

# Bedrijfswoning met bedrijfsruimte



HULTEN | Broekdijk 36

Vraagprijs: € 675.000 k.k.



0161-492371 | [info@broedersmakelaardij.nl](mailto:info@broedersmakelaardij.nl)  
[www.broeders.com](http://www.broeders.com)

# Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte:	218 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	8.100 m <sup>2</sup>
Energielabel:	E
Bouwjaar:	1946

- ✓ De woning heeft een vrije ligging en aan de voorzijde kijkt u uit over de landerijen;
- ✓ Op het object rust de bestemming 'bedrijf' met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – fouragehandel' en 'intensieve veehouderij';
- ✓ Voor de afmetingen van de diverse ruimtes verwijzen wij u naar de plattegronden.



# Algemeen

Deze vrijstaande boerderij is gebouwd omstreeks 1946 en gelegen op een landelijke en rustige locatie. De boerderij is voorzien van meerdere bijgebouwen en gelegen op een ruim perceel van circa 8.100 m<sup>2</sup>. Aan de achterzijde is er een vrij uitzicht over de landerijen.

De boerderij is op de begane grond voorzien van een woonkamer, kantoor, keuken, slaapkamer, serre, bijkeuken en een aanpandige stal. Op de eerste verdieping zijn er 4 slaapkamers en een zolder. Middels een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken.

Hulten ligt centraal tussen Tilburg en Breda en heeft een snelle verbinding met de A58. Het is een rustige woonlocatie met alle stadse voorzieningen binnen handbereik.



# Begane grond

## Entree

Entree via hal met toegang tot de woonkamer en een slaapkamer.

## Kantoor

Kantoor van circa 14 m<sup>2</sup> met zij-entree. Deze ruimte kan u ook gebruiken als slaapkamer.

## Woonkamer

Ruime woonkamer van circa 41 m<sup>2</sup> voorzien van vaste kast en een schouw.

## Portaal

Portaal met vaste trap naar de eerste verdieping.

## Slaapkamer

Vanuit het portaal en het kantoor te bereiken slaapkamer.

## Keuken

Woonkeuken met toegang tot de kelder (afmeting: circa 4,17 m x 3,94 m) en voorzien van een vaste kast en een keukenblok in

hoekopstelling met 1½ spoelbak, oven, koelkast, vaatwasser, 5-pits gasfornuis en een afzuigkap.

## Serre

Vanuit de keuken te bereiken serre met zij-entree.

## Bijkeuken

Vanuit de keuken te bereiken bijkeuken met aansluitpunt voor de wasmachine, zij-entree en met toegang tot de badkamer, cv-ruimte en toiletruimte voorzien van toilet. In de bijkeuken staat een eenvoudig keukenblok met een spoelbak en onderkasten.

## Badkamer

Volledig betegelde badkamer voorzien van een ligbad, douche en dubbele vaste wastafel.

## CV-ruimte

CV-ruimte voorzien van opstelling cv-combiketel.



















# 1e en 2e verdieping

## Eerste verdieping

### Overloop

Overloop met toegang tot vier slaapkamers, een berging en een zoldertje.

### Slaapkamer

Slaapkamer met twee vaste kasten gelegen aan de voorzijde.

### Slaapkamer

Slaapkamer met vaste kast gelegen aan de voorzijde.

### Slaapkamer

Slaapkamer met twee vaste kasten gelegen aan de achterzijde.

### Slaapkamer

Slaapkamer met twee vaste kasten gelegen aan de achterzijde.

### Zolder

Zolder met 2 dakramen.

## Tweede verdieping

### Bergzolder

Middels een vaste trap te bereiken bergzolder welke bestaat uit 2 delen.







# Buiten

De royale tuin is gelegen rondom de woning en beschikt over bestrating, gazon, diverse bomen en planten. Aan de achterzijde heeft u een vrij uitzicht over de landerijen.

## BEDRIJFSGEBOUWEN:

- Aan de bedrijfswoning vast gebouwde schuur. Deze schuur is gebouwd omstreeks 1946. Deze aangebouwde schuur is opgetrokken van steen en deels bedekt met asbesthoudende leien en deels geïsoleerde damwand. De afmeting is ca. 19.14 m x 25.78 m (= ca. 493m<sup>2</sup>).
- Voormalige ligboxenstal, opgetrokken van hout en bedekt met asbesthoudende golfplaten. De stal is gebouwd omstreeks 1969. De afmeting is ca. 21.21 m x 38.10 m (= ca. 808 m<sup>2</sup>).
- Voormalige kalverenstal, opgetrokken van steen en bedekt met asbest vrije golfplaten. Het exacte bouwjaar is niet bekend. De afmeting is ca. 4.90 m x 9.37 m (= ca. 46 m<sup>2</sup>).
- Machineloods / opslag hooi en stro (deze loods is aan een zijde open). Deze bedrijfsruimte is gebouwd omstreeks 1976. De loods is opgetrokken van steen en bedekt met asbest vrije golfplaten. De afmeting is ca. 6.77 m x 24.21 m (= ca. 164 m<sup>2</sup>).
- Dubbele garage, opgetrokken van steen en bedekt met asbesthoudende golfplaten. De garage is gebouwd omstreeks 1976. De afmeting is ca. 5.76 m x 5.89 m (= ca. 34 m<sup>2</sup>).
- Voormalig beregeningshok. Deze is gebouwd omstreeks 1959, opgetrokken van steen en bedekt met asbesthoudende golfplaten. De afmeting is ca. 2.79 m x 3.79 m (= ca. 11 m<sup>2</sup>).







# Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Gilze en Rijen. Op het perceel rust de enkelbestemming "Bedrijf" met de functie-aanduidingen "specifieke vorm van bedrijf - foeragehandel" en "intensieve veehouderij". De bouwaanduidingen zijn "karakteristiek" en "voormalig agrarisch bedrijf". De maatvoering is "maximum bebouwd oppervlak: 2.845 m<sup>2</sup>" (dit is inclusief de achterliggende bedrijfsloods welke niet meer tot het object behoort). Een gedeelte van het bouwvlak met daarop de achterliggende bedrijfsloods is in het verleden los verkocht. Hierdoor is het thans (met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid) niet mogelijk de bestemming of functie-aanduiding van het object te wijzigen. Voor meer informatie omtrent de bestemming / het omgevingsplan en de mogelijkheden en onmogelijkheden van het object adviseren wij u contact op te nemen met de gemeente Gilze en Rijen (zie kopie van een deel van het bestemmingsplan in deze brochure).

