

TE KOOP



Karakteristiek pand op een bijzondere locatie.

Waaldijk 91/92 te Vuren

Omschrijving

Algemene informatie

Namens onze opdrachtgever, Waterschap Rivierenland, mogen wij dit bijzondere object aanbieden.

Het object aan de Waaldijk 91 en 92 te Vuren betreft een uniek en karakteristiek pand met een rijke historie. Onder andere de uitstraling en ligging maken dit pand bijzonder. Het object staat dan ook op de gemeentelijke monumentenlijst.

De laatste jaren is het pand als kantoorruimte in gebruik geweest, het bestemmingsplan laat ook detailhandel.

Het vrijstaande gebouw bestaat uit meerdere bouwlagen met een entrees op zowel dijkniveau (begane grond) als via het souterrain. Het souterrain beschikt over relatief veel daglichttoetreding, waardoor deze verdieping functioneel inzetbaar is voor uiteenlopende doeleinden.

Daarnaast is er op eigen terrein ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

We nodigen u graag uit om het pand te bekijken want de sfeer, omvang en diversiteit kan enkel op locatie duidelijk gemaakt worden.



Het gebouw

Oppervlakte gebouw

Bruto vloeroppervlakte is 1.225 m²

Verhuurbare vloeroppervlakte(n) – VVO – is 939 m²

Netto vloeroppervlakte(n) is 997 M²

	BVO	VVO
Souterrain	385.98	320.49
Begane grond	524.66	418.48
Tussenverdieping	126.22	92.68
1 ^{ste} verdieping	177.92	102.02
Tussenverdieping	10.61	5.03
Totaal	1225.39	938.70

Omgeving

Tegenover het pand, aan de Waaldijk, is de Xella-fabriek gesitueerd. Aan de achterzijde heeft men een fraai uitzicht over de polder. Op eigen parkeerterrein is voldoende ruimte voor personeel en bezoekers. De rijksweg A15 is binnen enkele autominuten bereikbaar. De bereikbaarheid via openbaar vervoer is beperkt..

Parkeren

Behorende bij het object zijn er momenteel 26 parkeerplaatsen gemarkeerd. Er zijn mogelijkheden op dit uit te breiden.

Koopsom

De vraagprijs is € 895.000,-- kosten koper.

Kadastrale gegevens

Gemeente : Vuren	Gemeente : Vuren
Sectie : R	Sectie : R
Nummer : 815	Nummer : 1149
Groot : 37 m ²	Groot : 138 m ²

Gemeente : Vuren	Gemeente : Vuren
Sectie : R	Sectie : R
Nummer : 1151	Nummer : 1337
Groot : 14 m ²	Groot : 3086 m ²

Bijzonderheden:

Perceel 1299 behoort niet tot het verkochte. Er is wel een erfdiensbaarheid (recht van overpad).

Energielabel

Er is een energielabel E aanwezig. Dit label is geldig tot 25 maart 2036. (gemeentelijke) monumenten dienen per 1 juni 2026 een energielabel te hebben bij verkoop/verhuur.

Bouwkundig en oplevering

- Houten kozijnen met deels dubbel beglazing;
- Deels ramen voorzien van voorzetramen
- (dak) terrassen
- Spilt levels
- Airco units in diverse ruimte
- Entrees aan Waaldijk en achterzijde
- Verlichting
- Opslaande ramen;
- Meterkast met aansluiting, water, elektra;
- Ruime parkeerplaats

Bouwjaar

- bouwjaar 1806 (Bagviewer)

Bijzonderheid

Het object is aangewezen als gemeentelijk monument

Erfdiensbaarheid

Er dient een kwalitatieve verplichting gevestigd te worden.

De aanwezige houtwal en een aantal bomen (zie bruine lijn (houtwal) en groene bolletjes (bomen) op de tekening) dienen te blijven bestaan en onderhouden. De bomen die als groepje van 4 linksonder op de tekening staan, hoeven niet behouden te blijven.

Bestemming

Bestemmingsplan

Ter plaatse is het bestemmingsplan "Lingewaal" van kracht. Het onderhavige perceel heeft de bestemming 'Bedrijventerrein' met functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'.

Functieaanduidingen/algemene regels;

- Bedrijfswoning
 - Detailhandel
 - Vrijwaringszone - dijk – 1 (gedeeltelijk)
 - Waterkering (gedeeltelijk)
 - Archeologie (gedeeltelijk)
- Voor meer informatie over de bestemming, raadpleeg omgevingswet.overheid.nl.

