

TE KOOP



**Raaystraat 10**  
— SWALMEN

# Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 30 vastgoedexperts zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

*Het bij elkaar brengen van  
vraag en aanbod. Dat is waar  
makelaardij om draait.*

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond? Kijk op [www.aelmans.com/vastgoed](http://www.aelmans.com/vastgoed).



—  
Uw contactpersoon:

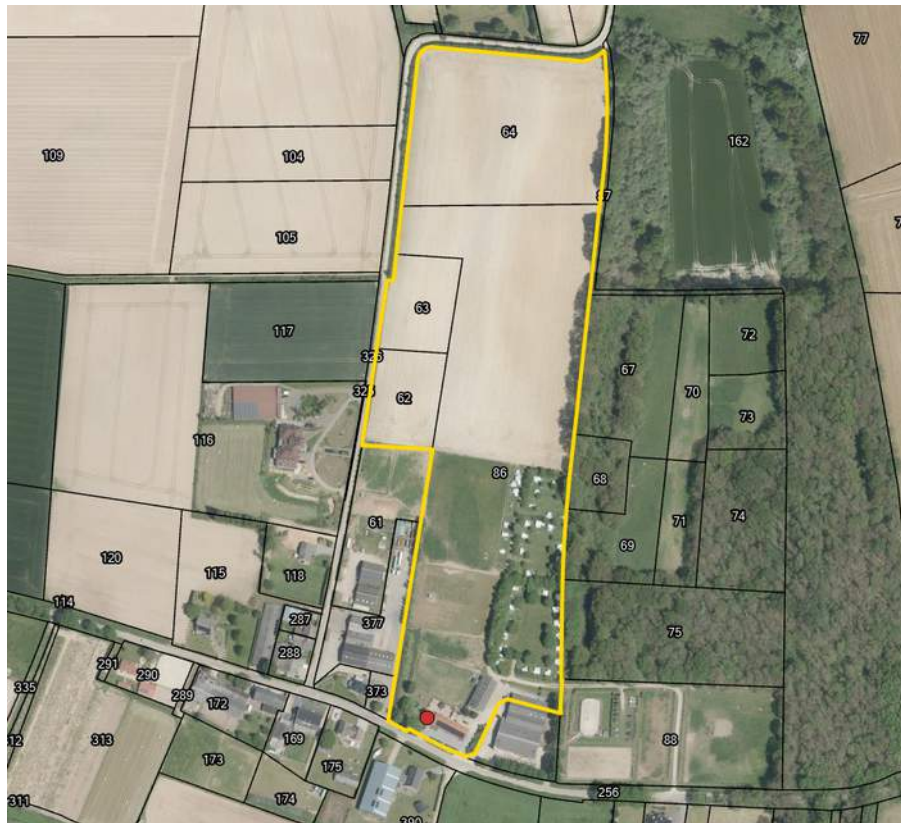
**Jeroen van den Hout**

0475-459260

[jvdhout@aelmans.com](mailto:jvdhout@aelmans.com)



# Natuur- camping Raayerhof met groot omliggend terrein



- **Adres:** Raaystraat 10, 6071 NC SWALMEN
- **Bouwjaar:** 1951
- **Inhoud woning:** circa 724 m<sup>3</sup>
- **Gebruiksoppervlakte woning:** circa 192 m<sup>2</sup>
- **Perceeloppervlakte:** circa 7.51.79 hectare (minder grond is bespreekbaar)
- **Vraagprijs:** Op aanvraag  
De overdracht van een gehele onderneming is in principe vrijgesteld van btw, mocht er toch (gedeeltelijk) btw verschuldigd zijn, dan is deze voor rekening van koper).
- **Aanvaarding:** In overleg











# Inhoud

- **Omschrijving**
- **Woonhuis**
  - Souterrain
  - Begane grond
  - Eerste verdieping
- **Bedrijfsgebouwen**
  - Ontvangstruimte / sanitaire ruimte / gastenverblijf 1
  - Kapschuur / gastenverblijf 2
  - Erf/perceel/kampeerterrein
- **Voorzieningen, installaties en vergunningen**
  
- **Bestemming**
- **Ligging**
- **Kadastrale gegevens**
- **Plattegronden**
- **Belangrijke informatie voor u**



## Strategische locatie!

Nabij de grens met Duitsland gelegen op een steenworp afstand van de stad Roermond en het Outlet centrum.

Op een steenworp afstand van Natuurgebied Het Veen en op fietsafstand van het centrum gelegen. Ook de Maasplassen zijn dichtbij, in de zomer kun je hier heerlijk varen, suppen of surfen. Vanuit het Raayerhof is Duitsland heel eenvoudig te bereiken, maar ook België is makkelijk te bezoeken. Het Pieterpad ligt in de omgeving de deur voorbij, en dus is het Raayerhof voor veel wandelaars dan ook een zeer gewaardeerde rustplaats. Het Pieterpad is een Lange-Afstands-Wandelroute en voert van Pieterburen in Noord-Groningen naar de Sint-Pietersberg in Zuid-Limburg en is daarmee de langste aaneengesloten wandelroute van Nederland.