## BESTEMMINGSPLAN GEGEVENS:

### Buitengebied

Gemeente Gilze en Rijen

bestemmingsplan

onherroepelijk (vastgesteld 2013-07-01)





125065.2, 399278.3

**Enkelbestemming**

Bedrijf

**Dubbelbestemming**

Waarde - Landschap - 1



Bouwvlak

**Functieaanduiding**

intensieve veehouderij

**Functieaanduiding**specifieke vorm van bedrijf -  
foeragehandel**Bouwaanduiding**

karakteristiek

**Bouwaanduiding**specifieke bouwaanduiding -  
voormalig agrarisch bedrijf**Maatvoering**maximum bebouwd oppervlak:  
2845 m<sup>2</sup>**Gebiedsaanduiding**

ihcs - 1

**Gebiedsaanduiding**

overig - agrarisch balansgebied

## Artikel 4 Bedrijf

Plan: Buitengebied  
 Status: onherroepelijk  
 Plantype: bestemmingsplan  
 IMRO-idn: NL.IMRO.0784.BPbuitengebied-VG02

- 4.1 Bestemmingsomschrijving
- 4.2 Bouwregels
- 4.3 Ontheffing bouwregels
- 4.4 Specifieke gebruiksregels
- 4.5 Ontheffing van de gebruiksregels
- 4.6 Aanlegvergunning
- 4.7 Wijzigingsbevoegdheid

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduidingen zoals genoemd in de onderstaande tabel: een bedrijfsactiviteit met SBI-code zoals hierna in de tabel genoemd, uit de ten hoogste voor de bedrijfsactiviteit in de tabel aangegeven categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels:

aanduiding	bedrijfsactiviteit	SBI-code	uit ten hoogste milieucategorie
specifieke vorm van bedrijf - aan	aannemersbedrijf/bouwbedrijf/klussenbedrijf	45.3	B1
specifieke vorm van bedrijf - gar	autobedrijf	501/502/504	B1
specifieke vorm van bedrijf - car	caravanstalling	6321.3	B1
specifieke vorm van bedrijf - ces	coating en straalbedrijf	453	B1
specifieke vorm van bedrijf - gro	groothandel	517	C
specifieke vorm van bedrijf - hmm	handel in melkmachines	5162.2	C
specifieke vorm van bedrijf - hou	houhandel	5153	B1
specifieke vorm van bedrijf - lgb	loodgietersbedrijf	453	B1
specifieke vorm van bedrijf - lwb	agrarisch loonwerkbedrijf/grondverzetbedrijf	014.1	B2
specifieke vorm van bedrijf - met	metaalbewerkingsbedrijf	2852.2	B2
specifieke vorm van bedrijf - omb	onderhouds- en montagebedrijf	453	B1
specifieke vorm van bedrijf - sch	schildersbedrijf	453	B1
specifieke vorm van bedrijf - tis	technisch installatiebedrijf	453.2	B1
specifieke vorm van bedrijf - trb	transportbedrijf	6024.0	C
specifieke vorm van bedrijf - gww	grond-, weg- en waterbouwkundig bedrijf	713	C

- b. ter plaatse van de aanduidingen zoals genoemd in de onderstaande tabel: een bedrijfsactiviteit behorende bij de in de tabel aangegeven aanduiding:

aanduiding	bedrijfsactiviteit
specifieke vorm van bedrijf - ath	agrarisch technisch hulpbedrijf, toeleveringsbedrijf en grond-, weg- en waterbouwkundigbedrijf

specifieke vorm van bedrijf - foe	foeragehandel
specifieke vorm van bedrijf - grd	gronddepot
specifieke vorm van bedrijf - kaa	kaasmakerij
specifieke vorm van bedrijf - lmb	landbouw mechanisatiebedrijf
specifieke vorm van bedrijf - wzi	waterzuiveringsinstallatie
specifieke vorm van bedrijf - wwv	waterwinbedrijf
specifieke vorm van bedrijf - abp	africhtingsbedrijf voor paarden zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.7
specifieke vorm van bedrijf - hkp	hondenkennel/pension zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.51
specifieke vorm van bedrijf - pap	paardenpension/-paardenstalling zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.79
specifieke vorm van bedrijf - kau	kleinschalig automatiseringsbedrijf
Specifieke vorm van bedrijf - wer	werkplaats voor Brabantse Delta
specifieke vorm van bedrijf - hot	bedrijf gericht op hondentraining
specifieke vorm van bedrijf - hok	hondenkennel met daaraan ondergeschikt het fokken van mini-pony's en shetlanders
specifieke vorm van bedrijf - kvk	verkoop van kaas
specifieke vorm van bedrijf - zdr	zeefdrukkerij
specifieke vorm van bedrijf - dis	distributiecentrum
specifieke vorm van bedrijf - bvt	stalling bergingsvoertuigen
specifieke vorm van bedrijf - gvb	grondverzetbedrijf
specifieke vorm van bedrijf - hfs	hoefsmid
nutsvoorziening	nutsvoorzieningen
opslag	opslag van zweefvliegtuigen
verkooppunt motorbrandstoffen lpg	verkooppunt voor motorbrandstoffen, met lpg met daarbij behorende andere detailhandel als bedoeld in categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten
verkooppunt motorbrandstoffen	verkooppunt voor motorbrandstoffen, zonder lpg met daarbij behorende andere detailhandel als bedoeld in categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten

- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek': cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende panden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - car' tevens voor ondergeschikte detailhandel en reparatie;
- e. bedrijfswoningen;
- f. evenementen;
- g. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- h. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en (ontsluitings)wegen;

met uitzondering van:

i. aan-huis-gebonden beroepen;  
met dien verstande dat:

j. tevens het bepaalde in de artikelen 26 t/m 38 en 42 van toepassing is als de gronden zijn voorzien van een dubbelbestemming of een gebiedsaanduiding.

## 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is bouwen uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 40.7
- b. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'antennemast': is uitsluitend een antennemast toegestaan;  
met dien verstande dat:
- d. algehele herbouw van de woning uitsluitend mag plaatsvinden op bestaande fundamenteën;
- e. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'vab' het volgende geldt:
1. het uitbreiden van bestaande bebouwing is in geen geval toegestaan;
  2. nieuwbouw is in geen geval toegestaan;
  3. het gebruik van kassen is in geen geval toegestaan;
  4. van het bepaalde onder 2 kan worden afgeweken indien voormalige agrarische bebouwing wordt gesaneerd, met dien verstande dat het oppervlak van de nieuw op te richten bebouwing maximaal 20% mag bedragen van de oppervlakte van de bebouwing die wordt afgebroken met een maximum van 400 m<sup>2</sup>;
- f. overigens geldt het volgende:

	max. aantal per bouw vlak	max. oppervlak	max. inhoud	max. goot hoogte	max. bouwhoogte	dakhelleng (min./max.)	min. afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. afstand tot voor gevel lijn	min. afstand tot de bedrijfswoning (min./ max.)
bedrijfs woning (inclusief aan- en uitbouw en)	één, tenzij anders op de verbeelding aangegeven	-	750 m <sup>3</sup>	5 m	11 m	20°/ 55°	5 m	-	-/-
bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfs woning	-	100 m <sup>2</sup>	-	3 m	5,5 m	20°/ 55°	5 m	5 m	-/-
bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - wwb'	-	zoals aangegeven op de verbeelding	-	5.5 m	9 m	20°/ 55°	5 m	-	2/-
overige bedrijfsgebouwen	-	zoals aangegeven op de verbeelding	-	5 m	11 m	20°/ 55°	5 m	10 m	2/-
zendmasten ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'	-	-	-	-	100 m	-/-	-	-	2/-
overige bouwwerken en bouwwerken,	-	-	-	-	4 m	-/-	-	-	2/-

geen gebouw en zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoor ziening'	-								
erf- of terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - wwb'	-	-	-	-	3 m	-/-	-	-	-/-
bouwwerken, geen gebouw en zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - wwb'	-	-	-	-	5,5 m	-/-	-	-	-/-
overige erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevel overige plaatsen	-	-	-	-	1 m 2 m	-/-	-	-	-/-
antennes/windturbine	1				12 m	-/-	5 m	10 m	2/-
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	6 m	-/-	-	-	-/-

- = Niet van toepassing.

