

# TE KOOP



## Dorpsstraat 45, Nispen

Vraagprijs € 849.000 k.k.

Van Tetering Makelaardij  
Parallelweg 40  
4845 CR Wagenberg

076 8503961  
[www.vanteteringmakelaardij.nl](http://www.vanteteringmakelaardij.nl)  
[info@vanteteringmakelaardij.nl](mailto:info@vanteteringmakelaardij.nl)



Van Tetering Makelaardij  
De makelaar waar je op kunt bouwen!



***“Kom binnenkijken!”***



## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**298 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**780 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**1445 m<sup>3</sup>**

Energie­label  
**C**

## > Omschrijving

Halfvrijstaand winkelpand (slagerij) en bovenwoning met eigen royale oprit gelegen in het dorpscentrum van Nispen op een perceel van ca. 780 m<sup>2</sup>. Het unieke van dit object is dat het zowel voor wonen als ook voor een combinatie van wonen en werken of detailhandel kan worden gebruikt.

Het halfvrijstaand woon-winkelpand is gebouwd omstreeks 1938, heeft een inhoud van ca. 1.445 m<sup>3</sup> en is opgetrokken in een traditioneel gedegen bouwconstructie, bestaande uit metselwerk spouwmuren, betonnen begane grondvloer, deels houten en deels betonnen verdiepingvloeren, houten en aluminium kozijnen voorzien van dubbele beglazing, het plat dak is gedekt met bitumen (in 2025 vervangen), het zadeldak is gedekt met pannen, het schilddak is tevens gedekt met pannen. Het pand wordt verwarmd middels een Nefit Aquapower Plus cv-combiketel (bj. 2024).

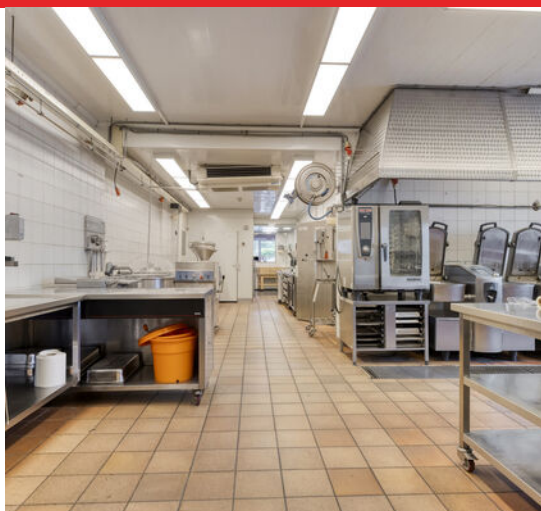
### Slagerij

De winkel met slagerij heeft een oppervlakte van ca. 186 m<sup>2</sup>. De winkel is voorzien van een tegelvloer, tegelwerk wandafwerking en een stucwerk plafond met spotverlichting. De winkel met complete slagerswinkel inrichting beschikt over o.a. een automatische winkel deur, vitrine met koeling, rvs-werkbanken en een kassasysteem. De koeling tussen de winkel en de slagerij is vanuit beide kanten bereikbaar.

De slagerij/ werkruimte is afgewerkt met tegels als vloer- en wandafwerking en een kunststof systeemplafond. De werkruimte beschikt over drie koelcellen (van 1 koelcel is de motor defect) en rvs werktafels met een dubbele spoelbak. Middels de openslaande deuren is de oprit bereikbaar. Middels de elektrische schuifdeur (met sensor) is de bergruimte achter de slagerij bereikbaar.

Vanuit de slagerij is tevens de hal naar het toilet en de bijkeuken bereikbaar. Het toilet is betegeld en voorzien van een staand closet en een fonteintje.

In de bijkeuken bevinden zich de wasmachine- en drogeropstelling en in de kast de opstelplaats van de Nefit Aquapower Plus cv-ketel en een Nefit boiler (120 liter). Middels de buitendeur is de overkapping bereikbaar. De bijkeuken geeft toegang tot de keuken.





De keuken beschikt over een tegelwerk aanrechtblad, keramische kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en een dubbele gootsteen. Vanuit de keuken is de vaste trap naar de bovenwoning bereikbaar. Tevens is vanuit de keuken de hal bereikbaar.

In de hal bevindt zich de meterkast (23x 230V en 5x 400V, afgezekerd op 200AMP). Middels de deur is de oprit aan de zijkant bereikbaar.

