

TE KOOP



HOFSTEDE

BEDRIJFSHUISVESTING



KRUISSTRAAT 24 | 4251 CW WERKENDAM

VRAAGPRIJS:

€ 795.000 k.k. (vrij van btw)



**LOKALE KENNIS
REGIONALE KRACHT
PERSOONLIJK CONTACT**

KENMERKEN VAN HET PAND



Oppervlakten

Totaal ca. 395 m², onderverdeeld in:

- ca. 171 m² begane grond
- ca. 114 m² eerste verdieping
- ca. 110 m² souterrain

Bouwjaar

Oorspronkelijk bouwjaar: 1960
Grootschalige verbouwing/renovatie: 2004

Ligging

Centrum Werkendam, zichtlocatie vanaf drukbezochte Lijnbaan

Energielabel

Energielabel C - geldig tot september 2034

Parkeerfaciliteiten

- Ruime aanwezigheid van (gratis) parkeerplaatsen voor het pand
- Mogelijkheid tot realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein

OMSCHRIJVING

KRUISSTRAAT 24 WERKENDAM | Uniek, ruim en karaktervol pand op een toplocatie met eindeloze mogelijkheden voor zowel wonen als werken.

ALGEMEEN

Aan de Kruisstraat in Werkendam bieden wij dit veelzijdige pand met een prachtige combinatie van ruimte en comfort aan. De royale verblijfsruimtes, verdeeld over drie verdiepingen, bieden uitstekende mogelijkheden voor zowel wonen als werken. De levendige ligging aan het centrum van Werkendam zorgt voor dynamiek aan de voorzijde, terwijl de achterkant van het pand rust en privacy biedt dankzij de ruime terrassen, de tuin en het groen. In 2004 heeft er een grootschalige verbouwing plaatsgevonden, waarbij het pand zo goed als nieuw gemaakt is. Vervolgens is het pand uitstekend onderhouden en door de jaren heen nog diverse malen zorgvuldig gemoderniseerd. Hierdoor beschikt het pand over een goede isolatie en tal van moderne voorzieningen zoals zonnepanelen, een recent vervangen CV-ketel met elektrische boiler en een sauna.

Een unieke mogelijkheid voor een ieder die op zoek is naar representatief werken en comfortabel wonen!

STERKE PUNTEN

- Riante woonoppervlakte
- Geheel vrijstaand
- Representatieve winkel-/werkruimte met grote etalage, geschikt voor diverse commerciële doeleinden
- Multifunctioneel souterrain
- Uitstekende ligging met vrij uitzicht over winkelgebied
- Veel natuurlijk daglichtinval aanwezig

VRAAGPRIJS

€ 795.000 k.k. (vrij van btw)

AANVAARDING

In overleg

BESTEMMING EN GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN

Het object is gelegen binnen het bestemmingsplan "Centrum Werkendam", ter plaatse is de enkelbestemming Dienstverlening van kracht. Het object is bestemd voor zowel Dienstverlening als Wonen - een en ander met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen, groenvoorzieningen, verkeersvoorzieningen, waterhuiskundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

BOUWAARD, PARKEREN EN TERREIN

BOUWAARD: Het pand is oorspronkelijk gerealiseerd in 1960 en is traditioneel gebouwd met gemetselde gevels en een fundering op staal. De vloer op het souterrain betreft een betonvloer (in het zand gestort), afgewerkt met houten vloeren. De verdiepingvloeren bestaan uit houten vloeren, deels op houten liggers en deels op stalen liggers. Het dak betreft een zadeldak met dakpannen, op dit dak zijn 24 zonnepanelen aanwezig. Het pand heeft Trespa overstekken en aluminium kozijnen. Bij de renovatie in 2004 zijn de verdiepingen volledig geïsoleerd. Voorzetwanden met isolatie zijn geplaatst voor alle buitenmuren, en alle vloeren zijn vernieuwd en geïsoleerd. De elektrische installatie en cv-installatie zijn destijds ook vernieuwd. In verband met het plaatsen van de 24 zonnepanelen in 2020 is de cv-ketel in 2023 nogmaals vervangen voor een cv-installatie met elektrische boiler. Alle ruimtes in het pand hebben een individuele thermostaat voor de temperatuurregeling.

PARKEREN EN TERREIN: Aan de voorzijde van het pand is voldoende parkeergelegenheid (gratis parkeren) beschikbaar. Onlangs is het straatwerk aan de voorzijde geheel vernieuwd. Aan de achterzijde is het perceel momenteel volledig ingericht als tuin, echter biedt de ruimte ook mogelijkheden om gemakkelijk parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren, indien gewenst.

