



KANAALDIJK 3, MEIJEL

Prijs

€ 995.000 KK

Oorspronkelijk bouwjaar

1856

Inhoud hoofdbebouwing

1708 m³

Woonopp. woonhuis

319 m²

Woonopp. chalet

70 m²

Perceeloppervlakte

19721 m²

Aanvaarding

in overleg

Makelaar

Robert Jan Bekkering



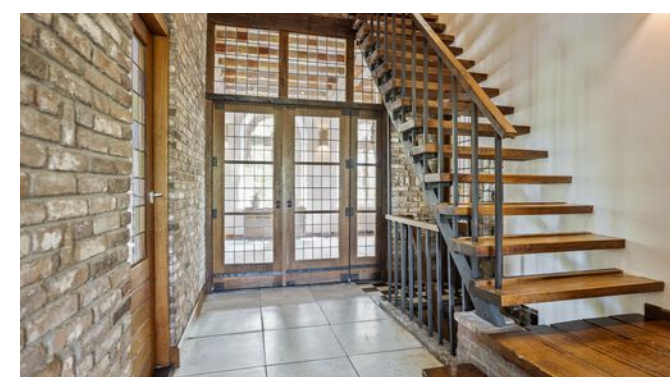
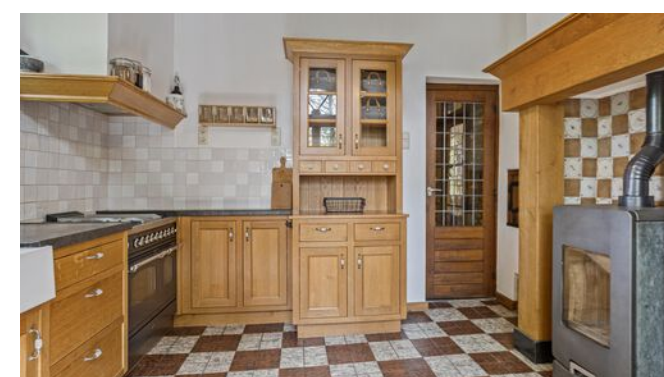
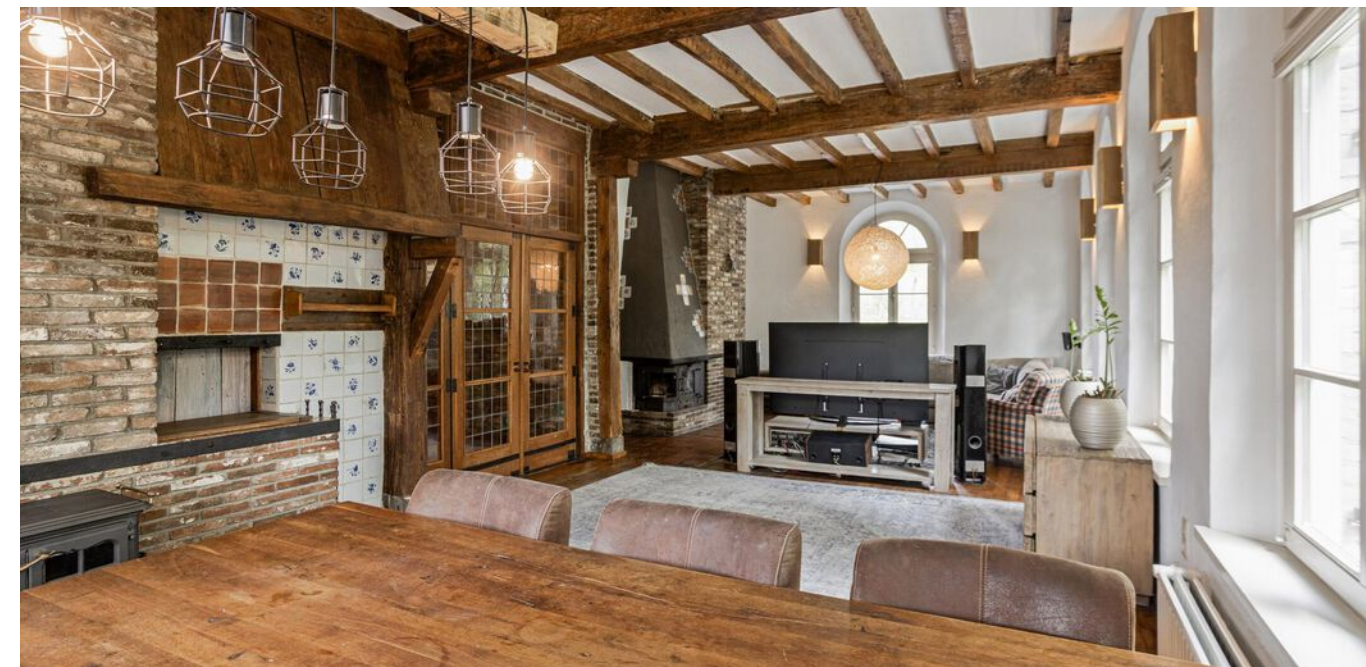
Droom je van wonen op een plek waar natuur, historie en mogelijkheden samenkomen? Dit stijlvolle landhuis biedt alles: van thuiswerken in het groen tot horeca, recreatie of multi-generationeel wonen. Met een jong voedselbos, karaktervolle details en eindeloze ruimte voor nieuwe plannen is dit dé plek om jouw ideale leven vorm te geven. Geen standaard woning, maar een unieke kans om buiten de gebaande paden te wonen en / of ondernemen. Ontdek het zelf — hier begint jouw volgende hoofdstuk.

