

TE KOOP



Jannestraat 2

Hurwenen

Wonen en werken op A-locatie in Hurwenen gemeente Maasdriel (nabij Zaltbommel): Veelzijdig object met woning, bedrijfsruimte en kantoor op ruim perceel van 2.350 m² eigen grond.

Vraagprijs

€ 1.075.000 k.k.



Jannestraat 2 Hurwenen

Op zoek naar een locatie waar wonen en ondernemen samenkomen? Aan de Jannestraat 2 te Hurwenen staat dit goed onderhouden woon-/bedrijfspand te koop. Door verhuizing van het beveiligingsbedrijf komt deze unieke combinatie van wonen en werken beschikbaar.

Met een woonhuis, kantoorruimtes, een ruime bedrijfshal, buitenruimte en maar liefst 17 parkeerplaatsen op eigen terrein biedt dit object volop mogelijkheden voor ondernemers, zelfstandigen of investeerders. Het perceel is duidelijk zichtbaar vanaf de Provincialeweg de N322 nabij bedrijventerrein De Wildeman..

Aan de achterzijde bevindt zich op loopafstand het natuurgebied De Kil, gelegen in de uiterwaarden van de Waal bij Hurwenen. De combinatie van bereikbaarheid én rust is zeldzaam. Dankzij de nabijheid van de A2, A15 en A59 én het NS-station Zaltbommel is ook de landelijke bereikbaarheid uitstekend.

Het geheel is keurig onderhouden en beschikt over een eigen oprit met drie privé parkeerplaatsen, een afgeschermd tuin met glazen veranda, een carport en een inpandige

verbinding met het bedrijfsdeel via een tussenruimte met berging en kantoor.

Indeling woonhuis:

Begane grond: Entree met hal, meterkast en trapopgang. Ruime woonkamer met toegang tot de kelder. Woonkeuken met U-vormig keukenblok voorzien van inbouwapparatuur. Bijkeuken met cv-ruimte, wasmachineaansluiting en toilet.

Eerste verdieping: Centrale overloop met kastruimte. Vier slaapkamers en een badkamer met ingebouwde stereoinstall en bubbelbad

De woning is functioneel ingedeeld en biedt volop ruimte en mogelijkheden voor verdere modernisering of persoonlijke invulling. Het totale woonoppervlak van de woning bedraagt ca. 155 m².

Het bedrijfsgedeelte beschikt over een eigen oprit met 14 parkeerplaatsen en bestaat uit een geïsoleerde bedrijfshal van 18 x 12 meter met aangrenzende kantoorruimte van in totaal 458 m², verdeeld over de begane grond (286 m²) en eerste verdieping (172 m²).

Alle kantoren zijn voorzien van centrale verwarming. Het inbraak werende hang- en sluitwerk voldoet aan strenge inbraak werende eisen. Het geheel is voorzien van een elektronische inbraak- en brandmeldinstallatie. De hal is rondom voorzien van dubbel glas en/ of isolerende polycarbonaat beglazing.

In de bedrijfshal bevindt zich een speciaal gebouwde kluisruimte van 2 x 3,5 x 3 meter, beveiligd volgens de eisen van risicoklasse 4, zowel bouwkundig als elektronisch. Deze ruimte is bovendien voorzien van airconditioning.

