Ditters Franssen
MAKELAARS

VERKOOPBROCHURE



MARCONISTRAAT 7A
6902 PC ZEVENAAR

Ditters Franssen Makelaars
Kampsingel 3
6901 JC ZEVENAAR
Tel: 0316-524951

Ditters Franssen Makelaars
Wilhelminastraat 28
6942 BL DIDAM
Tel: 0316-221807

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

NVM

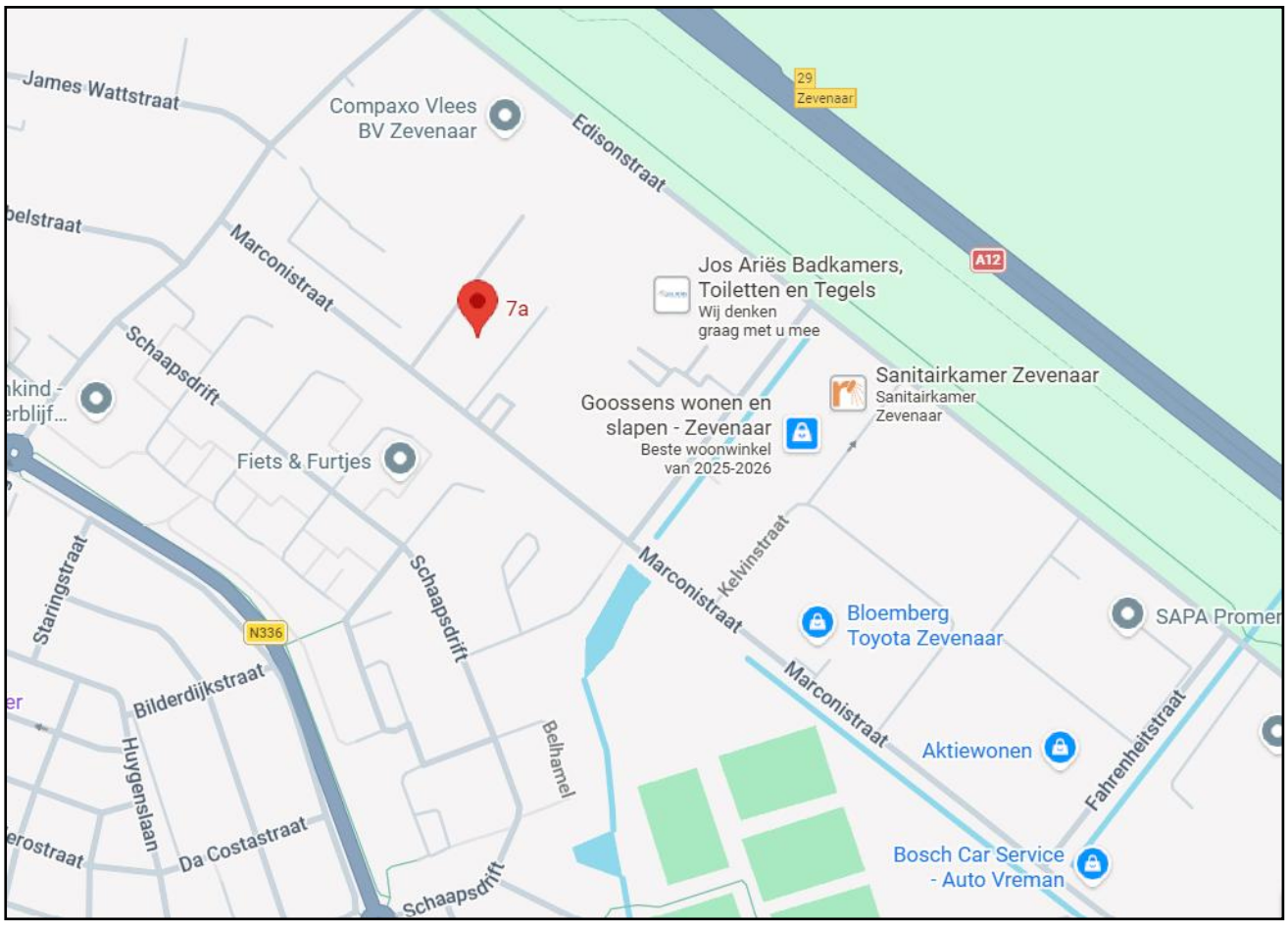
ZEVENAAR	MARCONISTRAAT 7A

Omschrijving object	ENTHOUSIASTE ONDERNEMER GEZOCHT! Namens onze opdrachtgever bieden wij te koop aan een multifunctioneel bedrijfspand bestaande uit 493 m² bedrijfsruimte waarvan 368 m² bedrijfshal en 125 m² kantoor- en facilitaire ruimte. Uitbreiding van inpandige kantoorruimte desgewenst eenvoudig mogelijk. Totaal verhuurbaar vloeroppervlak 493 m². Het geheel verkeert in een goede staat van onderhoud. Het object is gebouwd in 1969 en is gunstig gelegen aan de buitenzijde van het bedrijventerrein “Hengelder”. Het betreft een multifunctioneel bedrijfsgebouw met voldoende parkeergelegenheid (7 parkeerplaatsen). Tevens beschikt het over een gunstig energielabel B. Het object is gelegen aan de doorgaande route op bedrijventerrein 'Hengelder'. Bedrijventerrein 'Hengelder' is bekend om de aanwezigheid van zowel lokale als grotere (inter)nationaal georiënteerde ondernemingen, groothandel, volumineuze detailhandel, w.o. meubels en auto's, productie- en logistieke bedrijven. O.a. zeer geschikt voor o.a. (technische) groothandel al dan niet met assemblage of lichte productie. Zevenaar is strategisch gelegen tussen Arnhem en Duitse grens, in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Uitstekend bereikbaar en gunstig gelegen nabij (provinciale) ontsluitingswegen o.a. richting A12/A18 en de A3 (Duitsland). De geplande nieuwe aansluiting op de A12 is op korte afstand gelegen.

