



Bovenwoning met bedrijfsruimte

 1.190 m² vloeroppervlakte

 Beneden-Leeuwen

 Te koop

 Op eigen terrein

**Welkom in uw
nieuwe pand.**

 (024) 365 10 10

 bog@s-t.nl

www.stmakelaars.nl

Beatrixstraat 65, 65a, 65b en 65f

6658 EJ Beneden-Leeuwen | € 745.000 k.k.



” Graag nemen we u mee door uw nieuwe bovenwoning met bedrijfsruimte.

Uw contactpersonen



Bauke Coppes MRICS RM RT
Bedrijfsmakelaar/Taxateur

☎ 06 22 45 06 21

✉ coppes@s-t.nl



Lynn van Zadelhof
Commercieel medewerker
Bedrijfsmakelaardij

☎ 0243651010

✉ zadelhoff@s-t.nl



Inhoud

- 04** Objectomschrijving
- 06** Specificaties
- 07** Indeling
- 09** Locatie
- 10** Bestemmingsplan
- 11** Foto's
- 21** Oppervlakten
- 22** Plattegrond
- 24** Opleveringsniveau
- 25** Kadastrale kaart
- 26** Voorwaarden
- 27** Ons team
- 28** Onze dienstverlening

Objectomschrijving

Uniek combinatie wonen/werken object met maar liefst 1.190 m² vloeroppervlakte!

Het half vrijstaande object bestaat uit een bovenwoning (bedrijfswoning) en drietal bedrijfsruimtes op de begane grond. Het object is gelegen op een klein bedrijfsterrein in het centrum van Beneden-Leeuwen.

De bedrijfsruimtes (65ab) en een drietal kamers onderdeel uitmakende van de bovenwoning worden in verhuurde staat verkocht.

Alle huurcontracten hebben een tijdelijk karakter en zijn opzegbaar. Het object is bij uitstek geschikt voor een ondernemer die bij de 'eigen zaak' wilt wonen en/of deels een gedeelte wenst te verhuren.



Objectomschrijving

Het object is gebouwd omstreeks 1960 als meubelfabriek waarbij omstreeks 1977 de bovenwoning is opgebouwd. Naar verloop van tijd en diverse splitsingen heeft het gebouw haar huidige functie gekregen. Op de begane grond bevinden zich de drie bedrijfs-/kantooreenheden, een ruime garage met berging en de entree met opgang naar de bovenwoning. De twee bedrijfsunits worden momenteel verhuurd. De kantoorruimte aan de voorzijde staat leeg. De ruimte hierachter wordt thans als extra opslagruimte gehuurd door de huurder van nummer 65a. De bovenwoning heeft de bestemming "bedrijfswoning" met een mogelijkheid tot kamerverhuur. Momenteel worden er een drietal onzelfstandige kamers verhuurd en zijn er mogelijkheden om dit nader uit te breiden. Deze kamers hebben een eigen woon-/slaapvertrek en delen de keuken en sanitaire voorzieningen.





Specificaties

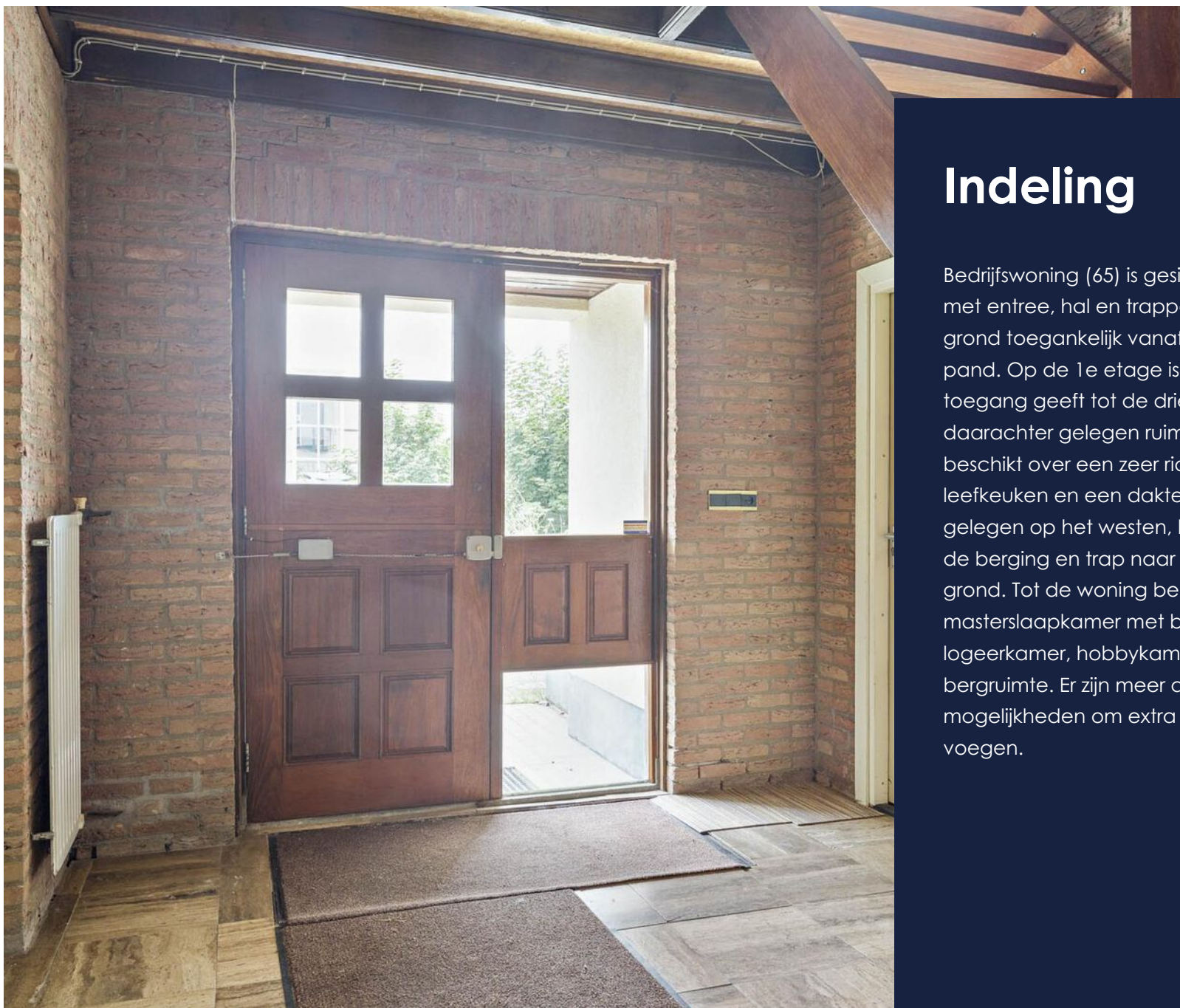
Bouwjaar:

- 65a, 65b en 65f: 1960
- Bovenwoning 65: 1976/1977

Energielabel:

- Beatrixstraat 65a en 65f: Energielabel A
- Beatrixstraat 65: Energielabel C

- Het terrein rondom het pand is in eigendom bij derden (op een strook na) en hiervoor is een erfdienstbaarheid gevestigd hetgeen inhoud een recht van uitweg cq. overpad over een strook grond ter breedte van 7 meter uit de gevel aan de zuid- en westzijde en 15 meter uit de oostzijde.



Indeling

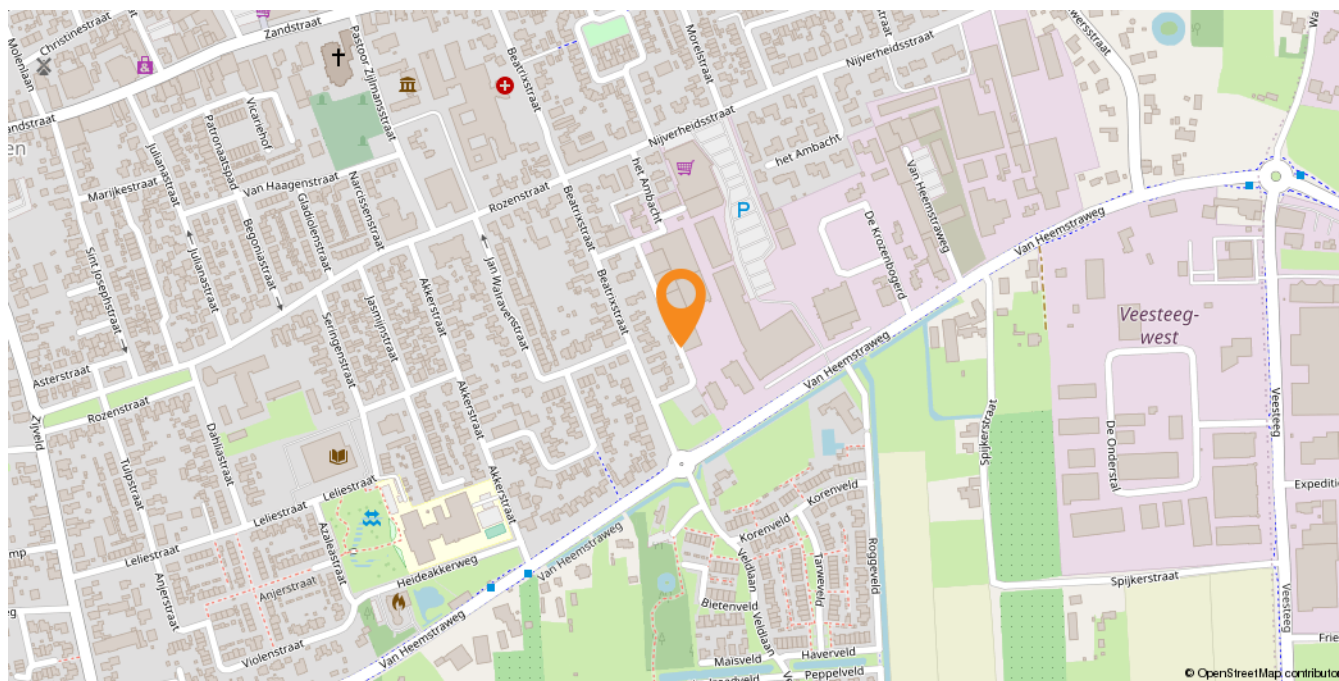
Bedrijfswoning (65) is gesitueerd op de 1e verdieping met entree, hal en trappenhuis op de begane grond toegankelijk vanaf de voorzijde van het pand. Op de 1e etage is een ruime gang die toegang geeft tot de drie verhuurde kamers en de daarachter gelegen ruimtes. De bedrijfswoning beschikt over een zeer riante woonkamer met open leefkeuken en een dakterras. Het zonnige dakterras, gelegen op het westen, biedt tevens toegang tot de berging en trap naar de garage op de begane grond. Tot de woning behoren verder nog een masterslaapkamer met badkamer en suite, logeerkamer, hobbykamer, bijkeuken en bergruimte. Er zijn meer dan voldoende mogelijkheden om extra slaapkamers toe te voegen.



Indeling

De bedrijfs- annex kantoorruimte (65f) is gelegen aan de voorzijde op de begane grond. Deze beschikt over meerdere entrees en bevat meerdere kantoorvertrekken, bedrijfsruimtes, sanitair en technische ruimte.

