

# Je nieuwe bedrijfspand?



Hulsbroek 32  
6562 JH Groesbeek



# Hulsbroek 32



**Op een zeer goede zichtlocatie gelegen modern en bijzonder fraai garagebedrijf met werkplaats (totaal groot 1125 m<sup>2</sup>) en een ruim verhard buitenterrein met plm. 50 parkeerplaatsen.** Gelegen op een uitstekende zichtlocatie aan een doorgaande weg op circa 10 minuten van Nijmegen.



De afwerking is hoogwaardig met o.a. een fraaie glasgevel (etalage) en veel automatie voorzieningen zoals bruggen en dergelijke. Het pand heeft aan de voor-, zij- en achterzijde een ruim verhard, geheel omrasterd buitenterrein met toegangspoort. Het object is zeer geschikt voor automotieve gerelateerde bedrijven, maar ook voor motoren, boten, caravans en campers.

## **Indeling:**

### **Begane grond:**

Fraaie showroom op de begane grond ter grootte van plm 444 m<sup>2</sup> met een fraaie grote etalage (glaspui), receptie, diverse kantoren, toiletgroep, pantry, fraaie werkplaats ter grootte van plm. 320 m<sup>2</sup> met een vloei-stofdichte betonvloer, 6 segment roldeuren, rookgasafvoeren, persluchtleidingen en wasruimte (om auto's te wassen), olieopslagruimte, onderdelen magazijn en een opslagruimte.

### **1e verdieping:**

Overloop, ruime was- en toiletgelegenheid, archiefkamer, kantine en magazijn. De eerste verdieping is zowel vanuit de werkplaats als de showroom bereikbaar met een trap.



**Algemeen:** Uitstekend geïsoleerd. Uitstekend onderhouden.

Bouwjaar 2005. Perceel grond meer liefst 3431 m<sup>2</sup>. Voorzien van alarminstallatie.

## **Huurprijs**

€ 8.000 p.m. excl. BTW

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.

# Hulsbroek 32



## Isolatie

Dubbel glas , dakisolatie en gevelisolatie toegepast

## Verwarming en warmwatervoorziening

De totale oppervlakte bedraagt circa 1125 m<sup>2</sup> als volgt verdeeld:

Showroom begane grond 444 m<sup>2</sup>

Kantoor en overige ruimten bij showroom 99 m<sup>2</sup>

Ruimten 1e verdieping 153 m<sup>2</sup>

Werkplaats 320 m<sup>2</sup>

Op het buitenterrein bevindt zich nog een vrijstaande opslagruimte van plm. 110 m<sup>2</sup>.



## Energielabel

### Bouwjaar

2005

Perceelsoppervlakte: 3431 m<sup>2</sup>

## Toelichtingsclausule Meetinstructie

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 gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatie-verschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.



