



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS
€ 1.095.000,- k.k.

HET WARGAREN 46-46A

LITH





Specificaties

Woonoppervlakte 188 m²	Type object	Vrijstaande woning met bedrijfshal
Perceeloppervlakte 1.651 m²	Aantal kamers	6 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Inhoud woning 827 m³	Bedrijfsruimte	Werkplaats met kantoor vrijstaande Showroom / kantoor
Gebouwen gebonden buitenruimte 35 m²	Terrein	Tuin rondom woning en verhard buitenterrein met parkeren bij bedrijfshal
Bedrijfshal 445 m² VVO	Ligging	Gelegen op kleinschalig bedrijventerrein Het Wargaren
Bouwjaar Bedrijf: 1996 Woning: 2002	Verwarming	CV-ketel en elektrische boiler
Energie label A	Zonnepanelen	45 stuks (2018)





De perfecte woon-/werkcombinatie

Luxe en hoogwaardig afgewerkte vrijstaande woning met ruime bedrijfshal en vrijstaand kantoor / showroom op een perceel van 1.651 m². Het geheel is gelegen op het kleinschalige bedrijventerrein 'Het Wargaren', op steenworp afstand van de prachtige Maasuitwaarden.

Buiten de royale, in totaal ruim **444 m²** VVO tellende bedrijfshal, is het eveneens heerlijk wonen in deze eigentijdse en werkelijk tot in de puntjes afgewerkte villa.

Door de gunstige ligging, woont u in een rustige woonomgeving, maar toch dichtbij alle voorzieningen. Het dorpscentrum van Lith bevindt zich op fietsafstand, terwijl de prachtige natuur en recreatiegebied 'De Lithse Ham' op loopafstand liggen.

Op slechts ongeveer 10 minuutjes rijden vanaf Rosmalen / Den Bosch of Oss is Het Wargaren prima te bereiken en daarmee perfect voor de ZZP'er of MKB'er.





Bijzonderheden

- De woning is heerlijk vrij gelegen aan de verkeersluwe straat. Via een royale oprit met toegangspoort heeft u toegang tot het perceel met de achtergelegen bedrijfsruimte en de tuin.
- U komt binnen via een ruime hal met meterkast en trapopgang. Deze ruimte geeft u toegang tot de leefkeuken en woonkamer.
- De luxe keuken (2020) heeft een moderne uitstraling, is van alle gemakken voorzien en biedt ruimte voor een grote eetkamertafel. De ruimte is af te sluiten door de stijlvolle stalen ensuite-deuren, geplaatst in 2024.
- De woonkamer is in lichte kleurstelling afgewerkt, voorzien van een moderne plavuizenvloer met vloerverwarming, strak gestuukte wanden en plafonds. De woonkamer heeft veel daglicht toetreding door de aanwezigheid van grote raampartijen en de serre. Tevens bevindt zich hier een sfeervolle gaskachel.
- Middels de tuindeuren vanuit de woonkamer én via de hal is het volledig met glazen wanden af te sluiten, sfeervolle tuinkamer te betreden. De tuinkamer kan worden verwarmd middels een houtkachel.
- Op de begane grond bevindt zich tevens een extra (slaap)kamer. De 'master' is voorzien van een vaste kastenwand met wastafelmeubel. Momenteel is deze ruimte in gebruik als slaapkamer, maar is natuurlijk ook eenvoudig te benutten als speelkamer, kantoor, etc.
- Via de stijlvolle vaste trap kom je in de wellness-ruimte, voorzien van onder andere een 4-persoons traditionele Finse sauna en stoom-/douchecabine.
- De ruim bemeten bijkeuken is voorzien van praktische werkbladen, witgoedaansluitingen en technische ruimte. Daarnaast bevindt zich hier de recentelijk gerenoveerde toilet.
- 1e verdieping met overloop, 3 slaapkamers en moderne badkamer voorzien van douche, dubbele wastafel, ligbad en toilet.
- De bergzolder is te bereiken per vlizotrap.
- Organisch aangelegde achtertuin, (overdekt) terras, gazon, borders, sierbeplanting en een smeedijzeren sierhekwerk.
- Woning en bedrijf zijn beide optimaal geïsoleerd waardoor deze een laag energieverbruik hebben.



