



## TE KOOP

**Boxmeerseweg 29**  
**5845 ET Sint Anthonis**

### Bernheze makelaars

📍 Bitswijk 10 5401 JB Uden

☎ 0413 24 38 18

🌐 [Bernheze.nl](https://www.bernheze.nl)

✉ [info@bernheze.nl](mailto:info@bernheze.nl)



**vastgoedcert**  
**gecertificeerd**



# Kenmerken

**Soort woning:**

Eengezinswoning met bedrijfsruimte

**Woonoppervlakte:**

190 m<sup>2</sup>

**Inhoud:**

5.319 m<sup>3</sup>

**Perceeloppervlakte:**

7.250 m<sup>2</sup>

**Aantal kamers:**

9

**Slaapkamers:**

4



**Bouwworm:** Bestaande bouw  
**Type woning:** Vrijstaande woning  
**Energie label:** A  
**Bouwjaar:** 1986  
**Warm water:** C.v.-ketel

**Ligging:** Aan N272, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom  
**Verwarming:** C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk  
**Isolatie:** Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas









# Omschrijving

## Boxmeerseweg 29, Sint Anthonis

Te Koop: Vrijstaande Woning met Bedrijfsruimte aan Boxmeerseweg 29, Sint Anthonis

Bent u op zoek naar een unieke combinatie van wonen en werken? Dan is deze vrijstaande woning met bedrijfsruimte aan de Boxmeerseweg 29 te Sint Anthonis wellicht uw perfecte plek en mogelijk uw droom locatie!

Deze prachtige woning is gelegen op een perceel van maar liefst 7.025 m<sup>2</sup>, is gebouwd in 1986 en biedt maar liefst 190 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, gecombineerd met een bedrijfsruimte van 685 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte met een aanbouw van 92 m<sup>2</sup>. Deze unieke combinatie biedt eindeloze mogelijkheden voor zowel wonen als werken op één locatie.

### **Begane grond:**

Via de ruime oprit bereikt u de entree van de woning. Bij binnenkomst verwelkomt de ruime entree u met een fraaie trapopgang, een modern toilet met fonteintje, en de meterkast. De entree geeft toegang tot de woonkamer.

De lichte en ruime woonkamer is perfect voor grote gezelschappen. U geniet hier van veel daglicht en uitzicht over het perceel. De kamer biedt genoeg ruimte voor een gezellige zithoek en een royale eettafel. Vanuit de woonkamer bereikt u de leefkeuken.

De ruime leefkeuken is in hoek opgesteld en voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een koelkast, magnetron, vaatwasser, 5-pits gasfornuis en een afzuigkap. De aangrenzende bijkeuken biedt extra functionaliteit met een uitstortbak en aansluitingen voor witgoed. Via de bijkeuken bereikt u het terras, kantoor en de studieruimte.

Het veelzijdige kantoor, met uitzicht op het terras, gazon en moestuin, kan multifunctioneel worden ingezet. Ideaal voor thuiswerken of creatieve projecten. Aan de andere zijde van de bijkeuken vindt u een studiekamer, ook deze ruimte is perfect te gebruiken als hobbyruimte of tweede kantoor. Via de studieruimte heeft u toegang tot de royale bedrijfsruimte, een uitgelezen kans voor ondernemers die werk en privé willen combineren.

Vanuit de gehele woning heb je naar alle zijde een wijds uitzicht.

### **Eerste verdieping:**

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers en een luxe badkamer. Drie slaapkamers zijn zeer ruim, terwijl de vierde momenteel dienst doet als handige bergruimte.

De moderne badkamer is uitgerust met een grote dubbele douche voorzien van regen- en handdouche, een design radiator, toilet, stijlvolle wastafel met meubel en een spiegelkast. Het gebruik van donkere vloertegels en lichte wandtegels, gecombineerd met sfeervolle inbouwspotjes, maakt deze badkamer een waar genot.

### **Bergzolder:**

Via een luik bereikt u de praktische bergzolder, waar daglicht binnenvalt door een Velux dakraam. Hier vindt u ook de cv-installatie.

**Woningkenmerken:**

- Gevels: metselwerk in spouw met isolatie.
- Vloeren: betonnen begane grondvloer en eerste verdiepingvloer. Tweede verdiepingvloer van houten balklaag.
- kozijnen: geheel voorzien van kunststof kozijnen.
- Isolatie: gehele woning is voorzien isolatie, zoals vloer, gevel, dak en glas.
- Verwarming: traditionele cv-combiketel (Atag 136 CZ uit 2023) en vloerverwarming op de begane grond en badkamer op de eerste verdieping.
- Dak: volledig vernieuwd in 2016 met isolatiedakplaten en dakpannen.
- Keuken en Badkamer: badkamer uit 2008, keuken oorspronkelijk uit 1986 maar gedeeltelijk vernieuwd in 2015 (gasfornuis, afzuigkap) en 2010 (vaatwasser, koelkast).
- Daarnaast beschikt de woning over een ruime aanbouw uit 1989, eveneens goed geïsoleerd.
- De royale woning biedt volop comfort en moderne voorzieningen.

