

# intermakelaars

DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS



**NUSSELEINSTRAT 2 TE AMERICA**

Vraagprijs € 595.000,- k.k.

# veelzijdig woon- winkelpand

Unieke kans in het hart van America: veelzijdig woon-winkelpand met potentie

Midden in de dorpskern van America, gemeente Horst aan de Maas, bevindt zich dit bijzondere woon-winkelpand aan de Nussleinstraat 2 & 2A. Dit royale object, bestaande uit een voormalige supermarkt annex dagwinkel en een naastgelegen (bedrijfs)woning, biedt tal van mogelijkheden voor ondernemers, beleggers en ontwikkelaars.

Een veelzijdige locatie met karakter  
Gelegen op een perceel van 940 m<sup>2</sup> in de dorpskern van America, profiteert dit pand van een gunstige en goed bereikbare locatie. Het dorp staat bekend om zijn levendige gemeenschap en centrale ligging in Noord-Limburg, met goede verbindingen naar Horst, Venlo en de snelwegen A67 en A73. De combinatie van een commerciële ruimte en een bedrijfswoning maakt dit object aantrekkelijk voor zowel zakelijk gebruik als mogelijke herontwikkeling.

Globale indeling:

Woonhuis – Nussleinstraat 2 (verhuurd)  
De woning heeft een woonoppervlakte van ca. 133 m<sup>2</sup> en beschikt over een functionele indeling:  
- Begane grond (ca. 58 m<sup>2</sup>): entree met trapopgang, L-vormige woonkamer met een eetgedeelte aan de voorzijde en zitgedeelte aan de achterzijde, een gesloten keuken met eenvoudig keukenblok, en een bijkeuken met witgoedaansluitingen, cv-installatie en toiletruimte.  
- Eerste verdieping (ca. 75 m<sup>2</sup>): vier ruime slaapkamers en een badkamer.  
- Tweede verdieping: via een vaste trap bereikbare zolder.

De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen en kent een eenvoudige afwerking.

Commerciële ruimte – Nussleinstraat 2A

De voormalige supermarkt en dagwinkel is recent vrijgekomen en biedt een ruime indeling met diverse gebruiksmogelijkheden:

- Begane grond (ca. 430 m<sup>2</sup> BVO): royale verkoopruimte met schuifpui, systeemplafond met ledverlichting, kantoorruimte, magazijn met koelcellen, aparte laad- en lossingang, kleine magazijnruimte en een provisiekelder. Tevens is er een portaal met toiletruimte en een trap naar de eerste verdieping.

- Eerste verdieping (ca. 43 m<sup>2</sup> BVO): twee kantoor- en personeelsruimten plus een kleine bergruimte. De commerciële ruimte is voorzien van vloerverwarming en een elektrische aansluiting van 3x 63A.

Algemeen:

- Het pand is oorspronkelijk gebouwd rond 1900, met een aanzienlijke uitbreiding van de winkelruimte in 1984.

- In mei 2023 zijn maar liefst 108 zonnepanelen (410 Wp per stuk) geplaatst.

- Over het algemeen goed onderhouden; de bedrijfswoning kent een eenvoudige afwerking.

Bestemmingsmogelijkheden & herontwikkeling

Het pand heeft momenteel de bestemming "Detailhandel", waarbij een bedrijfswoning is toegestaan (geen reguliere burgerwoning). Echter, herontwikkeling naar een woonbestemming met meerdere wooneenheden (bijvoorbeeld voor starters en senioren) is mogelijk een optie. Dit is reeds voorgelegd aan de gemeente Horst aan de Maas, maar definitieve duidelijkheid wordt pas verwacht zodra het nieuwe Vitale Kernen-beleid in mei 2025 gereed is. Vanaf Q2 2025 zal er tevens meer inzicht zijn in de woonbehoefte per dorpskern.

