

TE KOOP
HOGE HAM 144,146,146A,146B,148
DONGEN



INTRODUCTIE

Van der Sande VanOpstal Bedrijfsmakelaars heeft de exclusieve opdracht gekregen voor de verkoop van het object aan de Hoge Ham 144-148 te Dongen (5104 JL), bestaande uit een winkelruimte en een werkruimte op de begane grond, alsmede drie appartementen op de verdiepingen.

Verkoper heeft de wens het registergoed onvoorwaardelijk te verkopen. Verkoop vindt plaats middels een onderhands verkoopproces. Hiervoor is een dataroom ingericht, waar na getoonde interesse toegang aan kan worden verleend.



KORTE OMSCHRIJVING

Het betreft hier een kleinschalig winkel-wooncomplex gesitueerd in de hoofdwinkelstraat van Dongen. Het complex bestaat uit een winkel met een tweetal daarboven gelegen appartementen. Aan de achterzijde van het complex is een bedrijfsruimte gelegen met daarboven een fraai appartement met een dakterras.

Het complex bedraagt in totaal ca. 509 m² en is als volgt onderverdeeld:

- Hoge Ham 144: - appartement van ca. 85 m²
- Hoge Ham 146: - winkelruimte van ca. 150 m²
- Hoge Ham 146A: - appartement van ca. 96 m²
- Hoge Ham 146B: - bedrijfsruimte van ca. 91 m²
- Hoge Ham 146B: - opslagruimte van ca. 27 m²
- Hoge Ham 148: - appartement van ca. 70 m²

De winkelruimte is al gedurende lange tijd verhuurd aan een juwelier. De appartementen aan de voorzijde zijn verhuurd aan particulieren. In de achterbouw is op de begane grond een bedrijfsruimte gelegen die is verhuurd in combinatie met het bovengelegen appartement. In de achterbouw is een kleine opslagruimte (27 m²) gelegen die leeg en vrij van huur wordt opgeleverd.

De huidige huuropbrengst voor het geheel bedraagt € 81.283,68 per jaar. Dit is exclusief de leegstaande opslagruimte.

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente: Dongen
Sectie: I
Nummer: 1431
Groot: 480 m²



BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingsplan 'Centrum' is onherroepelijk vastgesteld op 24-10-2013.

Dit betekent dat ter plaatse onder meer mogen worden gevestigd: kantoren, dienstverlening, detailhandel, cultuur en ontspanning, maatschappelijke doeleinden, horeca t/m categorie 2 en wonen.

Voor alle bestemmingsplannen en informatie hieromtrent verwijzen we u naar www.omgevingswet.overheid.nl.

< Opnieuw zoeken < Hoge Ham 144, 5104JL Dongen

124256, 404235

Deze coördinaten liggen in
[Hoge Ham 146B, 5104JL Dongen](#)
[Perceel Dongen \(DGN01\) 11431](#)

