

BEDRIJFSPAND MET BEDRIJFSWONING

 Ca. 841 m2 vwo/gbo

 Druten

 Te koop

**Welkom in uw
nieuwe pand!**

 (024) 365 10 10

 bog@s-t.nl

www.stmakelaars.nl

Industrieweg 26

6651 KR Druten | € 895.000 k.k.



” Graag nemen we u mee door uw nieuwe bedrijfspand met bedrijfswoning.

Uw contactpersonen



Bauke Coppes MRICS RM RT
Bedrijfsmakelaar/Taxateur

☎ 06 22 45 06 21

✉ coppes@s-t.nl



Niels de Bruyn
Vastgoedadviseur
Bedrijfsmakelaardij

☎ 06 53 43 33 09

✉ bruyn@s-t.nl



Inhoud

- 04 Objectomschrijving
- 07 Overige kenmerken
- 08 Locatie
- 09 Indeling
- 11 Bestemmingsplan
- 12 Foto's
- 17 Plattegrond
- 19 Kadastrale kaart
- 20 Koopgegevens
- 21 Ons team
- 22 Onze dienstverlening

Objectomschrijving

Altijd al willen ondernemen aan huis? Wij bieden deze perfecte combinatie wonen en werken pand aan, helemaal in top conditie en voorzien van alle gemakken!

Specificaties

Vraagprijs	€ 895.000,- k.k.
Locatie	Bedrijventerrein Westerhout
Parkeren	Op eigen terrein
Oppervlakte	Ca. 841 m2 vvo/gbo
Bouwjaar	1994 (deels 2007)
Energielabel	C
Perceeloppervlakte	1.820 m2



Objectomschrijving

De eigenaren hebben het pand afgelopen jaren met liefde verbouwd naar de huidige situatie waarbij de uitermate ruime en luxe woning (200 m²) is voorzien van ondermeer een riante woonkamer met open keuken, vier slaapkamers en twee badkamers. De aangrenzende bedrijfsruimte (641 m²) is multifunctioneel inzetbaar door ondermeer de aanwezigheid van twee overheaddeuren, goede werkhoogte (5-5,5 m), entresolvloeren en een ruim buitenterrein.



Aangrenzende
bedrijfsruimte





Objectomschrijving

Het object is gelegen op een perceel van 1.820 m² en is voorzien van twee inritten. Rondom het gebouw is meer dan voldoende ruimte gelegen welke momenteel gedeeltelijk wordt gebruikt voor opslagdoeleinden en tuin. Desgewenst en afhankelijk van jou gebruikssituatie zijn deze buitenruimtes eenvoudig groter of kleiner te maken. Er zijn ook nog mogelijkheden voor uitbreiding.

Het oorspronkelijke pand is omstreeks 1995 gerealiseerd met een rechthoekige footprint en omvat een bedrijfshal met aan de voorzijde een in pandige showroom en woning. In 2007 is het pand aan de noordwestzijde uitgebreid, waardoor een L-vormige footprint is ontstaan.