- INTERMAKELAARS PRESENTEERT -

# unieke kans in hartje America

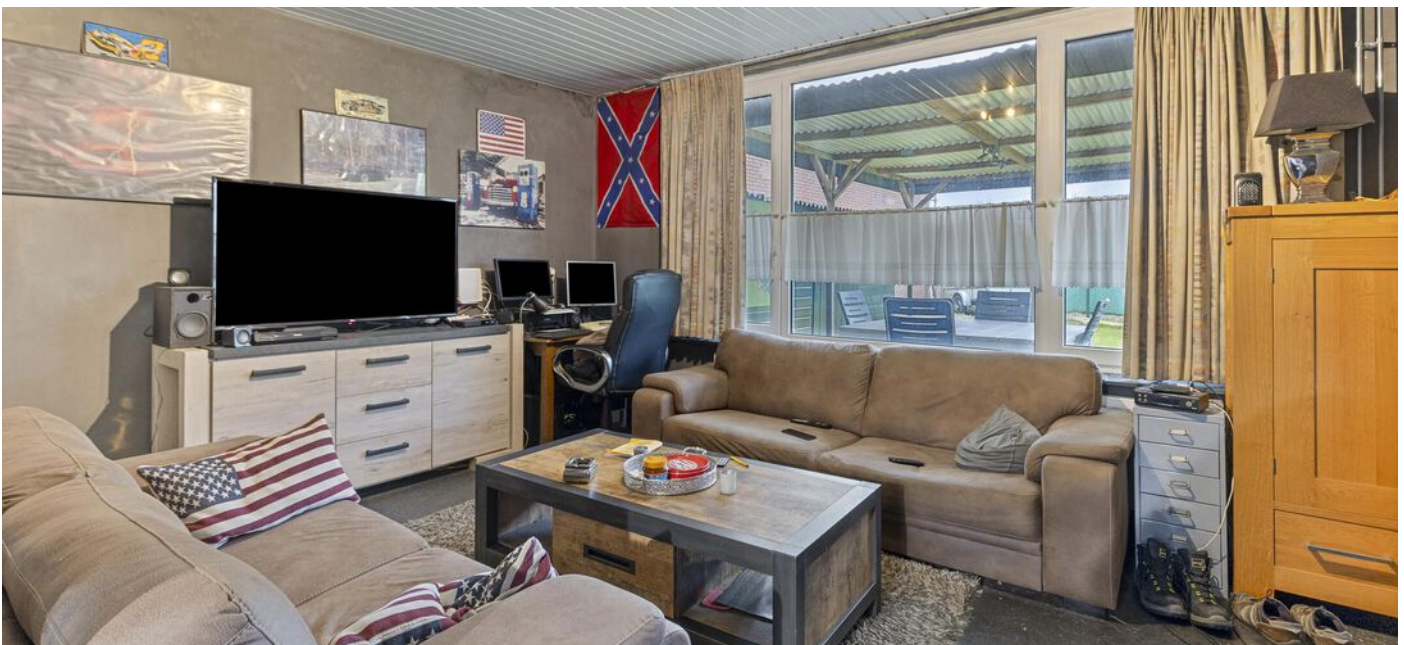
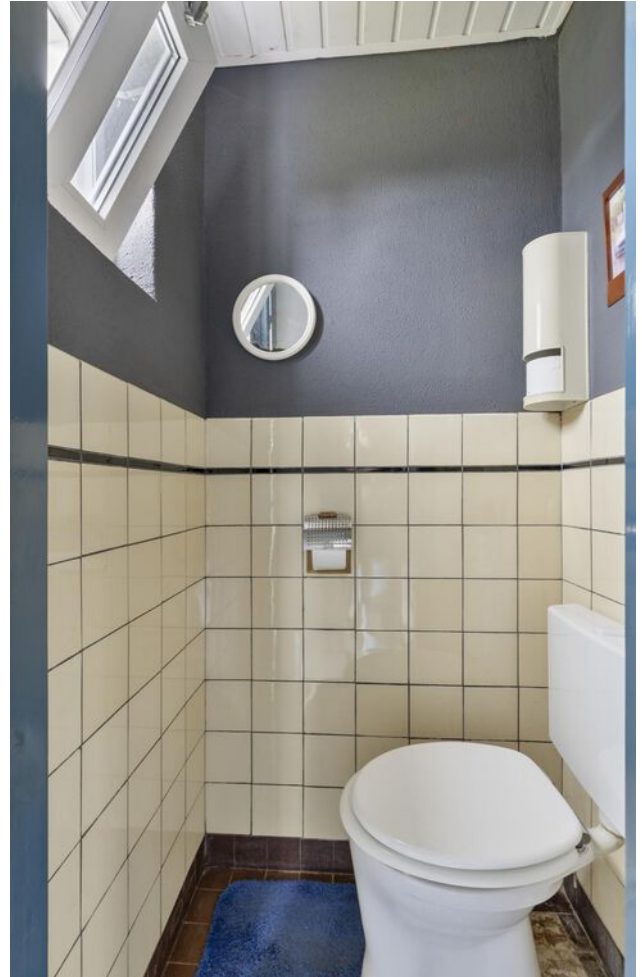
Een unieke investeringskans.

