



WIJCHEN
Kruisbergseweg 42

Koopsom
€ 725.000,- k.k.

Bedrijfsruimte met
bovenwoning en
buitenruimte



024-6487654 | info@kd-makelaarswijchen.nl
www.kd-makelaars.nl



Te koop als beleggingsobject: Bedrijfsruimte met bovenwoning, buitenruimte en parkeermogelijkheden aan de Kruisbergseweg 42 en 42a in Wijchen

Object:

Bedrijfspannd met bovenwoning op een gunstige locatie in Wijchen nabij het NS station, centrum en uitvalswegen.

Bedrijfsruimte:

De bedrijfsruimte betreft een winkel met showroom en magazijn/werkplaats, bijbehorende kantoorruimte, de kantine met keukenblok en de toiletruimte.

De entree en de werkplaats bevinden zich aan de Kraanvogelstraat.

Het bedrijfspannd is verhuurd aan Aalbers Speciaalzaak Verf, Glas en Behang VOF. Nadere info is beschikbaar via onze bedrijfsmakelaar.

Bovenwoning:

Entree aan de Kruisbergseweg, hal met meterkast, garderobe, toilet met fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping.

Overloop met toegang tot alle overige ruimtes, te weten:

- slaapkamer op het noord-westen met ramen voorzien van horren.
- ruime, lichte keuken met voldoende plaats voor een eettafel.
- badkamer met douchecabine, wastafel, wasmachineaansluiting en toegang tot het dakterras.
- royale, lichte woonkamer met airconditioning en een mooi uitzicht over de straat.

De bovenwoning wordt tot ca. september 2025 bewoond door de huidige eigenaar en daarna leeg en ontruimd opgeleverd.

Koopsom voor het geheel:

€ 725.000,-- k.k.

Ligging:

Gelegen op een zichtlocatie aan de rand van bedrijventerrein De Kraanvogel, op de hoek van de Kruisbergseweg – Kraanvogelstraat. Dit kleinschalige bedrijventerrein ligt tussen de woonwijken Wijchen-Noord, Zomertaling en het in ontwikkeling zijnde nieuwbouwproject De Kraanvogel.

Bedrijventerrein De Kraanvogel wordt momenteel getransformeerd. Een deel van de bedrijfspannden aan de Kraanvogelstaat maakt plaats voor nieuwbouw, te weten 32 koopwoningen en 32 appartementen. De bedrijfspannden (waarvan enkele eveneens met bovenwoning) aan de Kruisbergseweg blijven ongemoeid.

Bereikbaarheid:

De locatie is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. NS station Wijchen en bushaltes liggen op steenworp afstand. De snelwegen A50, A73 en A326 zijn in enkele minuten bereikbaar.

Woonomgeving:

De toekomstige bewoner van de bovenwoning heeft alle voorzieningen onder handbereik. Op loopafstand zijn de winkels van de Tunnelweg, met onder andere een Plus supermarkt, DA drogist en groentewinkel voor de dagelijkse boodschappen. Ook het centrum van Wijchen ligt op loopafstand en biedt volop gezellige restaurants, winkels, terrasjes en de bioscoop. Scholen en sportaccommodaties zijn eveneens vlakbij.



Bestemming:

Het pand heeft een dubbele bestemming (gemengd). Heeft u vragen over de bestemming, dan beantwoorden wij deze graag.

Vloeroppervlakte:

Nr. 42 - Bedrijfspann: showroom + kantoor + magazijn: ca. 341 m²

Nr. 42A - Bovenwoning: ca. 80 m² (bruto inhoud ca. 255 m³)

Kadastrale gegevens:

Gemeente Wijchen (Gld)

Wijchen I 1806

Perceel 868 m²

Beoogde overdracht:

In overleg.

Heeft dit pand uw belangstelling? Plan een bezichtiging om het beleggingsobject te bekijken en uw vragen te stellen.