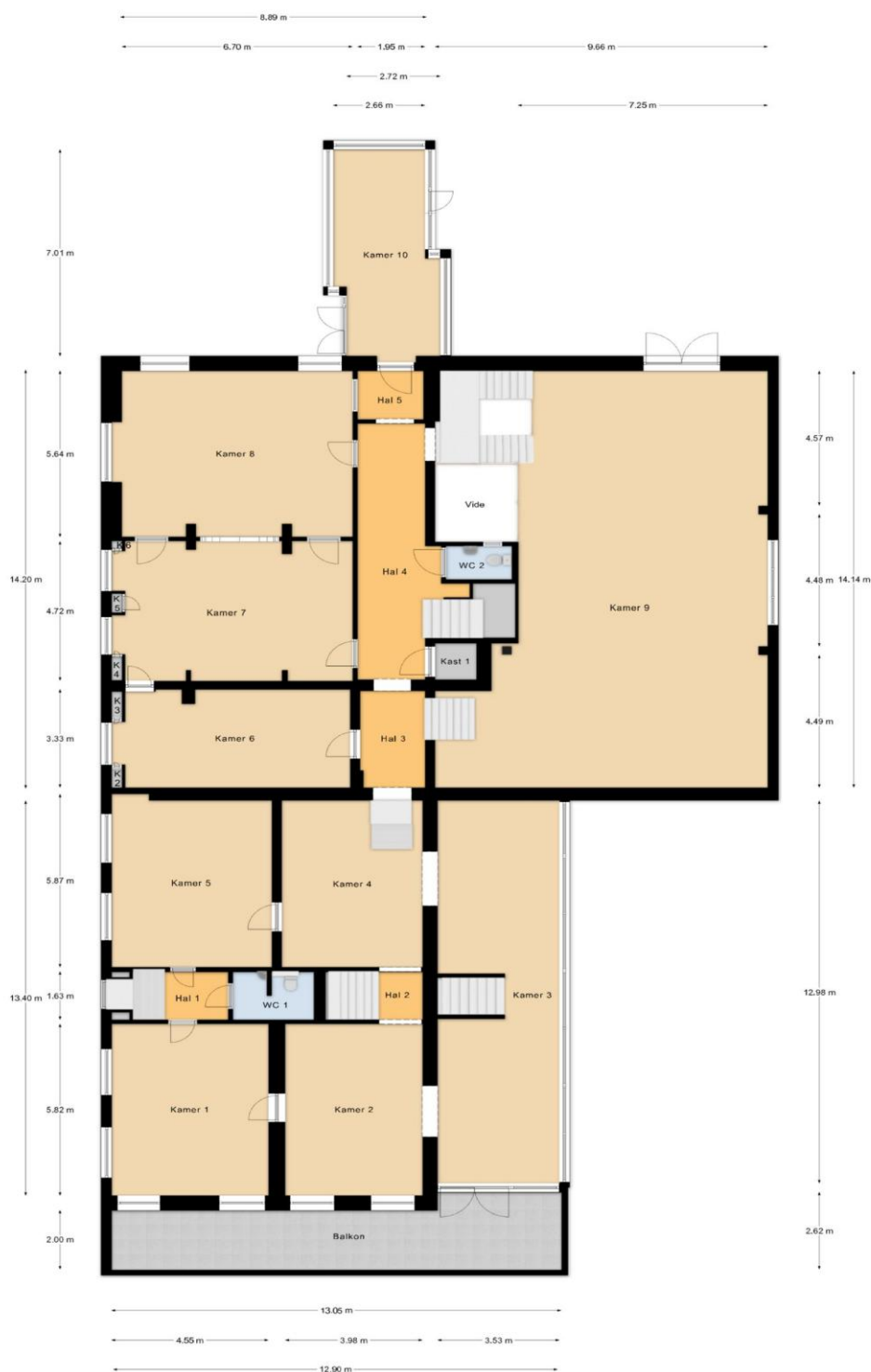


Plattegrond souterrain

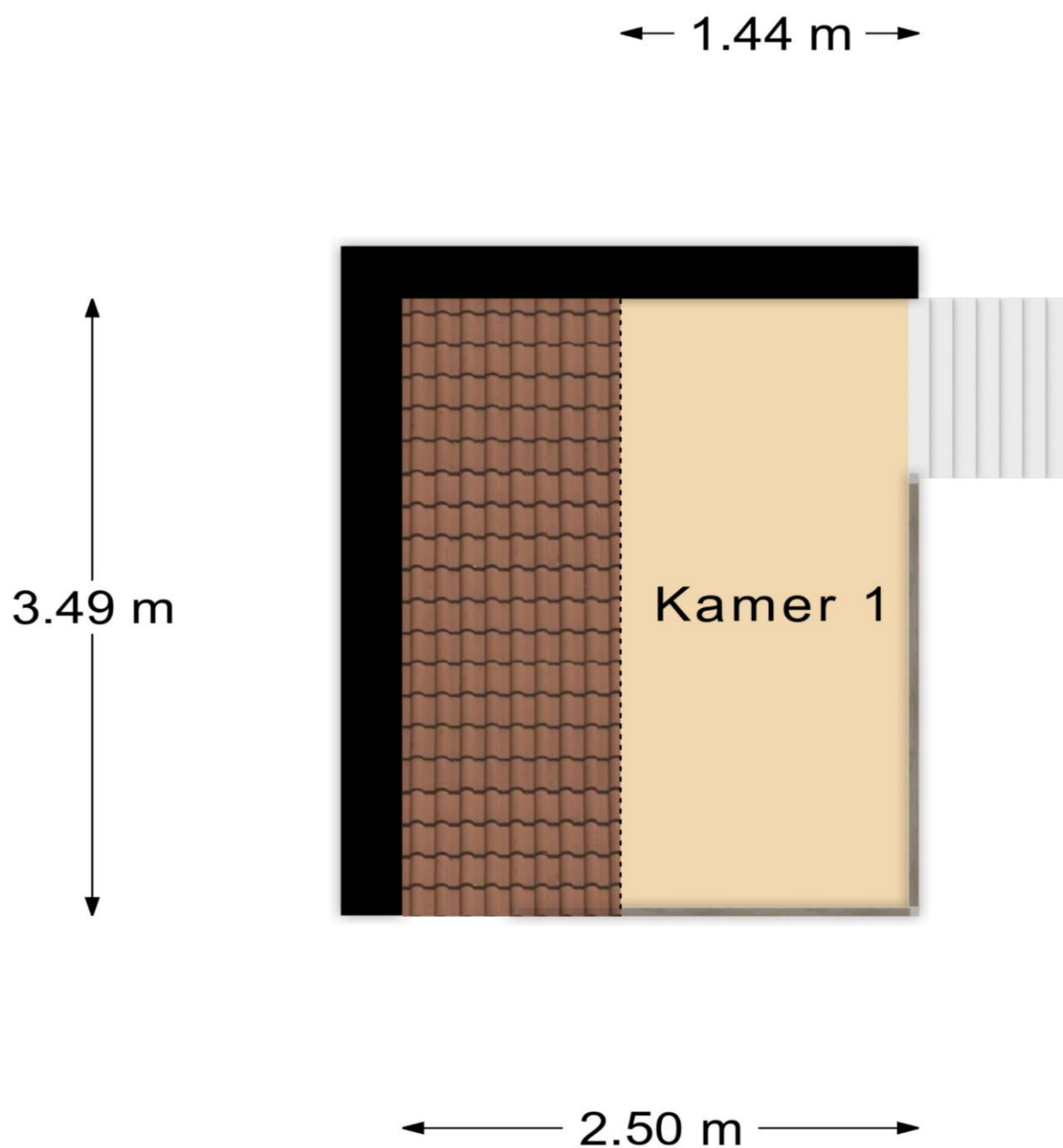


