

TE KOOP



HOFSTEDE

BEDRIJFSHUISVESTING



BLOEMWEG 4 | 4286 EJ ALMKERK

VRAAGPRIJS:

€ 1.950.000 k.k. (vrij van btw)



vastgoedcert
gecertificeerd



funda in business

**LOKALE KENNIS
REGIONALE KRACHT
PERSOONLIJK CONTACT**

KENMERKEN WOON-/WERKOBJECT



Type object

Unieke woon-/werkcombinatie: kantoorgebouw met vrijstaande bedrijfswoning (woonboerderij) en gastenverblijf

Oppervlakten

Kantoorruimte ca. 350 m² · woning incl. gastenverblijf ca. 450 m² · externe bergruimte ca. 300 m² · perceel 6.030 m²

Bouwjaar

Oorspronkelijk 1919, in 2012/2013 volledig verbouwd en gemoderniseerd

Duurzaamheid

Energie label A+, object is voorzien van 132 zonnepanelen

Parkeerfaciliteiten

Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein (verhard buitenterrein) met laadpunten voor elektrische voertuigen; daarnaast overdekte parkeermogelijkheden in de bijgebouwen en de inpandige garage tussen kantoor en woonhuis

OMSCHRIJVING (1/2)

WONEN EN WERKEN OP EEN ROYAAL LANDGOED.

Een unieke woon-/werkcombinatie in het buitengebied van Almkerk: een zeer ruime, in eigentijdse stijl verbouwde woonboerderij met een compleet gastenverblijf, een representatief kantoorgebouw én een schitterende tuin met zwembad - alles op een royaal eigen perceel van circa 6.030 m².

ALGEMEEN

Op een groot en vrij gelegen perceel in het buitengebied van Almkerk (dorp Uppel) bieden wij deze bijzondere en zeer complete woon-/werkcombinatie aan. Hier komen professioneel werken en comfortabel wonen samen op één locatie, met alle ruimte, rust en privacy van dien. Het ruime, verharde buitenterrein aan de voorzijde biedt volop parkeergelegenheid en een professionele entree voor bezoekers en medewerkers.

KANTOORGEBOUW

Aan de voorzijde van het object staat een fraai, modern kantoorgebouw van circa 350 m², in 2012 gerealiseerd uit de voormalige landbouwschuur. Het pand beschikt over een open indeling met een representatieve uitstraling. Op de begane grond bevinden zich onder andere een kantoorruimte, werkplaats, technische ruimte, extra opslagruimte en toiletten. Daarnaast beschikt het kantoor over twee houten verdiepingsvloeren, welke in gebruik zijn als kantoor- en vergaderruimte. Beide verdiepingsvloeren bieden een fraai uitzicht over de begane grond, wat zorgt voor een open geheel. Door de eigen entree en vrije situering is het kantoor uitstekend geschikt voor eigen gebruik, met ruime parkeergelegenheid direct voor de deur.

WONING & GASTENVERBLIJF

Het woongedeelte wordt gevormd door een zeer ruime, in 1919 gebouwde en in 2012/2013 volledig verbouwde en gemoderniseerde woonboerderij. De woning is architectonisch fraai vormgegeven en combineert een stoere, eigentijdse uitstraling met een hoogwaardig afwerkingsniveau. Kenmerkend is het royale, open karakter: door het slim gebruik van meerdere vides ontstaat een prachtige vrije hoogte, met authentieke houten balken die het geheel karakter en warmte geven. Op de begane grond bevinden zich de lichte leefruimte met een luxe woonkeuken met kookeiland en, aan de tuinzijde, een sfeervolle serre. Echte blikvanger is de master bedroom, die centraal in de woning is gesitueerd en via de vide in open verbinding staat met de leefruimte eronder. Bij de master horen een en-suite badkamer en een eigen loggia. De eerste verdieping telt in totaal vier ruime slaapkamers en twee badkamers. Op de zolderetage bevinden zich drie losse slaapzolders. Aan de achterzijde beschikt het object bovendien over een compleet en zelfstandig gastenverblijf met eigen entree, woonkamer met open keuken, slaapkamer en badkamer.

OMSCHRIJVING (2/2)

BUITENRUIMTE

Naast en achter de woning ligt een prachtig aangelegde tuin met alle ruimte van dien: een groot, verzorgd gazon, een sfeervolle loungeoverkapping en een heerlijk zwembad met royaal terras. Daarnaast beschikt het object over meerdere garages c.q. bergingen met elektra-aansluitingen en laadpunten voor elektrische voertuigen op eigen terrein. Dankzij maar liefst 132 zonnepanelen en energielabel A+ is het object klaar voor de toekomst.

LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

Het object is landelijk en rustig gelegen in het buitengebied van Almkerk, in het dorp Uppel, in het hart van het Land van Heusden en Altena. Ondanks de rustige ligging is het object uitstekend bereikbaar: de A27 (Breda–Utrecht) ligt op enkele minuten rijden, van waaruit onder meer Gorinchem, Breda, Utrecht en 's-Hertogenbosch goed te bereiken zijn.

STERKE PUNTEN

- Representatief, modern kantoorgebouw (ca. 350 m²) met eigen entree aan de voorzijde
- Uitstekende parkeergelegenheid op eigen terrein, met ruim verhard buitenterrein aan de voorzijde.
- Zeer ruime, luxe bedrijfswoning (ca. 450 m²) met compleet en zelfstandig gastenverblijf.
- Meerdere garages en bergingen (inpandig en vrijstaand) met elektra; uitstekend geschikt voor stalling en opslag.
- Groot eigen perceel van 6.030 m² met ruime uitbreidings- en gebruiksmogelijkheden.
- Mogelijk in aanmerking komend voor wijziging naar een volledige woonbestemming.
- Zeer duurzaam: volledig geïsoleerd, energielabel A+, 132 zonnepanelen en laadpunten voor elektrische voertuigen.
- Fraai aangelegde tuin met zwembad, terras en loungeoverkapping.

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente Woudrichem, sectie D, nummer 29, groot 6.030 m².