Bijzonderheden:

- Bedrijfsruimte met energielabel A++
- Bovenwoning met energielabel C
- alarminstallatie
- camerasysteem
- luchtbehandelingsinstallatie
- ruime gebruiksmogelijkheden
- ruime, afgesloten parkeervoorziening op eigen terrein

Kenmerken & meetrapport



Woonoppervlakte:
341 m²

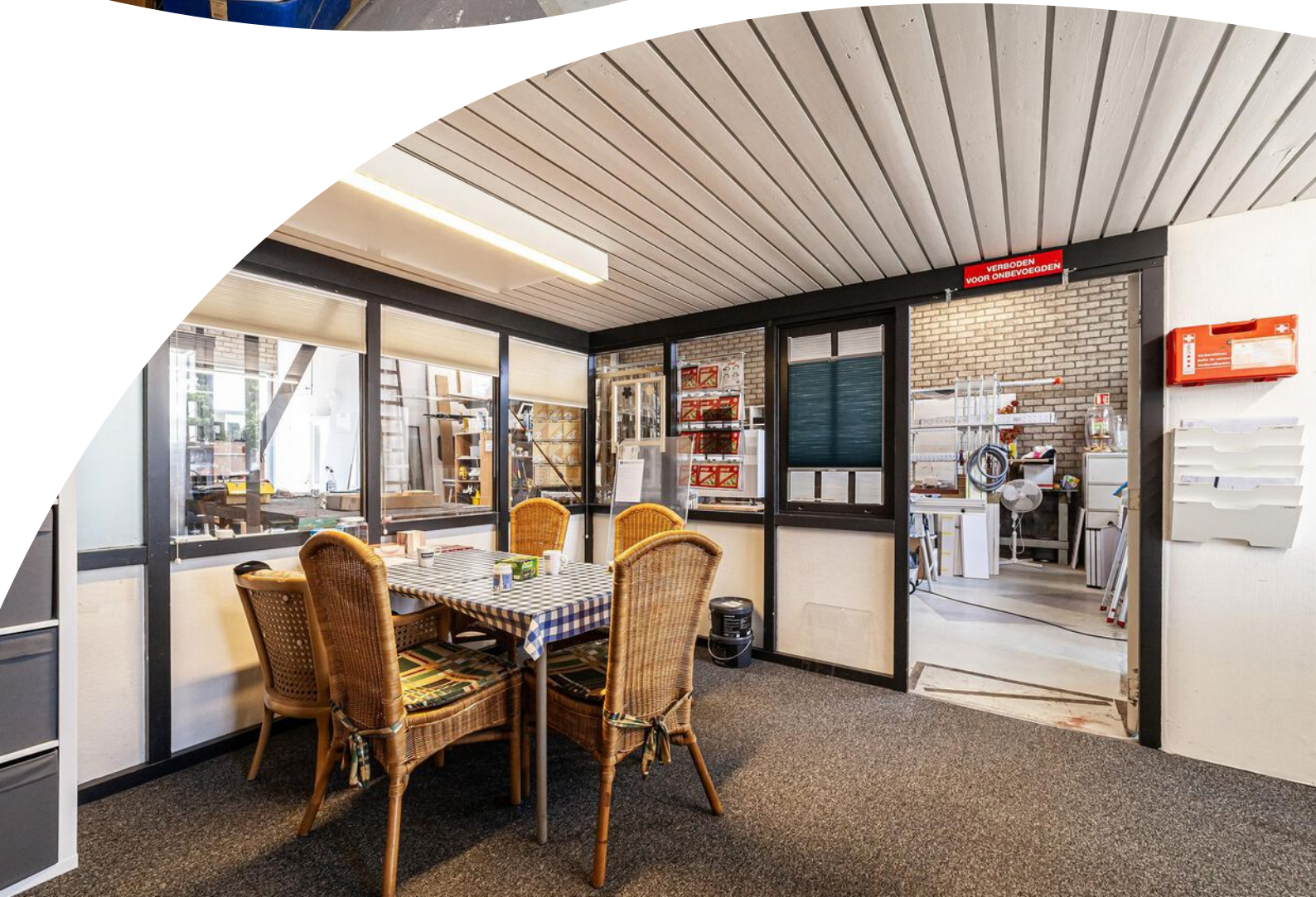
Perceeloppervlakte:
868 m²

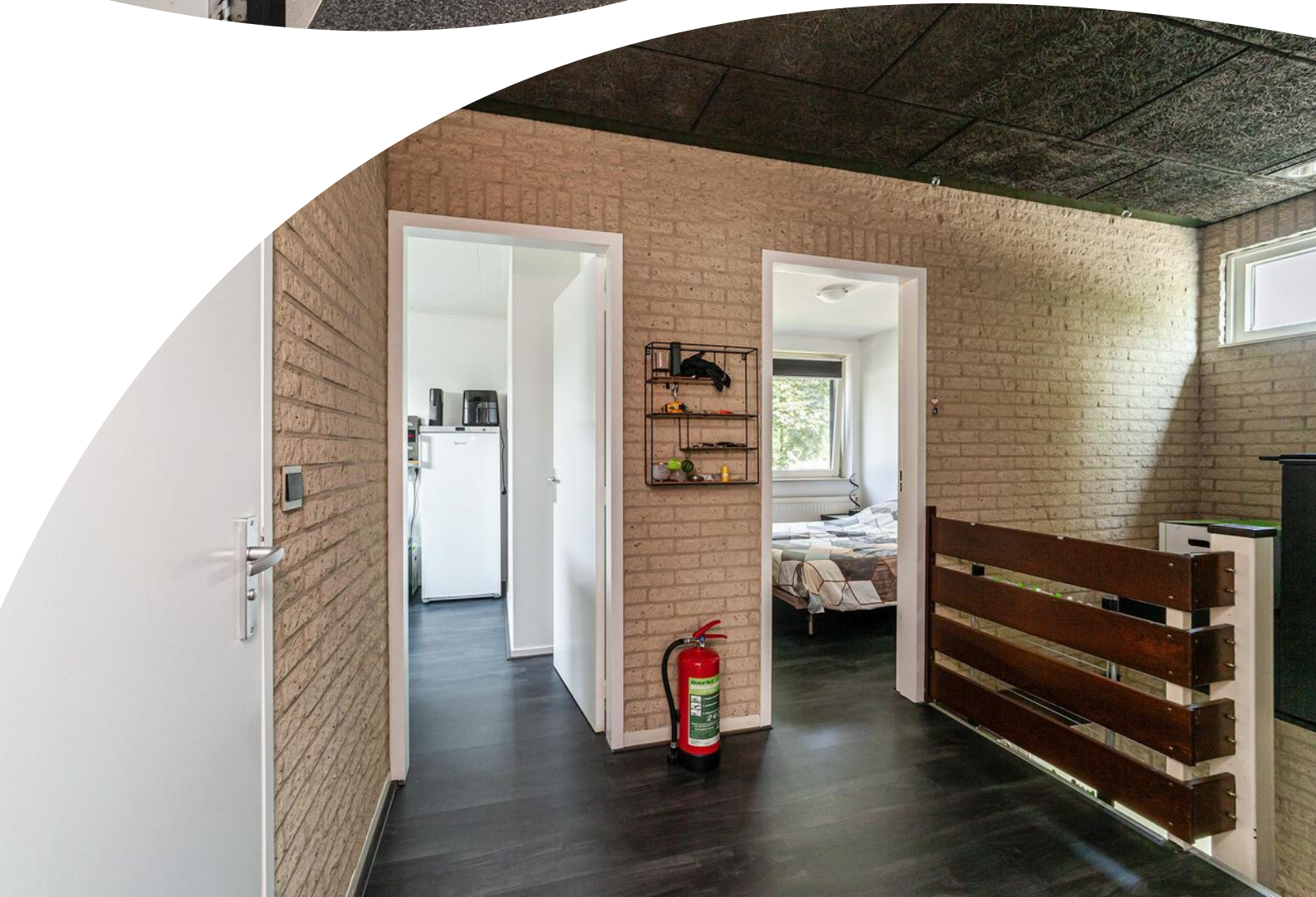
Het volledige meetrapport is op aanvraag beschikbaar.

