



Verkoopinformatie

LEVEROY,

Deckersstraat 11

In het buitengebied van Nederweert gelegen prachtig groot en zeer luxe woonhuis met extra mantelzorgwoning, caravanstalling, opslag, verhard erf op 01.03.35 hectare huiskavel. Gelegen op korte afstand van Weert, Roermond en Rijksweg A2 (Eindhoven-Maastricht).

Multifunctioneel object!

Algemeen

Het betreft een voormalig kalkoenen- / vleesvarkensbedrijf, bestaande uit een gigantisch vrijstaand woonhuis met diverse bedrijfsgebouwen en verdere aanhorigheden, ondergrond, erf en tuin, gelegen aan een doorgaande weg in een landelijke omgeving, nabij het kerkdorp "Leveroy" (gemeente Nederweert). De locatie is zeer goed bereikbaar vanaf Rijksweg A2 (5 minuten), op 25 minuten van Eindhoven en in de nabijheid van Roermond. Steden als Roermond, Weert, Eindhoven zijn derhalve vanwege de centrale ligging van het woonhuis t.o.v. de snelweg A2 (Maastricht – Eindhoven) en N280 uitstekend bereikbaar.

Leveroy ligt tussen de dorpskernen van Nederweert en Heythuysen. Het valt onder de gemeente Nederweert. Deze beide dorpskernen beschikken over een goed voorzieningsniveau.

Bij de bouw van het object is gebruik gemaakt van eerste klas bouwmaterialen en nergens op bespaard. Met de grootst mogelijke zorg is gebouwd met het oog op duurzaamheid.

De beide voormalige kalkoenenstallen hebben een vlakke betonvloer en zijn goed bruikbaar voor opslag en lichte bedrijvigheid (categorie I en II). Deze stallen zijn bereikbaar via grote deuren en hebben een vrije overspanning. Het erf is volledig verhard met betonklinkers welke in de specie zijn gelegd, dus oerdegelijk, twee opritten met sierpoorten, prachtige siertuin, multifunctioneel object!







Kadastrale gegevens

Huiskavel:

Gemeente NEDERWEERT, sectie S, nummer 504, ter grootte van 01.03.35 ha

Totale oppervlakte huiskavel

01.03.35 ha

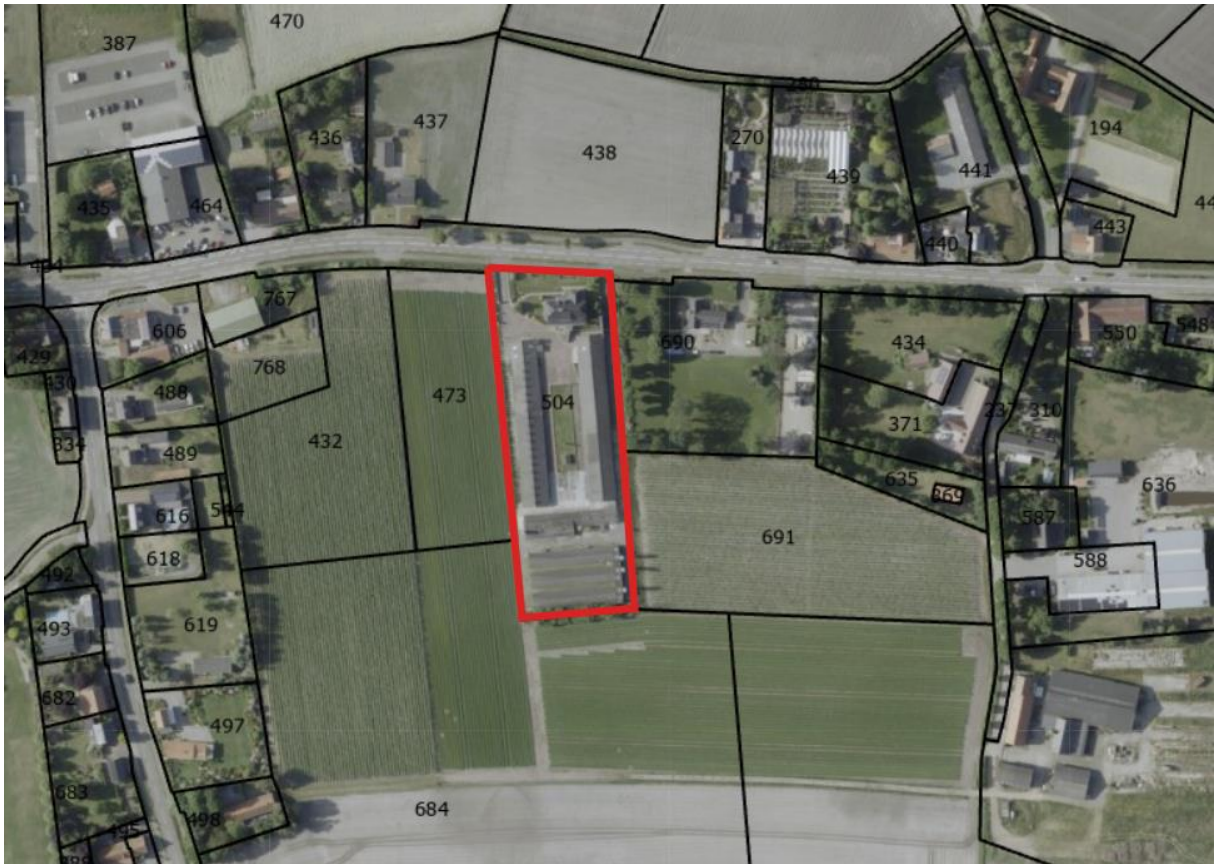
Aantekening kadaster:

Voor zover geen bijzonderheden bekend.