### 4.3 Ontheffing bouwregels

#### 4.3.1 Ten behoeve van de herbouw van woningen buiten bestaande fundamente

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.2 sub d teneinde algehele herbouw van een burgerwoning buiten de bestaande funderingen toe te staan met inachtneming van het volgende:

- de herbouw vindt plaats op het desbetreffende perceel;
- de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuomgeving;
- herbouw leidt tot een betere milieuhygiënische inpasbaarheid;
- de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast.

#### 4.3.2 Ten behoeve van afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.2 sub f ten behoeve van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mits de voorgenomen afstand nooit minder dan 3 m bedraagt en stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- nieuwe Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- nieuwe Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- detailhandel is niet toegestaan, behoudens bij handelsbedrijven zoals opgenomen in lid 4.1;



- d. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- e. per bedrijf mag de oppervlakte kantoor niet meer bedragen dan 50% van het totale vloeroppervlak met een maximum van 400 m<sup>2</sup> per bedrijf;
- f. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;

## 4.5 Ontheffing van de gebruiksregels

### 4.5.1 Ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.1 sub i ten behoeve van het toestaan van aan-huis-gebonden beroepen die ten hoogste vallen binnen de categorieën A en B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer geldt met inachtneming van het volgende:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen mag niet meer dan 60 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. buitenopslag en buitenactiviteiten ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen zijn niet toegestaan;
- c. in het kader van de aan-huis-gebonden beroepen is geen horeca en detailhandel toegestaan uitgezonderd horeca en detailhandel ondergeschikt en gelieerd aan het aan-huis-gebonden beroep;
- d. aan-huis-gebonden beroepen zijn toegestaan indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- e. ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- f. het gebruik voor aan-huis-gebonden beroepen heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
- g. één van de bewoners van het hoofdgebouw dient eigenaar/bedrijfsleider te zijn van het aan-huis-gebonden beroep.

## 4.6 Aanlegvergunning

### 4.6.1 Aanlegverbod zonder aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming zoals bedoeld in lid 4.1 zonder of in afwijking van een schriftelijke aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden buiten het bouwvlak uit te voeren:

- a. binnen het bouwvlak de sloop van gebouwen met de specifieke bouwaanduiding 'karakteristiek';
- b. buiten het bouwvlak het verwijderen van houtgewassen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ww'.

### 4.6.2 Uitzonderingen op aanlegverbod

Het verbod van lid 4.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende aanlegvergunning.

### 4.6.3 Voorwaarde voor aanlegvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 4.6.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende karakter van de aanwezige bebouwing daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

### 4.6.4 Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van lid 4.6.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

## 4.7 Wijzigingsbevoegdheid

### 4.7.1 Ten behoeve van het maximaal te bebouwen oppervlak

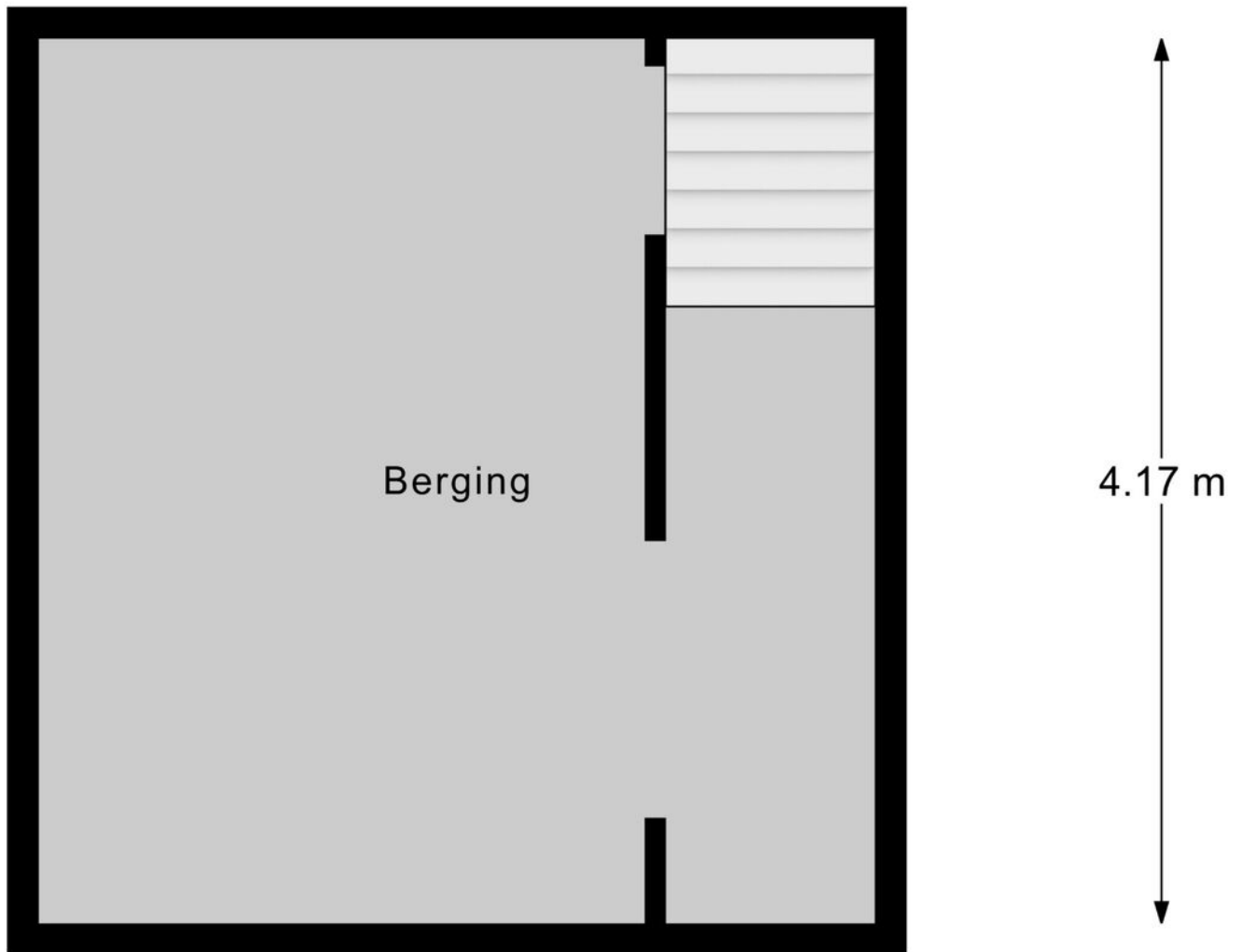
Burgemeester en wethouders kunnen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de bouwaanduiding 'vab', de maximumoppervlaktemaat ten behoeve van het bebouwd oppervlak wijzigen, met inachtneming van het volgende:

- a. het bestaande bebouwde oppervlak mag met ten hoogste 15% worden vergroot, met dien verstande dat het bebouwde oppervlak bij technische en agrarisch verwante bedrijven tot 25% mag worden vergroot;
- b. de verkeersaantrekkende werking mag niet toenemen;
- c. er mag geen sprake zijn van een vergroting van de milieubelasting op de omgeving;

d. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak, waarvoor het volgende geldt:

1. de bestemming van de gronden die worden ingezet ten behoeve van de landschappelijke inpassing dienen te worden gewijzigd in de bestemming Groen zodat dat de groene inpassing planologisch wordt beschermd.

