



Vrijstaande semibungalow met bedrijfsloodsen

Stationsweg 80, Herkenbosch

Vraagprijs € 950.000,- k.k.



Stationsweg 80, Herkenbosch

Vraagprijs € 950.000,- k.k.

Energielabel A

Aan de Stationsweg, die aan beide zijden is omzoomd door parkeervrije gazonstroken en volgroeide bomen, bevindt zich deze vrijstaande semibungalow uit 1977 die in de voorbije jaren is gemoderniseerd en recentelijk onder meer werd voorzien van nieuwe kozijnen met dubbele beglazing.

Het achterste gedeelte van het perceel herbergt twee vrijstaande bedrijfsloodsen waarvan de eerste (1975) aan de voorzijde een aangebouwd kantoorgedeelte met showroom (1999) heeft. De achterste bedrijfsloods (1999) bestaat uit twee gedeelten, beide met een eigen entree en een separaat kantoorgedeelte.

De elektriciteitsvoorziening wordt mede verzorgd door in totaal 96 zonnepanelen (2022) waarvan de helft van de opbrengst is bestemd voor het woongedeelte. De ligging is aan de groene rand van het industrieterrein van Herkenbosch, op korte afstand van een winkelcentrum, golfbaan 'De Herkenbosche' en Nationaal Park 'De Meinweg'. De totale perceelopervlakte bedraagt circa 2980 vierkante meter.



Algemeen

- Vrijstaande semibungalow met twee separaat gelegen bedrijfshallen;
- Woongedeelte met L-vormige living, gesloten keuken, 3 slaapkamers en een compleet ingerichte badkamer;
- De woning is voorzien van een gereinigd en geïmpregneerd dak, de buitengevels zijn nieuw gelakt, evenals de kozijnen die zijn voorzien van thermopane beglazing;
- Geheel voorzien van rolluiken waarvan een deel elektrisch bedienbaar is;
- Privacyrijke en ommuurde achtertuin met vijverpartij, een natuurstenen zithoek onder een overkapping alsmede een tweede (zonne)terras;
- Zowel de woning met garage als de beide bedrijfshallen zijn voorzien van een geavanceerd alarmsysteem met camerabewaking van zowel het in- als exterieur;
- Uitgerust met 96 zonnepanelen (2022) waarvan 48 voor de woonhuisaansluiting;
- De elektriciteitsaansluitingen betreffen driemaal 63 ampère (woonhuis en bedrijfshal 1) en driemaal 63 ampère voor bedrijfshal 2 tot 378 ampère;
- Ligging op korte afstand van het winkelcentrum van Herkenbosch;
- Golfbaan 'De Herkenbosche' bevindt zich aan het einde van de Stationsweg;
- Op loopafstand van Nationaal Park 'De Meinweg';
- Uitstekende verbindingswegen in diverse richtingen, inclusief Duitsland (op circa 5 minuten rijden afstand).

Type	Vrijstaand
Aantal kamers	4 (3 slaapkamers)
Inhoud	697 m3
Perceeloppervlakte	2.980 m2 (totale perceel)
Woonoppervlakte	127 m2
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1977
Ligging	Aan bosrand, aan rustige weg
Tuin	Voor-, zij- en achtertuin
Garage	Vrijstaand steen
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie (2022), dubbel glas
Zonnepanelen	48 stuks (96 in totaal) uit 2022
Verwarming	Pelletkachel, cv-ketel Vaillant, 2017
Warm water	Itho Daalderop, 2022
Vloerverwarming	Keuken en badkamer
Rolluiken	Ja, deels elektrisch
Alarm	Ja, woning, garage en beide loodsen
Camerabewaking	Buitenterrein (8x), kantoren (2x)
Totale stroomvoorziening	2 maal 3x 63 Ampere



Hal

Via een overdekte entree is toegang tot de ontvangsthal waarvan de vloer is afgewerkt met een groene natuursteen. Onder de deurmat is toegang tot een (hoge) kruipruimte onder de gehele woning. Aan de rechterzijde bevinden zich twee muurkasten waarvan er een plaats biedt aan de aansluitingen van de drie nutsvoorzieningen. Zij worden geflankeerd door een garderobedeel en toegang tot de woonkamer.





