

TE KOOP



de Vergert 4
Bemmel

Koopsom

€ 775.000 k.k.

KLARENBEEK
VASTGOED



0481-483122
info@klarenbeekvastgoed.nl
www.klarenbeekvastgoed.nl



de Vergert 4 Bemmell

KIJK OOK ONDER FUNDA "WONEN – KOOP" OP HET ADRES: DIKELSESTRAAT 16 – 6681 LD BEMMEL VOOR DE TOTALE AANBIEDING.

Wanneer je op zoek bent naar een interessante belegging, lees dan snel verder. Want interessant is dit aanbod zonder meer.

Op de grens van de woonkernen Bemmell en Elst centraal en landelijk gelegen is nu te koop dit vrijstaande bedrijfspand met verhard voor- en zijterrein, eigen afsluitbare oprit en bestaande uit een verhuurd kantoor met opslagruimte en vijf verhuurde opslagloodsen (ieder groot circa 100 m²). De totale verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt circa 845 m².

Dit betreft een voormalige champignonkwekerij met dienstwoning, gerealiseerd omstreeks 1988. De huidige eigenaar heeft dit verbouwd en opgesplitst in een bedrijfsruimte (kantoor en opslag) met circa 2.350 m² grond en een woning met circa 6.500 m² grond.

Beide onderdelen zijn te koop, afzonderlijk of als geheel. Informatie omtrent het woonhuis (Dikelsestraat 16 – Bemmell) is te vinden op het woongedeelte van Funda onder de plaats Bemmell.

De bedrijfsruimte (De Vergert 4 – Bemmell) is geheel verhuurd en heeft een huuropbrengst van circa € 63.500,- per jaar exclusief B.T.W. en exclusief de SDE+ subsidie.

Op het dak bevinden zich namelijk 350 zonnepanelen. Geplaatst in 2016 en 2018. De jaarproductie van de pv panelen was de afgelopen drie jaar gemiddeld 95.866 kWh. Er is SDE+ subsidie verstrekt tot 30 november 2033 voor teruglevering van 75.000 kWh met gegarandeerde minimumprijs van € 0,11 / kWh. Dit houdt in dat per jaar € 8.250,- ontvangen kan worden.

Op de bedrijfsruimte rust de bestemming "kantoor" met functieaanduiding "opslag". Op de woning de bestemming "wonen".





Het kantoor is opgedeeld in:

- **Entree/hal met tegelvloer en garderoberuimte;
- **Meterkast;
- **Dames- en herentoilet;
- **Kleine(re) kantoorruimte (voormalig directiekantoor);
- **Grote kantoorruimte met gedeeltelijk tegelvloer;
- **Kantine met tegelvloer en voorzien van een kunststof keukenblok met inbouw vaatwasmachine en onderbouw koelkast;
- **Wasruimte voor personeel;
- **Opslagruimte;
- **Corridor/opslagruimte met voormalige kantine, koelcel en grote vliering.

Het geheel bevindt zich in prima onderhoudsstaat en is verhuurd aan nette stabiele gebruikers.

*Algemeen:

- Bouwjaar: 1988;
- Perceeloppervlakte: circa 2.400 m²;
- VVO Kantoorruimte: circa 153 m²;
- VVO Bedrijfsruimte/opslagloodsen: circa 512 m²;
- VVO Toilet-, facilitaire-, techniekruimte/opslag: circa 156 m²;
- VVO Verkeersruimte: circa 23 m²;
- Externe en gebouw gebonden buitenruimte: circa 19 m²;
- VVO begane grond totaal: circa 845 m².





*Bijzonderheden:

- Kadastrale opmeting dient nog plaats te vinden. Dit geschiedt door en voor rekening verkoper. Genoemde oppervlaktes zijn slechts indicatief;
- Glasvezelaansluiting aanwezig;
- In 2018 zijn de asbesthoudende golfplaten op het dak vervangen door asbestvrije exemplaren;
- In 2021 zijn de vijf opslagloodsen voorzien van elektrische overheaddeuren (ieder met een loopdeur) en is camerasysteem geplaatst;
- Het kantoor is voorzien van kunststof kozijnen met draai-/kiepramen en dubbel glas. In het kantoor is een alarminstallatie aanwezig;
- Elke opslagloods heeft een eigen tussenmeter die het verbruik registreert.

Aanvaarding: in overleg. Desgewenst is een spoedige levering mogelijk.