OPPERVLAKTEN

Totaal ca. 395 m², onderverdeeld in:

Begane grond:

ca. 171 m²

Eerste verdieping:

ca. 114 m²

Souterrain:

ca. 110 m²

Kadastrale oppervlakte:

268 m²

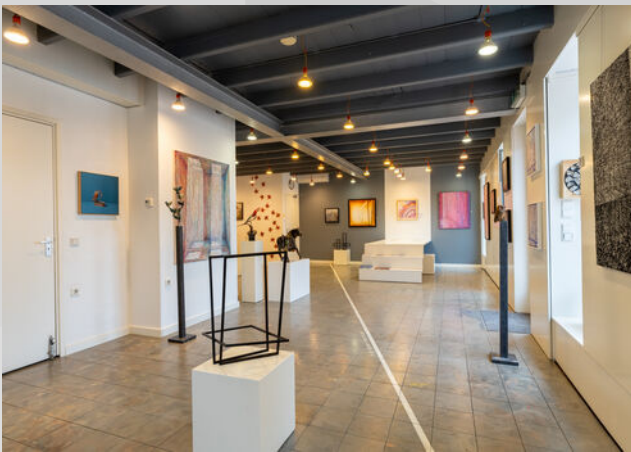
Het object is niet conform de meetnorm van het normblad NEN2580 ingemeten en derhalve kan geen enkel recht worden ontleend aan de genoemde metrages.



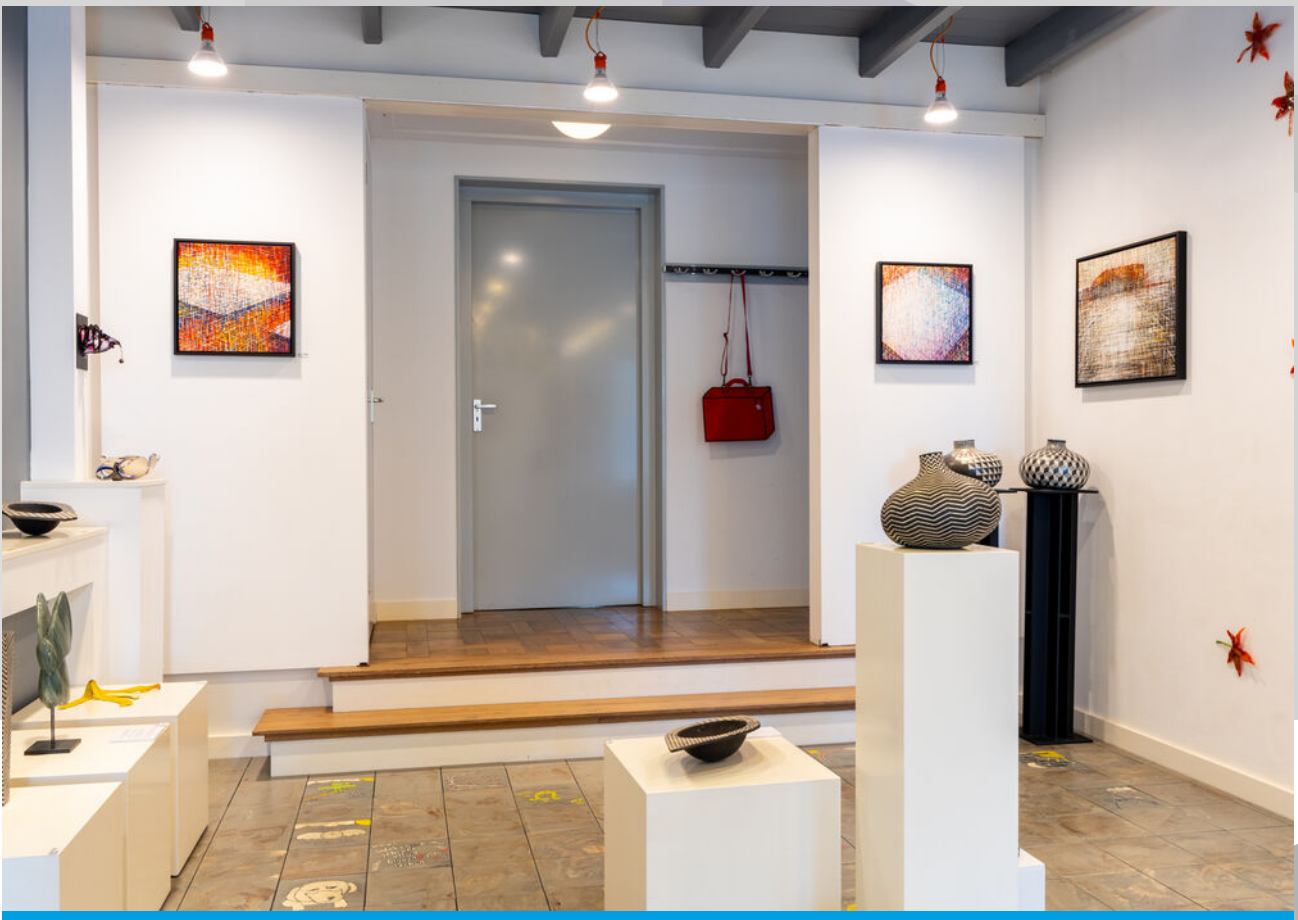
**DE VERMELDE
METRAGES ZIJN
UITSLUITEND
INDICATIEF**

