



KLAPPERDIJK 23 WAPENVELD

Te koop € 650.000,- k.k.

“ ten Hag Makelaars en Financiële dienstverlening
Full service, met typisch oosterse nuchterheid ”



KENMERKEN

TOTALE OPPERVLAKTE
628 m²

BTW BELAST
Nee

SERVICEKOSTEN
€ 0,-

ONDERHOUD BINNEN
Goed

BOUWJAAR
1906-1930

BOUWLAGEN
3

ONDERHOUD BUITEN
Goed



OMSCHRIJVING

POTENTIËLE HERONTWIKKELINGSLOCATIE / BELEGGINGSOBYJECT

In het centrum van Wapenveld gelegen bedrijfscomplex. Op dit moment is het pand deels in gebruik als fietsenwinkel. Dit gedeelte is verhuurd. Daarnaast is er een transformatieplan gemaakt betreffende de herontwikkeling van een deel van het object. Deze herontwikkeling betreft het realiseren van een aantal (boven) woningen/appartementen in de achtervleugel van het bestaande pand. Concept tekeningen zijn aanwezig. Het object ligt in het centrum van Wapenveld met alle voorzieningen binnen handbereik.

Indeling: Winkel en werkplaats (173 m²), opslagruimte (40 m²) met openslaande deuren en portaal met toegang naar ruime kelder (93 m²), kantoorruimte met toilet en pantry, bergruimte (22,5 m²).

1e Verdieping: Eigen opgang, bedrijfsruimte (120 m²), kantoor (7,1 m²), zolder (87,5 m²).

2e Verdieping: Zolderruimte.

Achterliggend terrein met overkapping en ruimte voor het stallen van meerdere voertuigen, dit gedeelte is niet verhuurd.





























PLATTEGROND

Bouwlaag 1



De tekeningen zijn indicatief, ze kunnen geen rechten aan worden ontleend.
©Velding.nl www.velding.nl

