

**ADRIAAN**

**VAN DEN**

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**



**GROTE BOTTEL 10**  
**DEURNE**

**HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U**



**MAKELAARS  
ADVISEURS**

**Nodigt u uit**

Geachte mevrouw, mijnheer,

Voor u ligt de brochure met informatie over het object aan Grote Bottel 10 te Deurne. U vindt hierin foto's, een omschrijving, plattegronden, de bestemming, kadastrale kaart en de situering.

Op deze wijze krijgt u een goede eerste indruk van het object. Voor vragen of een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging, kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Adriaan van den Heuvel  
06 51 35 79 20  
adriaan@heuvel.nl

## Kenmerken

Bouwjaar	1850
Oppervlakte woning:	circa 231m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	circa 11m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	circa 202m <sup>2</sup>
Perceel woning	2.130m <sup>2</sup>
Perceel bedrijfsgrond	3.065m <sup>2</sup>

## Bijzonderheden

- Aan de linkerkant van de woning ligt een perceel met een bedrijfsmatige bestemming en voorziet in de mogelijkheid voor de bouw van een vrijstaand bedrijfsgebouw.
- Dit perceel staat onlosmakelijk van de woning te koop. Echter, indien u interesse heeft in uitsluitend de woning willen we u verzoeken hierover contact op te nemen met ons kantoor.
- Het betreft hier de ideale combinatie van wonen en werken.
- De achtergelegen loods van ca. 88m<sup>2</sup> heeft eveneens een bedrijfsmatige bestemming. Dit betekent dat hier bedrijfsmatige activiteiten mogen plaatsvinden.
- De boerderij is begin 21e eeuw voor het laatst gerenoveerd waarbij o.a. veel aandacht is besteed aan extra isolatievoorzieningen (dak en ramen).
- Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en ter goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn dan kan men zich hierop niet beroepen. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. 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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.



TE KOOP  
PRACHTIGE MONUMENTALE LANGGEVELBOERDERIJ MET BAKHUIS, EXTRA  
LOODS, ZWEMBADHUIS EN NAASTGELEGEN PERCEEL MET  
BEDRIJFSBESTEMMING.

**Vraagprijs: € 1.350.000,= kosten koper.**

Aanvaarding in overleg

## Grote Bottel 10, Deurne.

Deze Rijksmonumentale langgevelboerderij is gelegen aan de rand van de woonwijk "St. - Jozefparochie" op korte afstand van alle dagelijkse voorzieningen, het NS-station en de uitvalswegen richting Helmond, Eindhoven en Venlo. Gesitueerd parallel aan de Grote Bottel. Belangrijk zijn het zestal knotlinden, gesitueerd voor de straatgevel.

Aan de linkerzijde van de langgevelboerderij is een perceel (3.065m<sup>2</sup> groot) gelegen voorzien van een bedrijvenbestemming met de mogelijkheid voor het bouwen van een vrijstaand bedrijfsgebouw.

### Oppervlakten:

Woning: circa 231m<sup>2</sup>.

Inhoud woning: circa 2.192m<sup>3</sup>.

Gebouw gebonden buitenruimte: circa 11m<sup>2</sup>.

Externe bergruimte: circa 202m<sup>2</sup>.

### Kadastrale gegevens:

Gemeente: Deurne.

Sectie: Q.

Nummers: 1466, 1766 en 1175.

Grootte: totaal 5.195m<sup>2</sup>.

### Bestemming:

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan: "Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West"

Binnen dit bestemmingsplan heeft het object de bestemming: "Wonen" en "Bedrijf"

Binnen deze bestemming is toegestaan:

De voor "wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor; wonen.

De voor "bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor; bedrijven in categorie 2 tot en met categorie 3.2 van de staat van bedrijfsactiviteiten.

Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Koper dient e.e.a. zelf te verifiëren.

### Energie label:

Niet van toepassing, het betreft hier een Rijksmonumentaal object.

## Grote Bottel 10, Deurne.

### Indeling woonhuis:

Voorentree met toegang tot de hal. In de hal bevindt zich de meterkast welke is voorzien van meer dan voldoende groepen met aardlekschakelaar. Vanuit de hal toegang tot de sfeervolle living. Door het fraai afgewerkte plafond, de houten vloerdelen en de combinatie met een opkamer, grote ramen en een voorzethaard (allesbrander) ervaart u hierbij direct de kenmerkende sfeer van een woonboerderij.

### Keuken:

De woonkeuken heeft een plavuizen vloer en een inrichting in wandopstelling met diverse apparatuur. Daarnaast zijn er diverse inbouwkasten en de grote schouw draagt bij aan deze heerlijke plek. Uiteraard mag een stahoge kelder niet ontbreken.

### Bijkeuken:

In de royale bijkeuken bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur. Aan de bijkeuken liggen tevens de extra badkamer (met toilet, douchecabine en wastafel) en een kantoorkamer/hobbykamer.

Vanuit de bijkeuken zijn de twee schuurgedeelten van ca. 135m<sup>2</sup> en ca. 153m<sup>2</sup> groot te bereiken. Deze zijn voor meerdere doeleinden geschikt. In deze ruimten is direct de monumentale status van de boerderij goed zichtbaar. De prachtige authentieke dakconstructie in combinatie met de vloerbalken is een knap staaltje vakwerk.

### 1e verdieping:

Aan de overloop grenzen 4 slaapkamers (het is mogelijk een 5e te realiseren), de badkamer en een saunaruimte.

Alle slaapkamers beschikken over meer dan voldoende daglicht en zijn daarnaast voorzien van spachtelputz wanden en stucwerk plafonds.

De badkamer is geheel betegeld en beschikt over een ligbad, een wandcloset en een dubbele wastafel.

Een vlizotrap geeft toegang tot een 2e verdieping waarop een extra bergzolder aanwezig is.

### Tuin:

De rondom gelegen tuin is werkelijk een plaatje. Hij bestaat uit een zwembad met prachtig zwembadhuis/veranda met keukengedeelte, volwaardige beplanting en begroeiing, diverse volop privacybiedende terrassen, bijgebouw met paardenstallen en een garage.

Daarnaast gelegen de bedrijfsmatige loods van circa 88m<sup>2</sup> geschikt voor bedrijfsmatige doeleinden.

Op eigen terrein is er voldoende parkeergelegenheid.

## Grote Bottel 10, Deurne.

### KOOPGEGEVENS:

#### Aanvaarding:

In overleg.

#### Vraagprijs:

€ 1.350.000,= kosten koper.

#### Overdrachtsbelasting:

Woning: 2%

Bedrijfsperceel: 10,4%

#### Omzetbelasting:

Niet van toepassing.

#### Opleveringsniveau:

In huidige staat.

#### Zekerheidsstelling:

Waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.

#### Voorbehoud:

Een en ander geschiedt onder aanvaarding en uitdrukkelijk voorbehoud goedkeuring opdrachtgever.

