



Karissendijk 9
EGCHEL


Bernheze
Makelaars

0413 24 38 18

info@bernheze.nl

bernheze.nl

[f](#) [▶](#) [@](#) [in](#)

Karissendijk 9 EGCHL

Voor de vraagprijs verwijzen wij u naar www.bernheze.nl



www.bernheze.nl

Agrarisch bedrijf met riante villa met inpandige garage en buitenzwembad gelegen op een prachtig landelijke locatie in het buitengebied van Egchel.

In het buitengebied van het kerkdorp Egchel bieden wij dit royaal opgezette agrarisch bedrijf met bedrijfswoning met royale tuin, inpandige garage, 5 slaapkamers en een buitenzwembad met jacuzzi te koop aan. Het geheel aan de Karissendijk 9 is gelegen op een ruim perceel van bijna 2 ha. De bedrijfswoning heeft een woonoppervlak van circa 367 m². De inhoud bedraagt circa 1542 m³. Herontwikkeling naar wonen of bedrijfsbestemming is onder voorwaarden mogelijk.

Tevens is er verderop in de straat een tweede agrarisch bedrijf gelegen (Karissendijk 7, Egchel). Beide objecten zijn tevens tezamen te koop.

Kortom; een object met veel mogelijkheden. Laat u informeren naar deze mogelijkheden, onze specialisten helpen u graag verder!

LIGGING

Het te koop aangeboden object ligt in het buitengebied van Egchel, gemeente Peel en Maas. De dagelijkse voorzieningen zijn te vinden in het aansluitende dorp Panningen met onder andere een ruim winkelaanbod, theater, bioscoop en school voor voortgezet onderwijs. In de nabije omgeving zijn de Heldense Bossen gelegen; een uitgestrekt, prachtig bosgebied van 1100 hectare. De Heldense Bossen biedt door zijn vele, goed begaanbare, wandel- en fietspaden een mooie uitkomst voor fietsers en wandelaars. Tevens is het Nationaal park 'De Grootte Peel' op korte afstand gelegen. Om rustig te wandelen, of gewoon te genieten van de rust, is dit een perfecte plek. Als het om vrije tijd gaat in Egchel en omgeving hoeft u zich niet te vervelen. De omgeving biedt een groot aanbod in vrije tijdsbesteding.



BEDRIJFSWONING

De hoogwaardig gebouwde villa (bouwjaar 2006) is voorzien van talloze luxe opties waardoor het woongenot hier maximaal is. De ruime leefruimtes in combinatie met grote en hoge raampartijen zorgen voor een prachtig geheel.

INDELING WOONHUIS

- Centrale entree/hal vanuit waar u de garderobe, meterkast, het toilet en de trap naar de eerste verdieping bereikt.
- Woonkamer voorzien van karakteristieke houten vloer en een sfeervolle gashaard. Middels openslaande tuindeuren bereikt u het overdekte terras.
- Moderne leefkeuken voorzien van een luxe opstelling met kookeiland. Ook vanuit hier bereikt u middels tuindeuren het overdekte terras. Aansluitend aan de keuken bereikt u de kantoormuimte/ eetkamer.
- Via de tweede entree bereikt u gemakkelijk de inpandige garage, kantoor/hobbyruimte en de bijkeuken met hier aanwezig de aansluitingen voor het witgoed.
- Als u verder loopt bereikt u de multifunctionele hobbyruimte waar een bar gerealiseerd is. De zeer sfeervolle ruimte is uitgevoerd met houten vloer en houten lambrisering. Middels openslaande deuren bereikt u gemakkelijk het overdekte terras. Deze ruimte is multifunctioneel en zou ook prima als slaapkamer, kantoor of ruimte voor beroep aan huis kunnen dienen.
- Middels de trapopgang bereikt u de verdieping waar u opnieuw twee multifunctionele ruimtes vindt welke over meer dan voldoende lichtinval beschikken door de dakkapel en het dakraam. Tevens vindt u hier de Cv-Installatie, centrale stofzuiginstallatie en de WTW-unit.

Verdieping:

- Overloop met toegang tot 5 slaapkamers, een toiletruimte en een ruime badkamer.
- De slaapkamers zijn allen voorzien van vloerbedekking.
- De riante badkamer is voorzien van een whirlpool, separate douche en wastafelmeubel met dubbele wastafel.

