

Te koop op erfpacht

Vrijstaande bedrijfswoning met royaal atelier aan de Hoeksekade 139 te Bergschenhoek

Heerlijk vrij gelegen, omgeven door natuur van Recreatieschap Rottemeren





Heerlijk vrijstaand woonhuis met atelier, uniek gelegen op het terrein van Recreatieschap Rottemeren.

Richtprijs € 750.000,- k.k. voor het opstalrecht met een canon van € 15.881,25 per jaar voor het erfpachtrecht.

Ruimte en rust dichtbij de stad

De vrij gelegen woning genaamd "Nooitgedacht" is gerenoveerd in 2014 en ligt op een ruim perceel van maar liefst 2.895 m². Het atelier is bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten binnen de sector Kunst & Cultuur.

Het object is gelegen in het groene recreatiegebied Hoge Bergse Bos, onderdeel van de Rottemeren, met directe ligging aan natuurterrein en het glooiende golfterrein en is ontsloten naar de Hoeksekade, tussen het noordelijke deel van Golfbaan De Hooge Rotterdamsche en Outdoor Valley.

De woning ligt op fietsafstand van het centrum van Bergschenhoek. Diverse grote steden (Rotterdam, Zoetermeer, Delft en Den Haag) zijn zowel met het openbaar vervoer als via de uitvalswegen (A12, A13, N209 en N472) goed bereikbaar.

Luchthaven 'Rotterdam The Hague Airport' ligt op ca. 9,5 km afstand.

Kenmerken

- Vrijstaande bedrijfswoning met aangebouwd atelier op een perceel van 2.895 m².
- Gebruiksoppervlakte: ca. 417 m² (woning ca. 154 m², atelier ca. 262,5 m²).
- Energielabel woning: B; atelier: B
- Bouwjaar: woning 1916 (renovatie: 2014); atelier 1999
- Landelijke ligging met veel privacy, te midden van natuur en recreatiemogelijkheden.
- Gelegen nabij voorzieningen en uitvalswegen.
- Volop parkeergelegenheid op eigen terrein.

Het gevoel van buiten wonen, met alle comfort binnen handbereik



Locatiegegevens

Adres: Hoeksekade 139, 2661 JL Bergschenhoek

Kadastrale aanduiding en oppervlakte:

Gemeente	Sectie	Nr.	Grootte	Opstalrecht Nutsvoorzieningen	Aantekeningen
Bergschenhoek	A	3868	2.230 m ²	Op gedeelte van perceel (Dunea N.V.)	
Bergschenhoek	A	6963	410 m ²	Op gedeelte van perceel (Dunea N.V. en Stedin Netbeheer B.V.)	Kwalitatieve verplichting
Bergschenhoek	A	6964	255 m ²	Op gedeelte van perceel (Dunea N.V. en Stedin Netbeheer B.V.)	Kwalitatieve verplichting
Totaal			2.895 m ²		

Gebruiksoppervlakte

Woonoppervlakte wonen incl. atelier: ca. 417 m²

(woning ca. 154 m², atelier ca. 262,5 m²)

Oppervlakte inpandige ruimte: ca. 18,9 m²

Bruto inhoud woning: ca. 1.512 m³

Nutsvoorzieningen: aangesloten op gas, elektra
(krachtstroomaansluiting en aardlekschakelaar
aanwezig), gemeenteriolering en internet-
aansluiting (glasvezel)

Verwarming/warm water: middels cv-combi-ketel
Remeha (2013)

Dak: keramische pannen en bitumen bedekking
(de erker heeft een zinken dakbedekking)

Gevelbekleding atelier en tussenruimte: hout

Isolatie: dakisolatie, gevelisolatie (voorzetwanden),
dubbele beglazing in houten kozijnen

Onderhoud: goed, bouwtechnisch rapport
beschikbaar

Bodemverontreiniging: melding bij DCMR
Milieudienst Rijnmond – Verkennend onderzoek
NVN 5740: Hoeksekade 139 01-12-1994 door
Lexmond bv

Woning

Via de hoofdentree voor de woning komt u in een tussenruimte, met toegang tot het atelier aan de noordoostzijde en de woning aan de zuidwestzijde.