Voor de eigendomssituatie en de zakelijke gerechtigden wordt verwezen naar aangehechte kadastrale uittreksels en kaarten.

Het betreft een mooie rechthoekige kavel ondergrond welke nagenoeg geheel is benut, goed ontsloten via twee verharde uitritten en daarmee goed bereikbaar voor vrachtwagens die willen laden en lossen. De voormalige vleesvarkensstallen bevinden zich op het achterterrein.



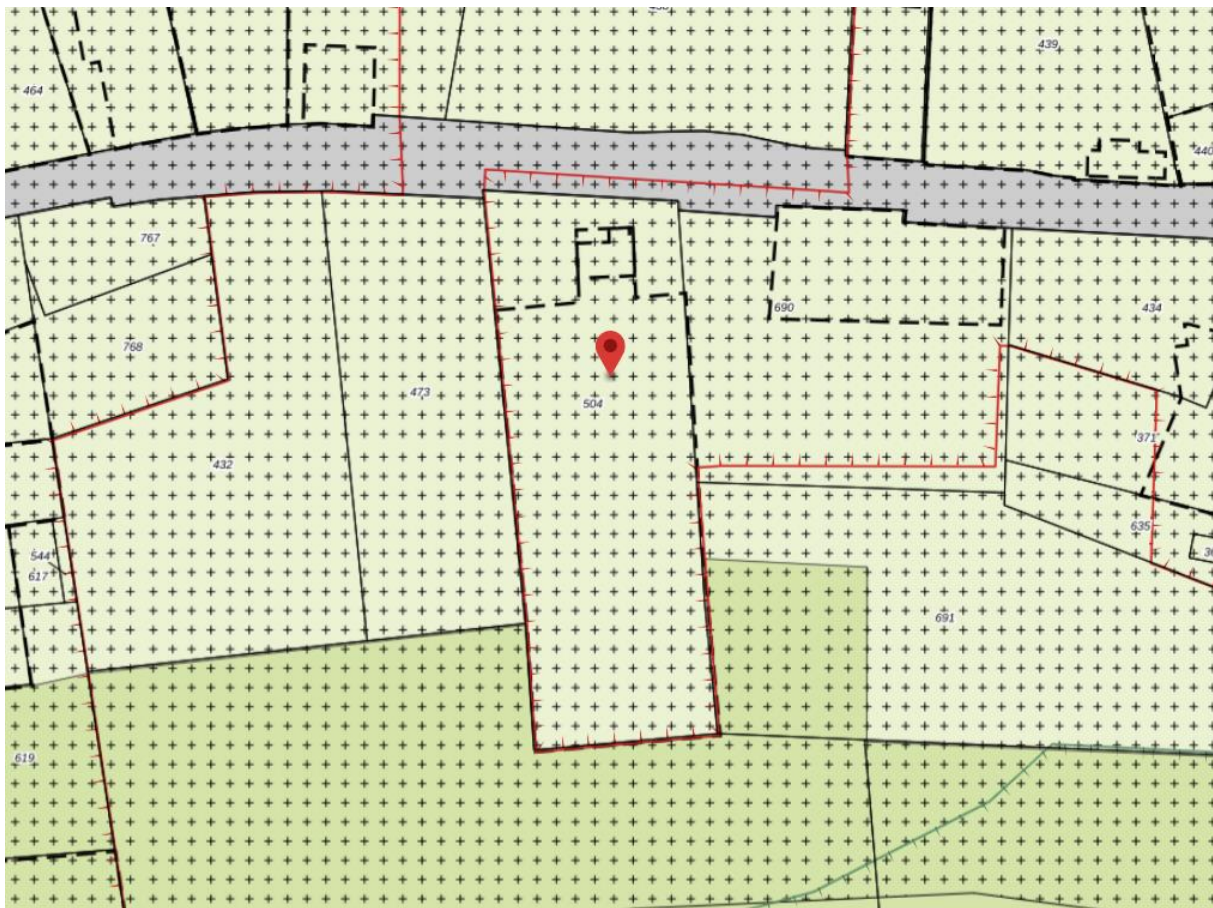


Bestemming

Het object is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Nederweert", van de gemeente Nederweert, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 24 november 2009, in werking getreden en onherroepelijk geworden.