ZEVENAAR	MARCONISTRAAT 7A

Indeling	**BEGANE GROND:** Entree, hal met toilet, kantoorruimte 1 (25 m²) met meterkast, kantoorruimte 2 (19 m²), grote multifunctionele kantoorruimte (39 m²) met pantry voorzien van vaatwasser, kantine/vergaderruimte 22 m² met pantry en toilet, multifunctionele bedrijfshal (totaal 368 m²) met lichtstraat en overheaddeur, magazijn/opslagruimte met wasmachine aansluiting en cv-opstelling. **BIJZONDERHEDEN:** NEN 2580 meetrapport beschikbaar, alarminstallatie, Intergas Kombi Kompakt HR 2009, Reznor luchtverwarming bedrijfshal, hardhouten kozijnen met HR++ beglazing (2025), dak- en gevelisolatie, brede overheaddeur in de bedrijfsruimte, VvE appartementen Marconistraat 7A t/m 7M, N en P, servicekosten € 450,00 per maand.
Bouwjaar	1969
Totaal verhuurbaar vloeroppervlak	493 m²
Inhoud	2477 m³
Frontbreedte	20 m²
Vrije hoogte bedrijfsruimte	4,05 m²
Vraagprijs	€ 545.000,= K.K
Aanvaarding	In overleg, spoedige aanvaarding mogelijk

ZEVENAAR	**MARCONISTRAAT 7A**



Gemeentelijke informatie:
Door de samenvoeging op 1 januari 2005 van de gemeente Zevenaar met de gemeente Angerlo en op 1 januari 2018 met de gemeente Rijnwaarden is de nieuwe gemeente Zevenaar ontstaan, bestaande uit de stad Zevenaar en de dorpen Angerlo, Giesbeek & Lathum, Babberich, Oud-Zevenaar, Tolkamer, Lobith, Herwen, Aerdt, Spijk en Pannerden. Samen vormen ze één gemeente met ca. 45.000 inwoners.