Dit woon-winkelpand biedt zowel voor ondernemers als ontwikkelaars een uitstekende kans om te investeren in een veelzijdig object met veel potentie. Of het nu wordt ingezet voor commerciële doeleinden, verhuur of herontwikkeling naar woningen, de locatie en ruimte maken dit tot een aantrekkelijk aanbod.

Bent u benieuwd naar de mogelijkheden? Neem dan contact met ons op voor meer informatie of een bezichtiging!



# Woonhuis









# Commerciële ruimte







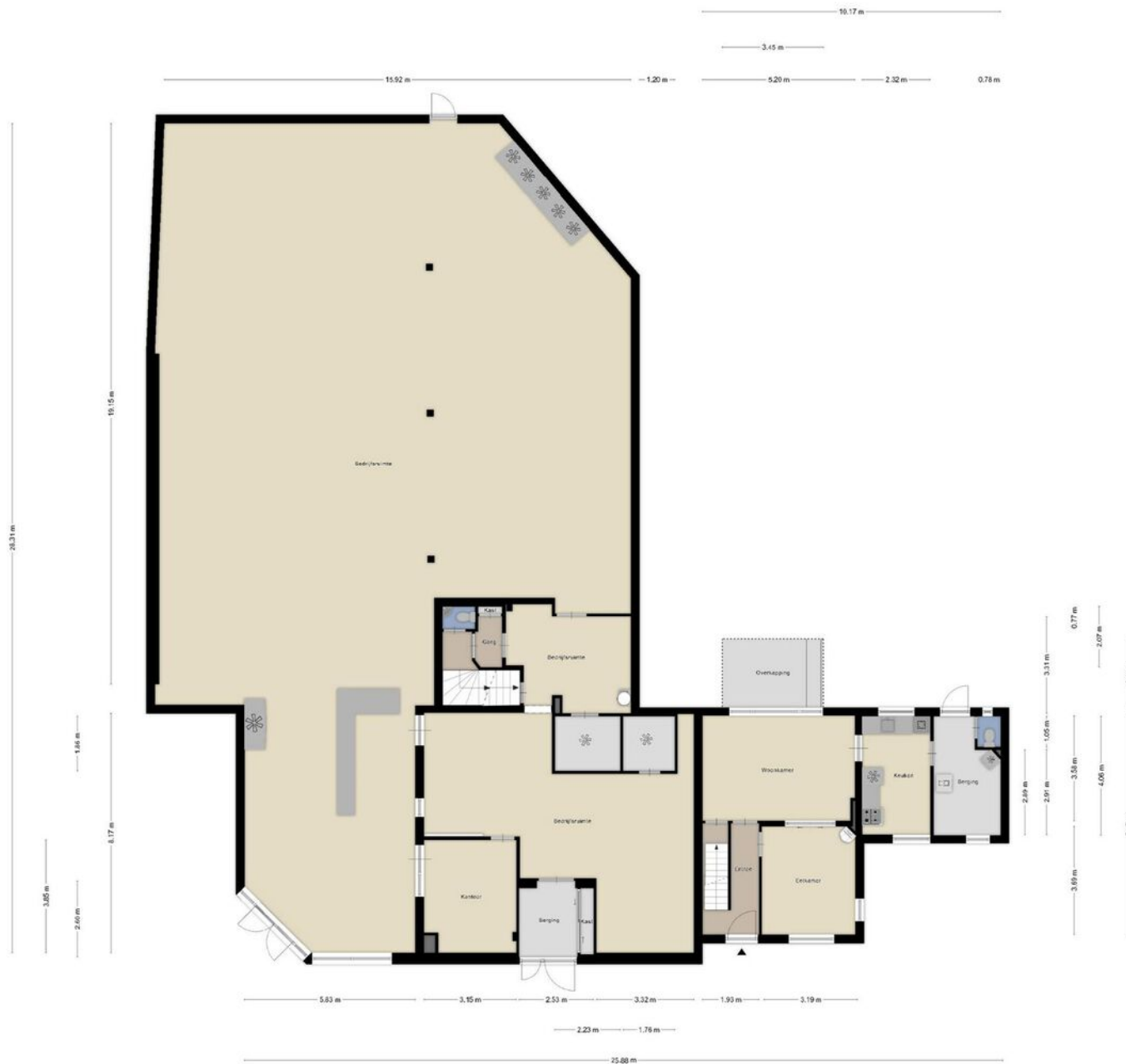








# Begane grond



Deze plattelingen zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

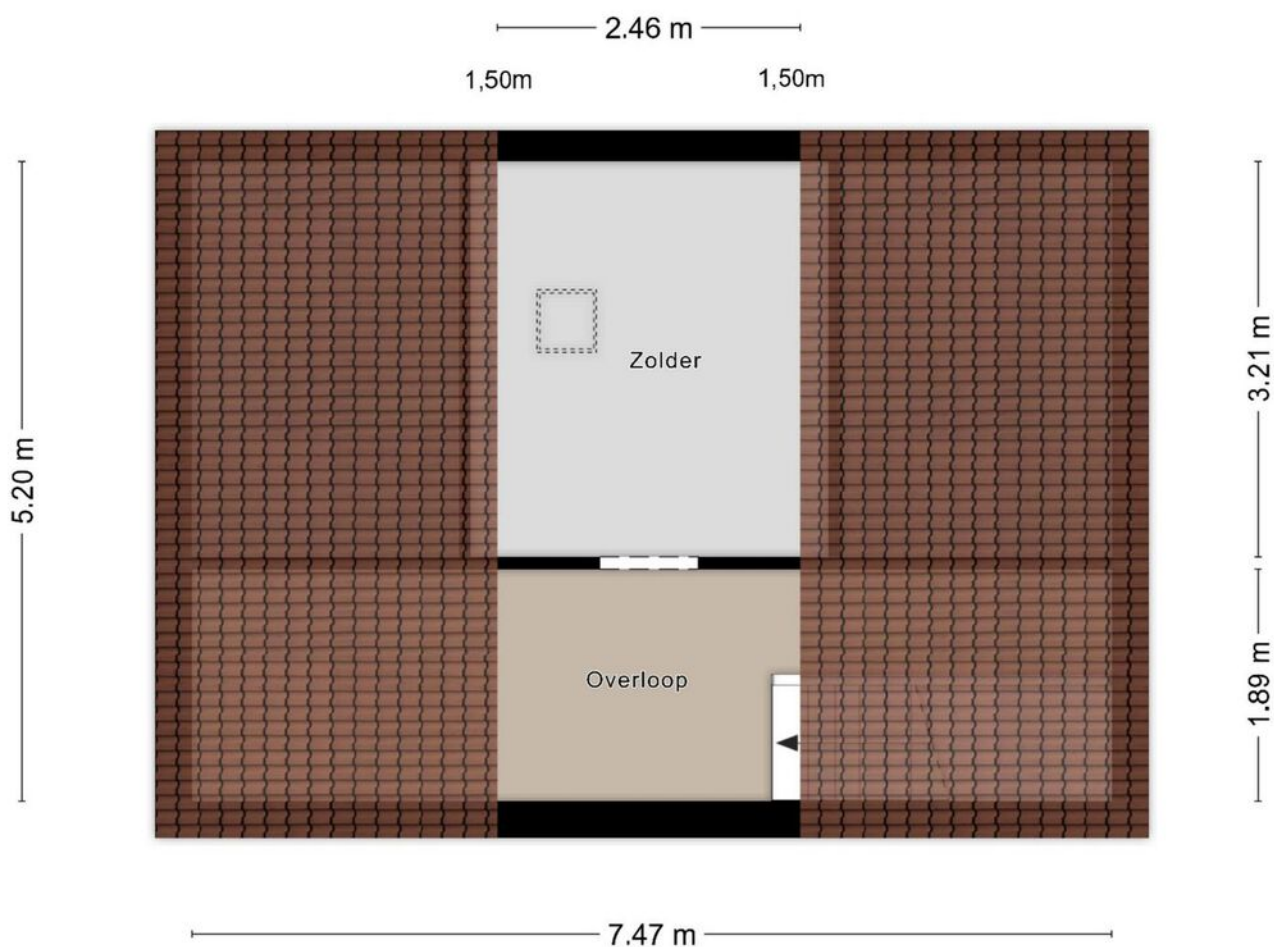
# Eerste verdieping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