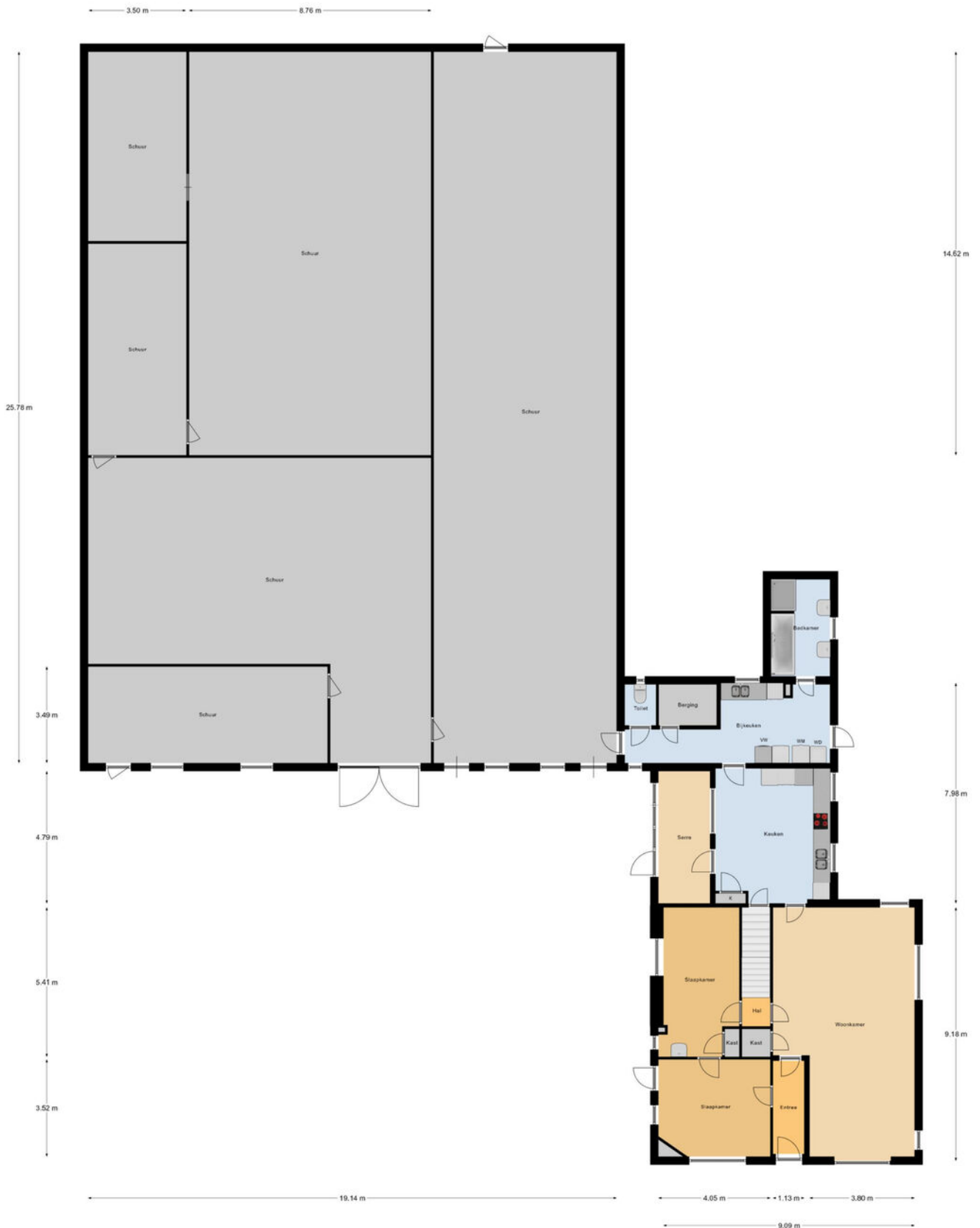
# Kelder



← 3.94 m →

Kelder

# Begane grond



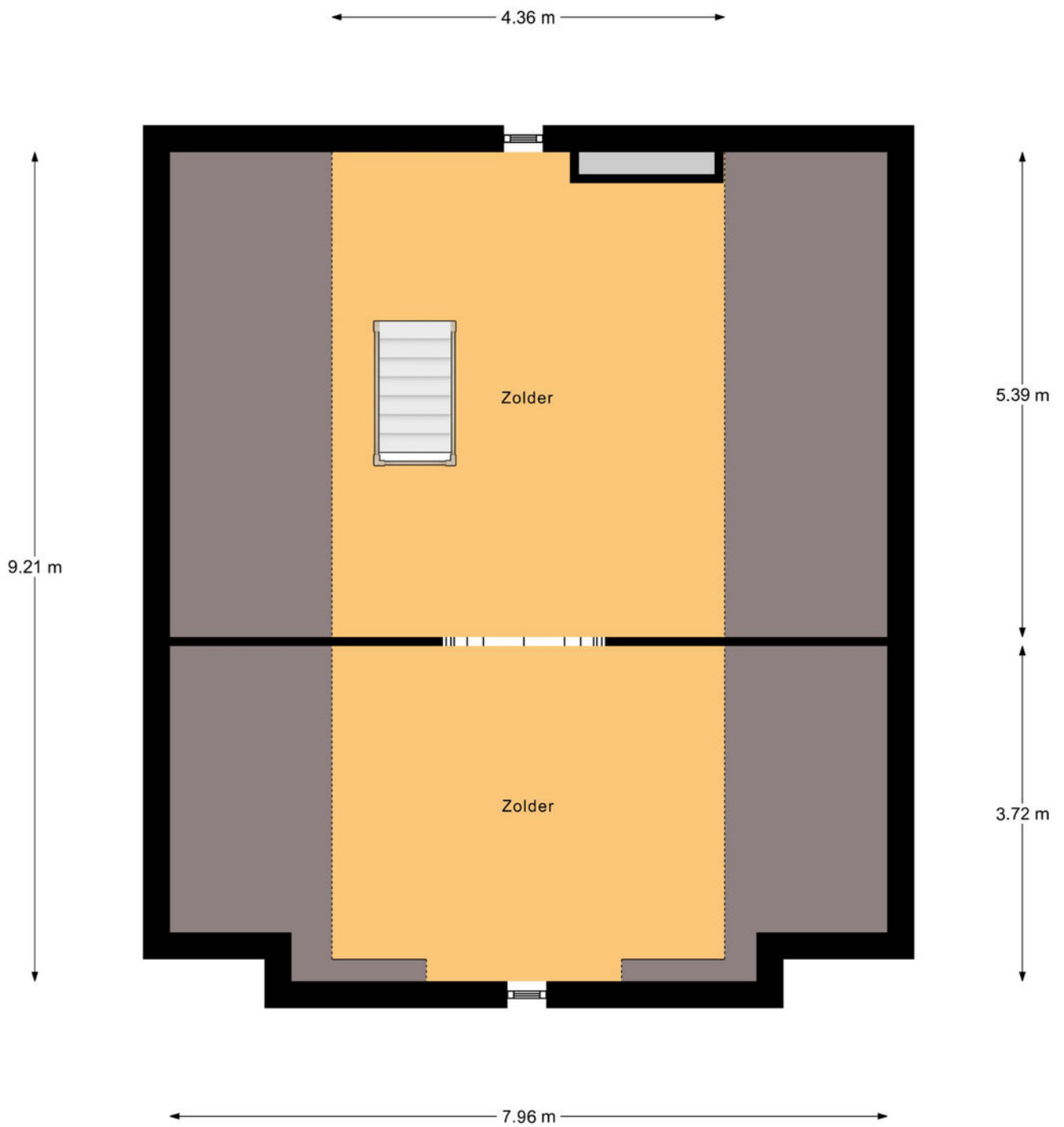
Begane Grond

# Eerste verdieping



