



TE KOOP

Julianalaan 115
4941 JC Raamsdonksveer

Bernheze makelaars

📍 Bitswijk 10 5401 JB Uden

☎ 0413 24 38 18

🌐 Bernheze.nl

✉ info@bernheze.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



Kenmerken

Soort object:

Winkelruimte

Perceelsooppervlakte:

3.305 m²

Totale oppervlakte commerciële ruimte:

ca. 1.474 m²

Parkeerfaciliteiten:

Het object is voorzien van ca. 19 aangelegde parkeerplaatsen en het ruime buitenterrein voorziet in ruime uitbreidingsmogelijkheden ten



Oppervlakte Winkelruimte: ca. 815 m²

Oppervlakte : Verkoopkas: ca. 200 m²

Oppervlakte Magazijnruimte: ca. 233 m²

Oppervlakte open magazijn: ca. 110 m²

Oppervlakte Kantoor/kantine: ca. 116 m²

Vraagprijs: € 995.000,-

Omschrijving

Object:

Julianalaan 115 is een veelzijdig commercieel pand dat een breed scala aan mogelijkheden biedt. Het object biedt zowel winkelruimte als magazijnruimte, kantoorruimte/kantine, een verkoopkas en een ruim buitenterrein, waardoor dit object ideaal is voor ondernemers die op zoek zijn naar een ruime en flexibele bedrijfsruimte.

Het pand beschikt tevens over een ruim aantal parkeerplaatsen, waardoor klanten en medewerkers gemakkelijk kunnen parkeren. Bovendien is er een overheaddeur aanwezig, wat de logistiek en toegang tot het magazijn vergemakkelijkt. Of u nu een winkel, showroom en/of kantoor nodig heeft, Julianalaan 115 biedt de ruimte en functionaliteit die u zoekt.

Omgeving:

Gelegen aan de Julianalaan, bevindt dit pand zich in een gebied met gevarieerde bedrijvigheid en een woonomgeving. De locatie profiteert van een goede zichtbaarheid en zeer bereikbaarheid, waardoor het een strategische keuze is voor uw onderneming.

Bereikbaarheid:

Het pand geniet een uitstekende bereikbaarheid. Gelegen nabij belangrijke verkeersaders en op korte afstand van de snelweg, is Julianalaan 115 gemakkelijk te bereiken met zowel eigen vervoer als het openbaar vervoer. Dit maakt het eenvoudig voor klanten, leveranciers en medewerkers, om uw bedrijf te bereiken.

Kadastraal bekend

gemeente : Raamsdonk
sectie : K
nummer : 4090
grootte : 3.305 m²
bron : Kadaster Eindhoven

Indeling

Winkelruimte met open verbinding naar verkoopkas, magazijn, kantoren met kantine en overkapping. Het kantoorgedeelte is verder onderverdeeld in een entree, kantoorruimte, grote kantoorruimte, kantine, toiletgroep en bergruimten.

Oppervlakteverdeling

Begane grond:
Winkelruimte : ca. 815 m²
Verkoopkas : ca. 200 m²
Magazijnruimte : ca. 233 m²
Open magazijn : ca. 110 m²
Kantoor/kantine : ca. 116 m²

Totaal : ca. 1.474 m²

Omschrijving

Duurzaamheid

Het object is voorzien van de volgende duurzame voorzieningen:

- Gevelisolatie (t.b.v. verkoopkas);
- Isolerende beglazing.

Opleveringsniveau

Winkelruimte:

- tegelvloeren;
- systeemplafonds met inbouwverlichting;
- 2 x dubbele schuifdeur t.b.v. in- en uitgang met lucht gordijnen;
- verwarming middels heaters (luchtverwarming).

Verkoopkas:

- betonklinkers;
- wanden uitgevoerd in sandwichpanelen op betonvoet;
- staalconstructie met glazen dak (kassenbouw);
- dubbele schuifdeur naar buitenterrein;
- verwarming middels heaters (luchtverwarming).

