

Te koop in Reusel

# DENESTRAAT 3 en 1C

Perfect om wonen en werken te combineren!



**Roijmans Makelaardij**

TEL. 0497380103

[roijmans.nl](http://roijmans.nl)

[info@roijmans.nl](mailto:info@roijmans.nl)



# Kenmerken

## Overdracht

Koopsom € 849.000,- k.k.

Aanvaarding Direct

## Bouw

Type object Woonhuis, bungalow, vrijstaande woning, bedrijfsdienstwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1990

Dakbedekking Bitumen

Type dak Platdak

Isolatievormen Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 2.491 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 133,6 m<sup>2</sup>

Inhoud 1.250 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpandige ruimten 218,5 m<sup>2</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 165,5 m<sup>2</sup>

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 4,5 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 1

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Locatie

Ligging Bedrijventerrein

## Tuin

Type Achtertuin

Hoofdtuin Ja

Oriëntering West

Heeft een achterom Ja

# Kenmerken

Staat	Prachtig aangelegd
-------	--------------------

## Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

## CV ketel

CV ketel	Nefit Trendline HRC30/CW6 II
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2015
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	8
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft airco	Ja
Heeft een alarm	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft een schuifpui	Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond

# Kenmerken

Woonoppervlakte

133.6 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte

2.491 m<sup>2</sup>

Inhoud woning

1.250 m<sup>3</sup>

Energielabel

B



# Omschrijving

Perfekte gelegenheid om wonen en werken te combineren op deze prachtige zichtlocatie! Denestraat 3 en 1C te Reusel is thans in gebruik als bungalow met kinderdagverblijf, magazijn werkplaats en onbebouwde grond. Het royale perceel van bijna 2.500 m<sup>2</sup> biedt enorm veel mogelijkheden, er bestaat zelfs de mogelijkheid om een apart perceel te vormen van ruim 1.000 m<sup>2</sup> waar nu de wei is. Bedrijven in de categorie 3.2 zijn toegestaan, de gegevens van het bestemmingsplan zijn opgenomen in de brochure.

Gebruiksoppervlaktes:

Bungalow: ca. 134 m<sup>2</sup>

Kinderdagverblijf: ca. 219 m<sup>2</sup>

Magazijn: ca. 107 m<sup>2</sup>

Werkplaats: ca. 59 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: ca. 1990 (kinderdagverblijf ca. 1976)

Perceeloppervlak: 2.491m<sup>2</sup>

BTW: onbelaste verkoop

Aanvaarding: kan direct

## INDELING

Bedrijfswoning:

Hal met meterkast – woonkamer – gang – volledig betegelde badkamer voorzien van ligbad met douche-inrichting en wastafel in badkamermeubel – volledig betegelde toiletruimte met toilet en fontein – volledig betegelde bijkeuken voorzien van aansluitingen was- en droogmachine en opstelling Nefit Trendline HRC30/CW6 II van 2015 – slaapkamer 1 – slaapkamer 2 – slaapkamer 3 – gesloten keuken voorzien van inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi magnetron en schuifpui naar terras.

Bijgebouw: tuinhuis en kantoor-/opslagruimte als volgt ingedeeld: kantoor – gang met wastafeltje, toilet, hobbyruimte en berging.

Kantoor-/praktijkruimte:

Entree voorzijde – kantoor voorzijde – cv-ruimte met opstelling Vaillant ecotec +30/36 van 2022 – speelhoek – toiletruimte – keuken met inbouwkeuken – gang met kast voorzien van telefoonaansluiting – badkamer – zij-entree – groepsruimte – slaapruijme – magazijn.



# Omschrijving

## BOUWWIJZE

Traditioneel gebouwd met funderingen op staal, spouw metselwerk gevels geïsoleerd, kinderdagverblijf deels in houten buitenwanden, platte daken van houten balklagen geïsoleerd gedekt met bitumen. Betonnen begane grondvloer geïsoleerd. De woning is uitgevoerd met kunststof kozijnen bezet met dubbele beglazing. Het kinderdagverblijf is deels uitgevoerd met houten kozijnen bezet met enkel glas en het kantoor aan de voorzijde is recent uitgevoerd met kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Het dak van het kinderdagverblijf is in 2023 voorzien van een nieuwe laag dakbedekking.

## VOORZIENINGEN

Verwarming woning middels Nefit Trendline HRC30/CW6 II van 2015, vloerverwarming in de keuken, gang, badkamer, toilet en bijkeuken. Verwarming kinderdagverblijf middels Vaillant ecotec+30/36 van 2022 en airco aanwezig.

