

Vosters

onroerend goed bv

Aan- & verkoop onroerend goed - Huur & verhuur onroerend goed

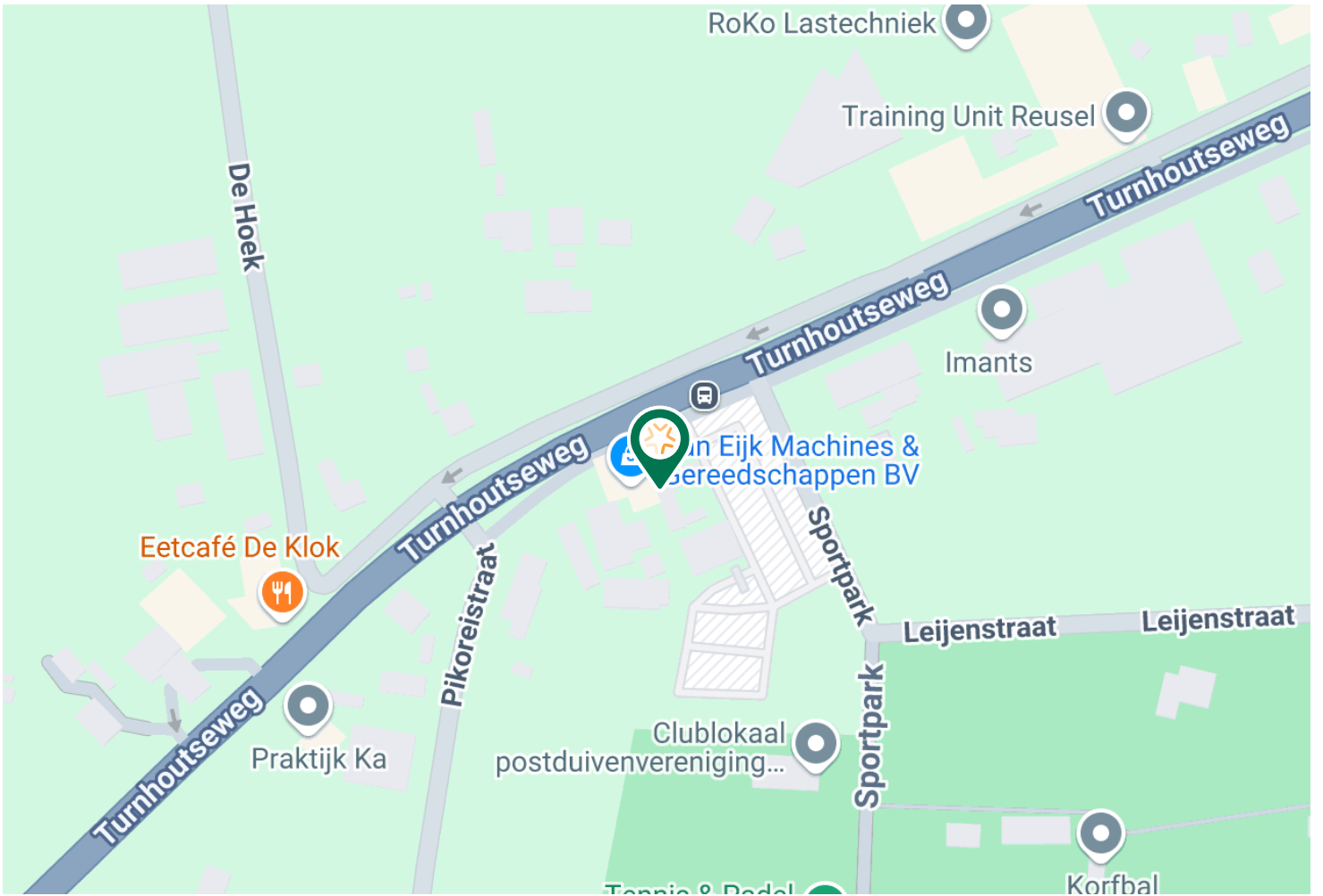
TE KOOP

Uniek woon-winkelpand met bedrijfs-, en
buitenruimte op toplocatie in Reusel.



📍 Turnhoutseweg 35-35A
5541 NW Reusel

Vraagprijs: € 695.000 k.k.



Uniek woon-winkelpand met bedrijfs-, en buitenruimte op toplocatie in Reusel.