**Bedrijfsruimte:**

Oppervlak Bedrijfsruimte: 685 m<sup>2</sup> (ca. 23\*30) + Aanbouw van 92 m<sup>2</sup> (4\*23)

De bedrijfsruimte, oorspronkelijk gebouwd in 1986 en deels uitgebreid in 1990, biedt vele mogelijkheden voor diverse bedrijfsactiviteiten:

- Gevels en vloeren: metselwerk in spouw met isolatie en een volledig betonnen vloer. Gedeelte uit 1990 is extra geïsoleerd.
- Dak: enkelwandige damwand met stalen spanten.
- Indeling: de bedrijfsruimte bestaat in hoofdzaak uit 4 ruimte waarbij de scheidingswanden/plafond een vrije hoogte heeft van circa 4 meter hoogte met daarboven een plafond met 10 centimeter tempex isolatie. Deze ruimte zijn voorzien van waterdichte lampen. Het voorste deel van de bedrijfsruimte heeft een betonnen verdiepingvloer.
- Speciaal systeem: grondbeluchting voor constante luchtkwaliteit, ideaal voor specifieke bedrijfsdoeleinden zoals champignonkwekerij. Concreet betreft het hier een systeem bestaande uit 45 drainagebuizen met een doorsnede van 20 cm welke liggen in de grond op een diepte van circa 2,5 tot 3 meter. Totaal ligt er circa 1.700 meter lengte aan grondbuizen.
- Extra faciliteiten: bronwaterinstallatie met ontijzering (1998) en een afdak voor opslag aan de achterzijde (1994).
- Zonnepanelen: 28 panelen geïnstalleerd in 2022 met een nominaal vermogen van circa 10.640 Wp, wat zorgt voor een duurzame energievoorziening.
- De gehele elektra van het deze bedrijfsruimte is in 2023 gekeurd conform de scope 10 keuringseisen, zodat deze voldoet aan de eisen van de verzekeringsmaatschappij.

**Terrein en voorzieningen:**

De woning en bedrijfsruimte zijn ontsloten met verhard terrein van circa 825 m<sup>2</sup>. Het gehele terrein is goed afsluitbaar door een elektrische poort, te bedienen via telefoon bedienbaar en handzenders.



**Planologische (bestemming) mogelijkheden:**

De locatie is (nog) voorzien van een agrarische bestemming voor de voorheen in gebruik zijnde champignonkwekerij. Ten behoeve van de caravanstalling heeft de eigenaar in 2022 een tijdelijke vergunning gekregen voor de periode van 10 jaar. Daarnaast heeft de eigenaar een aantal jaren geleden een rapport laten maken waarin de planologische mogelijkheden zijn verkend. Hieruit blijkt dat de gemeente ook een positieve grondhouding heeft waarmee de huidige agrarische bestemming wordt omgevormd naar een bedrijvenbestemming in de categorie 1 en 2.

**Kenmerken:**

- Perceelgrootte: 7.250 m<sup>2</sup>
- Vrijstaande woning met modern comfort
- Ruime en goed uitgeruste bedrijfsruimte
- Duurzame energievoorziening met 28 zonnepanelen
- Uitstekend geïsoleerd en goed onderhouden
- Zicht locatie door de ligging aan de N272 en op circa 1 km afstand van de oprit en afrit A-73. Via A-73 en A-77 is het gehele wegennet uitstekend bereikbaar.
- Boxmeer is gelegen op 4 km en heeft de beschikking diverse voorzieningen en daarnaast een centrum beschikt Boxmeer ook over een treinstation en een ziekenhuis.
- Nijmegen en Roermond zijn ook per spoor gemakkelijk en snel bereikbaar.

Kortom; deze prachtige woning met bijbehorende bedrijfsruimte aan de Boxmeerseweg 29 in Sint Anthonis biedt de perfecte balans tussen luxe wonen en zakelijke mogelijkheden. Dit unieke object biedt een uitstekende kans voor ondernemers die op zoek zijn naar een woon-werklocatie met ruimte en mogelijkheden. Wilt u deze woning met bedrijfsruimte bezichtigen? Neem dan contact met ons op voor een afspraak!

