

# intermakelaars

DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS



**ALBERDINGK THIJMSTRAAT 41 TE VENLO**

Vraagprijs € 385.000,- k.k.

# HEERLIJK WERKEN AAN HUIS

Ruim wonen en werken in het centrum van Blerick. Dit grote woon-/winkelpand aan de Alberdingk Thijmstraat biedt vele mogelijkheden doordat de bovenwoning een eigen entree heeft. De winkelruimte van ca. 120 m<sup>2</sup> kan worden gebruikt ten behoeve van detailhandel en dienstverlening. Aan de achterzijde is een berging/magazijnruimte (ca. 38 m<sup>2</sup>) en in de garage van ruim 52 m<sup>2</sup> kunnen meerdere auto's staan (deze garage is optioneel te koop). De bovenwoning heeft een ruime woonkamer, moderne keuken, drie slaapkamers, en een zeer ruime badkamer. Het grote dakterras met overdekt terras is gesitueerd op het zuiden.

In de straat zijn enkele winkels en horecazaken gevestigd en de basisschool is op loopafstand. Aan de overzijde van de rotonde loop je zo naar het winkelcentrum, waardoor alle benodigde voorzieningen binnen handbereik zijn. Het treinstation van Blerick is iets meer dan 1 kilometer fietsen en na 10 minuten fietsen sta je in het stadscentrum van Venlo.

Indeling:

Winkelruimte:

Aan de voorzijde is een mooie, vernieuwde aluminium pui met HR++ glas van waaruit de ruim 18 meter diepe winkelruimte te bereiken is. Met een frontbreedte van 6.60 meter zijn er uitstekende mogelijkheden voor een etalage. Aan de linkerzijde zijn de trap naar de kelder, een trap naar de bovenwoning en een portaal met toiletruimte. Verder zijn er twee multifunctionele ruimtes, waaronder een grote magazijnruimte met keukenopstelling. Aan de achterzijde bevindt zich nog een tweede opgang naar de bovenwoning waardoor deze ook eenvoudig separaat te gebruiken is. De muur tussen magazijn en winkel is geen draagmuur waardoor deze eenvoudig te verwijderen is, de winkelruimte kan zo nog verder worden uitgebreid.

Kelder:

Onder een deel van de winkelruimte is een ruime kelder.

# Bovenwoning met eigen entree.

## Indeling bovenwoning:

Op de begane grond, aan de achterzijde, is de eigen entree van de bovenwoning. Via de trap en het dakterras kun je naar de keuken lopen.

## Eerste verdieping:

Vanaf de overloop zijn de woonkamer, keuken en de moderne toiletruimte te bereiken. Op bijna de hele verdieping ligt laminaat en de mooie binnendeuren zorgen voor een aangename sfeer. De L-vormige woonkamer is aan de voorzijde iets meer dan 6.70 meter breed. Door de grote ramen valt veel licht naar binnen en het geheel maakt een zeer verzorgde indruk. Het zitgedeelte grenst aan de serre, die thans als tweede eetgedeelte is ingericht en waar je in het voorjaar heerlijk in het zonnetje zit. Openslaande deuren verbinden de serre met het dakterras. In de keuken staat een moderne, dubbele wandopstelling met een donker aanrechtblad, brede lades en meerdere kasten. Alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een breed gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, oven en een koel-/vriescombinatie. Opvallend detail zijn de originele glas-in-loodramen aan de kant van de serre.

## Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping zijn drie slaapkamers, een kastenkamer en een zeer ruime badkamer. Aan de voorzijde zijn twee slaapkamers met een grote, gezamenlijke dakkapel en de slaapkamer aan de achterzijde is ingericht als master bedroom. De slaapkamers en kleedkamer zijn te bereiken vanaf de overloop. In de kleedkamer zie je een diepe, op maat gemaakte kast met schuifdeuren. Hier bevinden zich ook de witgoedaansluitingen. Aansluitend is de badkamer met een hoekbad, aparte douche, toilet en een wastafelmeubel.

## Garage:

Op een apart kadastraal perceel, aan de overzijde van het pad aan de achterzijde, staat een geheel geïsoleerde garage (ca. 2004) van 52 m<sup>2</sup> met een brede garagepoort en een aparte loopdeur. Niet alleen voor opslag, maar ook voor de auto-/motorliefhebber en als hobbyruimte is dit de perfecte plek.

