

# intermakelaars

DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS



**GENRAYWEG 47 49 TE VENLO**

Vraagprijs € 895.000,- k.k.

# Rijksmonumentale boerderij

Hoeve Genraai is een prachtige, gesloten Rijksmonumentale boerderij uit 1725 met een rijke historie en een karakteristieke uitstraling. De topgevel met zijn twee ovale vensters, de sierlijke letters op de witte gevel en de prachtige eikenhouten dakconstructie die u aan de binnenzijde nog zichtbaar is. Het multifunctionele pand is thans ingericht als privékliniek maar biedt diverse gebruiksmogelijkheden waaronder wonen of een combinatie van wonen met werken.

Het voorste deel van Hoeve Genraai wordt verkocht bestaande uit het grote bijgebouw aan de linkerkant en de voormalige woonboerderij aan de rechterkant. Het binnenhof is geheel voor eigen gebruik, het achterste deel van de hoeve (huisnummer 45) betreft een apart woonhuis en ligt aan de achterzijde. De grootte van het perceel is 1.558 m<sup>2</sup> en heeft een groot parkeerterrein aan de rechterkant.

Dit object heeft een mooie, landelijke ligging in 't Ven en vlakbij de Venlose Heide. Alle benodigde voorzieningen (onderwijs, sport, winkels en cultuur) zijn met de fiets en auto goed te bereiken. Het is nog geen 10 minuten fietsen naar het centrum en het is met de auto nog geen 1,5 kilometer naar de A67 richting Eindhoven, Duisburg en de A73 naar Nijmegen en Maastricht.

## INDELING

### BEGANE GROND

Via het parkeerterrein en de oprit loopt u naar de entree van de voormalige woonboerderij. Vanuit de lange hal over twee niveaus zijn 7 werk-, spreek- en behandelruimtes te bereiken, die op eenvoudige wijze kunnen worden verbouwd tot bijvoorbeeld slaapkamer.

Aan de rechterzijde is de zeer ruime woonkamer met een hoog balkenplafond, haardpartij, visgraat houten vloer en eikenhouten gebinten. Deze ruimte is thans ingericht als wachtruimte en heeft veel lichtinval door de grote ramen.

De eetkeuken staat in verbinding met de bijkeuken. Verder heeft u vanuit de centrale hal toegang tot diverse ruimtes.

### EERSTE VERDIEPING

Via een trap in de hal komt u op de eerste verdieping waar thans een kantoorruimte is ingericht en verder meerdere grote ruimtes naar eigen wens ingevuld kunnen worden. Voorzieningen als elektra en verwarming zijn reeds aanwezig wat een uitstekende basis vormt voor de realisatie van extra (slaap)kamers en badkamers.

### BIJGEBOUW

Niet alleen de voormalige woonboerderij maar ook het bijgebouw is ingericht als privékliniek. Via het binnenhof loopt u naar de entree, voorzien van een fraaie glazen pui. De ontvangstruimte met receptie geeft toegang tot een wachtruimte en de personeelsruimte. Verder zijn er meerdere rustkamers die ook prima dienst kunnen doen als behandelruimtes, elk met eigen sanitaire voorzieningen.

In het hart van het bijgebouw is de operatiekamer en aan de achterzijde is een personeelsruimte met complete keuken en mooi uitzicht naar het binnenhof. De operatiekamer is gekwalificeerd als Klasse 1 en prestatieniveau 1; het hoogst haalbare in de medische sector.

# Bijgebouw ingericht als privékliniek

Op de eerste verdieping van het bijgebouw bevinden zich een overloop en vier ruimtes, variërend van 4 tot 18.8 m<sup>2</sup>. Een van deze ruimtes is ingericht als technische ruimte. Twee andere ruimtes zijn ingericht als volledig geoutilleerde sterilisatieruimte ten behoeve van de operatiekamer.

## EXTERIEUR

Tussen de voormalige woonboerderij en het bijgebouw ziet u het binnenhof, te bereiken via een brede oprit met een openslaande poort. Aan de straatzijde zie u een tuin die qua stijl uitstekend past bij de 18e eeuwse hoeve. Aan de rechterzijde van Hoeve Genraai is een groot parkeerterrein met buitenverlichting.

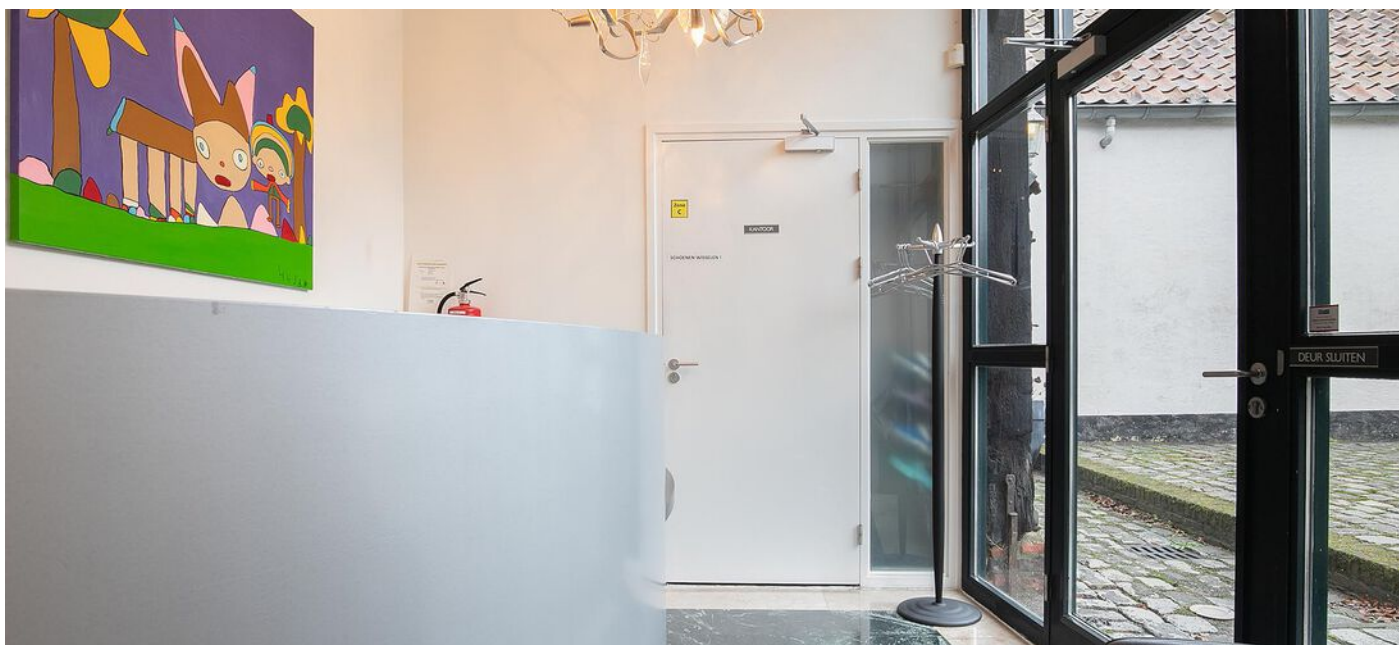
Tussen de hoeve en het parkeerterrein loopt een pad waar ook de achterburen (nr. 45) gebruik van mogen maken.

