



TE KOOP

Mgr. van Oorscotstraat 11/11B
5473 AX Heeswijk-Dinther

Bernheze makelaars

📍 Bitswijk 10 5401 JB Uden

☎ 0413 24 38 18

🌐 [Bernheze.nl](https://www.bernheze.nl)

✉ info@bernheze.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



Kenmerken

Soort object:

Bedrijfswoning met praktijkruimte

Totale oppervlakte bedrijfswoning:

ca. 137 m²

Totale oppervlakte praktijkruimte:

ca. 85 m²

Berging

ca. 60 m²

Totale perceelsgrootte

1.530 m²



Vraagprijs:

€ 550.000,- k.k.

Totale oppervlakte: ca. 282 m²

Bouwjaar praktijkruimte: 1979

Bouwjaar woning:

1955

Omschrijving

Object

Ruime en karakteristieke bedrijfswoning van ca. 137 m² en praktijk/kantoorruimte van ca. 85 m² gelegen op Mgr. Van Oorschootstraat 11 en 11B met een ruim perceel te Heeswijk-Dinther. Het authentieke object biedt verschillende mogelijkheden tot voor gebruik en is ideaal voor een beroep aan huis. De bedrijfswoning is uit 1955 en behoeft wel enige aanpassingen. De aangrenzende kantoorruimte uit 1979 heeft een eigen entree en is goed gescheiden van de woning. Aan de zijkant is voldoende ruimte op de eigen oprit voor het parkeren van bezoekers. Aan de achterzijde van het pand is een diepe tuin aanwezig, welke mooi in het groen is gelegen. Direct achter de kantoorruimte is een vrijstaande, gedateerde, berging aanwezig. Deze bedrijfswoning biedt een unieke kans om een functionele en aantrekkelijke werk- en leefomgeving te creëren. Hoewel het pand enige modernisering vereist, vormt het de ideale basis voor degenen die hun eigen stempel willen drukken en de ruimte willen aanpassen aan hedendaagse standaarden..

Omgeving

Het object bevindt zich in de nabijheid van het centrum van Heeswijk-Dinther, een omgeving die een aantrekkelijke mix biedt van woonbebouwing, horecagelegenheden, en dienstverlenende en commerciële ruimten. Bovendien is het groene Aa-dal op loopafstand, wat mogelijkheden biedt voor ontspanning en recreatie in een natuurlijke omgeving.

Bereikbaarheid

De Mgr. Van Oorschootstraat heeft een uitstekende bereikbaarheid dankzij de directe aansluiting op de N279, die een snelle verbinding biedt naar 's-Hertogenbosch, Veghel en Helmond. Dit maakt het gemakkelijk om toegang te krijgen tot de belangrijke rijkswegen A2 en A50. Bovendien is er een bushalte op slechts enkele minuten loopafstand, met lijn 158 die verbindingen biedt naar Veghel en 's-Hertogenbosch. De locatie ligt strategisch nabij de doorgaande weg tussen Veghel, Berlicum en Schijndel, waardoor het zowel voor auto- als openbaar vervoer goed bereikbaar is.

Kadastraal bekend

gemeente : Heeswijk-Dinther

sectie : B

nummer : 4480, 4618 en 4554.

grootte : 1.530 m²

bron : Kadaster Eindhoven

De afmeting van het perceel zal nog licht gewijzigd worden.

Oppervlakteverdeling

Bedrijfswoning : ca. 137 m²

Kantoorruimte : ca. 85 m²

Berging : ca. 60 m²

Totaal : ca. 382 m²

Duurzaamheid

Het object is voorzien van de volgende duurzame voorzieningen:

- Isolerende beglazing op de begane grond;

Omschrijving

Opleveringsniveau

Terrein:

- het terrein naast de woning en het kantoor is verhard middels klinkers;
- achter het pand is een ruime tuin aanwezig van ca. 50 meter diep;
- voorzien van afsluitbaar hekwerk;
- voorzien van riolering;

Algemene voorzieningen:

- Warmtebron en warmwater object middels een cv ketel.