Woonkamer

De L-vormige living heeft een zitgedeelte met brede raampartij aan de voorzijde waar zich een pelletkachel (2022) van MCZ bevindt. Deze kan tevens op afstand worden bediend via een app op de mobiele telefoon. De vloer van de living is afgewerkt met laminaat in eiken dessin en voorzien van een krasvaste toplaag. Alle raampartijen hebben dubbele beglazing en zowel de voordeur als de raampartijen van de living zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.







Keuken

De keuken staat in verbinding met de ontvangsthal en de living en heeft met een tuindeur toegang tot het achterterras. De keramische tegelvloer (40/40) is voorzien van vloerverwarming en de inrichting van Rosen Küchen is in U-opstelling met boven- en onderkasten. Het werkblad (Corian) met spiegelachterwand heeft halogeenspots, zowel op als onder de bovenkastjes, en herbergt een 4-pits inductiekookplaat (Bosch) met wasemkap (Miele). Tot de overige inbouwapparatuur behoren een bakoven met stoomfunctie (Siemens), een koelkast met biofresh-lade (Liebherr) alsmede een afwasmachine (Miele). De keuken beschikt over een rolluik welk elektrisch bedienbaar is.

Verbindingshal

Vanuit de ontvangsthal leidt een verbindingshal naar de slaapvertrekken en de badkamer. Aan de linkerkzijde bevindt zich als eerste een berging met aansluitingen voor een wasmachine en -droger. De berging wordt geflankeerd door een betegeld gastentoilet met vrijhangend sanitair en keramisch fonteintje (Sphinx).

Badkamer

De derde ruimte aan de linkerkzijde betreft de ruime badkamer. Deze is voorzien van een keramische tegelvloer met vloerverwarming en beschikt over een aparte afzuiging. De inrichting bestaat uit een vrijhangend wastafelmeubel met twee waskommen en een lichtkoof met vijf halogeenspots, een tweepersoons hoekbad met voorgevormde liggedeelten en een aparte douchecabine met glazen paneeldeuren en thermostaatkraan. Een vrijhangend bidet en toilet (Sphinx) en zeven ingebouwde plafondspots completeren het geheel.



3 slaapkamers

Aan het einde van de gang is aan de linkerzijde toegang tot de hoofdslaapkamer en slaapkamer-2, gevolgd door slaapkamer-3 aan de overzijde van de gang. In 2022 zijn alle slaapkamers voorzien van nieuwe kozijnen met een draai-/kiepstand en thermopane beglazing. Zowel de drie slaapkamers als de badkamer beschikken tevens over handbediende rolluiken.





Garage met elektrische sectionaalpoort

Via de oprit is de vrijstaande, verwarmde én beveiligde garage bereikbaar die met een muur met tuindeur verbonden is met de hoofdbouw. Het voorste gedeelte heeft een elektrisch bedienbare sectionaalpoort van Hörmann met afstandsbediening. Het achterste gedeelte beschikt over een voorraadkeldertje en biedt plaats aan extra aansluitingen voor een wasmachine en -droger. Met een tuindeur is vanuit dit achterste deel rechtstreeks toegang tot het omsloten achterterras.

Verdieping - vijf geschakelde ruimtes

Vanuit de hal leidt een hardhouten open trap naar de verdieping. Deze is onderverdeeld in vijf ruimtes die in open verbinding met elkaar staan en alle beschikken over een betonvloer en dakisolatie. Elke ruimte heeft daglichttoetreding via een dakraam waarvan er twee recentelijk zijn vernieuwd. In de tweede ruimte zijn de elektrische boiler (Itho Daalderop, 2022) en de cv-ketel (Vaillant, 2017) opgesteld.





Tuin

De aangelegde voortuin heeft een centraal gelegen toegangspad naar de entree. Rechts ervan, onder een ruime dakoverstek, is plaats voor een tuinbank van waaraf op zomerse dagen in alle privacy van het bosgebied aan de overzijde kan worden genoten. Aan de linkzijde scheidt een hoge houten schutting de voortuin van de achtertuin, aan de rechterzijde is in een verbindingsmuur met de garage via een deur bij de oprit toegang tot de achtertuin.

De achtertuin is geheel omsloten en kent een optimale privacy. Aan de woningzijde ligt een terras met verhoogde borders dat aansluit op een gazongedeelte waarop zich een overdekt paviljoen met granieten zitgedeelte bevindt. Het grenst aan een grote vijverpartij waarvan de oevers met natuursteen zijn afgewerkt. Aan de voorzijde bevindt zich een tweede terras naast sfeerverhogende palmbomen. De Zuid-Europese sfeer wordt verder versterkt door wintervaste olijfboompjes en op zomerse dagen zorgt een breed en uitvouwbaar zonnescherm voor schaduw op het achterterras.