# Hulsbroek 32





# Gevels en terrein



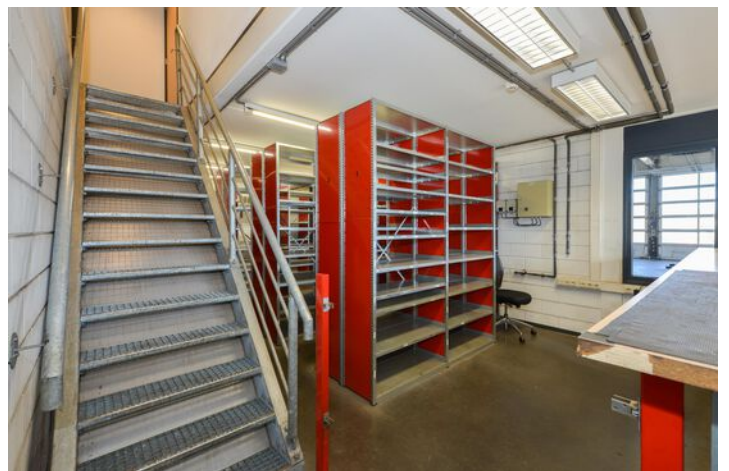
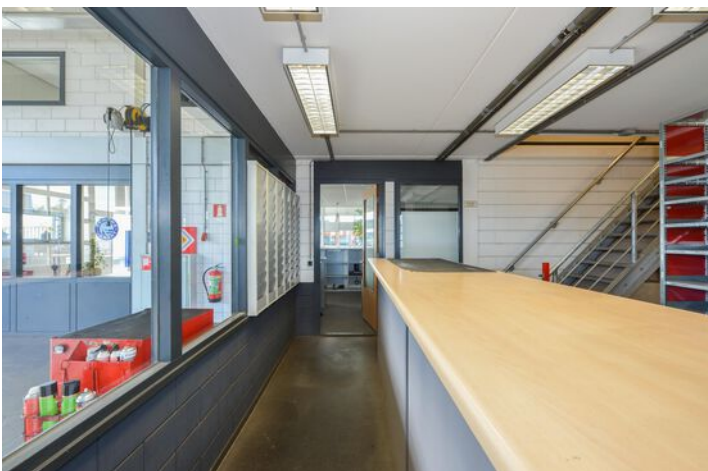
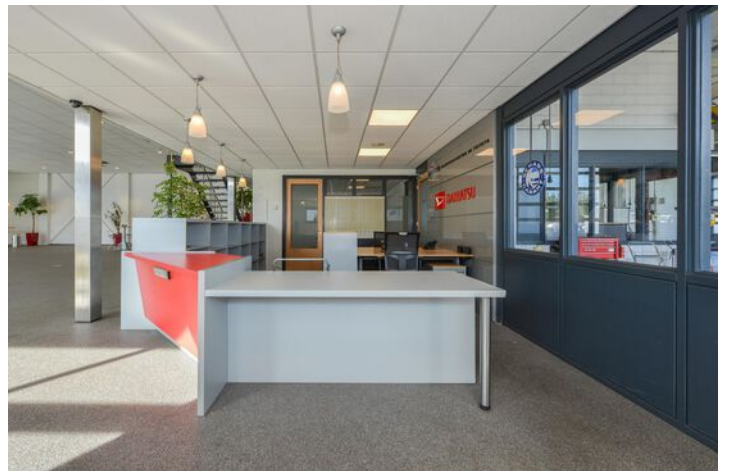