Magazijn / open magazijn:

- het magazijn is voorzien van een betontegels;
- overheaddeur (handmatige bediening);
- verwarming middels heaters (luchtverwarming);
- tl-verlichting;
- geheel overspannen.

Kantoor / kantine:

- de kantine is voorzien van een keuken met close-in boiler;
- systeemplafonds met inbouwverlichting.
- dames-/herentoilet;
- kunststof vloerafwerking;
- hardhouten kozijnen met dubbele beglazing;
- verwarming middels c.v. ketel (Nefit TopLine HR) met radiatoren.

Terrein:

- het gehele terrein is verhard middels klinkers;;
- verlichting;
- het achter terrein is rondom voorzien van hekwerk met diverse poorten.

Algemene voorzieningen:

- Het object is voorzien van een alarminstallatie.

Omschrijving

Parkeren

Het object is voorzien van ca. 19 aangelegde parkeerplaatsen en het ruime buitenterrein voorziet in ruime uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van parkeren en-/of buitenopslag.

Vraagprijs

€ 995.000,- kosten koper

Aanvaarding

In overleg.

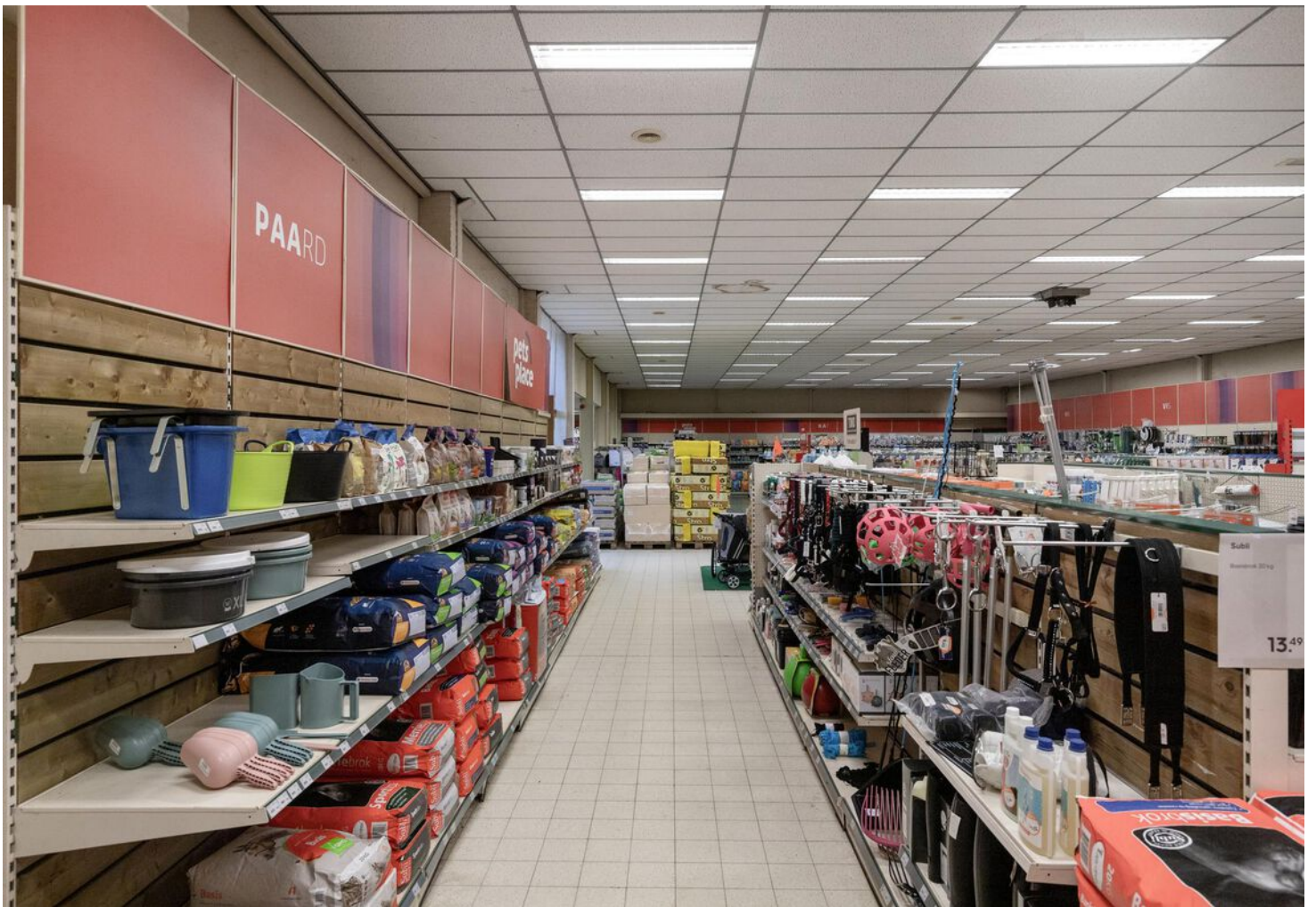






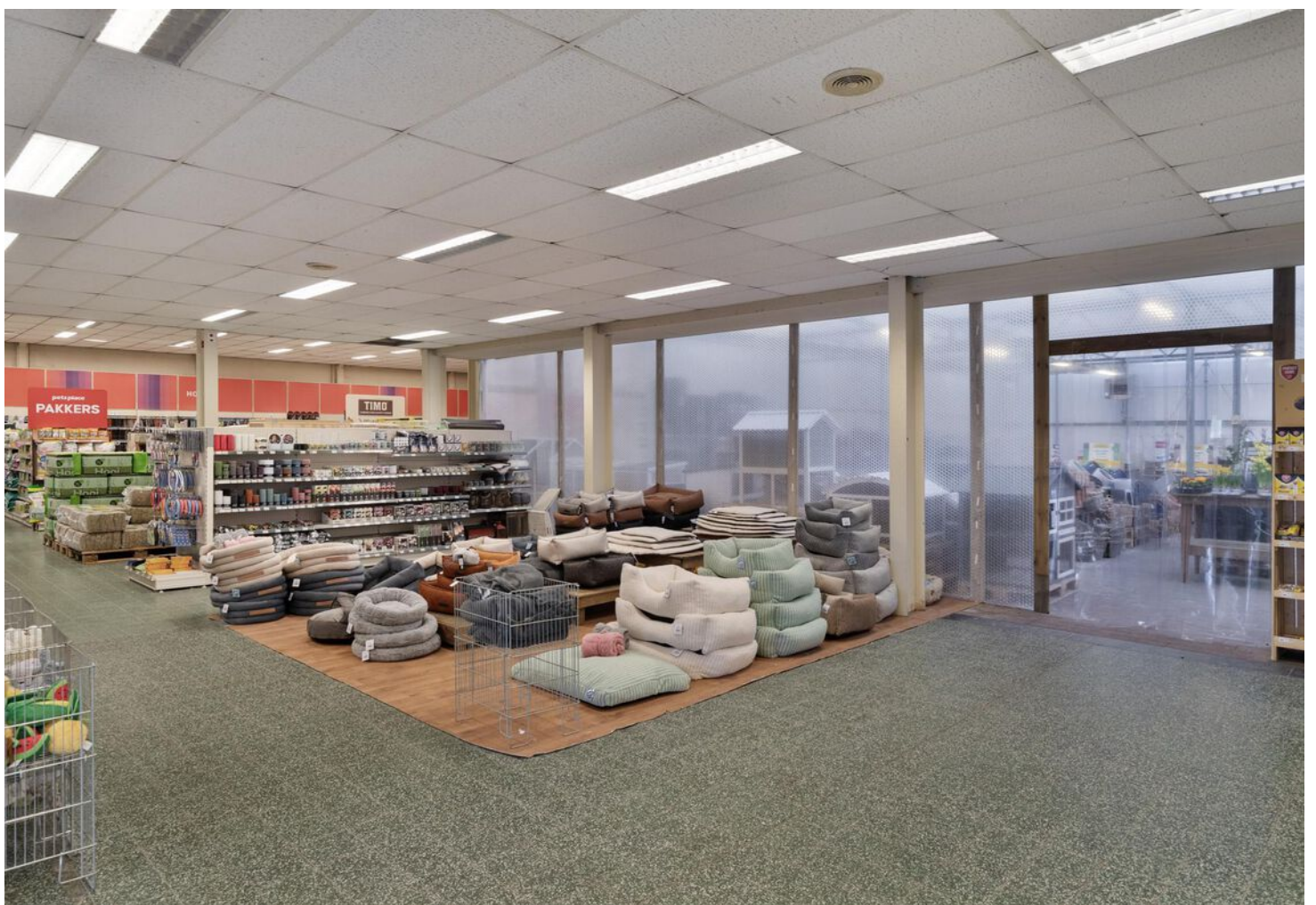


