



TE KOOP

Beekerheide 10
5741 HC Beek En Donk

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 met kantoorruimte

Totale oppervlakte:

7.190 m²

Parkeerfaciliteiten:

Aanwezig

Totale perceelgrootte:

6.623 m²



Vraagprijs:

€ 2.900.000,- k.k.

Energie label:

C

Oppervlakte:

Begane grond

ca. 3.791 m²

Verdieping

ca. 3.399 m²

Totale vloeroppervlak

ca. 7.190 m²

Aanvaarding:

in overleg

Omschrijving

Object

Op bedrijventerrein Beekerheide aan de Beekerheide 10 in Beek en Donk bevindt zich dit royale en functionele bedrijfsobject met een totaal vloeroppervlak van circa 7.190 m², verdeeld over ca. 3.791 m² op de begane grond en ca. 3.399 m² op de verdieping met een ruim buitenterrein. Aan de voorzijde zijn de bedrijfshallen voorzien van 2 laad-/loskuilen met in totaal 3 docks en 2 overheaddeuren op maaiveld.

Aan de achterzijde zijn de bedrijfshallen over de gehele breedte van een overkapping van ca. 6 m¹ en diverse toegangsdeuren voorzien. De overkapping beschikt over een totale oppervlakte van 481 m². Het representatieve bedrijfsobject is, mede dankzij de combinatie van ruime magazijnfaciliteiten en bijbehorende kantoorvoorzieningen, geschikt voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten zoals productie, opslag en/of groothandel. Momenteel is een gedeelte rechtsvoor van 1.111 m² (488 m² op de begane grond en 623 m² op de eerste verdieping) verhuurd.

De begane grond bestaat grotendeels uit ruime bedrijfshallen. Daarnaast zijn er kantoren, sanitaire voorzieningen, een pantry en een representatieve entree aanwezig.

De verdieping is voor een groot deel eveneens ingericht als magazijnruimte, met voldoende draagkracht en toegangsmogelijkheden voor goederen. Een kleiner deel van de verdieping is in gebruik als kantoorruimte. Dankzij de functionele indeling kan de ruimte eenvoudig worden aangepast aan de wensen van de gebruiker.

Omgeving

Bedrijventerrein Beekerheide is gelegen ten zuidoosten van de dorpskern van Beek en Donk en kan worden omschreven als een gemengd bedrijventerrein, waar voornamelijk groothandels-, ambachts- en industriële bedrijven in de MKB zijn gevestigd. Op dit bedrijventerrein bevinden zich ook bedrijfswoningen wat ook in het weekend en 's avonds zorgt voor een goede sociale controle.

Bereikbaarheid

Bedrijventerrein Beekerheide wordt ontsloten door de Oranjelaan, dat vervolgens aansluiting geeft op de provinciale wegen N615 (Eindhoven-Gemert) en de N279 ('s-Hertogenbosch en Helmond) met een aansluiting op de A50 en A67.

Plaatselijk bekend

Beekerheide 10
5741 HC Beek en Donk

Kadastraal bekend

gemeente : Beek en Donk
sectie : K
nummer : 891 en 1370
bron : Kadaster Eindhoven
Totale perceelgrootte: 6.623 m²

Omschrijving

Oppervlakteverdeling van begane grond en verdieping:

Het betreft 1 object waarvan de ruimten aan elkaar zijn verbonden, echter is het object in basis opgedeeld in een linkerdeel, middendeel met aan de voorzijde de kantoren en rechterdeel. De magazijnruimten zijn grotendeels voorzien verdiepingsvloeren.

Linkerdeel:

Voor: magazijn met inpandig kantoor/showroom: ca. 1.111 m² (momenteel verhuurd)

Achter: magazijn ca. 1.225 m²

Middendeel:

Productie / magazijn ca. 2.300 m²

Kantoorruimte ca. 244 m²

Rechterdeel:

Magazijnruimte ca. 2.310 m²

Totaal: ca. 7.190 m²

Duurzaamheid

Het object beschikt t.b.v. de kantoren over een energielabel C (afgegeven op 23-10-2023).

