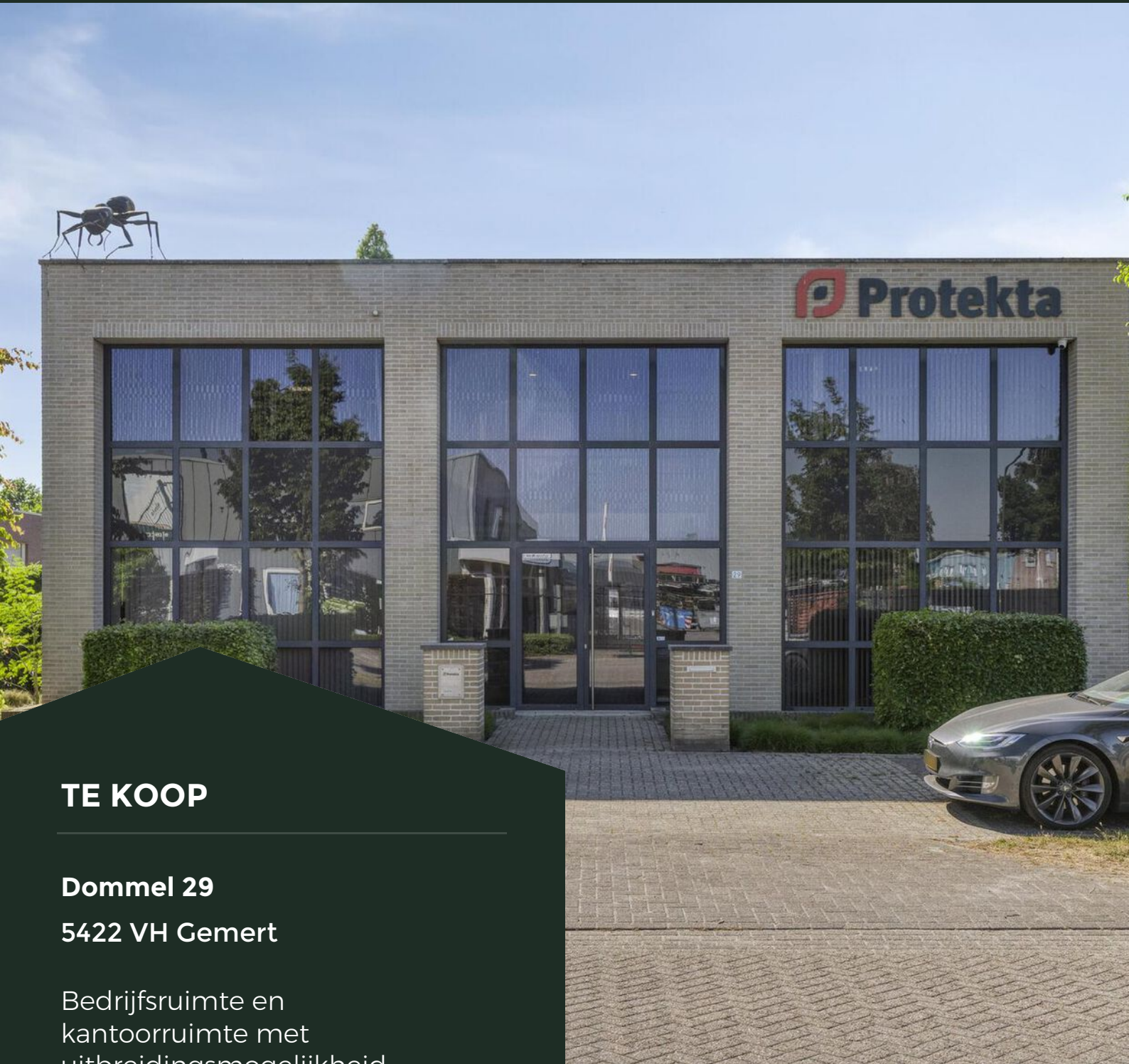




TE KOOP

Dommel 29
5422 VH Gemert

Bedrijfsruimte en
kantoorruimte met
uitbreidingsmogelijkheid

Bernheze Makelaars

📍 Bitswijk 10 5401 JB Uden

☎ 0413 24 38 18

🌐 [Bernheze.nl](https://bernheze.nl)

✉ info@bernheze.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



Kenmerken

Soort object:

Bedrijfsruimte en kantoorruimte

Totale oppervlakte:

ca. 501 m² bedrijfsruimte

ca. 405 m² kantoorruimte

Parkeerfaciliteiten:

Het object is voorzien van aangelegde parkeerplaatsen en een ruim buitenterrein.

Uitbreidingsmogelijkheid

Het bouwvlak biedt de mogelijkheid om het bestaande gebouw met ca 225 m² te vergroten door het gebouw met 15 meter te verlengen. Hiervoor dient de kapschuur wel te worden verwijderd.

**Vraagprijs:**

€ 900.000,- k.k.

Energie label:

A++

Oppervlakte:

ca. 906 m²

Omschrijving

Object

Aan de Dommel 29 in Gemert bevindt zich een multifunctioneel bedrijfspand met een totale oppervlakte van circa 906 m², bestaande uit circa 501 m² bedrijfsruimte en circa 405 m² kantoorruimte, inclusief extra kantoorvoorzieningen in de bedrijfshal. Het pand is praktisch ingedeeld. Op de begane grond voorzien van een ruime entree, 5 kantoorruimtes, kantine, een dames-en herentoilet en op de eerste verdieping 5 kantoorruimtes, 1 grote vergaderruimte, een dames-en herentoilet. De bedrijfshal beschikt over een grote elektrische roldeur voor eenvoudig laden en lossen. Deze combinatie van werk- en kantoorruimte maakt het object uitermate geschikt voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten. Indien gewenst kunnen de kantoren in de hal weer verwijderd worden ten behoeve van het vergroten van de bedrijfshal.

Omgeving

Het object is gelegen op een kleinschalig en overzichtelijk bedrijventerrein in Gemert, omringd door diverse lokale en regionale ondernemingen. De directe omgeving kenmerkt zich door een nette uitstraling en een functionele inrichting die aansluit bij de behoeften van ondernemers. In de nabijheid zijn diverse voorzieningen aanwezig, waaronder horeca, winkels en tankstations, wat bijdraagt aan een prettige werkomgeving voor personeel en bezoekers.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het pand is uitstekend. Via de nabijgelegen N272 en N279 is er een vlotte aansluiting op het regionale wegennet richting Helmond, Eindhoven en 's-Hertogenbosch. Ook het openbaar vervoer is binnen handbereik, met bushaltes op korte afstand. Dankzij de centrale ligging en de goede infrastructuur is het pand goed toegankelijk voor personeel, klanten en leveranciers.

