



It Gruthôf 1, 8754 GZ Makkum

Vraagprijs € 899.000,00 k.k.

Omschrijving

Langs de rondweg op een zichtlocatie gelegen goed onderhouden bedrijfspand met bovenwoning (ca. 150 m²) v.v. groot dakterras ($\pm$ 80 m²), ongeveer 280 m² kantoorruimte op de begane grond en ruim 100 m² bedrijfsruimte. De bedrijfsruimte is relatief eenvoudig te vergroten tot ongeveer 150 m² (dit gaat ten koste van de kantine en de opslagruimte) en een groot gedeelte van de kantoorruimte op de begane grond kan ook zeer goed gebruikt worden als showroom. Rondom het omstreeks 2002 gebouwde pand is voldoende buitenterrein aanwezig voor parkeergelegenheid en opslag, het buitenterrein is omheind. De totale grondoppervlakte bedraagt 1.692 m² en het gebouw is v.v. 59 zonnepanelen.

Indeling begane grond:

Entree/receptie met kantoortuin (ca. 122 m²). De kantoortuin biedt ruimte voor diverse werkplekken.

Vergaderruimte ($\pm$ 32,5 m²).

Reproruimte.

Spreekkamer ($\pm$ 11,5 m²).

Kantoorvertrek (ca. 14,5 m²) aan de achterzijde.

Hal met buitendeur en trap naar de 1e verdieping.

Gang met toiletgroep (gescheiden dames- en herentoilet; beide v.v. wastafel en het herentoilet beschikt ook over een urinoir) en toegang tot de bedrijfsruimte.

Gang met pantry.

Kantine (ca. 31 m²) aan de achterzijde van de bedrijfsruimte met buitendeur.

Opslagruimte ($\pm$ 20 m²) aan de achterzijde van de bedrijfsruimte.

Bedrijfsruimte ($\pm$ 109 m²) met elektrisch bedienbare overheaddeur (breedte $\pm$ 3.00 m en hoogte $\pm$ 3.40/3.45 m), buitendeur, meterkast, cv-ruimte en magazijn (ca. 12,5 m²). De bedrijfsruimte wordt verwarmd middels een indirect gestookte heater en heeft een vrije hoogte van ongeveer 3.50 m (oplopend tot 3.60 m). De maximale vloerdruk bedraagt 2.000 kg/m². De kantoortuin, vergaderruimte, reproruimte en de spreekkamer waren oorspronkelijk 1 grote showroom (ruim 160 m²).

Zowel de kantine als de opslagruimte kan relatief eenvoudig bij de bedrijfsruimte getrokken worden (deze zijn namelijk later gerealiseerd) waardoor een bedrijfsruimte ontstaat van ongeveer 160 m².

Verder kan het achtergelegen kantoorvertrek en de gang met pantry weer samengevoegd worden en van buiten toegankelijk gemaakt (pui vervangen door overheaddeur) waardoor extra opslagruimte (ruim 20 m²) ontstaat.

1e Verdieping:

Overloop.

Slaapkamer ($\pm$ 12,3 m² en in gebruik als kantoor) op het noordwesten.

Slaapkamer ($\pm$ 12,4 m² en in gebruik als kantoor) op het noordoosten.

Grote slaapkamer (ca. 22 m², in gebruik als kantoor) op het westen met deur naar het dakterras.

Badkamer (bijna 8 m²) v.v. 2 wastafels en inloophdouche met 2 douchekoppen. Het is mogelijk om in de badkamer een (hoek)bad te plaatsen.

(Hangend) toilet met fonteintje.

Keuken (ruim 7 m²) met eenvoudig keukenblok en cv-opstelling.

Grote woonkamer (ca. 56,5 m² en in gebruik als vergaderruimte) met dubbele deuren naar het

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs

Makkum

Voorstraat 1

8754 EV, MAKKUM

Tel: 0515-233664

E-mail: makkum@kingmawalinga.nl

www.kingmawalinga.nl

dakterras en aansluitmogelijkheden voor een extra (grotere) keuken.
Groot dakterras (ruim 80 m²) op het zuidwesten.