Bedrijfsruimte

- Bedrijfsruimte opgetrokken uit stalen spanten constructie, geïsoleerde sandwichpanelen gevel en dak, betonnen vloer voorzien van stofvrije coating, hardhouten kozijnen met dubbele beglazing, verwarming en warm water middels HR-combiketel en gasheater.
- Indeling:
Begane grond: bedrijfsruimte / werkplaats, kantoor-/ kantineruimte en toilet.
1ste verdieping: Magazijn / opslag via vaste trap en entresol.
- Werkplaats voorzien van:
 - Gasheater
 - 2x sectionaaldeur
 - Krachtstroom
 - Alarminstallatie
 - Afzuigsysteem
 - Ringleiding perslucht
 - 45 stuks zonnepanelen (ca. 11,4 MW) mede gekoppeld aan woning.
- Vrijstaande showroom / kantoor.
Houtskeletbouw, houten vloer, grotendeels geïsoleerd, platdak met bitumen bedekt.
In totaal 115m2 oppervlakte te gebruiken als showroom, kantoor of wellicht als gastenverblijf.
Tevens voorzien van afgeschermd privé binnentuin met tuinhuis en overkapping.
Verwarming en warmwater middels HR-combiketel (2025).

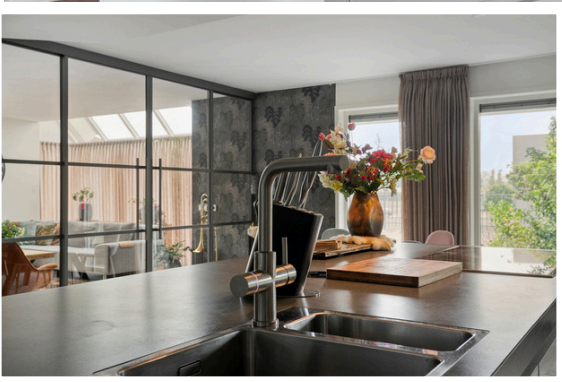
Algemeen

- 45 stuks zonnepanelen.
- Object beschikt over een energielabel A.
- Gelegen aan een rustige straat met vergelijkbare woon-werk objecten.
- Schilderwerk buitenzijde 2025.
- Gevels gereinigd en geschilder 2025.
- Vloerverwarming gehele begane vloer en badkamer 1ste verdieping.
- Keuken uit 2020, vaatwasser 2024.
- Toilet vernieuwd ca. 2022.
- Deze uitermate fijne en zorgvuldig afgewerkte vrijstaande woning en bedrijfsruimte zijn werkelijk instapklaar, dit geeft u de gelegenheid om te doen waar u goed in bent, namelijk ondernemen!
- Uitstekend onderhouden en gebouwd met onderhoudsvriendelijke en duurzame materialen.