#### Voor nadere informatie en/of bezichtiging

Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs

Hoofdstraat 155

Postbus 567, 5700 AN Helmond

Telefoonnummer: 0492 661 884

E-mail: [heuvel@heuvel.nl](mailto:heuvel@heuvel.nl) Internet: [www.heuvel.nl](http://www.heuvel.nl)

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Als u voor dit object geen belangstelling heeft maar u bent op zoek naar een vergelijkbaar of ander object, of een object met bijzondere eigenschappen, bel dan voor een vrijblijvend gesprek of laat u inschrijven als zoeker.

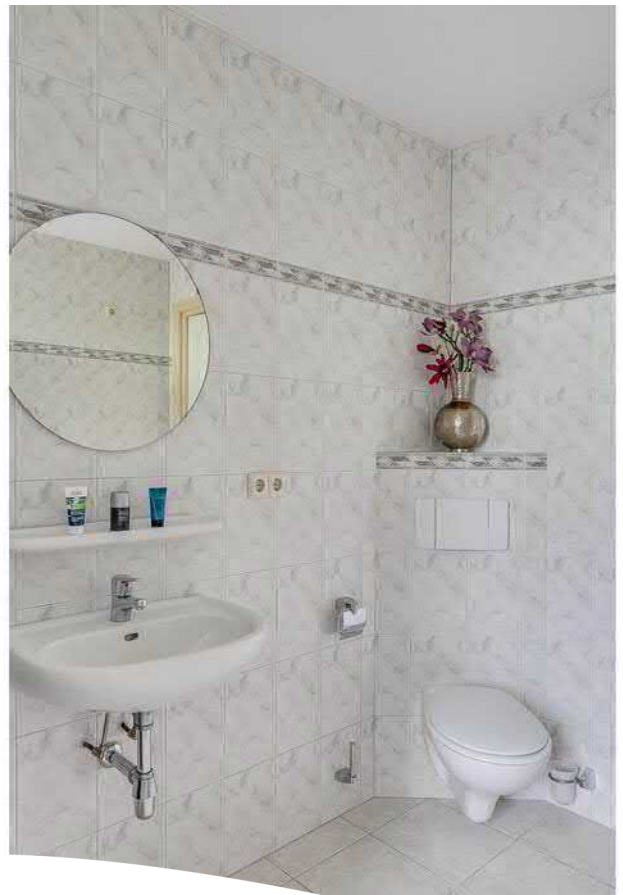
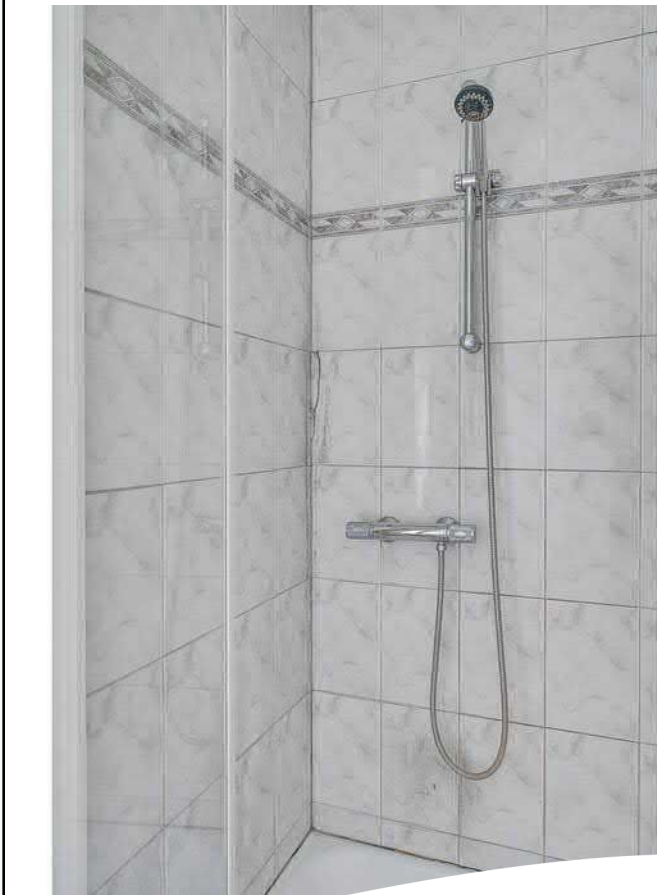