Voorzieningen:

De kantoorruimte en de bovenwoning zijn vrijwel geheel v.v. airco en op veel plaatsen zijn kabelgoten aanwezig. Op de begane grond zijn de kantoorvertrekken v.v. systeemplafonds. Het pand wordt vrijwel geheel verwarmd middels 2 oudere cv-combiketels (Nefit Ecomline HR, vermoedelijk uit 2002) en radiatoren. In de bedrijfsruimte zijn indirect gestookte heaters aanwezig.

Zowel op de begane grond als op de verdieping is een ventilatiebox aanwezig t.b.v. mechanische afzuiging.

Isolatie en bouwwijze:

Qua isolatie heeft het dak van de bovenwoning een Rc-waarde van 3,5 m² K/W en de stalen daken van de bedrijfsruimte en de uitbouw van het kantoor een Rc-waarde van 3 m² K/W. De gevels (sandwichpanelen) en de betonnen begane grondvloer hebben een Rc-waarde van 2,5 m² K/W. Zowel de verdiepingsvloer als het dak van de bovenwoning zijn van beton (kanaalplaat). De aluminium kozijnen zijn v.v. minimaal HR-glas. Verder liggen op het dak 59 zonnepanelen (560 Wp, geplaatst in 2023). Het energielabel is aangevraagd, maar is nog niet beschikbaar (volgt z.s.m.).

Bestemming:

Het perceel heeft de bestemming "Bedrijventerrein" en de functie-aanduidingen "bedrijfswoning" en "bedrijf tot en met categorie 3.2".

Meetrapport:

Voor het pand hebben wij een meetrapport laten opstellen en deze biedt o.a. de volgende informatie:

Gebruiksoppervlakte begane grond: ± 382 m².

Verhuurbare vloeroppervlakte begane grond: ± 385 m², waarvan:

- kantoorfunctie: ± 211 m²
- bedrijfsruimte/opslag/magazijn: ± 145 m²
- sanitair: ± 17 m²
- horizontale verkeersruimte: ± 8 m²

Gebruiksoppervlakte verdieping: ± 143 m².

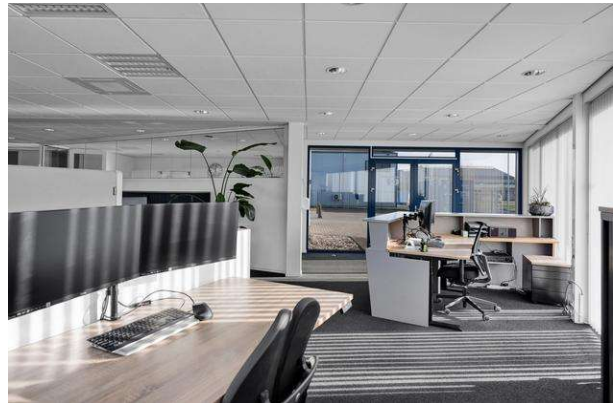
Verhuurbare vloeroppervlakte verdieping: ± 146 m², waarvan:

- kantoor-/woonfunctie: ± 105 m²
- sanitair: ± 17 m²
- horizontale verkeersruimte: ± 21 m²

Aanvaarding: in overleg.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, veelal aan de hand van de door verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Dit geldt voor onder meer de opgegeven maten, oppervlakten, isolatie en ouderdom van technische installaties.

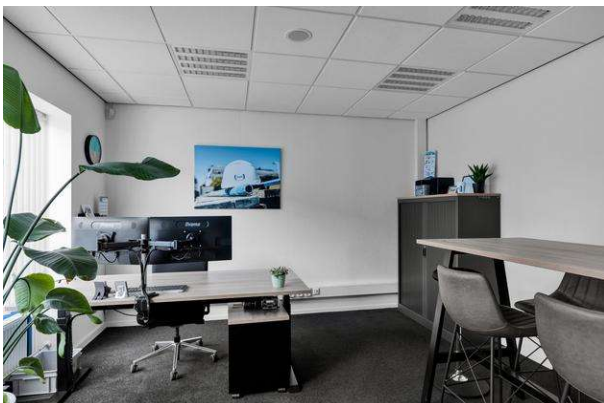
Foto's



It Gruthôf 1 - 8754 GZ Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515-233664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

Foto's



It Gruthôf 1 - 8754 GZ Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515-233664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

