

MIDDEN NEDERLAND MAKELAARS

Te koop



- ➔ Karakteristieke bedrijfswoning.
- ➔ Een buitenkans om wonen en werken met elkaar te combineren.
- ➔ Gelegen aan de rand van het dorp.

📍 **Rubensstraat 30**
Voorthuizen



Scan en bekijk ook de
online presentatie van
dit object



Midden Nederland
MAKELAARS

Inhoud



Vraagprijs: € 1.250.000,- k.k.

De bedrijfsmatige bestemming, grote oppervlakte aan schuurruimten en centrale ligging maken dit karakteristieke object een buitenkans voor bijvoorbeeld een (kleine) zelfstandige!



Jaap Ridderhof
 Rentmeester, makelaar/
 taxateur
 Rechtbankdeskundige LRGD
 Onteigeningsdeskundige DOBS
 Registered Valuer RICS

Inhoud	2
Object en ligging	3
Omschrijving woonhuis	4
Begane grond	5
Eerste en tweede verdieping	7
Bijgebouwen	8
Overige informatie	10
Kadastrale kaart	11
Bestemmingsplan	12
Energielabel	13
Onze werkwijze en verkoopadvies	14

Object en ligging



Gelegen aan de rand van het dorp Voorthuizen is deze **VRIJSTAANDE BEDRIJFSWONING** uit de jaren '30, met **DIVERSE SCHUURRUIMTEN**. Door de ligging aan de rand van het dorp is het centrum maar ook het Wilbrinkbos op loopafstand gelegen.

De bedrijfsmatige bestemming, grote oppervlakte aan schuurruimten en centrale ligging maken dit karakteristieke object een buitenkans voor bijvoorbeeld een (kleine) zelfstandige. Een perfecte locatie om wonen en werken te kunnen combineren!

Benieuwd naar de mogelijkheden? Kom dan langs voor een bezichtiging!



Omschrijving woonhuis



Omstreeks 1939 is de woning gebouwd en globaal opgedeeld in een voor- en achterhuis. Het voorhuis wordt gebruikt als woongedeelte en is voorzien van spouwmu-
ren. Het achterhuis heeft in het verleden dienst gedaan als deel en is gedeeltelijk in gebruik als kantoorruimte. Verwarming geschiedt middels een c.v.-ketel en op de begane grond is er gedeeltelijk vloerverwarming aangebracht.

Rondom de woning ligt een zeer royale tuin met vijver en zitkuil, gesitueerd op het zuiden. Ook is er een kleine dierenweide aanwezig met schuilhok.



Begane grond



Indeling woonhuis - begane grond:

via de hoofdentree komt u de woning aan de zijkant binnen. In de hal bevindt zich de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De keuken is voorzien van een landelijk keukenblok in lichte kleurstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur (o.a. een keramische kookplaat met afzuigkap en een elektrische oven). Aangrenzend is er een provisiekelder. De woonkamer is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en heeft zicht op de ruime tuin. In de woonkamer is er een vaste kast, schouw en kachel aanwezig.

De achterzijde van de woning (de oorspronkelijke deel) is opgedeeld in diverse ruimten. Hier bevindt zich onder andere een (doorloop) slaap-/werkkamer met de opstelling van de boiler en c.v.-installatie, aangrenzend een kantoorruimte met systeemplafond en ook is er een kantineruimte met pantry.

Er zijn een tweetal bijkeukens, diverse vaste kasten, een geheel betegeld toilet met fonteintje en een hal met achter-entree.



Begane grond



1e en 2e verdieping



Indeling woonhuis - 1e verdieping:

Ook op de eerste verdieping verbaast u zich over de ruimte die deze woning biedt. Vanuit de overloop zijn een viertal slaapkamers bereikbaar, waarvan de ouderslaapkamer is voorzien van een kastenwand en wastafel. De badkamer is praktisch ingedeeld met een douche, ligbad, wastafel en opstelling voort de wasmachine en droger. Er is een afzonderlijk toilet aangebracht en boven de deel bevindt zich een zeer grote hobbyruimte.

Indeling woonhuis - 2e verdieping:

De tweede verdieping wordt gebruikt als (berg)zolder en is onderverdeeld in een gedeelte boven het voorhuis en een gedeelte boven het (voormalige) achterhuis. Het gedeelte aan de voorzijde van de woning is bereikbaar middels een vlizotrap. Het achterste gedeelte is te bereiken met een vaste trap.