---

## Tweede verdieping



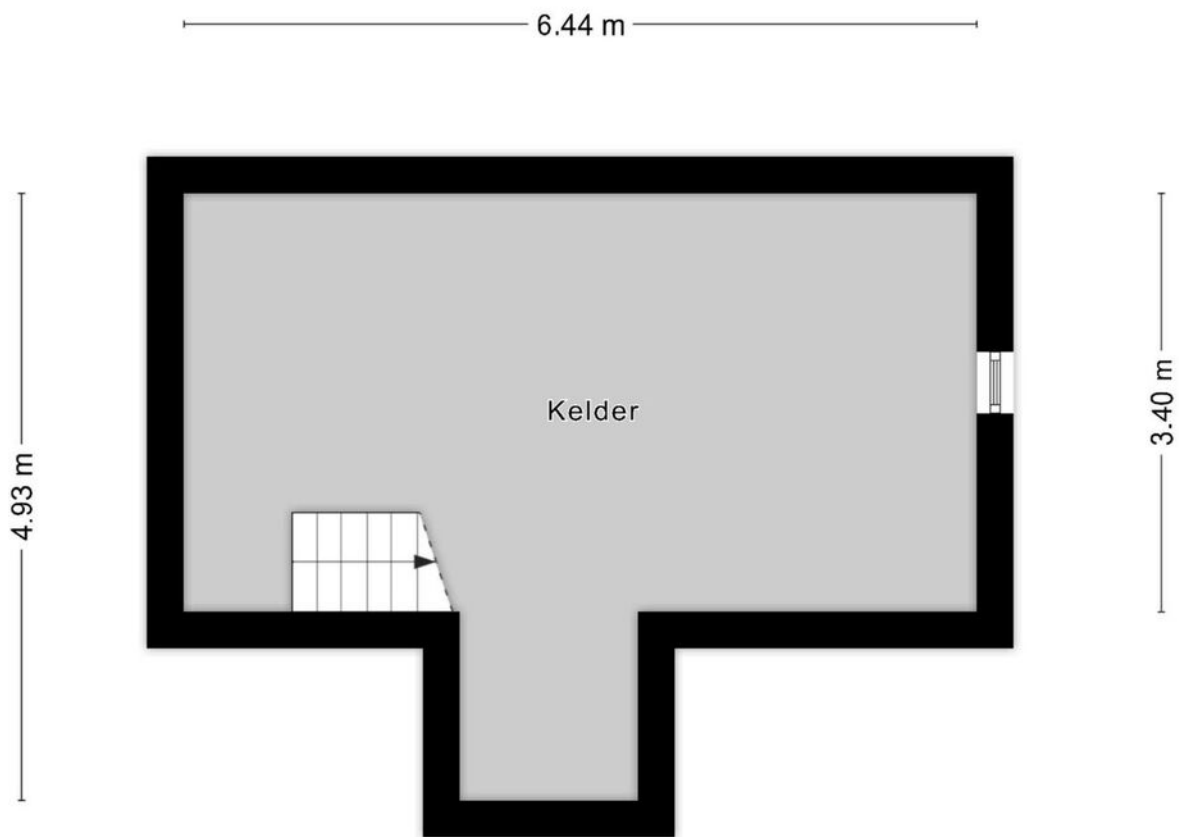
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

---



---

# Kelder

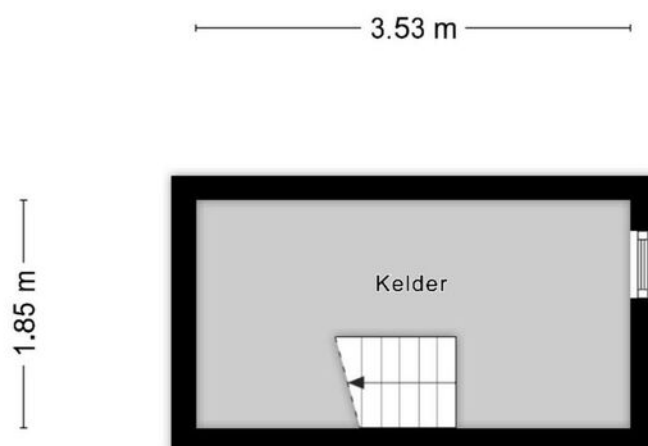


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

---

---

# Kelder



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

---

## - WELKOM BIJ INTERMAKELAARS -



InterMakelaars is een regionaal opererend makelaarskantoor met marktspecialisten op iedere vestiging. Door onze jarenlange ervaring in combinatie met de lokale marktkennis zijn wij: De vertrouwde specialist in Huis.

### **Bedrijfsonroerendgoed verkopen of kopen, huren of verhuren.**

Als u een bedrijfspand wilt kopen, verkopen, huren of verhuren in Noord-Limburg, bent u bij ons aan het juiste adres. Wij kennen echt iedere straat in de gemeentes Horst aan de Maas, Peel en Maas en Venlo en zijn lokaal betrokken. Bij InterMakelaars weten we dat het kopen, verkopen, huren of verhuren van een bedrijfspand enerverend, uitdagend en spannend is, het gaat immers om geld en emotie. Wij helpen u graag bij het kopen, verkopen, huren of verhuren van uw (nieuwe) werkplek. Wij hanteren hierbij o.a. doeltreffende marketing. Wij zien het gehele proces als een gemeenschappelijke uitdaging en u mag van ons verwachten dat we betrokken en gedreven zijn, ons inleven in uw situatie maar bovenal meedenken met u als onze klant.