GROTE BOTTEL DEURNE



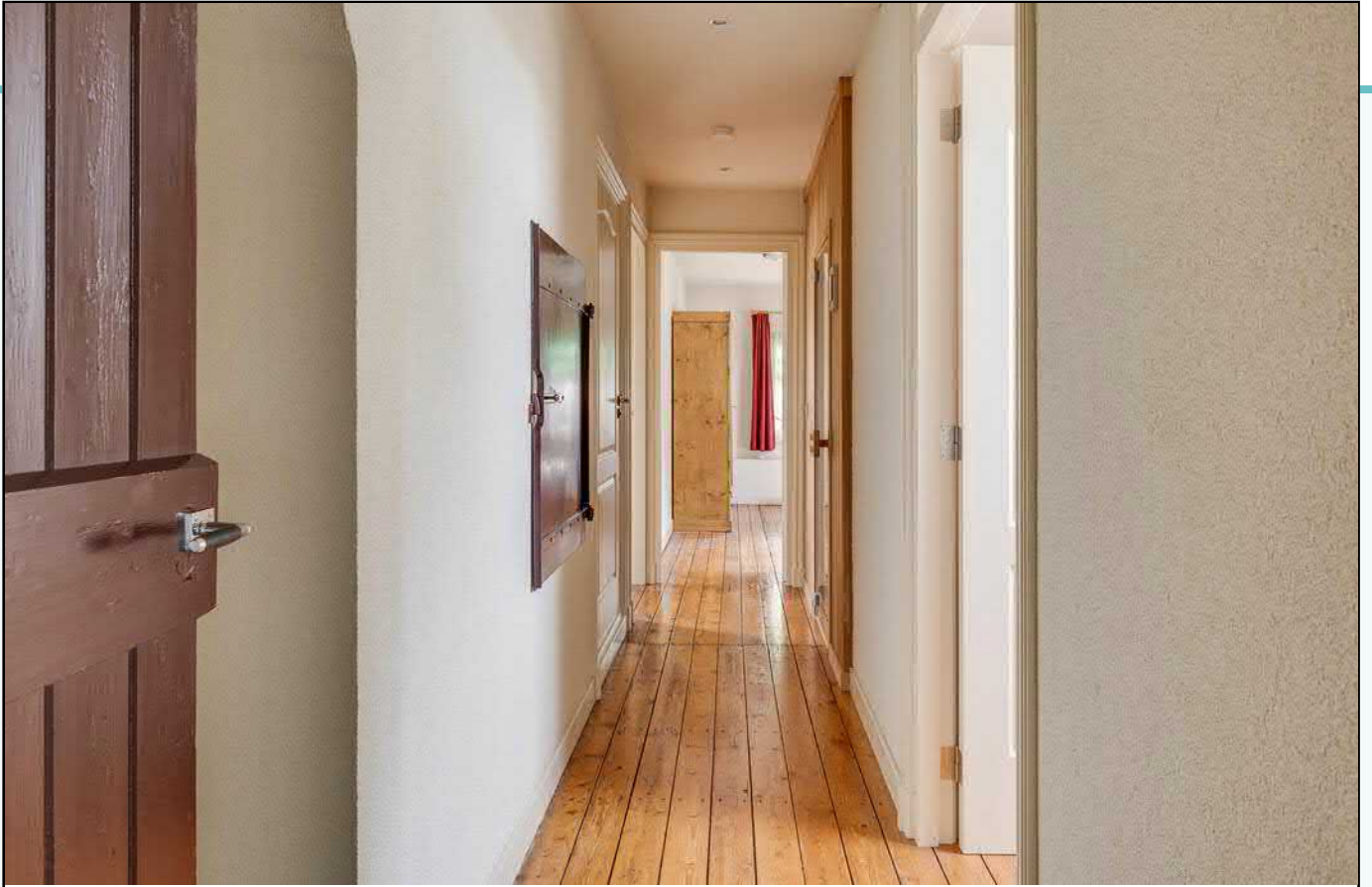


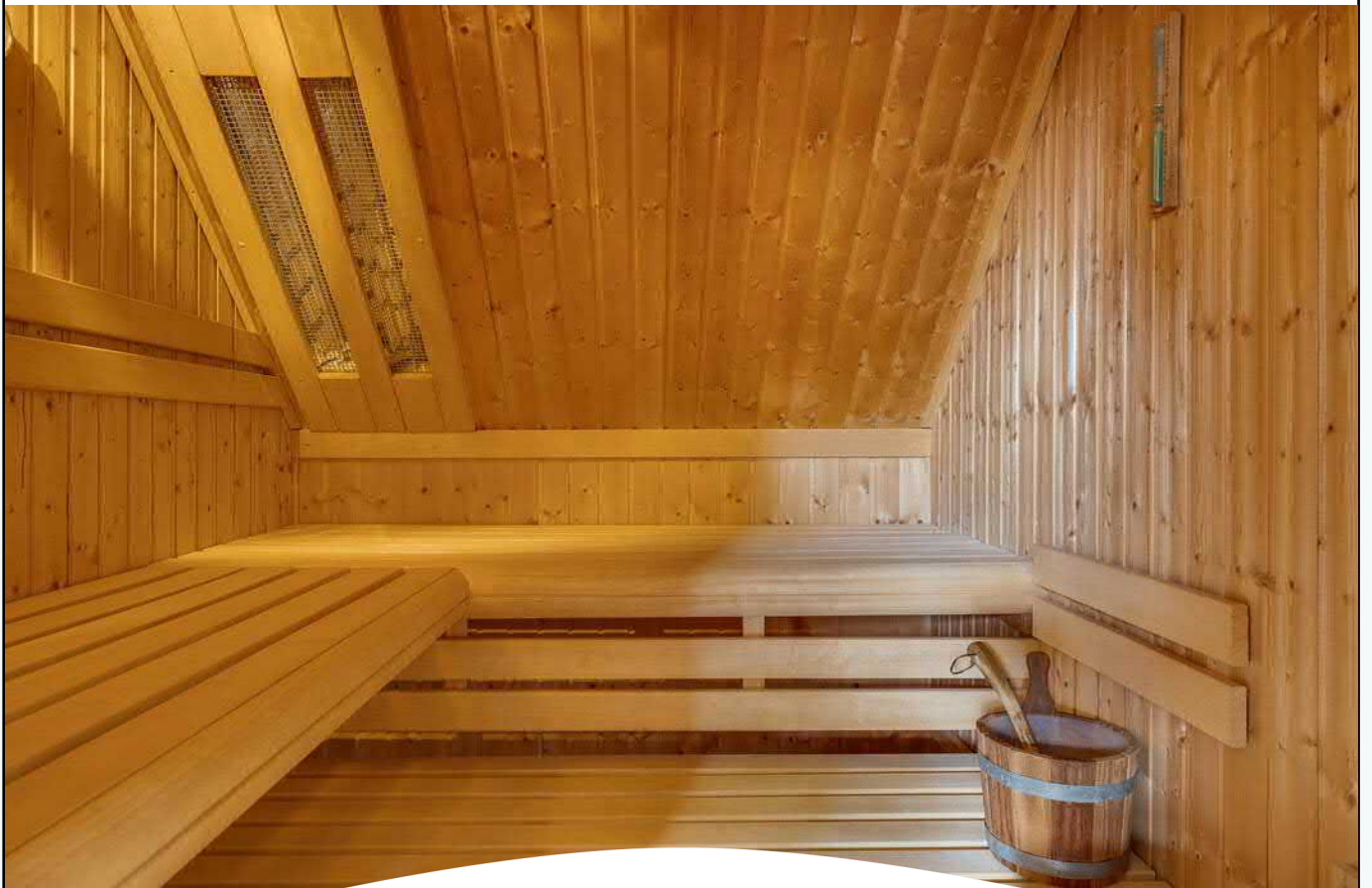
GROTE BOTTEL DEURNE



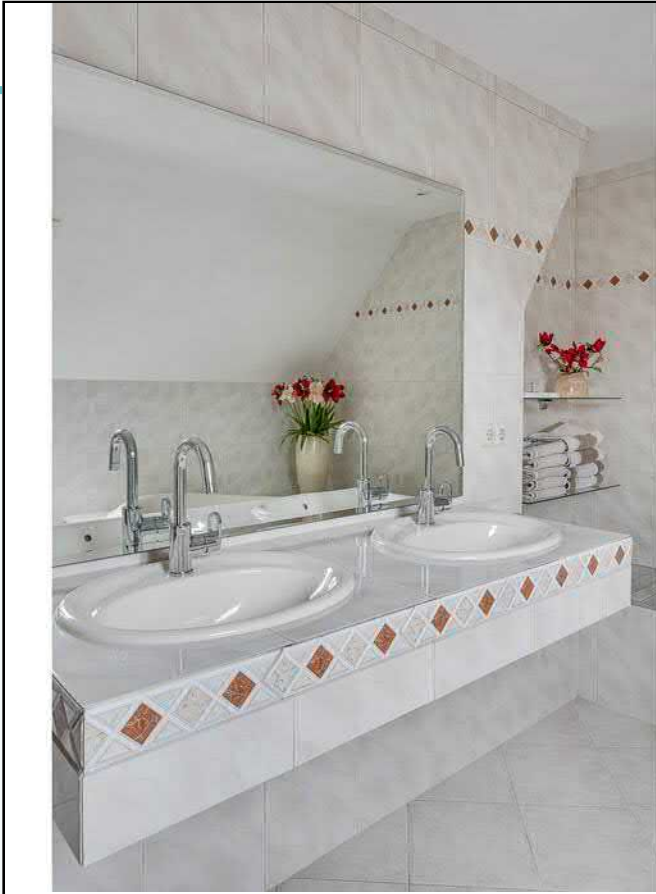


GROTE BOTTEL DEURNE





GROTE BOTTEL DEURNE