Ten oosten van Raayerhof strekt zich het Elmpster Wald uit en ten zuiden van Melick ligt de Melickerheide. In het westen vindt men het natuurgebied Spik en in het noorden de Boeshei. Het gebied staat beter bekend als 'Roermonds groen'. Sportieve natuurgenieters komen aan hun trekken via Nordic Walking-routes en de aanwezigheid van twee golfbanen in de directe omgeving. Fietsers kunnen op verharde paden de omgeving verkennen en voor mountainbikers zijn er genoeg mogelijkheden. Raayerhof betekent uniek recreëren in en om een prachtige bosrijke ligging, omgeven door vele fiets- en wandelroutes en toch dicht bij het bruisende Roermonde Roermond.et al haar faciliteiten en evenementen.





## Natuur- camping/ agrarisch bedrijf, gelegen op een perfecte locatie, met extra grond voor het realiseren van toekomst- plannen

In het buitengebied van Swalmen bieden wij u een natuurcamping/agrarisch bedrijf aan op een perceel van circa 7.51.79 hectare. Het object beschikt over een bedrijfswoning met 2 bedrijfsgebouwen waarin ook 2 gastenverblijven zijn gerealiseerd.

Raayerhof een camping met 40 kampeerplaatsen met goede sanitaire voorzieningen. Een plek waar gasten graag terugkomen.

### Omschrijving

De bedrijfswoning (het voorhuis) uit bouwjaar 1951 is traditioneel gebouwd, spouw gemetseld, voorzien van betonvloer, houten verdiepingsvloer en hardhouten kozijnen met dubbelglas. Het dak is gedekte met gebakken pannen en voorzien van isolatie. Het achterhuis is eveneens gebouwd in 1951 en ook traditioneel gebouwd, spouw gemetseld, voorzien van betonvloer, deels houten verdiepingsvloer, houten draagconstructie. Het dak is gedekte met gebakken pannen en daarop liggen 72 zonnepanelen uit 2016 (220 Wp per paneel). Combi-ketel Nefit bouwjaar ca 2005.





## Souterrain

Souterrain  
Provisiekelder.

## De begane grond voorhuis

Begane grond voorhuis

Entree/hal met trapopgang geeft toegang tot de woonkamer en een slaapkamer. Vanuit de woonkamer met open haard, houten vloer, stucwerk wanden en stucwerk plafonds is er toegang tot een slaapkamer en de woonkeuken welke is uitgerust met diverse apparatuur (inductiekookplaat, afzuigkap, magnetron, vaatwasser en koelkast-/diepvries) en voorzien van tegelvloer, stucwerk/betegelde wanden en stucwerk plafond. Vanuit de keuken is er toegang tot een gang, vanuit deze gang zijn de badkamer, toiletruimte en een berging toegankelijk. De badkamer is geheel betegeld en voorzien van bad, douche en wastafel, de toiletruimte is eveneens geheel betegeld en voorzien van toilet.









## De begane grond achterhuis

### Begane grond achterhuis

Aanpandig aan het voorhuis zijn er nog diverse bergingen, toilet en een riante garage gelegen. De garage is voorzien van dubbele deur en zolder.







## De eerste verdieping



De trapopgang geeft toegang tot een overloop met vaste kast.  
Vanuit de overloop zijn 3 slaapkamers toegankelijk.  
2 slaapkamers zijn voorzien van vaste kasten. De slaapkamers zijn voorzien van airco (airco blijft buiten verkoop) en laminaatvloeren, stucwerk/behang wanden en stucwerk plafonds. Vanuit één slaapkamer is er toegang tot een riante berging en een zolder met deels vide.









## Tuin

Bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen/natuurcamping hebben ieder een afzonderlijke inrit. De voortuin van de woning is in gebruik als erf/oprit en voorzien van kiezelstenen. De achtertuin is deels beklinterd en in gebruik als parkeerplaats en riant terras en deels voorzien van gazon en in gebruik als speelruimte.









## Ontvangst- ruimte, sanitaire ruimte en gastenverblijf 1

Ontvangstruimte / sanitaire ruimte / gastenverblijf 1

Gebouwd in 1995, spouw gemetseld, voorzien van betonvloer, stalen spanten, houten gordingen en het dak is gedekt met sandwichpanelen (2022). Het gebouw is voorzien van 2 combi cv-ketels (van circa 10 jaar oud, op propaangas gestookt. (tank gehuurd) Verder is het gebouw aangesloten op de riolering.

In dit gebouw bevinden zich een ontvangst-/kantoorruimte, een sanitaire ruimte met 6 douches, 5 toiletten, 1 urinoir, 2 wascabines, 6 wastafels, 2 afwasplekken, een chemisch toilet en een gastenverblijf met 2 slaapkamers, keuken, woonkamer, douche en toilet.

Vloeroppervlakte circa 185 m<sup>2</sup>.