De kansen en mogelijkheden ten aanzien van het gebruik van Hoeve Genraai:

Hoeve Genraai is thans geheel ingericht als privékliniek maar biedt diverse gebruiksmogelijkheden waaronder wonen, Bed & Breakfast en (semi)medische doeleinden. Wij adviseren u om uw gewenst gebruik met ons te delen en af te stemmen met de gemeente Venlo. Dit is een unieke kans om een historische hoeve in het buitengebied te verwerven, waar u tegelijk heel centraal kunt wonen en werken in een prachtige ambiance.

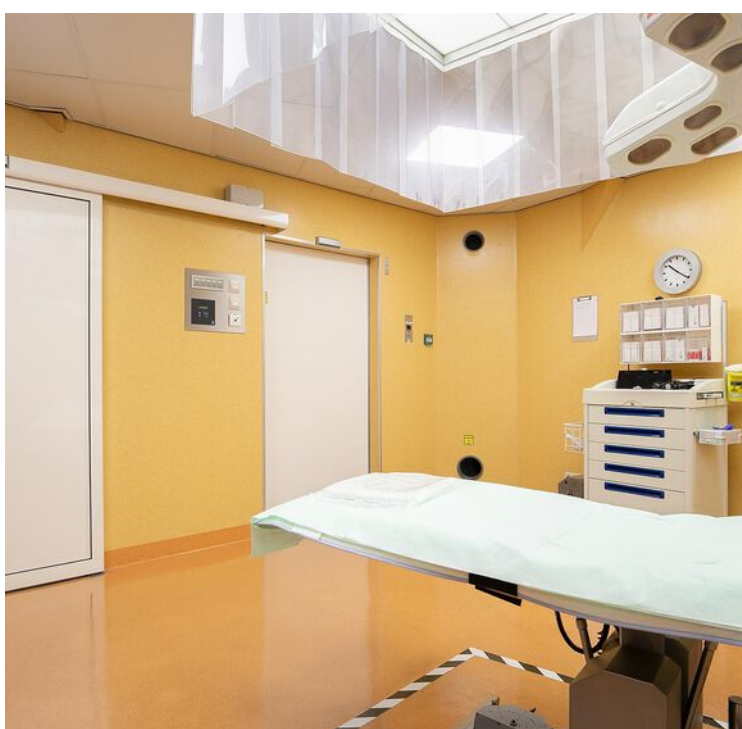






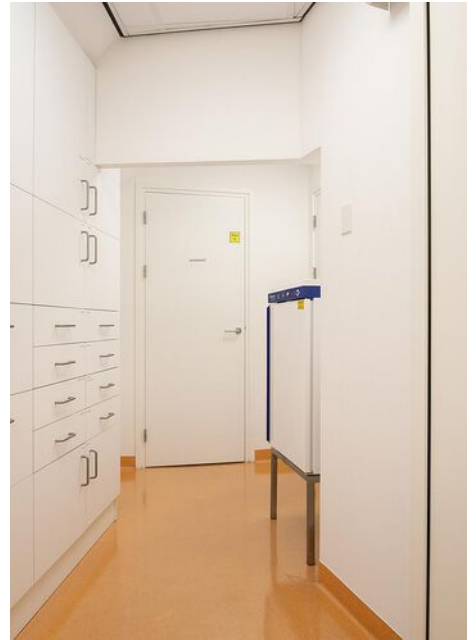
## Entree bijgebouw

Via het binnenhof loopt u naar de entree, voorzien van een fraaie glazen pui. De ontvangstruimte met receptie geeft toegang tot een wachtruimte en de personeelsruimte.



## Operatiekamer

De operatiekamer is gekwalificeerd als Klasse 1 en prestatieniveau 1; het hoogst haalbare in de medische sector.