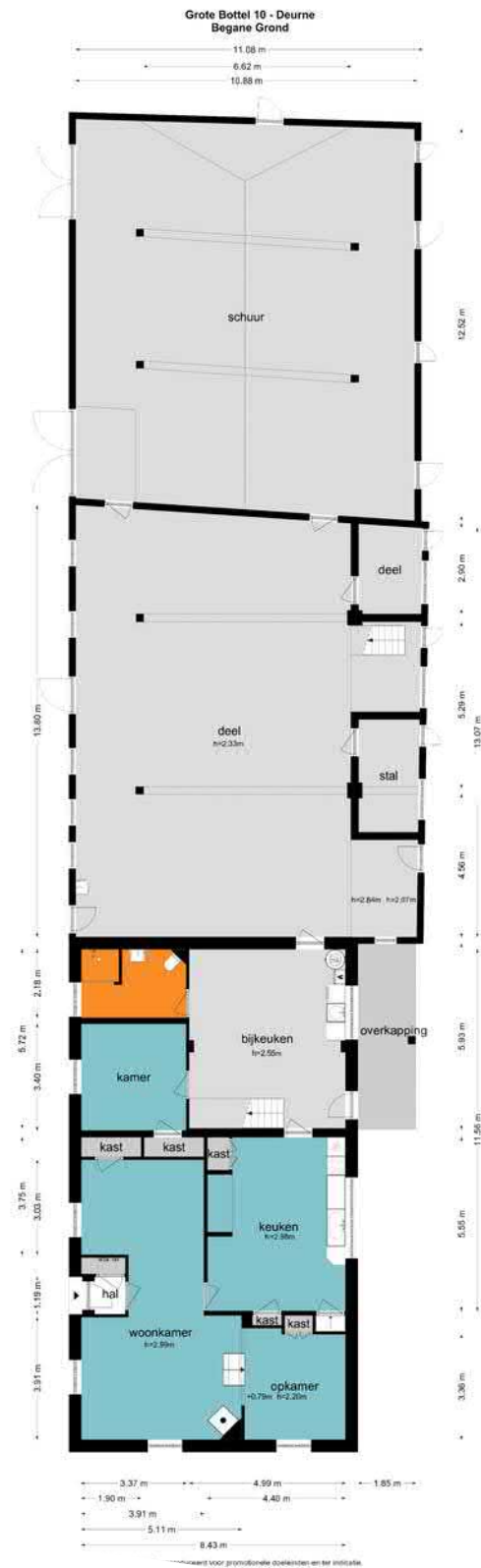
GROTE BOTTEL DEURNE



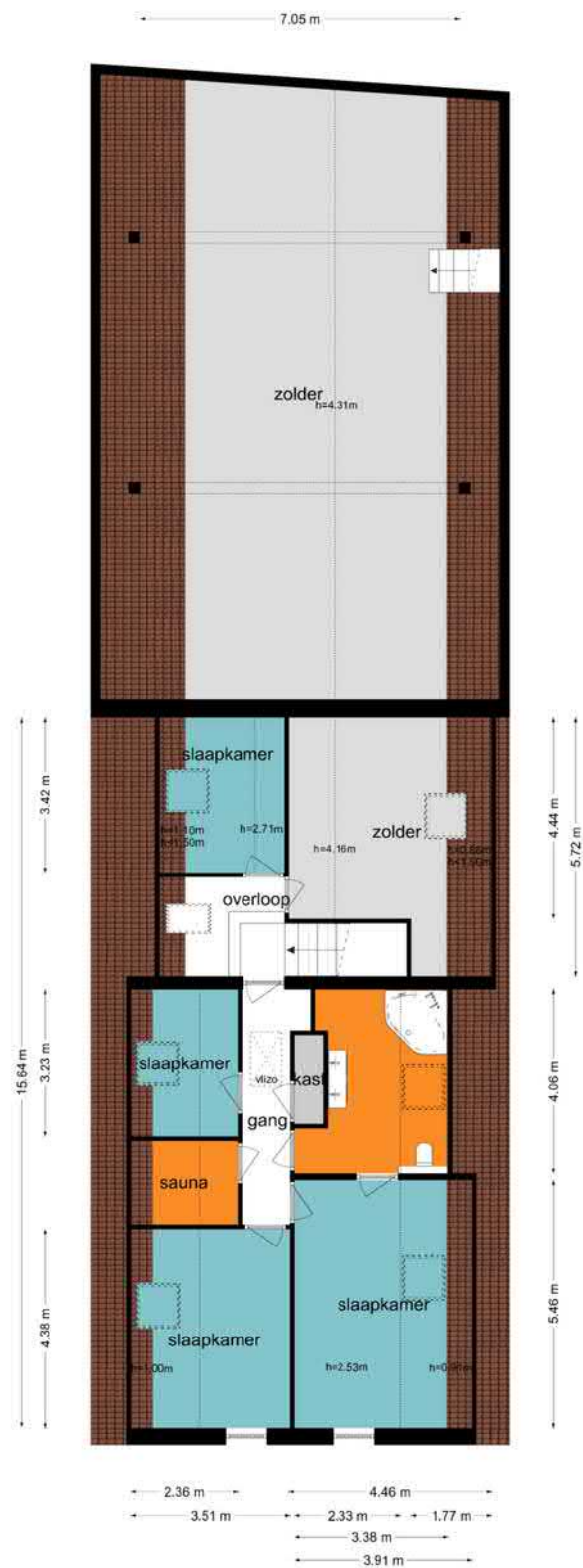


GROTE BOTTEL DEURNE

# Plattegrond Begane grond



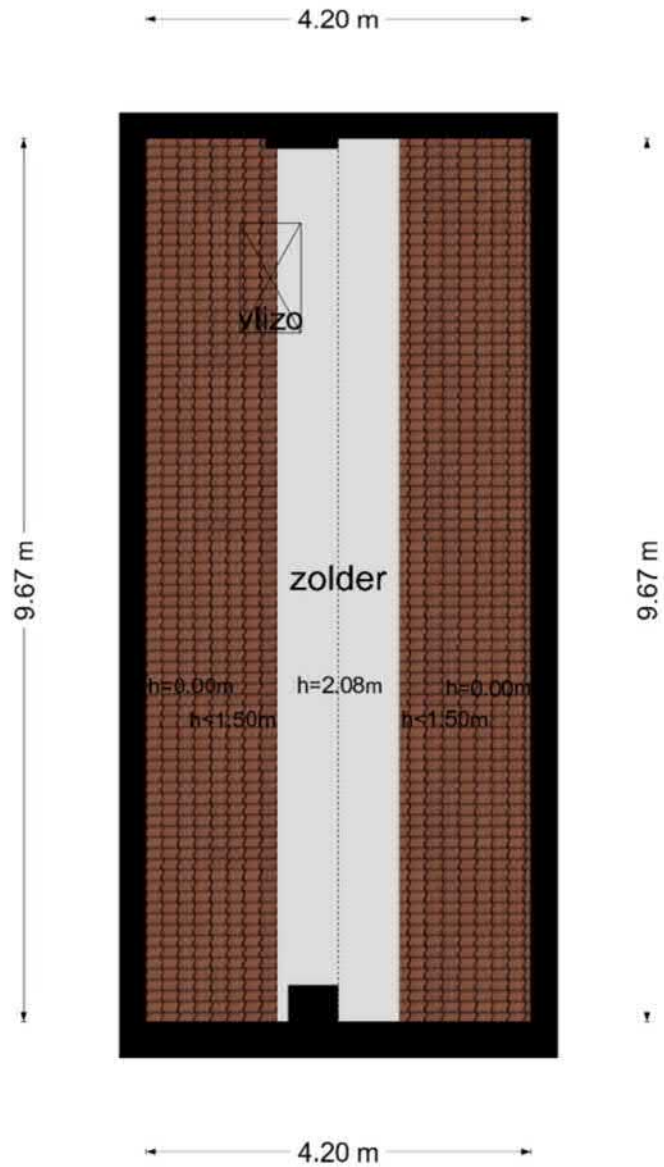
# Plattegrond 1e verdieping



De afbeelding is geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Het kan geen rechten worden ontleend.

Plattegrond  
2e verdieping

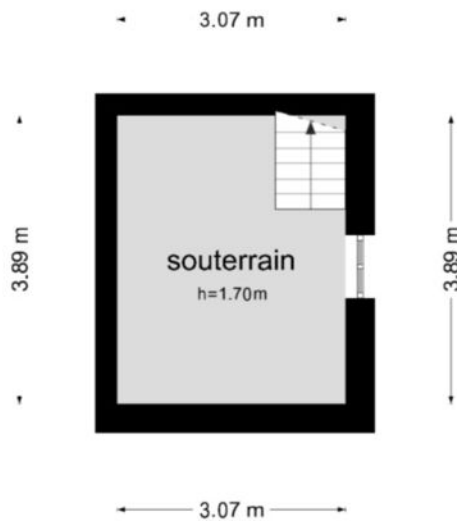
Grote Bottel 10 - Deurne  
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