Plaatselijk bekend

Dommel 29
5422 Gemert

Kadastraal bekend

gemeente : Gemert
sectie : O
nummer : 2750
bron : Kadaster Eindhoven
Totale perceelsgrootte: 1.310 m²

Oppervlakteverdeling

Bedrijfsruimte : ca. 286 m²
Entresolvloer : ca. 83 m²
Kapschuur : ca. 132 m²
Kantoorruimte : ca. 291 m² (begane grond en 1e verdieping kantoor)
Kantoorruimte : ca. 114 m² (begane grond en 1e verdieping bedrijfshal)

Omschrijving

Oppervlakteverdeling bij verwijderen kantoren in de hal

Bedrijfsruimte hoog : ca. 372 m², waarvan 306 m² ca. 6 m hoog

Entresolvloer : ca. 66 m²

Kapschuur : ca. 132 m²

Kantoorruimte : ca. 291 m² (begane grond en 1e verdieping kantoor)

Uitbreidingsmogelijkheid

Het bouwvlak biedt de mogelijkheid om het bestaande gebouw met ca 225 m² te vergroten door het gebouw met 15 meter te verlengen.

Hiervoor dient de kapschuur wel te worden verwijderd.

Het object is voorzien van de volgende duurzame voorzieningen:

- Vloerisolatie;
- Gevelisolatie;
- Dakisolatie;
- Zonwerend isolerende beglazing, donker kleurig;
- 78 Zonnepanelen op het dak.

Opleveringsniveau

Kantoor

- systeemplafonds met inbouwverlichting;
- vloerverwarming op de begane grond;
- vloerbedekking;
- 2x dames-en herentoilet;
- kantineruimte is voorzien van keuken met vaatwasser en koelkast;
- aparte serverruimte;
- voorzien van betonnen vloeren;

Bedrijfsruimte

- de opslag/werkruimte is voorzien van een vlakke beton vloer;
- entresolvloer van ca. 83 m²;
- hoogte: ca. 6 m¹ netto;
- 1 elektrische roldeur met een hoogte van ca. 4,2 m¹;
- 2x loopdeur;
- verwarming middels direct gestookte heater;
- urinoir en douche ruimte;
- separate opslagruimtes voorzien van betonnen plafond (3 stuks);

Kapschuur

- 2 schuifdeuren;
- geheel verhard middels klinkers;

Omschrijving

Terrein:

- het gehele terrein is verhard middels klinkers;
- voorzien van riolering;
- verlichting;
- rondom voorzien van hekwerk met diverse poorten;

Algemene voorzieningen:

- Het object is voorzien van een alarminstallatie;
- Gas en warmwater;
- CV installatie, vernieuwd in 2022;
- Luchtbehandeling met koeling, vernieuwd in 2022;
- Airco units met verwarming in de kantoren in de hal.

Parkeren

Het object is voorzien van aangelegde parkeerplaatsen en een ruim buitenterrein.

Vraagprijs

€ 900.000,- kosten koper

Aanvaarding

In overleg.

