

# Broekstraat 8 Geffen

€ 995.000 kosten koper



van der  
krabben  
bedrijfsmakelaars



# OMSCHRIJVING

Te koop: Broekstraat 8, 8a en 8b te Geffen.

Bent u op zoek naar een woning met volop mogelijkheden voor wonen én ondernemen in een rustige, landelijke omgeving?

Aan de Broekstraat vindt u dit bijzondere object dat perfect inspeelt op een eventuele combinatie. Het geheel bestaat uit een royale woning met diverse multifunctionele ruimtes, waar je diverse invullingen aan kan geven. Daarnaast is er een apart appartement aanwezig dat extra gebruiksopties biedt. De fraai aangelegde, royale tuin vormt een oase van rust en privacy.

Met een totale oppervlakte van ca. 729 m<sup>2</sup> en een perceel van 5.320 m<sup>2</sup> biedt deze locatie alle ruimte voor wie wonen en ondernemen op een stijlvolle en praktische manier wil combineren. Het pand is uitstekend onderhouden en dankzij de doordachte indeling geschikt voor uiteenlopende woon- en werkconcepten.

Oppervlaktes:

Broekstraat 8 en 8B

- + Begane grond - woongedeelte + kantoorruimte : ca. 189 m<sup>2</sup>
- + Eerste verdieping - woongedeelte: ca. 168 m<sup>2</sup>

Broekstraat 8A

- + Begane grond : ca. 93 m<sup>2</sup>
- + Eerste verdieping : ca. 93 m<sup>2</sup>
- + Bedrijfsruimte: 206 m<sup>2</sup>
- + Perceelsoppervlakte: 5.320 m<sup>2</sup>

Kenmerken woning:

+ Energielabels: Het adres Broekstraat 8 heeft een energielabel C en het adres Broekstraat 8A heeft een energielabel

G, deze adressen bevatten beide een woongedeelte.

+ Omgeving: Gelegen in een rustige landelijke omgeving, geschikt voor een rustige woon- en werkplek.

De ruime

opzet van het pand biedt voldoende mogelijkheden om diverse activiteiten te vestigen op deze locatie.

+ Door de aanwezigheid van verschillende ruimtes op de begane grond heeft u de flexibiliteit om deze in te richten

naar uw wensen, met mogelijkheden voor een kantoor of slaapkamer, een praktische bijkeuken en een handige berging.

+ De woning is voorzien van een brede overkapping met terras, omringd door veel natuur waaronder ook noot- en fruitbomen.

+ De verdieping van de woning bevat 4 slaapkamers, een badkamer, aparte toilet en een open zolder met kamer.

+ Het object beschikt over een grote tuin met meerdere gezellige terrassen, een jeu de boules baan en een gezellig pleintje wat een mooie toevoeging biedt aan de woonruimte. De faciliteiten in de tuin zijn met veel zorg aangelegd, dat

zorgt ervoor dat er veel bloei kan plaatsvinden over een groot deel van het jaar.

Kenmerken Appartement:

+ Het bijgebouw van de woning bevat naast de kantoorruimtes op de begane grond, ook een appartement op de verdieping van het bijgebouw.

+ Het appartement beschikt over een ruime woonkamer, drie slaapkamers, een badkamer met ligbad en een kantoorruimte.

Kenmerken kantoren/bedrijfsruimte:

+ De woning bevat twee kantoorruimtes die via een aparte deur bereikbaar zijn, daarnaast bevat het bijgebouw 4 aparte kantoorruimtes van ieder ca. 22 m<sup>2</sup>

+ Het perceel bevat ook een aparte bedrijfsruimte, deze staat los van de woning en het bijgebouw. De bedrijfsruimte is ca. 206 ,2 groot.

+ De bedrijfsruimte is voorzien van een kantine, 3 koelcellen, meerdere ruimtes voor divers gebruik en 2 toiletten, Daarmee maakt dit het een multifunctionele bedrijfsruimte die meerdere mogelijkheden biedt.

Heeft u interesse in deze woning met diverse mogelijkheden voor een bedrijf? Neem dan snel contact op met ons kantoor en wij helpen u graag verder

# KENMERKEN

## Hoofdfunctie

Hoofdfunctie:	kantoorruimte
Voorzieningen:	Te openen ramen, toilet. Pantry, verwarming, kamerindeling
Oppervlakte:	729 m <sup>2</sup>
In units vanaf:	729 m <sup>2</sup>

## Gebouw

Bouwperiode:	1971-1980
Bouwjaar:	1977

## Omgeving

Gelegen in een landelijk gebied.