Aan de achterzijde bevinden zich twee zelfstandige bedrijfsruimtes cq. bedrijfsunits (65ab). Deze ruimtes zijn bij uitstek geschikt als werkplaats of opslagruimte.



Locatie

Het object is gelegen op een kleinschalig bedrijventerrein in de bebouwde kom van Beneden-Leeuwen. De bereikbaarheid is goed door de ligging aan de rand van het dorp op steenworp afstand van de Van Heemstraweg.

Beneden-Leeuwen is bovendien goed bereikbaar doordat diverse snelwegen goed toegankelijk zijn; op 8 km van de A15 en industrieterrein 'Medel', op 15 km van de A50 en op 25 km van de A2.

Bestemmingsplan

De onderhavige onroerende zaak is, volgens ruimtelijkeplannen.nl, gelegen het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" in de gemeente West Maas en Waal.

Het perceel is bestemd met "Bedrijventerrein met functieaanduiding bedrijfswoning, specifieke vorm van bedrijventerrein – 1 en specifieke vorm van wonen – kamerbewoning".

Hierdoor is ondermeer het volgende toegestaan op het perceel:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – 1';
- b. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- c. een internetwinkel met opslag en verzending;
- d. bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- e. kamerbewoning op de verdieping, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – kamerbewoning';
- f. de uitoefening van een beroep aan huis in een bedrijfswoning, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 80 m².

Voor meer informatie omtrent het bestemmingsplan kan contact worden opgenomen met ons kantoor.