## Exterieur:

Het bijna 8 meter diepe dakterras is een heerlijke plek om buiten te zitten. Hou je van de zon, dan is er meer dan genoeg ruimte op de tegels. Het grote, overdekte terras is een fantastische plek met sfeer en beschutting, in de zomer zit je hier heerlijk koel.

## Bijzonderheden:

- Zeer ruim woon-/winkelpand met bestemming 'wonen' en functieaanduiding voor detailhandel op de begane grond;
- In 1997/1998 is het pand flink uitgebouwd (werkplaats achterzijde, opbouw badkamer);
- De aluminium pui aan de voorzijde is enkele jaren geleden vernieuwd;
- Houten en kunststof kozijnen, merendeels met isolerende (deels HR) beglazing;
- Rolluiken op de eerste en tweede verdieping;
- Verwarming via een HR-ketel (Nefit, ca. 2017), warm water via een gasboiler (Vaillant);
- Het dak en de buitengevels zijn deels geïsoleerd;
- Grote, geheel geïsoleerde garage (ca. 2004) van ruim 52 m<sup>2</sup> met een dubbele elektrisch bedienbare garagepoort (optioneel te koop);
- Vraagprijs € 385.000,- k.k. (excl. optionele garage).

















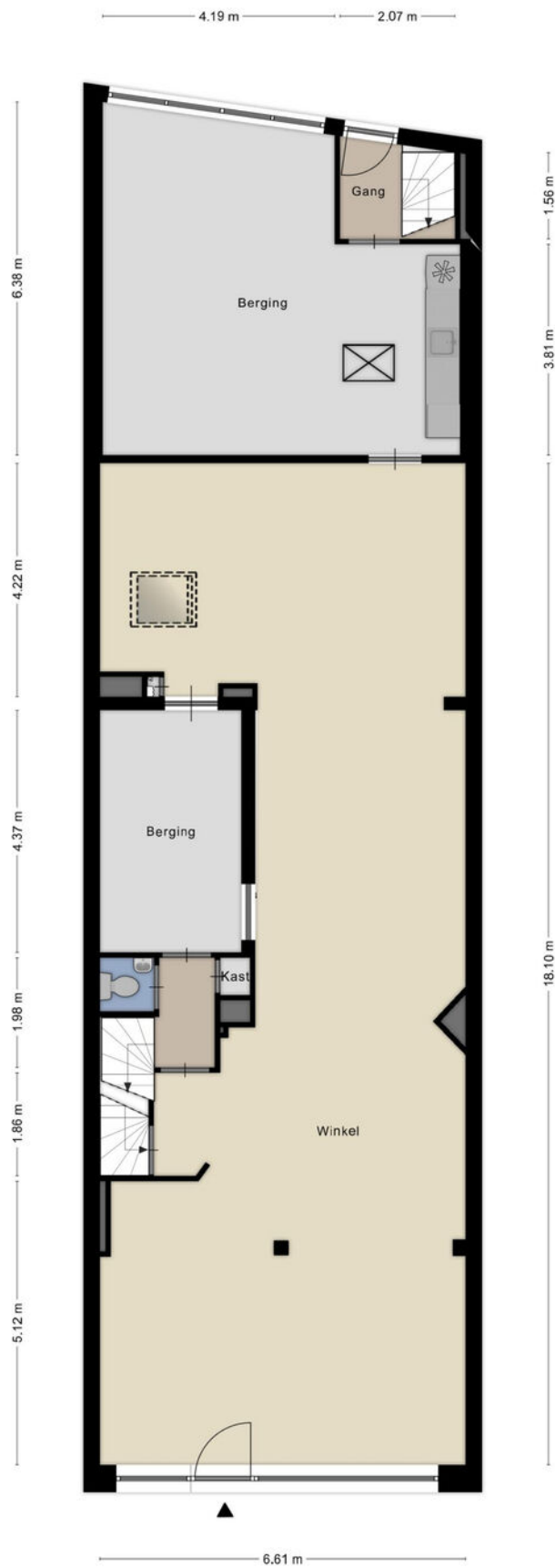




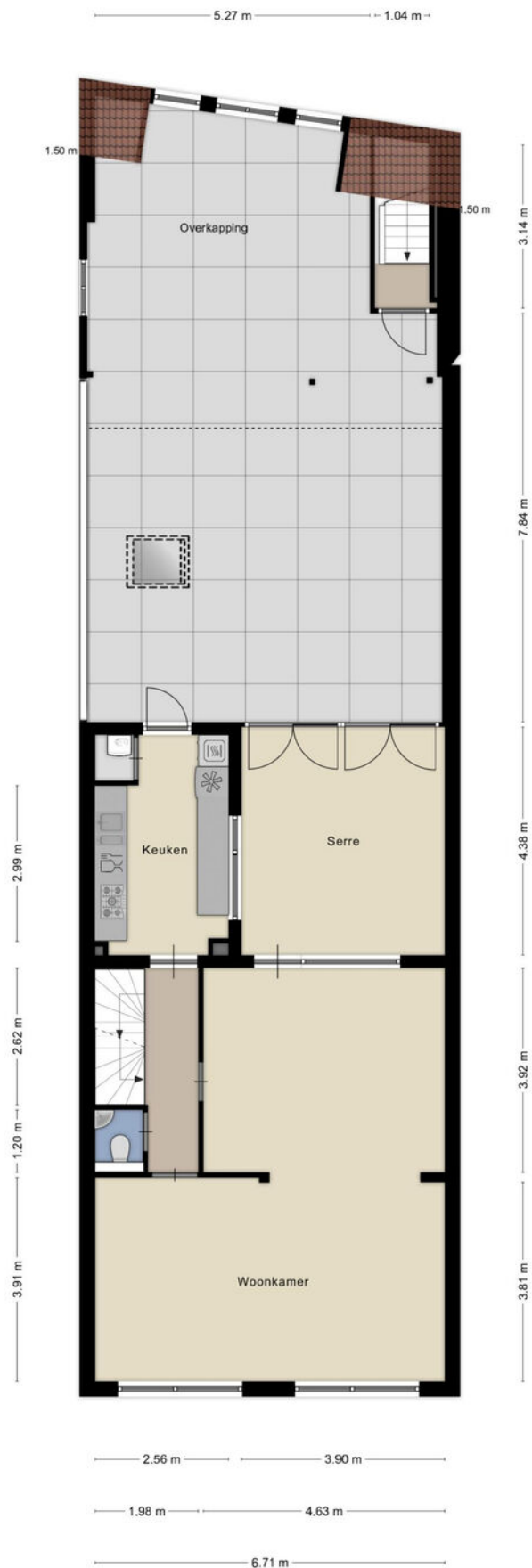




# Plattegrond



# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl

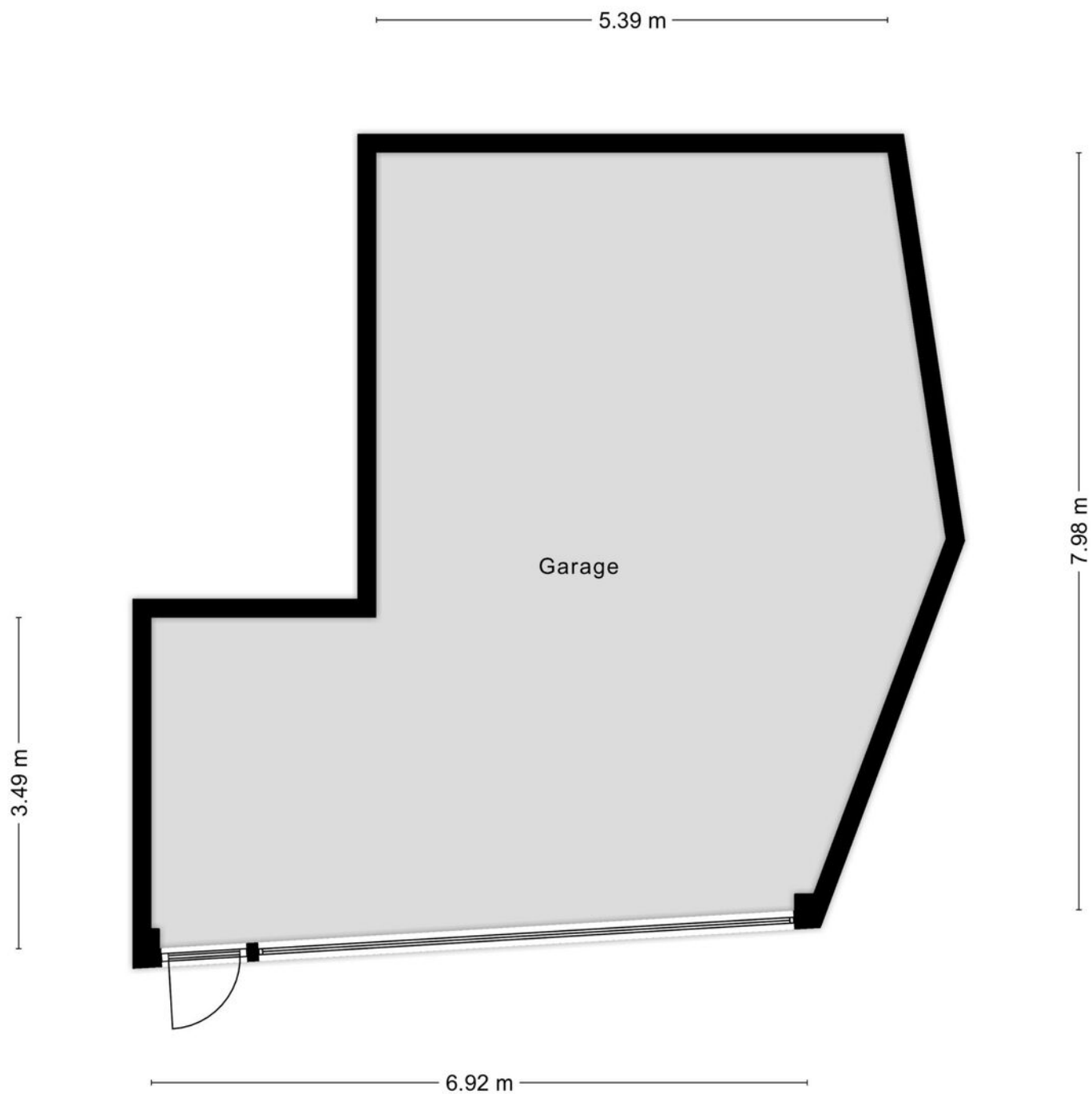


# Plattegrond



---

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

---



# WERKEN IN VENLO

Gelegen aan de Maas en met ongeveer 100.000 inwoners verdeeld over 9 woonkernen, de hoofdstad van Noord Limburg. Venlo is een belangrijk knooppunt tussen Nederland en Duitsland.

Venlo heeft een dependance van de universiteit van Maastricht en daarnaast ook Fontys en HAS Hogescholen binnen de gemeente-grenzen. Venlo beschikt over een groot gezellig winkelcentrum in de karakteristieke binnenstad en aan de maasboulevard. Niet voor niets gekozen tot beste binnenstad van Nederland. Ook de kernen Blerick, Tegelen, Belfeld, Arcen en Velden hebben op winkelgebied meer dan voldoende te bieden.

Daarnaast zijn er in de diverse andere kernen winkels te vinden voor de dagelijkse boodschappen. Het uitgebreide winkelcentrum van Eindhoven, het Retailpark en het Designer Outlet Centre in Roermond zijn ook op korte afstand gelegen. Venlo staat via het spoornetwerk en de A67, A73 en Duitse autobahn in uitstekende verbinding met Nijmegen, Roermond, Eindhoven en het Duitse Ruhrgebied (via Düsseldorf, Essen, Köln, etc.). De luchthavens van Eindhoven