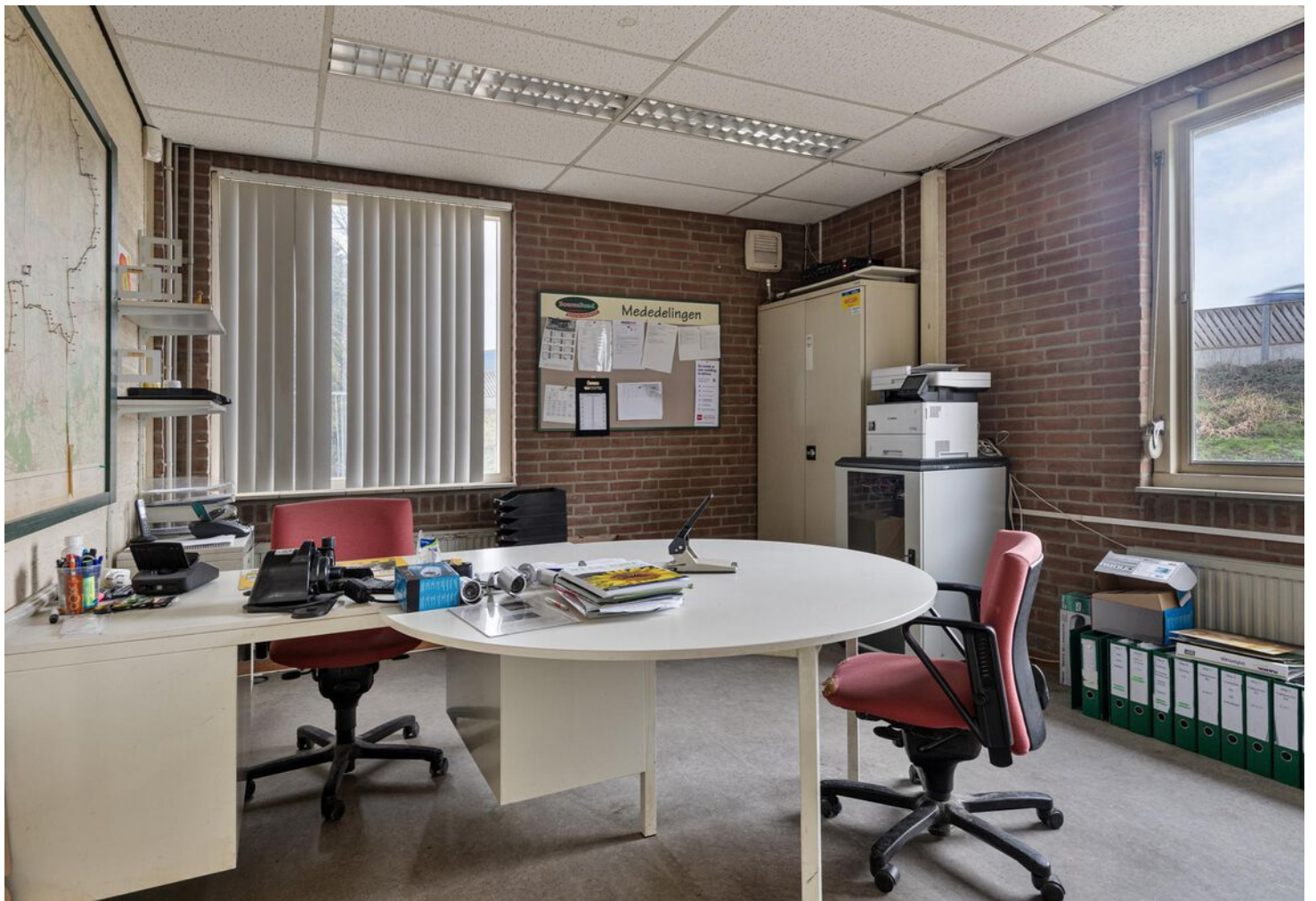


















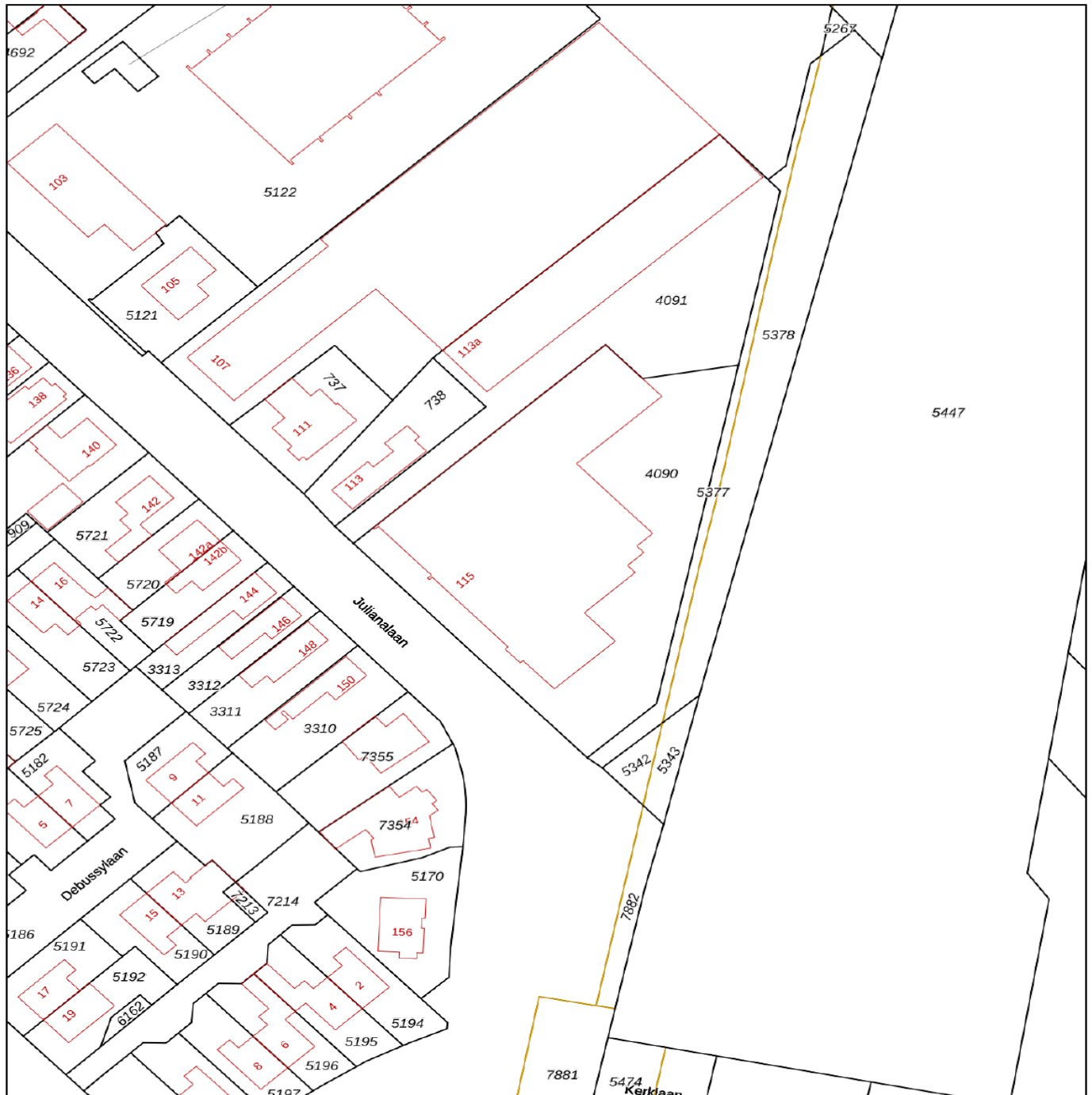




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Julianalaan



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Raamsdonk

Sectie K

Perceel 4090

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 mei 2023
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.

Artikel 10 Detailhandelsdoeleinden (DH)

10.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Detailhandelsdoeleinden' (DH) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a detailhandel;
- b wonen op de verdieping(en), ter plaatse van de aanduiding 'wonen' op de plankaart;
- c bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' op de plankaart;
- d opslag en uitstalling, waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'geen opslag toegestaan' de opslag van goederen niet is toegestaan;
- e tuinen, erven en verhardingen;
- f parkeervoorzieningen;
- g groenvoorzieningen.

10.2 Bouwvoorschriften

10.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende bepaling:

