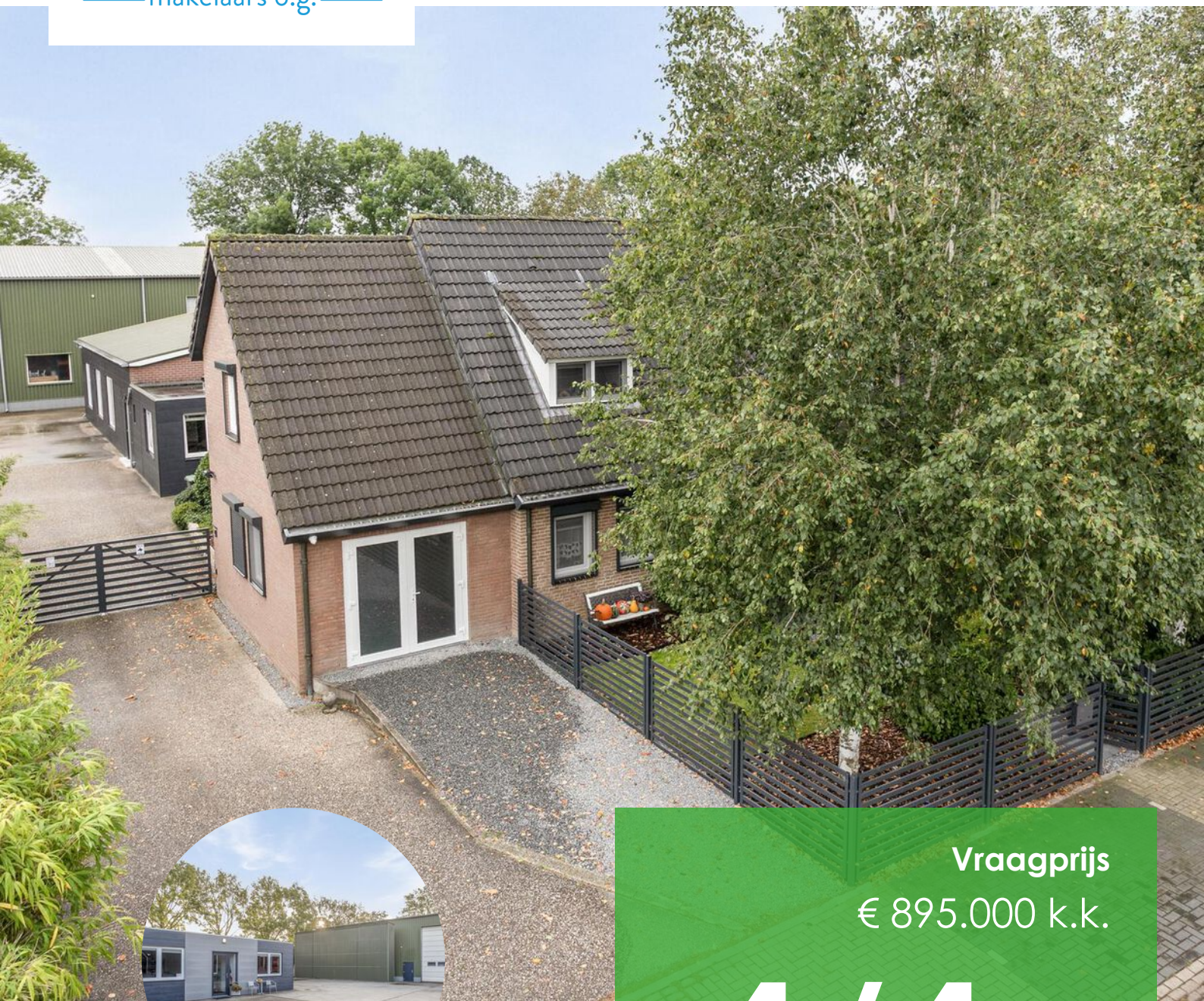




DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 895.000 k.k.

4/4a

BEDRIJFSWEG

MAASBOMMEL

0487-518930
info@delorijnmakelaars.nl
www.delorijnmakelaars.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
bedrijfswoning

OPPERVLAKTE:
287 m² woning
998 m² bedrijfsruimte

INHOUD:
1136 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
2.685 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3



BOUWFORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR

Bestaande bouw
bedrijfswoning
-
1992 woning, 1970
bedrijfsruimte
c.v.-ketel, elektrische boiler
eigendom

WARM WATER

LIGGING:

aan rustige weg, open
ligging

ACHTERTUIN:

150 m²

GARAGE:

VOLGT

VERWARMING:

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, volledig
geïsoleerd

OMSCHRIJVING

Een ruime vrijstaande bedrijfswoning met tuin en diverse bedrijfsgebouwen. Dit object is gelegen aan de rand van Maasbommel dicht bij natuur en watersport. Op de begane grond van de woning tref je een ruime woonkamer en keuken, een kantoorruimte, een slaapkamer met aangrenzende badkamer en de bijkeuken. De eerste verdieping telt 2 slaapkamers en een complete badkamer. Rondom de woning ligt de riante tuin met garage en overdekt terras.

