

# TE KOOP



**TIENHOVENSEWEG 43**  
**EVERDINGEN**

# TIENHOVENSEWEG 43

## EVERDINGEN

### Te koop:

Bedrijfsruimte en bedrijfswoning met moderne faciliteiten aan de Tienhovenseweg 43 te Everdingen.

Bent u op zoek naar een veelzijdige bedrijfsruimte met verschillende voorzieningen en een moderne uitstraling? Deze bedrijfsruimte, gelegen naast de bijbehorende gemoderniseerde bedrijfswoning biedt alles wat u nodig heeft voor uw onderneming.

### Kadastrale gegevens:

Gemeente: Vianen

Sectie: G

Nummer: 440 en 864

Perceelgrootte: 2.365 m<sup>2</sup> en 710 m<sup>2</sup>

Eigendomssituatie: grond in volle eigendom

### Vraagprijs:

€ 1.470.000,= kosten koper.

### Vloeroppervlak:

De begane grond heeft een bruto vloeroppervlak van circa 200 m<sup>2</sup> en biedt veel mogelijkheden voor diverse bedrijfsactiviteiten. De bovenverdieping is circa 200 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak kantoorruimte, verdeeld over drie afzonderlijke ruimtes. De kantoorruimtes op de eerste verdieping bestaat uit ruime kantoor kamers, een berging, ruime gangzone en een badkamer van circa 6 m<sup>2</sup>. De verdeling van de begane grond en de indeling van de eerste verdieping maakt het een perfecte combinatie van bedrijfsruimte met kantoorruimte.

### Voorzieningen:

De bedrijfsruimte op de begane grond is uitgerust met drie overheaddeuren, strategisch geplaatst aan de voorzijde, achterzijde en zijkant, waardoor een uitstekende toegankelijkheid wordt geboden. Er zijn twee loopdeuren aanwezig voor extra gebruiksgemak. Met een plafondhoogte van bijna 4 meter en een gevlinderde vloer met een hoge vloerbelasting van 3.000 kg/m<sup>2</sup>, is de ruimte ideaal voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten. Dankzij de grote ramen valt er veel daglicht binnen, wat bijdraagt aan een prettige werkomgeving. De aanwezige vloerverwarming zorgt voor een constante temperatuurregulatie.

De kantoorruimte op de verdieping is voorzien van drie comfortabele kantoorruimten die geschikt zijn voor diverse werkopstellingen en/of vergaderruimten. Verder is er een kleine pantry aanwezig en een uitgebreide keuken voor extra gemak. Het airconditioningsysteem zorgt zowel voor verwarming als koeling, wat bijdraagt aan een prettig werkklimaat. Daarnaast is er een badkamer met toilet aanwezig. De verlichting en vloerverwarming door het gehele pand maken het geheel compleet.

Met deze combinatie van kantoor- en bedrijfsruimte, gelegen in Everdingen, biedt dit object een ideale werkomgeving voor ondernemers die comfort en functionaliteit zoeken.

### Bestemming:

Het betreft een bedrijfsbestemming.

# TIENHOVENSEWEG 43

## EVERDINGEN

### Woning:

De vrijstaande woning op het perceel heeft een woonoppervlakte van ca. 186 m<sup>2</sup> met de navolgende indeling:

Begane grond:

Via de royale voortuin met ruime parkeergelegenheid voor meerdere auto's, leidt de entree naar een hal van ca. 14 m<sup>2</sup>. De hal biedt toegang tot verschillende ruimtes: een werkkamer van ca. 11 m<sup>2</sup>, een praktische kastruimte, een slaapkamer van 8 m<sup>2</sup>, een modern toilet met fontein, en een handige wasruimte van ca. 4 m<sup>2</sup>. Daarnaast leidt de hal naar het zeer ruime zonnige terras waarvan 43 m<sup>2</sup> overdekt is, de trapopgang naar de eerste verdieping en de riante woonkamer met open keuken.

De woonkamer van ca. 64 m<sup>2</sup> biedt volop ruimte en lichtinval door de vele ramen en openslaande deuren naar de tuin. De houten balken aan het plafond en de grote vloertegels geven de kamer een warme en karakteristieke uitstraling. Een centraal geplaatste houtkachel zorgt voor extra sfeer en comfort.