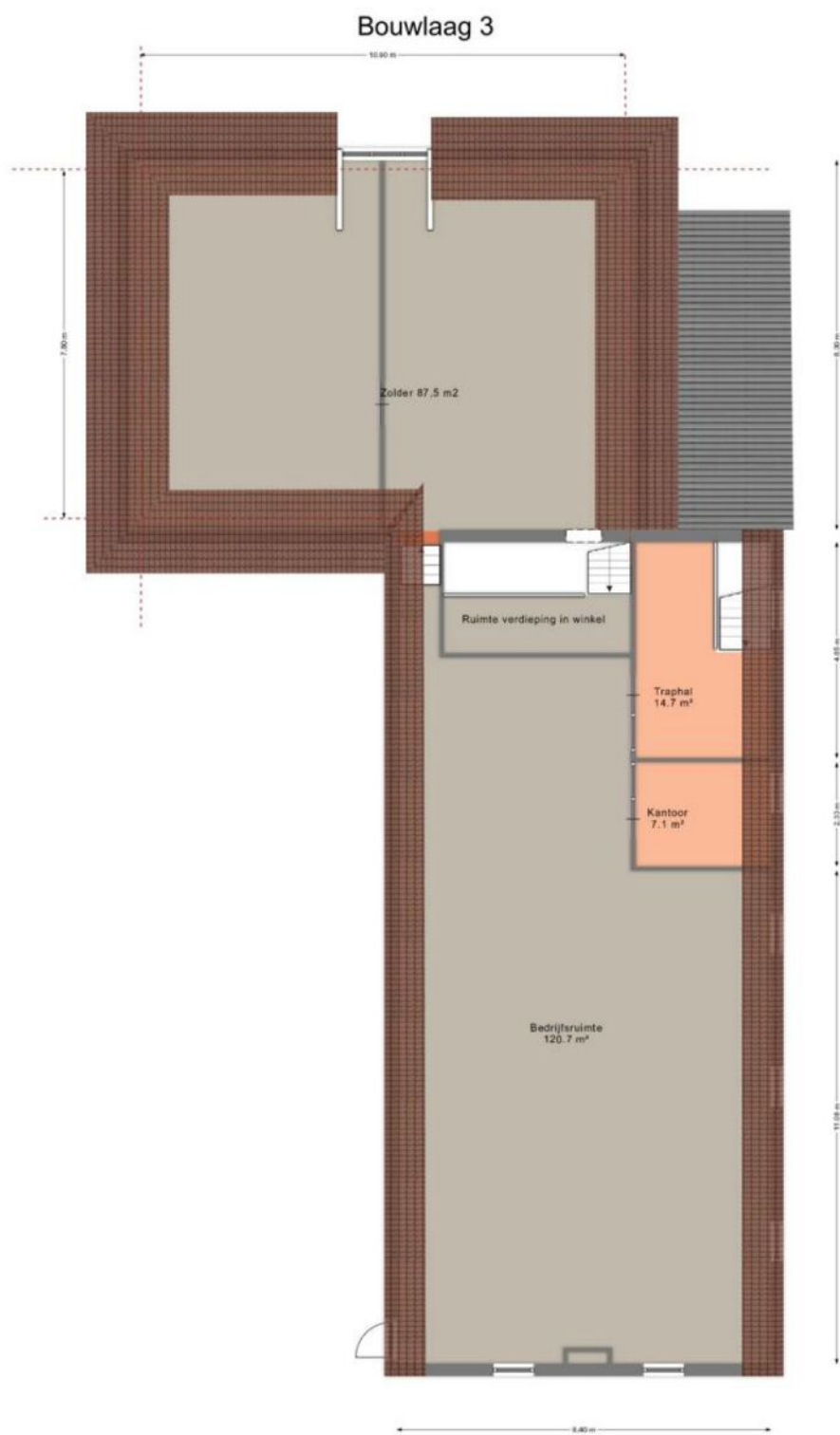
PLATTEGROND

Bouwlaag 2



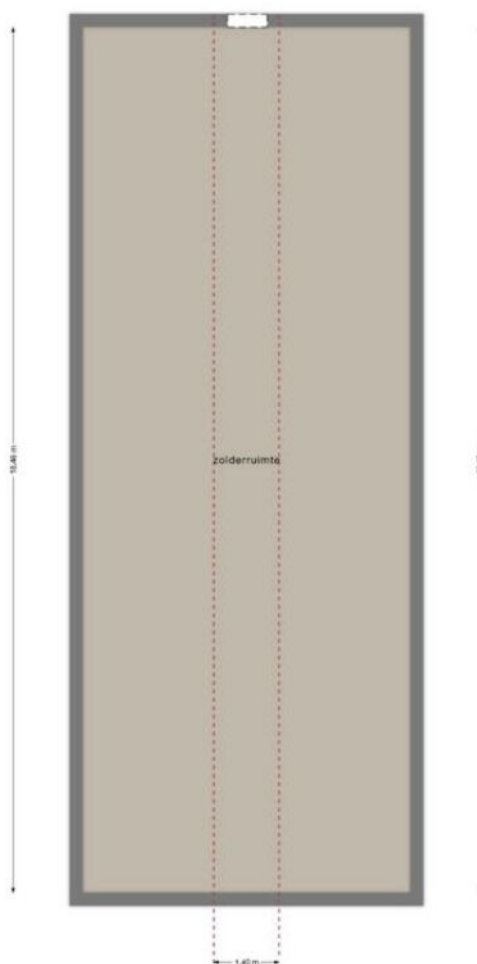
De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
©Velding.nl www.velding.nl