Achter deze vrijstaande woning bevinden zich diverse bedrijfsruimtes met een kantoren- en kantinegebouw met doucheruimte van totaal circa 87 m². Een werkplaats van ruim 200 m² met een magazijn en een toiletruimte. En een loods/werkruimte van ruim 700 m². Op het terrein bevinden zich ook nog eens 2 opslagruimtes van totaal circa 28 m².

De Bedrijfsweg 4 en 4a ligt in Maasbommel, bij de oevers van de Maas. Het rivierenlandschap bepaalt het zicht aan de horizon. Het dorp is rustig, met historische architectuur die een vleugje nostalgie toevoegt aan het dagelijks leven. De lokale voorzieningen, waaronder de buurtsuper en kleine winkels, liggen op 7 minuten lopen afstand. Een restaurant, een cafetaria en de jachthaven dragen bij aan het comfortabele leven in het dorp. De natuur is alom aanwezig, met tal van mogelijkheden voor buitenactiviteiten zoals wandelen, fietsen en watersporten. Het dorp is met een buslijn verbonden met het openbaar vervoersnetwerk en met de auto ben je binnen 15 minuten op de snelweg A15. Ook kent het een goede ontsluiting op het Rijkswegennet A73-A50 en via het veer bent u ook snel in Oss.

Indeling

Begane grond:

Je betreedt de woning in de ruime hal die is voorzien van een garderobe, de trapopgang, een praktische kast en het toilet met fontein. Aan het einde van de hal krijg je toegang tot de woonkamer die zeer ruim is en rijkelijk verlicht wordt door de erker met grote raampartij en de openslaande deuren richting de achtertuin. De vloer is volledig betegeld en alle wanden en plafonds zijn netjes onderhouden. Er is voldoende ruimte voor een flinke zithoek en een dinertafel kan makkelijk bij de openslaande deuren geplaatst worden met uitzicht op de tuin. De keuken bereik je via 2 grote openslaande deuren en is ingericht met een keukenmeubel in strak design. Het natuurstenen werkblad in donkere kleurstelling contrasteert goed bij de houten paneeldeuren van het keukenmeubel. Je beschikt onder andere over een 5 pits kookplaat met rvs wasemkap, een koel-/vriescombinatie en diverse inbouw ovens. De vele kasten en lades bieden opbergruimte voor al je kookgerei. Van hieruit heb je toegang tot de bijkeuken met de witgoedopstelling en de cv-installatie. Deze bijkeuken heeft een betegelde vloer en ruim daglicht via een openslaand raam. Er is voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een extra koel-/vriescombinatie en opbergrekken. Vanuit de entreehal heb je toegang tot een slaapkamer van circa 12 m² met 2 ramen en een betegelde vloer. Vanaf de slaapkamer krijg je toegang tot de badkamer die is uitgerust met een luxe douchecombinatie en een wastafelmeubel met wastafel en verlichte spiegel. Via de badkamer is het mogelijk de inpandige garage te betreden. Deze is voorzien van 3 ramen en een nette vloer.

OMSCHRIJVING

1e verdieping:

Via de trap bereik je de overloop met zicht over de vide boven de entreehal. De grootste slaapkamer is maar liefst 28 m² en beschikt over openslaande deuren naar een balkon met uitzicht over de tuin. De wanden zijn geschilderd en de vloer is voorzien van vloerbedekking. Deze slaapkamer is uitgerust met airconditioning. De andere slaapkamer is een samengetrokken kamer, wat een grote slaapkamer oplevert. Deze kamer is voorzien van een houten vloer en door het samentrekken van 2 kamers is een speelse indeling ontstaan met ramen aan verschillende kanten. Vanaf de overloop heb toegang tot een inloopkast van circa 6 m². De volledig betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, een douchecombinatie, een wastafel met spiegel en het tweede toilet.

Buiten:

De voortuin is aangelegd met sierbestrating, vaste beplanting en een gazon. De tuin naast en achter de woning is onderhoudsvriendelijk aangelegd, met een beplante border, een gazon en een verhard terras waarvan een gedeelte is overdekt. De erfafscheiding is gerealiseerd met houten en begroeide schuttingdelen wat voor je privacy zorgt. Het einde van de tuin wordt begrensd door een van de bedrijfsgebouwen waartegen een riante glazen serre is gebouwd waar het heerlijk verblijven is in de koudere of natte dagen. Naast de woning bevindt zich de verharde oprit met het afsluitbare toegangshek naar het bedrijfsgedeelte achter de woning. Dit gedeelte is volledig onafhankelijk van de woning en de tuin te bereiken.