Kenmerken

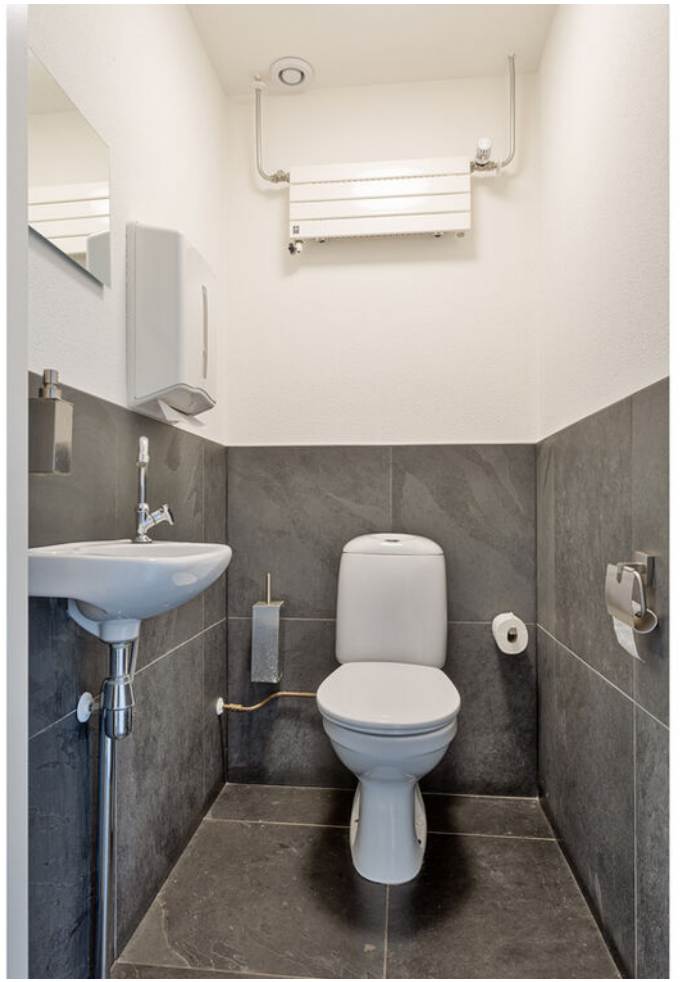
Woonoppervlakte -
Perceeloppervlakte 2400 m²
Inhoud
Bouwjaar

Koopsom

€ 775.000 k.k.











