



WIJCHEN  
Industriepark 9

Vraagprijs  
€ 749.500,- k.k.

Zoek jij een bedrijfswoning met  
sfeer en gezelligheid?



024-6487654 | [info@kd-makelaarswijchen.nl](mailto:info@kd-makelaarswijchen.nl)  
[www.kd-makelaars.nl](http://www.kd-makelaars.nl)





Zoek jij een bedrijfswoning waarin sfeer en gezelligheid je omarmen? Een woning die bol staat van de authentieke details maar wel voorzien is van een state of the art duurzame technische installatie en alle moderne gemakken? Dan is deze verduurzaamde jaren 30 woning de verborgen parel waar jij wonen en werken kunt combineren.

We vinden deze parel op het bedrijventerrein rond de Nieuweweg. Dit gedeelte kent meerdere bedrijfswoningen, ook de beide burens van Industriepark 9 zijn woningen. Het huis staat op een ruim en omheind perceel van 1.197 m<sup>2</sup>. Aan de linker voorzijde van het terrein is het bedrijfsmatige gedeelte dat momenteel plaats biedt aan een hoveniersbedrijf. Hier kan het personeel parkeren, staat materieel veilig achter het hek en is de bedrijfsruimte met werkplaats en opslag. Dit gedeelte is afgeschermd van het woongedeelte, zodat werk en privé mooi gescheiden blijven. Het uitbreiden van de bedrijfsruimte behoort tot de mogelijkheden

Stap je de tuin van het woonhuis in, dan voel je de sfeer veranderen van praktische bedrijvigheid naar knus en geborgen. Natuurlijk helpt de uitstraling van de woonboerderij hieraan mee, maar ook de tuin doet een duit in het zakje. Deze heeft een mooie volwassen beplanting en is speels aangelegd met een vijver, inground trampoline en meerdere plekjes om te zitten.

De tuin ligt rondom het huis met aan de noordzijde een hottub en serre met glazen schuifwand en kachel. Een fijne plek om op warme én koude dagen van het buitenleven te genieten! Op mooie dagen verplaatst het leven zich naar het terras met de eettafel. Dit terras ligt op het oosten waar in de zomer het bladerdak zorgt voor natuurlijke schaduw en koelte. Achter de schuur met werkplaats is een overkapping voor de fietsen. Het paadje langs de trampoline leidt langs de voormalige varkensstal naar de brede zijtuin op het zuiden met kas, moestuin en een grote vijver die deels overgaat in de voortuin. De diepe voortuin biedt volop privacy én een heerlijk plekje in de avondzon.

Deze bedrijfswoning stap je uiteraard niet binnen via de voordeur. Je komt binnen via de zijdeur van de voormalige varkensstal. Hier is in het voorste deel met keukenblok en opbergruimte genoeg plek voor de jassen en schoenen. Het achterste deel is nu de perfecte plek voor de honden: zij hebben volop ruimte binnen én hebben hun eigen uitloop naar buiten.

Via de dubbele staldeuren met glas stap je de leefkeuken in. Deze gezellige, lichte ruimte is het kloppend hart van de woning. Hier komt alles samen en is iedereen samen. Je kunt er ontspannen kletsen bij de kachel aan de grote eettafel terwijl de pannen op het vuur staan. Naast de keuken is de bijkeuken met extra kastruimte, wasmachine- en drogeraansluitingen en toegang tot de voorraadkelder. Wil je je terugtrekken, dan is de woonkamer aan de voorzijde van het huis een fijne plek om even tot jezelf te komen.

Via de wenteltrap in de leefkeuken bereik je de vide. Deze heeft een dubbelfunctie als thuishokantoor en logeerkamer waarbij de grote dakramen aan de noordkant zorgen voor veel daglicht. Uiteraard kun je hier ook één grote werkplek, hobbyruimte of speelkamer van maken.

Stap vervolgens door de deur naar de overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Wil je wakker worden met de vogels? In de twee voorste kamers kijk je vanuit je bed uit over de voortuin. De overloop geeft via een trekluike met vlizotrap toegang tot de ruime bergzolder met raam. De praktisch ingedeelde badkamer heeft een wastafelmeubel, toilet, ligbad met handdouche en separate douche met ingebouwd aquarium. Hoe bijzonder is dat, visjes kijken tijdens het douchen!



Stap vervolgens door de deur naar de overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Wil je wakker worden met de vogels? In de twee voorste kamers kijk je vanuit je bed uit over de voortuin. De overloop geeft via een trekluijk met vlizotrap toegang tot de ruime bergzolder met raam. De praktisch ingedeelde badkamer heeft een wastafelmeubel, toilet, ligbad met handdouche en separate douche met ingebouwd aquarium. Hoe bijzonder is dat, visjes kijken tijdens het douchen!

Bijzonder is sowieso het woord dat deze woning het beste omschrijft. De sfeer, indeling, afwerking, technische installatie, ligging, authentieke details: het laat zich vangen in het woord bijzonder met daarbij de uitnodiging om het zelf te komen ervaren.

Algemeen:

Bouwjaar 1935, woonoppervlakte ca. 158 m<sup>2</sup>, inhoud ca. 674 m<sup>3</sup>, perceeloppervlakte 1.197 m<sup>2</sup>.





#### Bijzonderheden:

- Op dit object is grotendeels een overdrachtsbelasting van 0% of 2% van toepassing (indien gekocht voor eigen gebruik)
- Voor het bedrijfsmatige deel is de overdrachtsbelasting 10,4%. De makelaar zal de verdeling toelichten tijdens de rondleiding.
- Veel privacy in en om het huis.
- Totaal 33 zonnepanelen aanwezig.
- 20 Heatpipes geplaatst op de woning.
- Geheel dubbelglas met deels gekleurd glas in originele houten kozijnen.
- Energielabel B
- State of the art duurzame technische installatie.
- Zeer gunstige ligging ten opzichte van voorzieningen en uitvalswegen.
- De bedrijfsruimte is uit te breiden (meer info via de makelaar en bestemmingsplan).



# Kenmerken & meetrapport



Bouwjaar:  
1935

Inhoud woning:  
674 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
158 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
1197 m<sup>2</sup>

Overige in pandige ruimte:  
19 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte:  
-

Externe bergruimte:  
99 m<sup>2</sup>

Het volledige meetrapport is op aanvraag beschikbaar.