Parkeren

Het object beschikt over parkeerplaatsen en bevindt zich in de nabijheid van openbare parkeergelegenheid.

Bestemmingsplan

Dienstverlening en wonen.

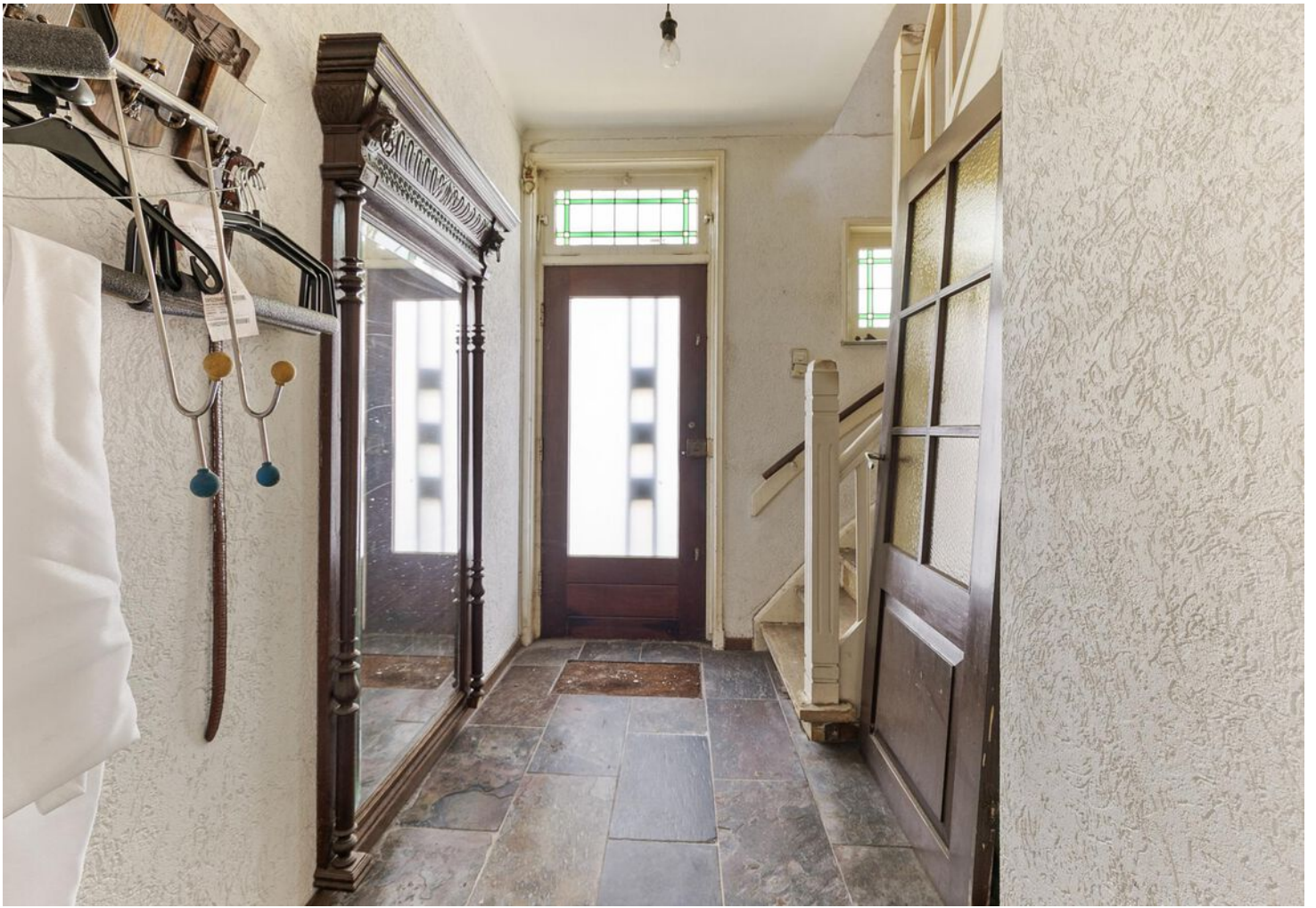
Vraagprijs

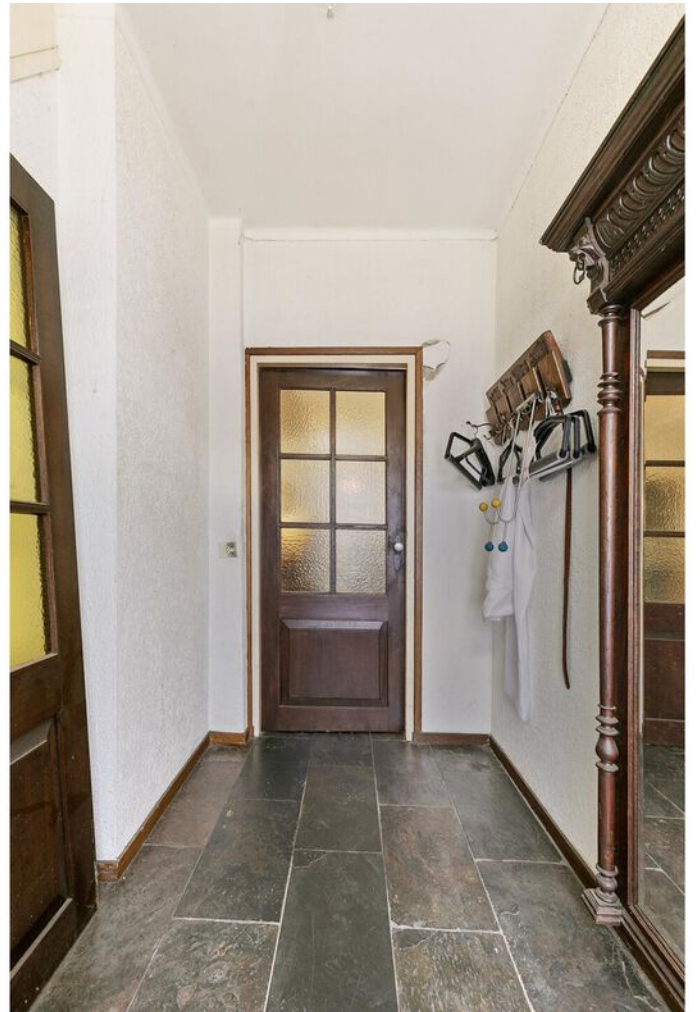
€ 550.000,- kosten koper.

Aanvaarding

In overleg.





