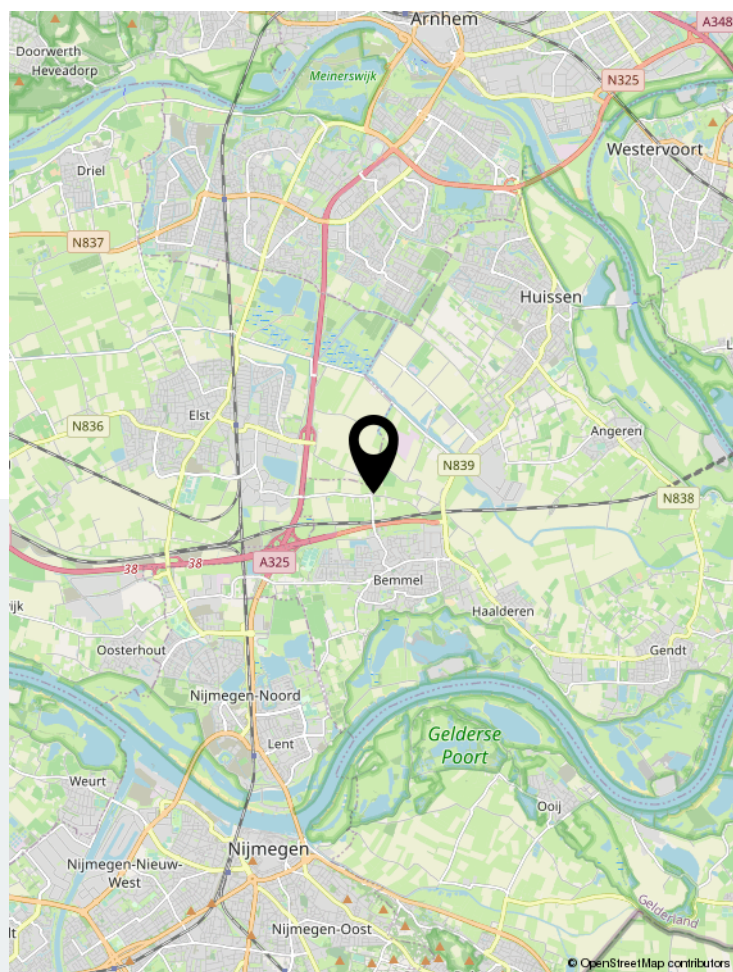
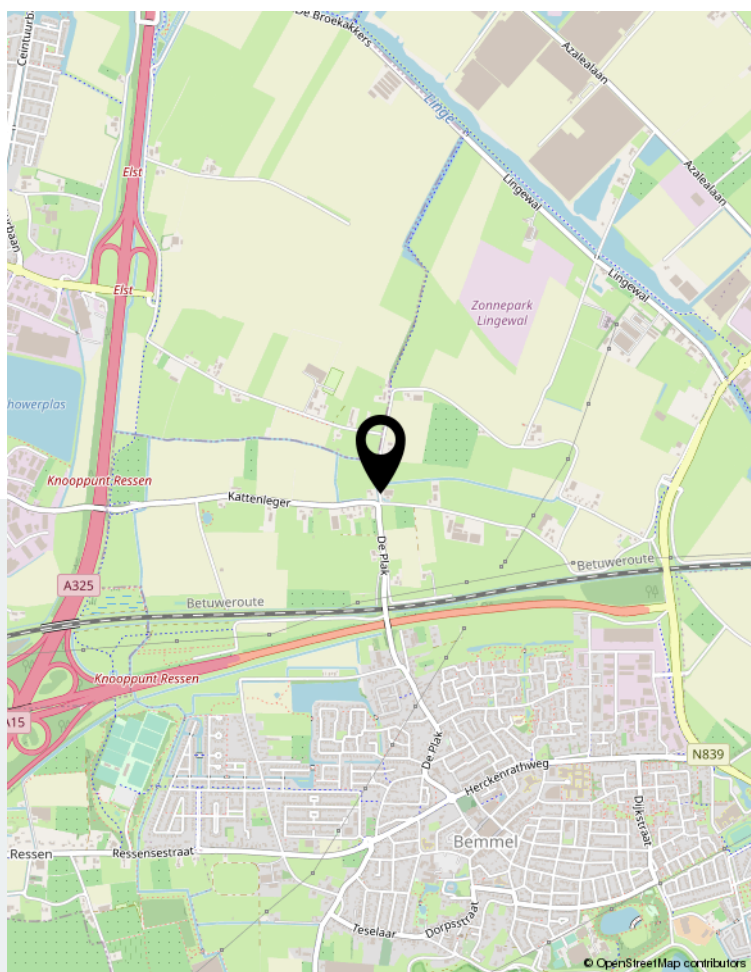