Het object is voorzien van de volgende duurzame voorzieningen:

- Dakisolatie, in 2021 is het dak vervangen door isolerende sandwichpanelen, waarbij de oude isolatie is gehandhaafd, zodat het dak van dubbele isolatie is voorzien;
- Isolerende beglazing;
- Grotendeels ledverlichting;
- De kantoren zijn voorzien van vloerverwarming.

Opleveringsniveau

Entree:

- ontvangst / receptie;
- inpandige kantoren;
- dames-/herentoilet;

Bedrijfsruimte:

- 2 overheaddeuren op maaiveld
- 2 laadkuilen met in totaal 3 laaddocks;
- verlichting middels TL-armaturen, grotendeels LED;
- verwarming middels gasheater(s).

Kantine:

- de kantine is voorzien van een keuken;
- systeemplafonds met inbouwverlichting.

Omschrijving

Kantoren:

- systeemplafonds;
- infrastructuur t.b.v. data en telefonie.

Terrein:

- overkapping (achterzijde);
- het gehele terrein is verhard middels klinkers;
- voorzien van riolering.

Parkeren

Het object is voorzien van voldoende parkeerplaatsen.

Vraagprijs

€ 2.900.000,- kosten koper

Aanvaarding

In overleg.

















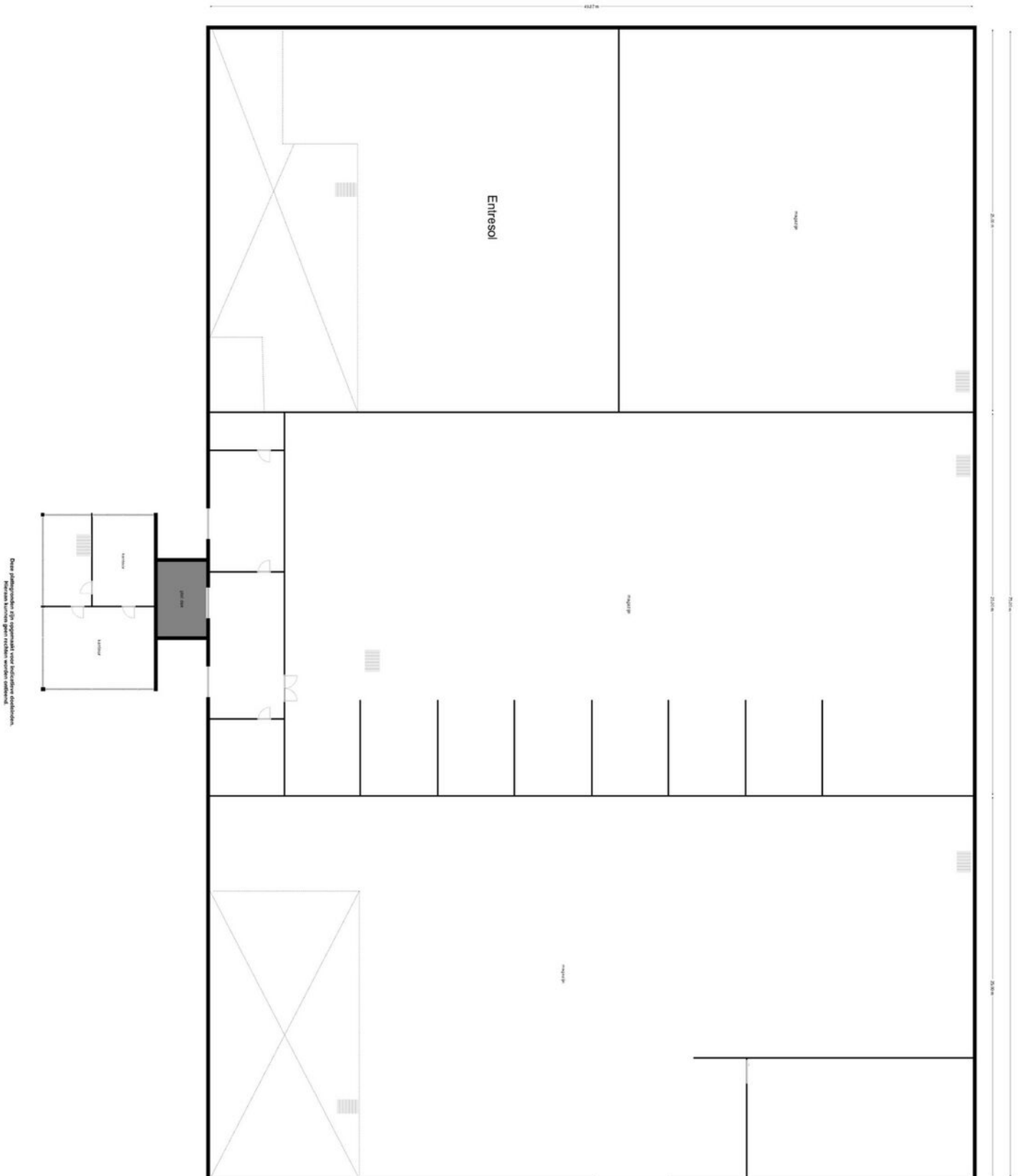




[illegible]

Eerste verdieping

Eerste verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Beek en donk



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Beek en Donk

Sectie K

Perceel 891

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 april 2025
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.

Omgevings-/bestemmingsplan

Omgevingsloket Regels op de kaart

< Opnieuw zoeken

Beekerheide 10, 5741HC Beek en Donk

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Legenda Kaartlagen

Legenda

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart

Beekerheide 10, 5741HC Beek en Donk

Bedrijfsaerlein

Bestemmingsplan Ko Beek en Donk

Bestemmingsplan - Gemeente Laarbeek

meer kenmerken

onherroepelijk 12-12-2012 - deels onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels

Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (2)

- Bedrijventerrein
- Verkeer

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Maatvoeringen (1)

- Maximum bouwhoogte (m) (1)

Enkelbestemming - Bedrijventerrein

Omgevingsloket Regels op de kaart

< Opnieuw zoeken

Beekerheide 10, 5741HC Beek en Donk

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Legenda Kaartlagen

Legenda

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart

Beekerheide 10, 5741HC Beek en Donk

Verkeer

Bestemmingsplan Ko Beek en Donk

Bestemmingsplan - Gemeente Laarbeek

meer kenmerken

onherroepelijk 12-12-2012 - deels onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels

Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (2)

- Bedrijventerrein
- Verkeer

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Maatvoeringen (1)

- Maximum bouwhoogte (m) (1)

Maximum bouwhoogte (m): 10

Bestemming - Verkeer

Omgevings-/bestemmingsplan

Omgevingsloket Regels op de kaart

< Opnieuw zoeken

Beekerheide 10, 5741HC Beek en Donk

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Legenda Kaartlagen

Legenda

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart

Beekerheide 10, 5741HC Beek en Donk

bouwvlak

meer kenmerken

onherroepelijk 12-12-2012 - deels onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels

Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (2)

- Bedrijventerrein
- Verkeer

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Maatvoeringen (1)

Maximum bouwhoogte (m) (1)

Maximum bouwhoogte (m): 10

Bouwvlak

Omgevingsloket Regels op de kaart

< Opnieuw zoeken

Beekerheide 10, 5741HC Beek en Donk

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Legenda Kaartlagen

Legenda

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart

Beekerheide 10, 5741HC Beek en Donk

maximale bouwhoogte (m)

meer kenmerken

onherroepelijk 12-12-2012 - deels onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels

Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (2)

- Bedrijventerrein
- Verkeer

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Maatvoeringen (1)

Maximum bouwhoogte (m) (1)

Maximum bouwhoogte (m): 10

Maximale bouwhoogte 10 meter

Regels

✓ hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

✓ artikel 6 Bedrijventerrein



✓ 6.1 Bestemmingsomschrijving

✓ 6.1.1 Algemeen

De voor '**Bedrijventerrein**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van industriële en ambachtelijke bedrijven en groothandelsbedrijven, voorzover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 2, 3.1 en 3.2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1);
- b. het uitoefenen van bestaande bedrijven uit categorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1),
- c. kantoren, in de vorm van onzelfstandige kantoren;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': kantoren, in de vorm van zelfstandige kantoren;
- e. het wonen in een bedrijfswoning;
- f. bedrijfsgebouwen;
- g. bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning;
- h. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- i. verkeers- en parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. waterbergings- en infiltratievoorzieningen, waterpartijen en watergangen;
- l. doeleinden van openbaar nut.