Zevenaar heeft een centrale functie voor De Liemers. Door de gunstige ligging aan de autosnelweg A12 heeft de stad veel bedrijven aangetrokken. Naast het ruime en gevarieerde winkelaanbod heeft Zevenaar ook op toeristisch gebied het nodige te bieden.

De gemeente Zevenaar waarborgt het landelijke karakter van het gebied tussen het knooppunt Arnhem-Nijmegen en Montferland-Achterhoek. De Gemeente kent een strategische ligging in de nabijheid van de Europese hoofdtransportroutes tussen Rotterdam/Europoort enerzijds en het Ruhrgebied anderzijds.

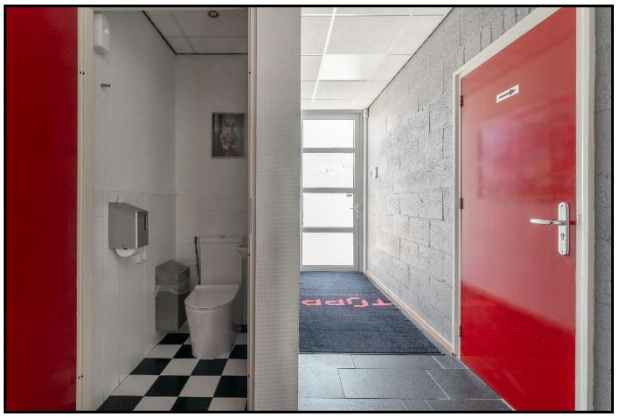
De stad Zevenaar ligt in het “hartje” van de Liemers, 12 km vanaf Arnhem.

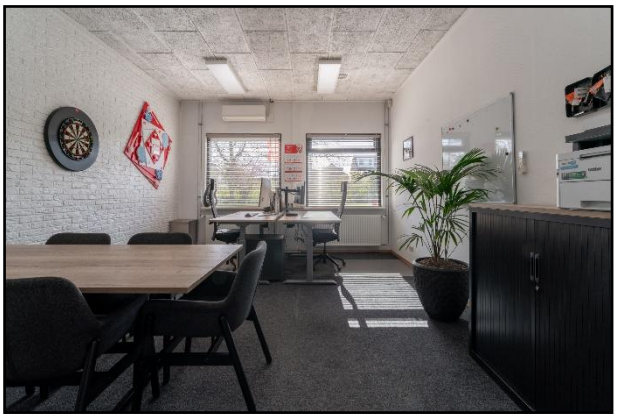
Zevenaar heeft 5 bedrijventerreinen te weten Hengelder, Tatelaar, Mercurion Zuidspoor en 7Poort. Zevenaar heeft een aansluiting op de A12 en grenst aan Oosterbuur Duitsland.

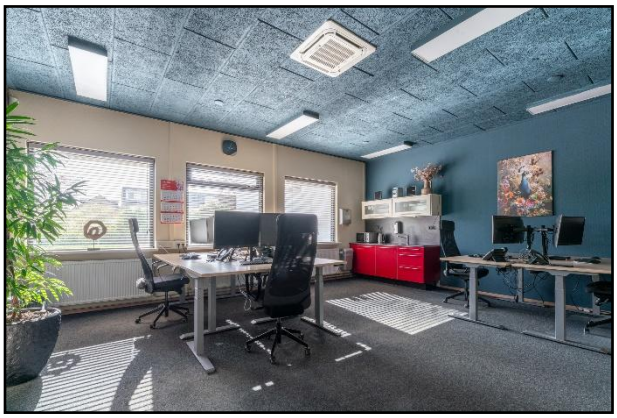
De bedrijventerreinen Hengelder, Tatelaar en Zuidspoor zijn ontwikkeld vanaf de jaren zeventig. Het zijn gemengde bedrijventerreinen waarop deels wonen is toegestaan. Mercurion en 7Poort zijn jongere bedrijventerreinen waarop wonen niet is toegestaan.