Zakelijk gedeelte - twee bedrijfshallen

Aan de rechterzijde van het perceel leidt een oprit van betonklinkers naar een afsluitbare, gegalvaniseerd stalen rolpoort. Erachter ligt een groot terrein met een bestrating van betonklinkers aan de voorzijde en een stolverharding (grindverharding) aan de achterzijde. Van hieraf is toegang tot twee separaat gelegen bedrijfshallen.

Eerste bedrijfshal – 3 gedeelten (hoort bij woonhuis no 80)

De linkerzijgevel van de voorste bedrijfshal grenst aan het woongedeelte en vormt een deel van de ommuurde achtertuin. Deze hal is gebouwd in 1975 en kreeg in 1999 aan de voorzijde een aangebouwd kantoorgedeelte/showroom.

Gedeelte 1: Kantoor met showroom:

De entree leidt naar een ontvangstruimte met aan de rechterzijde een balie en kantoorgedeelte met tegelvloer met vloerverwarming. Aan de linkerzijde bevindt zich een showroom. Aan de achterzijde is toegang tot een tussenhal met aan de rechterzijde twee toiletruimten en een keuken; aan de linkerzijde bevindt zich de tweede ruimte. Aan de achterzijde van deze tussenhal is toegang tot bedrijfshal/magazijn.

Het kantoor en showroom is voorzien van systeemplafonds met ledverlichting, elektra, verwarming en airconditioning. Totaal v.v.o. (bruikbare vloeroppervlak) is circa 95 m².

Gedeelte 2

Het middelste gedeelte van de bedrijfshal heeft een v.v.o. van circa 135m², is voorzien van een overheaddeur en thans in gebruik als magazijn.

Gedeelte 3

Het rechtse gedeelte van de bedrijfshal is voorzien van een smeerput, een overheadpoort en één elektrische overheadpoort met geïntegreerde toegangsdeur en airconditioning (verwarmen/koelen). Totaal v.v.o. (bruikbare vloeroppervlak) is circa 110m².



Achterste bedrijfshal (no. 80A en 80B)

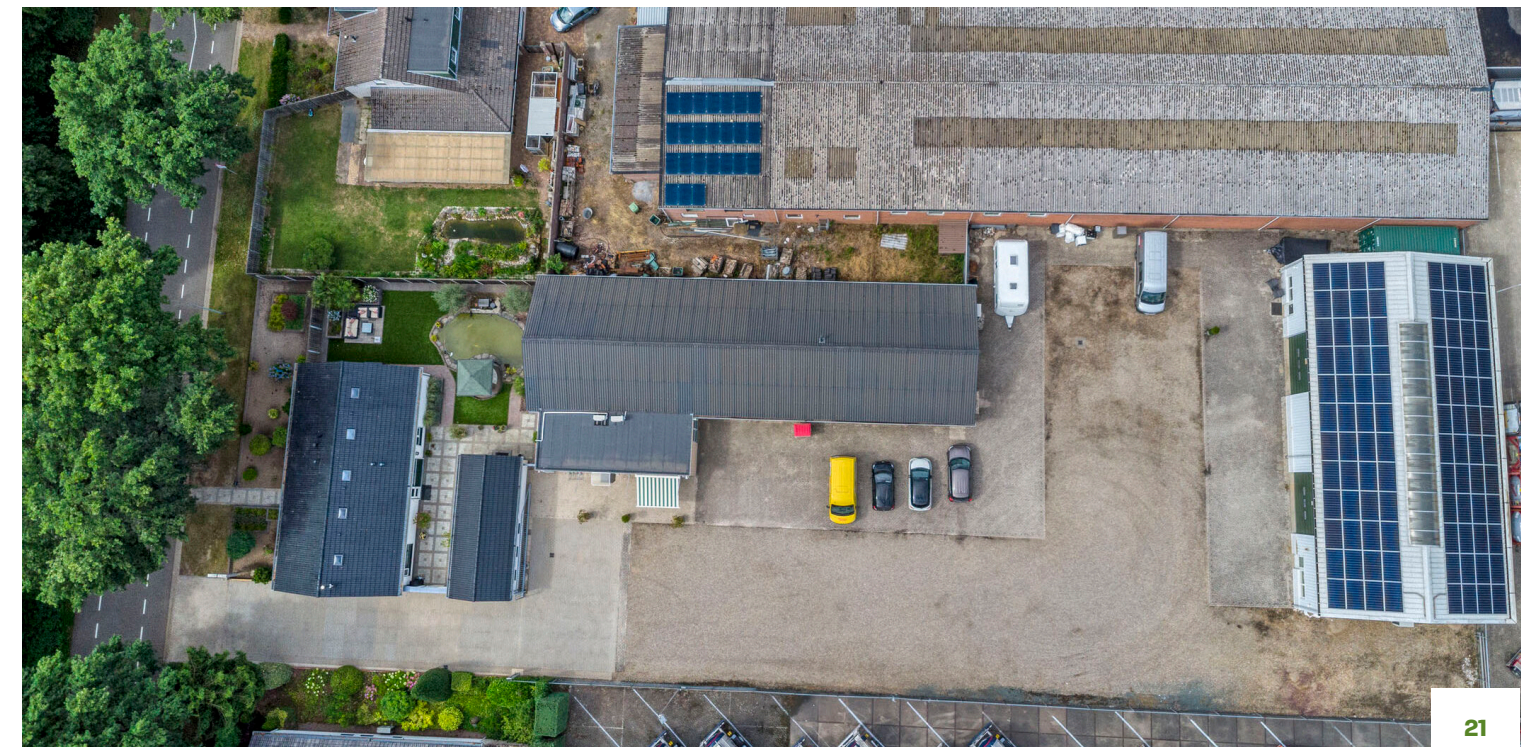
Op de achterste grens van het perceel bevindt zich een representatieve en fraaie bedrijfshal van circa 300 m² groot.