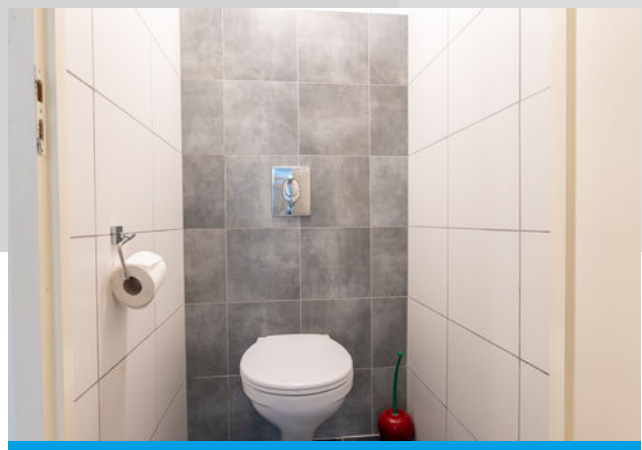


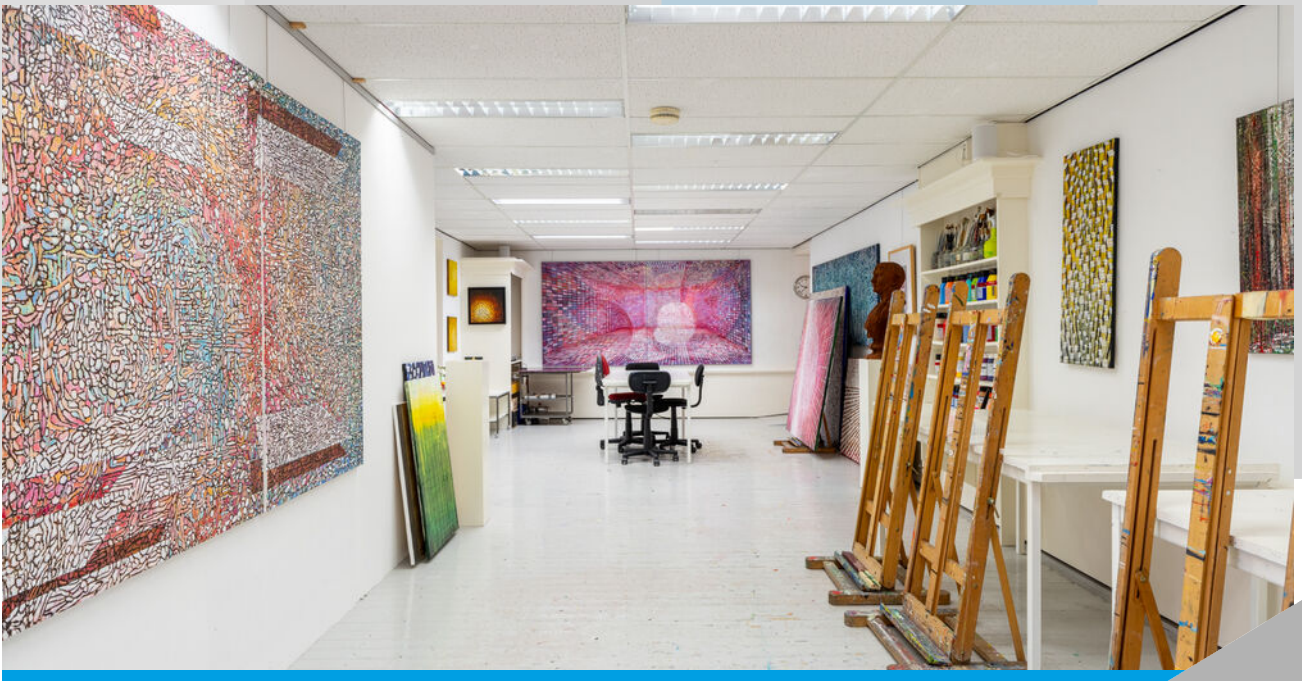
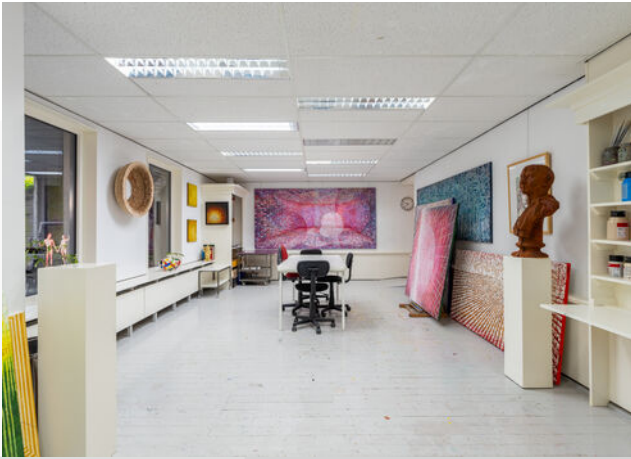