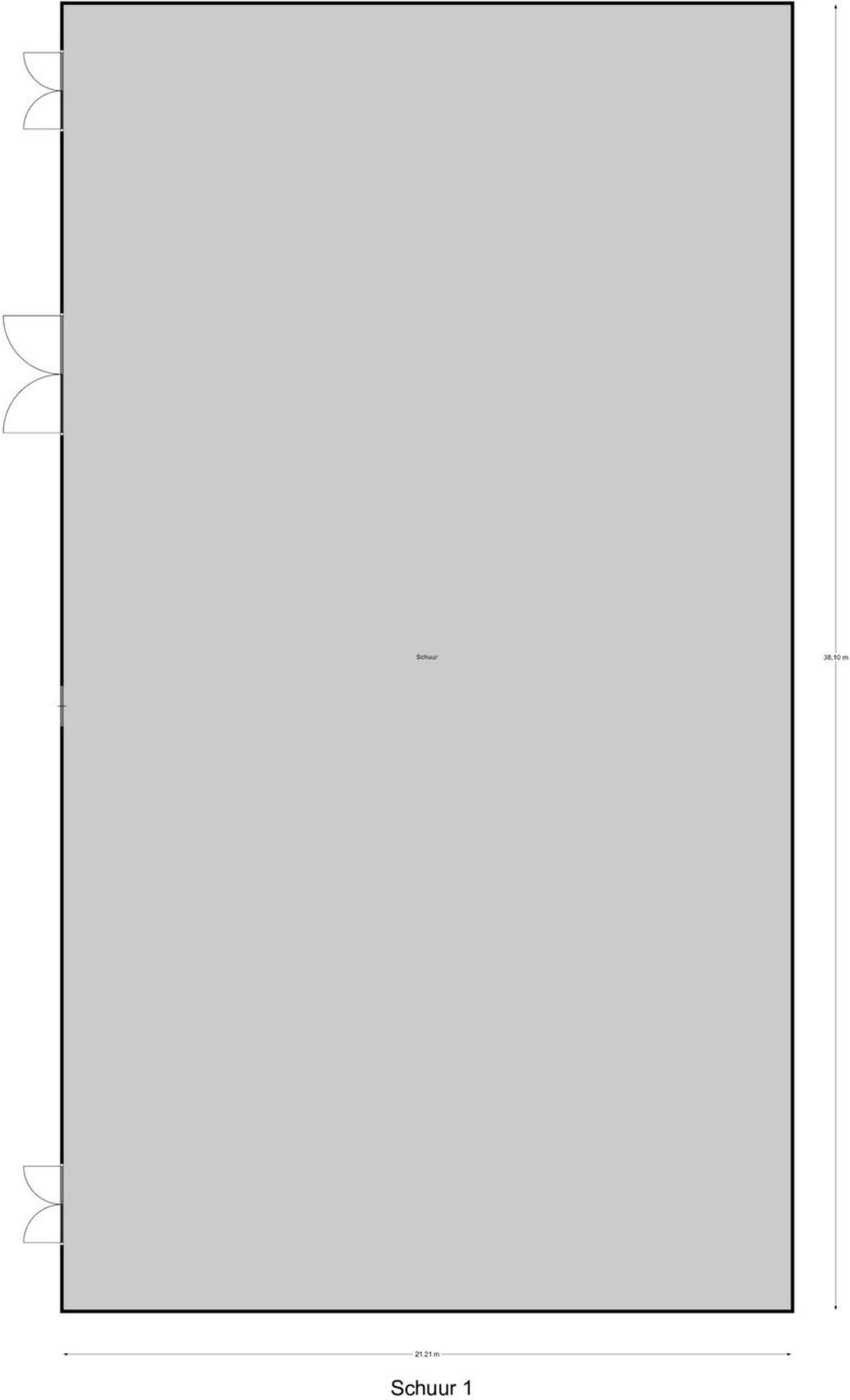
1e Verdieping

# Tweede verdieping

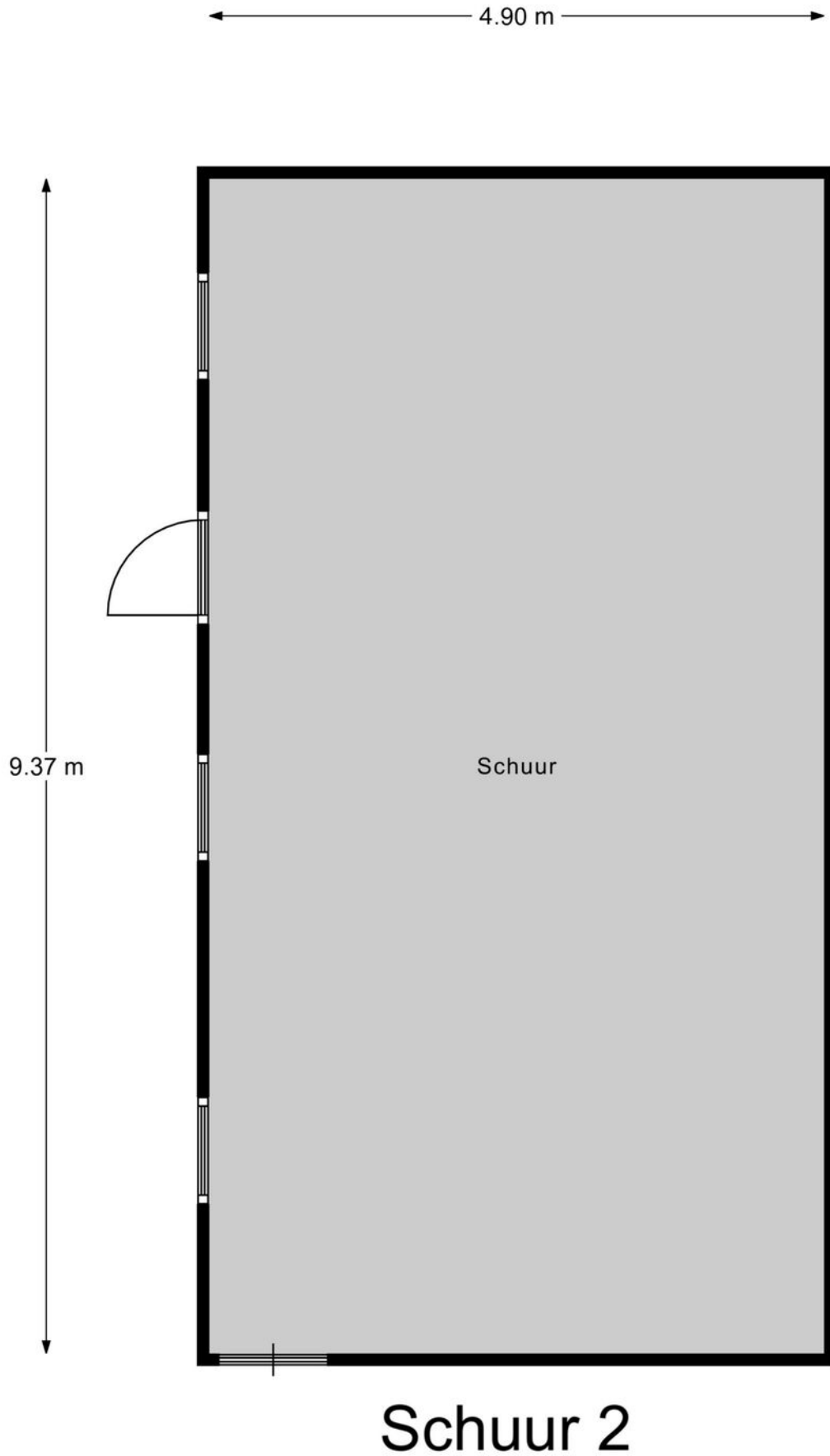


2e Verdieping

# Ligboxenstal

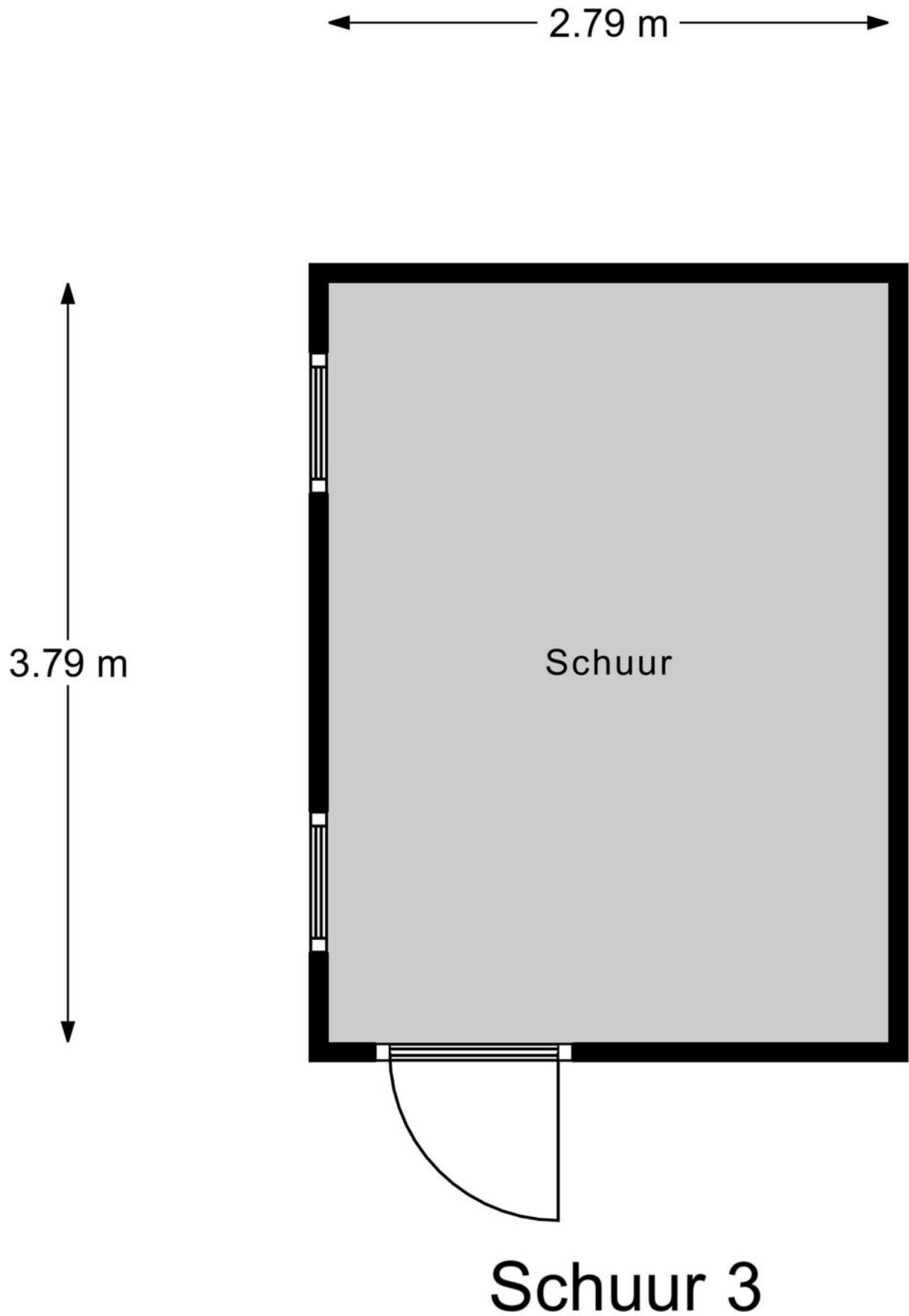


