

TE KOOP

Weth. van Lavierenstraat 1/1a

4051 AW Ochten

Woon-/winkelpand
op ca. 315 m² eigen grond

Unieke kans!

**Vraagprijs
€ 625.000,- k.k.**



ALGEMENE OMSCHRIJVING

Wonen en werken op een centrale locatie in Ochten

In het hart van Ochten, op korte afstand van winkels, voorzieningen en een school, wordt deze goed onderhouden woon-/werkcombinatie aangeboden op een perceel eigen grond van circa 315 m². Een veelzijdig object met volop mogelijkheden voor ondernemers, die wonen en werken op één locatie willen combineren.

De winkelruimte op de begane grond heeft een oppervlakte van circa 117 m² en beschikt over een eigen entree en directe toegang tot de zijtuin. Aan de voorzijde zijn 4 eigen parkeerplaatsen beschikbaar en is er tevens ruime openbare parkeergelegenheid.

De bovenwoning is bereikbaar via een gezamenlijke entree met de naastgelegen bovenwoning. De woning beschikt over een compleet en uitstekend onderhouden opleverniveau en biedt een comfortabele woonomgeving met een praktische indeling.

Op de eerste verdieping bevinden zich de entree/hal, een ruime woonkamer met open keuken voorzien van inbouwapparatuur, een badkamer en een separate toiletruimte. Vanuit de keuken is er toegang tot het royale dakterras van ca. 60 m² een fijne plek om buiten te zitten en te genieten van de ruimte.

De tweede verdieping beschikt over een overloop met bergruimte en maar liefst vier slaapkamers. Daarmee biedt de woning volop ruimte voor een gezin, waarbij de kamers uiteraard ook als werk-, hobby- of studeerkamer kunnen worden gebruikt.

Veelzijdige gebruiksmogelijkheden

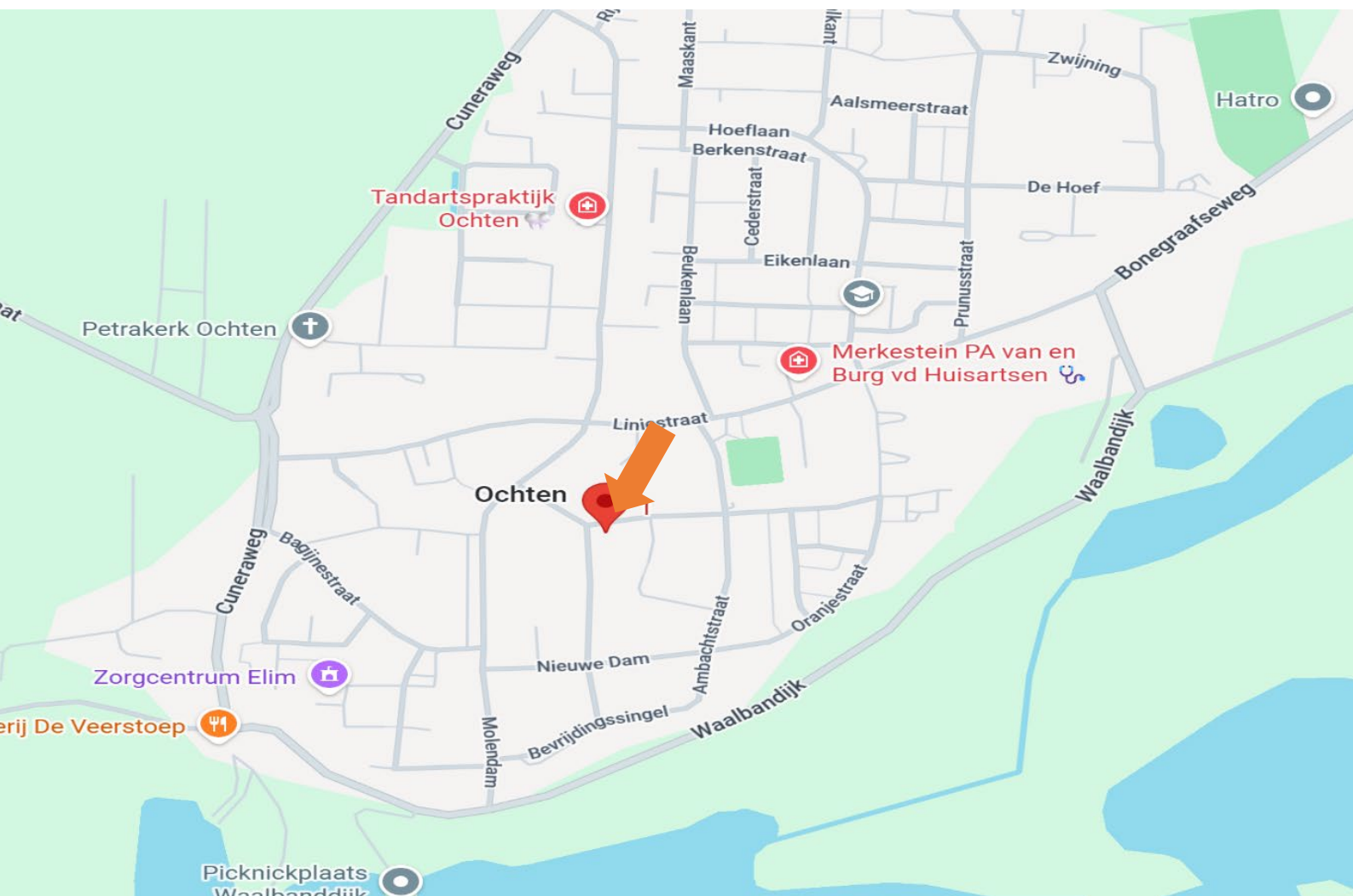
De combinatie van een zelfstandige commerciële ruimte en een ruime bovenwoning maakt dit object bijzonder veelzijdig. Wonen en werken op één locatie behoort tot de mogelijkheden, maar ook separaat gebruik van de commerciële ruimte en de woning is goed denkbaar.

