



EEMNES, BRAMENBERG 25

VRIJSTAAND WOONHUIS MET NAASTGELEGEN WERKPLAATS OP A1-LOCATIE

Gelegen aan de rand van een levendig en logistiek uitstekend bereikbaar industrieterrein, maar ook in de nabijheid van het centrum van Eemnes, hebben wij het genoeg te koop aan te mogen bieden een VRIJSTAAND WOONHUIS met naastgelegen WERKPLAATS op een perceel van ca. 540 m² eigen grond.

Het pand is in 1989 gebouwd en gedurende de jaren daarna gemoderniseerd. Naast de woning bevindt zich een werkplaats, die geheel onderkelderd is. Vanuit de woning is de werkplaats droog te bereiken. Zowel de woning als de werkplaats zijn voorzien van een eigen entree met voldoende parkeergelegenheid. Hierdoor is privé en werk optimaal van elkaar gescheiden.

De woning is voorzien van een royale woonkamer met houtkachel, woonkeuken, drie slaapkamers en een royale badkamer. De werkplaats beschikt over een zelfstandige keuken/kantine, kantoorruimte en toiletruimte.

Waaij Makelaars en Rentmeesters B.V. bemiddelt in de aan- en verkoop van onroerend goed

Van der Waaij Makelaars en Rentmeesters – Wakkerendijk 178A – 3755 DH Eemnes
Telefoon: 035-5394470 – E-mail: info@waaijmakelaars.nl – Website: www.waaijmakelaars.nl

De gemeente Eemnes telt ca. 9.700 inwoners en is een sterk ontwikkelende groene woon- en werkge-meente met een actieve economische bedrijvigheid. Eemnes is de laatste jaren flink uitgebreid (nieuwbouwproject Zuidpolder), zodat er aanzienlijke groeimogelijkheden voor dienstverlenende en vele andere branches zijn binnen de gemeente Eemnes. Door de ligging nabij de op- en afrit van de Rijksweg A27 richting Almere en Utrecht en de Rijksweg A1 richting Amsterdam en Amersfoort is de bereikbaarheid van het pand uitstekend.

KENMERKEN

BOUWJAAR : 1989

BOUWWIJZE : traditioneel gebouwd en pannengedekt

WOONOPPERVLAKTE : ca. 129 m²

EXTERNE BERGRUIMTE : ca. 317 m² (werkplaats)

INHOUD : ca. 438 m³

ENERGIELABEL :

PERCELSOPPERVLAKTE : 541 m²



INDELING

BEGANE GROND

U bereikt de woning via de zijentree en komt in een riante entreehal voorzien van plavuizen vloer met vloerverwarming. Hier vindt u de meterkast, garderobe, toiletruimte voorzien van toilet en fontein en de trapopgang naar de verdieping.

De woonkamer en de woonkeuken zijn voorzien van een plavuizen vloer met vloerverwarming. De woonkamer met houtkachel is aan de voorzijde van de woning gelegen. In het middengedeelte van de woning en aan de achterzijde vindt u de woonkeuken. De keuken is voorzien van een royaal, modern, u-vormig keukenblok met ruim composiet werkblad voorzien van barfunctie. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder inductiekookplaat, vaatwasser, combi-magnetron/oven en koelkast. Tevens zijn in de keuken de aansluitingen voor de wasmachine en de droger te vinden. Vanuit de keuken kunt u via openslaande deuren het terras van de achtertuin bereiken. Tevens is het mogelijk om via een overdekte corridor de werkplaats bereiken.



