



**Adres: Nijverheidstraat 1, 7213 DA Gorssel**

**Vraagprijs € 825.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

Wonen en werken in het meest sfeervolle object in hartje Gorssel?

Aan het gezellige dorpsplein in Gorssel wordt deze zelfstandige winkel-/woonruimte, dat zich onder het dak van het sfeervolle "Kreeftenberg Pand" bevindt, te koop aangeboden. Het betreft het meest prominente deel (nummer 1) van het object dat bekend staat als Nijverheidstraat 1-3-5.

De locatie van het pand is ideaal, gelegen aan het sfeervolle Nijverheidsplein in het gezellige Gorssel, omringd door leuke winkels en horecagegelegenheden. De mogelijkheid om wonen en werken te combineren maakt dit pand extra interessant voor ondernemers en creatievelingen.

Het pand biedt tal van indelingsmogelijkheden en de ruime winkelruimte op de begane grond zorgt voor voldoende ruimte voor uw onderneming. De aparte hal voor de woonvertrekken zorgt voor privacy en maakt een duidelijke scheiding tussen werk en privé mogelijk. Ook blijft het mogelijk om via het privé-gedeelte de winkelruimte te betreden.

Op de begane grond bevindt zich de winkelruimte met daarnaast een magazijn, tussenruimte (eventueel in te richten als woonkamer), kantoor (toekomstige woonkeuken?) en hal naar de bovengelegen woonruimtes. Op de verdieping bieden 3 slaapkamers, waarvan 1 met een eigen garderobe-kamer, voldoende ruimte voor een gezin. Ook bevindt zich hier de badkamer. De zolderverdieping (ca. 14 x 7 meter) kan gebruikt worden als hobbyruimte of opslag.

De op het Zuiden gerichte tuinstrook (ca. 70 m<sup>2</sup>) is een fijne toevoeging.

Kortom, dit prachtige pand op een unieke locatie biedt volop mogelijkheden voor wie op zoek is naar een combinatie van wonen en werken. Een bezichtiging is zeker de moeite waard!

### KADASTRALE GEGEVENS

- gemeente Gorssel, sectie E, nummer 9183: 369 m<sup>2</sup>.

### OPPERVLAKTE

- Begane grond: ca. 254 m<sup>2</sup>, bestaande uit ca. 229 m<sup>2</sup> winkelruimte, magazijn en kantoor (bvo) en ca. 25 m<sup>2</sup> behorende tot de bovenwoning
  - Verdieping (incl. zolder): ca. 150 m<sup>2</sup>
  - Kelder: ca. 9 m<sup>2</sup>
  - Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 23 m<sup>2</sup>
- Totaal: ca. 413 m<sup>2</sup> GO  
Totaal GO wonen: ca. 390 m<sup>2</sup>, inhoud: ca. 713 m<sup>3</sup>.

### OPLEVERINGSNIVEAU

In huidige staat, o.a. voorzien van:

- Meterkast met aansluitingen g, w, e
- Openslaande deuren
- Centrale verwarming met radiatoren (verdieping en zolder gedeeltelijk)
- Vloerafwerking
- Verlichting
- Alarminstallatie
- Paskamers
- Kastenwanden
- Pantry vv elektrische boiler
- Magazijn met toilet en fontein
- Badkamer met ligbad.

### AANVAARDING

In huidige staat (conform het zogenaamde "as is where is" principe). Vrij van huurcontracten.

FJ Bedrijfsmakelaars  
Piet Heinstraat 5  
7204 JN, ZUTPHEN  
Tel: 0575-848586

E-mail: [info@fjbedrijfsmakelaars.nl](mailto:info@fjbedrijfsmakelaars.nl)

**VRAAGPRIJS**

€ 825.000,-- k.k. (zegge: achthonderdvijfentwintigduizend euro).

**ENERGIE /-LABEL**

Het pand wordt verwarmd door middel van CV.

De winkelruimte beschikt over energielabel A, de woonruimte op de verdieping beschikt over energielabel G.

**LEVERING**

Het betreft onbelaste levering.

**CAUTIE**

Ter grootte van 10% van de koopsom, te storten bij de notaris binnen 14 dagen na het tekenen van het koopcontract.

**BIJZONDERHEDEN**

- Bouwtechnisch keuringsrapport aanwezig
- Meetrapportage aanwezig
- Levering conform het zgn. "as is where is" principe
- Houten afwerking zolder/kapconstructie is behandeld in 2024 (10 jaar garantie)
- Voor erfdiensbaarheden, kettingbedingen ed.: zie akte van levering. In de akte van levering zullen daarnaast nog enkele aanvullende bepalingen worden opgenomen.

