TE KOOP

HOFSTEDE
BEDRIJFSHUISVESTING



VOORNESEWEG 8 (8a, 8b en 8c) I 6624 KR HEEREWAARDEN

KOOPPRIJS:
€ 1.575.000 k.k. (vrij van btw)





NVM Business · vastgoedcert gecertificeerd · NWWI · funda in business

LOKALE KENNIS
REGIONALE KRACHT
PERSOONLIJK CONTACT

KENMERKEN WOON-/WERKOBJECT



Type object	Woon-/werkcombinatie: vrijstaand bedrijfsgebouw met kantoor- en bedrijfsruimte op de begane grond en een separate woonruimte op de verdieping, plus een vrijstaande bedrijfswoning met bijgebouwen
Oppervlakten	Bedrijfsruimte ca. 683 m^2 · woning c.q. kantoor in bedrijfsgebouw ca. 120 m^2 · bedrijfswoning ca. 165 m^2 · bijgebouwen ca. 115 m^2 · perceel 2.800 m^2
Bouwjaar	Bedrijfsgebouw 2007/2008, bedrijfswoning 1999
Duurzaamheid	126 zonnepanelen (geplaatst in 2022/2023)
Parkeerfaciliteiten	Ruime parkeergelegenheid op het volledig verharde en verlichte eigen terrein

OMSCHRIJVING (1/2)

WONEN EN WERKEN OP ÉÉN LOCATIE | Een vrijstaand bedrijfsgebouw met separate woonruimte op de verdieping én een ruime, vrijstaande bedrijfswoning, gelegen op een royaal perceel eigen grond van 2.800 m² op bedrijventerrein De Voorne.

ALGEMEEN

Op bedrijventerrein De Voorne in Heerewaarden bieden wij deze complete woon-/werkcombinatie aan. Het object bestaat uit een vrijstaand, representatief bedrijfsgebouw met kantoren, bedrijfshal en magazijn, met op de verdieping een separate woning (ook geschikt als kantoor/showroom). Daarnaast staat op het perceel een vrijstaande bedrijfswoning met tuin en diverse bijgebouwen. Het geheel omvat de huisnummers 8, 8a, 8b en 8c en staat op een ruim perceel eigen grond van 2.800 m². Zowel het bedrijfsgebouw als de woningen verkeren in een goede staat van onderhoud.
Het buitenterrein bij de bedrijfshal heeft een oppervlakte van ca. 650 m², is volledig verhard en verlicht en biedt uitstekende mogelijkheden voor parkeren en/of buitenopslag. Met 126 zonnepanelen op het dak is het object bovendien klaar voor de toekomst.

STERKE PUNTEN

- Complete woon-/werkcombinatie: vrijstaand bedrijfsgebouw, vrijstaande bedrijfswoning én een separate woning (of kantoor/showroom) op de verdieping van het bedrijfsgebouw
- Royaal perceel eigen grond van 2.800 m²
- Volledig verhard en verlicht buitenterrein, waarvan ca. 650 m² separaat bruikbaar
- Goede staat van onderhoud, zowel binnen als buiten
- Duurzaam: 126 zonnepanelen op het bedrijfsgebouw
- Ruime vrijstaande bedrijfswoning met drie slaapkamers, balkon, ruime tuin en tuinhuis met twee sauna's, stoomdouche en whirlpool
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein

INDELING BEDRIJFSGEBOUW

Het bedrijfsgebouw is omstreeks 2007/2008 gerealiseerd. De begane grond bestaat uit een entree met ontvangstruimte, een werkkamer/vergaderruimte, een kantoor en een kantine met pantry, archief en toiletten. Op de verdieping bevindt zich een separate, volledig ingerichte woonruimte (huisnummer 8) met keuken, badkamer en twee slaapkamers, die ook geschikt is als kantoor of showroom.

De achtergelegen bedrijfshal is bereikbaar via elektrisch bedienbare overheaddeuren en is door middel van (deels brandvertragende) scheidingswanden ingedeeld in een werkplaats- en magazijngedeelte. Op de verdieping van de bedrijfsruimte bevinden zich een magazijn, een entresolvloer en een technische ruimte.

OMSCHRIJVING (2/2)

INDELING BEDRIJFSWONING
De vrijstaande bedrijfswoning (huisnummer 8a) is omstreeks 1999 traditioneel gebouwd en biedt circa 165 m^2 woonoppervlakte. Op de begane grond bevinden zich de entree/hal met toilet en meterkast, een royale woonkamer met eethoek en een karakteristieke zithoek in de erker, een keuken met luxe inbouwkeuken, een bijkeuken met eigen buitendeur en een werkkamer met openslaande deuren naar buiten. De eerste verdieping telt drie slaapkamers, waarvan één met toegang tot het ruime balkon, een badkamer, een separaat toilet en een washoek. Daarboven bevindt zich een bergzolder.

INDELING BUITENRUIMTE
Aan de voorzijde van de woning ligt een extra ruime tuin. Daarnaast staat aan de achterzijde van de woning een zeer compleet tuinhuis (wellnessruimte), met daarachter een separate hobbyruimte (in gebruik als golfruimte). Het overige terrein is verhard met betonklinkers en stelconplaten, is verlicht en biedt volop ruimte voor parkeren en (buiten)opslag.

VOORZIENINGEN
Bedrijfsgebouw:
- Elektrisch bedienbare overheaddeuren
- Lichtstraten en led-verlichting
- Krachtstroomaansluiting
- Centrale verwarming met radiatoren en indirect gestookte heater
- Mechanische ventilatie
- Toilet en pantry
- 126 zonnepanelen (geplaatst in 2022/2023)

Vrijstaande bedrijfswoning:
- Verwarming d.m.v. radiatoren via cv-ketel
- Luxe inbouwkeuken en badkamer
- Gedeeltelijk airconditioning en een pelletkachel (ter overname) in de woonkamer
- Tuinhuis met whirlpool, twee sauna's (traditionele sauna en infraroodsauna) en stoomdouche

LOCATIE EN BEREIKBAARHEID
Het object is gelegen op bedrijventerrein De Voorne, een kleinschalig bedrijventerrein aan de rand van Heerewaarden (gemeente Maasdriel), in de Bommelerwaard tussen Maas en Waal. Op het terrein zijn diverse bedrijven gevestigd. Via de N322 zijn de Rijksweg A2 (Utrecht–'s-Hertogenbosch) en de Rijksweg A15 binnen respectievelijk circa tien en vijftien minuten rijden bereikbaar.

BOUWAARD

BEDRIJFSGEBOUW
Het bedrijfsgebouw is omstreeks 2007/2008 gerealiseerd en gefundeerd op een paalfundering. Het gebouw is opgetrokken middels een staalskeletconstructie met een betonnen begane grondvloer. De verdiepingsvloeren bestaan uit betonnen kanaalplaatvloeren en deels houten vloeren. De gevels zijn uitgevoerd met een betonnen borstwering en geïsoleerde sandwichpanelen, met aluminium kozijnen voorzien van isolerende beglazing. Het licht hellende zadeldak is afgewerkt met stalen dakplaten. Het gebouw is voorzien van dak-, gevel- en vloerisolatie.

VRIJSTAANDE WONING
De bedrijfswoning is omstreeks 1999 traditioneel gebouwd met gemetselde spouwmuren, betonnen vloeren en houten kozijnen met dubbele beglazing. Het zadeldak is gedekt met pannen, inclusief isolatie.