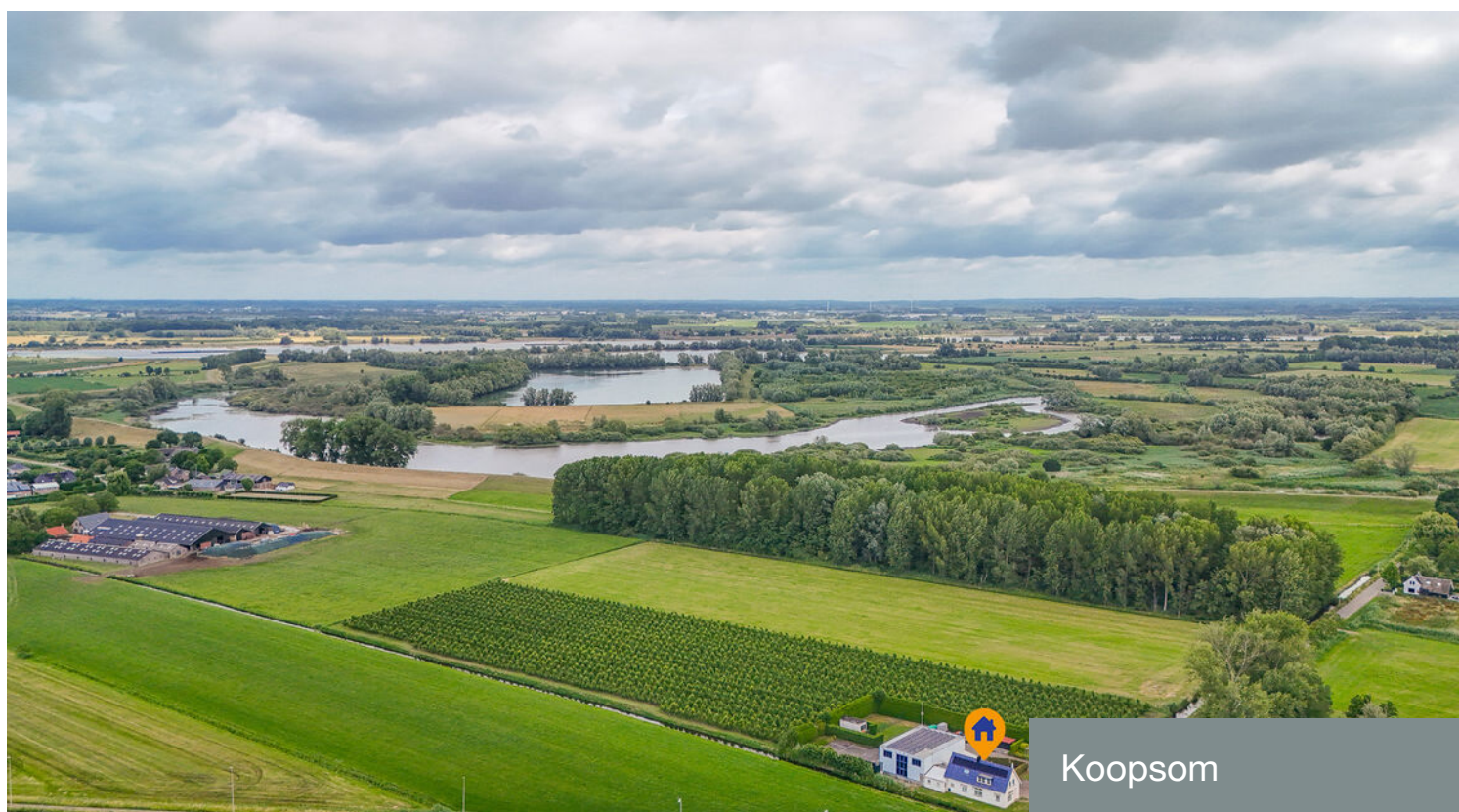
Pluspunten op een rij:

- * Wonen en ondernemen op één locatie
- * Nabij snelwegen A2/A15 en station Zaltbommel
- * Ruim perceel met ongeveer 150 m2 extra bebouwing mogelijk
- * Goede stroomvoorziening en extra zware krachtstroomaansluiting in het bedrijfspand
- * In totaal zijn er 64 zonnepanelen geïnstalleerd
- * Er zijn géén vaste of lange - termijncontracten afgesloten met energieleveranciers ivm salderen van zelf opgewekte energie
- * Op loopafstand gelegen van "De Kil" een beschermd "Natura 2000" natuurgebied

En "last but not least": als u dan bij het uitlaten van uw huisdier of tijdens de ochtendwandeling in de boomgaard achter uw terrein diverse reeën spot en geniet van het uitzicht op het ooievaarsnest op het naastgelegen perceel waar elk jaar opnieuw een ooievaarsechtpaar neerstrijkt en diverse jongen vliegles geeft....

DAN MAG U EEN BOD UITBRENGEN OP DIT UNIEKE OBJECT VANAF

€ 1.075.000 K.K.