Foto's



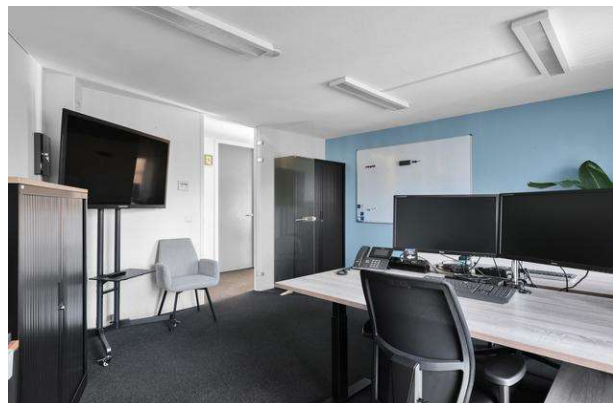
It Gruthôf 1 - 8754 GZ Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515-233664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

Foto's



Foto's



It Gruthôf 1 - 8754 GZ Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515-233664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

Foto's



It Gruthôf 1 - 8754 GZ Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515-233664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

Foto's



It Gruthôf 1 - 8754 GZ Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515-233664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

Foto's



It Gruthôf 1 - 8754 GZ Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515-233664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

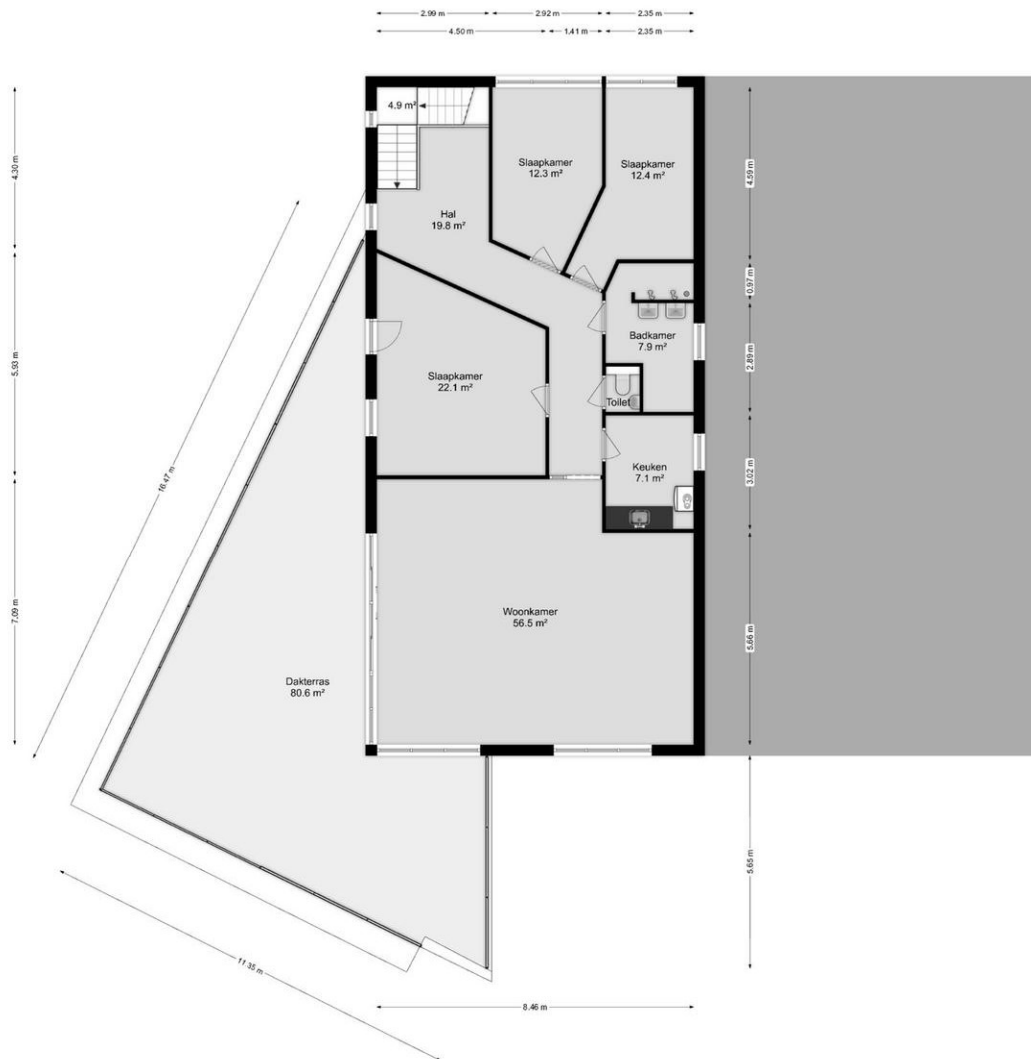
Plattegrond begane grond



It Gruthôf 1 - 8754 GZ Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515-233664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