PLATTEGROND

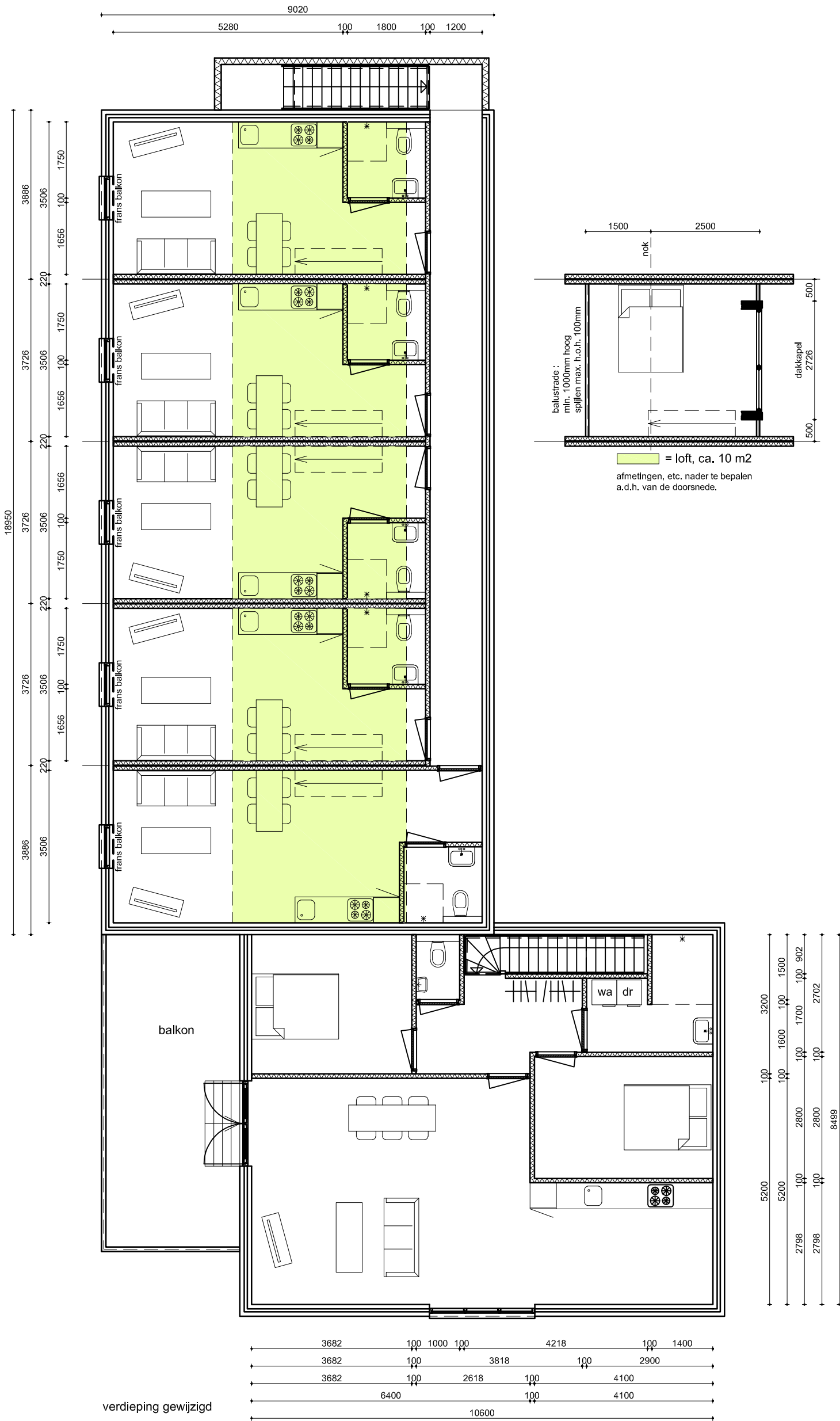


PLATTEGROND

Bouwlaag 4



De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!
©Velding.nl www.velding.nl



Realisatie 5 studio's á 25 m2 en 1 appartement á 90 m2
pand Klapperdijk 23 te Wapenveld



