



Wachthoevestraat 28, 3209 BK Hekelingen

Vraagprijs € 875.000,- k.k.

Omschrijving

Deze unieke combinatie van een riante woning met professionele bedrijfsruimte is turnkey beschikbaar en biedt tal van mogelijkheden voor wonen en ondernemen onder één dak. De uitstekende staat van onderhoud, hoge mate van duurzaamheid en complete inrichting maken dit object zeer interessant voor ondernemers die op zoek zijn naar een woon-werklocatie. Maar als u de bedrijfsruimte bij de woning betreft heeft u tal van mogelijkheden om deze te gebruiken.

Gelegen op een royaal perceel van 424 m² bieden wij deze in 1994 gebouwde, vrijstaande woning aan welke beschikt over een woonoppervlakte van 327 m² verdeeld over twee woonlagen, een gebouwgebonden buitenruimte van 47 m² en een achtertuin van 86 m² op het noordwesten.

Indeling:

Begane grond:

Entree met ruime hal welke is voorzien van een geheel betegeld toilet met fonteintje, garderobe en de trapopgang. De riante, tuingerichte woonkamer heeft een praktische indeling met veel lichtinval door de vele ramen, convectorsputten en is voorzien van een parketvloer. Via een deur komt u in de gezellige overkapping vanwaar u toegang heeft tot een extra kamer (thans in gebruik als mancave) met daaraan vast een keukenblokje en een apart toilet. Via deze ruimte heeft u toegang tot de berging. Deze berging is tevens ook van buitenaf bereikbaar.

De open keuken is voorzien van een lichte L-opstelling en een groot eiland waaraan ook gegeten kan worden. De keuken is voorzien van een fornuis met oven en afzuigkap, combi-magnetron, koelkast, vriezer en een vaatwasser. De keuken en de hal zijn voorzien van een mooie plavuizenvloer.

Aangrenzend bevindt zich het bedrijfsgedeelte met een professioneel ingerichte bar/winkelruimte inclusief vaste bar, kasten en een koffiehok. Via een deur toegang tot de complete personeelskamer met meubilair met toegang tot de bijkeuken met keukenblok en apart toilet met fonteintje. Vanuit zowel de winkelruimte als de bijkeuken heeft u toegang tot de compleet ingerichte professionele keuken met 4 dakkoepels waardoor er veel lichtinval is. Vanuit hier is er toegang tot de voorraadkamer welke ook van buitenaf te bereiken is.

Entree, toilet, keuken, berging beneden en mancave zijn voorzien van vloerverwarming.

Het aansluitende terras zou eerst een serre worden, daar zit nu ook vloerverwarming maar die is uitgezet.

Eerste verdieping:

Via de trap bereikt u de riante overloop (met dakkoepel) welke toegang geeft aan vier ruime slaapkamers, een badkamer, apart toilet en een betegelde berging met wasmachine-/droger aansluiting. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een grote kastenwand en de slaapkamers en overloop is voorzien van laminaat.

De complete badkamer is voorzien van een ligbad, douche en een groot wastafelmeubel met 2 wastafels.

Tuin:

De voortuin is grotendeels betegeld en biedt plaats aan meerdere auto's, toegang tot de woning en aparte toegang tot de winkel/bedrijfsruimte.

De achtertuin is gelegen op het noord/westen en voorzien van 2 overkappingen welke beide ook bereikbaar zijn via de woonkamer. De tuin is voorzien van gras en tegels en een deel van deze tuin is in bruikleen bij de gemeente.

Locatie

De woning is gelegen in de rustige woonwijk Hekelingen met voorzieningen in de directe omgeving. Het centrum van Spijkenisse is binnen 10 minuten bereikbaar. De combinatie van wonen en werken op deze locatie biedt uitstekende mogelijkheden voor diverse ondernemingen.

De Vree Makelaardij B.V.