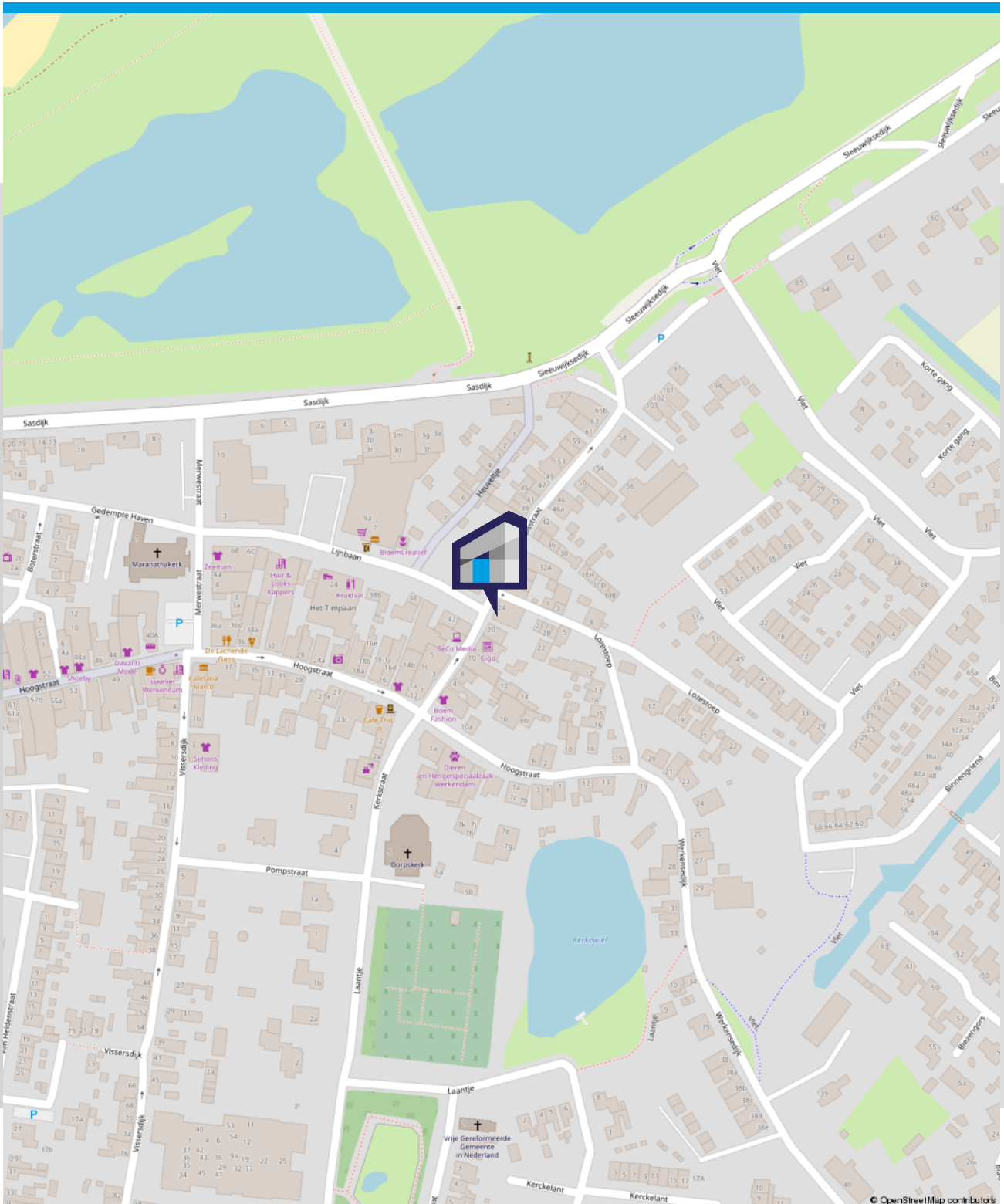








LOCATIE VAN HET OBJECT



KRUISSTRAAT 24, 4251 CW WERKENDAM

LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

LOCATIE

De Kruisstraat 24 betreft een centrale locatie in het hart van Werkendam, direct aan het winkelgebied en goed zichtbaar vanaf de Lijnbaan. Met voorzieningen zoals o.a. de MCD supermarkt, kapper, fietsenwinkel en bloemenzaak op nog geen 100 meter afstand profiteert u van alle gemakken en maximale zichtbaarheid voor commerciële activiteiten. Daarnaast is de Sasdijk met prachtig uitzicht over de Merwede en de Werkendamse uiterwaarden op loopafstand gelegen.

BEREIKBAARHEID

Werkendam is gelegen aan de westzijde van de gemeente Altena en betreft één van de belangrijkste dorpskernen van deze gemeente. De gemeente Altena heeft een centrale ligging en is te bereiken middels de Rijksweg A-27. Enkele kilometers ten noorden geeft deze weg toegang tot de Rijksweg A-15. Enkele kilometers in het zuiden is de Rijksweg A-59 te bereiken. De gemeente Altena is gesitueerd in het noorden van Noord-Brabant en grenst aan Zuid-Holland. Door deze centrale ligging is Altena omringd door de grote steden. Zo zijn steden zoals Oosterhout, Breda en 's-Hertogenbosch, maar ook steden boven de rivier zoals Dordrecht en Gorinchem gemakkelijk te bereiken.