Bouwkundig tekenburo H.J. Penninkhof

Henry Penninkhof
Sieversstraat 106
8442 CG Heerenveen

t : 0513 841763
m : 06 27275366
www.btbpenninkhof.nl
info@btbpenninkhof.nl

tekeningnummer

220822

bladnummer

001

datum: 14-09-'22

schaal: 1:100

get.: HJP

formaat.: A3

KADASTER

Kadastrale kaart


Uw referentie: NBA



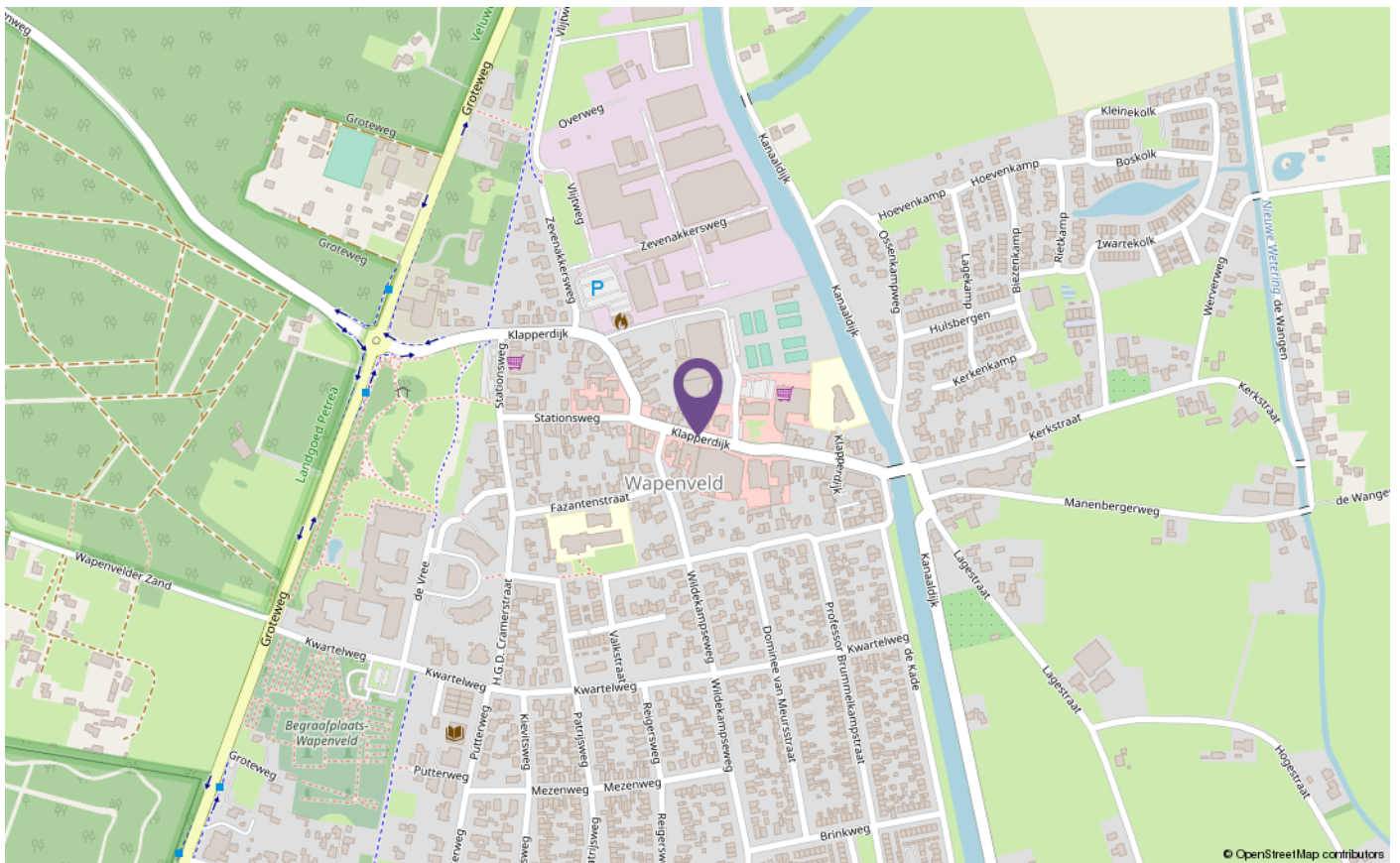
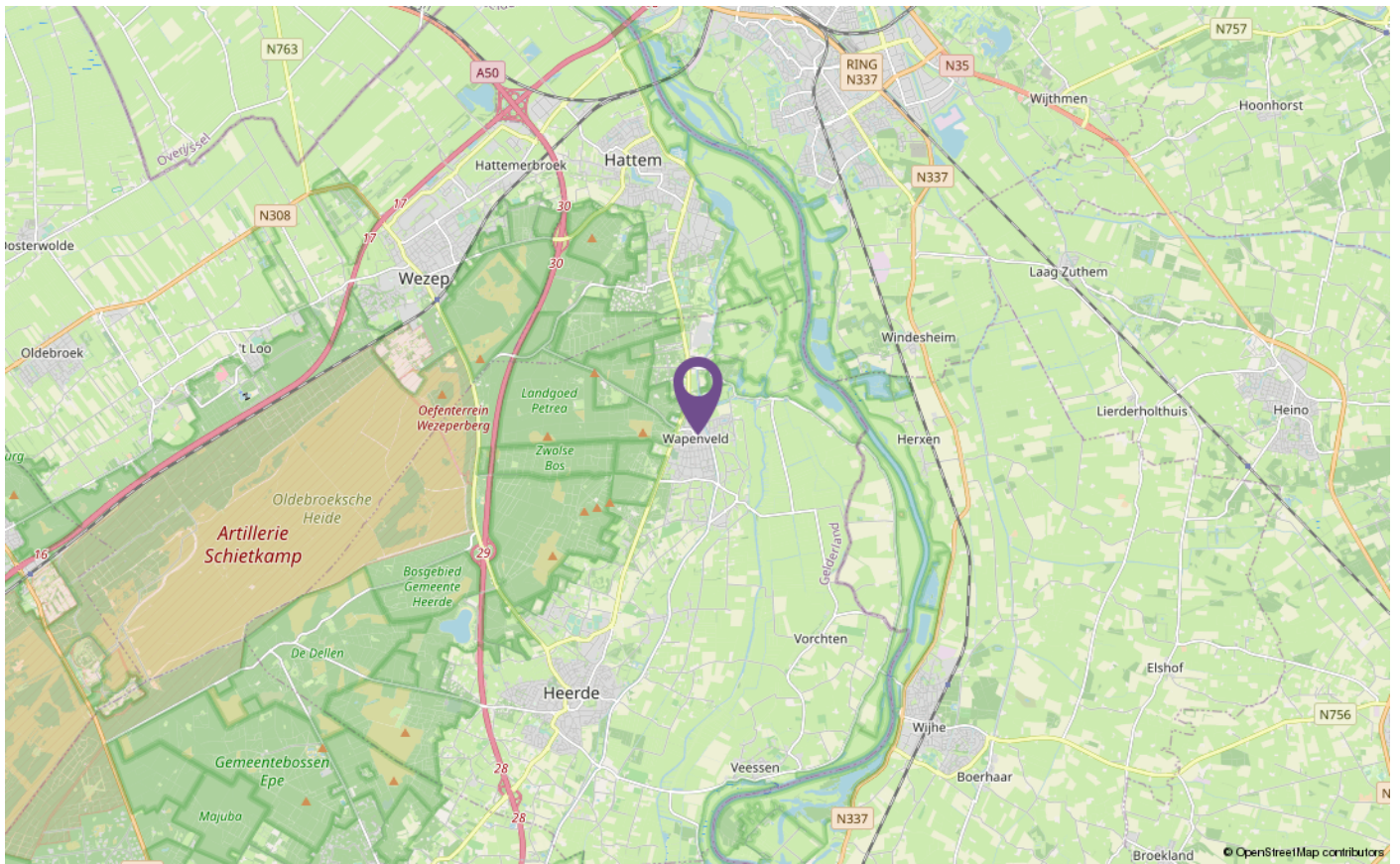
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Heerde
	Huisnummer	Sectie	C
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	6256
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2022
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.