Deze bedrijfshal is in 2en opgedeeld. De linkerzijde (80B) is 125 m² groot en de rechterzijde (80A) is 175 m². Elke zijde beschikt over een inpandig kantoor met keukenblok, toiletruimte en vide.

Zij is gebouwd in 1998/1999, optimaal geïsoleerd, en voorzien van twee overheadpoorten, gevlinderde betonvloer, stalen spanten en een stalen dak met lichtstraat. De goothoogte bedraagt circa 5.00 meter en de nokhoogte circa 6.30 meter. Beide ruimtes zijn voorzien van verwarming, airconditioning (verwarmen/koelen) en elektra en is optimaal geïsoleerd.

Het dak van de achterste bedrijfshal is voorzien van in totaal 96 zonnepanelen (2022) met elk 460 wattuur piekvermogen. De opbrengst van de helft van de zonnepanelen (48 stuks) is voor de voorste bedrijfshal en de woning. Door hun ligging op het oosten/westen behalen zij een optimaal resultaat van de zonnestand.

Het perceel beschikt tevens over twee krachtstroomaansluitingen (twee maal 3x 63Amp), waardoor zakelijk geïnteresseerden niet op aanleg van deze infra hoeven wachten.

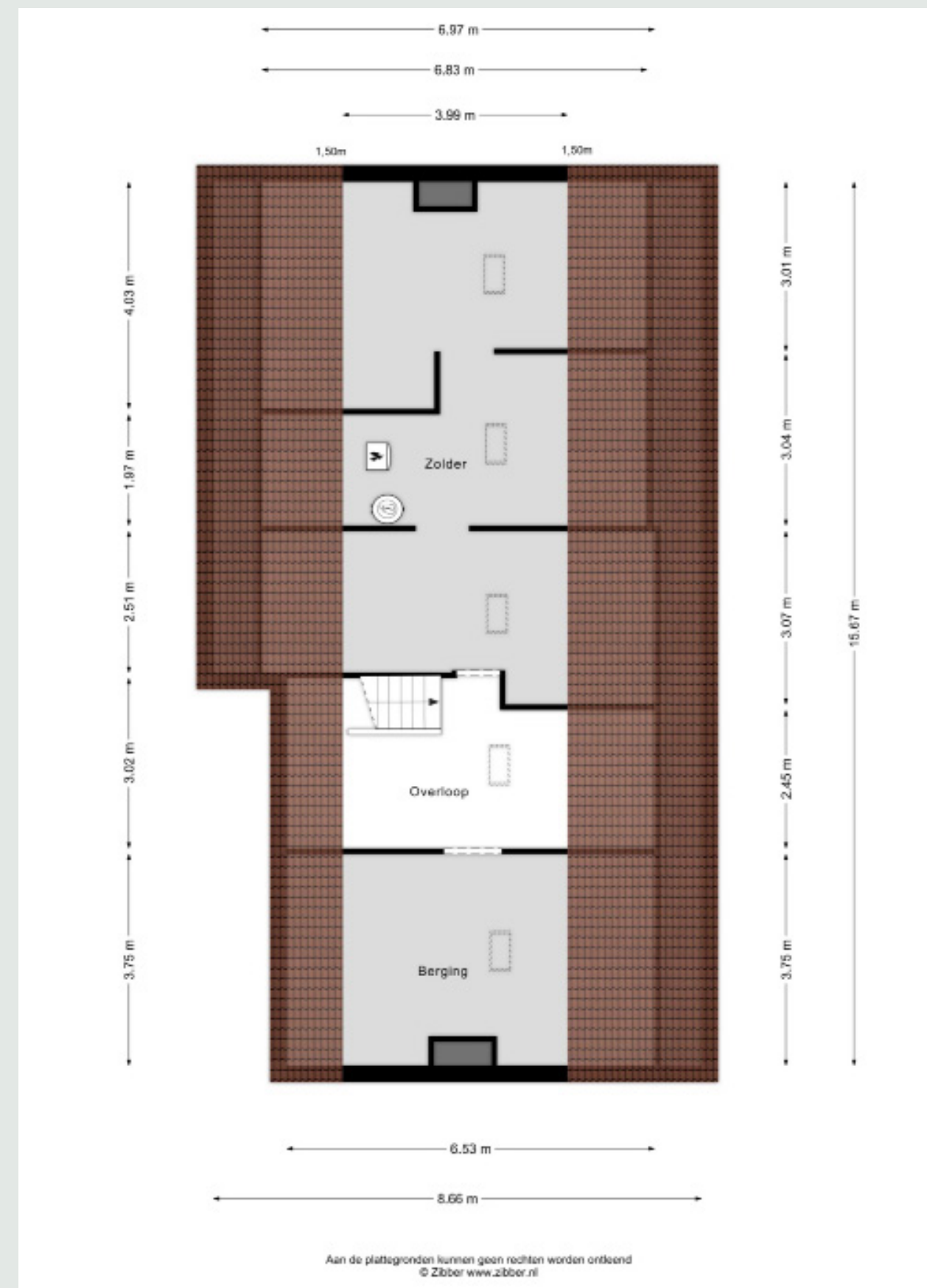


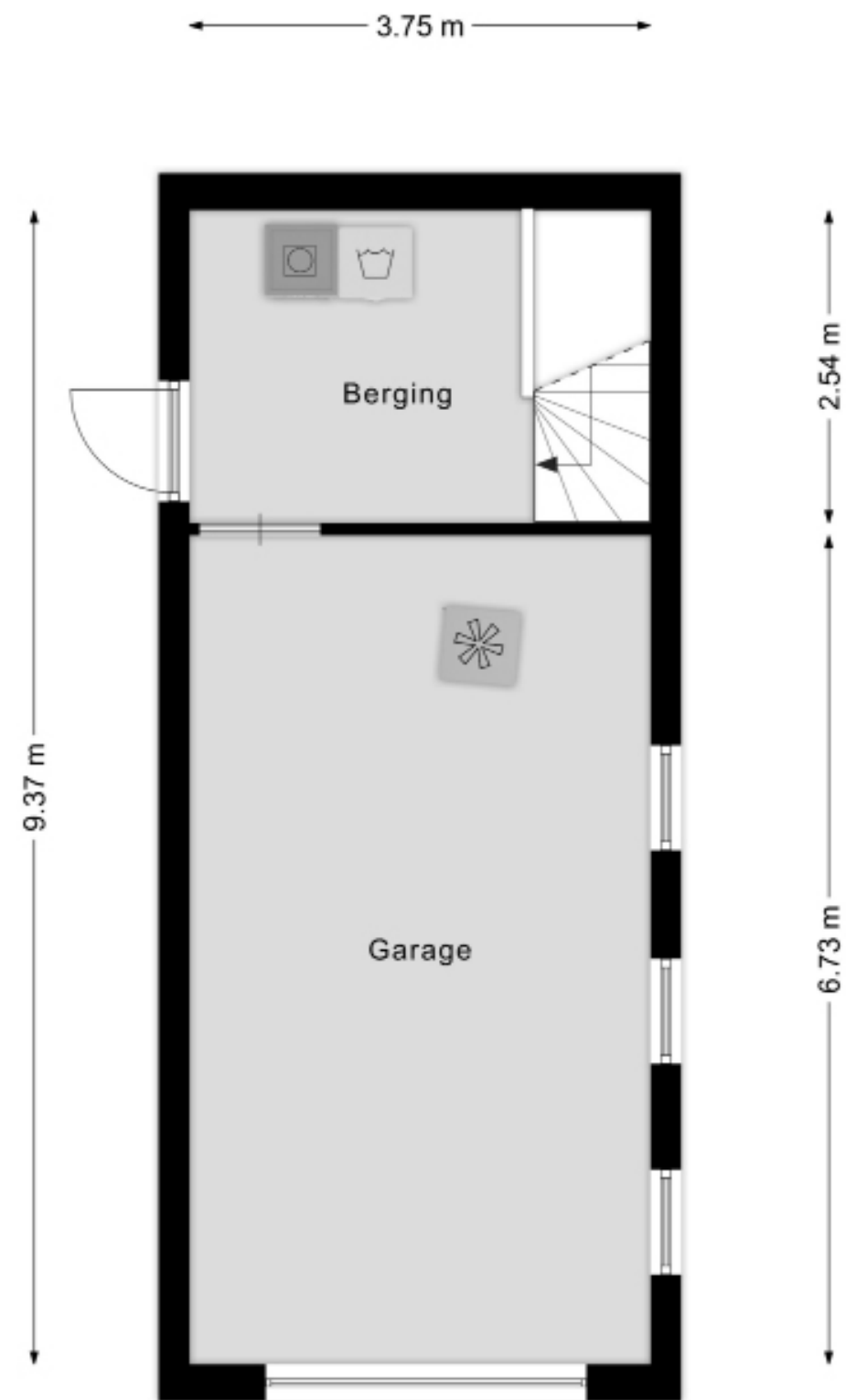


Begane grond



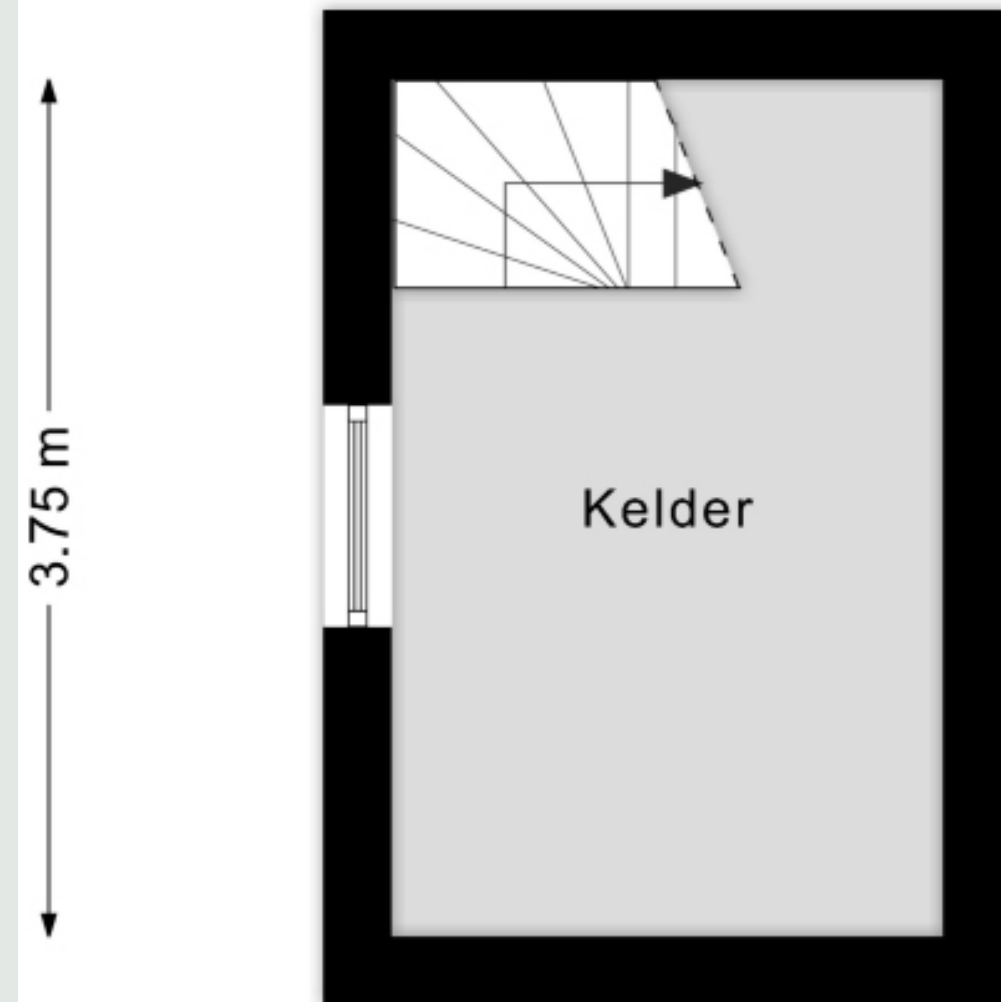
Verdieping





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

← 2.41 m →



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



Stationsweg 80, Herkenbosch