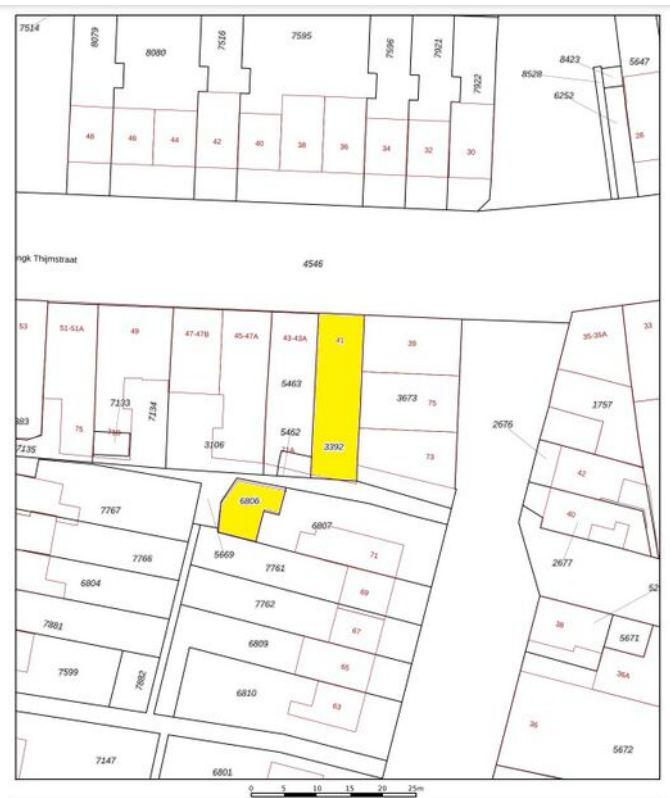
Airport, Düsseldorf en Weeze zijn binnen ca. 45 minuten met de auto te bereiken.

Met natuurgebieden het 'Joamerdal', 'de Grootte Heide', de 'Romeinenweerd' en de 'Maasduinen'. toont gemeente Venlo aan groen serieus te nemen. Met Bad Arcen heeft de gemeente een heus kuuroord met thermaalbad. Met de Kasteeltuinen in Arcen en Kloosterdorp Steyl is er genoeg te doen in Venlo. Ook op het gebied van sport loopt Venlo met de jaarlijkse Venloop mee voorop in de hardloepsport in Nederland en wat te denken van Venloos voetbaltrots VVV-Venlo. Voor een ontspannen of spannend baantje golf kunt u goed terecht op een van de golfbanen in de directe omgeving. Op cultureel gebied heeft Venlo ook genoeg te bieden, Het Limburgs Museum, Museum van Bommel van Dam, het wereldpaviljoen in Steyl, theater de Maaspoort, CityCinema, poppodium Grenswerk, zomaar een greep uit het veelzijdige culturele aanbod van Venlo. Het is wel duidelijk dat u zich in Venlo geen moment hoeft te vervelen. Met de vele actieve verenigingen, het natuurschoon in de omgeving en volop evenementen is er voor elk wat wils.

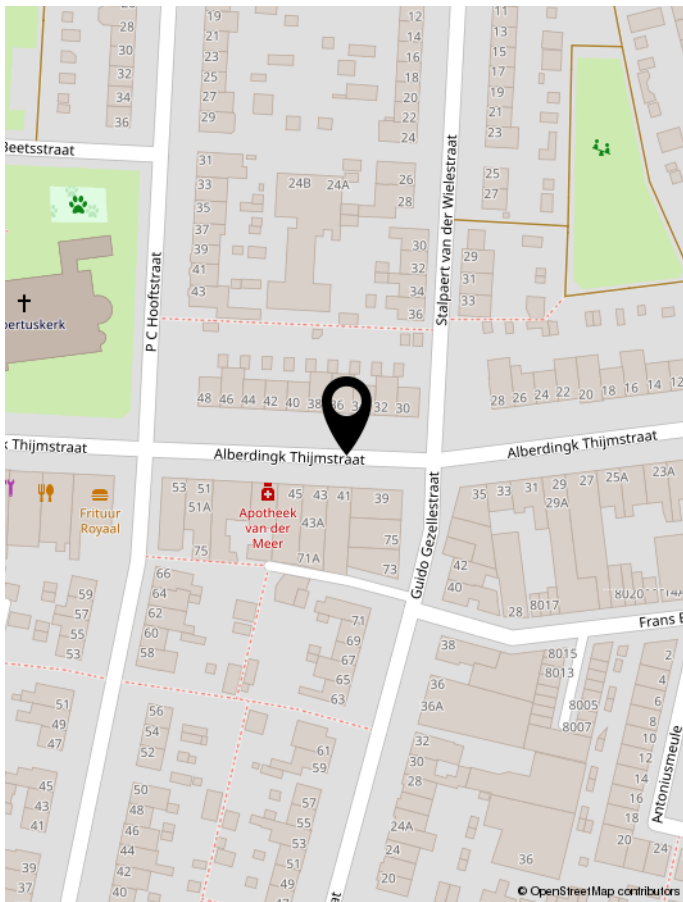
## Kadastrale kaart

Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.