### **Taxaties en advies**

In de meeste gevallen vraagt de aankoop van een bedrijfspand een nauwkeurig taxatierapport van het pand. InterMakelaars heeft meerdere gecertificeerde taxateurs in dienst en biedt u een uitgebreide rapportage tegen aantrekkelijke tarieven. Via onze gecertificeerde bedrijfsmakelaars kunnen wij u verder van het juiste advies voorzien. Of het nu gaat om aanhuur-/aankoopbegeleiding, verhuur-/verkoopbegeleiding, taxaties of advies, wij kennen de weg en hebben goede afspraken met diverse accountantskantoren in Noord Limburg.

# Disclaimer

Wij stellen het op prijs als u ons naar aanleiding van de brochure en bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen zodat wij onze opdrachtgever kunnen informeren.

Deze brochure geeft u een indruk van het pand en vormt slechts de uitnodiging tot het doen van een bieding.

Bij overeenstemming wordt de model koopovereenkomst van de NVM gehanteerd.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Na afloop van het financieringsvoorbehoud dient u een bankgarantie (10%) te verstrekken. Uw geldverstrekker kan dit voor u verzorgen.

Indien het pand gebouwd is vóór 1993 dan zal er een asbestclausule worden opgenomen in de overeenkomst.

Indien de c.v.-ketel in het pand gehuurd is, is koper verplicht de huurovereenkomst van verkoper over te nemen, dan wel voor zijn rekening de overeenkomst af te kopen.

Koper wordt in de gelegenheid gesteld het pand voor aankoop te laten keuren door een erkend bouwkundige. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper.

De notariskeuze is voorbehouden aan koper en dient binnen 5 dagen na mondelinge overeenstemming kenbaar te worden gemaakt aan de makelaar.

De notaris dient gevestigd te zijn in de gemeente waarin het pand is gelegen, of in een straal van 15 kilometer rondom het pand. Indien een notaris wordt gekozen buiten deze straal zijn de reiskosten en eventuele kosten van volmachten die verkoper moet maken voor rekening van koper.

Indien de kosten die de notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek meer bedragen dan € 200,- zijn de meerkosten voor rekening van koper.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper een onderzoeksplicht.

De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en gemaakt voor promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



# WONEN/WERKEN IN HORST AAN DE MAAS

Gelegen in Noord-Limburg tussen de stedelijke centra van Venlo en Venray en in het landelijke gebied van Peel & Maas. De gemeente telt 40.000 inwoners verdeeld over 16 woonkernen. Diverse malen gekozen tot beste Limburgse woongemeente. In het centrum van Horst vindt u een uitgebreid en gezellig winkelcentrum. Ook de kernen Sevenum en Grubbenvorst hebben op winkelgebied meer dan voldoende te bieden. Daarnaast zijn er in de diverse andere kernen winkels te vinden voor de dagelijkse boodschappen.

De bereikbaarheid van Horst aan de Maas is uitstekend door de centrale ligging ten opzichte van steden als Eindhoven, Nijmegen en Maastricht. Maar ook het Duitse Roergebied (o.a. Düsseldorf en Keulen) is goed te bereiken. De autosnelwegen A73, A67 en A2 zijn vanuit Horst aan de Maas snel te bereiken.

De luchthavens van Eindhoven Airport, Niederrhein (Weeze) en Dusseldorf zijn allen binnen 45 minuten met de auto te bereiken.

