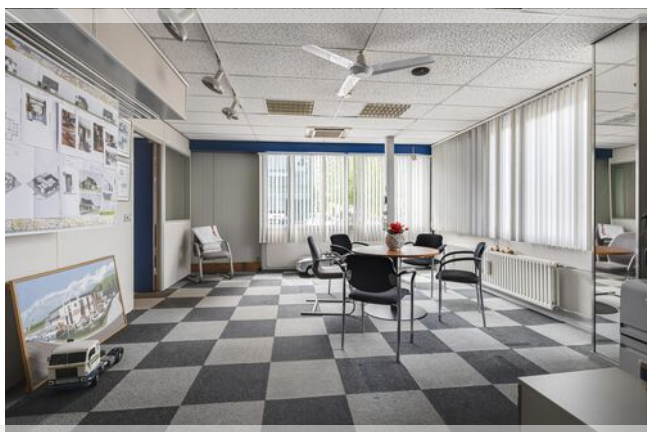




BEDRIJFSPAND MET BEDRIJFSWONING

Te koop | € 1.400.000,= k.k.

Lange Hofstedestraat 1, Buren



van der Horst
bedrijfsmakelaardij



Van der Horst Bedrijfsmakelaardij
De Elzenhof 5A, 4191 PA Geldermalsen
Telefoon: 0345 - 65 21 13
info@vanderhorstmakelaardij.nl



www.vanderhorstmakelaardij.nl

KENMERKEN

Overdracht

Status
Aanvaarding
BTW van toepassing
Bestemming

: Te koop
: In overleg
: Nee
: Bedrijfsruimte

Bouwvorm

Bouwvorm
Bouwjaar
Vrije hoogte

: Bestaande bouw
: 1966
: 684 cm

Indeling

Soort Object
Oppervlakte bedrijfshal
Oppervlakte woning
Perceeloppervlakte

: Bedrijfspand met bedrijfswoning
: 1366 m²
: 162 m²
: 2.662 m²

Parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteiten

Parkeerpl. niet overdekt

: Parkeren op eigen terrein, voor de bedrijfsruimten is een binnenplaats.
: 10

Diversen

Locatie
Aantal lagen
Onderhoud binnen
Onderhoud buiten

: Bedrijventerrein
: 4
: Goed
: Goed



VRAAGPRIJS

€ 1.400.000= k.k.
Verkoop in één geheel.

OMSCHRIJVING

TE KOOP: BEDRIJFSPAND MET BEDRIJFSWONING OP ROYAAL PERCEEL 2.662 M2

Wonen en werken op één locatie, direct bij de entree van het bedrijventerrein én op loopafstand van de historische binnenstad. Deze combinatie van een royale bedrijfswoning, moderne bedrijfsruimten en ruim buitenterrein biedt ondernemers alle ruimte om te groeien. Een buitenkans voor wie representatief wil vestigen én comfortabel wil wonen!

OMSCHRIJVING

Op een markante hoeklocatie bij de entree van het bedrijventerrein, direct grenzend aan het historische centrum van Buren, bieden wij dit veelzijdige object aan: een ruim bedrijfspand met kantoorruimten, werkplaatsen, magazijnen én een royale vrijstaande bedrijfswoning met tuin.

Het geheel is gelegen op maar liefst 2.662 m² eigen grond (2.002 m² bedrijfsgrond en 660 m² woonperceel) en is uitermate geschikt voor ondernemers die wonen en werken willen combineren.