Bijgebouwen



Berging, opgetrokken van hout op stenen voet en gedekt met cementvezelplaten.

Paardenstalletje, opgetrokken van hout op stenen voet en gedekt met pannen.
Geschatte bruto vloeroppervlakte circa 12 m².

Bedrijfsopstallen, gelegen achter de woning. In totaal is er circa 405 m² aan bedrijfsopstallen aanwezig. Deze bestaan uit meerdere (aan elkaar gebouwde) compartimenten, te weten:

- **opslagruimte**, opgetrokken van hout en gedekt met cementvezelplaten.

Geschatte bruto vloeroppervlakte circa 16 m².

- **houtopslag**, opgetrokken van hout en gedekt met damwandplaten.

Geschatte bruto vloeroppervlakte circa 36 m².

- **opslagruimte**.

Geschatte bruto vloeroppervlakte circa 9 m².

- **diverse magazijnruimten** met opstelling van de hydrofoorinstallatie en de c.v.-ketel. Opgetrokken van steen en gedekt met cementvezelplaten, voorzien van een betonvloer en krachtstroom.

Geschatte bruto vloeroppervlakte circa 46 m².

- **werkplaats/loods**, opgetrokken van steen en gedekt met cementvezelplaten, voorzien van een betonvloer.

Geschatte bruto vloeroppervlakte circa 95,5 m².

- **twee machineruimten**, deels opgetrokken van hout op stenen voet en deels voorzien van cementvezelwand, dakbedekking eveneens van cementvezel. Beide ruimten zijn voorzien van een betonvloer en krachtstroom.

Geschatte bruto vloeroppervlakte circa 143 m².

- **overkapping**, opgetrokken van hout en gedekt met cementvezelplaten.

Geschatte bruto vloeroppervlakte circa 48 m².

- **schuur/mothok**, voor de opslag van zaagsel en krullen.

Opgetrokken van steen en gedekt met bitumineuze dakbedekking. Geschatte bruto vloeroppervlakte circa 12 m².

Bijgebouwen



Overige informatie



Nutsvoorzieningen:

Aangesloten op de distributienetten van aardgas, waterleiding en elektra. Tevens is er krachtstroom aanwezig. Glasvezel is niet aanwezig.

Kadastrale informatie:

Kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie E, nummer 2703, groot 2.180 m².

Bijzonderheden:

- Voor zover bekend zijn er geen asbesthoudende materialen in de onroerende zaak aanwezig. Er is geen asbestinventarisatierapportage beschikbaar.
- Verkopers laten achter hetgeen hen belijft, behoudens milieuverontreinigende zaken.
- Ten aanzien van de aanleg van de rondweg N303 (Pootje Noord) is er een geluidsrapportage opgesteld en zijn er in de woning diverse akoestische geluidwerende voorzieningen getroffen. Verkoper en diens makelaar kunnen niet instaan voor het afdoende zijn van deze aangebrachte voorzieningen.

- Ten aanzien van de aangelegde rondweg N303 (Pootje Noord) werd er conform het akoestisch onderzoek van de Provincie Gelderland dd. 8 juni 2012 geadviseerd om bij dit object een geluidswal te plaatsen. De voormalig bewoner heeft dit geweigerd, waarmee de Provincie volgens verklaring van verkoper akkoord is gegaan. Verkoper en diens makelaar staan niet in voor eventuele gevolgen hieromtrent.

- In de koopovereenkomst wordt een 'as is, where is' clause opgenomen, evenals een clause waarin wordt aangegeven dat verkoper niet de bewoner is van dit object. Verkoper heeft getracht diens makelaar naar eer en geweten zo goed mogelijk te informeren over het object, maar kan derhalve niet instaan voor de (bouwtechnische) kwaliteit van het verkochte, dan wel andere zaken of aspecten waar verkoper niet mee bekend is of bekend zal zijn. Voorgaande bepaling geldt voor zowel verkoper als diens makelaar.

Aanvullende informatie is via ons kantoor op te vragen.