# Showroom





# Balie en wachtruimte





# Kantoor

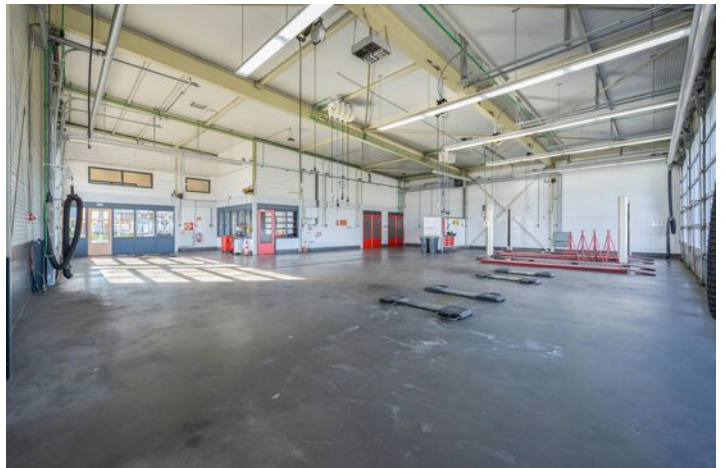




# Pantry



# Werkplaats



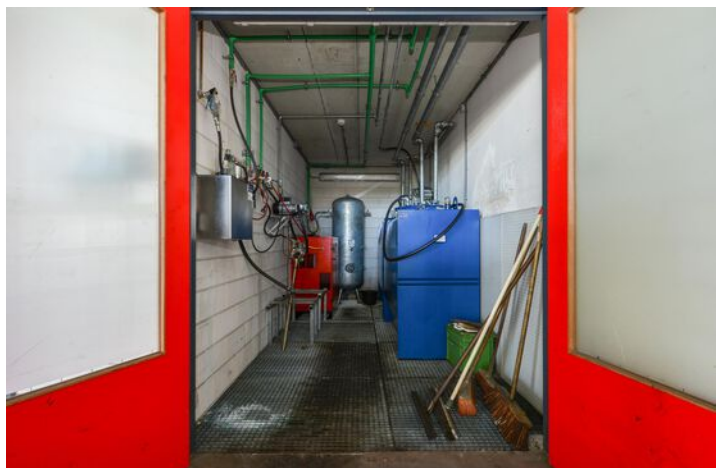


# Magazijn





# Sanitair en techniekruimte