Souterrain

Plattegrond begane grond

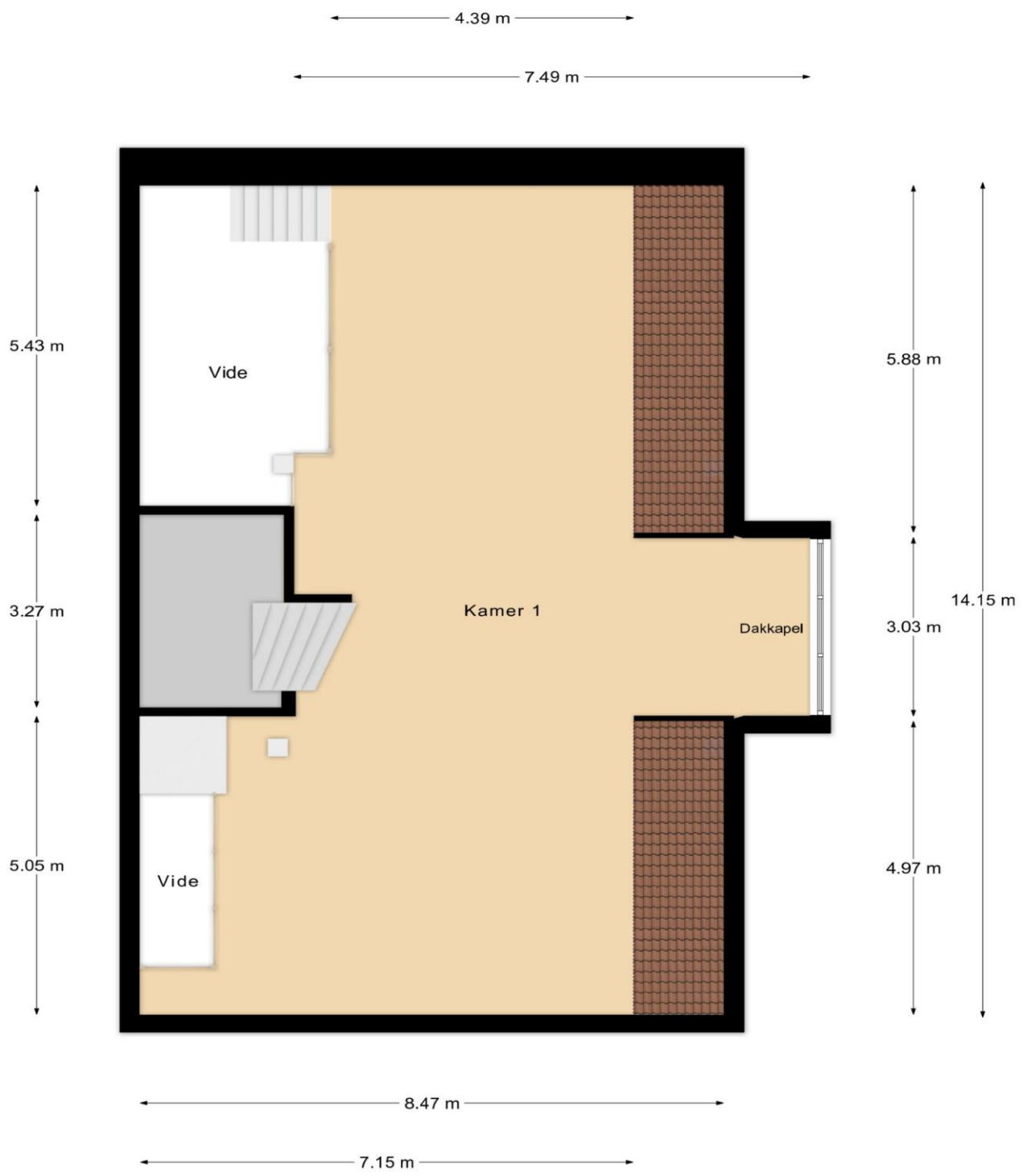


