



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs

€ 1.280.000 k.k.

3+5

DE GEER

MAASBOMMEL

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

Omschrijving

INSTAPKLAAR WONEN EN ONDERNEMEN OP ÉÉN
LOCATIE – BEDRIJFSWONING MET RUIME LOODS IN
HET GROENE MAASBOMMEL

Op zoek naar de ultieme combinatie van wonen én werken? Dan is deze unieke bedrijfswoning met royale bedrijfsloods en open gedeelte precies wat jij nodig hebt. Hier vind je het perfecte evenwicht tussen comfort, luxe én praktische mogelijkheden. Ideaal voor ondernemers die letterlijk willen wonen bij hun bedrijf, in een heerlijke landelijke omgeving – en dat allemaal op een perceel van maar liefst 2.900 m²!

HOOGTEPUNTEN VAN DE WONING

- Riant woonoppervlak van 215 m², heerlijk licht door de open indeling
- Uitgebouwd aan de voor- en achterzijde, dus volop ruimte
- Prachtig aangelegde tuin met tuinhuis én jacuzzi – pure ontspanning
- Moderne keuken met moderne apparatuur en vrijstaand gasfornuis
- Slaapkamer en luxe badkamer op de begane grond – dus levensloopbestendig
- Energielabel A, vloerverwarming én airco dus duurzaam én klaar voor de toekomst

LICHT, LUXE EN LEEFGENOT

Welkom in deze stijlvolle, volledig instapklare bedrijfswoning uit 2017 waar elk detail klopt. Zodra je binnenkomt, voel je de ruimte – én de rust. De woning is licht, royaal en warm afgewerkt, met een fijne houtkachel als sfeermaker op koude dagen, gecombineerd met comfortabele vloerverwarming. Liever een koele bries? Geen zorgen: airconditioning is aanwezig. De woonkamer en open keuken lopen naadloos in elkaar over en vormen het kloppende hart van het huis. Koken doe je hier met plezier: moderne inbouwapparatuur, een groot vrijstaand

gasfornuis en genoeg werkruimte om al je culinaire ideeën tot leven te brengen.

De begane grond is ingericht met oog voor de toekomst: je vindt hier een royale slaapkamer én een luxe badkamer met inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en een ruim ligbad. Alles gelijkvloers, alles klaar voor comfortabel wonen. En dan die tuin! Fraai aangelegd, met een tuinhuis en een jacuzzi om in te relaxen. Vanuit de woonkamer loop je via openslaande deuren zo het terras op met overkapping – de perfecte plek voor lange zomeravonden.

Er is bovendien een kantoorruimte én een multifunctionele kamer die je helemaal naar eigen wens kunt inrichten – of het nu een gym, speelkamer of atelier moet worden. De praktische bijkeuken biedt plek voor je witgoed, voorraad en meer. Op de verdieping is er nog eens volop opbergruimte.

Kortom: deze woning biedt luxe, ruimte en een zee aan mogelijkheden voor privé én zakelijk gebruik.

MULTIFUNCTIONELE BEDRIJFSRUIMTE – VEELZIJDIG EN COMPLEET

Naast de woning ligt een grote bedrijfsruimte die werkelijk alle kanten op kan. Of je nu een werkplaats, opslag, showroom of combinatie van functies zoekt – hier kan het allemaal.

- Geïsoleerde bedrijfshal met compleet inpandig woongedeelte – ideaal voor personeel of verhuur.
- 400 m² open loods met royale hoogte klaar voor je machines, materialen of extra opslag is volledig voorzien van beton verharding inclusief afspuitplaats voor vrachtwagens. (eenvoudig dicht te maken indien gewenst)
- Grote sectionaaldeur, zodat ook groter materieel makkelijk naar binnen kan
- Rondom bestrating, dus overal goed toegankelijk ook voor zwaarder verkeer.
- Voldoende parkeergelegenheid aan de voorzijde van het pand – ook voor klanten of leveringen.

Omschrijving

Deze bedrijfsruimte is uitermate geschikt voor ondernemers in de bouw, techniek, logistiek, e-commerce of andere sectoren die behoefte hebben aan ruimte én flexibiliteit. Alles is hier aanwezig om direct aan de slag te gaan.

