



Heesterseweg 27
Geffen

TE KOOP

WONING MET BEDRIJFSRUIMTE



INLEIDING

Het object is gelegen in Geffen, en mogen wij u namens de eigenaar geheel vrijblijvend aanbieden. Onderstaand treft u enkele USP's aan.



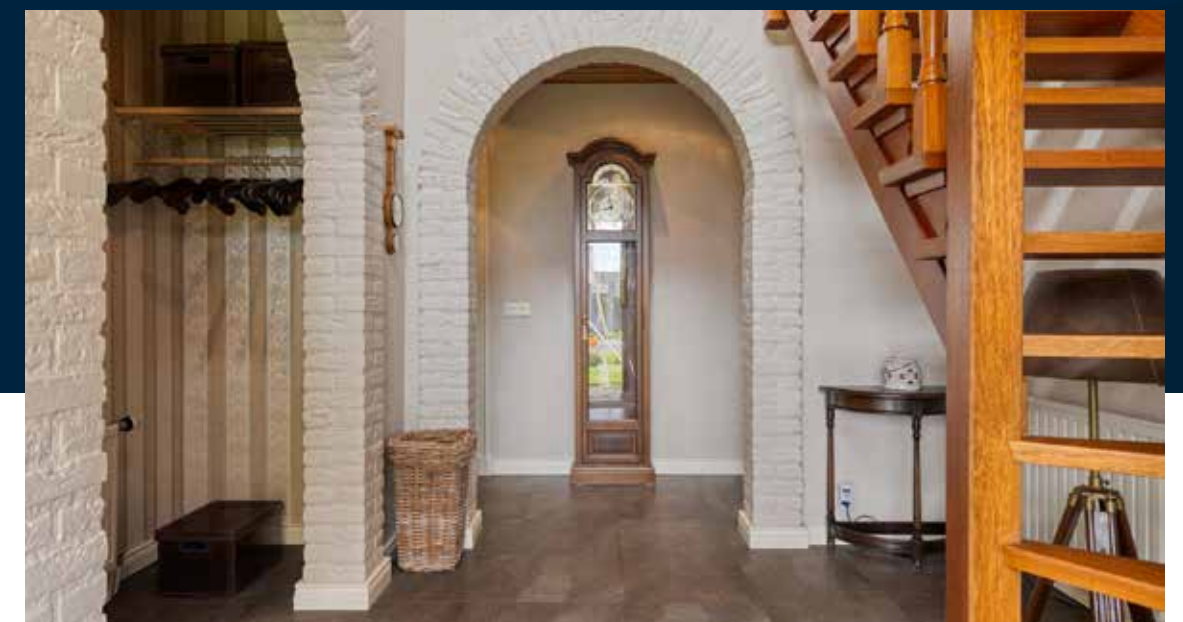
CIRCA 700 M³ WONEN EN CIRCA 200 M² BEDRIJFSRUIMTE