✓ 6.1.2 Beroepsmatige activiteiten

De bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen mogen worden gebruikt voor het uitoefenen van beroepsmatige activiteiten, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie bij de bedrijfswoning primair blijft;
- b. maximaal 40 m² van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en de bijgebouwen samen voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten mag worden benut;
- c. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
- d. detailhandel slechts is toegestaan voorzover deze beperkt blijft tot een beperkte verkoop en in direct verband staat met de uitoefening van beroepsmatige activiteiten.

✓ 6.1.3 Seksinrichting

Ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' zijn de voor '**Bedrijventerrein**' aangewezen gronden tevens bestemd voor de uitoefening van een seksinrichting.

✓ 6.1.4 Perifere detailhandel

Het uitoefenen van perifere detailhandel is toegestaan, met dien verstande dat op eigen terrein in de benodigde parkeervoorzieningen dient te worden voorzien.

✓ 6.1.5 Niet toegestane inrichtingen

Risicovolle inrichtingen en geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn niet toegestaan.

✓ 6.2 Bouwregels

✓ 6.2.1 (Hoofd)gebouwen

Voor het bouwen van (hoofd)gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen voor doeleinden van openbaar nut;
- b. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd, met dien verstande dat gebouwen slechts aan 1 zijde in de zijdelingse perceelsgrens mogen worden opgericht en voor zover gebouwen niet in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 m zal bedragen. De afstand tot de achterste perceelsgrens dient eveneens 3 meter te bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen maximaal de aangeduide hoogte bedragen; in afwijking hiervan geldt dat de goothoogte van gebouwen voor doeleinden voor openbaar nut maximaal 3 m mag bedragen met een maximale bouwhoogte van 5 m;
- d. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van doeleinden van openbaar nut mag maximaal 15 m² bedragen;
- e. per bouwperceel mag maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd, met dien verstande dat voor de bouw van de woning geldt dat:
 - 1. de woning, al dan niet in één bouwmassa met of aangebouwd aan de bedrijfsbebouwing, slechts mag worden gebouwd binnen het bouwvlak;
 - 2. de inhoud van de woning maximaal 750 m³ mag bedragen;
- f. het bouwen van gebouwen met een oppervlak van meer dan 35 m² dient op hydrologisch neutrale wijze plaats te vinden.

✓ 6.2.2 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Ten behoeve van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van bijgebouwen bedraagt maximaal 100 m² per bedrijfswoning;
- c. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3,5 m bedragen met een maximale bouwhoogte van 5 m voor vrijstaande bijgebouwen en 6 m voor aangebouwde bijgebouwen;
- d. voor bijgebouwen geldt dat zij moeten worden gebouwd binnen een (denkbeeldig) vlak vanaf 3,5 m hoogte op de perceelsgrens, wijkend onder een hoek van 60°, behalve in geval er sprake is van een aaneengesloten bouwmassa, inclusief kap, aan weerszijden van de perceelsgrens;
- e. het bouwen van bijgebouwen met een oppervlak van meer dan 35 m² dient op hydrologisch neutrale wijze plaats te vinden.

✓ 6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. op de gronden, voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m. bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, verlichtingsarmaturen, vlaggenmasten en antennes, waarvan de hoogte maximaal 2 m, 8 m, 8 m respectievelijk 15 m mag bedragen;
- b. op de gronden, voorzover gelegen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag de hoogte van pergola's maximaal 2,5 m, de hoogte van reclame-uitingen maximaal 3 m, de hoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten maximaal 5 m en de hoogte van andere bouwwerken, zoals erfafscheidingen, maximaal 1 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen met een open constructie, waarvan de hoogte maximaal 2 m mag bedragen.
- c. in afwijking van het onder b bepaalde, mag bij hoekpercelen waar sprake is van meer dan één naar de weg gekeerde bouwgrens, de hoogte van een erfafscheiding bij situering voor de naar de weg gekeerde bouwgrens van de zijstraat ook maximaal 2 m bedragen, mits de erfafscheiding is gelegen op een afstand van minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw.