Kenmerken

Woonoppervlakte woonhuis

ca. 155 m²

Bruto vloeroppervlak bedrijfsruimte

ca. 458

Perceeloppervlakte

2332 m²

Inhoud

ca. 2249 m³

Bouwjaar

1951

Energie label

B

Koopsom

€ 1.075.000 k.k.



Woonhuis begane grond

Het vrijstaande woonhuis beschikt over een eigen oprit met drie privéparkeerplaatsen, een afgeschermd tuin, een carport en een inpandige verbinding met het bedrijfsdeel via een tussenruimte met berging en kantoor. Indeling: Entree met hal, meterkast en trapopgang. Ruime woonkamer met toegang tot de kelder. Woonkeuken met U-vormig keukenblok voorzien van inbouwapparatuur. Bijkeuken met cv-ruimte, wasmachineaansluiting en toilet.











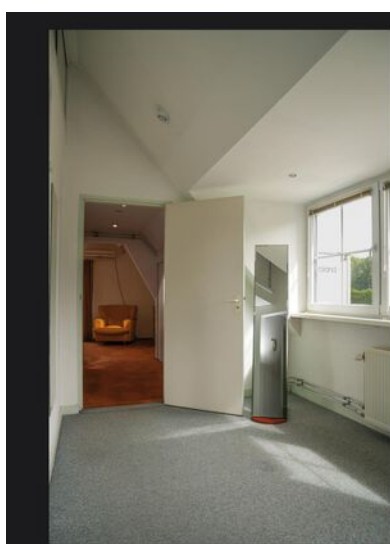
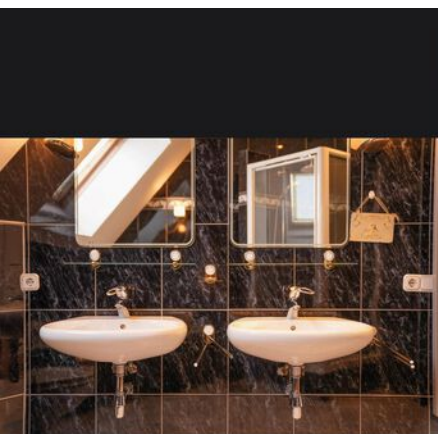


Woonhuis

eerste verdieping

De centrale overloop leidt naar 4 slaapkamers en een badkamer.