## Parkeren

Voldoende mogelijkheden op eigen terrein

## Voorziening

Bank: op 500 m tot 1000 m

Ontspanning: op 1000 m tot 1500 m

Restaurant: op 500 m tot 1000 m

Winkel: op minder dan 500 m

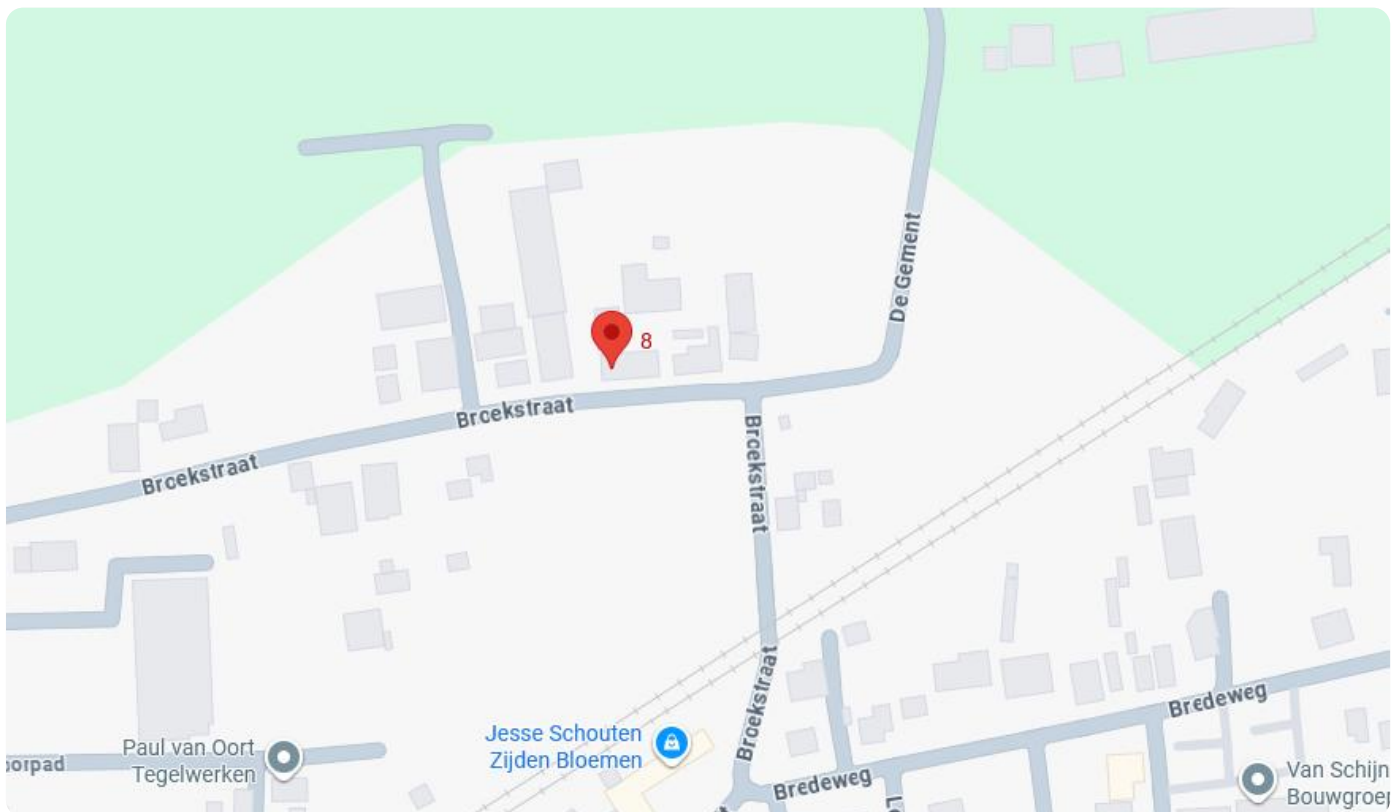
# LOCATIE & BEREIKBAARHEID

## Bereikbaarheid

Snelweg afrit: op 4000 m tot 5000 m

NS station: op 5000 of meer

Bushalte: op 2000 m tot 3000 m

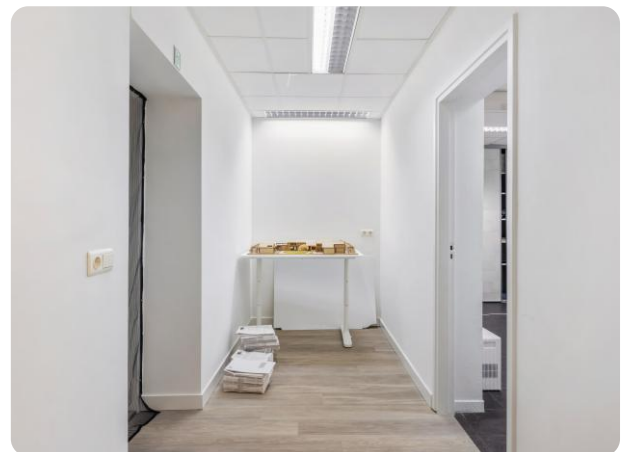
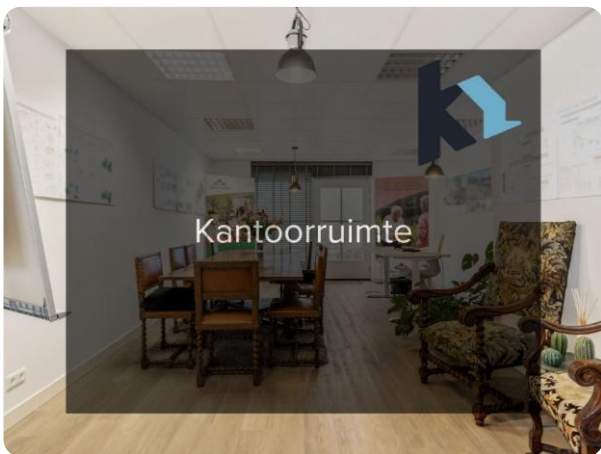