MAASBOMMEL – LANDELIJK LEVEN MET ALLE VOORZIENINGEN DICHTBIJ

Je woont hier in het pittoreske Maasbommel, een pareltje aan de Maas, midden in een populair recreatiegebied. Denk aan gezellige havens, sfeervolle restaurants, eindeloze dijken en uitgestrekte weilanden – perfect om te wandelen, fietsen of gewoon te genieten van het uitzicht. En toch ben je zo op weg: binnen 10 minuten zit je op de hoofdwegen richting Nijmegen, Tiel of Oss. Rust en bereikbaarheid – een zeldzame combinatie!

BESTEMMINGSPLAN & MOGELIJKHEDEN

De woning en bijbehorende bedrijfsruimte vallen onder het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Gemeente West Maas en Waal", met ruimte voor wonen én bedrijvigheid tot categorie 3.2. Dat betekent dat er talloze commerciële activiteiten mogelijk zijn – van werkplaats tot kantoor, van opslag tot productie.

Of je nu zzp'er bent, een familiebedrijf runt of een groeiende onderneming leidt: dit pand biedt de perfecte uitvalsbasis.

DE PERFECTE COMBINATIE VAN WONEN EN WERKEN

Ben jij die ondernemer die z'n werkplek letterlijk onder handbereik wil hebben, maar geen zin heeft in concessies qua wooncomfort? Dan is dit jouw kans. Wonen en ondernemen op één plek, in een instapklare woning met luxe afwerking én een bedrijfsruimte die je naar wens kunt invullen – zo vaak kom je dat niet tegen.

Wacht niet langer en maak van deze woning jouw nieuwe thuis én bedrijfslocatie. Neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging!

Woonkamer







Keuken













Badkamer

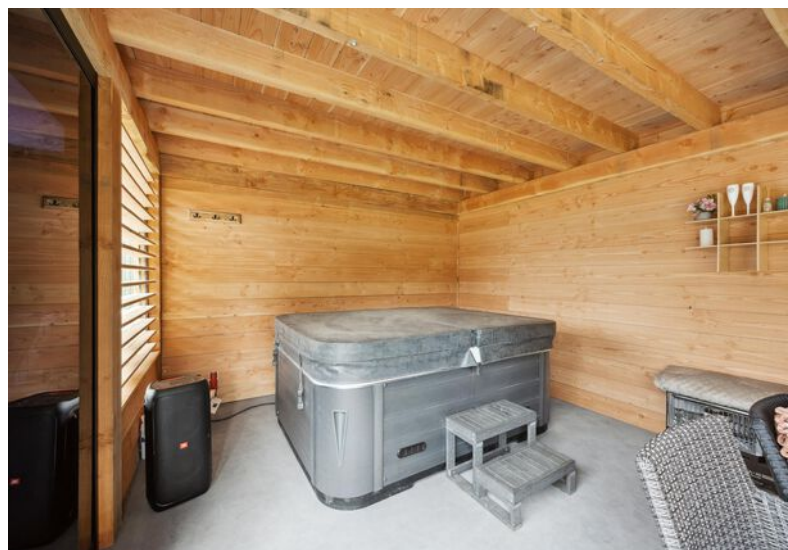




'Met extra
opbergruimte
op de
verdieping'



