

TE KOOP



HOFSTEDE

BEDRIJFSHUISVESTING



DORPSSTRAAT 56 | 4128 BZ LEXMOND

VRAAGPRIJS:

€ 575.000,- k.k. (vrij van btw)



vastgoedcert
gecertificeerd



funda in business

**LOKALE KENNIS
REGIONALE KRACHT
PERSOONLIJK CONTACT**

KENMERKEN WINKELRUIMTE



Oorspr. bouwjaar

1920

Ligging

Uitstekende locatie in de kern van Lexmond

Oppervlakten

- ca. 288 m² begane grond
- ca. 109 m² eerste verdieping

Perceeloppervlakte: 589 m² totaal perceel

Indeling

Winkelruimte, portaal, kantine met pantry en toilet, productieruimte en op de verdieping kantoorruimte en een badkamer

Elektriciteit

- 10 zonnepanelen aanwezig;
- Zware stroomaansluiting aanwezig van 3 x 125A

OMSCHRIJVING

DORPSSTRAAT 56 LEXMOND | Karakteristiek winkelpand met winkelruimte, bedrijfsruimte en kantoorruimte gelegen op prominente locatie in de kern van Lexmond.

Bent u op zoek naar een uitstekend gelegen pand met tal van gebruiksmogelijkheden? Deze karakteristieke bakkerij met winkelruimte, dienstruimte, bedrijfsruimte en kantoorruimte biedt u een unieke kans. Het pand is gelegen op een perceel van 589 m² eigen grond, midden in de kern van Lexmond.

De winkel heeft aan de voorzijde een frontbreedte van ca. 9 meter en beschikt over een toegankelijke entree voor bezoekers. Aan de achterzijde beschikt het object over twee grote openslaande deuren en een ruim buitenterrein met goede mogelijkheden voor laden/lossen en parkeren.

STERKE PUNTEN

- Gelegen op mooie locatie in de kern van Lexmond
- Mooi afgewerkte winkelruimte
- Riant perceel met uitstekende mogelijkheden voor parkeren en laden/lossen

VRAAGPRIJS

€ 575.000,- k.k. vrij van btw

KADASTER

Gemeente: Lexmond

Sectie: B

Perceelnummers: 3777 (115 m²) en 4478 (474 m²)

BESTEMMING EN GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN

Het object valt binnen het Omgevingsplan Gemeente Vijfheerenlanden. De bestemming ter plaatse betreft "Enkelbestemming Centrum", binnen deze bestemming zijn o.a. de volgende activiteiten toegestaan:

- detailhandel en dienstverlening;
- kantoren;
- maatschappelijke voorzieningen;
- galeries en ateliers;
- horecabedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, verkeers-, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

BOUWAARD EN INSTALLATIES

BOUWAARD

Het pand is oorspronkelijk gerealiseerd in 1920 en is traditioneel gebouwd met een fundering op staal. De vloer op de begane grond betreft een betonvloer, de verdiepingvloeren bestaan deels uit beton en deels uit hout. Het pand beschikt over gemetselde gevels. Het dak betreft deels een plat dak (afgewerkt met bitumineuze dakbedekking) en deels een zadeldak met dakpannen. Het pand is gedeeltelijk voorzien van isolerende beglazing en dakisolatie. Het terrein aan de achterzijde is verhard middels betonklinkers.

VOORZIENINGEN/INSTALLATIES:

- 10 eigen zonnepanelen
- TL-verlichting
- Ruime koelcel en vriescel
- Uitgebreide elektrische voorzieningen (3 x 63A en 3 x 125A)
- Krachtstroomvoorzieningen
- Centrale verwarming radiatoren
- Diverse sanitaire ruimtes (pantry's, toiletten)
- Airconditioning

OPPERVLAKTEN

Totaal ca. 288 m² begane grond, onderverdeeld in:

- ca. 53 m² winkelruimte voorzijde
- ca. 28 m² dienstruimte
- ca. 207 m² bedrijfsruimte

Totaal ca. 109 m² eerste verdieping

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



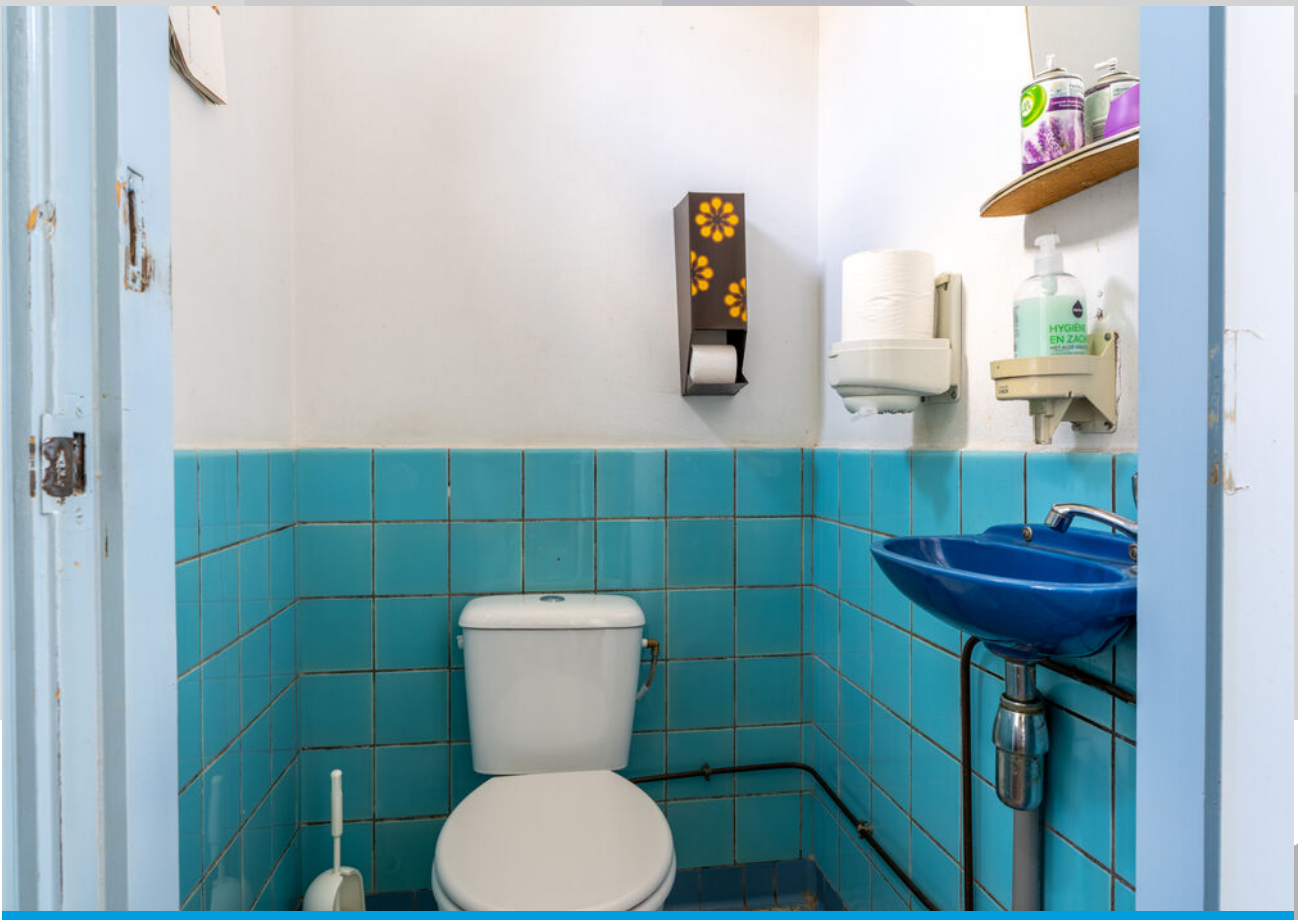
**DE VERMELDE
METRAGES ZIJN
UITSLUITEND
INDICATIEF**