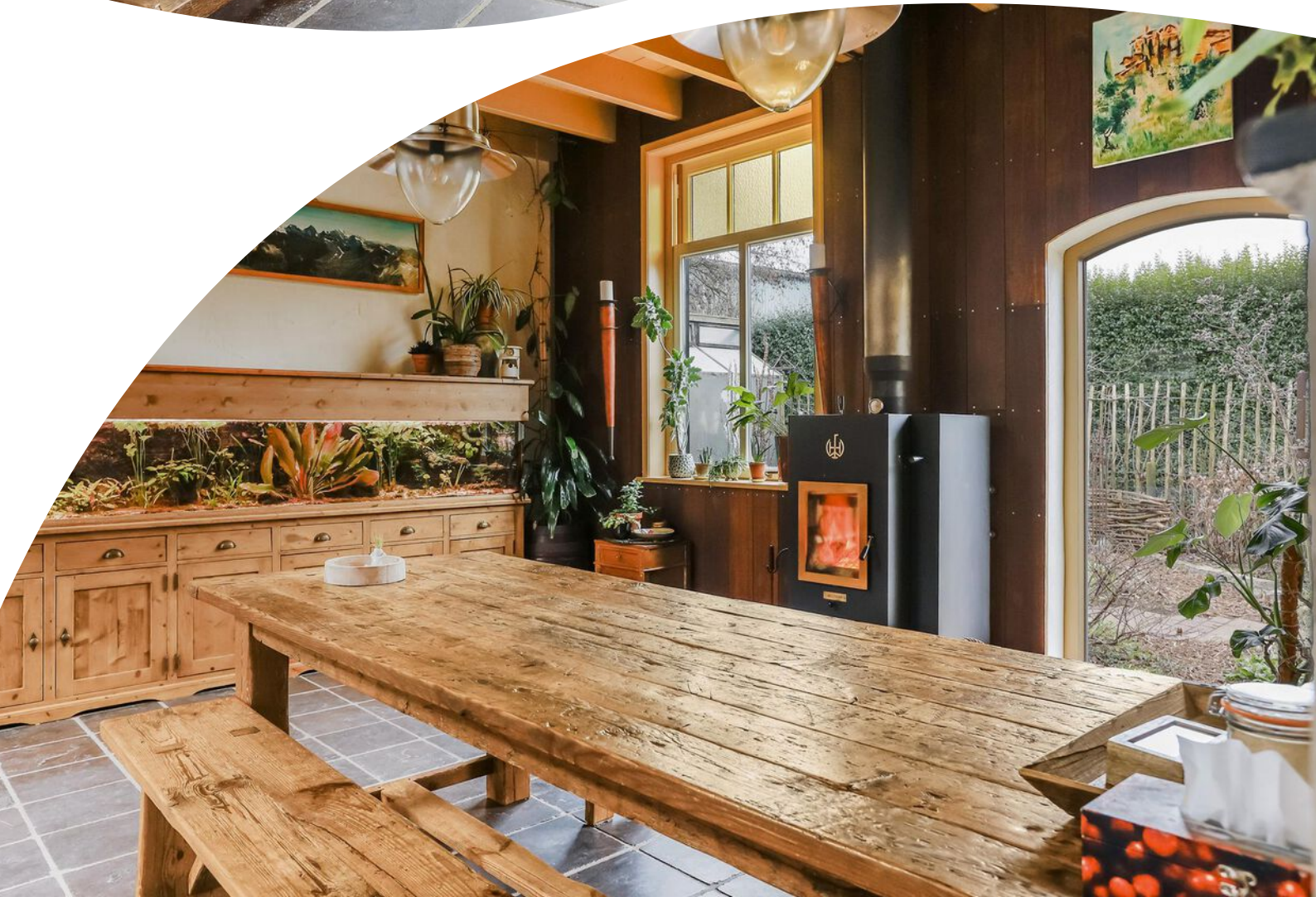
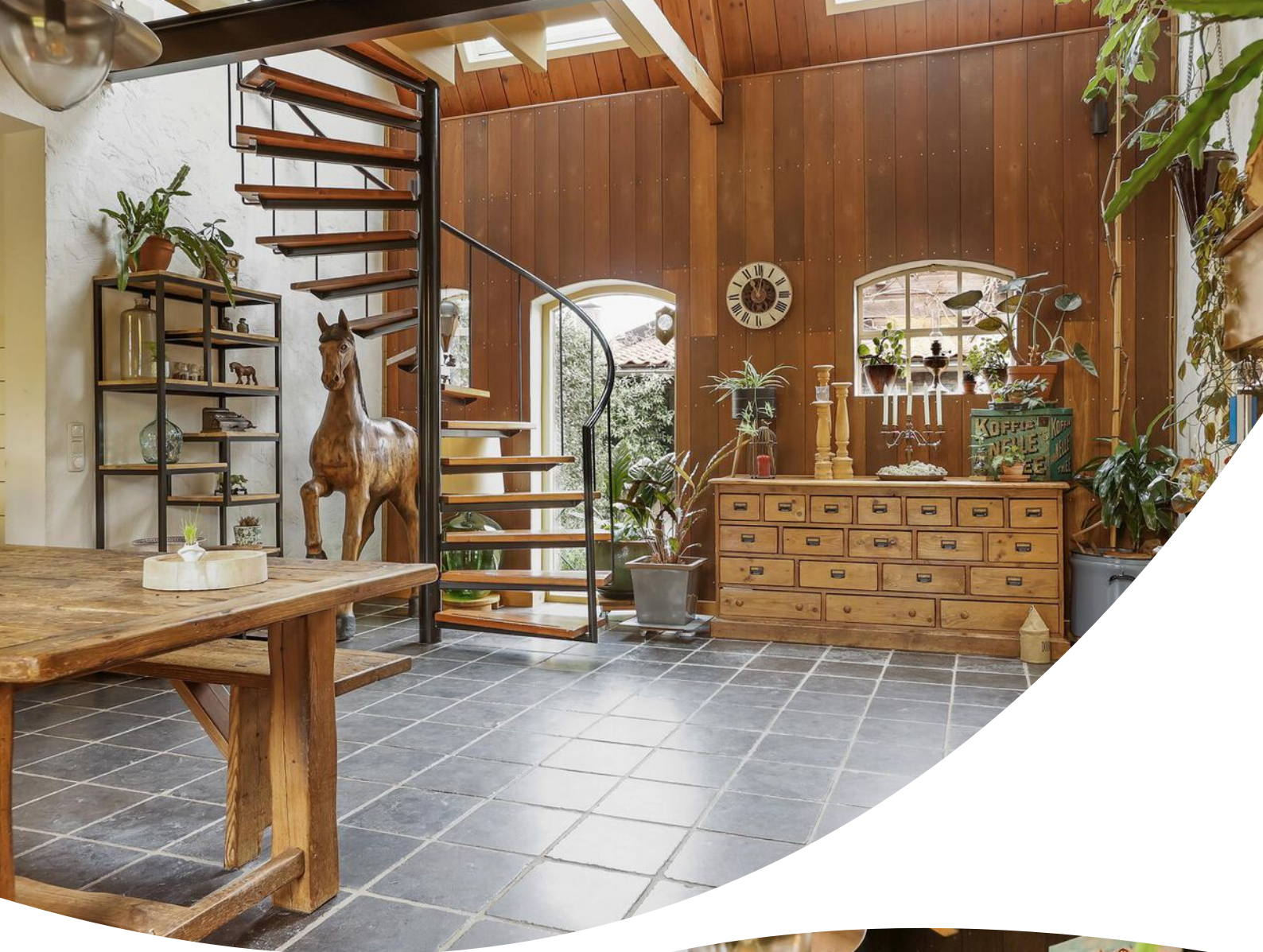