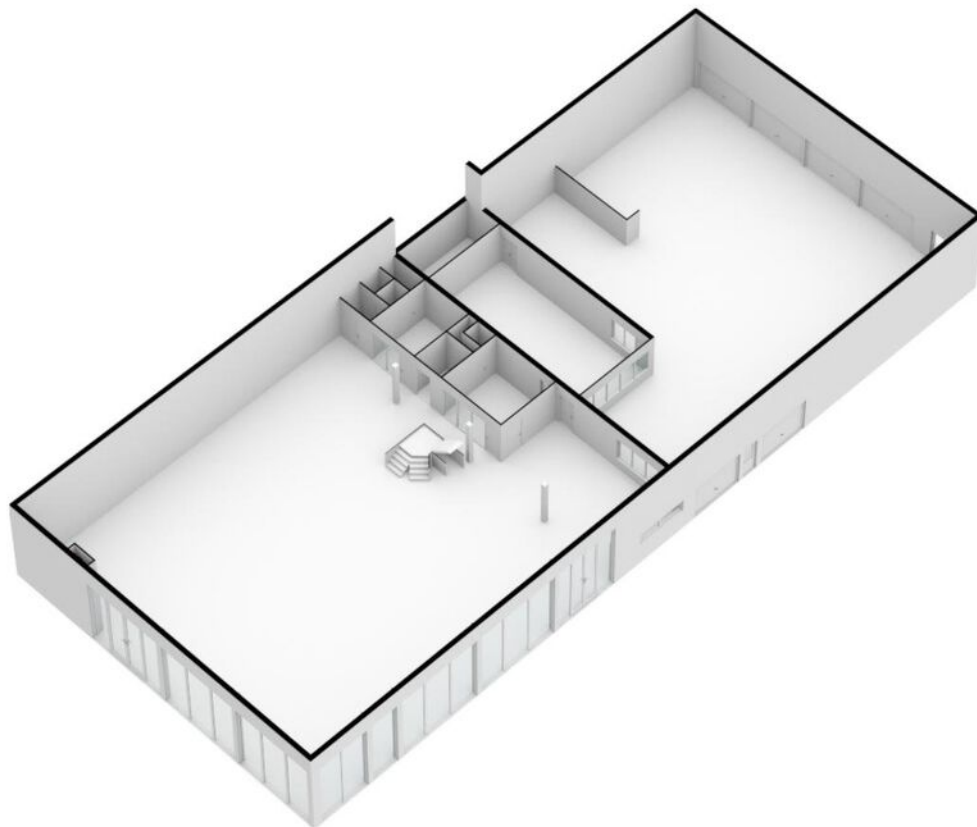
# Externe berging





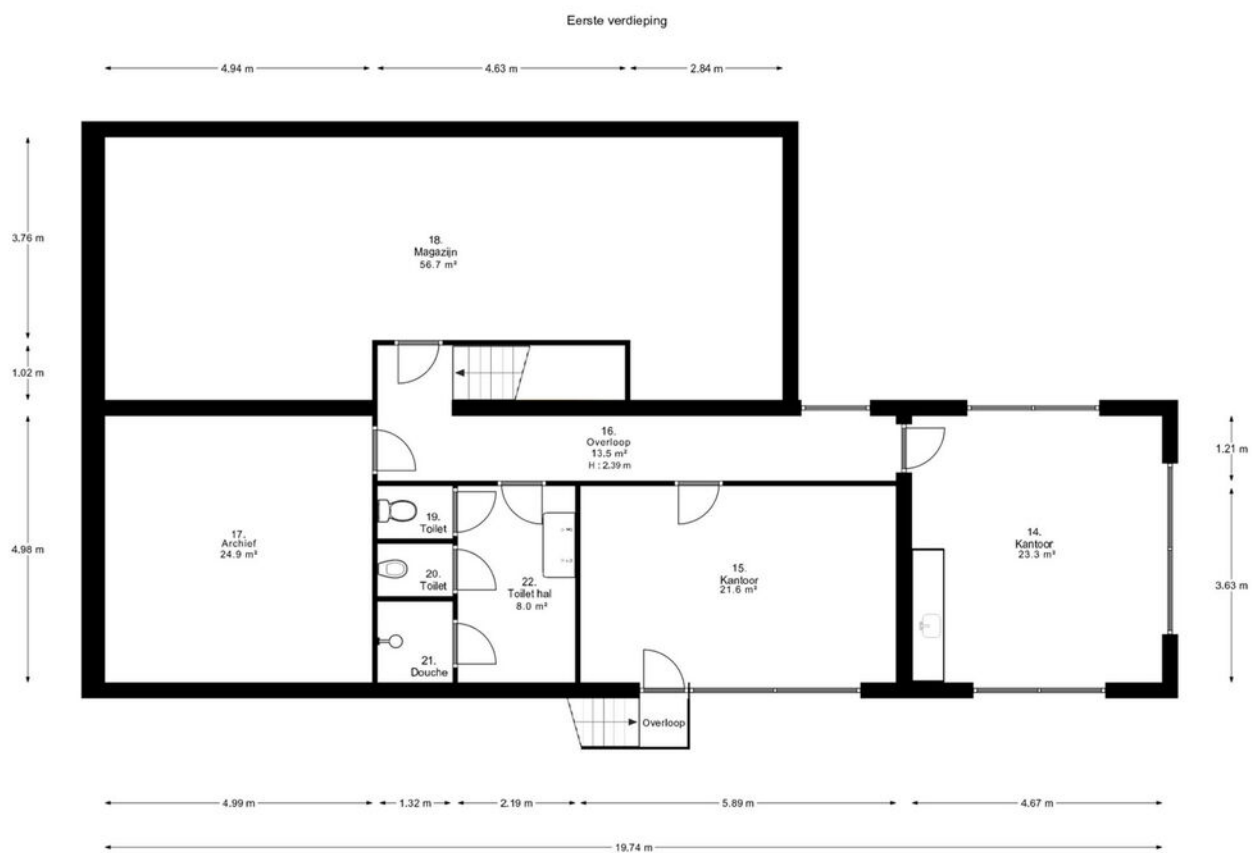


# Plattegronden



*Begane grond*

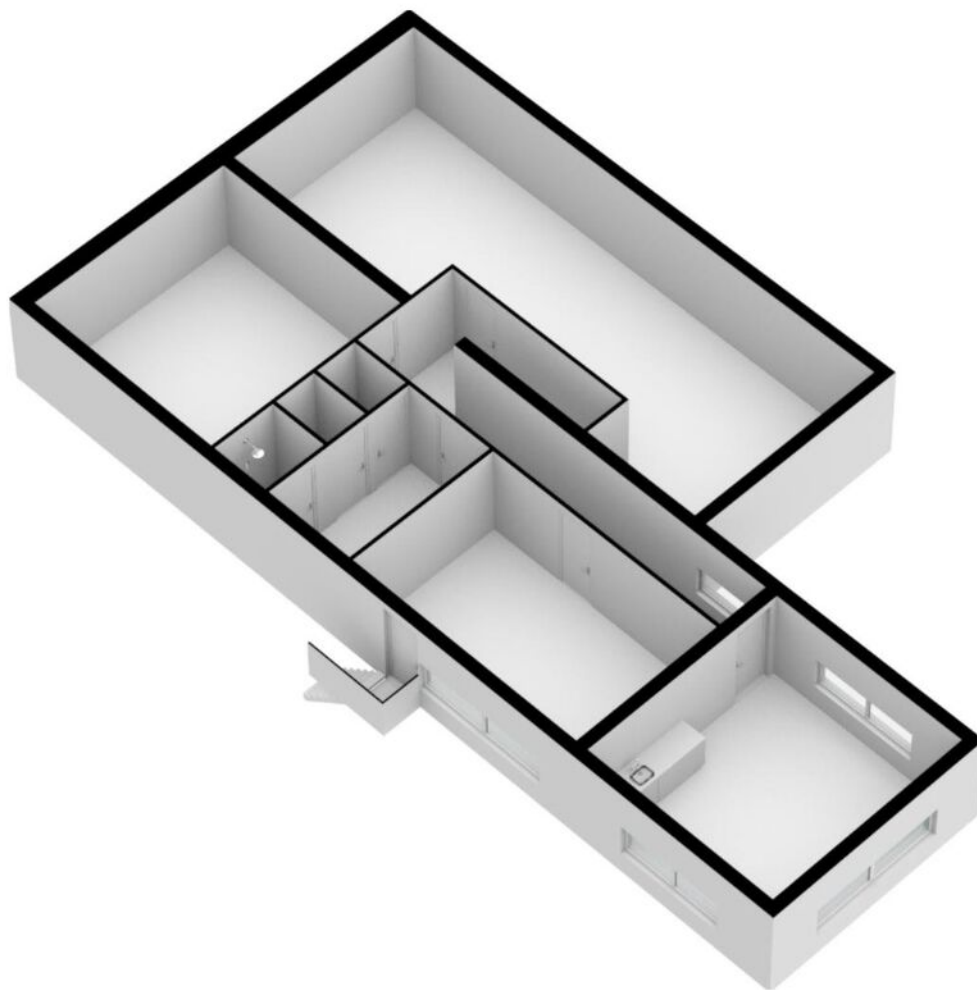
# Plattegronden



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