WOONKEUKEN



WOONKEUKEN



WOONKEUKEN



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

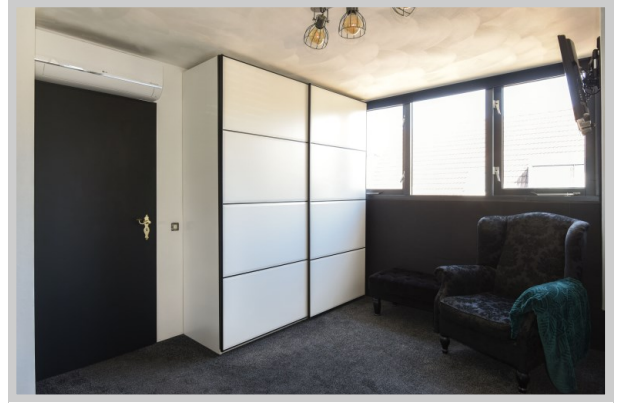


WOONKEUKEN





MASTER-BEDROOM



MASTER-BEDROOM



SLAAPKAMER



BADKAMER

INDELING

VERDIEPING

Op de verdieping vindt u naast de overloop een drietal slaapkamers en een royale badkamer. De ruime master-bedroom is voorzien van een dakkapel en een airco-installatie. De tweede slaapkamer is tevens voorzien van een dakkapel. De derde slaapkamer is voorzien van twee vaste kasten. Ook de badkamer is voorzien van een dakkapel, waardoor er een royale ruimte is ontstaan. In deze badkamer vindt u een wastafelmeubel, ligbad, douchecabine en toilet. Tot slot vindt u op deze verdieping nog een kastruimte waarin de c.v.-installatie (2021) is weggewerkt en is er toegang naar de bergvlisering via een vlizotrap.



van der Waaij
makelaars & rentmeesters



SLAAPKAMER





van der Waaij
makelaars & rentmeesters



WERKPLAATS

INDELING

WERKPLAATS

De werkplaats heeft een oppervlakte van ca. 317 m² verdeeld over drie verdiepingen. Het souterrain en de begane grond zijn beide ca. 136 m² groot en de verdieping heeft een oppervlakte van ca. 45 m². De werkplaats is voorzien van schuifdeuren en een loopdeur vanuit de overdekte corridor. De werkplaats is voorzien van een vloeiستofdichte betonvloer en krachtstroom. Er is een toiletruimte aanwezig en in het souterrain vindt u een keuken/kantine en kantooruimte. Het souterrain is bereikbaar via een trap, maar er is tevens een goederenlift aanwezig vanaf het voorterrein. Mede door deze lift is de werkplaats multifunctioneel inzetbaar.



TUIN

De achtertuin beschikt over klinkerbestrating met aan de achterzijde een houten tuinhuis. Een gedeelte van de achtertuin is overdekt door middel van een glazen overkapping.

BIJZONDERHEDEN

- woonhuis voorzien van vloerverwarming begane grond
- alarminstallatie met buitencamera's
- twee elektrische toegangspoorten (t.b.v. privé en werk)
- voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein
- bestemming: bedrijfsdoeleinden categorie I en II
- op ca. 500 meter afstand gelegen van de A27

VRAAGPRIJS € 1.100.000,- k.k.

Deze brochure is door ons zo zorgvuldig mogelijk op basis van bestaande gegevens opgesteld. Aan deze brochure zijn geen rechten te ontleen. Nadere informatie is te verkrijgen via ons kantoor te Eemnes (035-5394470).



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

EEMNES, BRAMENBERG 25

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: eemnes



12345 Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
Perceelnummer	Kadastrale gemeente Eemnes	
23 Huisnummer	Stedje G	
— Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2368	
— Voorgestelde kadastrale grens		
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		

Voor een eemsluikend uittreksel, geleverd op 13 april 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

