



Dorpsstraat 72 – 76

7025 AE Halle

Vraagprijs € 375.000,- k.k.

**Klein Hesselink Makelaars
Prinses Irenestraat 3
7021 CG, ZELHEM
Tel: 0314-625113
E-mail: info@kleinhesselinkmakelaars.nl
www.kleinhesselinkmakelaars.nl**

Omschrijving

Te koop: Bedrijfswoning PLUS commerciële ruimte

Wij bieden u aan een half vrijstaande, ruime bedrijfswoning PLUS een naastgelegen royale commerciële ruimte c.q. winkelruimte aan de Dorpsstraat 72-76 in Halle. De bedrijfswoning (rechterzijde en nr. 76) biedt u de mogelijkheid om niet alleen een warm thuis te creëren, maar ook de mogelijkheid om uw ondernemersdromen waar te maken in de aangrenzende/naastgelegen commerciële ruimte.

De commerciële ruimte is zeer ruim qua afmetingen en heeft als huidige bestemming "Detailhandel". Het pand stamt uit 1963, is degelijk gebouwd, heeft veel ruimte en een enorm diepe achtertuin. Het totale perceel is ca. 22 meter breed en ca. 43 meter diep.

Indeling Dorpsstraat 76 (woonhuis aan de rechterzijde)

Kelder: Ruime kelderruimte (bijna 8,5 m²)

Begane grond: Overdekte zij-entree, hal, toilet, compacte doucheruimte, opnieuw in te richten (bij)keuken met een grote raampartij met voldoende lichtinval en uitzicht op de achtertuin, ruime woonkamer aan de voorzijde van de woning met een balkenplafond en originele schouw. De 2e hal/het trappenhuis geeft u toegang tot de kelderruimte, de achteruitgang naar de achtertuin en de trapopgang naar de verdieping erboven. In deze hal bevindt zich ook de CV-installatie (Vaillant).

1e Verdieping: Smalle overloop, 3 slaapkamers waarvan 2 aan de voorzijde en met vaste kast/bergruimte, nog een overloop, eenvoudige keuken met een gaskookplaat en een afzuigkap, badkamer met ligbad, douche, toilet en een vaste wastafel.

2e Verdieping: Royale overloop en een ruime slaapkamer met dakraam en grote radiator.

Indeling Dorpsstraat 72 (winkelruimte aan de linkerzijde)

Kelder: Ruime kelder (14 m²)

Begane grond: Commerciële ruimte van in totaal 262 m² met aan de voorzijde een glazen entree/pui, de ruimte is voorzien van een systeemplafond en tl-verlichting. Naar achteren toe treft u meerdere (al dan niet af te sluiten) ruimten. De complete ruimte vraagt om een herindeling naar de behoefte van een nieuwe eigenaar.

1e Verdieping: Een vaste, brede en degelijke houten trap leidt u naar 2 grote ruimten van in totaal ruim 100 m² met een dakkapel aan de voorzijde.

2e Verdieping: Zolderverdieping van 26,5 m², met de opstelling van de CV-installatie (Nefit uit 2009)

In de brochure is geen Lijst van Zaken opgenomen; Het pand zal in de huidige staat worden opgeleverd, behoudens de inventaris van de kringloopwinkel.

Wellicht kan e.e.a. worden omgetoverd tot meerdere woonruimtes. Daartoe zal een procedure bij de Gemeente Bronckhorst gestart moeten worden. Er ligt een bouwtekening met mogelijke nieuwe indeling/plattegrond, getekend door een architectenbureau op ons kantoor ter inzage.

Buiten: Over de gehele breedte verhard buitenterrein (ruim 200 m²) aan de voorzijde met parkeerruimte voor meerdere auto's of voertuigen. Uiteraard staat het een nieuwe eigenaar vrij om hier weer een (of gedeeltelijk) voortuin van te maken. De achtertuin is ca. 22 meter diep en ca. 12,5 m breed. De tuin wordt op dit moment flink (bij)gesnoeid. Aan een volgende eigenaar om deze tuin helemaal opnieuw in te richten en er zijn of haar eigen draai aan te geven. Er is in ieder geval genoeg ruimte voor het creëren van een flink terras en zowel beschutte als zonnige plekken.

Er staat nogal wat te gebeuren in Halle. De Gemeente heeft onlangs aangegeven partycentrum Nijhof aan te kopen om op die plek de nieuwe basisschool te realiseren. Op de plek van de huidige basisschool worden – op termijn – woningen gebouwd gericht op jongeren en ouderen. Ook aan de Tarwestraat liggen er plannen om nieuwe woningen te bouwen. Tevens wordt de sportzaal “De Meisterkamp” omgebouwd tot een multifunctionele ontmoetingsruimte.

Bijzonderheden:

- * Bouwjaar: 1963.
- * Perceelopp. woonhuis: 430 m².
- * Perceelopp. commerciële ruimte: 500 m².
- * TOTAAL perceelopp.: 930 m².
- * Inhoud woonhuis: 558 m³.
- * Oppervlakte wonen (woonhuis): 157 m².
- * Oppervlakte commerciële ruimte: 364 m².
- * Kluswoning.
- * Energielabel: E.
- * Een perfecte combinatie van wonen en werken!
- * Dit object dient gerenoveerd en verduurzaamd te worden!
- * Interessant object voor investeerders!