# Kalverenstal



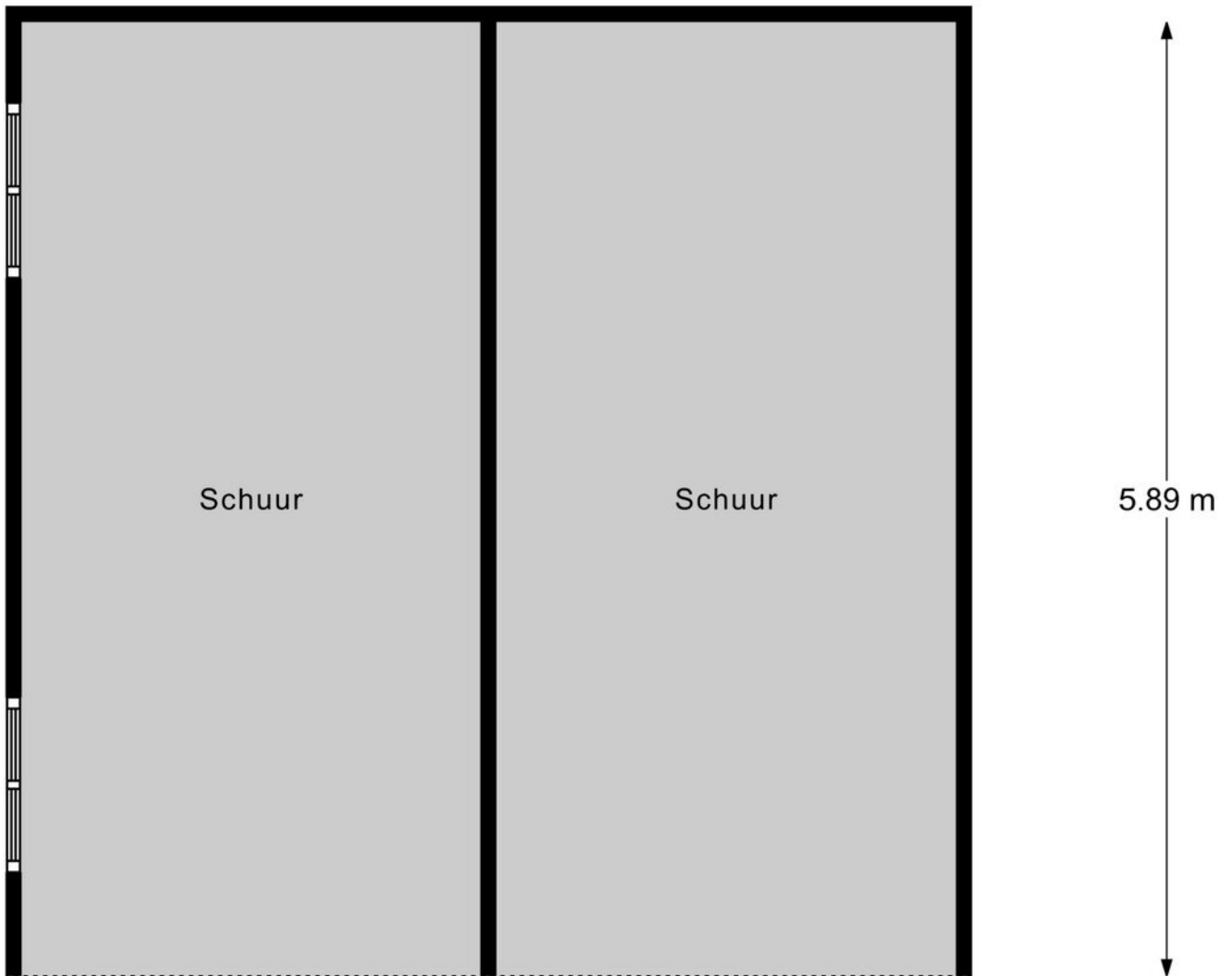


# Beregeningsshok



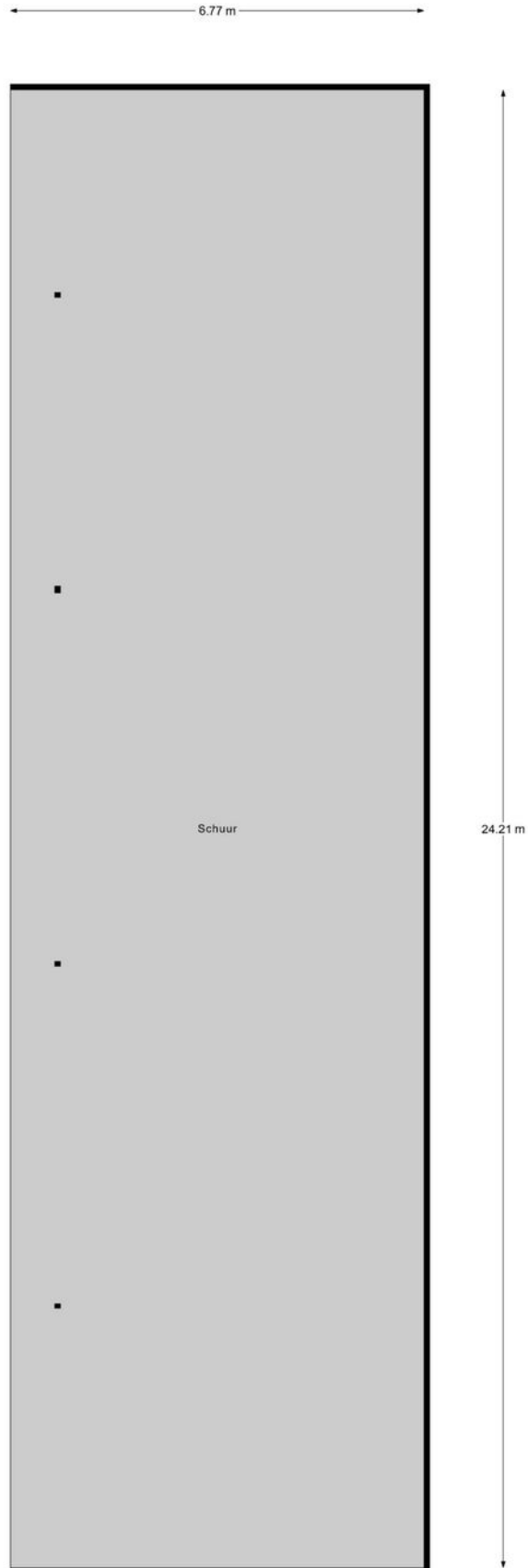
# Garage

← 5.76 m →



Schuur 4