VRAAGPRIJS

€ 1.950.000,- k.k. (vrij van btw)

AS IS, WHERE IS

Het object wordt verkocht in de staat waarin het zich op het moment van levering bevindt ("as is, where is"), inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken. Verkoper geeft geen garanties ten aanzien van de bouwkundige, technische, juridische of milieukundige staat van het object. Koper verkrijgt de mogelijkheid om het object te inspecteren en onderzoek te (laten) verrichten. Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele gebreken of onjuistheden, behoudens in geval van opzet of bewuste roekeloosheid.

BESTEMMING EN GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN

BESTEMMING EN GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN

Het object heeft de enkelbestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 54'. Op grond hiervan zijn ter plaatse een bedrijfswoning toegestaan, alsmede een kantoor met bijbehorende stalling en opslag. Op grond van het bestemmingsplan komt het object mogelijk in aanmerking voor een wijziging naar een volledige woonbestemming. Bij een voorgenomen afwijkend gebruik adviseren wij vooraf contact op te nemen met ons kantoor, een terzake deskundige te raadplegen en/of het bestemmingsplan te raadplegen via het Omgevingsloket. Eventuele vergunningen dienen door koper zelf bij de gemeente te worden geregeld.

OPPERVLAKTEN

- Kantoorruimte: ca. 350 m²
- Woonoppervlakte (incl. gastenverblijf): ca. 450 m²
- Externe bergruimte (garages, bijgebouwen e.d.): ca. 300 m²
- Totaal perceel: 6.030 m²

Het object is niet conform de meetnorm van het normblad NEN2580 ingemeten en derhalve kan geen enkel recht worden ontleend aan de genoemde metrages.

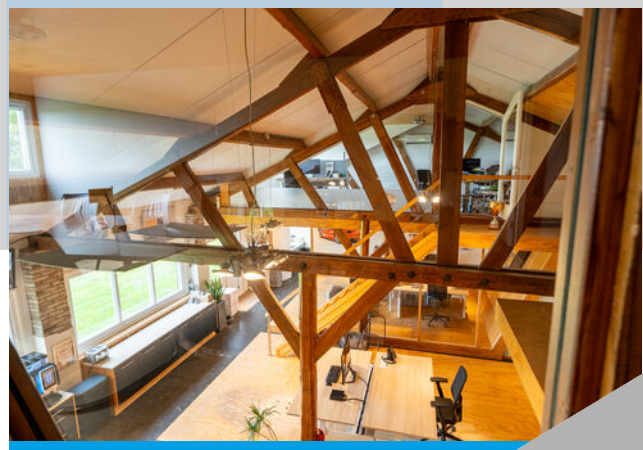


**DE VERMELDE
METRAGES ZIJN
UITSLUITEND
INDICATIEF**

























LOCATIE VAN HET OBJECT



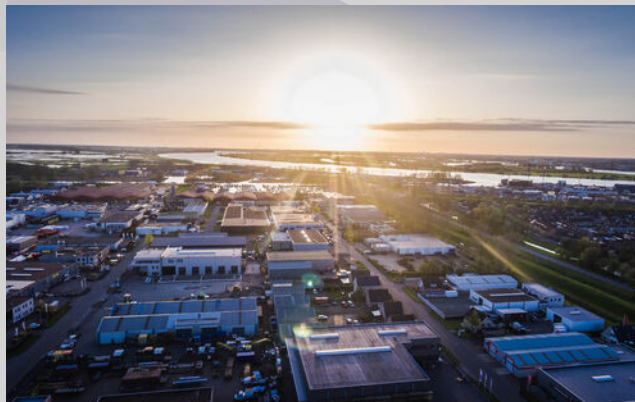
BLOEMWEG 4, 4286 EJ ALMKERK

ONDERNEMEN IN ALTENA

De gemeente Altena is, met een mooie centrale ligging en diversiteit aan bedrijven en vak-kennis, een ideale gemeente voor ondernemers om zich te vestigen. Ruim opgezette bedrij-venterreinen, een havengebied met nationale bekendheid en mooie horecagelegenheden: Altena heeft het allemaal. In Altena kunt u qua vestigingslocatie verschillende kanten op. De gemeente beschikt namelijk over ruim 16 bedrijventerreinen. Hierdoor is het gemakkelijk om uw onderneming uit te breiden binnen de gemeente. De bedrijventerreinen bevinden zich in Werkendam, Sleeuwijk, Veen, Giessen, Nieuwendijk, Hank, Dussen en Wijk en Aalburg. Altena is dé gemeente met ruime ontwikkelkansen voor zowel jonge- als oudere ondernemingen in uiteenlopende sectoren.

