

Eigentijds wonen



OOSTERHOUT | Dorpsstraat 39

vraagprijs € 775.000 k.k.



024-3233200 | info@hermsenmakelaars.nl
www.hermsenmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1936
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	16
Inhoud:	1685 m ³
Woonoppervlakte:	493 m ²
Perceeloppervlakte:	810 m ²
Overige inpandige ruimte:	15 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	3 m ²
Externe bergruimte:	16 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energielabel:	A

Omschrijving

Let op! Beleggingsobject!

Het object betreft een gerenoveerd vrijstaand woon-/zorggebouw uit de jaren '30. Deze royale vrijstaande woon-/zorgvilla is omstreeks 2004 vrijwel compleet verbouwd en geschikt gemaakt voor een woongroep. Zodoende beschikt het object over diverse gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen, waaronder een zeer ruime woonkamer, grote uitgebreide keuken met de nodige apparatuur, kantoor en slaapkamer, plan om om te bouwen tot studio en meerdere sanitaire voorzieningen per etage.

Op de verdiepingen is het object ingericht met in totaal 11 slaapvertrekken met eigen wastafels. Daarnaast is één slaapvertrek voorzien van een eigen badkamer met douche en toilet. In totaal bevinden zich er 5 douches en 6 toiletgroepen binnen het gebouw.

Het object is gesitueerd op een ruim perceel van 810 m² en beschikt over een zonnige achtertuin met vrijstaande houten berging. Er is tevens terrasruimte aan de zijkant van het gebouw.

Het pand is momenteel eigendom van de Passie Holding BV. Het pand is in eigen gebruik t.b.v. begeleid wonen. Op verzoek van de gemeente moet zorg en huisvesting gescheiden worden. Vandaar dat het pand te koop wordt aangeboden terwijl de huidige eigenaar en gebruiker het weer terug wil huren. De huidige huur is € 50.400,- per jaar. Er is een vergevorderd plan om een aantal slaapvertrekken samen te voegen tot kleine studio's. De (IKEA) keukens zijn al aanwezig maar deze verbouwing moet nog afgemaakt worden. De inschatting is dat dit ca. € 25.000,- incl btw zou gaan kosten. Tevens moet er buiten nodig geschilderd worden. Na realisering van de drie studio's zou de Passie het pand voor 10 jaar willen terug huren voor € 60.000,- per jaar (geen btw) Het object is zodanig goed verbouwd en geïsoleerd waardoor het beschikt over een energielabel A.

Ligging/ Bereikbaarheid:

Het object is centraal gelegen in Oosterhout (gemeente Overbetuwe) en bevindt zich in een rustig straatje. Het object heeft een goede bereikbaarheid aangezien diverse uitvalswegen goed en snel toegankelijk zijn. Nijmegen is op ca. 10 minuten rijden gelegen. Het station Nijmegen-Lent is op ca. 5 km. gesitueerd.

Oosterhout is voorzien van onder andere een basisschool, dorps huis, diverse winkeltjes, enkele horecagelegenheden, sportverenigingen en een supermarkt.

Vloeroppervlakte:

Er is een meetstaat conform de NEN2580 opgemaakt waarin onderstaande metrages zijn opgenomen:

- Gebruiksoppervlakte wonen 493,00 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 2,70 m²
- Externe bergruimte 15,70 m²
- Bruto vloeroppervlak woning 632,90 m²
- Bruto inhoud woning 1.638,28 m²

(Er is nog een kelderruimte van ca. 12 m² welke niet is opgenomen in het meetrapport)

Indeling:

Kelder; opslagkelder.

Begane grond; entree, hal met meterkast, bijkeuken/wasruimte, twee slaapkamers die omgebouwd kunnen worden tot 1 studio, toiletten, riante woonkamer met toegang tot het terras

gelegen aan de zijkant en aansluitend grote dichte keuken met de nodige inbouwapparatuur, (opslag)kamer, 1 kantoor, hal met toegang tot de achtertuin, 1 kamer die omgebouwd kan worden tot studio.

1e verdieping; overloop, 9 slaapvertrekken waarvan 1 slaapvertrek met een eigen badkamer met toilet, 3 gemeenschappelijke douches, 2 gemeenschappelijke toiletten, trapopgang.