#### Opslagruimte

De opslagruimte (ca. 44 m<sup>2</sup>) achter de slagerij is afgewerkt met een tegelvloer, schoonmetsewerk wanden en een betonnen plafond. In de opslagruimte bevindt zich een vriezer, een inbouwkast, toegang tot het toilet met douche en de vaste trap naar de bergzolder. Middels de roldeur is de oprit aan de zijkant bereikbaar en middels de achterdeur zijn de overkapping en de achtertuin bereikbaar.

Het toilet met douche is volledig betegeld en voorzien van een staand closet, een fonteintje en een inloopdouche.

De vaste trap geeft toegang tot de bergzolder op de eerste verdieping, totaal ca. 66 m<sup>2</sup>. De bergzolder is opgesplitst in twee compartimenten. Beide ruimtes zijn voorzien van een lichtkoepel. De achterste ruimte beschikt over een loopdeur welke toegang geeft tot het balkon. Vanaf het balkon is de bovenwoning tevens bereikbaar.

#### Bovenwoning

De bovenwoning heeft een woonoppervlakte van ca. 111 m<sup>2</sup>.

De overloop geeft toegang tot de woonkamer, de keuken, het toilet, de badkamer en drie slaapkamers. De overloop is afgewerkt met een eikenhouten vloer, spachtelputz wandafwerking en een stucwerk plafond.

De woonkamer is afgewerkt met een eikenhouten vloer, spachtelputz wandafwerking en een stucwerk plafond. De woonkamer beschikt over een sfeervolle schouw met houtkachel.

De keuken is afgewerkt met een eikenhouten vloer, spachtelputz wandafwerking en een systeemplafond voorzien van een lichtkoepel. De simpele keuken beschikt over 2-pits elektrische kookplaat, koelkast en een gootsteen.

De badkamer is betegeld en voorzien van een ligbad, douche, badkamermeubel met wastafel, design radiator en mechanische ventilatie. Het separaat toilet is betegeld en voorzien van een staand closet en een fonteintje.

De slaapkamer aan de zijkant is afgewerkt met vloerbedekking en stucwerk als wand- en plafondafwerking.

De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn afgewerkt met een laminaatvloer, boerenstucwerk als wandafwerking en een timmerwerk plafond. De kleinere slaapkamer beschikt over een vaste kast en middels de buitendeur is het balkon bereikbaar.

Via het balkon is de bergzolder van het achterste gedeelte van de slagerij bereikbaar.

Dit object is door de ruime opzet uitermate geschikt voor diverse invullingen, variërend van detailhandel en zakelijke dienstverlening tot wonen. Uiteraard is het een en ander afhankelijk van de toestemming van de gemeente.



#### De tuin

De achtertuin is gelegen op het noordoosten en voorzien van kunstgras, een overkapping, sierbestrating en diverse soorten meerjarige beplanting. Achter in de tuin bevindt zich tevens een zwembad, voorzien van een hekwerk.

De oprit is bestraat met klinkers en wordt afgesloten middels een hardhouten dubbele openslaande poort.

#### Bestemmingsplan

Op het perceel rust de bestemming detailhandel en de voor 'detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- wonen, alsmede de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- bijbehorende voorzieningen, zoals verkeersontsluitingen, parkeervoorzieningen, groen en water.

Wat inhoud dat je er o.a. een broodjeszaak, cafetaria, pizzeria, koffiebar, lunchroom, ijssalon, petit-restaurant, snackbar of winkel dan wel een kapperszaak of nagelstudio zou kunnen exploiteren.

#### Situering

Nispen is een karakteristiek dorp in de gemeente Roosendaal, geliefd om zijn landelijke ligging, gemoedelijke sfeer en nabij de Belgische grens. Binnen tien minuten ben je in Roosendaal en ook de snelwegen A58 en A17 zijn goed bereikbaar.

Nispen beschikt over diverse voorzieningen, zoals een basisschool, bakker en sportaccommodaties. Voor de dagelijkse boodschappen zijn Roosendaal en Essen de aangewezen plekken, beide goed bereikbaar.

#### Algemeen

- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door VBO, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopovereenkomst wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.

- Een koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopovereenkomst ondertekenen. Partijen kunnen derhalve noch aan een mondelinge overeenkomst, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan, rechten ontlelen.

- Afhankelijk van het bouwjaar is een koopovereenkomst welke gehanteerd wordt ten kantore van 'Van Tetering Makelaardij' standaard voorzien van een asbestclausule en ouderdomsclausule.

- Deze brochure bestaat uit vrijblijvende informatie en is met de grootste zorg samengesteld, echter aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Indelingstekeningen en maatvoeringen zijn slechts indicatief, kunnen afwijken van de werkelijke situatie en zijn uitsluitend bedoeld om een indruk te geven van de indeling.



