

## MODERN, DUURZAAM en BIJZONDER RUIM



**TE KOOP**

Portugallaan 44 - 46 | **Assen**



#### **TE KOOP**

Aan de rand van bedrijventerrein Messchenveld, op een aantrekkelijke locatie voor kleinschalig werken en wonen, naast de woonwijk Marsdijk, staat dit **MODERNE, DUURZAME** en bijzonder **RUIME** woon-/werkpand.

*Deze prachtige locatie biedt de perfecte balans tussen comfortabel wonen en succesvol ondernemen. Een unieke kans voor wie werk en privé wil combineren in een mooie groene omgeving!*

#### **LOCATIE**

Het is prettig wonen-werken aan de rand van het Messchenveld. Het bedrijventerrein ligt vlakbij de op- en afrit Assen-Noord, is daarmee goed bereikbaar en biedt een snelle aansluiting op de A28 Zwolle-Groningen. Via de fietsbrug over het Noord-Willemskanaal ben je echter ook binnen een paar minuten bij alle faciliteiten (diverse basisscholen/kinderopvang/winkelcentrum) van woonwijk Marsdijk. De rustgevende omgeving van het natuurgebied de Drentsche Aa biedt volop mogelijkheden voor ontspanning en recreatie.

#### **KADASTRAAL**

gemeente Assen, sectie Y nummer 825, totale oppervlakte kavel 1.255m<sup>2</sup>

#### **OPPERVLAKTE en INDELING**

Totaal ca. 25,5 meter x 10 meter per bouwlaag

##### Begane grond

De begane grond voorziet in bedrijfsruimte in combinatie met kantoor, totaal ca. 190m<sup>2</sup> groot. De huidige indeling is eenvoudig aan te passen vanwege de volledig vrije overspanning.

De overige 65m<sup>2</sup> is privé in gebruik voor opslag, de installaties en een gym.

##### Etage

Via de entree op de begane grond is de bovenwoning middels een trap bereikbaar.

De foto's spreken voor zich; deze bovenwoning kenmerkt zich in ruimte, veel daglicht, een slimme indeling en is met ca. 220 m<sup>2</sup> ongekend ruim op 1 laag!

De bovenwoning bestaat o.a. uit:

- riante woonkamer en luxe, overcomplete keuken van ca. 90 m<sup>2</sup>
- een ruime hal, centraal in de woning;
- 5 ruime slaapkamers;
- 2 badkamers;
- diverse opbergkasten;
- Balkon (verlenging van de woonkamer door 2 grote schuifpuien) ca 35m<sup>2</sup>; met uitzicht op een groenwal.

Alle ruimtes zijn hoogwaardig afgewerkt, voorzien van alle benodigde installaties en toebehoren.

#### **PARKEREN**

Het buitenterrein biedt voldoende parkeergelegenheid.



