

# TE KOOP

BEDRIJFSBESTEMMING

**MOLENSTRAAT 40 + 42, 5087 BN DIESSSEN**



TEL: 013-5915219

WWW.MAKELAARDIJMEEUWIS.NL

## **KENMERKEN:**

### **Omschrijving:**

Bedrijfsobject, bestaande uit een bedrijfswoning en bedrijfspand gelegen op een geweldige woon-/werklocatie. Op het huidige moment is het bedrijfsgebouw op de begane grond deels ingericht als showroom en werkplaats.

Daarnaast beschikt het gebouw zowel op de begane grond als op de eerste verdieping over praktische kantoorruimtes met een chique uitstraling. Het geheel beschikt over voldoende buitenterrein en parkeerplaats.

### **Hoofdlijnen bestemmingsplan:**

Het bedrijfsgebouw beschikt over de functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 2. Het maximum bebouwingspercentage van het bouwvlak betreft 80%, waarbij een maximum bouwhoogte van 8 meter en een maximum goothoogte van 4 meter gehanteerd wordt. Ook beschikt het bedrijfsobject over een bedrijfswoning.

### **Bouwjaar:**

Bedrijfswoning 1900, gerenoveerd in 1991 + 2007  
Bedrijfsobject 1999, uitgebreid in 2007

### **Oppervlakten:**

Bruto vloeroppervlak bedrijfsobject	± 860 m <sup>2</sup>
Onderverdeeld in:	
- Showroom:	± 180 m <sup>2</sup>
- Werkplaats:	± 260 m <sup>2</sup>
- Opslag bovenverdieping:	± 220 m <sup>2</sup>
- Kantoorruimte (begane grond + verdieping):	± 200 m <sup>2</sup>

### **Nutsvoorzieningen:**

Gas:	Aangesloten op aardgas
Water:	Aangesloten op leidingwater
Elektra:	Aangesloten op elektranetwerk
Riool:	Aangesloten op gemeentelijk riool

### **Kadastrale gegevens:**

Kadastraal bekend:	DIESSEN C 5314 + 5659
Perceel grootte:	00.18.83 Ha.
Eigendomssituatie:	Volledig eigendom

### **Ligging / Omgeving:**

Het bedrijfsgebouw is gelegen op een kleinschalig bedrijventerrein, nabij Diessen en Hilvarenbeek. Vanuit deze locatie zijn uitvalswegen als de A58, A2 en N395, N269 richting o.a. Tilburg en Eindhoven eenvoudig bereikbaar. Het terrein is royaal van opzet en er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.









## Ideale combinatie van een woon- / werklocatie!

Enkele kwaliteitsaspecten:

- Zeer goede ligging om wonen en werken te combineren;
- Wonen op de rand van het buitengebied, i.p.v. op een bedrijventerrein;
- Geringe afstand van het dorpscentrum en uitvalswegen;
- Bedrijfsmogelijkheden tot de bedrijfscategorie 2;
- Royale leefruimtes in de bedrijfswoning, (betreft de helft van de boerderij);
- Sfeervolle lichte living met sfeervolle spekkachel;
- De woning beschikt over een gelijkvloerse indeling én vier slaapkamers + badkamer op de eerste verdieping;
- Privé gescheiden middels eigen oprit met voldoende parkeermogelijkheid;
- Veelzijdige mogelijkheden met bedrijfsgebouw.

De locatie biedt de mogelijkheid om werken en wonen op een ideale manier te combineren. Op deze locatie aan de rand van het kleinschalige bedrijventerrein zijn alle voordelen qua bouwmogelijkheden en bedrijfsvoering aanwezig, echter woont men niet op een kil en kaal bedrijventerrein maar aan de rand van de bebouwde kom, met zicht op het buitengebied! Ook zijn alle voorzieningen van Diessen en nabijgelegen dorpen/steden binnen een mum van tijd bereikbaar en zijn uitvalswegen op zeer geringe afstand gelegen.











De woning beschikt over een courante indeling met riante leefruimten op de begane grond. De woning beschikt over een entree aan de voorzijde van het pand, met doorgang richting de woonkamer en woonkeuken. Daarnaast is er op de begane grond een kantoorruimte aanwezig en een grote slaapkamer met badkamer en suite.