Gelegen op een uitstekende zichtlocatie aan de Turnhoutseweg 35-35A in Reusel, biedt dit veelzijdige object een combinatie van woon-, winkel- en bedrijfs-, en buitenruimte met ruime openbare parkeervoorzieningen. Achter de voorgevel schuilt meer dan u op het eerste gezicht zou verwachten. Het pand omvat o.a.:

1. Een ruime eengezinswoning met vier slaapkamers en een grote achtertuin.
2. Een royale winkelruimte, ideaal als showroom of commerciële ruimte.
3. Een bijzonder grote hal, voorzien van een toegangsdeur van 7 meter breed, perfect voor opslag of bedrijfsactiviteiten.

Dit alles is gelegen op een ruim perceel van 1.024 m², wat tal van mogelijkheden biedt. Of u nu op zoek bent naar een pand voor uw onderneming met woonruimte, een investeringsobject met verhuurpotentieel of een bedrijfslocatie met een ruime loods – dit object combineert het allemaal.

1. Woning met tuin

- Woonoppervlakte woning 157 m²
- Gebruiksoppervlakte totaal (incl. bijgebouwen) 220 m²
- Oppervlakte tuin behorende bij woning ca. 150 m²
- Bouwjaar ca. 1963
- Verwarming en warm water middels Vaillant HR combiketel 2019

Begane grond

Bij binnenkomst betreedt u de woning via de hal/entree, waar zich een toilet en meterkast bevinden. Vanuit de hal heeft u toegang tot de eetkamer, de badkamer, de trap naar de eerste verdieping en de doorgang naar de winkelruimte. Bij deze doorgang bevindt zich tevens een manshoge kelder. De volledig betegelde badkamer is uitgerust met een badkamermeubel met dubbele kraan, een spiegelkast, een vaste kast en een ruime inloopdouche. De eetkamer is ruim en biedt zicht op de achtertuin. Via een loopdeur heeft u directe toegang tot de tuin. De keuken is halfopen en opgesteld in een hoek, voorzien van een 5-pits gaskookplaat met grote oven, afzuigkap, vaatwasser en koelkast. Vanuit de eetkamer komt u in de woonkamer, een ruime en lichte leefruimte met strak stucwerk en een karakteristieke schouwpartij.

Eerste verdieping

De slaapvertrekken bevinden zich op de eerste verdieping, boven de showroom. Een ruime overloop biedt toegang tot vier royale slaapkamers, een wasruimte, een toilet en het platte dak. Alle slaapkamers zijn goed afgewerkt en beschikken over veel natuurlijk licht, mede dankzij een dakkapel. De praktische wasruimte is voorzien van aansluitingen voor witgoed en biedt tevens toegang tot de niet-begaanbare bergzolder. Het separate toilet is uitgerust met een hangend wandcloset en een wastafel. Een loopdeur geeft toegang tot het platte dak, dat leidt naar het hoofddak van de woning. Hier bevindt zich veel bergruimte, evenals de verwarmings- en warmwatervoorzieningen.

Buitenruimte

De ruime achtertuin van circa 150 m² bestaat uit graspartijen en verharde delen. Er zijn diverse mogelijkheden om buiten te genieten, waaronder een overkapping en een houten tuinhuis met extra overdekte ruimte. Daarnaast beschikt de tuin over een vrije achterom.

2. Showroom c.q. winkelruimte

- Oppervlakte showroom (incl. kantine etc.) 276 m²
- Bouwjaar ca. 1990
- Verwarming en warm water middels Remeha HR combiketel 2014

Momenteel is deze winkelruimte in gebruik als showroom voor kachels en haarden. Dankzij het grote

vloeroppervlak, gunstige indeling en grote aantal dagelijkse passanten is de ruimte tevens uitermate geschikt voor andere branches, zoals een tegelhandel, beddenzaak of stoffeerbedrijf. In combinatie met de naastgelegen loods is het een ideale vestigingslocatie.

De showroom/winkelruimte bevindt zich op huisnummer 35-A en beschikt over een royale straatbreedte van 12 meter en een aanzienlijke diepte. De voorzijde is voorzien van een grote glazen aluminium pui, wat uitstekende mogelijkheden biedt voor reclame-uitingen. Vanuit de winkelruimte is er directe toegang tot de naastgelegen woning, de tuin en het opslagterrein dat bij de loods hoort. De showroom is verder uitgerust met een alarmsysteem, systeemplafonds en een eigen warmtevoorziening middels een HR-combiketel (Remeha 2014). Aansluitend aan de showroom bevindt zich een kantine met een pantry en spoelbak. Daarnaast is er een aparte hobbyruimte met een toilet en toegang tot het opslagterrein.