TUIN

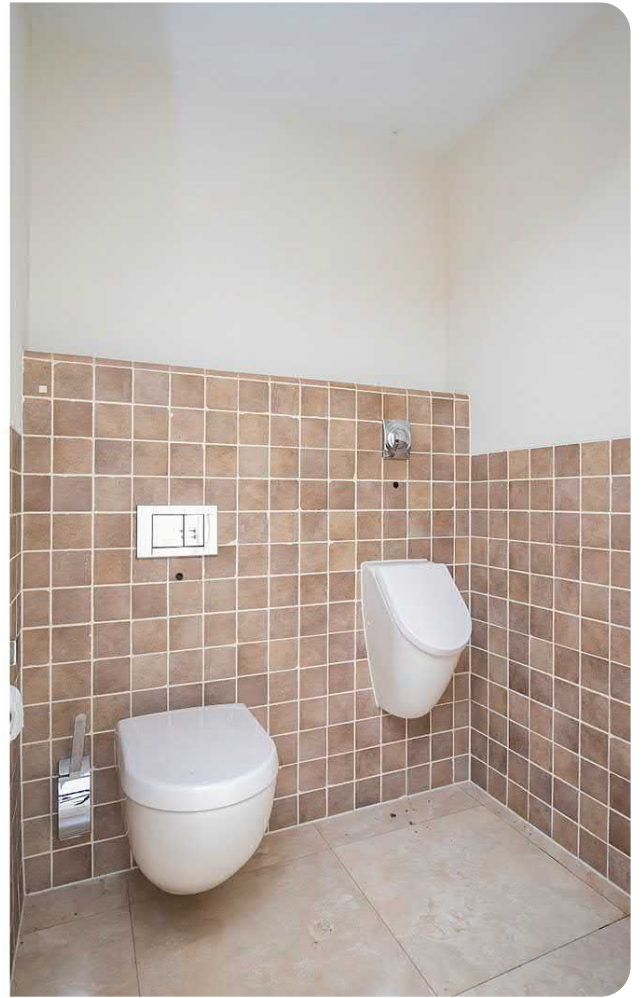
Het gigantisch ruime overdekte, betegelde terras maakt het 's zomers heerlijk vertoeven in de schaduw. Tevens is hier een sfeervolle buitenhaard aanwezig en zijn er spots ingebouwd. U krijgt een geweldig uitzicht over de tuin. Hier vormt de afwisseling van gazon en beplanting een mooi geheel. Het verwarmde buitenzwembad is voorzien van een automatisch dek. In het poolhouse is de zwembadinstallatie en een toilet aanwezig. De overkapping maakt het ook naast het zwembad prettig vertoeven in de schaduw. De ingebouwde jacuzzi is één van de talloze luxe opties die dit object kent.