OP ROYAAL PERCEEL VAN 1.800 M²



RUIM VOLDOENDE PARKEERGELEGENHEID



LOCATIE

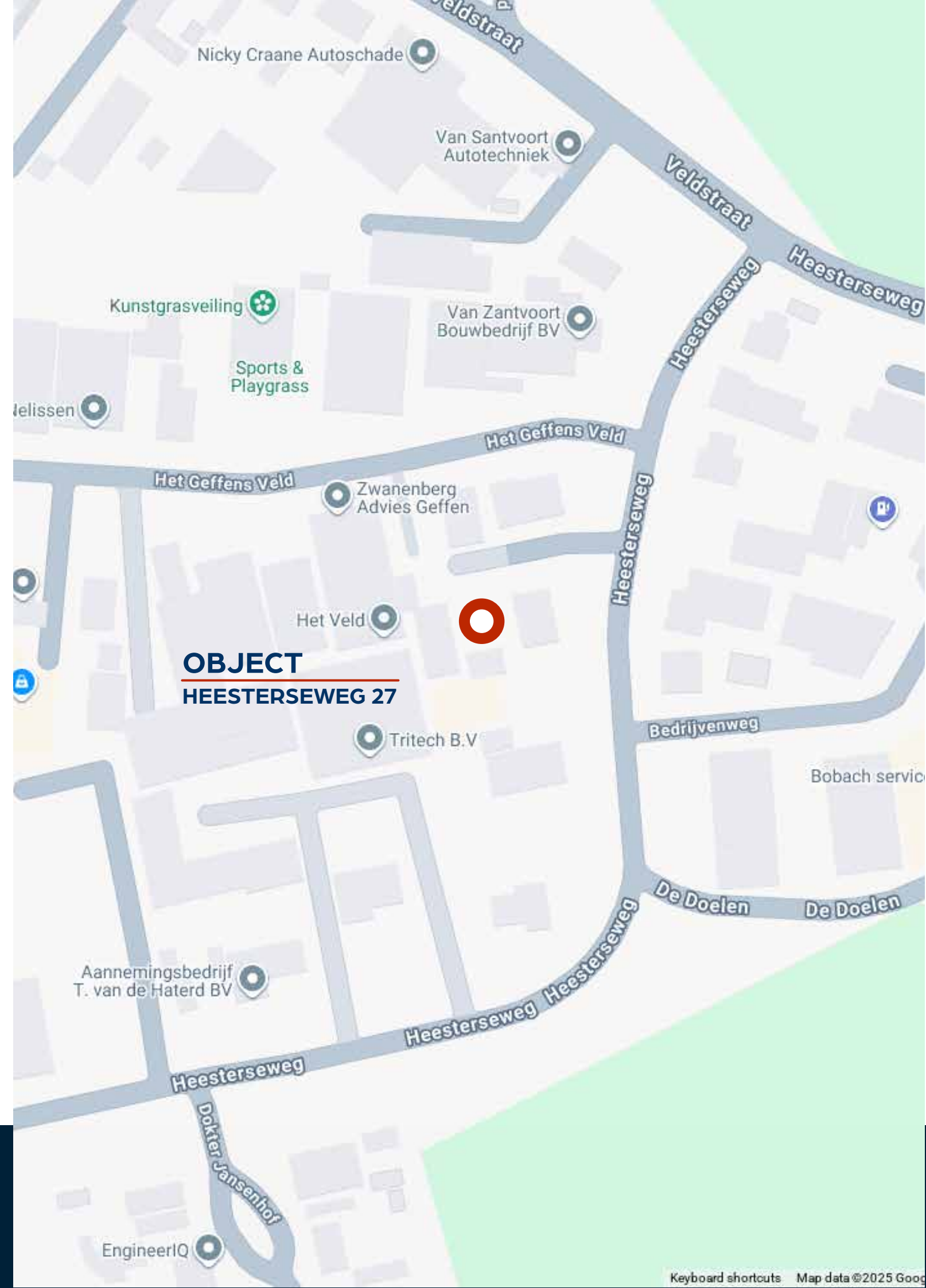
Heesterseweg 27 is gesitueerd aan de rand van Geffen, in een rustige woon-omgeving omringd door landelijk groen. Het dorp Geffen heeft alle voorzieningen voor het dagelijks leven en ligt op korte afstand van het centrum van Oss (ca. 10 autominuten) en het historische 's-Hertogenbosch. De omgeving biedt volop recreatiemogelijkheden, zoals wandel- en fietsroutes langs natuurgebieden en nabijgelegen water..

PARKEREN

De ruime oprit aan de voorzijde van de woning biedt voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Verder is er op eigen terrein voldoende ruimte om te parkeren zonder de toegang tot de bedrijfsruimte te beperken.

BESTEMMING

Het object is gelegen in het bestemmingsplan 'Kom Geffen – 2016' en valt binnen de bestemming 'Bedrijf-1' met functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' en 'bedrijfswoning'. Het bestemmingsplan staat zowel de bedrijfsactiviteiten als bewoning toe en hanteert een maximaal bebouwingspercentage van 60% binnen het bouwvlak. Een kopie van het bestemmingsplan is op aanvraag verkrijgbaar.