## Kapschuur / gastenverblijf 2

Gebouwd in 1995, spouw gemetseld met topgevels van damwandplaten en voorzijde open, voorzien van klinkervloer, gegalvaniseerde spanten, houten gordingen en het dak is gedekt met asbest vrije golfplaten. Het gastenverblijf is voorzien van cv-ketel (propaangas gestookt, combi-ketel). In dit gebouw bevinden zich een opslagruimte, machinestalling en een gastenverblijf voorzien van keuken/eetkamer, douche/toilet, trapopgang, woonkamer, slaapkamer en kast/berging. Het gastenverblijf is voorzien van vloer-/spouwisolatie en kunststof kozijnen met dubbel glas. Vloeroppervlakte Circa 315 m<sup>2</sup>.









## Erf/perceel/ kampeer- terrein

Een mooi groen natuur-kampeerterrein met circa 40 kampeerplaatsen.

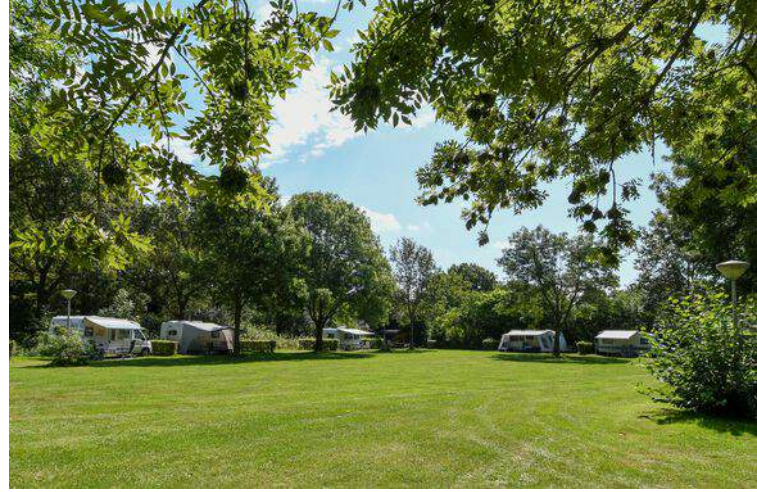
Her erf is verhard middels klinkers en beton.

De camping beschikt over 40 kampeerplaatsen, is ruim van opzet en de plaatsen bieden veel ruimte per plaats. Het terrein is ingericht met beschutting biedende bomen en plantsoen en diverse water- en elektrapunten alsmede verlichting Er is een trekkershut voor 2 personen aanwezig. Door de beschermde ligging biedt het geheel een groot gevoel van rust en ruimte. Gasten kunnen gebruik maken van keurige sanitaire voorzieningen.

De naast en achtergelegen landbouwgrond is deels in gebruik als paardenwei (met afrastering) en deels als akkerland. Deze grond biedt nog mogelijkheden voor toekomstplannen.

Het geheel is goed ontsloten middels de Raaystraat en de Raayerveldweg.