De centrale ligging in Ochten, de praktische indeling, het verzorgde opleverniveau en de combinatie van wonen en werken maken dit tot een aantrekkelijk object met diverse gebruiksmogelijkheden.

Kortom: een veelzijdige woon-/werkcombinatie met ruimte, comfort en ondernemingsmogelijkheden op een centrale locatie in Ochten.

LOCATIE

Het dorp combineert de rust en gemoedelijkheid van een landelijke woonomgeving met een uitstekende bereikbaarheid. Dankzij de ligging nabij belangrijke uitvalswegen zijn onder meer Tiel, Wageningen, Arnhem en Nijmegen goed bereikbaar. Ook de op- en afritten van de rijksweg A15 (Nijmegen – Rotterdam) bevindt zich op korte afstand, waardoor Ochten een interessante vestigingsplaats is voor zowel ondernemers als particulieren.



ALGEMENE GEGEVENS

Afmetingen	Commerciële ruimte	: ca. 117 m ²
	Bovenwoning	: ca. 115 m ² GO (ca. 404 m ³)
Bouwjaar	1965 (BAG-viewer)	
Kadastrale gegevens	Gemeente	Ochten
	Sectie	E
	Complexaanduiding	644
	Appartementsindex	315 m ²

BESTEMMING

In het Omgevingsplan gemeente Neder-Betuwe (geldende versie – in werking sinds 19 augustus 2026) is de locatie bestemd voor 'detailhandel' en 'wonen'.

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en waarbij een showroom en/of verkoopruimte ter plaatse aanwezig is; horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen.

BOUWAARD

- Traditioneel gebouwd met metselwerk gevels, deels voorzien van stucwerk;
- houten kozijnen met isolerende beglazing;
- houten verdiepingsvloeren;
- geïsoleerde houten kapconstructie met pannen gedekt;
- meterkast met gas-, water-, elektra aansluiting.

VOORZIENINGEN

Woning:

Begane grond: gezamenlijke entree/hal met trapopgang naar verdieping en toegang tot berging. De entree/hal heeft terrazzo vloer en sauswerk wandafwerking.