Plattegrond 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

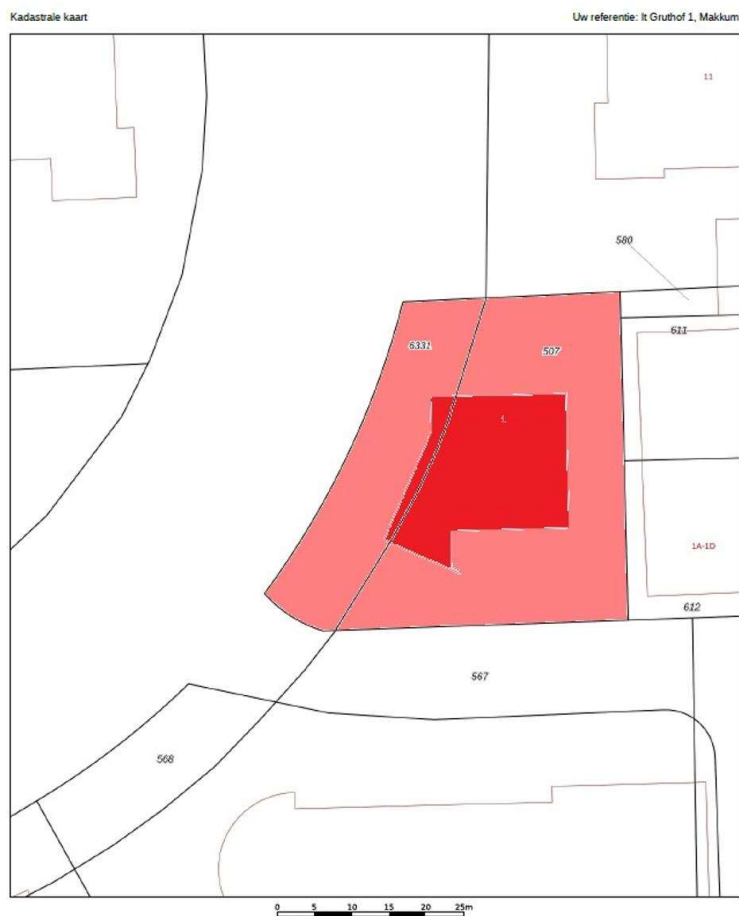
Kadastrale gegevens

Adres	It Gruthôf 1
Postcode / Plaats	8754 GZ Makkum
Gemeente	Makkum
Sectie / Perceel	H / 507
Oppervlakte	1.194 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens

Adres	It Gruthôf 1
Postcode / Plaats	8754 GZ Makkum
Gemeente	Makkum
Sectie / Perceel	A / 6331
Oppervlakte	498 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale kaart