www.stationsweg80.nl

Bekijk de individuele woningwebsite voor extra uitgebreide informatie, zoals:

- Documentatie
- Buurtinformatie
- Reisafstanden
- Leefomgeving
- Zon- en schaduwinformatie



Thuis in
regionaal
wonen.


VAN CROMVOIRT
MAKELAARDIJ EN ADVIES

Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderzoeksplicht

Hoewel er gestreefd wordt naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de verstrekte gegevens (brochure) echter indicatief zijn. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen of had behoren waar te nemen of die kenbaar waren via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een aankoopmakelaar of bouwkundige).

Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar.

Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper/verhuurder een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom, mede namens de verkoper, zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Het kopen of verkopen van een woning is voor beide partijen een serieuze aangelegenheid, waaraan belangrijke consequenties zijn verbonden. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen/bezichtigd of bent u de eerste partij die reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is toegestaan mits de makelaar u hiervan op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen, hij heeft het recht van gunning, zelfs al biedt u de vraagprijs. Bij het uitbrengen van een bieding is het van belang dat alle voorwaarden goed worden aangegeven. Naast de prijs zijn eveneens de opleveringsdatum en ontbindende en aanvullende voorwaarden van belang. Tijdens het onderhandelingsproces mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen.

Procedure bij bieding

De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden en hij mag ook besluiten de vraagprijs tussentijds te verhogen of te verlagen. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – in overleg met zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een verkoop bij inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontleen, verkoper behoudt zich tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor. Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de koopovereenkomst door beide partijen is getekend. De verkopende NVM-makelaar legt die afspraken vast in de model koopovereenkomst. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model koopovereenkomst die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. De koop komt pas definitief tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Waarborgsom/bankgarantie