OBJECT & WOONHUIS

De ruime vrijstaande woning staat op een royaal perceel van circa 1.800 m² en heeft een totale inhoud van ongeveer 700 m³. Achter op het perceel bevindt zich een vrijstaande bedrijfsruimte van circa 200 m². Dankzij de omvang van het perceel kunnen wonen en werken gescheiden worden gehouden zonder beperkingen in toegankelijkheid. De woning is instapklaar en de bedrijfsruimte is deels verbouwd tot een feestruimte/bar.

De woning heeft de volgende indeling:

- Begane grond: lichte entree met meterkast, toilet en garderobe; woonkamer met veel raampartijen en toegang tot de tuin; ruime woonkeuken voorzien van moderne apparatuur; bijkeuken met aansluitingen voor was- en droogapparatuur.
- Eerste verdieping: de eerste verdieping biedt drie ruime slaapkamers, waarvan twee zijn voorzien van praktische, ingebouwde kasten die de ruimte optimaal benutten. De recent volledig gerenoveerde badkamer is modern ingericht en voorzien van een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een royaal kantoor – een ideale plek voor administratieve werkzaamheden, zeker in combinatie met een bedrijfswoning.
- Zolder: via vaste trap bereikbaar, met een verdieping die geschikt is als extra werk- of hobbyruimte.





AFWERKINGSNIVEAU

Zowel de woning als de bedrijfsruimte zijn zeer goed onderhouden en hoogwaardig afgewerkt. De woning is grotendeels gemoderniseerd: in 2012 is de begane grond voorzien van een nieuwe vloer met vloerverwarming, een moderne keuken en extra isolatie (waaronder dakisolatie). In 2023 is de badkamer volledig vernieuwd. Achter de woning ligt een fraai aangelegde tuin met een praktische schuur voor opslag en een carport.



BEDRIJFSRUIMTE

De bedrijfsruimte/opslagruimte is voorzien van een praktische entresolvloer die extra bergruimte biedt. De ruimte is toegankelijk via een handbedienbare overheaddeur van circa 3 x 3 meter. Dankzij de indeling en hoogte is de bedrijfsruimte uitermate geschikt voor opslag en lichte werkzaamheden.



bestaande situatie met eisen bestemmingsplan

formaat: A3

schaal: 1:500



mogelijke nieuwe situatie

formaat: A3

schaal: 1:500

POTENTIE

Achter de woning bevindt zich een ruim gedeelte van het perceel dat momenteel grotendeels onbebouwd is. Dit biedt aanzienlijke ontwikkelingsmogelijkheden voor de toekomst. Gezien de huidige bestemming 'Bedrijf-1' en het daarbij geldende maximale bebouwingspercentage van 60% binnen het bouwvlak, in combinatie met een toegestane bouwhoogte van 9 meter, bestaat de mogelijkheid om op dit perceel een bedrijfshal van circa 730 m² te realiseren. Dit maakt het object bijzonder interessant voor ondernemers die wonen en werken op één locatie willen combineren of voor wie extra bedrijfsruimte wenst te creëren.

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente	Geffen
Sectie	D
Nummer	605 en 911
Grootte	1.050 m ² en 750 m ² (1.800 m ²)