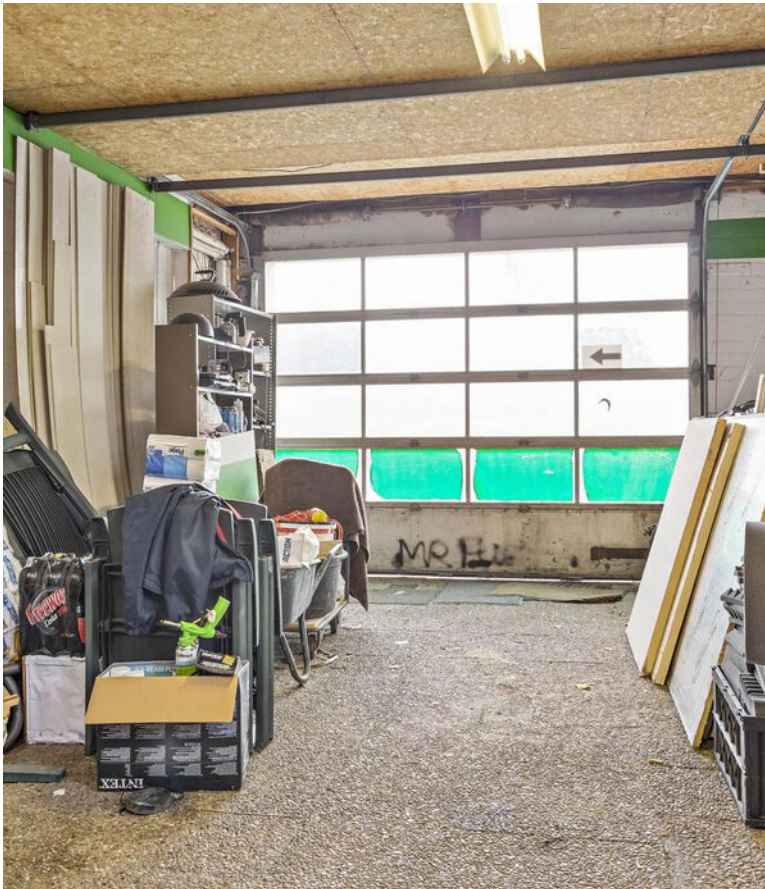


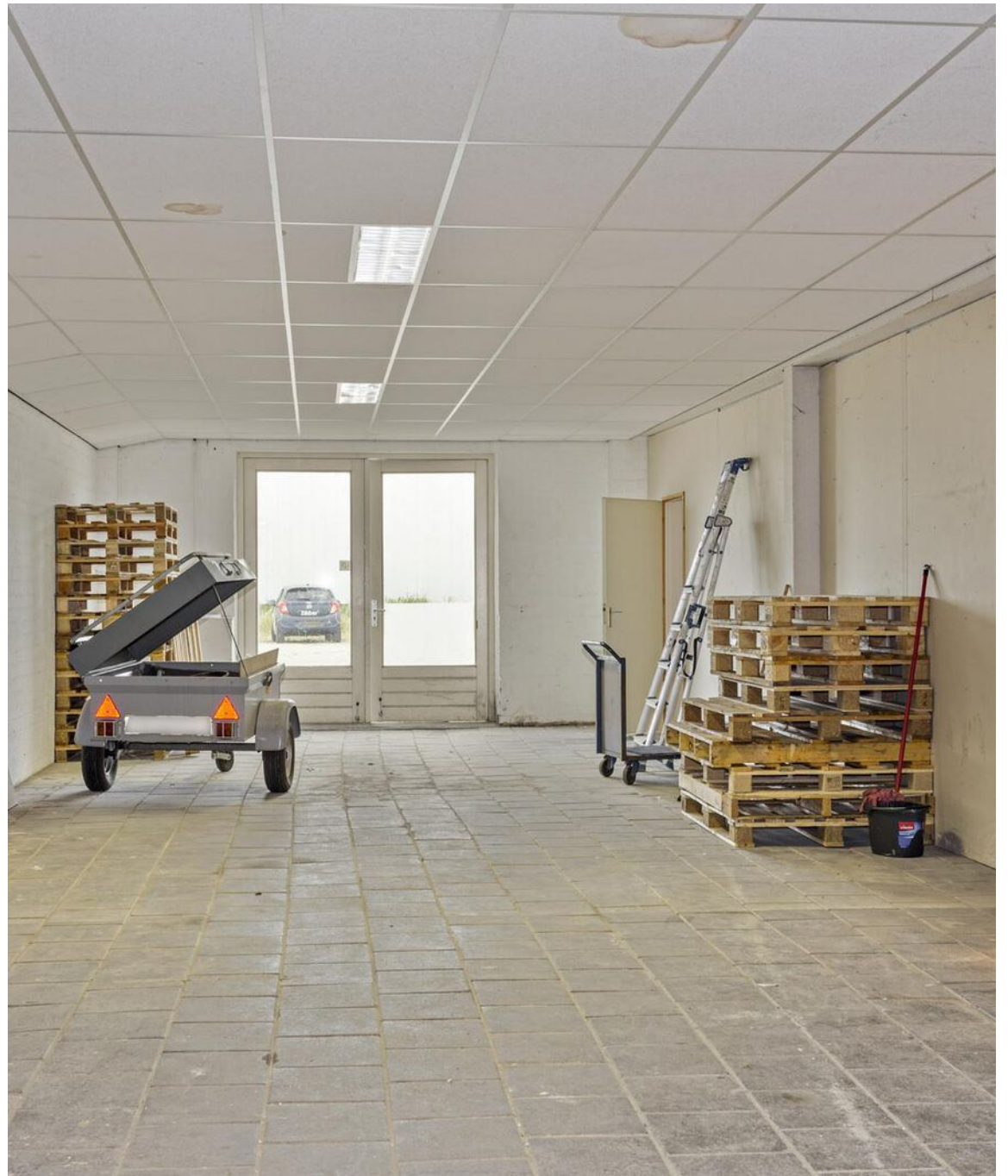


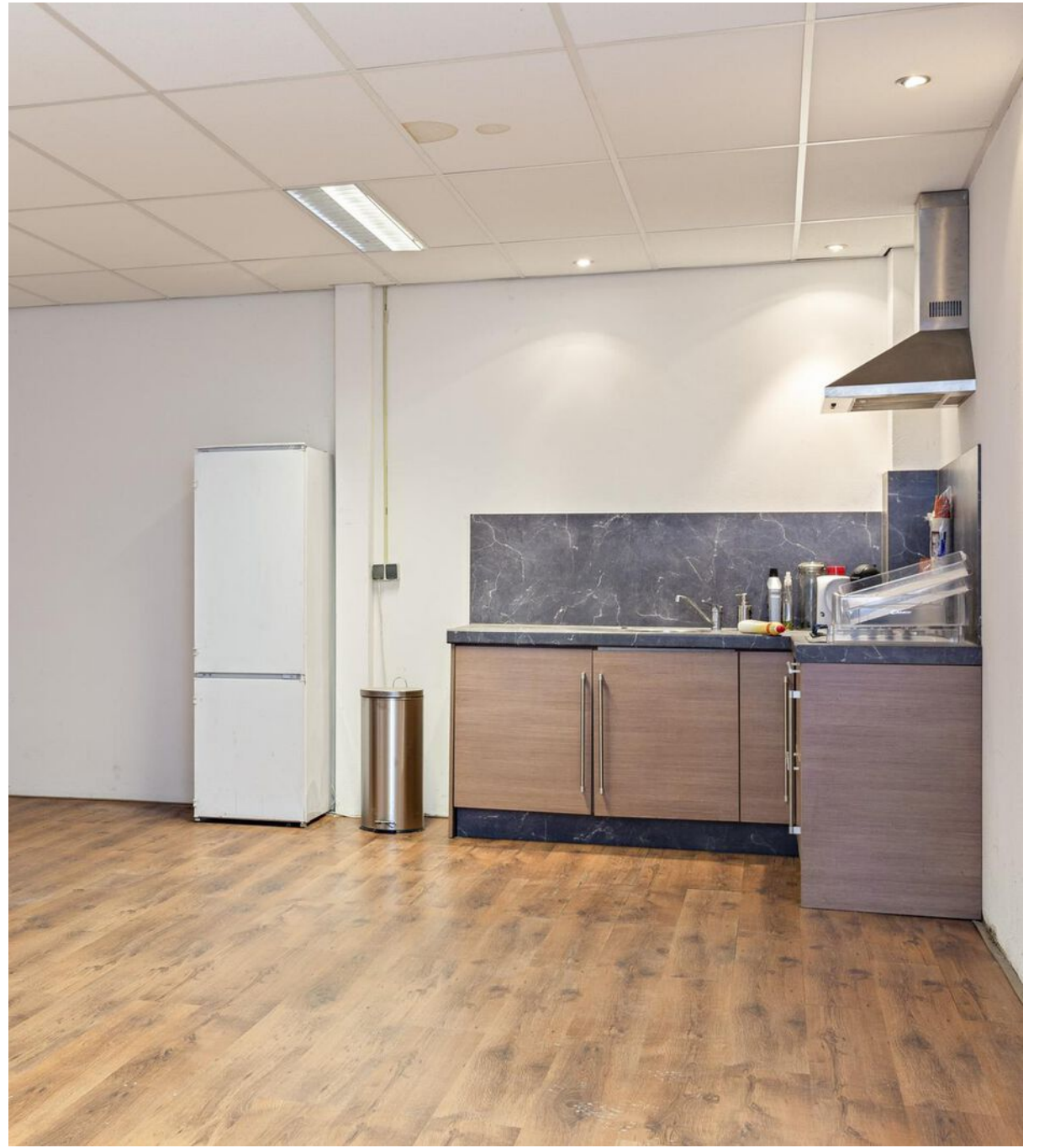


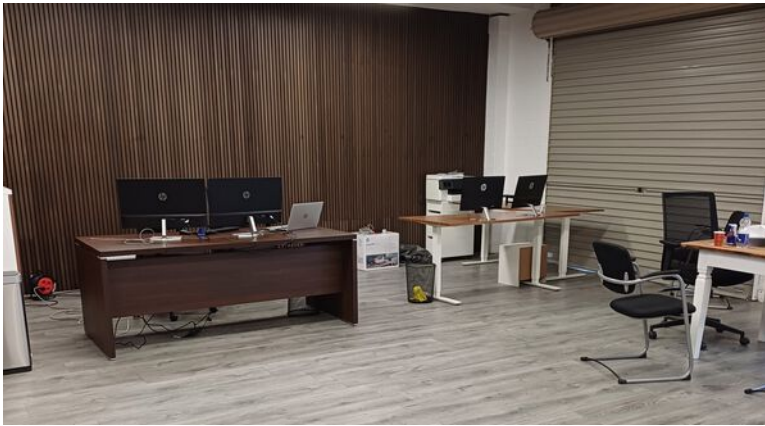