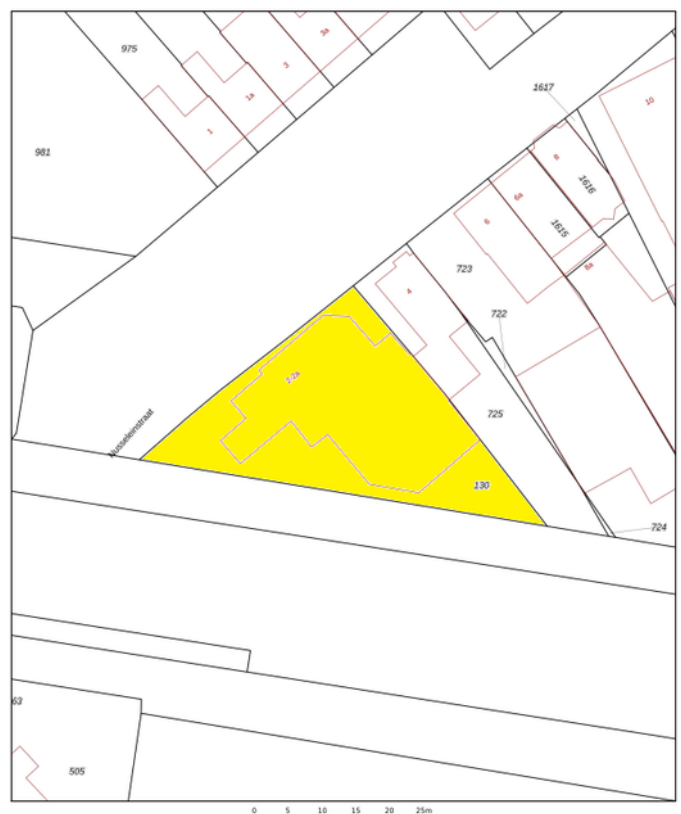
Horst aan de Maas wordt omgeven door een uitgestrekt landelijk gebied (bos, heide en vennen) en de kernen Grubbenvorst, Lottum en Broekhuizen liggen aan de Maas. Ook heeft Horst aan de Maas een eigen zwembad. Voor een ontspannen of spannend baantje golf kunt u goed terecht op golfgreen van de Golfhorst in de kern America of de Peelse Golf in Sevenum. In Sevenum vindt u ook het attractiepark "Toverland", ruim 650.000 bezoekers per jaar en het leukste uitje van Nederland.

Het is wel duidelijk dat u zich geen moment hoeft te vervelen in Horst aan de Maas. U kunt wandelen, winkelen, fietsen, sporten en recreëren zoveel u wilt.

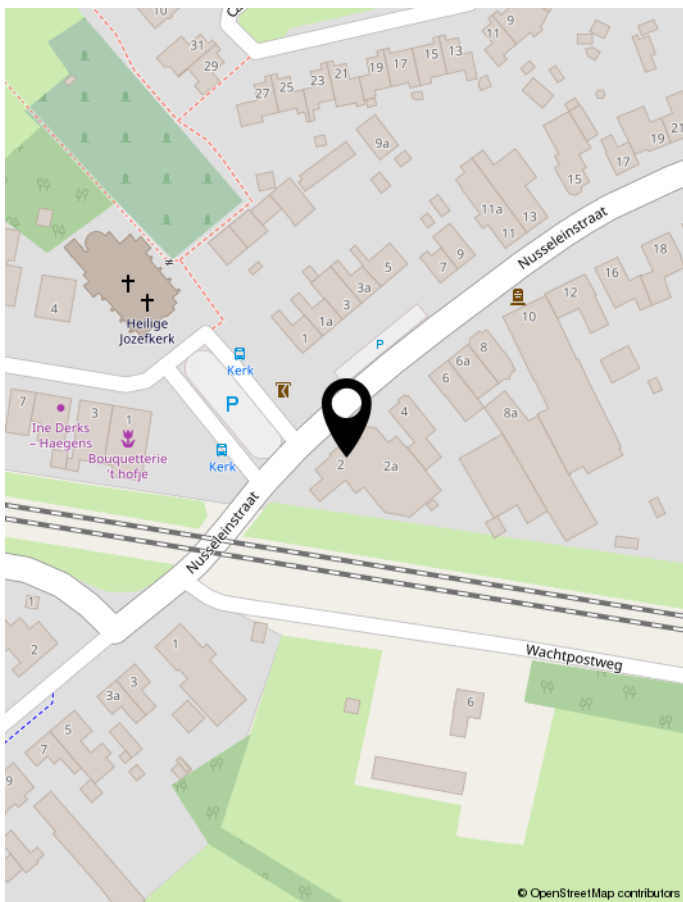
## Kadastrale kaart

Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.