PLATTEGROND

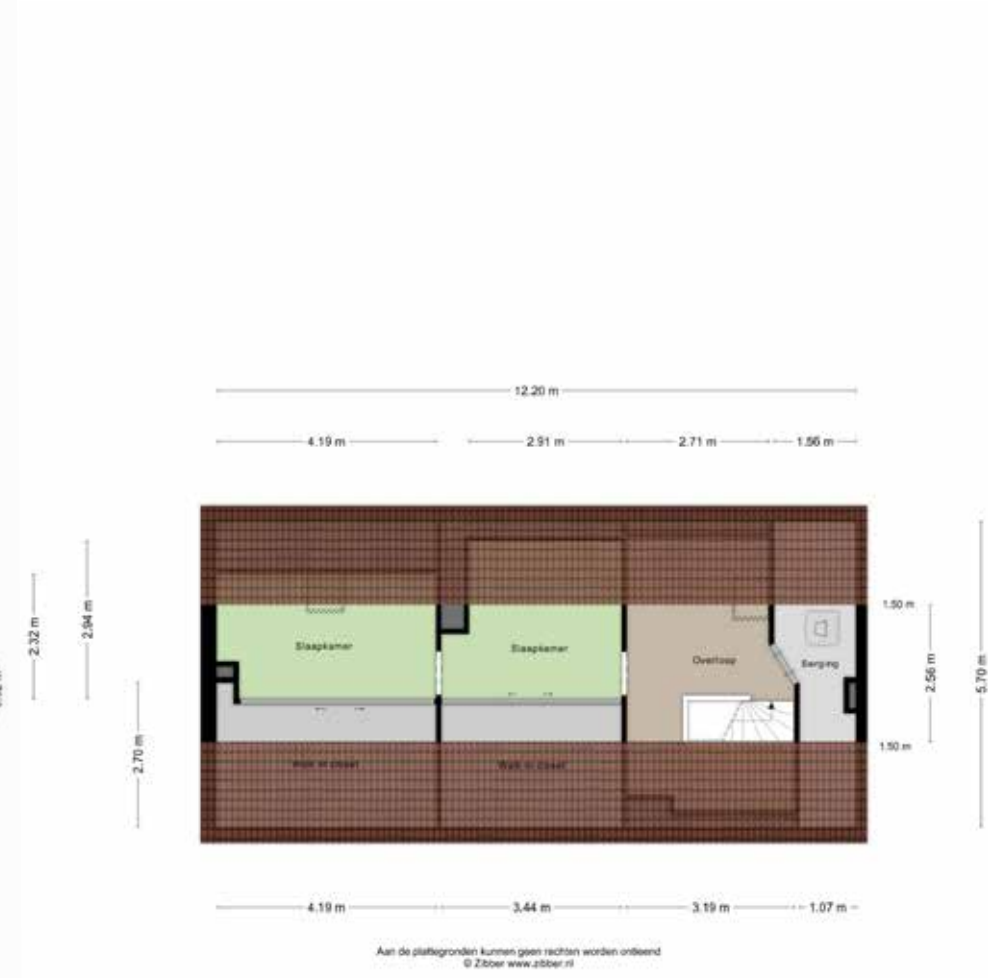
WONING
BEGANE GROND



WONING
1^e VERDIEPING



WONING
2^e VERDIEPING

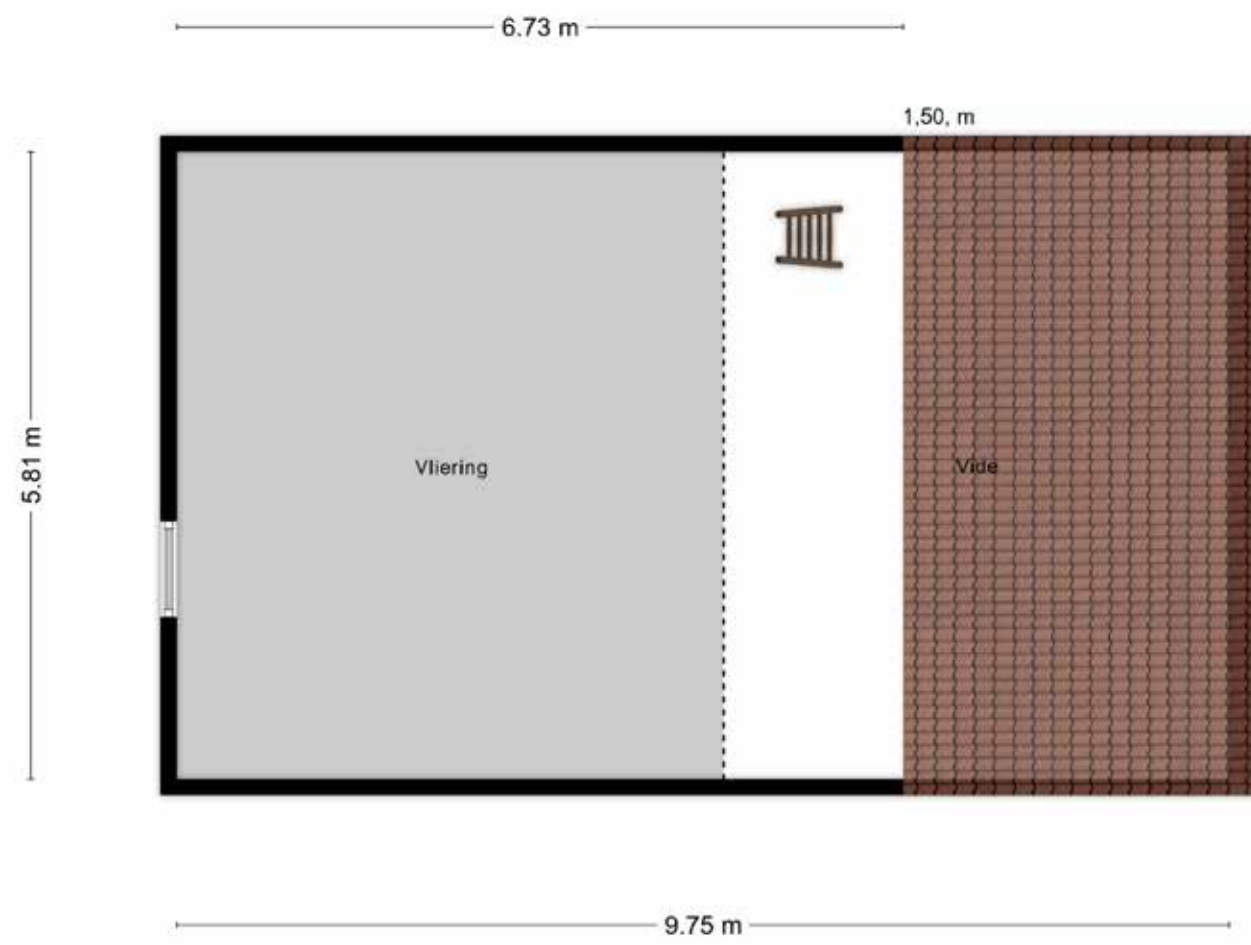


PLATTEGROND

BEDRIJFSRUIMTE BEGANE GROND



BEDRIJFSRUIMTE 1^e VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



KOOPGEGEVENS

Koopprijs

€1.200.000 k.k.

BTW

Niet van toepassing.

Eigendomsoverdracht

In overleg te bepalen.

Notaris

Door koper aan te wijzen.

Zekerheidsstelling

10% van de koopsom in de vorm van een bankgarantie of waarborgsom, onder te brengen bij instrumenterend notaris.

Koopovereenkomst

Conform NVM model koopakte bedrijfsobjecten.