## VERHUURDE STAAT

Het kinderdagverblijf is verhuurd tot 1 september 2024. Huurprijs wordt alleen aan geïnteresseerden kenbaar gemaakt. Eventuele verlenverlenverlen is bespreekbaar zolang het kinderdagverblijf geen andere locatie heeft.

## ALGEMEEN

- Kinderdagverblijf met bungalow, magazijn, werkplaats en onbebouwde grondgrond
- Op een perfecte zichtlocatie gelegen en op korte afstand van het dorpscentrum.
- Woning is volledig uitgevoerd met kunststof kozijnenkozijnen
- Vloerverwarming in de keuken, gang, badkamer, toilet en bijkeuken.
- Energielabel B.
- Voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig.
- Apart perceel te vormen van ruim 1.000 m<sup>2</sup>.
- Bestemmingsplan voorziet in bedrijven categorie 3.2.
- Er wordt niet geopteerd voor een met btw belaste levering.
- Wordt verkocht "as-is".

## Tenslotte:

De gegevens die u hierbij ontvangt zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Genoemde maten zijn indicatief. Koper dient na aankoop een waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren, groot 10% van de koopsom.

Interesse gewekt? Bel voor een afspraak!













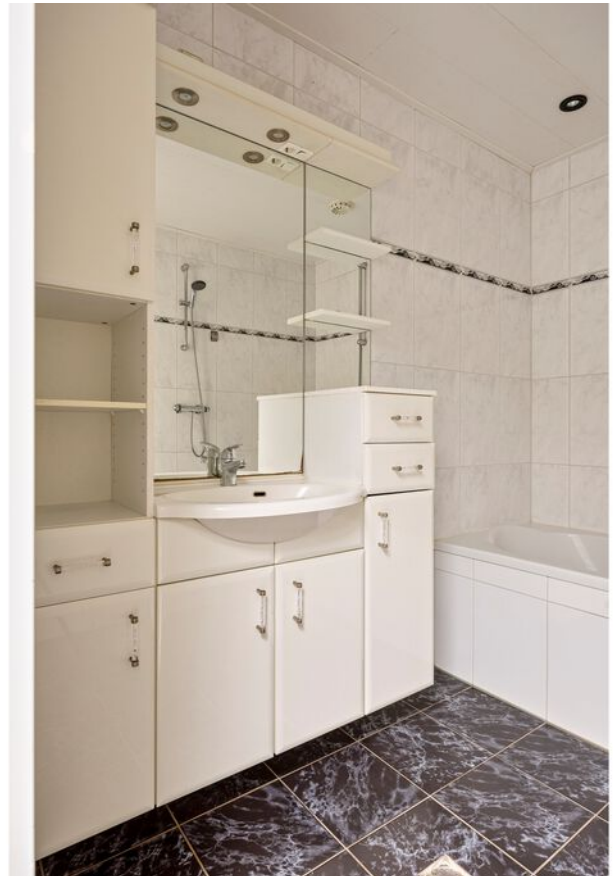














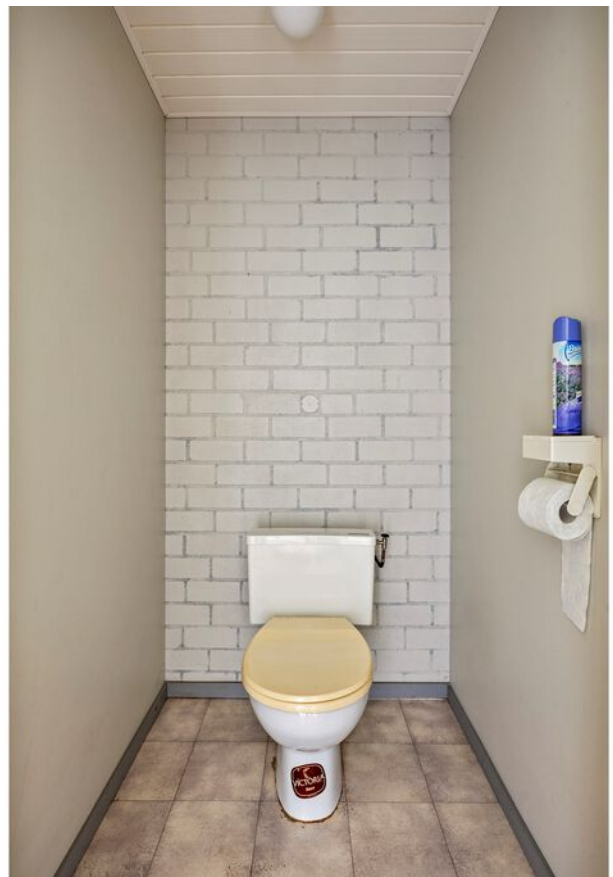












# Kinderdagverblijf











# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© 2008 www.zoob.nl

# Bungalow



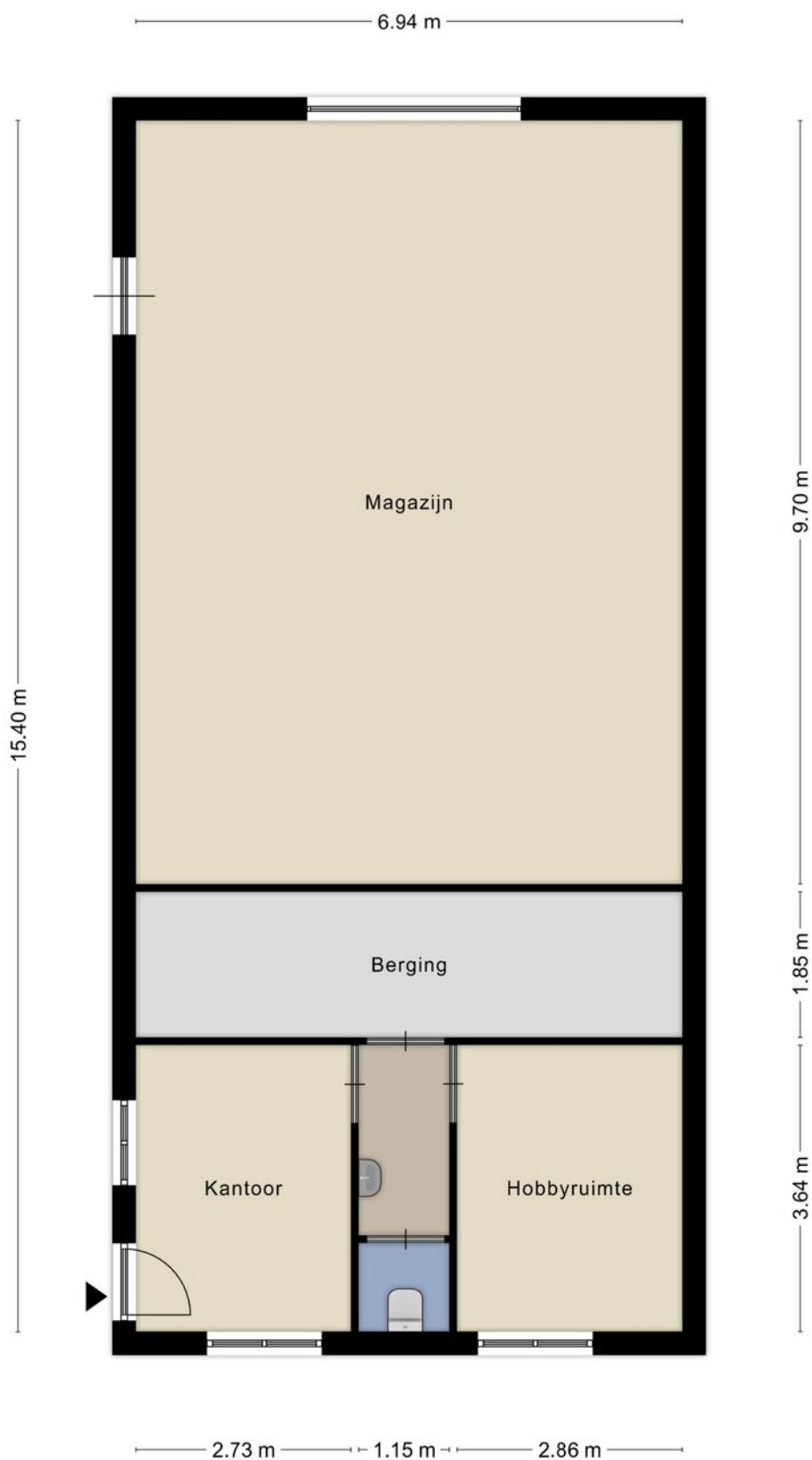
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Kinderdagverblijf