Krachtens dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd als:

- Enkelbestemming : Agrarisch.
- Dubbelbestemming : Waarde – Archeologie.
- Functieaanduiding : Intensieve veehouderij.
- Functieaanduiding : Bedrijfswoning.
- Gebiedsaanduiding : Milieuzone – boringsvrije zone.
- Gebiedsaanduiding : WRO-zone – bebouwingsconcentratie.



Afbeelding plankaart BP

(Bron: Ruimtelijke Plannen).

Bestemmingsplanwijziging:

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- I. de aanduiding agrarisch bedrijf wijzigen in de aanduiding **wonen**, onder de voorwaarden dat:
 1. ter plaatse alle agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
 2. geen sprake is van een Ruimte-voor-Ruimte woning;
 3. de regels in artikel **3.2.3** in acht genomen worden;
 4. het aantal woningen niet mag toenemen;
 5. geen belemmeringen optreden voor omliggende agrarische bedrijven;
 6. de milieu hygiënische uitvoerbaarheid is gewaarborgd, met name wat betreft de aspecten geur en geluid;
 7. uit een ingesteld bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
 8. sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
 9. op grond van het bepaalde in artikel **32.4** inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;
 10. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente dient te worden aangegaan

Nutsvoorzieningen

De navolgende nutsvoorzieningen zijn aanwezig:

- drinkwaterleiding;
- elektriciteitsnet;
- aardgas (enkel het woonhuis);
- drukriolering;
- telefoon;
- glasvezel is mogelijk, echter nog niet aangesloten. Het ligt al wel in de straat maar het internet is al erg goed, omdat het object vlakbij de centrale voor internet zit.

Milieuzaken en vergunningen

Informatie milieuvergunning

De navolgende milieuvergunning aanwezig:

- niet benut gehouden dieren de laatste drie jaar.
- het object is gemeld in het kader van het activiteitenbesluit.
- de inrichting is niet aanwezig.
- NB wet vergunning niet aanwezig.
- op 12 november 2007 is een milieuvergunning verleend voor de navolgende aantallen dieren:

Diercategorie omschrijving	Aantal dieren	Omschrijving RAV	RAV-versie vergund	NH3 emissie (kg/j)	Fijnstof emissie (g/j)	Geur emissie (ouE/s)
vleesvarkens, opfokberen van circa 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van circa 25 kg tot eerste dekking	975	gedeeltelijk roostervloer gehele dierplaats onderkelderd zonder stankafsluiter hokoppervlak maximaal 0,8 m2	2010-1	4387,50	149175,00	22425,00
vleeskalkoenen	3859	overige huisvestingssystemen	2010-1	2624,12	331874,00	5981,45

(Bron: KRD Limburg).

Opmerking:

Momenteel worden op het bedrijf **geen** vleesvarkens en **geen** vleeskalkoenen meer gehouden.

De kalkoenenstallen zijn zeer geschikt voor het stallen van caravans, etc.

De hokinrichting van de drie vleesvarkensstallen is verwijderd en kunnen omgebouwd worden tot drie (verhuurbare) units.

Omschrijving van het object

Woonhuis:

- het woonhuis is door de huidige eigenaar zelf gebouwd. De bouw is aangevangen in 1982 en in 1987 was het gereed voor bewoning;
- de inhoud van de woning bestaat uit een kelder van circa 650 m³ (exclusief inrijgedeelte) en een bovenbouw van circa 1.250 m³. De gehele woning, dus ook de kelder, is luxe afgewerkt;
- renovaties: in 2010 badkamer op de eerste verdieping, in 2010 alles plafonds op de eerste verdieping, in 2007 de gehele kelder betegeld, gehele begane grond Italiaans (!) stucwerk, nieuwe tegels, schouwpartij, etc. Geheel gerenoveerd gedurende de laatste 10 jaren;
- de gehele woning is onderkelderd. De gehele kelder is in spouw gemetseld. De vloer in de kelder is van beton met deels tegels (behalve de garage);
- de bovenbouw is opgetrokken in spouwmuren van gebakken stenen buitenblad en porisostenen binnenblad;
- de bovenbouw is geïsoleerd en de buitenkant binnenblad is besmeerd met specie (kelder schoonwerk betonblokken);
- dak beschoten met geïsoleerde dakplaten en gedekt met gebakken dakpannen met mat glazuur en ligt op stalen spanten met gordingen van geïmpregneerd hout;
- isolatie in plafonds / zoldervloer;
- overall kozijnen van hardhout, voorzien van isolerende beglazing (extra dik + eerste klas uitgezocht Merbau / Mahonie hout);
- de gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming;
- centrale verwarming op aardgas (HR ketel uit 2007) in alle woon- en verblijfsruimten behalve de slaapkamer op de begane grond, deels ook extra radiators;
- begane grondvloer van beton, eerste verdiepingvloer van beton en tweede verdieping van hout;
- garage onder het huis met nieuwe automatische garagedeur (2007);

Indeling begane grond:

- entree via de hal / portaal aan de achterzijde, met Noorse leisteenvloer, tegelwanden tot 1,40 meter en plafond deels van hout en deels van stucwerk;
- woonkeuken met tegelvloer, tegelwanden tot 1,40 m, Italiaans stucwerk en balkenplafond (zwaar hout), met inbouwkeuken voorzien van natuursteenblad, eikenfront deurtjes, afzuigkap en voorzien van inbouwapparatuur, zoals oven, gasfornuis, koelkast en diepvries. Tevens in de woonkeuken aanwezig een marmeren schouw met elektrische haard;
- woonkamer (L-vormig) met Noorse leisteenvloer, schoon metselwerk wanden en deels stucwerk, houten balklaag plafond. De woonkamer is voorzien van dubbele openslaande tuindeuren en een schouw met elektrische haard;
- grote hal met Noorse leisteenvloer, schoon metselwerk wanden en trapopgang naar de eerste verdieping middels een hardhouten licht eiken trap, garderobenis, meterkast en toilet met fonteintje;
- twee slaapkamers;
- kantoor, met vaste wastafel;
- badkamer, geheel betegeld, met massagebad, (massage) douche en wastafel met badmeubel;
- bijkeuken / berging voorzien van een keukenblok met natuursteenblad en diverse aansluiting (o.a. wasmachine, diepvries en droger);

Indeling eerste verdieping:

- overloop;
- vijf slaapkamers, waarvan een slaapkamer met marmeren tegelvloer, groot balkon, wasmeubel en dakraam, een slaapkamer met grote dakkapel;
- badkamer, geheel betegeld met vloerverwarming, massagebad en wastafel.

Indeling tweede verdieping:

Zolder is begaanbaar echter geen vaste trap.

Kelder:

Te bereiken middels een marmeren trap:

- Hobbyruimte / speelkelder / huiskelder;
- Garage met verwarmingshok;
- De kelder is ook toegankelijk van buitenaf via een automatische garagedeur.

Het woonhuis is geheel onderkelderd en voorzien van alle denkbare luxe en voorzieningen.

Algemeen woonhuis:

Voorzien van een alarminstallatie, gehele begane grond airco, vloerverwarming, massagebad, intercom en bliksemafleider;

Nagenoeg de gehele begane grond van de woning is voorzien van rolluiken. Op de eerste verdieping is het balkon voorzien van een rolluik;

Balkon voorzien van granieten tegels;

Op de begane grond twee toiletten;

Het woonhuis heeft een zeer exclusieve uitstraling.



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



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



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

Voormalig kalkoenenstal I (rechtse):

- bouwjaar 1977 en een oppervlakte van 13 m x 84,5 m = circa 1.100 m²;
- goothoogte 2,10 m en nokhoogte 4,20 m;
- opgetrokken in niet geïsoleerde spouwmuren van baksteen en kalkzandsteen;
- het dak is gedekt met asbest cement golfplaten dak, geïsoleerd met Dupanel, en ligt op stalen spanten met gordingen van hout;
- gehele stal is voorzien van een betonvloer;
- werkplaats met krachtstroom in voorste deel met grote deuren in de kopgevel;
- aansluitingen water en gas;
- voerlijnen voor de kalkoenen zijn in de stal aanwezig;
- grote deur aan de achterste kopgevel (2,60 m x 2,70 m) bestaande uit hout met damwand;
- ventilatie via de nok (schoorstenen) en via luchtinlaatkleppen aan de zijkant;

Opmerking:

Renovatie: in 1997 nieuw Dupanel isolatie aangebracht tegen het dak. Deze stal is goed multifunctioneel te gebruiken en wordt momenteel gebruikt als caravanstalling.

Voormalig kalkoenenstal I (linkse):

- bouwjaar 1979 en een oppervlakte van 13 m x 84,5 m = circa 1.100 m²;
- goothoogte 2,10 m en nokhoogte 4,2 m;
- in het voorste deel bevindt zich een voormalige noodwoning met de navolgende indeling:
begane grond: eigen entree: hal, keuken, badkamer met douche, apart toilet, woonkamer, bijkeuken en slaapkamer;
zolder: gehele voorste gedeelte bergzolder (geen vaste trap);
- voorzien van kunststof ramen (met dubbele beglazing) en deuren;
- voorzien van een tegelvloer;
- in 2002 gerenoveerd: geheel nieuw betegelde badkamer, keuken, etc., verwarming met gashaarden;
- deze stal is thans deels in gebruik als caravanstalling. De stal is identiek aan de andere kalkoenenstal en daardoor ook goed multifunctioneel;
- het dak is gedekt met asbest cement golfplaten dak en geïsoleerd met Tempex met daartegen PUR;
- in de stal bevinden zich voerlijnen t.b.v. de kalkoenen;
- dwarsventilatie (niet op de nok);
- de stal is voorzien van een grote deur in de achterste kopgevel;

Opmerking:

Deze stal is in gebruik als caravanstalling. De voormalige noodwoning is eenvoudig in te richten als mantelzorgwoning of kantoor.