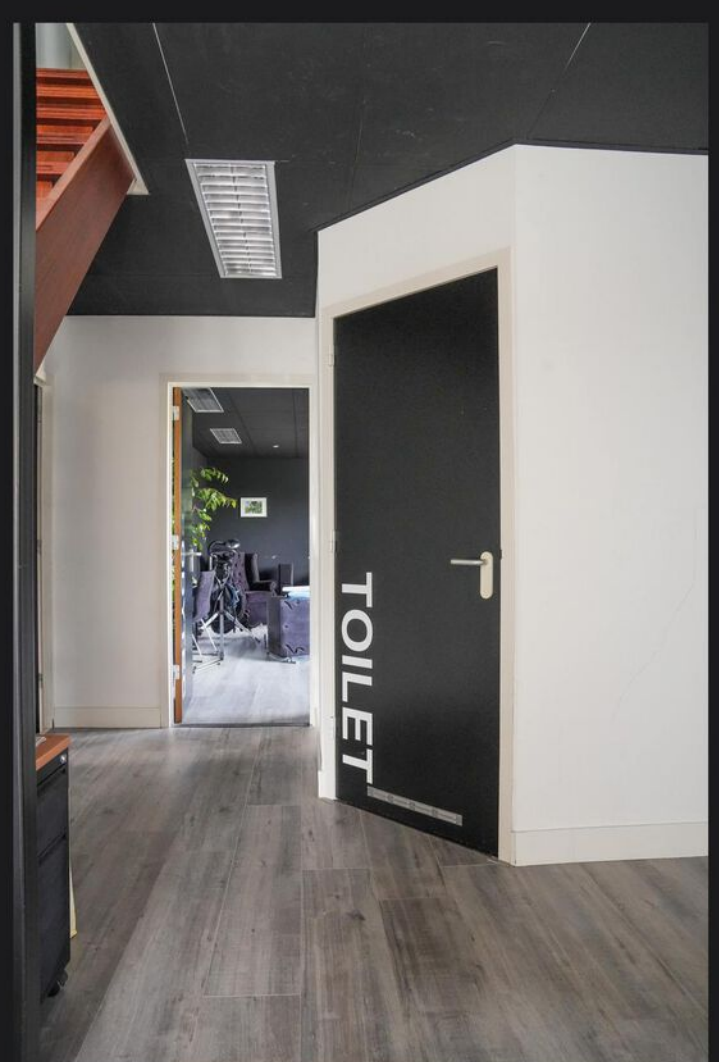
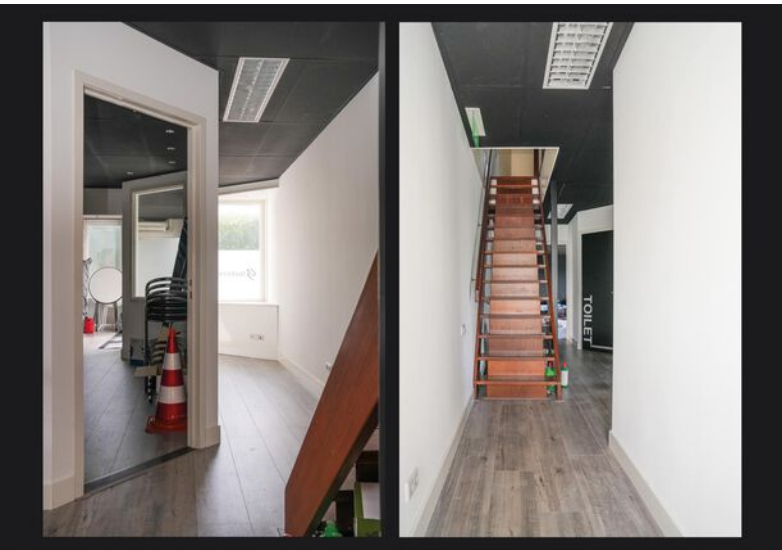


Bedrijfsruimte

Het bedrijfsgebied beschikt over een eigen oprit met 14 parkeerplaatsen en bestaat uit een geïsoleerde bedrijfshal van 18 x 12 meter met aangrenzende kantoorruimte van in totaal 458 m², verdeeld over de begane grond (286 m²) en eerste verdieping (172 m²). Alle kantoren zijn voorzien van centrale verwarming en airconditioning. De hal is rondom voorzien van dubbel glas en/of isolerende polycarbonaat beglazing. In de bedrijfshal bevindt zich een speciaal gebouwde kluisruimte van 2 x 3,5 x 3 meter, beveiligd volgens de strengste eisen (risicoklasse 4), zowel bouwkundig als elektronisch