Kadastrale kaart



Kadastrale gemeente	Voorthuizen
Sectie	E
Perceel	2703



Bestemmingsplan

Buitengebied 2012
geconsolideerd
Gemeente Barneveld
bestemmingsplan
geconsolideerd (2022-08-30)

PLEKINFO
DOCUMENTEN

📍 170138.5, 467218.3

■ **Enkelbestemming**
Bedrijf - Niet agrarisch

+ **Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 1

- **Funcieaanduiding**
opslag

+ **Funcieaanduiding**
specifieke vorm van waarde -
archeologie 1 - hoge
verwachtingswaarde

- **Gebiedsaanduiding**
overige zone - kernrandzone

+ **Gebiedsaanduiding**
reconstructiewetzone -
verwevingsgebied GV

Bestemmingsplan

Op het gehele perceel rust de bestemming 'Bedrijf – Niet agrarisch', milieucategorie 1 en 2. Buitenopslag is toegestaan.

Energielabel

Energielabel woningenRegistratienummer
186008624Datum registratie
16-02-2023Geldig tot
09-02-2033Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

E



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel		nee ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Indirect gestookte boiler		nee ja
3 Daken	+/- + ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig		nee ja
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters		nee ja
5 Ramen	+/- + ++	11 Koeling	Niet aanwezig		nee n.i.b.
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig		nee ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Rubensstraat 30
3781VM Voorthuizen
BAG-ID: 0203010000362179

Detailaanduiding

Bouwjaar 1940
Compactheid 1,81
Vloeroppervlakte 261 m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

E-label Nederland

Examennummer

60946

Certificaathouder

E-Label Nederland B.V.

Inschrijfnnummer

SKGIKOB.012197

Kvk-nummer

65361040

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



Onze werkwijze ●



Bezichtiging

Tijdens een vrijblijvende bezichtiging wordt u door de makelaar rondgeleid en geïnformeerd over het object. Indien u naar aanleiding van een bezichtiging interesse in het object heeft, kunt u per e-mail of telefonisch een bieding met eventuele voorwaarden bij de makelaar neerleggen.

Een bieding bestaat uit:

- De hoogte van het bod
- Eventuele ontbindende voorwaarden voor het regelen van een financiering, het laten uitvoeren van een bouwkundige keuring of een andere voorwaarde
- De opleverdatum

Mondelinge overeenstemming

Nadat verkoper en koper het eens zijn geworden over de koopsom en voorwaarden wordt door ons een koopovereenkomst opgesteld. Hierin worden de gemaakte afspraken vastgelegd en onderstaande zaken worden onder andere in deze overeenkomst opgenomen.

- Er wordt door koper een bankgarantie/waarborgsom gesteld van 10% van de koopsom.
- Een particuliere koper heeft standaard 3 dagen bedenktijd vanaf het moment van het ter handstellen



van de door beide partijen getekende koopovereenkomst. Eindigt de bedenktijd op een feestdag of in een weekend, dan wordt de termijn verlengd tot en met de eerstvolgende werkdag. Minimaal twee van de drie bedenkdagen moeten werkdagen zijn.

- De notaris waar de levering zal plaatsvinden
- Alle baten, lasten en verschuldigde canons worden vanaf de datum van overdracht door de notaris verrekend

Informatieplicht

De verkoper is verplicht de koper te informeren over alle omstandigheden die hem bekend zijn en waarvan hij in redelijkheid mag verwachten dat deze van belang zijn bij de besluitvorming van de koper. Deze informatie kunt u vinden in de vragenlijst die door de verkoper is ingevuld, maar ook in de lijst van zaken en eventueel in het eigendomsbewijs van de woning.

Onderzoeksplicht

De informatieplicht ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te doen (bv. raadplegen openbare registers, vergunningen). De koper kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen.

**“Heeft u vragen over onze werkwijze?
Neem gerust contact met ons op,
wij staan u graag te woord!”**

Midden Nederland Makelaars
Agrarisch- en Landelijk Vastgoed

Disclaimer

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Midden Nederland B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijke onjuistheden en is niet aansprakelijk voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan uit het gebruik van gegevens.

De plattegronden en kadastrale kaart in de brochure zijn ter indicatie. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Maten dienen in het werk gecontroleerd te worden.

Gratis verkoopadvies.