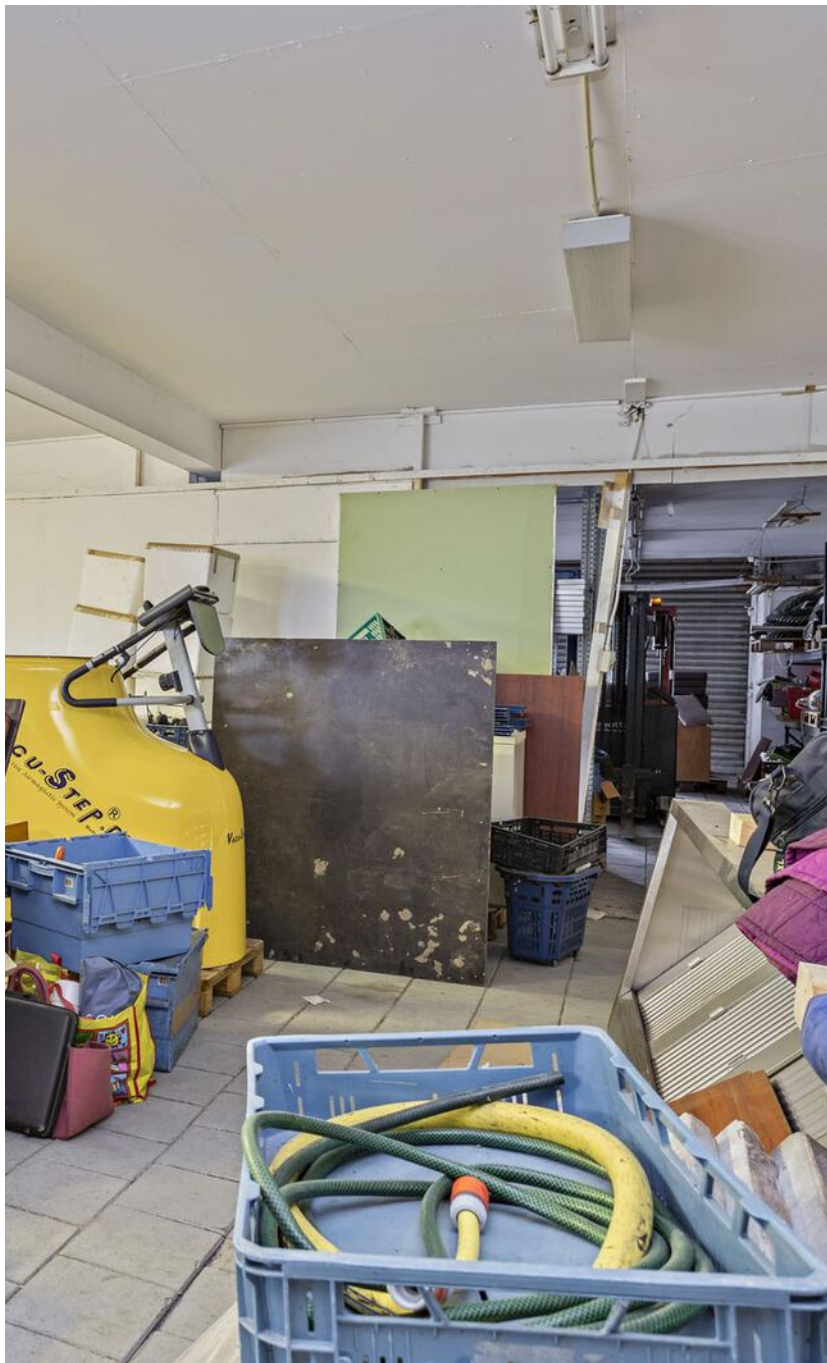












Oppervlakten

Beatrixstraat 65 (bovenwoning)

- Gebruiksoppervlakte wonen 379 m² gbo
- Overige in pandige ruimte 273 m² gbo
- Gebouwgebonden buitenruimte 22 m² gbo