Bedrijfsgebouwen:

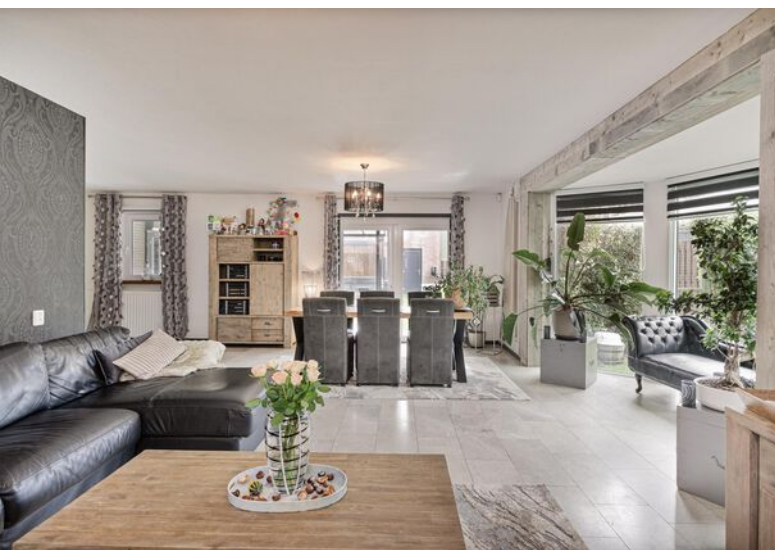
De ondergrond tussen de bedrijfsgebouwen is volledig verhard met beton. Het kantoor- en kantine gebouw bestaat uit een entreehal met toilet en fontein, een kantoorruimte van circa 20 m² en een kantoorruimte van circa 10 m² en een pantry met keukenblok en spoelbak. Het andere deel bereik je via een deur van buiten direct de kantine in met keukenblok en spoelbak. Apart is er nog een kleedkamer met doucheruimte, een toilet en een wastafel.

Het tweede bedrijfsgebouw is ingericht als werkplaats en circa 200 m². Dit gebouw heeft naast de werkplaats een eigen entreehal, een toiletruimte, een apart magazijn en een overdekte buitenopslag. Het grootste bedrijfsgebouw is ingericht als lood- magazijn en 700 m².

Bijzonderheden:

- Bouwjaar loods: 1970
- Bouwjaar woning: 1992, uitbreiding in 2001
- Gebruiksoppervlakte woning: 287 woning m²
- Gebruiksoppervlakte bedrijf: 998 m²
- Inhoud: 1.135 m³
- Slaap- en badkamer op de begane grond en 2 slaapkamers en 2e badkamer op de verdieping
- Vernieuwde meterkast
- Zonnepanelen aanwezig (2022/2023)!
- C.v. ketel uit 2021
- Nieuwe kozijnen met HR+++ glas en rolluiken
- Gelegen in een natuurlijke omgeving
- 3 bedrijfsgebouwen achter de woning