Op de bovenverdieping zijn een viertal grote slaapkamers aanwezig, allen bereikbaar middels een grote overloop. Daarnaast is er een royale badkamer en separaat toilet op de eerste verdieping aanwezig.

De aanwezige bergzolder is bereikbaar middels een vlizotrap.

De bedrijfswoning is gerealiseerd in het 'staldeel' van de langgevelboerderij en het geheel is verbouwd tot woning in 1991 en gemoderniseerd in 2007. De woning is geheel vervaardigd uit kwalitatief hoogwaardige materialen en de woning is reeds voorzien van vloer-, spouw- en dakisolatie. Daarnaast is het pand geheel voorzien van dubbele beglazing. Op de gehele begane grond is vloerverwarming aanwezig.



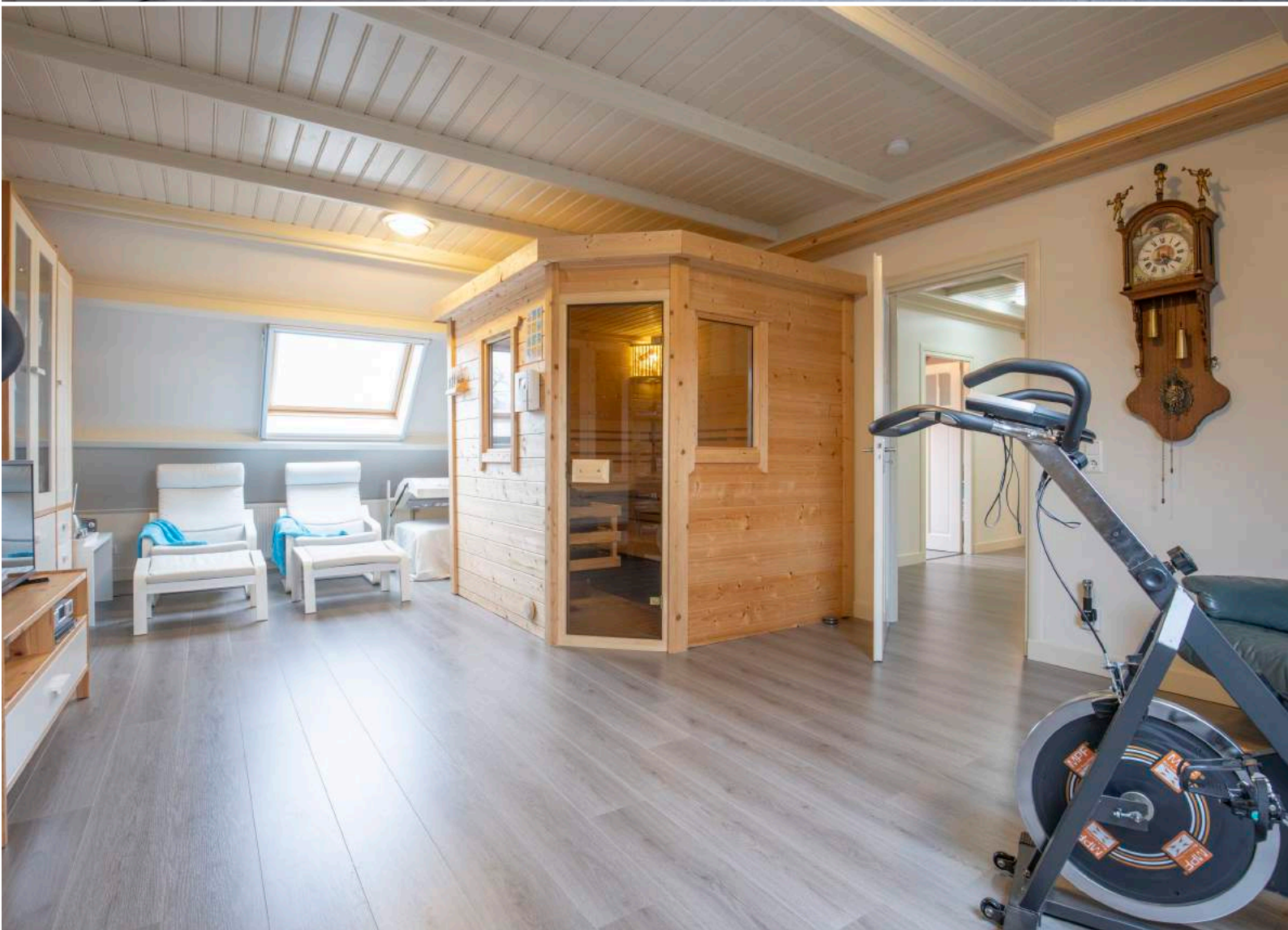


















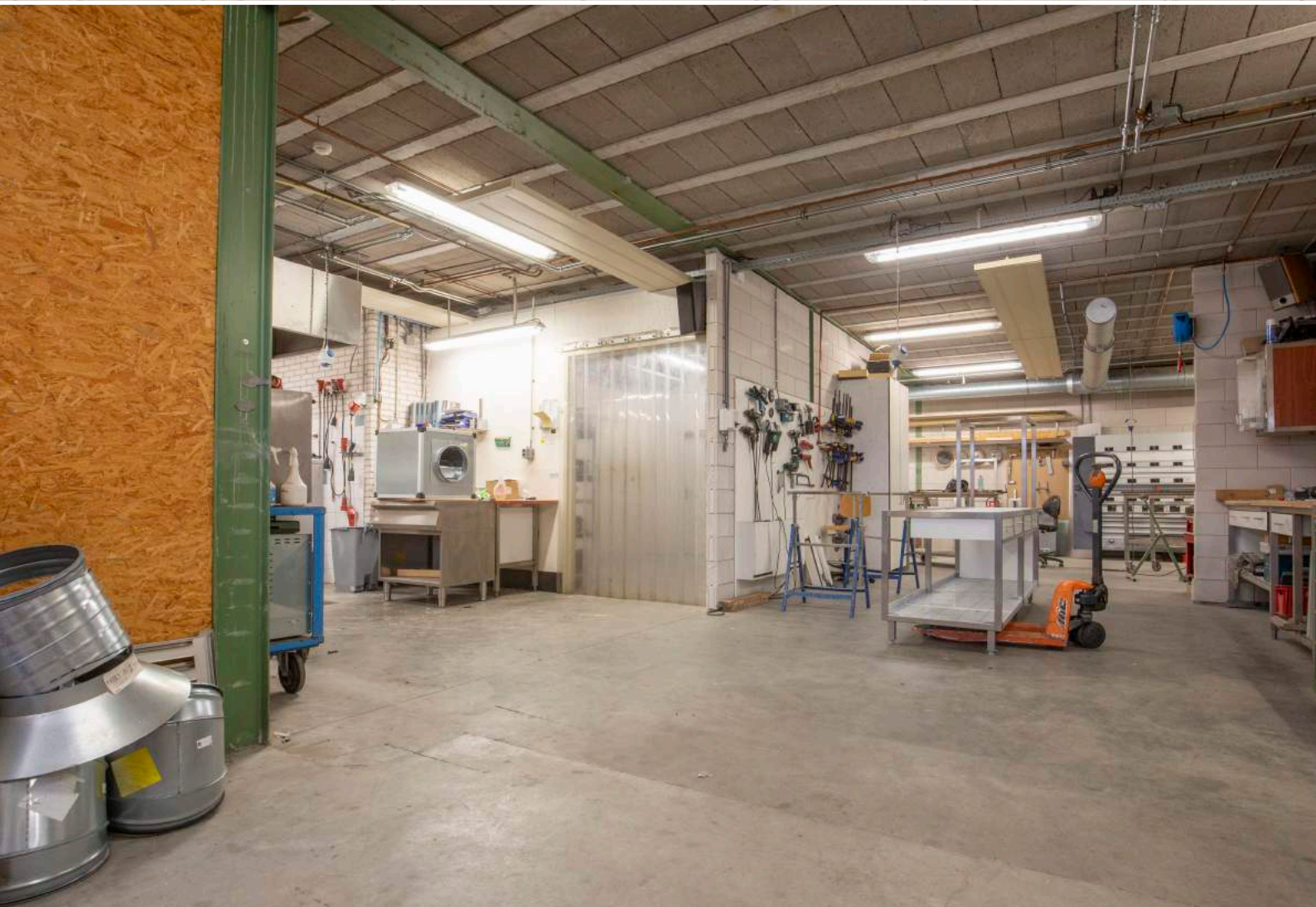
De bedrijfsruimte is op het huidige moment op de begane grond in functie als showroom ter grootte van circa 180m<sup>2</sup>. Aangrenzend aan deze ruimte is de bedrijfshal / werkplaats aanwezig met een oppervlak van circa 260m<sup>2</sup>, voorzien van een overheaddeur. Deze ruimte kan prima dienst doen als opslagruimte, laad- en losplaats en/of overige bedrijvigheid. Daarnaast zijn er op de begane grond sanitaire voorzieningen en ruimtes ten behoeve van kantoorruimte en/of spreekkamer aanwezig.