Beatrixstraat 65a

- Bedrijfsruimte 189 m² vvo

Beatrixstraat 65b

- Bedrijfsruimte 210 m² vvo

Beatrixstraat 65f

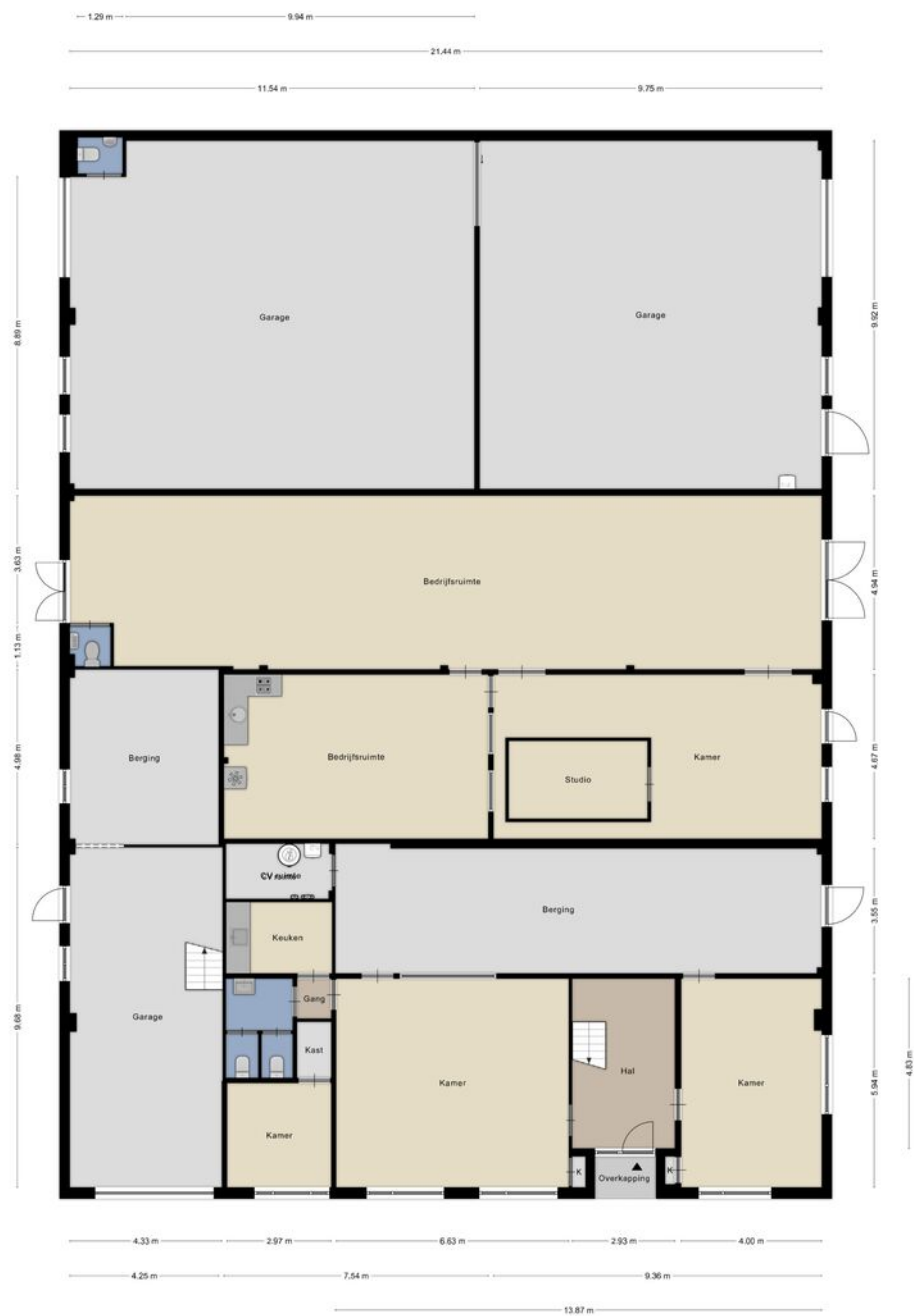
- Bedrijfs-/kantoorruimte 139 m² vvo

Totaal: 1.190 m²
vloeroppervlakte

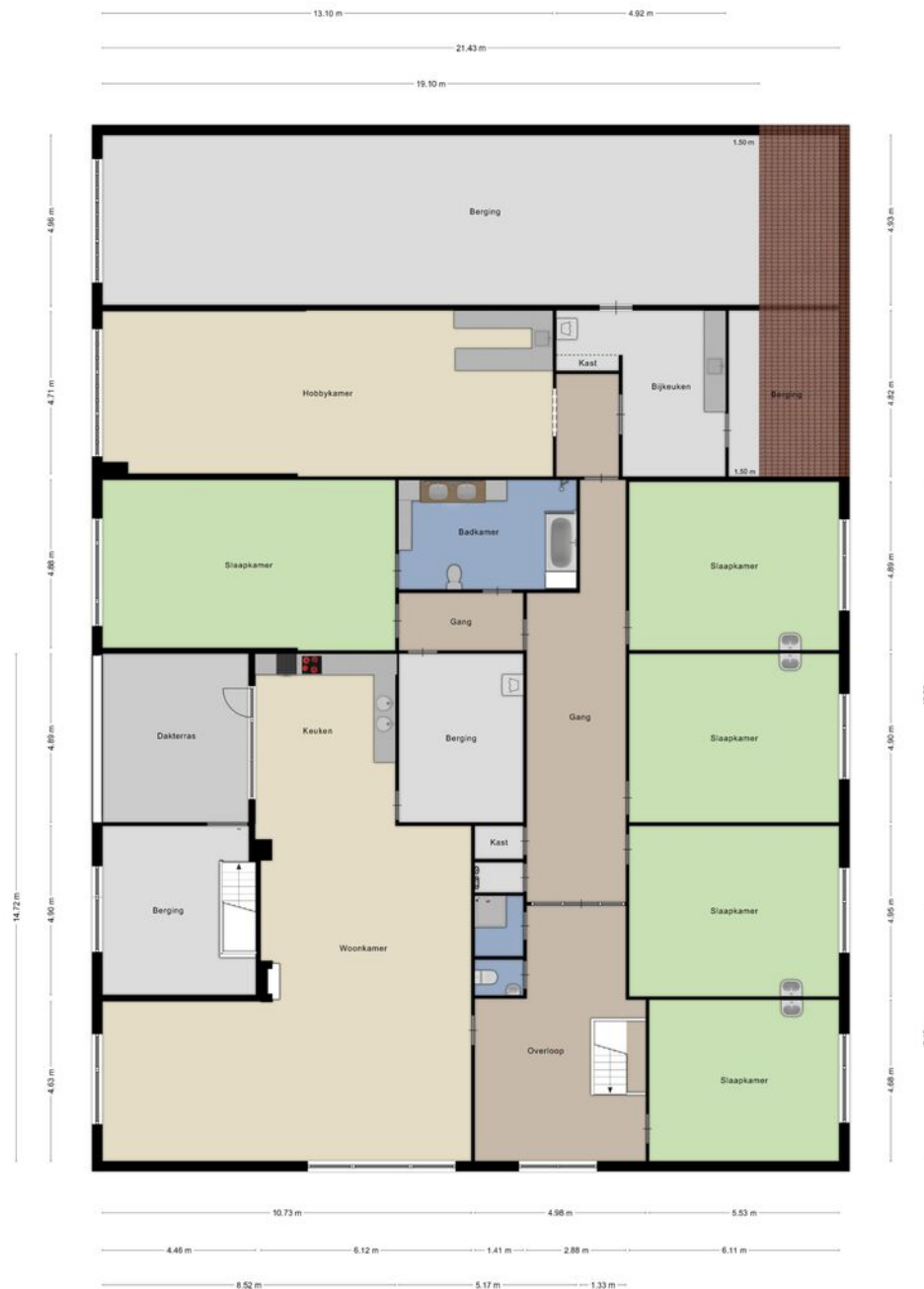


Plattegrond

Begane grond



Bovenstaande afmetingen zijn met zorg vastgesteld, onverhoopt kunnen er enige afwijkingen zijn ontstaan bij het verwerken van de plattegrond. Derhalve dient bovenstaande