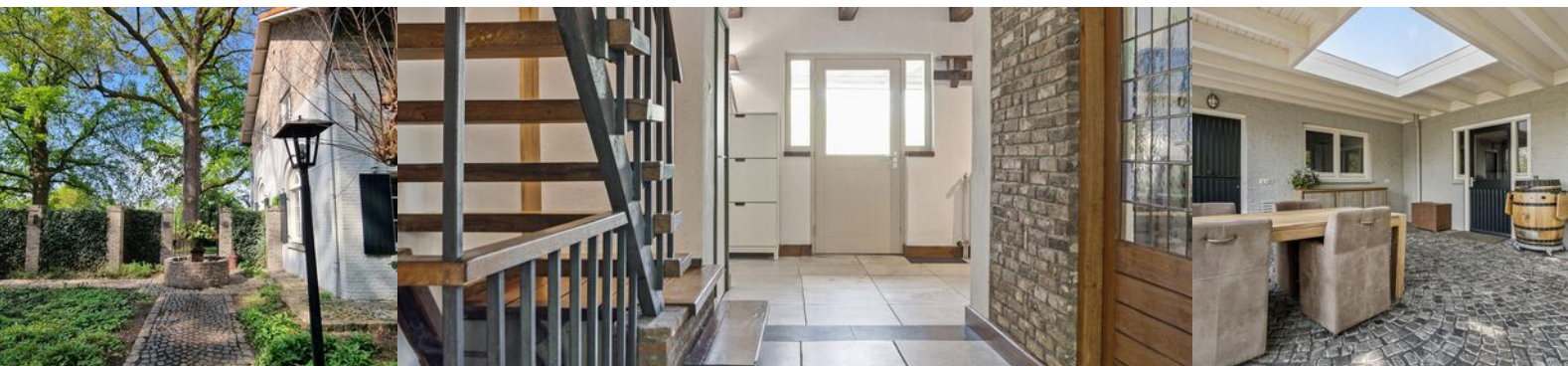




Naast de enorme mogelijkheden is dit unieke pand en terrein een plaatje om te zien. De oorspronkelijke sluiswachterswoning is in 1857 gebouwd en heeft een rijke historie. Door de jaren heen is het pand geheel gemoderniseerd met behoud van authentieke details en voorzien van al het hedendaagse comfort. Rondom dit prachtige landhuis ligt een parkachtige tuin met 160 jaar oude eikenbomen, een jong voedselbos en een veelheid aan ontwikkelingsmogelijkheden om deze locatie tot je eigen droomplek te maken. Het pand beschikt naast het woonhuis over een multifunctionele ruimte met eigen ingang welke de afgelopen jaren als horecagelegenheid (bistro) heeft gediend. De woonkamer beslaat de volledig breedte van de woning en beschikt over zeven indrukwekkende halfronde ramen die maar liefst twee meter hoog zijn. De keuken is uitgevoerd in authentieke stijl en van alle gemakken voorzien. Op de bovenverdieping zijn vier ruime slaapkamers, 1 kleine slaapkamer en daarnaast de badkamer. Op de zolder bevindt zich nog een zesde ruime slaapkamer met bergruimte. De zolder beschikt daarnaast nog over een volgende ruime kamer waarvan de basis reeds gelegd is voor een zevende slaapkamer. Op het perceel is ook een volwaardig chalet van 70 m2 aanwezig, met onder meer 3 slaapkamers, badkamerruimte, keuken en woonkamer.

ALGEMEEN Op een perceel van twee hectare ligt dit prachtige landhuis, met een eigen bos. De houten vloeren, openslaande deuren met glas in lood, halfronde ramen met een hoogte van twee meter, houten luikjes aan de buitenkant, drie kachels, een schouw die vroeger als rookoven werd gebruikt en een heuse gewelfkelder zijn slechts enkele van de authentieke details die allemaal in perfecte conditie bewaard zijn gebleven. Doordat het pand naast de woning ook nog over een multifunctionele ruimte met eigen ingang beschikt is wonen en werken hier mogelijk op een unieke locatie ten midden van al het groen en prachtige vergezichten. Hou je van rust en ruimte, zowel binnen als buiten, dan is dit de ideale plek voor jou!





INDELING

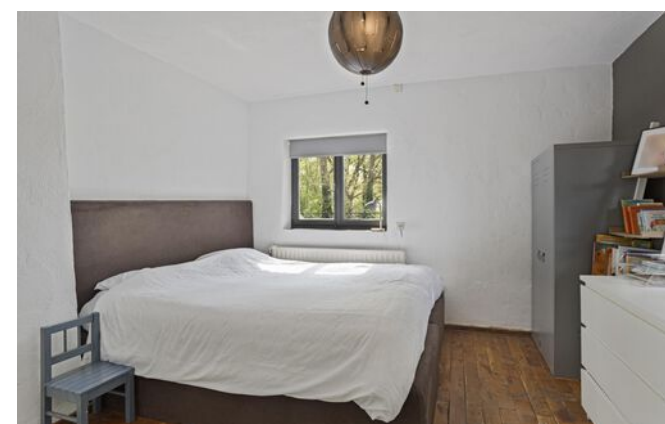
BEGANE GROND

ENTREE Via een smeedijzeren hek is de voordeur achterom te bereiken die toegang geeft tot de ontvangsthal. De voordeur bestaat uit twee losse delen bestaat, als geheel of afzonderlijk van elkaar te openen. In de hal springt de eikenhouten trap en de open trapopgang direct in het oog. In de ontvangsthal bevindt zich een toiletruimte met hangend toilet, fonteintje en kiepraam. De vloer in de hal is betegeld met marmertegels.

WOONKAMER Te bereiken via dubbel openslaande deuren voorzien van glas in lood. In de woonkamer bevinden zich maar liefst zeven halfronde ramen van twee meter hoog waardoor het natuurlijke licht optimaal naar binnen komt. Er zijn twee kachels aanwezig en een ouderwetse schouw die ooit als rookoven diende. De woonkamer beschikt over een houten vloer en de wanden bevatten boeren-stucwerk.

KEUKEN De keuken (2007) is volledig uitgevoerd in authentieke stijl en bevat een Boretti fornuis met oven met vijf pitten waarvan er één een grillpit is. Het aanrechtblad is van Belgische hardsteen met een witte boerderij gootsteen en een landelijke keukenkraan. Het water wordt verwarmt door een afzonderlijke boiler onder de gootsteen. De keukenkastjes zijn op maat gemaakt en van massief hout. Er is een vaatwasser aanwezig en een koelkast. De schouw bevat Makkumer tegeltjes met zogenaamde springertjes er op. In deze schouw is eveneens een kachel aanwezig met een hoog rendement. De 3 kachels op de benedenverdieping gezamenlijk maken het mogelijk om het gehele huis bovengemiddeld te verwarmen gedurende koude winterdagen. Dit maakt het gasverbruik opmerkelijk laag in verhouding tot de omvang van de woning. In de keuken bevinden zich twee ramen waarvan er één ruim twee meter hoog is, net zoals de ramen in de woonkamer.

SPEELKAMER De speelkamer is zowel toegankelijk via de hal als via de woonkamer door glas in lood deuren. Ook in deze ruimte bevindt zich een half rond raam van twee meter hoog en een eikenhouten vloer. De meterkast is in deze ruimte aanwezig, deze is in 2021 volledig vernieuwd en voorzien van 16 stroomgroepen en 4 krachtstroomgroepen.





BIJKEUKEN In de bijkeuken is een keukenblok aanwezig met wasbak met warm en koud water. Hier bevindt zich ook de witgoedaansluiting, de Nefit-Topline CV ketel uit 2012 en een douche. Er is een vlizotrap aanwezig naar de zolderruimte boven de bijkeuken.

BISTRO De bistro ligt zich aan de rechterkant van de woning en heeft een eigen ingang via dubbel openslaande houten deuren aan de opritzijde maar is ook via een binnendeur in de woning te bereiken. De bistro heeft een hoogteverschil en met twee trapjes verbonden. Er zijn twee vaste ramen aanwezig, twee grote Velux dakramen en een eikenhouten vloer. In de ruimte is een vast werkblad aanwezig van Fraké hout met hierin een gootsteen met afzonderlijke boiler. Onder een van de werkbladen is een Gamco horecakoeling aanwezig en een krachtstroompunt. Deze laatste is in het verleden gebruikt voor een espressomachine. Daarnaast is er een extra aan- en afvoer van water aanwezig onder het werkblad voor bijvoorbeeld de aansluiting van een vaatwasser of ijsblokjesmachine is. In de bistro zijn 2 toiletruimtes aanwezig voor bezoekers. De ruimte is voor vele doeleinden bruikbaar.