## — Voorzieningen, installaties en vergunningen

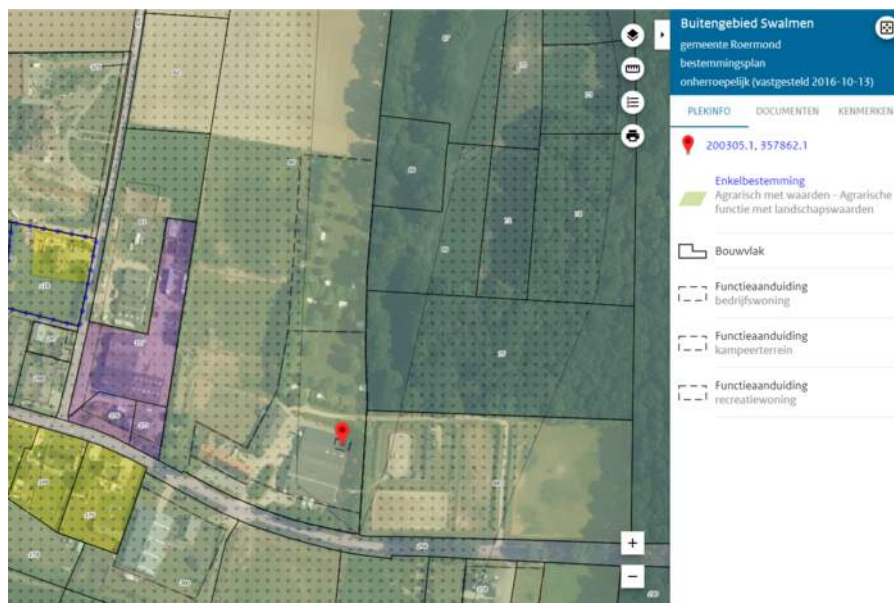
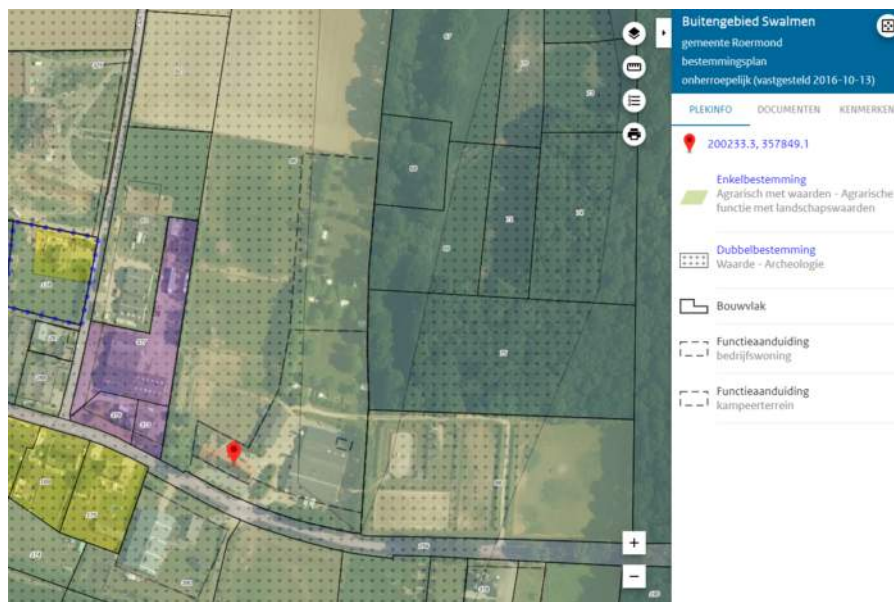
- **Elektriciteit:** Aansluiting aanwezig incl. krachtstroom.
- **Watersaansluiting:** Aanwezig.
- **Gasaansluiting:** Aanwezig (in de bedrijfswoning).  
De bedrijfsgebouwen zijn aangesloten op propaangas (tank is gehuurd).
- **Riolering:** Aanwezig.
- **Glasvezel:** Aanwezig (in de bedrijfswoning).  
De camping heeft een glasvezelaansluiting via Raaystraat 13A. Dit wordt losgekoppeld en koper zal zelf in een glasvezelaansluiting voor de camping moeten voorzien.
- **Energielabel:** C.
- **Centrale verwarming:** Zie omschrijving gebouwen.
- **Warm watervoorziening:** Zie omschrijving gebouwen.
- **Zonnepanelen:** De zonnepaneleninstallatie is zonder SDE-subsidie aangelegd.
- **Vergunningen/bestemming:** Op de locatie Raaystraat 10 rust een milieuvergunning voor een akkerbouwbedrijf/paardenhouderij en natuurcamping. Het paardengedeelte blijft buiten de verkoop. Op het te koop aangeboden rust het akkerbouw en natuurcamping deel. Alle dieren rusten op het paardengedeelte. Het aanwezige bouwblok ligt deels op het te aangeboden en deels op het paardengedeelte.







# Bestemming



Het object is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Swalmen' van de gemeente Roermond. Binnen dit bestemmingsplan heeft het object momenteel de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden' met deels dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Verder deels functieaanduidingen: Bedrijfswoning, kampeerterrein en recreatiewoning. Het bouwvlak bedraagt ca. 5.350 m<sup>2</sup> incl. ondergrond woning. Het kampeerterrein bedraagt ca 11.400 m<sup>2</sup> (het vorenstaande is excl. het paardengedeelte). De bijbehorende voorschriften kunt u vinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).