De open keuken is modern, maar met een tijdloze uitstraling. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich een wand met luxe inbouwapparatuur, zoals een koel-/vriescombinatie, magnetron en een stoomoven en een gasfornuis met afzuiging en twee ovens. Het keukeneiland biedt een grote spoelbak met Quooker, een vaatwasser en veel opbergruimte. De barzijde van het eiland biedt plek om gezellig aan te zitten.

De werkkamer aan de voorzijde is ideaal als thuiswerkplek, hobbyruimte of extra slaapkamer. Aan de achterzijde bevindt zich nog een lichte kamer van vergelijkbare grootte (11 m<sup>2</sup>), die prachtig uitzicht biedt op het terras en de tuin.

Eerste verdieping:

De overloop van ca. 9 m<sup>2</sup> geeft toegang tot de ruime badkamer van 16 m<sup>2</sup> en een gang van 6 m<sup>2</sup> die leidt naar twee royale slaapkamers van elk ca. 18 m<sup>2</sup>.

De slaapkamers zijn licht en ruimtelijk door de grote raampartijen en dakramen, in combinatie met een nokhoogte van ruim 4 meter. De slaapkamer aan de achterzijde heeft bovendien toegang tot een praktische inloopkast van ca. 6 m<sup>2</sup>.

De badkamer straalt luxe uit en is van alle gemakken voorzien. Met een breedte van ruim 6,5 meter biedt deze moderne ruimte plaats aan een dubbele wastafel met meubel, een grote spiegel, een infraroodsauna, een tweede toilet, een jacuzzi, en een ruime douchecabine met verschillende standen. De dakkapel en raampartijen zorgen voor veel licht en ventilatie, waardoor de badkamer zowel praktisch als comfortabel is.

Extra opbergruimte is er volop middels de meerdere knieschotten op deze verdieping.

### Tuin:

Met een perceel van 3.075 m<sup>2</sup> is de tuin een van de absolute hoogtepunten van deze woning. De achtertuin is georiënteerd op het zuidwesten, waardoor hier de hele dag van de zon genoten kan worden. Op het zeer ruime terras is een deel overdekt door een veranda van ca. 43 m<sup>2</sup> die is voorzien van lichtopeningen, wat het een lichte en aangename plek maakt.

De tuin biedt alles voor ontspanning en vermaak: een overkapping met zitgedeelte, een buitenkachel, een jacuzzi en zelfs een buitendouche. Hier kan je heerlijk ontspannen en bijkomen van een drukke dag. Daarnaast is er een groot groen gazon met een ingebouwde trampoline, extra berging en houtopslag. Voor kinderen is er volop speelruimte, en voor volwassenen biedt de tuin een oase van rust en privacy.

# TIENHOVENSEWEG 43

## EVERDINGEN

### **Bijzonderheden:**

- het betreft een bedrijfsbestemming;
- vele gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld kantoor aan huis, stallingsruimte met kantoor, werkplaats, B&B etc.;
- verwarming middels twee CV-ketels (2015 en 2018);
- de woning is voorzien van een domoticsysteem (2015);
- beide gebouwen zijn volledig geïsoleerd en voorzien van krachtstroom;
- buitenschilderwerk recent uitgevoerd.

### **Energielabels:**

bedrijfsgebouw - label A++  
vrijstaande woning - label B.

### **Waarborgsom:**

Er zal door koper een waarborgsom gestort worden ter grootte van 10 % van de koopsom.

### **Notaris:**

Keuze koper.

### **Koopakte:**

Conform model NVM.

### **Transport:**

In overleg.

### **Baten en lasten:**

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

### **Bijzonderheden:**

Deze vrijblijvende informatie wordt verstrekt onder het uitdrukkelijke voorbehoud van onvoorwaardelijke goedkeuring door verhuurder c.q. eigenaar.

### **Plattegrondtekeningen:**

De in deze brochure opgenomen tekeningen zijn slechts van indicatieve aard. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



























