

Nieuwstraat 180 A te (3201 EE) Spijkenisse



Beleggingsaanbieding  
Verhuurde horecaruimte

**KOOPSOM € 625.000,00**

Vrij van BTW



# Omschrijving

## Algemeen

Het centrum van Spijkenisse, sinds de herindeling onderdeel van de gemeente Nissewaard, is de afgelopen jaren sterk gegroeid door de toename van het inwoneraantal. Het kernwinkelgebied bestaat uit meerdere winkelclusters, met vier overdekte passages die worden omgeven door winkels aan een niet-overdekte winkelstraat.

- Cluster 1 - Noordpassage / Zuidpassage
- Cluster 2 - Overdekt winkelcentrum De Kopspijker
- Cluster 3 - Stadhuispassage
- Cluster 4 - Centrumpassage

Er zijn ruwweg twee kruisende winkellinten, te weten de Nieuwstraat die meandert door het centrum en de aaneenschakeling van de overdekte passages.

De meeste bezoekers van het centrum parkeren in de parkeergarage aan de Raadhuislaan. Vanuit de garage komen zij als voetganger direct uit in de Stadhuispassage. Deze passage sluit aan op de Breestoept en het aangrenzende plein, waar horeca gevestigd is en waar tevens de entree van de Centrum Passage zich bevindt.

In de directe omgeving van de beschikbare ruimte bevinden zich diverse grote publiekstrekkingen, waaronder H&M, Only, C&A, Hema en Xenos.

## Objectafbakening

Beschikbaar voor verkoop is het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte gelegen op dijkniveau en verder toebehoren aan de: Nieuwstraat 180a te Spijkenisse.



# Vervolg omschrijving

## Vervolg objectafbakening

Kadastraal bekend als Gemeente Spijkenisse, sectie D, nummer 8642-A, appartementsindex 572, uitmakende het eenhonderd achtenvijftigduizendste (158/1.000e) aandeel in de gemeenschap van het ondergesplitste appartementsrecht A-518.

A-518 maakt uit het 1.853/5.000e deel van A-331 en A-331 maakt uit het 627/1.000e van de gemeenschap die is omschreven in de hoofdsplitsing.

Het evenredige aandeel in de hoofdsplitsing is daarmee ca. 9,62 % van de totale gemeenschap.

## Erfpacht

In de oorspronkelijke akte van uitgifte in erfpacht, voorafgaande aan de hoofdsplitsing, is opgenomen dat de jaarlijkse canonverplichting is afgekocht voor de eerste 50 jaar, derhalve tot en met 31 december 2030.

De gemeente Nissewaard heeft reeds een standpunt ingenomen voor het beleid ná 31 december 2030 en geeft de erfpachters de keuze om:

1. vanaf 1 januari 2031 weer canon te gaan betalen;
2. de canon voor een nieuwe periode van 50 jaar af te kopen tot en met 31 december 2080 of;
3. de canon eeuwigdurend af te kopen, met gegarandeerde levering bloot eigendom.

Wij beschikken over correspondentie met bedragen voor de afkoop van de canon voor het betreffende appartementsrecht (beschikbaar op aanvraag).

## Indeling

Ca. 271 m<sup>2</sup> VVO, ca 297 BVO.

Voormelde oppervlakte is gebaseerd op een meetrapportage conform NEN2580, opgesteld door Zibber d.d. 4 december 2025. Onder- danwel overmaat van het metrage zal nimmer (kunnen) leiden tot enige verrekening van de prijs.

## Wijze van oplevering

In verhuurde staat, onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst.

Verkoop geschiedt op basis van 'as is, where is'. Koper vrijwaart verkoper van zicht- en onzichtbare gebreken.

In 2020 is een scheur geconstateerd in de betonvloer, bk bouw & milieuadvies heeft een bouwkundige inspectie uitgevoerd. Het rapport is beschikbaar op aanvraag.

## Huuropbrengst

De totale huuropbrengst is € 54.889,44 per jaar (prijspeil september 2025), exclusief BTW en servicekosten.

## Zakelijke lasten 2025

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| Onroerendezaakbelasting          | € 1.855,67 |
| Rioolrechten                     | € 385,39   |
| SVHW wegensheffing gebouwd       | € 38,92    |
| SVHW watersysteemheffing gebouwd | € 164,11   |
| BIZ-bijdrage                     | € 823,50   |

Totaal € 3.267,59

## Energie label

Het object heeft een energieklassering A++ en is geldig tot 10 december 2031.

## Notaris

Door koper te bepalen.

## Kosten

Alle kosten verband houdende met de overdracht zijn voor rekening van koper.

