

# Grotestraat 76 Venray



In het kernwinkelgebied van Venray bevindt zich deze commerciële ruimte. Een echte A1 locatie met maar liefst een oppervlakte van ca. 163 m<sup>2</sup> en een kelder van ca. 101 m<sup>2</sup>, met volop etalage mogelijkheden.

In de directe nabijheid zijn grote landelijke retailers gevestigd maar ook leuke lokale horeca- en winkelformules. Venray heeft een bruisende binnenstad met een gemêleerd winkel- en horeca aanbod.

De locatie bevat de bestemming centrum doeleinden, dit biedt een breed spectrum aan mogelijkheden.



HUURPRIJS  
€ 45.000,- p/jr.

Vraagprijs  
€ 535.000,-

ENERGIELABEL  
A++

Bouwjaar : 2007  
V.v.o : 264 m<sup>2</sup>



## STRAATBEELD

## BEDRIJFSRUIMTE

De commerciële ruimte van totaal 264 m<sup>2</sup> (begane grond 163 m<sup>2</sup>, kelder 101 m<sup>2</sup>) is geschikt voor retail, horeca of kantoorruimte.

Installaties:

In het pand liggen de aansluitingen voor water, gas, elektra en data.

Begane grond:

De begane grond beschikt over een royaal front van ca. 5.5 mtr. Met etalage mogelijkheden.

Afwerking:

De vloeren zijn voorzien van een pvc-vloer. Alle wanden zijn voorzien van plaatwerk en presentatie voorzieningen. Er is een systeemplafond geplaatst welke voorzien is van inbouw- en opbouwarmaturen en een aircosysteem welke de ruimte kan verwarmen en koelen. Ter plaatse van entree is er een warmte gordijn aanwezig.

Reclamevoering op de gevel of pui dient gedaan te worden uitgevoerd conform de regels van de gemeente Venray.



**BEGANE GROND**



**BEGANE GROND**



## PANTRY



## PANTRY

Aan de achterzijde van de commerciële ruimte is een eenvoudige pantry gelegen voorzien van een keukenblok. Tevens is in deze ruimte een toiletopstelling. Vanuit deze ruimte is de vluchtdeur en de trapafgang naar de kelder toegankelijk.