LOCATIE OP DE KAART



BEKIJK DIT PAND ONLINE!

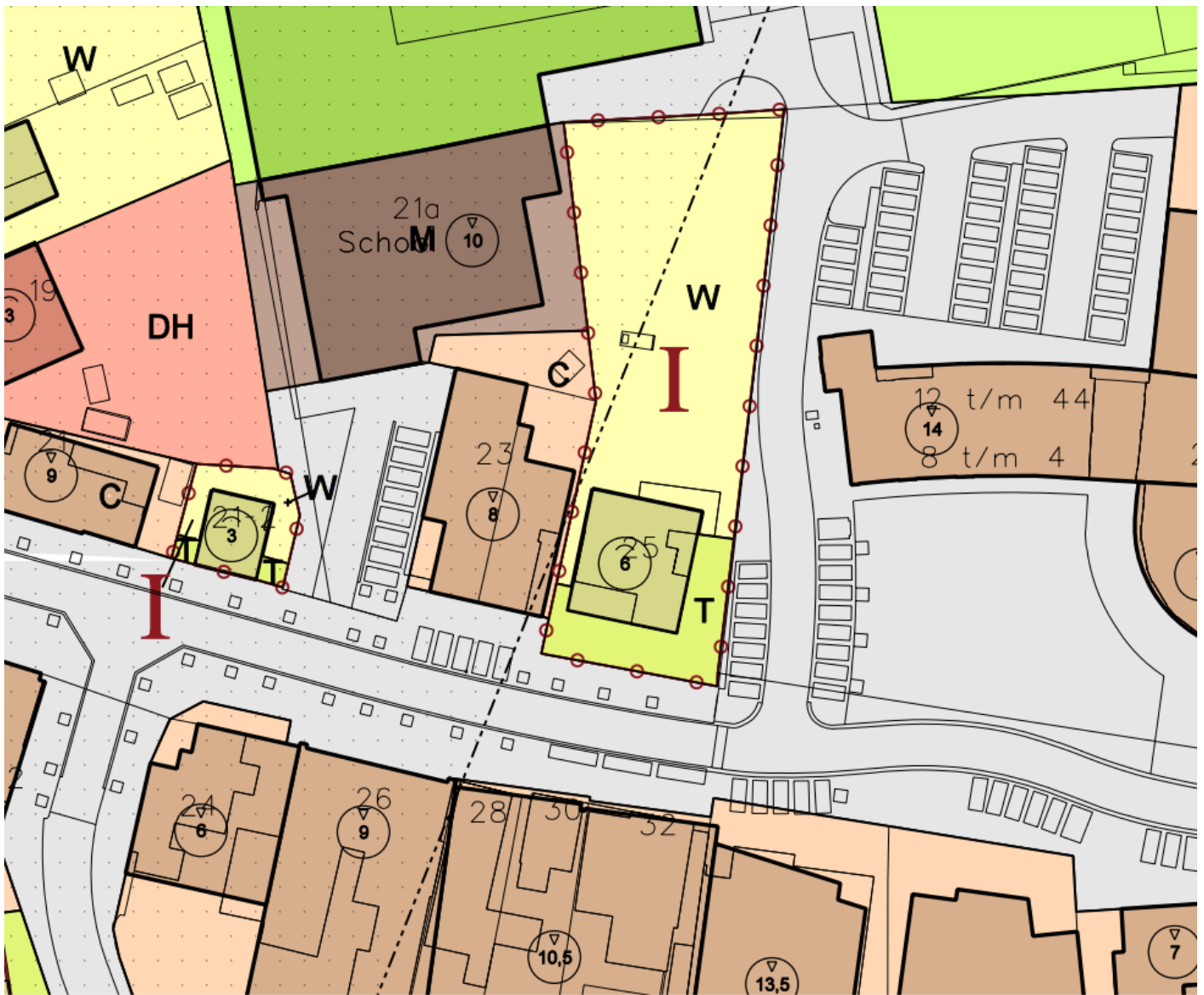
<https://webpace.yisual.com/klapperdijk23>