De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

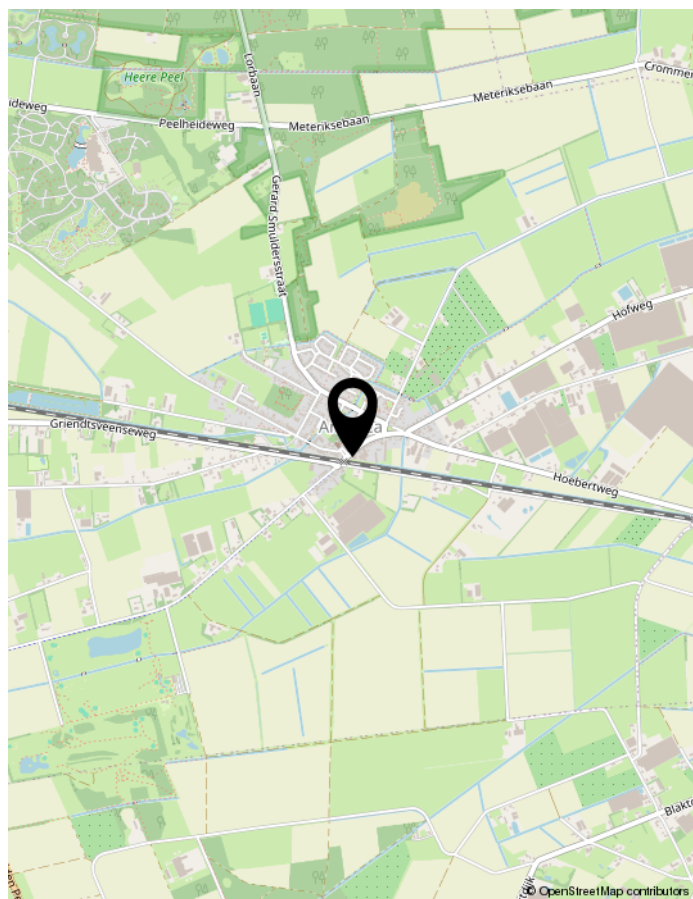
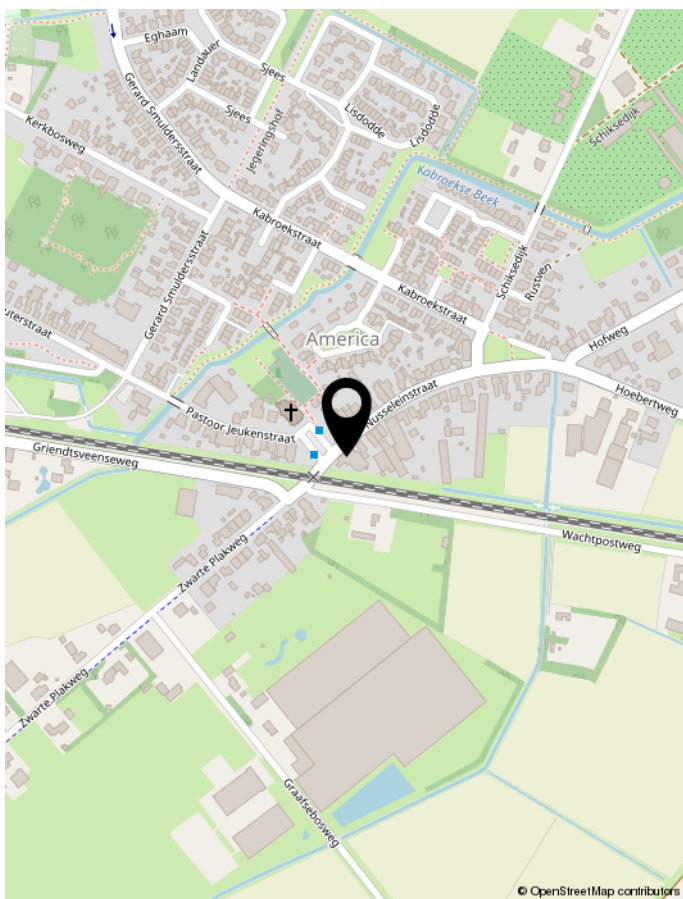


# Locatie en bereikbaarheid



## locatie

Gelegen op een perceel van 940 m<sup>2</sup> in de dorpskern van America, profiteert dit pand van een gunstige en goed bereikbare locatie. Het dorp staat bekend om zijn levendige gemeenschap en centrale ligging in Noord-Limburg, met goede verbindingen naar Horst, Venlo en de snelwegen A67 en A73. De combinatie van een commerciële ruimte en een bedrijfswoning maakt dit object aantrekkelijk voor zowel zakelijk gebruik als mogelijke herontwikkeling.





# intermakelaars

DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS

[www.intermakelaars.com](http://www.intermakelaars.com)

**InterMakelaars Venlo**

Hogeschoorweg 98  
5914 CH Venlo  
T 077-306 71 01  
E [venlo@intermakelaars.com](mailto:venlo@intermakelaars.com)

**InterMakelaars Horst-Venray**

Hoofdstraat 11  
5961 EX te Horst  
T 077-3989090  
E [horst@intermakelaars.com](mailto:horst@intermakelaars.com)