De bovenverdieping is geheel ingericht als kantoorruimte met diverse directiekamers, gezamenlijke kantoren, spreekkamer en dossierruimte. Ook zijn er op de verdieping sanitaire voorzieningen, een keuken-/kantineruimte en bergruimte aanwezig.

Het buitenterrein is ingericht ten behoeve van parkeerruimte en laad- en losplaats. De erfverharding is vervaardigd uit betonklinkers met gearceerde parkeervakken. Het terrein is keurig omsloten met een hekwerk met brede schuifpoort.



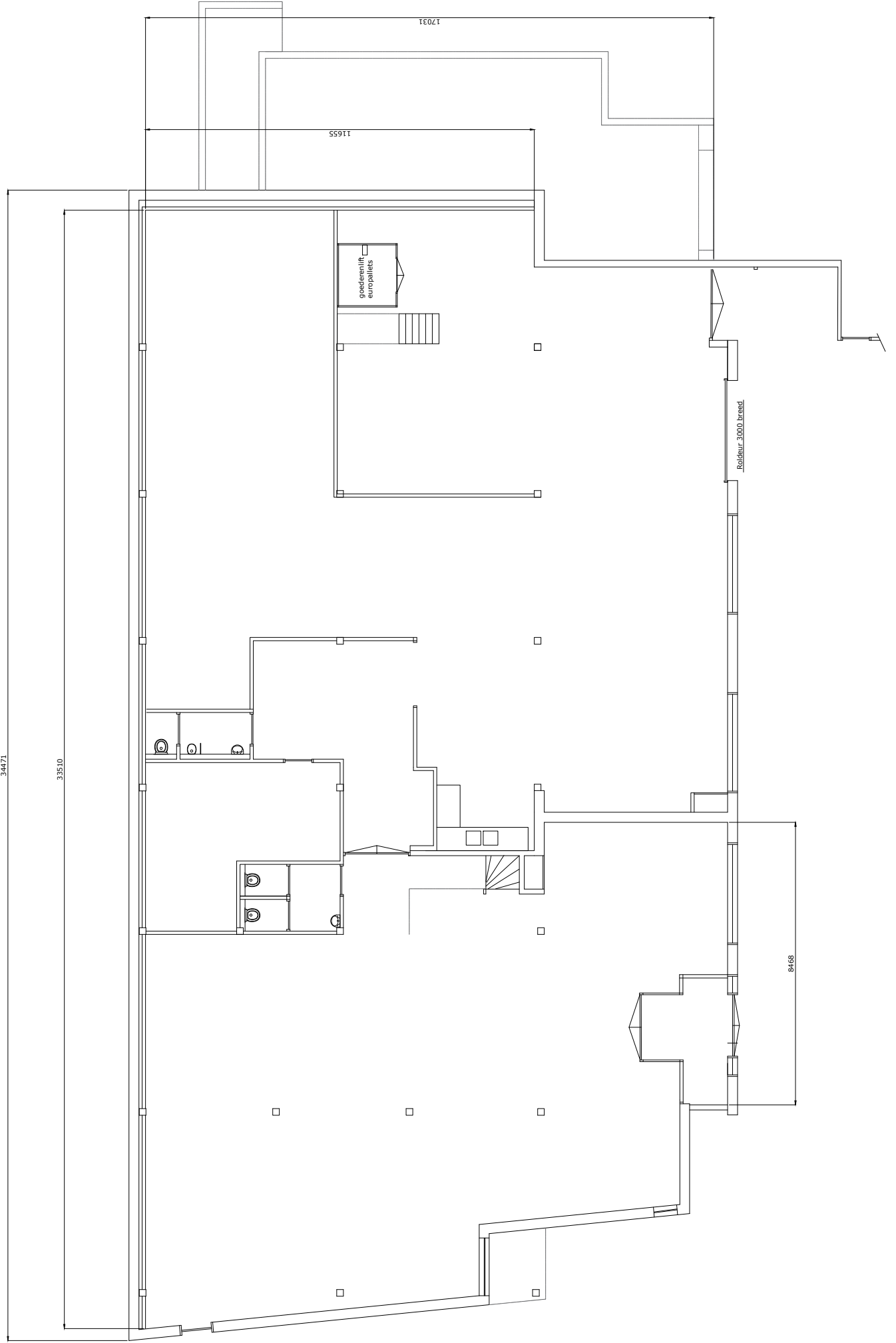




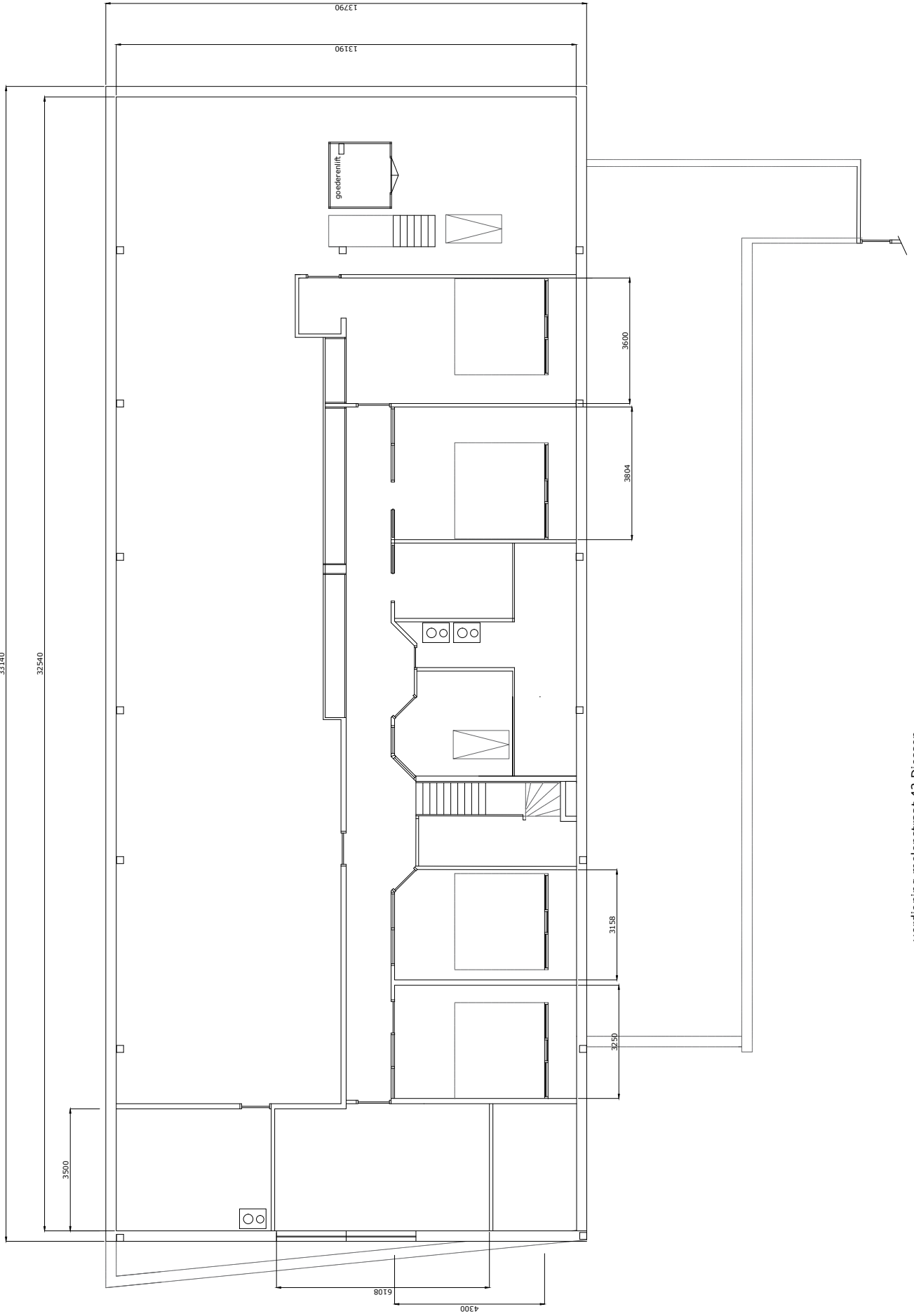












verdieping molenstraat 42 Diessen



### **Aansprakelijkheid**

Deze brochure is met grote zorg samengesteld, de verstrekte informatie is naar onze mening uit betrouwbare bronnen afkomstig. Er dient gesteld te worden dat alle in de brochure en op internet weergegeven maten, circa maten zijn. Ten aanzien van de juistheid van de verstrekte informatie kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. De verkoop geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring van de opdrachtgever. Deze informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

### **Staat van Bedrijfsactiviteiten:**

De bestemming van het bedrijfsobject betreft 'Bedrijfsbestemming' met de functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 2.

Eigenaar en verkopend makelaars aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid inzake de toegestane bedrijfsactiviteiten. Kopende partij dient op eigen initiatief te informeren bij het bevoegd gezag (gemeente) of vestiging van zijn bedrijf binnen bestemmingsplanmogelijkheden toegestaan is.