**KRUISSTRAAT 24
4251 CW
WERKENDAM**









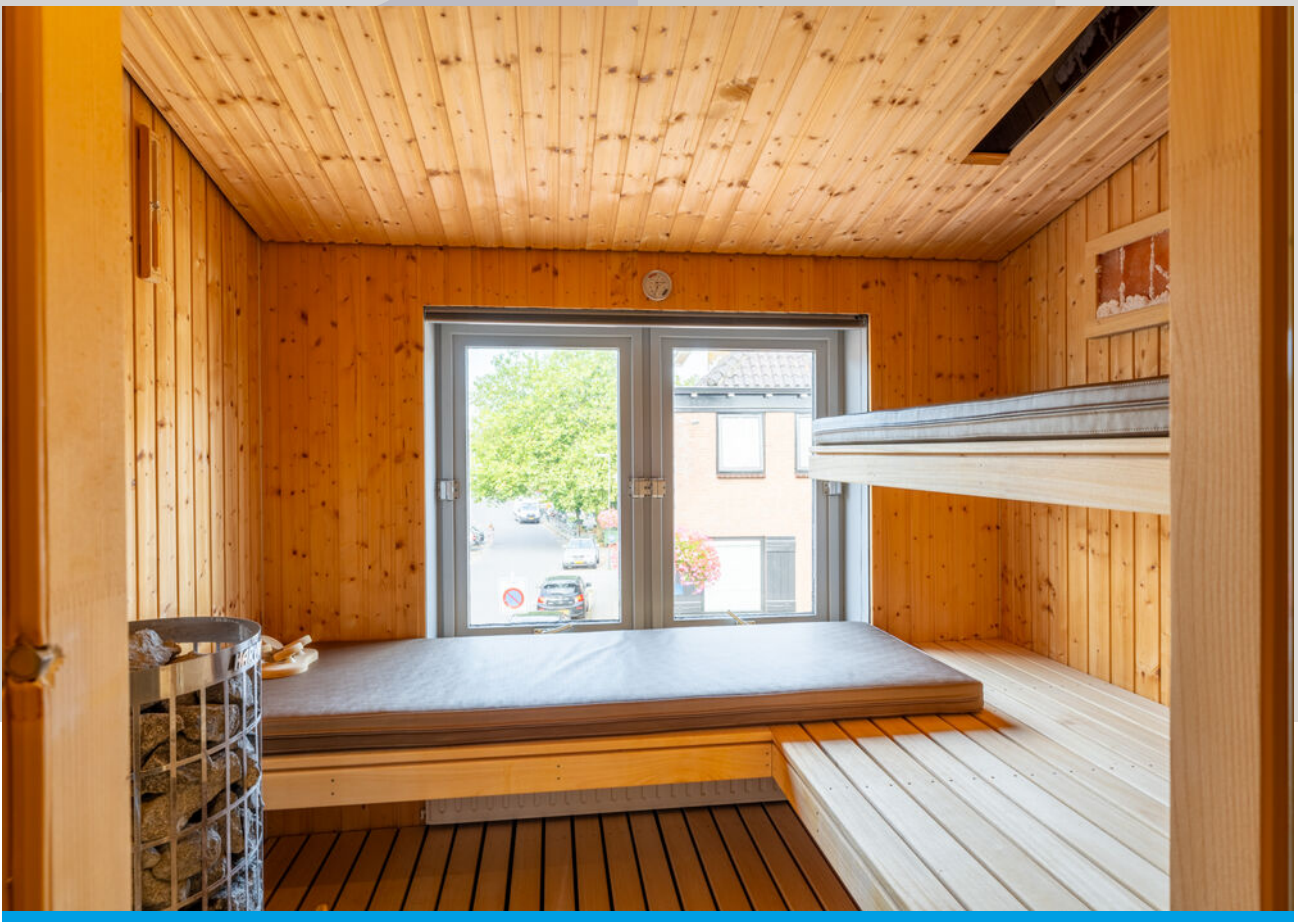

















KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hofstede BOG



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 augustus 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Werkendam</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 2588</p> <p>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.</p>	
--	---	---

Gemeente: Werkendam
 Sectie: O
 Perceelnummer: 2588 (268 m²)

PLATTEGROND BEGANE GROND

Kruisstraat 24 te Werkendam
Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekeningen Vastgoedpresentatie



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING

Kruisstraat 24 te Werkendam
Eerste Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekeningen Vastgoedpresentatie



PLATTEGROND SOUTERRAIN

Kruisstraat 24 te Werkendam
Souterrain



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekeningen Vastgoedpresentatie



VERKOOPVOORWAARDEN

Koopovereenkomst

De koopovereenkomst zal opgesteld worden conform het model BOG Koopovereenkomst 2019 NVM of een gelijksoortig NVM model naar gelang dat beter van toepassing is op het te verkopen onroerend goed.

Zekerheidsstelling

Na ondertekening van de koopovereenkomst dient koper binnen vier weken of zoveel later als partijen nader overeenkomen een waarborgsom te storten dan wel een bankgarantie af te geven bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn voorwaarden die in een koopovereenkomst kunnen worden opgenomen waardoor de koper op grond van die voorwaarden een koopovereenkomst kosteloos kan ontbinden. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn bijvoorbeeld: kopen onder voorbehoud financiering, wijzigen bestemmingsplan, uitslag bodemonderzoek etc. U dient voorbehouden wel vooraf kenbaar te maken, eenmaal een (mondelijke) koop gesloten, kunt u niet alsnog ontbindende voorwaarden c.q. voorbehouden invoeren.

Overdrachtsbelasting

Bij koop van een onroerende zaak dan wel de koop van een recht op een onroerende zaak bent u overdrachtsbelasting verschuldigd. Soms kunt u een vrijstelling krijgen van overdrachtsbelasting. De overdrachtsbelasting voor woningen is in de meeste gevallen 2%. Voor andere onroerende zaken, zoals bedrijfspanden, geldt een tarief van 10,4%. U betaalt de overdrachtsbelasting over de koopsom van de onroerende zaak.

Kwalitatieve verplichting

Een kwalitatieve verplichting houdt in dat de eigenaar verplicht is om iets toe te laten of niet te doen. Deze verplichtingen gaan over op de nieuwe eigenaar. Als voorbeeld van een kwalitatieve verplichting kunt u bijvoorbeeld denken aan het toestaan van iemand van de gemeente op uw perceel, om onderhoud uit te kunnen voeren aan een lantaarnpaal. Een kwalitatieve verplichting wordt opgenomen in het bewijs van eigendom, kadastraal bericht of eventueel in aanvullende akten.

Kettingbeding

Een kettingbeding is een bepaling die een last of een beperking inhoudt die overgaat op de volgende eigenaar. Veelal is het zo dat er een boete hangt aan een kettingbeding, indien een koper/eigenaar een bepaling in het kettingbeding niet opvolgt, loopt deze het risico een boete te krijgen. Een kettingbeding wordt opgenomen in het bewijs van eigendom of is eventueel in aanvullende akten beschreven.