EEMNES, BRAMENBERG 25

P
lattegrond



BEGANE GROND WOONHUIS

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlennen



van der Waajj
makelaars & rentmeesters

EEMNES, BRAMENBERG 25

P
lattegrond



VERDIEPING WOONHUIS

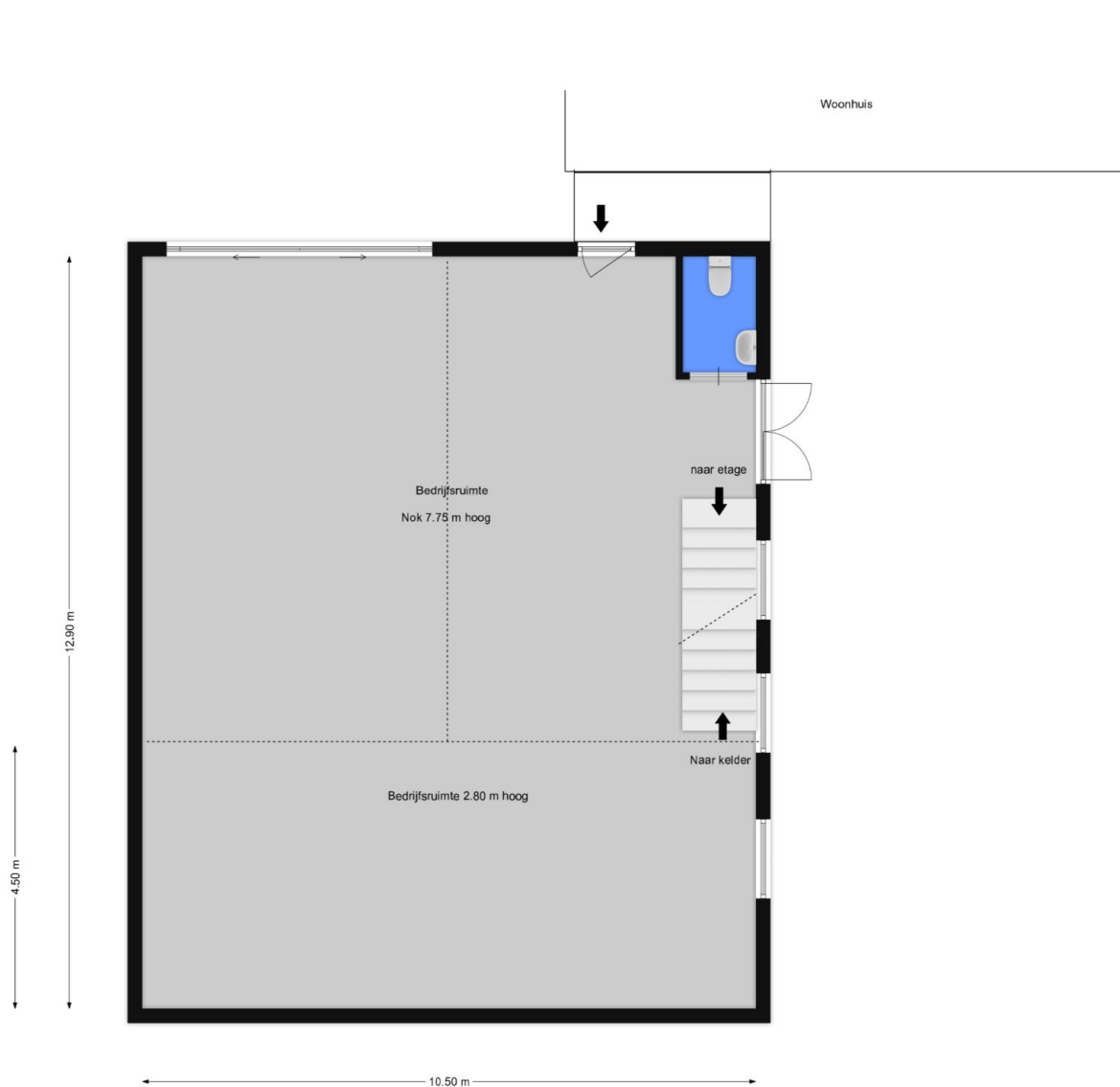
Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