Nadrukkelijk zij vermeld dat deze vrijblijvende informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend,

# Huurgegevens Nieuwstraat 180a

## Deli Café Spijkenisse B.V.

|                     |                                                                                       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Metrage             | : ca. 271 m² VVO, ca 297 BVO                                                          |
| Contractvorm        | : Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 B                 |
| Bestemming          | : Horecaruimte ten behoeve van lunchroom / Deli Café                                  |
| Huuringangsdatum    | : 1 september 2017                                                                    |
| Huurtermijn         | : 5 jaar, derhalve tot en met 31 augustus 2022                                        |
| Verlenging          | : 5 jaar                                                                              |
| Expiratiedatum      | : 1 september 2027                                                                    |
| Opzegtermijn        | : 12 maanden                                                                          |
| Jaarhuur            | : € 54.889,44 per jaar, exclusief BTW en voorschot energie en voorschot servicekosten |
| Betaaltermijn       | : Per maand                                                                           |
| BTW belaste verhuur | : Ja                                                                                  |
| Servicekosten       | : € 10.307,27 per jaar, exclusief BTW                                                 |
| Indexatie           | : Jaarlijks per 1 september (huurprijs en servicekosten)                              |

Huurder heeft met verhuurder een vaste prijs afgesproken inzake de verschuldigde servicekosten. Deze servicekosten mogen ieder jaar worden geïndexeerd conform CPI. Vermeld dient te worden dat de huidige servicekosten op dit moment niet alle kosten inzake de VvE bijdrage dekt.

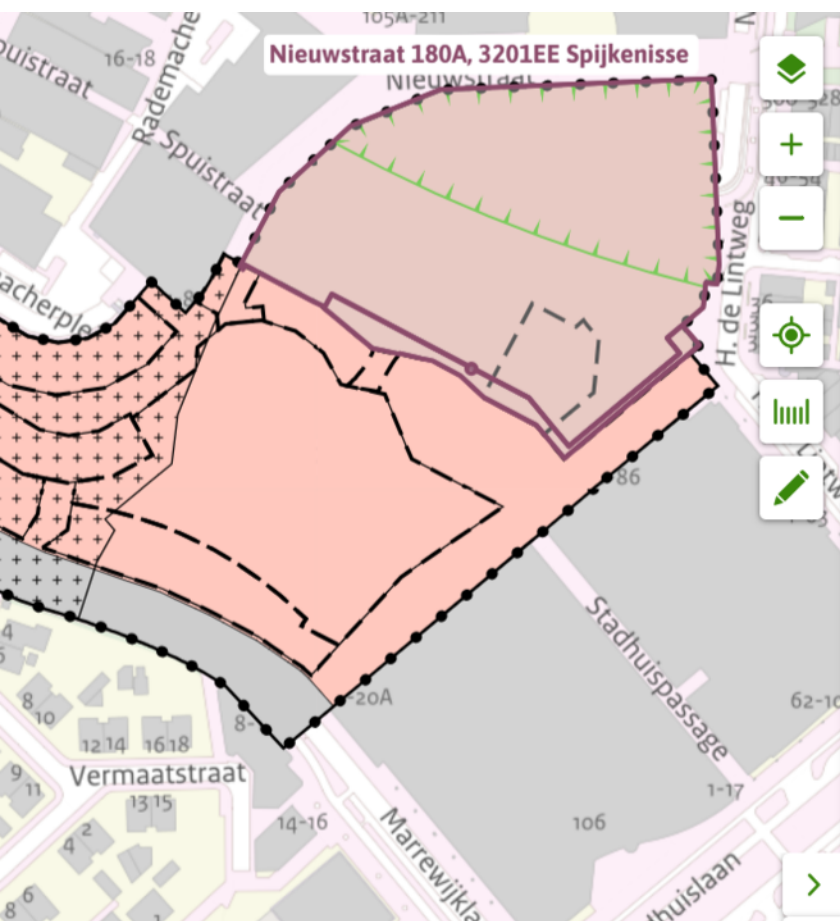
# Bestemmingsplan 'Centrum Uitplein'

Het object ligt binnen de werking van het Omgevingsplan Gemeente Nissewaard. Tót de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 viel de locatie in het gemeentelijk bestemmingsplan 'Centrum Uitplein', vastgesteld bij Raadsbesluit van 4 november 2010 en heeft de enkelbestemming 'Centrum' en functieaanduiding 'Horeca' tot en met horecacategorie 2'.