OPPERVLAKTEN

Bedrijfsgebouw:
- Ca. 161 m² kantoor/kantine begane grond
- Ca. 120 m² woonruimte/kantoorruimte verdieping
- Ca. 227 m² bedrijfshal
- Ca. 92 m² magazijn begane grond
- Ca. 92 m² magazijn verdieping
- Ca. 111 m² entresolvloer
- Ca. 803 m² totaal bedrijfsgebouw

Bedrijfswoning:
- Ca. 165 m² woonoppervlakte
- Ca. 10 m² gebouwgebonden buitenruimte (balkon)
- Ca. 115 m² externe bergruimte (tuinhuis en hobbyruimte)

Perceel:
2.800 m² totaal perceel, waarvan ca. 650 m² separaat bruikbaar buitenterrein

DE VERMELDE METRAGES ZIJN UITSLUITEND INDICATIEF










MANITOU

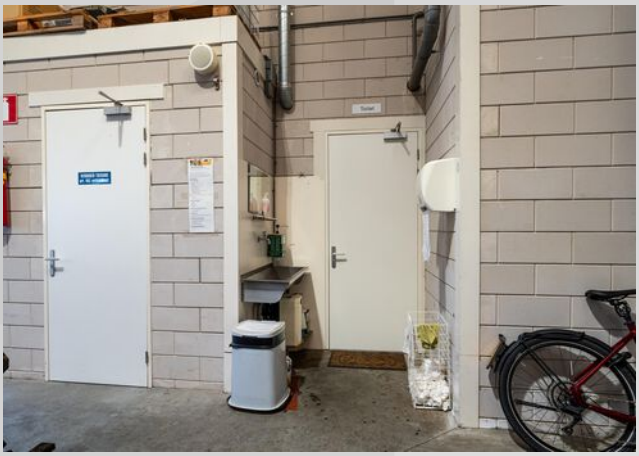


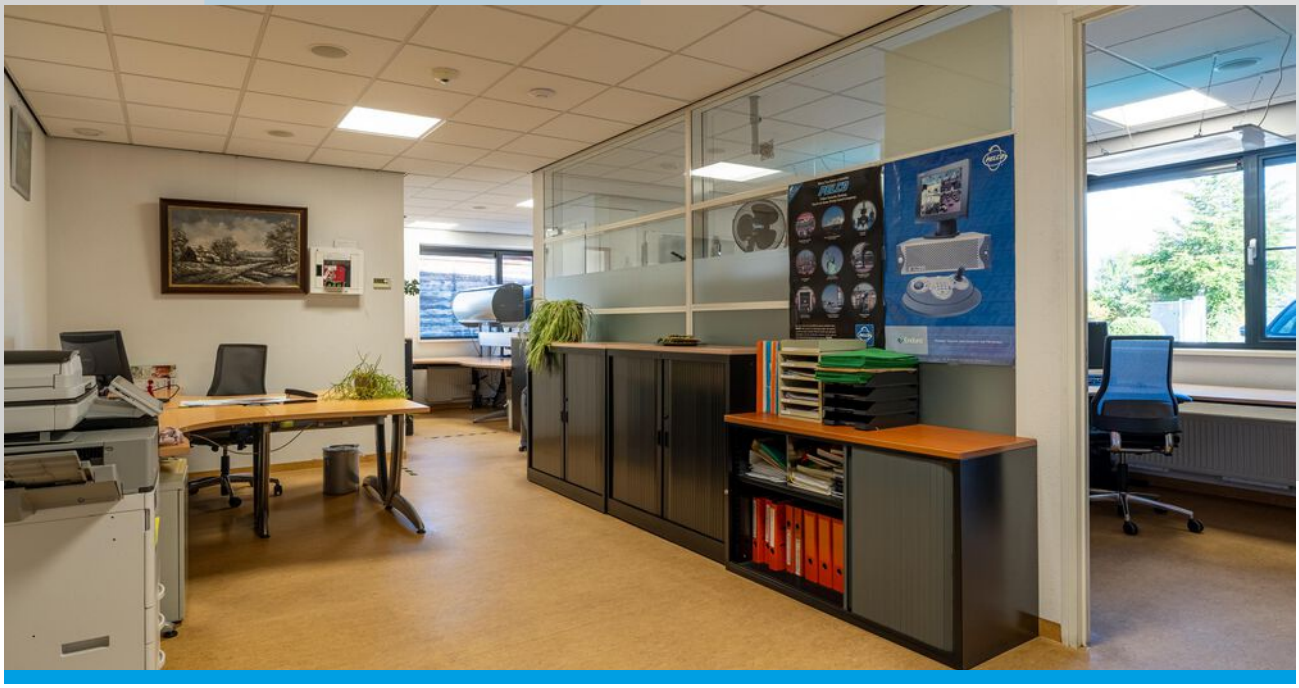

GROOT
VERHUUR
LEASE