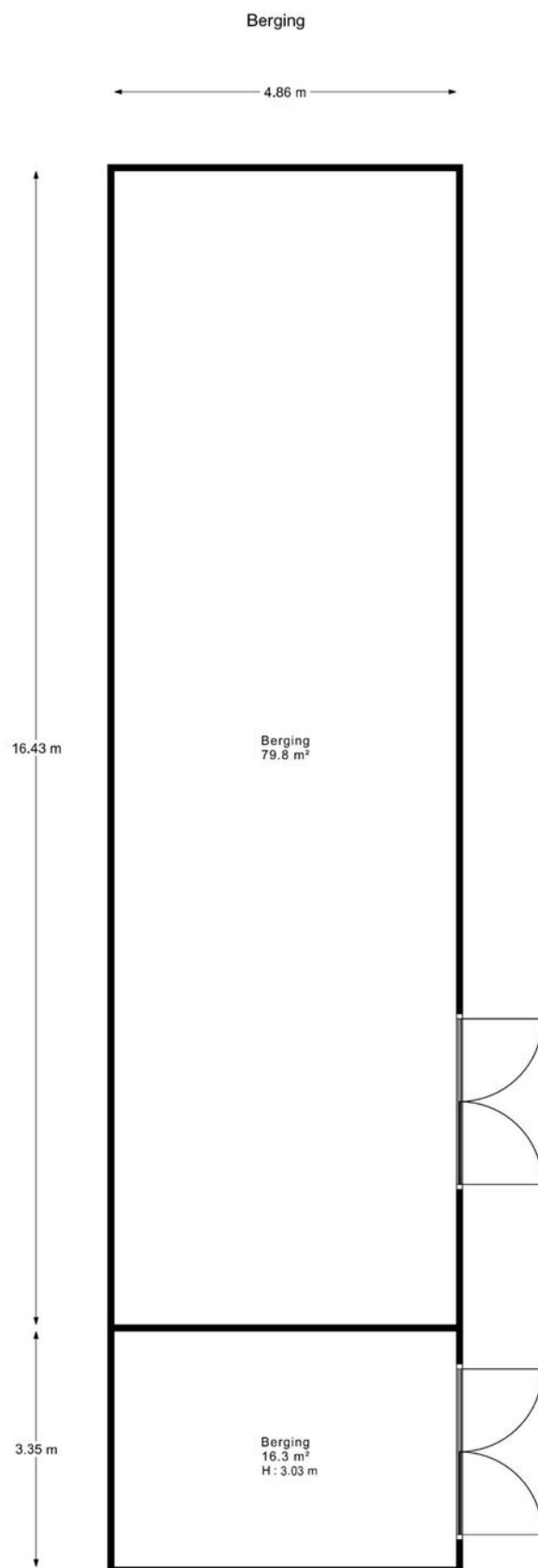


# Plattegronden



*Begane grond*

# Plattegronden



\*De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden\*  
Van Roemburg & Woning Diagnose