In deze tussenruimte (ca. 41 m²) betreedt u het kantoor met (meterkast en) toegang tot het achterliggende atelier en treft u tevens de bijkeuken met achterdeur en toegang tot een doucheruimte. Via een paar traptreden komt u in een hal met een separaat toilet met wastafel.

Vanuit de hal bereikt u de keuken, die dankzij de erker met raampartijen veel licht en prachtig uitzicht biedt. Tevens biedt de hal vanuit de tussenruimte toegang tot de woonkamer met mooi balkenplafond en openslaande tuindeuren naar het zuidwesten. De eetkamer is bereikbaar vanuit de woonkeuken en vanuit de woonkamer, beide met enige traptreden.

Met de vaste trap bereikt u de overloop van de verdieping, welke toegang biedt tot alle vertrekken.



Er zijn drie slaapkamers (waarvan 1 met vaste kast) en een badkamer. De badkamer beschikt over een ligbad, douche, toilet en wastafel. Er zijn drie dakkapellen (dubbele en enkele aan zuidwestzijde, dubbele aan noordoostzijde).

De trap vanuit de keuken biedt toegang tot de kelder.





Atelier

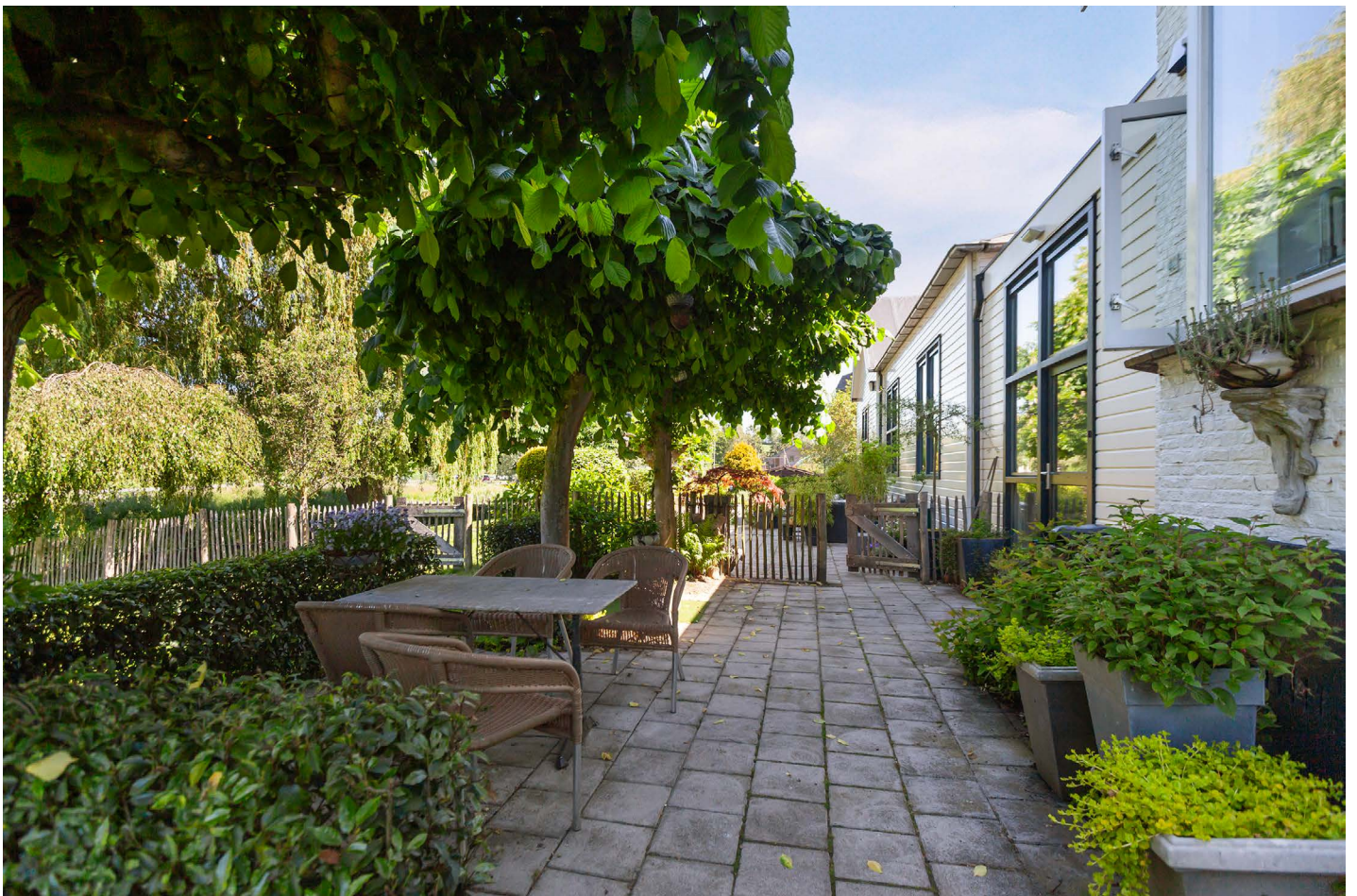
Via een separate en zelfstandige (bezoekers)ingang aan de noordzijde betreedt u de atelierruimte, een grote L-vormige ruimte van circa 206 m², opgedeeld in een winkelgedeelte met een werkplaats. Zowel de werkplaats als de galerie hebben openslaande deuren naar de achtertuin.