FOTO'S

















FOTO'S















PLATTEGRONDEN



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oud-ZevenaarC3845 A1



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 1000

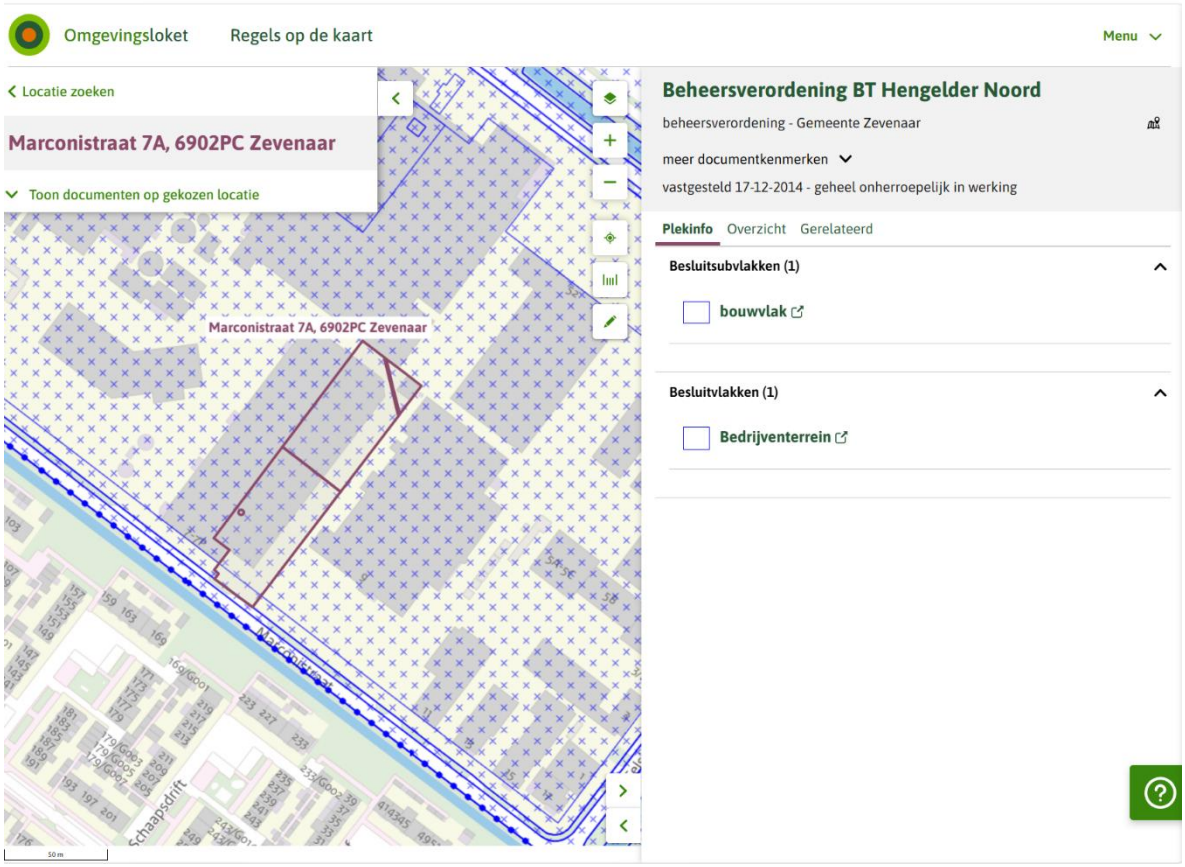
Kadastrale gemeente	Oud-Zevenaar
Sectie	C
Perceel	3442