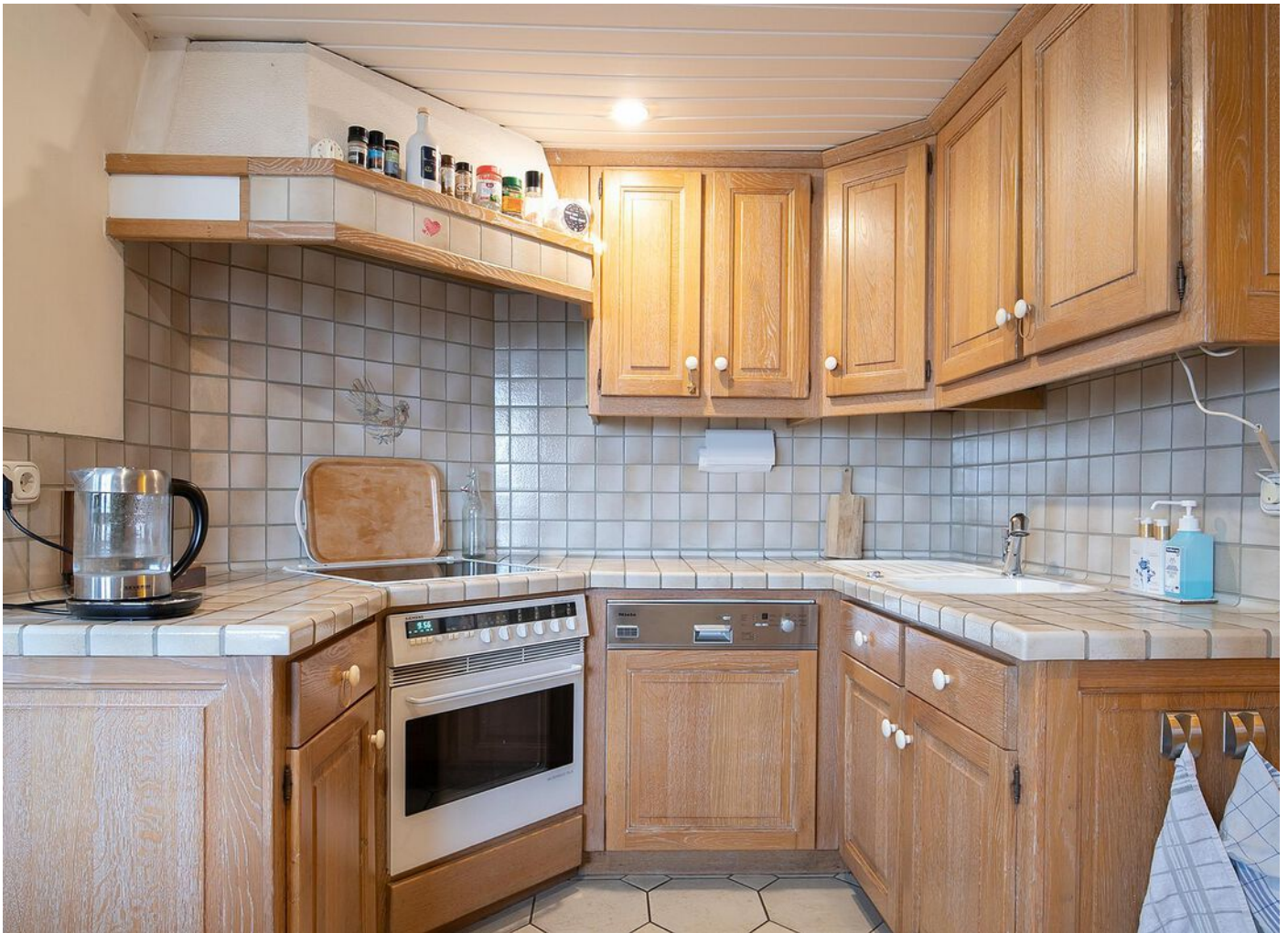




## Woonkamer

Aan de rechterzijde is de zeer ruime woonkamer met een hoog balkenplafond, haardpartij, visgraat houten vloer en eikenhouten gebinten.