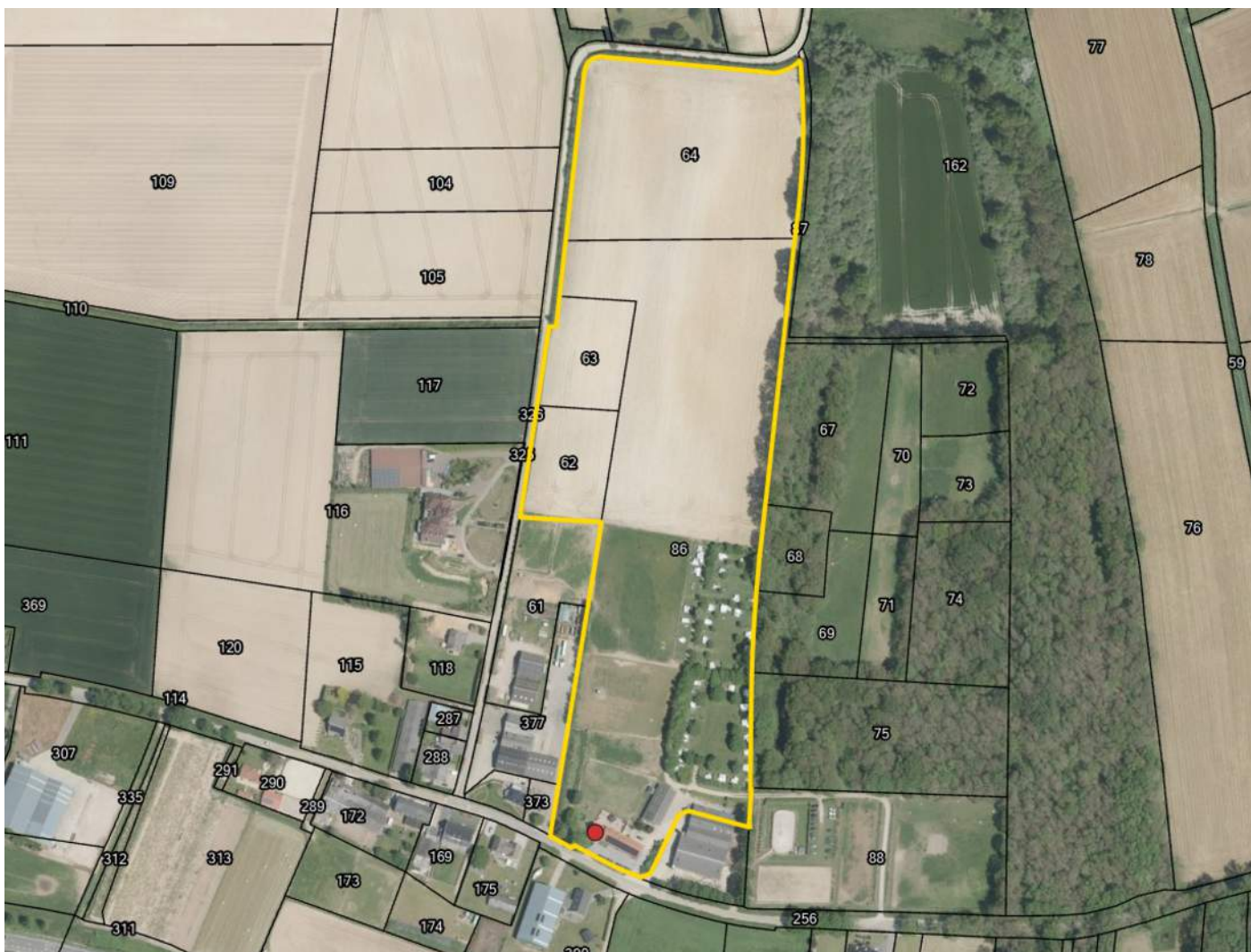
## — Ligging

Het object is gelegen in het buitengebied van Swalmen. Swalmen is een levendig dorp, dat vanouds industriële bedrijvigheid kent, met name veel klei- en keramische industrie, een papierfabriek, een ijzergieterij en een machinefabriek. De stad Roermond met haar historische binnenstad, winkelmogelijkheden en cultuuraanbod is op slechts enkele minuten bereikbaar. Swalmen behoort tegenwoordig tot de gemeente Roermond. Roermond heeft veel te bieden. Het is een sfeervolle stad met een grote rijkdom aan cultuurhistorie, een gezellig winkelhart en een unieke ligging aan de Maasplassen. De stad aan Maas, Roer en Swalm met ruim 58.000 inwoners ligt zeer centraal in de Euregio Rijn-Maas-Noord. Zowel Duitsland als België liggen op nog geen 15 kilometer afstand. Het is een stad met een rijk verenigingsleven, talrijke culturele evenementen gedurende het hele jaar en veel voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg en onderwijs. De cultuur waarop mensen hier met elkaar omgaan maakt van Roermond een plezierige stad om in te leven. Rondom Roermond ligt een uitgestrekte groene gordel, waarin het prachtig wandelen en fietsen is. Een grenzeloos natuurlijk gebied! Het bekende Pieterpad (het lange afstandspad van Pieterburen in Groningen naar de Pietersberg in Maastricht) loopt door deze omgeving. Daarnaast doorkruist ook het streekpad Maas-Schwalm-Nettepad de gemeente. Natuurgebieden als het nationaal park De Meinweg, het Leudal, de Beegderheide en de rivierdalen van de Roer en Swalm bieden een rijke variatie aan bos, heide, vennen en weidevelden.