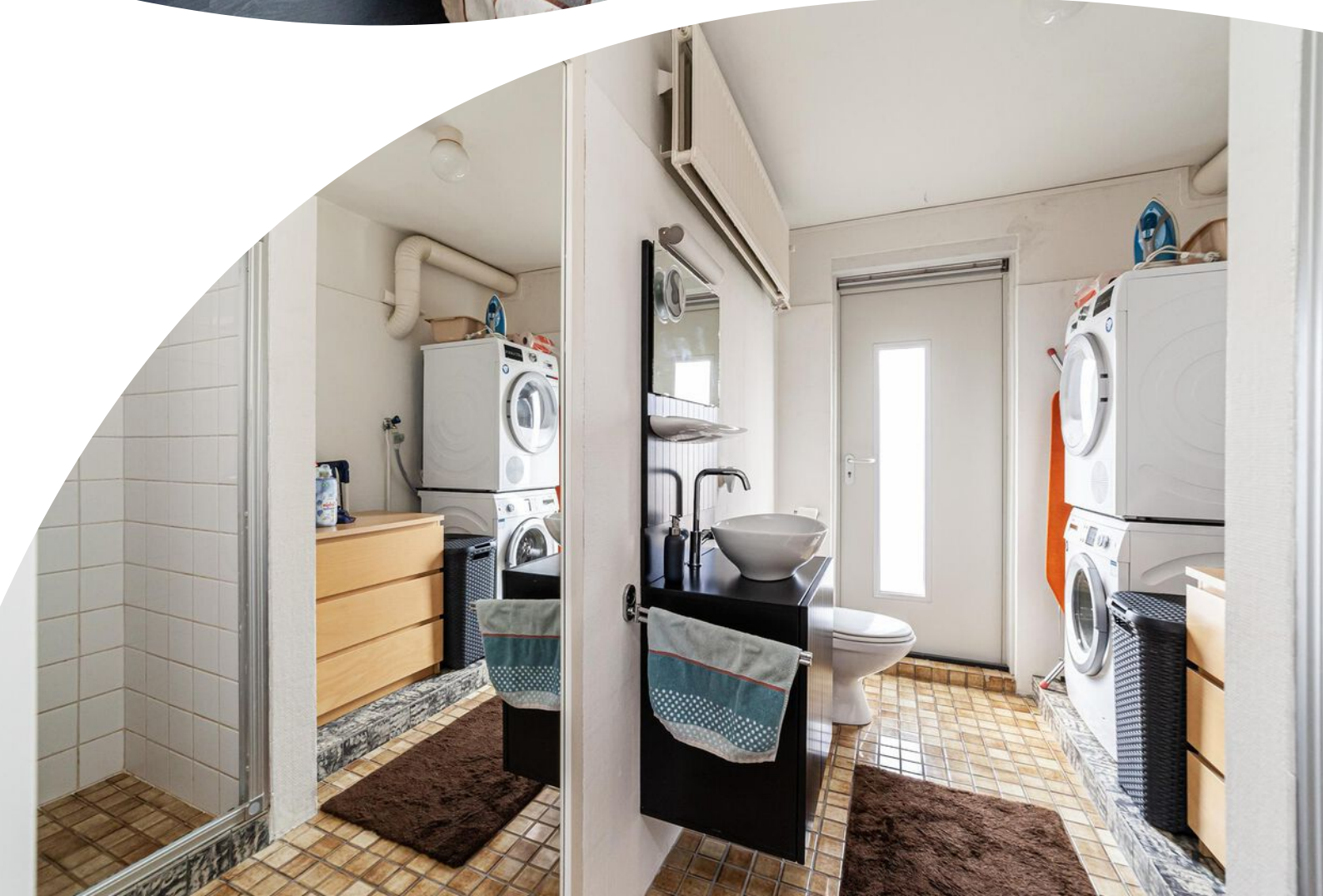














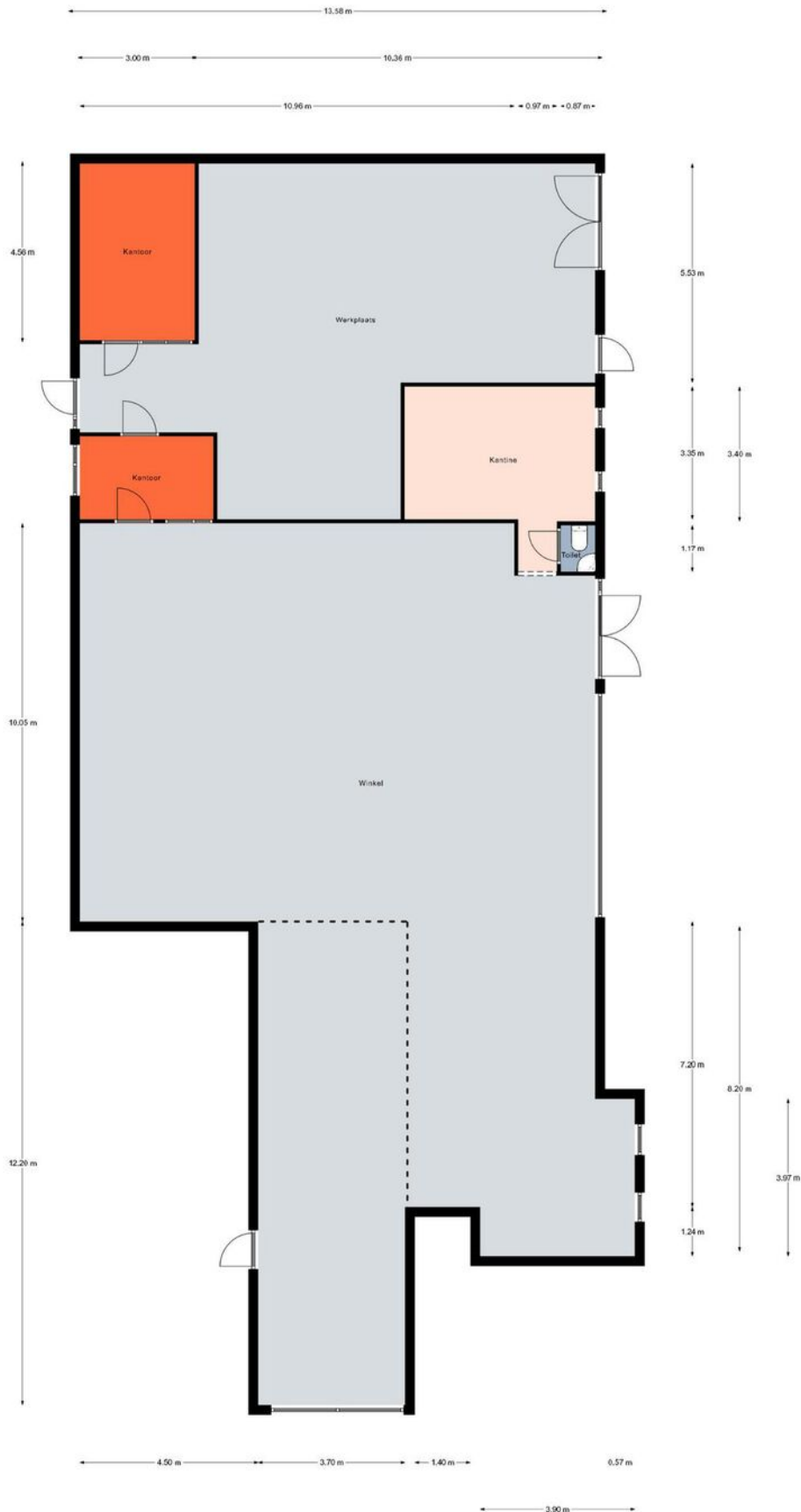




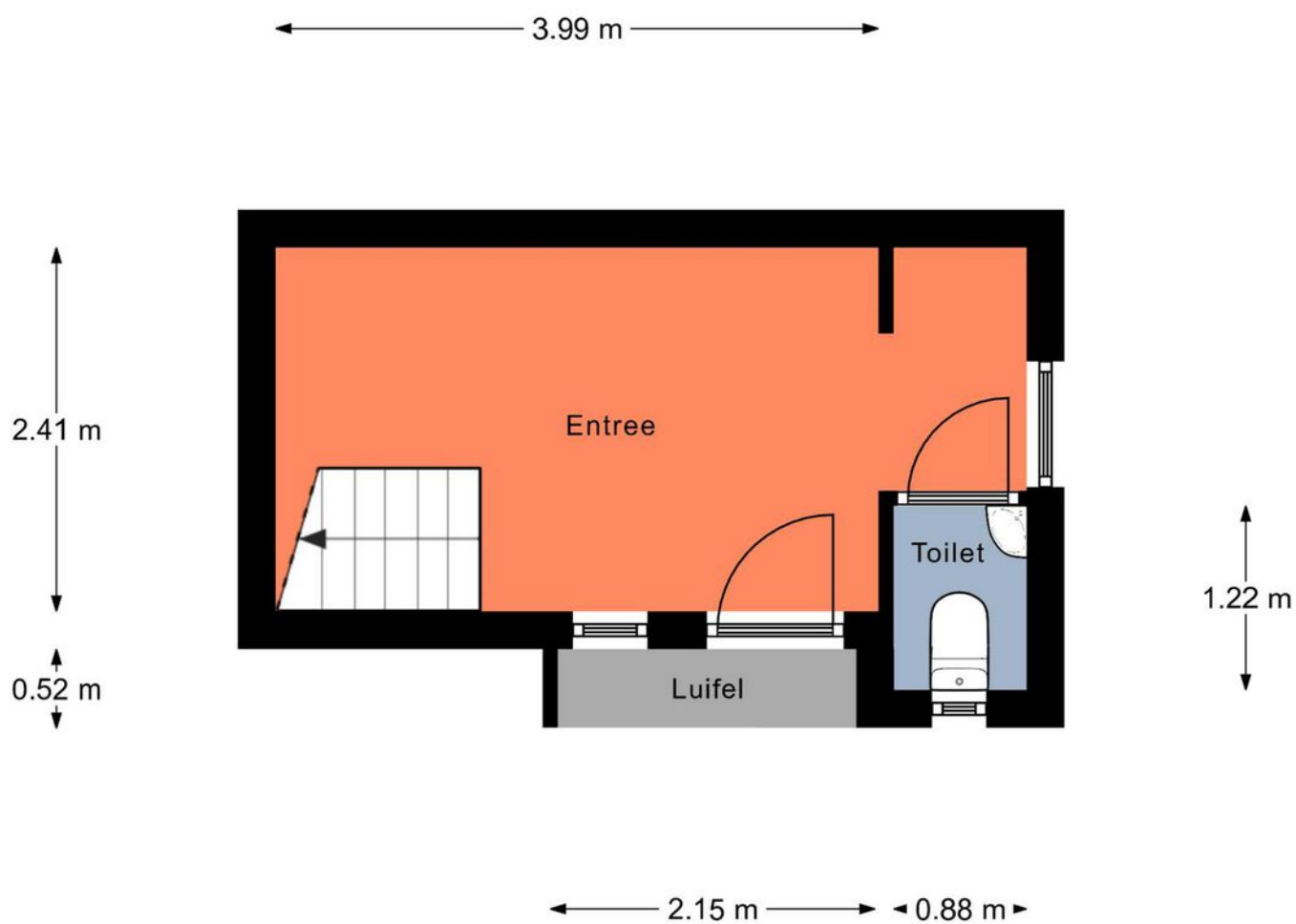




Plattegrond



Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.realax.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.realax.nl

Meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend is de koopovereenkomst gesloten. De koper ontvangt dan een afschrift van deze akte. Vanaf dat moment treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja dat mag, Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het

systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een ontbindende voorwaarde?

Deze voorwaarden zijn voor u de enige mogelijkheid om de koop zonder kosten of boete te kunnen ontbinden nadat er overeenstemming is bereikt. Ontbindende voorwaarden kunnen zijn:

- * het voorbehoud dat de hypothecaire financiering rond komt