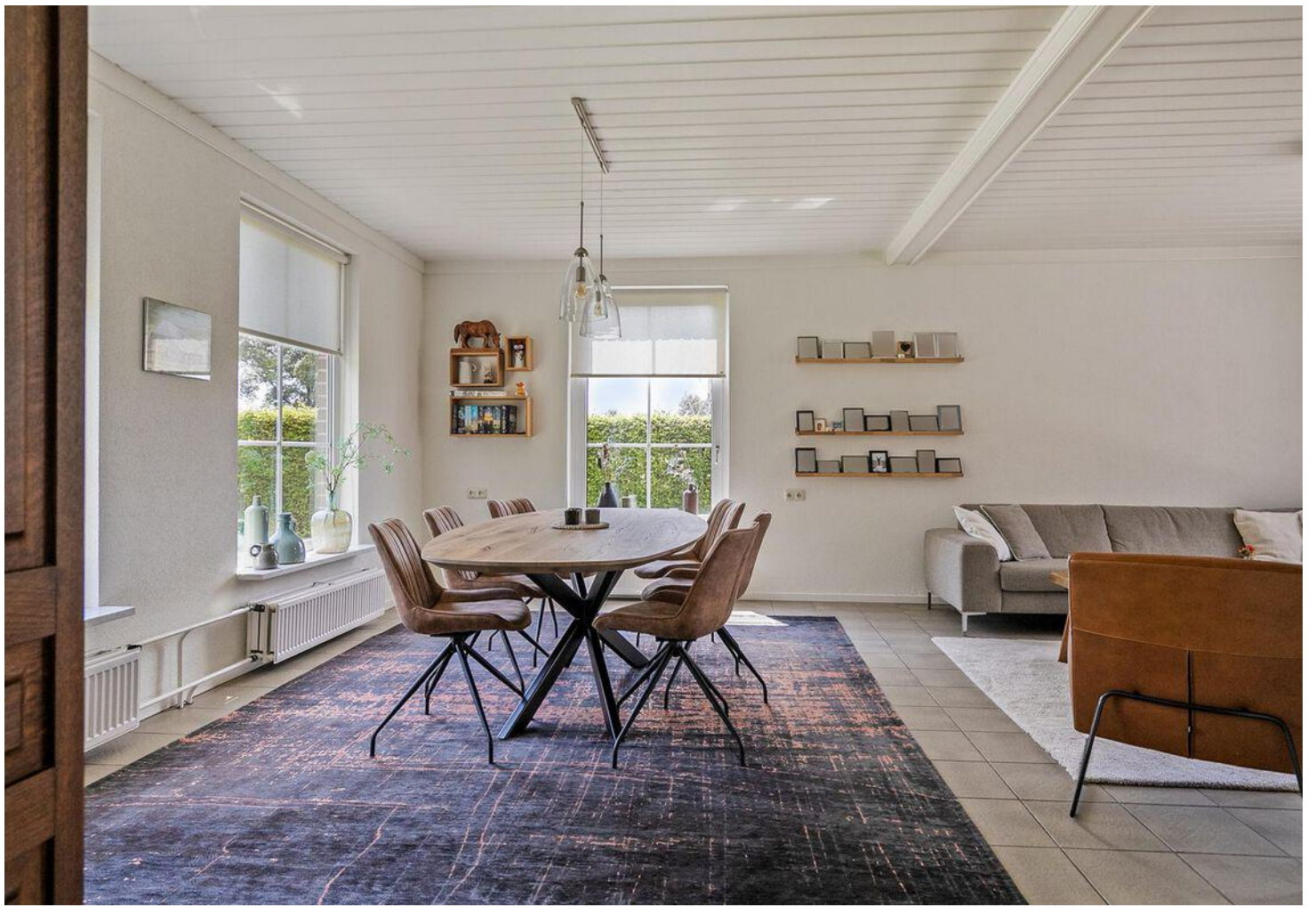


























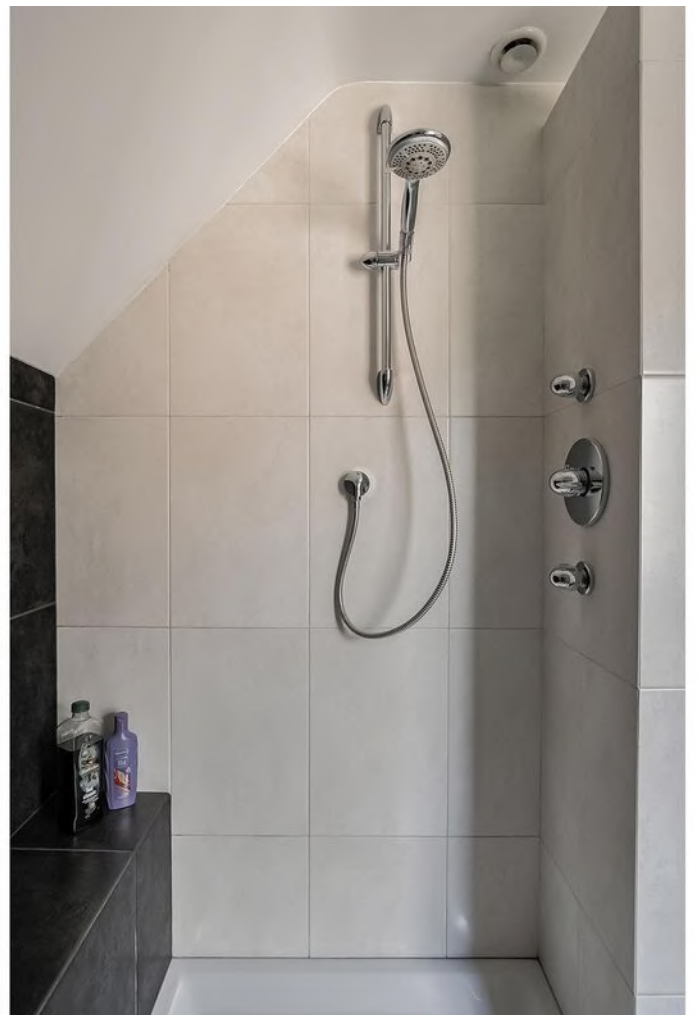






























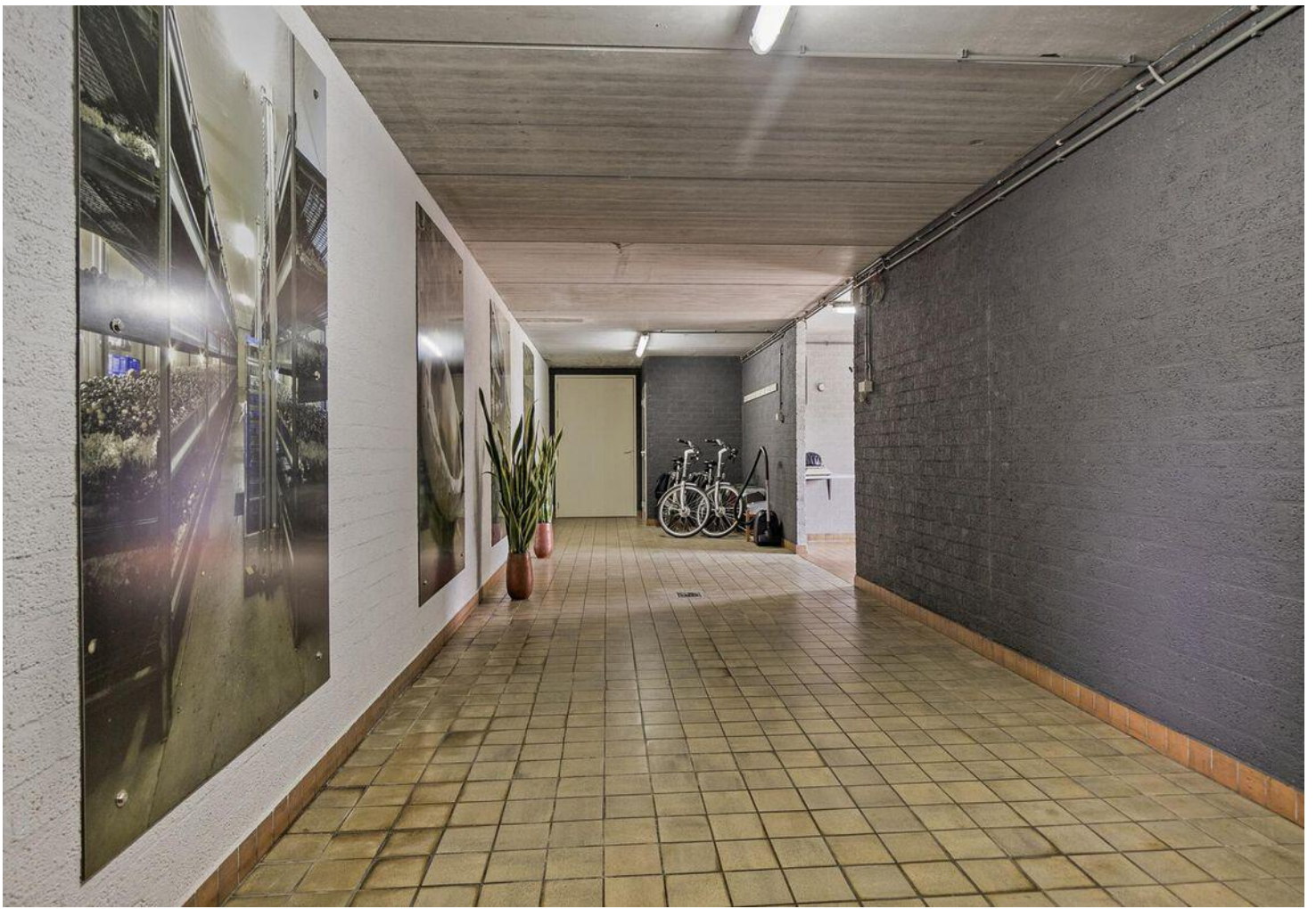






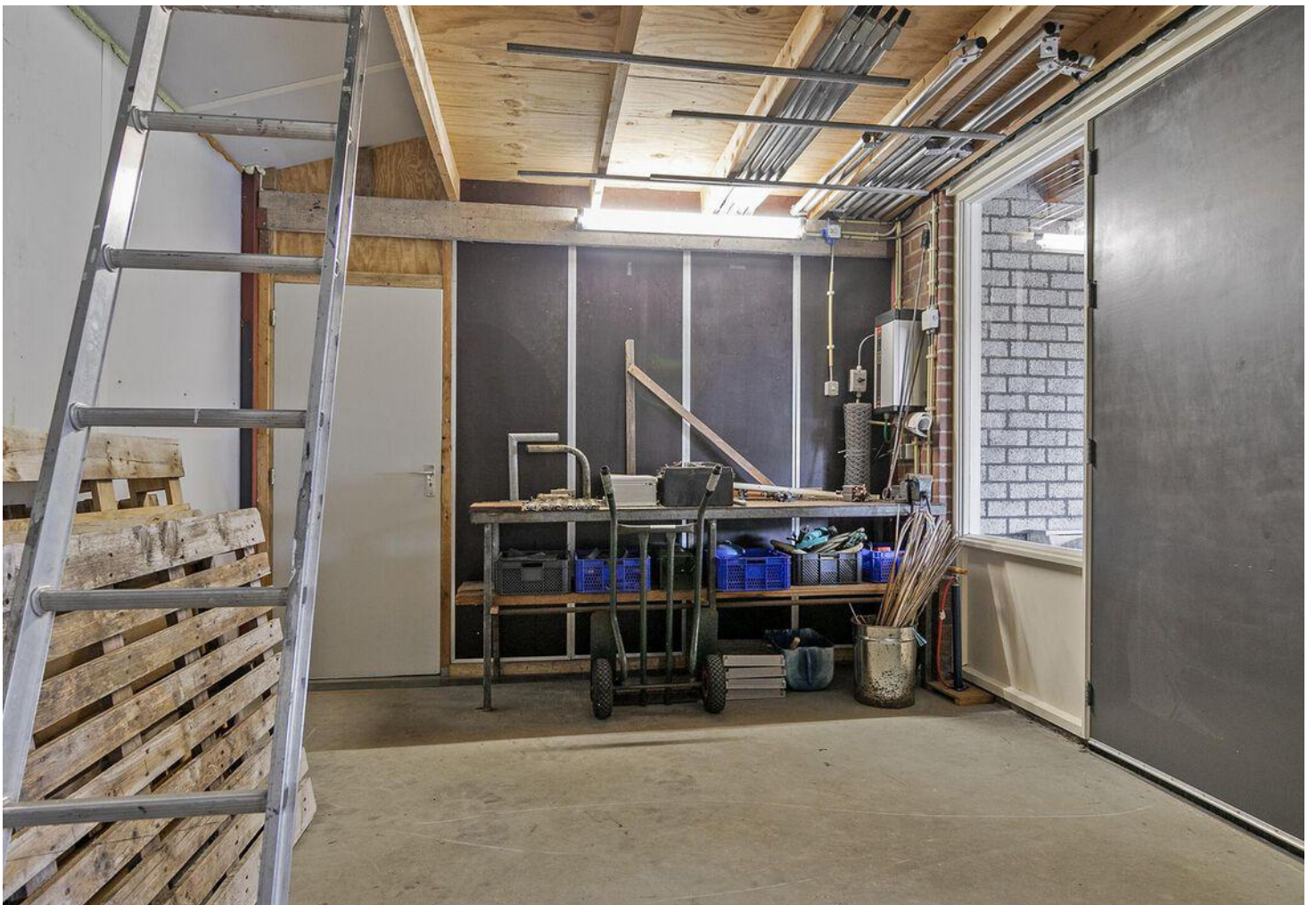


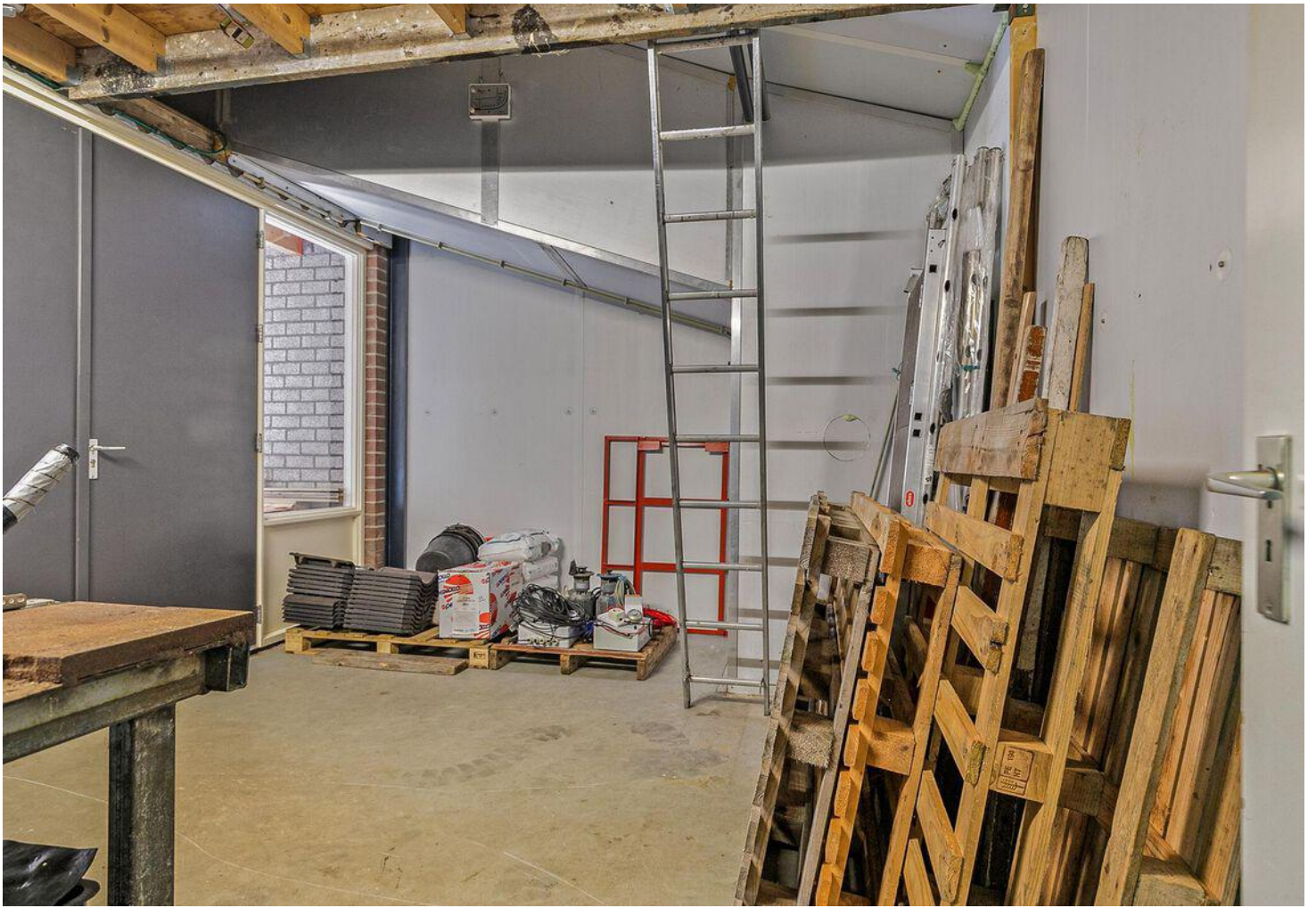






























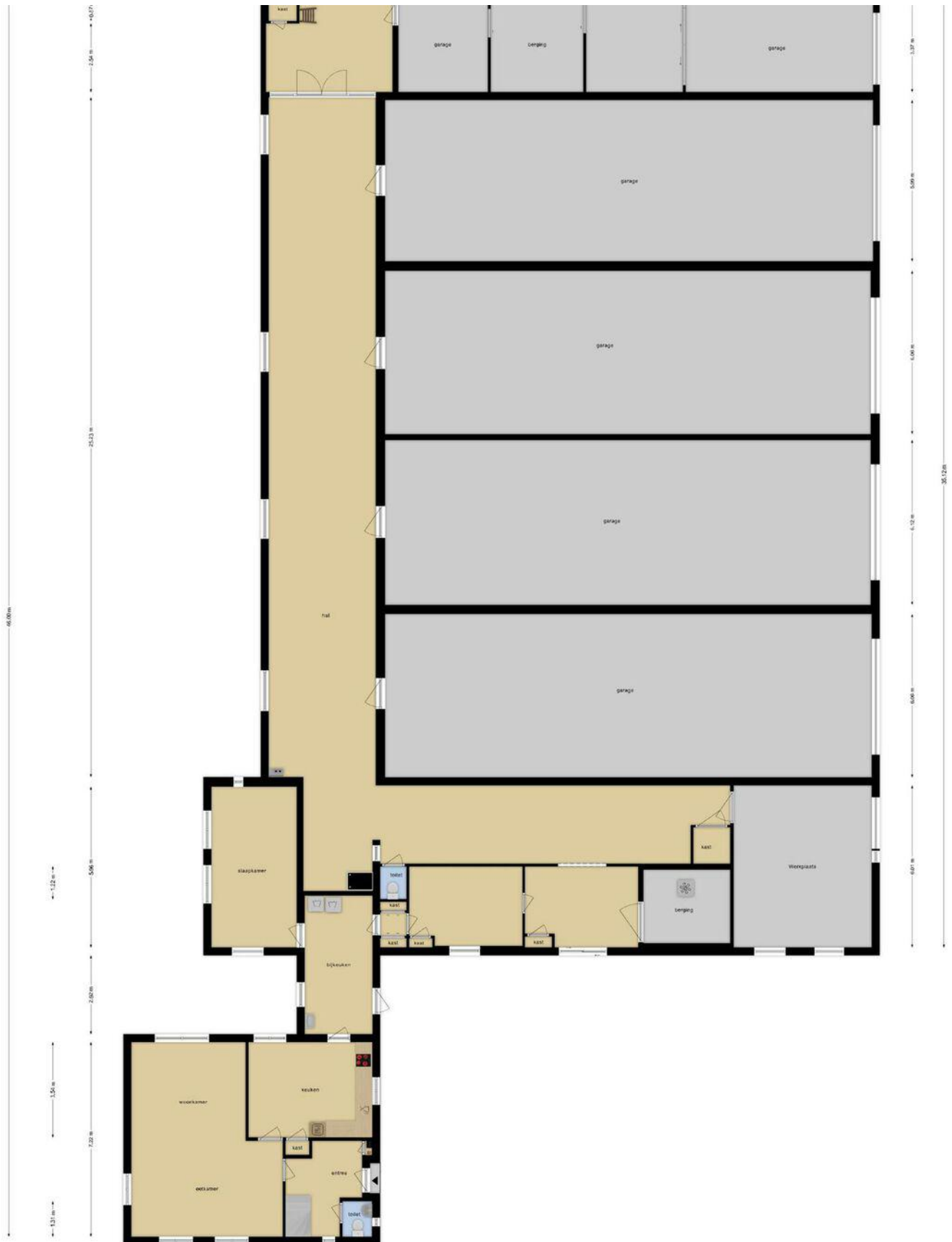






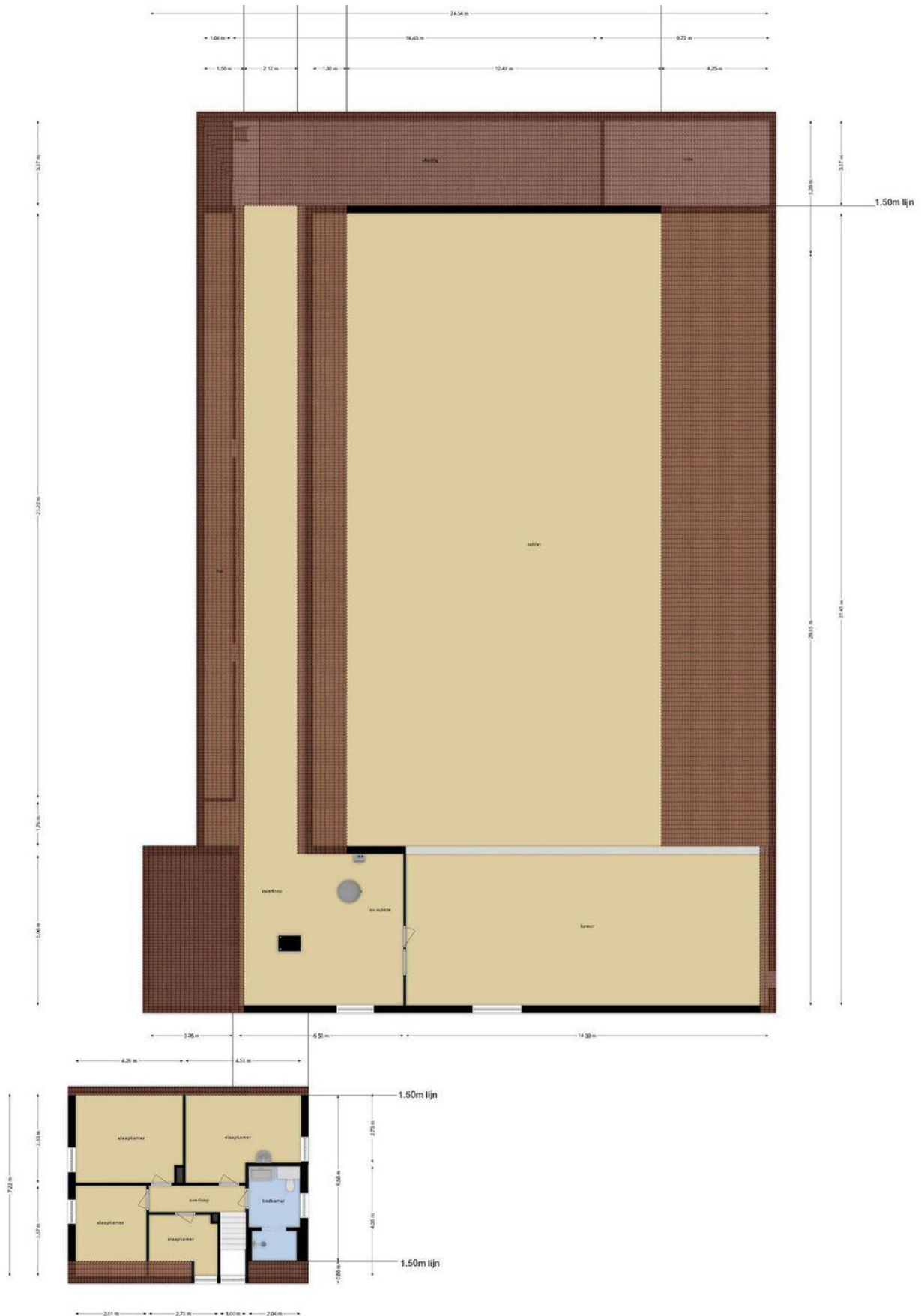


# Plattegrond





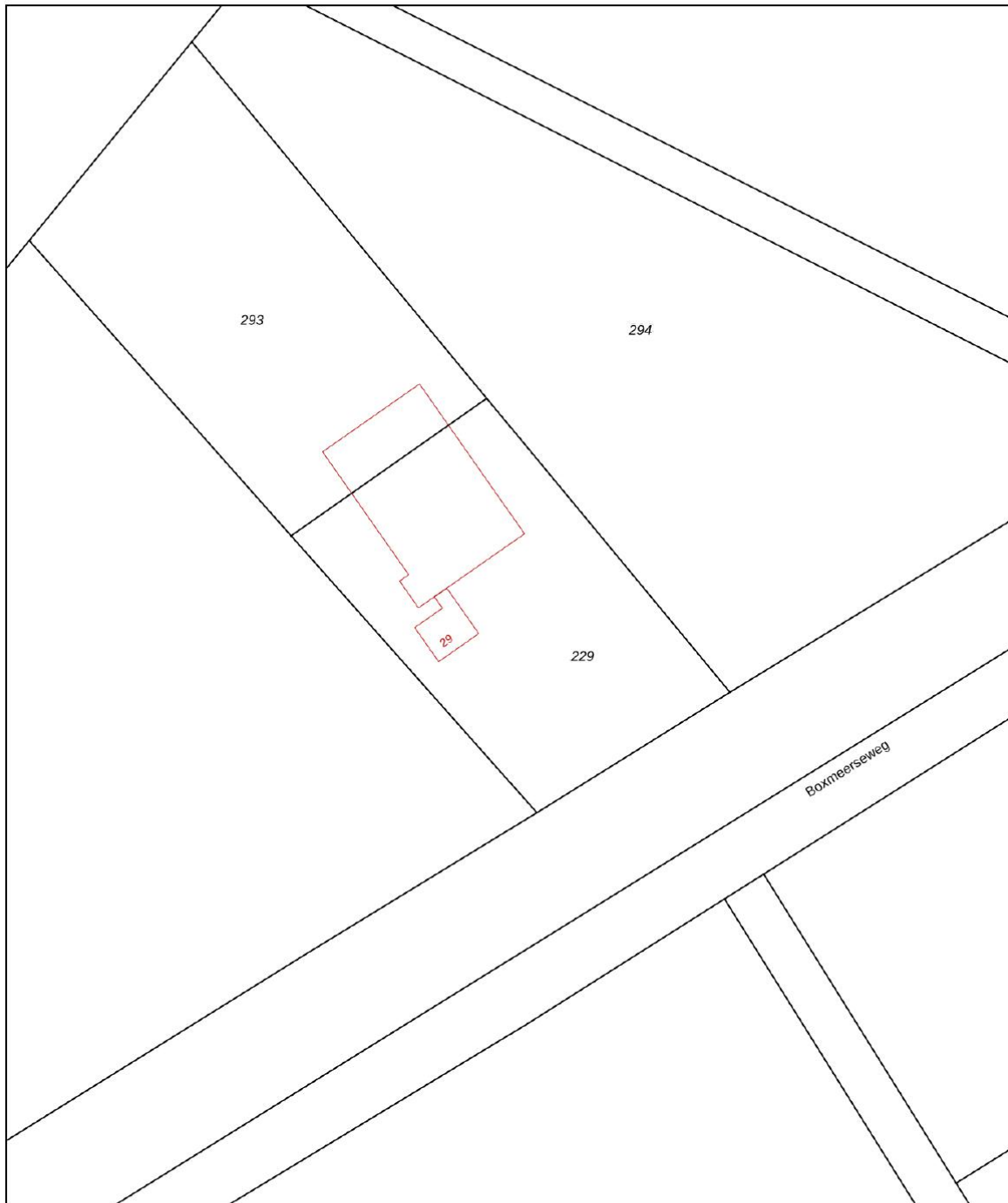
# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boxmeerseweg 29