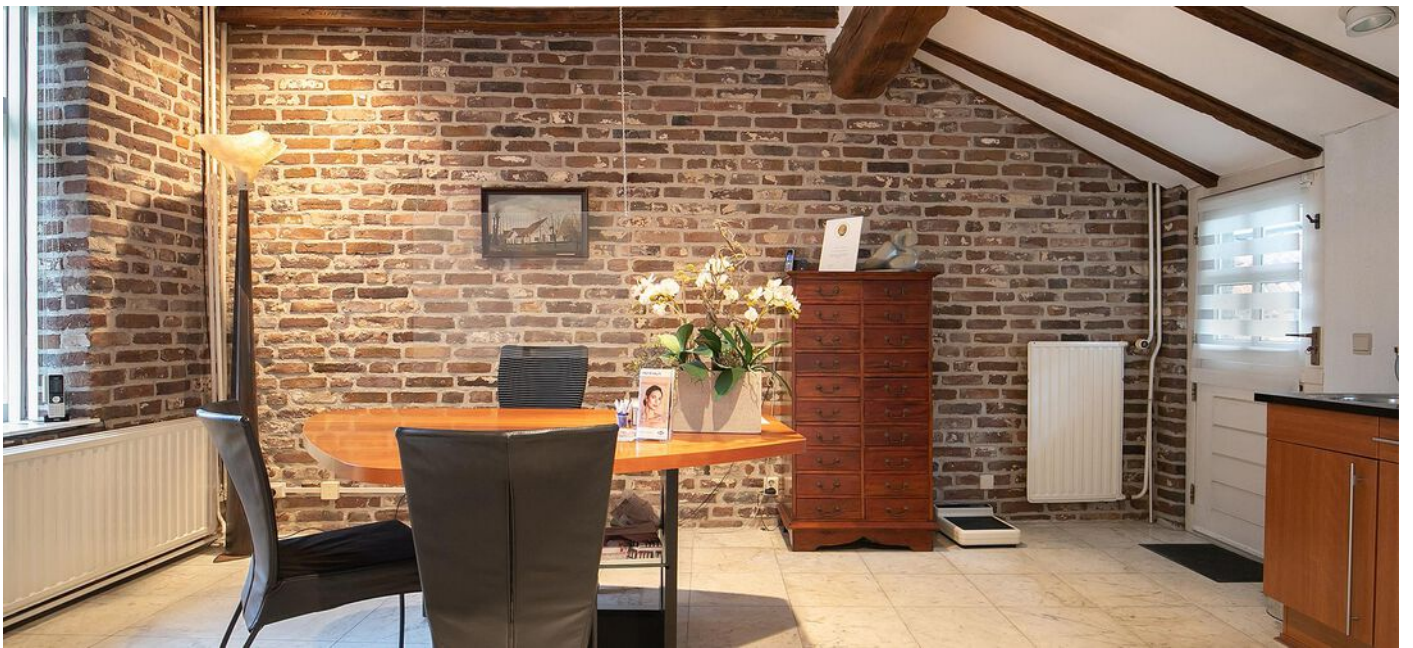


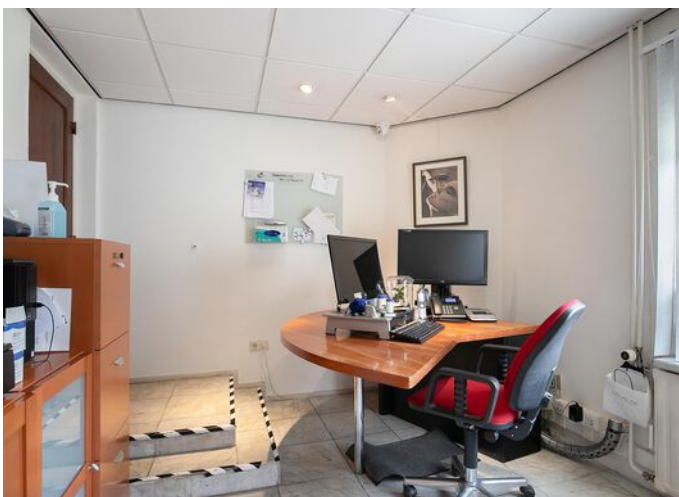


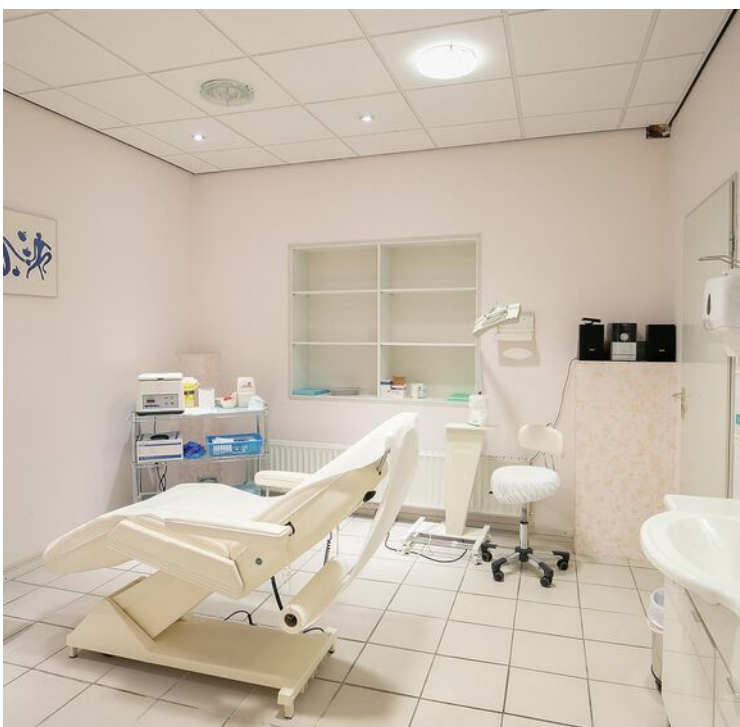