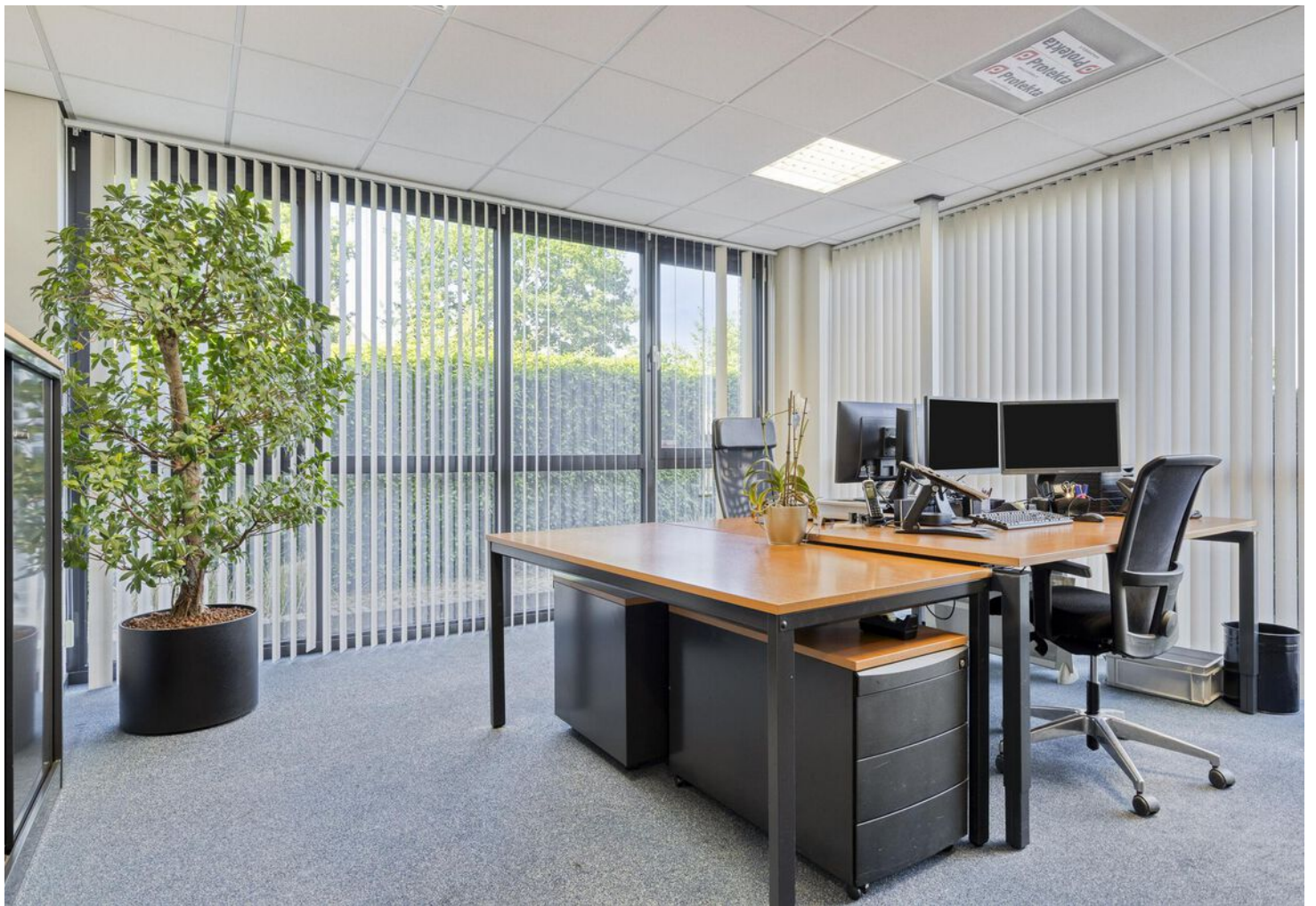








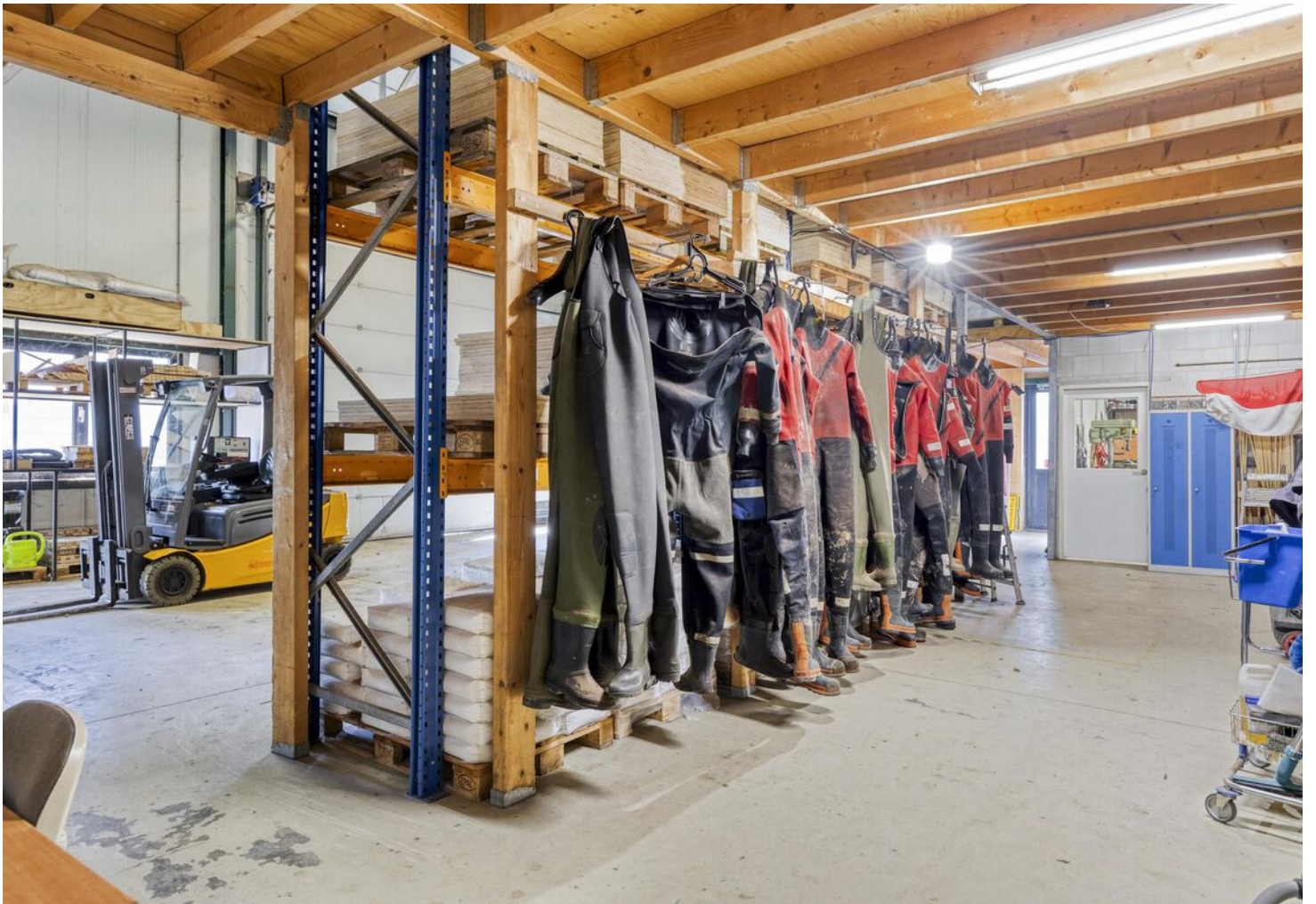