## Plattegrond Souterrain

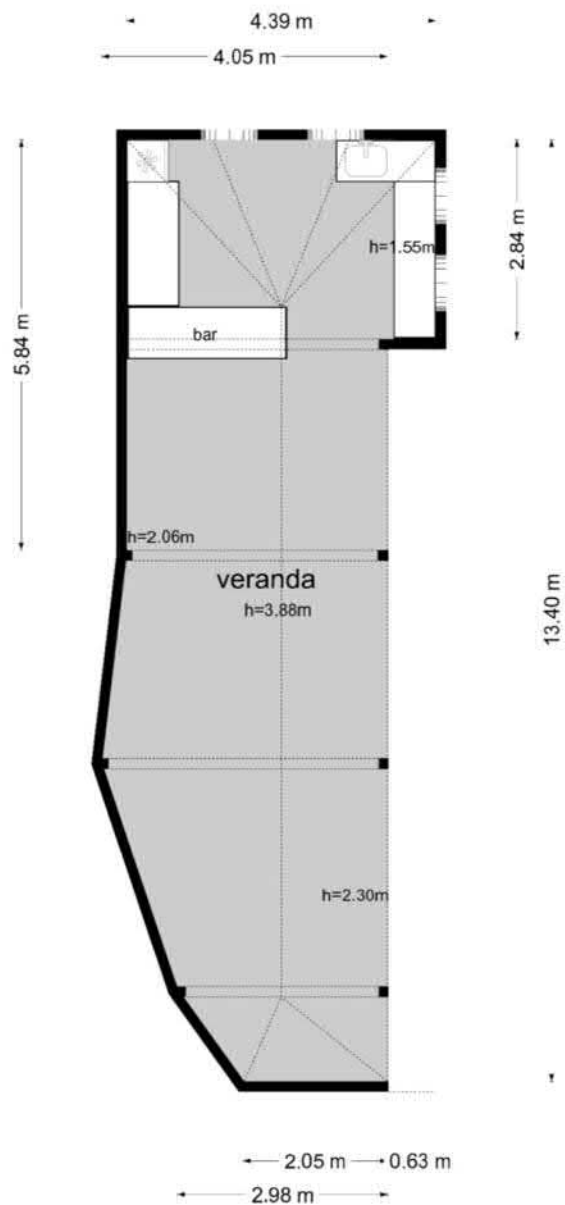
### Grote Bottel 10 - Deurne Souterrain



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond Veranda

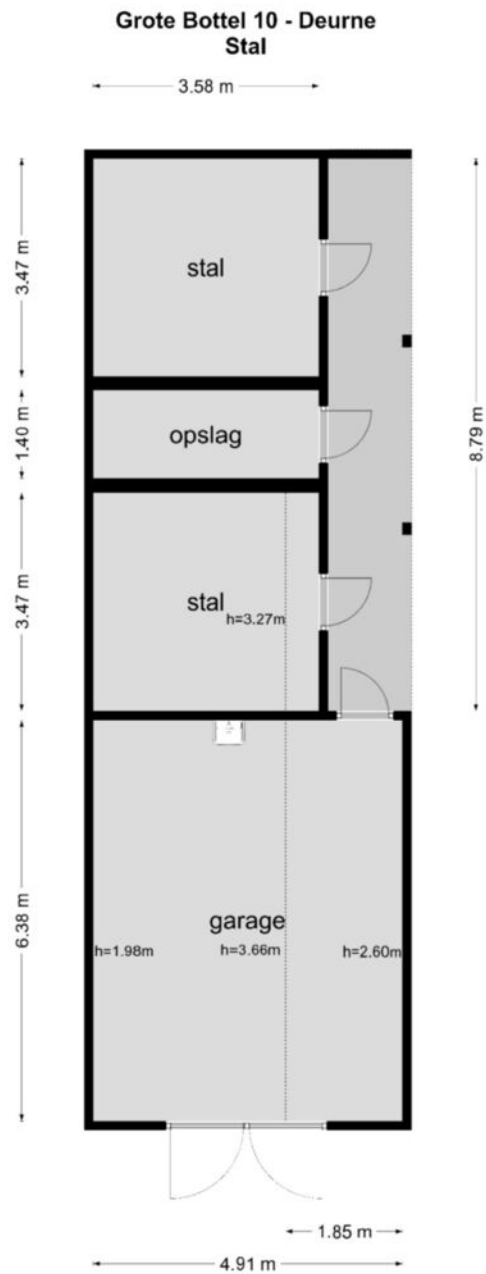
## Grote Bottel 10 - Deurne Veranda



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



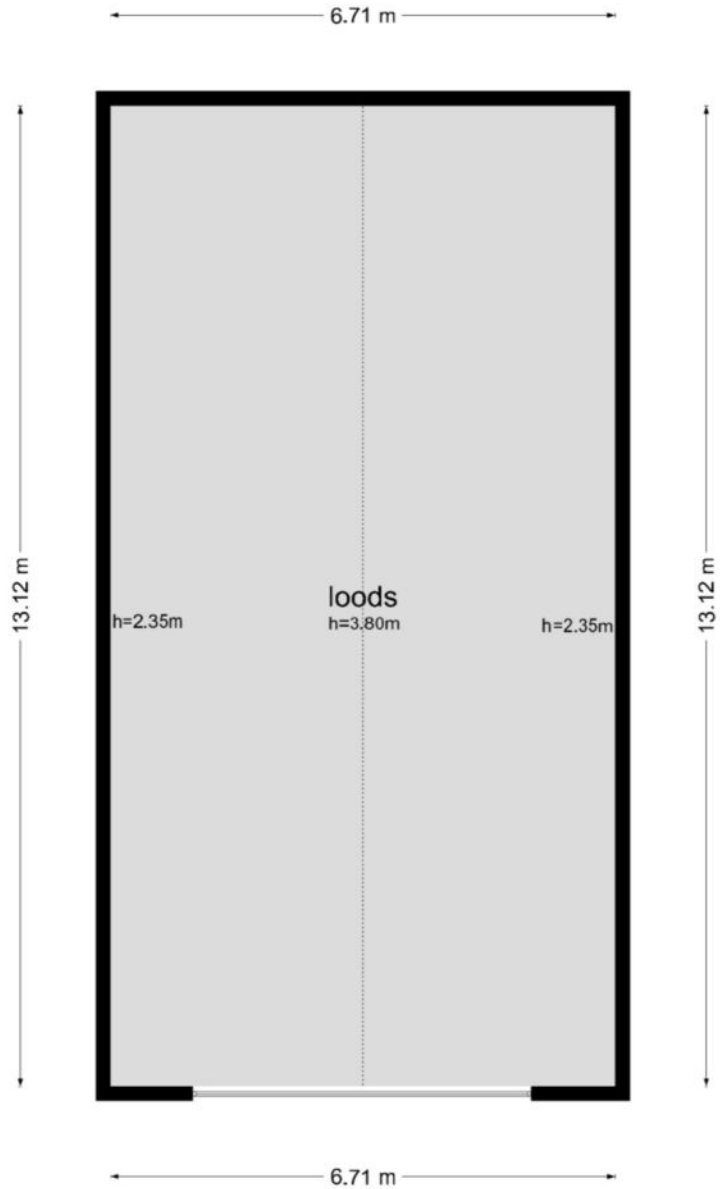
# Plattegrond Stal



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

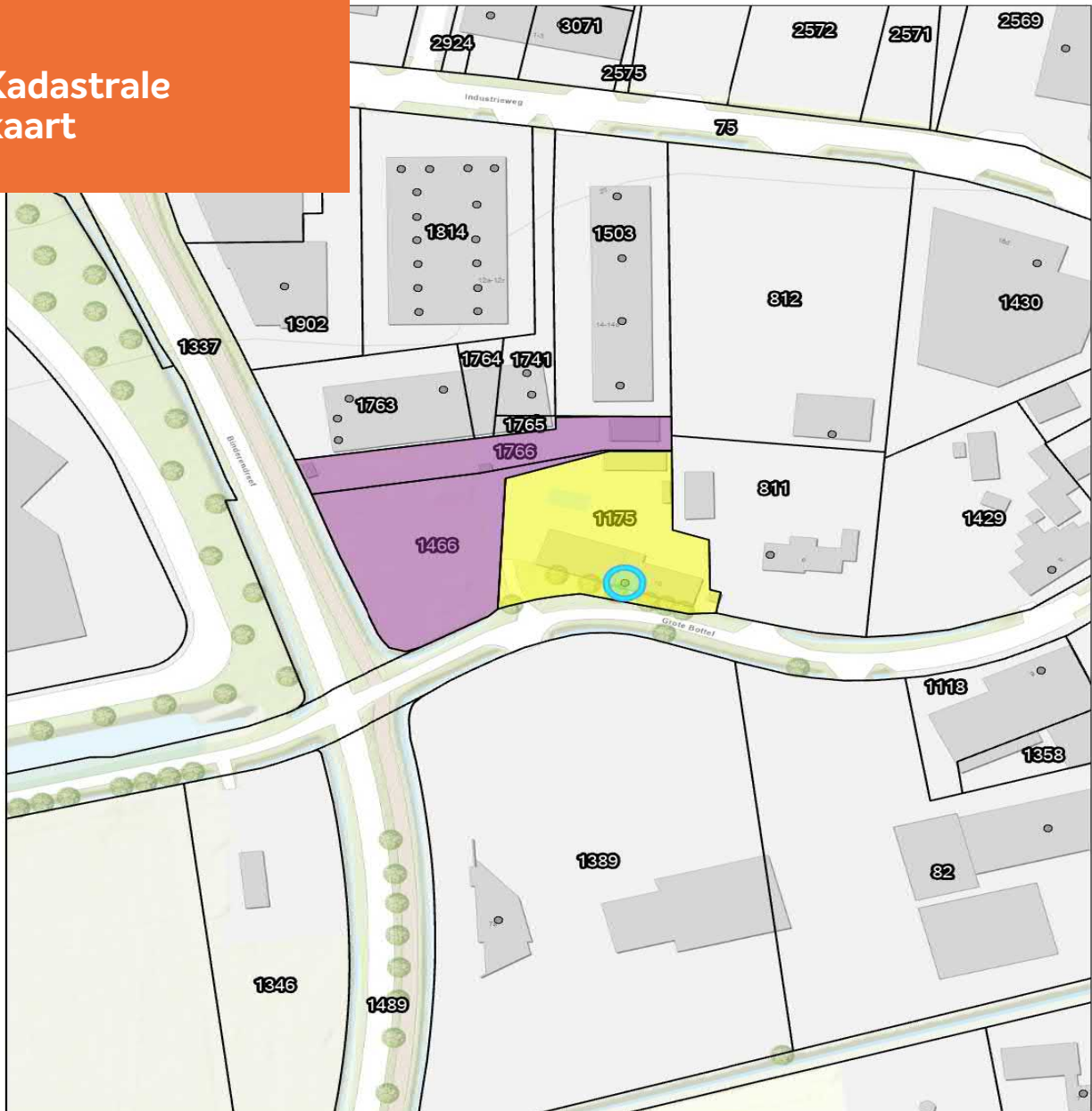
## Plattegrond Loods

### Grote Bottel 10 - Deurne Loods



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Kadastrale kaart



## Grote Bottel 10, Deurne.



Geoweb versie 5.6  
Copyright © 2021 ESRI Nederland B.V.,  
Sweco Nederland B.V.