	<p><b>BESTEMMING</b>                  Het object valt binnen het bestemmingsplan "Bedrijventerrein-Noord", met de bestemming "Bedrijventerrein tot cat. 2". Een kandidaat is er zelf verantwoordelijk voor dat het door haar voorgenomen gebruik in overeenstemming is of komt met het vigerende bestemmingsplan. Meer informatie is hierover te verkrijgen bij de gemeente Assen, telefoonnummer: 14 0592.</p> <p><b>OPLEVERINGSNIVEAU</b>                  In huidige staat</p> <p><b>ENERGIELABEL</b>                  A+++ (woning en bedrijfsdeel)</p> <p><b>KOOPPRIJS</b>                  €795.000,- kosten koper                  Woning € 580.000,- / Zakelijk gedeelte € 215.000,- BTW belast</p> <p><b>BIJZONDERHEDEN</b>                  -A+++ label                  -80 zonnepanelen                  -Gasloos                  -Volledig voorzien van vloerwarming                  -Elektrische warmteboiler icm elektrische ketel                  -3x40A aansluiting</p> <p><b>KOOPOVEREENKOMST</b>                  Standaard NVM koopovereenkomst met aanvullende bepalingen.</p> <p><b>AANVAARDING</b>                  In overleg</p> <p>Lamberink Bedrijfsmakelaars - Partner in Dynamis                  Vestigingen in: Groningen - Assen - Emmen - Leeuwarden</p> <p>Deze informatie is met zorg samengesteld op basis van de beschikbare gegevens. Aan deze informatie kunnen echter geen rechten worden ontleend.</p> <p>Toelichting meting gebruiksoppervlakte                  Onze meetinstructie is gebaseerd op NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.</p>														
	<table> <tr> <td><b>Vraagprijs</b></td> <td>€ 795.000,- k.k.</td> </tr> <tr> <td><b>BTW van toepassing</b></td> <td>Ja, te weten het zakelijk deel</td> </tr> <tr> <td><b>Hoofdbestemming</b></td> <td>Bedrijfsruimte</td> </tr> <tr> <td><b>Bouwjaar</b></td> <td>2022</td> </tr> <tr> <td><b>Bouwworm</b></td> <td>Bestaande bouw</td> </tr> <tr> <td><b>Oppervlakte kantoor</b></td> <td>ca. 40m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Oppervlakte bedrijfshal</b></td> <td>ca. 150m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	<b>Vraagprijs</b>	€ 795.000,- k.k.	<b>BTW van toepassing</b>	Ja, te weten het zakelijk deel	<b>Hoofdbestemming</b>	Bedrijfsruimte	<b>Bouwjaar</b>	2022	<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw	<b>Oppervlakte kantoor</b>	ca. 40m <sup>2</sup>	<b>Oppervlakte bedrijfshal</b>	ca. 150m <sup>2</sup>
<b>Vraagprijs</b>	€ 795.000,- k.k.														
<b>BTW van toepassing</b>	Ja, te weten het zakelijk deel														
<b>Hoofdbestemming</b>	Bedrijfsruimte														
<b>Bouwjaar</b>	2022														
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw														
<b>Oppervlakte kantoor</b>	ca. 40m <sup>2</sup>														
<b>Oppervlakte bedrijfshal</b>	ca. 150m <sup>2</sup>														



	<b>Adres</b> <b>Postcode/plaats</b> <b>Gemeente</b> <b>Sectie/Perceel</b> <b>Oppervlakte</b> <b>Soort</b>	Portugallaan 44 - 46 9403 DS Assen Assen Y / 825 1.255 m <sup>2</sup> Volle eigendom
--	--	---

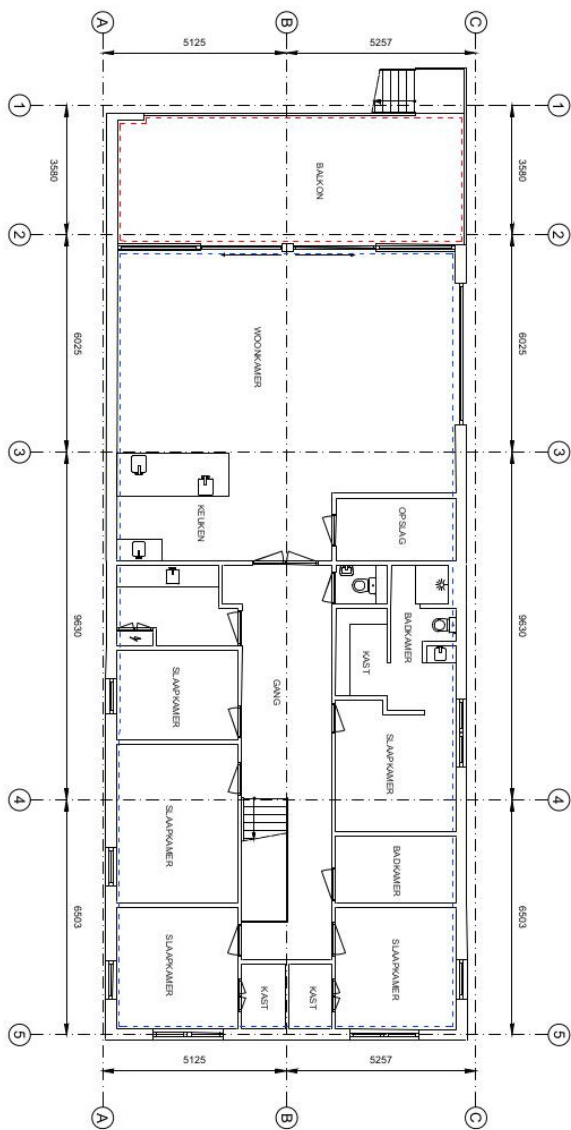
Kadastrale kaart

Uw referentie: BOGBW



0 5 10 15 20 25m

12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Assen Sectie Y Perceel 825	
<p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p> <p><small>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.</small></p>		