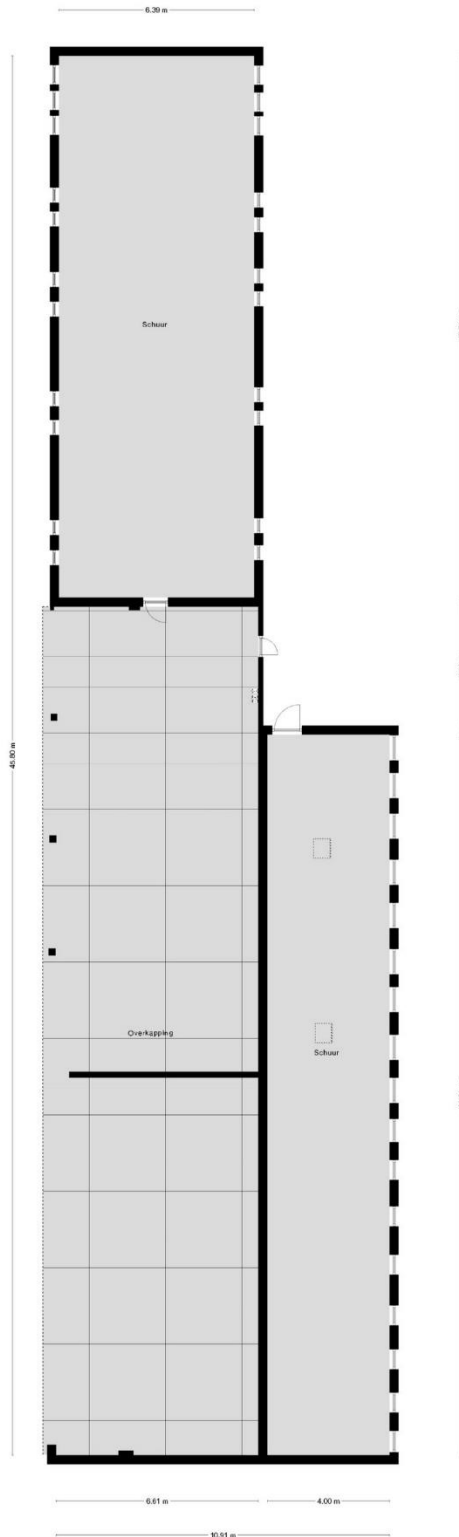


Machineberging (twee gedeelten):

- bouwjaar 1980;
- afmetingen 8,00 m x 28,00 m = circa 224 m², goothoogte 3,00 m, nokhoogte 5,00 m;
- opgetrokken in halfsteense muren van baksteen;
- voorzien van een betonvloer;
- aan de voorzijde open front;
- het dak is gedekt met asbest cement golfplaten, ligt op stalen resp. houten spanten;

Voormalig varkensstal achter en naast de machineberging:

- bouwjaar 1980;
- naast: afmetingen 8,00 m x 16,00 m = circa 128 m², goothoogte 2,60 resp. 3,00 m, nokhoogte 5,00 m;
- achter: afmetingen 4,00 m x 24,00 m = circa 96 m², goothoogte 2,00 m, nokhoogte 2,60 m;
- opgetrokken in niet geïsoleerde spouwmuren van baksteen;
- het dak is gedekt met asbestcement golfplaten, ligt op stalen spanten met houten gording en is geïsoleerd met PUR tegen Tempex;
- inrichting: vlakke vloer behoudens de voertroggen welke eenvoudig zijn te verwijderen. De loopdeur in de drie kopgevel is eenvoudig te vervangen door een garagedeur zodat een mooie verhuurbare ruimte ontstaat.