De Zoom 3

3207 BX, SPIJKENISSE

Tel: 0181-611919

E-mail: info@devreemakelaardij.nl

www.devreemakelaardij.nl



Bestemming:

Wachthoevestraat 28 valt binnen de voormalige beheersverordening Spijkenisse Zuid-West die nu deel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Nissewaard. In deze verordening heeft dit perceel de bestemming/functie "Wonen-2", deze gronden mogen o.g.v. art. 16 van de doeleindenomschrijving worden gebruikt voor wonen in grondgebonden woningen. Daarnaast mag in een woning, volgens art. 3.2 van de Gebruiks- en bouwregels, onder voorwaarden, een bedrijf/beroep aan huis of kamerverhuur worden uitgeoefend. Artikel 3.1 geeft aan dat gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. Het bestaande gebruik is onder 1.6 van de begrippen o.a. omschreven als: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op het moment van vaststelling van de verordening en/of zoals beschreven in de adressenlijst die als bijlage 3 bij de verordening gevoegd is. In deze adressenlijst staat Wachthoevestraat aangegeven als "woonfunctie-geschakelde woning". Uit dit alles blijkt dat Wachthoevestraat 28 mag worden gebruikt als woning, met daaraan ondergeschikt een bedrijf/beroep aan huis of kamerverhuur,

Bijzonderheden:

- energielabel woning A;
- Bedrijfsruimte Energielabel A+++ (geldig tot 30-12-2034);
- Uitstekend geïsoleerd (dak-, muur-, vloerisolatie en dubbel glas);
- Voorzien van 7000 Wp aan zonnepanelen(huur)
- CV-ketel Remeha Tzerra M 39C Plus CCS (2017);
- Deels voorzien van vloerverwarming;
- Mechanische ventilatie en alarminstallatie;
- TV kabel aanwezig;
- Parkeerplaatsen op eigen terrein;
- Alle verlichting en raambekleding blijft achter;
- Bedrijfsruimte volledig ingericht met professionele bar en inventaris, 80 en 5 liter boiler;
- Perceel van 424 m² eigen grond;
- Aanvaarding in overleg

Kenmerken

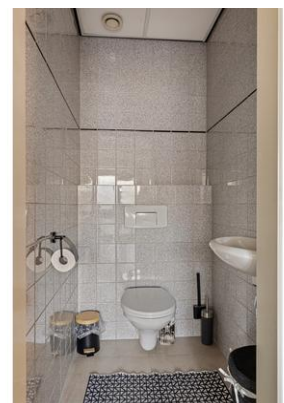
Vraagprijs	: € 875.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 8 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.212 m ³
Perceel oppervlakte	: 424 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 327 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1994
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 86 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, TV kabel, Zonnepanelen

Locatie

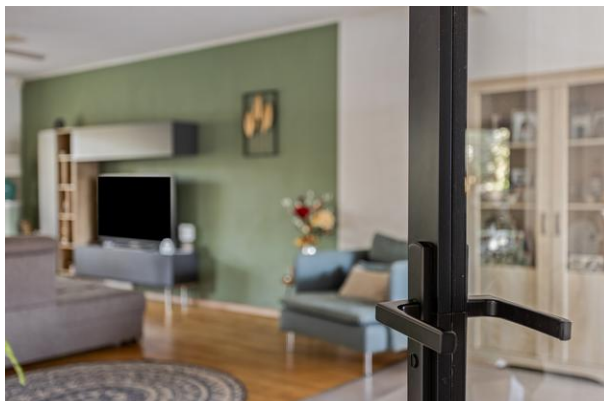
Wachthoevestraat 28
3209 BK HEKELINGEN



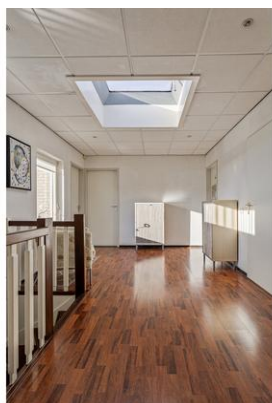
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