Via een houten trap in de galerie bereikt u de vide van circa 56,5 m², met twee Velux dakramen en een vaste kastenwand. Aan de woningzijde van de galerie is er een separaat toilet met wastafel gesitueerd en is er een inpandige deur naar de woning.



Buitenruimte

De woning ligt centraal op een ruim perceel met een tuin rondom en biedt veel rust en privacy, mede doordat het terrein grotendeels wordt omsloten door watergangen. Rondom het object kunt u op ieder moment van de dag genieten van zowel zon als schaduw. Op het terrein is gelegenheid voor het stallen van fietsen en er is een houten berging met overkapping en daarnaast een ruimte voor opslag. Er zijn diverse terrassen/zitjes rondom de woning gecreëerd.



Verkoop op basis van erfpacht- en opstalrecht

U verkrijgt een recht van erfpacht op de kavel, met een erfpachtafhankelijk recht van opstal.

Voor het gebruik van de grond (erfpachtrecht) betaalt u een aanvangscanon van € 15.881,25 per jaar. Deze canon wordt geïndexeerd conform CPI en kan na 10 jaar worden herzien. De te sluiten erfpachtovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden kunt u op vlnn.nl downloaden.

Voor de gebouwen verkrijgt u het volle eigendom door middel van het recht van opstal.

U doet een bod op de opstallen (opstalrecht) met/incl. bijbehorend erfpachtcontract.
Richtprijs € 750.000,- k.k.

Bijzonderheden

- Uniek object waar wonen en artistiek ondernemerschap uitstekend gecombineerd kunnen worden.
- Het atelier is bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten binnen de sector Kunst & Cultuur.
- Zowel de woning als het atelier beschikken over veel natuurlijk licht dankzij de vele raampartijen.
- Object wordt verkocht op basis van erfpacht- en opstalrecht.
- Bouwtechnisch rapport aanwezig.

De belangrijkste informatie uit de erfpachtovereenkomst:

- Duur: 30 jaar.
- Aanvangscanon: € 15.881,25 per jaar, ingaande per datum juridische levering.
- Indexatie canon: jaarlijks aan de hand van de CPI-index.
- Herziening canon: elke 10 jaar.





Omgevingsplan

Het perceel valt binnen bestemmingsplan 'Hoge en Lage Bergse Bos' van Gemeente Lansingerland (27-06-2013) en er gelden de volgende bestemmingen:

- Wonen
- Recreatie
- Waarde - Archeologie - 2
- Bouwvlakken: bouwvlak
- Functieaanduidingen: atelier
- Maatvoeringen:
 - Maximum bouwhoogte (m): 6
 - Maximum goothoogte (m): 3
- Gebiedsaanduidingen:
 - vrijwaringszone - luchtvaartvoorzieningen
 - vrijwaringszone - DVOR/DME



Wonen

Recreatie

Bouwvlak

Atelier

Maximum bouwhoogte (m): (1)

Maximum bouwhoogte (m): 6

Maximum goothoogte (m): (1)

Maximum goothoogte (m): 3

Wij adviseren u om het bestemmingsplan te raadplegen op Omgevingsloket.nl of bij gemeente Lansingerland.