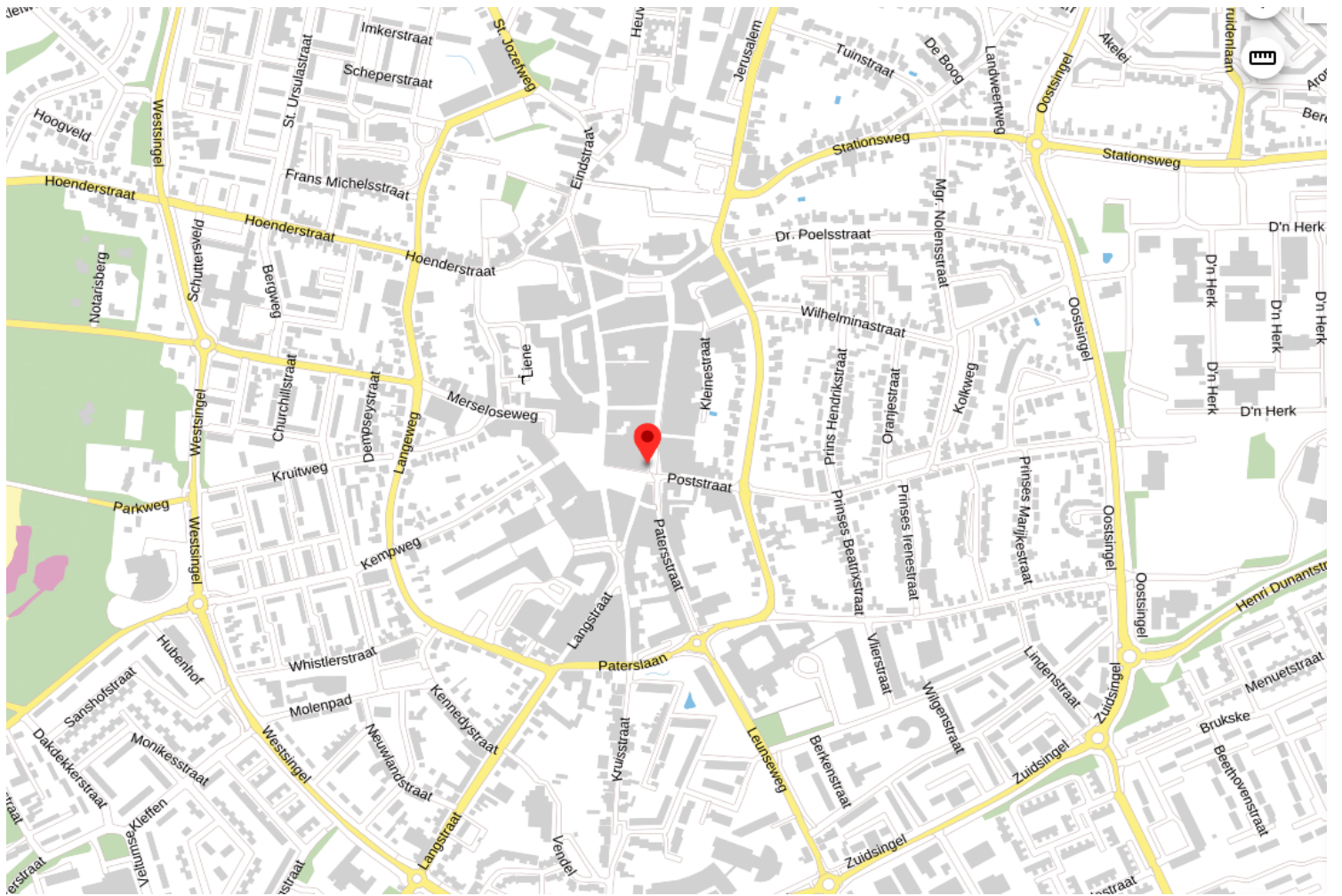
### Afwerking :

De vloer is afgewerkt met een keramische tegel. De wanden zijn deels betegeld en deels gestuct. Er is een systeemplafond geplaatst welke voorzien is van inbouwarmaturen. Tevens is er mechanische ventilatie aanwezig in deze ruimte.

## KELDER / OPSLAGRUIMTE

### Afwerking:

De kelder heeft een oppervlakte van ca. 101 m<sup>2</sup> en een stahoogte van 2.35 mtr. Is opgebouwd uit een betonvloer en beton gestorte wanden. Opbouw TL armaturen verlichten de ruimte. Middels radiatoren wordt deze ruimte verwarmd.

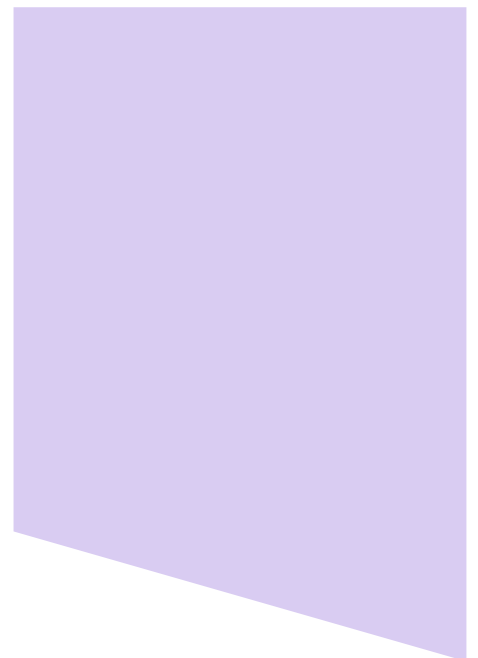


## LIGGING EN BEREIKBAARHEID

Grotestraat 76 is gelegen in hartje Venray. Gemakkelijk per auto en via het openbaar vervoer te bereiken. De dichtstbijzijnde uitvalsweg is op 4 minuten rijden.