EEMNES, BRAMENBERG 25

P
lattegrond



BEGANE GROND WERKPLAATS

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen

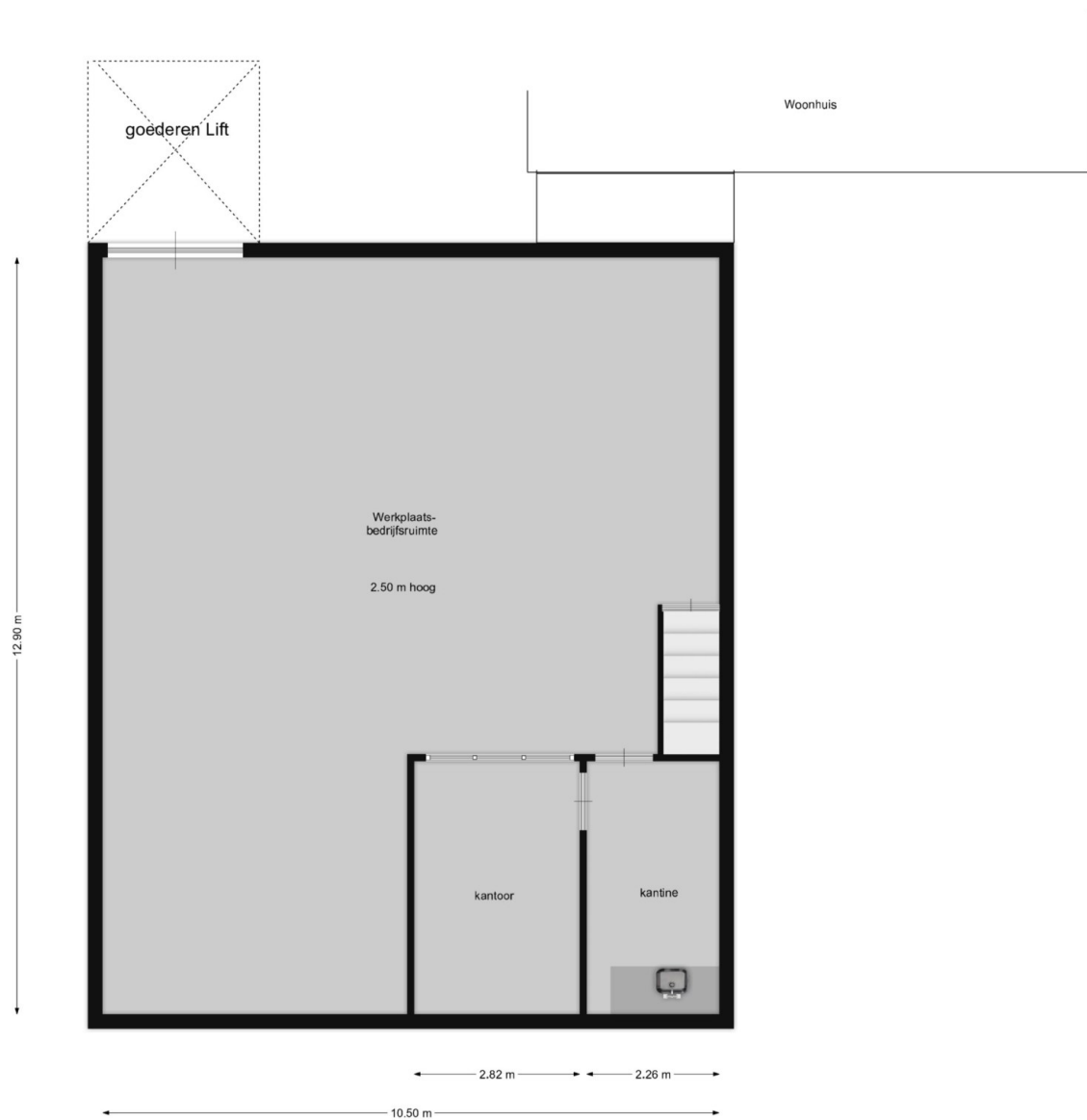


van der Waaij
makelaars & rentmeesters

EEMNES, BRAMENBERG 25

P

lattegrond



SOUTERRAIN WERKPLAATS

Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleen

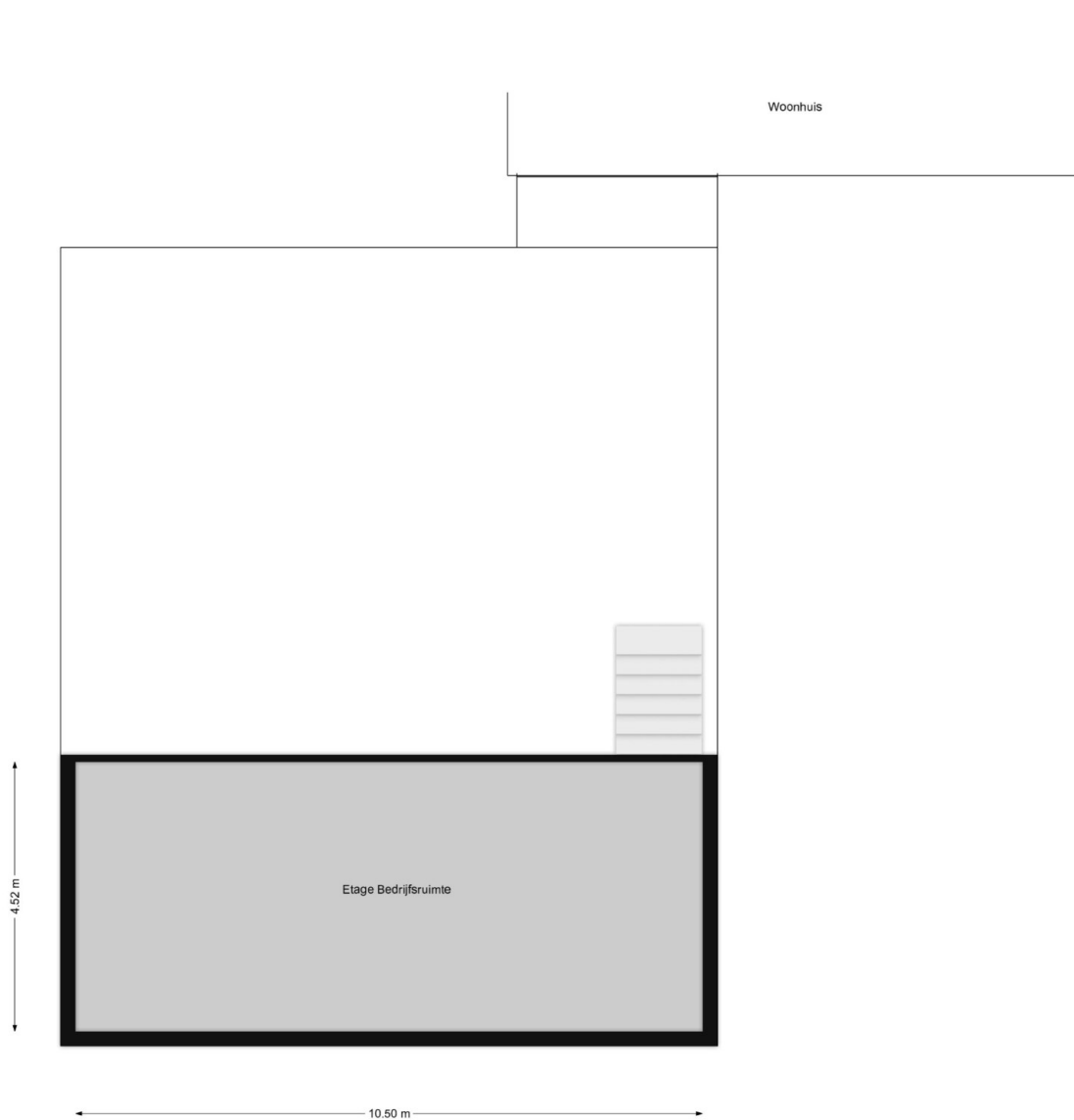


van der Waaij
makelaars & rentmeesters