Kenmerken

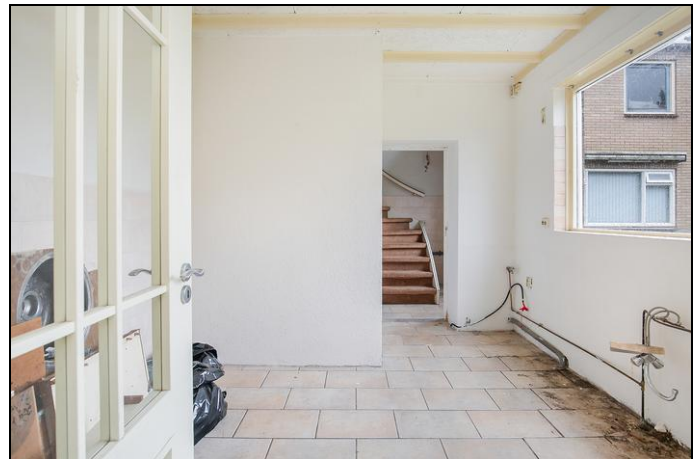
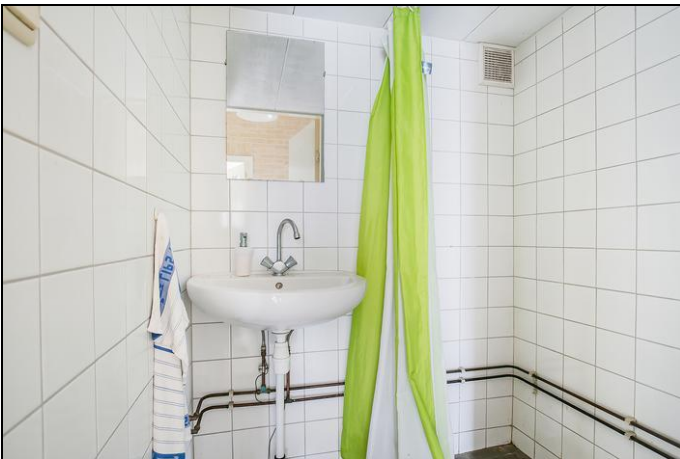
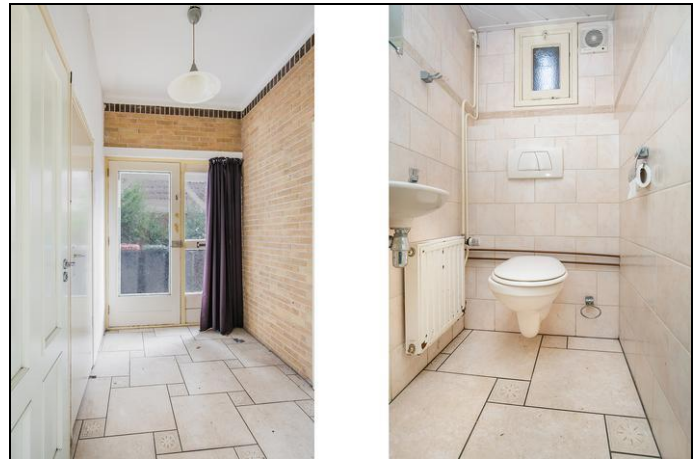
Vraagprijs	€ 375.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	558 m ³
Perceel oppervlakte	930 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	157 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1963
Ligging	Aan drukke weg
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint, zonneterras
Hoofdtuin	Achtertuint 275 m ²
Garage	Parkeerplaats, souterrain
Energielabel	E
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Voorzieningen	Rookkanaal, Dakraam, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	NEFIT Topline Aquapower HRC45/CW6 (Gas gestookt combiketel uit 2009, eigendom)

Locatie

Dorpsstraat 72 - 76
7025 AE HALLE



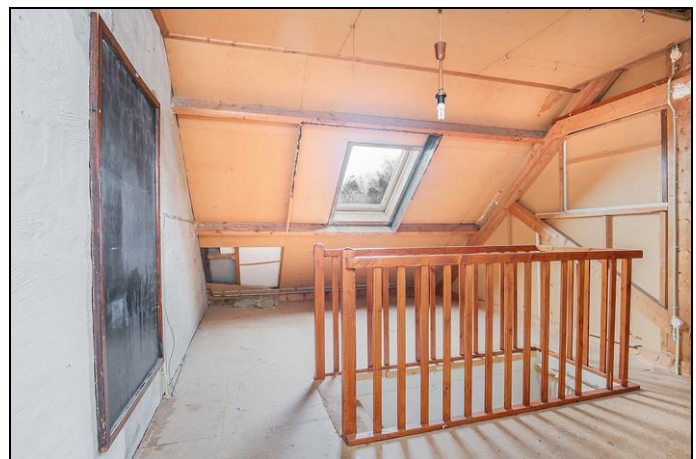
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