plattegrontekening als indicatief beschouwd te worden en kunnen er geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond

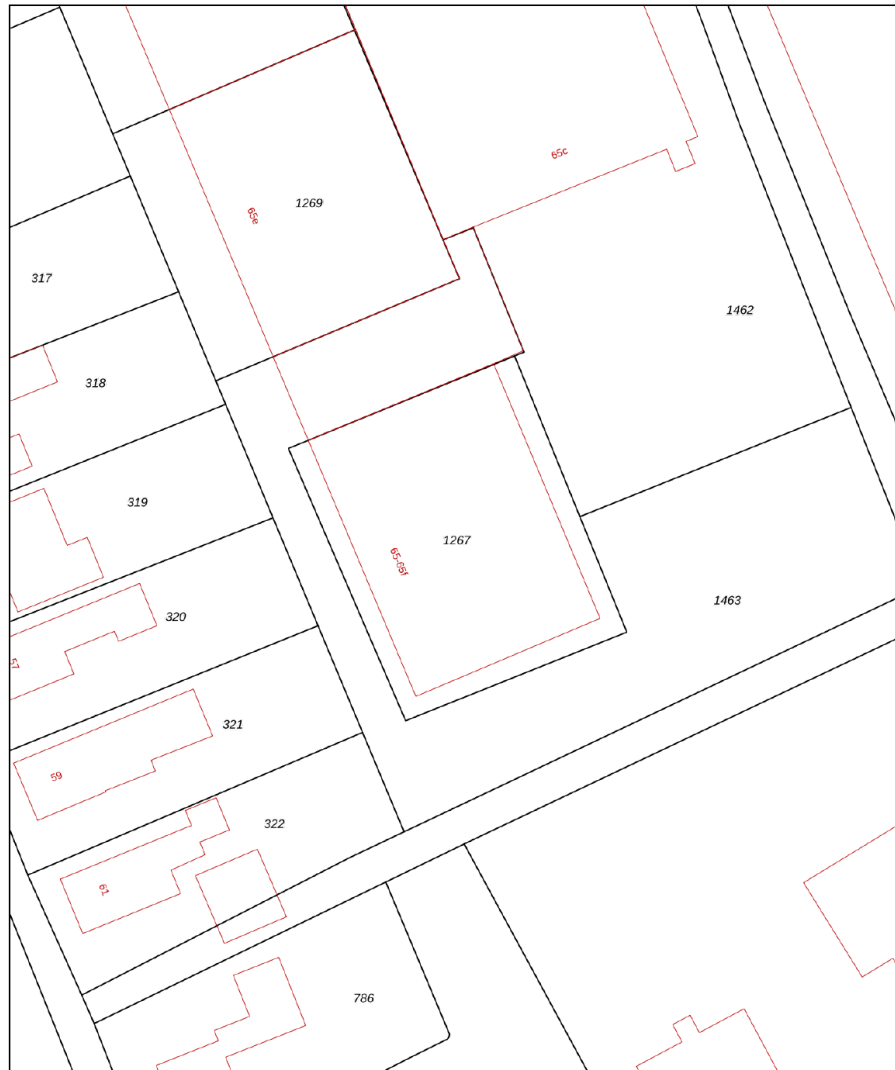
Eerste verdieping

Bovenstaande afmetingen zijn met zorg vastgesteld, onverhoopt kunnen er enige afwijkingen zijn ontstaan bij het verwerken van de plattegrond. Derhalve dient bovenstaande plattegrontekening als indicatief beschouwd te worden en kunnen er geen rechten aan worden ontleend.