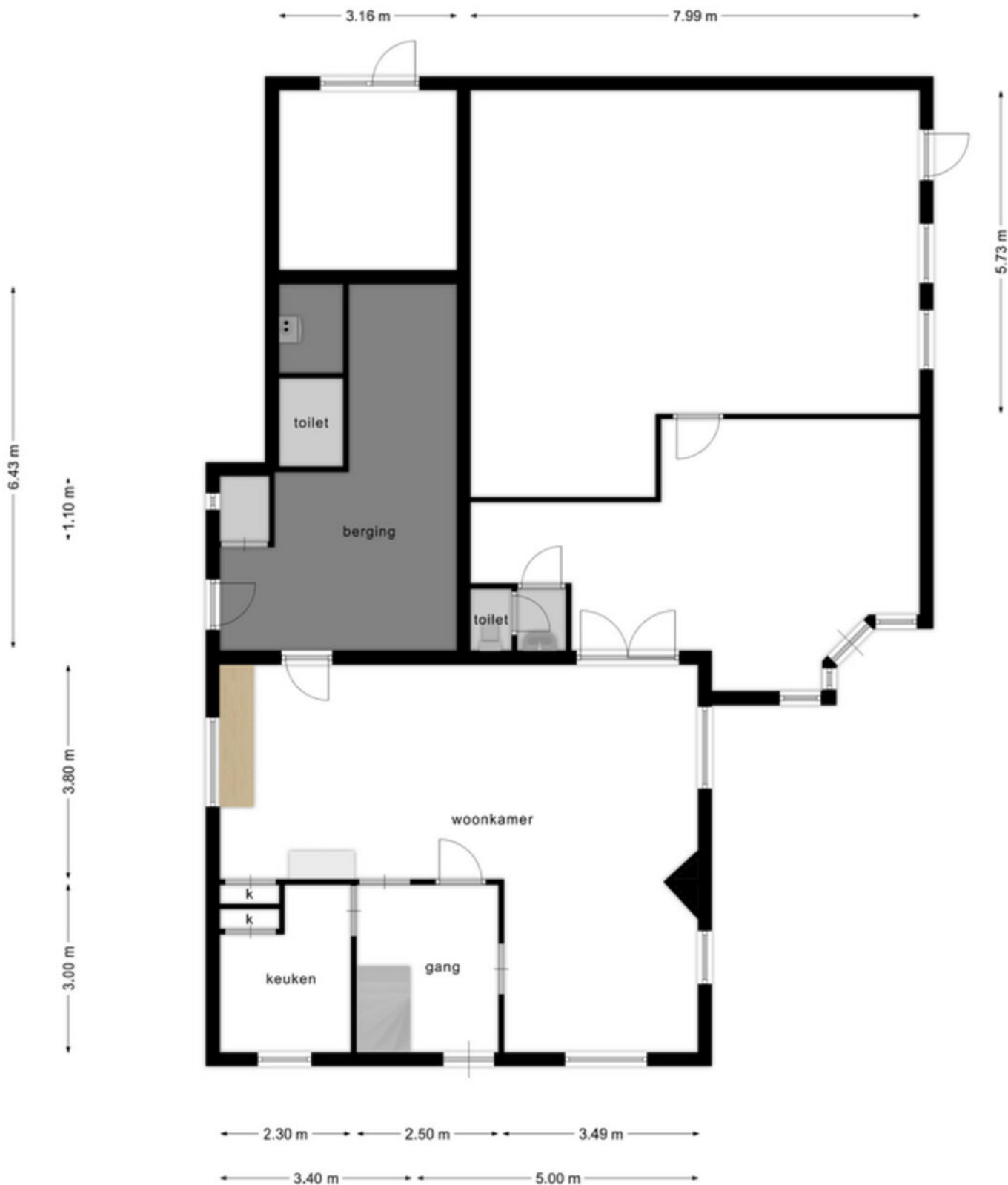






Plattegrond

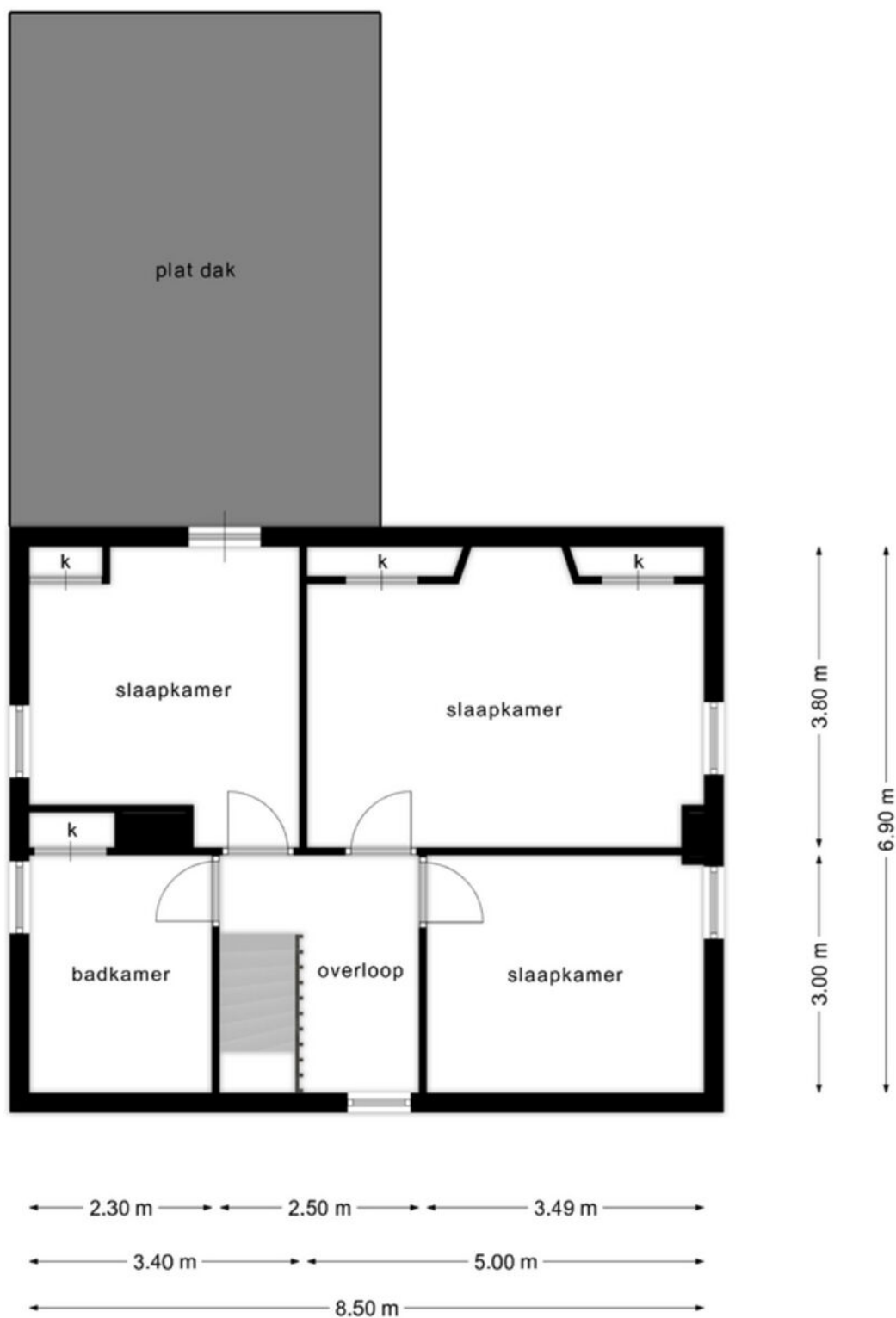
Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Eerste verdieping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Jade



0 10 20 30 40 50m

- 12345 Deze kaart is noordgericht
- 25 Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Heeswijk-Dinther
 Sectie B
 Perceel 4480



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 april 2024
 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.

Omgevings-/bestemmingsplan

Omgevingsloket Regels op de kaart

< Opnieuw zoeken < Monseigneur van Oorschotstra...

160546, 406861

Deze coördinaten liggen in Monseigneur van Oorschotstraat 11, 5473AX Heeswijk-Dinther. Perceel Heeswijk-Dinther (HWK02) B 4480

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Legenda Kaartlagen

Legenda

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart

Bestemmingsplan De kommen van Bernheze

Bestemmingsplan Gemeente Bernheze
meer kenmerken

vastgesteld 01-06-2011 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (2)

- Waarde - Archeologie 2
- Dienstverlening

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

- bedrijfswoning

Maatvoeringen (3)

Bestemming - Dienstverlening

Omgevingsloket Regels op de kaart

< Opnieuw zoeken

Monseigneur van Oorschotstraat 11a, 5473AX Heeswijk-Dinther

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Legenda Kaartlagen

Legenda

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart

Bestemmingsplan De kommen van Bernheze

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bouwaanduidingen (1)