BIJZONDER VERS

ambachtelijke slagerij en traiteur











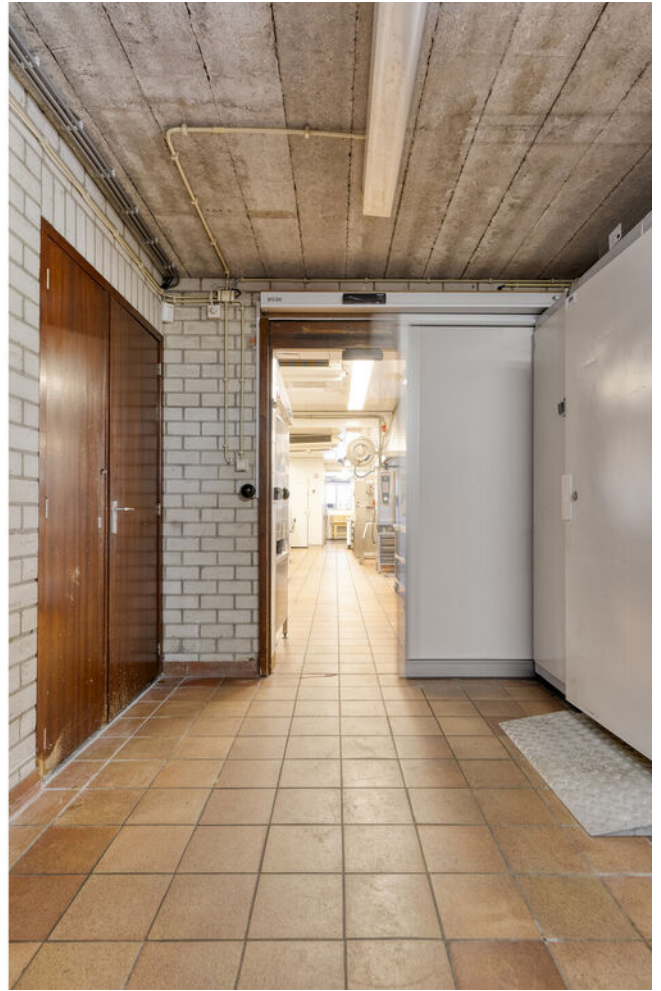


























































# > Plattegrond

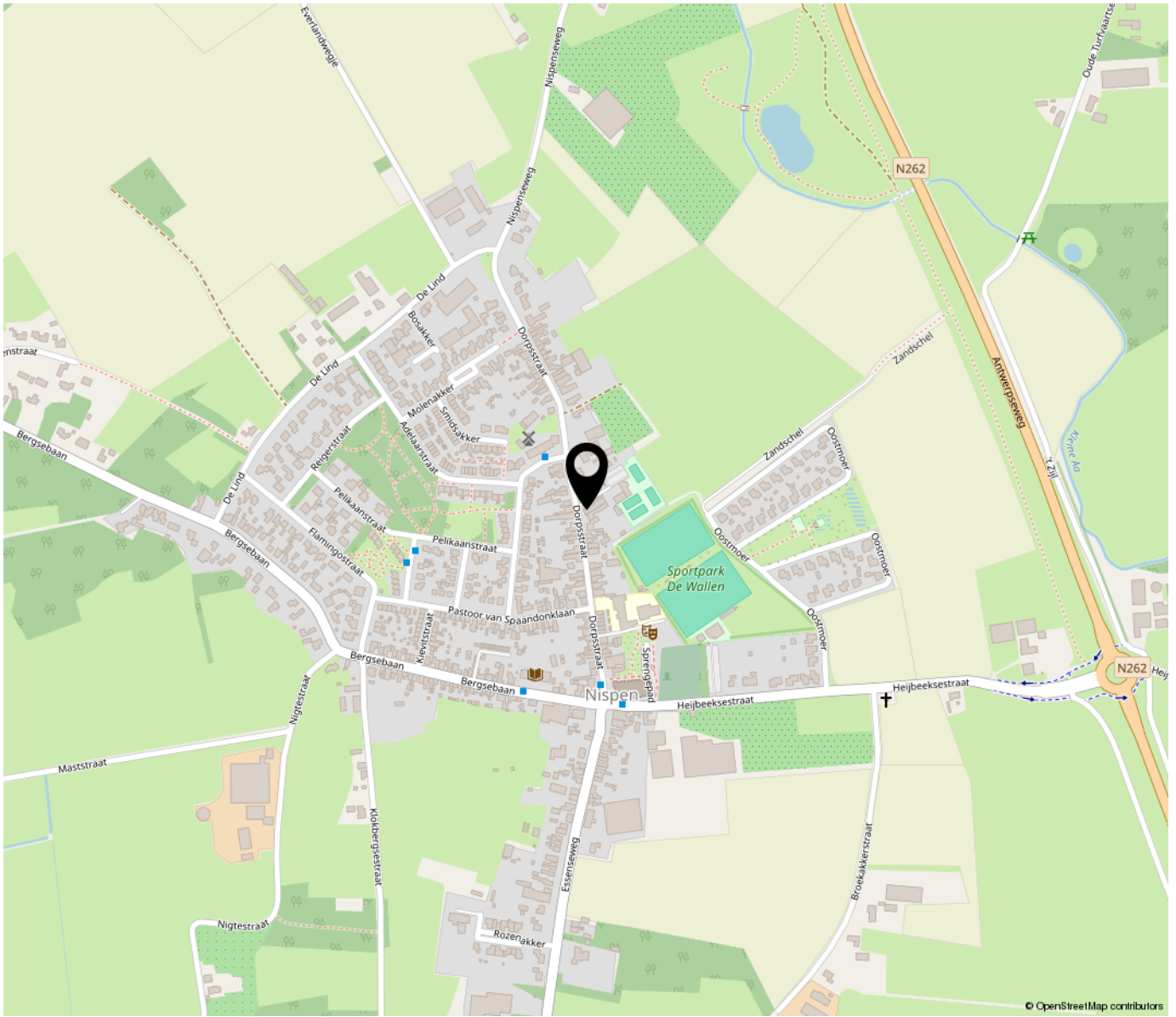
Ontdek de...