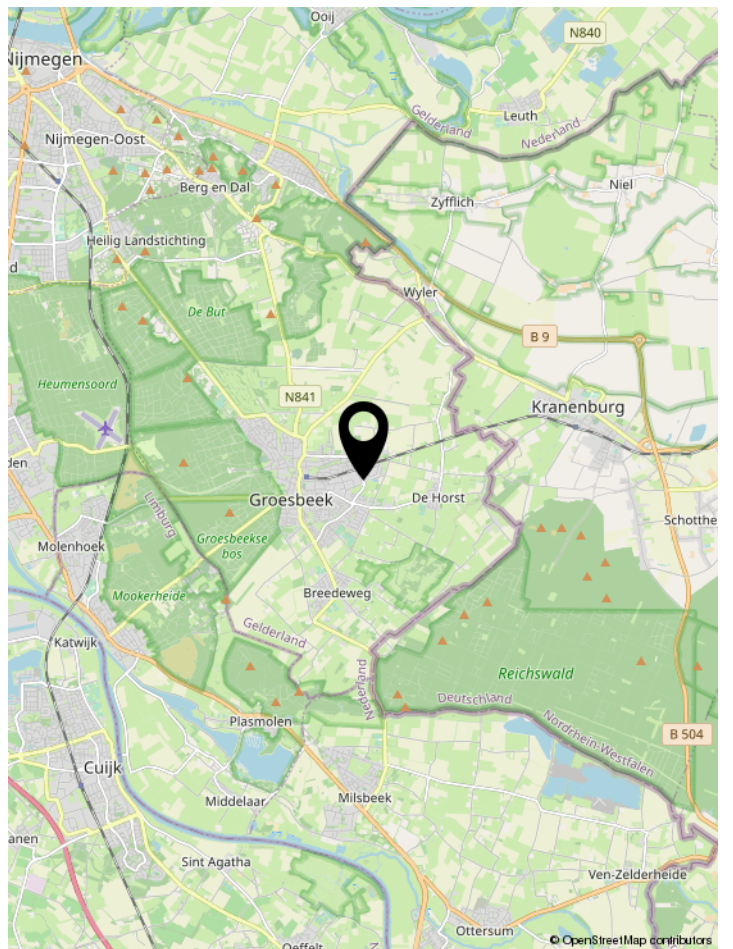
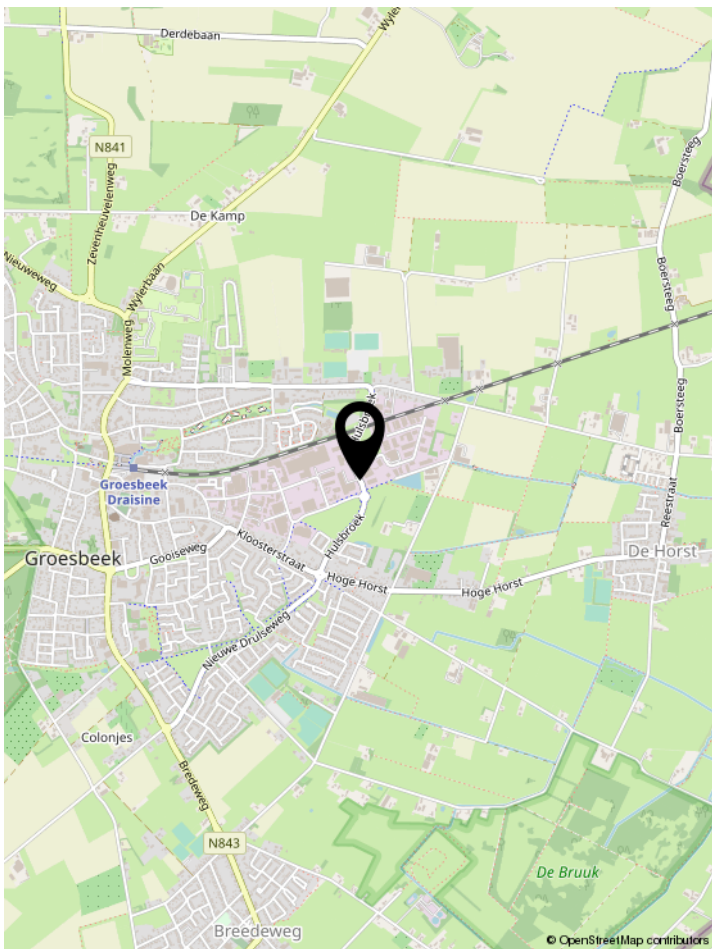