Tuinhuis



Oprit













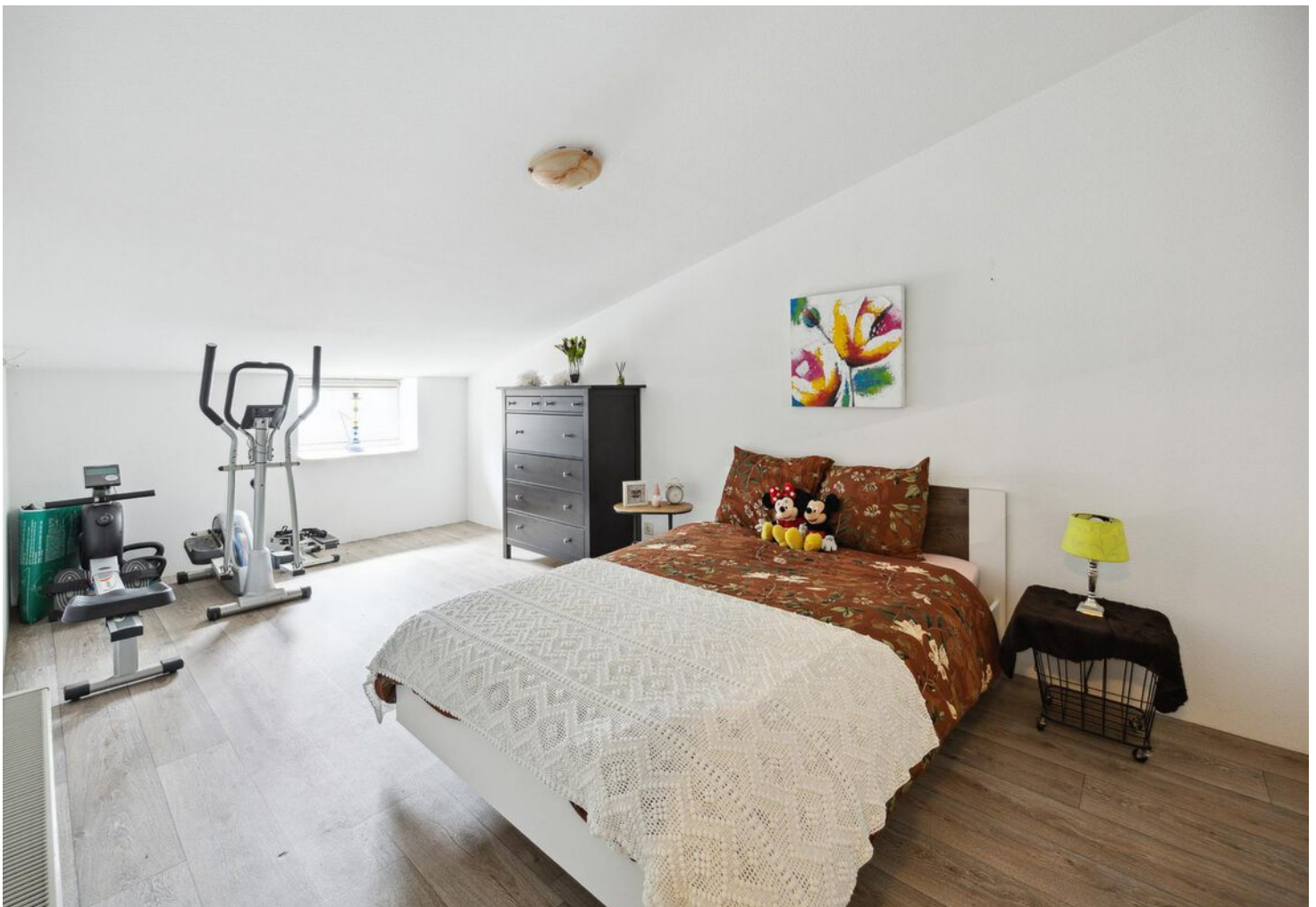
Woongedeelte loods



Keuken





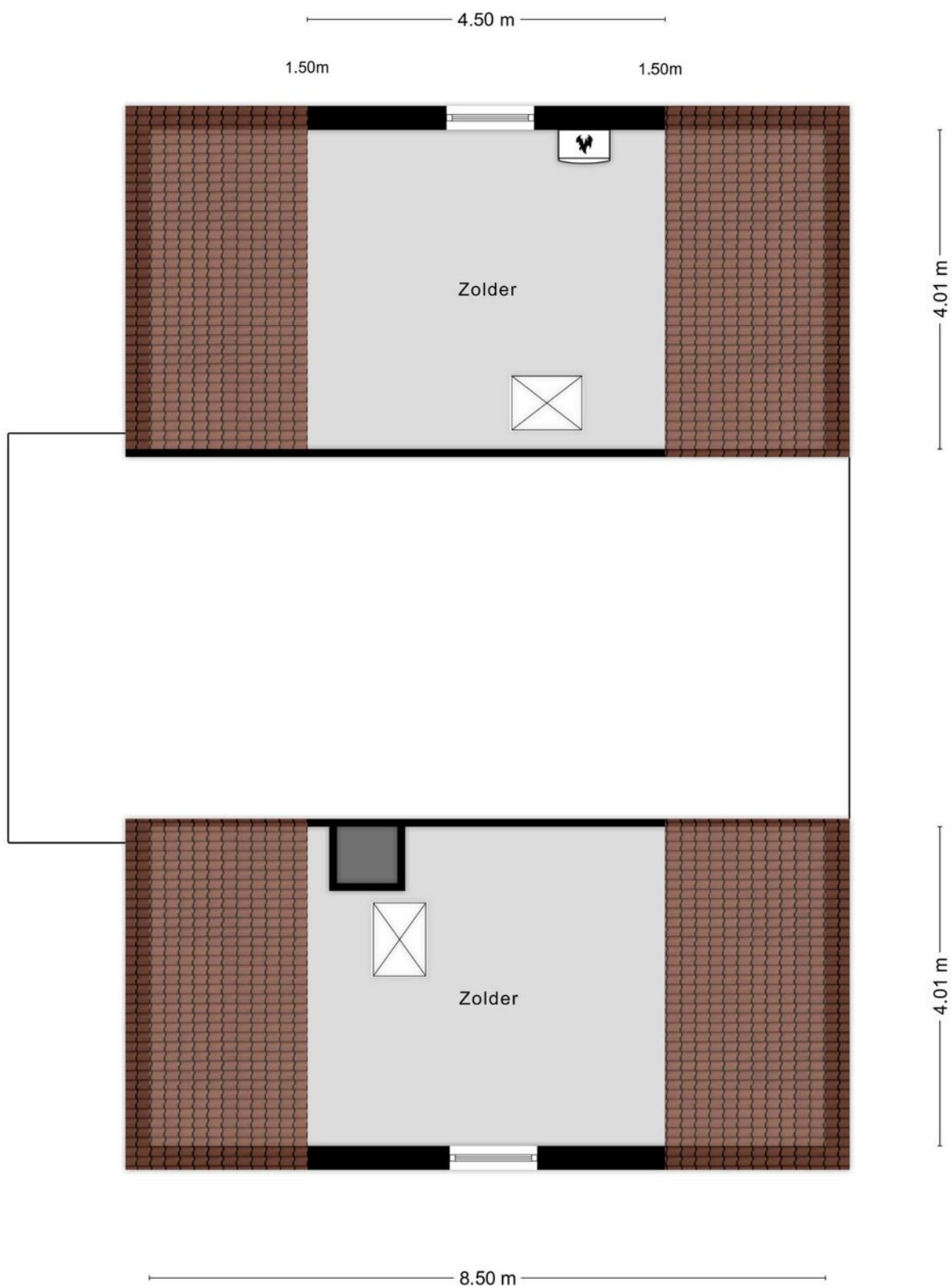