## > Kadaster

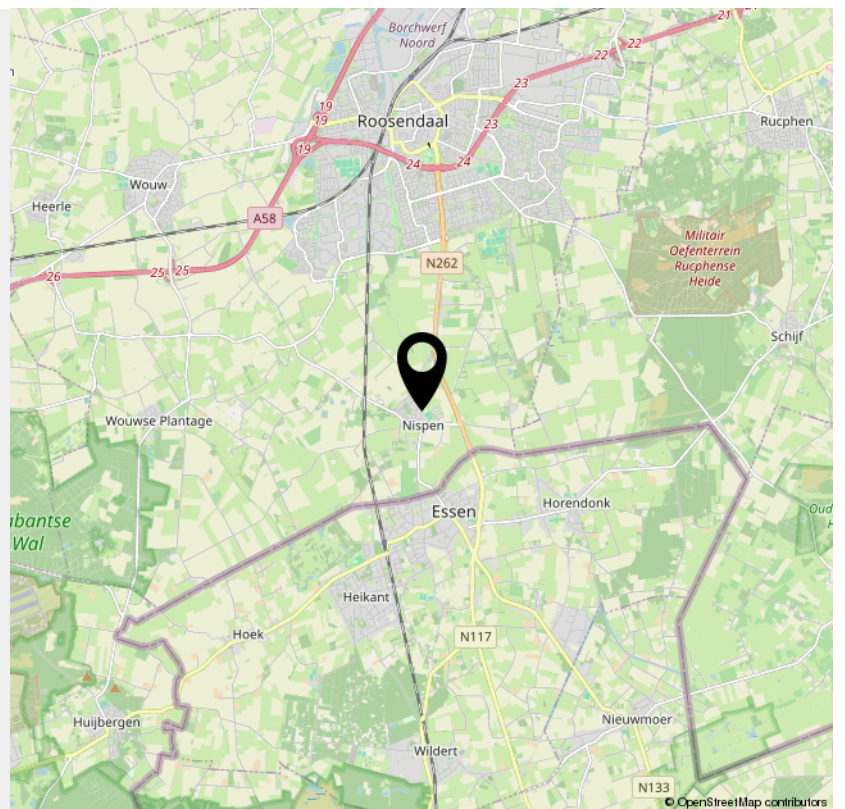
Ontdek het perceel...  
van Dorpsstraat 45





**“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”**

---



## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
<b>Verlichting, te weten</b>				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
-				X
-				X
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>				
-				X
-				X
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X

---

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
<b>Overig, te weten</b>				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
<b>Keukenaccessories, te weten</b>				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>				
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			

---

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat				X

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten</b>				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

Van Tetering Makelaardij  
Parallelweg 40  
4845 CR Wagenberg

076 8503961  
[www.vanteteringmakelaardij.nl](http://www.vanteteringmakelaardij.nl)  
[info@vanteteringmakelaardij.nl](mailto:info@vanteteringmakelaardij.nl)



Van Tetering Makelaardij  
De makelaar waar je op kunt bouwen!