Bedrijfswoning







Slaap- en badkamer beneden





Slaapkamers boven

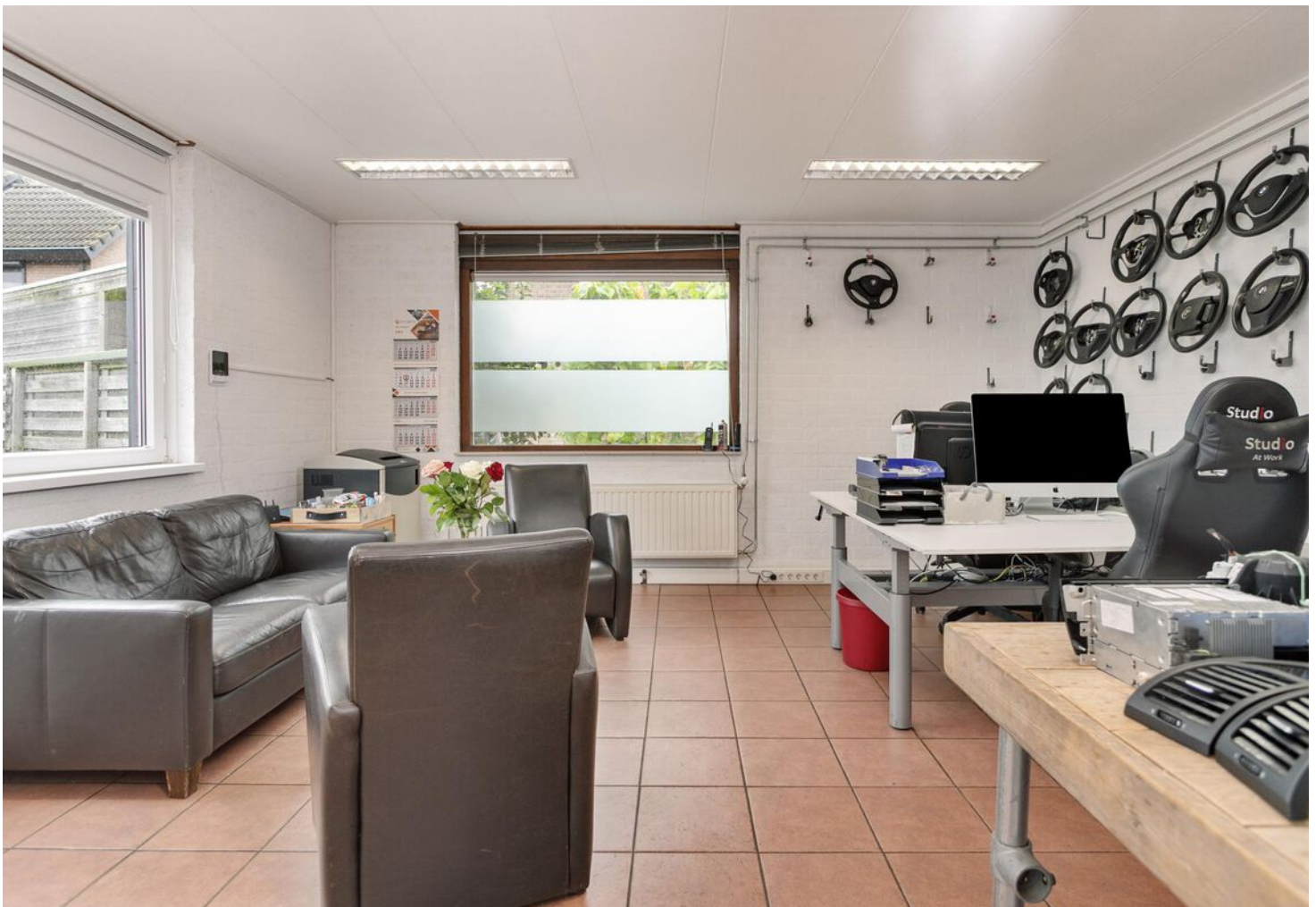


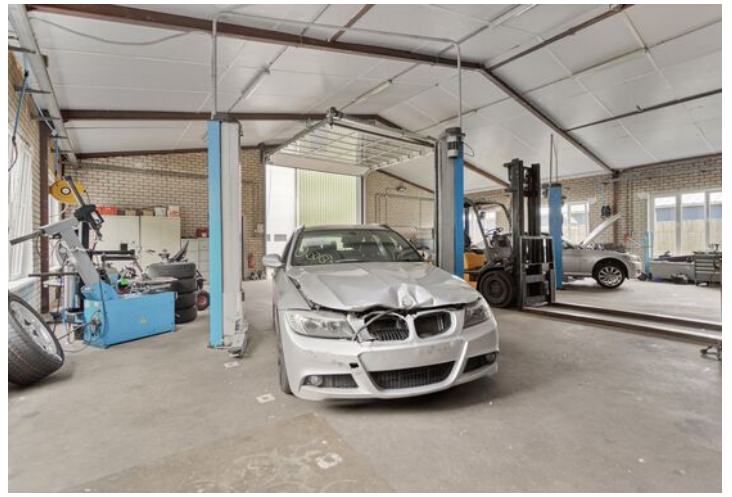












Voorzijde





MEETRAPPORT WONING

Meetstaat



Object opgesplitst per bouwlaag

	BVO Bruto vloeroppervlakte	TO Terra oppervlakte	GO Gebruiksoppervlakte Wonen	OI Overige Inpandige Ruimte	GGB Gebouwsgebonden Buitenruimte	EB Externe Bergruimte	vv Verticaal Verkeer > 4 m2 & niet toegankelijke ruimten	h < 1.50m Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	vide Vides/Schalmgat > 4 m2
Begane Grond	154,00	14,10	103,40	19,40	17,10	0,00	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	114,30	10,90	103,40	-	-	-	-	-	-
Overkapping (Overdekt)	17,10	-	-	-	17,10	-	-	-	-
Garage	22,60	3,20	-	19,40	-	-	-	-	-
Eerste Verdieping	125,80	12,60	90,00	0,00	4,30	0,00	0,00	18,90	0,00
Woon-/werkruimte	121,50	12,60	90,00	-	-	-	-	18,90	-
Balkon (Overdekt)	4,30	-	-	-	4,30	-	-	-	-
Gebouw-a	105,70	12,30	93,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	105,70	12,30	93,40	-	-	-	-	-	-
Gebouw-b	247,80	17,00	0,00	0,00	0,00	230,80	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	247,80	17,00	-	-	-	230,80	-	-	-
Gebouw-c	768,60	30,40	0,00	0,00	0,00	738,20	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	768,60	30,40	-	-	-	738,20	-	-	-
Gebouw-d	34,10	4,90	0,00	0,00	0,00	29,20	0,00	0,00	0,00
Opslag 1	15,10	2,20	-	-	-	12,90	-	-	-
Opslag 2	19,00	2,70	-	-	-	16,30	-	-	-
Totalen (incl. bijgebouwen)	1436,00	91,30	286,80	19,40	21,40	998,20	0,00	18,90	0,00
Procentueel tov BVO	100%	6,36%		1,35%	1,49%	69,51%			
Totalen (alleen woning)	364,10								