Bij het sluiten van een koopovereenkomst verplicht de koper zich binnen 1 week na het verlopen van alle ontbindende voorwaarden van de koper zoals gesteld in de getekende koopovereenkomst tot het stellen van een bankgarantie/waarborgsom, welke 10% van de koopsom bedraagt.

Bedenktijd koper

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte koopakte (in kopie) aan de koper ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Na deze bedenktijd is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend/verhurend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper/verhuurder. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

NVM

Van Cromvoirt Makelaars is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM). Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.



Van Cromvoirt Makelaardij en Advies

- Professionele begeleiding van een deskundig en betrokken team.
- Een team van gecertificeerde, beëdigde én onafhankelijke makelaars en taxateurs.
- Ingeschreven bij de NRVT en het NWWI en tevens oudste(!) Roermondse lid van de NVM.
- Enige en exclusieve Qualis-Makelaar van regio Roermond met extra's in het hogere marktsegment.

Lou Heunen

NVM Register Makelaar en Taxateur - Directeur

Mandy Groeneveld- Kessels

NVM Makelaar

Fleur Smeets

Frontoffice manager

Conny Reemers-Roijackers

Backoffice administratie



Thuis in
regionaal
wonen.

VanCromvoirt.nl

Minderbroederssingel 669
6041 KH Roermond
(0475) 33 35 33