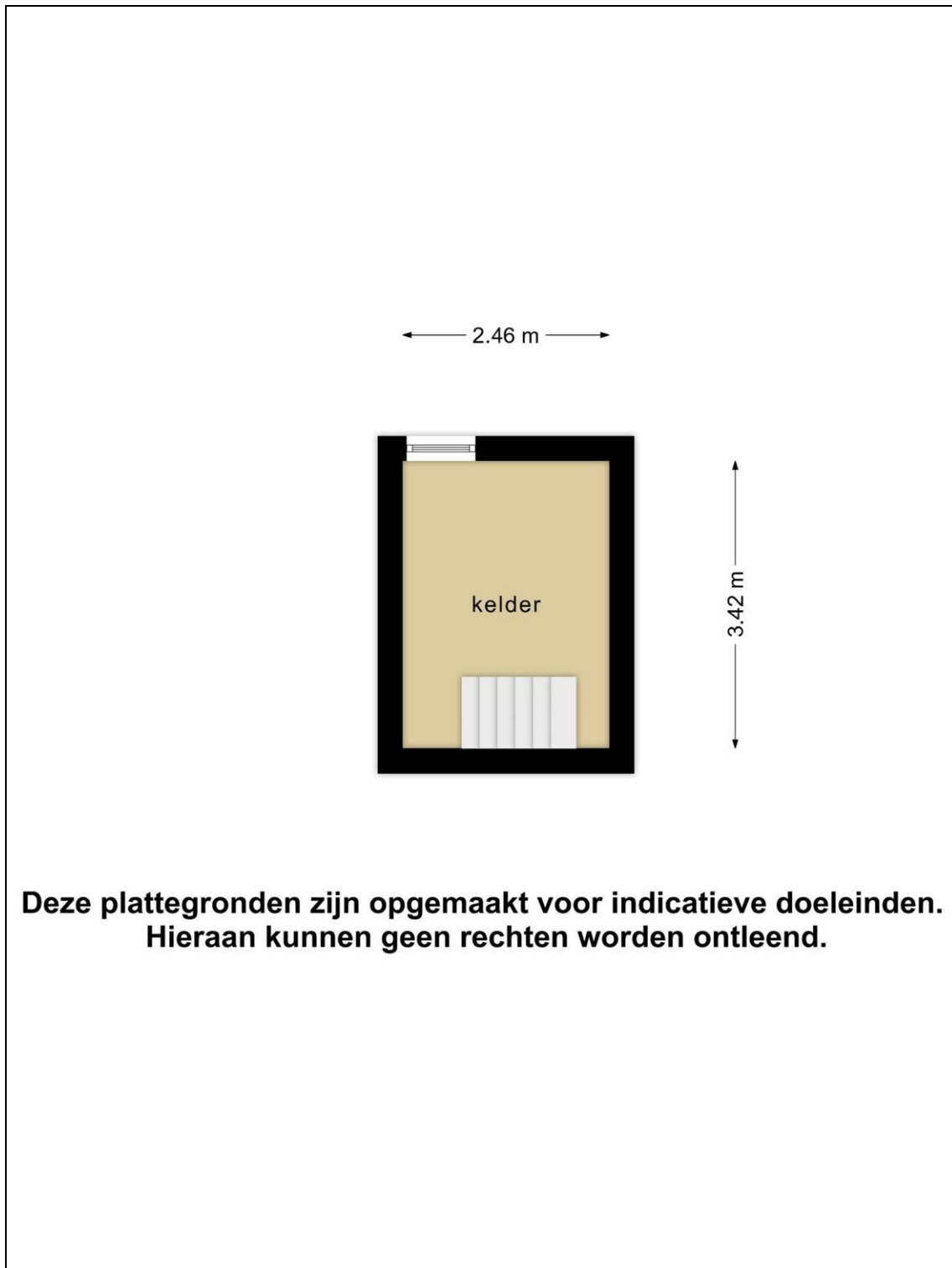
Foto's



Foto's

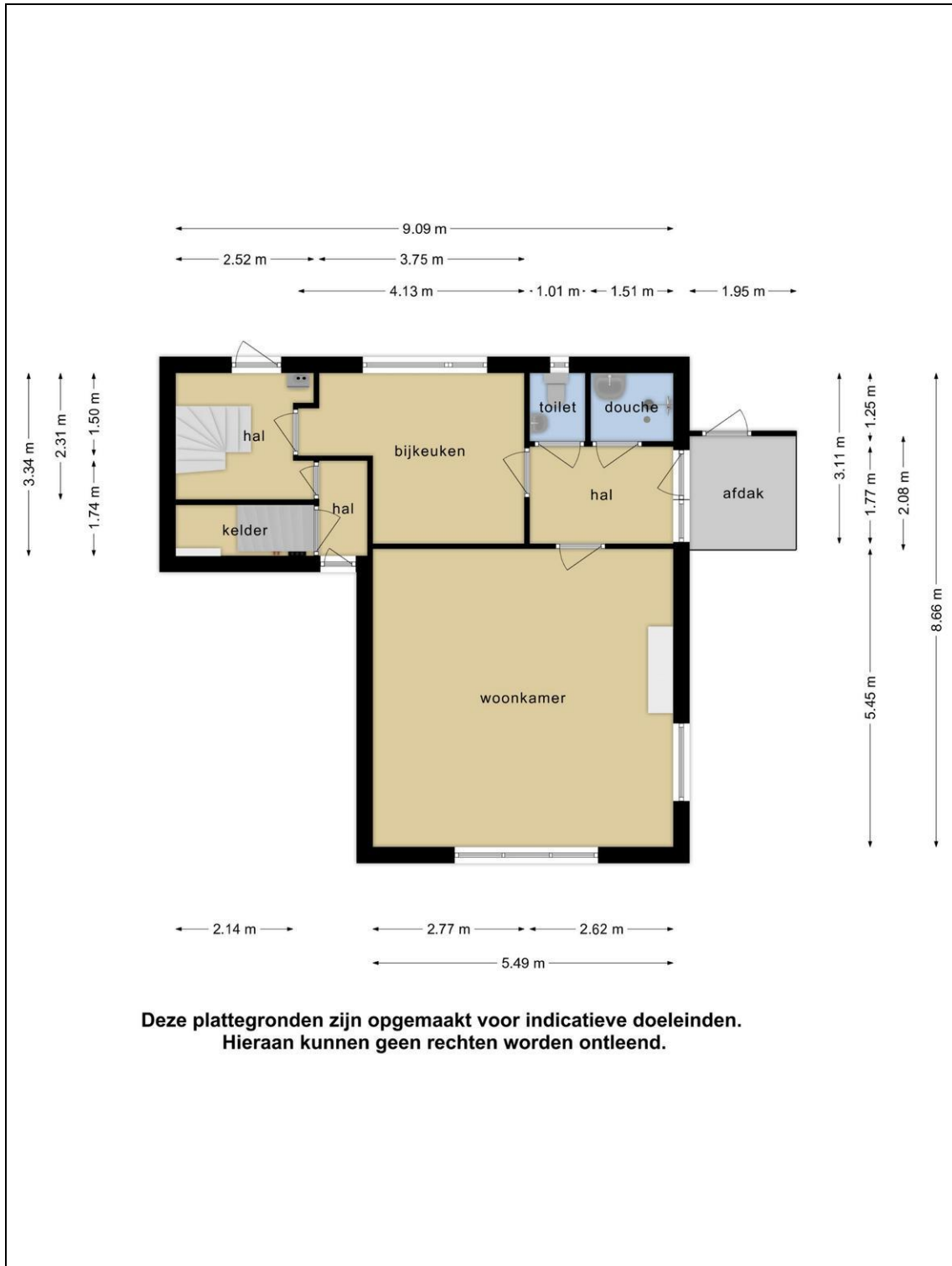


Plattegrond (nr. 76)