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

BESTEMMINGSKAART



Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, met dien verstande dat:
   1. ter plaatse van de aanduiding '**geluidzone - industrie 1**' bedrijven zijn toegestaan overeenkomstig de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bijlage 1 bij deze regels;
   2. ter plaatse van de aanduiding '**geluidzone - industrie 2**' bedrijven zijn toegestaan overeenkomstig de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bijlage 2 bij deze regels;
   3. ter plaatse van de aanduiding '**geluidzone - industrie 3**' bedrijven zijn toegestaan overeenkomstig de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bijlage 3 bij deze regels;
   4. ter plaatse van de aanduiding '**geluidzone - industrie 4**' bedrijven zijn toegestaan overeenkomstig de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bijlage 4 bij deze regels;

b. detailhandel in brandgevaarlijke, explosieve en milieuverstorende goederen;

c. ondergeschikte productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen, textiel, schoeisel, lederwaren en huishoudelijke artikelen;

d. volumineuze detailhandel, zoals auto's, meubels, boten, caravans, grove bouwmaterialen, machines ten behoeve van bedrijven, landbouwwerktuigen en -machines;

e. één bedrijfswoning bij het bedrijf;

f. ter plaatse van de aanduiding '**nutsvoorziening**' is een nutsvoorziening toegestaan;

g. ter plaatse van de aanduiding '**een specifieke vorm van horeca - daghoreca**' is tevens één vestiging voor daghoreca toegestaan;

h. parkeervoorzieningen, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie nummer 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie';

i. bij de bestemming passende voorzieningen waaronder wegen, paden, bermen, tuinen, water, groenvoorzieningen en overige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op of in de gronden als bedoeld in artikel 4.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;

b. het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag maximaal 70% bedragen, met inachtneming van de parkeernorm als bedoeld in artikel 4.1 sub g;

c. de bouwhoogte mag maximaal 12 meter bedragen, dan wel niet meer dan ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' is aangegeven;

d. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - schoorsteen**' mag de bouwhoogte maximaal 20 meter bedragen;

e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens
   1. mag niet minder dan 3 m bedragen, terwijl de afstand van gebouwen tot de tegenover naar de wegzijde gekeerde bebouwingsgrens ten minste 3 m dient te bedragen, met dien verstande dat deze stroken vrij dienen te blijven van opslag van goederen, materialen en grond, of:
   2. mag aan één zijde minder bedragen dan 3 m, mits de afstand van het gebouw tot het tegenoverliggende zijdelingse gebouw minimaal 4 m bedraagt en

dat de breedte van het gebouw niet meer dan 30 meter bedraagt, met dien verstande dat gebouwen aan de zijdelingse perceelsgrens niet aan elkaar worden gebouwd.

4.2.2 Bedrijfswoning

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

a. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m^3;
b. bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning moeten voldoen aan de volgende kenmerken:
    1. de oppervlakte van de garage/berging annex tweede garage mag maximaal 65 m^2 bedragen;
    2. de goothoogte van de garage/berging annex tweede garage mag maximaal 2,75 bedragen;
    3. de bouwhoogte van een vrijstaande garage/berging annex tweede garage mag maximaal 4,5 m bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

a. voor zover gelegen binnen het bouwvlak:
    1. de bouwhoogte van palen, masten, verkeerstekens en technische installaties en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 12 m bedragen;
    2. de bouwhoogte van erf-, perceel- of terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;
b. voor zover gelegen buiten het bouwvlak:
    1. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 m bedragen;
    2. met dien verstande dat de bouwhoogte van palen, masten, verkeerstekens en technische installaties 9 m mag bedragen;
    3. de bouwhoogte van erf-, perceel- of terreinafscheidingen mag maximaal 1 m bedragen;

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

a. wonen, behoudens in de bedrijfswoningen als bedoeld in artikel 4.1 sub b;
b. detailhandel, behoudens detailhandel als bedoeld in artikel 4.1 sub b, c en d;
c. (permanente) opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn.