Begane Grond



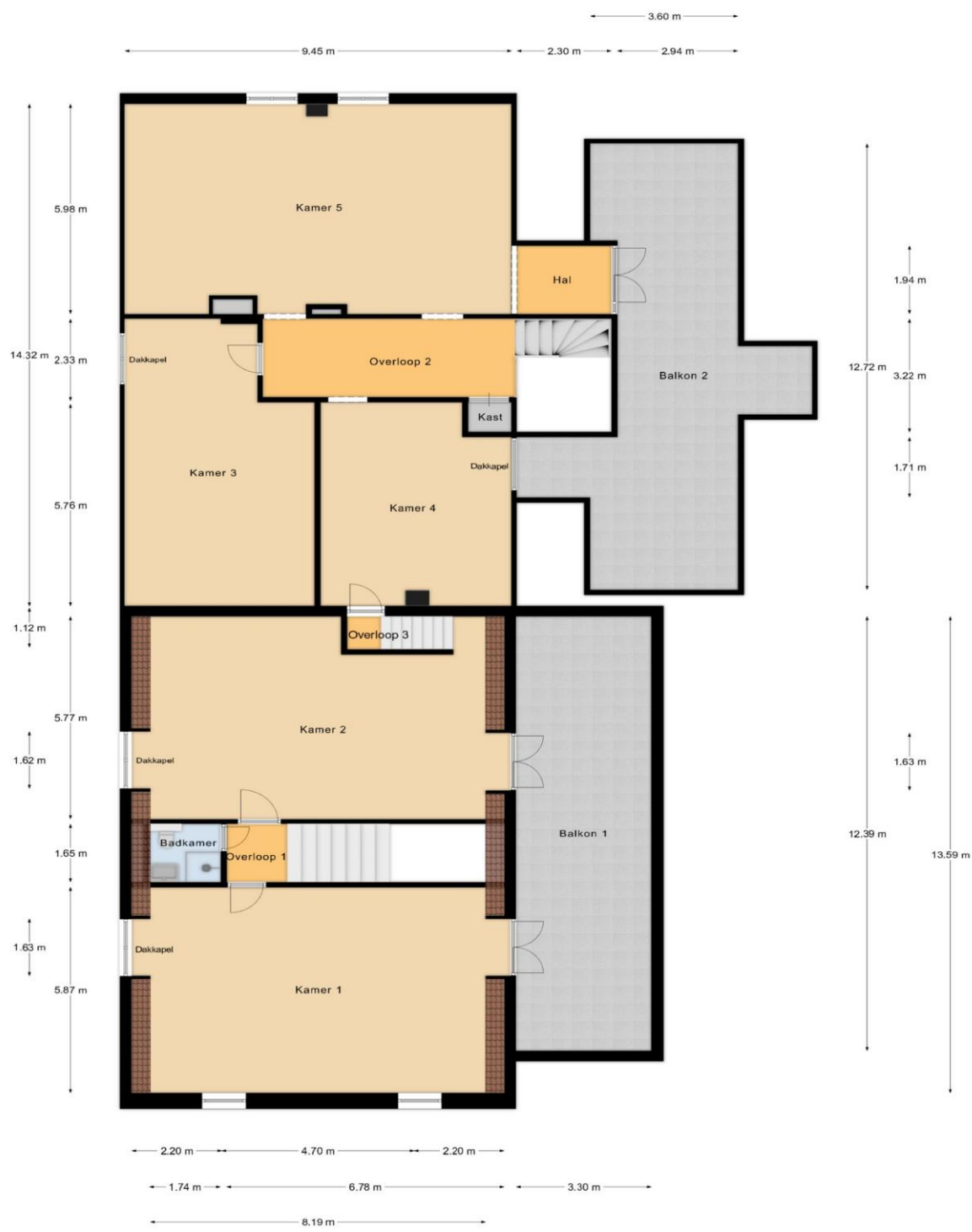
Tussenverdieping 2

Plattegrond tussenverdieping