KELDER De kelder is bereikbaar via een trap in de ontvangsthal en wordt gebruikt als voorraadopslag. Deze kelder heeft een origineel gewelfplafond. Onder het terras is een tweede (buiten)kelderruimte aanwezig.

VERDIEPING Op de eerste verdieping zijn vier ruime slaapkamers, een kleinere slaapkamer of werkkamer en een badkamer aanwezig. Op de overloop en op alle slaapkamers ligt een eikenhouten vloer. Aan de buitenkant van alle ramen op de bovenverdieping bevinden zich vensterbanken met een smeedijzeren railing die bijdragen aan de karakteristieke uitstraling van het pand.

SLAAPKAMERS 1, 2, 3, 4 De vier ruime slaapkamers zijn allen voorzien van meerdere ramen met fenomenaal uitzicht naar de bomen die de woning omringen.

SLAAPKAMER 5 Een kleinere kamer in het midden van de bovenverdieping wordt nu gebruikt als werkkamer.



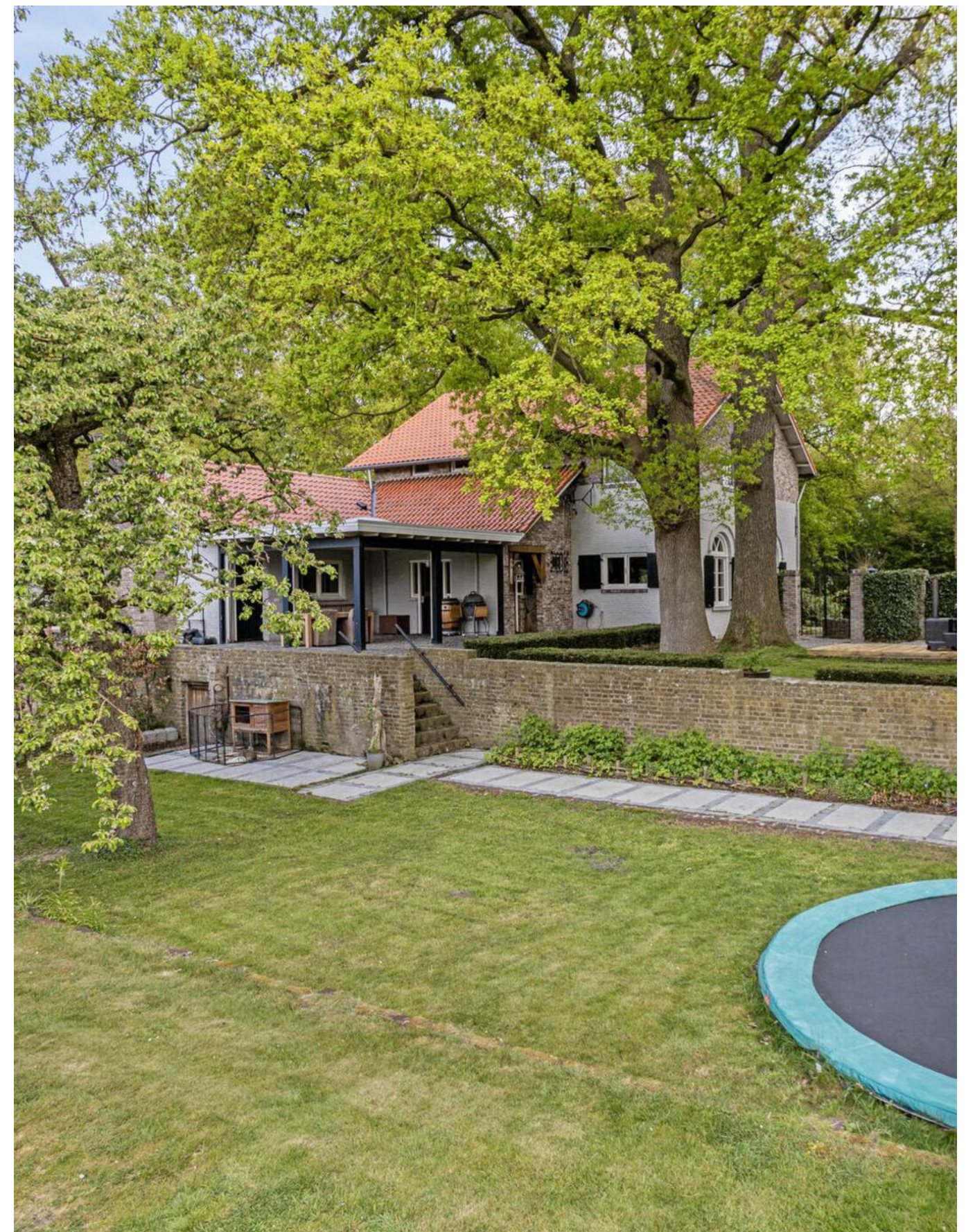


BADKAMER De geheel betegelde badkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt over een ligbad met douche. Er is een hangend toilet en een wasbak met daarboven een meubel. De badkamer beschikt over twee kiepraampjes.

ZOLDER De zolder is via een vaste, eveneens eikenhouten trap te bereiken. Hier bevindt zich een zesde slaapkamer. In deze kamer zijn onder de schuine randen van het dak 2 ruime berguimtes gecreëerd. Deze slaapkamer beschikt over een Velux dakraam. De tweede kamer op de zolder is nog onafgewerkt maar wel reeds geïsoleerd. Deze zou na verdere afwerking eveneens een grote (zevende) slaapkamer kunnen worden.

TUIN De prachtige binnentuin heeft diverse hoogteverschillen en door de padjes die door de hele tuin lopen een parkachtige uitstraling. Er staan drie enorme eikenbomen van ruim 160 jaar oud en een grote perenbomen. Daarnaast is er een kleine glazen kas aanwezig en is de binnentuin omringd door een beukenhaag. Rondom de binnentuin is het perceel aangeplant als voedselbos. Het gehele perceel is rondom aangeplant met inheemse bomen, kastanje, wilg, populier, hazelaar, sleedoorn, en nog vele anderen soorten welke gedurende de aankomende jaren zullen opgroeien en het perceel zullen omzomen met een bosrand. Deze bosrand zal ieder jaar de privacy verder doen toenemen en fungeert daarnaast als windkering voor het jonge voedselbos. Te midden hiervan staan verschillende fruitbomen en struiken, zowel jong als volwassen plantgoed. Dit zijn o.a. appelbomen, perenbomen, kersenbomen, hazelaars en notenbomen. Het voedselbos is voorzien van gemaaide paden waardoor het een natuurlijke idyllische uitstraling geeft tijdens het struinen door eigen tuin. In het midden van het terrein staat een kippenhok in hooiberg-stijl uitgevoerd en is een vuurkuil aanwezig

PLATTEGROND





Naast de woning staat de garage die wordt gebruikt als werkruimte, voorzien van een natuursteen tegelvloer. Achter de woning ligt een verhoogd terras met een terrasvloer van Belgische hardsteen klinkers met een houten overkapping en een lichtkoepel. Een uitloop van dit terras bevat een buitenhaard en een houtopslag. Vanuit het terras kijkt u op de binnentuin en het voedselbos dat helemaal doorloopt tot aan de weg bij de Noordervaart. Tegenover de woning ligt nog een halve hectare volwassen bos die middels de weg, de monumentale sluis en een beek van de rest van het perceel gescheiden ligt. Er is een brug aanwezig om via de beek in het bos te kunnen komen. De voorkant van de tuin is omheind door een smeedijzeren hek en een houten poort. De achterkant van de tuin en het bos zijn niet omheind. Wel is deze op natuurlijke wijze afgescheiden van aangrenzende percelen door een sloot.