BEGANE GROND WONING



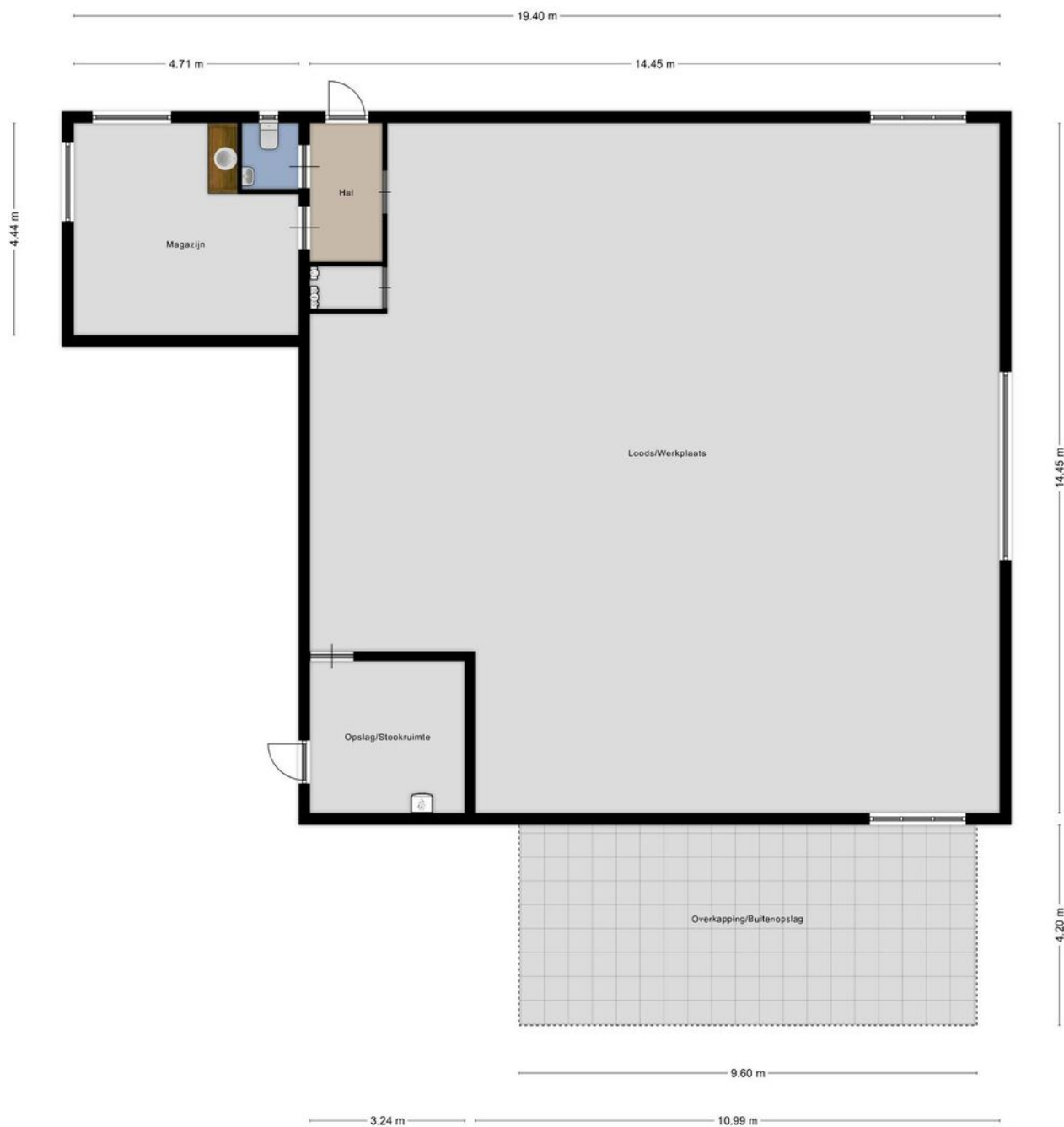
VERDIEPING WONING



KANTOORRUIMTE

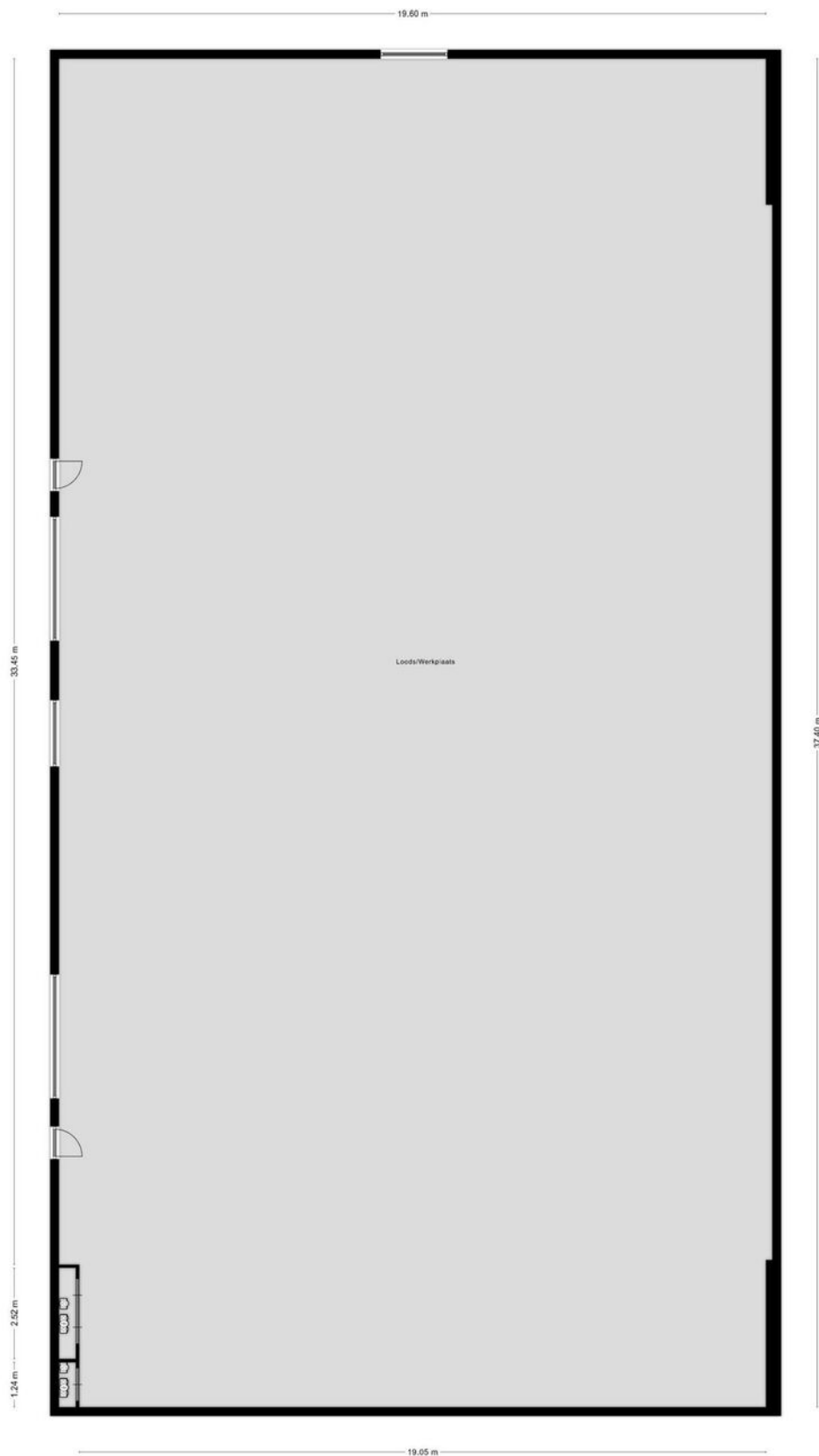