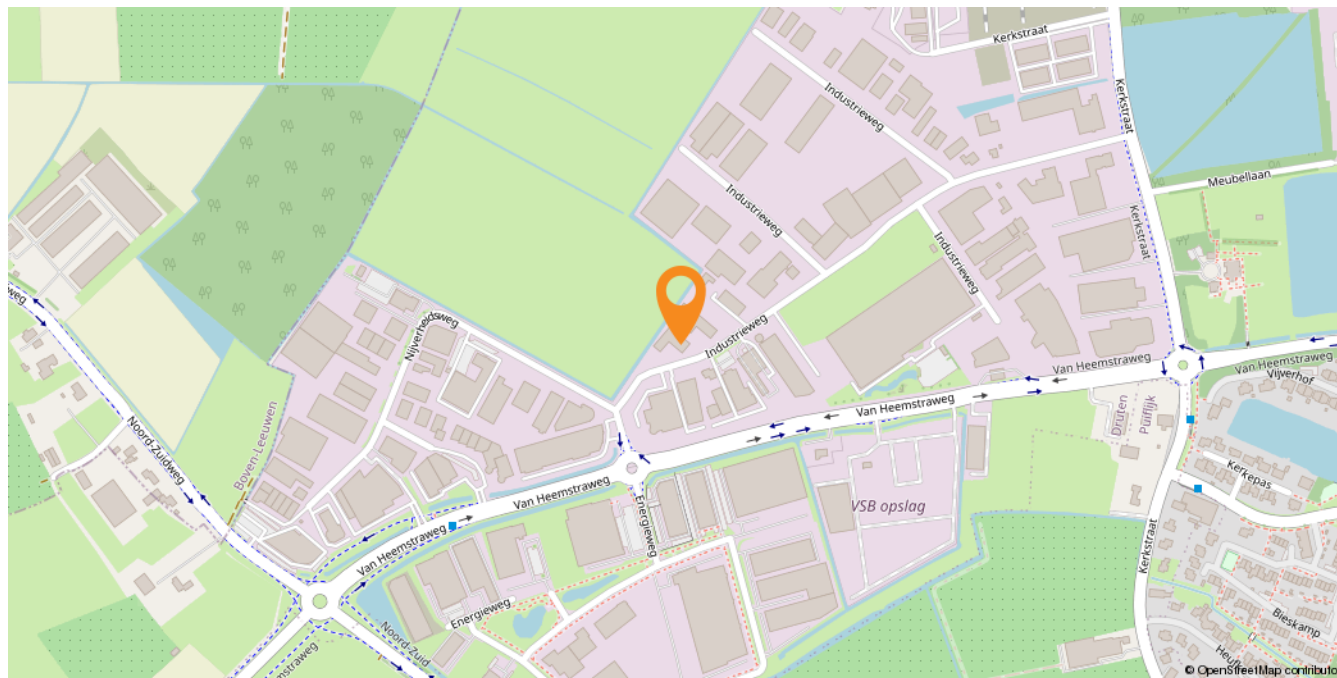
Het object is
gelegen op een ruim
perceel van 1.820 m²





Overige kenmerken

- Nagenoeg het gehele object is afgelopen jaren gerenoveerd (waaronder nieuwe beplating rondom, nieuwe keuken, nieuwe badkamer(s), stucwerk, gehele afwerking binnen, etc.)
- Elektra deels vernieuwd in 2017-2018
- Alarminstallatie en camerabeveiliging rondom het pand
- Dakbedekking deels in 2023 vervangen
- Schilderwerk 2023 buitenzijde en deels binnen
- Bedrijfshal wordt verwarmd middels een gasgestookte heater



Locatie

Het object is gelegen op een toplocatie op bedrijventerrein Westerhout de Druten. Het object is vrij vooraan op het bedrijventerrein gelegen waardoor de bereikbaarheid zeer goed is. De Van Heemstraweg is een belangrijke verkeersader binnen de gemeente en loopt vanaf Nijmegen tot Zaltbommel.

De Rijkswegen A73, A50 en A15 zijn alle binnen handbereik gelegen. Daarnaast is het bruisende centrum van Druten op fietsafstand gelegen. Druten heeft een uitgebreid en gevarieerd aanbod aan voorzieningen, waaronder scholen, horeca, winkels en sportfaciliteiten.

Indeling

De woning is verdeeld over twee bouwlagen en is in de afgelopen jaren nagenoeg volledig gerenoveerd en gemoderniseerd tot een zeer luxueuze woning met veel wooncomfort. Op de begane grond bevinden zich een hal met trapopgang en toilet, een woonkamer met zithoek en open keuken, een bergruimte en een interne verbinding naar zowel de showroom als de bedrijfshal. Vanuit de woonkamer en keuken is directe toegang tot de tuin. De eerste verdieping beschikt over vier slaapkamers, bergruimte en twee badkamers. In de voortuin is een vrijstaand zwembad aanwezig.