1^e verdieping: overloop/hal; toiletruimte met tegelvloer, stucwerk wandafwerking en hangend toilet; badkamer met deels stucwerk en deels mozaïek wandafwerking. De badkamer is voorzien van badmeubel met natuursteen waskom en raindouche. De L-vormige woonkamer beschikt over veel daglichttoetreding door de ramen zowel aan voor- en zijkant. De open keuken is voorzien van landelijke houten keukeninrichting voorzien van natuursteen aanrechtblad, gasfornuis met oven, afzuigkap, vaatwasser, koelkast. Vanuit de keuken toegang tot het dakterras van ca. 60 m². De gehele 1^e verdieping is voorzien van houten vloer en sauswerk wand- en plafondafwerking.

2^e verdieping: overloop met dakkapel en kastruimte, 4 slaapkamers, waarvan 1 met wastafelmeubel met natuurstenen waskom. De gehele verdieping is voorzien van houten vloer, sauswerk wand- en plafondafwerking.

Commerciële ruimte:

- Gestucte wand- en plafondafwerking;
- verlichting door middel van inbouwspots;
- centrale verwarming door middel van radiatoren;
- houten kozijnen voorzien van isolerende beglazing;
- deels betegelde toiletruimte;
- pantry met een close-in boiler;
- hoogte 2.41 m. onder stucplafond;
- vanuit keuken en commerciële ruimte toegang naar achtergelegen tuin.

STAAT VAN OPLEVERING

Het pand wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het "as is, where is" principe. Koper aanvaardt de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van de onroerende zaak in alle opzichten. Koper heeft ter zake van deze staat van de onroerende zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper.

KOOPOVEREENKOMST

Na het bereiken van overeenstemming tussen partijen worden de gemaakte afspraken vastgelegd in een koopovereenkomst, opgesteld conform het meest recente model van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ). Hierin worden de overeengekomen voorwaarden en afspraken zorgvuldig vastgelegd.

BANKGARANTIE/WAARBORG SOM

Na ondertekening van de koopovereenkomst dient koper uiterlijk binnen acht (8) weken een waarborgsom te voldoen of een bankgarantie te stellen ter hoogte van 10% van de koopsom. De waarborgsom wordt gestort op de kwaliteitsrekening van de notaris.

VRAAGPRIJS

€ 625.000,- k.k. *

* tarief overdrachtsbelasting voor commerciële ruimte: 10,4%

OPLEVERING

In overleg.

INTERESSE?

DKZ Bedrijfshuisvesting B.V.

Ohmweg 57f

2952 BD Alblasterdam

tel. : 06-21191628

e-mail : info@dkz.nl

Deze informatie is zorgvuldig samengesteld, echter alle genoemde oppervlakte zijn indicatief en aan de hierbij verstrekte gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd.