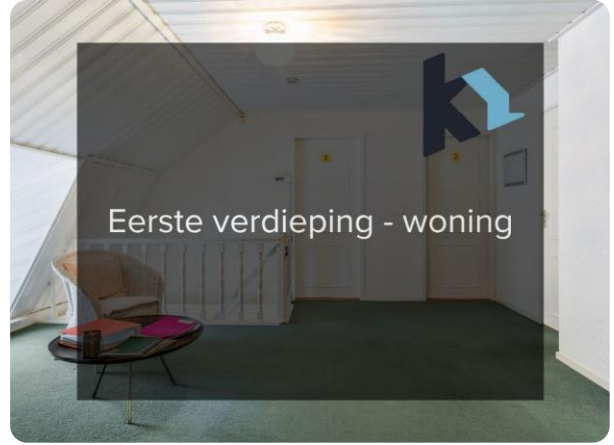
# Foto impressies



Begane grond - Woning



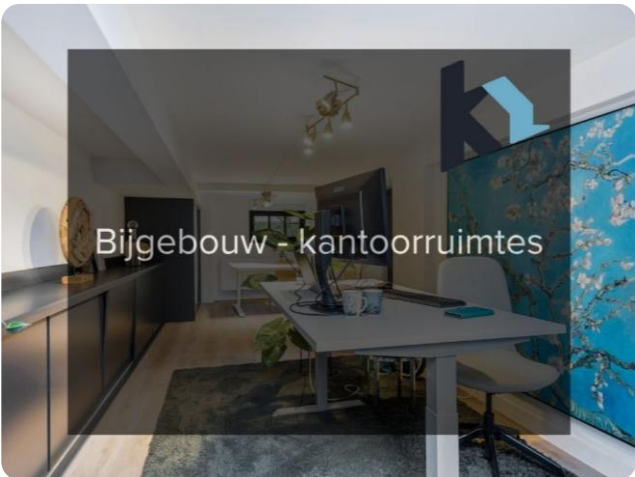




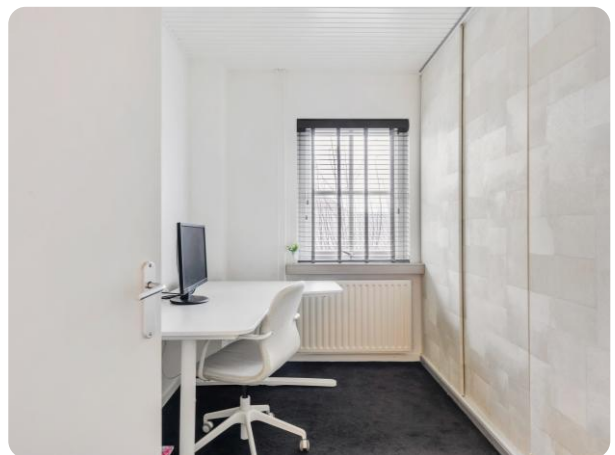
Eerste verdieping - woning

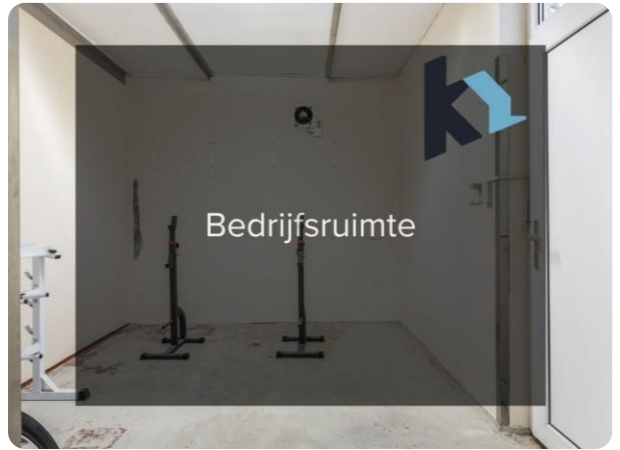






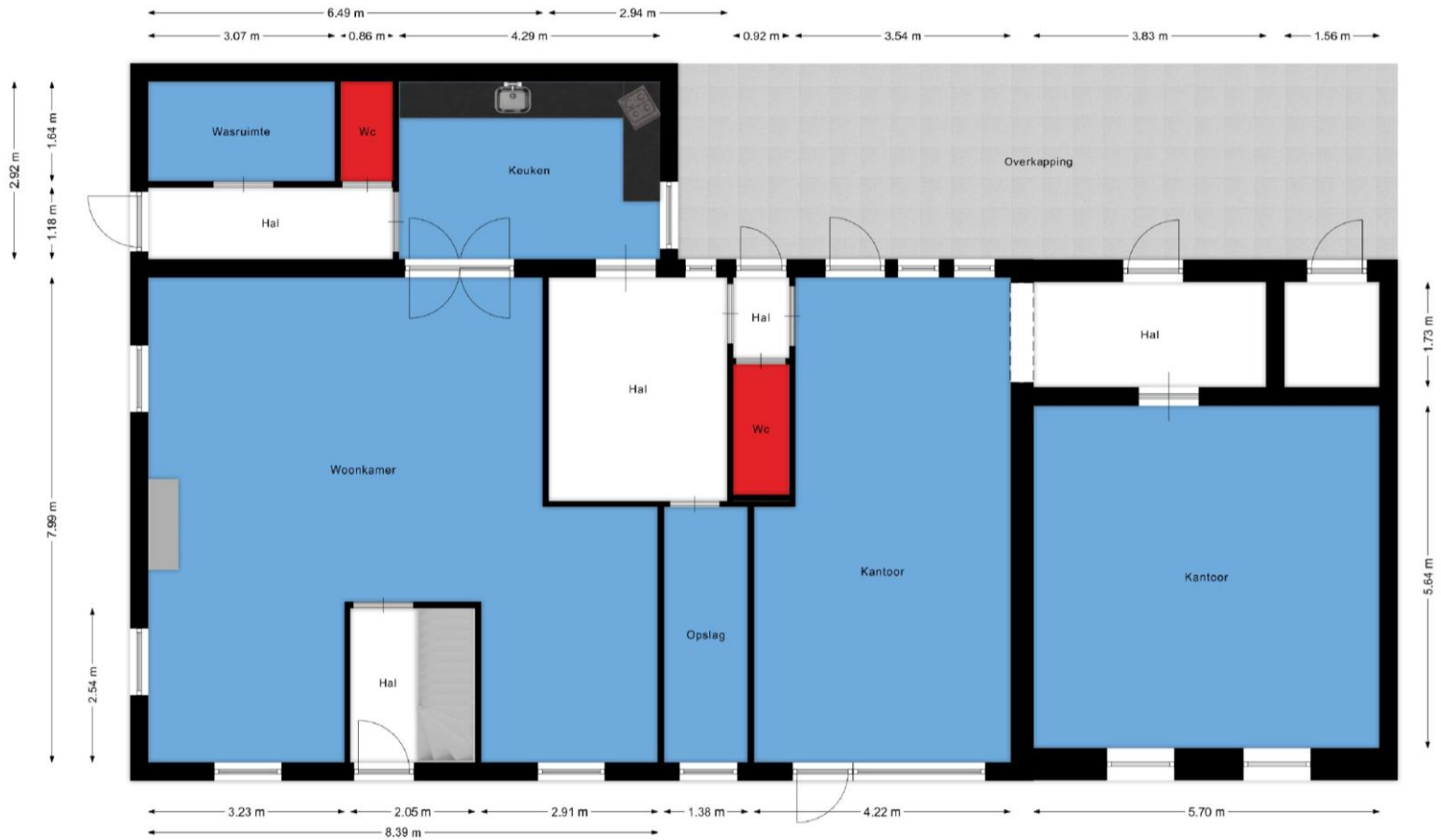




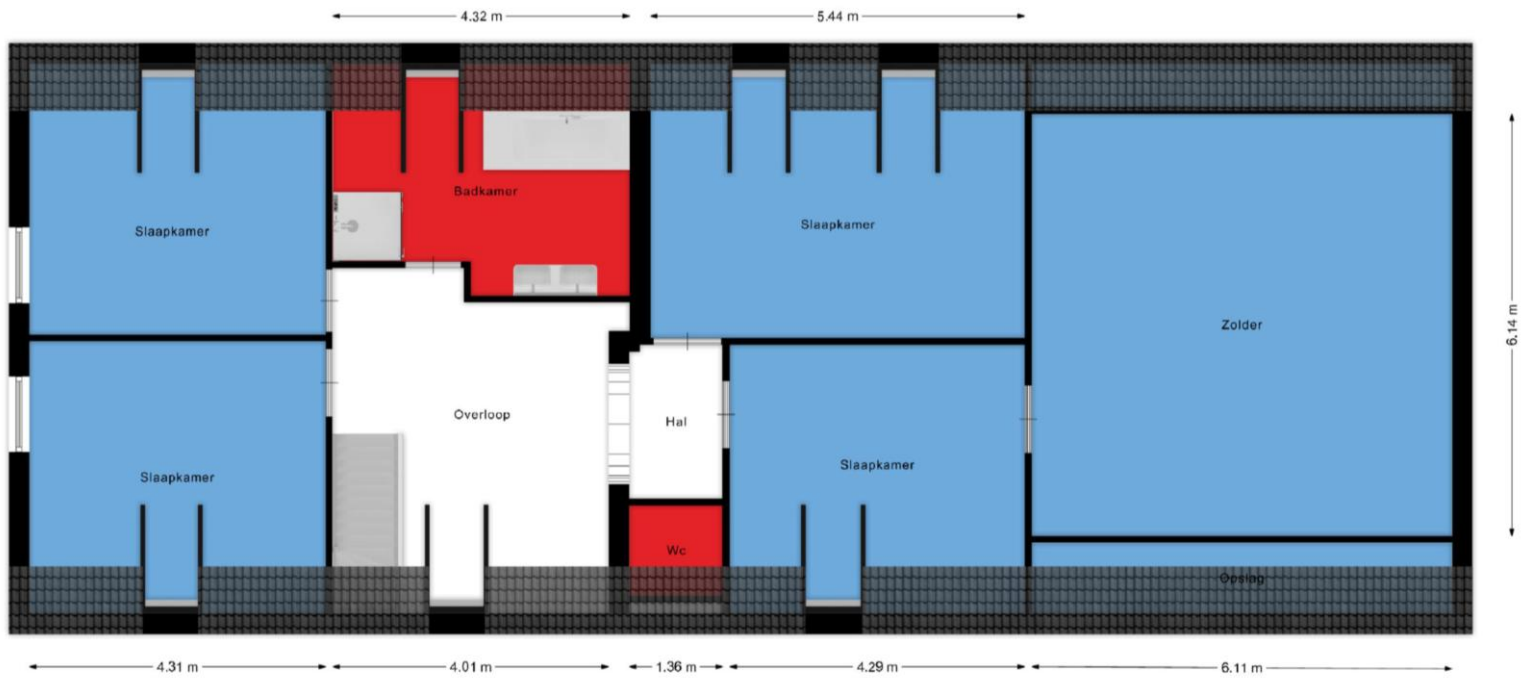