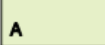

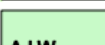
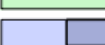




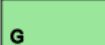





Klapperdijk 23, WAPENVELD



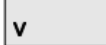

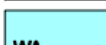
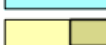

**SCAN DEZE CODE EN
BEKIJK DIT PAND
OP JE MOBIEL!**




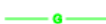

BESTEMMINGEN

	A	AGRARISCH
	A-BB	AGRARISCH - BOUWBLOK
	A-LW	AGRARISCH - LANDSCAPPELIJKE WAARDE
	B	BEDRIJF
	B-NU	BEDRIJF - NUT
	C	CENTRUM
	DH	DETAILHANDEL
	G	GROEN
	G-PK	GROEN - PARK
	H	HORECA
	M	MAATSCHAPPELIJK
	M-BG	MAATSCHAPPELIJK - BEGRAAFPLAATS
	S	SPORT
	T	TUIN

BESTEMMINGEN (VERVOLG)

	V	VERKEER
	V-GB	VERKEER - GARAGEBOX
	WA	WATER
	W	WONEN
	W-WGB	WONEN - WOONGEBOUW

DUBBELBESTEMMINGEN

	ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED
	LEIDING - GAS
	WATERSTAATSDOELEINDEN

VERKOOPVOORWAARDEN

Tenzij koper en verkoper anders met elkaar overeenkomen, geschiedt verkoop onder de hierna genoemde voorwaarden:

BIEDING

Indien koper een bod uitbrengt op het object wordt er van uitgegaan dat koper bekend is met onderstaande voorwaarden, hiermee "akkoord" gaat en zich hieraan conformeert. Van deze voorwaarden wordt uitsluitend afgeweken indien verkoper hiermee uitdrukkelijk akkoord is gegaan. Eventuele afwijking dient te zijn overeengekomen tijdens het biedproces. Na mondelinge koop staan de voorwaarden vast en kunnen deze niet gewijzigd worden. Deze verkoopvoorwaarden maken deel uit van de koopovereenkomst c.q. zullen (deels) worden opgenomen in de koopovereenkomst (model bedrijfsnonroerend goed zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), eventueel aangevuld met bijzondere bepalingen). Bij eventuele strijdigheid tussen onderstaande voorwaarden en de koopakte geldt het bepaalde in de koopakte.

BTW

Tenzij anders vermeld in deze verkoopbrochure, is de verkoop van de onroerende zaak vrijgesteld van BTW. Indien het bedrijfspand nieuw is of niet meer dan 2 jaar geleden voor het eerst in gebruik is genomen, zal er altijd BTW in rekening gebracht moeten worden.

FINANCIERINGSVOORBEHOUD.

In de koopakte kan op verzoek van koper de bepaling worden opgenomen dat koper de koop kan ontbinden wegens het niet verkrijgen van de benodigde zakelijke hypotheek of objectfinanciering. Hiervoor wordt een termijn gehanteerd van maximaal 6 weken na de datum waarop mondelinge overeenstemming is bereikt over de koopprijs. Daarom wordt geadviseerd om meteen, zodra de koopsom bekend is, hypotheek-/financieringsoffertes aan te vragen en niet te wachten tot ondertekening van de koopakte.

Indien koper de koop ontbindt wegens het niet verkrijgen van de benodigde zakelijke hypotheek/ objectfinanciering, is dit slechts rechtsgeldig indien koper als bewijs twee originele verklaringen van geldverstrekking instellingen bijvoegt waaruit de afwijzing van de zakelijke hypotheek-/ objectfinancieringsaanvraag blijkt. Indien hiermee in strijd wordt gehandeld verbeurt koper bij niet nakoming een boete van 10% van de koopsom. Koper is eveneens aansprakelijk voor de overige schade die de verkoper door zijn tekortkoming lijdt. Het zakelijke hypotheek-/ objectfinancieringsbedrag in de voorwaarde(n) wordt gesteld op een bedrag van maximaal de koopsom plus 8.3 % voor de kosten koper (indien van toepassing).

BANKGARANTIE/WAARBORG SOM

Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen, dient koper een bankgarantie af te geven of een waarborgsom te storten ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom. De bankgarantie/waarborgsom dient door de notaris ontvangen te zijn binnen 7 weken na de datum waarop mondelinge overeenstemming is bereikt over de koopprijs.