Let op: Recreatieschap Rottemeren heeft het gebruik beperkt. Erfpachter dient het atelier binnen de sector Kunst & Cultuur bedrijfsmatig te gebruiken.

Kijkdagen

Via de website www.vlenn.nl kunt u zich aanmelden voor de volgende drie kijkdagen:

1. woensdag 24 juni van 14.00 tot 16.00 uur
2. woensdag 8 juli van 11.00 en 13.00 uur
3. vrijdag 17 juli van 11.00 tot 13.00 uur

Aanmelden verplicht.

Inschrijven? Kijk op VLNN.nl voor alle details

Bent u geïnteresseerd? Neem dan snel contact op met VLNN-makelaar Jurjen Nannenga: 0343-21 40 40 of op j.nannenga@vlenn.nl. Hij vertelt u graag meer over alle mogelijkheden en verzorgt ook kijkdagen op deze locatie.

Alle informatie, inclusief voorwaarden, en documenten kunt u downloaden op de website vlenn.nl.

Verkoopprocedure

Hybride inschrijving

U dient naast een bod in geld ook een plan/motivatie (in pdf-formaat) toe te voegen, waarin u toelicht wat het voorgenomen gebruik is van de atelierruimte. Het Recreatieschap Rottemeren zal de potentiële koper beoordelen op het te verwachten gebruik van de erfpachtzaak in relatie tot de aangegeven bestemming/gebruik, alsmede de integriteit en solvabiliteit van de desbetreffende (rechts)persoon.

Zo doet u een bod

Plaats uw bod op de website van VLNN.

Belangrijk:

- Lees voordat u uw bod uitbrengt eerst de brochure en alle overige te downloaden documenten.
- U dient een veilige kopie van uw legitimatiebewijs in pdf-formaat toe te voegen.
- Als u namens een ander biedt of namens een bedrijf met meerdere eigenaren, dient u een volmacht (in pdf-formaat), waaruit blijkt dat u gemachtigd bent om een bod uit te brengen, te uploaden.
- U kunt alleen met hele euro's inschrijven. Gebruik geen punten of komma's.

Op de website wordt op de startdatum een inschrijfformulier gepubliceerd. Klik in het navigatiedeelvenster op 'plaats een bod' om het formulier te openen. Vul de velden in, dien uw bod (en eventuele ontbindingen en/of voorwaarden) in en volg de instructies op het scherm om uw bieding te voltooien. Klik op 'plaats uw bod' linksonder in het scherm. U ontvangt op uw scherm een melding dat uw bod is ontvangen (scroll omhoog). Als u in het invulschermblijft hangen, is het formulier niet volledig of correct ingevuld. Controleer alle velden, vink alle checkboxes aan en upload uitsluitend pdf-bestanden. Bij een



succesvolle bieding ontvangt u een bevestigingsmail op uw opgegeven e-mailadres.

Voor de meest optimale gebruikerservaring raden wij u de webbrowser Google Chrome aan. Wij raden u aan om uw bod tijdig uit te brengen. Wij zijn niet aansprakelijk voor internetstoringen. U biedt op basis van kosten koper.

Procedure

De verkoper hanteert als selectie criterium de meest optimale bieding*. Richtprijs € 750.000,- k.k.

Uw bod is niet zichtbaar voor ons, de verkoper en/of voor andere bidders. Het bod komt binnen op een beveiligde server die uitsluitend toegankelijk is voor de toezichthouder (Notariskantoor Veldjesgraaf en Korlaar te Woudenberg).

Na het sluiten van de biedingstermijn zal de toezichthouder de biedingen en het biedingsproces controleren. Onvolledige of foutieve biedingen zijn niet geldig en zal de notaris niet in behandeling nemen. De toezichthouder geeft bij een correct verloop van de procedure de biedingen vrij.

**Combinatie hoogte van bod, voorgenomen gebruik en eventueel gestelde voorwaarden/ontbindingen.*

Selectie

Vervolgens vindt een selectie op basis van het selectie criterium plaats en stemt VLNN de biedingen af met de verkopende partij. Zodra een gunningsbesluit is genomen, worden de bidders op de hoogte gesteld. In het geval de winnende partij niet zijn medewerking verleent aan het tot stand komen van een erfpacht-overeenkomst, dan behoudt VLNN zich het recht voor om de winnende partij uit te sluiten en zich daarna te wenden tot de opvolgende winnende inschrijving. De verkoper houdt zich het recht van (niet) gunning voor.