EEMNES, BRAMENBERG 25

P

lattegrond



VERDIEPING WERKPLAATS

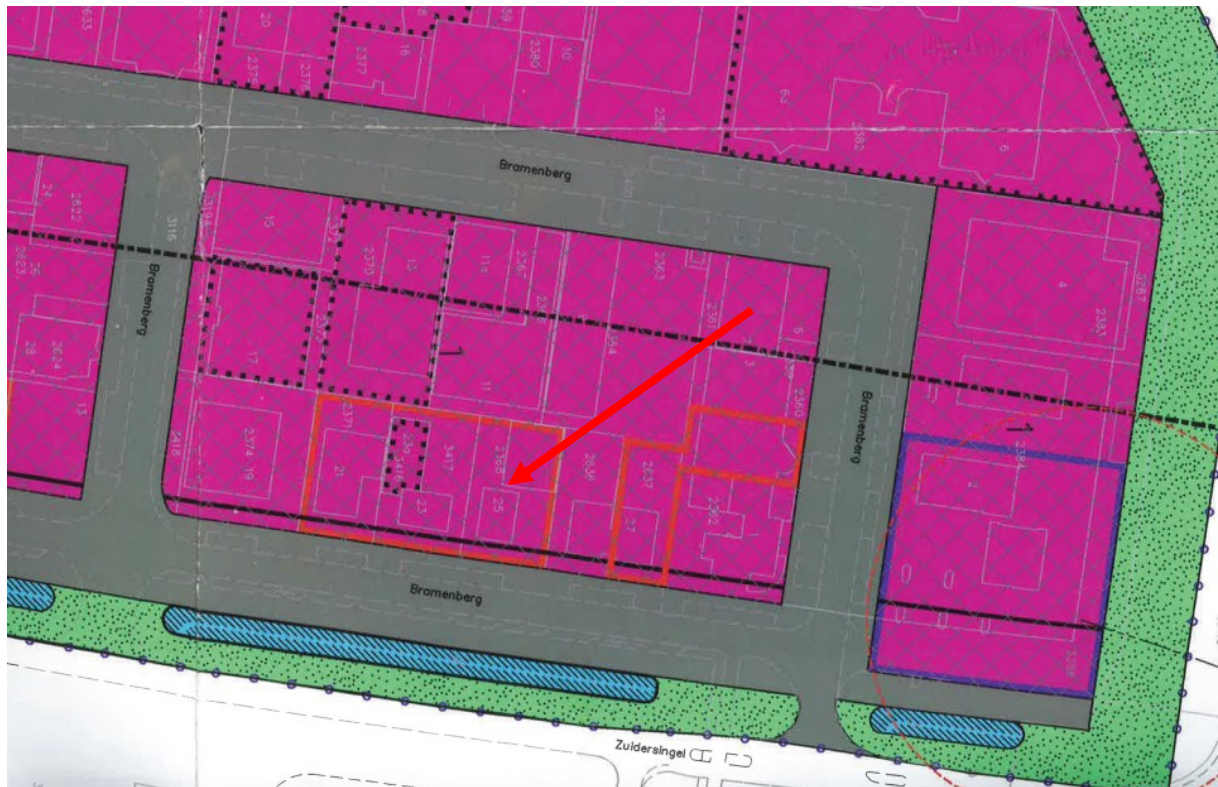
Aan deze tekening zijn geen rechten te ontlelen



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

EEMNES, BRAMENBERG 25






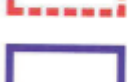
Bestemming



BESTEMMINGEN

-  **BEDRIJFSDOELEINDEN**
-  **AGRARISCH GEBIED**
-  **GROENVOORZIENINGEN**
-  **VERBLIJFSDOELEINDEN**
-  **WATER**

**AANDUIDINGEN BINNEN DE
BESTEMMING BEDRIJFSDOELEINDEN**

-  **BOUWGRENS**
ZONE BEDRIJVEN CATEGORIEEN 1 EN 2
-  **BOUWGRENS**
ZONE BEDRIJVEN CATEGORIEEN 1,2 EN 3
-  **DIFFERENTIATIE DETAILHANDEL**
-  **DIFFERENTIATIE BEDRIJFSWONING**
-  **DIFFERENTIATIE GASVULBEDRIJFOPSLAG**
-  **DIFFERENTIATIE VERKOOPPUNT
VAN MOTORBRANDSTOFFEN**

2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Artikel 3 - Bedrijfsdoeleinden I en II