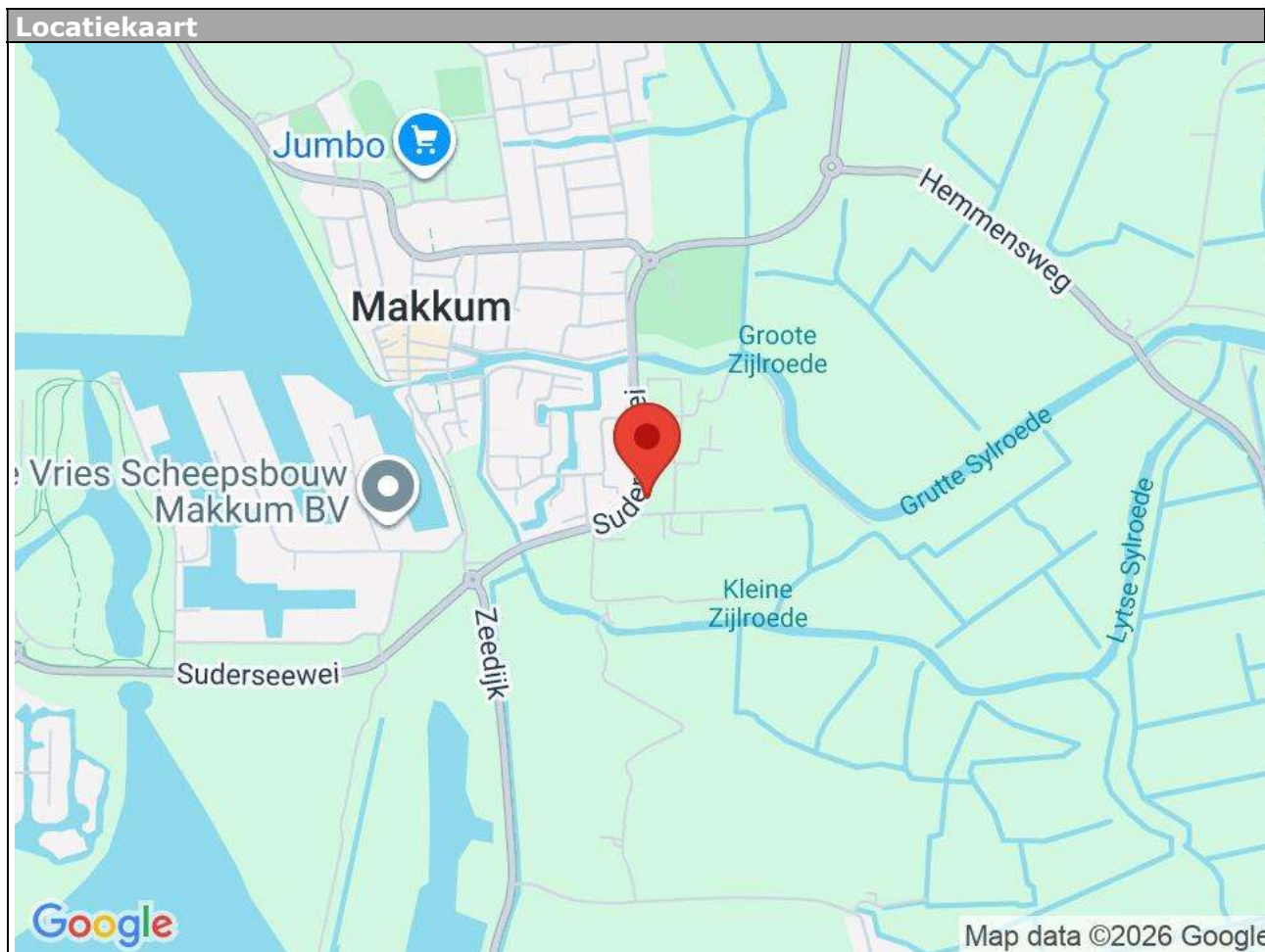


Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515-233664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

It Gruthôf 1 - 8754 GZ Makkum

Locatie

Adres gegevens	
Adres	It Gruthôf 1
Postcode / plaats	8754 GZ Makkum
Provincie	Friesland



It Gruthôf 1 - 8754 GZ Makkum

Kingma & Walinga makelaars en taxateurs
Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515-233664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl
www.kingmawalinga.nl

Verkoopprocedure

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Wij als NVM-makelaar doen dat wel, daarom hebben wij hieronder de meest gestelde vragen en voorkomende begrippen beantwoord. Indien u nog vragen hebt, schroom niet en neem contact met ons op.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Alle onderhandelingen lopen uitsluitend via de verkopende makelaar. Wij volgen het NVM-protocol Transparant Bieden Woonruimte waarbij wij in beginsel uitgaan van "Bieden zonder biedtermijn" (één op één onderhandelen). De verkoopmethode kan tussentijds gewijzigd worden als bijvoorbeeld sprake is van veel belangstelling.

Kosten Koper (k.k.):

Als u een bestaande woning koopt, krijgt u te maken met kosten koper. Deze betaalt dus de koper en bestaan o.a. uit: de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in het kadaster. Daarnaast komen nog de eventuele kosten voor een financiering voor rekening van de koper.