VLNN zal de andere inschrijvers informeren over de uitkomst van deze aanbestedingsprocedure. Zij horen uitsluitend dat zij het niet geworden zijn, zonder uitgebreide motivering.

Op de website kunt u de volgende stukken downloaden:

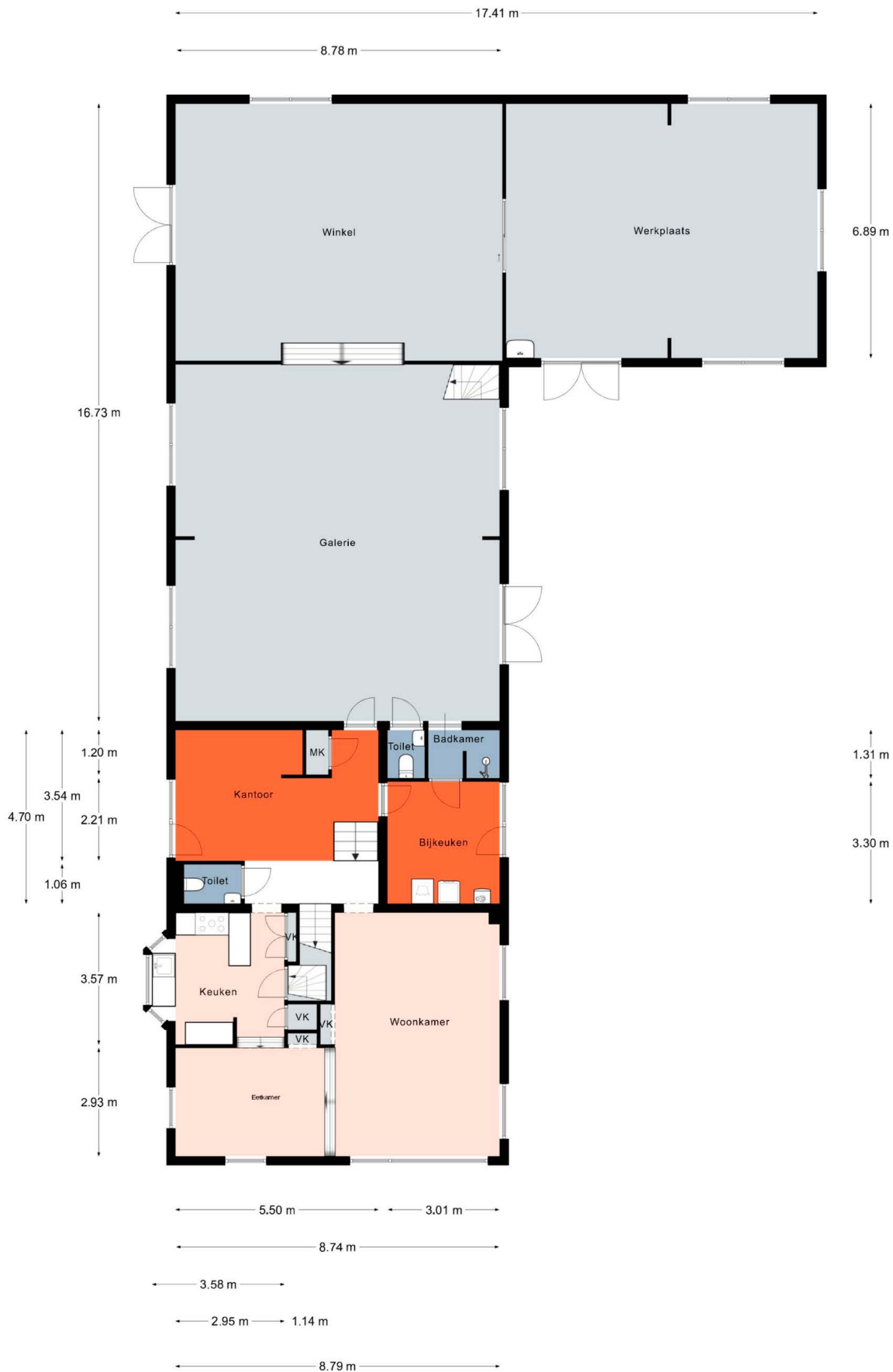
- brochure
- kadastrale stukken
- eigendomsbewijs
- plattegronden
- meetrapport
- energielabels
- bouwkundige keuring
- bestemming (omgevingsplan)
- te sluiten erfpachtovereenkomst
- algemene voorwaarden (erfpacht en opstal)