2e verdieping; overloop, 2 slaapvertrekken, doucheruimte, toilet, technische ruimte en bergzolder.

Parkeren:

De oprit biedt plaats voor meerdere auto's.











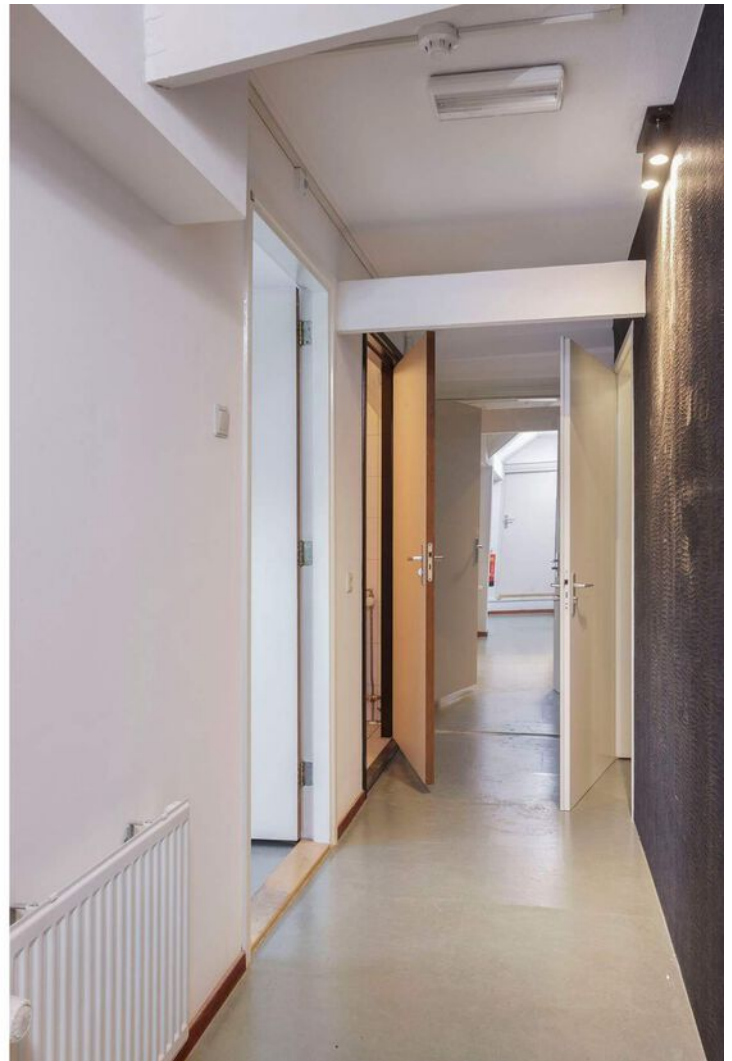




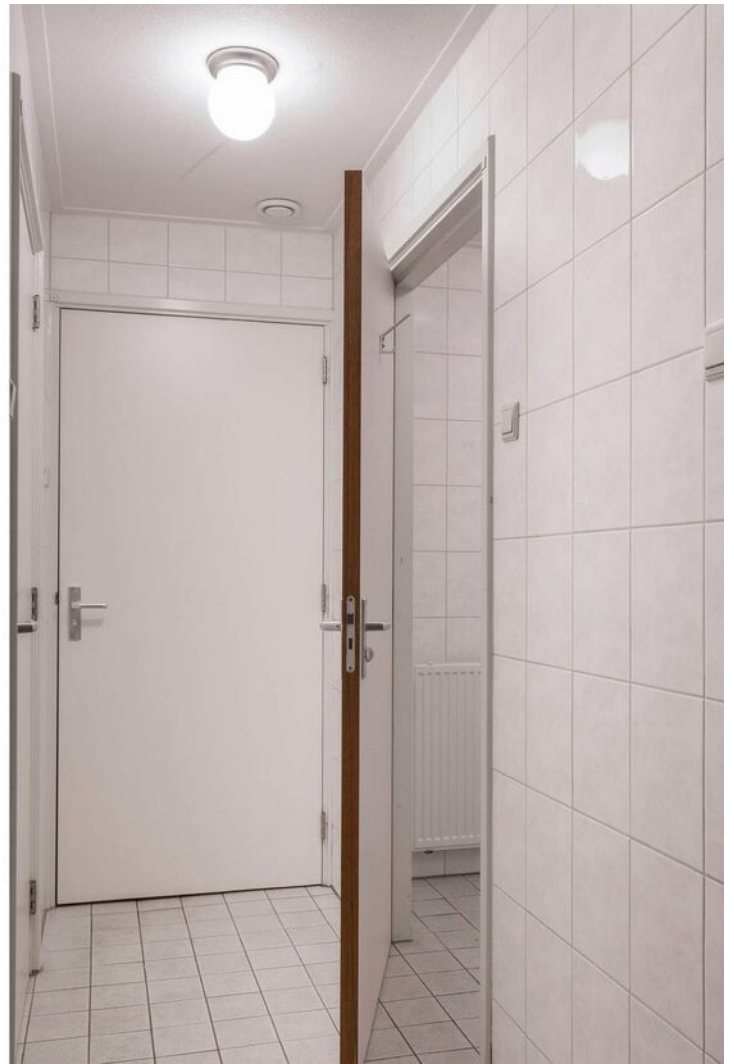


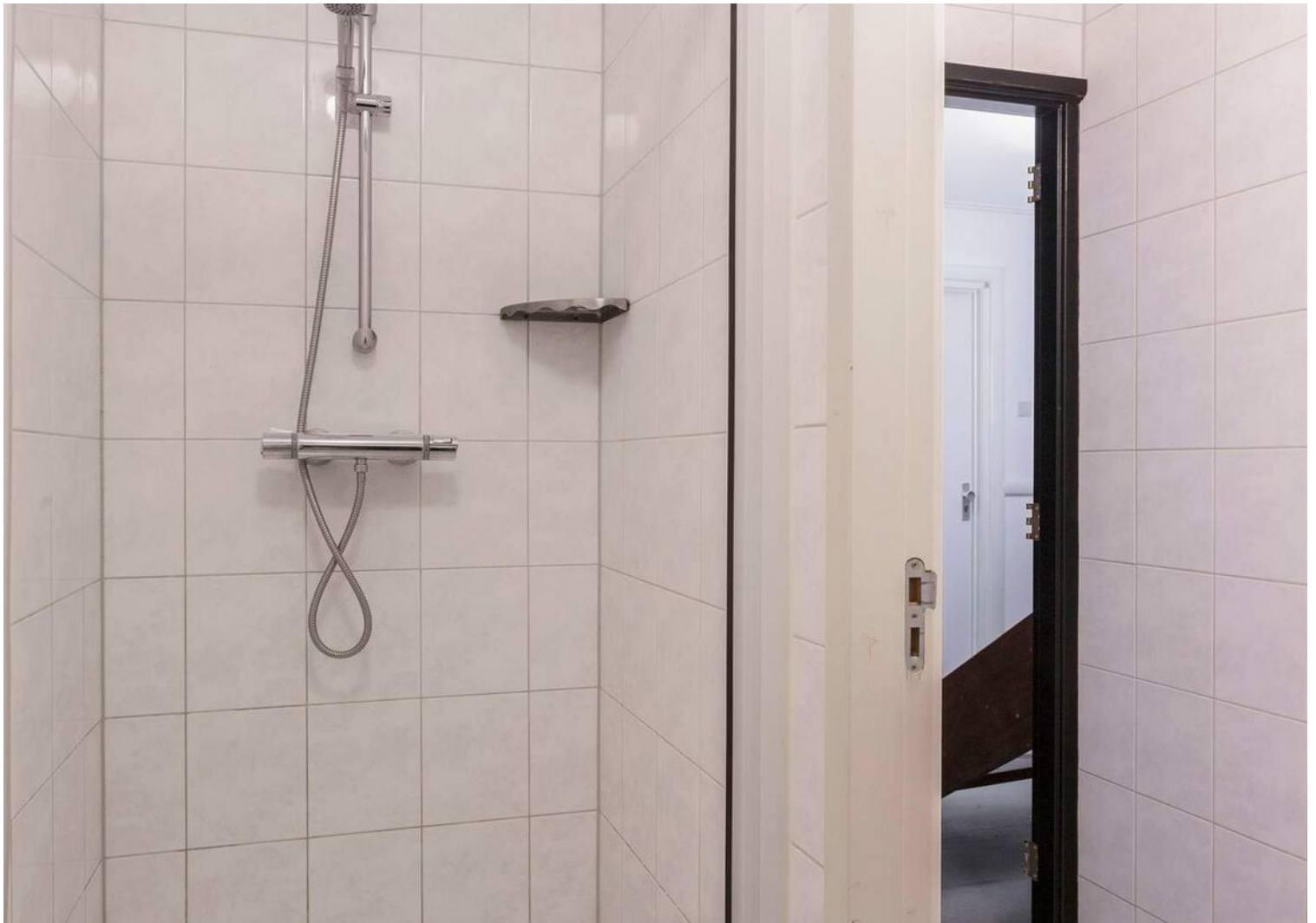


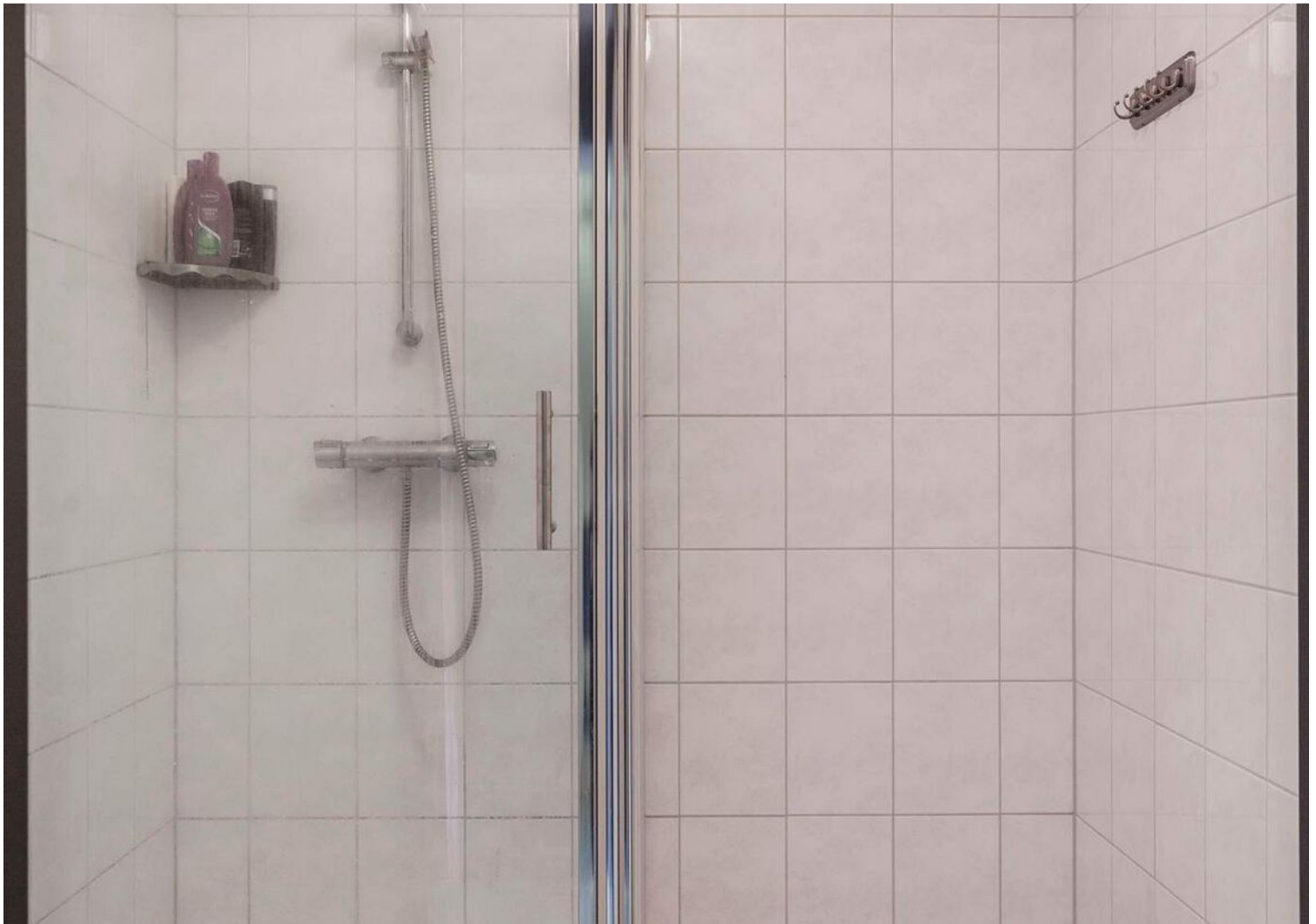










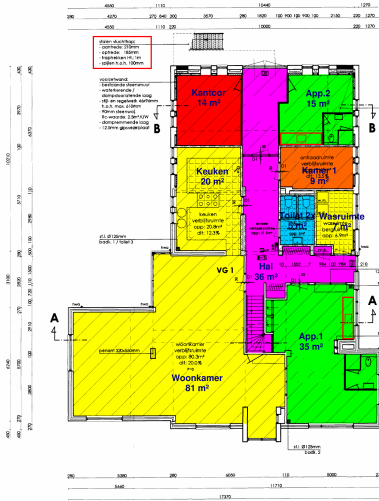




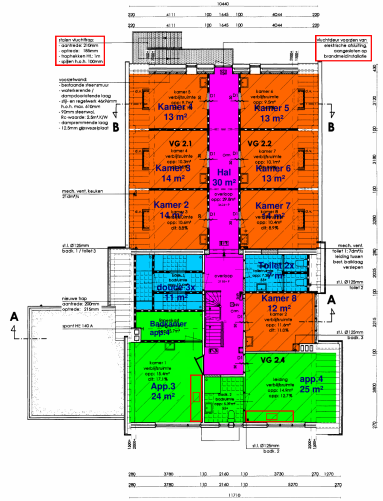




Plattegrond



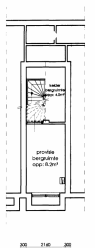
BEGANE GROND



1e VERDIEPING



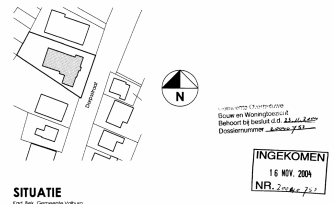
ZOLDER



KELDER

Verdieping	Oppervlakte (m²)	%
BEGANE GROND	181,00	100,00%