## PARKEREN

In het centrum van Venray is parkeren op de meeste openbare plekken gratis. Wel geldt in het centrum een blauwe zone. Voor het parkeren van uw auto op de grotere parkeerterreinen met slagboom en in de Centrumgarage geldt betaald tarief van maximaal €3,- per dag.



**Peelrand**

Bedrijfsoprundergoed

*Luisteren, Verbinden, Resultaat!*

## Artikel 3 Centrum - Kernwinkelgebied

### 3.1 Gebiedsdoelen

Voor dit gebied worden de volgende doelen nagestreefd.

- a. Het behouden en versterken van een samenhangend compact functioneel kernwinkelgebied als concentratiegebied voor detailhandel met de Grotestraat als belangrijkste winkelstraat. De andere straten completeren het kernwinkelgebied met een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en andere centrumfuncties.
- b. Het terugdringen en voorkomen van leegstand door een diversiteit aan functies toe te staan en verplaatsing van winkels naar dit gebied te stimuleren.
- c. Het bieden van een goed ondernemers-, woon- en leefklimaat en aantrekkelijk verblijfsklimaat.
- d. Historische gebouwen en gebouwen met een hedendaagse architectuur zijn en blijven beeldbepalend voor een hoogwaardige uitstraling van het kernwinkelgebied. De ruimtelijke kwaliteit wordt voorts bepaald door afwisselende bebouwing in omvang, uitstraling en korrelgrootte. De afwisseling komt in ieder geval tot uitdrukking in de diversiteit in architectuur, hoogtematen en de schaal- en maatverhouding van een gebouw ten opzichte van andere gebouwen in dezelfde straat.
- e. Het realiseren van een klimaatbestendige, duurzame, gezonde en veilige fysieke leefomgeving. En het realiseren van een bijdetijdse, verzorgde, aantrekkelijke, veilige en hoogwaardig inrichting van de openbare ruimte door materiaalgebruik, gebruiksgemak en onderhoud. Aanpassing hiervan is gericht op klimaatbestendigheid, duurzaamheid, gezondheid en veiligheid.

Enieder draagt bij de uitvoering van activiteiten als bedoeld in dit plan voldoende zorg voor de fysieke leefomgeving en het voorkomen van nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving op een manier zoals beschreven in artikel 33.3.

### 3.2 Gebiedsgerichte regels - functie

#### 3.2.1 Aanvangen of veranderen van een functie

a. Functies en gebruik rechtstreeks toegestaan Het aanvangen of veranderen van een functie of gebruik is rechtstreeks mogelijk, dus zonder melding of omgevingsvergunning, als de nieuwe functie is vermeld in de tabel onder 'Functies en gebruik rechtstreeks toegestaan' van artikel 3.2.2, en wordt voldaan aan de voorwaarden die in de tabel staan vermeld.

b. Functies en gebruik toegestaan na melding

1. Als de nieuwe functie of het nieuwe gebruik is opgenomen in de tabel 'Functies en Gebruik toegestaan na melding' van artikel 3.2.3 dan is aanvangen van of veranderen naar die functie of dat gebruik alleen mogelijk als een melding is gedaan overeenkomstig het bepaalde in artikel 32.2.
2. Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften stellen ten aanzien van de activiteit met het oog op de gebiedsdoelen zoals opgenomen in artikel 3.1 alsmede gelet op de bij de meldingsplicht genoemde voorwaarde, overeenkomstig het bepaalde in artikel 32.3.