De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

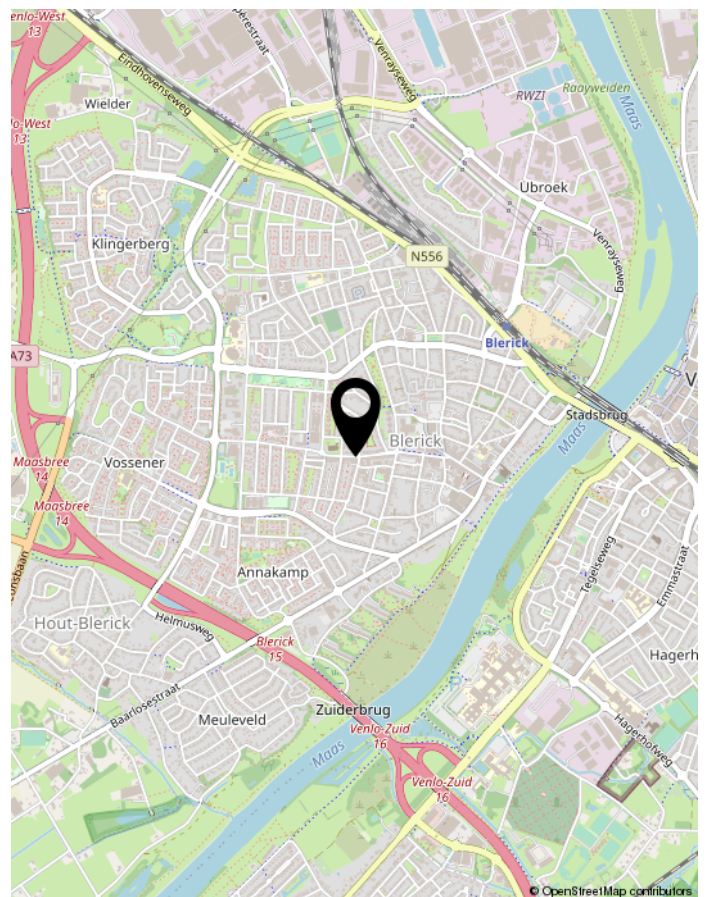
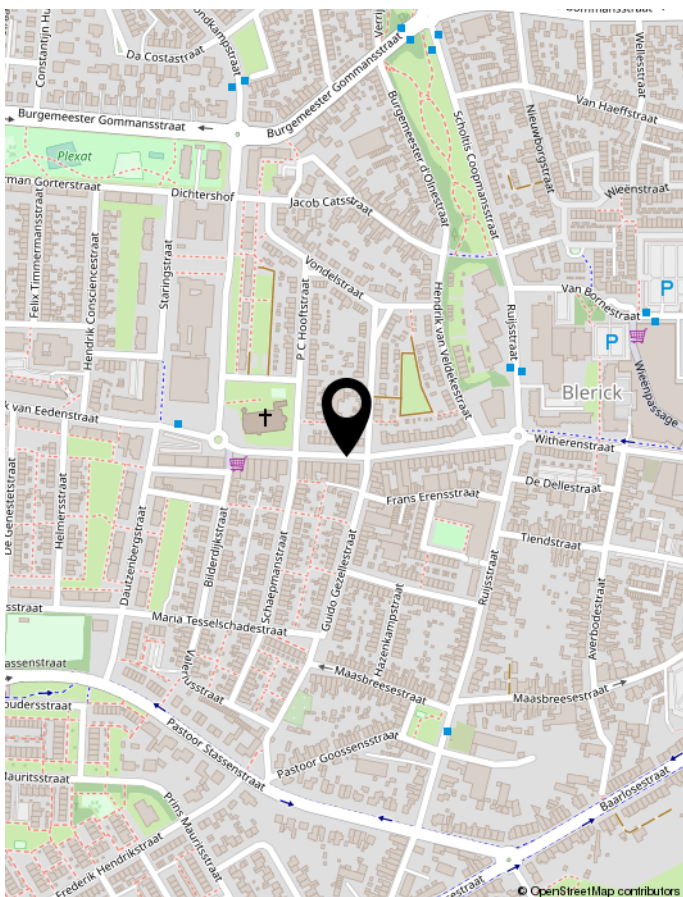


# Locatie en bereikbaarheid



## Locatie

In de straat zijn enkele winkels en horecazaken gevestigd en de basisschool is op loopafstand. Aan de overzijde van de rotonde loop je zo naar het winkelcentrum, waardoor alle benodigde voorzieningen binnen handbereik zijn. Het treinstation van Blerick is iets meer dan 1 kilometer fietsen en na 10 minuten fietsen sta je in het stadscentrum van Venlo.