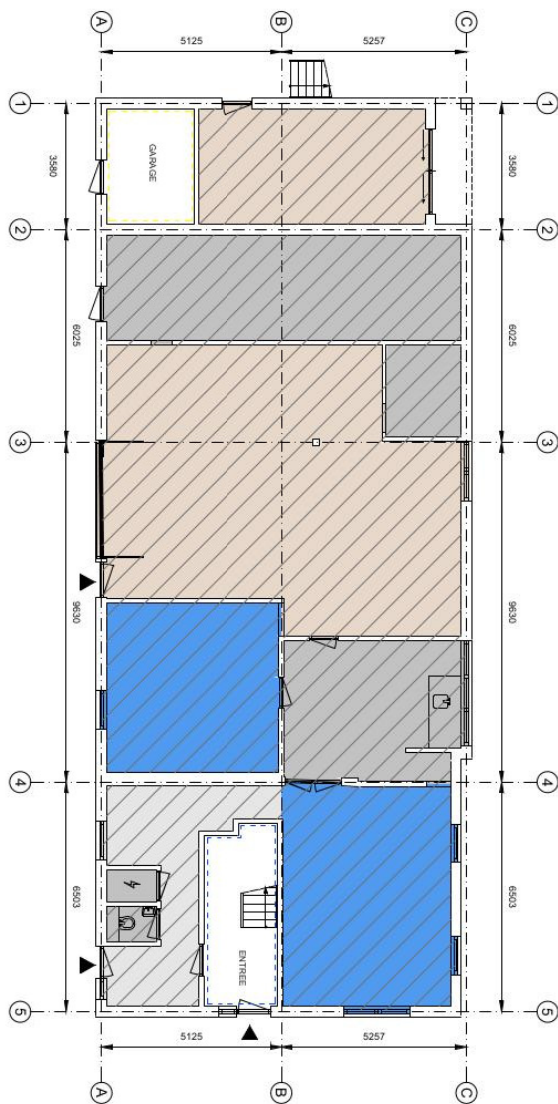
- Kantoor**  
VVO 0,00 m<sup>2</sup>
- GO**  
207 m<sup>2</sup>
- Bedrijfsruimte**  
VVO 0,00 m<sup>2</sup>
- OI**  
0,00 m<sup>2</sup>
- Verkeersruimte**  
VVO 0,00 m<sup>2</sup>
- GGB**  
34,4 m<sup>2</sup>
- Toilet-, facilitaire-, techniekruimte**  
VVO 0,00 m<sup>2</sup>
- EB**  
0,00 m<sup>2</sup>
- EB & GGB**
- Hoogte bij spant**
- Hoogte bij plafond**