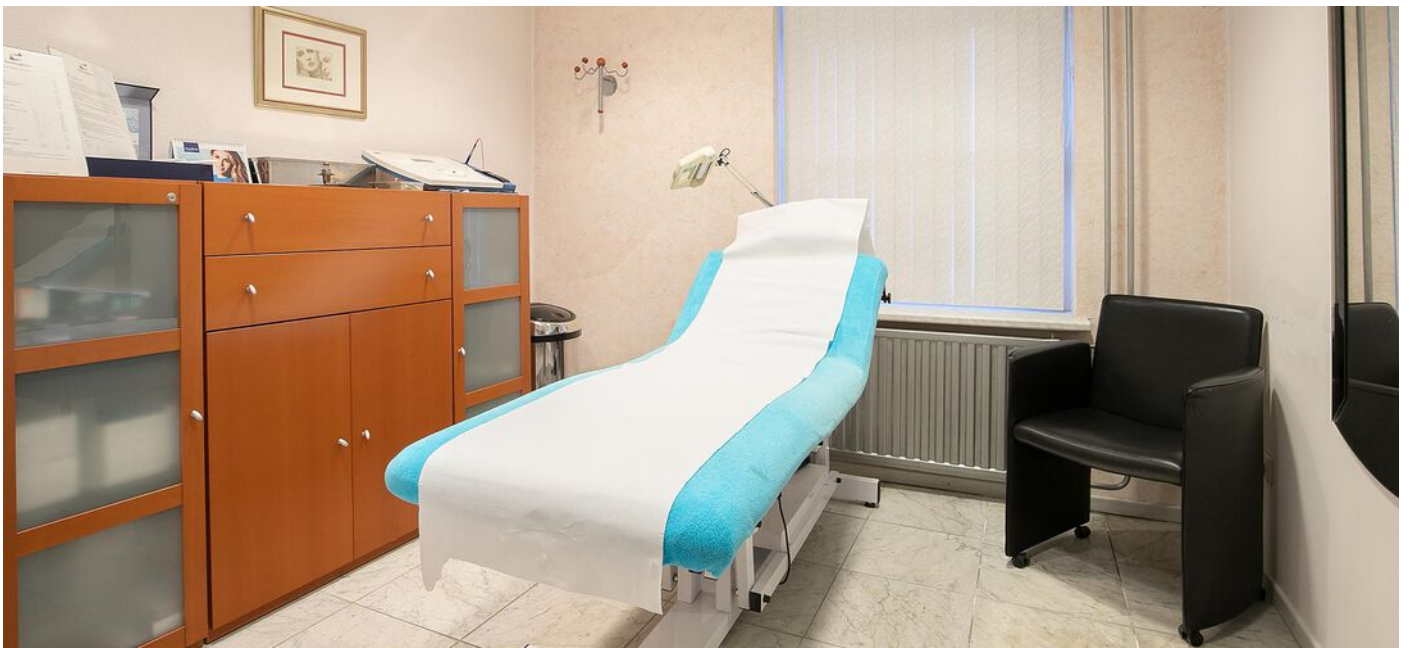
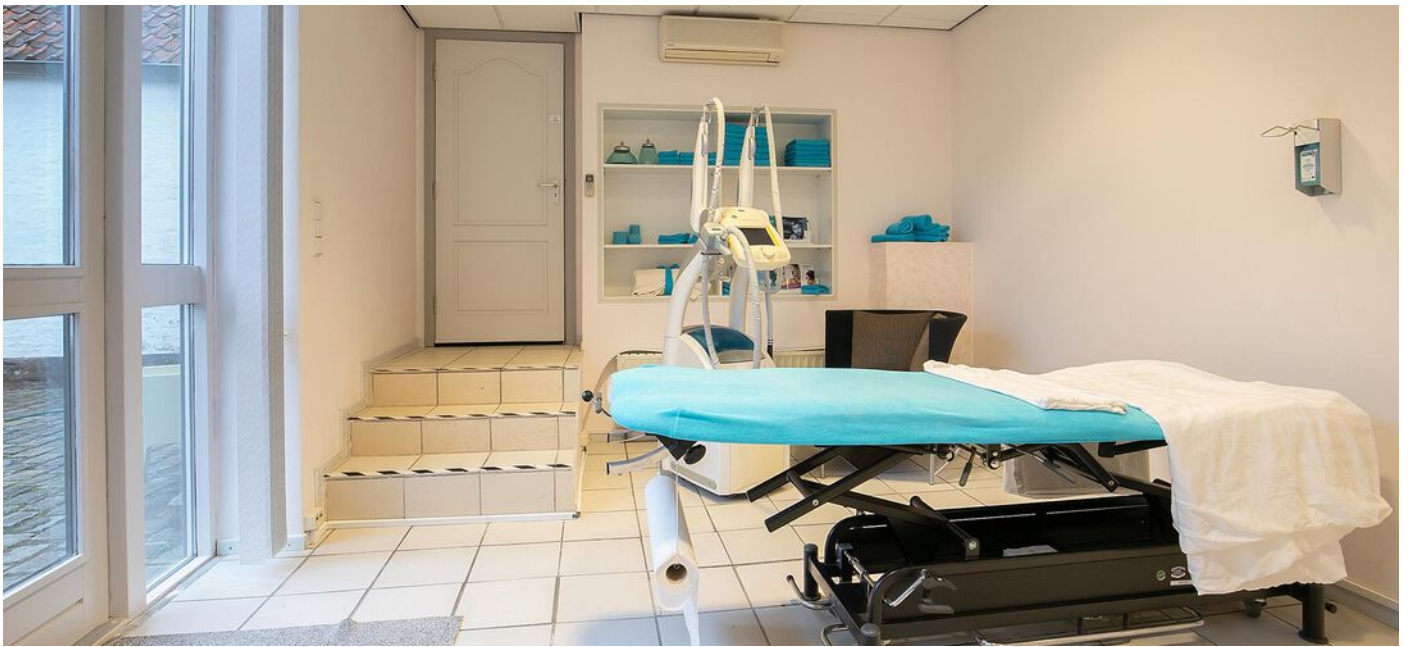
## Keuken