OVERIGE INFORMATIE De woning is geheel gemoderniseerd met behoud van authentieke details en met voorzien van alle hedendaags comfort.

VERWARMING & ISOLATIE Verwarming geschiedt door middel van een Nefit-Topline CV ketel uit 2012. De gehele woning is voorzien van dubbel glas. Het dak is geïsoleerd evenals de spouwmuur op de bovenverdieping. De muur van de benedenverdieping is ruim een halve meter dik en behoeft daardoor geen extra spouwmuurisolatie.

De woning is voorbereid voor een grote stap in de energietransitie waarbij het merendeel van de benodigde materialen aanwezig zijn. Deze materialen zijn echter nog niet aangesloten.

Aanwezig is:

- Electra - 36 zonnepanelen met accu's voor opslag/thuisbatterijen;
- Warmwater (zowel kraanwater als bijverwarming radiatoren) - 96 zonnecollectoren met 2 buffervaten.

Op alle apparatuur is nog garantie aanwezig. Bij de vervanging van de meterkast in 2021 is met deze uitbreiding reeds rekening gehouden en de benodigde voorbereiding gemaakt.





LIGGING De woning ligt in het buitengebied van Meijel (gemeente Peel en Maas) direct aan de Snepheiderbeek en vlakbij de Noordervaart. De weg is doodlopend voor auto's en groter verkeer maar wel verder toegankelijk voor fietsers en kleiner gemotoriseerd verkeer. Via de provinciale wegen zijn zowel de A67 als A2 binnen 15 autominuten bereikbaar. Eindhoven is bereikbaar binnen 30 autominuten, Venlo binnen 20 autominuten.

NUTSVOORZIENINGEN De woning is rechtstreeks aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool. Riolering is voorzien van drukriolering.

GESCHIEDENIS De sluiswachterswoning stamt uit 1858 en is gebouwd tezamen met de monumentale sluis. Daarmee werd de huidige Snepheiderbeek bruikbaar als afwateringskanaal / verbindingsvaart tussen de Noordervaart en de 5 kilometer zuidelijker gelegen Maas. Deze vaart is voornamelijk gebruikt voor turf-transport met trekschuiten en is na 1932 in ongebruik geraakt. De sluis ligt tegenover de woning en is een monument. Rondom WO2 is de oversteek van het afwateringskanaal een vertragende factor geweest en medebepalend voor de bevrijding van de regio. De woning is tijdens deze strijd beschadigd geraakt en de kogelgaten zijn nog zichtbaar in de muur aan de bistro-zijde. De provinciale weg was er nog niet en oversteek te voet was niet mogelijk. Door de Schotten is over het afwateringskanaal na een veldslag een tijdelijke brug gemaakt wat de verbinding mogelijk maakte om verder de regio te bevrijden. De woning is hierna kort gebruikt als eerste-hulp post en als noodwoning voor meerdere gezinnen uit Meijel waarvan het huis te zwaar beschadigd was om direct terug te keren. In 1960 is de woning gekocht door een particulier die het geheel heeft opgeknapt in stijl en een verdieping aan de woning heeft toegevoegd.





BESTEMMING EN GEBRUIK

De bestemming is deels wonen, deels agrarisch en deels bos.

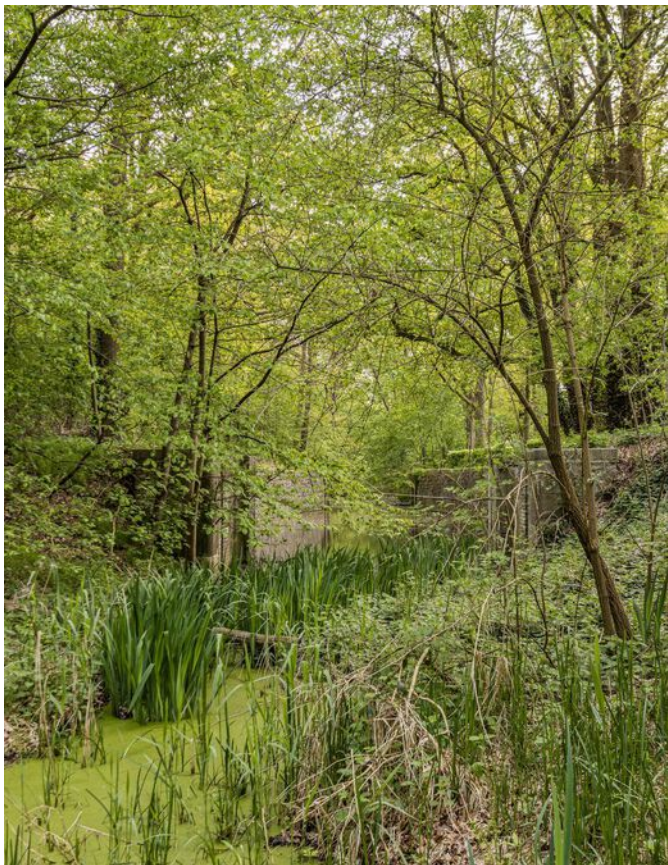
Vooropgesteld, het betreft een geweldige plek met stijlvol landhuis op een prachtig groot en groen perceel. De woning heeft bestemming wonen en wordt als burgerwoning gebruikt.

En daarnaast zijn er diverse mogelijkheden;