### c. Functies en gebruik toegestaan met omgevingsvergunning

1. Als de nieuwe functie of het nieuwe gebruik is opgenomen in de tabel onder 'Functies toegestaan met omgevingsvergunning' in artikel 3.2.4 dan is aanvangen van of veranderen naar die functie of dat gebruik alleen mogelijk als burgemeester en wethouders daarvoor een omgevingsvergunning (voor een omgevingsplanactiviteit) heeft verleend.
2. Burgemeester en wethouders kunnen deze omgevingsvergunning verlenen als voldaan is aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de tabel 'Functies toegestaan met omgevingsvergunning' in artikel 3.2.4. egaan is omschreven in artikel 32.1.
3. Bij de vergunningverlening kunnen, overeenkomstig artikel 3.2.4, maatwerkvoorschriften worden gesteld met het oog op de gebiedsdoelen zoals opgenomen in artikel 3.1.
4. Voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunning vindt een analogoog plaats. De wijze waarop met de resultaten wordt omgegaan is omschreven in artikel 32.1.

### Zorgplicht

Ten aanzien van de zorgplicht moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1 onder f.

## **1.52 horeca**

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide te nuttigen, af te halen of te bezorgen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, onderscheiden in de volgende categorieën:

a. tot deze categorie functies behoren de volgende functies:

Horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken:

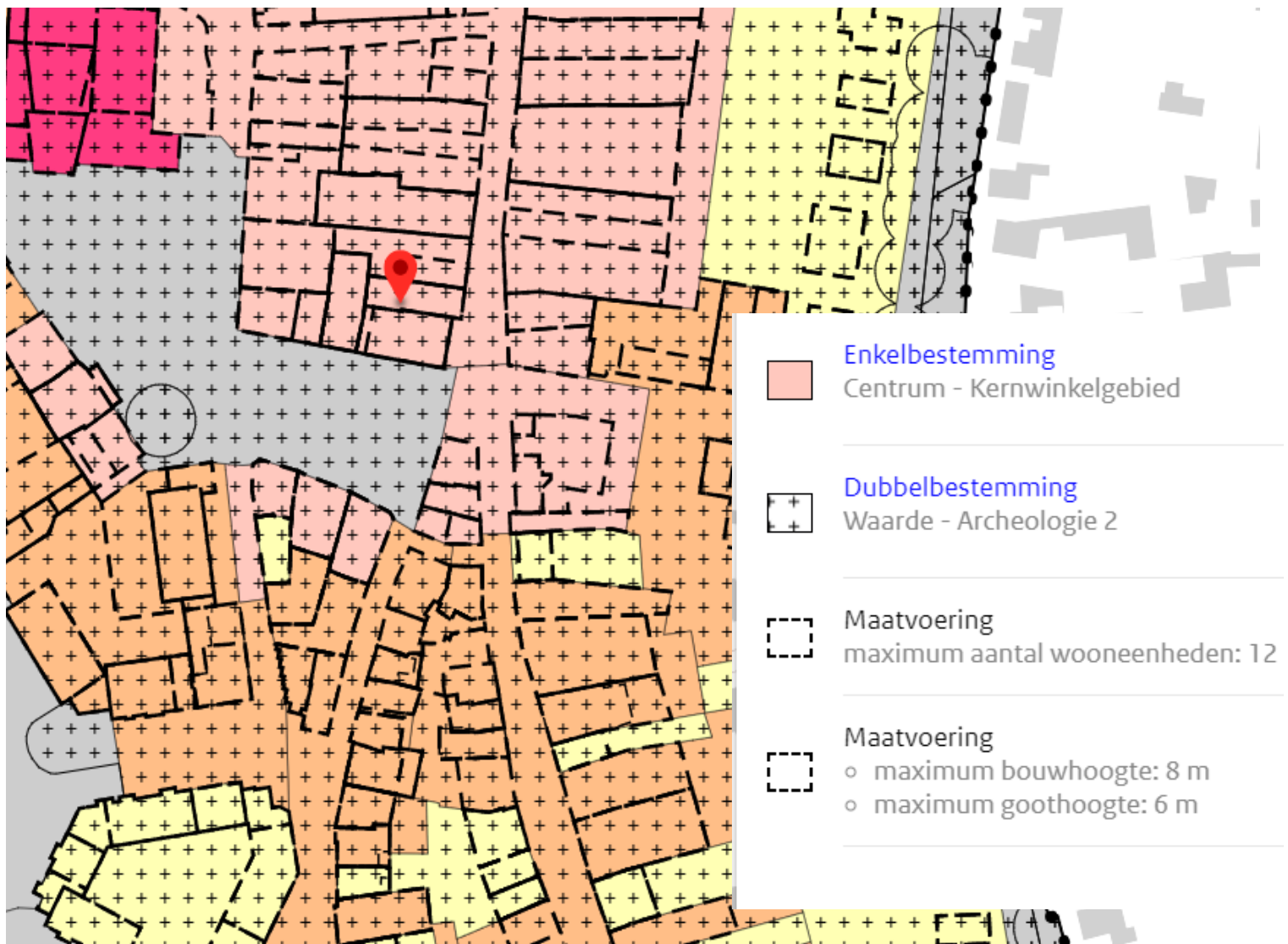
### **A1. Aan de detailhandelfunctie verwante horeca**