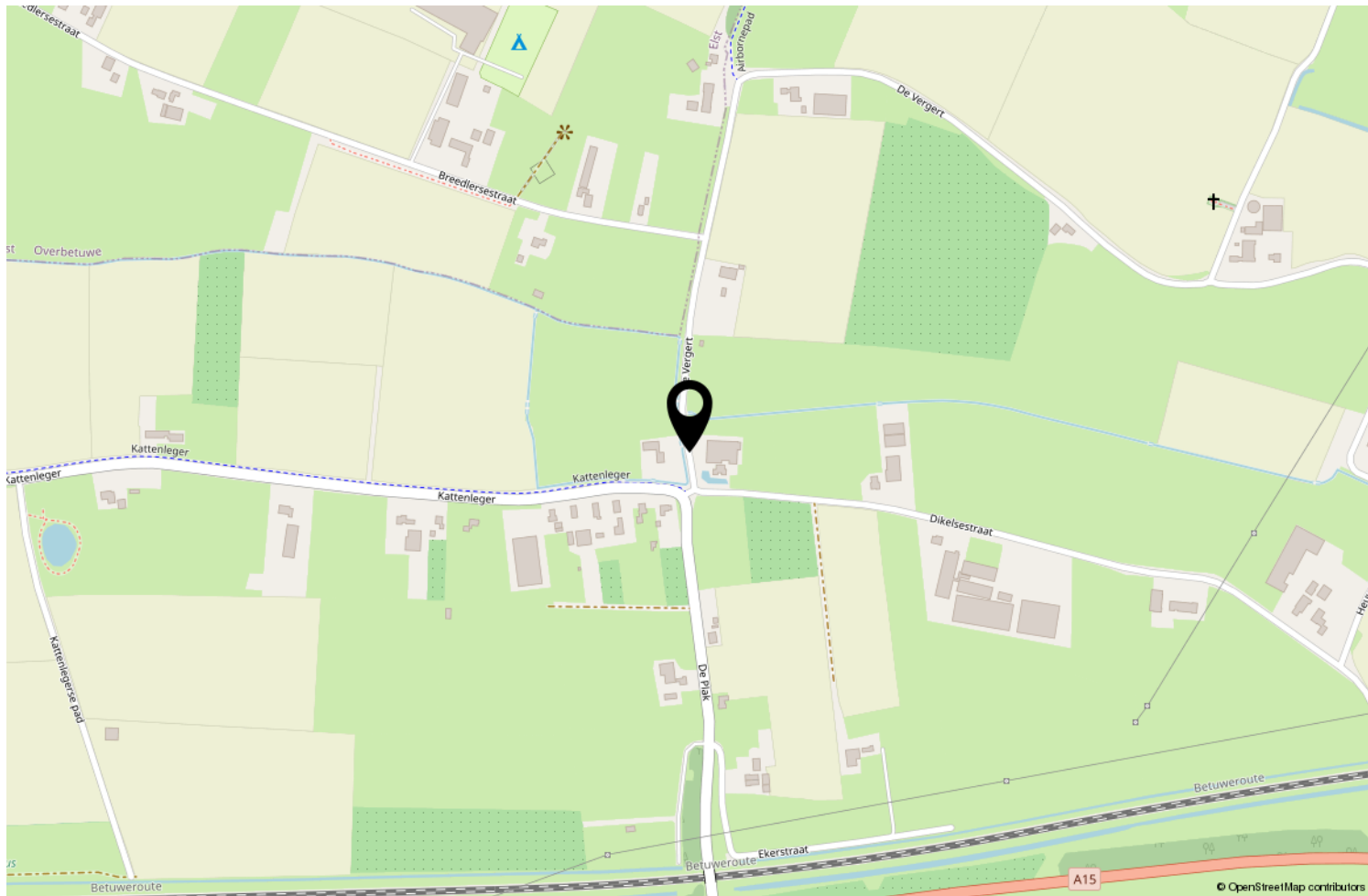