### **Kosten koper, exclusief BTW**

De aanduiding 'k.k.' of 'kosten koper' houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting) en/of BTW, kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte.

### **Bouwkundige keuring**

Koper is te allen tijde gerechtigd op zijn kosten een bouwkundige keuring te laten verrichten teneinde een inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Een eventueel gewenste bouwkundige keuring kan uitgevoerd worden vóór het openen van de onderhandeling, dan wel na het tot stand komen van de overeenkomst. In het laatste geval wordt de keuring uitgevoerd voor het verstrijken van de 3 dagen bedenktijd, tenzij uitdrukkelijk anders (schriftelijk) is afgesproken.



### **Waarborgsom/bankgarantie**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen 1 week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden voor het verkrijgen van de financiering (indien van toepassing), een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom volstaat een bankgarantie ook, mits deze aan de voorwaarden voldoet. Indien er een bankgarantie wordt afgegeven dient dit te geschieden door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

### **Koopakte**

Voordat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomen, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden.

Mondeling uitgebrachte biedingen zijn voor partijen niet bindend. Indien er tussen partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, de opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden moet dit schriftelijk worden vastgelegd in een koopovereenkomst conform het door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis vastgestelde modelkoopakte. Deze koopovereenkomst dient uiterlijk binnen vijf werkdagen na ondertekening door de verkopende partij door de koper te zijn ondertekend en retour te zijn op het kantoor van de makelaar die de overeenkomst heeft opgemaakt. Een koop of verkoop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze indien van toepassing opgenomen in de koopakte.

### **Notaris**

De kopende partij bepaalt de keuze voor de notaris, tenzij anders is vermeld. Indien de kosten voor het opvragen van de restantschuld bij de geldverstrekker van de verkoper en de kosten voor het doorhalen van de inschrijving bij het kadaster van een hypothecaire (overbruggings-)lening of beslag meer bedragen dan € 175,- exclusief BTW per gehele of gedeeltelijke doorhaling, dan zal het meerdere voor rekening van de koper komen.

De kadasterkosten voor voormelde doorhaling zijn bij de bedragen inbegrepen.

Maakt een koper deze keuze niet binnen 5 weken na het ondertekenen van de akte, dan zal de keuze van de notaris aan de makelaar zijn voorbehouden die de koopovereenkomst heeft opgemaakt.





Kerkhovensestraat 102  
5061 PJ Oisterwijk

013-5915219  
06-30451515

info@makelaardijmeeuwis.nl  
tom@makelaardijmeeuwis.nl

[www.makelaardijmeeuwis.nl](http://www.makelaardijmeeuwis.nl)