ONDERHOUD




Brandslanghaspel

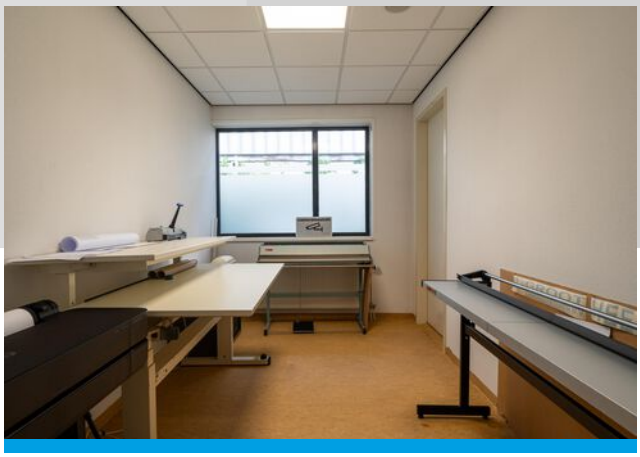









GEMAKSBAK





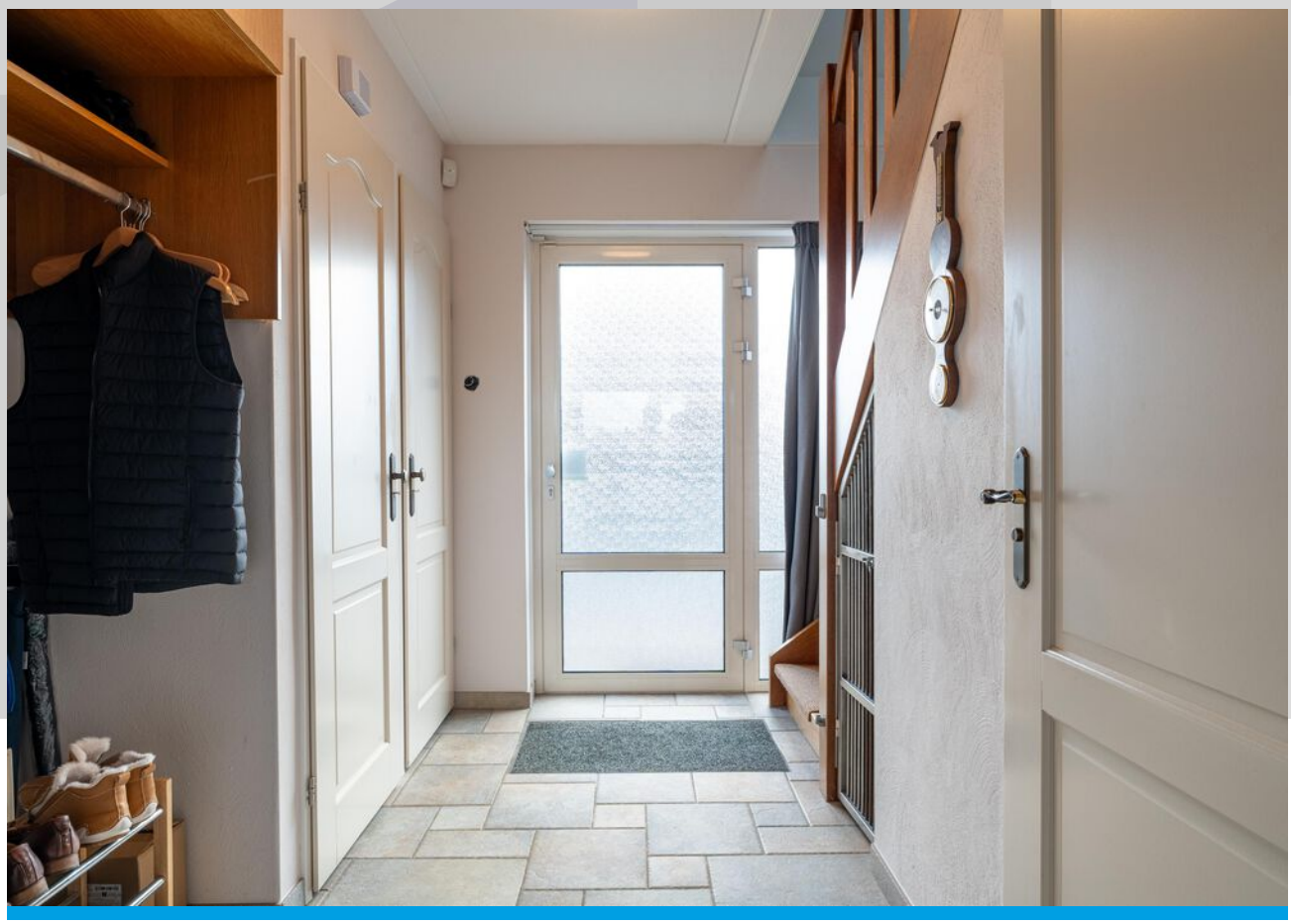

Cameratoezicht


R de GROOT





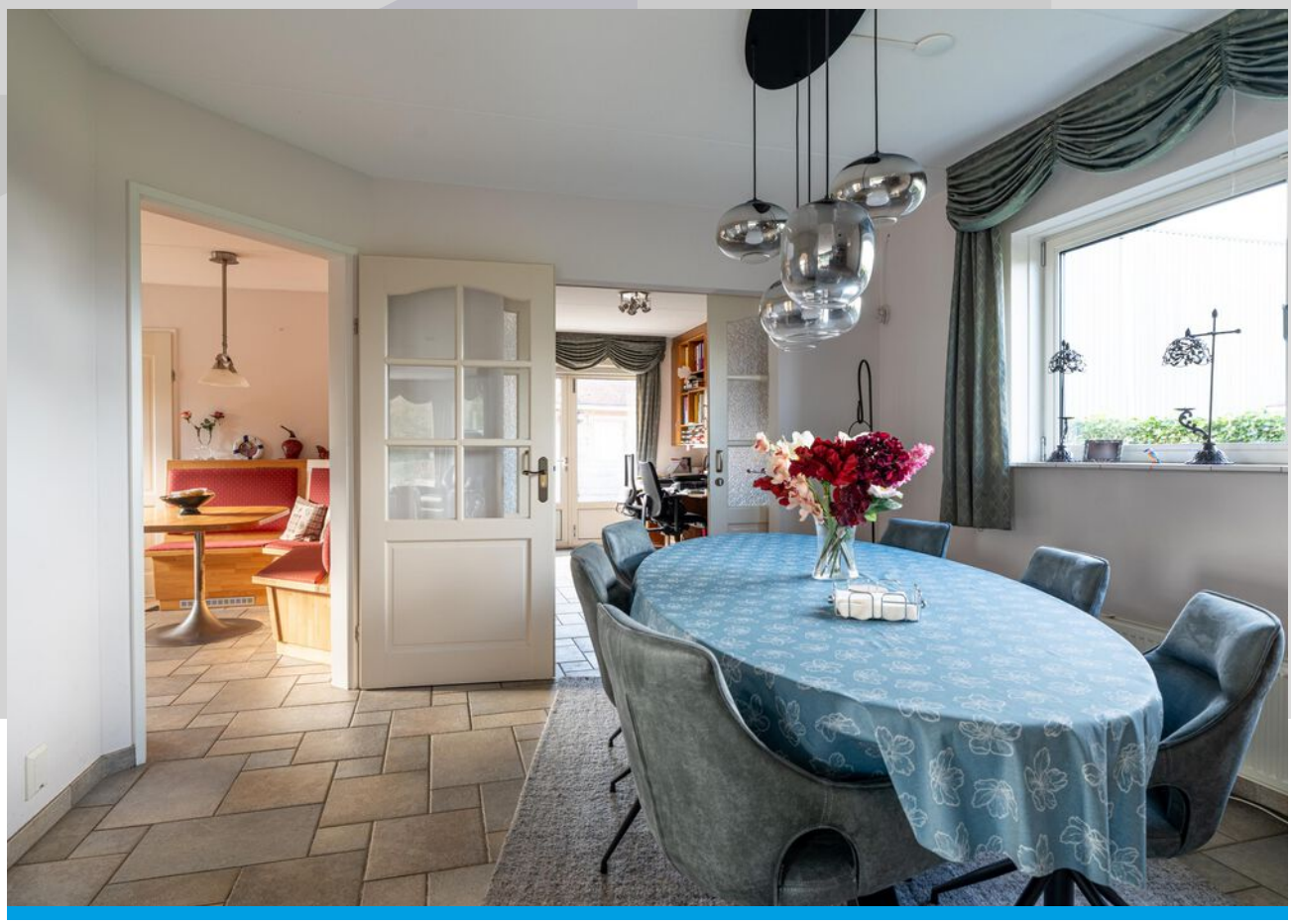










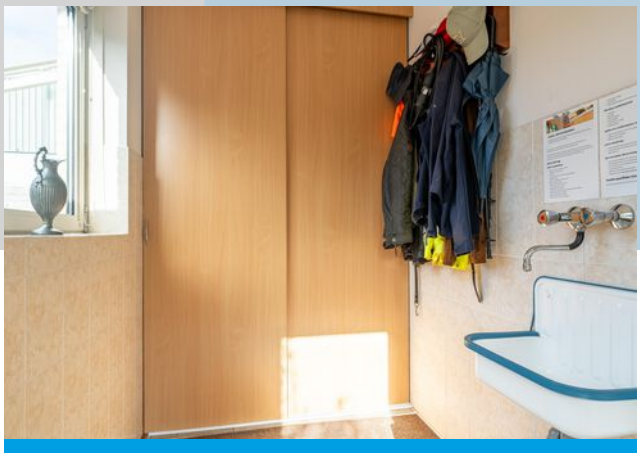


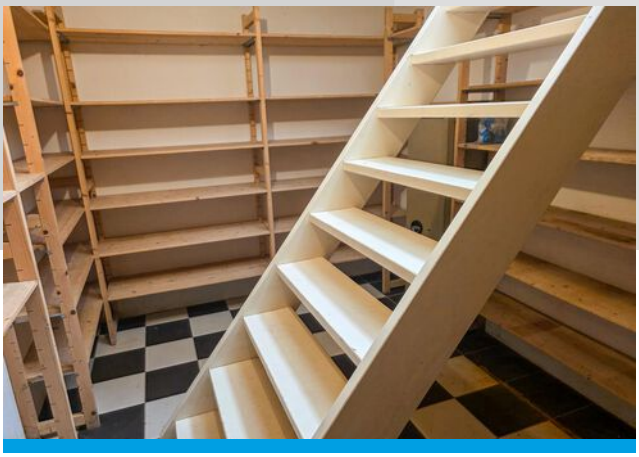


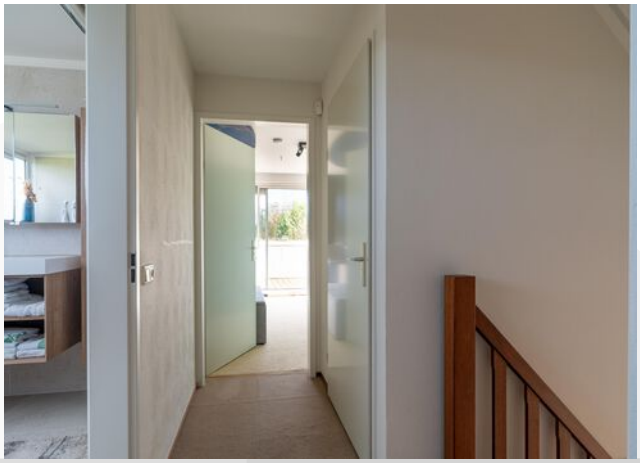