- a Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

10.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- c De (nok)hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

10.2.3 Bedrijfswoningen

Per aanduiding is één bedrijfswoning toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a De bedrijfswoning mag uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³.
- c De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- d De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

10.2.4 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd op een afstand van niet minder dan 3 m van de voorgevelrooilijn.
- c Aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de achtergevel mogen de grens gelegen op een afstand van 4 m achter de achterste begrenzing van het bouwvlak niet overschrijden.

- d De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 60 m². Een erker aan de voorzijde van de woning wordt niet meegeteld.
- e Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uit maximaal 1 bouwlaag bestaan.
- f De goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag, voorzover gelegen buiten het bouwvlak, maximaal 3,1 m bedragen, maar indien de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, mag de goothoogte van die aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal de hoogte hebben van die eerste bouwlaag (bovenkant van de plafondlaag).
- g De nokhoogte en de goothoogte van de aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen moet gelijk zijn aan de goothoogte (plat dak). Wel mag, binnen de onder c bedoelde strook van 4 m aan de achtergevel het dak van het hoofdgebouw met behoud van dezelfde dakhelling daarvan worden doorgetrokken op een aanbouw, uitbouw of aangebouwd bijgebouw, waarbij voor de maximale goothoogte van die aanbouw, uitbouw of dat aangebouwde bijgebouw de maximale maten gelden als bedoeld onder f.
- h De goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen op het zijerf mag maximaal 3,1 m bedragen.