Verberg documenten op gekozen locatie

Bekijk: ☒ Regels ☐ Andere documenten

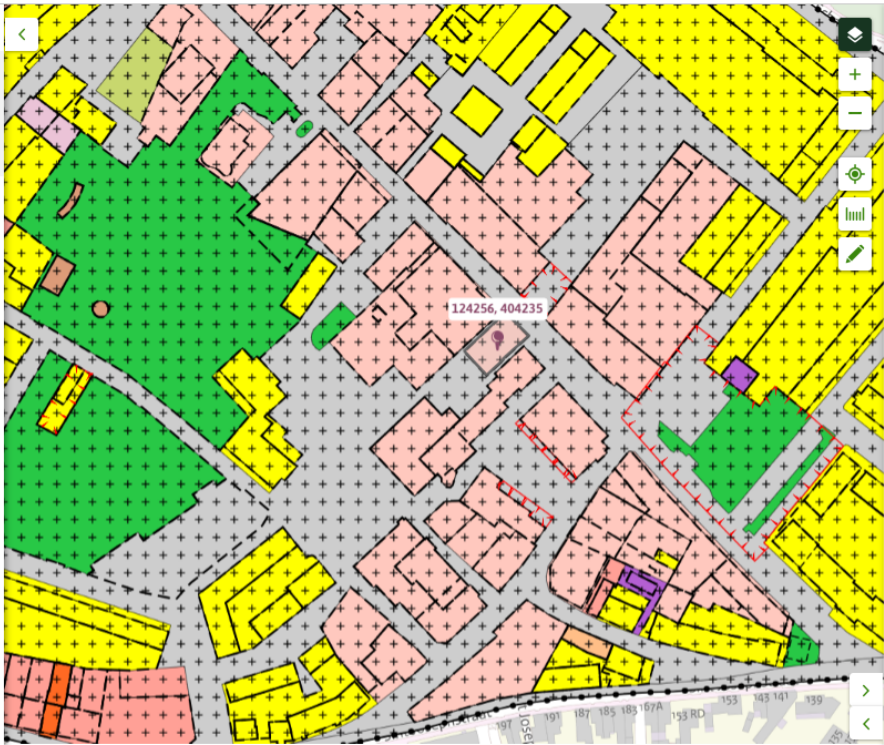
Gemeente Provincie Waterschap Rijk

Omgevingsplan gemeente Dongen >
Omgevingsplan - Gemeente Dongen ⓘ
In werking vanaf 05-04-2024

Parapluplan Parkeren Dongen >
Bestemmingsplan - Gemeente Dongen ⓘ
Vastgesteld 02-07-2020 - geheel onherroepelijk in werking

Centrum - partiële herziening 2015 >
Bestemmingsplan - Gemeente Dongen ⓘ
Vastgesteld 12-03-2015 - geheel onherroepelijk in werking

Centrum >
Bestemmingsplan - Gemeente Dongen ⓘ
Vastgesteld 24-10-2013 - geheel onherroepelijk in werking



Centrum

Bestemmingsplan Gemeente Dongen
meer kenmerken ▾
vastgesteld 24-10-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (2)

☐ Waarde - Archeologie - 1 >

☐ Centrum >

Bouwwlakken (1)

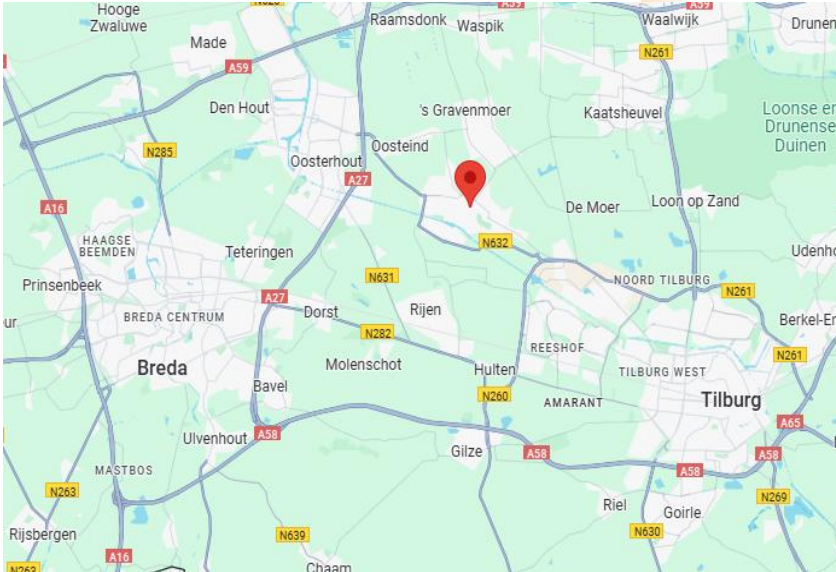
☐ bouwvlak >

Maatvoeringen (1)

Maximum goothoogte (m) (1)