INPANDIGE GARAGE

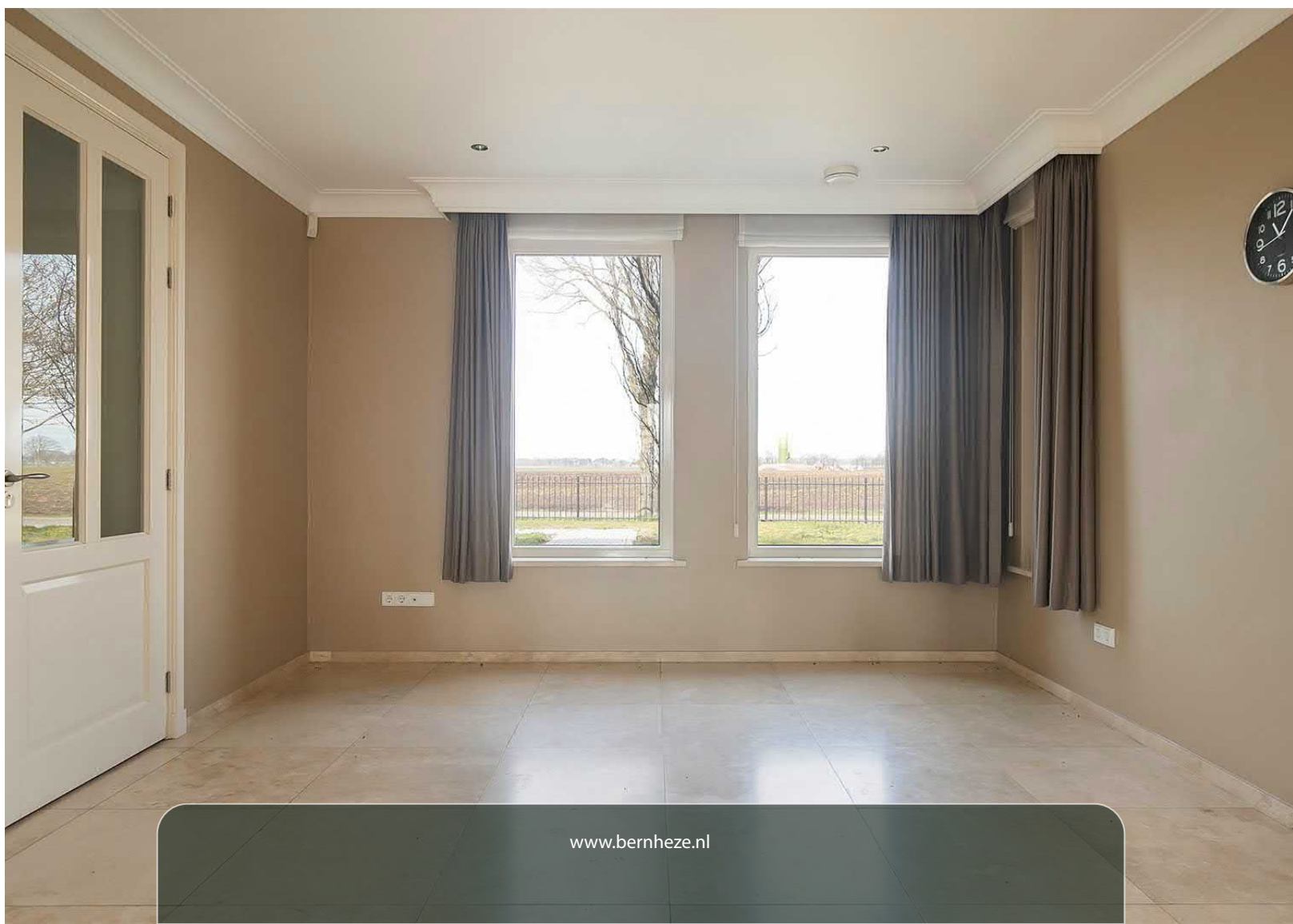
De inpandige garage is voorzien van een elektrisch bedienbare sectionaaldeur. De tegelvloer is onderhoudsvrij en middels een loopdeur bereikt u de garage ook gemakkelijk vanuit de woning en van buitenaf. Ook deze ruimte is wederom multifunctioneel te noemen.