Tekening Type A, gebouwd op locatie geprojecteerd



Portugallaan 44, 9403 DS, Assen  
1e Verdieping

Aan de plattengronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zdber.nl



**Kantoor**  
VVO 0,00 m<sup>2</sup>  
GO  
10,8 m<sup>2</sup>

**Bedrijfsruimte**  
VVO 0,00 m<sup>2</sup>  
OI  
8,20 m<sup>2</sup>

**Verkeersruimte**  
VVO 0,00 m<sup>2</sup>  
GGB  
0,00 m<sup>2</sup>

**Toilet-, facilitaire-, techniekrumte**  
VVO 0,00 m<sup>2</sup>  
EB  
0,00 m<sup>2</sup>

EB & GGB

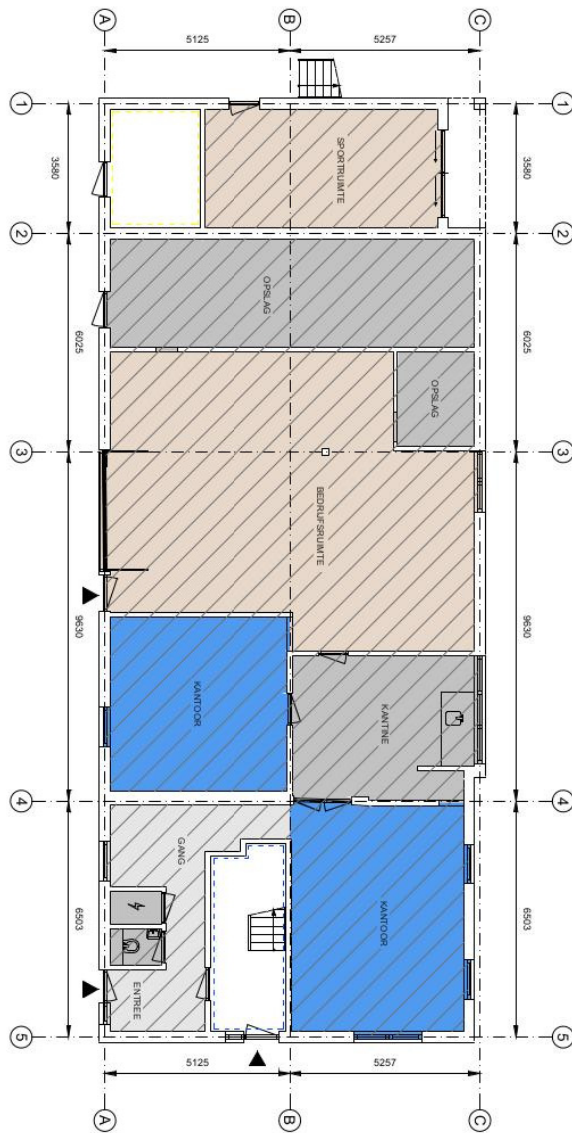
Hoogte tot raam  
Hoogte tot plafond



Portugallaan 44, 9403 DS, Assen  
Begane grond

Tekening type A, gebouwd op lokale grondtoestand

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zilver.nl

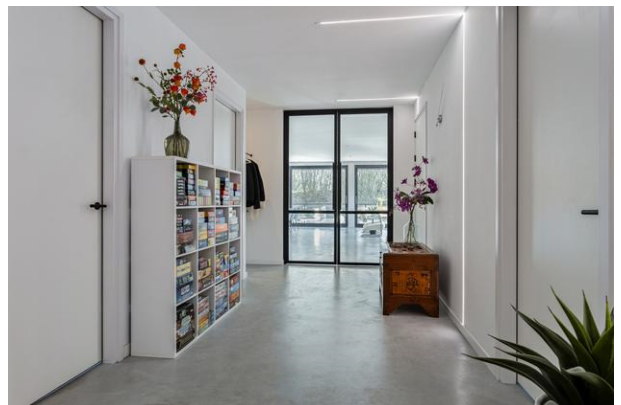
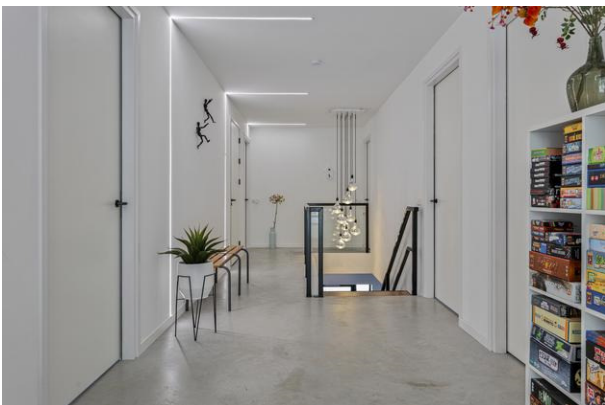
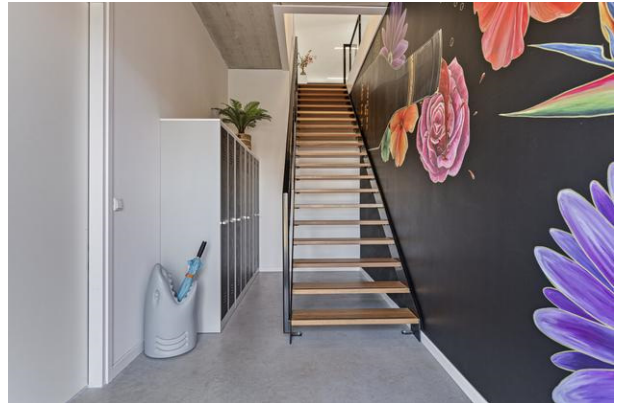