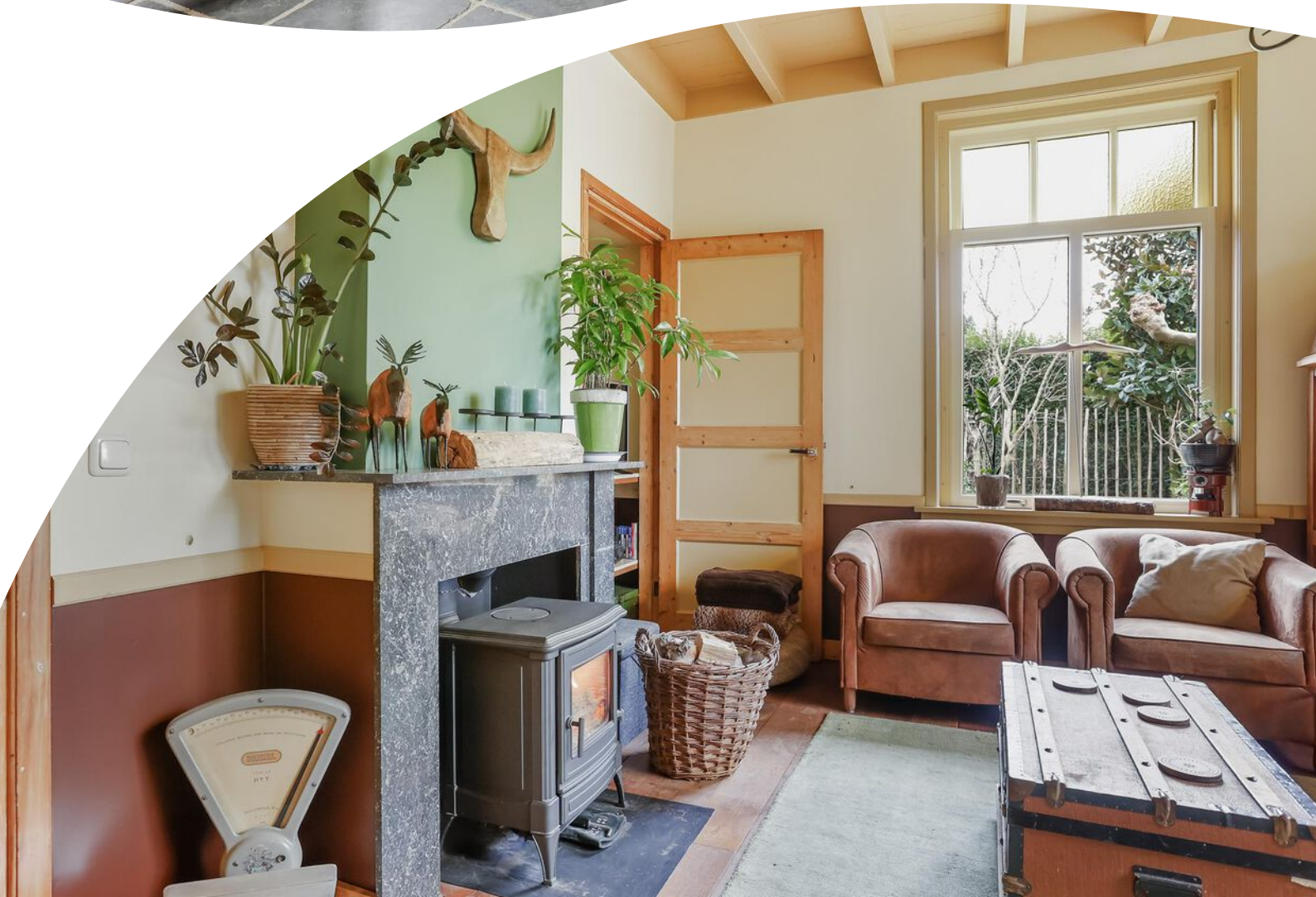


















































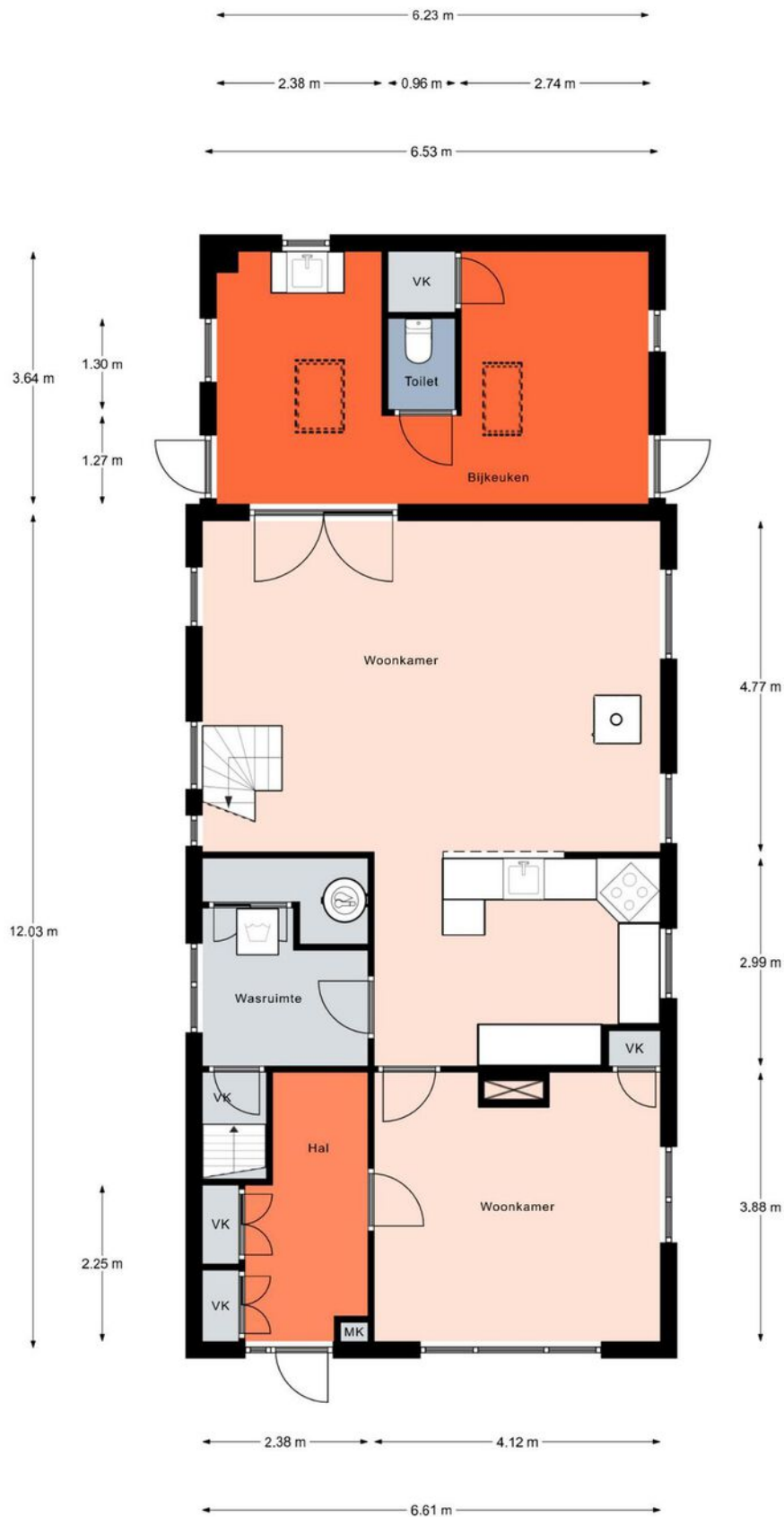






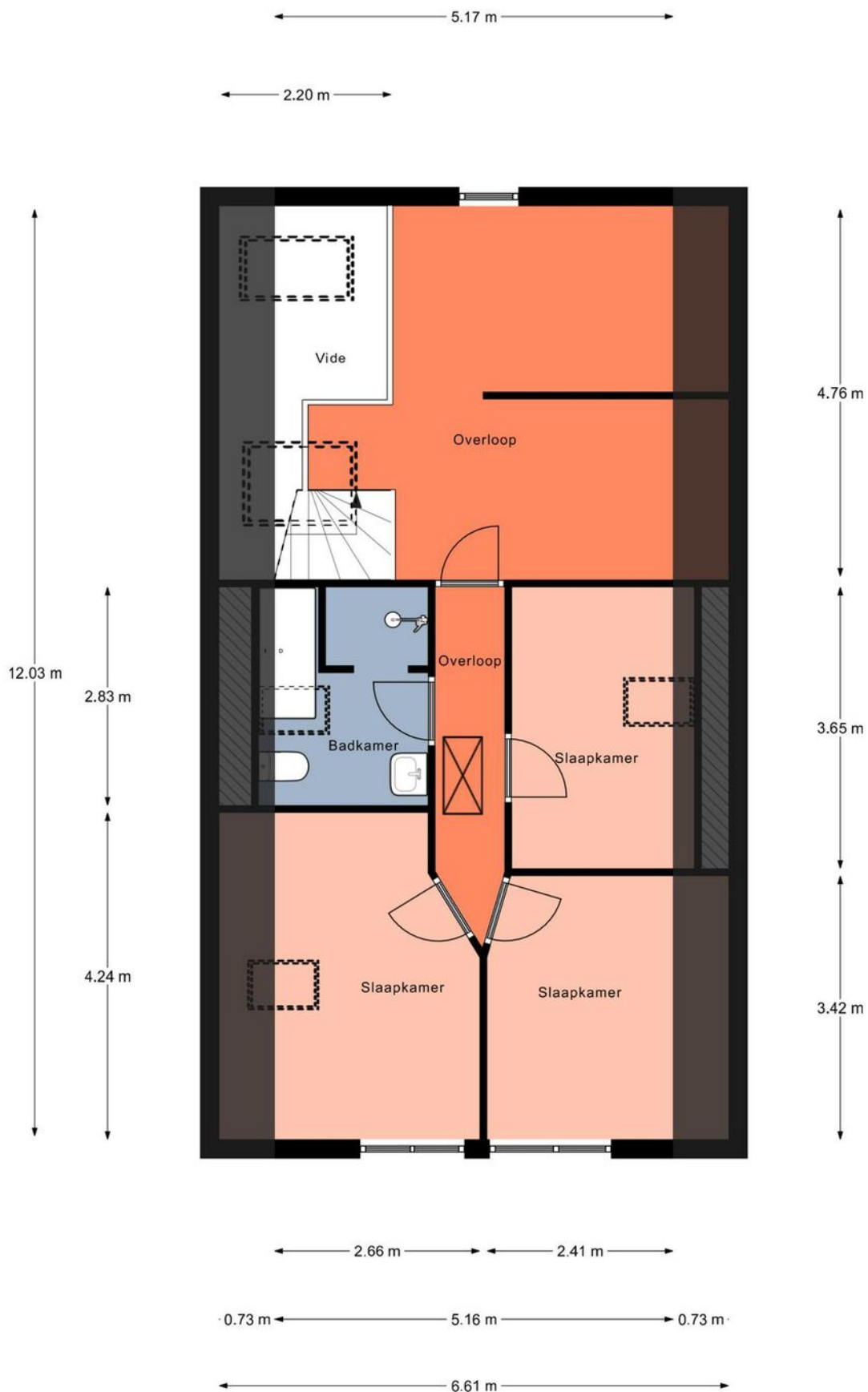