Deze ruimte is bovendien voorzien van airconditioning











BEGANE GROND



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond begane grond

EERSTE VERDIEPING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

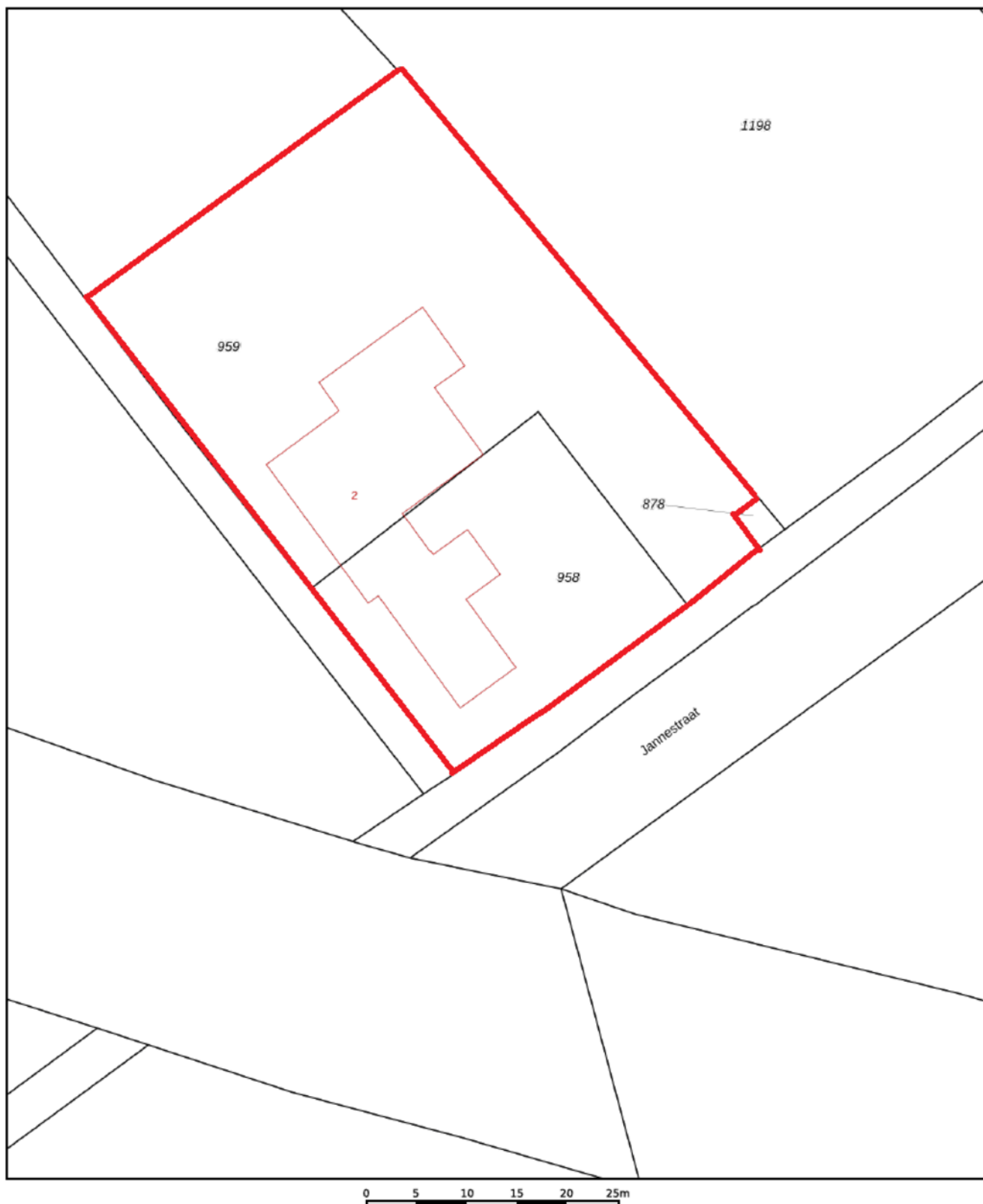
Plattegrond eerste verdieping

SITUATIE



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond situatie



0 5 10 15 20 25m

12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Rossum Sectie E Perceel 958	kadaster 
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juni 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.

Kadastrale kaart



Wonen in Zaltbommel

Zaltbommel is een gezellig vestingstadje aan de Waal met veel bezienswaardigheden en activiteiten. Veel mensen kennen het stadje van de stompe-toren-zonder-spits. Al van verre zie je die 'toren van Bi-Ba-Bommel'. Vanaf de mooie Waalbrug zie je ook de kleine bewoonde watertoren en de stadswallen. Daarachter ligt het oude en ommuurde deel van het stadje Zaltbommel. De geschiedenis is er overal voelbaar.

Zaltbommel is centraal gelegen aan de A2 en beschikt over een NS Station. De gemeente Zaltbommel beschikt over een ruim opleidingsaanbod. Naast het basisonderwijs zijn diverse vormen van buitengewoon en voortgezet onderwijs aanwezig. Tevens beschikt Zaltbommel over moderne sportaccommodaties zoals o.a. een overdekt zwembad, verschillende sportzalen, tennis-, voetbal- en hockeyvelden. Ook op het gebied van cultuur heeft Zaltbommel veel te bieden waaronder een cultureel centrum met schouwburgzaal en muziekschool.