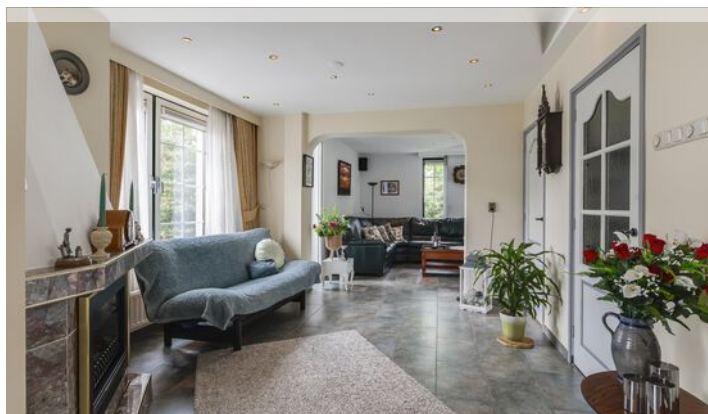
OBJECTTYPE EN GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN

Het object bestaat uit een vrijstaande bedrijfswoning met in pandig te bereiken kantoorruimte, meerdere werkplaatsen, magazijnen en separate bedrijfsruimte.

De combinatie van representatief wonen, praktische bedrijfsruimte en goede bereikbaarheid maakt het geheel interessant voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten.



Vooraanzicht



INDELING BEDRIJFSWONING

Bouwjaar: oorspronkelijk 1966, later uitgebreid en gemoderniseerd.

Woonoppervlak: ca. 162 m².

Perceeloppervlak woning: 660 m² eigen grond (+ aangrenzend stukje gemeentegrond in gebruik).

Indeling:

- Kelder.
- Begane grond (ca. 89 m²): entree in aangebouwde hal met vaste kastruimten, keuken, woonkamer met erker en gashaard, extra zitkamer met toegang tot de overkapping in de tuin. Plavuizen vloer met grotendeels vloerverwarming, strak plafond met inbouwspots. Keuken met recht keukenblok, kookplaat, afzuigkap, koelkast in bijkeuken.
- Eerste verdieping (ca. 73 m²): overloop, badkamer met ligbad, wastafelmeubel, douchecabine, 3 ruime slaapkamers, separaat toilet, balkon (3 m²).
- Zolder: bergzolder bereikbaar via vlizotrap (ca. 34 m²).

Tuin:

fraai aangelegd met overkapping aansluitend aan de zitkamer, tuinhuis met glazen wanden als extra lounge ruimte, gazon en groene haag rondom.

INDELING BEDRIJFSRUIMTE

Totale oppervlakte kantoor- en bedrijfsruimten: ca. 1.366 m²

* Begane grond: ca. 1.133 m²

* Verdieping(en): ca. 233 m²

Indeling:

- Kantoorruimte (4 kamers) voorzien van systeemplafond en inbouwarmaturen, entreehal met toilet, kantine, diverse magazijnen/bergruimten (eventueel geschikt te maken als extra kantoorruimte).
- Werkplaats 1. aansluitend aan het kantoor: inpandig kantoor of wachtruimte, 2 overheaddeuren.
- Werkplaats 2: inpandig kantoor/wachtruimte, magazijn, kantine op verdieping, 2 overheaddeuren en lichtstraten, kraanbaan (3,5 ton).
- Separate bedrijfsruimte met eigen overheaddeur en wasstraat.

Werkplaats

Het betreft 2 werkplaatsen waarvan werkplaats 1 uitstekend geschikt is voor opslag en of een garagebedrijf (personenauto's) of oldtimers.

Er is een vloestof dichte vloer in deze werkruimte, olie en vetafscheider, ringleiding voor lucht, verwarming en rondom krachtstroom, kucht leidingsysteem en een uitzicht op de naast gelegen tuin en zicht naar het historische stadje Buren.

Alles is voorzien van LED verlichting.





VERVOLG INDELING BEDRIJFSRUIMTE

De grote truck werkplaats is uitermate geschikt voor het repareren en onderhouden van vrachtwagens en of carrosserie werk.

Deze werkplaats is voorzien van een kraanbaan 3.5 ton (ter overname), afzuiginstallaties 2x voor uitlaatgassen voor trucks en een 24 ton's truck hefbrug.

Mogelijk over te nemen plus diverse machines waaronder een kantbank, zetbank en andere machines, ook is er een z.g. draaikolomkraan en een onderdelenmagazijn met rotatie kasten.

Boven het magazijn is er nog een 2e verdieping voor opslag.