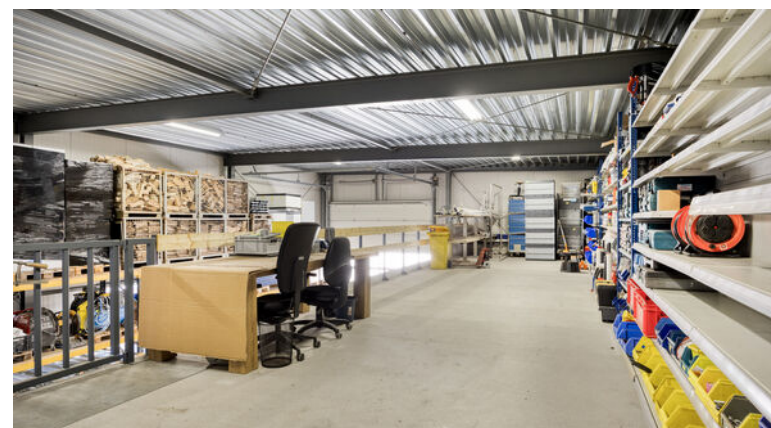
Open keuken



Indeling

De bedrijfshal bestaat uit de oorspronkelijke hal en de latere uitbreiding. De hal is toegankelijk via twee overheaddeuren en separate loopdeuren. In de hal is een entresolvloer gerealiseerd. Vanuit de hal is er een verdieping toegankelijk waar ruimte is voor een kantine en technische ruimte.

Het buitenterrein is grotendeels verhard met betonnen klinkers, volledig omheind met een stalen hekwerk en voorzien van inritten aan beide zijden van het perceel.



Entresol



Bestemmingsplan

Van toepassing is het omgevingsplan gemeente Druten en daarbij horend bestemmingsplan bedrijventerrein Westerhout 1993. De locatie is bestemd met deels categorie 1 en deels categorie 2, hetgeen inhoudt respectievelijk bestemd voor bedrijven binnen milieu categorie 1/4 en 1/5 van de staat van bedrijfsactiviteiten. Voor meer informatie omtrent de bestemming kun je contact opnemen met de betreffende gemeente.