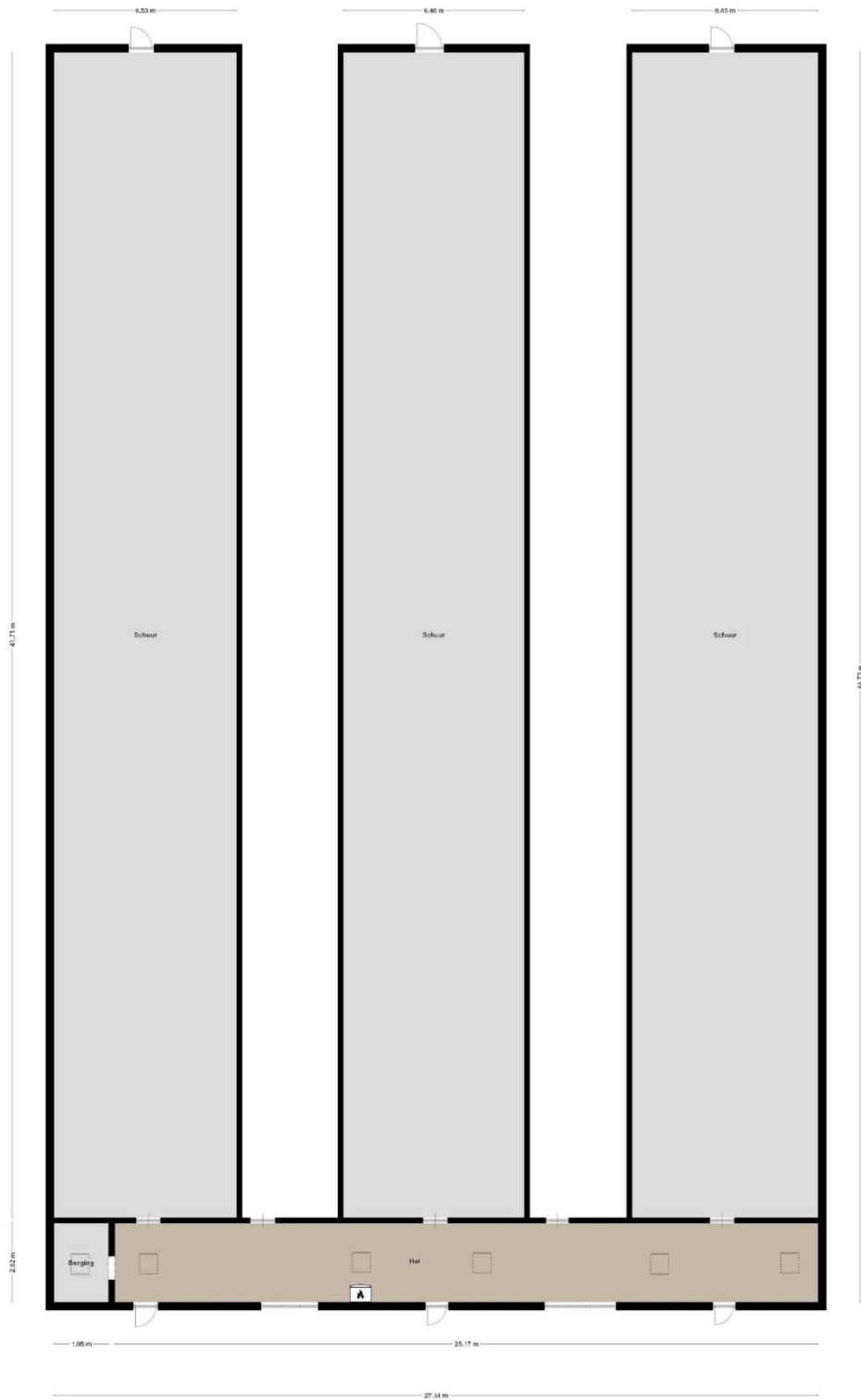


Aan de plattegronden worden geen rechten worden ontleend
© 2008 www.zdbor.nl

Grote voormalige vleesvarkensstal (3 gedeelten):

- bouwjaar 1983;
- afmetingen drie stallen van 7,27 m x 50 m = circa 363 m², derhalve in totaal circa 1.089 m², goothoogte 2,10 m, nokhoogte 4 m;
- opgetrokken in niet geïsoleerde spouwmuren van baksteen;
- het dak is gedekt met ABC golfplaten, ligt op stalen spanten met houten gording en is geïsoleerd met PUR tegen Tempex; een stal met enkel Tempex zonder PUR;
- inrichting: vlakke vloeren behoudens de voertroggen welke eenvoudig zijn te verwijderen;
- voorzien van betonroosters met daaronder mestkelders van 1,70 m diep;
- de stal is eenvoudig om te bouwen tot drie mooie verhuurbare ruimtes door de loopdeuren in de kopgevels te vervangen met garagedeuren.





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

Algemeen bedrijfsgebouwen:

- verharding van beton en betonklinkers rondom de woning in de specie zodat het oerdegelijk ligt;
- automatisch bediende elektrische sierpoorten;
- tuin met gestorte betonmuur met metselwerk langs fietspad;
- twee opritten: een naar woning met achtererf en een voor de varkensstallen aan de andere zijde woning;
- dierenpark afgerasterd met hekwerk;
- overall lantaarnpalen met verlichting;
- hondenhok.

Algemeen

Het object is "Agrarisch" bestemd.

Qua bodem verklaart verkoper enkel agrarisch te hebben gebruikt en niet bekend te zijn met verontreiniging.

Voor het woonhuis met ondergrond geldt 2% overdrachtsbelasting en voor de bedrijfsgebouwen met ondergrond 10,4%.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Vraagprijs:

Bieden vanaf een koopprijs van € 975.000,= kosten koper.

De koopprijs is kosten koper, dat wil zeggen dat de kosten van de overdracht van de eigendom voor rekening van koper komen. De kosten zijn: overdrachtsbelasting, notaris en kadaster.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over de details (oplevering, roerende zaken e.d.) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u erop dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat een koopovereenkomst tot stand komt.

Het object wordt verkocht in de staat zoals die is ten tijde van de bezichtiging, een en ander in nader overleg met verkoper. Ook de datum van het notarieel transport en de oplevering vindt plaats in nader overleg tussen verkoper en koper.