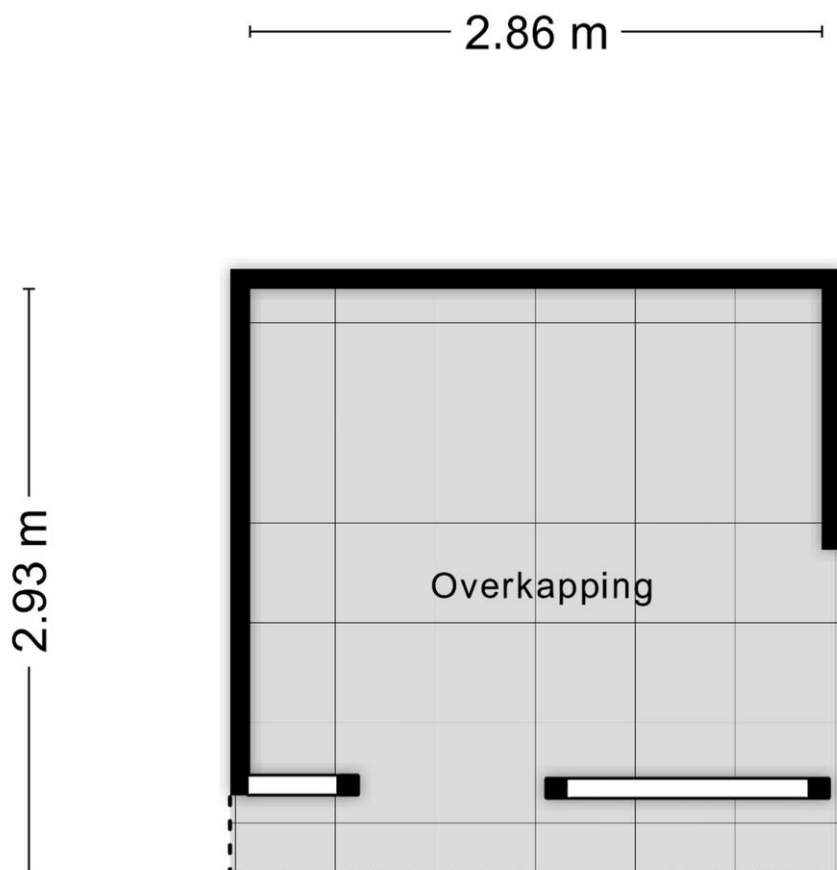


Plattegrond



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

Plattegrond



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Stellingen berging	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☐	☒	☐	☐
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☐	☐	☐	☒
– (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☒	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
– Stoelen Eiland	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
– losse koelkast mancave	☒	☐	☐	☐
– keukenblokje	☒	☐	☐	☐
– Boiler in keukenblokje	☒	☐	☐	☐

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☒	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☒	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Picknicktafels	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
- Louncheset en tuinset	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- voordeurbel is Ring mag wel achter blijven				
- Alarm woning blijft achter en camerabewaking zaak is contract				

Heeft u interesse in deze woning?

Na de bezichtiging

Na een bezichtiging heeft u vast een goed beeld of de woning aan uw wensen voldoet. Wij horen dan ook graag na afloop van u wat u van de woning vond om de verkoper op de hoogte te kunnen brengen. Heeft u interesse in de woning dan kunt u contact met ons opnemen met eventuele vragen, een tweede bezichtiging inplannen of een bod op de woning uitbrengen.

Hypotheekadviseur

Uiteraard is het van belang om te weten hoe uw financiële mogelijkheden liggen. Wij adviseren u dan ook om contact met een onafhankelijke hypotheekadviseur op te nemen indien u een financiering nodig heeft. De Vree Makelaardij doet zelf geen hypotheeken, wel hebben wij door de jarenlange ervaring contact met een hoop hypotheekadviseurs in de omgeving. Bent u opzoek naar een betrouwbare hypotheekadviseur neem dan contact met ons op.

Een bod uitbrengen

U heeft interesse in de woning en wilt een bod uitbrengen. Neem dan contact met ons op of wij nog vrij zijn met de woning. Als wij nog vrij zijn met de woning dan ontvangen wij graag uw bod met de overige condities zoals opleverdatum, eventuele roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden.

U kunt uw bod telefonisch of schriftelijk uitbrengen.

Bij een overeenstemming tussen koper en verkoper zal De Vree Makelaardij B.V. zorg dragen voor het opstellen van de koopovereenkomst. Ook zullen er voorbereidingen getroffen worden om de overdracht van de woning bij de notaris te kunnen laten plaatsvinden. De kopende partij heeft het recht, tenzij anders aangegeven, om de notaris te kiezen. Dit dient wel in overleg met de verkoper te gebeuren.

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'.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn, en kan nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers.

Documentatie

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.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.