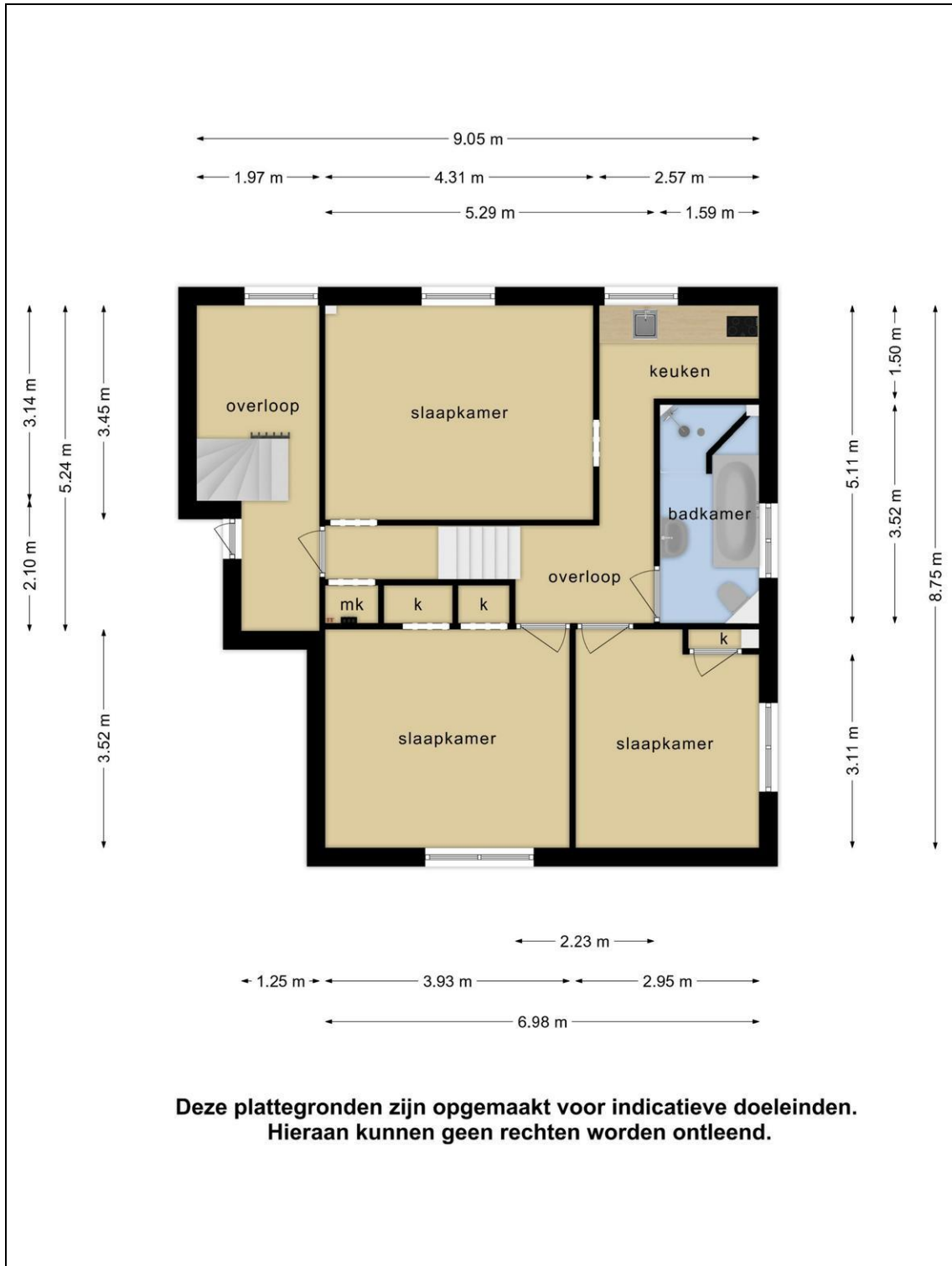


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