- aaneengebouwd

Bouwvlakken (3)

- bouwvlak
- bouwvlak
- bouwvlak

Functieaanduidingen (2)

- bedrijfswoning
- specifieke vorm van horeca - middelzware horeca

Maatvoeringen (8)

Bestemming - Bedrijfswoning

gemeente: Bernheze
plannaam: De Kommen van Bernheze

status: Vastgesteld
datum: 01-06-2011

SAB

Inhoud
Afdrukken

Artikel 7 Dienstverlening

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Dienstverlening" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': een bedrijfswoning;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op de verdieping': wonen op de verdieping;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen en bedrijfswoningen

Hoofdgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- c. bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage.

7.2.2 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal:
 1. 60 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 70% is;
 2. 70 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
 3. 80 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
 4. 90 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
 5. 100 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 800 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
- b. onverminderd het bepaalde onder a bedraagt de oppervlakte van een bijgebouw maximaal 50 m²;
- c. per bedrijfswoning zijn maximaal drie vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- d. bijgebouwen worden gesitueerd minimaal 4 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
- e. de goothoogte van niet-vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,25 m bedragen;
- f. de dakhelling van niet-vrijstaande bijgebouwen mag niet steiler zijn dan de kap van de bedrijfswoning;

- g. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,25 m respectievelijk 5,5 m bedragen.

7.2.3 Carports bij bedrijfswoningen

Carports bij bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. per bedrijfswoning is maximaal 1 carport toegestaan;
- b. gesitueerd maximaal 1 m voor de (het verlengde van de) voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. oppervlakte maximaal 20 m²;
- d. hoogte maximaal 3,25 m.

7.2.4 Ondergeschikte onderdelen van bedrijfswoningen

De voorgevelrooilijn van bedrijfswoningen mag naar de wegzijde toe uitsluitend worden overschreden door ondergeschikte onderdelen van woningen (erkers) die voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. horizontale diepte maximaal 1,5 m;
- b. breedte maximaal 60% van de breedte van de totale voorgevel (exclusief overkapping boven de voordeur);
- c. afstand tot de voorste perceelsgrens minimaal 1,5 m;
- d. goothoogte maximaal 0,25 m boven de bovenzijde van de verdiepingsvloer van de bedrijfswoning;

met dien verstande dat het doortrekken van een erker aan de voorgevel tot voorbij en aan één zijgevel is toegestaan mits:

1. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m bedraagt;
2. de breedte aan de zijgevel niet meer dan 1,5 m uit de zijgevel van de bedrijfswoning bedraagt;
3. de diepte aan de zijgevel maximaal gelijk is aan de diepte van de bedrijfswoning.

7.2.5 Overkappingen boven de voordeur

Overkappingen boven de voordeur zijn toegestaan en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. breedte maximaal 120% van de breedte van de entreepartij, tenzij de overkapping één constructie vormt met een erker;
- b. horizontale diepte maximaal 1,5 m;
- c. open constructie zonder tot de constructie behorende wanden.

7.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. vlaggenmasten: 6 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning: 1 m;
- c. erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning: 2 m, met dien verstande dat in hoeksituaties (de zijgevel van de bedrijfswoning grenst aan een straat, openbaar groen of water) de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vanaf (het verlengde van) de voorgevel tot 4 m. daarachter maximaal 1 m. bedraagt;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt mede verstaan een gebruik van bedrijfsgebouwen en bijgebouwen voor bewoning.