3. Loods met opslagterrein

- Oppervlakte loods 269 m²
- Oppervlakte buitenterrein loods ca. 100 m²
- Bouwjaar ca. 1995

De loods is bereikbaar via zowel de showroom als via het naastgelegen parkeerterrein. De loods bestaat uit 2 magazijnen en een bovenverdieping. Er is een bijzonder grote toegangsdeur van maar liefst ca. 7m1 bij 3.20m1. Verder is er krachtstroom aanwezig. Naast de loods is nog een buitenterrein met veel opslagmogelijkheden en een elektrische toegangspoort aanwezig. Gezien de ligging van dit geheel aan het parkeerterrein is de bereikbaarheid bijzonder goed.

4. Omgeving

Dit object is gelegen aan de Turnhoutseweg in Reusel, een belangrijke verbindingsweg tussen Reusel en Arendonk (België) en verder naar Turnhout. De weg kent een constante stroom van dagelijkse passanten in beide richtingen, wat zorgt voor een hoge zichtbaarheid. Direct aan de voorzijde van het object bevindt zich een bushalte, en naast het pand ligt een ruim parkeerterrein met 84 parkeerplaatsen. Dit terrein wordt deels gedeeld met het grote naastgelegen sportcomplex, wat extra verkeer en potentiële bezoekers genereert.

5. Bestemming

De gemeentelijke bestemming (Buitengebied 2023) van dit object is 'Bedrijf' met functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - verkoop van kachels en haarden'. Het maximum bebouwd oppervlak bedraagt 550 m². De woning is een bedrijfswoning. Voor vragen over eventuele andere functies kunt u contact opnemen met de gemeente Reusel.

Voor meer informatie kunt u mailen naar Vosters Onroerend Goed BV, info@vostersonroerendgoed.nl, of bellen met Wilfred Oostenbrink, 062285129. Aan onvolkomenheden in tekst en inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Alle aanbiedingen zijn vrijblijvend.



1024 m²
Perceelopp.



157 m²
Woonopp.



4
Slaapkamer(s)



1
Badkamer(s)



3
WC('s)



Ja
Tuin

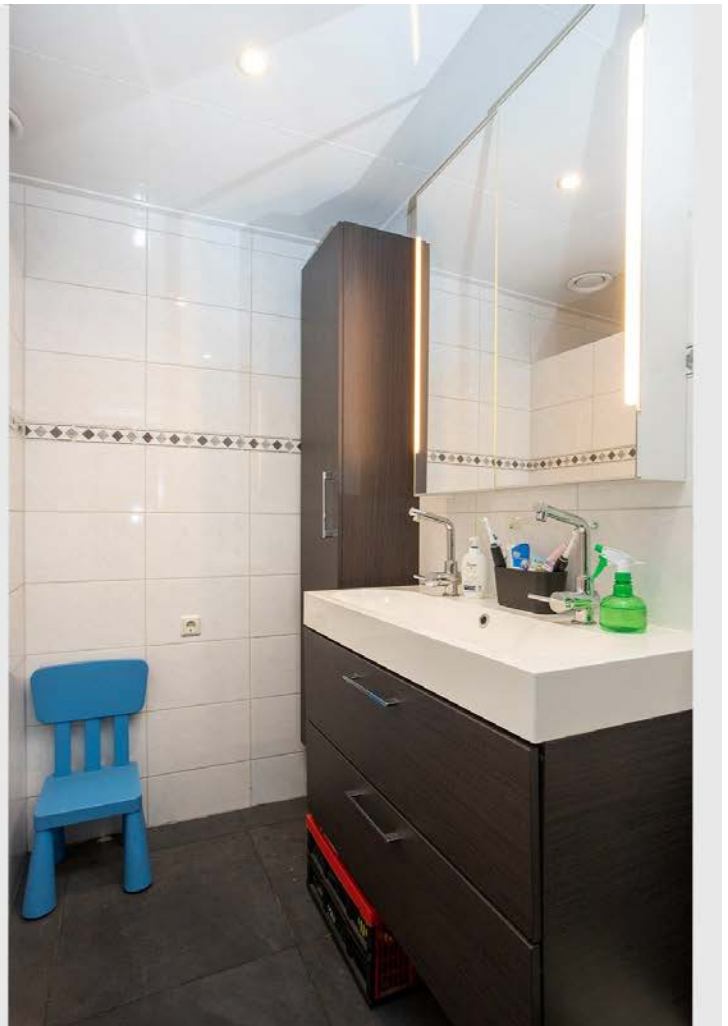


Ja
Garage











Algemeen

Vraagprijs

€ 695.000 k.k.