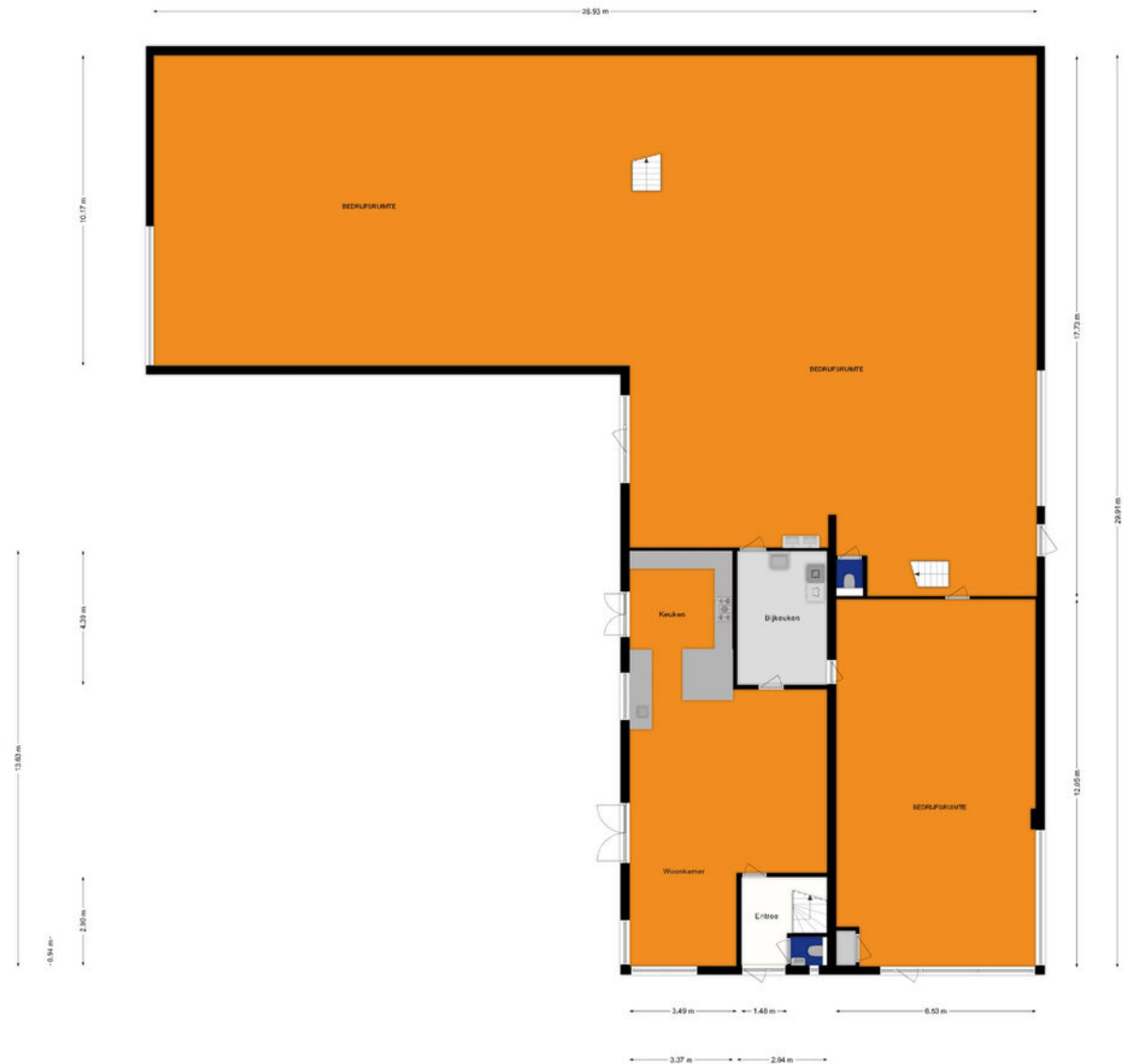
Plattegrond

Begane grond

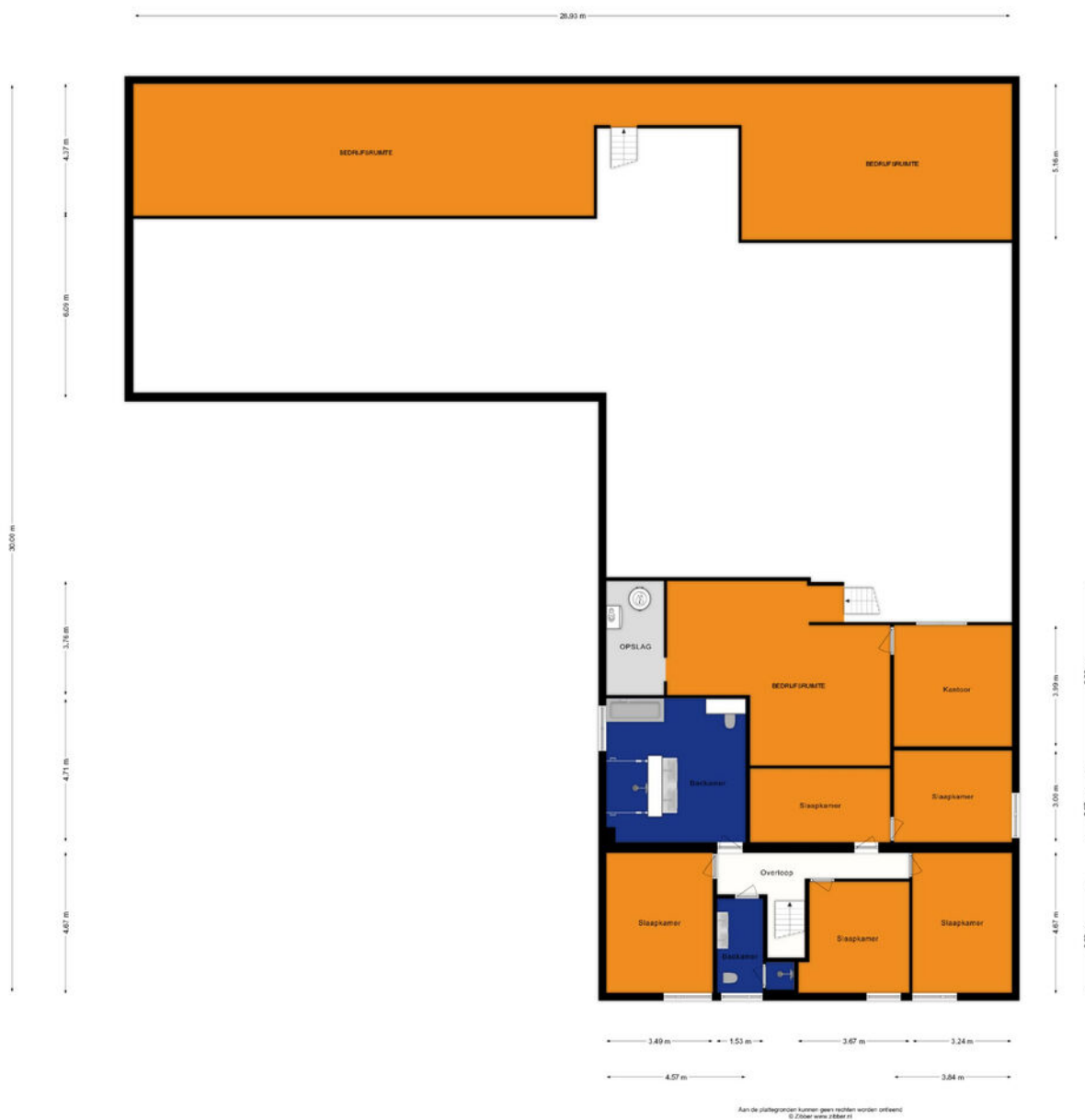
Bedrijfshal
Ca. 384 m² vvo

Showroom
Ca. 79 m² vvo

Bedrijfswoning
Ca. 200 m² gbo



Bovenstaande afmetingen zijn met zorg vastgesteld, onverhoopt kunnen er enige afwijkingen zijn ontstaan bij het verwerken van de plattegrond. Derhalve dient bovenstaande plattegrondtekening als indicatief beschouwd te worden en kunnen er geen rechten aan worden ontleend.