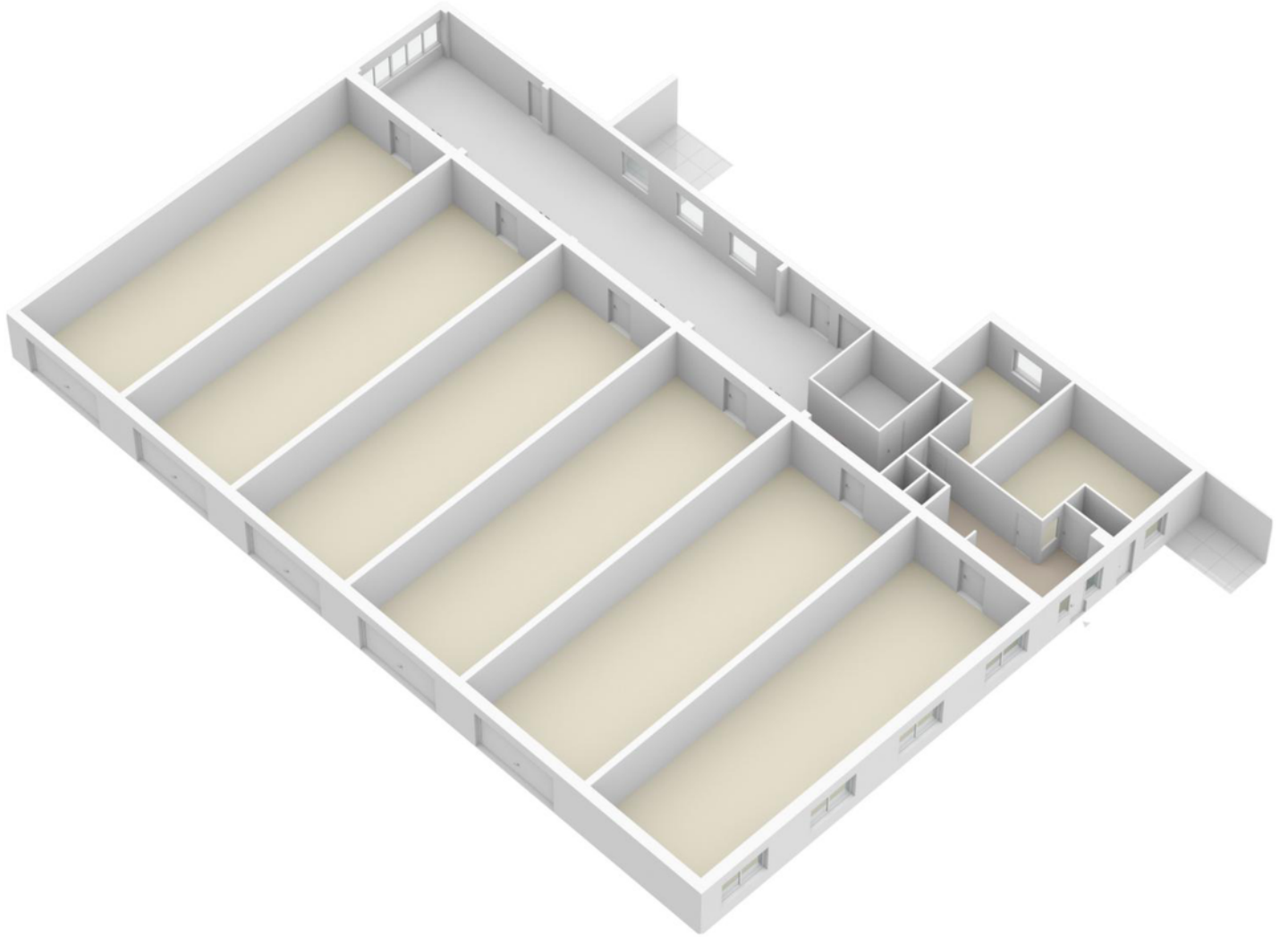


Locatie op de kaart

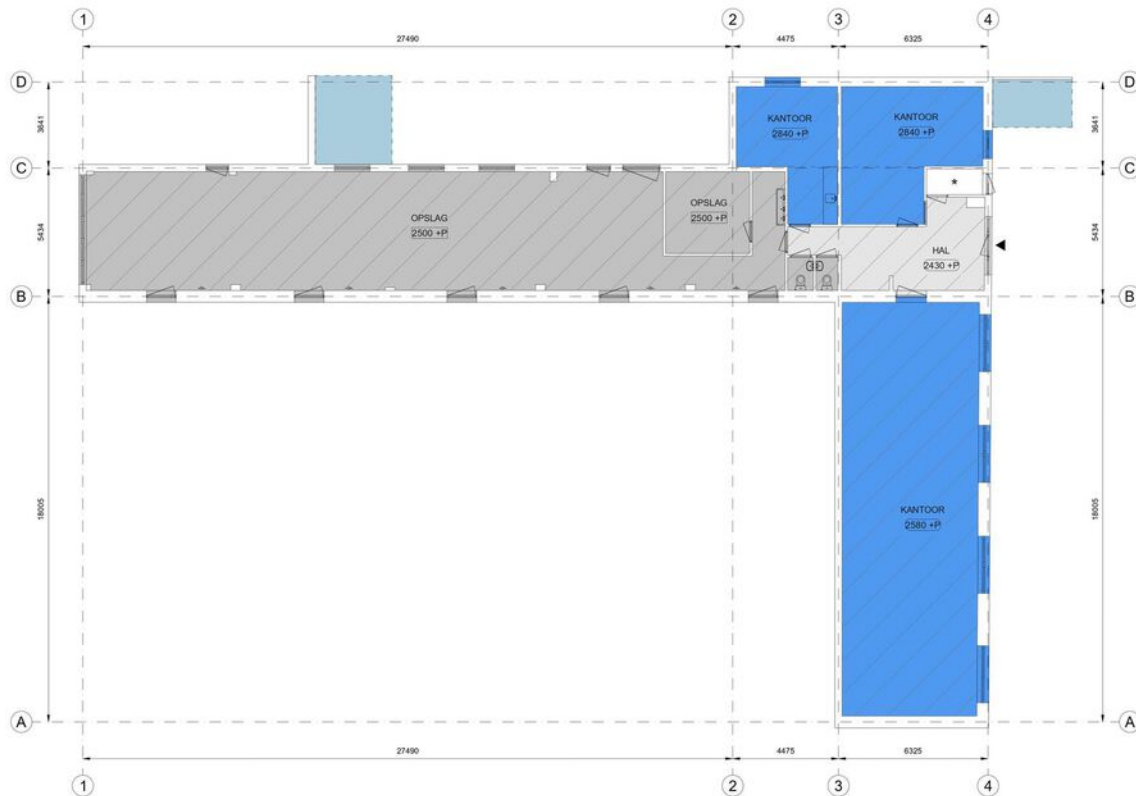


Aan de oostgevel kunnen parkeerplaatsen worden aangelegd.
 (Zie ook de afbeelding)