Type

Eengezinswoning

Aanvaarding

In overleg

Bouwjaar

1963

Inhoud

515 m³

Algemene staat

Normaal

Comfort

Dak

Zadeldak

Raamwerk

Hout, Aluminium

Beglazing

Dubbel

Verwarming

CV-ketel, Pelletkachel

Verwarming bouwjaar

2019

Verwarmd water

Gasboiler eigendom, Combiketel

Uitrusting

Indeling

Kamers

6

Slaapkamers

4

Badkamers

1

WC's

3

Tuin

Ja

Garage

1 garage(s) , Aangebouwd steen , 160 m²

Parking

1

Woonoppervlakte

157 m²

Overige inpanidige ruimte

0 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

14 m²

Externe bergruimte

49 m²

Ligging

Omgeving

Landelijk, Aan drukke weg

Kadastrale gemeente

Reusel; Reusel; Reusel

Oppervlakte

0 ha 10 a 24 ca













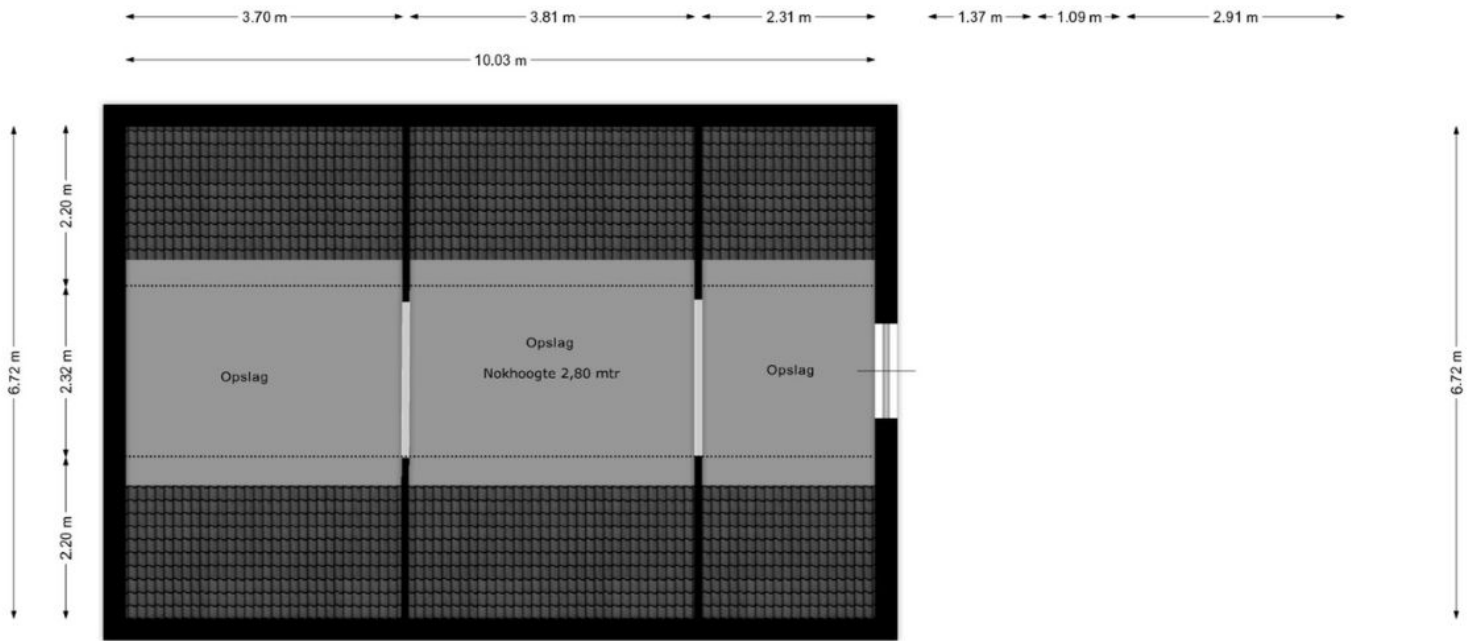




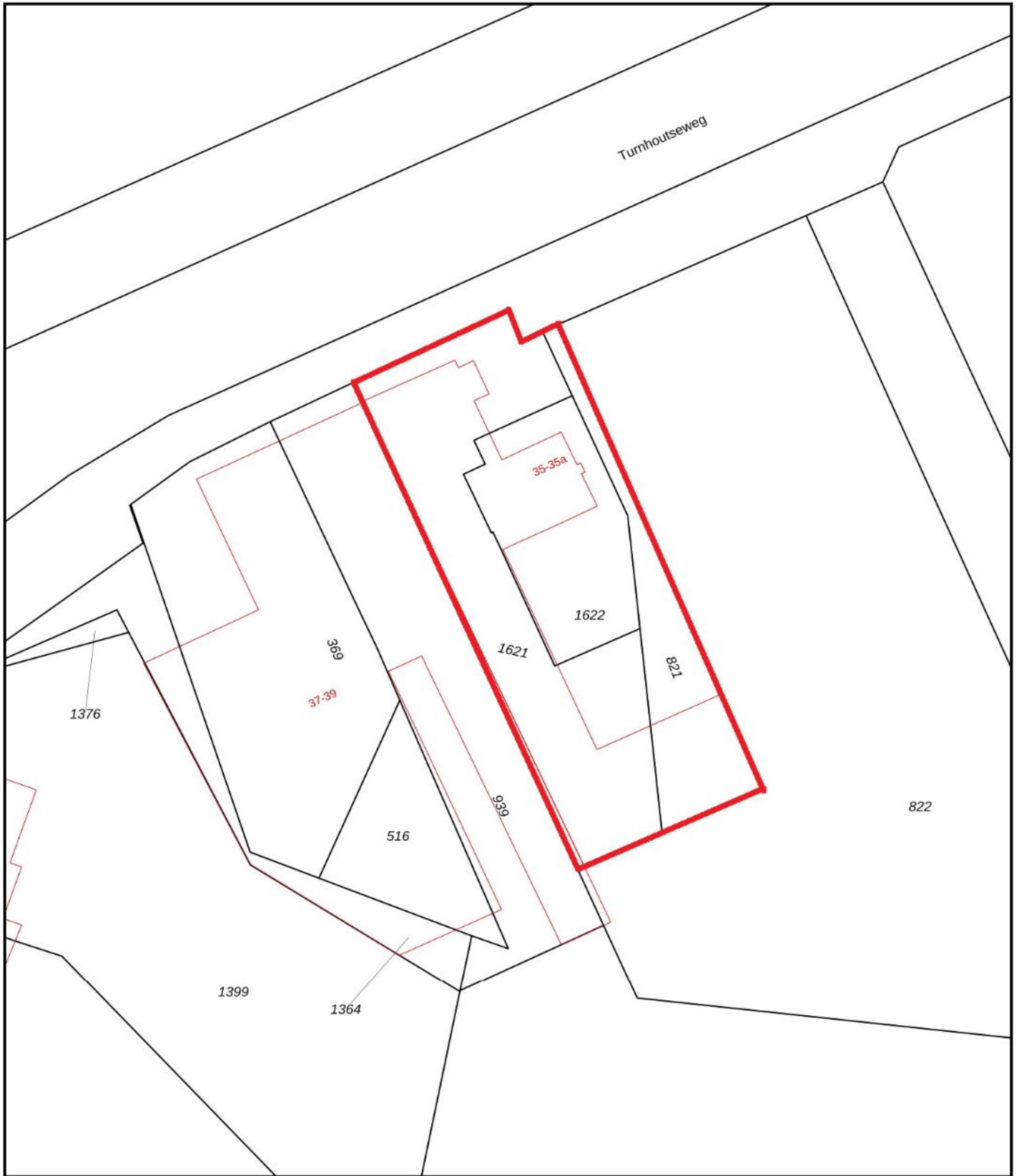









Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. www.iam-home.nl



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Reusel</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1621</p>	
--	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 maart 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.