# Plattegrond



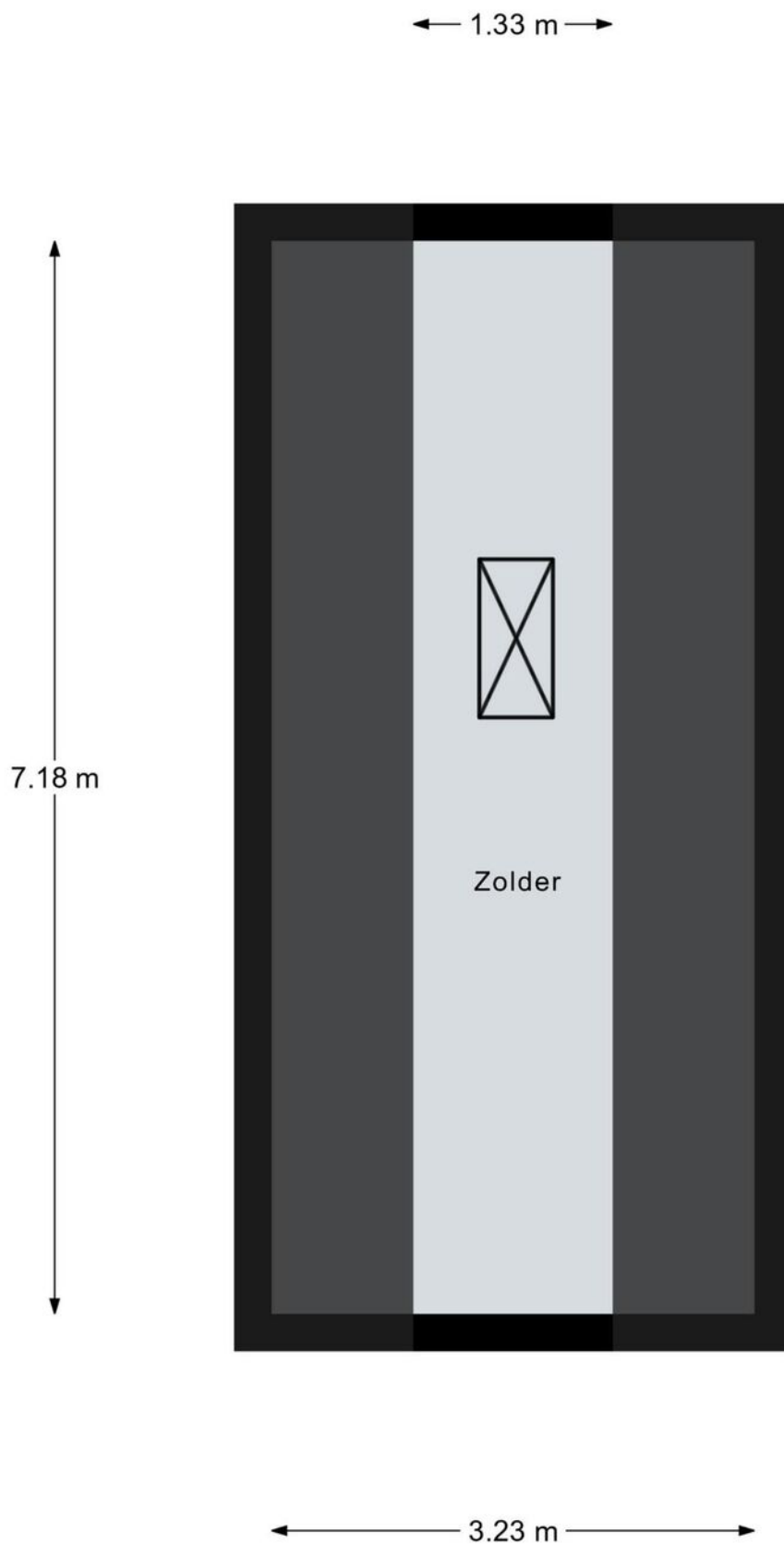


# Plattegrond





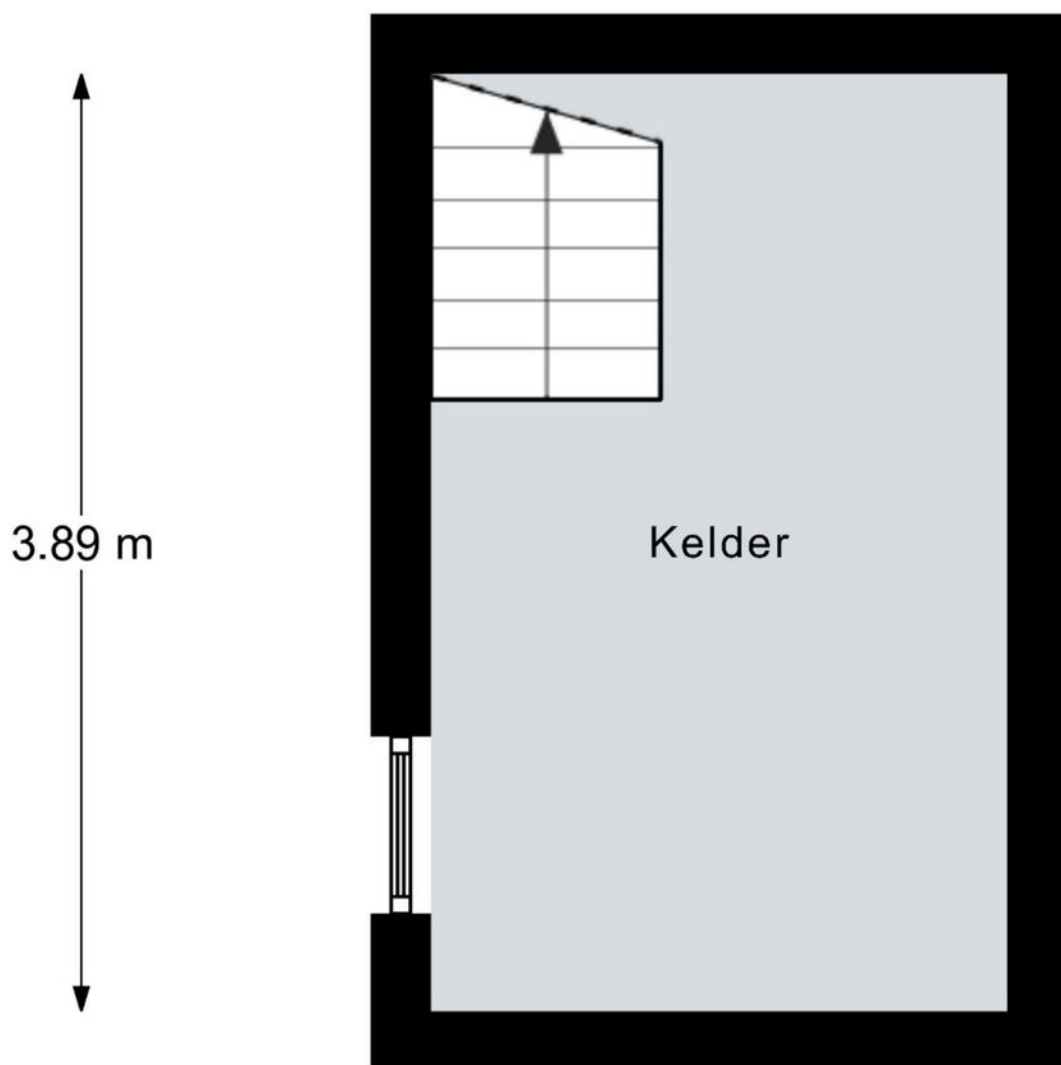
# Plattegrond





# Plattegrond

← 2.39 m →