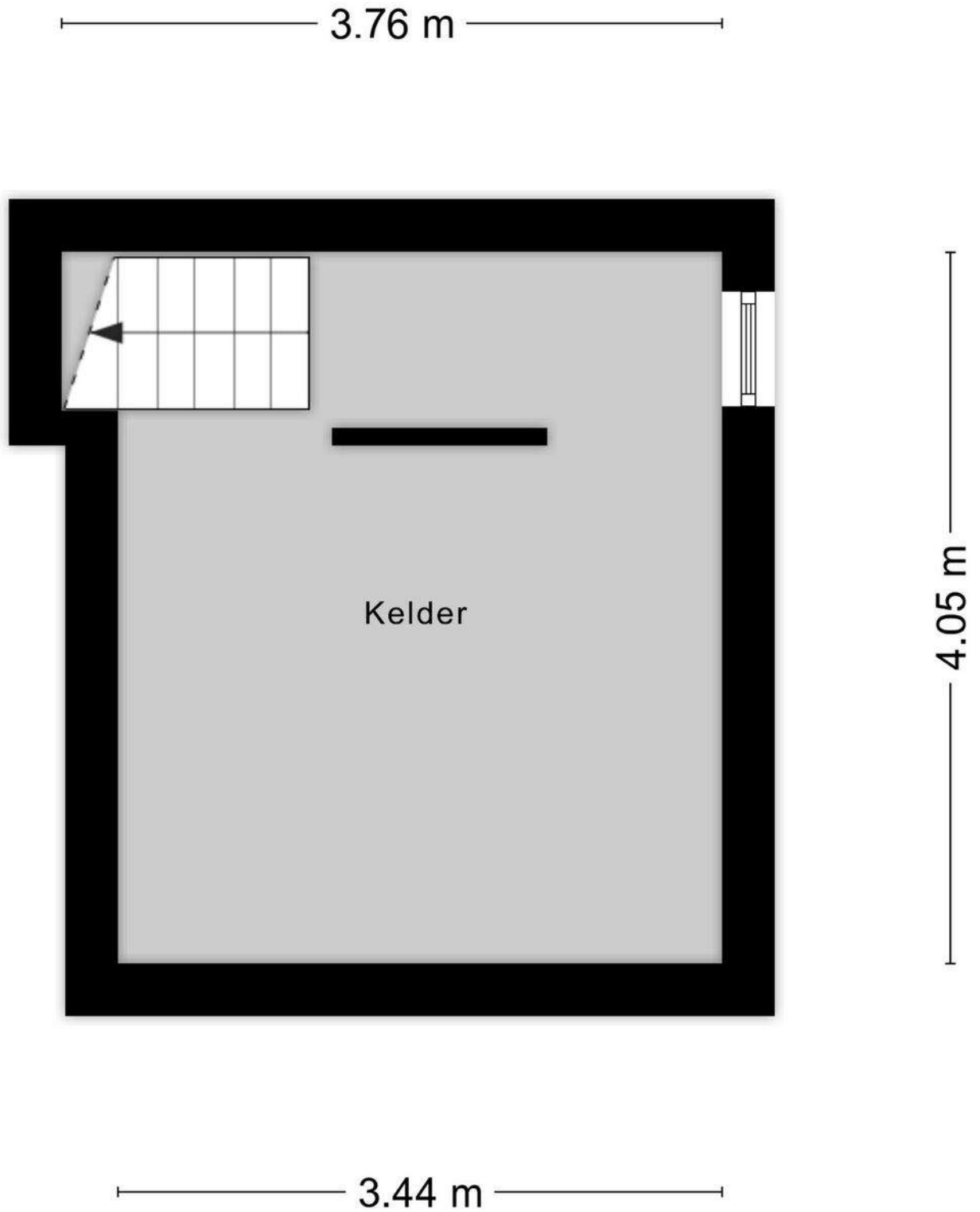
## — Kadastrale gegevens



Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Swalmen, sectie L, nummers 86 (ged.), 62, 63 en 64, ter grootte van circa 7.51.79 ha (75.179 m<sup>2</sup>)



## — Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



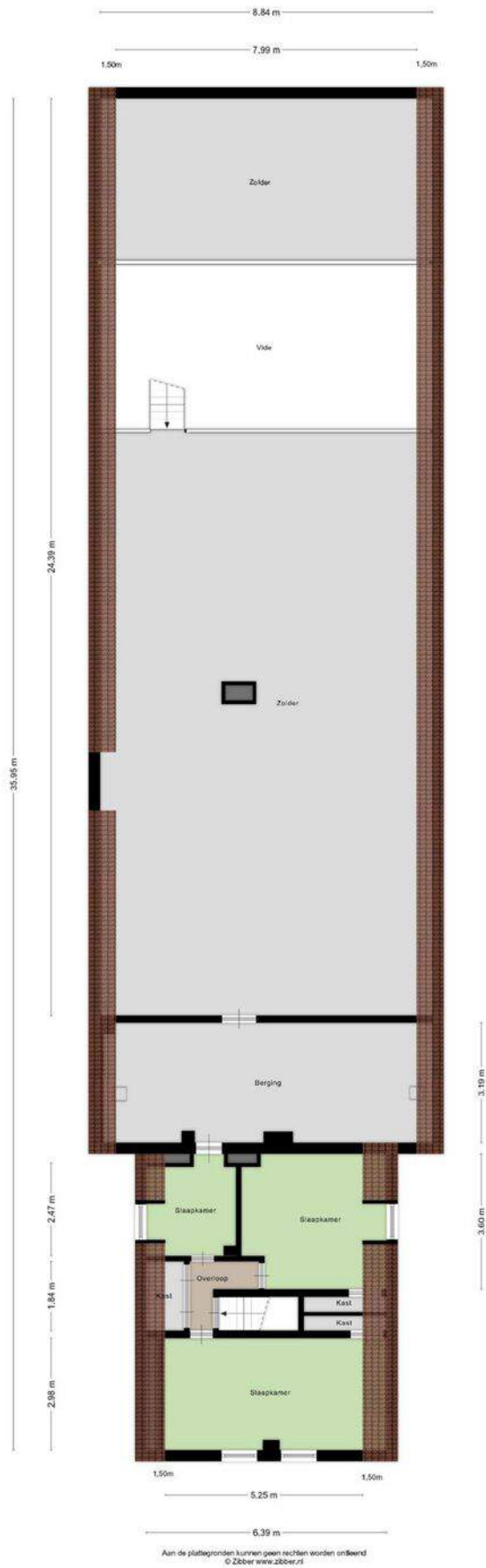
# Plattegronden



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



# Plattegronden





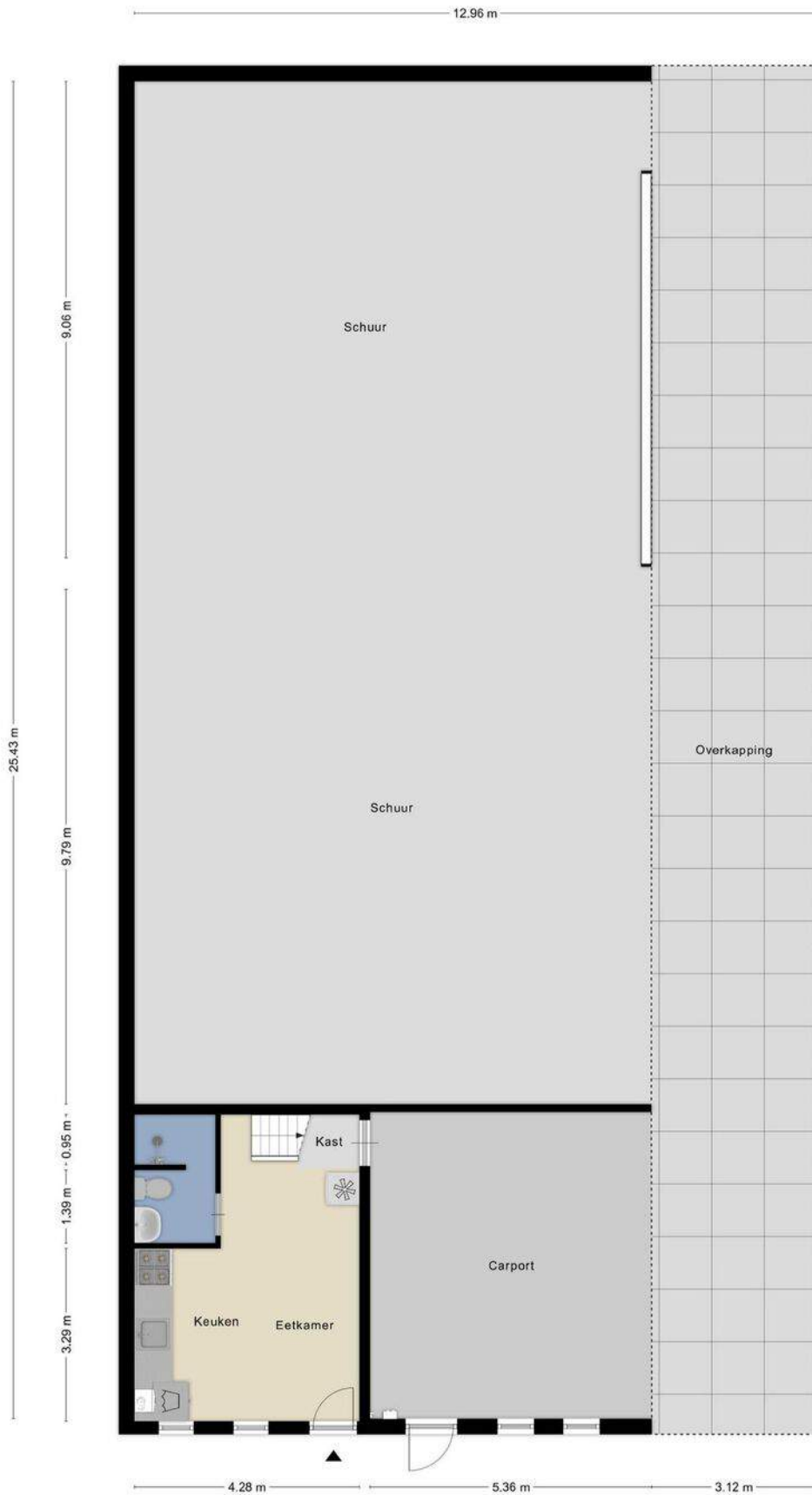
# — Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zieker www.zieker.nl