Overzicht gebruiksoppervlakte

Totaal pand:

Gebruiksoppervlakte wonen:	157 m ²
Overige inpandige ruimte:	0 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	14 m ²
Externe bergruimte:	49 m ²
Gebruiksoppervlakte totaal:	220 m²

Beganegrond:

Gebruiksoppervlakte wonen:	81,7 m ²
Overige inpandige ruimte:	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	14,1 m ²
Externe bergruimte:	m ²
Gebruiksoppervlakte totaal:	95,8 m²

1e Verdieping boven showroom:

Gebruiksoppervlakte wonen:	74,9 m ²
Overige inpandige ruimte:	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	m ²
Externe bergruimte:	m ²
Gebruiksoppervlakte totaal:	74,9 m²

1e Verdieping boven woning: extern bereikbaar

Gebruiksoppervlakte wonen:	m ²
Overige inpandige ruimte:	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	m ²
Externe bergruimte:	23,3 m ²
Gebruiksoppervlakte totaal:	23,3 m²

Berging + overkapping:

Gebruiksoppervlakte wonen:	m ²
Overige inpandige ruimte:	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	m ²
Externe bergruimte:	25,6 m ²
Gebruiksoppervlakte totaal:	25,6 m²

Aan dit meetrapport kunnen geen rechten worden ontleend.