Auteur: AvdH Bedrijfsmakelaars  
Datum: 10-08-2023  
Schaal: 1:1.500

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



# Bestemming

The image displays two screenshots of a GIS web application interface. Both screenshots show a map of land parcels with various colors representing different land use designations. A red location pin is placed on a specific parcel in each view. The right-hand side of each screenshot contains a metadata panel with the following information:

- Title:** Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West
- Organization:** Gemeente Deurne
- Document:** bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2016-10-11)
- Navigation:** PLEKINFO, DOCUMENTEN, KENMERKEN
- Coordinates:** 182029.8, 385266.6 (top) and 181985.5, 385254 (bottom)
- Designation:** Enkelbestemming Wonen (top) and Enkelbestemming Bedrijf (bottom)
- Additional Info:** Maatvoering maximum bouwhoogte: 8 m (bottom)

# Bestemmingsplan

## De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

wonen;  
bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen;  
ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zijn de gronden tevens bestemd voor de bescherming van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden;

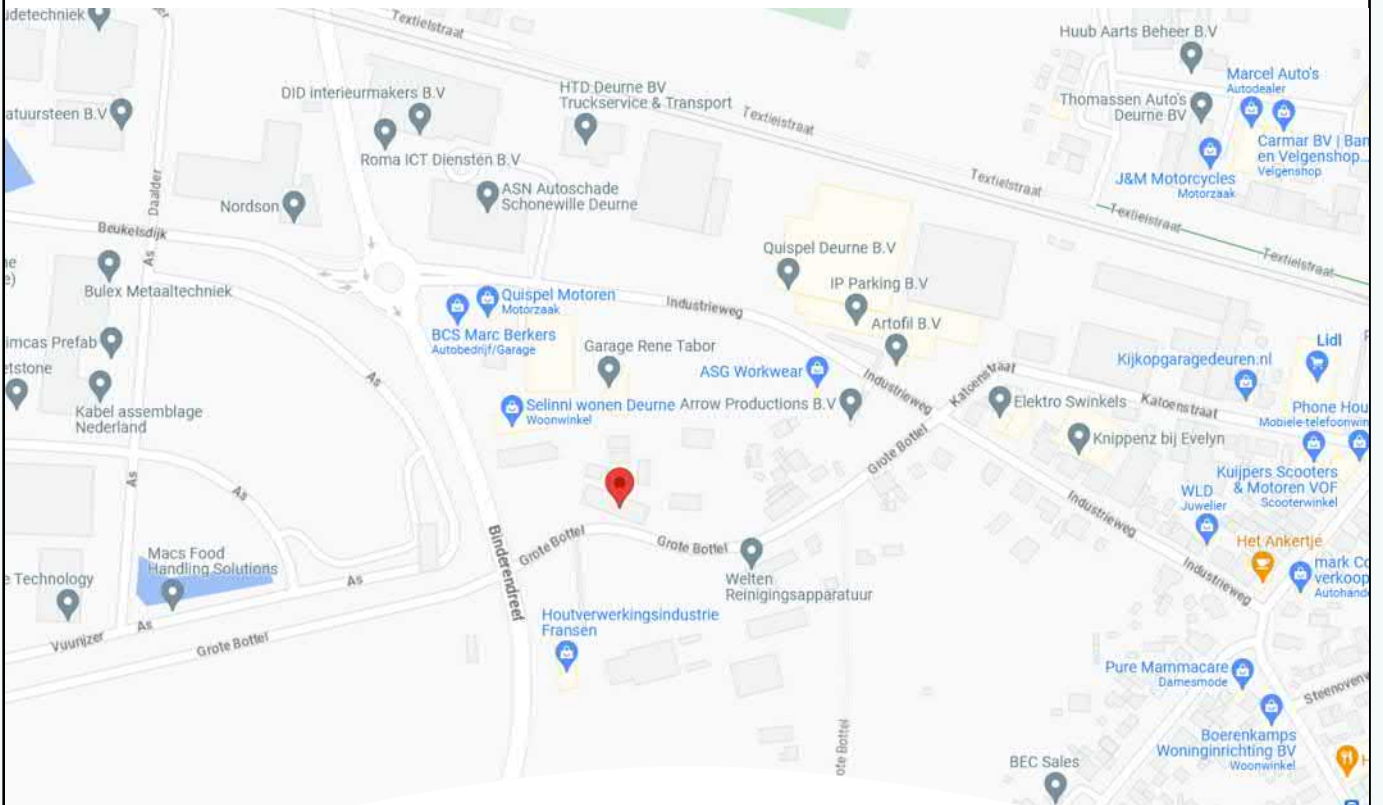
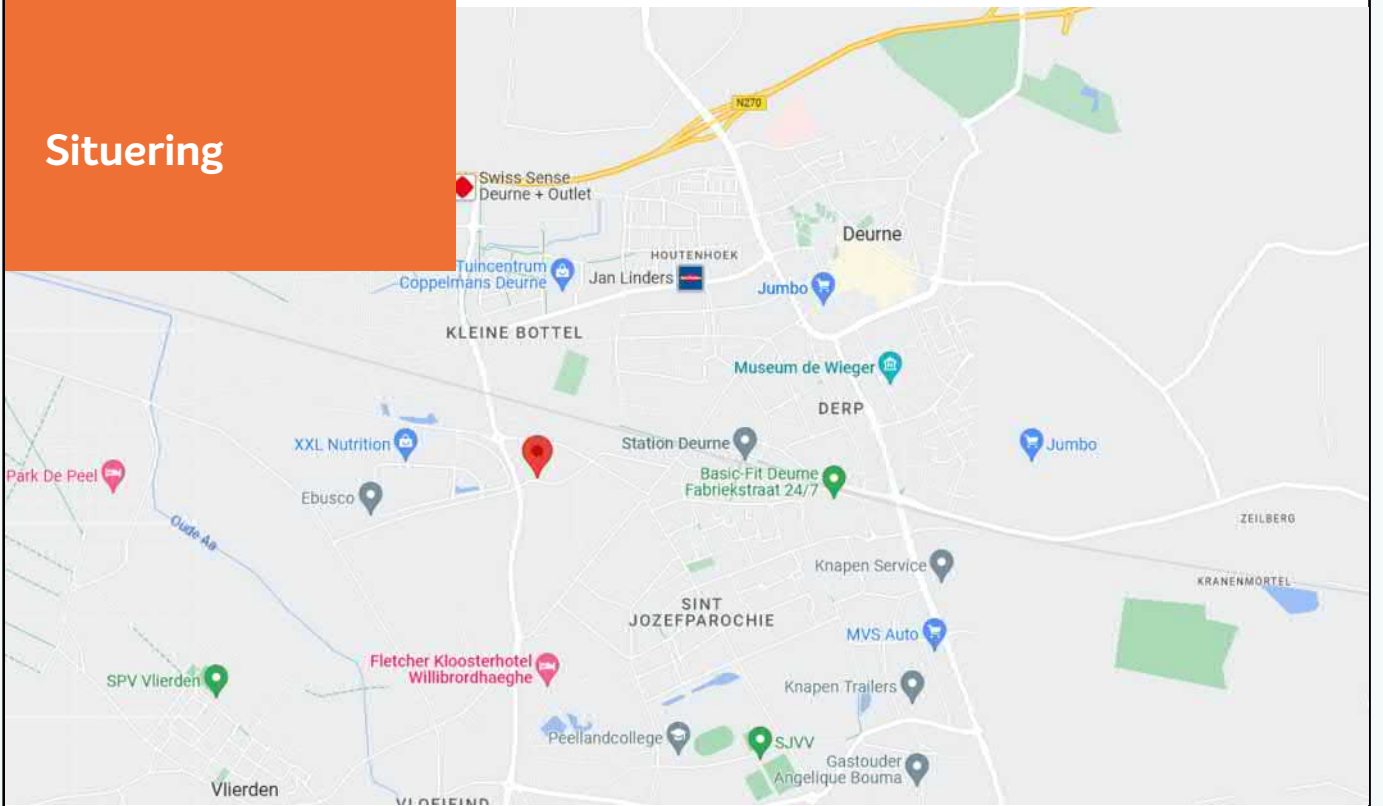
een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 12.3.