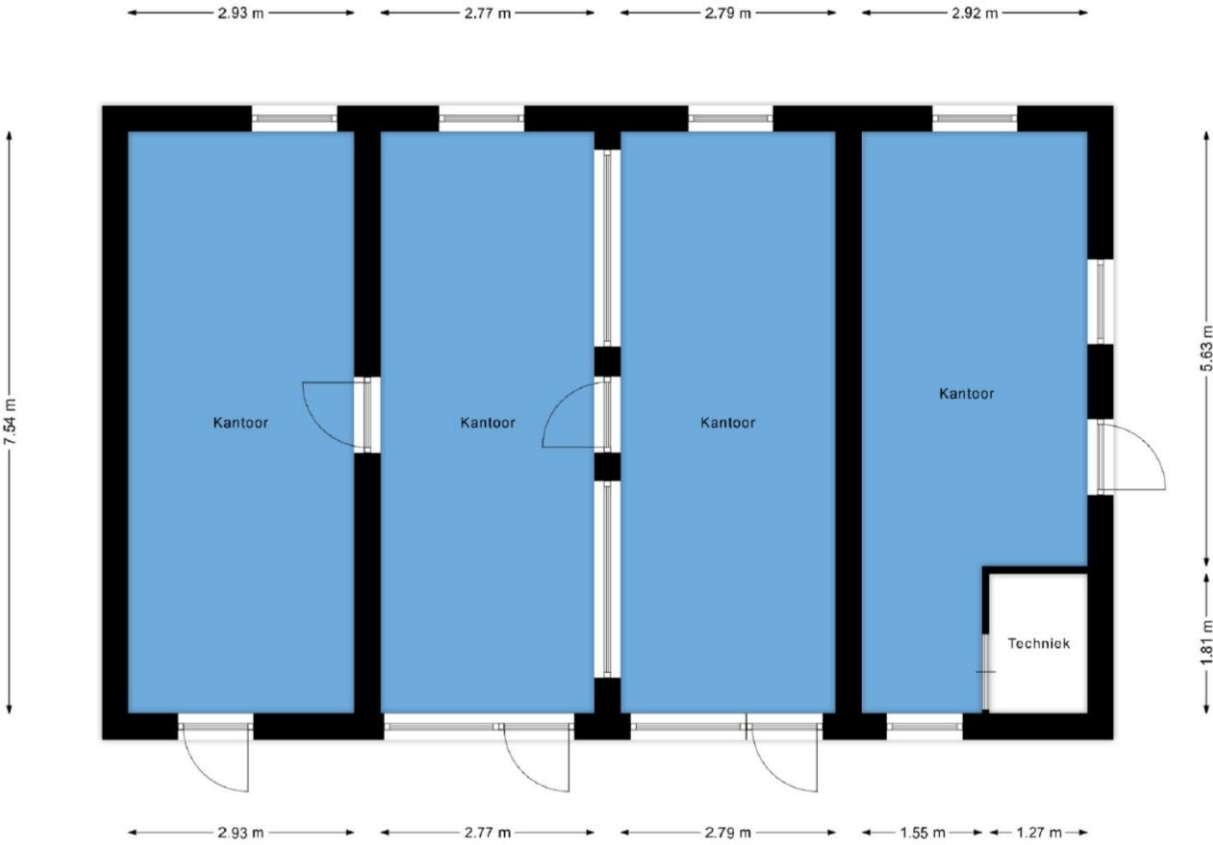
# Plattegrond Begane Grond



# Plattegrond Eerste verdieping



# Plattegrond kantoorruimtes



# Plattegrond bovenwoning



# Plattegrond bedrijfsruimte



# THUIS IN DE REGIO

**Zoek je een zakelijk thuis voor je bedrijf? Of een huurder of koper voor je zakelijk vastgoed? Dan verdient dat tijd, aandacht en expertise. Doordat we de markt kennen als onze broekzak, weten we waar de kansen liggen – en hoe we die verzilveren.**

Zakelijk vastgoed is veel meer dan het bemiddelen in vierkante meters en parkeerplaatsen. Een bedrijfsruimte moet namelijk vooral een plek zijn waar iedere gebruiker zich op zijn gemak voelt en optimaal kan werken. Oftewel: een zakelijk thuis.



**Joris Welten**

NVM register makelaar  
en taxateur (Directie/partner)



**Jeffrey Gremmen**

NVM register makelaar  
en taxateur (Directie/partner)



**Indy van den Crommenacker**

Commercieel medewerkster  
zakelijk vastgoed



**Mats van Liebergen**

Assistent taxateur zakelijk  
vastgoed