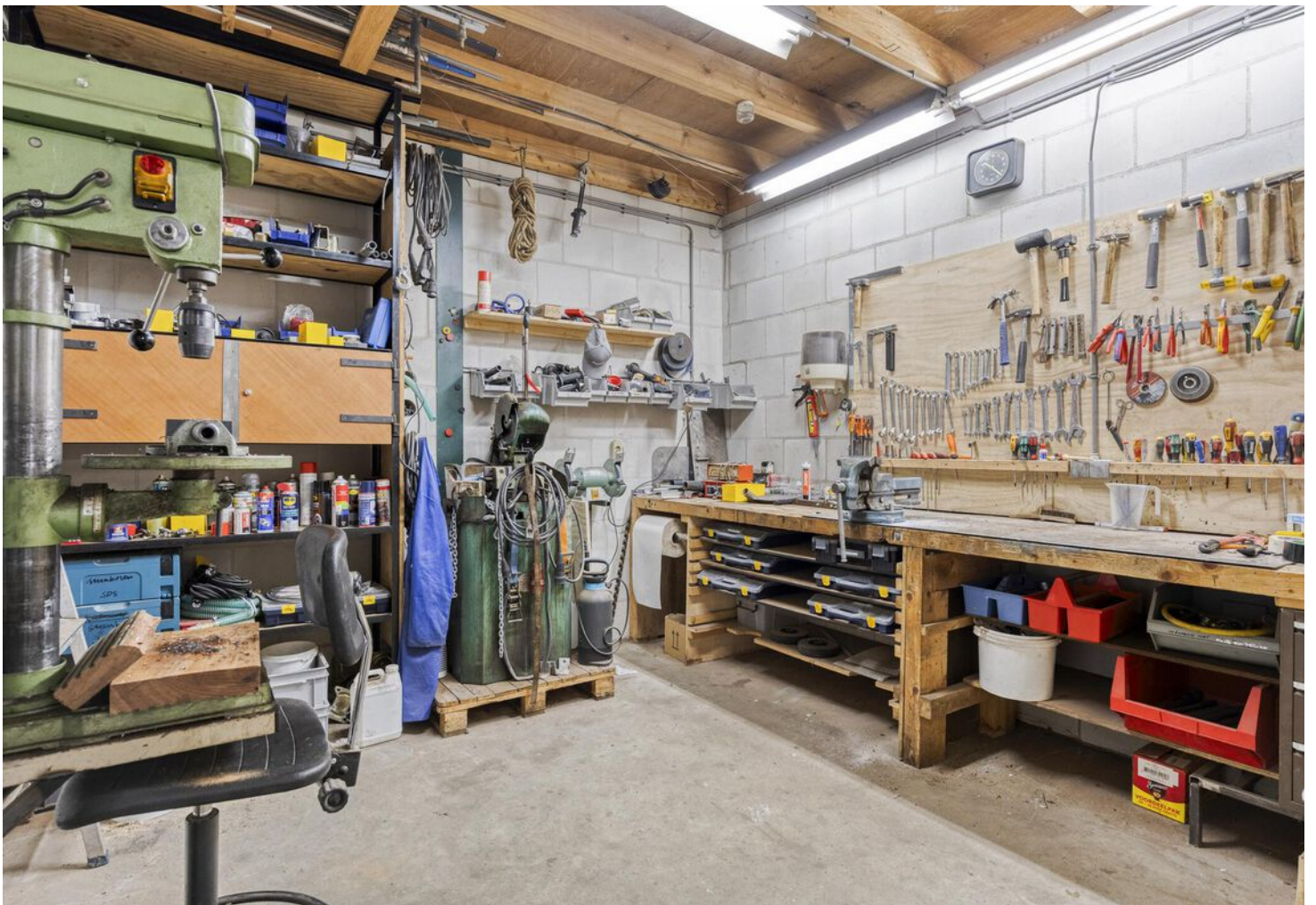
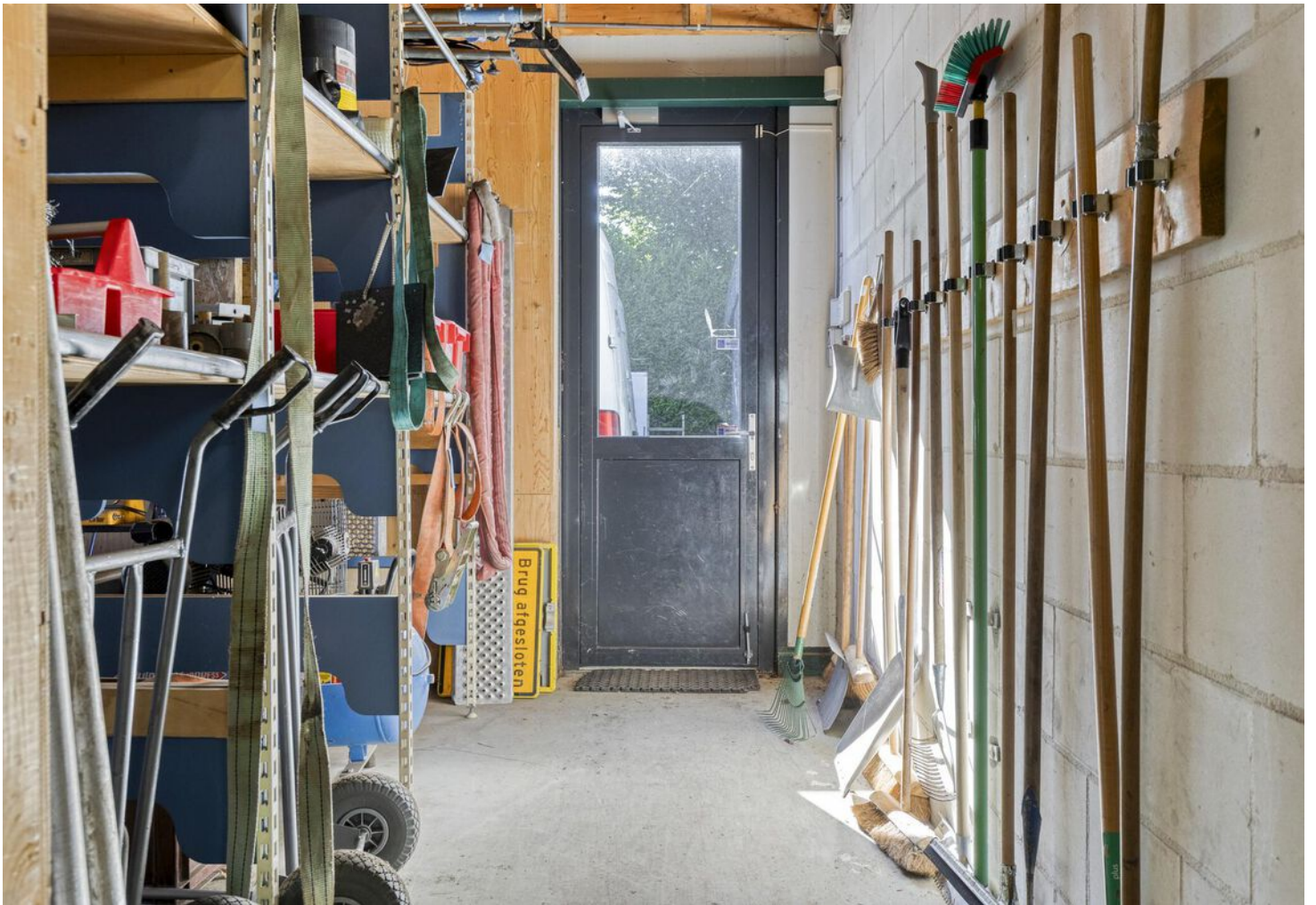