IMPRESSIE



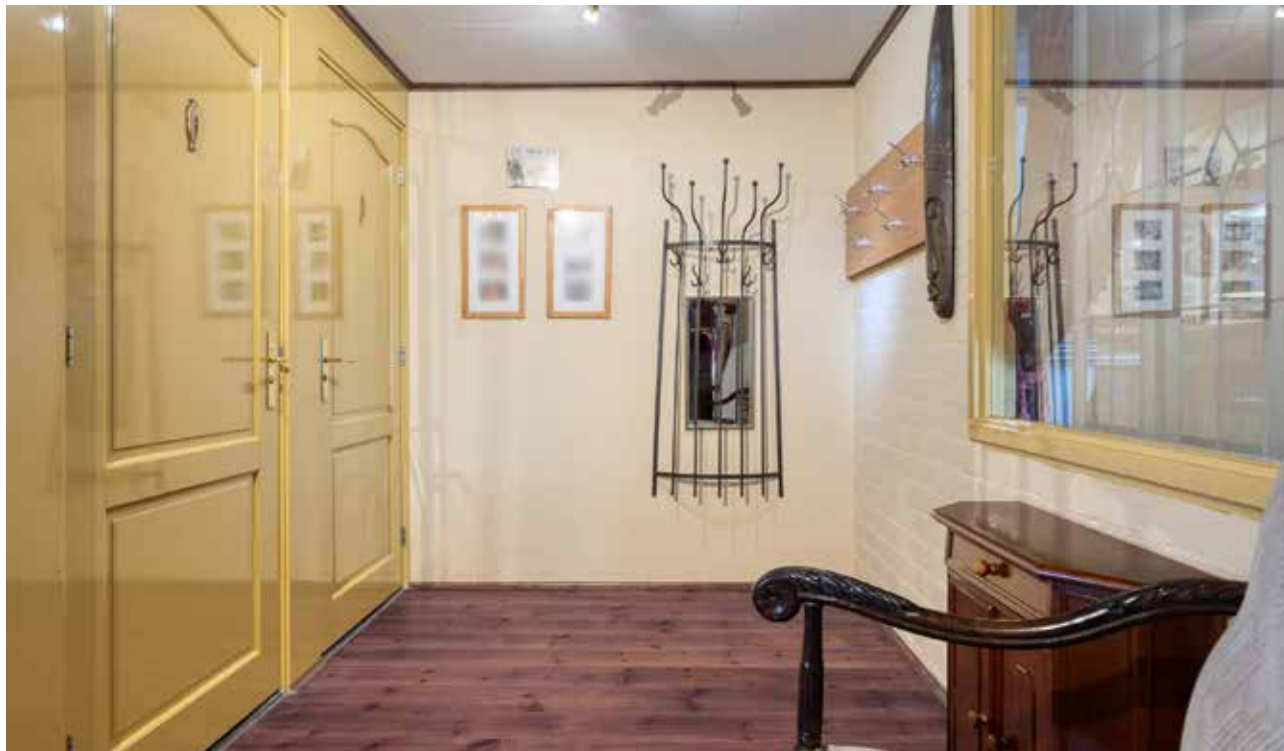
IMPRESSIE



IMPRESSIE



IMPRESSIE



PLAY

Klik voor een video impressie





UW RSP MAKELAAR



ROY VAN THIEL

Bedrijfsmakelaar en vennoot

- 06-22416750
- r.v.thiel@rspmakelaars.nl



YOURI TIMMERMANS

Vastgoedadviseur

- 06-50641727
- y.timmermans@rspmakelaars.nl

INLICHTINGEN

Meer informatie vindt u op onze website www.rspmakelaars.nl.

Wilt u meer weten dan kunt u een e-mail sturen naar bovenvermeld mailadres dan wel naar info@rspmakelaars.nl of bellen naar 073-6488750.

Voorwaarden

De Algemene Voorwaarden van de NVM zijn van toepassing. Deze brochure is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Voor mogelijke onjuistheid en/of onvolledigheid van de hierin verstrekte informatie kan RSP Makelaars 's-Hertogenbosch C.V. geen aansprakelijkheid aanvaarden, evenmin kunnen aan de inhoud van deze informatie rechten worden ontleend, welke enkel is bedoeld om partijen op hoofdlijnen te informeren. Het uitbrengen van een bod, ongeacht of dat indicatief of definitief is, heeft niet tot gevolg dat voor de eigenaar van de onroerende zaak verplichtingen ontstaan, ook niet om (verdere) informatie te verschaffen of te onderhandelen. De acceptatie van een bod, zonder dat dit is uitgewerkt in een schriftelijke overeenkomst, zal zijdens de eigenaar van het object nimmer leiden tot een verplichting tot levering of anderszins.

Customer Due Diligence (CDD)

De Wet ter voorkoming van Witwassen en Financiering van Terrorisme (WWFT) eist dat wij als makelaar in onroerende zaken een cliëntenonderzoek instellen. In dit kader zullen wij relevante documenten zoals (een) kopie uittreksel(s) van de Kamer van Koophandel en (een) kopie legitimatiebewijs(s)(zen) van de UBO('s) vragen, alsmede een positieve uitkomst uit een CDD-onderzoek als voorwaarden stellen.



KANTOOR 'S-HERTOGENBOSCH



KANTOOR EINDHOVEN



RSP MAKELAARS 'S-HERTOGENBOSCH C.V.

LOCATIE 'S-HERTOGENBOSCH • KONINGSWEG 66, POSTBUS 375, 5201 AJ 'S-HERTOGENBOSCH • TEL (0 73) 64 88 750

LOCATIE EINDHOVEN • LICHTTOREN 342, 5611 BJ EINDHOVEN • TEL (040) 24 94 000

INFO@RSPMAKELAARS.NL • WWW.RSPMAKELAARS.NL

RSP
MAKELAARS