De eetkeuken staat in verbinding met de bijkeuken.

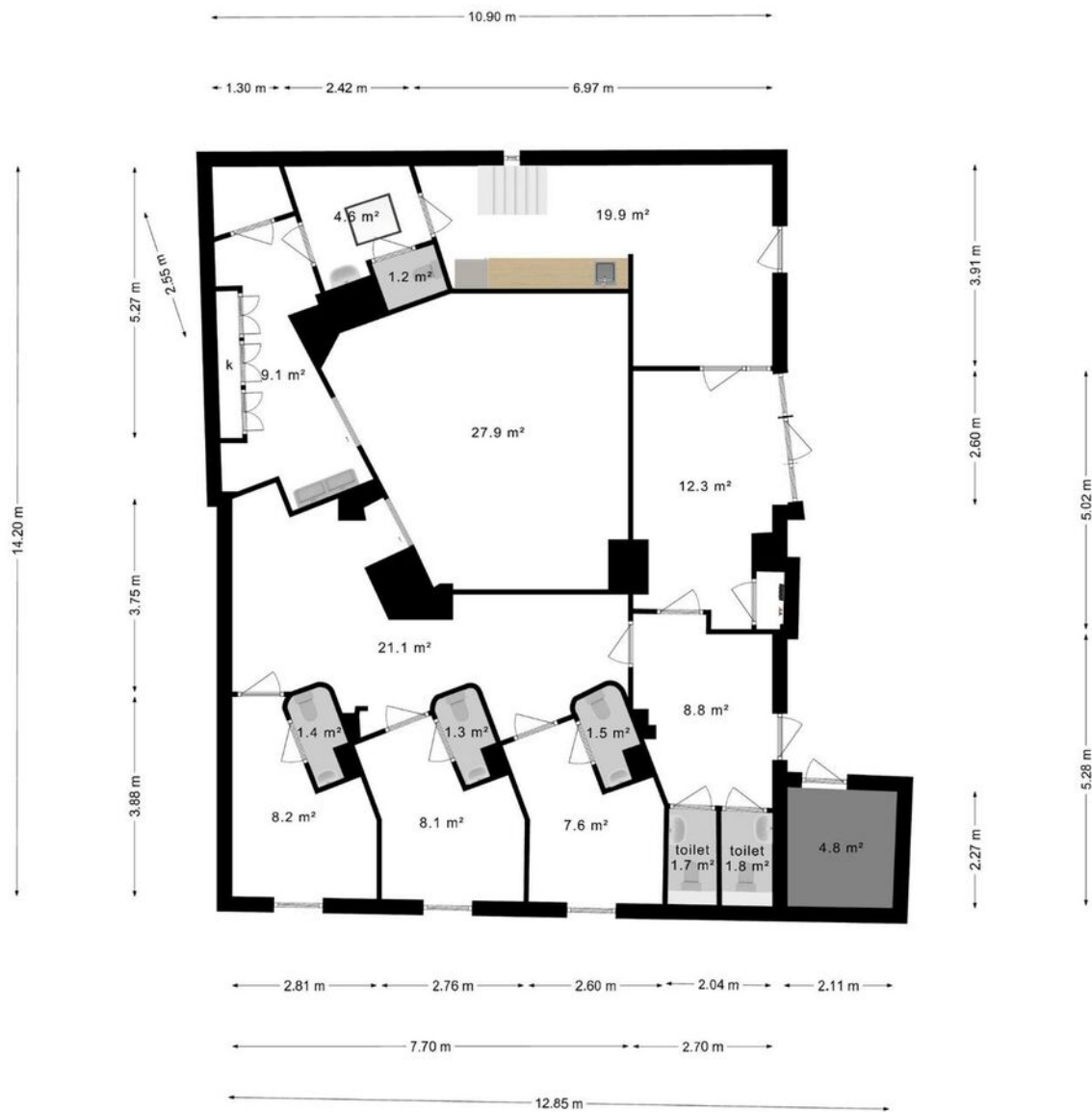






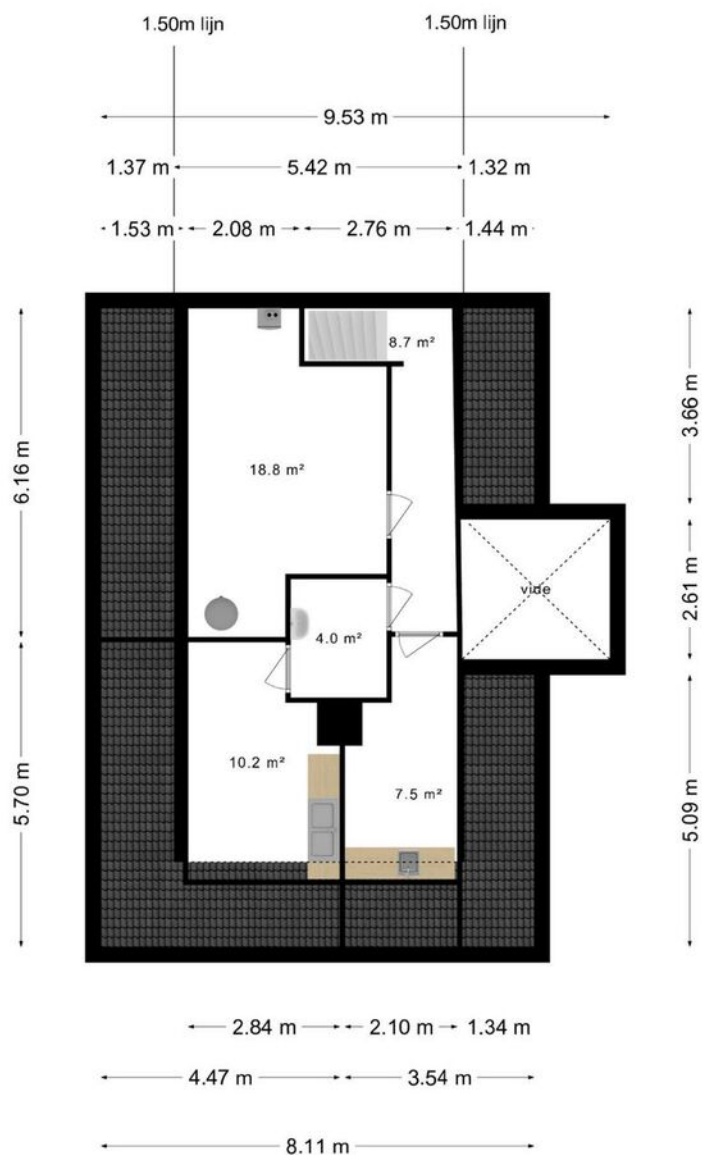


# Begane grond bijgebouw



Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca.148 vierkante meters  
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)

# Eerste verdieping bijgebouw



Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca.49 vierkante meters  
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)

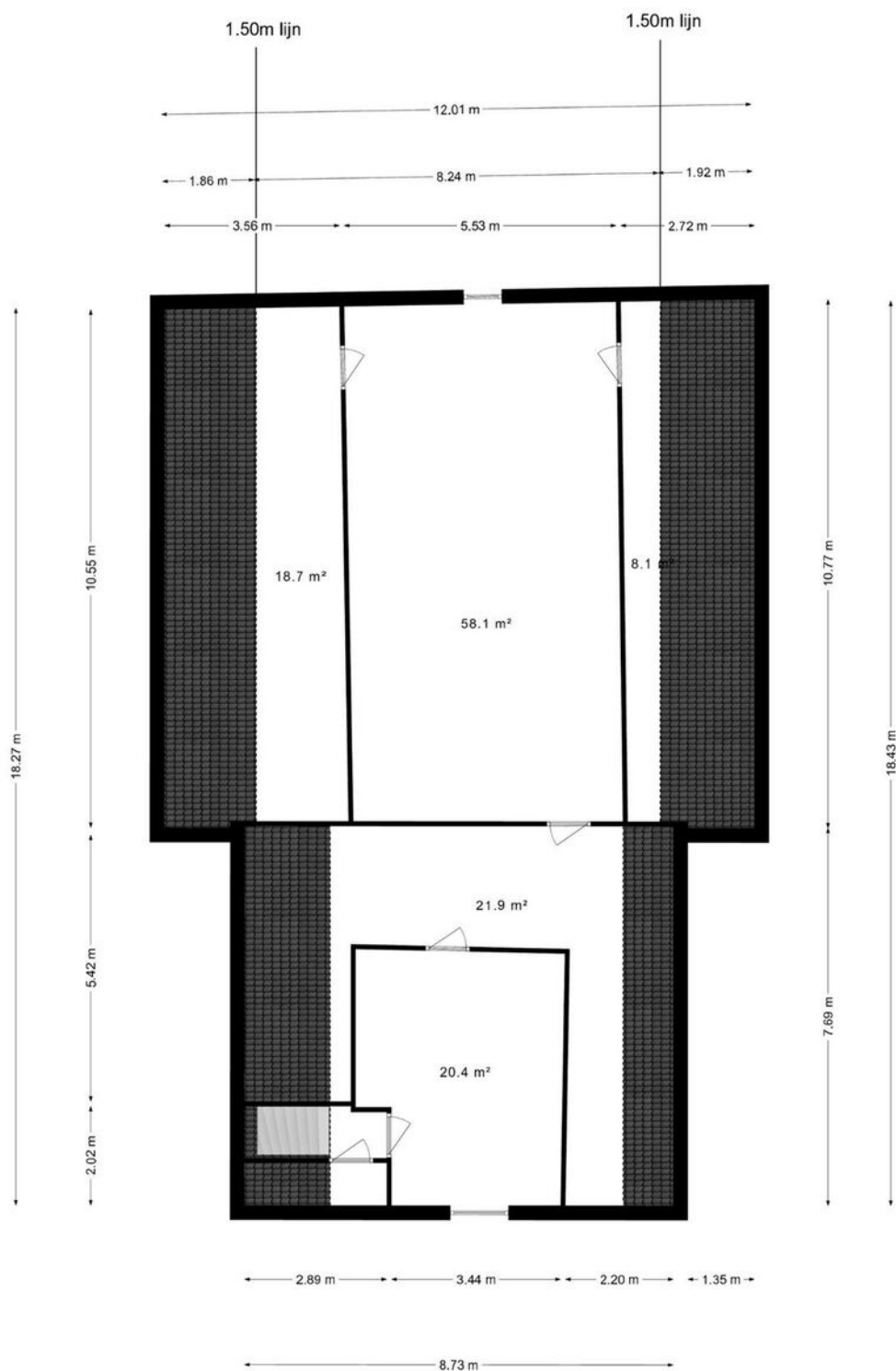
# Begane grond woning



Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca.225 vierkante meters  
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)