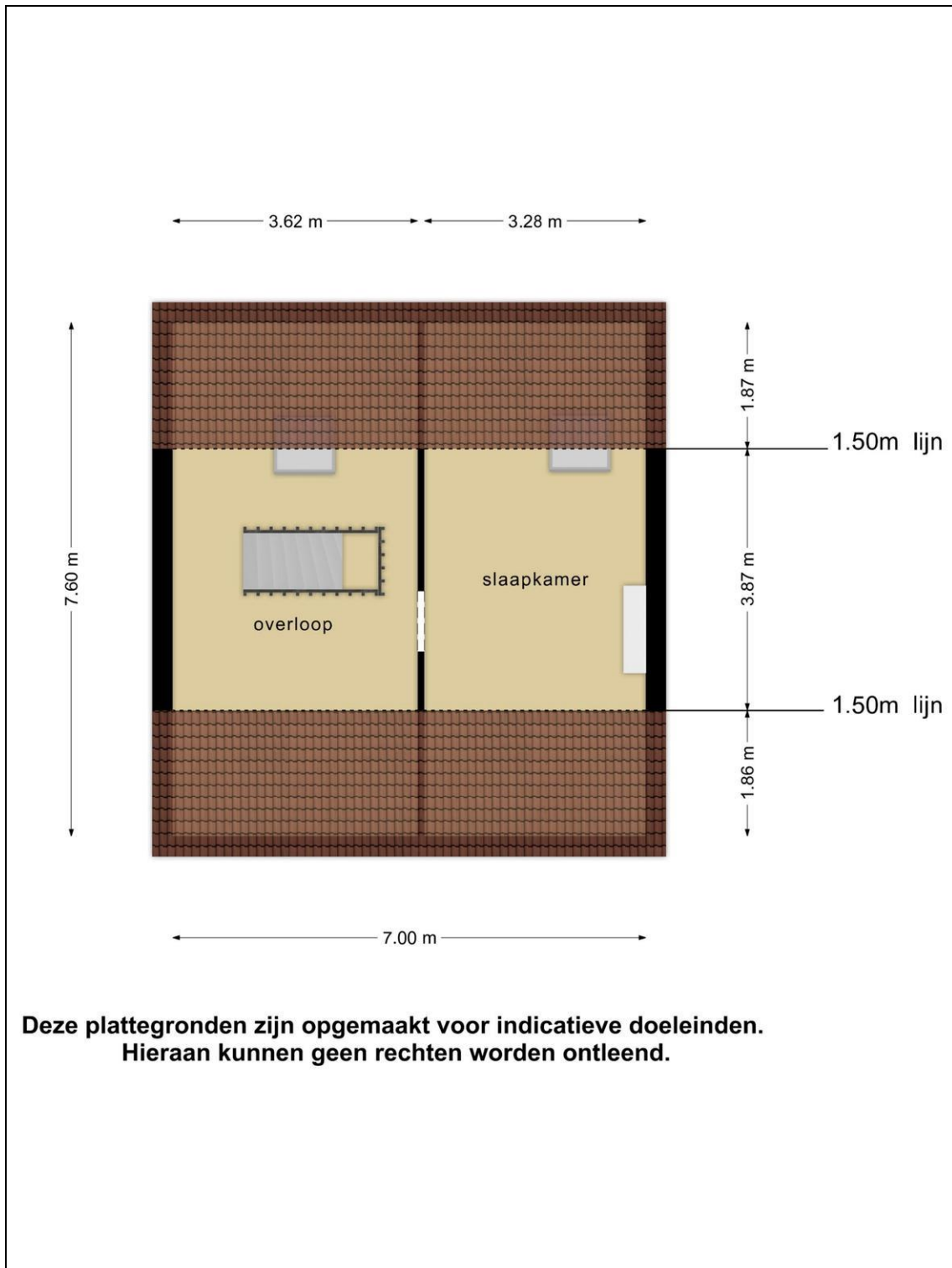
Plattegrond (nr. 76)



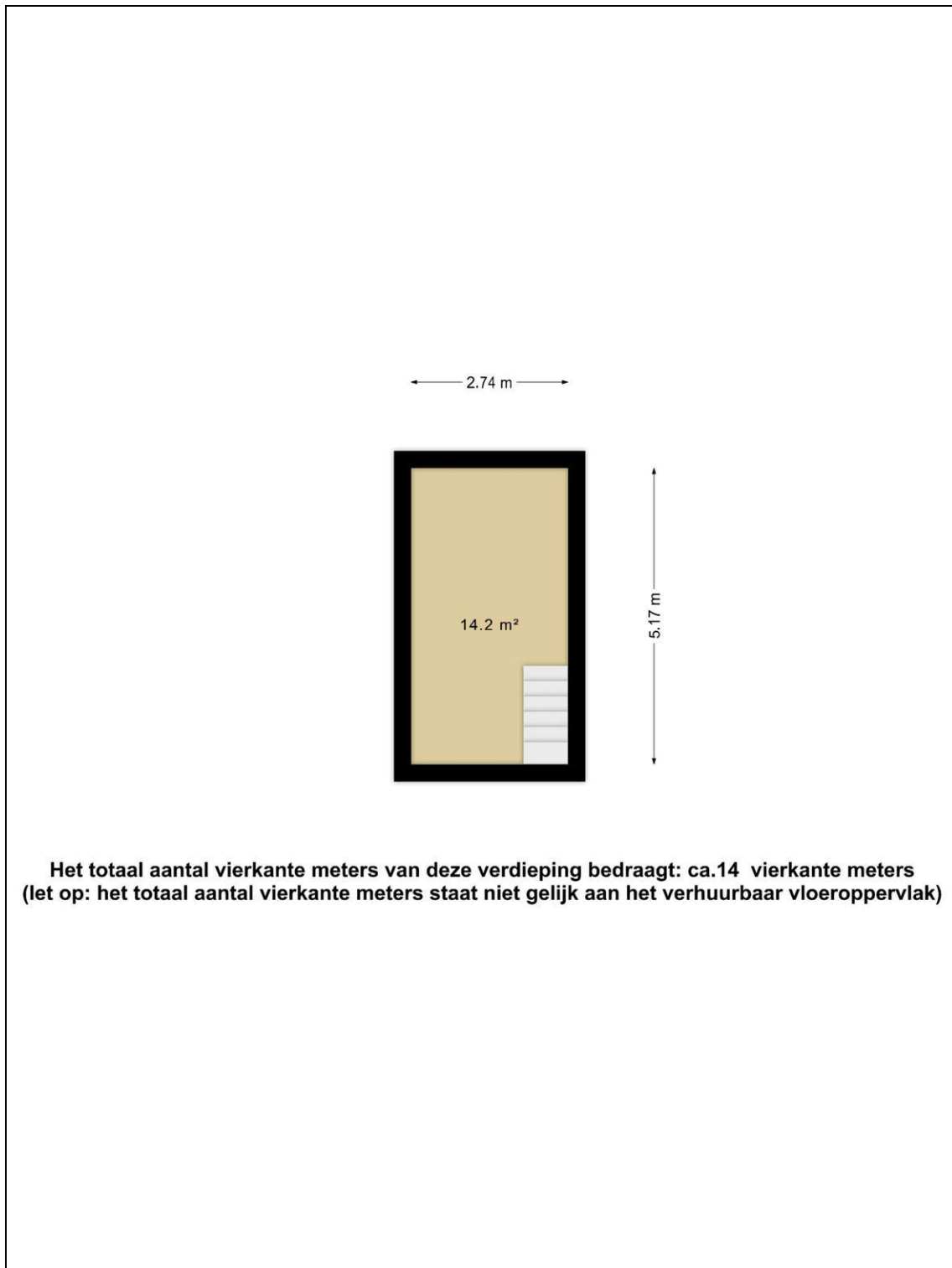
Plattegrond (nr. 76)