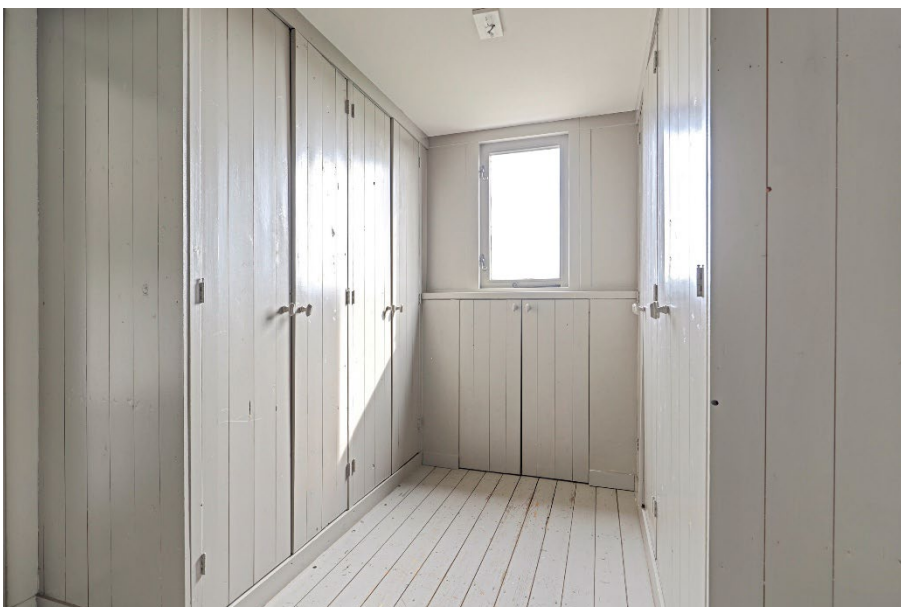




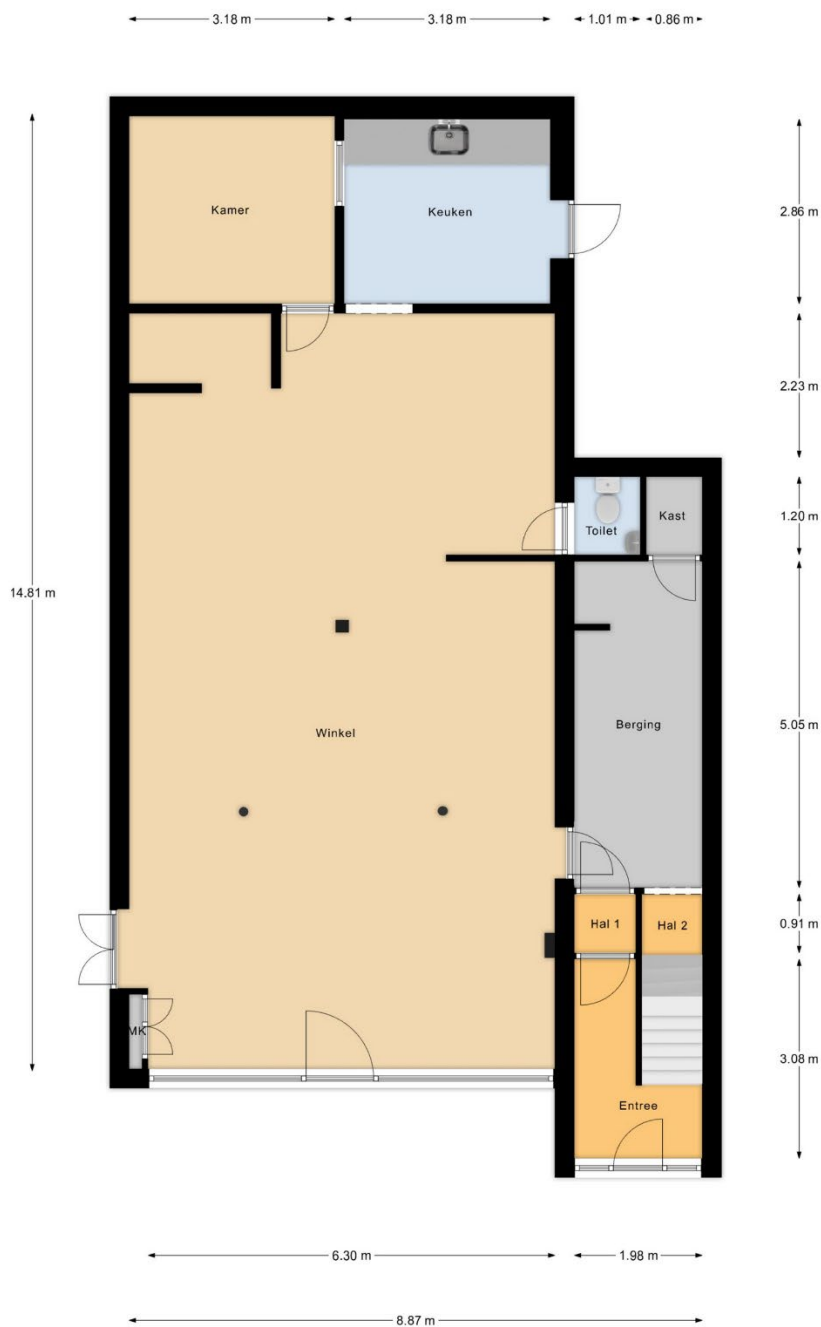




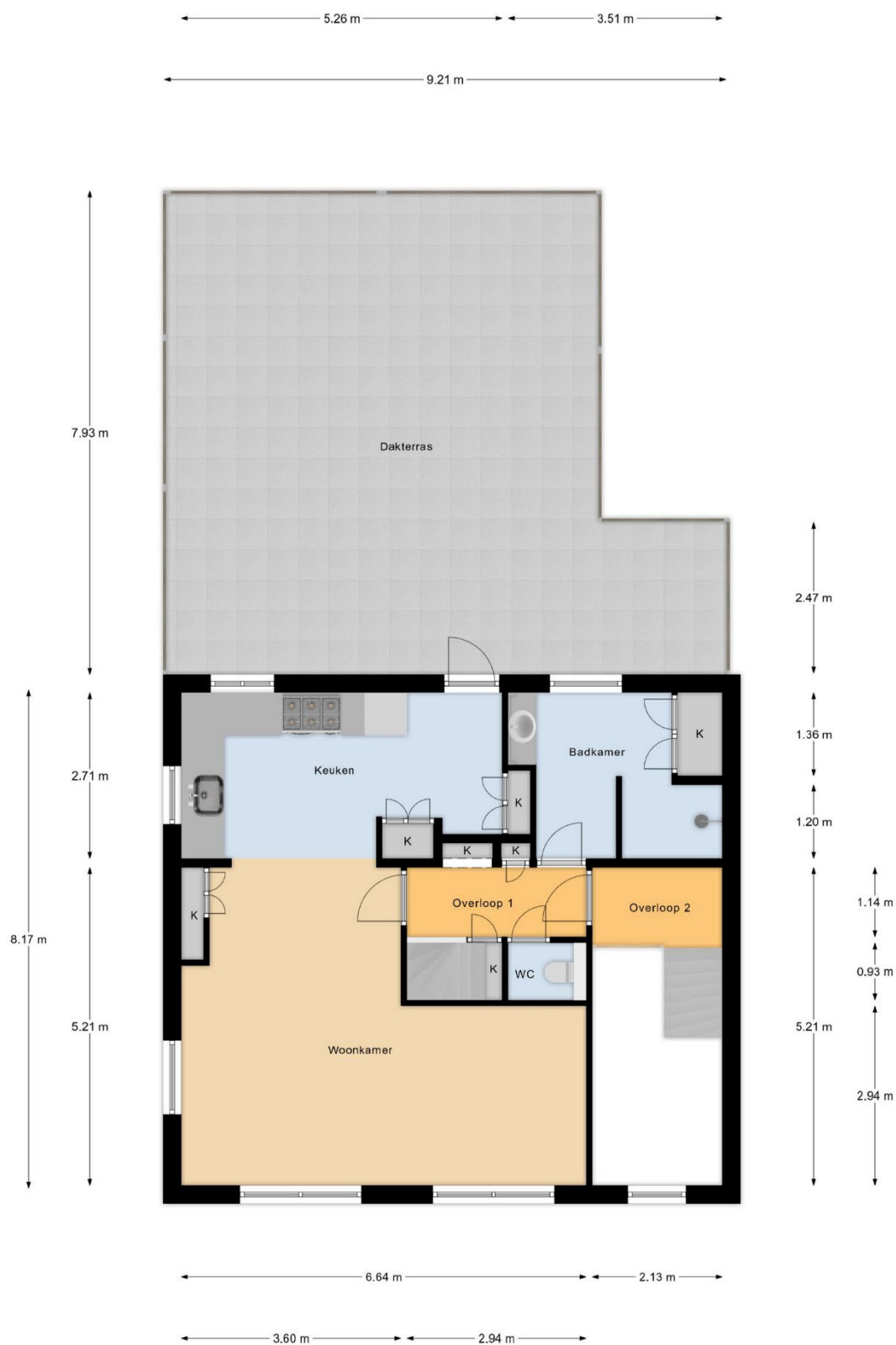