Bezichtiging

Mocht u nog vragen hebben of wilt u het object bezichtigen, bel rechtstreeks de heer Mr. A.A.H.M. (Arjan) van Heerebeek, te bereiken onder mobiele nummer 06 – 21 21 24 31 of via Arvalis 073 - 217 35 80. De heer Arjan van Heerebeek zal u rondleiden.

Uiteraard kunt u voor het maken van een afspraak en al uw overige vragen ook e-mailen naar arjan.van.heerebeek@arvalis.nl.

Informatie

Algemeen:

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg, c.q. tot het doen van een financieel voorstel. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over de details (oplevering, roerende zaken e.d.) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u erop dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat een koopovereenkomst tot stand komt.

Informatieplicht:

Koper heeft een eigen informatieplicht ter zaken alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker voor bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordeningen e.d.

De in deze verkoopinformatie vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Worden toch onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daar geen rechten of aanspraken aan worden ontleend.

Inlichtingen

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u ons altijd bellen of mailen:

Arvalis

Kantooradres	Onderwijsboulevard 225 5223 DE 's-Hertogenbosch
Postbus	100 5201 AC 's-Hertogenbosch
Email	arjan.van.heerebeek@arvalis.nl
Telefoonnummer	073 – 217 35 80
Mobiele telefoon	06 – 21 21 24 31
Internet site	www.arvalisvastgoed.nl / www.funda.nl / www.fundainbusiness.nl

Kadastrale gegevens

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Nederweert S 504](#)

Kadastrale objectidentificatie: 034690050470000

Locatie Deckerstraat 11
6091 NG Leveroy

BAG identificatie: [0946010000215001](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 10.335 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 185357 - 361836








Omschrijving Wonen
Terrein (akkerbouw)

Ontstaan uit [Nederweert S 433](#)
[Nederweert S 474](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend



<p>12345  Perceelnummer  Huizenummer  Vastgestelde kadastrale grens  Voorlopige kadastrale grens  Administratieve kadastrale grens  Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente: Nederweert Sectie: S Perceel: 504</p>	<p></p>
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juni 2024. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		
<p>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 databankrecht.</p>		

Plattegronden



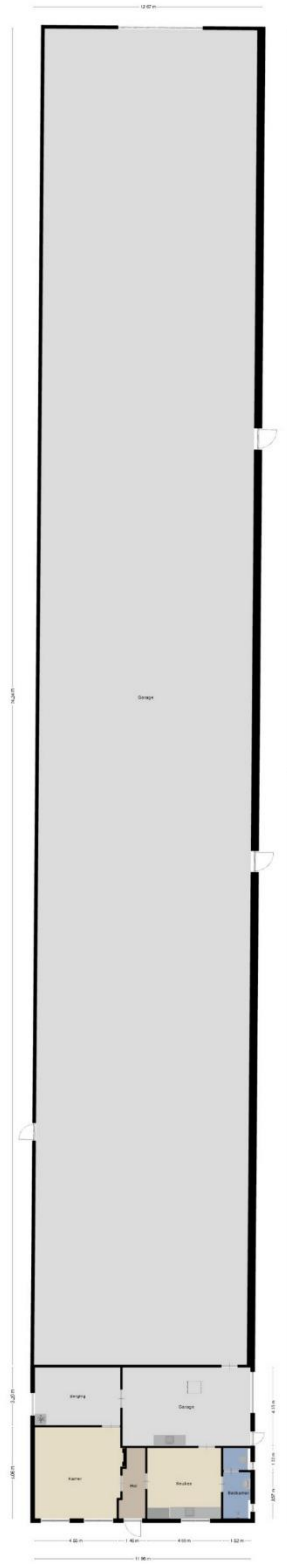
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