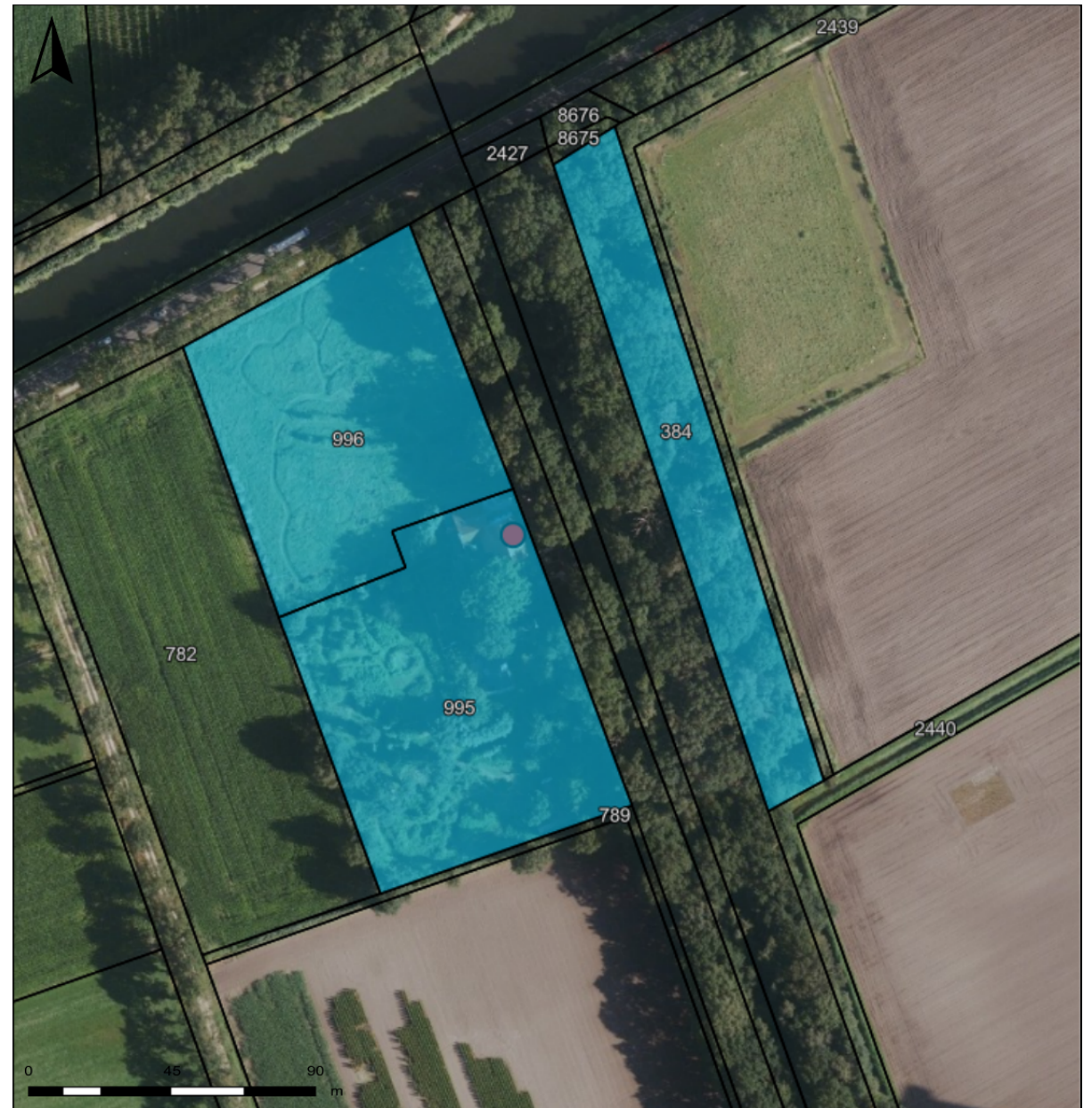
- Er is een evenemententent als vaste bebouwing aanwezig met een afmeting van 6 x 12 meter. Deze ruimte is voorzien van een eikenhoutenvloer, bar en koeling. Deze is gebruikt voor diverse gelegenheden gedurende de afgelopen jaren, dit gebruik kan voortgezet worden.
- Er is een volledige horecaverunning afgegeven voor onbepaalde tijd voor de bistro met voorliggend terras. Het voortzetten van horeca is hierdoor mogelijk. Het uitbreiden hiervan is bespreekbaar met de gemeente Peel & Maas.
- Er is een tijdelijke vergunning afgegeven voor verblijfsrecreatie, lopende tot februari 2027. Er mogen 5 yurts als tijdelijke opstelling in het jonge voedselbos geplaatst worden. Deze tijdelijke vergunning is afgegeven om in de tussentijd de permanente vergunning aan te kunnen vragen. Deze aanvraag is nog niet ingediend. Zolang de uitwerking van de details past binnen de kaders van de gemeente zal een definitieve vergunning afgegeven worden.
- Er zijn diverse verzoeken geweest voor huwelijken op de locatie. De gemeente staat hier voor open waardoor het aanwijzen als trouwlocatie bespreekbaar is.
- Hetzelfde geldt voor inzet als B&B of groepsaccommodatie.
- Multi-generatieel wonen is mogelijk, bijvoorbeeld ouders met volwassen kinderen, of kinderen met ouders dichtbij. Gebruik van chalet zoals nu op het perceel aanwezig is enkel voor familie of personen met een (pré)mantelzorg relatie toegestaan.

Disclaimer: verkoper geeft nadrukkelijk aan dat de “informele positieve reactie” van de gemeente op een aantal ontwikkelingen niet gezien kan worden als een toestemming. Koper dient zich zelf te vergewissen van de haalbaarheid van plannen en draagt het risico daarvan.