1e VERDIEPING	108,00	59,67%
ZOLDER	108,00	59,67%
TOTAAL	397,00	219,34%

VERBODEN VOOR
 - Verandering van bestemming
 - Verandering van gebruik
 - Verandering van structuur
 - Verandering van vorm
 - Verandering van hoogte
 - Verandering van oppervlakte
 - Verandering van inhoud
 - Verandering van materiaal
 - Verandering van kleur
 - Verandering van afwerking
 - Verandering van meubilair
 - Verandering van decoratie
 - Verandering van planten
 - Verandering van dieren
 - Verandering van auto's
 - Verandering van fietsen
 - Verandering van scooters
 - Verandering van motorfietsen
 - Verandering van vliegtuigen
 - Verandering van helikopters
 - Verandering van ballonnen
 - Verandering van parachutes
 - Verandering van rookbommen
 - Verandering van vuurwerk
 - Verandering van explosieven
 - Verandering van wapens
 - Verandering van munitie
 - Verandering van militaire uitrusting
 - Verandering van politie uitrusting
 - Verandering van justitie uitrusting
 - Verandering van brandweer uitrusting
 - Verandering van ambulance uitrusting
 - Verandering van ziekenhuis uitrusting
 - Verandering van school uitrusting
 - Verandering van kantoor uitrusting
 - Verandering van winkel uitrusting
 - Verandering van restaurant uitrusting
 - Verandering van hotel uitrusting
 - Verandering van appartement uitrusting
 - Verandering van woonruimte uitrusting
 - Verandering van kantoorruimte uitrusting
 - Verandering van winkelruimte uitrusting
 - Verandering van restaurantruimte uitrusting
 - Verandering van hotelruimte uitrusting
 - Verandering van appartementruimte uitrusting
 - Verandering van woonruimte uitrusting



SITUATIE
 1:1000
 Oude Dijk
 Dijkstrastraat
 1:1000

plan	VERBOUW WONING TOT HUISVESTING WOONGROEP	bestemmingsplan	A1
opdrachtgever	Dunams Jaagthuisvesting	schied	1:100
	Schiedersdijk 21	datum	24-05-2004
	aan de Dorpsstraat 39 te Coesterhooft	schied	54009