Plattegrond woning

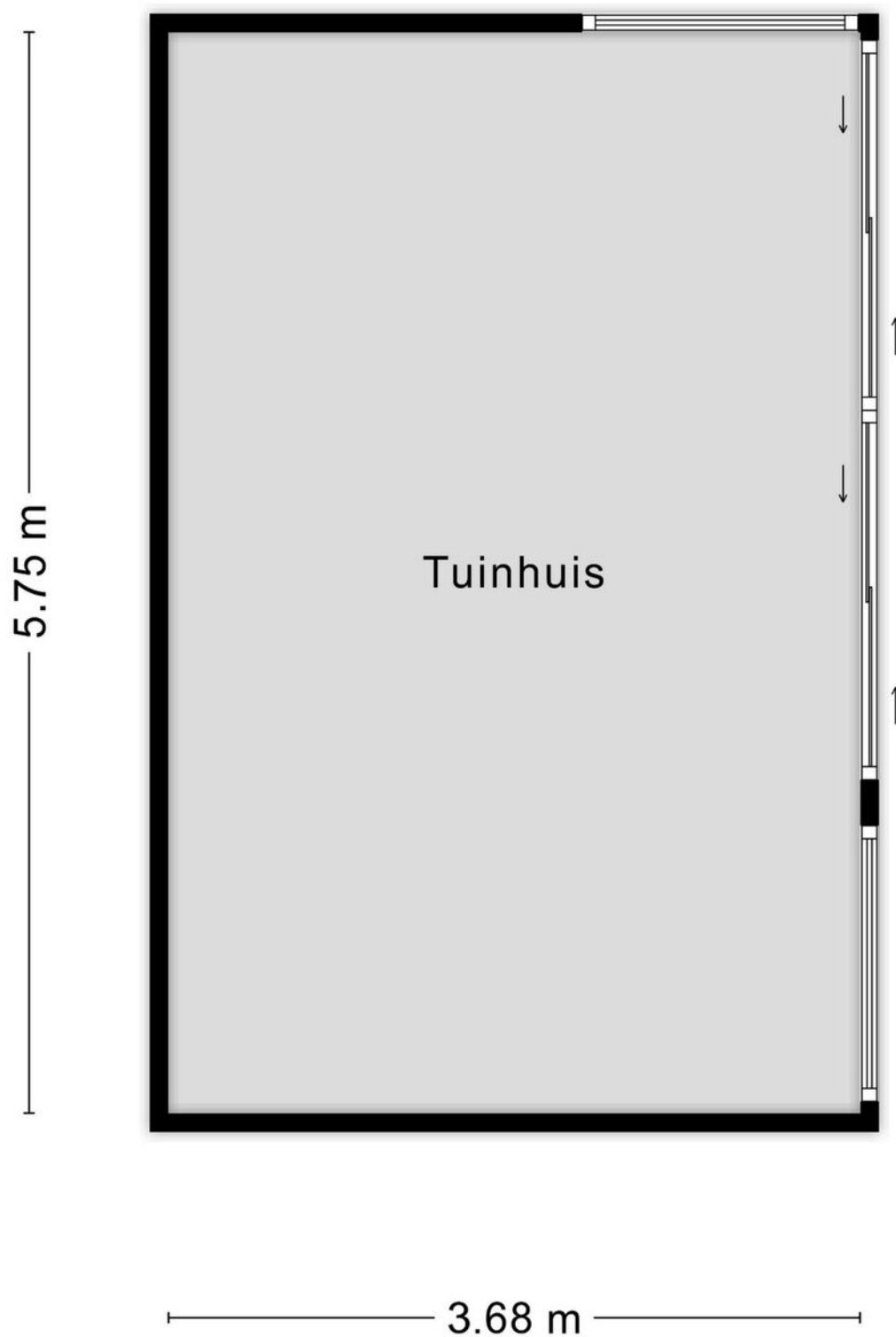


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond verdieping