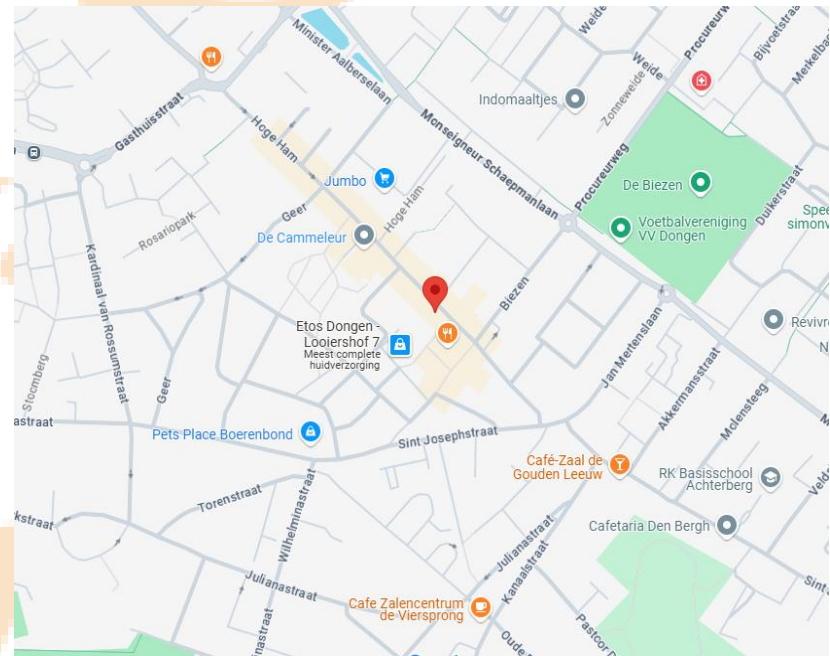
☐ Maximum goothoogte (m): 8 >

LIGGING



Het complex is gelegen in de hoofdwinkelstraat van Dongen. In de directe omgeving zijn diverse grootwinkel bedrijven gelegen. Onder meer zijn dit HEMA, Pearle, Bruna en Wibra. Aan de achterzijde van het pand is een groot parkeerterrein gesitueerd.

Dongen heeft een aantrekkelijk winkelgebied met een mix van winkels voor dagelijkse goederen en modische zaken. Gezien de ligging van Dongen is er ook aantrekkingskracht voor inwoners van omliggende gemeentes.



ENERGIELABEL

Hoge Ham 144 beschikt over energielabel E, geldig tot 26 juni 2035.

Hoge Ham 146 beschikt over energielabel D, geldig tot 27 juni 2035.

Energietabel woningen	Registratienummer 181399600	Datum registratie 03-07-2025	Geldig tot 26-06-2035	Status Definitief
-----------------------	--------------------------------	---------------------------------	--------------------------	----------------------

Deze woning heeft energielabel **E**



Isolatie	Installaties
1 Gevels: - +/ - + +	7 Verwarming: VR-ketel Verbeteradvies
2 Gevelpanelen: n.v.t.	8 Warm water: Overig warm water toestel Verbeteradvies
3 Daken: +/ - + +	9 Zonnepanelen: Geen zonnepanelen Verbeteradvies
4 Vloeren: - +/ - + +	10 Ventilatie: Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters Verbeteradvies
5 Ramen: - +/ - + +	11 Koeling: Geen koeling
6 Buitendeuren: - +/ - + +	12 Zonnepanelen: Niet aanwezig Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag Gemiddeld Hoog	Laag Hoog	0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning	Opnamedetails
Adres Hoge Ham 144 5104JL Dongen SAG-ID: 0760100000591	Naam Dirk Huijbregts Vakbekwaamheidsnummer 5515590
Detailaanduiding Bouwjaar: 1920 Compactheid: 1,81 Vloeroppervlakte: 93m²	Certificaathouder Huijbregts Vastgoedadvies B.V. Inschrijfnnummer EPG2018-18 KvK-nummer 67515401
Woningtype Tussenvoning onder dak	Certificerende instelling EPG-Certificering Soort opname Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Energietabel utiliteitsbouw	Registratienummer 669848268	Datum registratie 03-07-2025	Geldig tot 27-06-2035	Status Definitief
-----------------------------	--------------------------------	---------------------------------	--------------------------	----------------------

Dit gebouw heeft energielabel **D**



Isolatie	Installaties
Gevels: - +/ - + +	Verwarming: HR-107 ketel Verbeteradvies
Gevelpanelen: n.v.t.	Warm water: Elektrisch doorstroomtoestel Verbeteradvies
Daken: n.v.t.	Ventilatie: Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters Verbeteradvies
Vloeren: - +/ - + +	Koeling: Compressiekoeling Verbeteradvies
Ramen: - +/ - + +	Verlichting: 8,9 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen
Buitendeuren: - +/ - + +	Zonnepanelen: Niet aanwezig

Dit gebouw voldoet niet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt verwarmd via een aardgas aansluiting	Aandeel hernieuwbare energie
	0,0 %

Over dit gebouw	Opnamedetails
Adres Hoge Ham 146 5104JL Dongen SAG-ID: 0760100000306	Naam Dirk Huijbregts Vakbekwaamheidsnummer 7717590
Bouwjaar 1920 Detailaanduiding Compactheid: 1,85 Gebruiksfuncties: 71,2% Winkel 28,8% Kantoor Gebruiksoppervlakte 119 m²	Certificaathouder Huijbregts Vastgoedadvies B.V. Inschrijfnnummer EPG2018-18 KvK-nummer 67515401
	Soort opname Basisopname Certificerende instelling EPG-Certificering

U kunt de geldigheid van dit energielabel verifiëren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

ENERGIELABEL

Hoge Ham 146A beschikt over energielabel A, geldig tot 2 juli 2035.