7.4 Afwijking van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1 en artikel 7.3 en toestaan dat bijgebouwen bij de bedrijfswoning worden gebruikt voor bewoning, in het geval het gaat om:

- a. bewoning in het kader van mantelzorg waarbij de noodzaak door middel van een mantelzorgindicatie is aangetoond, of;
- b. bewoning door een alleenstaande ouder met een leeftijd van minimaal 55 jaar die gaat inwonen bij één van zijn/haar kinderen, of;
- c. bewoning door een ouder-echtpaar dat gaat inwonen bij één van hun kinderen waarvan ten minste één ouder met een leeftijd van minimaal 55 jaar;

onder de voorwaarden dat:

- d. de vloeroppervlakte die voor bewoning wordt gebruikt maximaal 80 m² bedraagt binnen de mogelijkheden van de in artikel 7.2 opgenomen bouwregels;
- e. er geen tweede woning ontstaat;
- f. het gebruik wordt beëindigd zodra niet meer wordt voldaan aan lid a, b of c van dit artikel.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "Dienstverlening" te wijzigen in een bestemming "Kantoor", "Tuin" en/of "Wonen", met dien verstande dat:

- a. de uitvoerbaarheid van de bestemming wordt aangetoond;
- b. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- c. er geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
- d. het aantal te realiseren woningen in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
- e. het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen;
- f. er een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten;
- g. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- h. geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden;
- i. aansluiting wordt gezocht bij de regels van de bestemmingen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

Over Bernheze Makelaars

Professionals met focus

Bernheze Makelaars is in 1996 opgericht en gevestigd in Uden. Het team van Bernheze bestaat uit ca 30 professionele medewerkers verdeeld over de teams Wonen, Bedrijven, Agrarisch, Taxaties en Beheer. Onze integrale aanpak zorgt voor een unieke omgeving waar wij nagenoeg alle vastgoedvraagstukken, hoe complex ook, kunnen oplossen.

Wij zijn een continue lerende organisatie en hechten aan het permanent scholen van onze mensen en continue verbeteren van onze inzichten. Verbinden van beschikbare data, onze kennis en inzichten, maatschappelijke ontwikkelingen, veranderingen van het klimaat en de gevolgen daarvoor voor de vastgoedsector en ons enthousiasme levert de beste ingrediënten om onze opdrachtgevers van goed van dienst te zijn.

Wij zijn trots op onze langlopende banden met onze opdrachtgevers die wij in elke fase in de vastgoedcyclus van hun vastgoed en/of in elke fase van hun leven of onderneming met de door ons aangeboden diensten van dienst kunnen zijn.

Uw specialist in:

 Wonen

 Agrarisch

 Bedrijven

 Vastgoed



Disclaimer

Agrarisch en landelijk vastgoed

Bezichtiging

Wij stellen het op prijs als u ons -naar aanleiding van deze verkoopbrochure en de bezichtiging- op de hoogte brengt van uw bevindingen, zodat wij de verkoper kunnen informeren.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze verkoopbrochure is slechts bedoeld om de koper een globaal beeld van het object te laten vormen. Deze verkoopbrochure zal zelf nooit onderdeel (gaan) uitmaken van de contractstukken of van de koopovereenkomst. De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en gemaakt voor promotionele doeleinden (bij afdrucken op papier kunnen zij eenvoudig vervormen). Aan deze plattegronden kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Deze brochure is met de meest grote zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. Alle prijzen zijn kosten koper en exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld.

Oppervlaktes en inhoud

De in deze verkoopbrochure vermelde oppervlaktes zijn uitsluitend voor wat betreft de (bedrijfs)woning(en) gemeten conform de "Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen" en de "Meetinstructie Bruto inhoud woningen". De oppervlaktes van stallen, loods en andere bedrijfsruimtes zijn overgenomen van vergunningen en/of gemeten vanaf een satellietbeeld en/of bouwtekening, waardoor een koper rekening dient te houden met een grotere onnauwkeurigheid. Een koper wordt in de gelegenheid gesteld om het gekochte volledig zelf in te (laten) meten.