✓ 6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmeting van bouwwerken;
 - b. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid,
- indien zulks noodzakelijk is:

1. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
2. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
3. ter waarborging van verkeers-, sociale en brandveiligheid;
4. in verband met de gewenste laad- en losruimte op eigen terrein;
5. in verband met milieu- en hydrologische aspecten.

✓ 6.4 Afwijken van de bouwregels

✓ 6.4.1 Afwijken voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een grotere hoogte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 6.2.3 onder a. ten behoeve van het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een grotere hoogte, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte mag maximaal 12 m bedragen;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde waarden en belangen, waaronder die van omwonenden en aangrenzende bedrijven;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het stedenbouwkundige beeld en/of de landschappelijke inpassing.

✓ 6.5 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. woondoeleinden, uitgezonderd overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.1.1, onder e, en voor woondoeleinden in de vorm van het gebruik van bijgebouwen als afhankelijke woonruimte en van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. detailhandel met uitzondering van een beperkte verkoop van ter plaatse vervaardigde, geproduceerde of bewerkte goederen en met uitzondering van perifere detailhandel;
- c. de uitoefening van een andere tak van handel, bedrijf of dienstverlening dan volgens het bepaalde in artikel 6.1 is toegestaan;
- d. de opslag van goederen buiten het bouwvlak, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'opslag' waar opslag is toegestaan tot een hoogte van maximaal 10 m; de opslag van goederen binnen het bouwvlak is toegestaan tot een hoogte van maximaal 10 m;
- e. de uitoefening van een seksinrichting en/of (straat)prostitutie.

✓ 6.6 Afwijken van de gebruiksregels

✓ 6.6.1 Afwijken voor het realiseren van een afhankelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 6.5, onder a. voor het toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. de omgevingsvergunning uitsluitend kan worden verleend onder de voorwaarden dat:
 1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 2. de noodzaak is aangetoond middels een rapport van een deskundige op medisch en/of psychisch en/of sociaal gebied;
 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden;
 4. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;

5. de afstand tussen de woning en het bijbehorende bijgebouw met daarin de afhankelijke woonruimte ten hoogste 20 m mag bedragen;
- b. burgemeester en wethouders nadere voorwaarden kunnen stellen aan de omgevingsvergunning;
- c. burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning intrekken, indien de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak uit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

✓ 6.6.2 Afwijken voor het toestaan van vergelijkbare bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 6.1.1, onder a. respectievelijk artikel 6.5, onder c. voor de vestiging van een ander bedrijf dan ingevolge de regels is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. het bedrijf qua aard en omvang en invloed op het milieu gelijk te stellen is met de toegestane bedrijfsactiviteiten, hetgeen dient te blijken uit door aanvrager van de ontheffing verstrekte gegevens (af te leiden van normale bedrijfsvoering en beschikbare technieken ter wering van hinder en calamiteiten);
- b. het bedrijf binnen en buiten het plangebied geen onevenredige milieubelasting mag opleveren, met name ten aanzien van de in de omgeving gelegen woningen;
- c. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelasting componenten mede in de beoordeling te worden betrokken: het al dan niet continue karakter van de bedrijfsactiviteit, geluidhinder, geurproductie, stofuitwerp, externe veiligheid, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water, verkeersaantrekkende werking.

✓ 6.6.3 Afwijken voor het toestaan van milieucategorie 4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 6.1.1, onder a. respectievelijk artikel 6.5, onder c. voor het uitoefenen van industriële en ambachtelijke bedrijven en groothandelsbedrijven, voorzover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 4.1 en 4.2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1), met dien verstande dat:

- a. het bedrijf binnen en buiten het plangebied geen onevenredige milieubelasting mag opleveren, met name ten aanzien van de in de omgeving gelegen woningen;
- b. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelasting componenten mede in de beoordeling te worden betrokken: het al dan niet continue karakter van de bedrijfsactiviteit, geluidhinder, geurproductie, stofuitwerp, externe veiligheid, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water, verkeersaantrekkende werking.

In originele document: Regels

Disclaimer

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