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijf ten hoogste tot en met categorie A van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. detailhandel tot een maximum van 24.000 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak;
- c. dienstverlening ten hoogste tot en met categorie A van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- d. horeca 1 tot een maximum van 750 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak en ter plaatse van de aanduiding "horeca ten hoogste tot en met horecacategorie 2" ook horeca 2 tot een maximum van 250 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak;
- e. kantoor tot een maximum van 1.400 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak;
- f. laad- en losplaats inpandig;
- g. parkeervoorzieningen in de vorm van een parkeergarage of van een parkeerterrein op dak;
- h. wellness;
- i. wonden vanaf de eerste bouwlaag;
- j. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals paden, verblijfsgebieden, terrassen, nutsvoorzieningen, bruggetjes, trappen en liften.

Bron: [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl) (31-10-2025)



## Centrum Uitplein

bestemmingsplan - Spijkenisse

meer documentkenmerken ▼

onherroepelijk 04-11-2010 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Overzicht Regels Bijlagen bij regels Overig

### Bestemmingsvlakken (2)

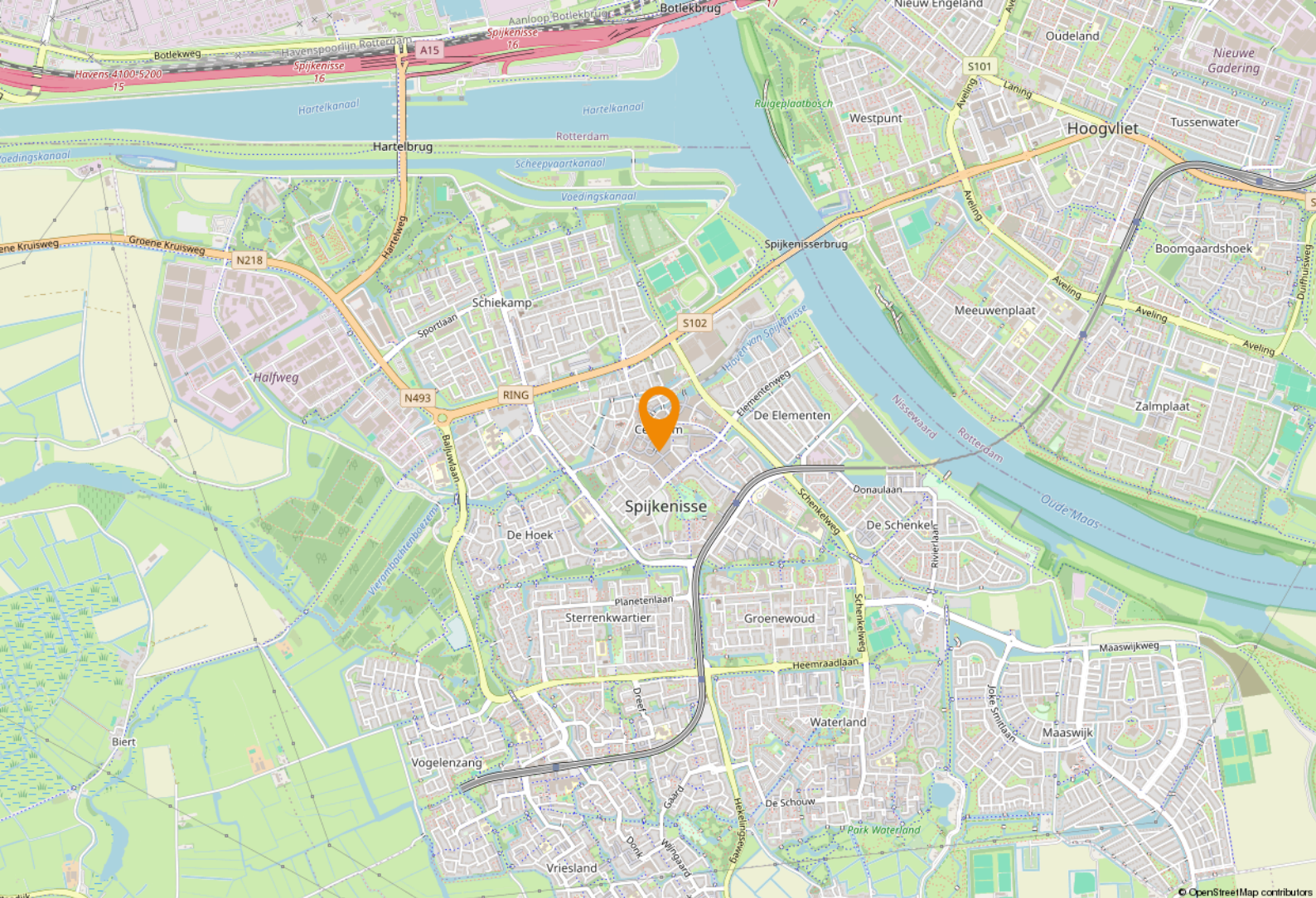
 **Waarde - Archeologie >**

 **Centrum >**

### Bouwvlakken (1)

### Functieaanduidingen (2)

 **horeca tot en met horecacategorie 2**



## Locatie

### Bereikbaarheid

Uitstekend bereikbaar met zowel het eigen- als het openbaar vervoer.