0 10 20 30 40 50m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000		
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Oploop
	Huisnummer	Sectie		K
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	229	
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 juli 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Aantekeningen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# Aantekeningen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



# Disclaimer

## Agrarisch en landelijk vastgoed

### Bezichtiging

Wij stellen het op prijs als u ons -naar aanleiding van deze verkoopbrochure en de bezichtiging- op de hoogte brengt van uw bevindingen, zodat wij de verkoper kunnen informeren.

### Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze verkoopbrochure is slechts bedoeld om de koper een globaal beeld van het object te laten vormen. Deze verkoopbrochure zal zelf nooit onderdeel (gaan) uitmaken van de contractstukken of van de koopovereenkomst. De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en gemaakt voor promotionele doeleinden (bij afdrucken op papier kunnen zij eenvoudig vervormen). Aan deze plattegronden kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Deze brochure is met de meest grote zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. Alle prijzen zijn kosten koper en exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld.

### Oppervlaktes en inhoud

De in deze verkoopbrochure vermelde oppervlaktes zijn uitsluitend voor wat betreft de (bedrijfs)woning(en) gemeten conform de "Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen" en de "Meetinstructie Bruto inhoud woningen". De oppervlaktes van stallen, loods en andere bedrijfsruimtes zijn overgenomen van vergunningen en/of gemeten vanaf een satellietbeeld en/of bouwtekening, waardoor een koper rekening dient te houden met een grotere onnauwkeurigheid. Een koper wordt in de gelegenheid gesteld om het gekochte volledig zelf in te (laten) meten.