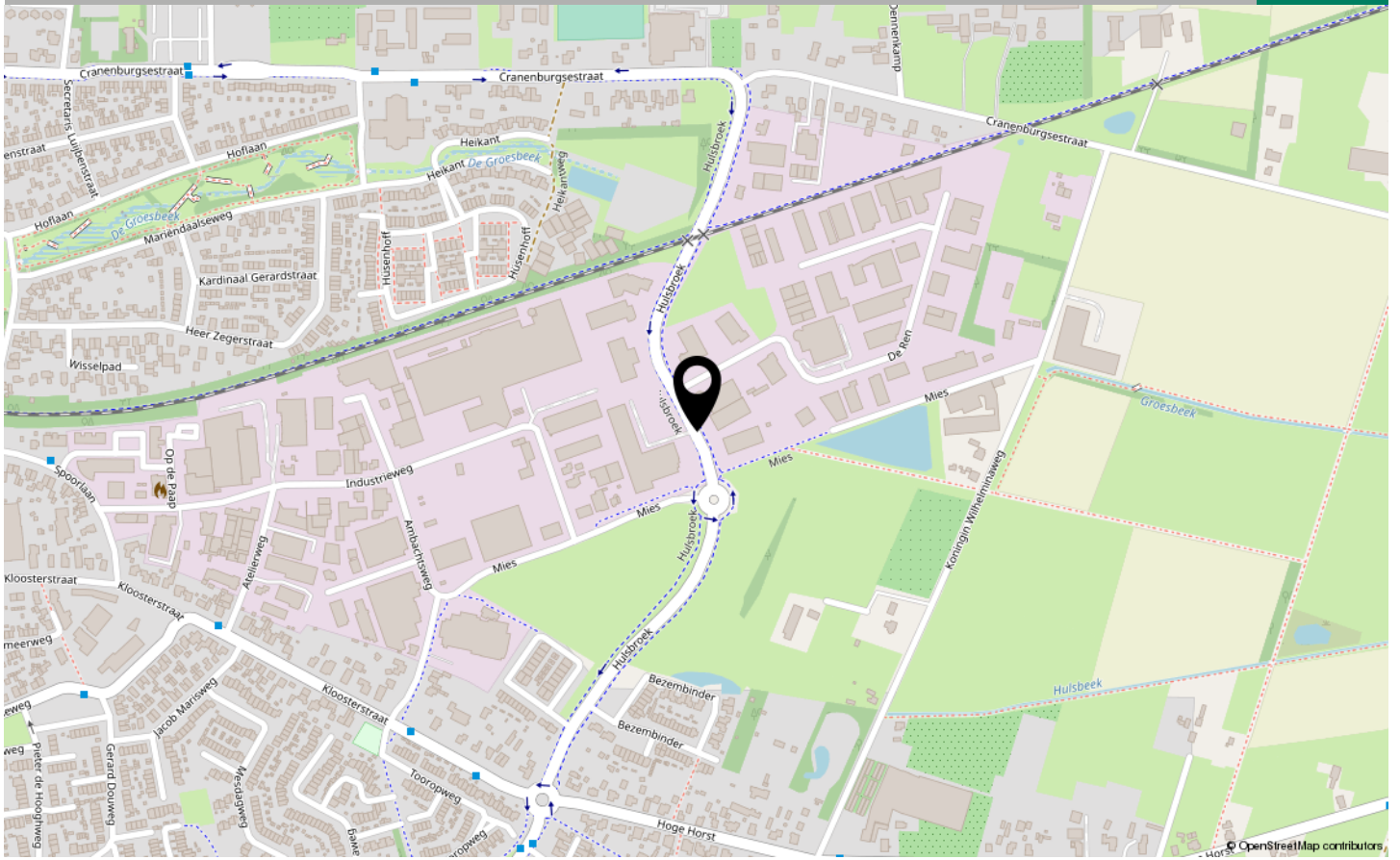