- * het voorbehoud van uw technische keuring
- * het voorbehoud van een bepaalde taxatiewaarde
- * etc.

Ontbindende voorwaarden zijn zeer belangrijk en mogen daarom niet vergeten worden! Zij kunnen u veel kosten en zorgen besparen.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuw bouwwooning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip "optie" wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. Hij heeft wel de plicht u daarvoor te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die overheid koppelt aan de overdracht van de woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers.

Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dat komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van uw als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Wij helpen graag

Op zoek naar een nieuwe woning?

Hoe groot of klein de behoefte aan hulp ook is: wij zijn er voor iedereen die het anders durft te doen. Die niet voor standaard gaat. Of u nu een sparringpartner zoekt of iemand die de leiding neemt: het kan allemaal. We denken mee en passen aan. We helpen niet alleen bij het antwoord, maar des te meer bij de juiste vraag. Elke vraag, vraagt om zijn eigen aanpak. Die aanpak bepaalt u mede zelf. Maatwerk in de puurste vorm.

Wilt u weten wat uw huidige woning waard is?

Wij maken graag met u een afspraak voor een gratis waardebeoordeling van uw huidige woning. Zodat u weet waar u financieel aan toe bent en als leidraad om uw gedachten verder te vormen.

Nieuwsgierig geworden?

Belt u ons gerust, wij staan met een enthousiast team voor u klaar.

Heeft u interesse?



Zomertaling 131-12
6601 DW Wijchen

024-6487654
info@kd-makelaarswijchen.nl
www.kd-makelaars.nl