

**ADRIAAN**

VAN DEN

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**



**AMBACHTEN 13  
SOMEREN**

**HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U**

**ADRIAAN**

**VAN DEN**

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**

**Nodigt u uit**

Geachte mevrouw, mijnheer,

Voor u ligt de brochure met informatie over het object aan Ambachten 13 te Someren.  
U vindt hierin foto's, een omschrijving, plattegronden, de bestemming, kadastrale kaart en de situering.

Op deze wijze krijgt u een goede eerste indruk van het object.  
Voor vragen of een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging, kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Ralf Joosten  
06 53 64 27 60  
ralf@heuvel.nl

## Kenmerken

Bouwjaar	2005
Opp. bedrijfswoning woonoppervlakte:	circa 199m <sup>2</sup>
Opp. overige inpandige ruimten:	circa 31m <sup>2</sup>
Bedrijfsgedeelte entree/kantoorruimte:	circa 36m <sup>2</sup>
Bedrijfsgedeelte magazijn:	circa 33m <sup>2</sup>
Bedrijfsruimte:	circa 360m <sup>2</sup>

## Bijzonderheden

- Zichtlocatie met vrij uitzicht.
- Energielabel woning: A+.
- Energielabel kantoorruimte bedrijfsobject: A+++++.
- Een keurig onderhouden object waar wonen en werken op één locatie uitstekend gecombineerd kan worden.
- Omgeving kenmerkt zich door vergelijkbare objecten met een bedrijfswoning.
- Het dak is voorzien van 120 zonnepanelen.





OP EEN ZICHTLOCATIE GELEGEN FRAAIE EN GOED AFGEWERKTE  
BEDRIJFSWONING MET VRIJSTAANDE BEDRIJFSRUIMTE (bouwjaar 2005).

**Vraagprijs: € 875.000,= kosten koper.**

Aanvaarding in overleg



## Ambachten 13, Someren.

Het object is gelegen op een mooie locatie aan de rand van bedrijventerrein Lage Akkerweg met vrij uitzicht aan de voorzijde. De omgeving kenmerkt zich door vergelijkbare objecten met een bedrijfswoning.

De bedrijfswoning is opgetrokken in duurzame materialen, heeft een prima afwerkingsniveau en is o.a. voorzien van een serre, ruim dakterras, garage en aangelegde achtertuin met veel privacy. De praktische bedrijfsruimte is opgetrokken in spouw metselwerk, beschikt over een goed afgewerkte kantooruimte met veel daglicht en in de dakconstructie van de bedrijfsruimte is een lichtstraat verwerkt waardoor een prettige werkomgeving ontstaat.

Het betreft een keurig onderhouden object waar wonen en werken op één locatie uitstekend gecombineerd kan worden.

### **OPPERVLAKTEN:**

#### **Bedrijfswoning:**

Woonoppervlakte: circa 199m<sup>2</sup>.

Overige inpandige ruimten: circa 31m<sup>2</sup>.

#### **Bedrijfsgebouwe:**

Entree/kantoor: circa 36m<sup>2</sup>.

Magazijn: circa 33m<sup>2</sup>

Bedrijfsruimte: circa 360m<sup>2</sup>

Aan de hand van verstrekte plattegronden is indicatief het verhuurbaar vloeroppervlak berekend. Derhalve kunnen bovenstaande oppervlakten niet beschouwd worden als een meetcertificaat conform NEN 2580 van het Nederlands Normalisatie Instituut.

### **KADASTRALE GEGEVENS:**

Gemeente: Someren.

Sectie: H.

Nummers: 3693 en 3694.

Grootte: resp. 585m<sup>2</sup> en 665m<sup>2</sup> (totaal 1.250m<sup>2</sup>).

### **BESTEMMING:**

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan: "Bedrijventerrein Someren".

Binnen dit bestemmingsplan heeft het object de bestemming: "Bedrijf"

Met de functieaanduiding: bedrijf tot en met categorie 3.1 en bedrijfswoning.

Binnen deze bestemming is toegestaan:

Bedrijfsactiviteiten tot en met de categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Wonen in een bedrijfswoning.

Productie gebonden detailhandel.

## Ambachten 13, Someren.

### ENERGIELABEL:

Bedrijfswoning: A+, geldig tot 31 mei 2033.

Kantoorruimte bedrijfsobject: A+++++, geldig tot 31 mei 2033.

### BEDRIJFSWONING:

Begane grond:

De woning is aan de voorzijde toegankelijk via de entree. De entree bestaat uit een trap naar de eerste verdieping, een volledig betegelde toiletruimte met fonteintje en de toegang tot de woonkamer.

De L-vormige woonkamer staat in open verbinding met de keuken, biedt veel lichtinval en heeft een handige provisiekast. De woonkamer is afgewerkt met een PVC-vloer en stucwerk wanden en plafonds. In de woonkamer is een sfeervolle palletkachel geïnstalleerd.

De keuken is aan de voorzijde gesitueerd en is voorzien van een luxueuze keukeninrichting in een dubbele wandopstelling. De keuken beschikt over inductiekookplaat, oven, magnetron, vaatwasser en koelkast.