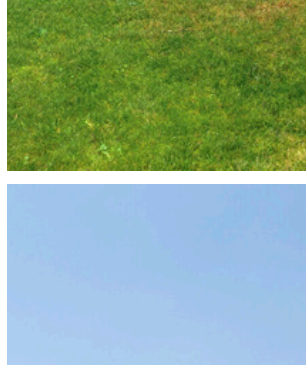






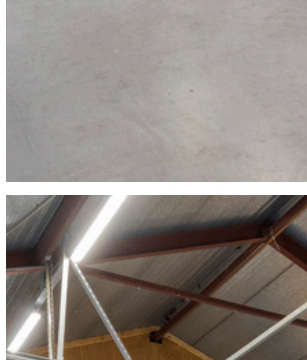










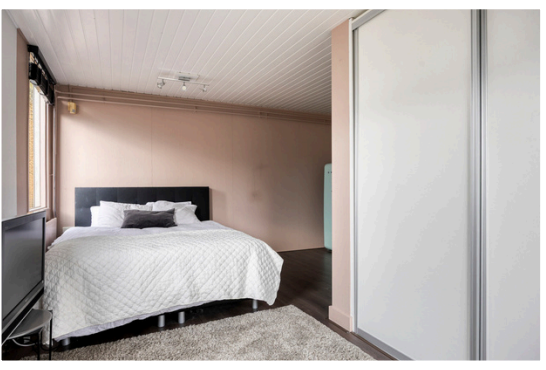




















Overzicht plattegrond



Overzicht plattegrond



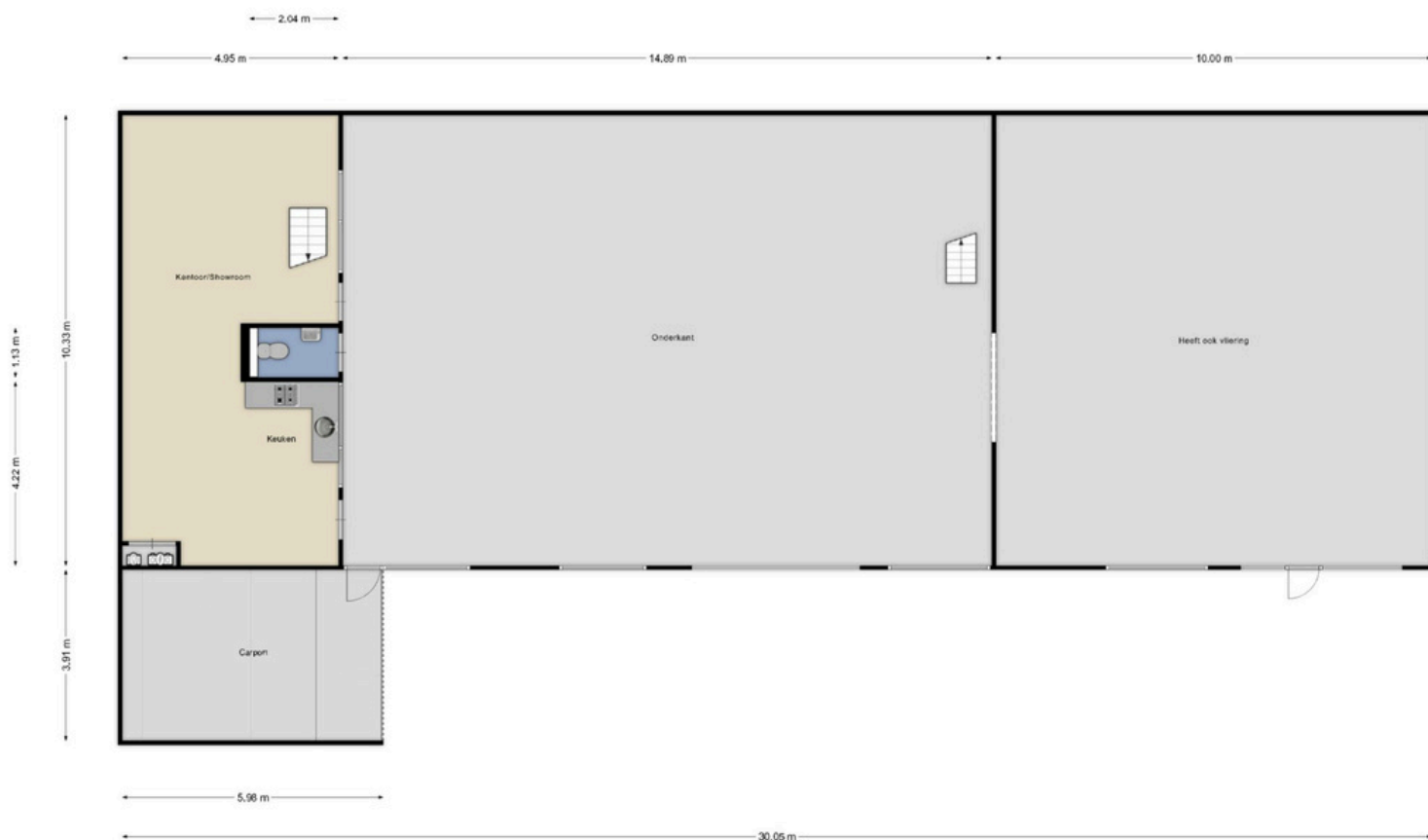
Woning begane grond



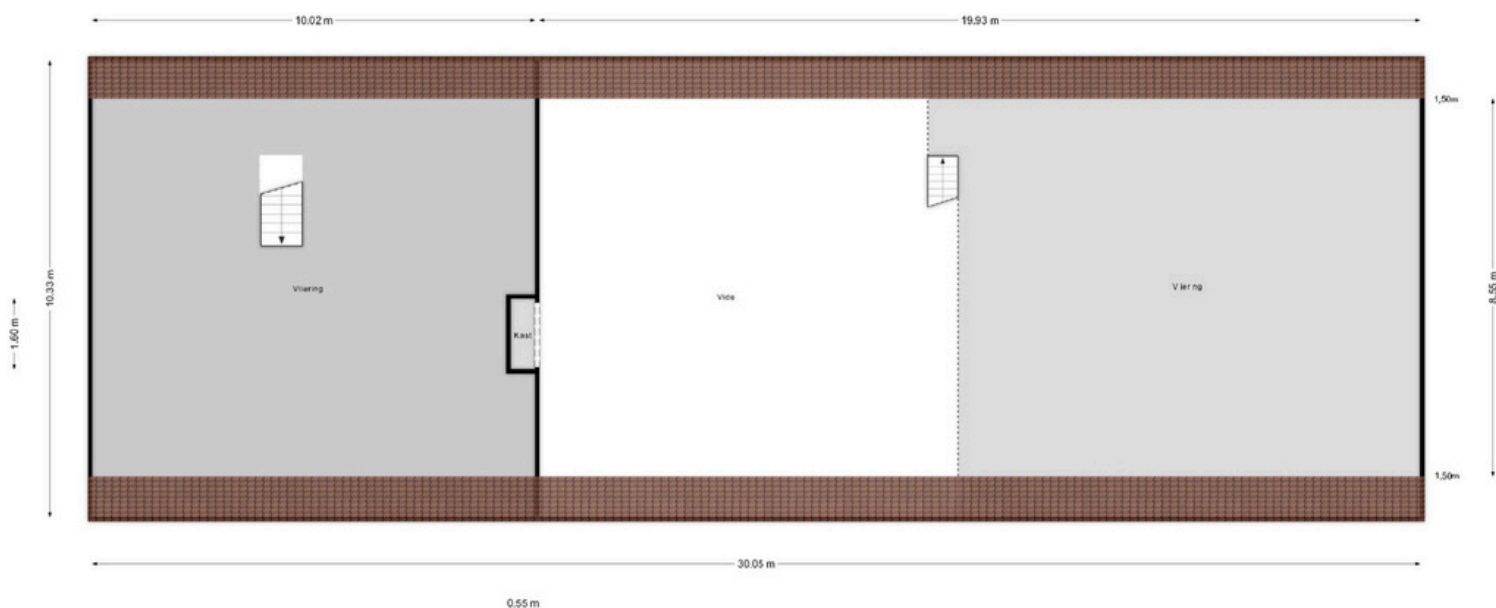
Woning eerste verdieping



begane grond



1ste verdieping





Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM). De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van hypotheek) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn besproken. Tevens wordt de overeenkomst zo spoedig mogelijk opgenomen in de openbare registers, volgens artikel 14 van de koopovereenkomst. Indien aanvullende clausules in deze verkoopinformatie zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Kosten Koper:

De kosten koper (k.k.) houden in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting voor woningen en 10,4% overdrachtsbelasting voor niet-woningen, kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar.

Erfdienstbaarheden:

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorende bij de koopakte, meestal in de vorm van de eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheids vereiste:

Alle door Makelaardij van Casteren en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden:

Deze verkoopbrochure is door Makelaardij van Casteren met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens en tekeningen. De verkoper heeft de tekst, foto's en documentatie over de woning aan Makelaardij en Taxatiebureau van Casteren aangeleverd en/of in zijn opdracht laten produceren door derde partijen.

De eventuele in de verkoopbrochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaard situatie van de woning weer. Het kan voorkomen dat de eigenaar of diens rechtsvoorganger daar wijzigingen in heeft aangebracht zodat maten, indelingen en/of bestemmingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Om deze redenen kan Makelaardij van Casteren