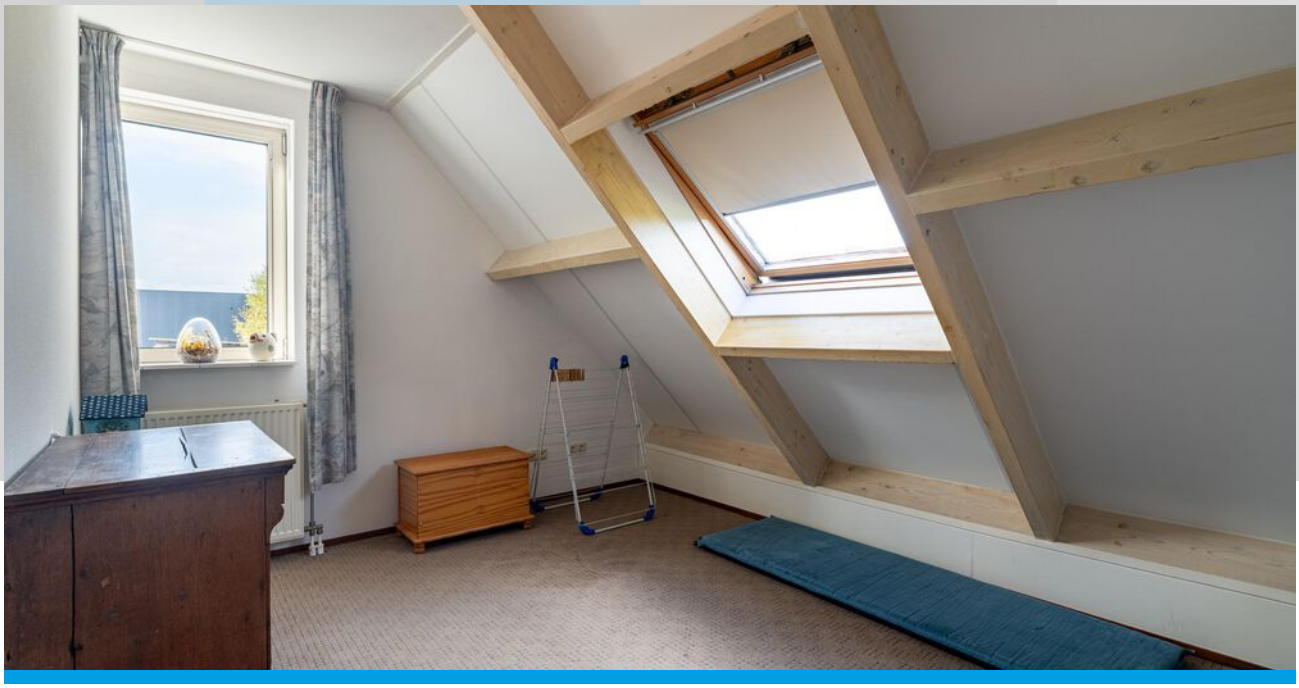




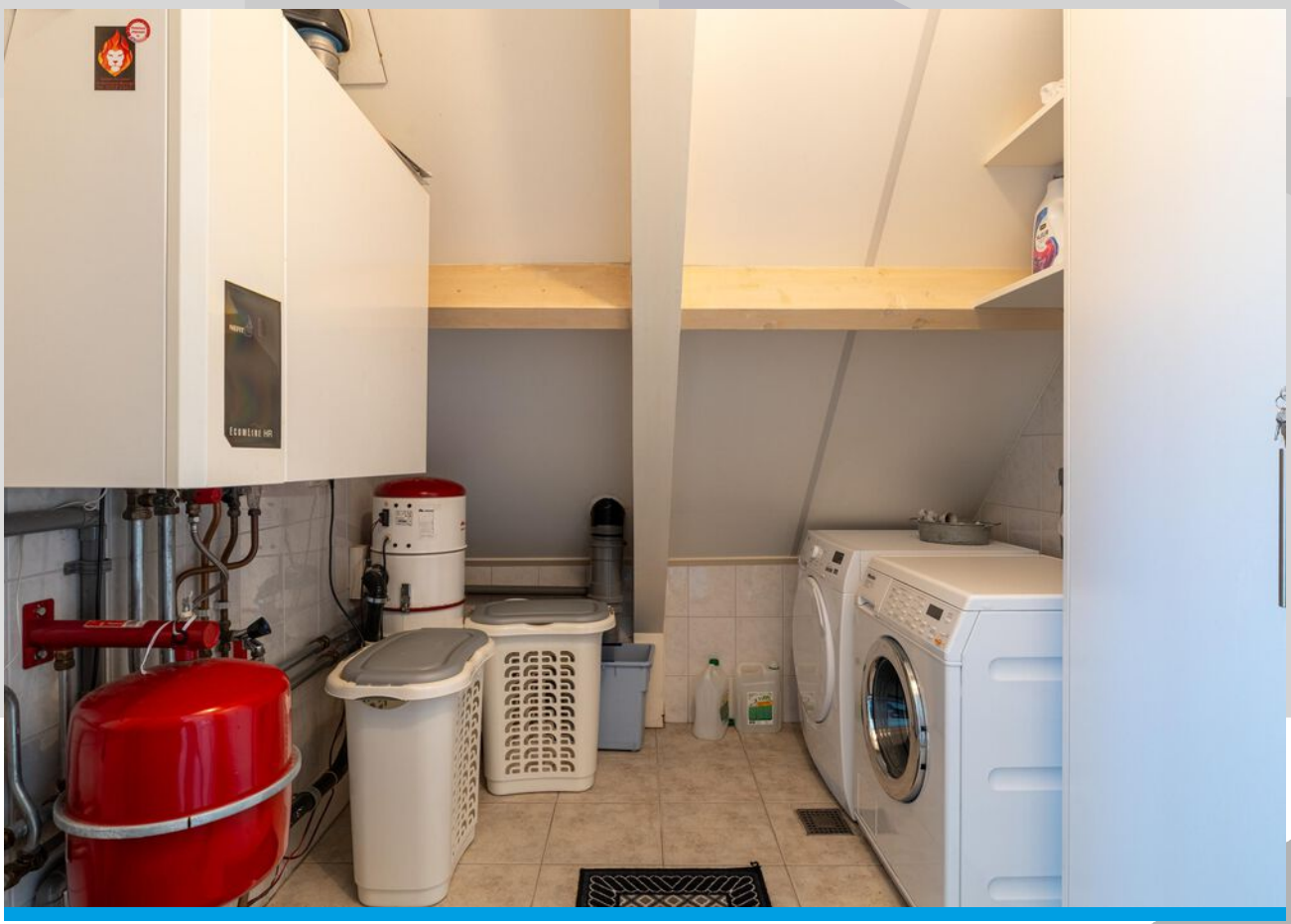




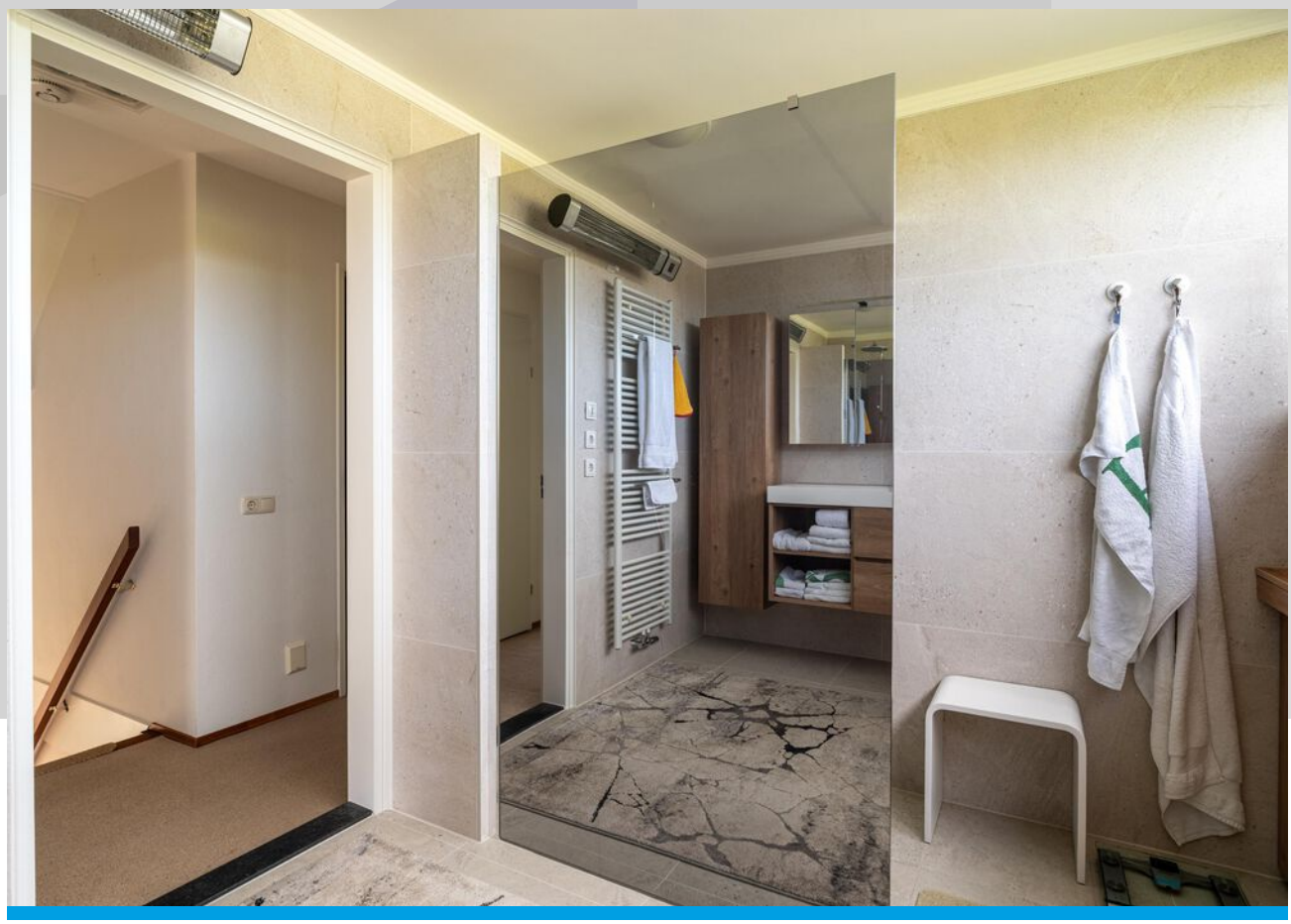


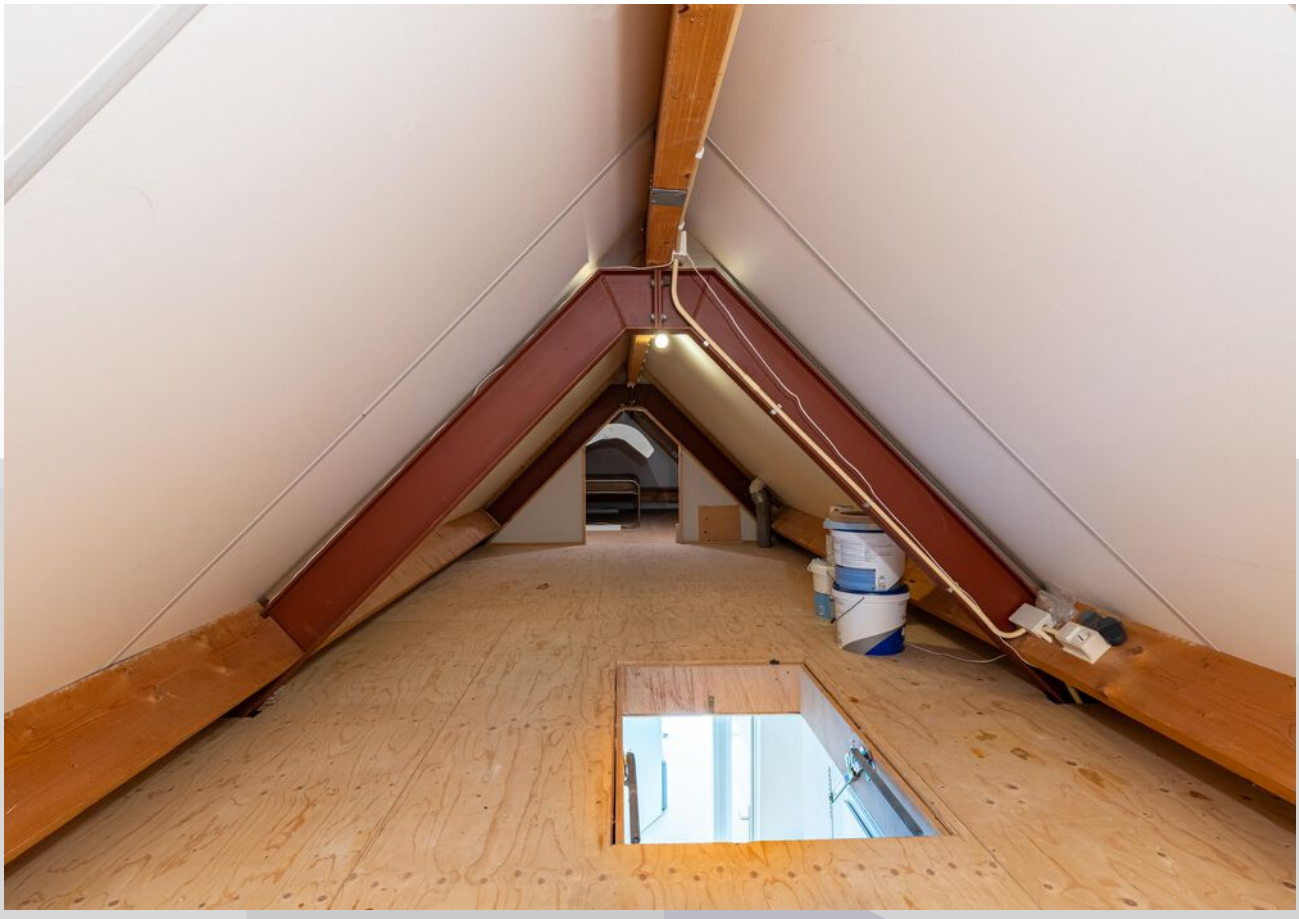






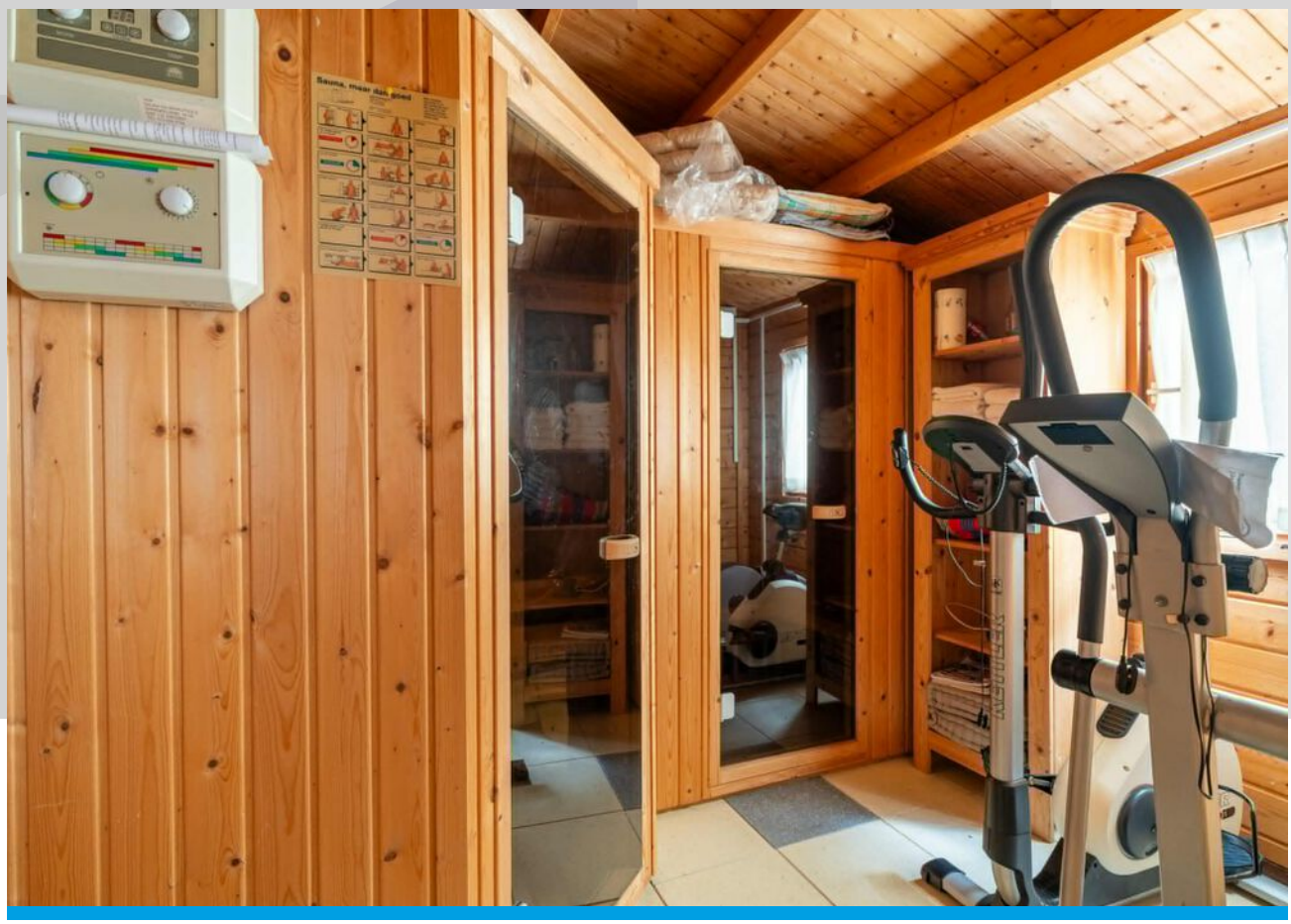
























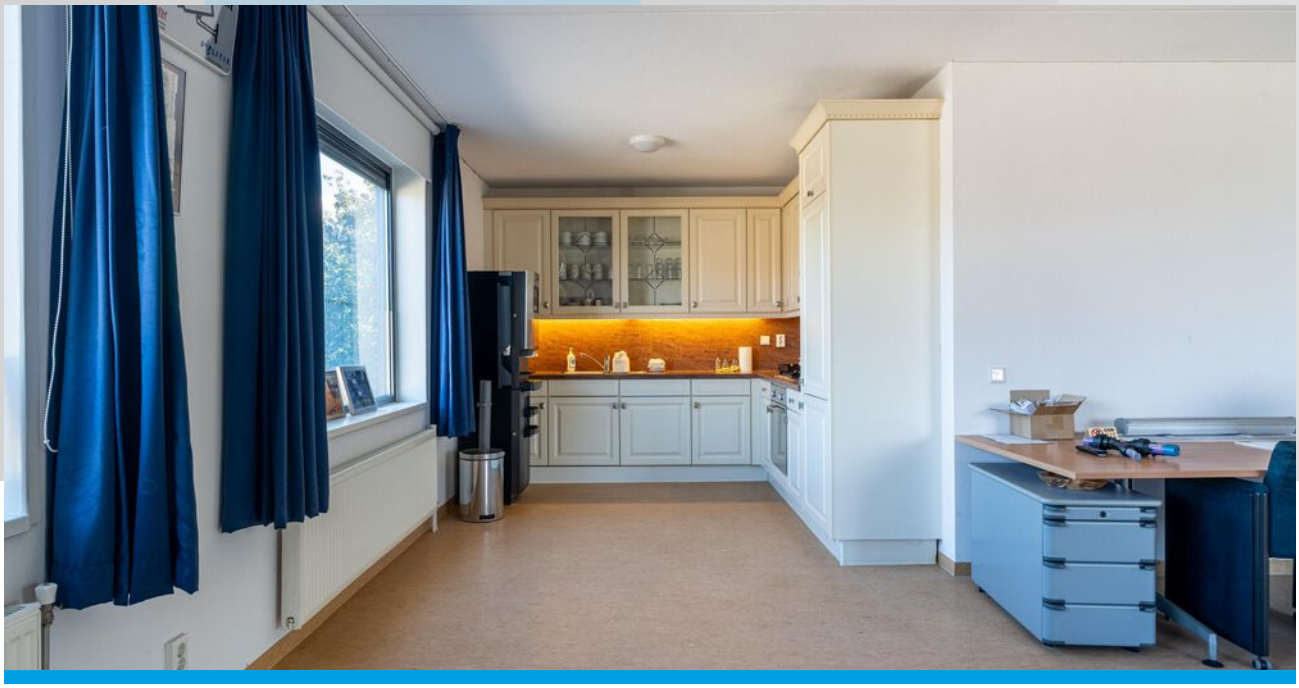





UIT

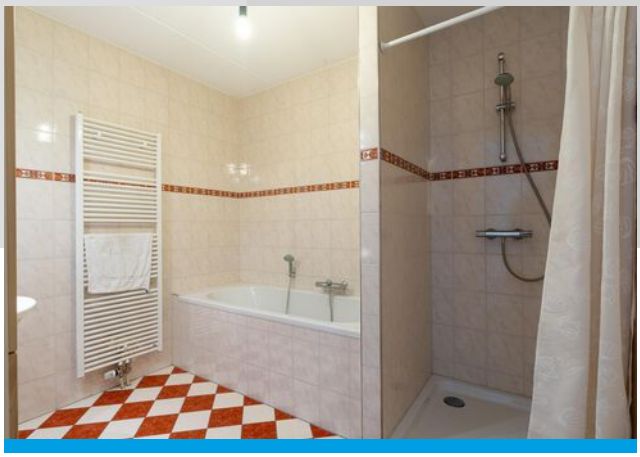