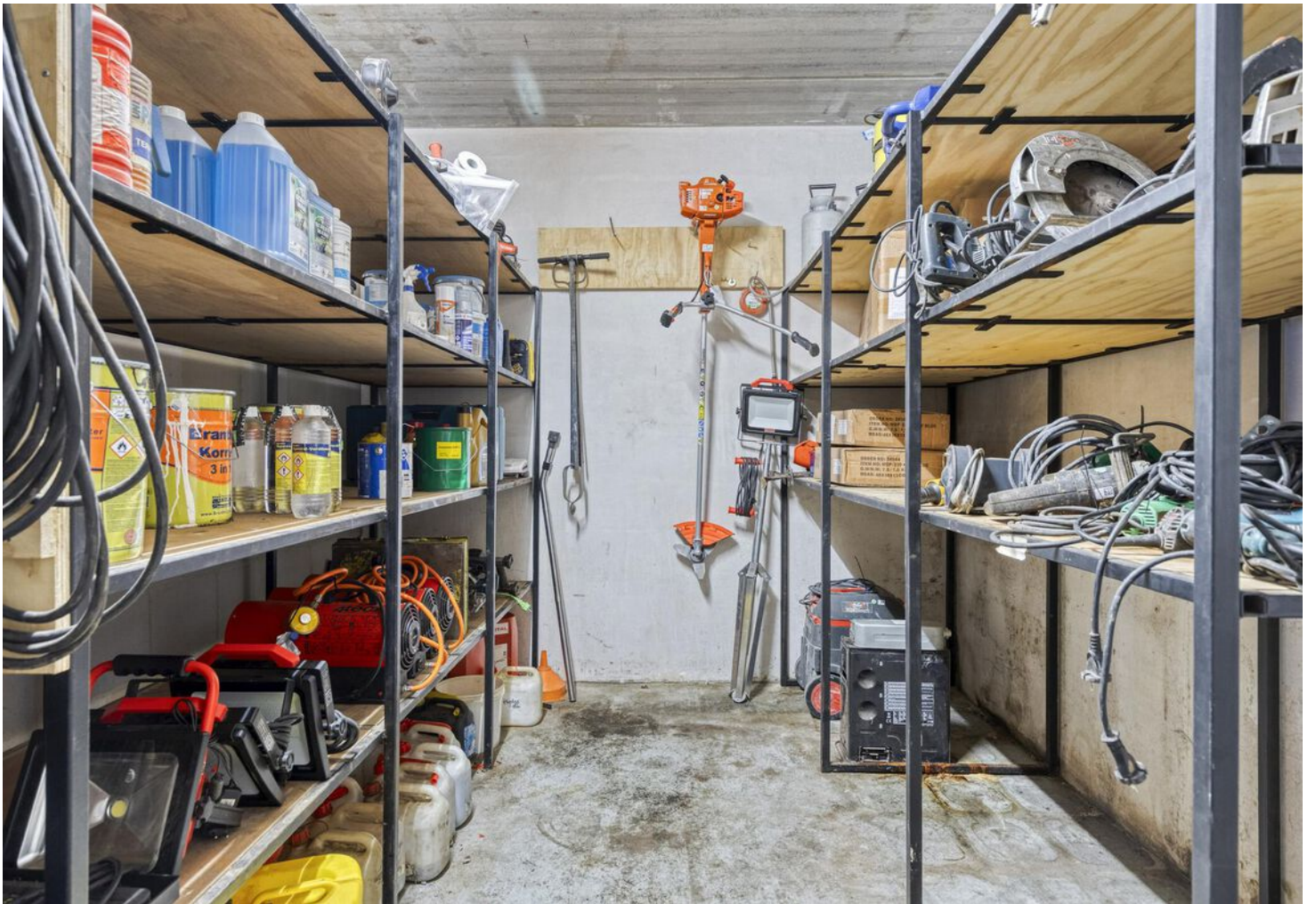






























Plattegrond

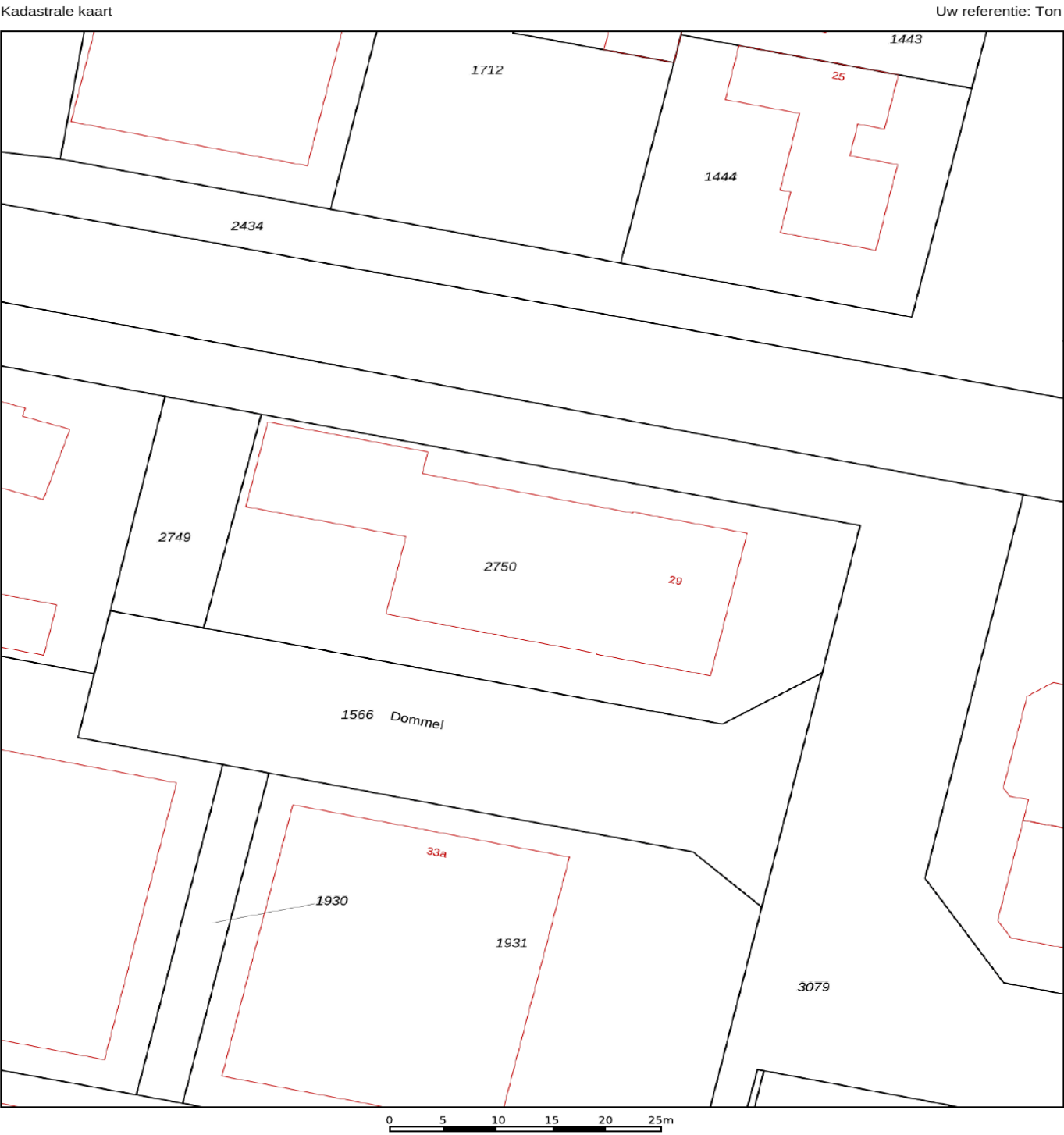


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Z&Bor www.z&bor.nl

Kadastrale kaart



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Gemert

Sectie

O

Perceel

2750