Ook is er op de 2e verdieping een magazijn en een nieuwe moderne kantine met uitzicht in de werkplaats, toilet en doucheruimte op de beneden vloer.

In dit gebouw is tevens een truck wasstraat.

De werkplaats is ingericht op een ondernemer die in de truckbranche werkzaam is en truck accessoires e.d. opbouwt, doch uiteraard ook voor andere bedrijven zeer geschikt.

De werkplaats en wasstraat hebben een eigen vetafscheider en beide gebouwen zijn in 2024 gerenoveerd en van ledverlichting voorzien.

Overheaddeuren in werkplaatsen: totaal 4 stuks, elk ca. 5,00 x 4,25 m.

BUITENTERREIN

Ruim verhard buitenterrein voor het bedrijfsdeel, geschikt als parkeerplaats voor meerdere voertuigen.

Te vestigen recht van overpad t.b.v. Lange Hofstedestraat 3 (voor onderhoud pand en bereiken overheaddeur in zijgevel).





OVERIGE INFORMATIE

Bouwjaar bedrijfsdeel: 1966 en 1997

Dak loods: volledig vernieuwd en geïsoleerd in 2024

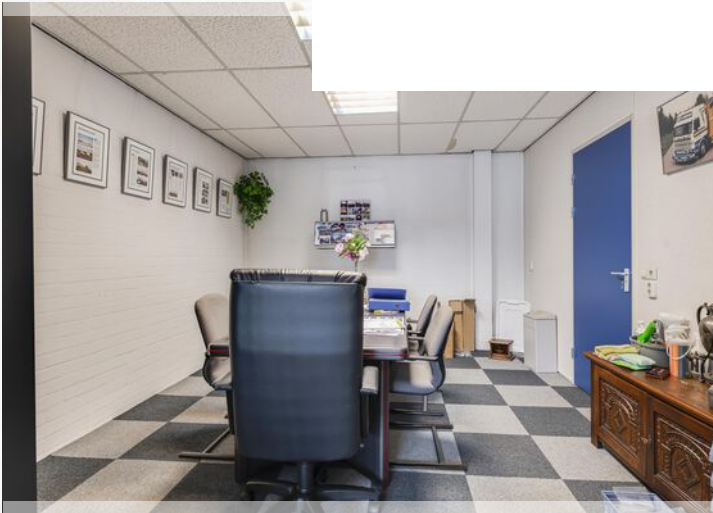
Schilderwerk: uitgevoerd in 2024

Verwarming kantoren: Nefit HR-ketel uit 2012

Verlichting: LED in bedrijfsdeel

BIJZONDERHEDEN

- Bouwvergunning aanwezig voor vervanging van kantoren aan straatzijde door een dubbele garage voor de woning.
- Combinatie wonen en werken op één locatie.
- Representatieve zichtlocatie bij entree bedrijventerrein.
- Loopafstand van basisschool en supermarkt.



BESTEMMINGSPLANINFORMATIE



Het object valt onder het omgevingsplan gemeente Buren welke tijdelijk nog de regels van het bestemmingsplan Kernen Buren volgt, vastgesteld in 2013. Het perceel heeft de bestemming Bedrijventerrein en is bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.1, met de mogelijkheid van één bedrijfswoning. Daarnaast zijn onder meer kantoren ten dienste van het bedrijf, opslag, aannemersbedrijf, bedrijfsverzamelgebouw en sportcentrum toegestaan. Detailhandel is beperkt toegestaan (o.a. als ondergeschikte nevenactiviteit of in specifieke branches). Maximale bouwhoogte is 10 meter en maximale goothoogte 6 meter. Bijzonder is dat het perceel deels binnen een veiligheidszone ligt en onder archeologische waarde (Waarde – Archeologie 4) valt.