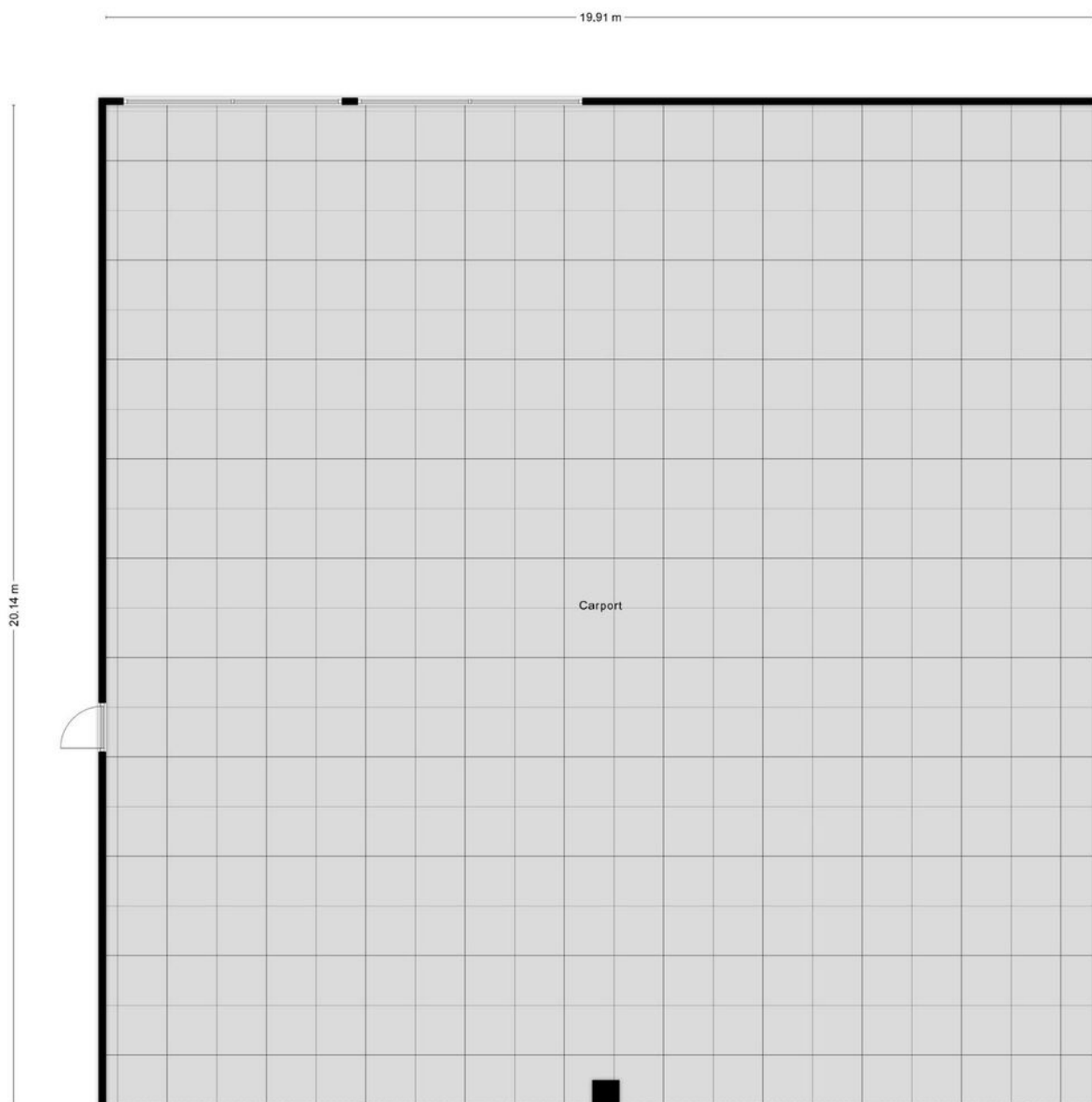


Plattegrond tuinhuis

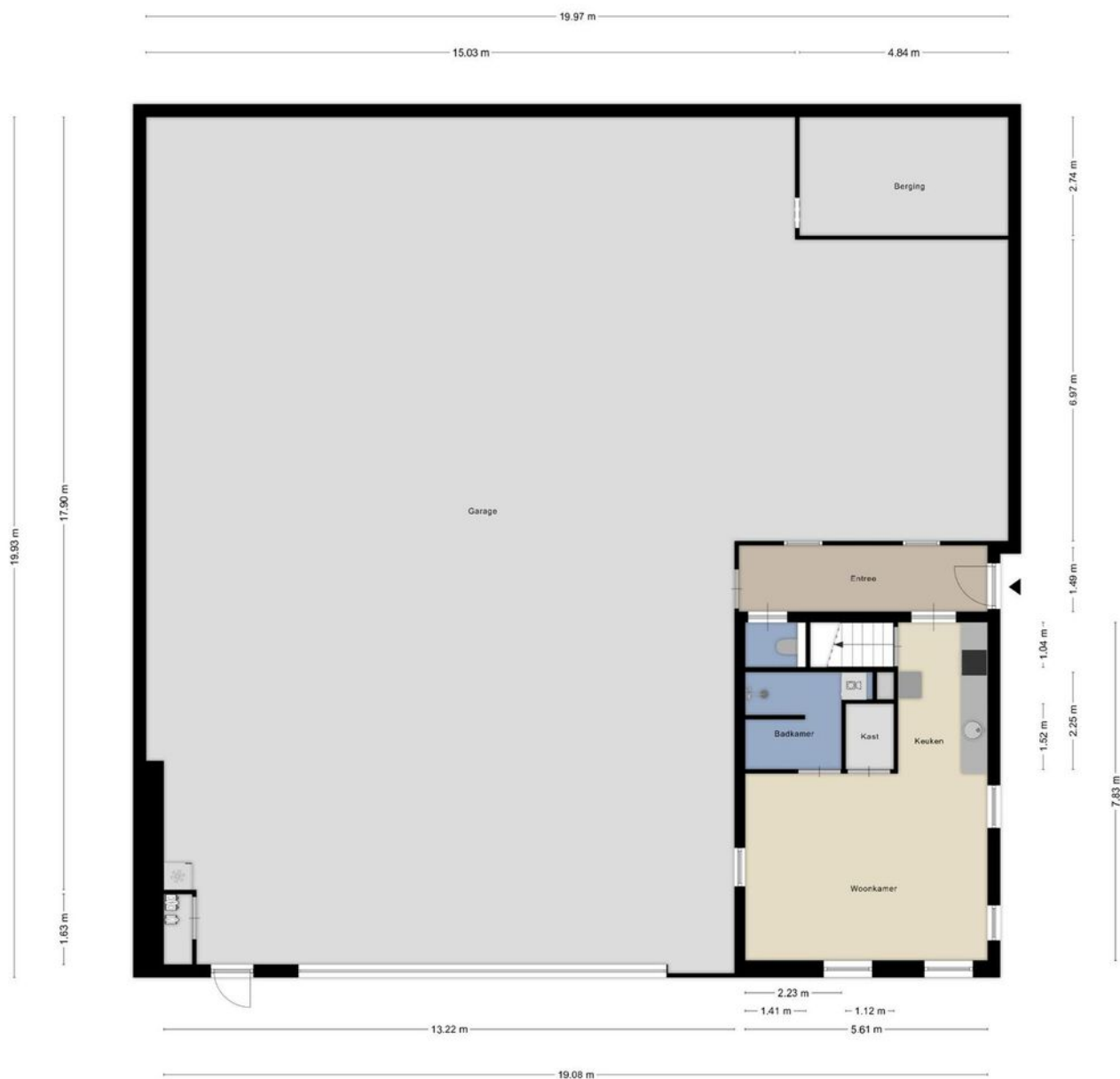


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond openloods



Plattegrond loods



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond verdieping loods



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

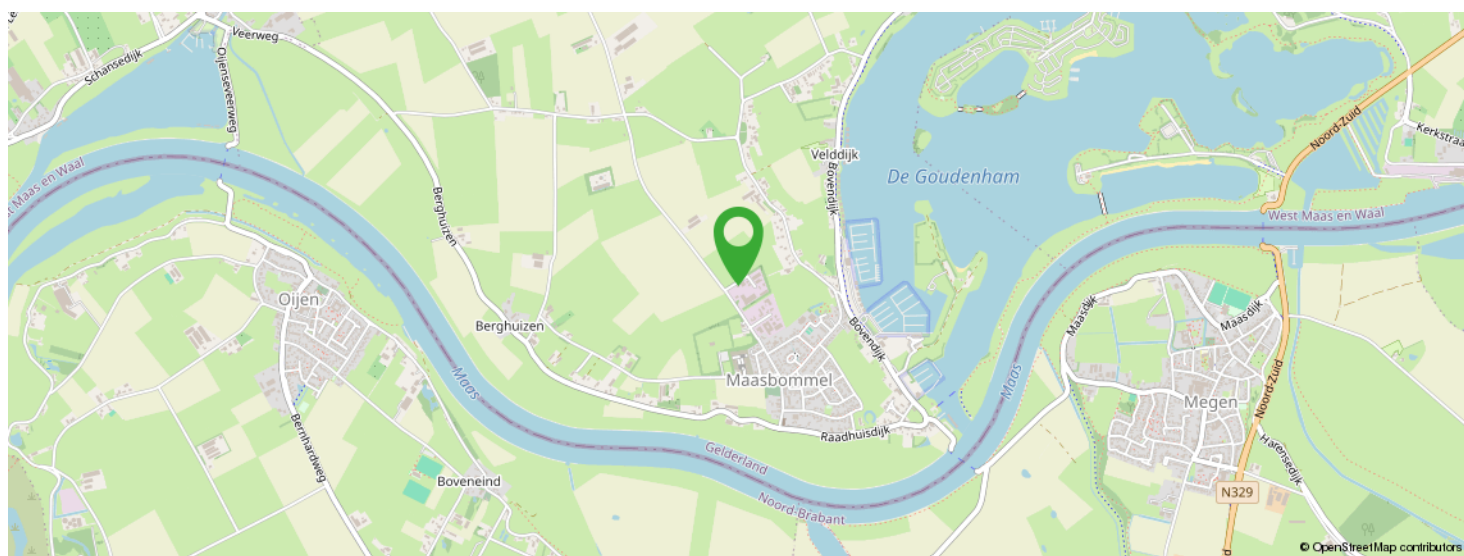
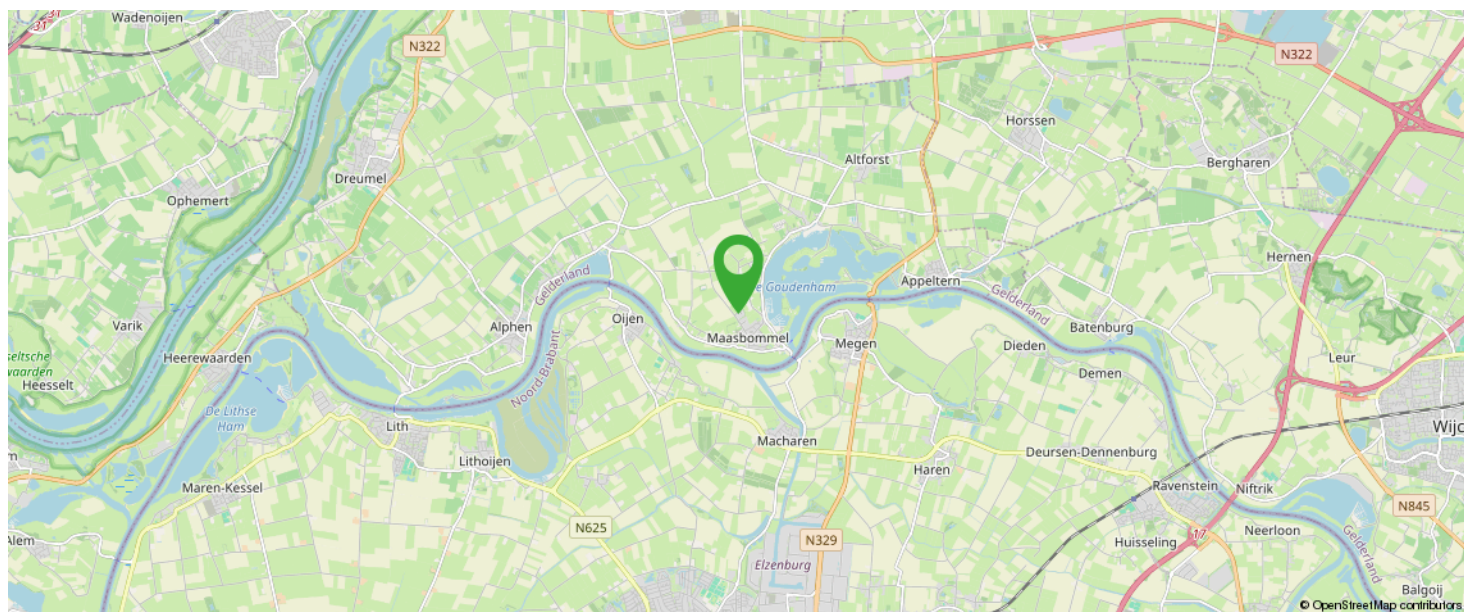
Uw referentie: Rp-v