**BESTEMMING**

Het bestemmingsplan Kern Gorssel 2011 (vastgesteld 1 juli 2013) is vigerend. Hier in wordt aan de locatie de enkelbestemming Centrum toegekend.

De voor Centrum aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor:

- a. detailhandel
- b. dienstverlening
- c. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in de categorieën A en B van de bij deze planregels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging
- d. horeca in de categorie I zoals genoemd in de bij de planregels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging.

Naast de combinatie van wonen/winkel heeft de gemeente aangegeven dat alleen wonen op de locatie ook is toegestaan. Een wooneenheid dient een inhoud van minimaal 300 m<sup>3</sup> te omvatten. Alle werkzaamheden in dit kader zijn wel omgevingsvergunningplichtig.

Voor uitgebreidere informatie kunt u het bestemmingsplan bekijken op de website van de gemeente Lochem.

**VOORBEHOUD**

Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan FJ Bedrijfsmakelaars deze - na goedkeuring door de opdrachtgever - op basis van specifieke gegevens verzorgen

## Kenmerken

### Hoofdfunctie

Hoofdfunctie: Winkelruimte

Oppervlakte: 413 m<sup>2</sup>

In units vanaf: 413 m<sup>2</sup>

Verkoop vloeroppervlakte: 229 m<sup>2</sup>

Frontbreedte: 1500 cm

Verdiepingen: 2

Welstandsklasse: A2

Publieksgerichte dienstverlening: Ja

Detailhandel: Ja

Horeca toegestaan: Ja

### Energie label

A met einddatum 4 juli 2034

### Parkeren

### Voorziening

Bank: op minder dan 500 m

Ontspanning: op minder dan 500 m

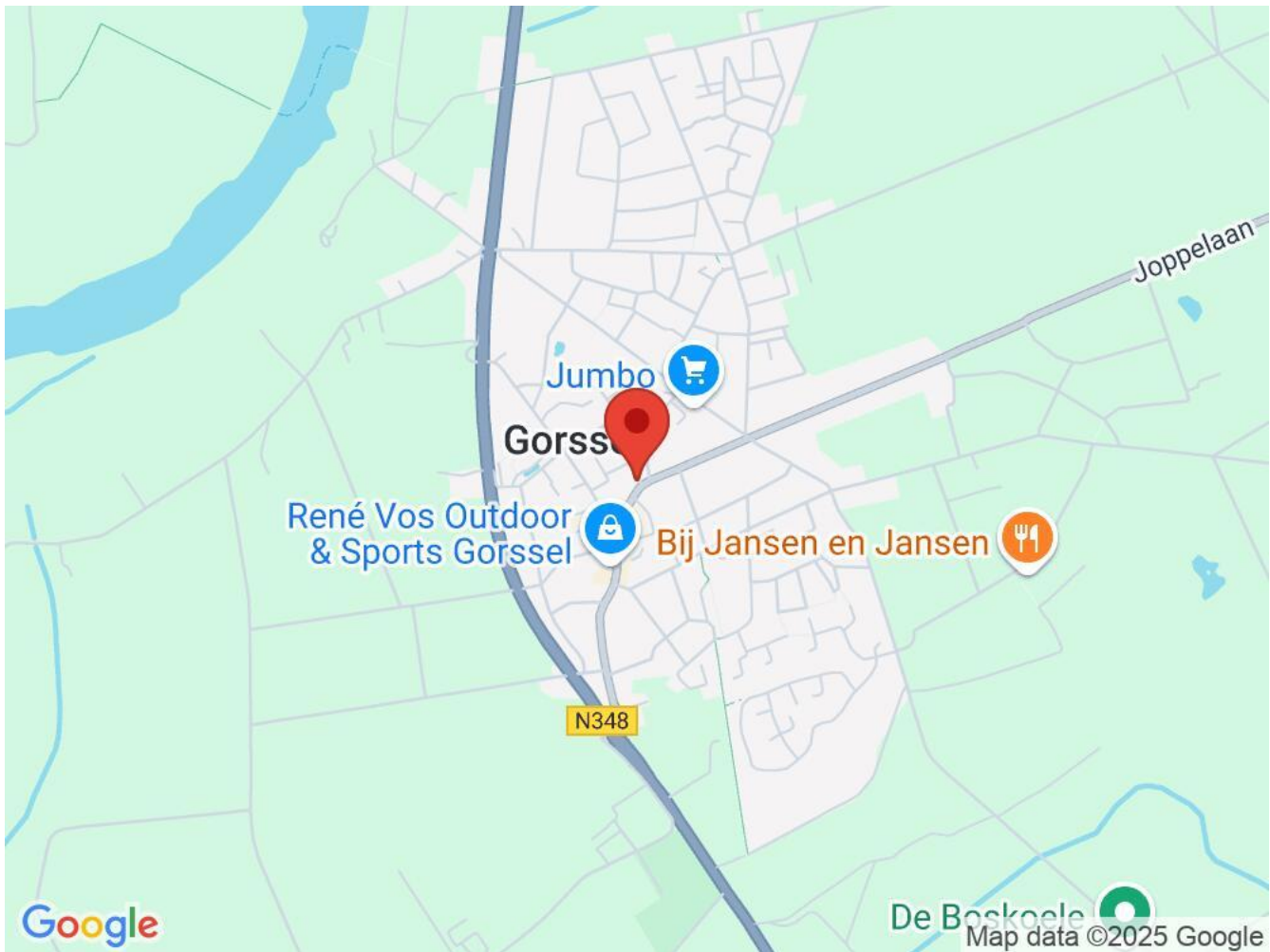
Restaurant: op minder dan 500 m

Winkel: op minder dan 500 m

### Gebouw

### Omgeving

## Locatiekaart



## Bereikbaarheid

Snelweg afrit: op 3000 m tot 4000 m  
NS station: op 5000 m of meer  
Bushalte: op minder dan 500 m

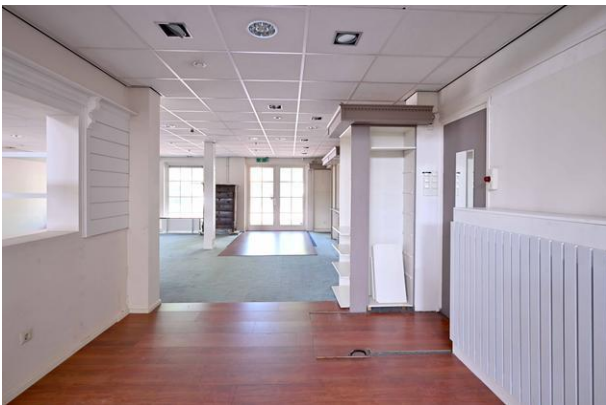
## Toelichting

Aan het gezellige Nijverheidsplein in het centrum van Gorssel, op loopafstand van Museum More en Loetje gelegen.

Foto's









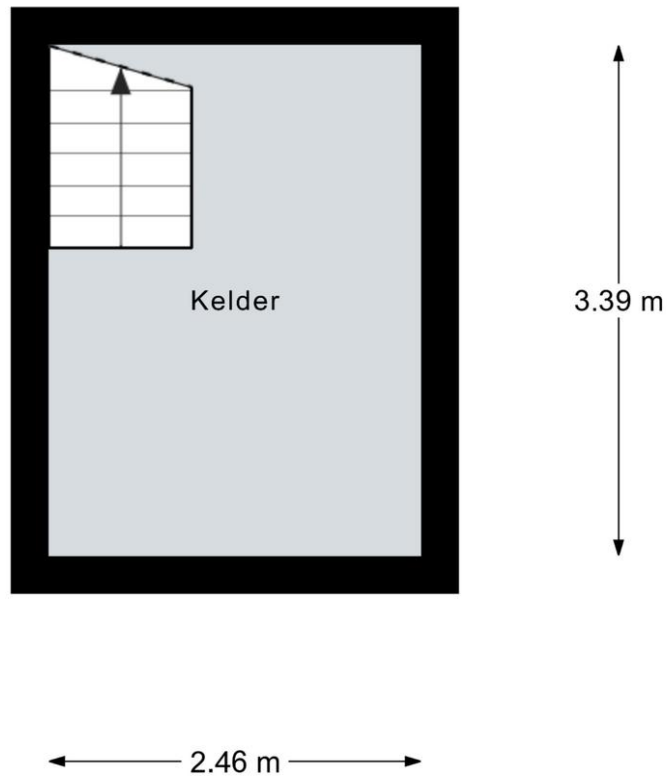
## Plattegrond



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



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



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: FJ Bedrijfsmakelaars



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gorssel Sectie E Perceel 9183</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>	
--	---	---