Voor inzage van het bestemmingsplan van dit pand verwijzen wij u naar de website [Omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart](https://omgevingswet.overheid.nl/omgevingswet/overheid.nl/regels-op-de-kaart)





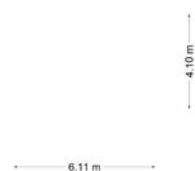
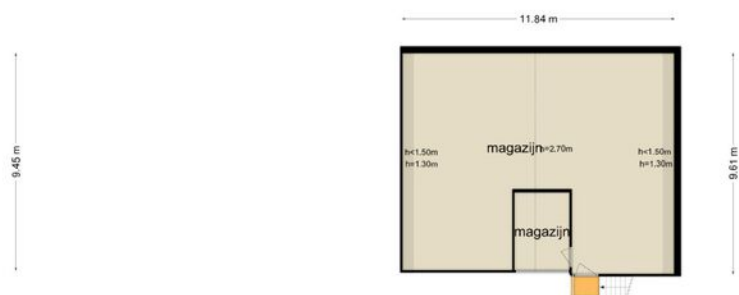
PLATTEGROND Bedrijf Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

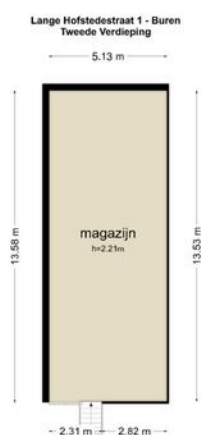
PLATTEGROND Bedrijf 1e Verdieping

Lange Hofstedestraat 1 - Buren
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl

PLATTEGROND Bedrijf 2e Verdieping



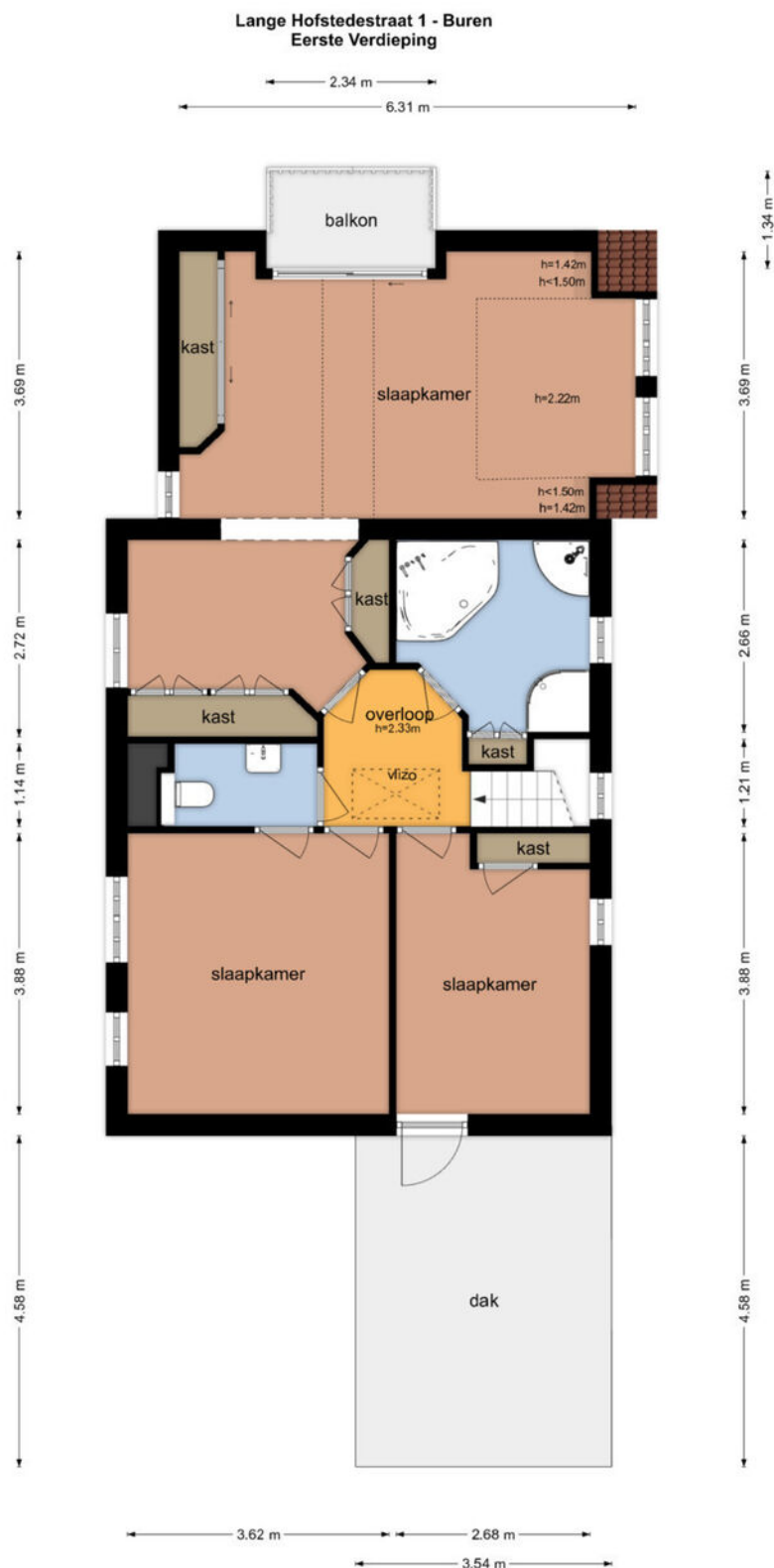
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectinfo.nl