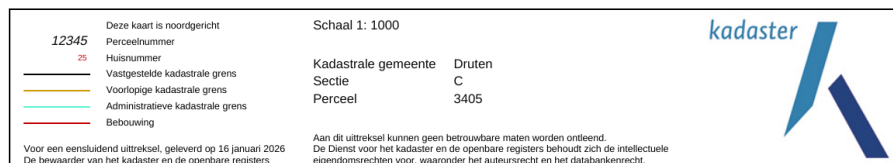
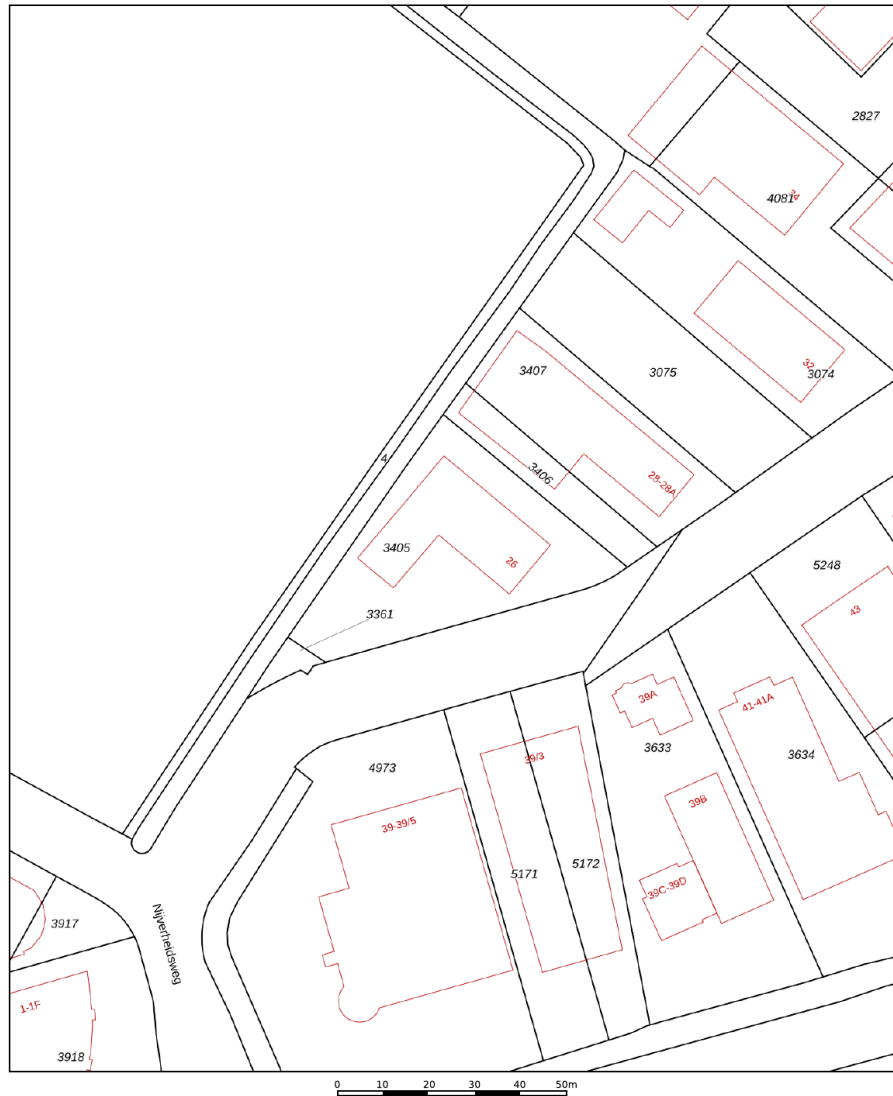
Plattegrond

Eerste verdieping

Entresol
Ca. 118 m² vvo

Kantoor/kantine
Ca. 60 m² vvo

Bovenstaande afmetingen zijn met zorg vastgesteld, onverhoopt kunnen er enige afwijkingen zijn ontstaan bij het verwerken van de plattegrond. Derhalve dient bovenstaande plattegrondtekening als indicatief beschouwd te worden en kunnen er geen rechten aan worden ontleend.



Kadastrale kaart

Gemeente: Druten
Sectie: C
Perceelnummer: 3405
Oppervlakte: 1.820 m²

Voorwaarden

Koopgegevens.

Koopsom

€ 895.000,-- k.k.

Aanvaarding

In overleg.

Zekerheidsstelling

De borgstelling bedraagt 10% van de koopsom. Deze dient als zekerheid door koper, vóór de in de koopakte genoemde datum, te zijn afgegeven in de vorm van een waarborgsom of bankgarantie.

Koopovereenkomst

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de laatste model-koopovereenkomst voor bedrijfsonroerend goed, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Bijzonderheden

Eventuele kooptransacties dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan opdrachtgever c.q. eigenaar van het object. Tot deze goedkeuring is verleend, zijn alle uitgebrachte aanbiedingen geheel vrijblijvend.

Bovenstaande objectinformatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kan door ons geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Vermelding van vloer- en overige oppervlakten zijn slechts indicatief en kunnen in werkelijkheid afwijken.