- i Een dak op een aanbouw, uitbouw of bijgebouw op het zijerf is mogelijk met nok van 5 m, voorzover dit gebouw op het zijerf is gelegen achter de doorgetrokken lijn van de 4 m-zone grens achter het bouwvlak. Bij ligging voor deze lijn (richting voorzijde van het perceel) mogen alleen aanbouw, uitbouwen en bijgebouwen met plat dak (goot en nok gelijk en maximaal 3,1 m hoog) worden gebouwd.
- j De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- k De (nok)hoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m, met dien verstande dat bij ligging voor de 4 m lijn als bedoeld in lid c alleen bijgebouwen met een plat dak gebouwd mogen worden.
- l Een lichtstraat is aan de achterzijde mogelijk tegen de achtergevel van het hoofdgebouw vanaf de aanbouw, mits de lichtstraat maximaal 1,2 m diep is en een hellingshoek heeft van maximaal 45°.
- m In afwijking van de eis van een plat dak is bij een serre aan de achtergevel van het hoofdgebouw een schuine glazen dakconstructie toegestaan, waarbij het bevestigingspunt van het glazen dak aan de achtergevel van het hoofdgebouw van de woning maximaal 3,5 m hoog mag zijn en waarbij de goothoogte moet voldoen aan het vermelde onder f.