Plattegrond (nr. 76)



Plattegrond (nr. 72)

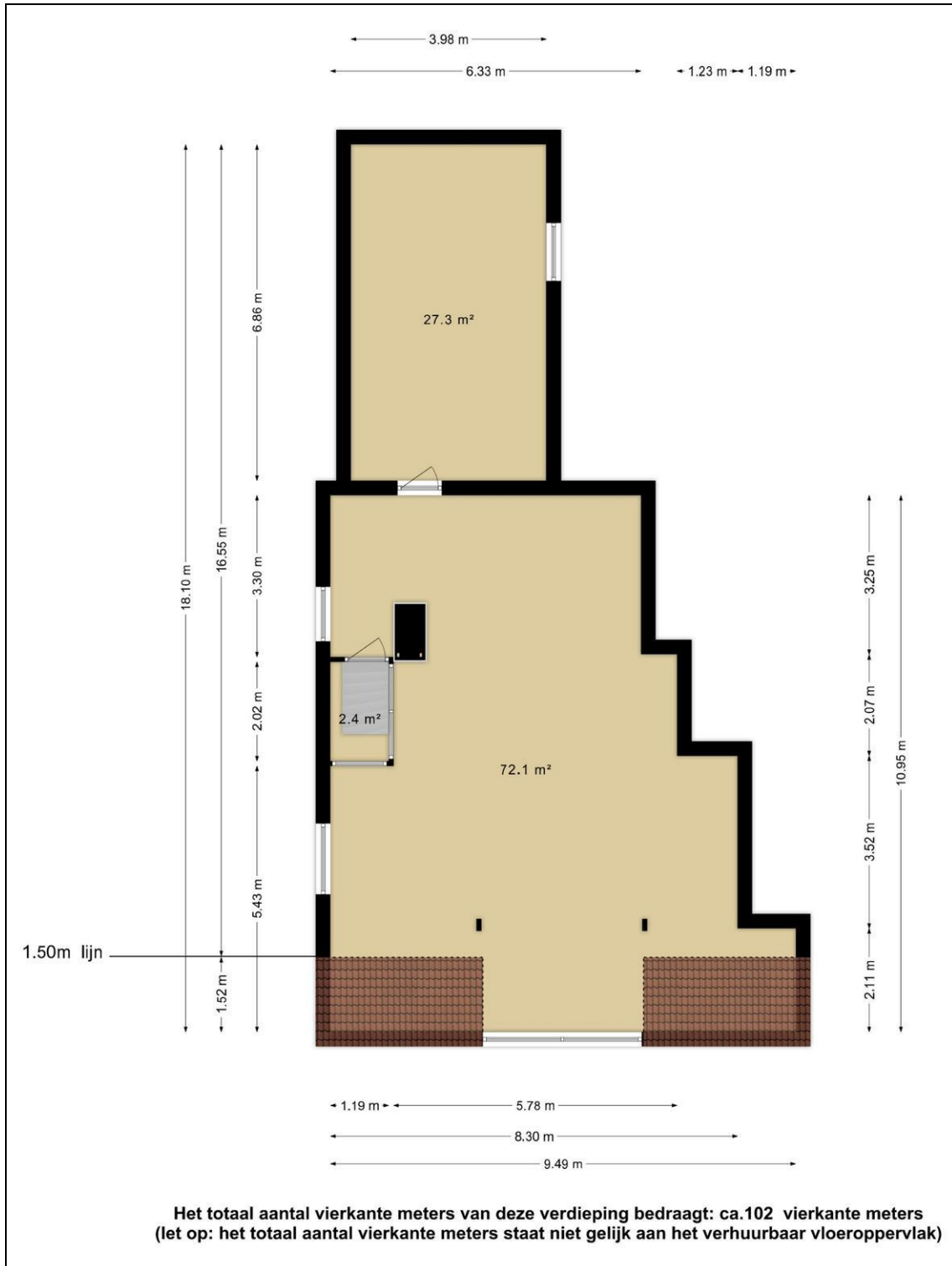


Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca.14 vierkante meters
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)