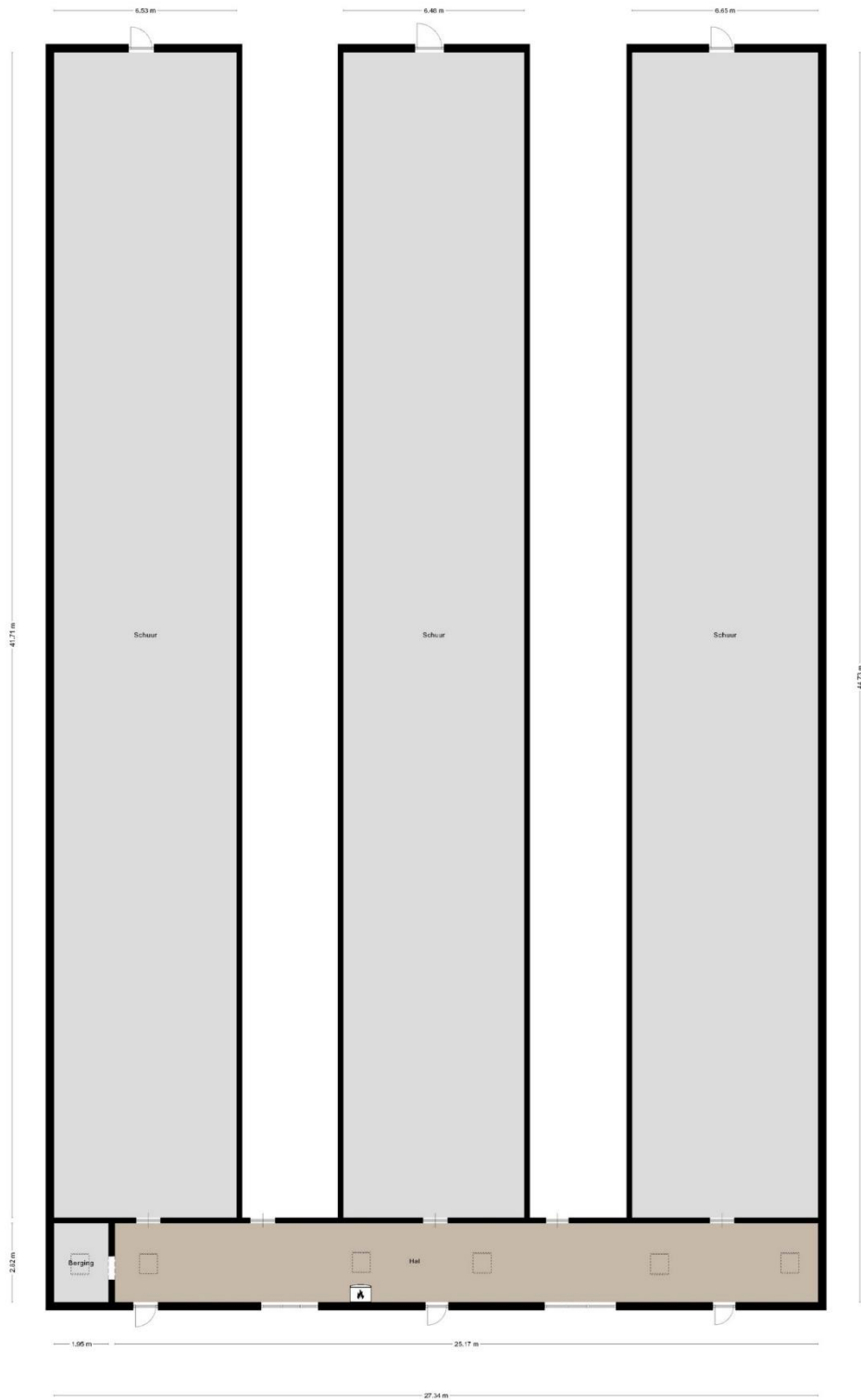


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

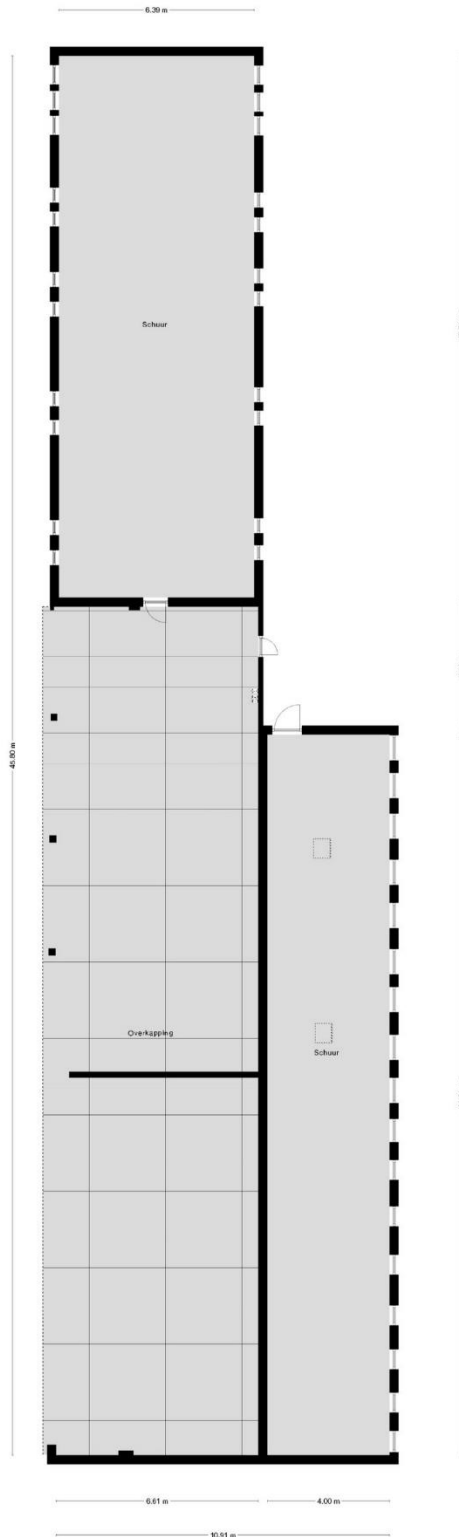


Uitsnede:





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



Aan de plattegronden worden geen rechten worden ontleend
© 2008 www.zdbor.nl

Foto's