Activiteiten	Datum
Kijkmoment 1 (aanmelden verplicht)	Woensdag 24 juni tussen 14.00 - 16.00 uur
Kijkmoment 2 (aanmelden verplicht)	Woensdag 8 juli tussen 11.00 - 13.00 uur
Kijkmoment 3 (aanmelden verplicht)	Vrijdag 17 juli tussen 11.00 - 13.00 uur
Start indienen online inschrijvingen	Vrijdag 24 juli
Sluiting online inschrijvingen	Vrijdag 31 juli om 15.00 uur
Voorlopig gunningsbesluit	Vrijdag 7 augustus
Ondertekening koopovereenkomst (uiterlijk)	Vrijdag 14 augustus
Notariële levering	eind 2026 of begin 2027

De verkoper behoudt zich het recht voor deze planning te wijzigen.



Plattegrond begane grond

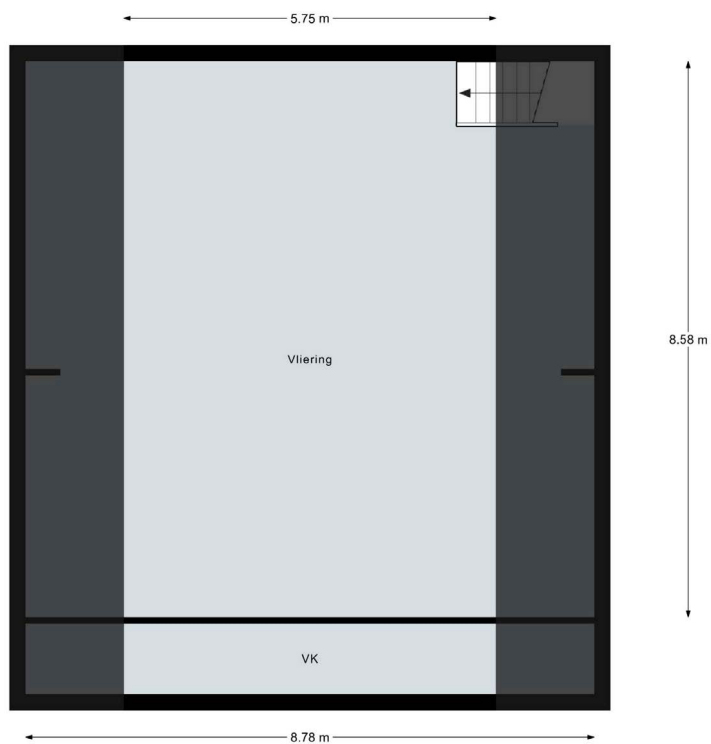


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond verdieping

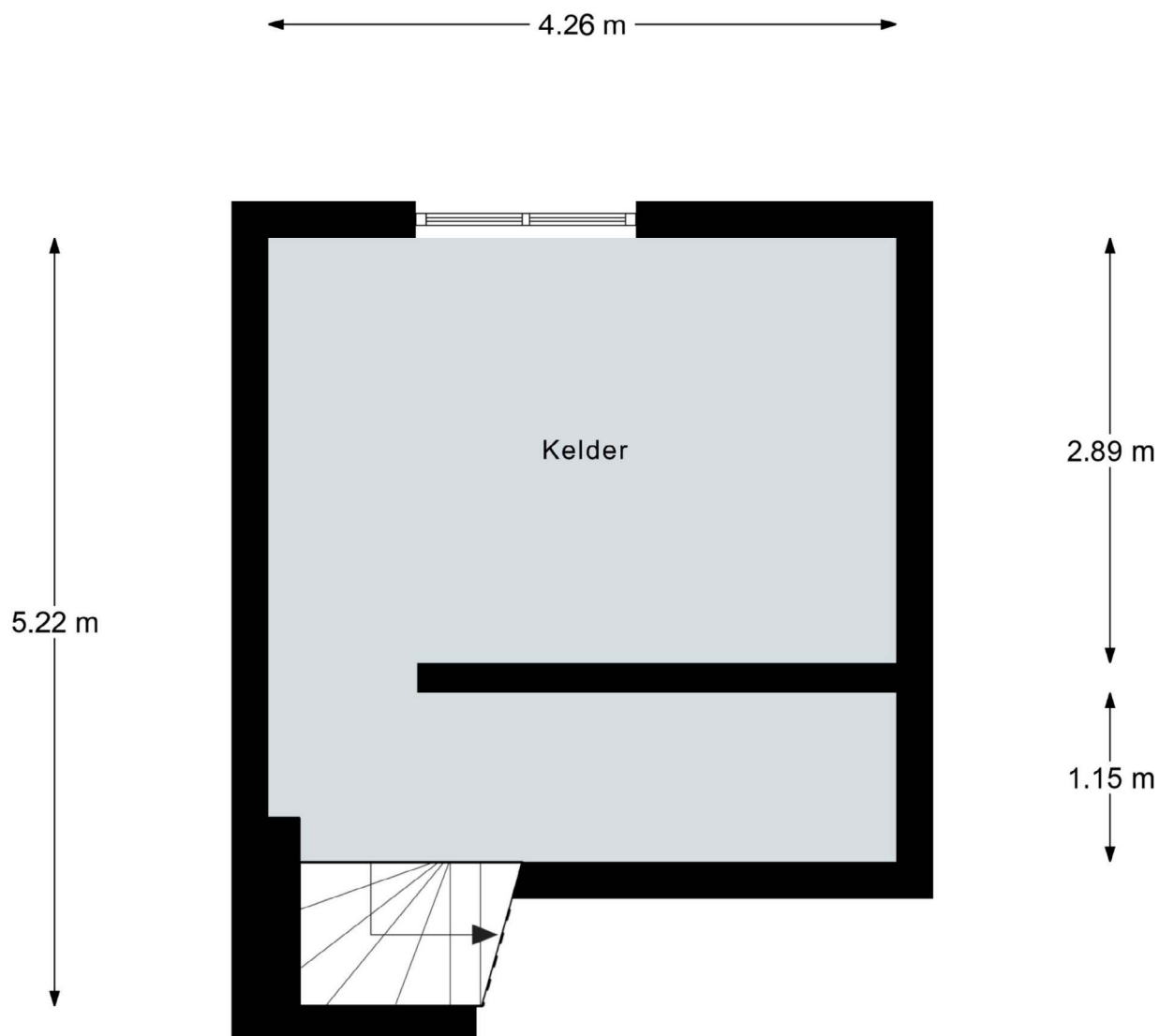


Plattegrond boven Galerie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

In het kort

- Aanbod** Vrijstaande bedrijfswoning "Nooitgedacht" met aangebouwd atelier aan de Hoeksekade 139 te 2661 JL Bergschenhoek, op erfpachtbasis met erfpacht-afhankelijk recht van opstal