	<b>Kantoor</b>		<b>Bedrijfsruimte</b>		<b>Verkeersruimte</b>		<b>Toilet-, facilitaire-, techniekruimte</b>		<b>EB &amp; GGB</b>
VVO 54,5 m <sup>2</sup>		VVO 85,9 m <sup>2</sup>		VVO 15,7 m <sup>2</sup>		VVO 59,0 m <sup>2</sup>			
	<b>GO</b>		<b>OI</b>		<b>GGB</b>		<b>EB</b>		<b>Hoogte tot spant</b>
0,00 m <sup>2</sup>		VVO 85,9 m <sup>2</sup>		0,00 m <sup>2</sup>		0,00 m <sup>2</sup>			<b>Hoogte tot dakrand</b>

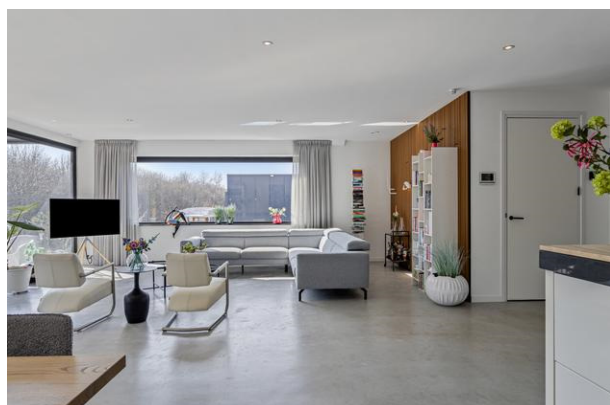
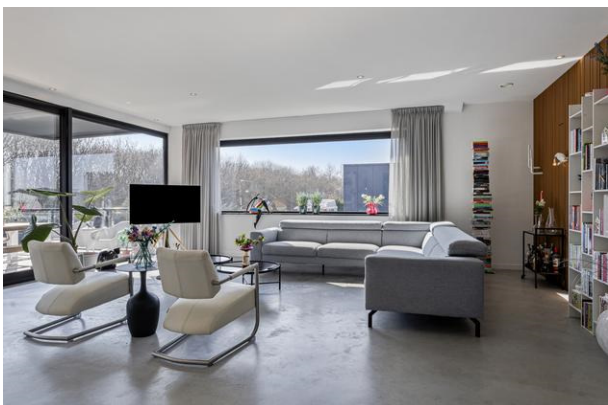
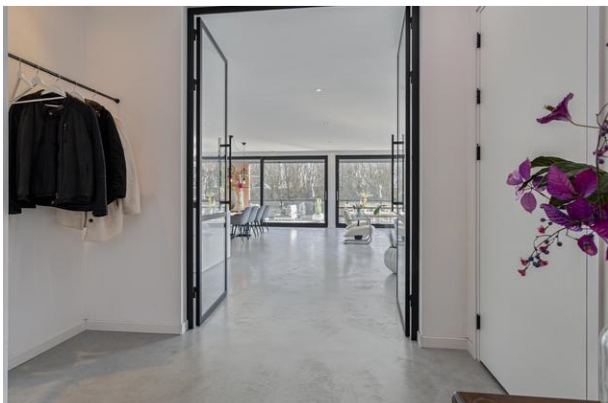
Tekening type A, gebouwen op bestaande perceelsoverheid