Erfdienstbaarheid

Een erfdienstbaarheid betreft het recht, of wel een last waarmee een onroerende zaak ten behoeve van een andere onroerende zaak is bezwaard. Het gaat dan om een verplichting iets te dulden of niet te doen, of om iets te kunnen of te mogen wat niet door een perceelhouder kan worden ontzegd. Een voorbeeld van een erfdienstbaarheid is bijvoorbeeld recht van overpad, maar het kan ook een erfdienstbaarheid zijn aangaande uitzicht, overbouw etc. De erfdienstbaarheden zijn opgenomen in het bewijs van eigendom of zijn in aanvullende akten beschreven.

HOFSTEDE

BEDRIJFSHUISVESTING

VERKOOPVOORWAARDEN

Levering

De levering van een onroerende zaak is opgesplitst in twee delen. Bij de juridische levering wordt het perceel op naam van de koper gezet. Dit gebeurt middels het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris. De feitelijke levering betreft het opleveren van de onroerende zaak door verkoper aan koper, meestal in de vorm van de sleuteloverdracht. Meestal wordt de feitelijke levering uitgevoerd direct na de juridische levering. In sommige gevallen wordt afgesproken om de juridische en feitelijke levering op twee verschillende momenten te laten vallen omdat dit voordelen kan hebben voor verkoper of koper.

Taxeren

Het kan zijn dat u inzake uw financieringsaanvraag een taxatie uit moet laten voeren van het door u gekochte pand. Als betrokken makelaar kan Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. in dat geval geen taxatie uitvoeren. Hiervoor zult u zelf een onafhankelijk taxateur moeten inschakelen. Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. kan u in dat geval wel van dienst zijn door de nodige informatie rechtstreeks naar uw taxateur te sturen, zodat u deze tijd kunt besparen.

HOFSTEDEBEDRIJFSHUISVESTING.NL

**AANKOPEN OF
AANHUREN DOET U
MET EEN VAN ONZE
SPECIALISTEN.**



ALGEMENE INFORMATIE

Makelaar

Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. treedt op namens de verkoper of verhuurder. Mocht door bemiddeling van Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. een transactie tot stand komen, dan bent u als koper en/of huurder geen courtage verschuldigd. In geval van koop zullen normaliter de makelaarskosten van Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. in opdracht van verkoper door notaris verrekend worden ten tijde van transport.

Voorbehoud

Eventuele transacties dienen ter goedkeuring voorgelegd te worden aan opdrachtgever c.q. eigenaar van het gebouw. Tot deze goedkeuring is verleend, zijn alle uitgebrachte aanbiedingen geheel vrijblijvend.

Disclaimer

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomstig aanvaarding.

Privacy

Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. neemt uw privacy erg serieus en ziet de regels rondom gegevensbescherming als logische fatsoensnormen. Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. verwerkt uw gegevens zorgvuldig en volgens de wettelijke voorschriften. Wij besteden veel aandacht aan een adequate beveiliging, zodat uw gegevens worden beschermd tegen ongeautoriseerd gebruik, ongeautoriseerde toegang, wijziging of onrechtmatige vernietiging.

Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. investeert continu in het bieden van goede dienstverlening. Een onderdeel hiervan is het NVM-brede privacy programma.

Nuttige links

Bestemmingsplannen:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/>

 [Ga naar Bestemmingsplannen](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/)

Bodeminformatie/vervuiling:

www.bodemloket.nl/kaart

 [Ga naar Bodeminformatie](http://www.bodemloket.nl/kaart)

Adressen, bouwjaren en gebouwfuncties:

bagviewer.kadaster.nl/lvbag/bag-viewer/

 [Ga naar Kadaster](http://bagviewer.kadaster.nl/lvbag/bag-viewer/)

Voorwaarden / certificeringen / registers

NVM – Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. is lid van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars, de werkzame makelaars zijn lid van de vakgroep Business. Op al ons werk zijn de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers (versie februari 2011) van toepassing. Deze voorwaarden kunt u downloaden via: www.nvm.nl/service/brochures

 [Ga naar Voorwaarden NVM](http://www.nvm.nl/service/brochures)

VastgoedCert – Onze makelaars zijn ingeschreven bij stichting VastgoedCert.

NRVT – Onze taxateurs staan in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs en handelen conform de richtlijnen van het NRVT.