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

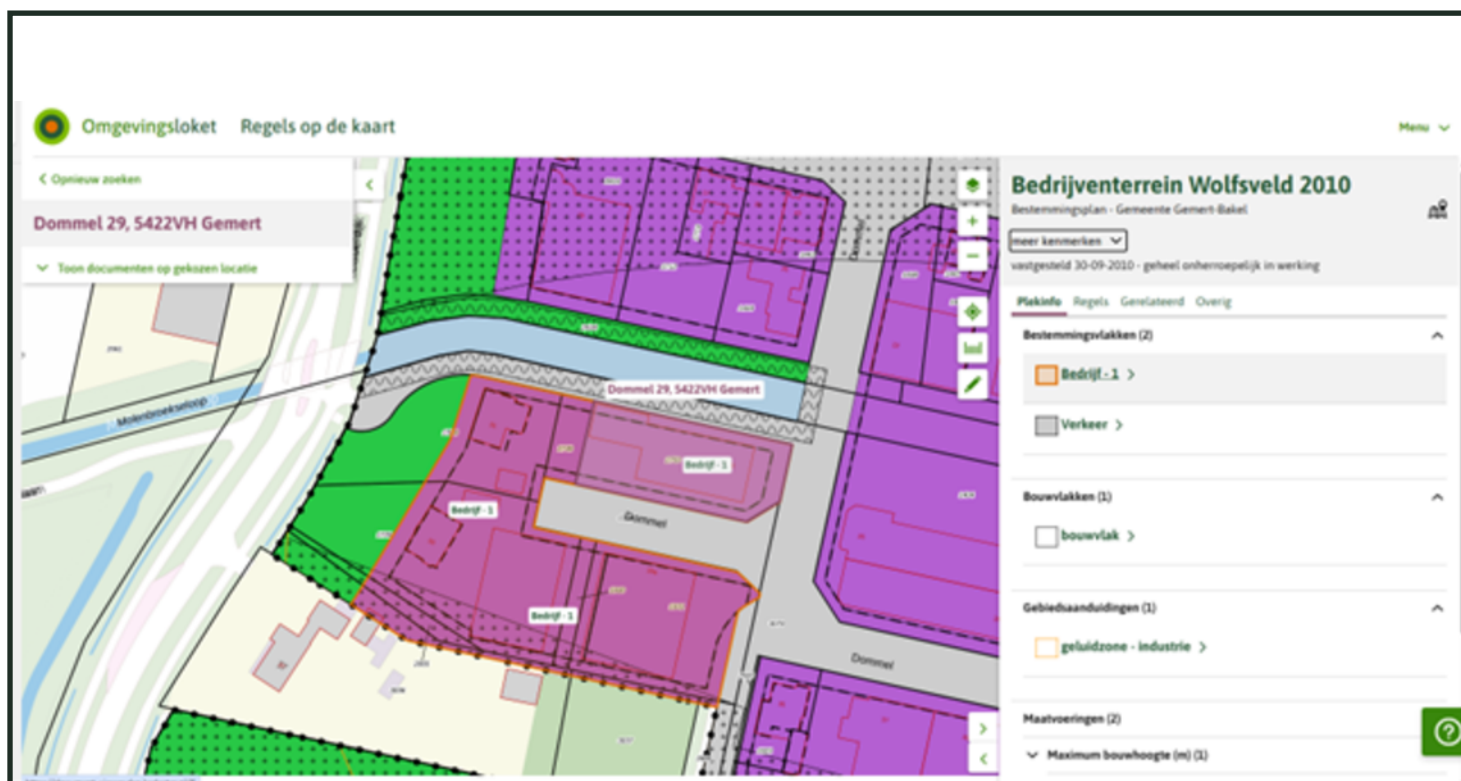
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

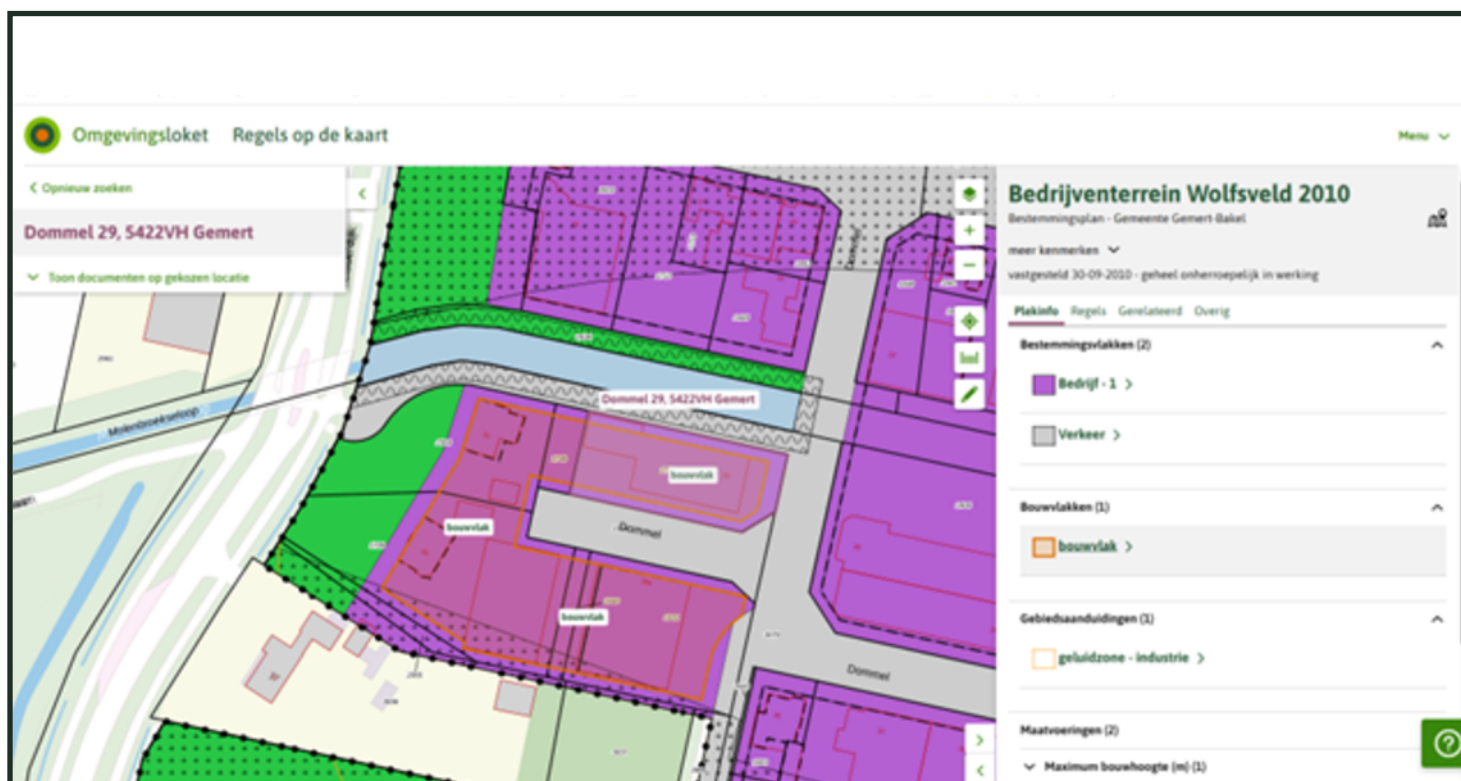
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 april 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Omgevings-/bestemmingsplan