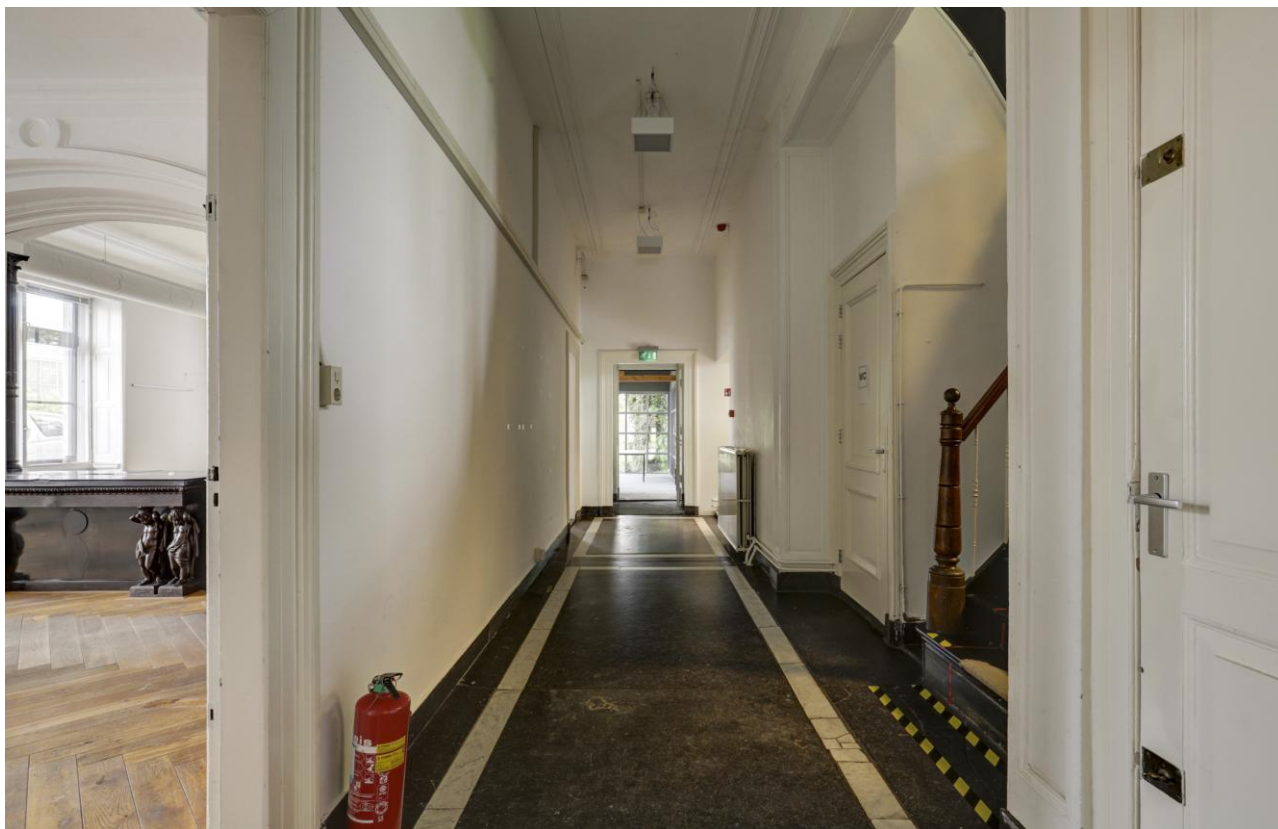
Tussenverdieping 1

Plattegrond eerst verdieping