VOOSTEN architecten
 de Heer 2 | 4481-08 Bernem | tel. 0461-44-44-30 | fax. 0461-45-51-51 | info@voostenarchitecten.nl | www.voostenarchitecten.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dorpsstraat39

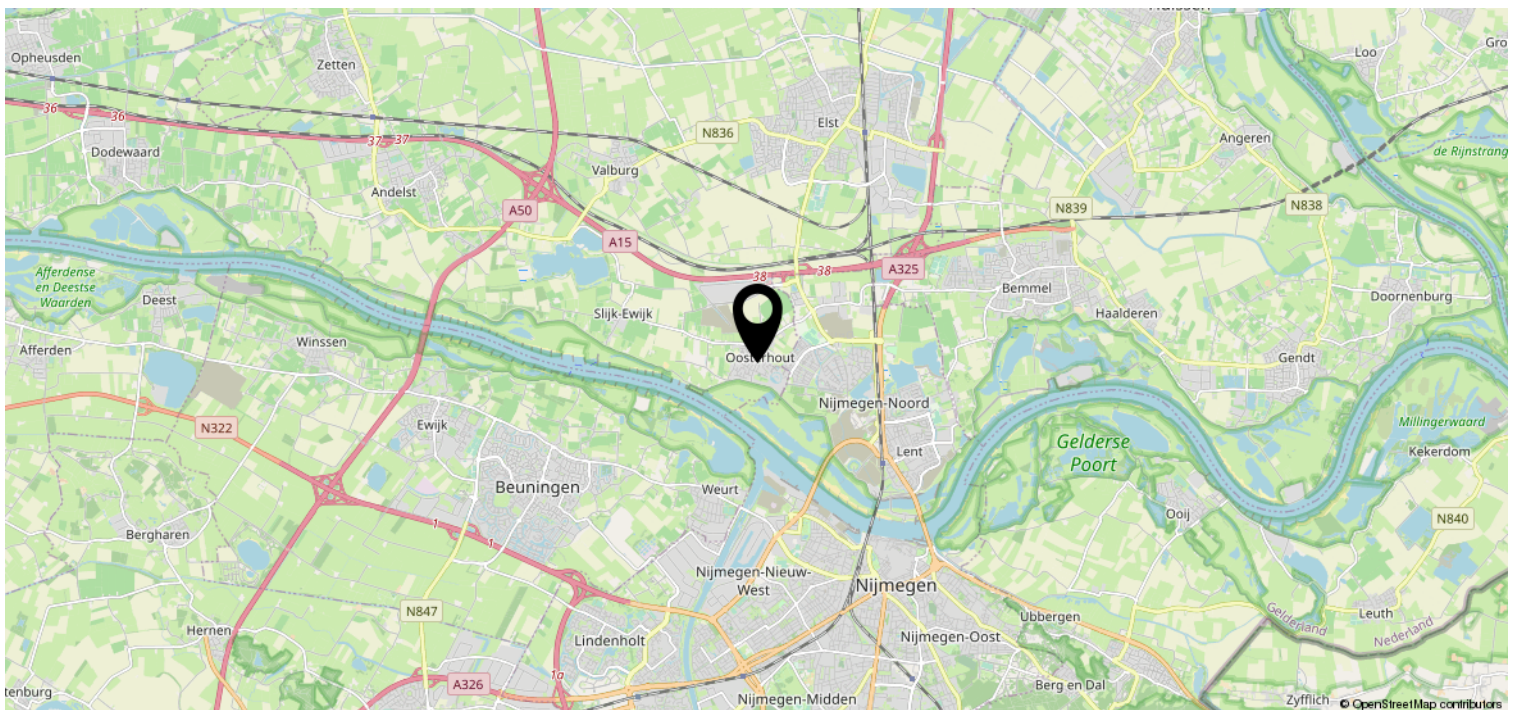


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Valburg	
—	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 631	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 januari 2021
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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV				Nee
Boiler				Nee
Zonnepanelen				Nee

Bekijk deze woning online!

webspaces.yisual.com/dorpsstraat39



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!

Heeft u interesse?



Berg en Dalseweg 174 A
6522 CC Nijmegen

024-3233200 | info@hermsenmakelaars.nl
www.hermsenmakelaars.nl