EEN BEDRIJFSPAND KOPEN IN 6 STAPPEN

BEZICHTIGEN

1

Plan een bezichtiging en bekijk samen met de makelaar het object.

Breng uw bod met de daarbij behorende voorwaarden uit en kom tot een mondelinge overeenkomst.

2

ONDERHANDELEN

CONTROLLEREN

3

Wij zullen zorg dragen voor het opstellen van een concept koopovereenkomst.

Na wederzijdse goedkeuring op de overeenkomst plannen we een gezamenlijk tekenmoment in.

4

TEKENEN

INSPECTEREN

5

Voor de overdracht heeft u de mogelijkheid om de staat van het object nog goed te (laten) inspecteren.

Juridische afhandeling en sleuteloverdracht bij de notaris.

6

**OVERDRACHT
NOTARIS**

TEAM

HOFSTEDE BEDRIJFSHUISVESTING



THEO BAKKER

Bedrijfsmakelaar / Register Taxateur - Lid NVM-Business

Theo is de senior bedrijfsmakelaar en -taxateur. Hij heeft ruim 20 jaar ervaring in de makelaardij. Door de jaren heen heeft Theo al veel complexe zaken begeleid. Van zijn marktkennis en deskundigheid maken velen elke dag gebruik. Theo denkt graag met u mee.



SANDER DE RIE

NVM-Makelaar

Sander is al een aantal jaar werkzaam bij Hofstede Bedrijfshuisvesting. Naast zijn werk volgt hij de opleiding Vastgoed & Makelaardij die hij bijna heeft afgerond aan de Hogeschool Rotterdam. Deze ondernemende kracht bedient zijn klanten met veel enthousiasme en assisteert onze taxateurs.



ALBERT DE LANGE

Bedrijfsmakelaar / Register Taxateur - Lid NVM-Business

Albert is bedrijfsmakelaar en registertaxateur op de vestiging in Sliedrecht. Daarnaast bedient hij ook de woningmarkt. Albert beschikt over een breed netwerk en heeft jarenlange ervaring in de makelaardij. Hij heeft een nuchtere, doortastende kijk op zaken. Uw zaken zijn in vertrouwde handen bij Albert.



LEENDERT PAANS

Makelaar A-RMT

Leendert voegt jeugdige dynamiek en een frisse wind toe aan ons team. Als jongste kracht in ons midden heeft hij een bruisende energie en een enthousiaste benadering. Naast zijn werk studeert hij de opleiding Vastgoedkunde aan de Hogeschool Rotterdam. Leendert bedient met fris enthousiasme zijn klanten.





MARK VAN ROSSUM

**Bedrijfsmakelaar / Register Taxateur
Lid NVM-Business**

Mark is vanaf de middelbare school werkzaam bij Hofstede Bedrijfshuisvesting en heeft zijn diploma Vastgoed & Makelaardij aan de Hogeschool Rotterdam behaald. Inmiddels is hij ook één van de jongste register taxateurs van Nederland. Hij bedient zijn klanten op een adequate manier. Mark heeft vaak aan een half woord genoeg.

UW ZAKELIJKE PARTNER



FRANCIENE SNOEI

Office Manager

Met enthousiasme ondersteunt Franciene de makelaars van Hofstede Bedrijfshuisvesting. Daarnaast staat ze de klanten graag te woord en draagt zorg voor een snelle en precieze handelswijze.

HOFSTEDEBEDRIJFSHUISVESTING.NL

NIEUWENDIJK

Ippelseweg 1
4255 HW Nieuwendijk
085 - 049 51 55



SANDER PAANS

Technisch Vastgoedmanager

Met ruim 50 jaar ervaring in de installatiebranche is het beheer van uw vastgoed bij Sander in goede handen. Sander staat van A tot Z garant voor een vlotte en vlekkeloze afhandeling van alle technische- en onderhoudsproblemen van de woningen en utiliteitsgebouwen die binnen onze beheerportefeuille vallen.

SLIEDRECHT

Brouwerstraat 12
3364 BE Sliedrecht
0184 - 41 01 51



U VINDT ONS HIER

AANKOOP • AANHUUR • TAXATIE • VERKOOP • VERHUUR



HOFSTEDE

BEDRIJFSHUISVESTING

KANTOOR WERKENDAM

Hoogstraat 24, 4251 CL Werkendam

info@hofstedebedrijfshuisvesting.nl

 085 - 049 51 55

KANTOOR SLIEDRECHT

Brouwerstraat 12, 3364 BE Sliedrecht

albert@hofstedebedrijfshuisvesting.nl

 0184 - 41 01 51