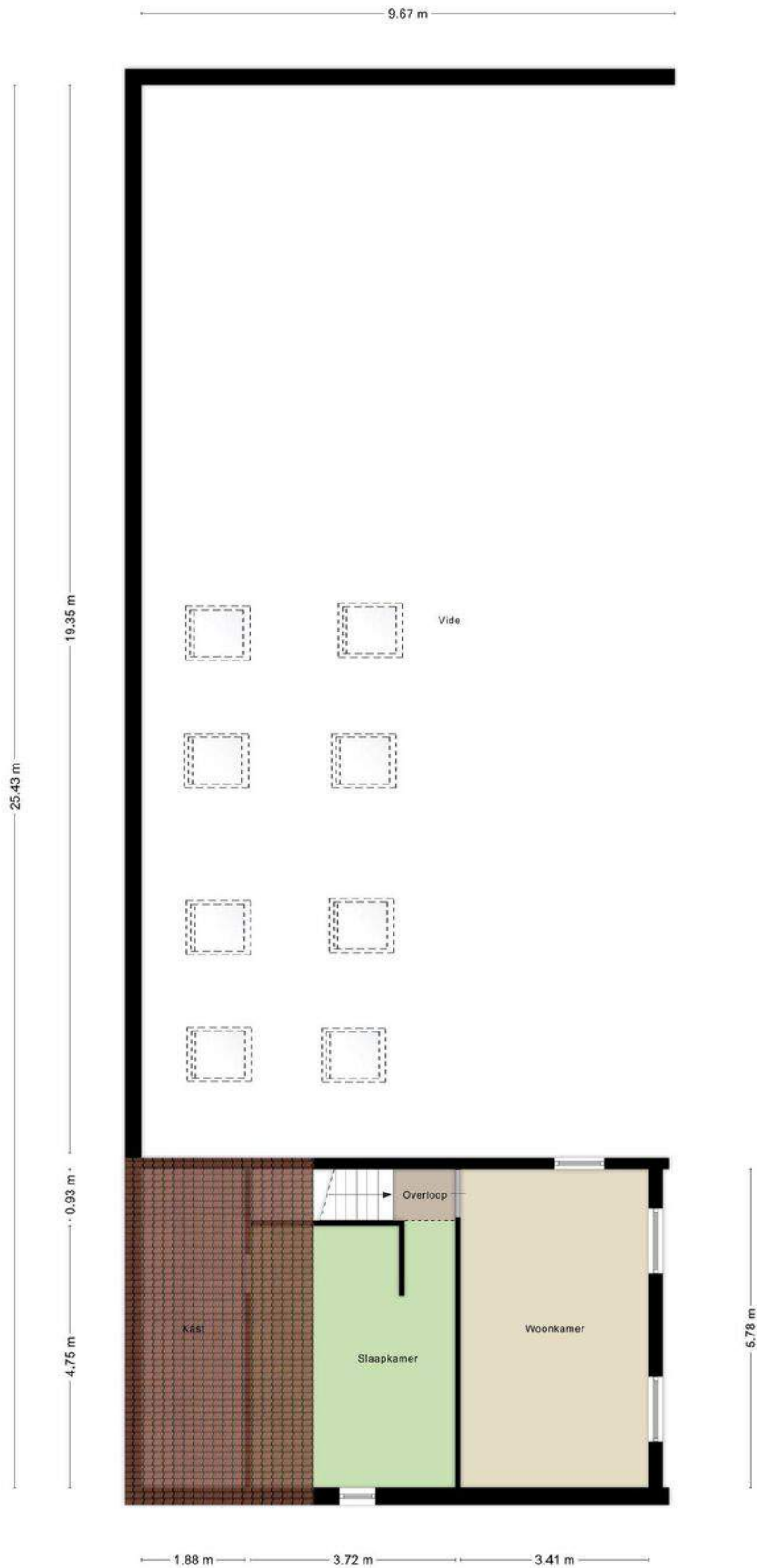
# — Plattegronden



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



# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## — Belangrijke informatie voor u

### **Brochure**

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

### **Uitnodiging**

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot bezichtiging.

### **Bezichtiging**

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

### **Onderzoeksplicht**

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

### **Voor de bieding**

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

### **Aankoopmakelaar**

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

### **Uitbrengen bod**

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n);
- de gewenste datum van aanvaarding;
- laten uitvoeren van bodemonderzoek;
- laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek;
- aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden. Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

### **Gunning**

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

### **Overeenkomst**

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor. Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

### **Koopakte**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbonden en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



## — Belangrijke informatie voor u

### **Waarborgsom/Bankgarantie**

Tenzij anders overeengekomen, zal in de koopakte een bepaling worden opgenomen waardoor de koper, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, gehouden is binnen een bepaalde periode een bankgarantie te doen stellen dan wel een waarborgsom bij de notaris te storten ter grootte van 10% van de koopsom.

### **Bedenkijd koper**

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenkijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenkijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen de partijen opgemaakte koopovereenkomst (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenkijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenkijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

### **Bedenkijd verkoper**

De voornoemde in de koopakte opgenomen wettelijke bedenkijd zal eveneens contractueel door de verkoper(s) bedongen worden, onder dezelfde voorwaarden en condities.

### **NVM**

Aelmans Rentmeesters en Makelaars BV is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM).

### **Onafhankelijkheid**

Aelmans Rentmeesters en Makelaars BV is niet actief op het gebied van hypotheke en verzekeringen. Bovendien zijn er geen afspraken met financiers of verzekeraars, waar-door het belang van de klant optimaal is gewaarborgd.

### **Uw eigen woning of agrarisch bedrijf verkopen?**

Hiervoor bent u bij Aelmans Rentmeesters en Makelaars BV aan het juiste adres. Neem hierover gerust contact met ons op. Wij zijn graag vrijblijvend bereid om u te informeren over wat wij gedurende het volledige verkoopproces voor u kunnen betekenen.

### **Aelmans, méér dan uw makelaar**

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkvavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com).

# De meest *veelzijdige* makelaar van Limburg *en omstreken*

 0475 - 459 260

Kerkstraat 2 6095 BE Baexem  
baexem@aelmans.com

Ubachsberg    Margraten    Panningen    Rosmalen  
Voerendaal    Baexem    Nijmegen

Ons actuele aanbod en meer informatie? [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)