Broodjeszaak  
Cafetaria  
Crêperie  
Croissanterie  
Koffiebar  
Lunchroom  
Snackbar  
Theehuis  
Ijssalon

## A2. Overige lichte horeca

Bistro  
Eetcafé  
Hotel  
Hotel-restaurant  
Kookstudio  
Pannekoekenhuis / Poffertjes Zaak  
Pension  
Restaurant (zonder bezorg of afhaal service)  
Wijn- of whiskyproeverij  
Pannekoekenhuis / Poffertjes Zaak  
Pension  
Restaurant (zonder bezorg of afhaal service)  
Wijn- of whiskyproeverij

en andere functies waarvan gebruiks- en openingstijden en de ruimtelijke effecten hiervan voor de omgeving, geluidsbelasting voor de omgeving, het gelijktijdig komen en gaan van



## BESTEMMINGSPAN

## ALGEMEEN


<b>BOUWJAAR</b>	: 2007
<b>OPPERVLAKTE KADASTER</b>	: m <sup>2</sup> .
<b>VLOEROPPERVLAKTE</b>	: ca. 264 m <sup>2</sup> .
<b>LIGGING</b>	: gelegen in het centrum van Venray.
<b>OVERIGE INPANDIGE RUIMTE</b>	: kelder ca. 101 m <sup>2</sup> - stahoogte 2.35 mtr.
<b>BIJZONDERHEDEN</b>	: nvt
<b>VLOEREN</b>	: beton.
<b>GEVELS</b>	: gemetseld in spouw wanden
<b>KOZIJNEN</b>	: aluminium kozijnen aan voorzijde pand v.v. dubbel glas.
<b>DEUREN</b>	: voorgevel, glazen pui. etalage gehele front.
<b>ISOLATIE</b>	: geheel geïsoleerd (dak-, gevel- en glasisolatie).
<b>ENERGIELABEL</b>	: A++
<b>VERWARMING</b>	: radiatoren en airco (verwarmen/koelen)
<b>WARMWATERVOORZIENING</b>	: nefit CV ketel 2007
<b>VERLICHTING</b>	: inbouw TI-verlichting en opbouwverlichting.
<b>ELEKTRISCHE INSTALLATIE</b>	: mechanische ventilatie aanwezig.
<b>BESTEMMINGSPLAN</b>	: artikel 3 Kernwinkelgebied.
<b>ERFDIENSTBAARHEDEN</b>	: vluchtweg achterzijde pand.
<b>ONDERHOUDSTOESTAND</b>	: goed.
<b>ASBESTHOUDENDE MATERIALEN</b>	: geen bekend.
<b>ALGEMEEN</b>	: in de Gemeente Venray geldt een bijdrage aan de winkeliersvereniging Venray Centraal.