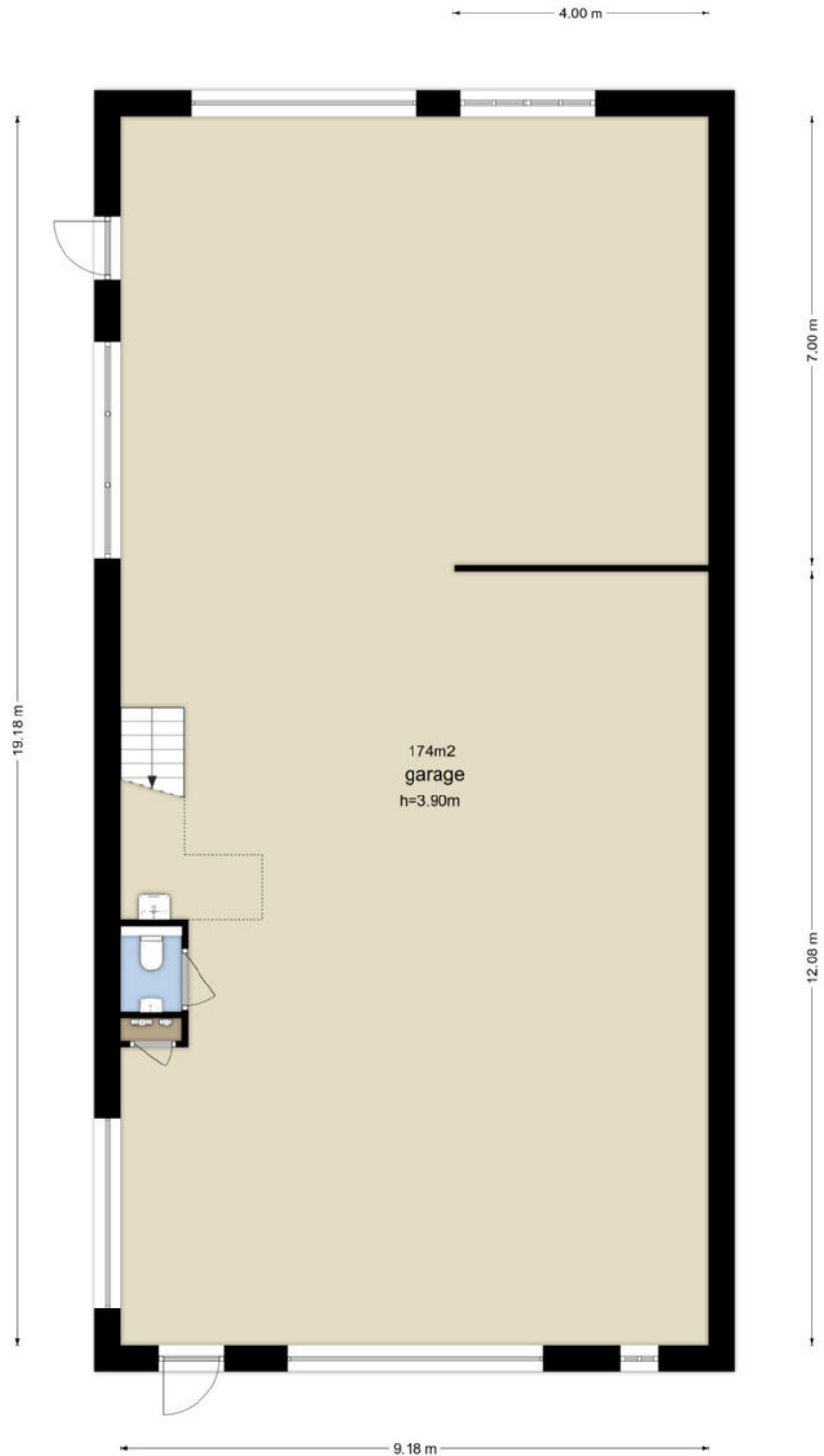








Tienhovenseweg 43 - Everdingen  
Bijgebouw - Begane Grond



Tienhovenseweg 43 - Everdingen  
 Bijgebouw - Eerste Verdieping



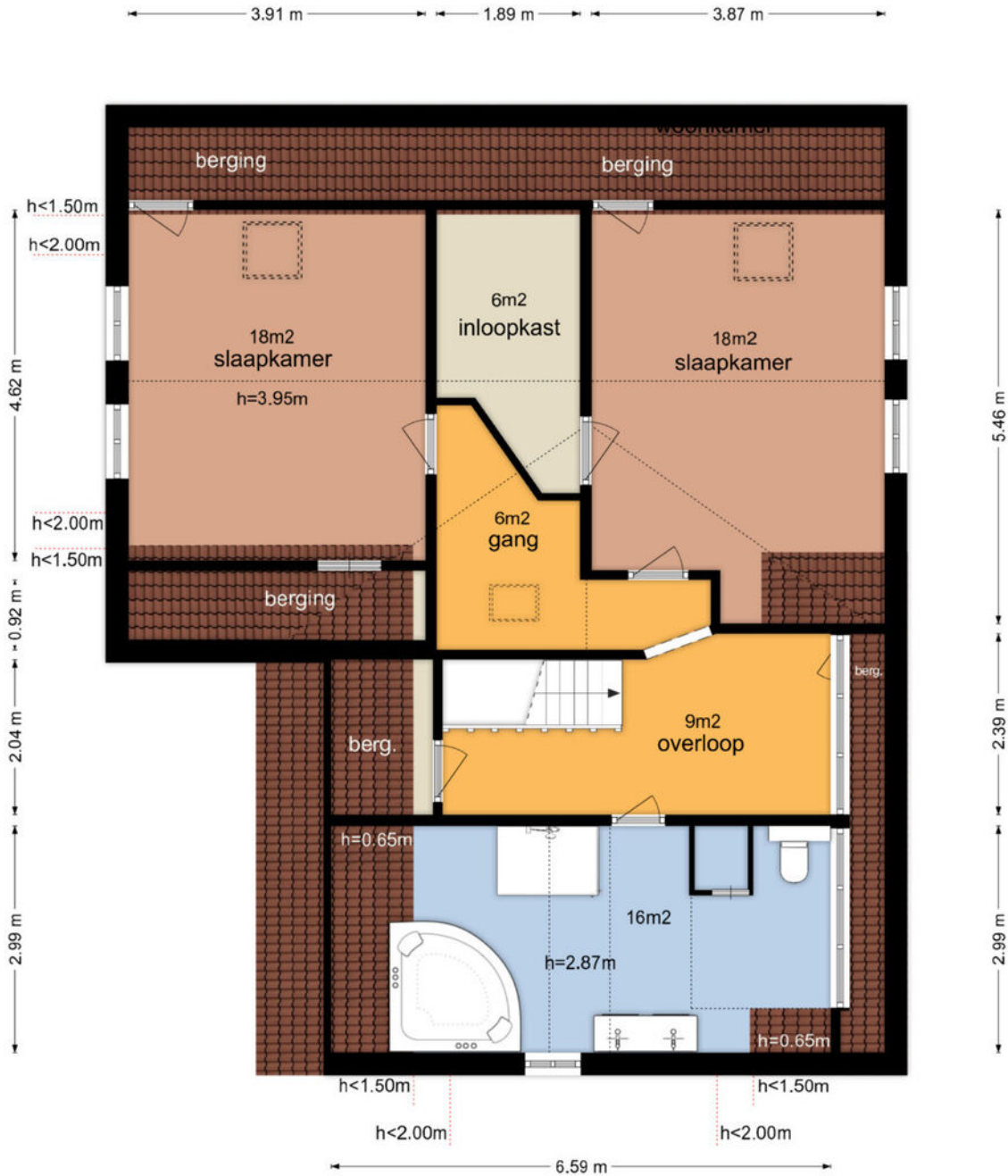
De plattelingen zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattelingen kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © www.vistaview.nl

Tienhovenseweg 43 - Everdingen  
 Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © www.vistaview.nl

Tienhovenseweg 43 - Everdingen  
 Eerste Verdieping





**Ons team aan de Sleepboot 7 in Houten.**

V.l.n.r.: Daan Lacor, Marije Bijdevier-Pouw, Monique Storm-Zuiddendorp, Dirk-Jan Jansen, Paul van de Plassche



SLEEPBOOT 7  
3991 CN HOUTEN  
TEL 030 634 22 25  
INFO@ZUIJDPLAS.NL  
WWW.ZUIJDPLAS.NL

Samenwerkingsverband met:

**De Keizer Makelaars**  
BILTSTRAAT 113 B  
3572 AN UTRECHT  
TEL 030 275 90 40

TEVENS VESTIGINGEN IN:  
HOUTEN  
MAARSSSEN  
NIEUWEGEIN  
VIANEN  
VLEUTEN/DE MEERN

**Gevaert Makelaars**  
STATIONSWEG 10  
3445 AB WOERDEN  
TEL 0348 417 200

**Nijland Makelaars**  
VINKENLAAN 29  
3722 AH BILTHOVEN  
TEL 030 228 58 58

TEVENS VESTIGINGEN IN  
AMERSFOORT  
BAARN  
DOORN  
UTRECHT  
ZEIST