Ons team

**Bauke Coppes MRICS RM RT**

Vennoot - Bedrijfsmakelaar /
Taxateur

☎ 06 22 45 06 21

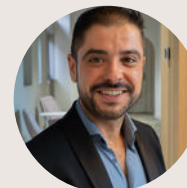
✉ coppes@s-t.nl

**Sophie van Loon**

Vennoot - NVM Makelaar

☎ 06 30 17 71 73

✉ s.vanloon@s-t.nl

**Antonio Garcia Alanis**

Vastgoedadviseur

☎ 06 47 03 62 61

✉ garcia@s-t.nl

**Sjoerd Heusinkveld**

Vastgoedadviseur
Bedrijfsmakelaardij

☎ 06 10 09 91 03

✉ heusinkveld@s-t.nl

**Lynn van Zadelhoff**

Commercieel medewerker
Bedrijfsmakelaardij

☎ 024 365 10 10

✉ zadelhoff@s-t.nl

**Lennard Gerrits**

Vastgoedmanager

☎ 06 51 50 76 81

✉ gerrits@s-t.nl

**Niels de Bruyn**

Vastgoedadviseur
Bedrijfsmakelaardij

☎ 06 53 43 33 09

✉ bruyn@s-t.nl

Onze dienstverlening



Bedrijfsmakelaardij

Uw bedrijfspand verkopen of verhuren.

Een groot regionaal netwerk, gecombineerd met jarenlange expertise, zijn absoluut de sleutel tot succes. Door onze ruime ervaring kennen wij de markt door en door en zijn wij in staat u met visie te adviseren en begeleiden. Wij werken aan de hand van een persoonlijke opname van het object waarna wij een uitgebreid vrijblijvend advies leveren. U schakelt ons in voor onder meer:

- ✓ Beleggingen;
- ✓ Retail en horeca;
- ✓ Logistieke objecten;
- ✓ Bouwgrond;
- ✓ Zorg- en maatschappelijk vastgoed;
- ✓ (Her)ontwikkelingen en transformaties;
- ✓ Kerken en Kloostercomplexen.



Taxaties

Onafhankelijke en deskundige taxateurs.

Wilt u uw bedrijfsobject laten taxeren voor aan- of verkoop, verbouwing, (her)financiering, fiscale of interne doeleinden, dan bent u bij ons aan het juiste adres. Onze taxateurs voldoen aan de meest recente richtlijnen zoals gesteld door o.a. de RICS, NVM en NRVt. Wat kunt u van ons verwachten?

- ✓ Complete rapportage, inclusief overzichtelijk rekenmodel;
- ✓ Heldere en gestructureerde onderbouwing met referentietransacties;
- ✓ Taxaties zijn conform kwaliteitseisen van de grootste banken en vastgoedfinanciers.



Vastgoedmanagement

Van een enkele dienst tot aan complete ontzorging.

Als vastgoedeigenaar kost vastgoedmanagement u vaak meer tijd dan u lief is. Van financiële administratie tot aan het oplossen van technische storingen. Werkzaamheden waar u als eigenaar mee geconfronteerd wordt, maar waar ongemerkt veel tijd in gaat zitten. Wij kunnen u geheel ontzorgen op het gebied van financieel, technisch, administratief en commercieel beheer.

- ✓ Rendement waarbij u geheel ontzorgd wordt;
- ✓ Altijd de juiste huurovereenkomsten;
- ✓ Fiscaal aantrekkelijk;
- ✓ Leegstand voorkomen;
- ✓ Gehele ontzorging met betrekking tot onderhoudswerkzaamheden en calamiteiten.

Wordt dit uw nieuwe bedrijfspand met bedrijfswoning?

Neem contact met ons op!

ST Bedrijfsmakelaars

St. Canisiussingel 22
6511 TJ Nijmegen

☎ 024 365 10 10
✉ bog@s-t.nl

www.stmakelaars.nl