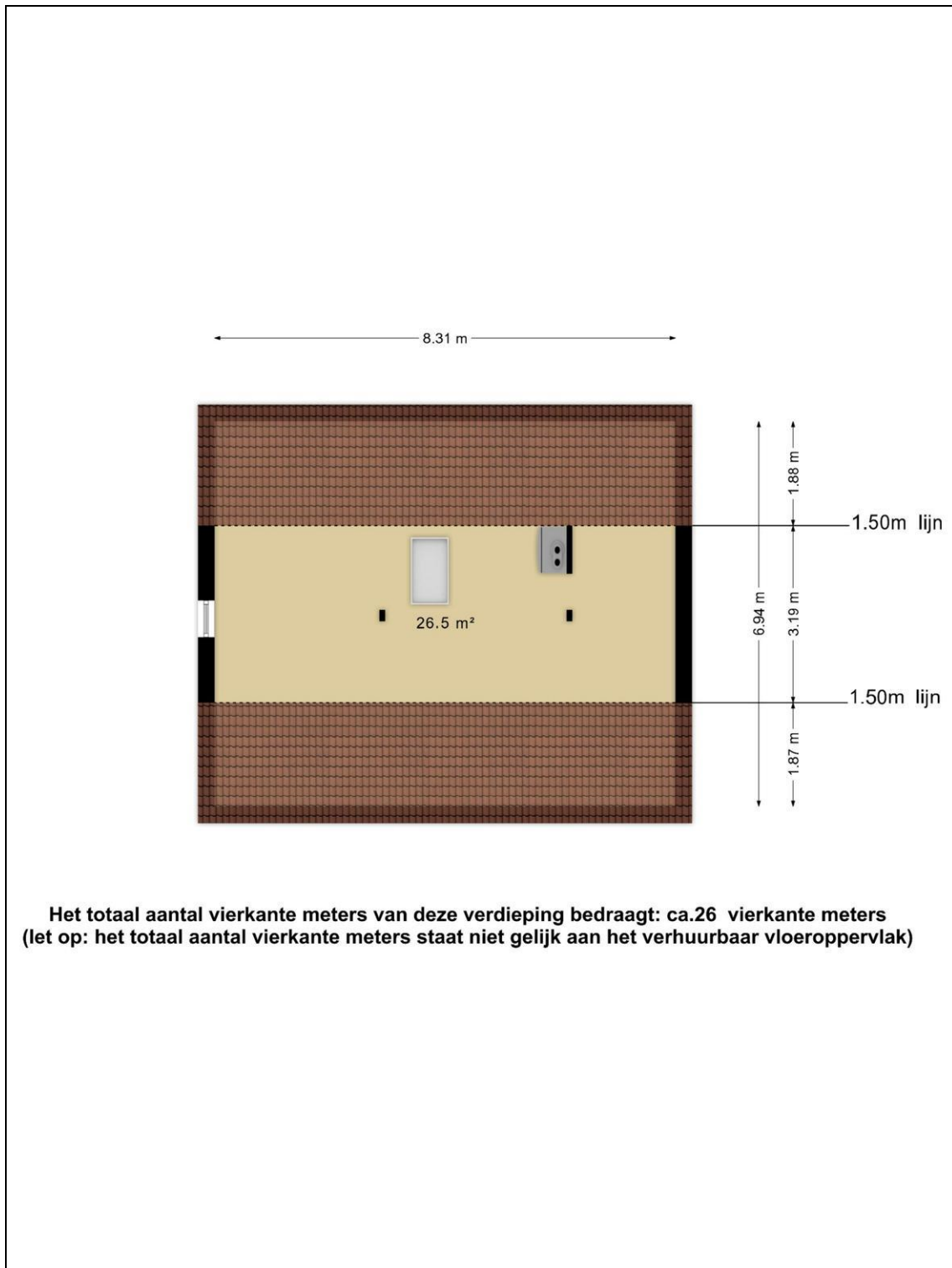
Plattegrond (nr. 72)



Plattegrond (nr.72)



Plattegrond (nr. 72)



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Dorpsstraat 72 - 76
Postcode / Plaats	7025 AE Halle
Gemeente	Zelhem
Sectie / Perceel	D / 1830
Oppervlakte	430 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens	
Adres	Dorpsstraat 72 - 76
Postcode / Plaats	7025 AE Halle
Gemeente	Zelhem
Sectie / Perceel	D / 1831
Oppervlakte	500 m ²
Soort	Volle eigendom

KLEIN HESSELINK MAKELAARS



Welkom thuis!

Klein Hesselink Makelaars is al sinds 1996 gevestigd in Zelhem in het groene hart van de Achterhoek. Daardoor kennen wij de markt en weten we wat er speelt. Transparant, wederzijds vertrouwen, kwaliteit en service.



- ✓ Woning verkopen
- ✓ Huur en verhuur
- ✓ Taxatierapport
- ✓ WOZ-waardecheck
- ✓ Gratis waardebepaling
- ✓ Aankoopbegeleiding

Volg ons op



Klein Hesselink Makelaars | Prinses Irenestraat 3 | 7021 CG Zelhem

 info@kleinhesselinkmakelaars.nl |  0314 62 51 13 |  06 520 454 15

Gratis waardebepaling!

Neem contact op voor een vrijblijvende afspraak



Alfred Beeftink
Register Makelaar
Register Taxateur



Bianca te Linde
Vastgoedadviseur

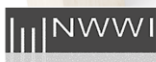


Nicole van Onna
Commercieel Medewerker



Caroline Dreviers
Commercieel Medewerker

- ✓ **Woning verkopen?**
Bel ons voor een vrijblijvend verkoopgesprek en een gratis waardebepaling.
- ✓ **Taxatierapport nodig?**
Wij taxeren woningen, landelijk & agrarisch vastgoed en recreatiewoningen.
- ✓ **Op zoek naar een woning?**
Schrijf je in als zoeker via onze website en ontvang direct ons nieuwste aanbod.
- ✓ **Woning gezien bij andere makelaar?**
Schakel ons in als aankoopmakelaar voor deskundige begeleiding en advies.
- ✓ **Wij bemiddelen ook in de verkoop en verhuur van**
bedrijfsmatig vastgoed, recreatiewoningen, landbouwgrond en bospercelen.



Klein Hesselink Makelaars | Prinses Irenestraat 3 | 7021 CG Zelhem

 info@kleinhesselinkmakelaars.nl |  0314 62 51 13 |  06 520 454 15

Belangrijke informatie voor u!

Vrijblijvende aanbieding.

Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan eventuele onvolkomenheden en onjuistheden in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Verkoper en/of ons kantoor zijn hiervoor niet aansprakelijk. Deze brochure/ informatie geldt als een vrijblijvende aanbieding en een eventuele uitnodiging om in onderhandeling te treden. De eventueel bijgesloten (bouw)tekeningen kunnen qua maatvoering en/of indeling afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Hoe wordt de vraagprijs bepaald?