## VASTE LASTEN

<b>HUURPRIJS</b>	: € 45.000,- p/jr.
<b>BTW</b>	: De huurprijs wordt wel belast met omzetbelasting.
<b>HUURTERMIJN</b>	: 5+5 jr.
<b>BETALING</b>	: per maand door middel van automatische bankoverschrijving / per maand door middel van automatische incasso.
<b>HUURINDEXERING</b>	: Jaarlijks, op basis van de consumentenprijsindex, reeks CPI-alle huishoudens, zoals gepubliceerd door het CBS.
<b>GARANTIE- /ZEKERHEIDSTELLING</b>	: 3 maanden huur.
<b>HUUROVEREENKOMST</b>	: Naar het model huurovereenkomst kantoor en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW van de ROZ dd 2015 met daarbij behorende algemene bepalingen (zie ook <a href="http://www.roz.nl">www.roz.nl</a> ). OF winkelruimte in de zin van artikel 7:230a BW van de ROZ dd 2022 met daarbij behorende algemene bepalingen (zie ook <a href="http://www.roz.nl">www.roz.nl</a> ).

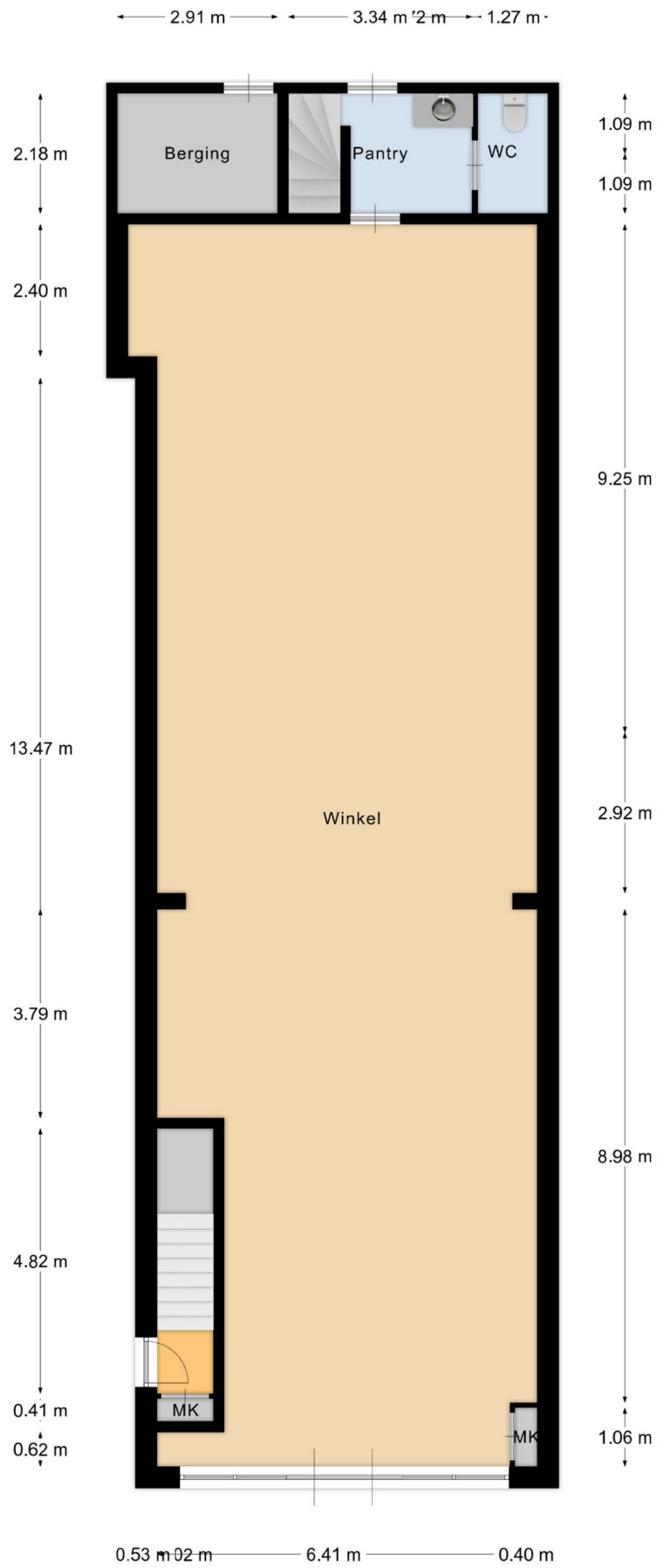
## ALGEMENE KENMERKEN



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 8843</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