- **Meeste transacties**
Wij verkopen jaarlijks de meeste huizen in Midden-Nederland
- **Lokale marktkennis**
Onze makelaars zijn ervaren en thuis in uw omgeving
- **Tevreden verkopers**
Meer dan 200 tevreden verkopers bevelen ons aan

Uw object verkopen?

Vrijblijvend kennismaken

We snappen dat u een goed gevoel wilt hebben bij de makelaar die uw object verkoopt. Daarom komen we graag kennismaken. Daarbij geven wij u meteen een inschatting van de marktwaarde van uw onroerende zaak. Ook leggen we uit hoe we dat zouden aanpakken: uw object verkopen. U kunt na afloop rustig beslissen. Het eerste gesprek en de waardebepaling zijn vrijblijvend.

De beste presentatie van uw object

Mogen we uw object verkopen? Dan zetten we uw object op alle mogelijke websites, social media en via mailings naar honderden woningzoekers die bij ons staan ingeschreven. Met professionele foto's, een video en 3D-plattegrond krijgen potentiële kopers de juiste eerste indruk. Laat die bezichtigingen maar komen!

Uw object verkopen met een slimme verkoopstrategie

Doordat we veel objecten verkopen in de regio, weten we als geen ander hoe u op dit moment de beste prijs voor uw onroerende zaak krijgt. We stemmen vooraf met u de verkoopstrategie af. Zetten we hoog in en mikken we op die ene koper? Of blijven we juist precies onder die psychologisch aantrekkelijke vraagprijs? Wij adviseren, u bepaalt hoe we uw object verkopen!

We ontzorgen u tot aan de laatste handtekening

Na elke bezichtiging informeren we u snel over de indruk van de kijkers. Soms hebben we het eerste bod dan al op zak. We bespreken wat een slimme reactie is, waarna onze ervaren makelaars voor u het maximale uit de onderhandelingen halen. Qua verkoopprijs, verkoopcondities én overdrachtstermijn. Is de verkoop rond? Dan blijven we er voor u en nemen we u zoveel mogelijk werk uit handen. Van het koopcontract tot de opleverinspectie en de begeleiding van de overdracht bij de notaris.

Uw vastgoed verkopen zonder zorgen, dat is ons werk!



Midden Nederland
MAKELAARS



Waarom kiezen voor Midden Nederland Makelaars.



Midden Nederland MAKELAARS



Agrarisch

Agrarisch en landelijk vastgoed is een vakgebied dat gespecialiseerde kennis vereist. Die kennis vindt u bij Midden Nederland Makelaars met professionals die dag-in-dag-uit bezig zijn op dit specifieke gebied van de makelaardij. Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters en NVM Landelijk Vastgoed.



Midden Nederland MAKELAARS



Wonen

Met zes vestigingen in de regio heeft Midden Nederland Makelaars een prachtig netwerk met heel veel woningzoekenden, welke in ons bestand ingeschreven staan. Elke vestiging wordt bemand door professionele NVM makelaars.



Midden Nederland MAKELAARS



Bedrijfsonroerendgoed

Door de diepgaande kennis die onze bedrijfsmakelaars hebben, worden ze veelvoudig ingeschakeld. Voor verkoop, verhuur en taxaties van winkels, kantoren, bedrijfspanden, bedrijfscomplexen en bouwgrond.



Midden Nederland HYPOTHEKEN



Hypotheken

Midden Nederland Hypotheken is niet gebonden aan een bank of enig andere financiële instelling. Dat stelt ons in staat de hypotheek samen te stellen tegen de meest gunstige condities. Met recht echt maatwerk.

Vestiging Barneveld

barneveld@mnm.nl - 0342 423 400
Kampstraat 32, Barneveld

Vestiging Harderwijk

harderwijk@mnm.nl - 0341 411 541
Kuipwal 41, Harderwijk

Vestiging Putten

putten@mnm.nl - 0341 354 011
Dorpsstraat 64/66, Putten

Vestiging Ermelo

ermelo@mnm.nl - 0341 553 773
Raadhuisplein 1, Ermelo

Vestiging Nijkerk

nijkerk@mnm.nl - 033 246 06 01
Oranjestraat 4, Nijkerk

Vestiging Voorthuizen

voorthuizen@mnm.nl - 0342 472 072
Sportparkstraat 2, Voorthuizen