# Machineloods/hooi stro



Schuur 5

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Broekdijk 36

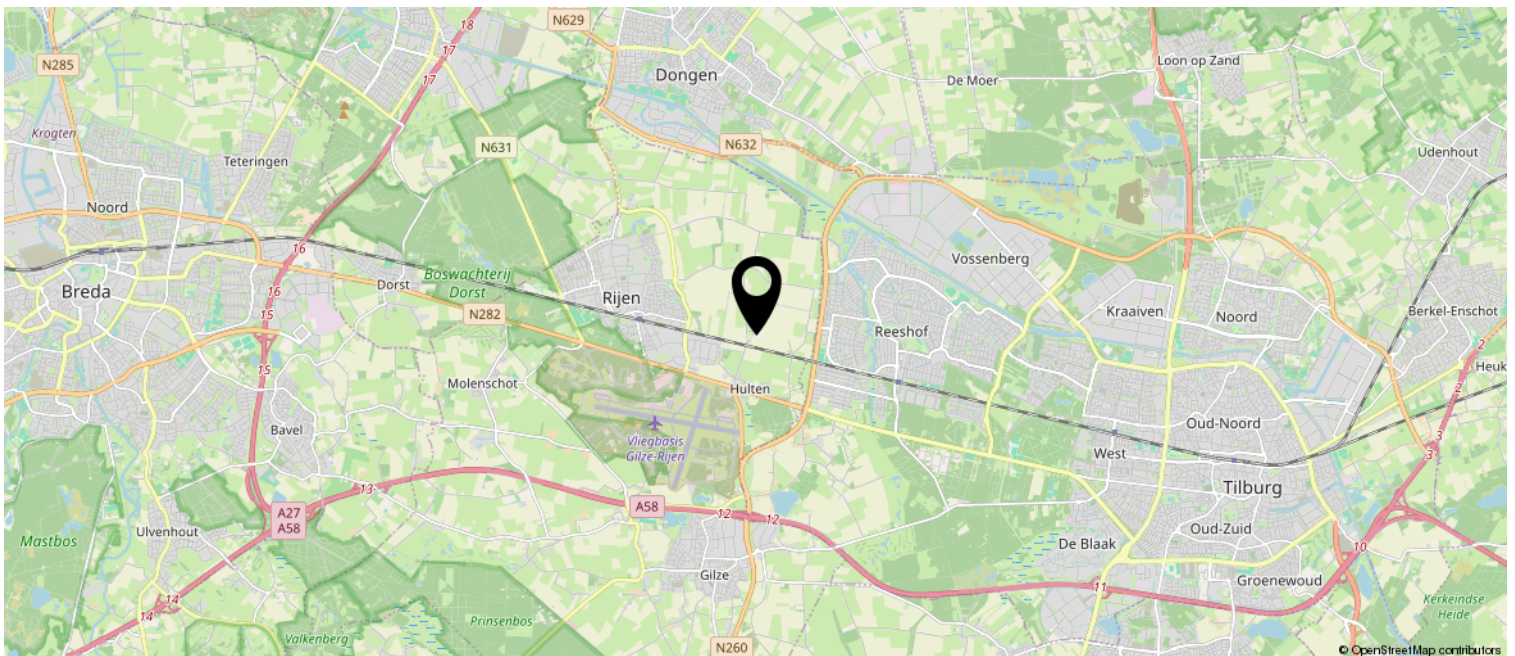
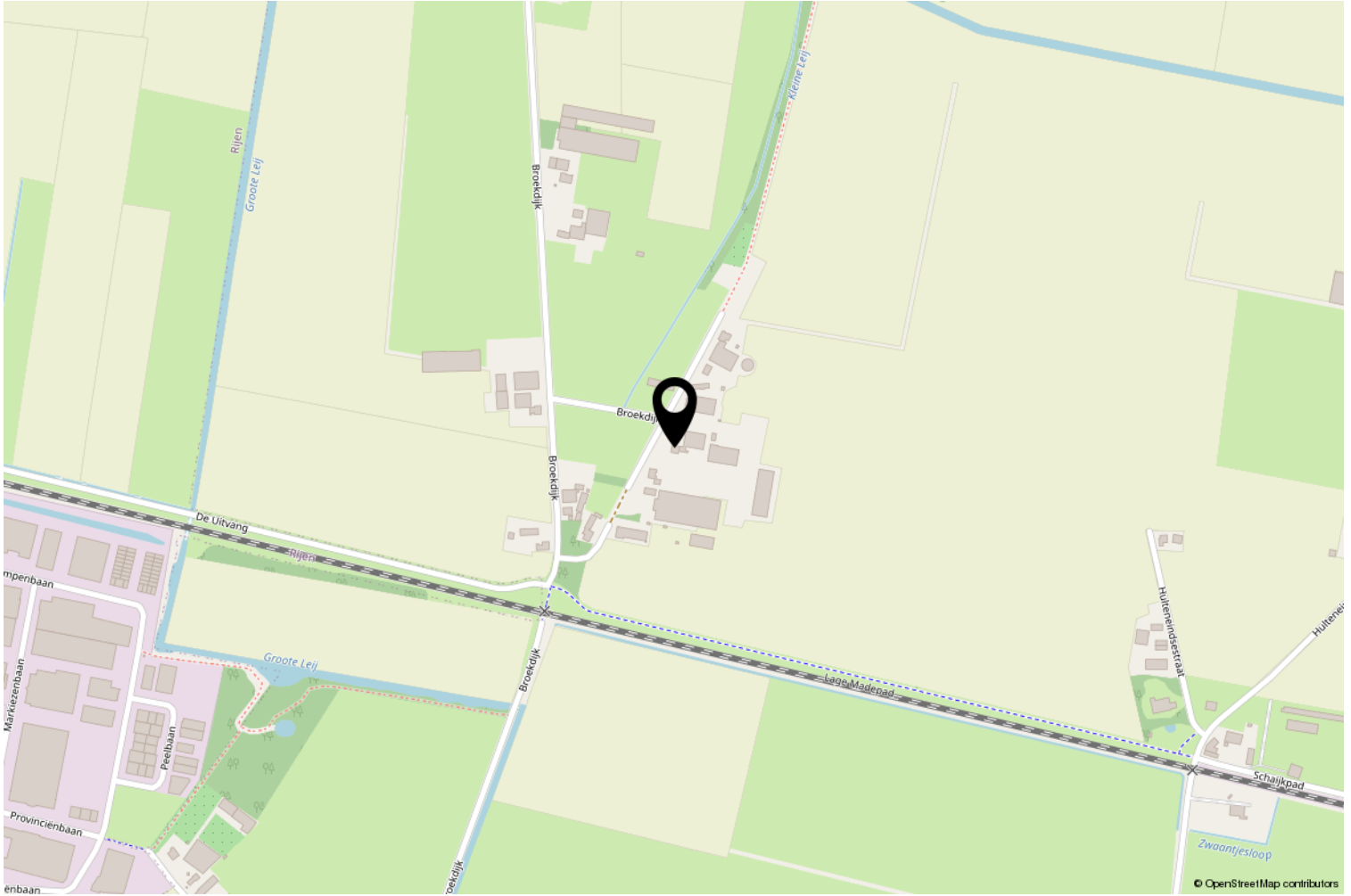