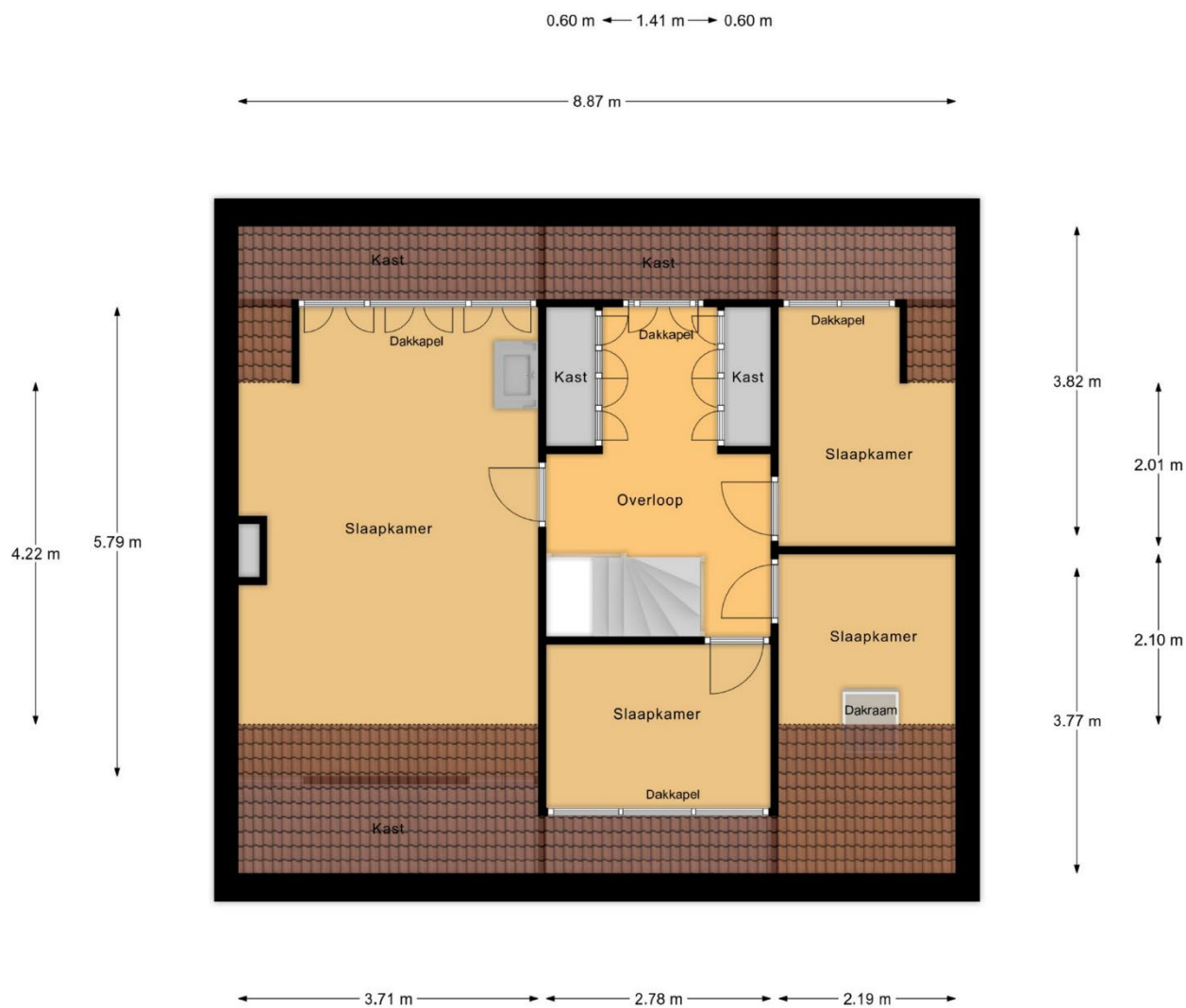
TEKENING



Begane Grond



1e Verdieping



2e Verdieping

EEN GOED THUIS VOOR JE BEDRIJF DAT WÉRKT!



vastgoedcert
gecertificeerd

DKZ Bedrijfshuisvesting B.V.

Ohmweg 57 F

2952 BD Alblasterdam

085-4839869

info@dkz.nl

WWW.DKZ.NL