PLATTEGROND Woning Begane grond



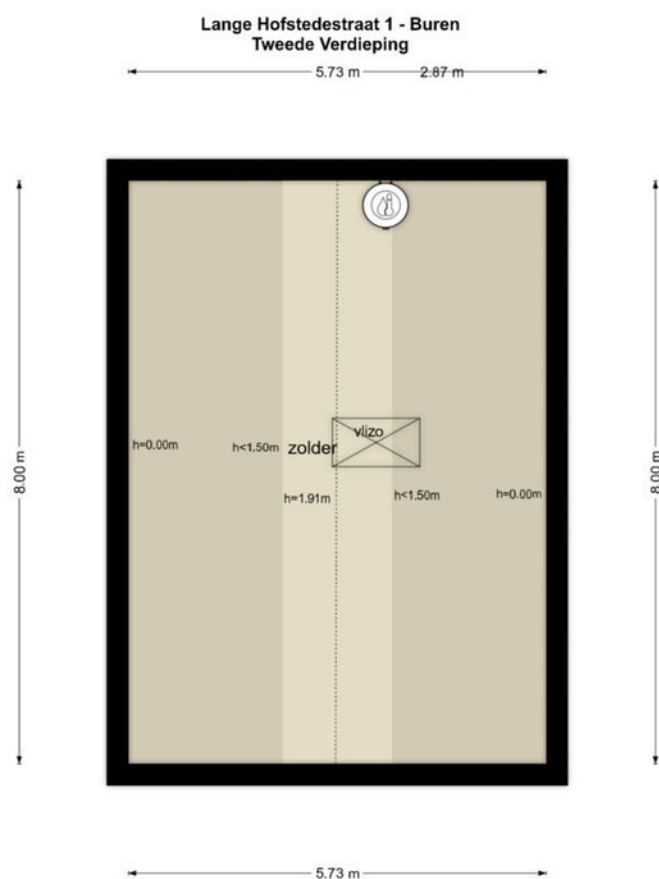
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND Woning 1e Verdieping



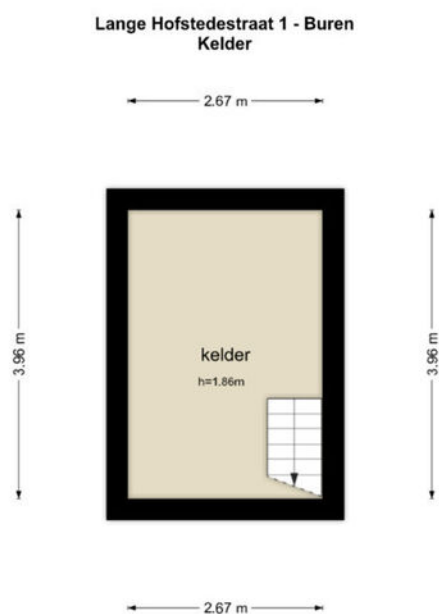
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND Woning 2e Verdieping