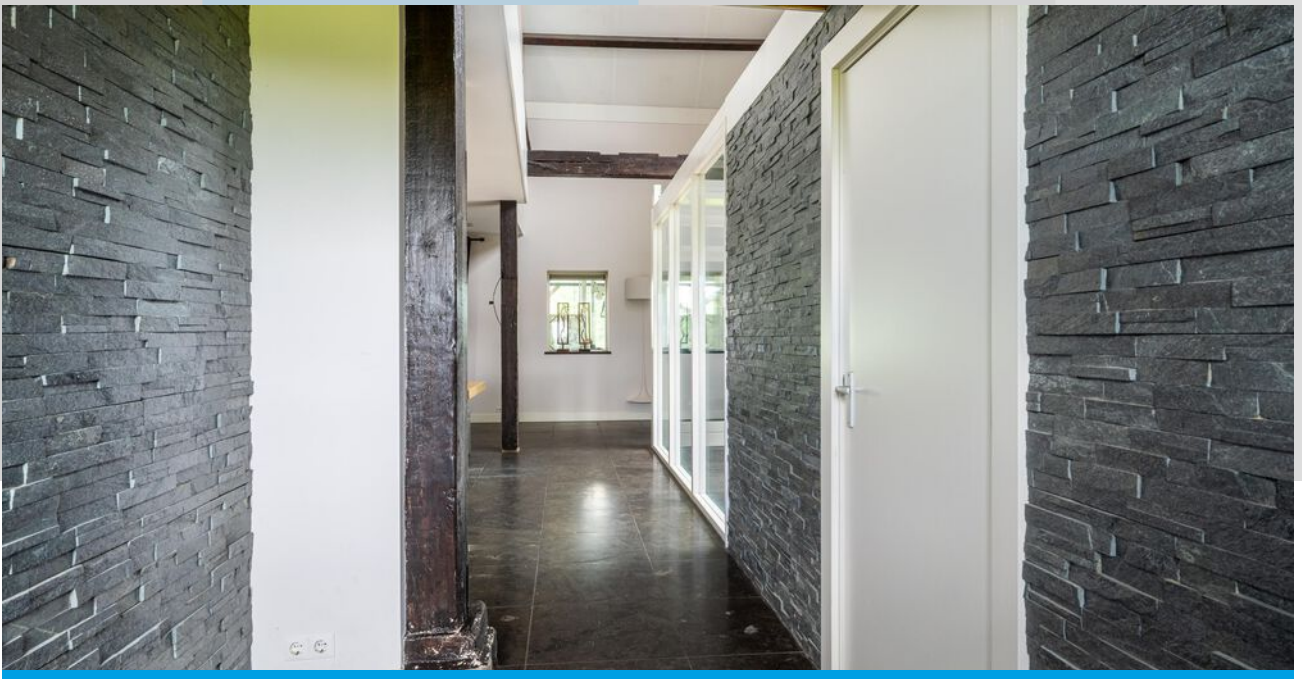
Locatie en bereikbaarheid

De gemeente Altena heeft een centrale ligging en is te bereiken middels de Rijksweg A-27. Enkele kilometers ten noorden geeft deze weg toegang tot de Rijksweg A-15. Enkele kilo-meters in het zuiden is de Rijksweg A-59 te bereiken. De gemeente Altena is gesitueerd in het noorden van Noord-Brabant en grenst aan Zuid-Holland. Door deze centrale ligging is Altena omringd door de grote steden. Zo zijn steden zoals Oosterhout, Breda en 's-Hertogenbosch, maar ook steden boven de rivier zoals Dordrecht en Gorinchem gemakkelijk te bereiken.



**" EEN IDEALE
GEMEENTE VOOR
ONDERNEMERS "**





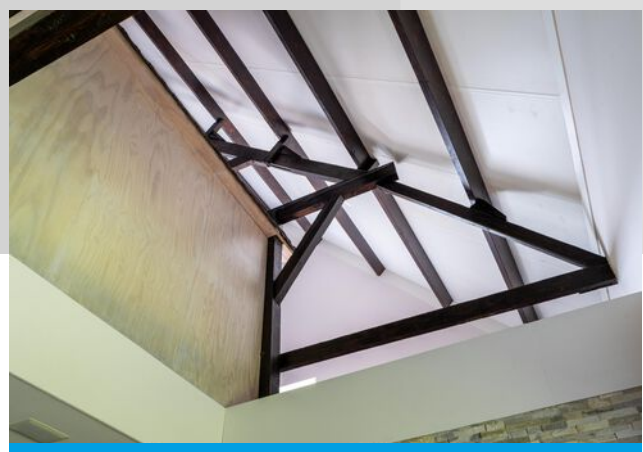
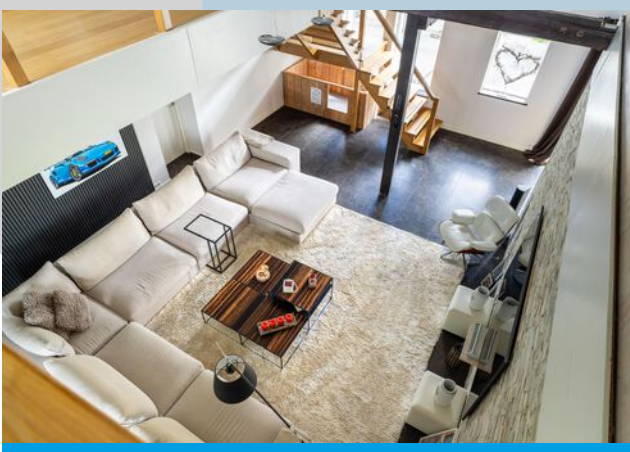