Via de woonkamer is een grote tuinkamer bereikbaar welke beschikt over twee dubbele openslaande deuren. De tuinkamer is voorzien van een lichtkoepel in het dak en is voorzien van een sfeervolle boekenkastwand. De tuinkamer biedt toegang tot een praktische bijkeuken en portaal. De bijkeuken is geheel betegeld en voorzien van een aanrechtblad en veel kastruimte.

Het portaal beschikt over een toegang vanaf de inrit en biedt toegang tot een toiletruimte. De keurig afgewerkte garage is eveneens via het portaal toegankelijk. Tussen de woning en de bedrijfsruimte is een carport gesitueerd.

De verdieping bestaat uit een overloop met drie ruime slaapkamers waarvan één met ingebouwde kast, toiletruimte en een fraaie badkamer met hoekbad, inlopdouche en wastafel met meubel. Aan de achterzijde beschikt de woning over een groot balkon dat via de badkamer en slaapkamer toegankelijk is.

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar welke middels twee grote dakvensters over ruim voldoende daglichttoetreding beschikt. Eventueel geschikt voor bijvoorbeeld een extra slaapkamer of hobbykamer. Opstelplaats Cv-ketel (Nefit bouwjaar 2002).

De fraai aangelegde tuin biedt veel privacy en is gunstig gesitueerd op het zuidoosten. De tuin beschikt over vaste beplantingen, diverse terrassen met sierbestrating en een vijver.

## Ambachten 13, Someren.

### **Bijzonderheden bedrijfswoning:**

Vloerverwarming nagenoeg gehele begane grond en badkamer.

Diverse keukenapparatuur is reeds vervangen.

Krachtstroom (3x25 ampère).

Mechanische ventilatie sanitaire ruimten (J.E. Stork Air).

CV ketel (Nefit bj 2002).

Glasvezelaansluiting aanwezig.

### **BEDRIJFSRUIMTE:**

Het bedrijfsobject bestaat uit een bedrijfsruimte met entree, in pandige kantoorruimte en magazijnruimte. Op het dak liggen 120 zonnepanelen (bj. 2016) met een totaal vermogen van circa 250 wattpiek per paneel. Voor het plaatsen van de zonnepanelen is de dakbedekking vervangen.

### **Voorzieningen:**

Goed afgewerkte kantoorruimte met ingerichte werkplekken, pantry en veel daglichttoetreding (pantry wordt verwijderd).

Magazijnruimte met werkbank.

Monolithisch afgewerkte betonvloer.

Lichtstraat.

Elektrisch bedienbare overheaddeur.

Toiletruimte met hang wc en urinoir.

Verwarming bedrijfsruimte middels direct gestookte gasheater, kantoorruimte via radiatoren.

LED verlichting.

Kraanbaan (hijssvermogen 1 ton).

Krachtstroomvoorzieningen (afgezekerd vermogen 3x63 ampère).

### **AANVAARDING:**

In overleg.

### **VRAAGPRIJS:**

€ 875.000,= kosten koper.

### **OVERDRACHTSBELASTING:**

Bedrijfswoning: 2% (in geval van eigen gebruik woning).

Bedrijfsruimte: 10,4%.

### **OMZETBELASTING:**

Niet van toepassing.



## **Ambachten 13, Someren.**

### **OPLEVERINGSNIVEAU:**

In huidige staat.

### **ZEKERHEIDSTELLING:**

Waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.

### **VOORBEHOUD:**

Een en ander geschiedt onder aanvaarding en uitdrukkelijk voorbehoud goedkeuring opdrachtgever.