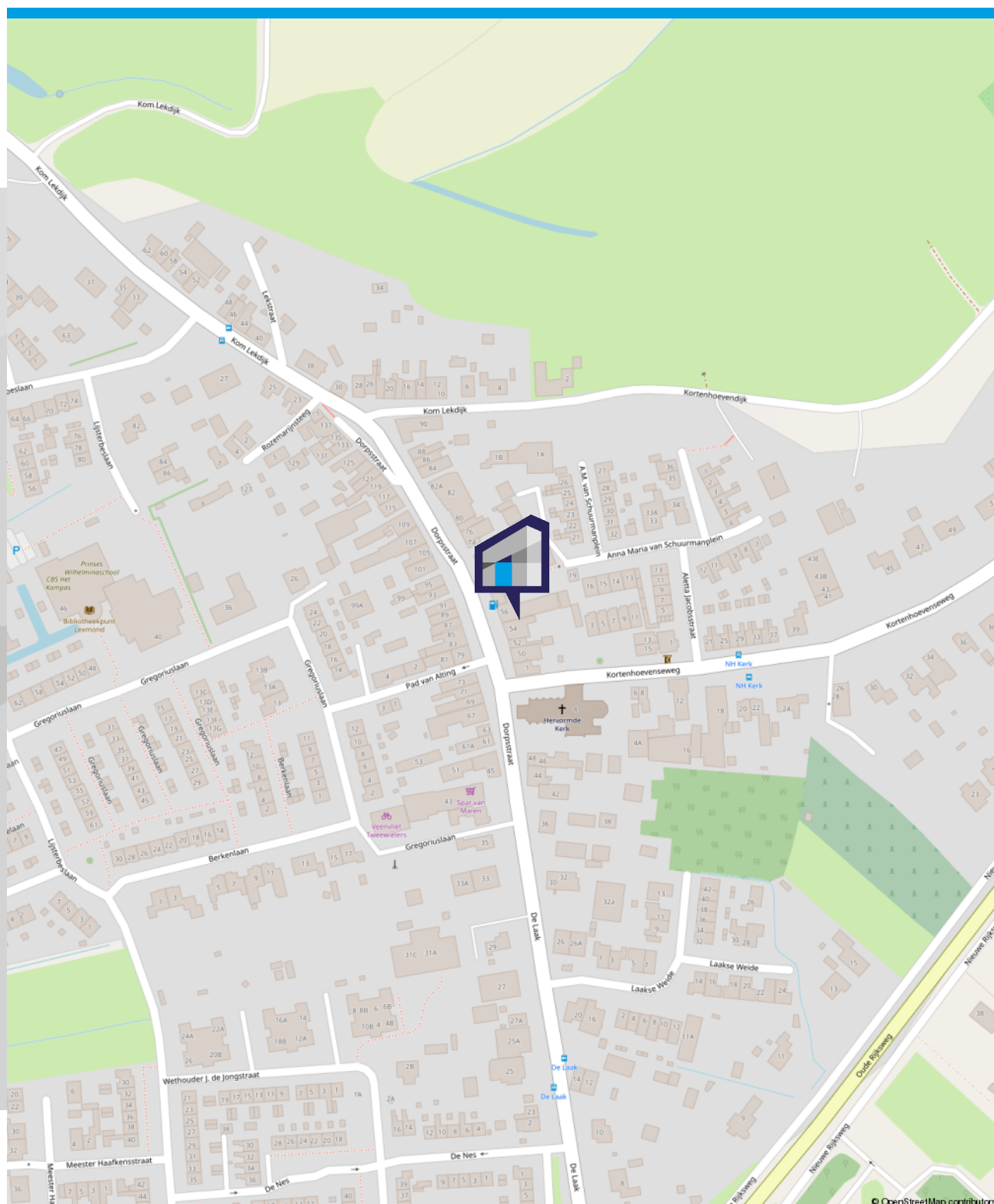








LOCATIE VAN HET OBJECT



DORPSSTRAAT 56, 4128 BZ LEXMOND

LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

LOCATIE

Het pand is gelegen aan de Dorpsstraat, in het centrum van Lexmond. De Dorpsstraat is ruim opgezet en biedt volop (gratis) parkeergelegenheid.

BEREIKBAARHEID

Het dorp Lexmond is gelegen in de gemeente Vijfheerenlanden, in de provincie Utrecht. Binnen enkele minuten bevindt zich de rijksweg A27 (Breda - Utrecht). Op circa 10 minuten ten zuiden heeft de A27 middels knooppunt Gorinchem aansluiting op de rijksweg A15 (Rotterdam - Nijmegen). Daarnaast is de rijksweg A2 ten noorden van Lexmond gemakkelijk te bereiken. Ook met het OV is Lexmond via verschillende lijnbussen goed te bereiken vanuit de grote steden zoals Gorinchem en Utrecht.



**DORPSSTRAAT 56
4128 BZ
LEXMOND**















KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hofstede BOG



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Lexmond
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4478
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 juli 2024 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.			



Gemeente: Lexmond
Sectie: B
Perceelnummers: 3777 & 4478 (totaal 589 m²)

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 (mondelinge) 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

Betemmingsplannen:

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

 **Ga naar Bestemmingsplannen**

Bodeminformatie/vervuiling:

www.bodemloket.nl/kaart

 **Ga naar Bodeminformatie**

Adressen, bouwjaren en gebouwfuncties:

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

 **Ga naar Kadaster**

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**

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

Accountmanager / Assistent Taxateur

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

Medewerker Binnen-/ Buitendienst

Leendert is onze jongste kracht van de organisatie. Naast zijn werk studeert hij aan de Hogeschool Rotterdam en volgt de opleiding Vastgoed & Makelaardij. 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.



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.



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.

UW ZAKELIJKE PARTNER

HOFSTEDEBEDRIJFSHUISVESTING.NL

NIEUWENDIJK

Ippelseweg 1
4255 HW Nieuwendijk
085 - 049 51 55

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