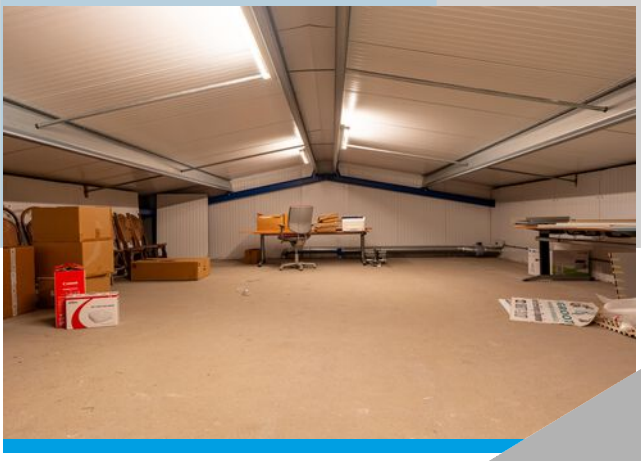














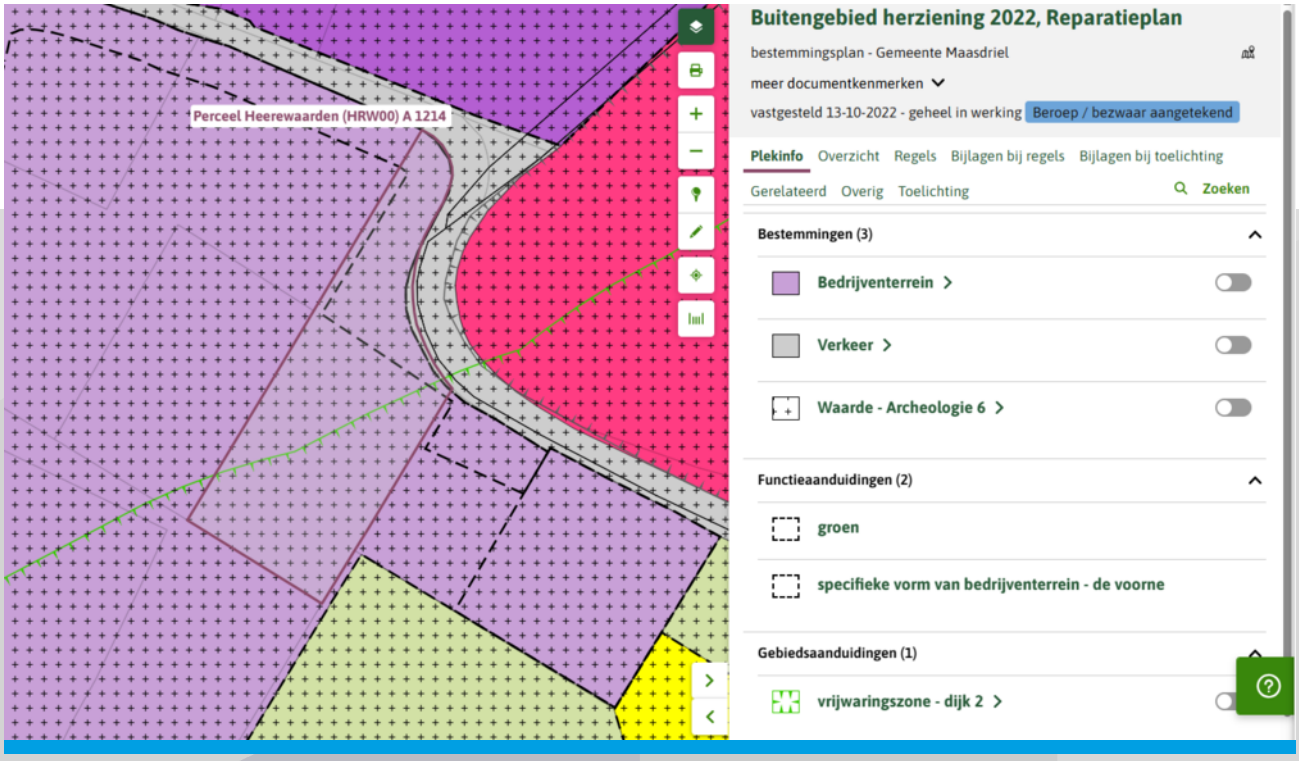


LOCATIE VAN HET OBJECT



VOORNESEWEG 8 (8a, 8b en 8c), 6624 KR HEEREWAARDEN

BESTEMMING EN GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN



BESTEMMING EN GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN

Het object heeft de bestemming ‘Bedrijventerrein’ met de aanduiding ‘bedrijventerrein De Voorne’ (voorheen bestemmingsplan ‘Buitengebied Herziening 2022’, thans onderdeel van het omgevingsplan van de gemeente Maasdriel). Ter plaatse zijn bedrijven uit categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan, alsmede de bestaande bedrijfswoning.