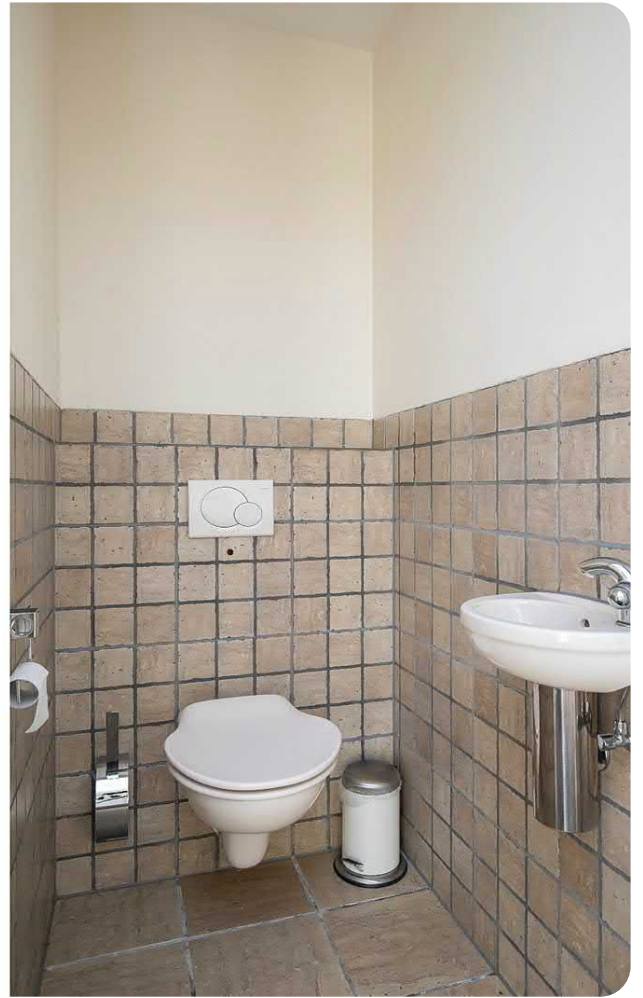












































OPSLAGLOODS / WERKPLAATS

- Ruime loods opgetrokken uit baksteen welke toegankelijk is middels een loopdeur en overheaddeur. Voorzien van een betonvloer.
- Afmetingen circa 24,8 x 14,8 m. (Vloeroppervlak circa 368 m²)
- Kantine voorzien van tegelvloer met keukenblok.
- Betegeld toilet en separate douche.

SHEDS

Er zijn een 7-tal sheds aanwezig. Opgetrokken uit stalen spanten, dakbedekking golfplaten. Zijpanelen geprofileerde houten platen. Volledig voorzien van een vloestof werende betonvloer. Vloeroppervlak per shed circa 984 m² (120 x 8,2m). Nokhoogte circa 3,3 m.



ALGEMEEN

BESTEMMINGSPLAN

Het object is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" van de gemeente Peel en Maas en heeft daarin de enkelbestemming "Agrarisch – Intensieve veehouderij". Dit plan is door de gemeente vastgesteld in op 24 december 2014. Voor de volledige bestemmingsomschrijving en regels verwijzen wij u naar de website Ruimtelijke plannen.

ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN

In het bestemmingsplan is de locatie bestemd tot agrarisch bedrijf (een intensieve veehouderij), maar tevens voorziet het plan in de mogelijkheid om deze bestemming te wijzigen in 'wonen', 'wonen met opslagdoeleinden' of 'recreatie'. Middels de zogenaamde 'binnenplanse wijzigingsbevoegdheden' heeft het college van B&W de mogelijkheid om onder voorwaarden de bestemming betrekkelijk eenvoudig te wijzigen. Deze procedure kost circa € 10.000,- (all-in, zoals gemeentelijke leges, onderzoeken, planbegeleiding e.d.) en heeft een doorlooptijd tot circa 1 jaar. Na de eigendomsoverdracht kunt u deze procedure voor eigen rekening en risico doorlopen.

Er is de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen in 'wonen' (artikel 56.6 van het bestemmingsplan). Hiermee krijg het object een reguliere woonbestemming; al dan niet i.c.m. de nadere aanduiding 'opslag', waarmee opslag in de voormalige agrarische loodsen mogelijk wordt. Tevens is de mogelijkheid de bestemming te wijzigen in 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' (artikel 56.8), waarmee een recreatiebedrijf mogelijk wordt (met een maximum van 5 vakantieappartementen en maximaal 25 kampeermiddelen op een kleinschalig kampeerterrein).

Ongeacht de voorgenoemde bestemmingskeuze, dient bij een planwijziging in alle gevallen de thans aanwezige sheds gesloopt te worden (inclusief de asbestsanering), dient er een landschappelijke inpassing plaats te vinden (bepantingen aanbrengen rondom het perceel) en kan een bijdrage gevraagd worden in het kader van de verbetering van de omgevingskwaliteit.

Om een beeld te krijgen van de slagingskansen van een formele planwijziging, is het mogelijk om bij de gemeente een principeverzoek in te dienen. Hiermee krijgt u inzichtelijk of de gemeente in principe medewerking zou willen verlenen aan uw specifieke plannen. Met andere woorden: u krijgt duidelijk hoe de gemeente over uw plan denkt en hoe zij zou beslissen wanneer u formeel de wijziging zou aanvragen. Let wel: absolute zekerheid krijgt u nooit. De kosten van een dergelijk principeverzoek bedragen circa € 400,- en een reactie volgt veelal binnen 6 tot 12 weken.

De hiervoor genoemde informatie is voor de leesbaarheid verkort en gesimplificeerd: lees altijd de volledige relevante regels van het bestemmingsplan. Bij serieuze interesse adviseren we een gesprek bij de gemeente en nader advies van een specialist op het gebied van de ruimtelijke ordening.

NUTSVOORZIENINGEN

Het object is aangesloten op voorzieningen water en elektra. Verwarming door middel van propaangas.