LOODS/ MAGAZIJN

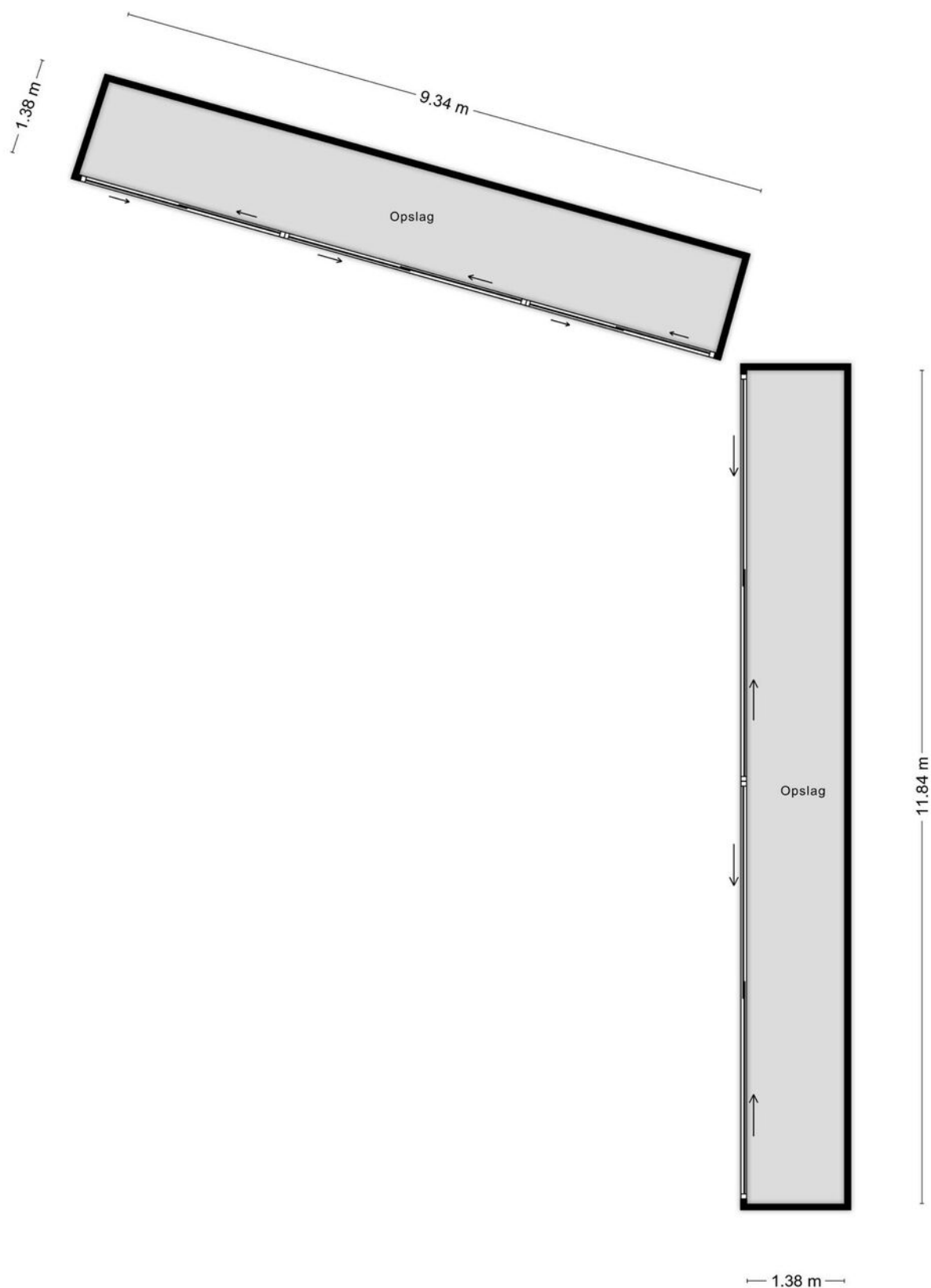


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

LOODS/ WERKPLAATS



OPSLAG