Plattegrond



Plattegrond



Kantoor	Bedrijfsruimte	Verkeersruimte	Toilet-, facilitaire-, techniekrimte	EB & GGB
VVO 153 m2	VVO 0,00 m2	VVO 23,1 m2	VVO 156 m2	

	Hoogte tot spant
	Hoogte tot plafond

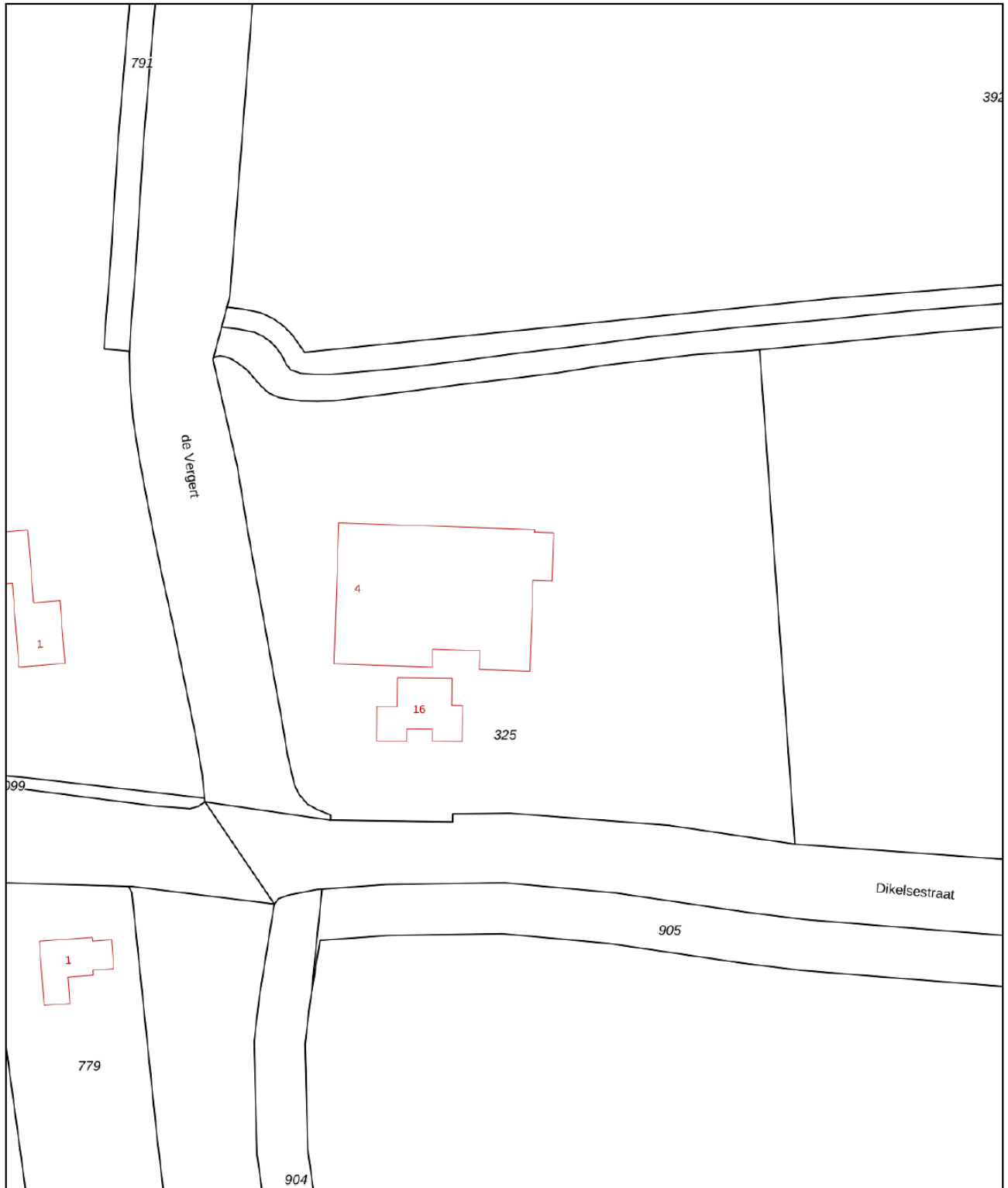



De Vergert 4, Bemmel
Begane grond

Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd

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

Plattegrond



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bemmel	
—	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 325	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 september 2023
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

Bij Klarenbeek Vastgoed bieden wij u graag het totale pakket aan. Onze makelaars zijn niet alleen gespecialiseerd in het verkopen van huizen, maar kunnen u ook begeleiden bij het aankopen of het taxeren van een woning. Door onze samenwerking met Hypotheek Company Bemmel kunnen wij u tevens adviseren over een passende hypotheek.