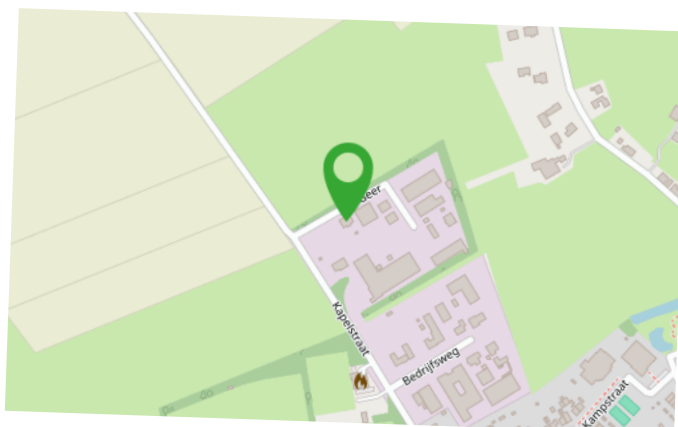
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
26	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Appeltern
	Huisnummer	Sectie	L
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	727
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 mei 2025 De bevrager 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 databankrecht.	



Locatie op de kaart



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



Meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is.

De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopend partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopend partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopend partij. Dus ook als de partijen naar elkaar toekomen in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkopen wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar natuurlijk in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezegging na te komen.

De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

6. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

8. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met zijn makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Extra informatie

Geachte mevrouw, mijnheer,

Hierbij treft u informatie aan over het door u bezichtigde of nog te bezichtigen object. U kunt dit thuis nog eens rustig bekijken. Mocht u aanvullende informatie wensen, dan kunt u altijd contact opnemen met ons kantoor of kijken op www.delorijn.nl.

Onderzoeksplicht en Mededelingsplicht

Deze object informatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in het object. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar / verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van het object een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van het bestemmingsplan van het object en eventuele plannen in de directe omgeving cq. of het object die eigenschappen zal bezitten die nodig zijn voor een normaal beoogd gebruik. Het verdient dan ook aanbeveling een ter zake deskundig bouwkundige en / of een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Indien koper niet besluit tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze object informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving staan. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- de datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn voor of tijdens de (mondelinge) koop. Als bidder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Na de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Over ons



De Lorijn makelaars is gespecialiseerd in de particuliere woningmarkt in Druten en West Maas en Waal.

Wilt u een woning verkopen, aankopen of laten taxeren? Onze ervaren makelaars zullen u met raad en daad bijstaan en u behoeden voor kostbare fouten. Kwaliteit en service staan centraal in onze dienstverlening.

Op deze website vindt u een overzicht van wat wij zoal voor u kunnen betekenen. Graag lichten wij nog het een en ander persoonlijk toe. Neem gerust contact op of loop eens binnen bij ons kantoor in Druten. De koffie staat voor u klaar!

0487-518930
info@delorijnmakelaars.nl
www.delorijnmakelaars.nl

Interesse in dit object?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

De Lorijn Makelaars O.G.

Hogestraat 46A

6651 BM Druten

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl



DE LORIJN
—makelaars o.g.—