MILIEUVERGUNNING

Het object beschikt over een omgevingsvergunning milieu voor de exploitatie van een nertsenhoudrij, hetgeen op basis van de huidige wetgeving niet als zodanig gecontinueerd mag worden. Voor zover u milieuvergunningplichtige activiteiten wilt gaan ontplooiën, zult u een nieuwe omgevingsvergunningen milieu dienen aan te vragen. De huidige vergunning kan op uw verzoek digitaal aan u worden toegezonden.

NATUURBESCHERMINGSWET

De natuurbeschermingswetvergunning (artikel 16 en/of 19d) behoort niet tot het aangeboden. Een verkoop vindt plaats zonder de levering / overschrijving van een dergelijke vergunning.

BIJZONDERHEDEN

- Bij het verkochte behoort tevens €25.000,- aan investeringsbudget beschikbaar gesteld door Windpark Egchelse Heide om te investeren in mogelijke duurzame maatregelen. Laat u hierover verder informeren bij ons.

KADASTRALE INFORMATIE

Gemeente Helden, sectie H,
nummer 2641, groot 16.440 m²



Bernheze makelaars & adviseurs is een full-service makelaarskantoor. Ons team bestaat uit ervaren en gespecialiseerde makelaars en taxateurs. Zij worden ondersteund door enthousiaste en accurate secretaresses en assistent makelaars.

Als wij uw woning verkopen gebeurt dit door een ervaren woningmakelaar. De bedrijfsmakelaars van ons houden zich dagelijks bezig met bedrijfsmatig onroerend. Ze zijn opgeleid en gecertificeerd in de kamers van VastgoedCert, NRVT en RICS.

Daarnaast zijn de agrarische makelaars en taxateurs thuis in deze snel veranderende markt. Zij adviseren onze klanten ook bij onteigening en planschade.

U krijgt dus te maken met een vakinhoudelijke specialist en niet met een makelaar die er van alles even bij doet!

Onze panden zijn perfect gepresenteerd op internet, dit in combinatie met een goede social media strategie zorgt ervoor dat uw pand optimaal vindbaar is online.

Wij kijken met ons ondernemersoog naar het huisvestingsvraagstuk en de mogelijkheden die het biedt.

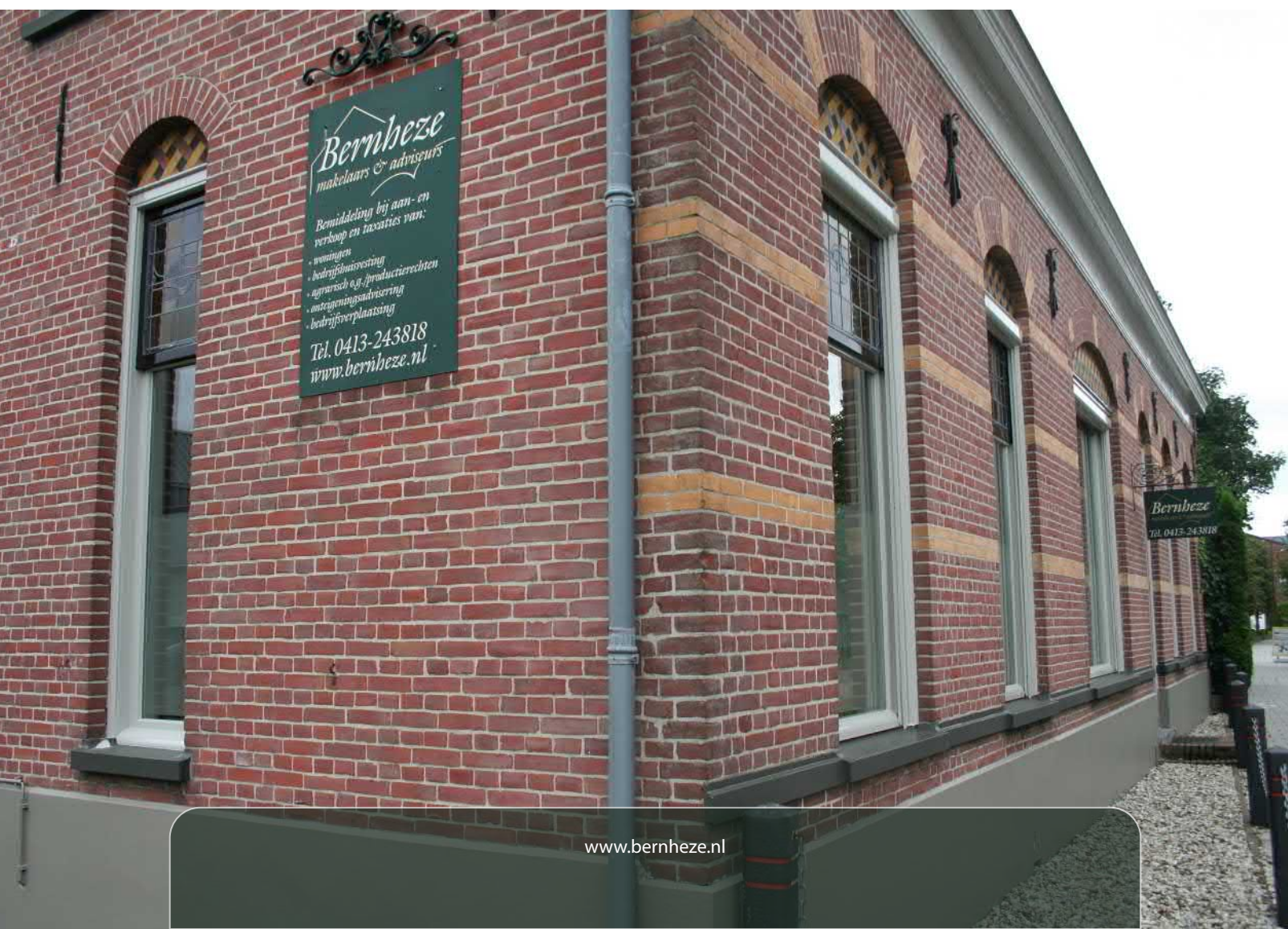
Door de vele transacties (afgelopen jaar 400 woningen verkocht, 200 bedrijfsmatige transacties) kennen wij de markt als geen ander. Dit zorgt voor een realistische marktbenadering en een strategische onderhandelingspositie.