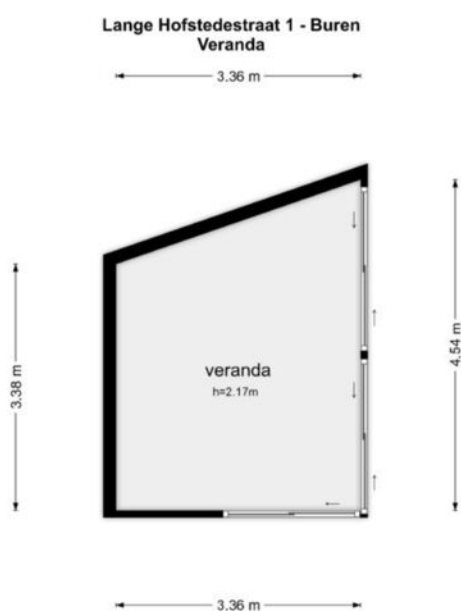
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND Woning Kelder



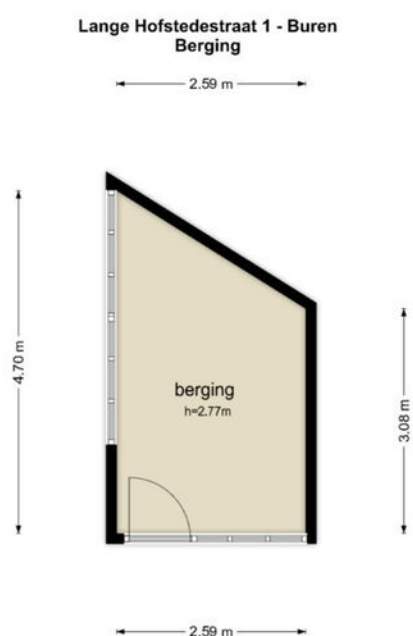
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND Woning Veranda