De vraagprijs waarvoor een woning te koop wordt aangeboden, wordt door de verkoper bepaald. Meestal in overleg met zijn makelaar.

Wat betekent “kosten koper”?

De kosten die de overheid berekent voor de overdracht van een woning zijn voor rekening van de koper. Dat is de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. De kosten van de makelaar zijn hier niet bij inbegrepen. Deze kosten, makelaarscourtage, moet de verkoper zelf met de makelaar afrekenen.

Bij het bieden van de vraagprijs word ik dan koper?

Wanneer u naar aanleiding van een advertentie of woongids de vraagprijs van de woning biedt, doet u een bod. De verkoper heeft het recht uw bod wel of niet te aanvaarden. Soms doet de makelaar in opdracht van de verkoper een tegenbod. Dit is juridisch bepaald.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod (tegenbod). Onderhandeling is niet af te dwingen. Als de makelaar van de verkopende partij aangeeft dat hij uw bod met de verkoper overlegt, wil dat niet zeggen dat u in onderhandeling bent. Of anders gezegd, u bent nog niet in onderhandeling!

Hoe zijn de rechten van onderhandeling wanneer ik als eerste bel voor een bezichtiging, of als ik als eerste een huis heb bezichtigd?

U heeft geen rechten. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Wel heeft de verkopende makelaar de verplichting u over de verkoopprocedure te informeren. Als u serieus belangstelling heeft is het verstandig de makelaar naar uw positie te vragen. U weet dan wat uw mogelijkheden zijn. Als de makelaar u een toezegging doet, dient hij deze wel na te komen.

Er loopt een onderhandeling. Mogen bezichtigingen doorgaan?

Ja, bezichtigingen gaan gewoon door. Een onderhandeling leidt niet automatisch tot verkoop. Tevens wil de verkoper graag weten of er meer belangstelling is. Wellicht zijn andere bidders gunstiger. Meestal vertelt de makelaar aan andere belangstellenden dat er inmiddels een andere partij in onderhandeling is. Dit wordt ook wel “onder bod” genoemd. Een andere belangstellende kan wel een bod doen maar krijgt pas antwoord wanneer de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. Over de hoogte van een bieding doet de makelaar geen mededeling. Dit zou tot overbieden kunnen leiden.

Verhoging van de vraagprijs tijdens onderhandeling door de verkoper. Kan dat?

Ja, dat kan. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie “Bij het bieden van de vraagprijs word ik dan koper”) kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Vaak wordt er door beide partijen tijdens een onderhandeling over en weer geboden. Als de verkopende partij het bod van de koper aanvaardt is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet kan de koper de koop tot stand brengen door dit te aanvaarden. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod. Dus ook in het biedingsproces tussen de beide partijen kan de verkoper besluiten zijn tegenbod te verhogen en de koper kan besluiten zijn bod te verlagen.

Tijdens de onderhandelingen worden er wijzigingen in het systeem van verkoop doorgevoerd. Mag dat?

Ja, dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Er kunnen soms zoveel belangstellenden zijn die de vraagprijs bieden dat het voor de verkoper moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. De verkoper en zijn makelaar kunnen besluiten de lopende onderhandeling te beëindigen en de biedprocedure te wijzigen. Duidelijk is natuurlijk dat de verkoper eventuele gedane toezeggingen na moet komen.

Wanneer komt de koop tot stand?

Wanneer verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum, ontbinden voorwaarden) is de koop gesloten. De koop wordt door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopakte. In de koopakte staat wat de partijen mondeling hebben afgesproken en meestal worden er nog een aantal afspraken vastgelegd, zoals bijvoorbeeld een boeteclausule. De aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

Onderzoeksplicht.

De informatie welke is vermeld in deze brochure is verkregen van de eigenaar/ verkoper om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededingingsplicht (informatieplicht). Het Burgerlijk Wetboek vermeldt een onderzoeksplicht voor de koper van een woning. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling en of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een terzake deskundige in te schakelen.

Koopovereenkomst.

Indien er tussen partijen mondeling overeenstemming is bereikt zal dit door ons worden vastgelegd in een koopovereenkomst. In deze koopovereenkomst zal in ieder geval een verplichting voor de koper worden opgenomen tot het stellen van een bankgarantie/ waarborgsom van 10 % van de koopsom binnen 6 weken na datum overeenkomen. Ook nemen wij een boetebeding in de koopakte op ter grootte van 10 % van de koopsom welke voor beide partijen geldt.

Ontbindende voorwaarden? Wat zijn dat?

Na het tekenen van een voorlopige koopakte kunnen zich altijd zaken voordoen waar zowel de koper als de verkoper geen idee van had. Dan zijn er altijd nog de ontbindende voorwaarden. De ontbindende voorwaarden zijn dus een "soort veiligheidsmaatregel", want zonder deze ontbindende voorwaarden zit je (na de drie dagen bedenktijd) direct vast aan de koop van de woning.

Welke ontbindende voorwaarden zijn er?

- Ontbindende voorwaarde financiering
- Ontbindende voorwaarde Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
- Ontbindende voorwaarde bouwkundige keuring
- Verkoop eigen huis
- Bodemonderzoek/ verontreiniging
- Wijziging van bestemmingsplan

Bedenktijd

Koopovereenkomsten voor onroerende zaken gesloten tussen particulieren moeten schriftelijk worden aangegaan alvorens de koop rechtskracht krijgt. Koper krijgt nadat hij een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen de mogelijkheid de koopovereenkomst binnen 3 dagen na ontvangst, van de getekende koopovereenkomst, te ontbinden (Algemene Termijnen Wet).

Heeft u nog vragen, wij beantwoorden ze graag!