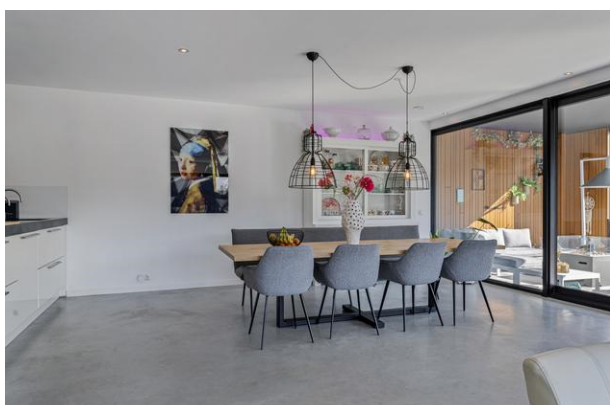
Schaal 1:100  
 0 1 2 3 4 5 m  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zdeler.nl

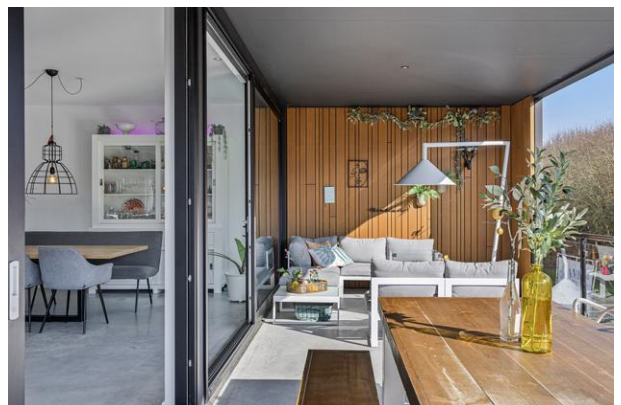
**Portugallaan 44, 9403 DS, Assen**  
 Begane grond