Doeleinden	<p>Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Bedrijfsdoeleinden' zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. bedrijven en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in de milieucategorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten op gronden aangeduid met 'Bedrijfsdoeleinden I'; b. bedrijven en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in de milieucategorieën 1, 2 en 3 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten op gronden aangeduid met 'Bedrijfsdoeleinden II'; c. dienstverlening; d. parkeervoorzieningen; e. de daarbij behorende voorzieningen.
Differentiatievlakken	<p>Lid 2. Overeenkomstig de aanduiding ter zake op de plankaart zijn de gronden binnen de respectievelijke differentiatievlakken tevens bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. bedrijfswoningen, voor zover deze gelegen zijn buiten de binnen het plangebied geldende milieuzones; b. gasopslagbedrijf / gasvulstation; c. verkooppunt van motorbrandstoffen (inclusief LPG); d. grootschalige detailhandel.
Strijdig gebruik	<p>Lid 3. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 13 lid 1, wordt in elk geval gerekend het gebruik van een (deel van een) pand:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen; b. voor horeca, met uitzondering van beperkte horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de in lid 1 genoemde doeleinden; c. voor wonen, met uitzondering van bewoning van bedrijfswoningen binnen het op de plankaart aangegeven differentiatievlak 'Bedrijfswoning'; d. voor het ter plaatse uitoefenen van persoonlijke dienstverlening; e. voor detailhandel, met uitzondering van grootschalige detailhandel; f. binnen contour Plaatsgebonden Risico (10^{-6}), waardoor het (deel van het) pand kan worden aangemerkt als kwetsbaar



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

object in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI);

- g. alsmede het gebruik van gronden voor de voorgevelrooilijn of binnen 1,5 meter van de perceelsgrens, voor de opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en producten.

Inrichting

Lid 4. Voor de inrichting van de gronden gelden de volgende bepalingen:

- a. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheden op eigen terrein, waarbij in ieder geval ruimte dient te worden gereserveerd overeenkomstig de volgende minimale normen:
- voor industriële, ambachtelijke en groothandelsbedrijven: 0,9 parkeerplaatsen per 100 m² bruto bedrijfsvloeroppervlak;
 - voor kantoren met baliefunctie: 3,5 parkeerplaatsen per 100 m² bruto bedrijfsvloeroppervlak;
 - voor kantoren zonder baliefunctie: 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² bruto bedrijfsvloeroppervlak;
 - voor garages: 2,8 parkeerplaatsen per 100 m² bruto bedrijfsvloeroppervlak;
 - voor showrooms (auto's): 1,8 parkeerplaatsen per 100 m² bruto bedrijfsvloeroppervlak;
 - voor bedrijfsverzamelgebouwen: 1,7 parkeerplaatsen per 100 m² bruto bedrijfsvloeroppervlak;
 - voor opslag: 0,9 parkeerplaatsen per 100 m² bruto bedrijfsvloeroppervlak;
- b. eventueel niet vermelde functies en/of bedrijfstvormen zullen moeten voldoen aan parkeernormen genoemd in 'Parkeercijfers – basis voor parkeernormering', CROW, Ede, publicatie 182, of de normen als genoemd in daarop volgende uitgaven.



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

Bouwvoorschriften

Lid 5. Voor het bouwen van **gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen** gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwperceel, daar waar aangegeven met in achtneming van de bebouwingsgrens;
- b. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 80% van het bouwperceel;
- c. voor het bouwen van **gebouwen** gelden de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in onderstaand schema:

gebouwen	Eis	eenheid
Maximale hoogte	10	m ¹
Minimale afstand tot perceelsgrens	1,5	m ¹
Maximale grondoppervlakte	2.000	m ²

Lid 6. Voor het bouwen van **bedrijfswoningen** gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd op gronden aangeduid met het differentiatievlak 'bedrijfswoning';
- b. het aantal bedrijfswoningen bedraagt maximaal één bedrijfswoning per bouwperceel;
- c. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, daar waar aangegeven met in achtneming van de bebouwingsgrens;
- d. voor het bouwen van **bedrijfswoningen** gelden de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in onderstaand schema:

Bedrijfswoningen	Eis	eenheid
maximale goothoogte	6	m ¹
Maximale hoogte	9	m ¹
Maximale hoogte in pandige bedrijfs-woning	10	m ¹
Maximale inhoud	500	m ³
Minimale afstand tot perceelsgrens	1,5	m ¹