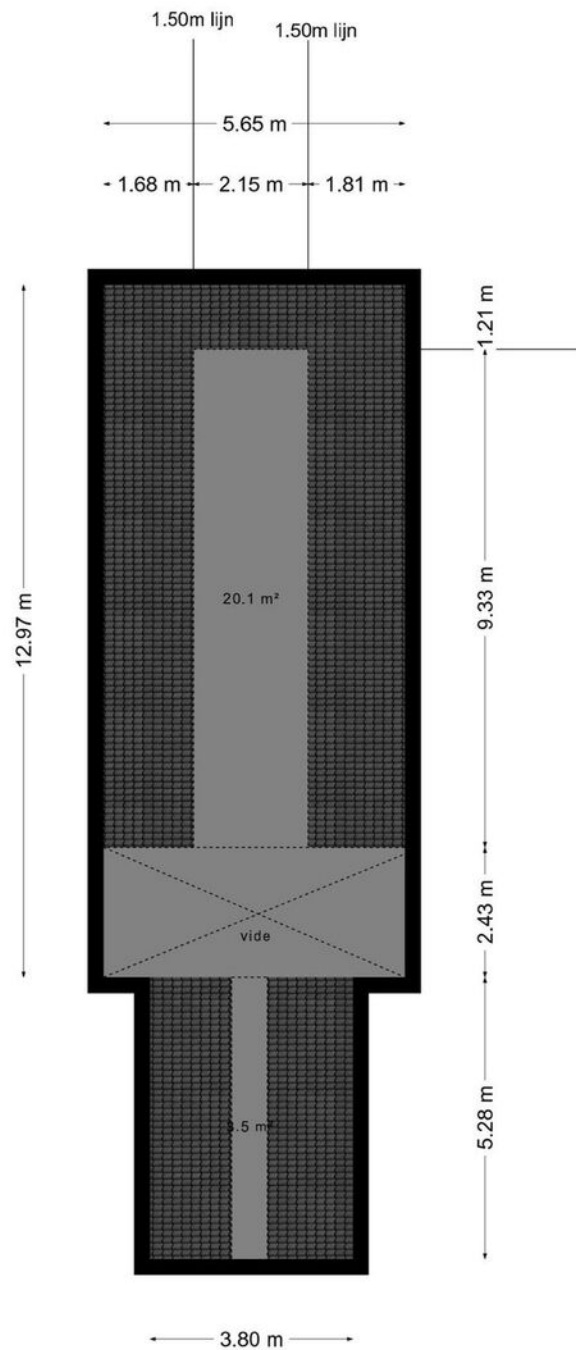
# Eerste verdieping woning



Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca.127 vierkante meters  
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)

---

# Zolder



Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca.24 vierkante meters  
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)

---



# WONEN EN 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

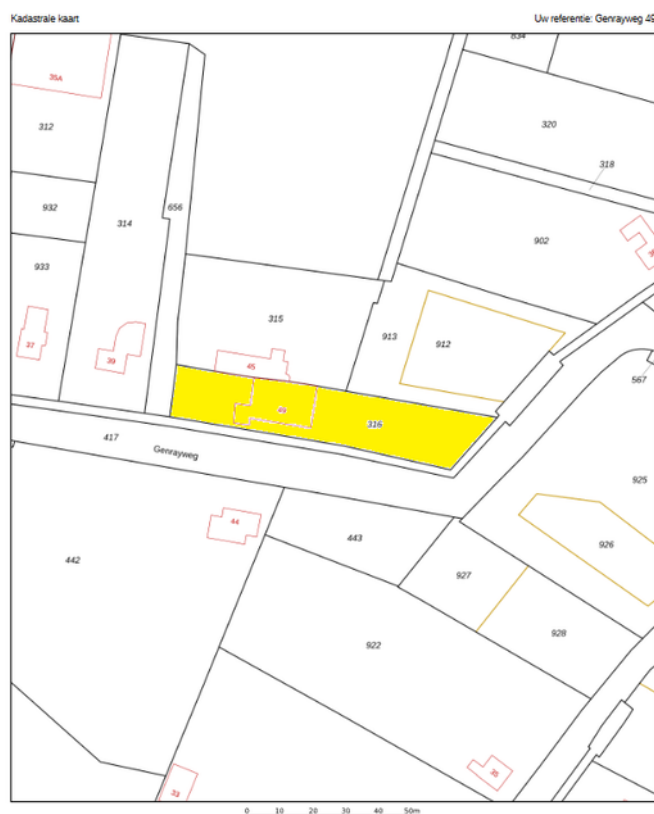
Airport, Düsseldorf en Weeze zijn binnen ca. 45 minuten met de auto te bereiken.

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.