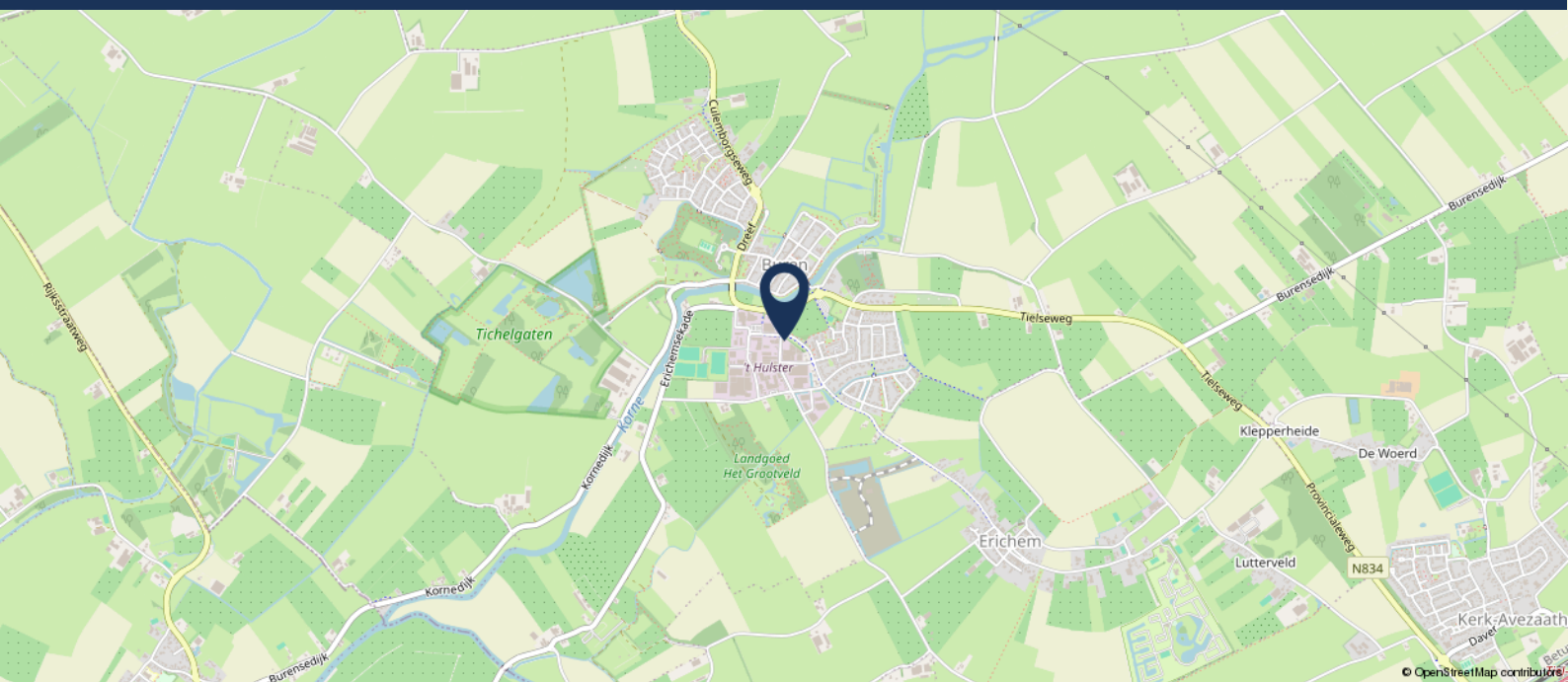


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND Woning Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



LOCATIE

Het object is gelegen op een markante hoeklocatie aan de entree van het bedrijventerrein in Buren, direct zichtbaar voor verkeer dat vanuit de historische binnenstad het terrein oprijdt. De ligging combineert een representatieve uitstraling met uitstekende bereikbaarheid.

Historische binnenstad

Buren staat bekend als een van de mooiste vestingstadjes van Nederland. De sfeervolle binnenstad ademt historie, met goed bewaarde stadsmuren, karakteristieke panden, gezellige pleinen en smalle straatjes met boetiekwinkels, horecagelegenheden en galerieën. Vanaf het object wandel je in slechts enkele minuten het centrum in, waar zich ook dagelijks benodigde voorzieningen bevinden.

Bereikbaarheid

Via de nabijgelegen provinciale weg N320 is de aansluiting naar de snelwegen uitstekend:

- A2 (afrit Geldermalsen) op ca. 10 autominuten
- A15 (afrit Tiel) op ca. 15 autominuten

Openbaar vervoer: een bushalte bevindt zich op loopafstand, met verbindingen richting station Geldermalsen en Tiel, vanwaar snelle treinverbindingen richting Utrecht, 's-Hertogenbosch en Arnhem mogelijk zijn.

Voorzieningen

In de directe omgeving vind je onder meer supermarkten, horeca, basisscholen en diverse sportvoorzieningen. Op korte rijafstand bevinden zich grotere winkelgebieden in Tiel en Geldermalsen, evenals meerdere bouwmarkten, tankstations en dienstverlenende bedrijven.

VOORWAARDEN (BIJ KOOP)

Koopakte	Conform NVM-model (model vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis)
Notaris	Ter keuze aan de kopende partij, tenzij anders vermeld.
Waarborgsom	Deze geldt tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij. Kopende partij stort als waarborgsom in handen van de notaris een bedrag groot 10% van de koopsom, binnen 4 weken na koop overeenstemming. In plaats van deze waarborgsom te storten kan koper een schriftelijk bankgarantie doen stellen.
Financiering	Indien gewenst kan koper, na toestemming van verkoper, een ontbindende voorwaarde voor financiering krijgen. Deze ontbindende voorwaarde is geldig voor een periode van 6 weken na koop overeenstemming. Indien koper van een ontbindende voorwaarde gebruik wenst te maken dient dit voor het sluiten van de koop kenbaar gemaakt te worden.
Ouderdomsclausule	Indien van toepassing wordt aan koper bekend verondersteld, dat dit pand meer dan 30 jaar oud is, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere panden. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan garandeert, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen van electriciteit, water en gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand op optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht nimmer belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven gebruik.