10.2.5 Uitbreidingen voor de voorgevellijn bij de bedrijfswoning

Voor de voorgevellijn mogen uitbreidingen (zoals erkers) worden gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende bepalingen:

- a De diepte van de uitbreiding mag maximaal 1/3 bedragen van de breedte van de uitbreiding.
- b De diepte van de uitbreiding mag ten hoogste 1,5 m bedragen.
- c De uitbreiding omvat slechts één bouwlaag.
- d De breedte van de uitbreiding bedraagt ten hoogste de helft van de voorgevelbreedte van de woning.
- e De afstand van de voorkant van de uitbreiding tot het openbaar gebied is minimaal 2 m.
- f De goothoogte is maximaal 3 m.

10.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b De (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de (nok)hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór voorgevelrooilijn gevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c De (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.
- d Overkappingen zijn toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 De oppervlakte mag maximaal 20 m² bedragen.
 - 2 De hoogte voor aangebouwde overkappingen mag maximaal 3,1 m bedragen, maar indien de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, mag de goothoogte van die aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal de hoogte hebben van die eerste bouwlaag (bovenkant van de plafondlaag).
 - 3 De hoogte van vrijstaande overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen.
 - 4 De afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet minder dan 3 m bedragen.

Over Bernheze Makelaars

Professionals met focus

Bernheze Makelaars is in 1996 opgericht en gevestigd in Uden. Het team van Bernheze bestaat uit ca 30 professionele medewerkers verdeeld over de teams Wonen, Bedrijven, Agrarisch, Taxaties en Beheer. Onze integrale aanpak zorgt voor een unieke omgeving waar wij nagenoeg alle vastgoedvraagstukken, hoe complex ook, kunnen oplossen.

Wij zijn een continue lerende organisatie en hechten aan het permanent scholen van onze mensen en continue verbeteren van onze inzichten. Verbinden van beschikbare data, onze kennis en inzichten, maatschappelijke ontwikkelingen, veranderingen van het klimaat en de gevolgen daarvoor voor de vastgoedsector en ons enthousiasme levert de beste ingrediënten om onze opdrachtgevers van goed van dienst te zijn.

Wij zijn trots op onze langlopende banden met onze opdrachtgevers die wij in elke fase in de vastgoedcyclus van hun vastgoed en/of in elke fase van hun leven of onderneming met de door ons aangeboden diensten van dienst kunnen zijn.

Uw specialist in:

 Wonen

 Agrarisch

 Bedrijven

 Vastgoed



Disclaimer

Agrarisch en landelijk vastgoed

Bezichtiging

Wij stellen het op prijs als u ons -naar aanleiding van deze verkoopbrochure en de bezichtiging- op de hoogte brengt van uw bevindingen, zodat wij de verkoper kunnen informeren.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze verkoopbrochure is slechts bedoeld om de koper een globaal beeld van het object te laten vormen. Deze verkoopbrochure zal zelf nooit onderdeel (gaan) uitmaken van de contractstukken of van de koopovereenkomst. De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en gemaakt voor promotionele doeleinden (bij afdrucken op papier kunnen zij eenvoudig vervormen). Aan deze plattegronden kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Deze brochure is met de meest grote zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. Alle prijzen zijn kosten koper en exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld.

Oppervlaktes en inhoud

De in deze verkoopbrochure vermelde oppervlaktes zijn uitsluitend voor wat betreft de (bedrijfs)woning(en) gemeten conform de "Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen" en de "Meetinstructie Bruto inhoud woningen". De oppervlaktes van stallen, loods en andere bedrijfsruimtes zijn overgenomen van vergunningen en/of gemeten vanaf een satellietbeeld en/of bouwtekening, waardoor een koper rekening dient te houden met een grotere onnauwkeurigheid. Een koper wordt in de gelegenheid gesteld om het gekochte volledig zelf in te (laten) meten.