### **Voor nadere informatie en/of bezichtiging**

Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs

Hoofdstraat 155

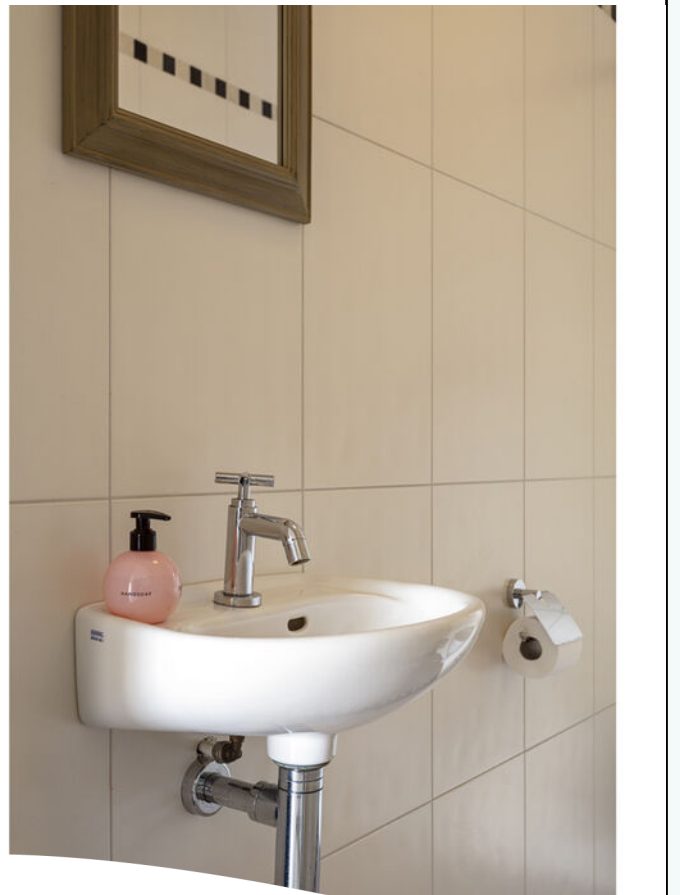
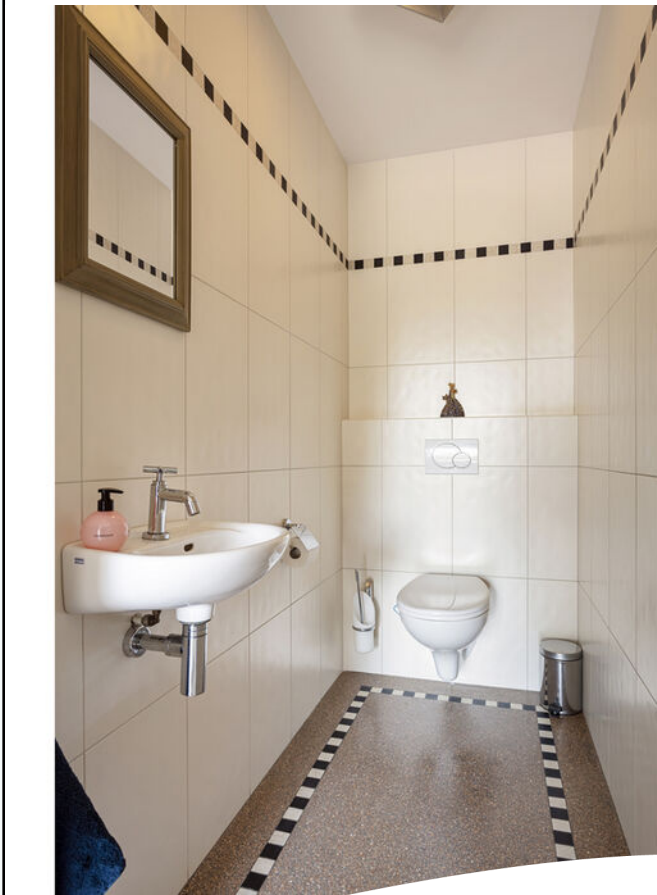
Postbus 567, 5700 AN Helmond

Telefoonnummer: 0492 661 884

E-mail: [heuvel@heuvel.nl](mailto:heuvel@heuvel.nl) Internet: [www.heuvel.nl](http://www.heuvel.nl)

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Als u voor dit object geen belangstelling heeft maar u bent op zoek naar een vergelijkbaar of ander object, of een object met bijzondere eigenschappen, bel dan voor een vrijblijvend gesprek of laat u inschrijven als zoeker.









AMBACHTEN SOMEREN









AMBACHTEN SOMEREN























AMBACHTEN SOMEREN















# Kadastrale kaart



## Ambachten 13, Someren.



Geoweb versie 5.6  
Copyright © 2021 ESRI Nederland B.V.,  
Sweco Nederland B.V.

Auteur: AvdH Bedrijfsmakelaars  
Datum: 14-06-2023  
Schaal: 1:750

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.

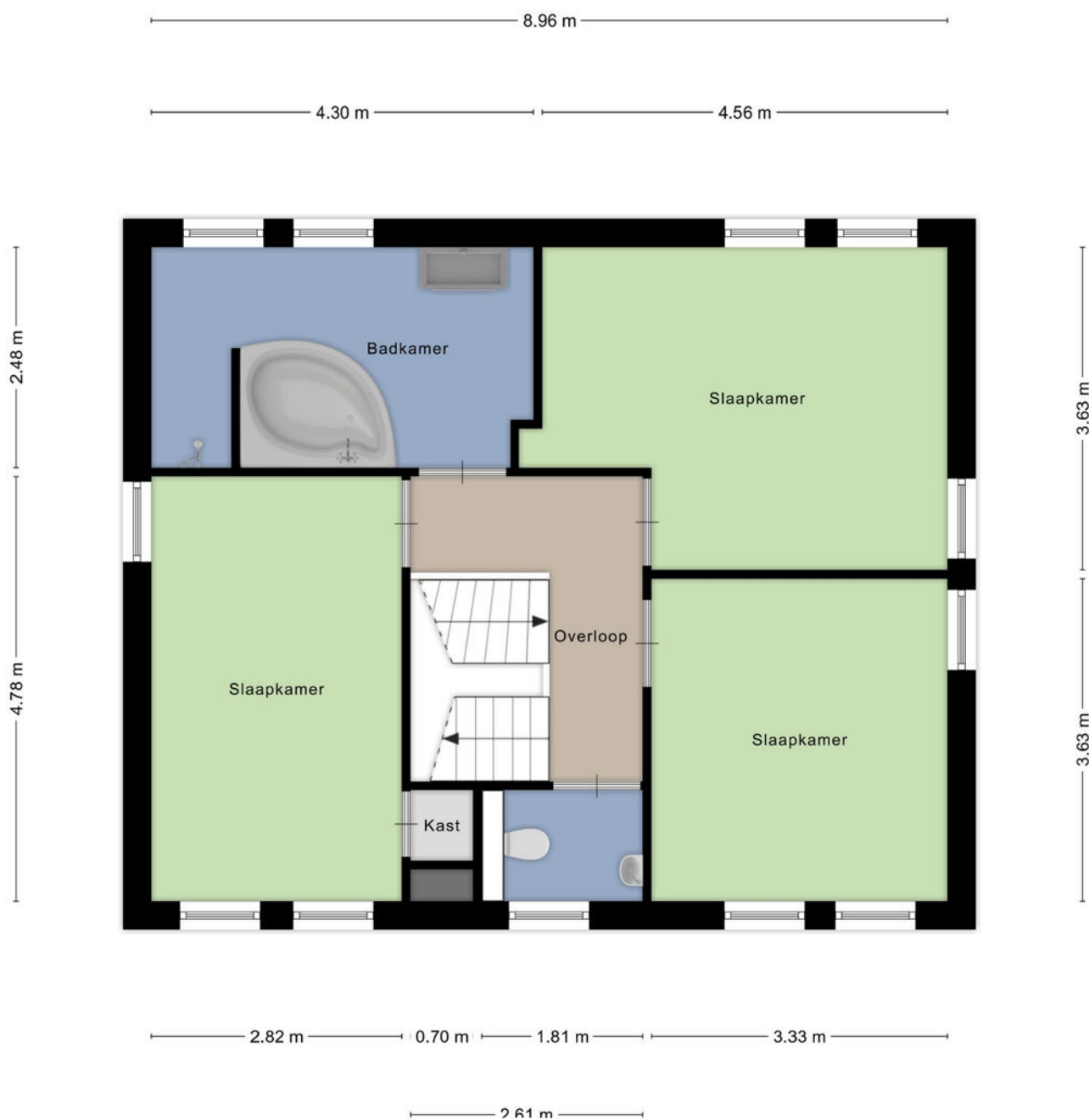


# Plattegrond Begane grond



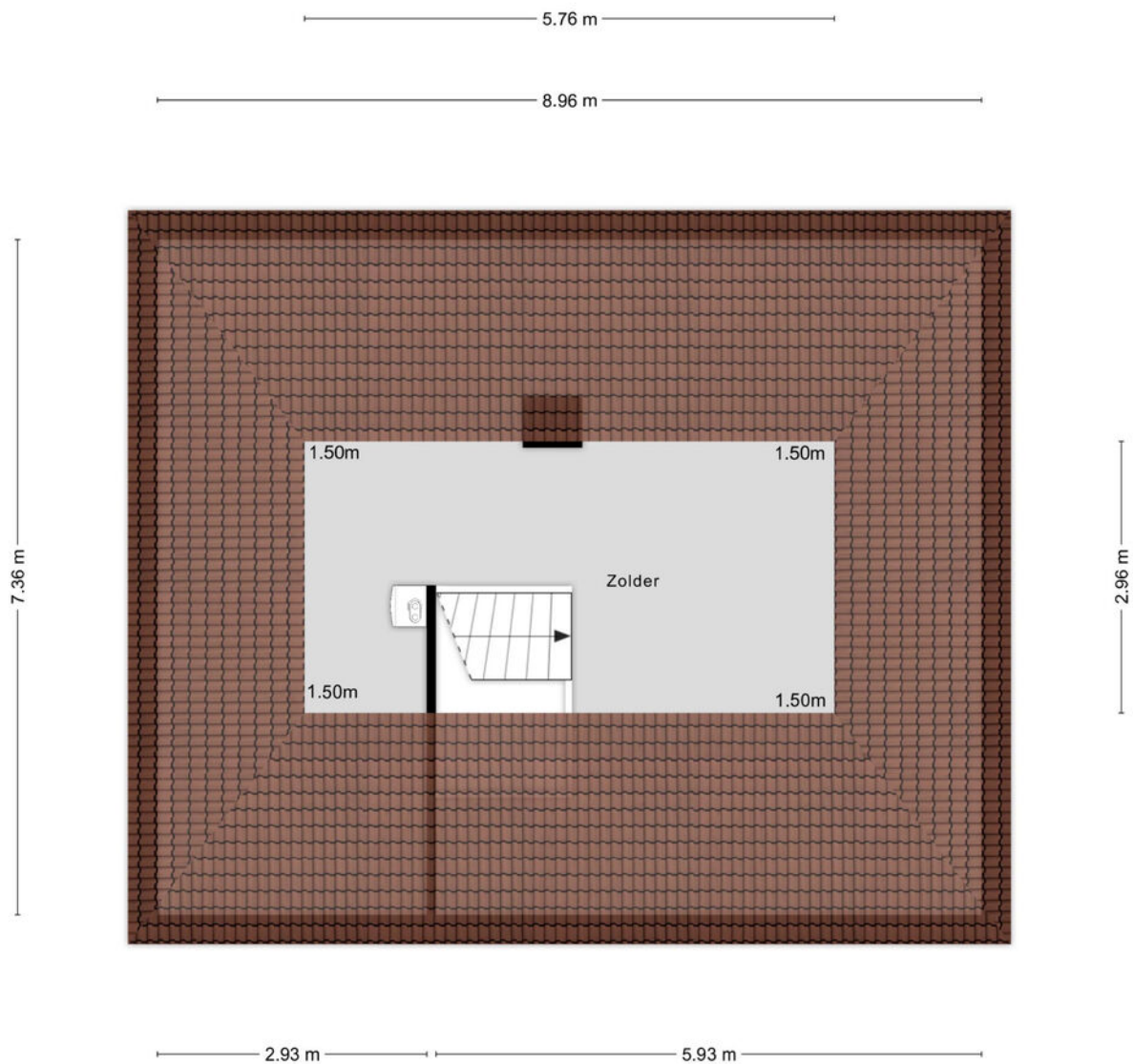
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond Verdieping



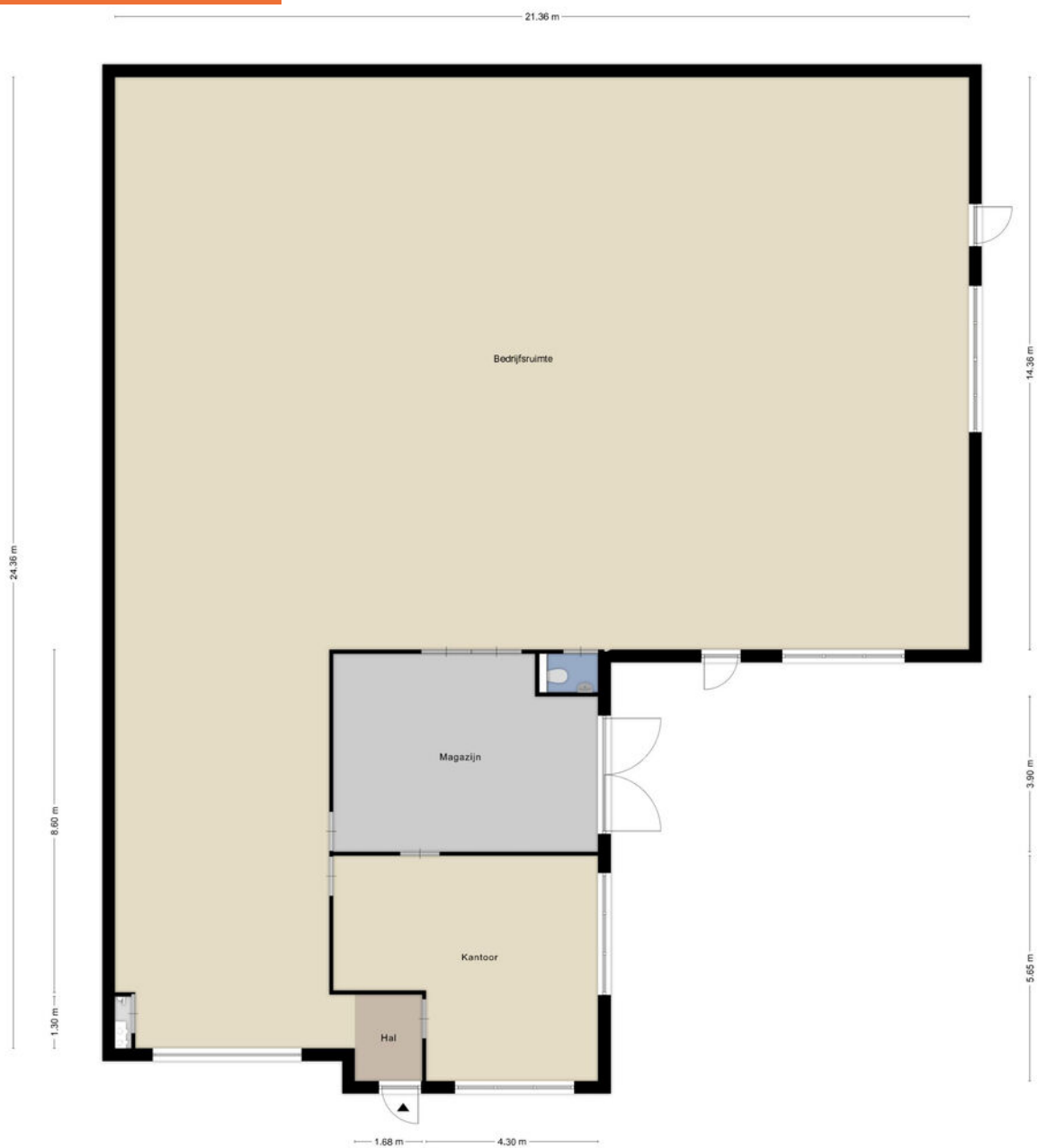


## Plattegrond Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond Bedrijfsruimte



Aan de rijksweg

# Bestemming

**Bedrijventerrein Someren**  
gemeente Someren  
bestemmingsplan  
geheel in werking (vastgesteld 2019-01-24)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

📍 178647, 377326

- Enkelbestemming**  
Bedrijf
- Bouwvlak**
- Functieaanduiding**  
bedrijf tot en met categorie 3.1
- Functieaanduiding**  
bedrijfswoning
- Maatvoering**  
maximum bebouwingspercentage: 70%
- Maatvoering**
  - maximum bouwhoogte: 8 m
  - maximum goothoogte: 6 m



# Bestemmingsplan

## Artikel 5 Bedrijf

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijven tot en met ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;

ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': bedrijven tot en met ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;

ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1': bedrijven tot en met ten hoogste categorie 4.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;

ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2': bedrijven tot en met ten hoogste categorie 4.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;

het genoemde in a t/m d met uitzondering van:

geluidzoneringsplichtige inrichtingen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gezoneerd industrieterrein;

zelfstandige kantoren, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';

risicovolle inrichtingen, uitgezonderd een verkooppunt voor vuurwerk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verkooppunt vuurwerk'.

internetwinkels en webwinkels;

auto gerelateerde bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - auto gerelateerde bedrijven';

een perifere detailhandelsvestiging ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer';

zelfstandige kantoren uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';

een museum ter plaatse van de aanduiding 'museum';

een autorijschool ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autorijschool';

een praktijkruimte voor fysiotherapie uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -

fysiotherapie', met dien verstande dat een praktijkruimte minimaal 200 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak dient te bedragen;

een praktijkruimte voor persoonlijke verzorging uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - persoonlijke verzorging';

een vuurwerkverkooppunt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verkooppunt vuurwerk';

een isolatiematerialenfabriek ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - isolatiematerialenfabriek';

vervaardiging van huisdierenvoer ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vervaardiging huisdierenvoer';

een tegelshowroom ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - tegelshowroom';

een bedrijfsverzamelgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw';

handel in vrachtauto's en de verkoop van overige producten gerelateerd aan de takel- en wegsleepbranche ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handel- en groothandelsbedrijf';

brengvoorzieningen van huishoudelijk afval ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -

brengvoorziening huishoudelijk afval';

een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';

een bedrijfswoning, uitsluitend ten behoeve van de huisvesting van één huishouden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

instandhouding van de geluidwerende maatregelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voorwaardelijke verplichting 1';

ondergeschikte kantoren aan de onder a t/m m bedoelde bedrijven;

productiegebonden detailhandel;

opslag en uitstalling;

voorzieningen voor verkeer en verblijf;

parkeervoorzieningen;

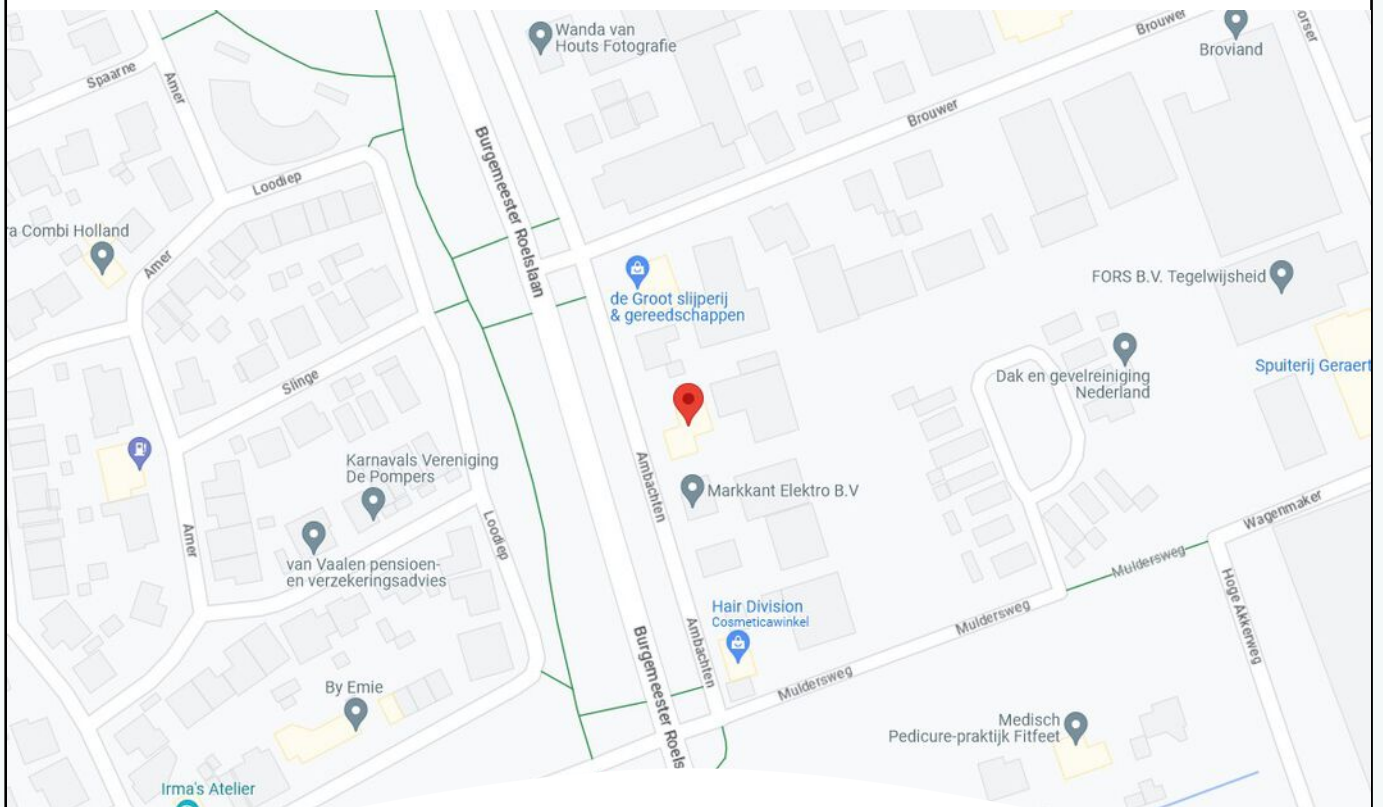
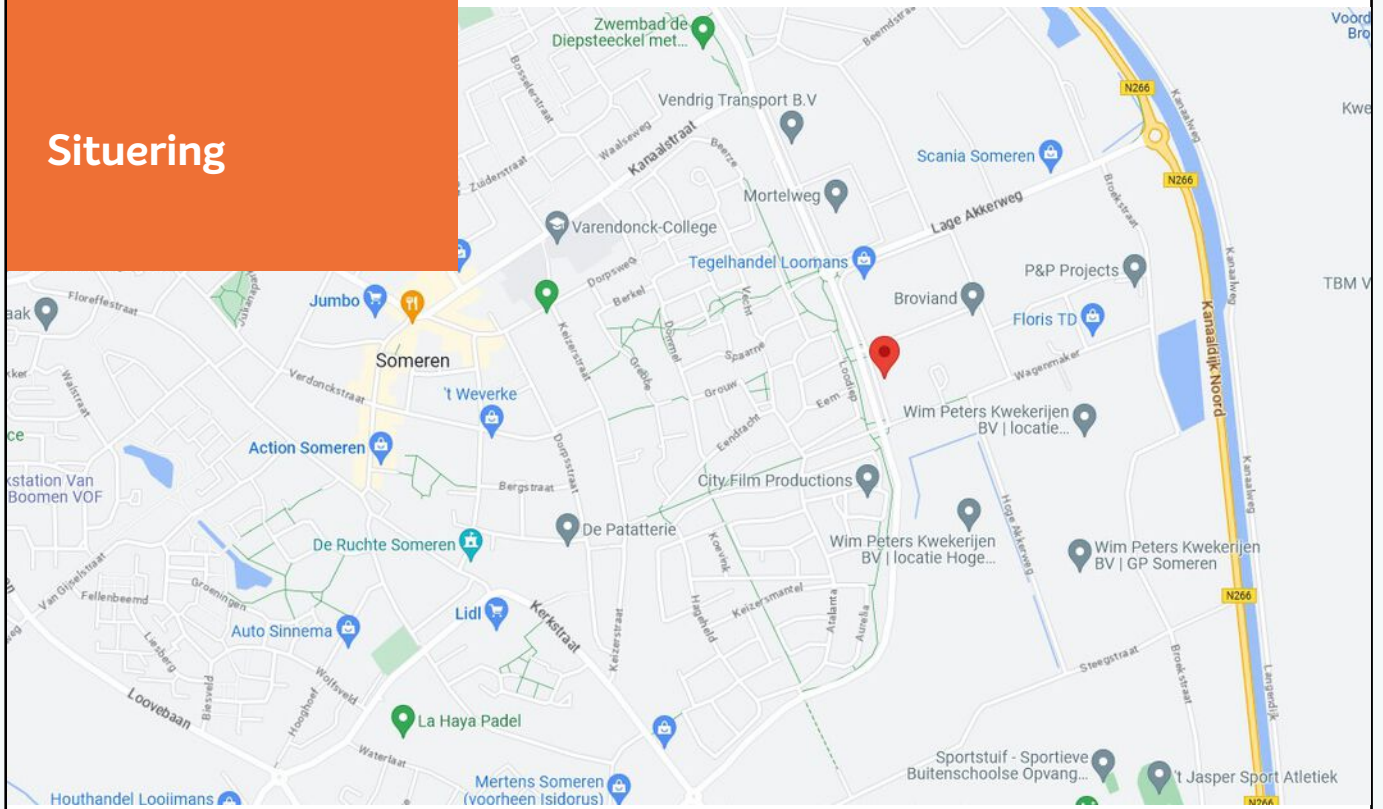
tuinen, erven en verhardingen;

groenvoorzieningen;

water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

*Dit is een verkorte versie van het bestemmingsplan, voor meer informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor.*

## Situering





## ADRIAAN VAN DEN HEUVEL MAKELAARS EN ADVISEURS SPECIALISTEN IN BEDRIJFSMATIG VASTGOED

Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs is, naast wonen en agrarisch / landelijk vastgoed, gespecialiseerd in bedrijfsonroerend goed. We zijn hierin een professioneel en ambitieus kantoor met een nononsens karakter en een brede dienstverlening.

We werken voor zeer diverse opdrachtgevers, van eenmanszaken tot internationale bedrijven. Met onze langjarige ervaring en allround vastgoed expertise brengen wij telkens weer succesvolle transacties tot stand en bewijzen wij onze toegevoegde waarde voor onze opdrachtgevers.

Ons werkgebied strekt zich uit over geheel Oost-Brabant en Noord- en Midden Limburg. Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs is lid van de vakgroep Bedrijfs Onroerend Goed (BOG) van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM) en onze bedrijfsmakelaars zijn gecertificeerd door Stichting VastgoedCert.

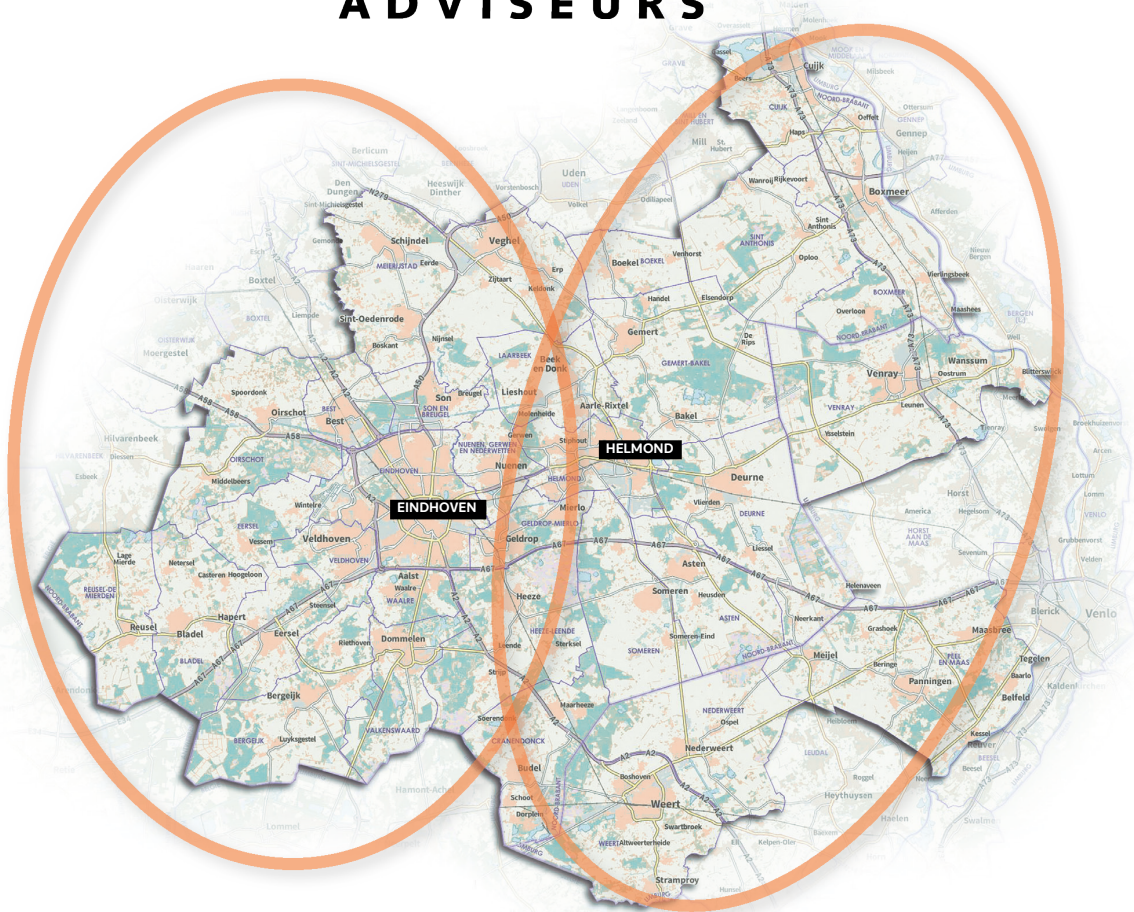
### **U kunt ons kantoor inschakelen voor o.a.:**

- Verkoop / aankoop van bedrijfsmatig vastgoed
- Verhuur / aanhuur van bedrijfsmatig vastgoed
- Taxaties (voor alle voorkomende doeleinden)
- Huurprijsherziening
- Consultancy (o.a. bij projectinitiatie, marktonderzoek, huisvestingadvies e.d.)
- Advisering bij herontwikkeling en verkoop aan projectontwikkelaars
- Advisering bij onteigening
- Advisering bij planschade en nadeelcompensatie
- Advisering bij vastgoedbeleggingen



# ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

## MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL  
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**  
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN  
040-7820849 • [INFO@HEUVEL.NL](mailto:INFO@HEUVEL.NL)



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL  
MAKELAARS EN ADVISEURS**  
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND  
0492-661 884 • [INFO@HEUVEL.NL](mailto:INFO@HEUVEL.NL)

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

# HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U