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

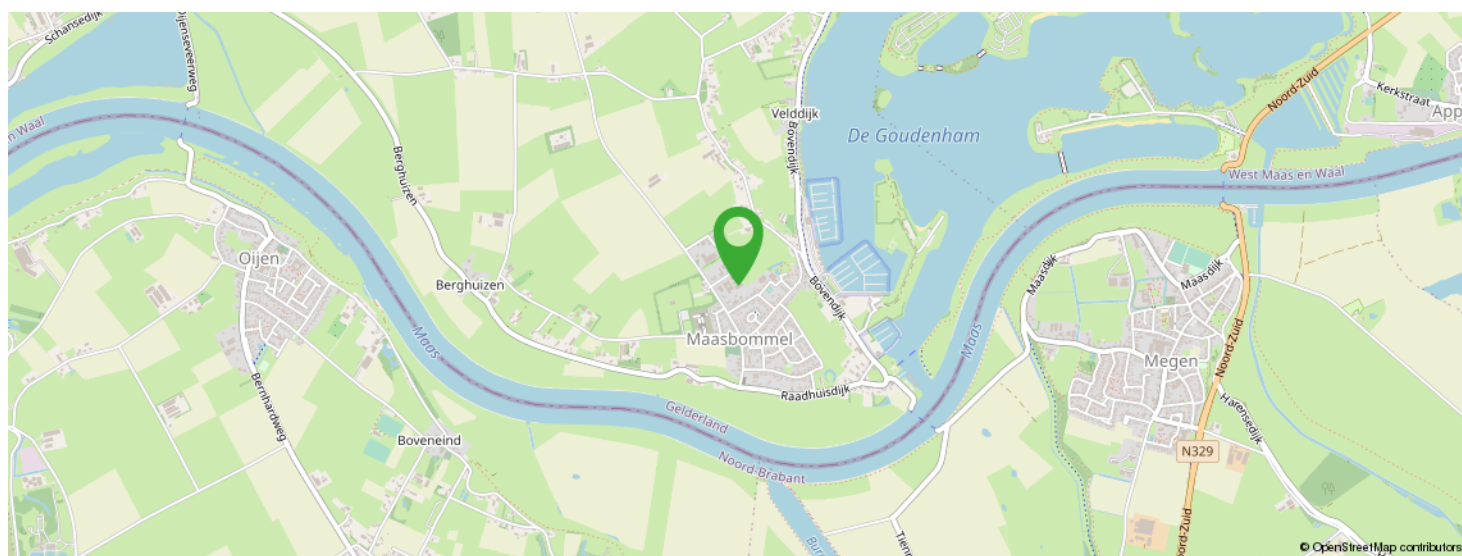
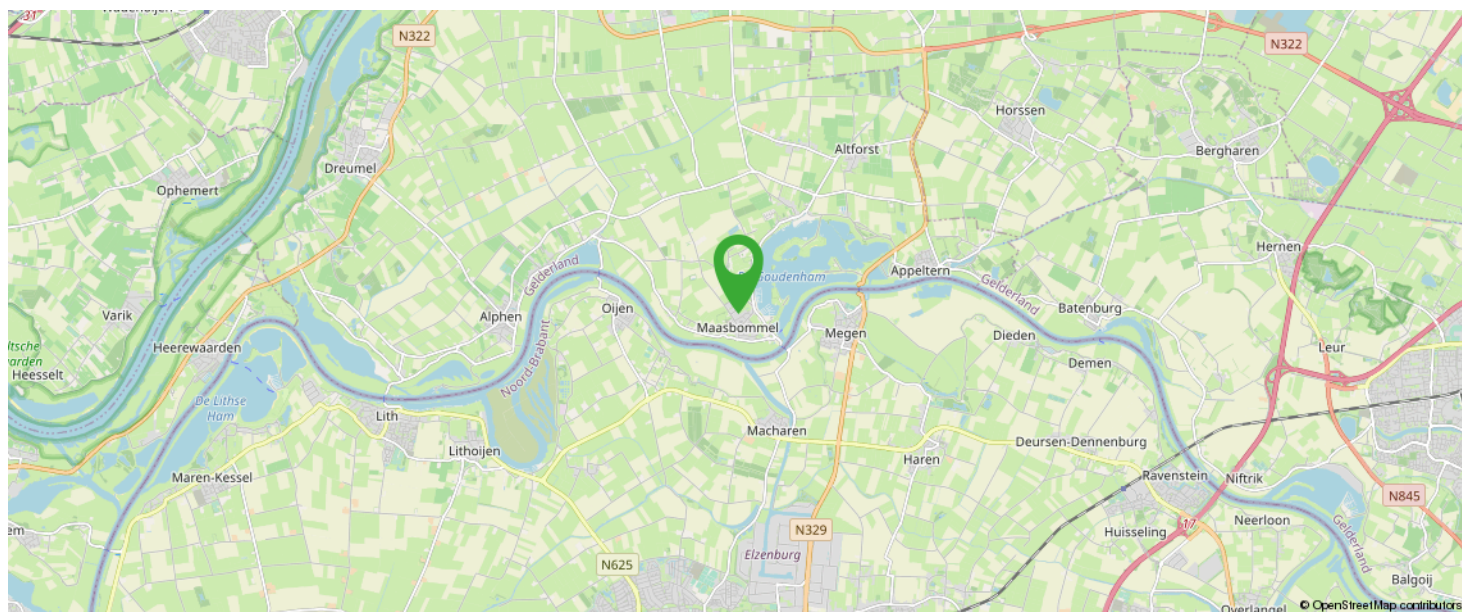
Uw referentie: FP-v