Uw huis verkopen: van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Het verkopen van een woning is een grote stap. Bij zo'n ingrijpende beslissing is het fijn als iemand meedenkt. Onze makelaars staan u graag bij tijdens het gehele verkoopproces.

Een voorspoedige verkoop begint met het juiste advies. We komen daarom eerst bij u langs om de waarde van uw huis te bepalen. We schetsen hierbij meteen een beeld van onze werkwijze. Zo kunt u bekijken of dit bij u past.

Zodra de verkoopopdracht is verstrekt, schakelen wij onze fotograaf in om uw woning zo sfeervol mogelijk vast te leggen. Daarnaast worden alle ruimtes ingemeten en plattegronden gemaakt. Met ons uitgebreide promotiepakket zetten wij uw woning volop in de schijnwerpers. Bijvoorbeeld op onze website, Funda en via advertenties op Facebook en Instagram.

We houden tijdens het verkooptraject nauw contact. Zien we kansen om de verkoop te bespoedigen, dan bespreken we dat uiteraard met u. Zodra zich een geïnteresseerde koper aandient, voeren wij de onderhandeling, stellen de koopovereenkomst op en gaan mee naar de notaris voor de eigendomsoverdracht.



Welkom bij Klarenbeek Vastgoed

Tijdens de koop of verkoop van een huis is het niet zo gek dat u veel vragen heeft. En misschien bent u bang dat u zaken over het hoofd ziet. U kunt bij ons natuurlijk terecht voor al uw vragen. Maar om u vast op weg te helpen, hebben we de meest voorkomende vragen van onze klanten op een rijtje gezet.

Meest gestelde vragen door verkopers.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. De makelaarskosten (courtage) vallen nooit onder de kosten koper. Als u ons inschakelt voor de verkoop van uw woning, dan betaalt u de kosten van onze diensten. Als de koper een aankoopmakelaar inschakelt, betaalt de koper de kosten van die dienstverlening.

Wat is het verschil tussen een NVM makelaar en een niet NVM makelaar?

Klarenbeek Vastgoed is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM). De NVM is de grootste branchevereniging voor makelaars in Nederland. De NVM staat voor kwaliteit en stelt hoge eisen aan haar leden qua opleiding, onafhankelijkheid en betrouwbaarheid. Ook heeft de NVM een Erecode waar iedere makelaar zich strikt aan moet houden. Deze kwaliteit ziet u terug in het gehele verkooptraject.

Wat moet ik zelf doen of aanleveren voordat mijn woning op internet wordt geplaatst?

Om uw huis uitgebreid op Funda en onze website te kunnen plaatsen, hebben wij o.a. een lijst van roerende zaken nodig. Dit zijn alle spullen die bij de koop zijn inbegrepen of die de koper kan overnemen. Denk hierbij aan bijvoorbeeld gordijnen of laminaat. Ook verzoeken wij u een algemene vragenlijst over uw woning in te vullen. Hierin informeren we naar de toestand van uw huis en eventuele gebreken.

Wat is het energielabel en heb ik dat nodig?

Vanaf 1 januari 2008 bent u als woningeigenaar verplicht om een energielabel aan te leveren bij de verkoop van uw woning. Dit label geeft aan hoe energiezuinig de woning is. Dit hangt bijvoorbeeld af van isolatie en verbruik van de installaties. Als koper en verkoper nadrukkelijk met elkaar zijn

overeenkomen dat er geen energielabel nodig is, dan kan de verkoop in principe doorgaan. Houd er wel rekening mee dat de overheid aan verkoper een boete kan opleggen voor het niet voldoen aan deze verplichting. Woningen met een energielabel worden gemiddeld genomen sneller verkocht. Daarom adviseren wij altijd een label te laten opstellen.

Wie bepaalt de vraagprijs?