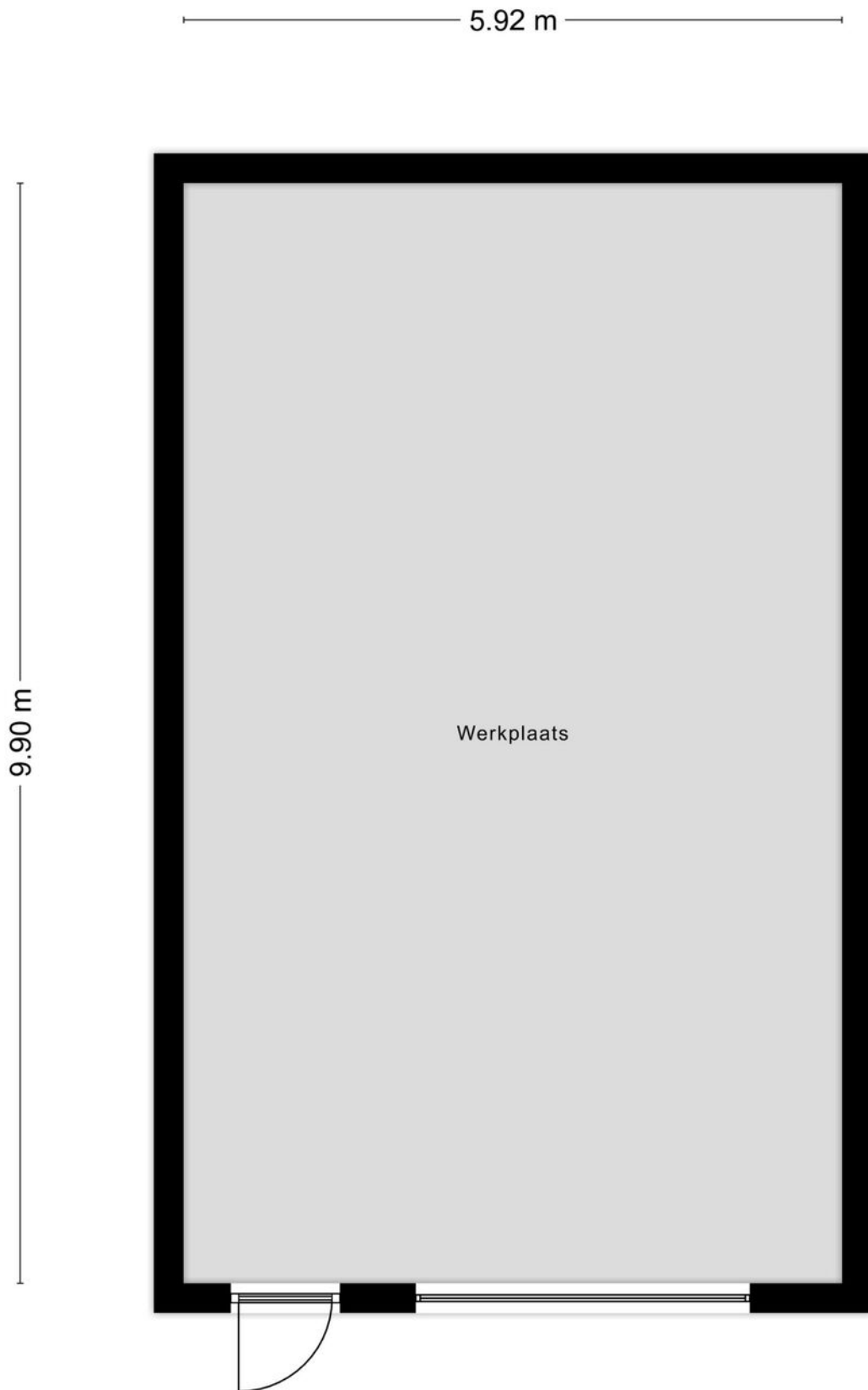
Aan de plattgronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zieber www.zieber.nl

# Magazijn



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

# Werkplaats



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

# Deze woning heeft energielabel

# B



## Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++	
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	+/-	+	++	
4 Vloeren	+/-	+	++	
5 Ramen		+	++	
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

## Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

## Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

### Warmtebehoefte in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

### Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Laag **Hoog**

### Aandeel hernieuwbare energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Denestraat 3  
5541RL Reusel

BAG-ID: 1667010000005834

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1990  
Compactheid 2,45  
Vloeroppervlakte 127m<sup>2</sup>

### Woningtype

Hoekwoning



## Opnamedetails

### Naam

F. Rijnen

### Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

### Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

### Certificerende instelling

SKGIKOB

### Soort opname

Basisopname

### Examnummer

6616507

### KvK-nummer

39090359




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Roijmans



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Reusel</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4330</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers houdt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	---	---