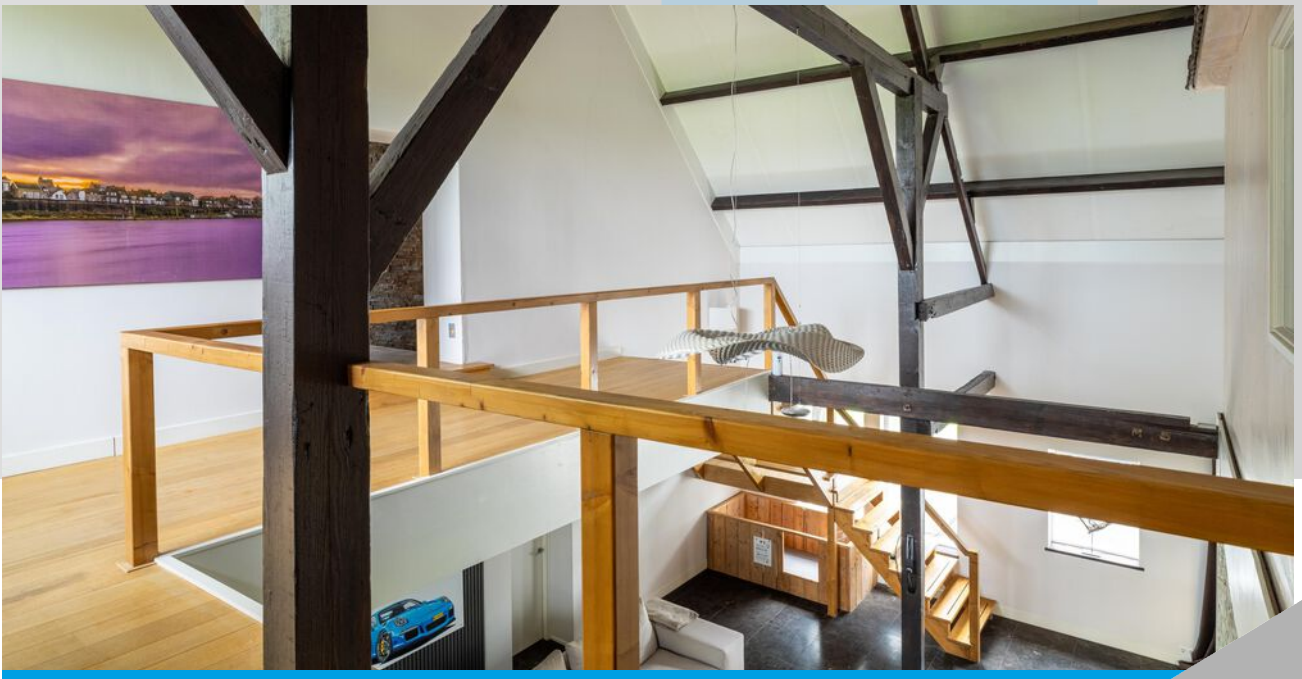


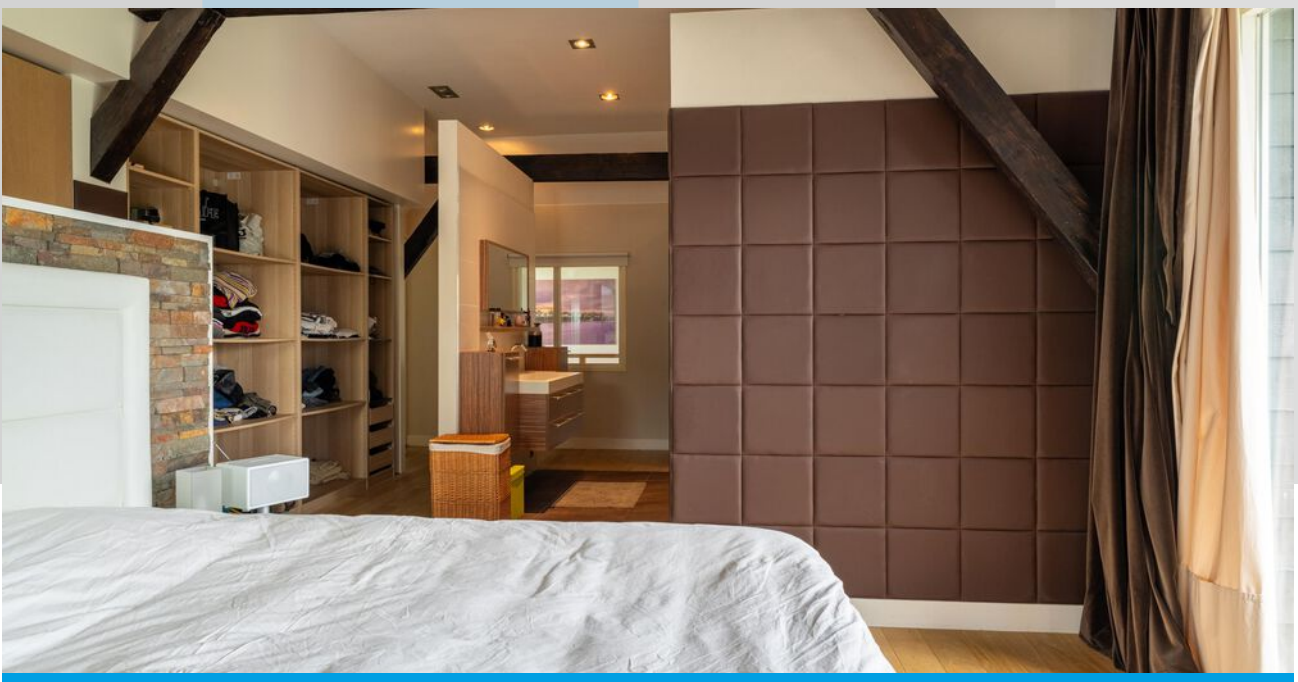






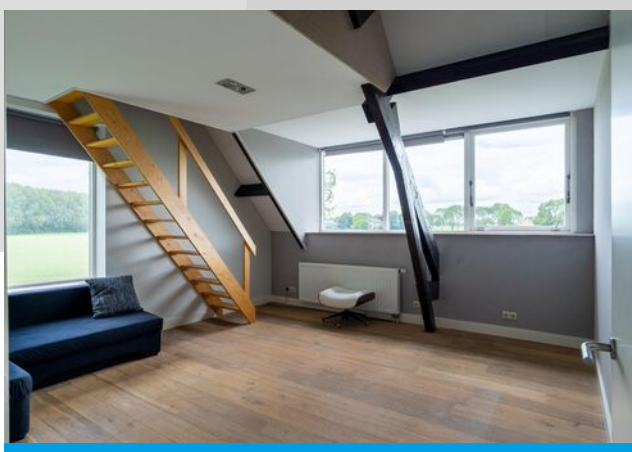
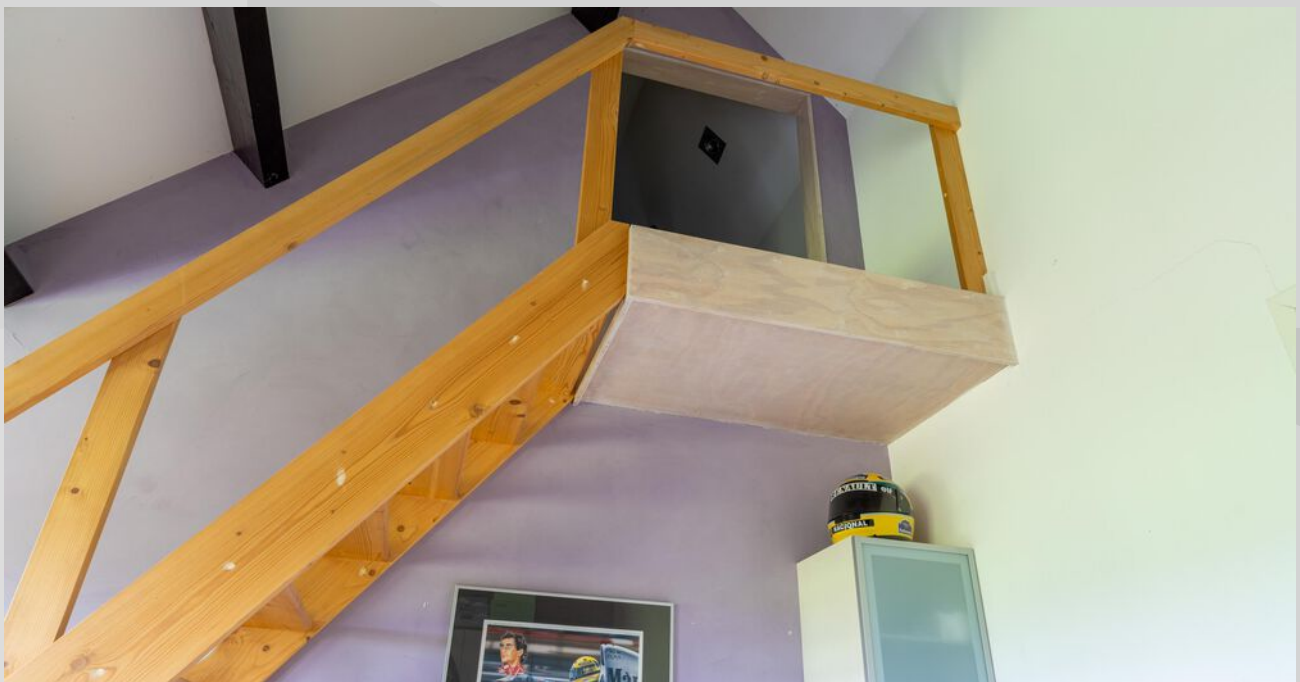