Inmiddels bestaan wij 20 jaar en is onze club mensen gegroeid van 2 naar 25 actieve en enthousiaste mensen.

Ervaar onze professionaliteit en deskundigheid door het maken van een vrijblijvende afspraak.

Wij vertellen u graag over onze succesvolle aanpak!

Ons kantoor is natuurlijk aangesloten bij alle afdelingen van de NVM, wonen, business en agrarische en landelijk vastgoed.



Brochure

Deze brochure is met zorg samengesteld en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor afwijkingen met betrekking tot de werkelijkheid aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

NEN2580 meetmethode

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverflakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Asbest

Voor asbest in gebouwen geldt dat voor gebouwen van voor 1994 waarin wordt gerenoveerd, gebouwd of gesloopt een asbestinventarisatie aanwezig moet zijn. Deze verplichting volgt uit het Asbestverwijderingsbesluit 2005. De overheid heeft besloten dat vanaf 2024 geen asbest meer op de Nederlandse daken mag liggen.

Energielabel

Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A++ tot en met G) en kleuren aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen. Het energielabel is een rapport van enkele pagina's, opgesteld door een gecertificeerd energielabeladviseur. Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop van een woning, op enkele uitzonderingen na.

Zowel de koper als de verkoper hebben plichten tegenover elkaar.

De verkoper is verplicht de koper te informeren over zaken die van belang kunnen zijn. Ernstige of onverwachte gebreken, zoals een lekkage, behoren daartoe. Dit geldt niet voor gebreken die zichtbaar zijn voor de koper. Van de koper wordt verwacht dat hij/zij de staat van de woning onderzoekt. Bijvoorbeeld als het gaat om kozijnen die zichtbaar verrot zijn, of scheuren in muren. De verkoper hoeft de koper daar niet uitdrukkelijk op te wijzen.

Gebreken die bij de bezichtiging ontdekt kunnen worden, kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd en komen voor rekening van de koper. De onderzoeksplicht geldt ook voor juridische aspecten. Een goed voorbeeld daarvan zijn erfdienstbaarheden, zoals een recht van overpad.

Onderhandeling

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Schriftelijkheidsvereiste

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Wat is de NVM No-Risk clause?

De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn woning te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van de reeds verkochte woning. Vindt de verkoper een andere koper, die in zijn ogen onder gunstigere voorwaarden de woning wil kopen, zonder de No-Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens de woning aan de tweede koper.

Professionals met focus