Voor alle duidelijkheid:

Baten en lasten:

de notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

Bedenktijd:

wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet, deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, welke de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Betaling koopsom:

de betaling van de koopsom zal plaatsvinden bij de notariële overdracht.

Bieding:

een bedrag wat door een koopkandidaat wordt geboden met daarbij behorende ontbindende voorwaarden, roerende zaken en datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering.

Documentatie:

deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

De door Moolenaar Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod.

Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.

Financiering:

de ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 5 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan er van uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële mogelijkheden.

Koopakte:

tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Moolenaar Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Kosten koper:

de kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting*, kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte).

* Kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning, mits de koopsom niet meer dan € 525.000,- bedraagt. Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen, betalen 2%. Koopt u een huis waar u niet zelf in gaat wonen of gebruikt u het pand niet als hoofdverblijf? De overdrachtsbelasting bedraagt dan 10,4%.

Lijst van (on)roerende zaken:

bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Notaris:

volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

Onderzoeksplicht koper:

ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Oplevering:

in de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Optie:

een toezegging die een verkopend makelaar in overleg met de verkoper 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. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Ouderdomsclausule:

indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de koopkandidaat uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

Overeenkomst:

er is sprake van overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd.

Dit vloeit voort uit art.7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een "ondertekende overeenkomst". Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken; dit zijn de koopprijs, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, ontbindende voorwaarden en roerende zaken.

Reactie:

de verkoper en wij waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Tekeningen:

eventuele bijgevoegde plattegronden/ tekeningen zijn indicatief.

Vraagprijs:

een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

Waarborgsom:

tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 5 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.

Van kijken tot kopen:

Stap 1: Heeft u belangstelling voor deze woning?

JA NEE



Wij stellen het zeer op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij de verkopers hier van op de hoogte stellen.

Stap 2: Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

JA NEE



Wij werken samen met een deskundige partij met gerenommeerde en gecertificeerde hypotheekadviseurs. Zij nemen graag met u uw huidige en toekomstige persoonlijke en financiële situatie door om u te voorzien van een advies op maat. Neemt u gerust contact met ons op.

Stap 3: Zijn uw hypotheekmogelijkheden toereikend om de woning te kopen?

JA NEE



Als u na een gesprek met een hypotheekadviseur weet hoeveel u maximaal kunt lenen, kunt u uw zoektocht aanpassen. Wij willen u graag ondersteunen bij het zoeken naar de geschikte woning binnen uw budget. Neemt u gerust contact met ons op.

Stap 4: Wilt u een bod uitbrengen?

JA NEE



Bedenk vooraf goed hoever u wilt gaan en wat uw financiële reikwijdte is.

Stap 5: Is er sprake van een overeenstemming?

JA



Van harte gefeliciteerd! U heeft de woning gekocht. Als u zelf een makelaar in de hand heeft genomen, zal hij u verder instrueren over de afhandeling. Is dit niet het geval dan zullen wij met u de verdere gang van zaken bespreken.



Ook succesvol verkopen?

Moolenaar Makelaardij is binnen de Bommelerwaard ondertussen uitgegroeid tot een begrip als het gaat om het aankopen, verkopen, verhuren, taxeren en bouwbegeleiding van onroerend goed voor particulieren en bedrijven. Dankzij een persoonlijke benadering maken wij hierin het verschil.

Een transparante manier van werken, deskundige mensen en eerlijk verkoopadvies zijn dan ook waarden waar wij aan vasthouden. Geen enkel object is in onze ogen onverkoopbaar. Wij gaan de uitdaging aan en stellen nieuwe doelen voor uw toekomst. En, die begint op de plek waar ú zich prettig voelt.



Gamerschestraat 34 | 5301 AS Zaltbommel
0418 577 540 | info@moolenaarmakelaardij.nl | www.moolenaarmakelaardij.nl

© 2015 Pearson Education, Inc. or its affiliate(s). All rights reserved. Pearson Education, Inc., publishing as Pearson Benjamin Cummings, 101 University Avenue, New York, NY 10017-2423.