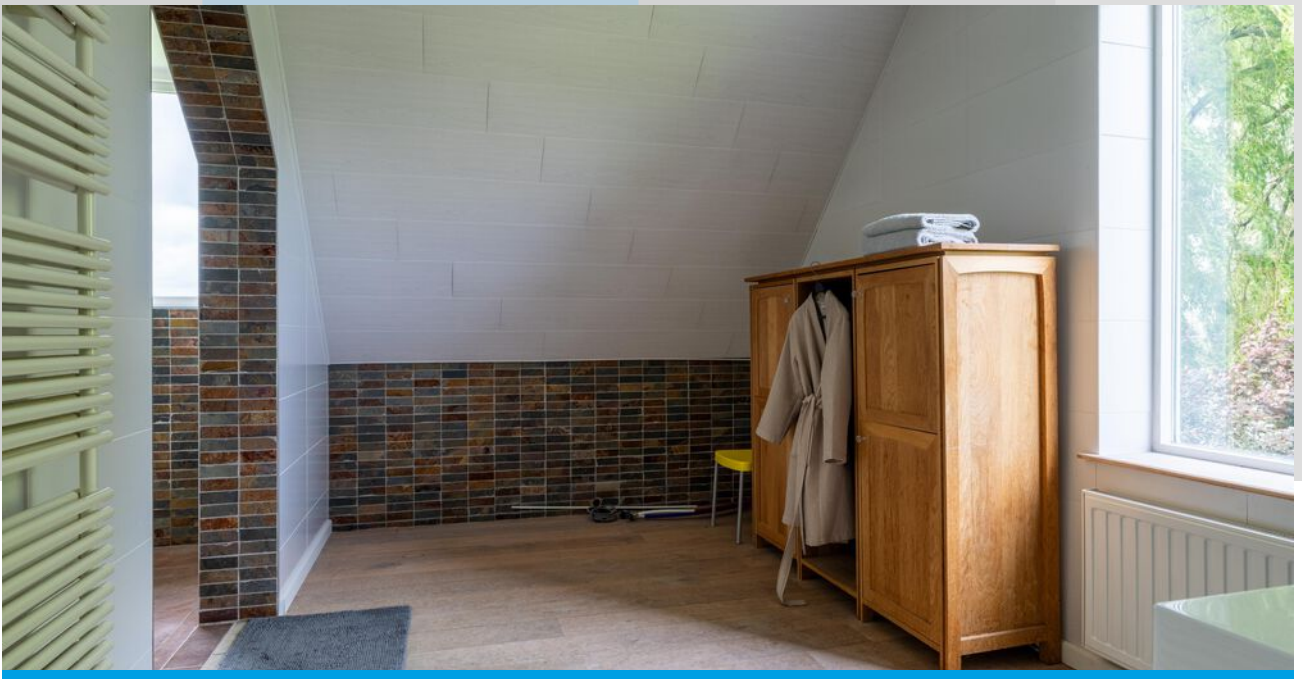




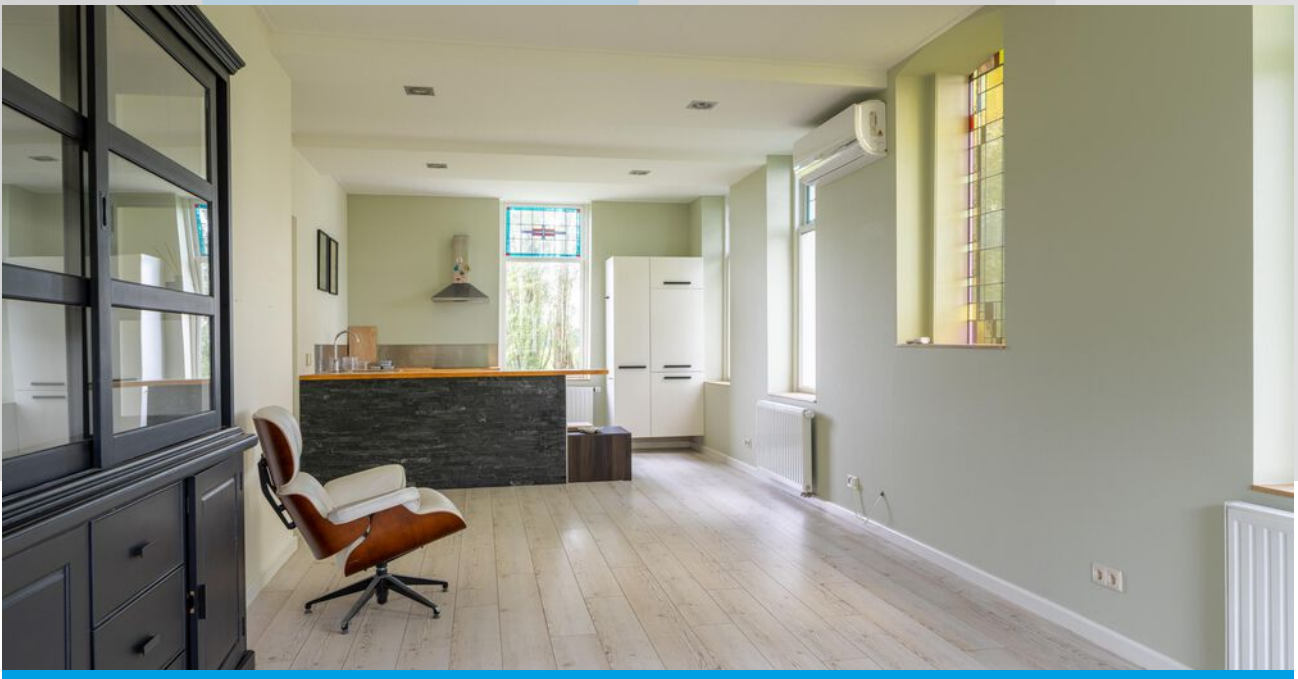




















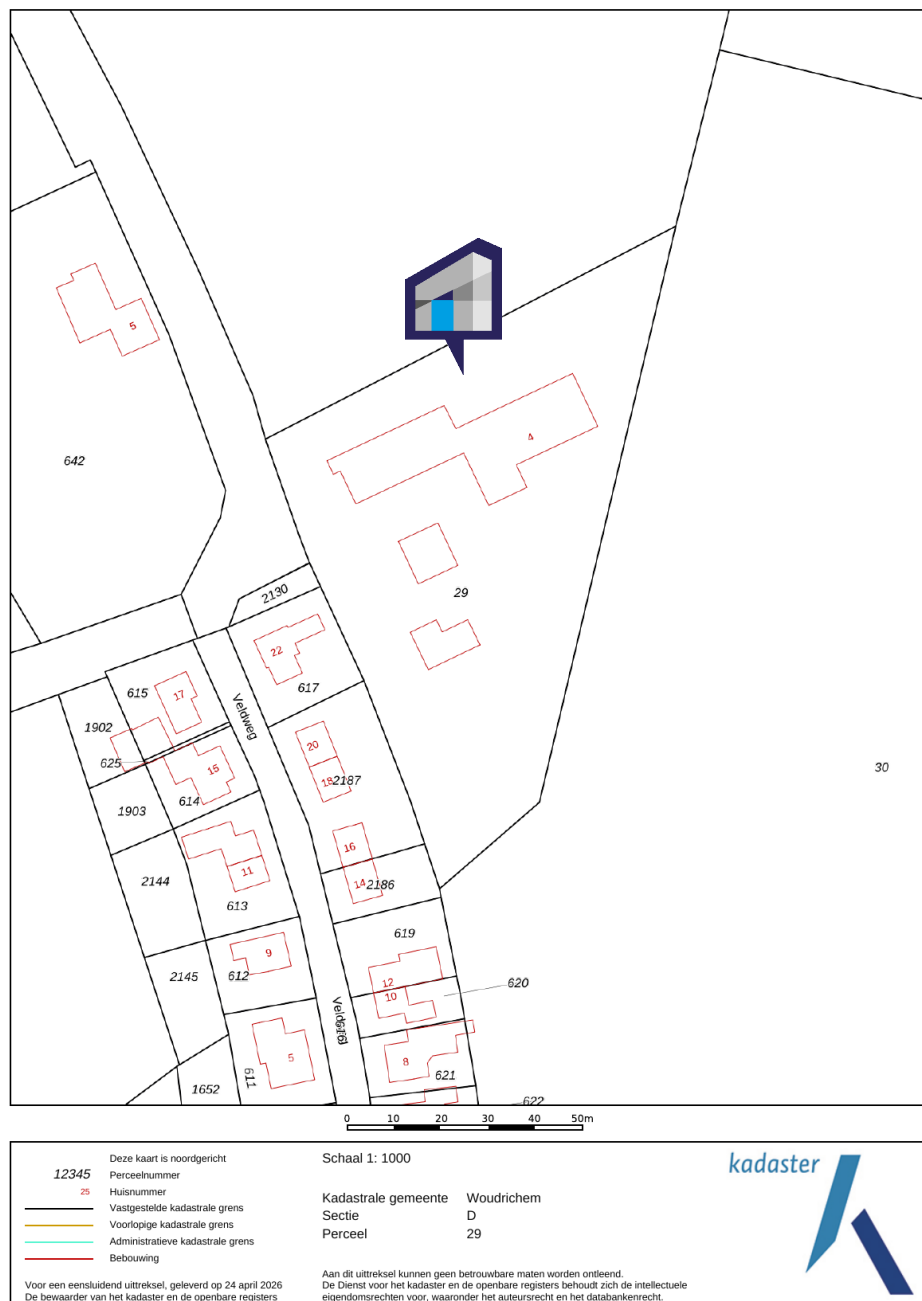




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hofstede BOG



Gemeente: Woudrichem

Sectie: D

Perceelnummer: 29 - groot 6.030 m²

42 | hofstedebedrijfshuisvesting.nl



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



Boulevard 4 in Amsterdam
Fassade Verkleidung

11,00 m

5,00 m

28,367 28,367 108 108 28,389

Bild 1: Verkleidungsplan (in mm) (gemessen nach DIN EN 12600)



VERKOOPVOORWAARDEN

Koopovereenkomst

De koopovereenkomst zal opgesteld worden conform het NVM-model commercieel vastgoed (model 2023) of een gelijksoortig NVM model naar gelang dat beter van toepassing is op het te verkopen onroerend goed.