Voor wat betreft de (bedrijfs)woningen: de Meetinstructie (gebaseerd op de NEN 2580) is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie

van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie geeft vorm, inhoud en structuur aan de gebruiksoppervlakte. De opgegeven gebruiksoppervlakte is indicatief en kan niet als een garantie worden gezien. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Omdat koper de situatie ter plaatse heeft bekeken en dus ziet wat hij koopt, maakt het vaak niet uit of de opgegeven grootte afwijkt van de werkelijke grootte. Bovendien wordt de waarde van de woning in de regel niet alleen door de vierkante meters beïnvloed. Ook andere factoren beïnvloeden de waarde van een woning, zoals locatie, voorzieningen en staat van onderhoud.

Onderzoeksplicht koper - mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtend overzicht te geven met betrekking tot de aanwezigheid en/of afwezigheid van bepaalde eigenschappen, gebreken, rechten en plichten met betrekking tot het object. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en daarmee tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een object een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of het object de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het voorgenomen gebruik. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van informatie die opvraagbaar is bij de overheid (zoals o.a. de gemeente, de provincie, het waterschap en het Rijk) en/of bij andere openbare diensten (zoals o.a. het Kadaster). Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen aankoopmakelaar of taxateur. Dat is een makelaar die alleen de belangen van de koper behartigt.

Koper wordt in de gelegenheid gesteld het object nog voor aankoop te laten keuren door een erkend bouwkundige. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u best vooraf met de makelaar kunt bespreken. U kunt ook altijd zelf een aankoopmakelaar in de arm nemen.

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door: (1) een tegenbod te doen óf (2) expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Géén schriftelijkheidsvereiste

De koop komt tot stand door aanbod (van een bieder) en aanvaarding (door de eigenaar). Dit kan ook mondeling/persoonlijk, telefonisch of per e-mailbericht gebeuren; al dan niet door bemiddeling via Bernheze Makelaars. Zodra partijen het eens zijn over de belangrijkste zaken (de zogenaamde essentialia) is er een (voorwaardelijke) koop tot stand gekomen. De mondelinge wilsovereenkomst is bindend. Er is nadrukkelijk geen schriftelijkheidsvereiste en/of een wettelijke bedenktijd van 3 dagen van toepassing, zoals bij particulieren die een woning aankopen gebruikelijk is.

Koopovereenkomst

Indien overeenstemming wordt bereikt over de essentialia van de koop (zoals de koopsom,

datum van eigendomsoverdracht, ontbindende voorwaarden e.d.), zal dit worden uitgewerkt in een schriftelijke koopovereenkomst. Hiervoor zal gebruik gemaakt worden van de standaard NVM-koopovereenkomst: steeds het meest passende en meest recente model. Een uitgebrachte bieding wordt, voor zover niet expliciet anders aangegeven, geacht te zijn gedaan onder conformering aan alle bepalingen van deze standaardiseerde koopovereenkomst. De modelkoopovereenkomst wordt u op verzoek toegezonden. Eventueel door de koper te maken voorbehouden en/of ontbindende voorwaarden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, het uitvoeren van bodemonderzoeken en/of het uitvoeren van bouwtechnische keuringen), worden alleen vermeld als deze tijdens onderhandelingen zijn afgesproken.

Uiterlijk 2 weken na afloop van de laatste voor koper ontbindende voorwaarde(n), wordt de koper geacht een waarborgsom te storten óf bankgarantie af te geven bij de notaris ter hoogte van 10 procent van de overeengekomen koopsom.

Erfdienstbaarheden - bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn: zoals kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen. Deze worden automatisch of door de notaris aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij Bernheze Makelaar.

Indien gewenst kunt u -voor meer zekerheid- het Kadaster voor eigen rekening opdracht geven een diepgaand erfdienstbaarheden onderzoek uit te voeren (kosten tot circa € 400). Erfdienstbaarheden kunnen echter ook ontstaan door verjaring en het kan dus ook zo zijn dat de huidige eigenaar c.q. verkoper van deze erfdienstbaarheden dus niet op de hoogte is. Ook het Kadaster kan dit dan niet achterhalen. Deze onzekerheid dient een koper te aanvaarden.