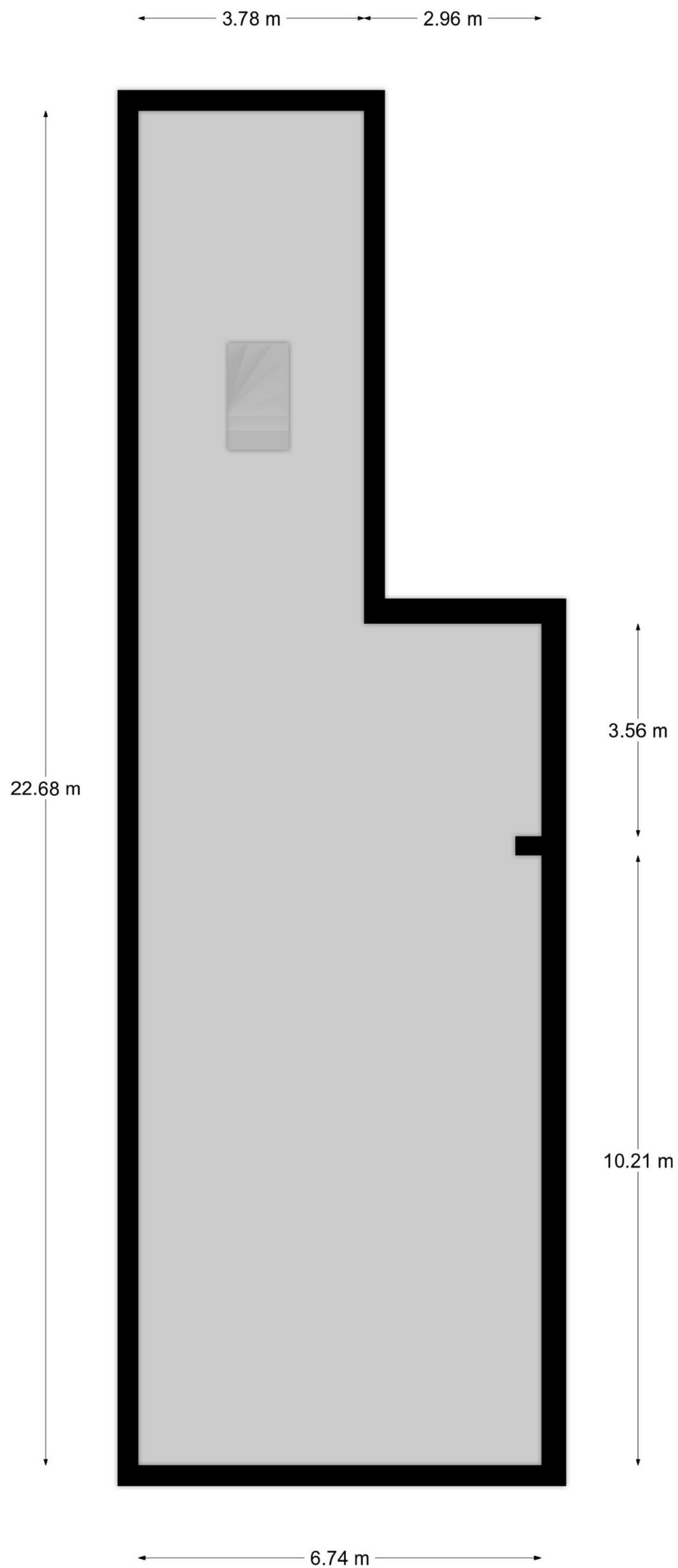
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 april 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Begane Grond