# Plattegronden



*Begane grond*

# Locatie op de kaart





# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: taxatie



0 10 20 30 40 50m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Groesbeek	
	Huisnummer	Sectie P	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 571	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 oktober 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.

# Kies voor kwaliteit

## *Claase: kies voor kwaliteit*

Het kopen van een huis is een spannend en intensief proces, er komt veel bij kijken. Als u besluit om met Claase Garantiemakelaars in zee te gaan, dan kiest u voor een volwaardige service van hoge kwaliteit. Wij begeleiden u van A tot Z bij de aankoop van uw droomhuis.

Wij roepen in ons kantoor al jaren, dat het makelaarsvak eigenlijk helemaal niet over huizen gaat, het gaat over mensen. En dat is dan ook meteen onze kracht. We leren u graag kennen en verdiepen ons in uw woonwensen. Wat vindt u echt belangrijk in uw nieuwe woonplek? Voor elk individu, stel of gezin is er een huis dat past.

Een huis kopen, dat doe je met verstand én gevoel. Wij vinden het belangrijk u optimaal te ondersteunen in dit doorgaans emotionele proces. Onze meerwaarde is dat wij u realistische vragen durven te stellen, uitdagen op uw woonwensen en dat we ook alternatieve invalshoeken durven voorleggen. Daarnaast hebben we jarenlange ervaring en een uitstekende kennis van de regio. Met Claase vindt u gegarandeerd uw passende nieuwe droomhuis. Dat durven we na al die tijd best te zeggen over onszelf.

Als Garantiemakelaars nemen wij u letterlijk uw zorgen uit handen. Ook doen wij altijd onderzoek naar

het bestemmingsplan, de kadastrale gegevens en de bodem. Zo weet u exact in welke staat u een huis koopt en komt u na aankoop niet voor verrassingen te staan.

Is het huis in deze brochure niet uw droomhuis, dan zoeken wij voor u verder op basis van uw woonwensen. Wij houden van korte lijnen, u heeft altijd direct contact met een van onze makelaars. Ook kunt u zich via onze site gratis inschrijven voor huismail, waardoor u automatisch het nieuwe aanbod per e-mail ontvangt.

Heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen, neemt u dan contact met ons op. Of beter, kom langs op ons kantoor. De koffie staat altijd voor u klaar!



## Ons Team



**Bas Claase**  
Makelaar Taxateur

06-53 22 63 98  
bas@claase.nl



**Peter Baakman**  
Makelaar Taxateur

06-53 92 12 44  
peter@claase.nl



**Marcel Kuitenbrouwer**  
Assistent Makelaar

06-53 96 69 34  
marcel@claase.nl