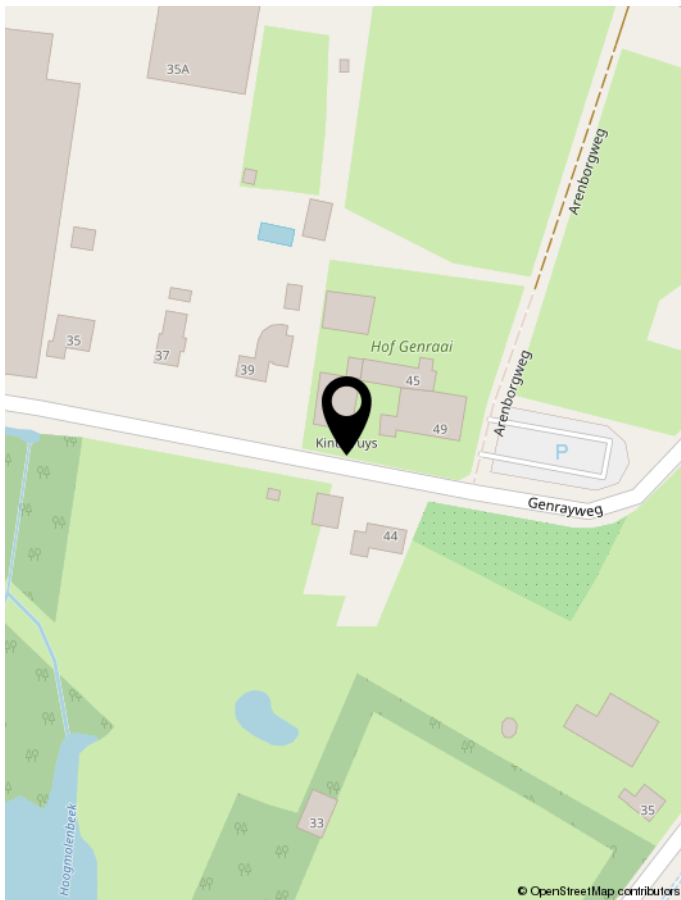
## Kadastrale kaart

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.

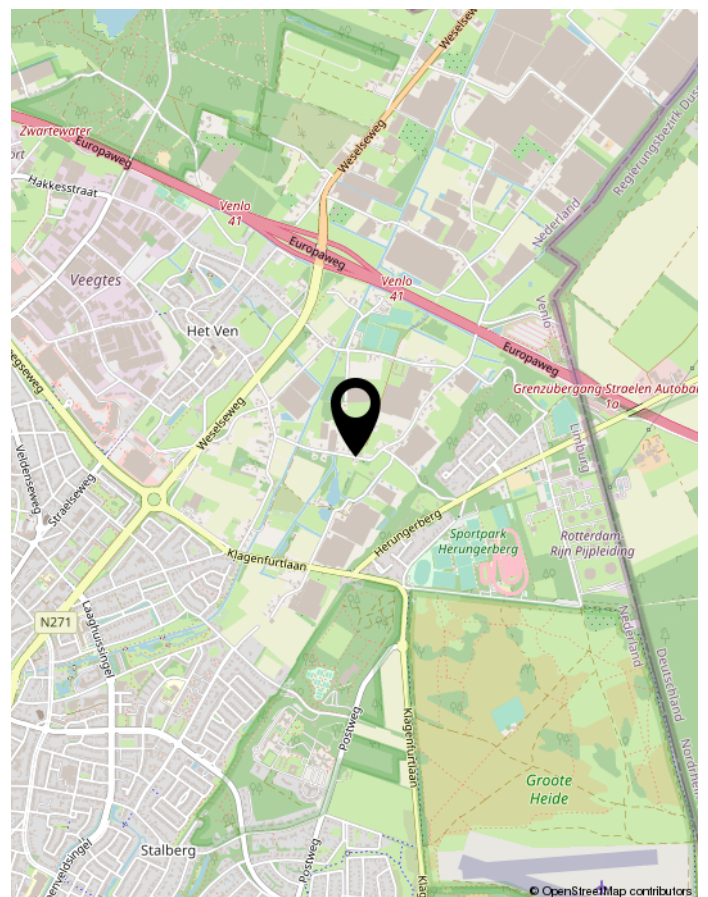
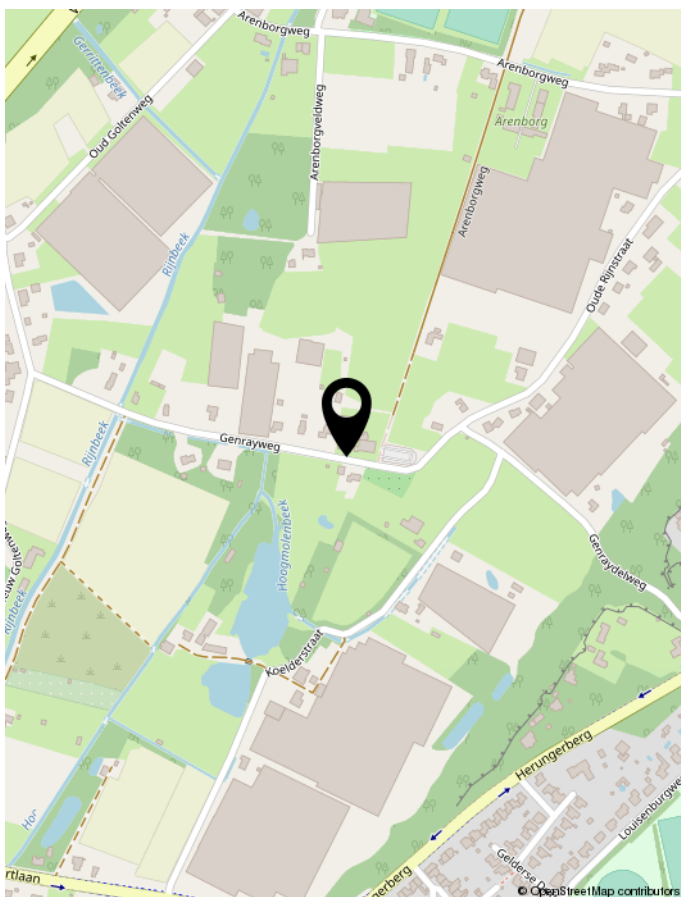


# Locatie en bereikbaarheid



## Ligging

Dit object heeft een mooie, landelijke ligging in 't Ven en vlakbij de Venlose Heide. Alle benodigde voorzieningen (onderwijs, sport, winkels en cultuur) zijn met de fiets en auto goed te bereiken. Het is nog geen 10 minuten fietsen naar het centrum en het is met de auto nog geen 1,5 kilometer naar de A67 richting Eindhoven, Duisburg en de A73 naar Nijmegen en Maastricht.



## - 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)