Wonen in Reusel

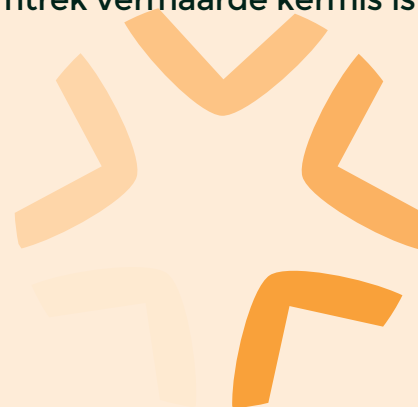
Een van de acht zaligheden is Reusel. De acht zaligheden is een verzameling van acht dorpen die eindigen op 'sel' en waar de kenmerkende Brabantse gemoedelijkheid in het dagelijks leven tot uitdrukking komt. Hier is het rustig wonen en het leven net iets minder gejaagd. Reusel-De Mierden bestaat naast Reusel uit de kernen Hooge Mierde, Lage Mierde en Hulsel. Totaal zo'n 12.000 inwoners groot en kernen die voorzien zijn van dorpshuizen waar tal van activiteiten georganiseerd worden en waar een levendig verenigingsleven te vinden is.

De grootste kern is Reusel. Hier zijn winkels te vinden voor de dagelijkse behoeften. De wekelijkse markt op vrijdag is tot in de verre omgeving bekend en heeft een bijzondere aantrekkingskracht op Belgische bezoekers. Reusel is van oudsher een 'smokkelaars' gemeente. De bijzondere verhalen over die tijd zijn er volop en dat maakt dat Reusel als grensgemeente nog altijd veel Belgische bezoekers trekt voor de winkels, de weekmarkt en de horeca. Omgekeerd trekt men vanuit Reusel naar België om daar te genieten van de specifieke Belgische bieren, chocolade en natuurlijk een 'puntbuil Belgische frites'.

Hou je van fietsen, wandelen, mountainbiken of hardlopen in de bossen? Dan zit je goed in Reusel. Met 'landgoed de Utrecht', de bossen richting Lommel of de Abdij in Postel (België) op fietsafstand voelt hier elke vrije dag als vakantie.

Wonen, werken en vrijetijdsbesteding komen hier bij elkaar. Wonen in een van de kernen, vrijetijdsbesteding in de natuur, alle boodschappen in de nabijheid en daarna gezellig met vrienden wat eten of drinken. Het kan allemaal. In de kern Reusel heeft gemeenschapshuis De Kei een gevarieerd aanbod aan theater voorstellingen. Met de wekelijkse markt, het koningsdag festijn en de tot in de verre omtrek vermaarde kermis is Reusel-De Mierden een dorp waar het fijn, gezellig en gemoedelijk wonen is. Hier kun je jezelf zijn.

De ontsluiting naar de snelweg (E34) ligt op korte afstand en vandaaruit rij je in no-time richting Antwerpen of naar de A2 richting Maastricht of Amsterdam. Daarbij is de afstand naar Eindhoven en Tilburg en het karakteristieke Belgische stadje Turnhout verwaarloosbaar.



Hoe bereid je je voor op de aankoop van jouw huis?

1

Kies je budget

Bij de aankoop van jouw droomplek komen heel wat kosten kijken. Bekijk je financiële mogelijkheden zodat je perfect weet in welke prijsklasse je kan zoeken. Hulp nodig? Wij kunnen je in contact brengen met een financieel adviseur.

2

Bepaal jouw zoekcriteria

Ken je je budget? Dan kan je bepalen waaraan je droomplek zeker moet voldoen. Welk type pand (huis, appartement, ...) zoek je? Is een tuin of terras belangrijk? Hoeveel kamers heb je nodig? Uiteraard is het ook van belang om te weten in welke regio je zoekt. Ook wij kunnen je begeleiden in het zoeken naar je droomhuis.

3

Interesse in ons aanbod?

Laat het ons weten! Je kan Vosters Onroerend Goed bereiken op 0497-38 1775 of info@vostersonroerendgoed.nl

4

Plan je bezichtiging

Een huis gezien dat aan jouw wensen lijkt te voldoen? Plan vrijblijvend een bezichtiging in. Hulp nodig bij het bezichtigen van een woning van een andere makelaar? Ook hier kunnen we je begeleiden.