KADASTRALE KAART



percelen behorende bij verkoop Kanaaldijk

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 30-4-2025

Schaal: 1: 1745

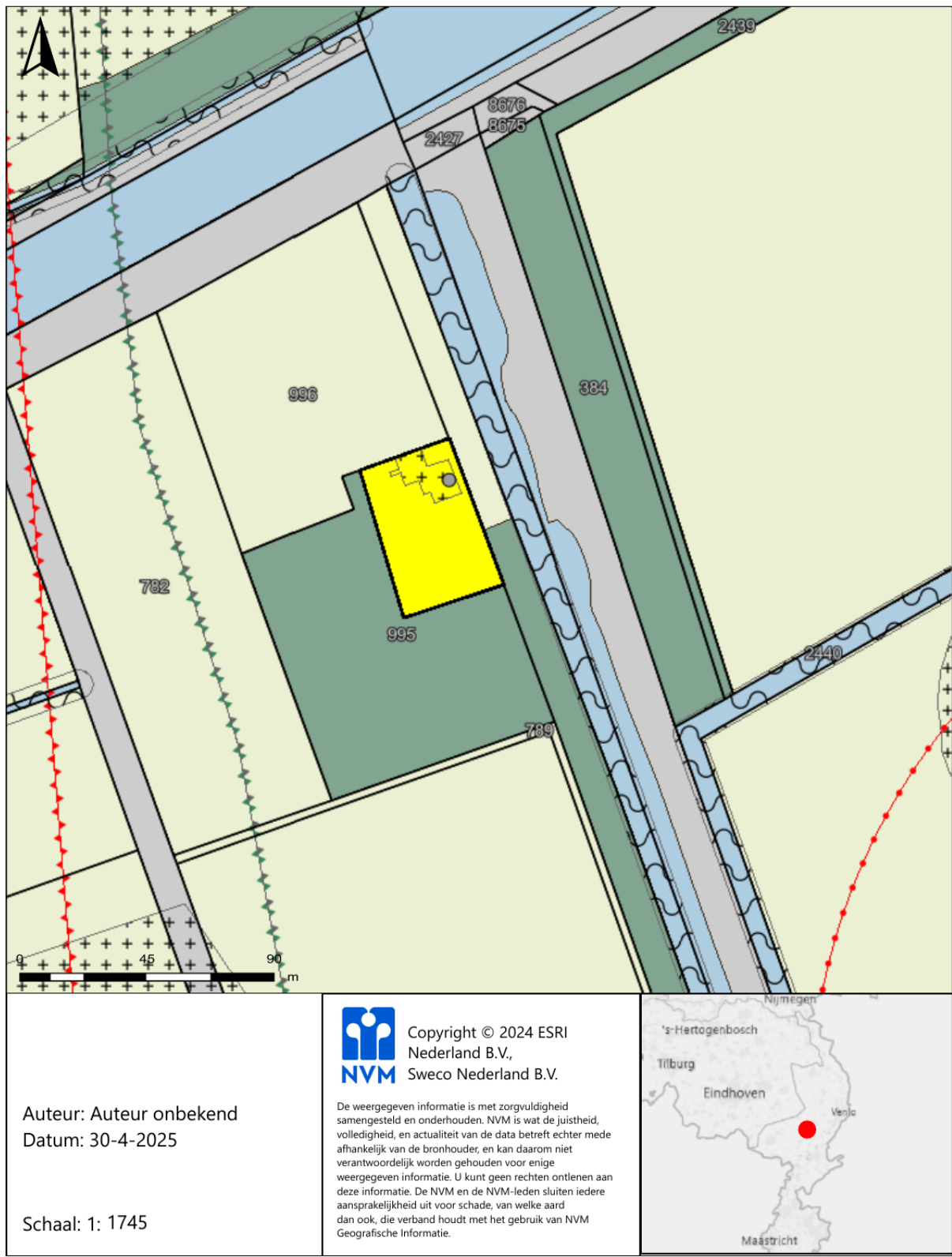


Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

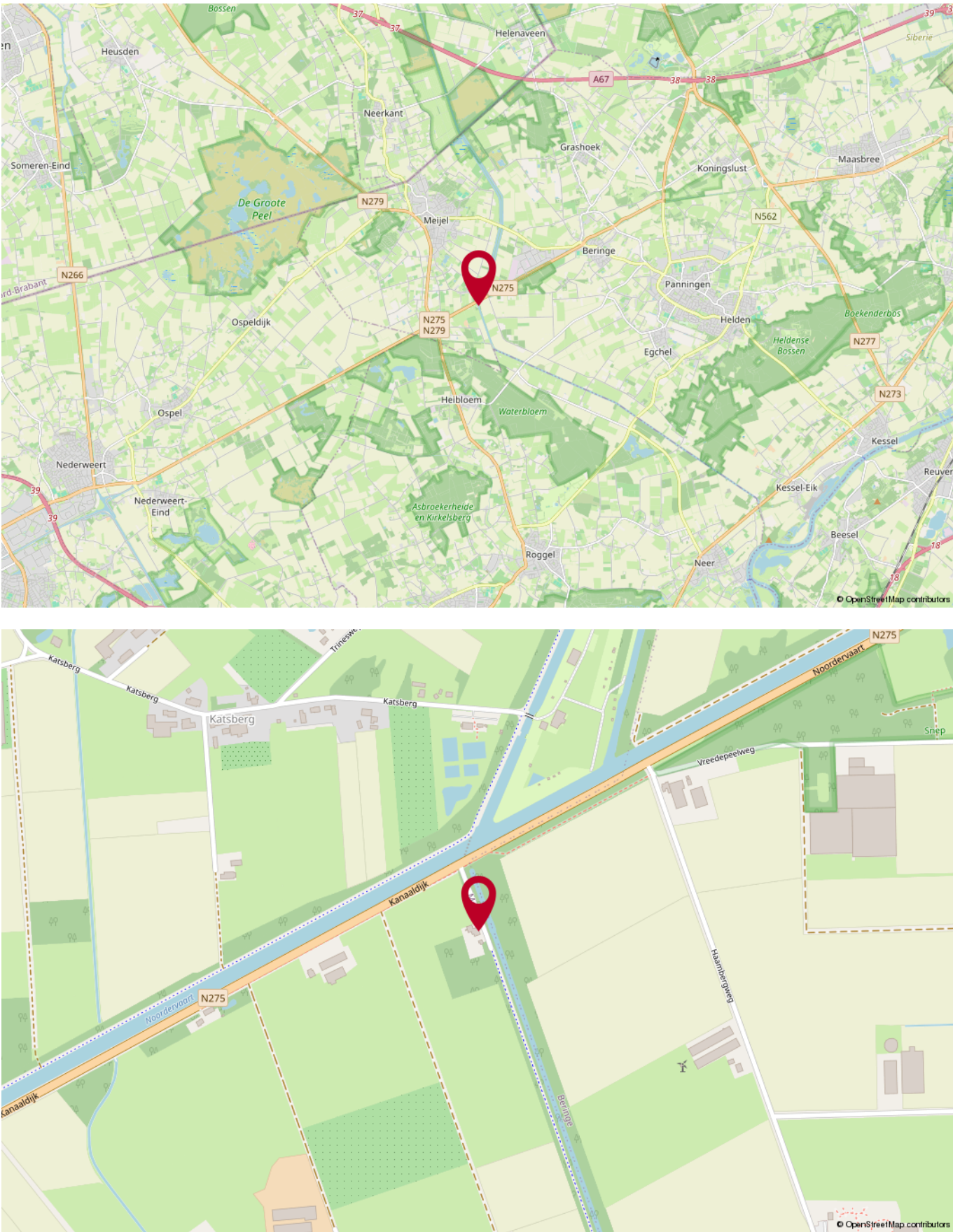
De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten 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.