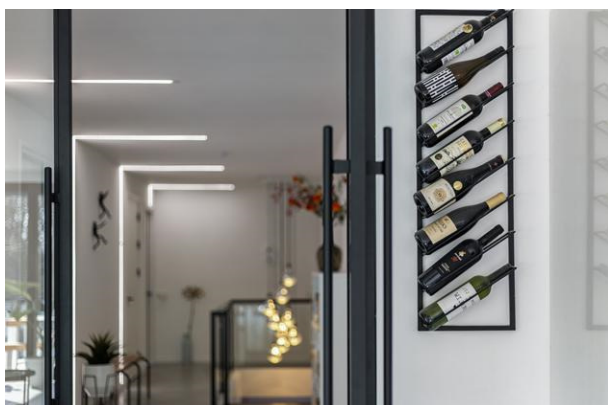


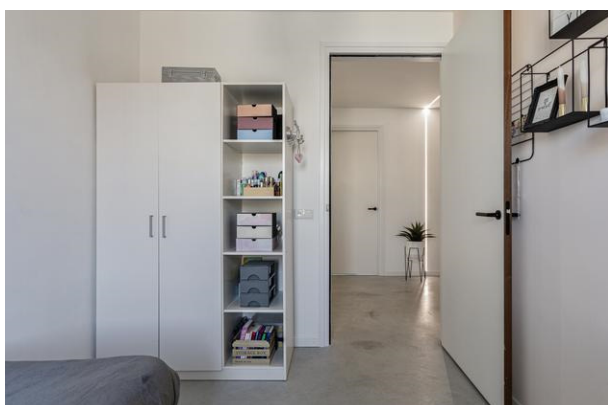




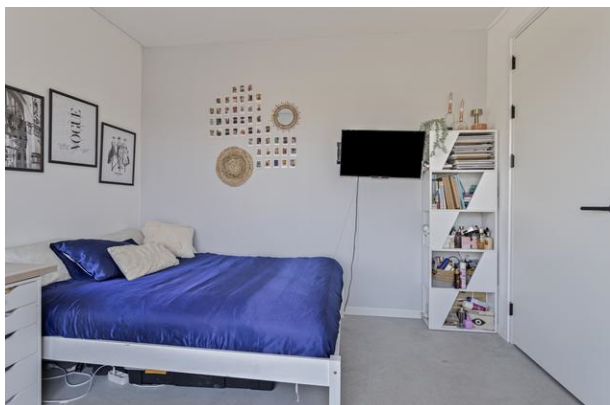


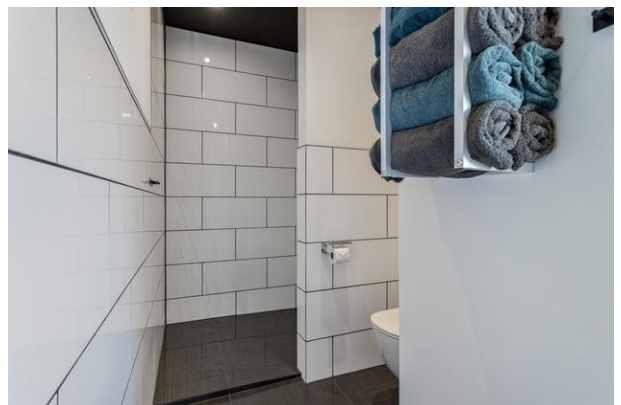






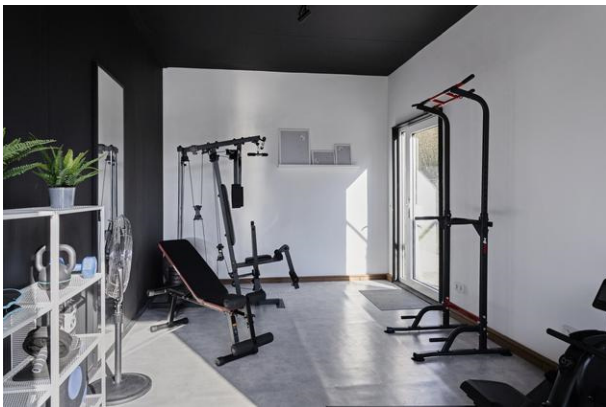


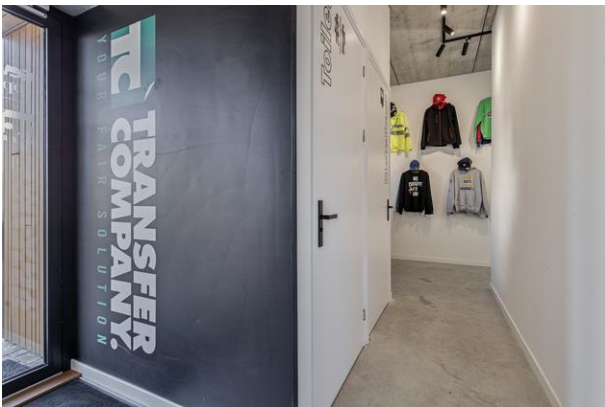




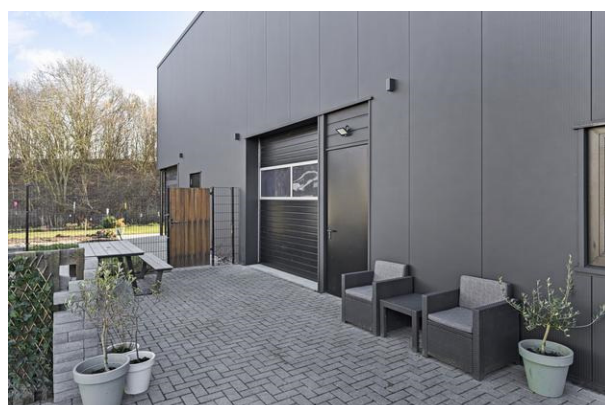














## CONTACT

Lamberink Makelaars & Adviseurs

Javastraat 10 -18

9401 KZ ASSEN

T 0592-338420

bedrijfsmakelaars@lamberink.nl

www.lamberink.nl

**PARTNER IN DYNAMIS**



Deze brochure is met zorgvuldigheid samengesteld op basis van door de verkoper (en/of derden) verstrekte informatie. Aan deze informatie kunnen noch jegens de makelaar, noch jegens de verkoper rechten worden ontleend. In de tekeningen kan de maatvoering en de indeling afwijken van de werkelijkheid.



**Lamberink**  
DYNAMIS Makelaars & Adviseurs