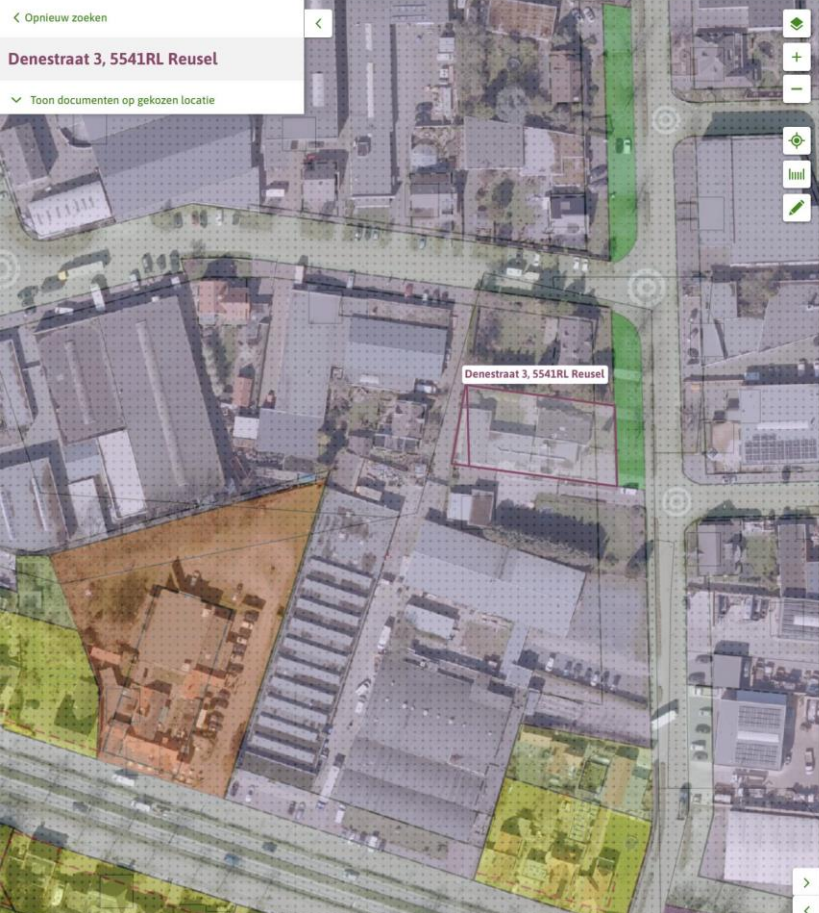
# Bestemmingsplan

Omgevingsloket Regels op de kaart

< Opnieuw zoeken

Denestraat 3, 5541RL Reusel

✓ Toon documenten op gekozen locatie



**Stedelijk gebied 2018**  
Bestemmingsplan Gemeente Reusel-De Mierden  
meer kenmerken  
vastgesteld 02-10-2019 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting  
Gerelateerd Overig

**Bestemmingsvlakken (3)**

- Bedrijventerrein >
- Groen >
- Waarde - Archeologie 2 >

**Bouwaanduidingen (1)**

- specifieke bouwaanduiding - bouwperceel

**Bouwvlakken (1)**

- bouwvlak

**Functieaanduidingen (2)**

- bedrijfswoning
- bedrijf van categorie 3.2

**Maatvoeringen (3)**

- Maximum bebouwingspercentage (%) (1)
  - Maximum bebouwingspercentage (%): 90
- Maximum bouwhoogte (m) (1)
  - Maximum bouwhoogte (m): 8
- Maximum goothoogte (m) (1)
  - Maximum goothoogte (m): 8

## Artikel 7 Bedrijventerrein

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven die zijn genoemd in [Bijlage 4 Staat van bedrijfsactiviteiten](#) onder de categorieën 2 en 3.1 met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zelfstandige kantoren, risicovolle inrichtingen en verkooppunten van motorbrandstoffen (al dan niet met lpg);
- bedrijven die zijn genoemd in [Bijlage 4 Staat van bedrijfsactiviteiten](#) onder categorie 3.2 met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zelfstandige kantoren, risicovolle inrichtingen en verkooppunten van motorbrandstoffen (al dan niet met lpg), ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.2';
- bedrijven die zijn genoemd in [Bijlage 4 Staat van bedrijfsactiviteiten](#) onder categorie 4.1 met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zelfstandige kantoren, risicovolle inrichtingen en verkooppunten van motorbrandstoffen (al dan niet met lpg), ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 4.1';
- productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- opslag, ter plaatse van de aanduiding 'opslag';

- g. een kunststofverwerkingsbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kunststofverwerkingsbedrijf';
- h. infrastructurele voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. terreinen.

## 7.2 Bouwregels

### o 7.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

<i>Situering</i>	uitsluitend binnen het bouwvlak
<i>Bebouwingspercentage</i>	min. 50% van het bouwperceel en max. 100% van het bouwvlak, tenzij anders aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)'
<i>Goothoogte</i>	zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)'
<i>Bouwhoogte</i>	zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'

### o 7.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

*Aantal bedrijfswoningen* max. één per bedrijf

<i>Situering</i>	uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'
<i>Niet-inpandige bedrijfswoningen</i>	- goothoogte max. 6 m, tenzij anders aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)'; - bouwhoogte max. 10 m, tenzij anders aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'; - dakhelling: van tenminste 65% van de bedrijfswoning min. 35° en max. 60°.

### o 7.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

<i>Situering</i>	uitsluitend binnen het bouwvlak
<i>Gezamenlijk bebouwingsoppervlakte</i>	max. 75 m <sup>2</sup> per bedrijfswoning
<i>Goothoogte</i>	max. 3,2 m
<i>Bouwhoogte</i>	max. 5,5 m

### o 7.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

<i>Situering</i>	zowel binnen als buiten het bouwvlak
------------------	--------------------------------------

<i>Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen</i>	max. 2 m
<i>Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn</i>	max. 1 m
<i>Bouwhoogte lichtmasten</i>	max. 6 m
<i>Bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde</i>	max. 4 m

### 7.3 Specifieke gebruiksregels

#### ○ 7.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bedrijven, anders dan ingevolge het bepaalde in lid 7.1 is toegestaan;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, anders dan ingevolge het bepaalde in lid 7.1 onder c. is toegestaan;
- c. het gebruik van gronden voor opslag, behoudens ter plaatse van het bouwvlak dan wel ter plaatse van de aanduiding 'opslag'.

#### ○ 7.3.2 Perceelsoppervlakte

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel' bedraagt de oppervlakte van het bouwperceel per bedrijf minimaal 800 m<sup>2</sup> en maximaal 5.000 m<sup>2</sup>.

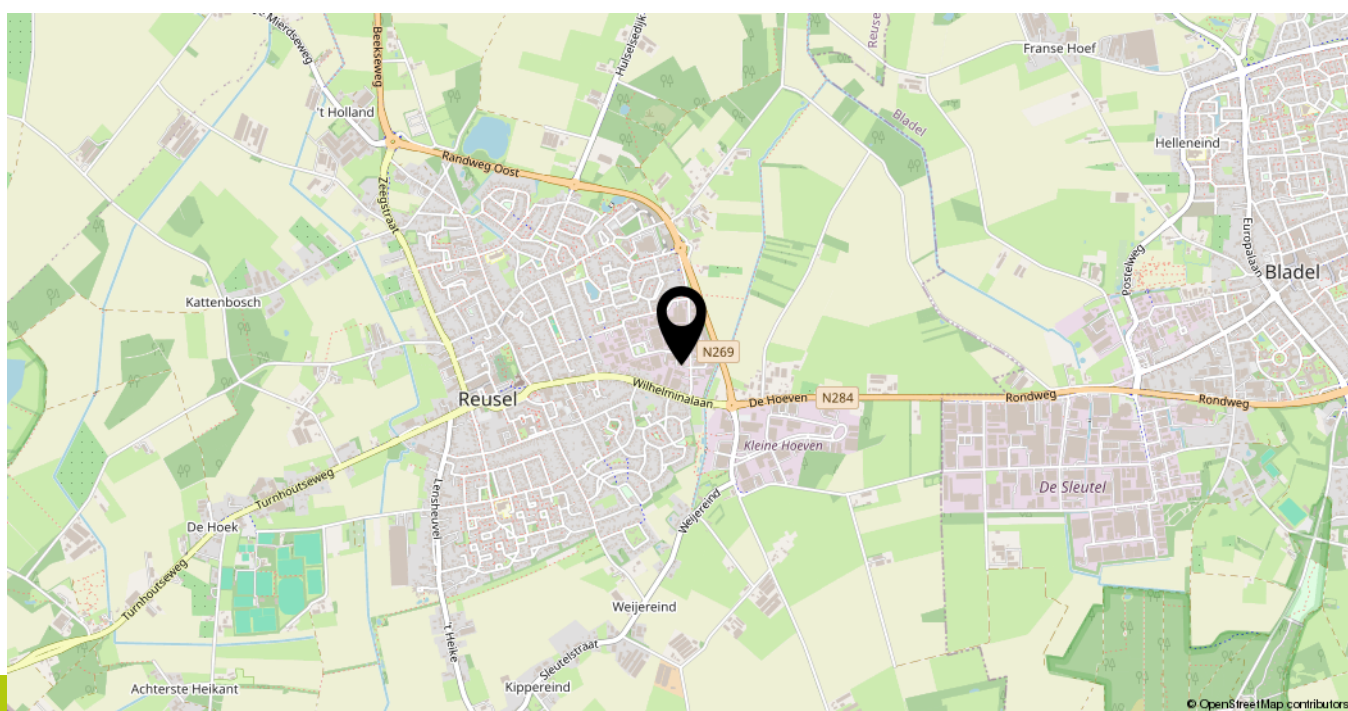
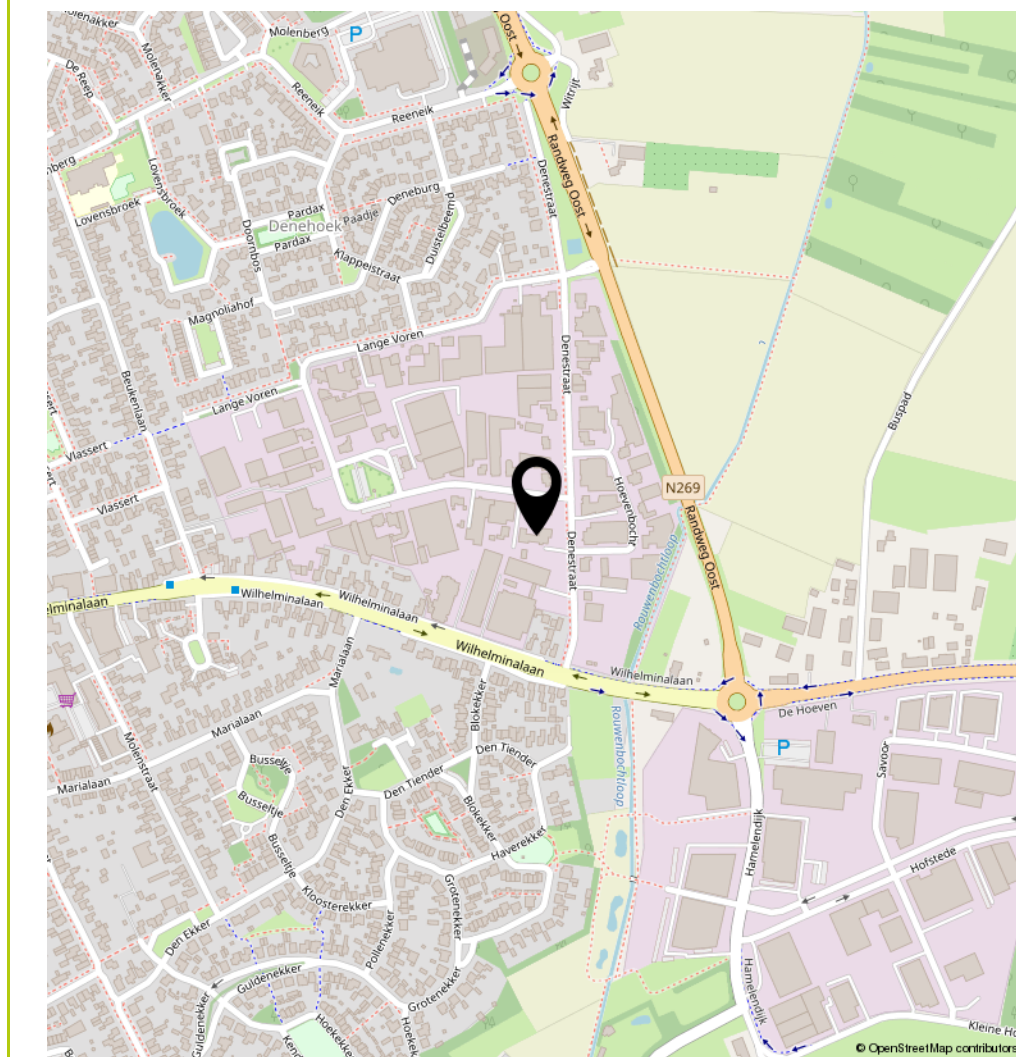
#### ○ 7.3.3 Voorwaardelijke verplichting

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - voorwaardelijke verplichting' is het in gebruik nemen van de nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen uitsluitend toegestaan als de landschappelijke inpassing conform het inpassingsplan als opgenomen in [Bijlage 3 Landschappelijke inpassing 't Bogtje](#) is gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden.