BESTEMMINGSPLAN



LOCATIE OP DE KAART

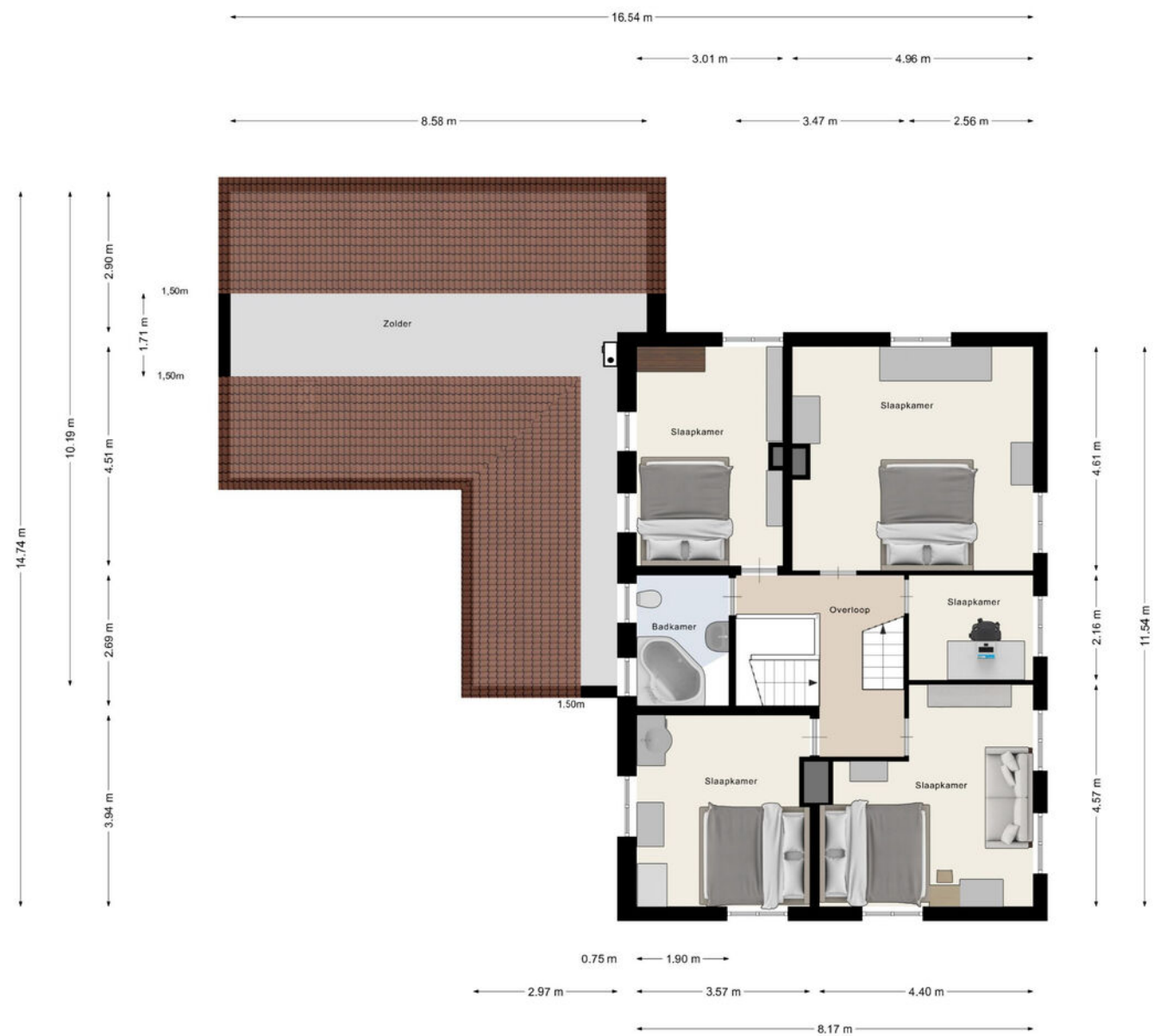


PLATTEGROND BEGANE GROND



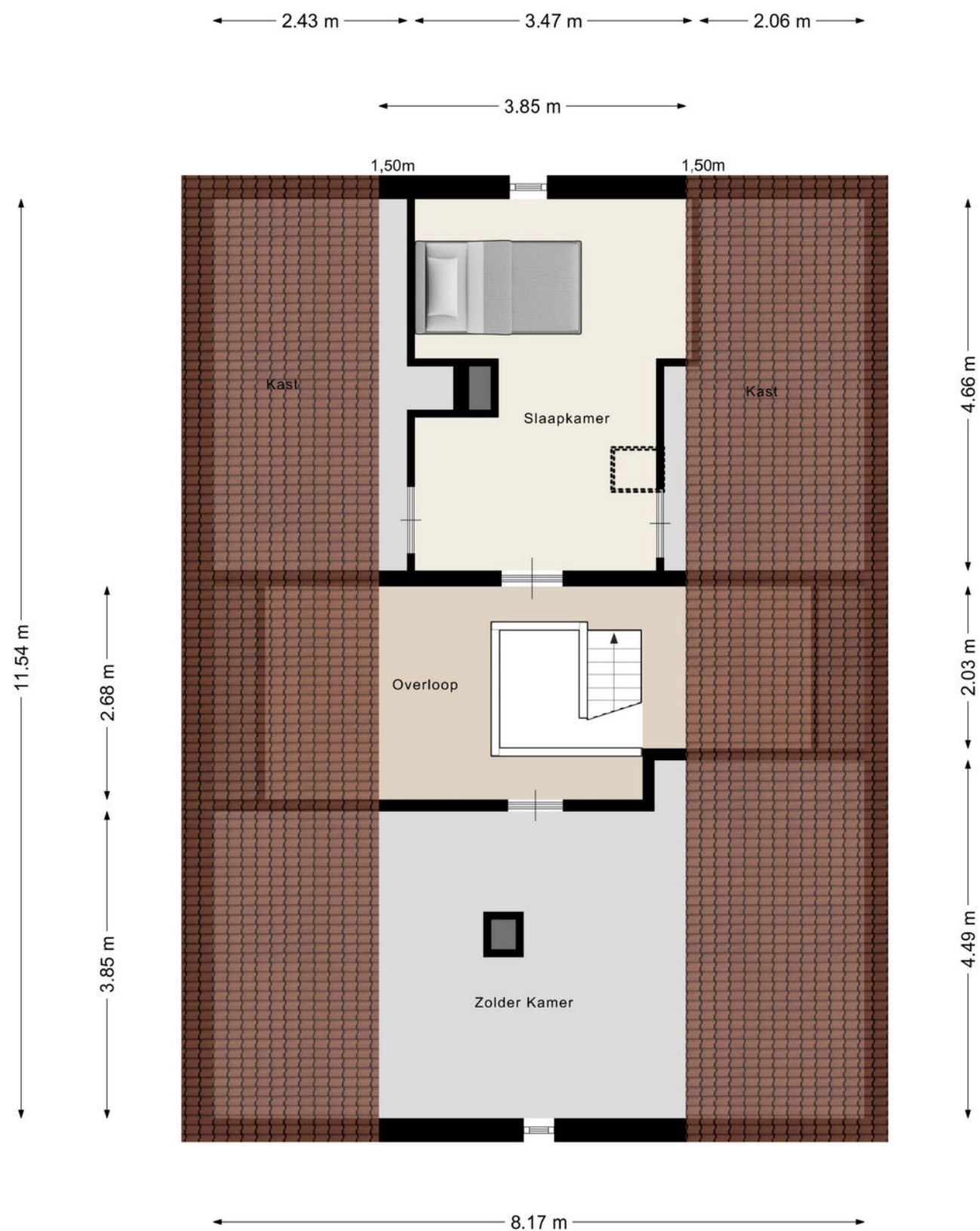
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 1E VERDIEPING