Onze makelaar geeft een advies over de vraagprijs van uw woning. Deze prijs baseert hij op de waarde van het huis, de vraag in de regio en zijn kennis en ervaring. Samen bepalen we de definitieve vraagprijs. De uiteindelijke beslissing ligt altijd bij u als opdrachtgever.

Meest gestelde vragen door kopers.

De makelaar vraagt een extreem hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar voor welk bedrag hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt. Als verkoper en koper het over alle zaken eens zijn en de koopakte eenmaal is getekend, is de koop tot stand gekomen.

Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken, 'roerende zaken' bijvoorbeeld, pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter bepalen dat als partijen het wel over de hoofdzaken, maar niet over de bijzaken eens kunnen worden, ze door moeten gaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt over de bijzaken.

Wie doet de prijsonderhandelingen?

Met ons als aankoopmakelaar, voeren onze makelaars altijd namens u de prijsonderhandelingen. Zij zullen dan ook ieder bod direct met u bespreken en een advies geven over het beste tegenvoorstel. Uiteraard bepaalt u uiteindelijk wat dit tegenbod wordt. Ook adviseren onze makelaars u over eventuele ontbindende voorwaarden. Bijvoorbeeld de voorwaarde dat u de financiering rond krijgt. Of dat het huis een bouwtechnische keuring goed doorstaat.

Veel gestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkoper als deze reageert op uw bod door een tegenbod te doen. Of wanneer deze expliciet zegt dat jullie in onderhandeling zijn. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw voorstel met de verkoper zal bespreken.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling is namelijk nog geen verkoop. Als verkoper is het goed om te kijken of er meer geïnteresseerden zijn. Er mag ook met meer dan één partij tegelijk worden onderhandeld: dit moet wel duidelijk gemeld worden door de makelaar. De verkopende makelaar zal meestal melden aan alle geïnteresseerden dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen lopen. U mag dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas met u onderhandelen als de onderhandeling met de eerste partij beëindigd is. De NVM-makelaar zegt nooit iets over de hoogte van de biedingen.

Wat is een optie?

Een optie op de woning betekent dat u als potentiële koper het recht hebt om tijdens een bepaalde periode de woning te kopen, de voorwaarden voor de koop heeft u van tevoren al besproken. Als u een optie hebt, dan mag de verkoper de woning in die periode niet aan een andere partij verkopen.

Een optie of 'onder bod' geeft u wat extra tijd om alles goed op een rijtje te zetten. Maar er zitten ook nadelen aan deze constructies. Zo zal een verkoper niet snel akkoord gaan met een optie, er is immers nog steeds onzekerheid over de verkoop van de woning en de verkoper mag niet aan een andere partij verkopen.

Hoe komt de koop tot stand?

U bent het als verkoper en koper eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden). De verkopende makelaar legt dan de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende

Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat u het eens bent over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra u allebei de koopakte heeft ondertekend en u als koper een afschrift van de akte heeft ontvangen, gaat voor u de wettelijke bedenktijd van drie dagen in. Binnen deze tijd kunt u alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, is de hypotheekaanvraag afgerond en zijn er ook geen andere obstakels meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de eigendomsoverdracht plaatsvinden bij de notaris. Op dat moment krijgt u de sleutel en bent u de nieuwe eigenaar!

Hoe zit het met verborgen gebreken?

De verkoper heeft een meldingsplicht: hij moet alle bekende gebreken - zowel juridisch als bouwtechnisch - aan u melden. U heeft als koper ook een onderzoekplicht. Onze aankoopmakelaar helpt u daarbij. Als onze aankoopmakelaar niet zeker is van de onderhoudstoestand van een woning, adviseert hij een bouwtechnische keuring. Hiermee krijgt u een uitgebreid rapport van de onderhoudstoestand van het huis. En inzicht in eventuele kosten door achterstallig onderhoud. Alle juridische zaken, zoals kadaster, beoordeelt onze aankoopmakelaar.

Veel gestelde vragen (vervolg)



Ook verhuisplannen?

Benieuwd voor welk bedrag u uw huis zou kunnen verkopen?

Nodig ons eens uit voor een persoonlijk gesprek. Wij geven geheel vrijblijvend een waarde af van uw huis. En adviseren u over de verkoopprijs en informeren u over onze unieke werkwijze.

Bel ons voor een afspraak!



Klappenburgstraat 1B | 6681 XN Bommel
0481-483122 | info@klarenbeekvastgoed.nl | www.klarenbeekvastgoed.nl