- Inschrijving** Bieden uitsluitend via online hybride inschrijving (prijs en plan/motivatie)
- Koopsom** Richtprijs € 750.000,- op basis van kosten koper
- Erfpacht** Duur 30 jaar
- Canon** Aanvangscanon € 15.881,25 per jaar, jaarlijkse indexatie (CPI), mogelijke herziening na 10 jaar
- Perceeloppervlakte** 3 kadastrale percelen samen 2.895 m²
- Bouwjaar** Woning gebouwd in 1916 (renovatie: 2014); atelier gebouwd in 1999
- Staat van onderhoud** Goed, bouwkundig rapport aanwezig
- Energielabel** Woning: B; atelier: B
- Toegangsweg** Openbare weg tot aan de woning, met eigen oprit
- Parkeren** Voldoende op eigen terrein
- Locatie/omgeving** Vrij gelegen in recreatiegebied van Rottemeren, in buitengebied tussen Bergschenhoek en Rotterdam
- Bestemming** Wonen, met bouwvlak, functieaanduiding atelier
- Atelier** Door recreatieschap Rottemeren bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten binnen de sector Kunst & Cultuur
- Notaris** Keuze koper
- Verkoop en gunning** Uitsluitend online hybride inschrijving via vlenn.nl
Gunning verkoper voorbehouden