er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Van Casteren verstrekt geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de gegevens in deze verkoopbrochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen enkel recht ontlenen en dient hij zelf onderzoek te plegen naar aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.

Aanvulling meting volgens meetinstructie:

De woning is gemeten volgens de meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

Verkoop eigen woning:

Geheel vrijblijvend informeren wij u graag uitvoerig over de mogelijkheden van eventuele verkoop van uw eigen woning.

Voor uitvoerige informatie kunt u contact opnemen met ons.

**Voor vragen of toelichtingen neem
contact met ons op!**

Telefoon: 0486-416082
makelaardij@vancasteren.nl
www.vancasteren.nl

MAAK KENNIS MET...

Van Casteren Makelaardij

Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau focust zich puur op bemiddeling in de aan- en verkoop van onroerend goed, het verzorgen van taxaties en het geven van adviezen. De betrokken medewerkers hebben hier veel ervaring mee en bieden veel kwaliteit.

Wij staan voor een persoonlijke benadering. Door onze brede kennis en ervaring in het vastgoed kunnen we altijd maatwerk leveren in vastgoedadvies: van verkoop en verhuur tot taxeren en ontwikkeling.

Zo is Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau een betrouwbare partner bij belangrijke beslissingen in het leven.



Theo van Casteren (RM-RT)

Register Makelaar / Register Taxateur
en oprichter

 theo@vancasteren.nl



Jan Janssen (RT)

Register Taxateur

 jan@vancasteren.nl



Mark Jansen (RT-KRMT)

NVM Makelaar / Register Taxateur

 mark@vancasteren.nl



Luuk Bruijsten (ARMT)

Makelaar / Taxateur

 luuk@vancasteren.nl

■ Van Casteren Makelaardij
■ 0486 - 416082
■ 06-12157808
■ makelaardij@vancasteren.nl
■ www.vancasteren.nl

■ Pastoor van Winkelstraat 39 B
5374 BG Schaijk
■ BTW: 814149066
■ KvK: 17176347

 **. Casteren**
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU