



Bouwkundig Expertise/Adviesbureau en  
Makelaarskantoor DE NOOIJER

Langstraat 85, Arnhem  
Tel. 0118-602154  
info@denooijer-makelaars.nl  
www.denooijer-makelaars.nl

VBO  MAKELAAR

## Nieuwstraat 19

4341 AR Arnhem



Vraagprijs: € 235.000,== k.k.



VBO  MAKELAAR  
BEDRIJFSMATIG

Bouwkundig Expertise/Adviesbureau en Makelaarskantoor DE NOOIJER  
(0118) 602154 - info@denooijer-makelaars.nl - www.denooijer-makelaars.nl - Langstraat 85, 4341 ED Arnhem



## Kenmerken

### Bouw

Soort pand: Horecapand met inpandige woonruimte

Bouwjaar/bouwperiode: 1950

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte: 324 m<sup>2</sup>

Oppervlakte horecagedeelte: 85 m<sup>2</sup>

Frontbreedte 8,5 m

Oppervlakte wonen: 72 m<sup>2</sup>

Inhoud horecagedeelte/woning: 490 m<sup>3</sup>

Inhoud schuur/bergloods 200 m<sup>3</sup>

Oppervlakte schuur/bergloods: 48,5 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal woonlagen: 2

Aantal kamers: 5 kamers

Aantal slaapkamers: 2 slaapkamers

### CV ketel

CV ketel: Gaskachels

Eigendom: Eigendom

### Locatie

Ligging: In centrum, nabij snelweg, nabij openbaar vervoer

Oriëntering achtertuin: Zuiden

Oriëntering zijtuin Oosten

Parkeergelegenheid Voldoende gratis parkeergelegenheid in de omgeving

### Voorzieningen in de buurt

Supermarkt: Minder dan 500 meter

Winkel (slager, bakker etc.): Minder dan 500 meter

Recreatie: 1000 tot 1500 meter

Openbaar vervoer: Minder dan 500 meter

Bestemming: Horeca en wonen

Aanvaarding: In overleg



# Over het pand

## Ligging

Gelegen op een centrale locatie in het gezellige dorp Arнемuiden bieden wij u dit café met inpandige woonruimte aan.

Het pand is gelegen dichtbij het NS-station en bevindt zich op korte afstand van de A58 (Arнемuiden heeft een eigen op- en afrit) en grotere steden als Middelburg, Goes en Vlissingen. In de omgeving is er voldoende (gratis) parkeergelegenheid. Arнемuiden beschikt over diverse winkelvoorzieningen zoals een supermarkt, kledingzaken, bakkers, slagers en kapsalons.

## Indeling

Op de begane grond bevinden zich het cafégedeelte en de toiletgroepen. Ook zijn er hier de woonkamer en de keuken. Op de eerste verdieping treft u 2 ruime slaapkamers en een grote overloop. In de tuin is er een grote bergschuur/loods.

## Bijzonderheden

- Zowel een horeca- als een woonbestemming,
- Ligging in de kern
- Voldoende parkeergelegenheid in de omgeving
- Geen verplichtingen ten opzichte van leveranciers en/of brouwerijen.
- Het perceel biedt voldoende mogelijkheden voor uitbreiding, ook bestemmingswijziging behoort tot de mogelijkheden.

# Horecapand met inpandige woonruimte in Arнемuiden

# Wonen en werken combineren

# Ligging in de kern met voldoende parkeergelegenheid in de omgeving

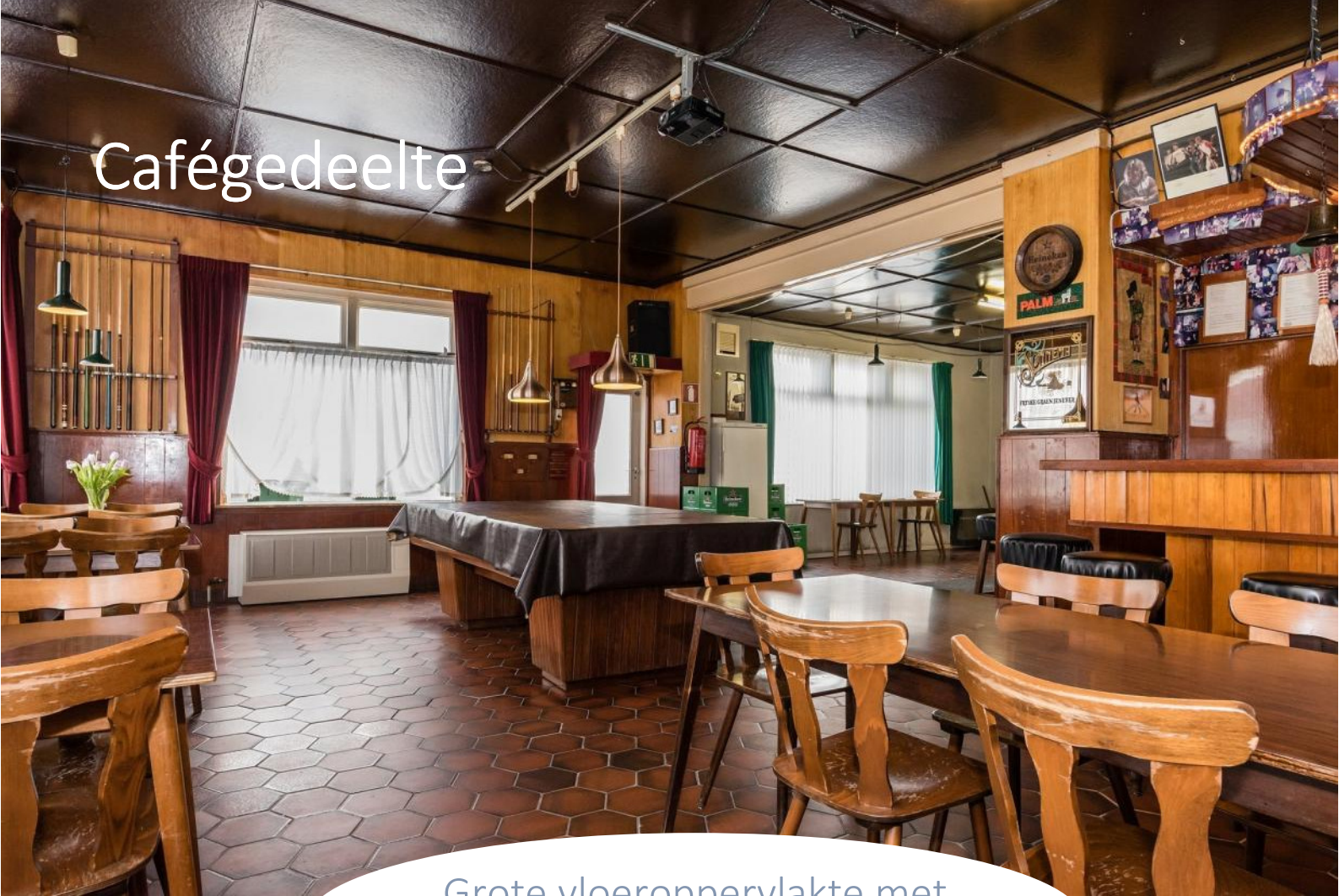
Bent u op zoek naar het combineren van werk en wonen? Dan is dit misschien wel uw kans!

Kom gewoon eens kijken en bekijk de mogelijkheden die dit pand u te bieden heeft!

Graag tot ziens aan de Nieuwstraat in Arнемuiden!



# Cafégedeelte



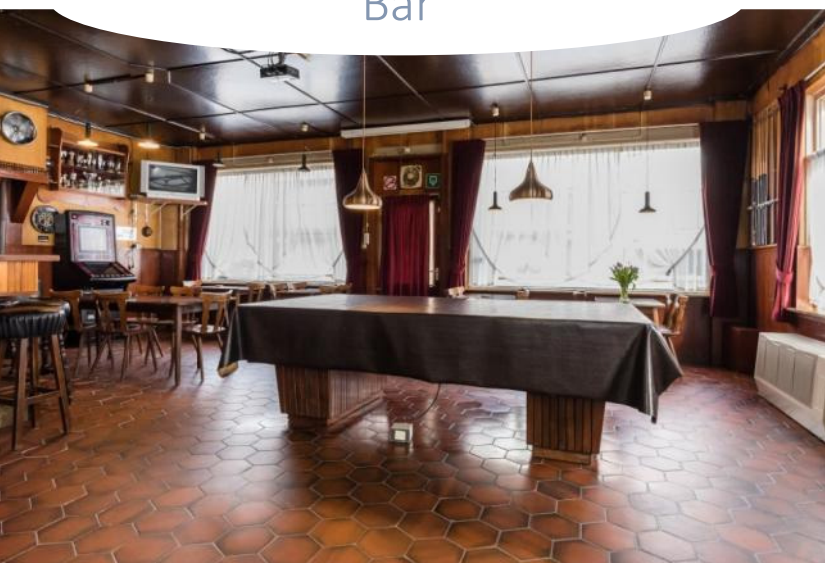
Grote vloeroppervlakte met  
veel mogelijkheden







Bar



Het pand heeft zowel een horeca- als een woonbestemming, wat perfect mogelijk maakt om wonen en werken te combineren. Het ruime cafégedeelte heeft een totaal vloeroppervlakte van  $\pm 85 \text{ m}^2$ .

De ruimte is momenteel ingedeeld als een open ruimte met een bar en toiletgroepen.

Het woongedeelte is verdeeld over twee verdiepingen. Op de begane grond treft u de woonkamer met keukenruimte en de achterentree.

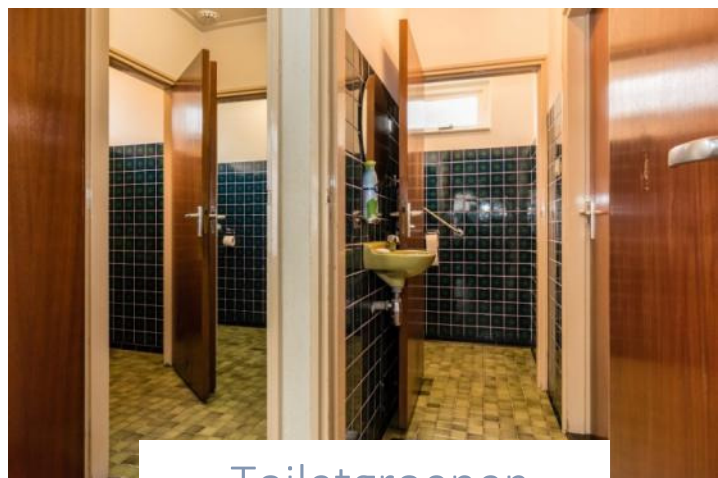
Op de eerste verdieping zijn er 2 ruime slaapkamers en een grote overloop. Hier is er ook veel praktische bergruimte. Op de grote overloop kunt u een 3e slaapkamer creëren.





Ook het vermelden waard is dat de huidige uitbater geen verplichtingen heeft ten opzichte van leveranciers en/of brouwerijen.

Momenteel is het café op geringe tijden geopend. Bij volledige openstelling als café kan zowel de klantenkring als de omzet aanzienlijk uitgebreid worden.



Toiletgroepen





## Buiten Achtertuin en zijtuin

Het pand staat op een perceel van 324 m<sup>2</sup> en is vrijwel geheel bestraat en dus onderhoudsarm te noemen. De achtertuin is ideaal gelegen ten opzichte van de zon (zuiden).

Het perceel biedt voldoende mogelijkheden voor uitbreiding, ook bestemmingswijziging behoort tot de mogelijkheden.

Onderhoudsarm ingericht en gelegen op het zuiden



# Achtertuint Bergloods/schuur

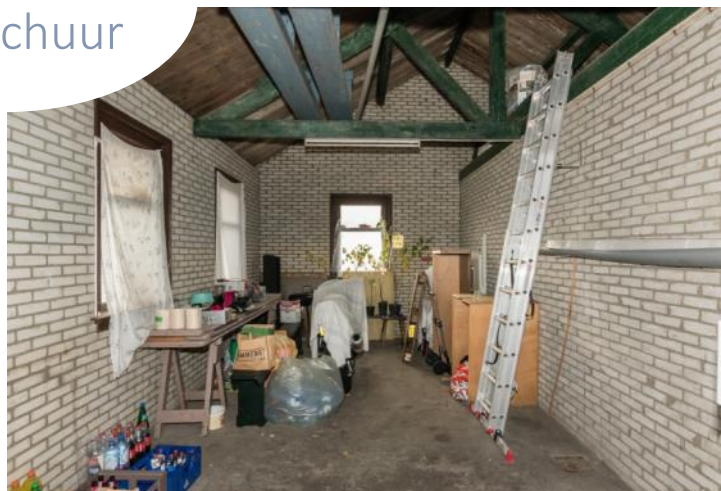


Op het perceel staat er tevens een ruime bergschuur/loods met een inhoud van  $\pm 200$  m<sup>3</sup>.

In deze schuur zijn er aansluitingen voor huishoudelijk apparaat. Deze praktische schuur/loods is ideaal voor opbergen van uw spullen



Ruime  
bergschuur







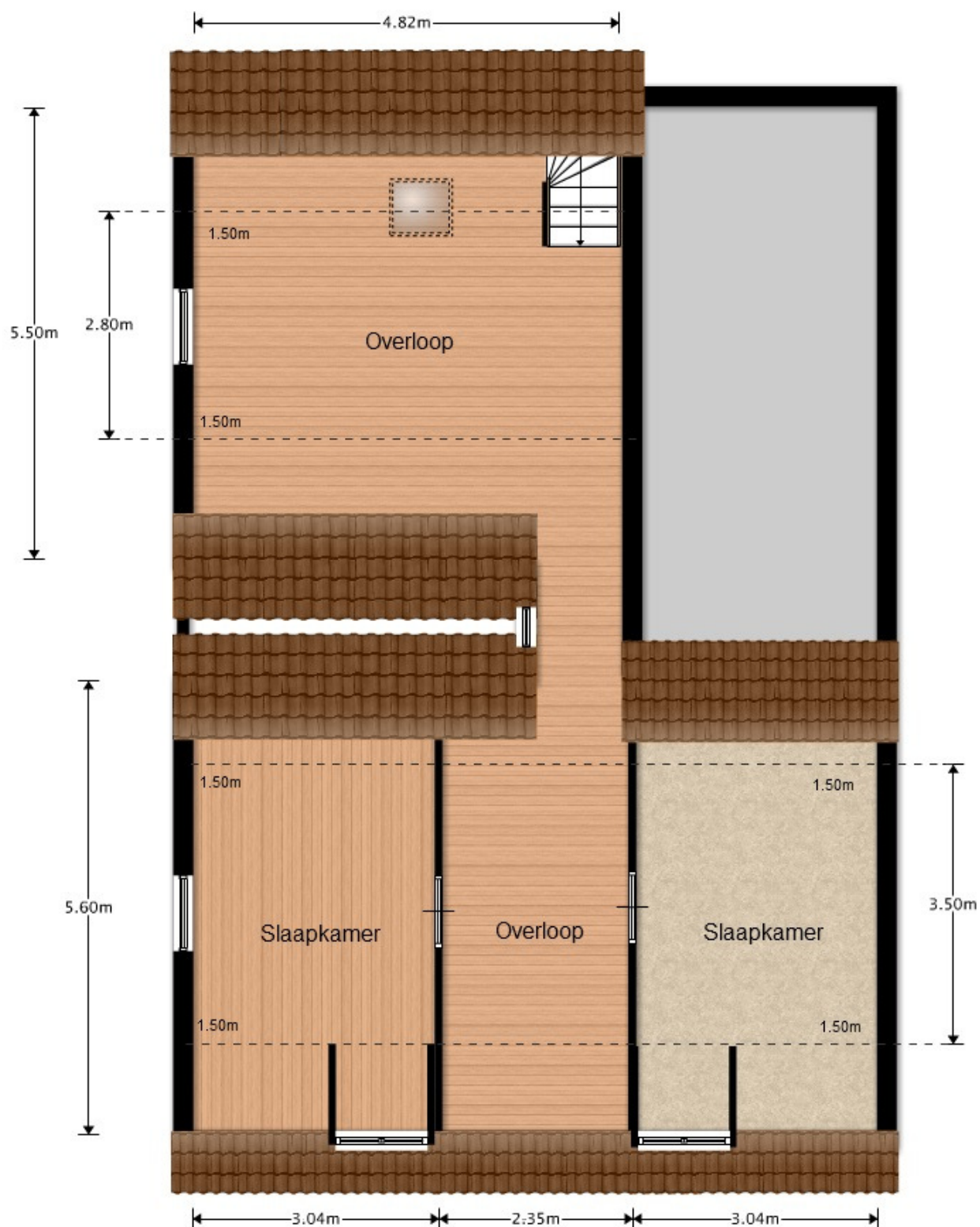
## Plattegrond begane grond







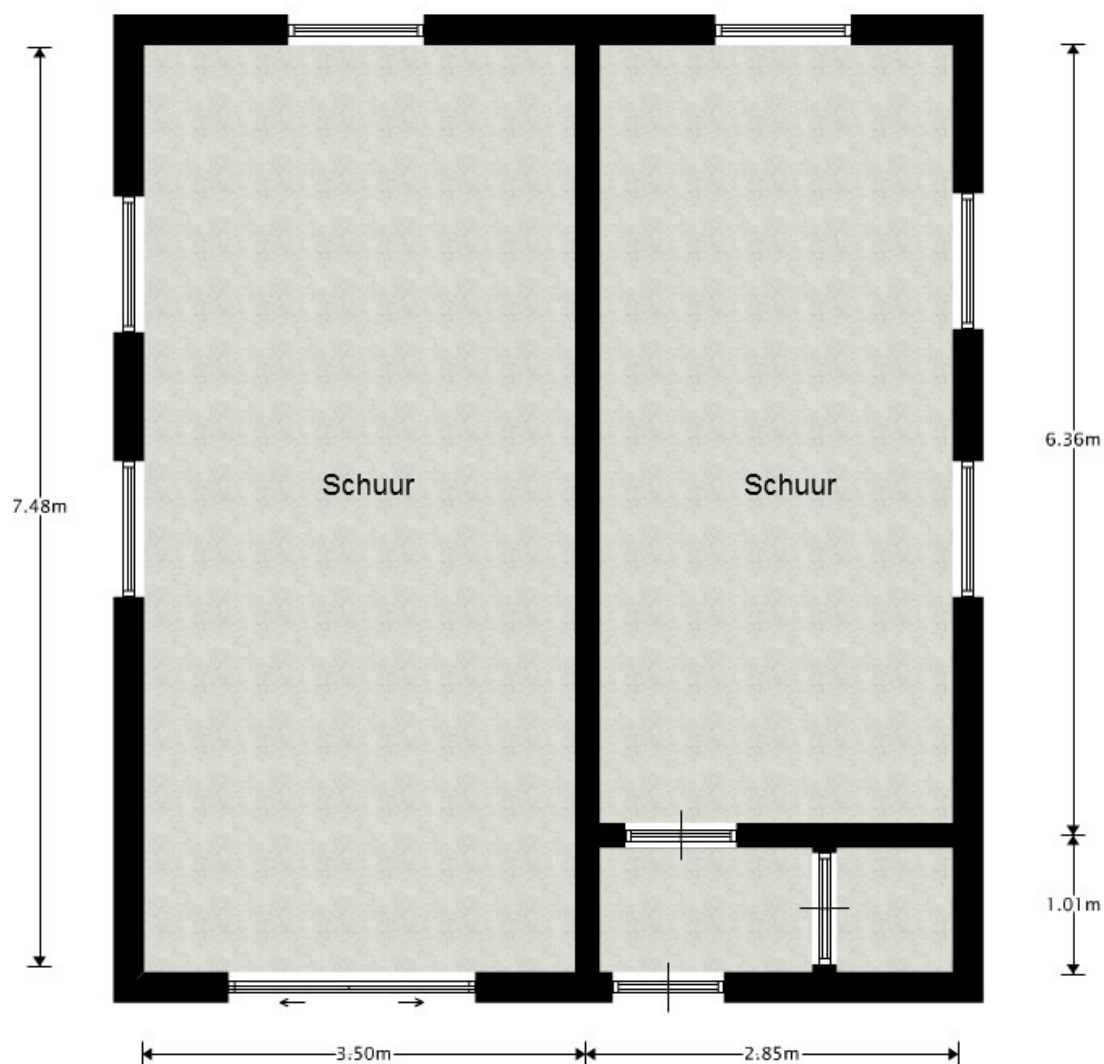
## Plattegrond eerste verdieping







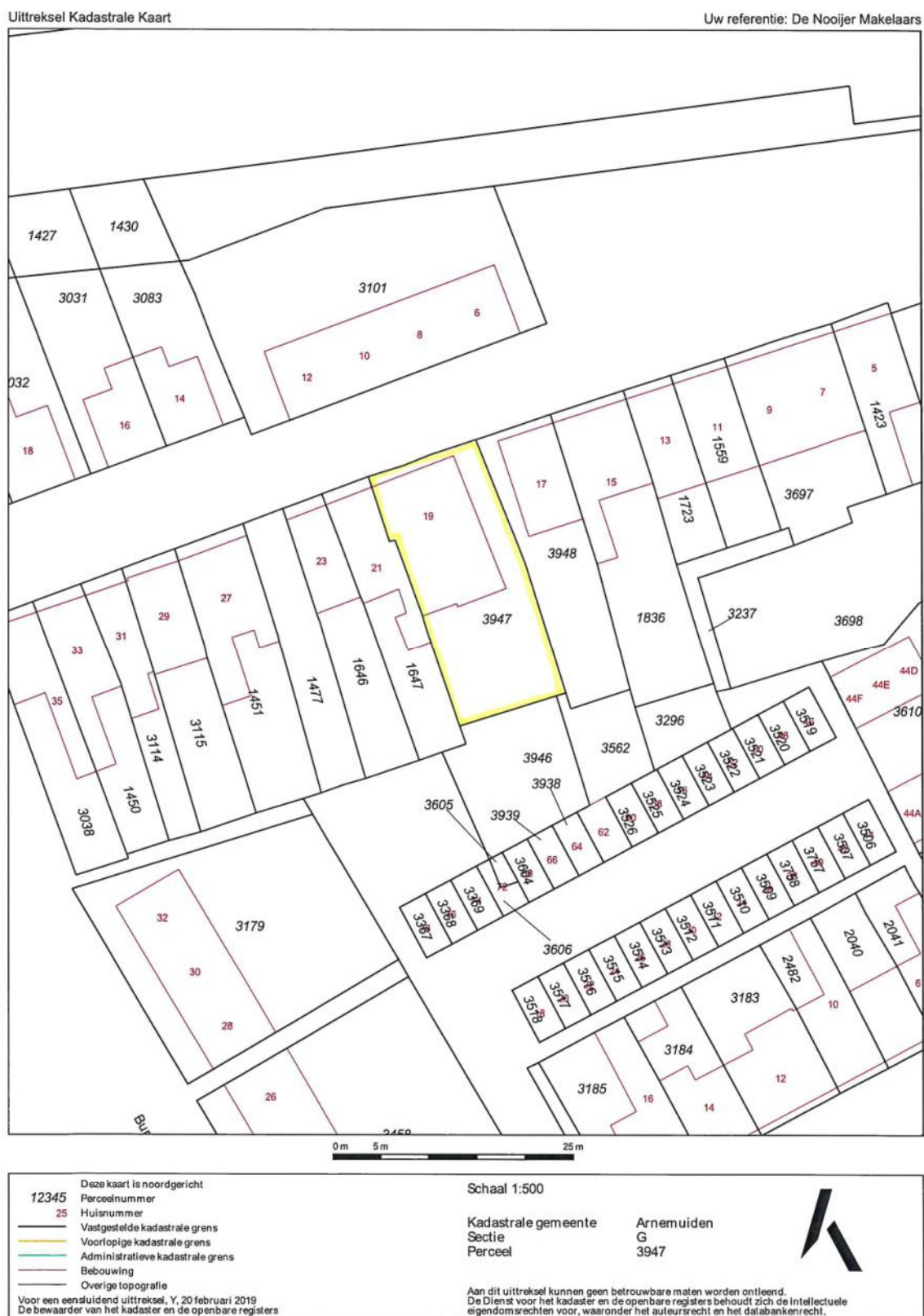
## Plattegrond bergschuur/loods







# Kadastrale kaart







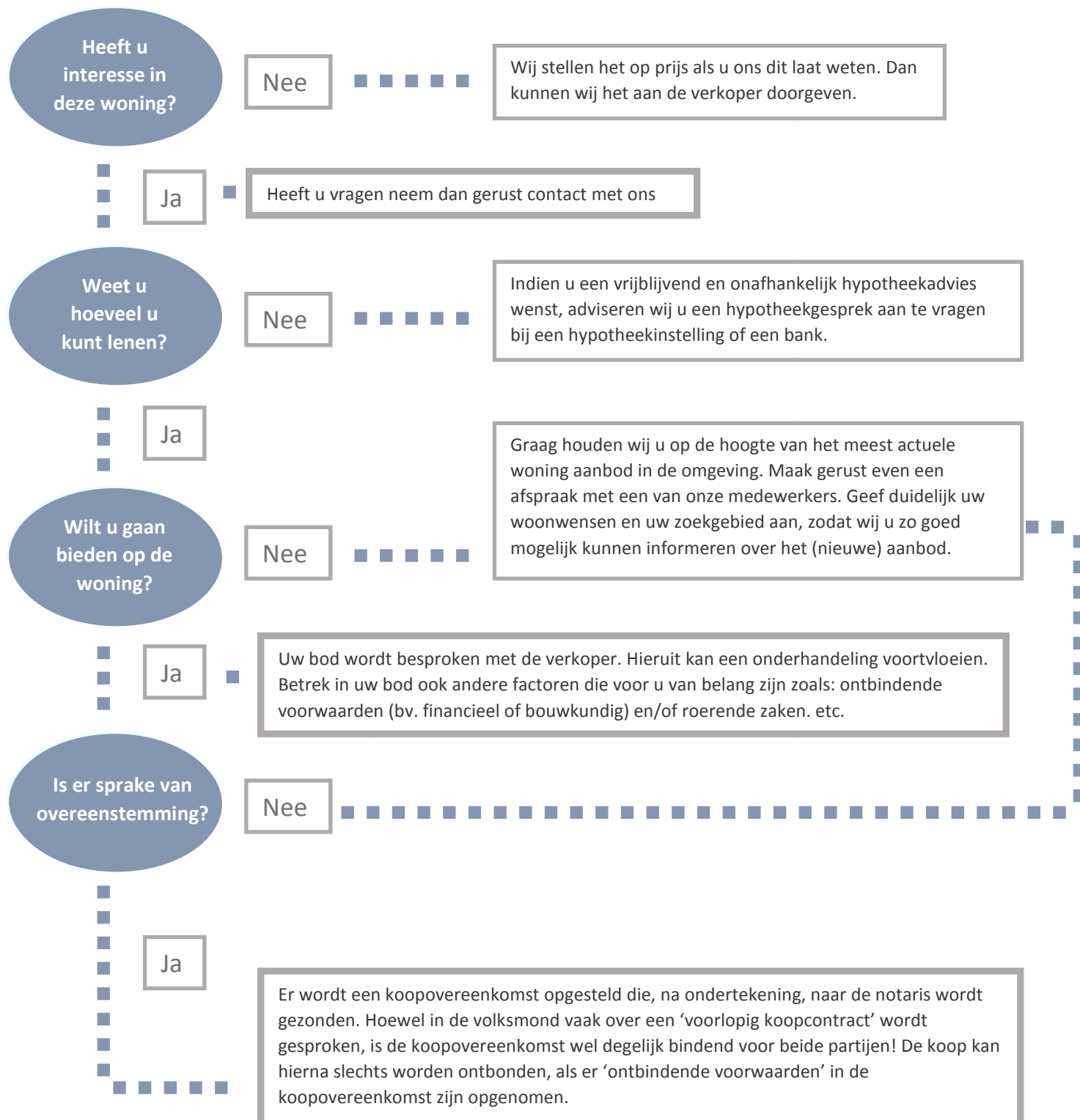
# Kaart Arnemuiden







## Stap voor stap van kijker naar koper







### Notaris

U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de akte van levering (eigendomsakte) te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakte en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd.

### Hypotheek

De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk worden tevens een bankgarantie, een overbruggingskrediet en/of taxatie verzorgd.

### Laatste inspectie

De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk worden tevens een bankgarantie, een overbruggingskrediet en/of taxatie verzorgd.

**Gefeliciteerd  
met uw  
woning!**





## De meest gestelde vragen

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod, dit is dus als de verkoper een tegenbod doet. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### 2. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja, de vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerste bod van de verkopende partij.

### 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat bij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### 4. Waar moet ik opletten bij het uitbrengen van een bod?

Bij het uitbrengen van een bod dient u rekening te houden met de overige condities zoals de leverdatum en aanvaarding, eventuele roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden.

### 5. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling?

Op deze drie vragen is het antwoord 'nee'. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de procedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaars te vragen wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

### 6. Wat is een ontbindende voorwaarde?

Deze voorwaarden zijn voor u de enige mogelijkheid om de koop zonder kosten of boete te kunnen ontbinden nadat er overeenstemming is bereikt. Ontbindende voorwaarden kunnen zijn:

- Het voorbehoud dat de hypothecaire financiering rond komt.
- Het voorbehoud van uw technische keuring.
- Het voorbehoud van een bepaalde taxatiewaarde.
- etc.

Ontbindende voorwaarden zijn belangrijk en mogen daarom niet vergeten worden! Zij kunnen veel kosten en zorgen besparen.

### 7. Wat is een waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de koper kan in de koopovereenkomst een artikel worden opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom.

**Heeft u nog meer vragen? Bel ons even of kijk op onze website.**





# Wonen in Arnemuiden

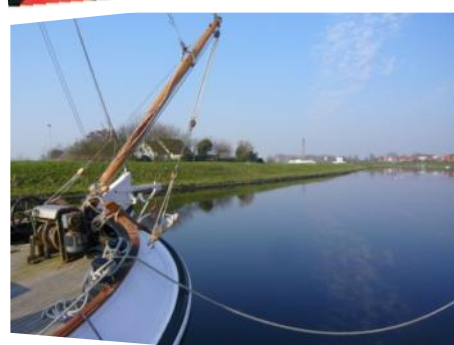
De plaats Arnemuiden is gelegen aan de oostelijke kant van het schiereiland Walcheren. De haven van Arnemuiden behoorde in de 15<sup>e</sup> en 16<sup>e</sup> eeuw tot één van de belangrijkste havens van Zeeland. Bekend is ook het liedje “De klok van Arnemuiden”, dit gaat over de klokken van de Arnemuidse kerk op de markt.

Tegenwoordig is Arnemuiden een rustig vissersplaatsje met zo’n 6000 inwoners. Arnemuiden beschikt over diverse winkelveorzieningen zoals een supermarkt, kledingzaken, bakkers, slaggers en kapsalons. Verder zijn er ook diverse cultuur en sportverenigingen gevestigd op Arnemuiden, zo zijn er de bekende voetbalvereniging en korfbalvereniging. Verder zijn er basisscholen, kinderdagverblijven en voor kinderen met de middelbare schoolleeftijd zijn er vele keuzemogelijkheden in de steden Middelburg en Vlissingen.

Arnemuiden is hemelsbreed gelegen op een paar honderd meter afstand van het recreatiegebied ‘t Veerse Meer. De natuur- en watersportliefhebber kan hier zijn hart ophalen!

Arnemuiden is goed te bereiken met het openbaar vervoer en de afslag richting de uitvalswegen zoals de A58 en N57 zijn binnen handbereik.

**Kortom, een sfeervolle woonomgeving met veel mogelijkheden.**





## Bouwkundig Expertise/Adviesbureau en Makelaarskantoor de Nooijer

Al sinds 1986 weten vele klanten de weg naar ons kantoor in Arnhem te vinden. In de afgelopen jaren hebben wij vele klanten mogen helpen. Voor vele mensen waren wij de sleutel op zoek naar hun droomwoning.

Ons enthousiaste team werkt met kunde, passie en hart voor hun vak aan het vervullen van uw woonwensen. Voor een gedegen verkoop- of aankoopadvies of al uw bouwkundige vragen met betrekking tot uw woning bent u bij ons aan het juiste adres. Daarnaast kunt u bij ons terecht voor taxaties, bouwkundige inspecties en voor het opmaken van een energielabel.

Langstraat 85

4341 ED Arnhem

Tel: (0118) 60 21 54

E-mail: [info@denooijer-makelaars.nl](mailto:info@denooijer-makelaars.nl)

I: [www.denooijer-makelaars.nl](http://www.denooijer-makelaars.nl)

Geopend ma t/m vrij van 09.00 uur tot 17.00 uur

Dit pand wordt aangeboden in collegiale samenwerking met  
Horeca Traject Effect te Middelburg



Bouwkundig Expertise/Adviesbureau en Makelaarskantoor DE NOOIJER

(0118) 602154 - [info@denooijer-makelaars.nl](mailto:info@denooijer-makelaars.nl) - [www.denooijer-makelaars.nl](http://www.denooijer-makelaars.nl) - Langstraat 85, 4341 ED Arnhem





Heeft u interesse in het pand of heeft u een andere vraag?

Neem dan gerust contact op met ons kantoor.

Disclaimer

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Aan de verstrekte informatie in deze presentatiebrochure kunnen geen rechten worden ontleend.