5

Bezichtiging

Kijk of de woning je aanspreekt. Vraag ook gerust meer inlichtingen over de woning en de aankoopvoorwaarden. Op die manier kan je na de bezichtiging goed geïnformeerd beslissen over de aankoop.

6

Doe een bod

Ben je overtuigd dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Doe dan een bod. Je vindt in deze brochure een formulier dat je kan invullen en aan ons kan bezorgen.

7

Het tekenen van de verkoopovereenkomst

Is er een akkoord over de koopprijs en de andere voorwaarden, dan zorgen wij dat je de koopovereenkomst kan tekenen. Wanneer alle partijen de overeenkomst hebben getekend bezorgen wij het dossier aan de notaris. Indien gewenst lichten wij de koopovereenkomst persoonlijk toe.

8

Afspraak notaris

Je tekent de notariële aankoopakte. De aankoop van je droomhuis is definitief. Je betaalt als koper de koopsom én je wordt officieel eigenaar!

9

Sleutel op zak en verhuizen maar!

Het verhuizen kan beginnen. Of heeft je woning eerst nog een opknabbeurt nodig? In ieder geval, de woning is nu helemaal van jou!

Interesse in dit pand? Doe een bod!

Ondergetekende(n):

* doorhalen wat niet van toepassing is

Naam: _____

Geboortedatum: _____ Beroep: _____

Adres: _____

Woonplaats: _____ Postcode: _____

Telefoon: _____ E-mail: _____

Burgerlijke staat: gehuwd / ongehuwd / geregistreerd partner / weduwe / weduwnaar *

Naam partner: _____

Brengt / brengen het volgende bod uit:

1. Bedrag (kosten koper): € _____

2. Datum overdracht: _____

3. Voorbehoud financiering: JA / NEE *

- Indien JA voor welk bedrag: _____

- Heeft de financieel adviseur dit bedrag al "goedgekeurd" voor u: JA / NEE *

- Welk financieel adviseur: _____

4. Andere voorbehouden: JA / NEE *, te weten: _____

Voor het object gelegen te: Turnhoutseweg 35-35A, 5541 NW Reusel

Datum: _____ Plaats: _____

Handtekening(en): _____

Heeft u momenteel een eigen woning welke u wilt verkopen: JA / NEE *

Wenst u een vrijblijvende waarde-indicatie?: JA / NEE *

Onze succesvolle aanpak in een notendop

Onze makelaars werken in het gebied waar zij zelf wonen en kennen het gebied én de mensen zodoende door en door.



Mensen-mensen, laagdrempelig benaderbaar en makkelijk te begrijpen.



Wij zijn goed bereikbaar via ons eigen mobiel nummer, ook in de avonden en weekenden!



Een betrokken sparringpartner, van de eerste ontmoeting tot aan de sleuteloverhandiging.



Waarmee wij jou van dienst kunnen zijn



Waardebepaling

Veel mensen zijn geïnteresseerd wat hun woning waard is. Soms uit interesse, maar veel vaker omdat men plannen heeft een andere woning te kopen. Om welke reden de waardebepaling dan ook gewenst is, wij kunnen u hierbij helpen! Allereerst, een waardebepaling is maatwerk en er is geen geautomatiseerd programma voor. Het vergt onderzoek vanuit onze kant en wij doen het net even wat anders dan de rest, een beetje persoonlijker!

Verkoop

Natuurlijk is het een grote beslissing om te verhuizen en ja het is een 'heel gedoe' om uw woning te verkopen. Daarom is het van belang om een deskundige en ervaren makelaar aan uw zijde te hebben die weet hoe het werkt, die de lokale markt kent en die hier volop contacten heeft liggen. Die zorgt dat u de juiste prijs krijgt voor uw woning en weet hoe dat juridisch feilloos op papier gezet moet worden. Vosters Onroerend Goed is al meer dan 35 jaar een begrip in de Kempen. Wij kennen de markt, de woningen, spreken de taal van de mensen en slaan een brug tussen kopers en verkopers. Gedurende het verkooptraject adviseren wij u en houden wij alle financiële, juridische en bouwkundige aspecten in de gaten. We regelen, in samenspraak met u, wat er geregeld moet worden. Wij ontzorgen u van A tot Z en nemen waar nodig het initiatief, maar alles in overleg en houden u volledig op de hoogte. Wij zorgen dat u tijdens het hele aan- of verkooptraject precies weet waar u aan toe bent. Met als doel 'de beste deal' voor u te sluiten!