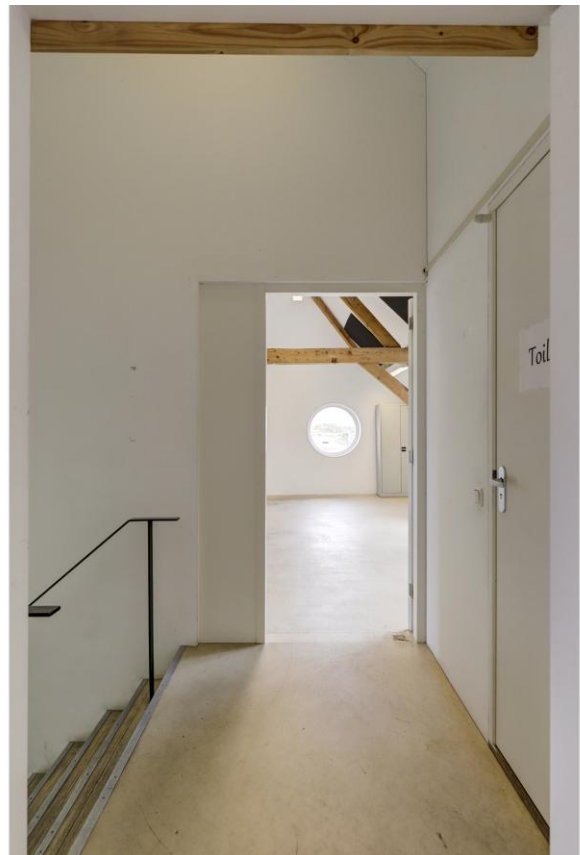
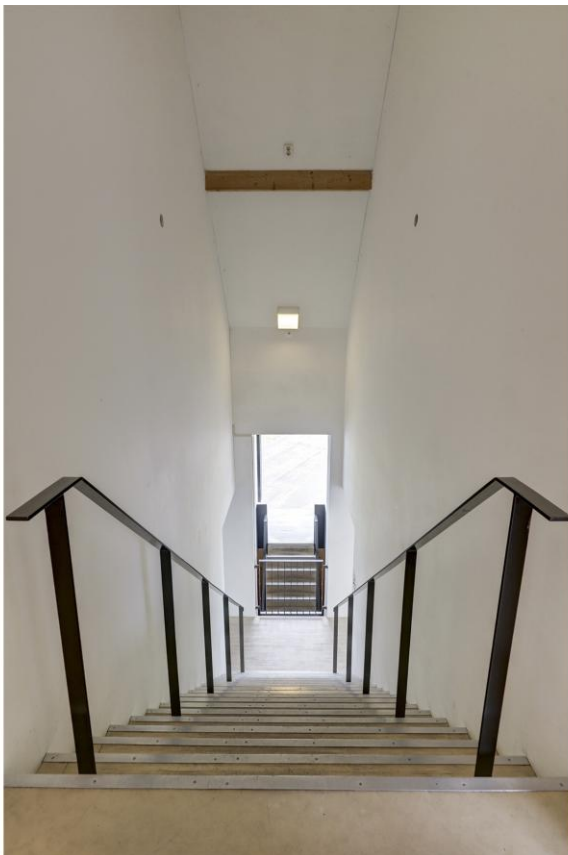
1e Verdieping