BESTEMMING

Bij het aangaan van een koopovereenkomst, dient koper zelf onderzoek te doen naar het vigerende bestemmingsplan c.q. de gebruiksmogelijkheden van het gekochte. Koper vrijwaard verkoper en diens makelaar van alle aansprakelijkheid die hieruit kunnen voortvloeien.

ONDERZOEKSP LICHT KOPER

Een verkoper is verplicht de aan hem bekende bijzonderheden en/of eventuele gebreken aan koper mee te delen. Het is mogelijk dat er bijzonderheden en/of eventuele gebreken aanwezig zijn die verkoper niet kent. Deze kan verkoper in dat geval niet kenbaar maken. Naast de mededelingsplicht van verkoper heeft koper ook een eigen onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper ook zelf de verantwoordelijkheid heeft om onderzoek te doen naar bijvoorbeeld de bouwtechnische staat en publiek- en privaatrechtelijke bijzonderheden.

Gebreken die waarneembaar waren bij de bezichtiging van het object of informatie over zaken die koper zelf had kunnen achterhalen, zoals uitbouw mogelijkheden, benodigde gebruiksvergunningen, de bestemming (smogelijkheden), kunnen niet later aan verkoper worden tegengeworpen. Wij bieden een gegadigde altijd de gelegenheid een eigen makelaar, bouwkundige of adviseur in te schakelen.

BROCHURE, JAARTALLEN, TEKENINGEN, OPPERVLAKTES

De verkoopbrochure is met zorg en te goeder trouw samengesteld maar kan onjuistheden of onvolledigheden bevatten. De door verkoper / makelaar verstrekte jaartallen, bedragen, tekeningen, oppervlaktes, inhoud en maten in de brochure en op internet zijn bij benadering en dienen ter indicatie. De makelaar gaat uit van de door verkoper verstrekte gegevens, de juiste gegevens kunnen hiervan afwijken. Hiervoor wordt geen aansprakelijkheid aanvaard door makelaar of verkoper. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat de indeling van het bedrijfscomplex is gewijzigd na het maken van de tekeningen en daarom afwijkt van de tekening, of dat de c.v. ketel ouder is dan verkoper dacht. Indien koper jaartallen, maten of oppervlaktes e.d. exact wil weten wordt koper geadviseerd om hiernaar onderzoek te doen.

OPPERVLAKTES EN INHOUD

De in de brochure en op internet opgegeven (bedrijfs)oppervlakte(s) en inhoud(en) dienen ter indicatie. Sommige onderdelen kunnen in werkelijkheid anders zijn dan in de brochure aangegeven. Indien koper de oppervlakte(s) en inhoud(en) exact wil weten wordt hij geadviseerd om, voordat tot koop wordt overgegaan, goede notie te nemen van de maten/maatvoering en/of een meetrapport (NEN 2510 rapportage) op te laten maken.

ONDER- OF OVERMAAT

Aanvullend op bovenstaande, zal onder- dan wel overmaat van het perceel (percelen) en de bedrijfsmetrage(s) nimmer (kunnen) leiden tot enige verrekening van de koopprijs en verleent aan geen van de partijen enig recht.

ASBEST

Verkoper en makelaar kunnen geen garantie geven voor de afwezigheid van asbest. Soms is deze niet zichtbaar/ niet bekend bij verkoper of makelaar, bijvoorbeeld omdat deze is weggewerkt achter een omtimmering. Voor wat betreft asbestgolfplaten en asbesthoudende dakbedekking: deze mag blijven zitten tot 2024, waardoor nog voldoende tijd is voor verwijdering hiervan.

Bij elke bedrijfspand die voor 1993 is gebouwd, zal de navolgende asbestclausule worden opgenomen:

“Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak is het mogelijk dat er in het verleden in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen zijn verwerkt. Vroeger was asbest een gebruikelijke toeslagmateriaal. Indien asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn dient de koper in geval van verwijdering hiervan die maatregelen en voorzieningen te treffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper en diens makelaar voor alle aansprakelijkheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeiën.”

(VER)BOUWMOGELIJKHEDEN

Indien koper het verkochte wil renoveren, uitbouwen of verbouwen is koper zelf verantwoordelijk om hiernaar voor aankoop onderzoek te (laten) doen bij de gemeente en/of een bouwkundige. Koper mag gezien zijn eigen onderzoeksplicht niet alleen afgaan op mededelingen of aannames van verkoper of diens makelaar.

VERKLARING VERKOPER / AANSPRAKELIJKHEID MAKELAAR

Verkoper verklaart jegens zijn makelaar en de koper dat deze brochure is aangepast aan de hem laatst bekende informatie en (voor zover verkoper bekend) volledig en naar waarheid is ingevuld. De makelaar aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onjuiste of onvolledige invulling van de vragenlijst.