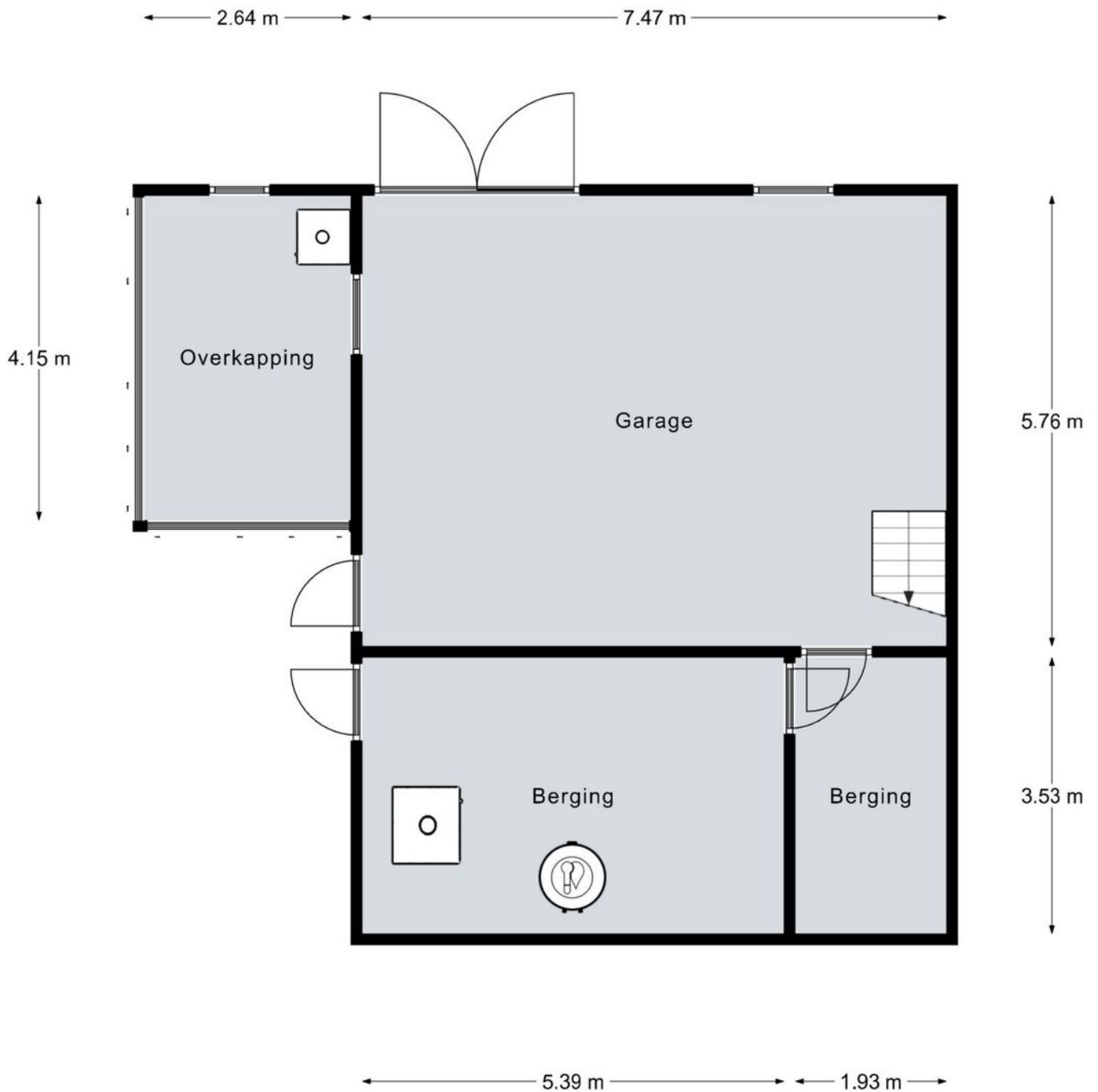


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)



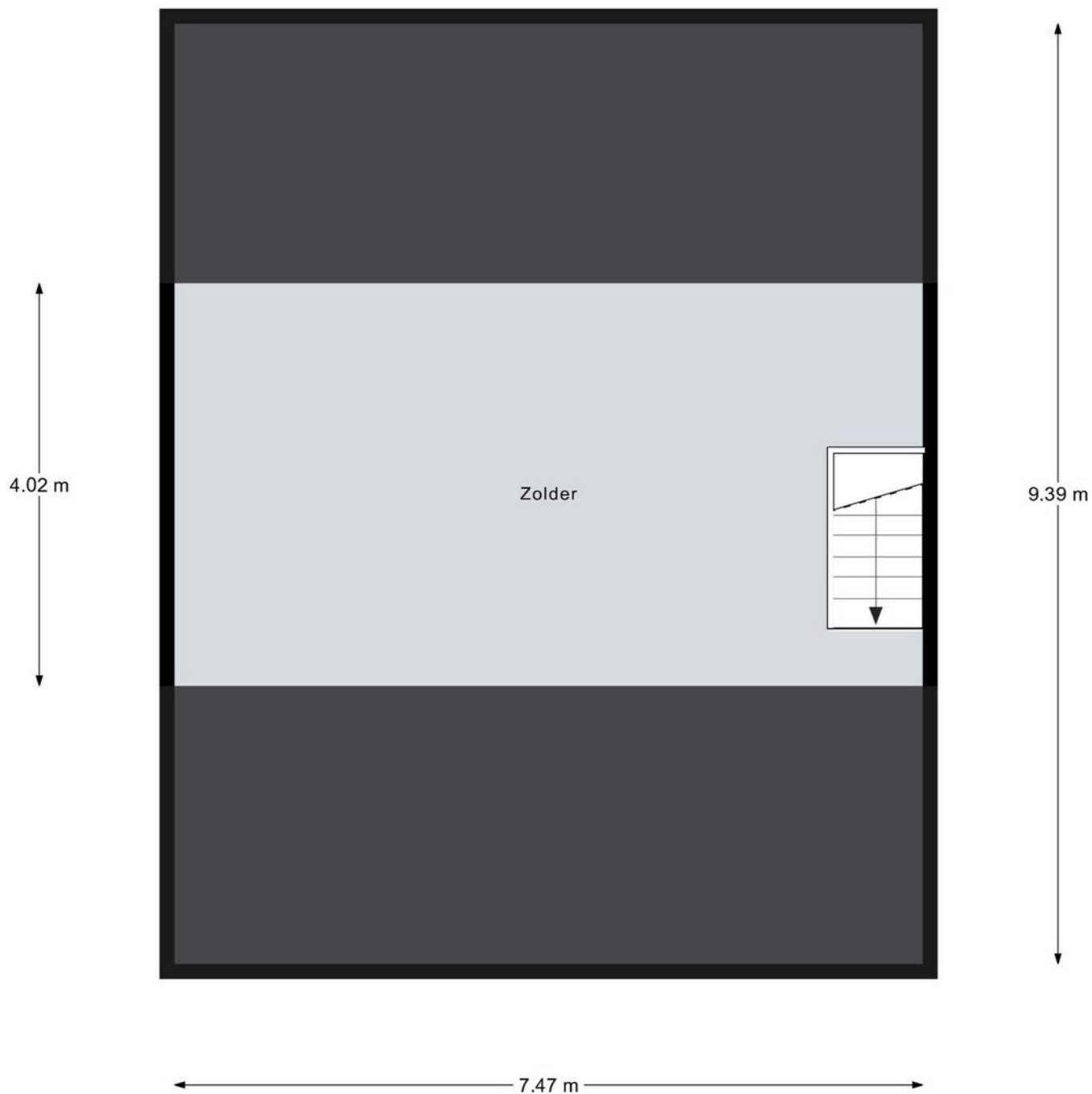
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)



# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

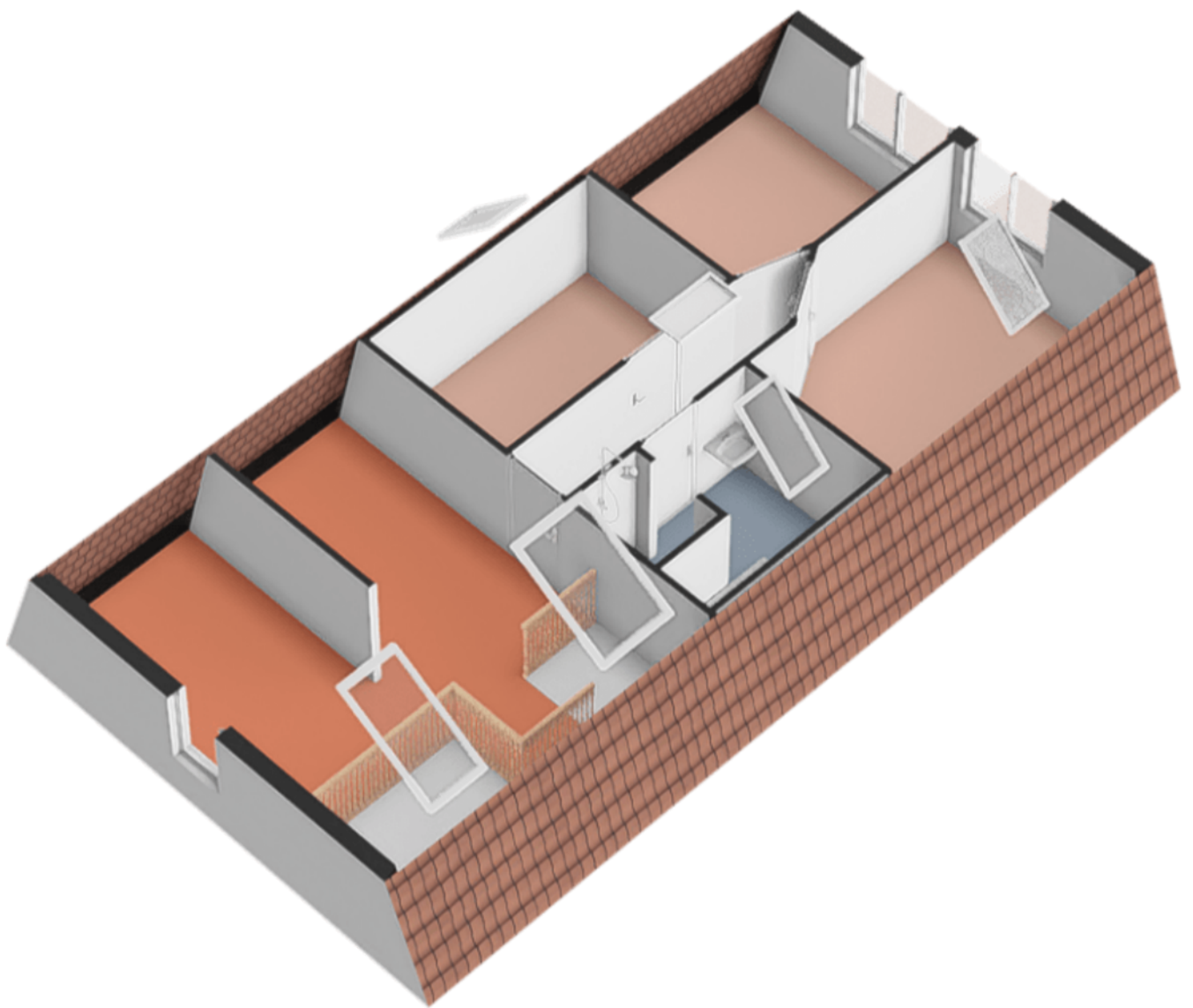


# Plattegrond



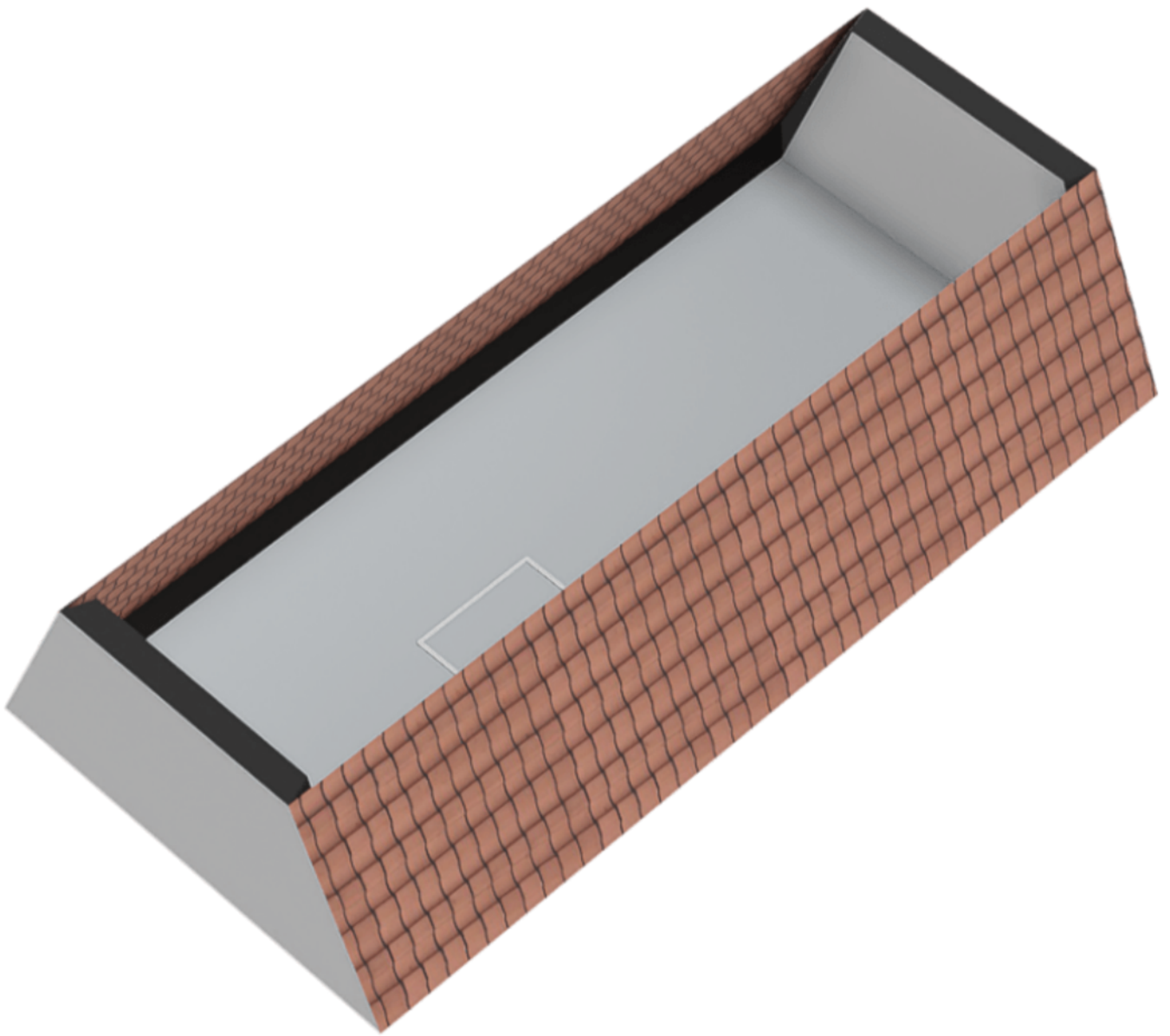


# Plattegrond



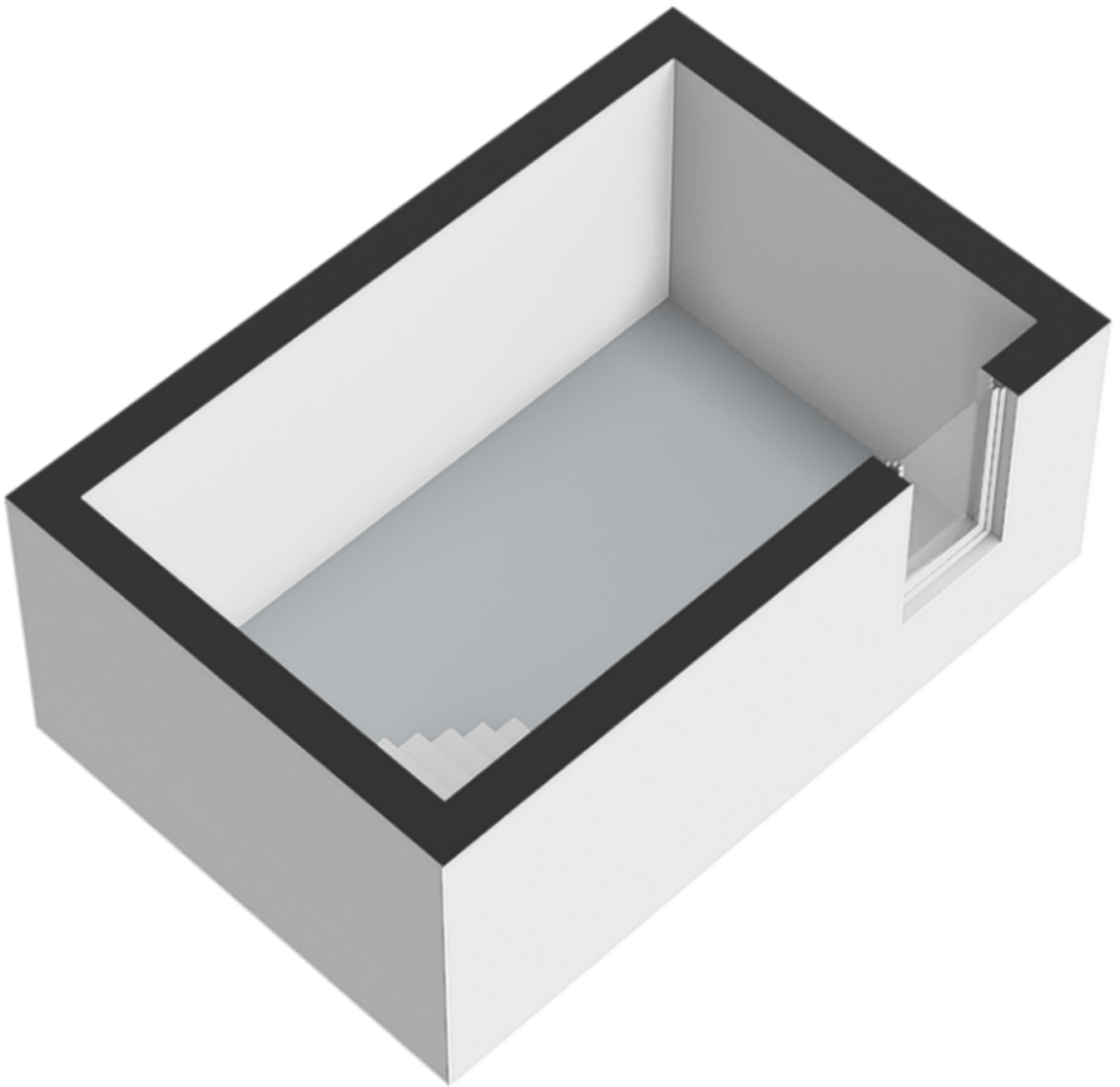


# Plattegrond



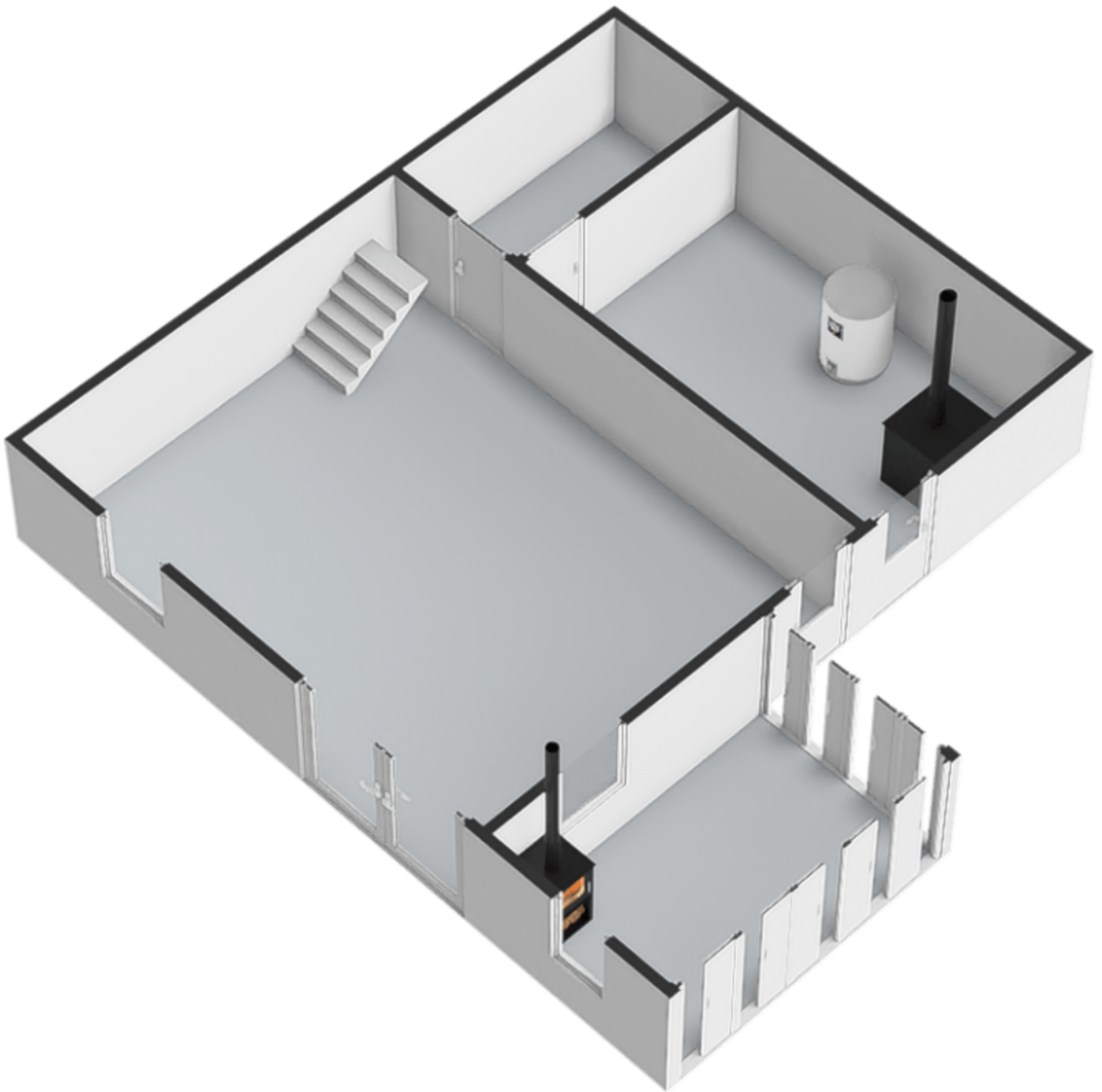


# Plattegrond



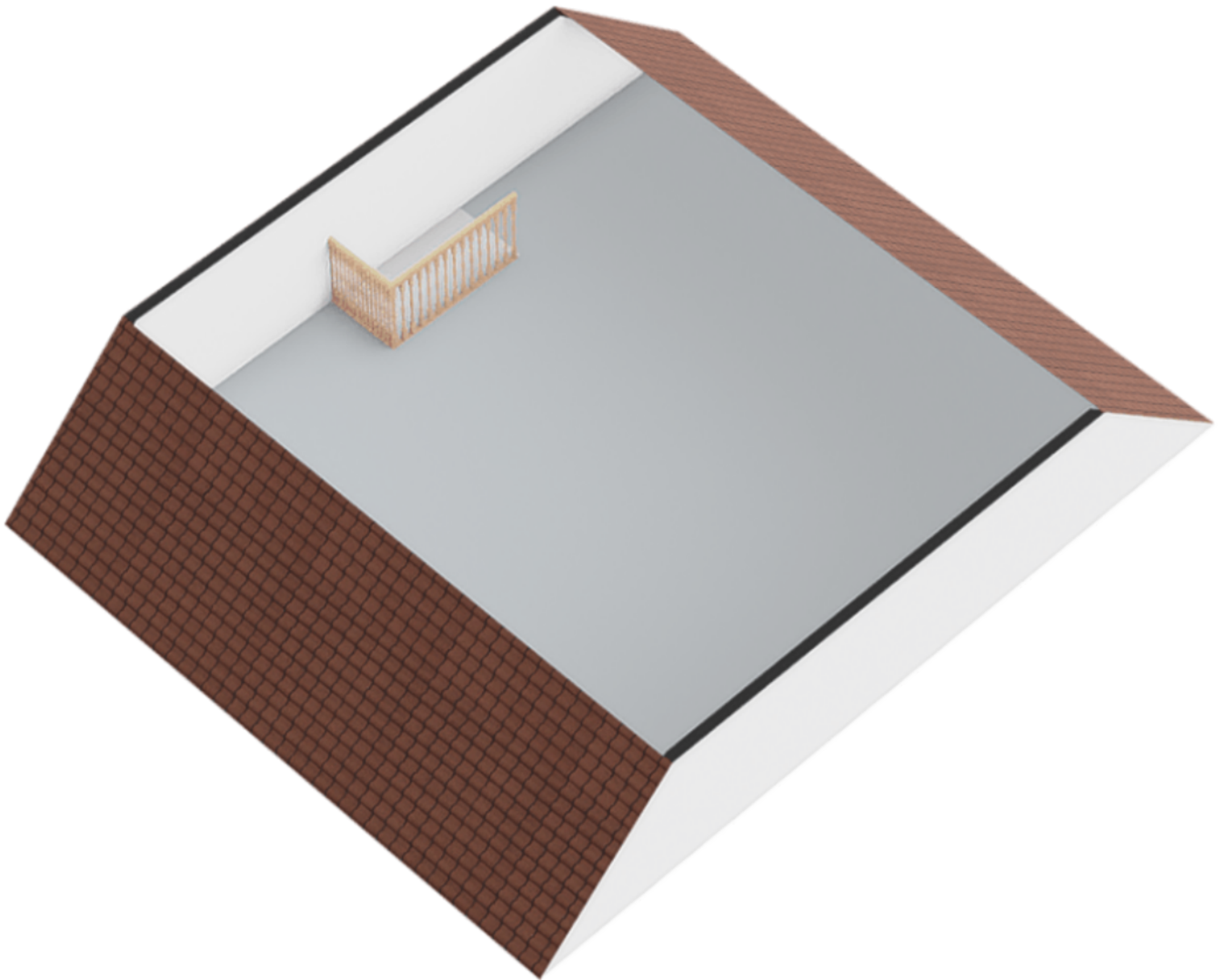


# Plattegrond





# Plattegrond






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Industriepark 9



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wijchen	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2663	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 december 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Meest gestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

## 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend is de koopovereenkomst gesloten. De koper ontvangt dan een afschrift van deze akte. Vanaf dat moment treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## 6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja dat mag, Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het

systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