Bedrijf - 1



Bouwvlak

Artikel 7 Bedrijf - 4

[7.1 Bestemmingsomschrijving](#)

[7.2 Bouwregels](#)

[7.3 Nadere eisen](#)

[7.4 Ontheffing van de bouwregels](#)

[7.5 Specifieke gebruiksregels](#)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een milieustraat voor het aanvoeren, afvoeren, inzamelen, sorteren, herstellen en opslaan van afvalstoffen van particulieren alsmede kleinschalig bedrijfsafval;
- b. een inrichting voor het composteren van GFT-afval en groenafval;
- c. een kringloopwinkel ten behoeve van de verkoop van herbruikbare, gerecyclede goederen en geproduceerde goederen als ondergeschikte nevenactiviteit van het bepaalde in artikel [7.1](#) sub a en sub b, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kringloopwinkel';
- d. bedrijfsbebouwing ten dienste van het bepaalde in artikel [7.1](#) sub a en sub b;
- e. een kantoorruimte ten dienste van het bepaalde in artikel [7.1](#) sub c;
- f. een kantine ten dienste van het bepaalde in artikel [7.1](#) sub c;
- g. voorzieningen van openbaar nut, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- h. verkeersvoorzieningen in de vorm van:
 - interne wegen;
 - in- en uitritten;
- i. parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds, met dien verstande dat parkeervoorzieningen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd;
- j. (openbare) groenvoorzieningen;
- k. (openbare) nutsvoorzieningen;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op de in artikel [7.1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde doeleinden worden gebouwd;
- b. de aangegeven aanduidingen zijn van toepassing;
- c. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- d. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage'.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte';
- b. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen bedraagt maximaal 3 meter en de maximale oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt 15 m²;
- c. de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt 3 meter;
- d. gebouwen dienen in of op de achterste perceelgrens te worden gebouwd, dan wel minimaal 3 meter uit de achterste perceelgrens.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak bedraagt 3 meter, met dien verstande dat de maximale hoogte voor erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak 2 meter bedraagt. De maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak in een strook van 0,75 meter vanaf de perceelgrens gesitueerd aan de straatzijde bedraagt 1 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten binnen het bouwvlak bedraagt 8 meter, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten buiten het bouwvlak 10 meter bedraagt. De maximale bouwhoogte van vlaggenmasten buiten het bouwvlak in een strook van 0,75 meter vanaf de perceelgrens gesitueerd aan de straatzijde bedraagt 10 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van antennemasten binnen het bouwvlak bedraagt 12 meter, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte van antennemasten buiten het bouwvlak 12 meter bedraagt. De maximale bouwhoogte van antennemasten buiten het bouwvlak in een strook van 0,75 meter vanaf de perceelgrens gesitueerd aan de straatzijde bedraagt 12 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt 5 meter, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak 1,5 meter bedraagt.
- e. ten aanzien van reclamemasten gelden de volgende eisen:
 1. reclamemasten dienen minimaal 500 meter uit elkaar te staan;
 2. reclamemasten dienen minimaal 15 meter vanaf bomen te worden geplaatst;
 3. de maximale bouwhoogte van een reclamemast bedraagt 1,6 x de bouwhoogte van het op kortste afstand gesitueerde gebouw;
 4. de maximale hoogte van de reclame uiting bedraagt 1/3 van de masthoogte;
 5. de maximale breedte van de reclame uiting bedraagt 1/5 van de masthoogte.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de goothoogte en/of bouwhoogte, alsmede aan de situering en afmetingen van de bebouwing en de aanleg van een groenstrook aan de straatzijde van het bedrijfsperceel:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld alsmede de beeldkwaliteit overeenkomstig het Masterplan;
- b. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en zich daarop bevindende bouwwerken;
- c. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en de beeldkwaliteit van de directe omgeving;
- d. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid;
- e. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de sociale veiligheid;
- f. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- g. ten behoeve van parkeren op eigen terrein.

7.4 Ontheffing van de bouwregels

7.4.1 Bouwen in of op de zijdelingse perceelgrens

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. artikel [7.2.2](#) sub c voor het bouwen van gebouwen in of op de zijdelingse perceelgrens, mits:
 - dit noodzakelijk is in het licht van de bedrijfsvoering;

- dit geen nadellige effecten heeft uit oogpunt van brandveiligheid en sociale veiligheid;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;
 2. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden;
 3. in geval van in de directe omgeving gesitueerde bedrijfswoningen de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van de directe omgeving);
- b. hierbij nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 1. de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
 2. de kapvorm van gebouwen;
 3. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. de uitoefening van een andere tak van bedrijvigheid dan volgens het bepaalde in artikel [7.1](#) is toegestaan;
- b. de uitoefening van detailhandel anders dan bedoeld in artikel [7.1](#) sub c;
- c. woondoeleinden;
- d. BEVI-inrichtingen;
- e. nieuwe zelfstandige kantoren;
- f. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- g. een seksinrichting;
- h. het plaatsen van onderkomens.