## - WELKOM BIJ INTERMAKELAARS -



InterMakelaars is een regionaal opererend makelaarskantoor met marktspecialisten op iedere vestiging. Door onze jarenlange ervaring in combinatie met de lokale marktkennis zijn wij: De vertrouwde specialist in Huis.

### **Bedrijfsonroerendgoed verkopen of kopen, huren of verhuren.**

Als u een bedrijfspand wilt kopen, verkopen, huren of verhuren in Noord-Limburg, bent u bij ons aan het juiste adres. Wij kennen echt iedere straat in de gemeentes Horst aan de Maas, Peel en Maas en Venlo en zijn lokaal betrokken. Bij InterMakelaars weten we dat het kopen, verkopen, huren of verhuren van een bedrijfspand enerverend, uitdagend en spannend is, het gaat immers om geld en emotie. Wij helpen u graag bij het kopen, verkopen, huren of verhuren van uw (nieuwe) werkplek. Wij hanteren hierbij o.a. doeltreffende marketing. Wij zien het gehele proces als een gemeenschappelijke uitdaging en u mag van ons verwachten dat we betrokken en gedreven zijn, ons inleven in uw situatie maar bovenal meedenken met u als onze klant.

### **Taxaties en advies**

In de meeste gevallen vraagt de aankoop van een bedrijfspand een nauwkeurig taxatierapport van het pand. InterMakelaars heeft meerdere gecertificeerde taxateurs in dienst en biedt u een uitgebreide rapportage tegen aantrekkelijke tarieven. Via onze gecertificeerde bedrijfsmakelaars kunnen wij u verder van het juiste advies voorzien. Of het nu gaat om aanhuur-/aankoopbegeleiding, verhuur-/verkoopbegeleiding, taxaties of advies, wij kennen de weg en hebben goede afspraken met diverse accountantskantoren in Noord Limburg.

# Disclaimer

Wij stellen het op prijs als u ons naar aanleiding van de brochure en bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen zodat wij onze opdrachtgever kunnen informeren.

Deze brochure geeft u een indruk van het pand en vormt slechts de uitnodiging tot het doen van een bieding.

Bij overeenstemming wordt de model koopovereenkomst van de NVM gehanteerd.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Na afloop van het financieringsvoorbehoud dient u een bankgarantie (10%) te verstrekken. Uw geldverstrekker kan dit voor u verzorgen.

Indien het pand gebouwd is vóór 1993 dan zal er een asbestclausule worden opgenomen in de overeenkomst.

Indien de c.v.-ketel in het pand gehuurd is, is koper verplicht de huurovereenkomst van verkoper over te nemen, dan wel voor zijn rekening de overeenkomst af te kopen.

Koper wordt in de gelegenheid gesteld het pand voor aankoop te laten keuren door een erkend bouwkundige. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper.

De notariskeuze is voorbehouden aan koper en dient binnen 5 dagen na mondelinge overeenstemming kenbaar te worden gemaakt aan de makelaar.

De notaris dient gevestigd te zijn in de gemeente waarin het pand is gelegen, of in een straal van 15 kilometer rondom het pand. Indien een notaris wordt gekozen buiten deze straal zijn de reiskosten en eventuele kosten van volmachten die verkoper moet maken voor rekening van koper.

Indien de kosten die de notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek meer bedragen dan € 200,- zijn de meerkosten voor rekening van koper.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper een onderzoeksplicht.

De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en gemaakt voor promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



# intermakelaars

DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS

[www.intermakelaars.com](http://www.intermakelaars.com)

**InterMakelaars Venlo**

Hogeschoorweg 98  
5914 CH Venlo  
T 077-306 71 01  
E [venlo@intermakelaars.com](mailto:venlo@intermakelaars.com)

**InterMakelaars Horst-Venray**

Hoofdstraat 11  
5961 EX te Horst  
T 077-3989090  
E [horst@intermakelaars.com](mailto:horst@intermakelaars.com)