### 7.4 Afwijken van de gebruiksregels

- s. Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van de milieusituatie, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in lid 7.1 en lid 7.3.1 en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd in [Bijlage 4 Staat vanbedrijfsactiviteiten](#) onder de in lid 7.1 onder a. en b. genoemde categorieën, mits:
  1. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft;
  2. het geen risicovolle inrichtingen betreft.
- t. De onder a. genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de milieusituatie;
  3. de sociale veiligheid;
  4. de verkeersveiligheid;
  5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

# Locatie op de kaart





## LIJST VAN (ON)ROERENDE ZAKEN BEHORENDE BIJ DE KOOPAKTE

Betreffende het perceel : Denestraat 3 + 1C REUSEL

De in de kolom "blijft achter" aangekruiste zaken zijn in de koopsom inbegrepen.

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	ter overname	niet van toepassing
Tuinaanleg / (sier-)bestrating / beplanting / erfafscheiding	x			
Buiten / tuinverlichting	x			
Tuinhuisje / buitenberging	x			
Plantenkas / broeikas				x
Bekabeling en leidingen	x			
Bewateringssysteem				x
Vlaggenmast				x
Voet droogmolen				x
(Schotel)antenne	x			
(Buiten)brievenbus	x			
(Voordeur)bel en trafo	x			
(Veiligheids)sloten	x			
Alle sleutels	x			
Overig hang- en sluitwerk	x			
Alarminstallatie	x			
Rolluiken/zonwering buiten	x			
Zonwering binnen				x
Gordijnrails	x			
Glasgordijnen	x			
Overgordijnen begane grond	x			
Overgordijnen verdieping				x
Losse horren / rolhorren				x
Rolgordijnen / lamellen / luxaflex	x			
Vloerbedekking / linoleum	x			
Parketvloer(en) / kurkvloer(en)				x
Laminaatvloer(en)	x			
Andere vloerafwerking, te weten: _____				x
Warmwatervoorziening te weten:				
- Warmwaterboiler + close-in-boiler				x
- Warmwatergeiser				x
C.v. met toebehoren	x			
(Klok)thermostaat	x			
Voorzet / inzet open haard met toebehoren	x			
(Gas)kachel(s)				x
Alle isolatievoorziening (voorzetramen, radiator, etc.)				x
Mechanische afzuiginstallatie	x			
Airco-installatie				x
Keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	x			
Keuken (inbouw) apparatuur, te weten:				
- Kookplaat, afzuigkap, koelkast	x			
- Vaatwasmachine, combimagnetron	x			
Inbouwverlichting	x			
(Licht)dimmers				x
Schakelmateriaal	x			



## LIJST VAN (ON)ROERENDE ZAKEN BEHORENDE BIJ DE KOOPAKTE

Betreffende het perceel : Denestraat 3 + 1C REUSEL

De in de kolom “blijft achter” aangekruiste zaken zijn in de koopsom inbegrepen.

### ZAKEN

- Opbouwverlichting
- Wasmachinekraan
- Tap- en stop kranen
- Thermostaatkranen
- Wastafel(s) met accessoires
- Wastafelverlichting
- Toilet accessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)
- Badkamer accessoires (spiegel, douchescherm etc.)
- Losse kasten
- Boekenplanken, legplanken
- Spiegelwanden
- Sauna met toebehoren
- (Huis) telefoontoestellen
- Milieubox
- Vuilcontainer(s)
- Overige zaken, te weten:
  - Magazijnstelling
  - Cirkelzaagmachine
  - \_\_\_\_\_
  - \_\_\_\_\_
  - \_\_\_\_\_
- Zaken, die geen eigendom zijn, maar met lease-, en / of huurcontracten zijn over te nemen te weten:
  - \_\_\_\_\_
  - \_\_\_\_\_
  - \_\_\_\_\_

blijft achter	gaat mee	ter overname	niet van toepassing
			x
x			
x			
x			
x			
x			
x			
			x
			x
			x
			x
x			
x			
		x	
	x		
			x

# Heeft u interesse in **Denestraat 3 en 1C?**

Neem contact op met ons kantoor!



## **Roijmans Makelaardij**

Horizon 6  
5531 BG Bladel

TEL. 0497380103  
roijmans.nl  
info@roijmans.nl