Zekerheidsstelling

Na ondertekening van de koopovereenkomst dient koper binnen vier weken of zoveel later als partijen nader overeenkomen een waarborgsom te storten dan wel een bankgarantie af te geven bij notaris ter grootte van 10% van de koopsom.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn voorwaarden die in een koopovereenkomst kunnen worden opgenomen waardoor de koper op grond van die voorwaarden een koopovereenkomst kosteloos kan ontbinden. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn bijvoorbeeld: kopen onder voorbehoud financiering, wijzigen bestemmingsplan, uitslag bodemonderzoek etc. U dient voorbehouden wel vooraf kenbaar te maken, eenmaal een (mondelinge) koop gesloten, kunt u niet alsnog ontbindende voorwaarden c.q. voorbehouden inroepen.

Overdrachtsbelasting en BTW

Bij koop van een onroerende zaak dan wel de koop van een recht op een onroerende zaak bent u overdrachtsbelasting over de koopsom van de onroerende zaak verschuldigd. Soms kunt u een vrijstelling krijgen van overdrachtsbelasting. De overdrachtsbelasting voor woningen is in de meeste gevallen 2%. Voor andere onroerende zaken, zoals bedrijfspanden, geldt een tarief van 10,4%. Tenzij anders vermeld opteert verkoper voor een met BTW belaste levering.

Kwalitatieve verplichting

Een kwalitatieve verplichting houdt in dat de eigenaar verplicht is om iets toe te laten of niet te doen. Deze verplichtingen gaan over op de nieuwe eigenaar. Als voorbeeld van een kwalitatieve verplichting kunt u bijvoorbeeld denken aan het toestaan van iemand van de gemeente op uw perceel, om onderhoud uit te kunnen voeren aan een lantaarnpaal. Een kwalitatieve verplichting wordt opgenomen in het bewijs van eigendom, kadastraal bericht of eventueel in aanvullende akten.

Kettingbeding

Een kettingbeding is een bepaling die een last of een beperking inhoudt die overgaat op de volgende eigenaar. Veelal is het zo dat er een boete hangt aan een kettingbeding, indien een koper/eigenaar een bepaling in het kettingbeding niet opvolgt, loopt deze het risico een boete te krijgen. Een kettingbeding wordt opgenomen in het bewijs van eigendom of is eventueel in aanvullende akten beschreven.

Erfdienstbaarheid

Een erfdienstbaarheid betreft het recht, of wel een last waarmee een onroerende zaak ten behoeve van een andere onroerende zaak is bezwaard. Het gaat dan om een verplichting iets te dulden of niet te doen, of om iets te kunnen of te mogen wat niet door een perceelhouder kan worden ontzegd. Een voorbeeld van een erfdienstbaarheid is bijvoorbeeld recht van overpad, maar het kan ook een erfdienstbaarheid zijn aangaande uitzicht, overbouw etc. De erfdienstbaarheden zijn opgenomen in het bewijs van eigendom of zijn in aanvullende akten beschreven.

HOFSTEDE
BEDRIJFSHUISVESTING

VERKOOPVOORWAARDEN

Levering

De levering van een onroerende zaak is opgesplitst in twee delen. Bij de juridische levering wordt het perceel op naam van de koper gezet. Dit gebeurt middels het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris. De feitelijke levering betreft het opleveren van de onroerende zaak door verkoper aan koper, meestal in de vorm van de sleuteloverdracht. Meestal wordt de feitelijke levering uitgevoerd direct na de juridische levering. In sommige gevallen wordt afgesproken om de juridische en feitelijke levering op twee verschillende momenten te laten vallen omdat dit voordelen kan hebben voor verkoper of koper.

Taxeren

Het kan zijn dat u inzake uw financieringsaanvraag een taxatie uit moet laten voeren van het door u gekochte pand. Als betrokken makelaar kan Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. in dat geval geen taxatie uitvoeren. Hiervoor zult u zelf een onafhankelijk taxateur moeten inschakelen. Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. kan u in dat geval wel van dienst zijn door de nodige informatie rechtstreeks naar uw taxateur te sturen, zodat u deze tijd kunt besparen.

HOFSTEDEBEDRIJFSHUISVESTING.NL

**AANKOPEN OF
AANHUREN DOET U
MET EEN VAN ONZE
SPECIALISTEN.**



ALGEMENE INFORMATIE

Makelaar

Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. treedt op namens de verkoper of verhuurder. Mocht door bemiddeling van Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. een transactie tot stand komen, dan bent u als koper en/of huurder geen courtage verschuldigd. In geval van koop zullen normaliter de makelaarskosten van Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. in opdracht van verkoper door notaris verrekend worden ten tijde van transport.

Voorbehoud

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

Disclaimer

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomstig aanvaarding.

Privacy

Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. neemt uw privacy erg serieus en ziet de regels rondom gegevensbescherming als logische fatsoensnormen. Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. verwerkt uw gegevens zorgvuldig en volgens de wettelijke voorschriften. Wij besteden veel aandacht aan een adequate beveiliging, zodat uw gegevens worden beschermd tegen ongeautoriseerd gebruik, ongeautoriseerde toegang, wijziging of onrechtmatige vernietiging.

Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. investeert continu in het bieden van goede dienstverlening. Een onderdeel hiervan is het NVM-brede privacy programma.