## De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

bedrijven in categorie 2 tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;  
ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2': bedrijven tot en met milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;  
ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;  
ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1': bedrijven tot en met categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;  
ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2': bedrijven tot en met categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;  
ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5': bedrijven tot en met milieucategorie 5.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;  
ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.2': bedrijven tot en met milieucategorie 5.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;  
ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 4.1': een bedrijf uit categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;  
ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 4.2': een bedrijf uit categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;  
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – autohandel': tevens voor een detailhandelsbedrijf in auto's;  
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – houthandel': tevens voor een detailhandelsbedrijf in hout, houtmaterialen en houten goederen;  
ter plaatse van de aanduiding 'hovenier': tevens voor een hoveniersbedrijf;  
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – groenboulevard': tevens voor een groenboulevard;  
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – binnenspeeltuin': tevens voor een binnenspeeltuin;

*Dit is een verkorte versie van het bestemmingsplan, voor meer informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor.*

# Situering



## ADRIAAN VAN DEN HEUVEL MAKELAARS EN ADVISEURS SPECIALISTEN IN BEDRIJFSMATIG VASTGOED

Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs is, naast wonen en agrarisch / landelijk vastgoed, gespecialiseerd in bedrijfsonroerend goed. We zijn hierin een professioneel en ambitieus kantoor met een nononsens karakter en een brede dienstverlening.

We werken voor zeer diverse opdrachtgevers, van eenmanszaken tot internationale bedrijven. Met onze langjarige ervaring en allround vastgoed expertise brengen wij telkens weer succesvolle transacties tot stand en bewijzen wij onze toegevoegde waarde voor onze opdrachtgevers.

Ons werkgebied strekt zich uit over geheel Oost-Brabant en Noord- en Midden Limburg. Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs is lid van de vakgroep Bedrijfs Onroerend Goed (BOG) van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM) en onze bedrijfsmakelaars zijn gecertificeerd door Stichting VastgoedCert.

### **U kunt ons kantoor inschakelen voor o.a.:**

- Verkoop / aankoop van bedrijfsmatig vastgoed
- Verhuur / aanhuur van bedrijfsmatig vastgoed
- Taxaties (voor alle voorkomende doeleinden)
- Huurprijsherziening
- Consultancy (o.a. bij projectinitiatie, marktonderzoek, huisvestingadvies e.d.)
- Advisering bij herontwikkeling en verkoop aan projectontwikkelaars
- Advisering bij onteigening
- Advisering bij planschade en nadeelcompensatie
- Advisering bij vastgoedbeleggingen

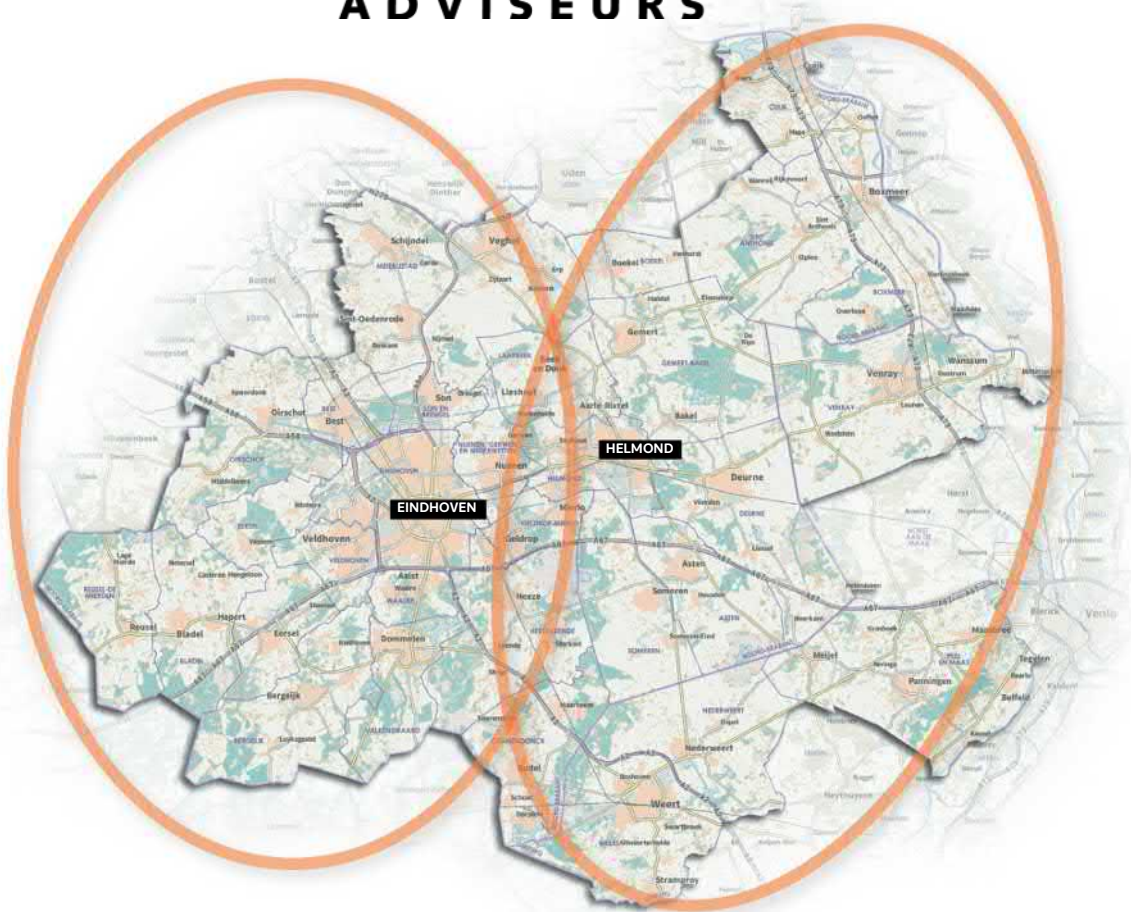


**ADRIAAN**

**VAN DEN**

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL  
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.  
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN  
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL**



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL  
MAKELAARS EN ADVISEURS  
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND  
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL**

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

**HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U**