**PLATTEGROND BEGANE GROND**



Kelder

**PLATTEGROND KELDER I VOORRAADRUIMTE**

Dit gebouw  
heeft energielabel

**A<sup>++</sup>**



Isolatie		Installaties	
Gevels	++	Verwarming	HR-107 ketel <span>Verbeteradvies</span>
Gevelpanelen	n.v.t.	Warm water	Elektrische boiler
Daken	++	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters <span>Verbeteradvies</span>
Vloeren	++	Koeling	Compressiekoeling <span>Verbeteradvies</span>
Ramen	++	Verlichting	15,0 W/m <sup>2</sup> gemiddeld geïnstalleerd vermogen <span>Verbeteradvies</span>
Buitendeuren	+/-	Zonnepanelen	Niet aanwezig <span>Verbeteradvies</span>

Dit gebouw voldoet niet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

#### Over dit gebouw

##### Adres

Grotestraat 76  
5801 BH Venray  
BAG-ID: 0964010000303507

##### Bouwjaar

2006

##### Detailaanduiding

##### Compactheid

0,65

##### Gebruiksfunctie

100% Winkel

##### Gebruiksoppervlakte

161 m<sup>2</sup>

#### Opnamedetails

##### Naam

Huub Derks

##### Examenummer

7717488

##### Certificaathouder

AdviesInEnergie

##### Inschrijffnummer

EPG2017-29

##### KvK-nummer

62324535

##### Soort opname

Basisopname

##### Certificerende instelling

EPG-Certificering



U kunt de geldigheid van dit energielabel verifiëren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid).

Peelrand Makelaardij is een dynamisch makelaarskantoor met ruim 20 jaar ervaring, gevestigd in hartje Venray en Bergen. Wij zijn lid van de NVM, wat voor u een garantie betekent voor deskundigheid en onafhankelijkheid.

Wij zijn uw juiste partner voor:

- verkoop en aankoop van bestaande woningen;
- verkoop en aankoop van nieuwbouw
- verhuur van alle soorten onroerend goed
- commercieel vastgoed, winkels en bedrijfsruimtes
- taxaties voor o.a. financiering, nalatenschappen of verdeling.

Neem vrijblijvend contact op of loop eens bij ons binnen:



### **Kantoor Venray**

Paterslaan 2 | 5801 AS Venray  
(0478) 568846

### **Kantoor Bergen**

Mosaïque 6-A | 5854 AZ Bergen  
(0485) 748008

**info@peelrand.com | www.peelrand.com**



## EEN BEZICHTIGING

De eigenaren en ook wij als Peelrand Makelaardij zouden het op prijs stellen indien u binnen een paar dagen na een bezichtiging uw reactie over het bezochte pand aan ons door zou willen geven. Ook als er geen verdere interesse bestaat horen wij dit graag!

## DE PARTNERS VAN PEELRAND

Als makelaars hebben wij dagelijks te maken met kopers en verkopers. Deze mensen komen voor vele keuzes te staan op het gebied van financieringen, verbouwingen, renovaties, interieuradvies of woninginrichting. Wij ondersteunen daarbij graag! De Partners van Peelrand is een samenwerking met lokale bedrijven. Bedrijven waar wij u met een gerust hart naar toe willen sturen, u wordt daar op een vakkundige wijze geadviseerd. Waar kunt u de Partners van Peelrand vinden:

- Op de homepage van [www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)
- In het magazine "Welkom Thuis"
- Op de Peelrand verhuisbus

Voor kopers en verkopers van Peelrand Makelaardij heeft elke partner ook een speciale aanbieding, doe hier uw voordeel mee!

## DE BROCHURE

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie is met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. T.a.v. de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De tekeningen zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Voorts behouden wij het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een mogelijke transactie met de ontvanger van deze informatie. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven m.b.t. mogelijk aanwezige gebreken in het object. De informatie die is vermeld is verkregen van de verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van het object een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van het object zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

## KOOPAKTE

Indien met betrekking tot dit object onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Indien wenselijk kan in deze koopakte zijdens de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG). In ieder geval zal in de koopakte eveneens de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen. De kosten van een bankgarantie komen voor rekening van de koper.

## ALGEMENE INFORMATIE