4.4 afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 sub a ten behoeve van het gebruiken van gronden en bouwwerken voor een ander soort bedrijf, dan het in dat lid bedoelde, indien:

a. het een ander soort bedrijf is, dat in de van deze regels deeluitmakende bijlagen 1 t/m 4, danwel indien dat bedrijf niet voorkomt in de genoemde bijlagen, het daarmee gelijk te stellen is naar de gevolgen van de omgeving;
b. het ander soort bedrijf geen opslag van goederen in de open lucht inhoudt of met zich meebrengt en;
c. het ander soort bedrijf de functie van het industrieterrein niet belemmerd;
d. het ander soort bedrijf geen negatieve gevolgen met zich mee brengt voor het nabijgelegen woongebied.

Enkele belangrijke punten:

Mededelingsplicht / onderzoeksplicht:
De informatie in deze brochure is verkregen van de eigenaar / verkoper van het object en uit eigen waarnemingen ter plaatse. De verkoper heeft de plicht om de koper naar beste weten te informeren. Op de koper rust een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van de woning en haar omgeving.
In dit kader verdient het aanbeveling dat de koper een (bouwkundige) deskundige inschakelt; eventuele nadelige gevolgen van het niet inschakelen van een deskundige door de koper kunnen de verkoper en zijn makelaar niet worden aangerekend. In onze koopaktes wordt daarom standaard de volgende clausule opgenomen.
”Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de verkoopmakelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het nalaten hiervan voor eigen risico van de koper is.

Een bod uitbrengen:
Een vraagprijs dient gezien te worden als een uitnodiging tot het doen van een bod.
Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs brengt niet automatisch een koopovereenkomst tot stand. De verkoper kan beslissen of het bod wel of niet wordt aanvaard of kan een tegenvoorstel doen.

Biedverloop:
Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning:
Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over koopsom, levering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Koopakte:
De koopakte wordt, tenzij anders overeengekomen, opgesteld- door de verkoopmakelaar- volgens de regels van de Nederlands Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Indien op verzoek van de koper een voorbehoud wordt gemaakt ter verkrijging van een hypothecaire lening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG) zal hiervoor –tenzij expliciet anders overeengekomen – een maximum termijn van zes weken na totstandkoming van de overeenstemming in de koopakte worden opgenomen.
In alle koopovereenkomsten die door bemiddeling van Ditters Franssen Makelaars worden gesloten, zal standaard een waarborgsom of bankgarantie ter hoogte van 10% van de koopsom worden opgenomen. Koper dient uiterlijk zeven weken na de totstandkoming van de overeenstemming hiervoor zorg te dragen.

Bedenktijd:
Overeenkomstig de wettelijke bepalingen in het kader van de consumentenkoop wordt in de koopakte een clausule opgenomen, waarin is bepaald, dat de koper binnen een bepaalde periode - na de ontvangst van de getekende koopakte-gerechtigd is de koop te ontbinden. In de koopakte kan worden opgenomen, dat ook ten behoeve van de verkoper een dergelijke bedenktijdclausule zal gelden.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen:

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Relevante informatie uit het eigendomsbewijs is ter inzage via de makelaar.
Bij appartementen spelen diverse achterliggende documenten een rol, zoals de splitsingsakte, het reglement en de stukken van de V.V.E. Het verdient aanbeveling zich hierover te laten informeren.

Bouwkundige risico's:
Indien de woning gebouwd is in de periode 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals, Kwaaitaal-, Omnia-, of Mantavloeren.
Er is gebleken dat in gebieden met hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.
Indien de woning is gebouwd in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkerwijs asbest houdende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee brengen. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Voor objecten van 30 jaar of ouder zal in de koopakte de algemene ouderdomsclausule worden opgenomen, hetgeen -beknopt- betekent, dat aan deze objecten lagere eisen aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden.

Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks:
Voor zover de verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor opslag van (vloei-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.
Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook.

Toelichtingsclausule NEN258:
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een ***indicatie*** van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.