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Gilze en Rijen	
—	Huisnummer	Sectie M	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 655	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uitsreksel, geleverd op 27 februari 2024  
De Bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

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

# Locatie op de kaart



# Energieelabel

Energieelabel woningen

Registratienummer  
626012302

Datum registratie  
07-03-2024

Geldig tot  
05-03-2034

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# E



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel			nee	ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel			nee	ja
3 Daken	- +/- + ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig			nee	ja
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters			nee	ja
5 Ramen	+/- + ++	11 Koeling	Niet aanwezig			nee	n.t.b.
6 Buitendeuren	+/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig			nee	ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Broekdijk 36  
5125NE Hulten  
BAQ-ID: 076401000006502

### Detailsaanduiding

Bouwjaar 1942  
Compactheid 1,90  
Vloeroppervlakte 367 m<sup>2</sup>

### Woningtype

Vrijstaande woning



## Opnamedetails

### Naam

S Leën

### Examennummer

55152275

### Certificaathouder

Energieelabel Deskundige

### Inschrijfnnummer

EPG2022-69W

### KvK-nummer

85722022

### Certificerende instelling

EPG-Certificering

### Soort opname

Basisopname



# Meetrapport

## Broekdijk 36, 5125 NE HULTEN

1e Woonlaag	Woonhuis	Bijgebouw	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0.00	0.00	M <sup>2</sup>
Totale vloeroppervlakte	16.40	0.00	M <sup>2</sup>
Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0.00	0.00	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	16.40	0.00	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0.00	0.00	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0.00	0.00	M <sup>2</sup>

2e Woonlaag	Woonhuis	Bijgebouw	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	136.80	0.00	M <sup>2</sup>
Totale vloeroppervlakte	639.10	0.00	M <sup>2</sup>
Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0.00	0.00	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	502.30	0.00	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0.00	0.00	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	864.60	0.00	M <sup>2</sup>

3e Woonlaag	Woonhuis	Bijgebouw	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	81.50	0.00	M <sup>2</sup>
Totale vloeroppervlakte	116.30	0.00	M <sup>2</sup>
Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	2.80	0.00	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	32.00	0.00	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0.00	0.00	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0.00	0.00	M <sup>2</sup>

4e Woonlaag	Woonhuis	Bijgebouw	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0.00	0.00	M <sup>2</sup>
Totale vloeroppervlakte	39.60	0.00	M <sup>2</sup>
Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0.60	0.00	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	39.00	0.00	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0.00	0.00	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0.00	0.00	M <sup>2</sup>

Totaal	Woonhuis	Bijgebouw	
Gebruiksoppervlakte Wonen	218	0	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	590	0	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	0	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	865	0	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	4101	0	M <sup>3</sup>

### Opmerking

- De serre heeft een constructieve vloer echter het binnenklimaat kan niet goed gereguleerd worden. De serre is gerekend als gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte.
- De zolder is bouwkundig enkel geschikt als bergruimte omdat deze ruimte niet verwarmd en afgewerkt is. Derhalve is deze ruimte gerekend tot gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte.

Blinqlab Nederland B.V.  
Ridderkerk, 21/02/2024





# Opmerkingen

- In de koopakte zal, als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, een bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen worden;  
In de koopovereenkomst zullen de volgende artikelen worden opgenomen:
- **Asbestclausule:** in het object kunnen gezien het bouwjaar asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering dienen op grond van de milieuwetgeving speciale voorzorgmaatregelen getroffen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor eventuele aansprakelijkheid.
- **Toelichtingsclausule NEN2580:** de woning is opgemeten met inachtneming van de meetinstructie welke is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte en inhoud. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren

van de meting.

- **Ouderdomsclausule:** het is aan koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 78 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die bij aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe gebouwen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.
- **Glasvezel:** Het verkochte is aangesloten op glasvezel. Partijen zijn overeengekomen dat koper in de rechten en plichten van verkoper treedt en de inleg van € 1.500 bij de koopsom is inbegrepen.
- De woning is niet aangesloten op aardgas. Er wordt gebruik gemaakt van propaangas (huurtank).





# Vervolg opmerkingen

- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

# Heeft u interesse?



Dorpsstraat 74  
4861 AD Chaam

0161-492371 | [info@broedersmakelaardij.nl](mailto:info@broedersmakelaardij.nl)  
[www.broeders.com](http://www.broeders.com)