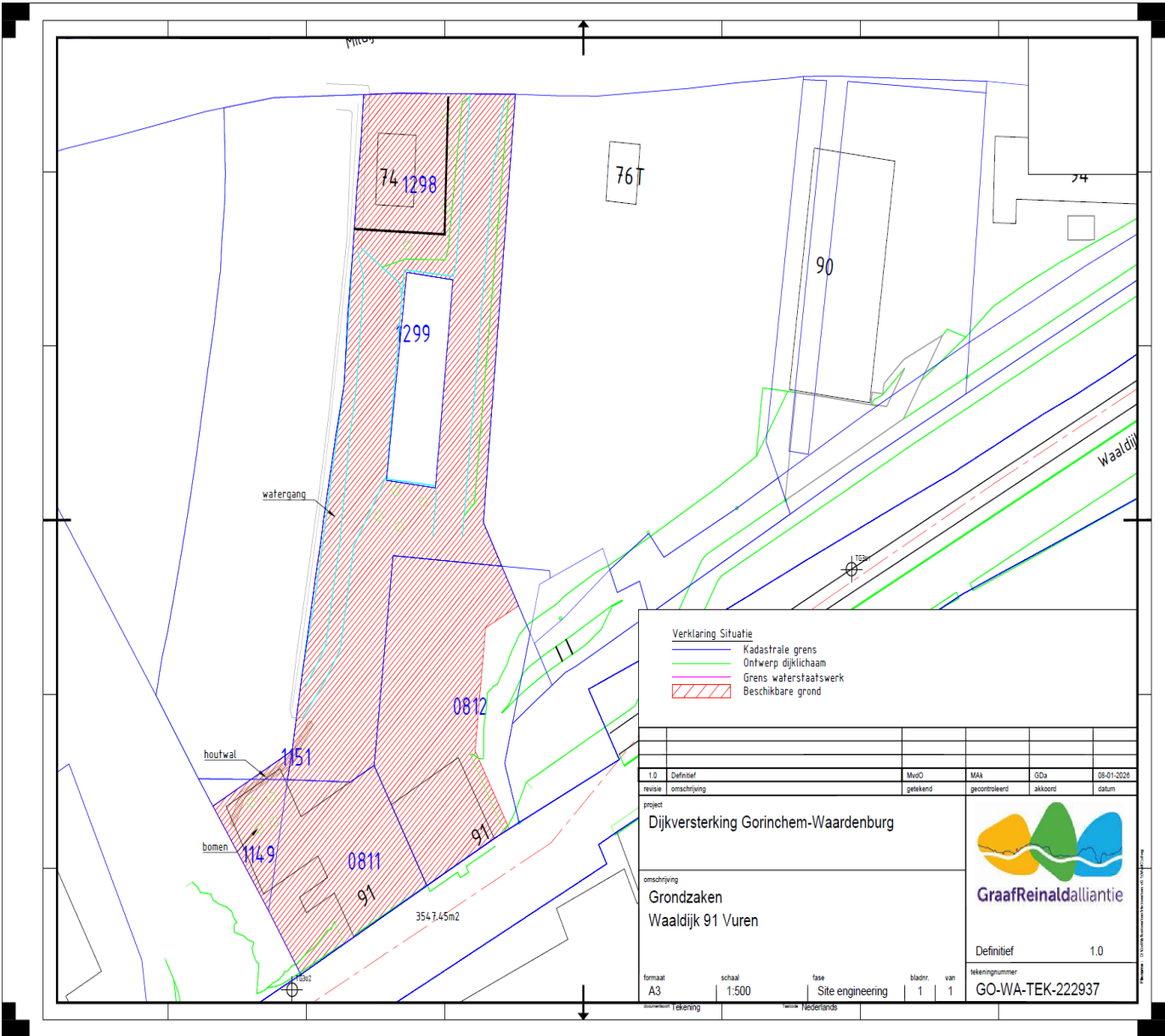








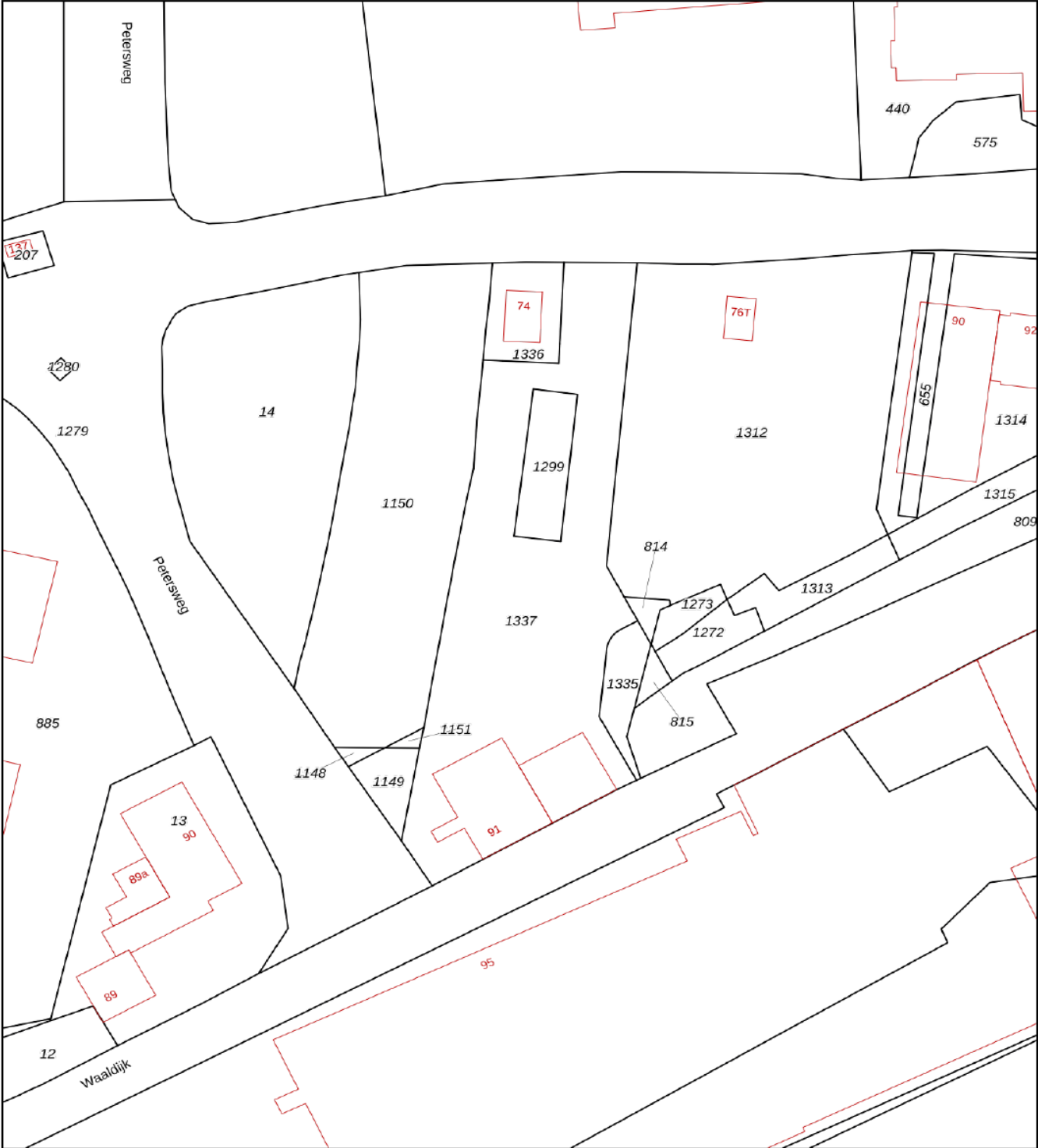
instandhouding houtwal en
bomen



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: waaldijk



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Vuren
Sectie	R
Perceel	1337

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.

kadaster

Financieel

Voorwaarden:

Aanvaarding

In de huidige staat, as is where is.

Oplevering

De oplevering kan op korte termijn plaatsvinden.

Koopsom

€ 895,000,-- kosten koper.

Zekerheidstelling

Binnen 2 weken na ondertekening van de koopovereenkomst dient koper een waarborgsom te storten dan wel een bankgarantie af te geven bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom.

Contact



Weide 5

4206 CH Gorinchem

T 0183 - 640404

www.snoek-bv.nl

info@snoek-bv.nl

Meer informatie en of bezichtiging via

Ab Snoek

06-25024087

*Deze brochure is met de grootste zorg samengesteld.
Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.*