VERSTREKTE INFORMATIE/DOCUMENTATIE

De eventueel aan koper verstrekte informatie, zoals tekeningen, afmetingen en (inhoud/oppervlakte) maten zijn circa maten en zijn ter indicatie. Deze zijn verstrekt om een indicatie van het object te geven, Afwijkingen in tekeningen en gegevens zijn mogelijk. Verkoper en diens makelaar zijn niet aansprakelijk voor afwijkingen in de rekeningen en de overige opgegeven (inhoud/oppervlakte) maten.

OUDERDOMSCLAUSULE

Indien het bedrijfspand/-complex ouder is dan 30 jaar, wordt in de koopakte de volgende ouderdomsclausule opgenomen:

“Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe bedrijfspanden. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de gebouwen gebonden- en technische installaties, de vloeren, de leidingen voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam, etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven gebruik.”

NIET GEBRUIKT DOOR VERKOPER

Indien verkoper het bedrijfspand niet zelf (recent) gebruikt heeft, zal dit tijdens de bezichtiging kenbaar gemaakt worden en wordt in de koopakte de volgende clausule opgenomen:

“Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen van casu quo gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.”

NOTARISKEUZE

Indien de verkoper niet een notaris heeft aangewezen, heeft in principe de koper het recht om een notaris te kiezen, met dien verstande dat de door de notaris gehanteerde tarieven niet in het nadeel van de verkoper mogen zijn. In verband met een vlotte afhandeling van de overdracht en de daaraan voorafgaande inspectie van de woning door alle partijen, dient koper een notaris te kiezen in dezelfde plaats als de verkochte onroerende zaak of maximaal binnen een straal van 10 kilometer.

Hiervan wordt alleen afgeweken indien dit tijdens de onderhandelingen, dus voor prijsakkoord, door koper is verzocht en verkoper akkoord is gegaan met een buiten deze straal gevestigde notaris. In dat geval gelden behoudens andere afspraken de volgende voorwaarden om nadeel voor verkoper te voorkomen:

- voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van de benodigde volmachten voor verkoper(s) indien verkoper niet aanwezig is bij de overdracht;
- de kosten die de notaris in rekening brengt voor de akte van royement van de hypotheek van verkoper mogen niet meer zijn dan gebruikelijk, maximaal € 185,00 inclusief btw en kadasterkosten per hypotheek. Het eventueel meerdere alsmede andere ongebruikelijke kosten zijn voor rekening van koper. De door de koper aan verkoper eventueel verschuldigde kosten zullen bij de eigendomsoverdracht tussen koper en verkoper worden verrekend.

Bij een notariskeuze buiten de straal van 10 kilometer zal de makelaar de inspectie van het bedrijfspand en de meterstanden opname verzorgen, maar niet bij de overdracht aanwezig zijn.

OMZETTEN NUTSVOORZIENINGEN

De kosten van nutsvoorzieningen, zoals gas, water en elektra, gaan op de dag van eigendomsoverdracht over op de koper. Koper is zelf verantwoordelijk voor het tijdig afsluiten van contracten met de betreffende nutsbedrijven.

Indien er in de meterkast van het pand geen meters aanwezig zijn t.b.v. gas, water en elektra dient de koper deze gelijktijdig met de aanvraag voor levering van de nutsvoorzieningen aan te vragen. Koper dient rekening te houden met een leveringsperiode van een aantal weken. Op verzoek kan bij verkoper de benodigde EAN-code (European Article Number) worden opgevraagd.

AANSPRAKELIJKHEID

Het inlichtingenformulier (indien aanwezig) en de verkoopbrochure zijn met zorg door de makelaar samengesteld, echter de makelaar aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de juistheid en volledigheid hiervan. Koper wordt in dit verband geattendeerd op zijn wettelijke onderzoeksplicht als koper naar alle zaken die voor hem bij aankoop van belang zijn. Daarom is het voor koper van belang om de informatie in deze brochure goed te controleren of hiervoor een deskundige in te schakelen, zoals een eigen makelaar, bouwkundige of adviseur. De informatie zoals vermeld in het inlichtingenformulier is verstrekt door de verkoper. De makelaar gaat uit van de juistheid en volledigheid hiervan. De makelaar is niet aansprakelijk voor onjuiste of onvolledige invulling door verkoper van het inlichtingenformulier.

VOORBEHOUD GOEDKEURING

De koopovereenkomst die wordt aangegaan, wordt aangegaan onder voorbehoud van finale goedkeuring van de eigenaar en/of directie (verkoper).



INTERESSE IN DIT PAND? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Vispoortenplas 8 | 8011 TH | Zwolle

038 - 426 99 88 | zwolle@tenhag.nl | [tenhag.nl](https://www.tenhag.nl)



Volg ons op social media!