Aankoop

U heeft plannen om een nieuwe woning te kopen en komt bij uw eerste bezichtiging in contact met de verkopende makelaar die de verkoper begeleidt! Deze verkopende makelaar behartigt de belangen van de verkoper. Welke deskundige behartigt uw belangen bij de aankoop van een woning? Wie stelt kritische vragen over de woning, over de constructie en het onderhoud? Wat is de verkoopprocedure? Weet u waar u op moet letten of kijkt u vooral met een 'bewonersblik'? Met een aankoopmakelaar staat u niet alleen.

Verhuur

Als u plannen heeft om een woning of bedrijfsgebouw te huren of te verhuren kunnen wij u hier mee van dienst zijn. Met een grote eigen vastgoedportefeuille en de vele contacten met professionele verhuurders durven wij ons de grootste verhuurder van De Kempen te noemen. Met huur en verhuur hebben wij zodoende een jarenlange ervaring zodat we elke situatie al wel een keer mee hebben gemaakt en u daarmee optimaal kunnen adviseren.



Taxatie

Als u een woning aankoopt en u gebruikt daarvoor een financiering bij de bank dan heeft u een taxatierapport nodig. De bank zal u dan vragen om een NWWI taxatie. Dat is een gevalideerd rapport waarmee de waarde van het onderpand voor de bank bepaald wordt. Het is belangrijk dat u daar een erkend en bekwaam taxateur voor kiest. Vosters Onroerend Goed taxeert voor alle banken en in de wijde omstreken van de Kempen. Omdat wij zelf veel woningen verkopen hebben wij een uitstekend zicht op de recente ontwikkelingen in de markt. Het is vanzelfsprekend dat bij aankoop of (her)financiering van een woning een taxatie nodig is. Maar denkt u ook eens aan taxatie bij successie of schenking, echtscheiding of waardebepaling voor de fiscus.

Bezichtiging

Een bezichtiging is voor zowel koper als verkoper een spannende gelegenheid. Wij zouden het op prijs stellen indien u enkele dagen na uw bezoek ons op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) dan hierover informeren. Alle informatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Bij voorbaat dank.

Financiering

Voordat koper tot onderhandeling overgaat, dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden. Ons kantoor kan u hierbij ook adviseren.

Onderzoeksplicht koper

De verkoper van de woning heeft een meldingsplicht. Daar tegenover staat dat u als koper een onderzoeksplicht heeft. Wij gaan er vanuit dat u als aspirant koper, alvorens u een bod uitbrengt, onderzoek hebt verricht naar alle aspecten die voor u van belang zijn. Daartoe behoort o.a. het inwinnen van informatie bij de gemeente en het bestuderen van de door ons aangeboden informatie. Daarnaast gaan wij ervan uit dat u ook uw financiële mogelijkheden bestudeerd. Verder kunt u bij ons op kantoor de volgende stukken inzien

- inlichtingenformulier met roerende zakenlijst
- eigendomsbewijs
- kadastraal uittreksel

Onderhandelingen

De opdracht tot bemiddeling bij verkoop van het onderhavige object is verstrekt door de eigenaar/verkoper aan Vosters Onroerend Goed BV. Alle onderhandelingen dienen dan ook te geschieden via Vosters Onroerend Goed BV. Bij het uitbrengen van een bod zijn ook de volgende zaken van belang: datum van aanvaarding, eventueel overname roerende zaken. Opgemerkt dient te worden dat een koper niet automatisch ontbindende voorwaarde voor financiering en bouwkundige keuring krijgt. Dit dient uitdrukkelijk bij de onderhandelingen vermeld te worden.

NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de 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.

Waarborgsom

Tenzij anders overeengekomen wordt in de koopakte altijd een bankgarantie en/of waarborgsom opgenomen van tenminste 10% van de koopsom.

Vosters Onroerend Goed BV is een groot makelaarskantoor gevestigd in Bladel met een kernactiviteit in de Brabantse Kempen. Gedurende de afgelopen 35 jaar hebben wij woningen, appartementen, kavels grond, winkels en bedrijfsgebouwen aangekocht, verkocht en verhuurd.

Door de jaren heen is het team van Vosters Onroerend Goed flink gegroeid. Met een projectontwikkelaar, 5 lokaal gewortelde makelaars en een actieve administratieve en commerciële ondersteuning kunnen wij elke klus aan.

Onze klanten beoordelen ons gemiddeld met een 9.2! Waarom zou u ons niet opbellen met uw woonvraag?

Vosters 
onroerend goed bv

Aan- & verkoop onroerend goed - Huur & verhuur onroerend goed

Markt 5-A / 5531 BA Bladel
+31(0)497-381775 / info@vostersonroerendgoed.nl
www.vostersonroerendgoed.nl