Vragen?
Bel 0345 - 65 21 13 of mail naar
info@vanderhorstmakelaardij.nl

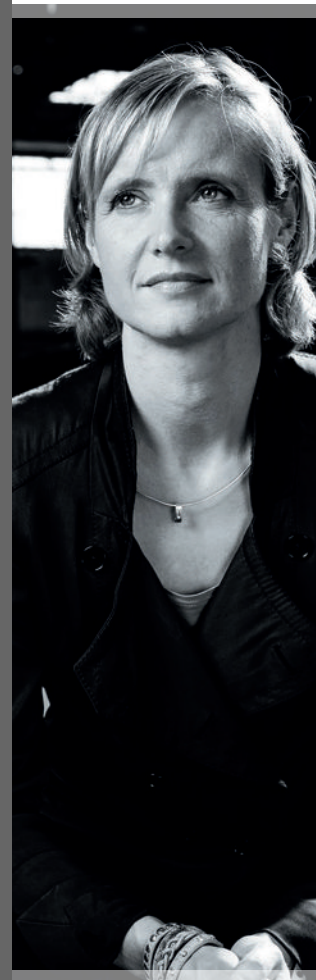
HET KANTOOR, EEN FAMILIEBEDRIJF

Verhuren, verkopen, taxeren en beheren van winkels, bedrijfspanden, kantoren, logistieke gebouwen en bouwgronden: dát is voor ons dagelijkse kost. De regio kennen we door ons uitgebreide netwerk op onze duim en we zijn persoonlijk betrokken bij al onze klanten. Daar zijn we dan ook trots op!

Wij denken graag mee én out of the box, altijd met oog voor detail. Waarin uit zich dat? Samen met u wandelen we graag buiten de geijkte paden. Uiteraard wagen we ons ook op het gewone pad, als u dat beter past. Zolang we maar de oplossing creëren die het beste voor ú is. Zodat u weer vooruit kunt in een bedrijfshuisvesting die uw onderneming op het lijf geschreven is.

Tot nu 'bemannen' we de zaak met enkel vrouwen. Vakvrouwship staat dan ook voorop, net als persoonlijke aandacht. Ons gevarieerde team van specialisten, van taxateurs tot makelaars tot VvE-deskundigen, staat voor elke zakelijke vastgoedvraag voor u klaar. Met een vleugje humor, een no-nonsense mentaliteit en een drive en passie voor hard werken.

Welk pad mogen we met u bewandelen?



*Wendy van
der Horst*

NADERE INFORMATIE

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor:

Van der Horst Bedrijfsmakelaardij

Telefoonnummer: 0345-65 21 13,

Mailadres: info@vanderhorstmakelaardij.nl.

De door Van der Horst Bedrijfsmakelaardij o.g. en verkoper / verhuurder verstrekte informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg. Hoewel de informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, wordt noch door de makelaar, noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte, nog te verstrekken of vermelde gegevens. Aan afwijkingen in de tekst, maten en tekeningen kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Ons volledige aanbod staat vermeld op: **www.vanderhorstmakelaardij.nl**

Tevens zijn wij te vinden op:     



HEEFT U INTERESSE?

Neem contact met ons op!



Bel 0345 - 65 21 13 of mail naar info@vanderhorstmakelaardij.nl

van der Horst
bedrijfsmakelaardij

Van der Horst Bedrijfsmakelaardij
De Elzenhof 5A, 4191 PA Geldermalsen
Telefoon: 0345 - 65 21 13
info@vanderhorstmakelaardij.nl



www.vanderhorstmakelaardij.nl