Met betrekking tot de overdrachtsbelasting geldt éénmalig een vrijstelling voor kopers onder de 35 jaar die een woning voor eigen bewoning kopen (hierbij geldt wel een maximale koopsom), 2% voor woningen die gekocht worden voor eigen bewoning en 8% voor onder meer recreatiewoningen en woningen die niet voor eigen bewoning gebruik worden. Voor bedrijfsmatig vastgoed, garageboxen e.d. geldt een tarief van 10,4%.

Vrij op naam (v.o.n.):

Bij de koop van een nieuwbouwwoning staat vaak de term vrij op naam (v.o.n.). Dit houdt in dat alle kosten met betrekking tot het verkrijgen van het eigendom van de woning in de koopsom zijn inbegrepen. Echter de kosten voor een eventuele financiering zijn nog steeds voor rekening van de koper.

Koopakte/schriftelijkheidsvereiste:

Wanneer de onderhandelingen succesvol zijn verlopen, stelt de verkopende makelaar een koopovereenkomst op waarin de gemaakte afspraken schriftelijk worden bevestigd (zoals prijs en opleveringsdatum) en de eventuele ontbindende voorwaarden worden opgenomen. Als alle handtekeningen op de koopakte zijn gezet, dan is pas de koopovereenkomst gesloten. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Drie dagen bedenktijd:

De consument die een woning koopt heeft drie dagen wettelijke bedenktijd, waarin hij alsnog van de aankoop kan afzien. De bedenktijd gaat in op het moment dat de koper een kopie heeft ontvangen van de door alle partijen getekende koopakte.

Bankgarantie/waarborgsom:

In de koopovereenkomst zal opgenomen worden dat de koper na het tot stand komen van de koopovereenkomst een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10% van de koopsom. De waarborgsom wordt gestort op een bankrekening (derdengelden) van de notaris.

Ouderdomsclausule:

Als het een al wat oudere woning betreft zal in de koopsom ook de algemene ouderdomsclausule opgenomen worden. In deze clausule staat o.a. dat de woning X-jaren oud is en dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Asbest:

Bij woningen die gebouwd zijn tot 1993 kunnen asbesthoudende materialen verwerkt zijn. Verkoper verklaart dat tenminste gedurende de periode dat hij eigenaar/gebruiker was, voor zover bekend op of in de onroerende zaak geen asbesthoudende materialen zijn aangebracht anders dan in die tijd gebruikelijk was. Als het bouwjaar van voor 1993 is, is het wel mogelijk dat in de onroerende zaak asbesthoudende materialen zijn verwerkt, hetgeen voor rekening en risico komt voor koper.

Opstellen brochure:

Ondanks dat wij met zorg de brochure samenstellen, is het mogelijk dat de informatie en eventueel aanwezige tekeningen af kunnen wijken van de werkelijkheid. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakte, ook op eventueel bijgevoegde indelingstekeningen, zijn indicatief.

Meetinstructie:

Sinds 1 september 2010 zijn de NVM-leden verplicht om de Meetinstructie te gebruiken. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 norm en is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met De Waarderingskamer, VBO-makelaar, VastgoedPRO en de Vereniging Nederlandse Gemeenten. De branchebrede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlakte van woningen wordt opgemeten. De NVM ziet, op grond van haar Erecode en uit oogpunt van transparantie, het als een belangrijke taak consumenten juiste en volledige informatie te verschaffen. Ondanks dat de Meetinstructie ruimte laat voor interpretatie, volgen wij deze branchebrede Meetinstructie zo goed als mogelijk.

Meldings- en onderzoeksplicht:

Naast de meldingsplicht van de verkoper, heeft u als koper ook een plicht tot onderzoeken. Indien u dat nodig acht, kunt u uit eigen beweging een aantal zaken nader (laten) onderzoeken. Bijvoorbeeld door een eigen adviseur/ (NVM) makelaar of een bouwkundige. Ook kunt u zelf informatie inwinnen bij het Kadaster, de Gemeente, de Nutsbedrijven, accountants/fiscalisten, eventuele Vereniging van Eigenaren of bouwkundige bureaus.



Kingma & Walinga makelaars en taxateurs Makkum
Voorstraat 1
8754 EV, MAKKUM
Tel: 0515-233664
E-mail: makkum@kingmawalinga.nl