Voor wat betreft de (bedrijfs)woningen: de Meetinstructie (gebaseerd op de NEN 2580) is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie

van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie geeft vorm, inhoud en structuur aan de gebruiksoppervlakte. De opgegeven gebruiksoppervlakte is indicatief en kan niet als een garantie worden gezien. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Omdat koper de situatie ter plaatse heeft bekeken en dus ziet wat hij koopt, maakt het vaak niet uit of de opgegeven grootte afwijkt van de werkelijke grootte. Bovendien wordt de waarde van de woning in de regel niet alleen door de vierkante meters beïnvloed. Ook andere factoren beïnvloeden de waarde van een woning, zoals locatie, voorzieningen en staat van onderhoud.

### Onderzoeksplicht koper - mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtend overzicht te geven met betrekking tot de aanwezigheid en/of afwezigheid van bepaalde eigenschappen, gebreken, rechten en plichten met betrekking tot het object. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en daarmee tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een object een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of het object de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het voorgenomen gebruik. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van informatie die opvraagbaar is bij de overheid (zoals o.a. de gemeente, de provincie, het waterschap en het Rijk) en/of bij andere openbare diensten (zoals o.a. het Kadaster). Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen aankoopmakelaar of taxateur. Dat is een makelaar die alleen de belangen van de koper behartigt.

Koper wordt in de gelegenheid gesteld het object nog voor aankoop te laten keuren door een erkend bouwkundige. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

### **Biedverloop**

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u best vooraf met de makelaar kunt bespreken. U kunt ook altijd zelf een aankoopmakelaar in de arm nemen.

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door: (1) een tegenbod te doen óf (2) expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

### **Géén schriftelijkheidsvereiste**

De koop komt tot stand door aanbod (van eenieder) en aanvaarding (door de eigenaar). Dit kan ook mondeling/persoonlijk, telefonisch of per e-mailbericht gebeuren; al dan niet door bemiddeling via Bernheze Makelaars. Zodra partijen het eens zijn over de belangrijkste zaken (de zogenaamde essentialia) is er een (voorwaardelijke) koop tot stand gekomen. De mondelinge wilsovereenkomst is bindend. Er is nadrukkelijk geen schriftelijkheidsvereiste en/of een wettelijke bedenktijd van 3 dagen van toepassing, zoals bij particulieren die een woning aankopen gebruikelijk is.

### **Koopovereenkomst**

Indien overeenstemming wordt bereikt over de essentialia van de koop (zoals de koopsom,

datum van eigendomsoverdracht, ontbindende voorwaarden e.d.), zal dit worden uitgewerkt in een schriftelijke koopovereenkomst. Hiervoor zal gebruik gemaakt worden van de standaard NVM-koopovereenkomst: steeds het meest passende en meest recente model. Een uitgebrachte bieding wordt, voor zover niet expliciet anders aangegeven, geacht te zijn gedaan onder conformering aan alle bepalingen van deze standaardiseerde koopovereenkomst. De modelkoopovereenkomst wordt u op verzoek toegezonden. Eventueel door de koper te maken voorbehouden en/of ontbindende voorwaarden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, het uitvoeren van bodemonderzoeken en/of het uitvoeren van bouwtechnische keuringen), worden alleen vermeld als deze tijdens onderhandelingen zijn afgesproken.

Uiterlijk 2 weken na afloop van de laatste voor koper ontbindende voorwaarde(n), wordt de koper geacht een waarborgsom te storten óf bankgarantie af te geven bij de notaris ter hoogte van 10 procent van de overeengekomen koopsom.

### **Erfdienstbaarheden - bijzondere bepalingen**

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn: zoals kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen. Deze worden automatisch of door de notaris aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij Bernheze Makelaar.

Indien gewenst kunt u -voor meer zekerheid- het Kadaster voor eigen rekening opdracht geven een diepgaand erfdienstbaarheden onderzoek uit te voeren (kosten tot circa € 400). Erfdienstbaarheden kunnen echter ook ontstaan door verjaring en het kan dus ook zo zijn dat de huidige eigenaar c.q. verkoper van deze erfdienstbaarheden dus niet op de hoogte is. Ook het Kadaster kan dit dan niet achterhalen. Deze onzekerheid dient een koper te aanvaarden.

# Over Bernheze Makelaars

## Professionals met focus

Bernheze Makelaars is in 1996 opgericht en gevestigd in Uden. Het team van Bernheze bestaat uit ca 30 professionele medewerkers verdeeld over de teams Wonen, Bedrijven, Agrarisch, Taxaties en Beheer. Onze integrale aanpak zorgt voor een unieke omgeving waar wij nagenoeg alle vastgoedvraagstukken, hoe complex ook, kunnen oplossen.

Wij zijn een continue lerende organisatie en hechten aan het permanent scholen van onze mensen en continue verbeteren van onze inzichten. Verbinden van beschikbare data, onze kennis en inzichten, maatschappelijke ontwikkelingen, veranderingen van het klimaat en de gevolgen daarvoor voor de vastgoedsector en ons enthousiasme levert de beste ingrediënten om onze opdrachtgevers van goed van dienst te zijn.


Wij zijn trots op onze langlopende banden met onze opdrachtgevers die wij in elke fase in de vastgoedcyclus van hun vastgoed en/of in elke fase van hun leven of onderneming met de door ons aangeboden diensten van dienst kunnen zijn.

Uw specialist in:

 Wonen

 Agrarisch

 Bedrijven

 Vastgoed