Nuttige links

Betemmingsplannen:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/>

 **Ga naar Bestemmingsplannen**

Bodeminformatie/vervuiling:

www.bodemloket.nl/kaart

 **Ga naar Bodeminformatie**

Adressen, bouwjaren en gebouwfuncties:

bagviewer.kadaster.nl/lvbag/bag-viewer/

 **Ga naar Kadaster**

Voorwaarden / certificeringen / registers

NVM – Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. is lid van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars, de werkzame makelaars zijn lid van de vakgroep Business. Op al ons werk zijn de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers (versie februari 2023) van toepassing. Deze voorwaarden kunt u downloaden via: www.nvm.nl/service/brochures

 **Ga naar Voorwaarden NVM**

VastgoedCert – Onze makelaars zijn ingeschreven bij stichting VastgoedCert.

NRVT – Onze taxateurs staan in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs en handelen conform de richtlijnen van het NRVT.

EEN BEDRIJFSPAND KOPEN IN 6 STAPPEN

BEZICHTIGEN

1

Plan een bezichtiging en bekijk samen met de makelaar het object.

Breng uw bod met de daarbij behorende voorwaarden uit en kom tot een mondelinge overeenkomst.

2

ONDERHANDELEN

CONTROLLEREN

3

Wij zullen zorg dragen voor het opstellen van een concept koopovereenkomst.

Na wederzijdse goedkeuring op de overeenkomst plannen we een gezamenlijk tekenmoment in.

4

TEKENEN

INSPECTEREN

5

Voor de overdracht heeft u de mogelijkheid om de staat van het object nog goed te (laten) inspecteren.

Juridische afhandeling en sleuteloverdracht bij de notaris.

6

**OVERDRACHT
NOTARIS**

EEN BEDRIJFSPAND HUREN IN 5 STAPPEN

BEZICHTIGEN

1

Plan een bezichtiging en bekijk samen met de makelaar het object.

Maak de beslissing of u het object wilt huren en kom tot een mondelinge overeenkomst.

2

ONDERHANDELEN

CONTROLLEREN

3

Wij zullen zorg dragen voor het opstellen van een concept huurovereenkomst.

Na wederzijdse goedkeuring op de overeenkomst plannen we een gezamenlijk tekenmoment in.

4

TEKENEN

OPLEVERING

5

Op de datum van oplevering ontvangt u de sleutels en kunt u gebruik maken van het gehuurde object.

HOFSTEDE

BEDRIJFSHUISVESTING

TEAM

HOFSTEDE BEDRIJFSHUISVESTING



THEO BAKKER

Bedrijfsmakelaar / Register Taxateur - Lid NVM-Business

Theo is de senior bedrijfsmakelaar en -taxateur. Hij heeft ruim 20 jaar ervaring in de makelaardij. Door de jaren heen heeft Theo al veel complexe zaken begeleid. Van zijn marktkennis en deskundigheid maken velen elke dag gebruik. Theo denkt graag met u mee.



SANDER DE RIE

NVM-Makelaar

Sander is al een aantal jaar werkzaam bij Hofstede Bedrijfshuisvesting. Naast zijn werk volgt hij de opleiding Vastgoed & Makelaardij die hij bijna heeft afgerond aan de Hogeschool Rotterdam. Deze ondernemende kracht bedient zijn klanten met veel enthousiasme en assisteert onze taxateurs.



ALBERT DE LANGE

Bedrijfsmakelaar / Register Taxateur - Lid NVM-Business

Albert is bedrijfsmakelaar en registertaxateur op de vestiging in Sliedrecht. Daarnaast bedient hij ook de woningmarkt. Albert beschikt over een breed netwerk en heeft jarenlange ervaring in de makelaardij. Hij heeft een nuchtere, doortastende kijk op zaken. Uw zaken zijn in vertrouwde handen bij Albert.



LEENDERT PAANS

Makelaar A-RMT

Leendert voegt jeugdige dynamiek en een frisse wind toe aan ons team. Als jongste kracht in ons midden heeft hij een bruisende energie en een enthousiaste benadering. Naast zijn werk studeert hij de opleiding Vastgoedkunde aan de Hogeschool Rotterdam. Leendert bedient met fris enthousiasme zijn klanten.





MARK VAN ROSSUM

**Bedrijfsmakelaar / Register Taxateur
Lid NVM-Business**

Mark is vanaf de middelbare school werkzaam bij Hofstede Bedrijfshuisvesting en heeft zijn diploma Vastgoed & Makelaardij aan de Hogeschool Rotterdam behaald. Inmiddels is hij ook één van de jongste register taxateurs van Nederland. Hij bedient zijn klanten op een adequate manier. Mark heeft vaak aan een half woord genoeg.



FRANCIENE SNOEI

Office Manager

Met enthousiasme ondersteunt Franciene de makelaars van Hofstede Bedrijfshuisvesting. Daarnaast staat ze de klanten graag te woord en draagt zorg voor een snelle en precieze handelswijze.



SANDER PAANS

Technisch Vastgoedmanager

Met ruim 50 jaar ervaring in de installatiebranche is het beheer van uw vastgoed bij Sander in goede handen. Sander staat van A tot Z garant voor een vlotte en vlekkeloze afhandeling van alle technische- en onderhoudsproblemen van de woningen en utiliteitsgebouwen die binnen onze beheerportefeuille vallen.

UW ZAKELIJKE PARTNER

HOFSTEDEBEDRIJFSHUISVESTING.NL

WERKENDAM

Sasdijk 10
4251 AA Werkendam
085 - 049 51 55

SLIEDRECHT

Brouwerstraat 12
3364 BE Sliedrecht
0184 - 41 01 51



AANKOOP • AANHUUR • TAXATIE • VERKOOP • VERHUUR



HOFSTEDE

BEDRIJFSHUISVESTING

KANTOOR WERKENDAM

Sasdijk 10, 4251 AA Werkendam

info@hofstedebedrijfshuisvesting.nl

 085 - 049 51 55

KANTOOR SLIEDRECHT

Brouwerstraat 12, 3364 BE Sliedrecht

albert@hofstedebedrijfshuisvesting.nl

 0184 - 41 01 51