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

Lid 7. Voor het bouwen van **bijgebouwen bij bedrijfswoningen** gelden de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in onderstaand schema:

Bijgebouwen bij bedrijfswoningen	Eis	eenheid
Maximale hoogte	3	m ¹
Maximale oppervlakte	30	m ²
Minimale afstand tot perceelsgrens	1,5	m ¹
Minimale afstand achter voorgevelrooilijn	1	m ¹

Lid 8. Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde** gelden de maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaand schema:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Eis	eenheid
vlaggemasten	8	m ¹
overige bouwwerken	5	m ¹

Bijzondere bepalingen

Lid 9. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.

Lid 10. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van gebruik en bouwen (of alleen gebruik of bouwen), overeenkomstig het bepaalde in artikel 9.

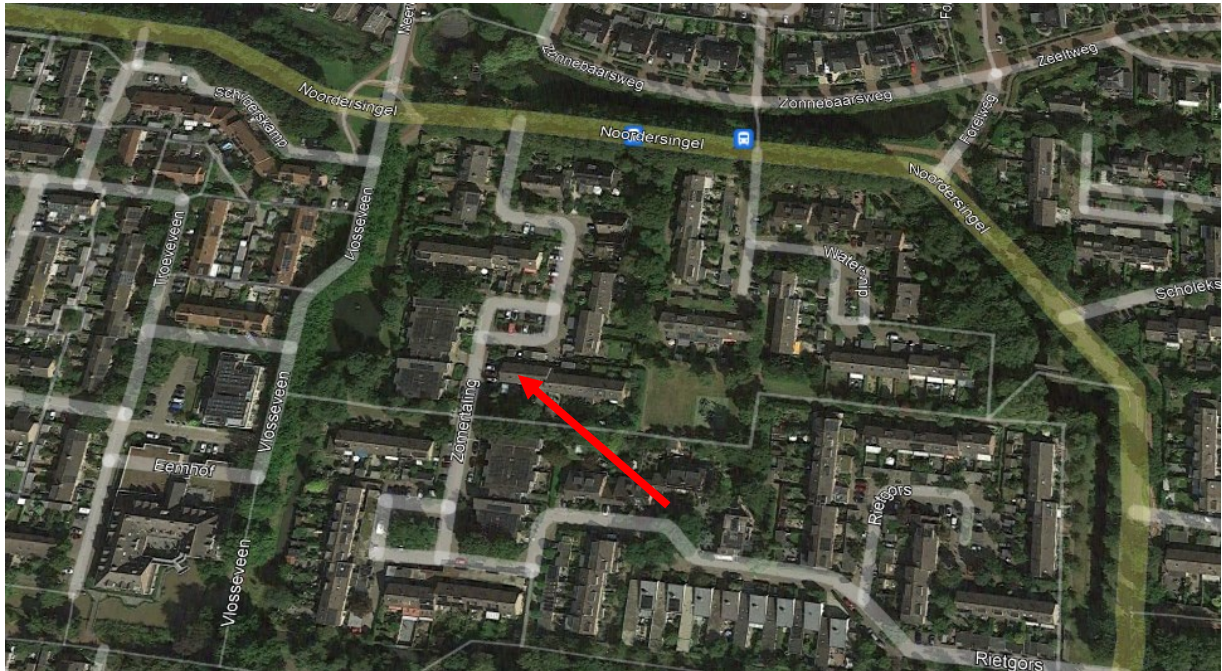
Lid 11. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 10.



van der Waaij
makelaars & rentmeesters

EEMNES, BRAMENBERG 25

Route



EEMNES, BRAMENBERG 25

V

oorwaarden

Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

Toelichtingsclausule NEN2580

De gebruiksooppervlakten vermeld onder "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

Financiering/hypotheek

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij een financieel specialist. Een financieel specialist beschikt over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Van der Waaij Makelaars en Rentmeesters kan u in contact brengen met een specialist die u op objectieve en betrouwbare wijze adviseert. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt." Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

Waarborgsom of bankgarantie

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.