Opleveringsniveau

Het object wordt in de huidige staat, deel verhuurde staat opgeleverd met de thans aanwezige installaties en voorzieningen.



Kadastrale kaart

Gemeente: Wamel
Sectie: G
Perceelnummer: 1267
Grootte: 835 m²

<p>12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wamel Sectie G Perceel 1267</p>	
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 december 2022. 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.

Voorwaarden

Koopgegevens.

Koopsom

€ 745.000,- k.k.

Notaris

Ter keuze van koper.

Zekerheidsstelling

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te storten bij of af te geven aan de notaris uiterlijk 10 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst.

Aanvaarding

In overleg.

Koopovereenkomst

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de laatste model-koopovereenkomst voor bedrijfsonroerend goed, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Huursituatie.

Beatrixstraat 65

3 kamers verhuurd voor in totaal € 1.387,-- per maand incl. servicekosten.

Beatrixstraat 65a

Bedrijfsruimte verhuurd voor € 800,-- per maand exclusief servicekosten.

Beatrixstraat 65b

Bedrijfsruimte verhuurd voor € 750,-- per maand exclusief servicekosten.

Beatrixstraat 65f

Bedrijfsruimte verhuurd voor € 176,-- per maand exclusief servicekosten.

Overige contractvoorwaarden zijn opvraagbaar bij ons kantoor.

Bovenstaande objectinformatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kan door ons geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Vermelding van vloer- en overige oppervlakten zijn slechts indicatief en kunnen in werkelijkheid afwijken. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

Ons team



Bauke Coppes MRICS RM RT

Vennoot - Bedrijfsmakelaar /
Taxateur

☎ 06 22 45 06 21

✉ coppes@s-t.nl



Sophie van Loon K-RMT

Vennoot - Kandidaat Makelaar /
Taxateur

☎ 06 30 17 71 73

✉ s.vanloon@s-t.nl



Frank Giesen

Vastgoedadviseur
Bedrijfsmakelaardij

☎ 06 10 81 23 09

✉ giesen@s-t.nl



Sjoerd Heusinkveld

Vastgoedadviseur
Bedrijfsmakelaardij

☎ 06 10 09 91 03

✉ heusinkveld@s-t.nl



Arthur Wilbers RT

Register Taxateur

☎ 06 21681249

✉ wilbers@s-t.nl



Jorn van de Bovenkamp

Junior Taxateur

☎ 06 23 55 92 71

✉ vandebovenkamp@s-t.nl



Lennard Gerrits

Vastgoedmanager

☎ 06 51 50 76 81

✉ gerrits@s-t.nl



Niels de Bruyn

Junior Vastgoedmanager

☎ 06 53 43 33 09

✉ bruyn@s-t.nl



Lynn van Zadelhoff

Commercieel medewerker
Bedrijfsmakelaardij

☎ 024 365 10 10

✉ zadelhoff@s-t.nl

Onze dienstverlening



Bedrijfsmakelaardij

Uw bedrijfspand verkopen of verhuren.

Een groot regionaal netwerk, gecombineerd met jarenlange expertise, zijn absoluut de sleutel tot succes. Door onze ruime ervaring kennen wij de markt door en door en zijn wij in staat u met visie te adviseren en begeleiden. Wij werken aan de hand van een persoonlijke opname van het object waarna wij een uitgebreid vrijblijvend advies leveren. U schakelt ons in voor onder meer:

- ✓ Beleggingen;
- ✓ Retail en horeca;
- ✓ Logistieke objecten;
- ✓ Bouwgrond;
- ✓ Zorg- en maatschappelijk vastgoed;
- ✓ (Her)ontwikkelingen en transformaties;
- ✓ Kerken en Kloostercomplexen.



Taxaties

Onafhankelijke en deskundige taxateurs.

Wilt u uw bedrijfsobject laten taxeren voor aan- of verkoop, verbouwing, (her)financiering, fiscale of interne doeleinden, dan bent u bij ons aan het juiste adres. Onze taxateurs voldoen aan de meest recente richtlijnen zoals gesteld door o.a. de RICS, NVM en NRVV. Wat kunt u van ons verwachten?

- ✓ Complete rapportage, inclusief overzichtelijk rekenmodel;
- ✓ Heldere en gestructureerde onderbouwing met referentietransacties;
- ✓ Taxaties zijn conform kwaliteitseisen van de grootste banken en vastgoedfinanciers.



Vastgoedmanagement

Van een enkele dienst tot aan complete ontzorging.

Als vastgoedeigenaar kost vastgoedmanagement u vaak meer tijd dan u lief is. Van financiële administratie tot aan het oplossen van technische storingen. Werkzaamheden waar u als eigenaar mee geconfronteerd wordt, maar waar ongemerkt veel tijd in gaat zitten. Wij kunnen u geheel ontzorgen op het gebied van financieel, technisch, administratief en commercieel beheer.

- ✓ Rendement waarbij u geheel ontzorgd wordt;
- ✓ Altijd de juiste huurovereenkomsten;
- ✓ Fiscaal aantrekkelijk;
- ✓ Leegstand voorkomen;
- ✓ Gehele ontzorging met betrekking tot onderhoudswerkzaamheden en calamiteiten.

Wordt dit uw nieuwe woon-/bedrijfsruimte?

Neem contact met ons op!

Strijbosch Thunnissen Bedrijfsmakelaars

St. Canisiussingel 22
6511 TJ Nijmegen

☎ 024 365 10 10

✉ bog@s-t.nl

www.stmakelaars.nl