Disclaimer

Bedrijfsmatig vastgoed

Bezichtiging

Wij stellen het op prijs als u ons -naar aanleiding van deze verkoopbrochure en de bezichtiging- op de hoogte brengt van uw bevindingen, zodat wij de verkoper kunnen informeren.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze verkoopbrochure is slechts bedoeld om de koper een globaal beeld van het object te laten vormen. Deze verkoopbrochure zal zelf nooit onderdeel (gaan) uitmaken van de contractstukken of van de koopovereenkomst. De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en gemaakt voor promotionele doeleinden (bij afdrucken op papier kunnen zij eenvoudig vervormen). Aan deze plattegronden kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Deze brochure is met de meest grote zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. Alle prijzen zijn kosten koper en exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld.

Oppervlaktes en inhoud

De in deze verkoopbrochure vermelde oppervlaktes zijn uitsluitend voor wat betreft de (bedrijfs)woning(en) gemeten conform de "Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen" en de "Meetinstructie Bruto inhoud woningen". De oppervlaktes van stallen, loods en andere bedrijfsruimtes zijn overgenomen van vergunningen en/of gemeten vanaf een satellietbeeld en/of bouwtekening, waardoor een koper rekening dient te houden met een grotere onnauwkeurigheid. Een koper wordt in de gelegenheid gesteld om het gekochte volledig zelf in te (laten) meten.

Voor wat betreft de (bedrijfs)woningen: de Meetinstructie (gebaseerd op de NEN 2580) is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie

van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie geeft vorm, inhoud en structuur aan de gebruiksoppervlakte. De opgegeven gebruiksoppervlakte is indicatief en kan niet als een garantie worden gezien. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Omdat koper de situatie ter plaatse heeft bekeken en dus ziet wat hij koopt, maakt het vaak niet uit of de opgegeven grootte afwijkt van de werkelijke grootte. Bovendien wordt de waarde van de woning in de regel niet alleen door de vierkante meters beïnvloed. Ook andere factoren beïnvloeden de waarde van een woning, zoals locatie, voorzieningen en staat van onderhoud.

Onderzoeksplicht koper - mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtend overzicht te geven met betrekking tot de aanwezigheid en/of afwezigheid van bepaalde eigenschappen, gebreken, rechten en plichten met betrekking tot het object. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en daarmee tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een object een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of het object de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het voorgenomen gebruik. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van informatie die opvraagbaar is bij de overheid (zoals o.a. de gemeente, de provincie, het waterschap en het Rijk) en/of bij andere openbare diensten (zoals o.a. het Kadaster). Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen aankoopmakelaar of taxateur. Dat is een makelaar die alleen de belangen van de koper behartigt.

Koper wordt in de gelegenheid gesteld het object nog voor aankoop te laten keuren door een erkend bouwkundige. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u best vooraf met de makelaar kunt bespreken. U kunt ook altijd zelf een aankoop-makelaar in de arm nemen.

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door: (1) een tegenbod te doen óf (2) expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Géén schriftelijkheidsvereiste

De koop komt tot stand door aanbod (van een bieder) en aanvaarding (door de eigenaar). Dit kan ook mondeling/persoonlijk, telefonisch of per e-mailbericht gebeuren; al dan niet door bemiddeling via Bernheze Makelaars. Zodra partijen het eens zijn over de belangrijkste zaken (de zogenaamde essentialia) is er een (voorwaardelijke) koop tot stand gekomen. De mondelinge wilsovereenkomst is bindend. Er is nadrukkelijk geen schriftelijkheidsvereiste en/of een wettelijke bedenktijd van 3 dagen van toepassing, zoals bij particulieren die een woning aankopen gebruikelijk is.

Koopovereenkomst

Indien overeenstemming wordt bereikt over de essentialia van de koop (zoals de koopsom,

datum van eigendomsoverdracht, ontbindende voorwaarden e.d.), zal dit worden uitgewerkt in een schriftelijke koopovereenkomst. Hiervoor zal gebruik gemaakt worden van de standaard NVM-koopovereenkomst: steeds het meest passende en meest recente model. Een uitgebrachte bieding wordt, voor zover niet expliciet anders aangegeven, geacht te zijn gedaan onder conformering aan alle bepalingen van deze standaardiseerde koopovereenkomst. De modelkoopovereenkomst wordt u op verzoek toegezonden. Eventueel door de koper te maken voorbehouden en/of ontbindende voorwaarden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, het uitvoeren van bodemonderzoeken en/of het uitvoeren van bouwtechnische keuringen), worden alleen vermeld als deze tijdens onderhandelingen zijn afgesproken.

Uiterlijk 2 weken na afloop van de laatste voor koper ontbindende voorwaarde(n), wordt de koper geacht een waarborgsom te storten óf bankgarantie af te geven bij de notaris ter hoogte van 10 procent van de overeengekomen koopsom.

Erfdienstbaarheden - bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn: zoals kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen. Deze worden automatisch of door de notaris aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij Bernheze Makelaar.

Indien gewenst kunt u -voor meer zekerheid- het Kadaster voor eigen rekening opdracht geven een diepgaand erfdienstbaarheden onderzoek uit te voeren (kosten tot circa € 400). Erfdienstbaarheden kunnen echter ook ontstaan door verjaring en het kan dus ook zo zijn dat de huidige eigenaar c.q. verkoper van deze erfdienstbaarheden dus niet op de hoogte is. Ook het Kadaster kan dit dan niet achterhalen. Deze onzekerheid dient een koper te aanvaarden.

Over Bernheze Makelaars

Professionals met focus

Bernheze Makelaars is in 1996 opgericht en gevestigd in Uden. Het team van Bernheze bestaat uit ca 30 professionele medewerkers verdeeld over de teams Wonen, Bedrijven, Agrarisch, Taxaties en Beheer. Onze integrale aanpak zorgt voor een unieke omgeving waar wij nagenoeg alle vastgoedvraagstukken, hoe complex ook, kunnen oplossen.

Wij zijn een continue lerende organisatie en hechten aan het permanent scholen van onze mensen en continue verbeteren van onze inzichten. Verbinden van beschikbare data, onze kennis en inzichten, maatschappelijke ontwikkelingen, veranderingen van het klimaat en de gevolgen daarvoor voor de vastgoedsector en ons enthousiasme levert de beste ingrediënten om onze opdrachtgevers van goed van dienst te zijn.

Wij zijn trots op onze langlopende banden met onze opdrachtgevers die wij in elke fase in de vastgoedcyclus van hun vastgoed en/of in elke fase van hun leven of onderneming met de door ons aangeboden diensten van dienst kunnen zijn.

Uw specialist in:

 Wonen

 Agrarisch

 Bedrijven

 Vastgoed