Voor wat betreft de (bedrijfs)woningen: de Meetinstructie (gebaseerd op de NEN 2580) is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie

van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie geeft vorm, inhoud en structuur aan de gebruiksoppervlakte. De opgegeven gebruiksoppervlakte is indicatief en kan niet als een garantie worden gezien. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Omdat koper de situatie ter plaatse heeft bekeken en dus ziet wat hij koopt, maakt het vaak niet uit of de opgegeven grootte afwijkt van de werkelijke grootte. Bovendien wordt de waarde van de woning in de regel niet alleen door de vierkante meters beïnvloed. Ook andere factoren beïnvloeden de waarde van een woning, zoals locatie, voorzieningen en staat van onderhoud.

Onderzoeksplicht koper - mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtend overzicht te geven met betrekking tot de aanwezigheid en/of afwezigheid van bepaalde eigenschappen, gebreken, rechten en plichten met betrekking tot het object. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en daarmee tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een object een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of het object de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het voorgenomen gebruik. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van informatie die opvraagbaar is bij de overheid (zoals o.a. de gemeente, de provincie, het waterschap en het Rijk) en/of bij andere openbare diensten (zoals o.a. het Kadaster). Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen aankoopmakelaar of taxateur. Dat is een makelaar die alleen de belangen van de koper behartigt.

Koper wordt in de gelegenheid gesteld het object nog voor aankoop te laten keuren door een erkend bouwkundige. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u best vooraf met de makelaar kunt bespreken. U kunt ook altijd zelf een aankoopmakelaar in de arm nemen.

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door: (1) een tegenbod te doen óf (2) expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Géén schriftelijkheidsvereiste

De koop komt tot stand door aanbod (van eenieder) en aanvaarding (door de eigenaar). Dit kan ook mondeling/persoonlijk, telefonisch of per e-mailbericht gebeuren; al dan niet door bemiddeling via Bernheze Makelaars. Zodra partijen het eens zijn over de belangrijkste zaken (de zogenaamde essentialia) is er een (voorwaardelijke) koop tot stand gekomen. De mondelinge wilsovereenkomst is bindend. Er is nadrukkelijk geen schriftelijkheidsvereiste en/of een wettelijke bedenktijd van 3 dagen van toepassing, zoals bij particulieren die een woning aankopen gebruikelijk is.

Koopovereenkomst

Indien overeenstemming wordt bereikt over de essentialia van de koop (zoals de koopsom,

datum van eigendomsoverdracht, ontbindende voorwaarden e.d.), zal dit worden uitgewerkt in een schriftelijke koopovereenkomst. Hiervoor zal gebruik gemaakt worden van de standaard NVM-koopovereenkomst: steeds het meest passende en meest recente model. Een uitgebrachte bieding wordt, voor zover niet expliciet anders aangegeven, geacht te zijn gedaan onder conformering aan alle bepalingen van deze standaardiseerde koopovereenkomst. De modelkoopovereenkomst wordt u op verzoek toegezonden. Eventueel door de koper te maken voorbehouden en/of ontbindende voorwaarden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, het uitvoeren van bodemonderzoeken en/of het uitvoeren van bouwtechnische keuringen), worden alleen vermeld als deze tijdens onderhandelingen zijn afgesproken.

Uiterlijk 2 weken na afloop van de laatste voor koper ontbindende voorwaarde(n), wordt de koper geacht een waarborgsom te storten óf bankgarantie af te geven bij de notaris ter hoogte van 10 procent van de overeengekomen koopsom.

Erfdienstbaarheden - bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn: zoals kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen. Deze worden automatisch of door de notaris aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij Bernheze Makelaar.

Indien gewenst kunt u -voor meer zekerheid- het Kadaster voor eigen rekening opdracht geven een diepgaand erfdienstbaarheden onderzoek uit te voeren (kosten tot circa € 400). Erfdienstbaarheden kunnen echter ook ontstaan door verjaring en het kan dus ook zo zijn dat de huidige eigenaar c.q. verkoper van deze erfdienstbaarheden dus niet op de hoogte is. Ook het Kadaster kan dit dan niet achterhalen. Deze onzekerheid dient een koper te aanvaarden.