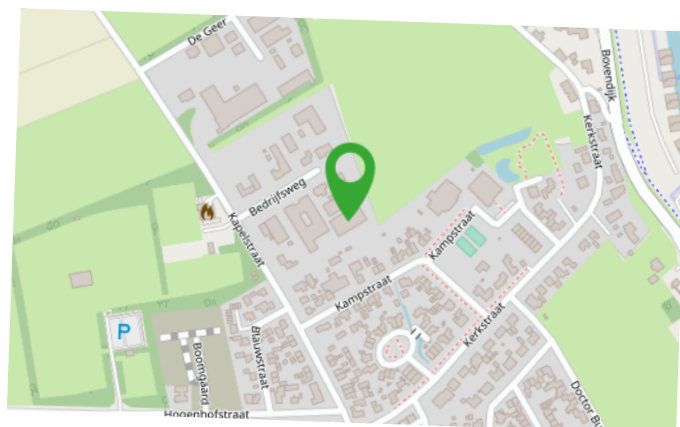
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Appeltern
	Huisnummer	Sectie	L
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	718
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebauwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 september 2023			
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



MEEST GESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is.

De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopend partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopend partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopend partij. Dus ook als de partijen naar elkaar toekomen in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkopen wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar natuurlijk in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezegging na te komen.

De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

6. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

8. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met zijn makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

EXTRA INFORMATIE

Geachte mevrouw, mijnheer,

Hierbij treft u informatie aan over het door u bezichtigde of nog te bezichtigen object. U kunt dit thuis nog eens rustig bekijken. Mocht u aanvullende informatie wensen, dan kunt u altijd contact opnemen met ons kantoor of kijken op www.delorijn.nl.

Onderzoeksplicht en Mededelingsplicht

Deze object informatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in het object. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar / verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling 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 koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van het bestemmingsplan van het object en eventuele plannen in de directe omgeving cq. of het object die eigenschappen zal bezitten die nodig zijn voor een normaal beoogd gebruik. Het verdient dan ook aanbeveling een ter zake deskundig bouwkundige en / of een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Indien koper niet besluit tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze object informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving staan. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Het uitbrengen van een bod

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

- de datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn voor of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Na de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

OVER ONS



De Lorijn makelaars is gespecialiseerd in de particuliere woningmarkt in Druten en West Maas en Waal.

Wilt u een woning verkopen, aankopen of laten taxeren? Onze ervaren makelaars zullen u met raad en daad bijstaan en u behoeden voor kostbare fouten. Kwaliteit en service staan centraal in onze dienstverlening.

Op deze website vindt u een overzicht van wat wij zoal voor u kunnen betekenen. Graag lichten wij nog het een en ander persoonlijk toe. Neem gerust contact op of loop eens binnen bij ons kantoor in Druten. De koffie staat voor u klaar!

0487-518930
info@delorijnmakelaars.nl
www.delorijnmakelaars.nl

INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

De Lorijn Makelaars O.G.

Hogestraat 46A

6651 BM Druten

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl




DE LORIJN
—makelaars o.g.—