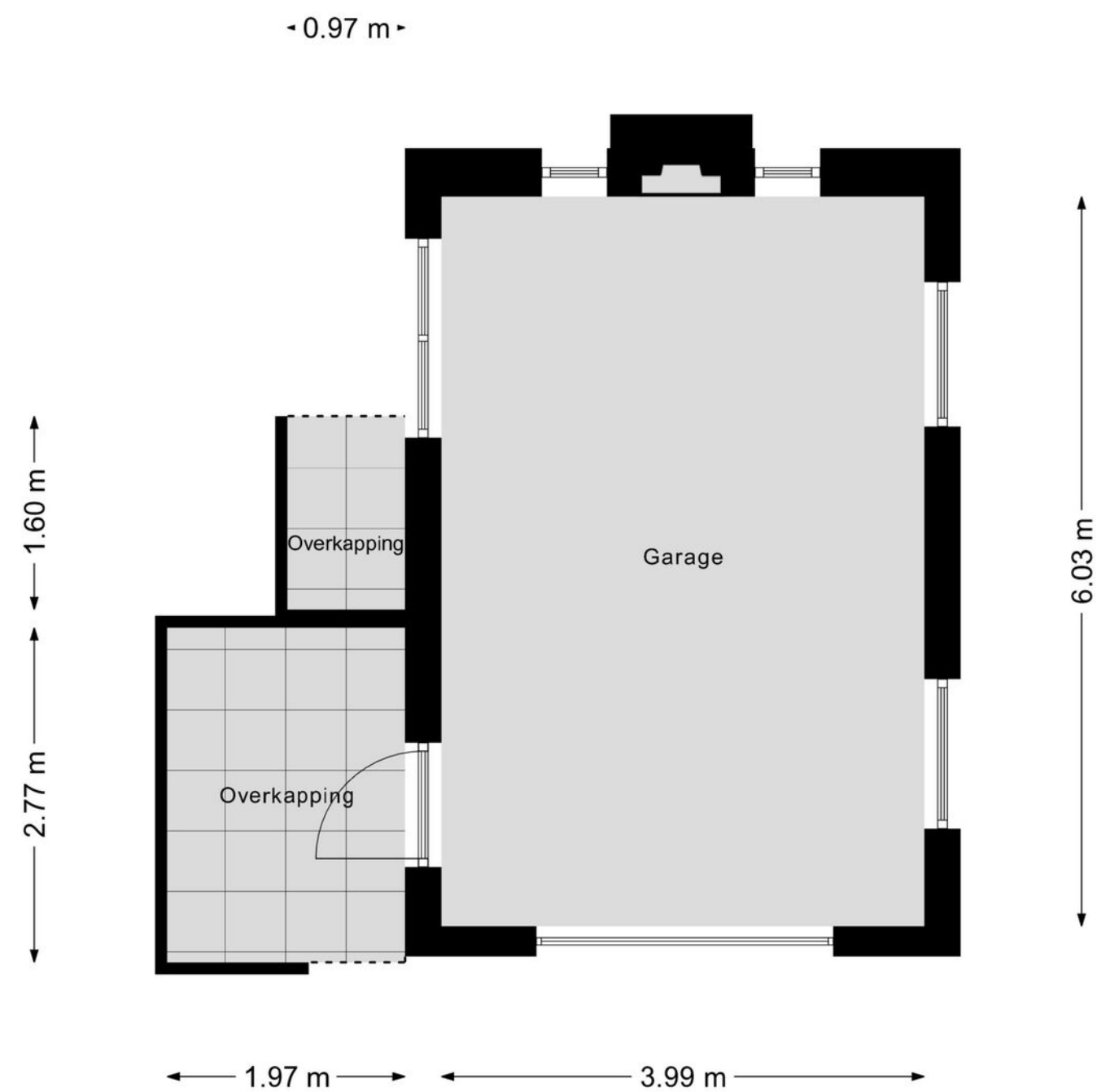
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 2E VERDIEPING



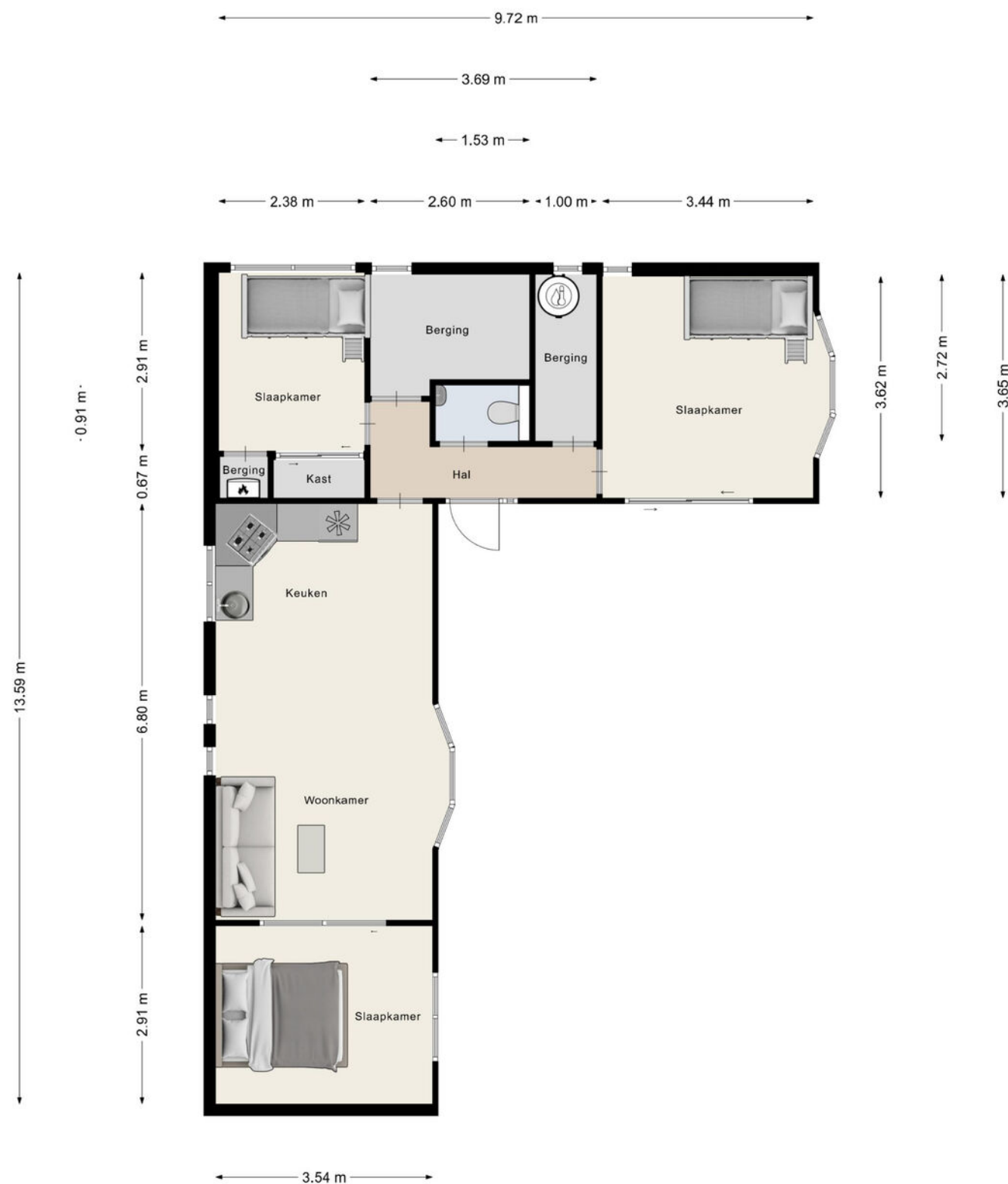
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND GARAGE



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

PLATTEGROND CHALET



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



Heeft u nog vragen?

Neem contact op met ons! U kunt ons bereiken op de volgende manieren:

- Bezoek onze website.
- Stuur ons een e-mail.
- Bel ons.



**beste makelaar van
Noord-Brabant 2022**

Publieksprijs
wieisdebestemakelaar.nl



FOCUS
makelaars

ERA Focus makelaars Eindhoven

Hurksestraat 60
5652 AL Eindhoven
T 040-2180078
E eindhoven@erafocus.nl
I www.erafocus.nl