Hoge Ham 148 beschikt over energielabel D, geldig tot 27 juni 2035.

Energietabel woningen

Registratienummer
529501661

Datum registratie
03-07-2025

Geldig tot
02-07-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A

G F E D C B A ++++

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 toevoer met mechanische afzuiging

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
Hoge Ham 146 A
5104JL Dongen
SAG-ID: 0768010300010918

Detailaanduiding
Bouwjaar 1920
Compactheid 2,23
Vloeroppervlakte 96m²

Woningtype
Hoekwoning onder dak

Opnamedetails

Naam
Dirk Huijbregts

Vakbekwaamheidsnummer
5515590

Certificaathouder
Huijbregts Vastgoedadvies B.V.

Inschrijfnnummer
EPG2018-18

KvK-nummer
67515401

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname

EPBU

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Energietabel woningen

Registratienummer
963216041

Datum registratie
03-07-2025

Geldig tot
27-06-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

D

G F E D C B A ++++

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
Hoge Ham 148
5104JL Dongen
SAG-ID: 0768010300030548

Detailaanduiding
Bouwjaar 1920
Compactheid 2,09
Vloeroppervlakte 70m²

Woningtype
Hoekwoning onder dak

Opnamedetails

Naam
Dirk Huijbregts

Vakbekwaamheidsnummer
5515590

Certificaathouder
Huijbregts Vastgoedadvies B.V.

Inschrijfnnummer
EPG2018-18

KvK-nummer
67515401

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname

EPBU

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



VERKOOPPROCEDURE

Namens de verkoper wordt een kandidaat uitgenodigd om aan te geven of er interesse is in aankoop in deze beleggingspropositie, Indien dit het geval is kan toegang worden gegeven tot de dataroom.

De kandidaat kan aan de hand van bovenstaande uitgangspunten een bieding doen. Deze bieding dient minimaal te bestaan uit een koopsom en een leveringsdatum. Indien akkoord wordt bereikt heeft koper het recht een Due Dilligence uit te voeren. De termijn voor deze Due Dilligence wordt onderling bepaald. Na deze termijn kan koper aangeven of de koop tegen de overeengekomen koopsom wordt geëffectueerd.

Na onvoorwaardelijke overeenstemming dient de levering binnen vier weken plaats te vinden. Koper stort een waarborgsom binnen vijf dagen na overeenstemming op de derdengelden rekening van de uitvoerend notaris.



KOOPVOORWAARDEN

Oplevering

Volledig in verhuurde staat.

Oplevering vindt plaats in huidige staat, op basis van “as is where is”-uitgangspunt.

Koopsomindicatie

De richtprijs bedraagt € 895.000,-- kosten koper. Er is geen BTW van toepassing.

Datum eigendomsoverdracht

Tussen partijen nader te bepalen, uiterlijk binnen vier weken na onvoorwaardelijk worden koopovereenkomst.

Notaris

Aan te wijzen door koper.

Koopovereenkomst

Voor het vastleggen van de afspraken wordt gebruik gemaakt van een standaard koopakte, model NVM BOG.

KOOPVOORWAARDEN

Verkoper heeft een dataroom ingericht met alle relevante informatie. Toegang tot de dataroom kunnen wij u verstrekken na ontvangst van een geldig legitimatiebewijs, uittreksel KvK en een non-disclosure verklaring. Indien naar aanleiding van deze vrijblijvende projectinformatie uw interesse is gewekt verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met onderstaande contactpersoon.



P.P.M. (Peter-Paul) Verhoeven MRICS
Vijverstraat 1
4818 ST Breda
T 076 514 74 54
M 06 54 95 80 92
pp.verhoeven@vandersande.nl
www.vandersande.nl

DISCLAIMER

Het bovenstaande behelst geen aanbod doch slechts vrijblijvende en globale informatie met betrekking tot het daarbij genoemde onroerend goed. Van der Sande VanOpstal Bedrijfsmakelaars staat niet in voor de juistheid van of volledigheid van deze gegevens.

Deze informatie is een uitnodiging om in gesprek te gaan over koop en verkoop en uiteindelijk een bieding te doen voor deze propositie.

Na het verstrijken van de uiterste termijn waarbinnen de bieding moet zijn ingediend, wordt de geïnteresseerde die een bieding heeft ingediend geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van de documenten te hebben ingestemd en kan hij geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de documenten. Verkoper noch Van der Sande VanOpstal Bedrijfsmakelaars is dan op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van de eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden; deze zijn voor risico van de geïnteresseerde.





DYNAMIS

Van der Sande VanOpstal

Bedrijfsmakelaars