## 7. Wat is een ontbindende voorwaarde?

Deze voorwaarden zijn voor u de enige mogelijkheid om de koop zonder kosten of boete te kunnen ontbinden nadat er overeenstemming is bereikt. Ontbindende voorwaarden kunnen zijn:

- \* het voorbehoud dat de hypothecaire financiering rond komt
- \* het voorbehoud van uw technische keuring
- \* het voorbehoud van een bepaalde taxatiewaarde
- \* etc.

Ontbindende voorwaarden zijn zeer belangrijk en mogen daarom niet vergeten worden! Zij kunnen u veel kosten en zorgen besparen.

## 8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuw bouwwooning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip "optie" wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. Hij heeft wel de plicht u daarvoor te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

## 10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die overheid koppelt aan de overdracht van de woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notarijskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers.

Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dat komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van uw als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.



# Wij helpen graag

## **Op zoek naar een nieuwe woning?**

Hoe groot of klein de behoefte aan hulp ook is: wij zijn er voor iedereen die het anders durft te doen. Die niet voor standaard gaat. Of u nu een sparringpartner zoekt of iemand die de leiding neemt: het kan allemaal. We denken mee en passen aan. We helpen niet alleen bij het antwoord, maar des te meer bij de juiste vraag. Elke vraag, vraagt om zijn eigen aanpak. Die aanpak bepaalt u mede zelf. Maatwerk in de puurste vorm.

## **Wilt u weten wat uw huidige woning waard is?**

Wij maken graag met u een afspraak voor een gratis waardebeoordeling van uw huidige woning. Zodat u weet waar u financieel aan toe bent en als leidraad om uw gedachten verder te vormen.

## **Nieuwsgierig geworden?**

Belt u ons gerust, wij staan met een enthousiast team voor u klaar.



# Heeft u interesse?



Zomertaling 131-12  
6601 DW Wijchen

024-6487654  
[info@kd-makelaarswijchen.nl](mailto:info@kd-makelaarswijchen.nl)  
[www.kd-makelaars.nl](http://www.kd-makelaars.nl)