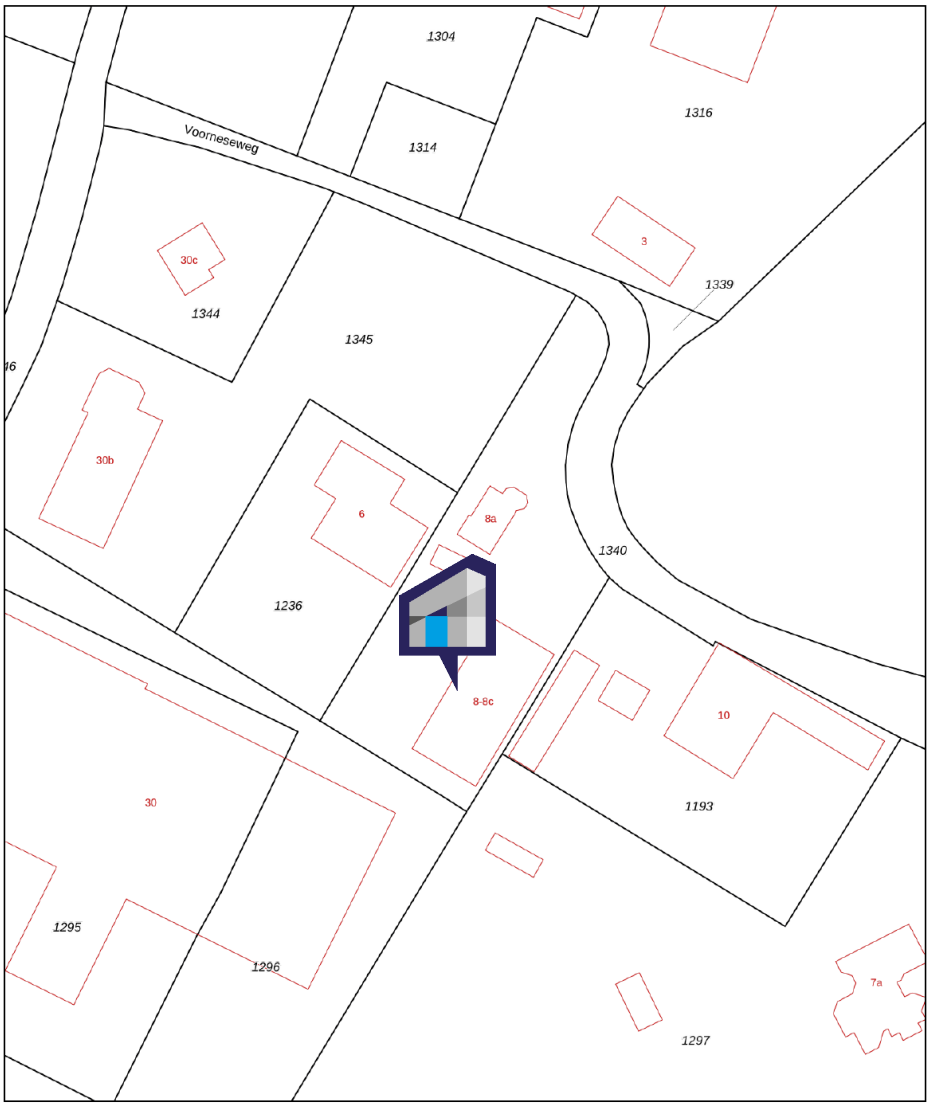
Zowel de vrijstaande bedrijfswoning (8a) als de woonruimte op de verdieping van het bedrijfsgebouw (8) zijn in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) geregistreerd met een woonfunctie. De woonruimte op de verdieping is blijkens de ons bekende bouwvergunning als zodanig vergund.

Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50%, waardoor het perceel mogelijk ruimte biedt voor uitbreiding. Bij een voorgenomen afwijkend gebruik of uitbreiding adviseren wij vooraf contact op te nemen met ons kantoor, een terzake deskundige te raadplegen en/of het omgevingsplan te raadplegen via het Omgevingsloket. Eventuele vergunningen dienen door koper zelf bij de gemeente te worden geregeld.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hofstede BOG



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Heerewaarden
Sectie	A
Perceel	1214

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Gemeente:	Heerewaarden
Sectie:	A
Perceelnummer:	1214 - groot 2.800 m²

PLATTEGROND VRIJSTAANDE WONING



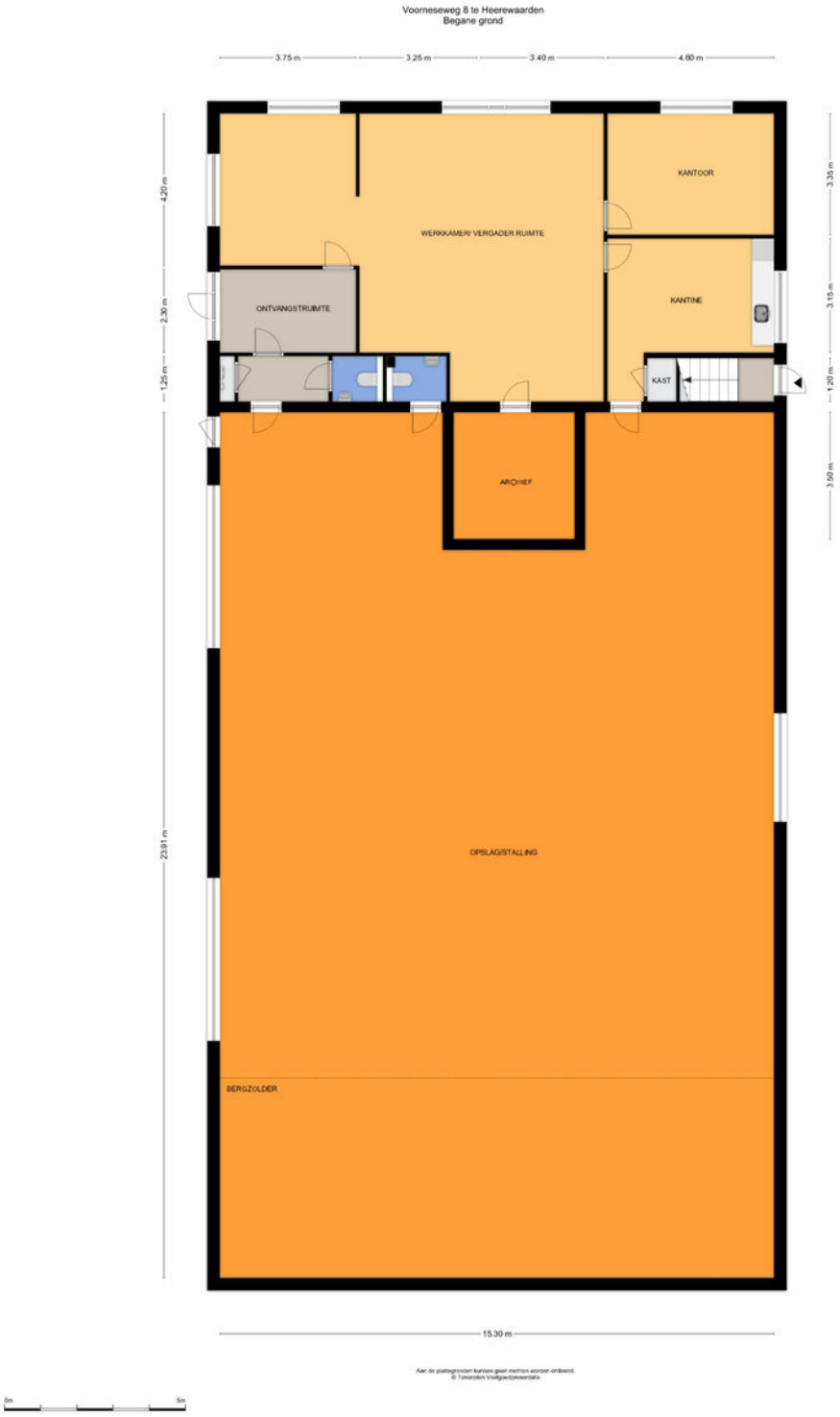
BEGANE GROND

PLATTEGROND VRIJSTAANDE WONING



EERSTE VERDIEPING

PLATTEGROND BEDRIJFSGEBOUW



BEGANE GROND

PLATTEGROND BEDRIJFSGEBOUW



EERSTE VERDIEPING

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 word 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



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

1 BEZICHTIGEN

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

2 ONDERHANDELEN

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

3 CONTROLEREN

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

4 TEKENEN

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

5 INSPECTEREN

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

6 OVERDRACHT NOTARIS

Juridische afhandeling en sleuteloverdracht bij de notaris.

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 ma-kelaardij. 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.

UW ZAKELIJKE PARTNER



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.

HOFSTEDEBEDRIJFSHUISVESTING.NL

WERKENDAM
Sasdijk 10
4251 AA Werkendam
085 - 049 51 55

SLIEDRECHT
Brouwerstraat 12
3364 BE Sliedrecht
0184 - 41 01 51



U VINDT ONS HIER

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