Met de auto vanaf A15 via de Groene Kruisweg.

Op vijf minuten lopen vanaf metrostation 'Spijkenisse Centrum'. Nabij bushalte Raadhuislaan (lijn 84 en 105).

### Parkeren

Ruim voldoende (betaalde) parkeergelegenheid rondom het hele winkelcentrum, alsmede in de grote, overdekte parkeergarage (betaald) onder de Albert Heijn.

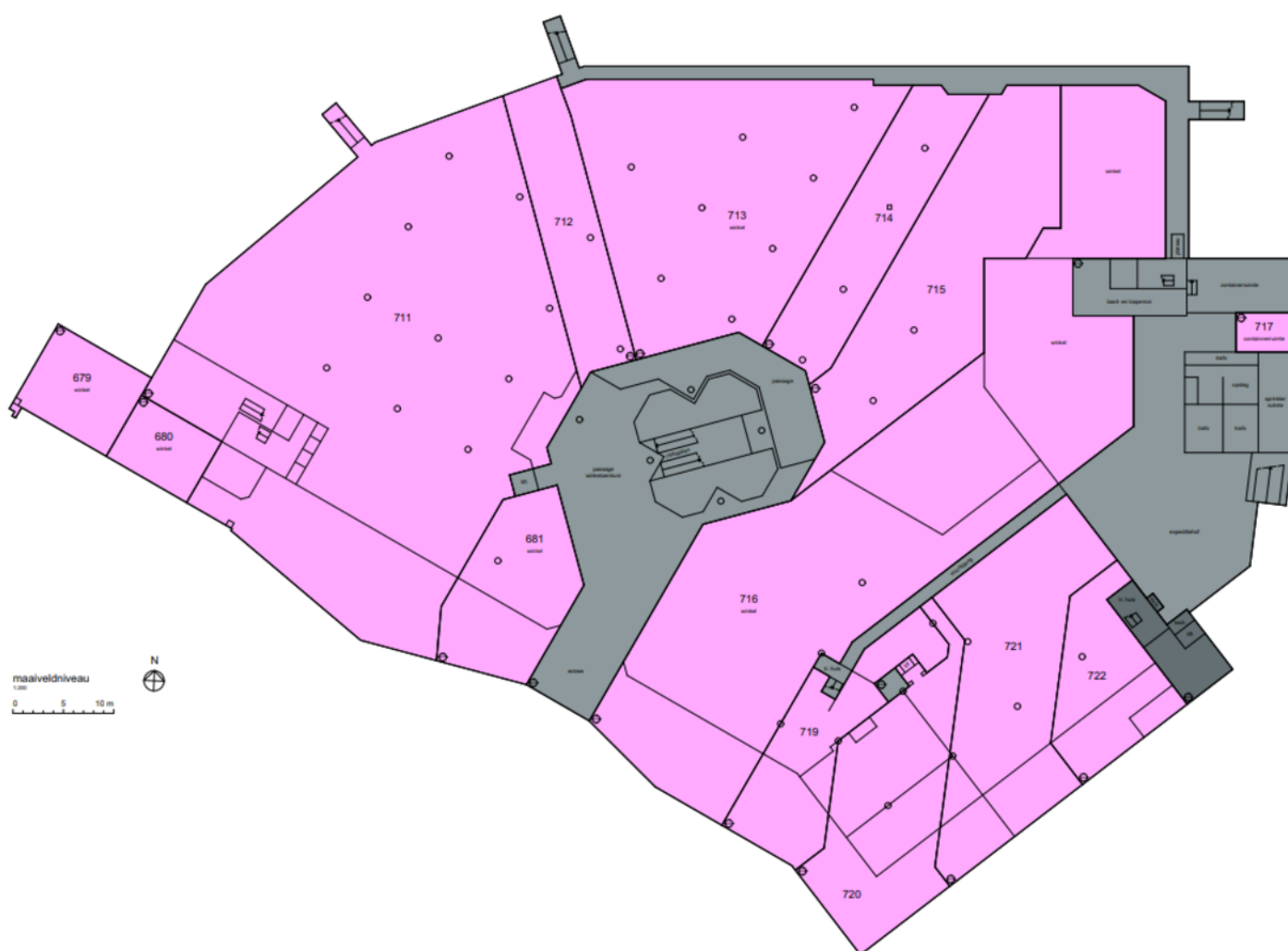
# Plattegrond stadshart Spijkenisse



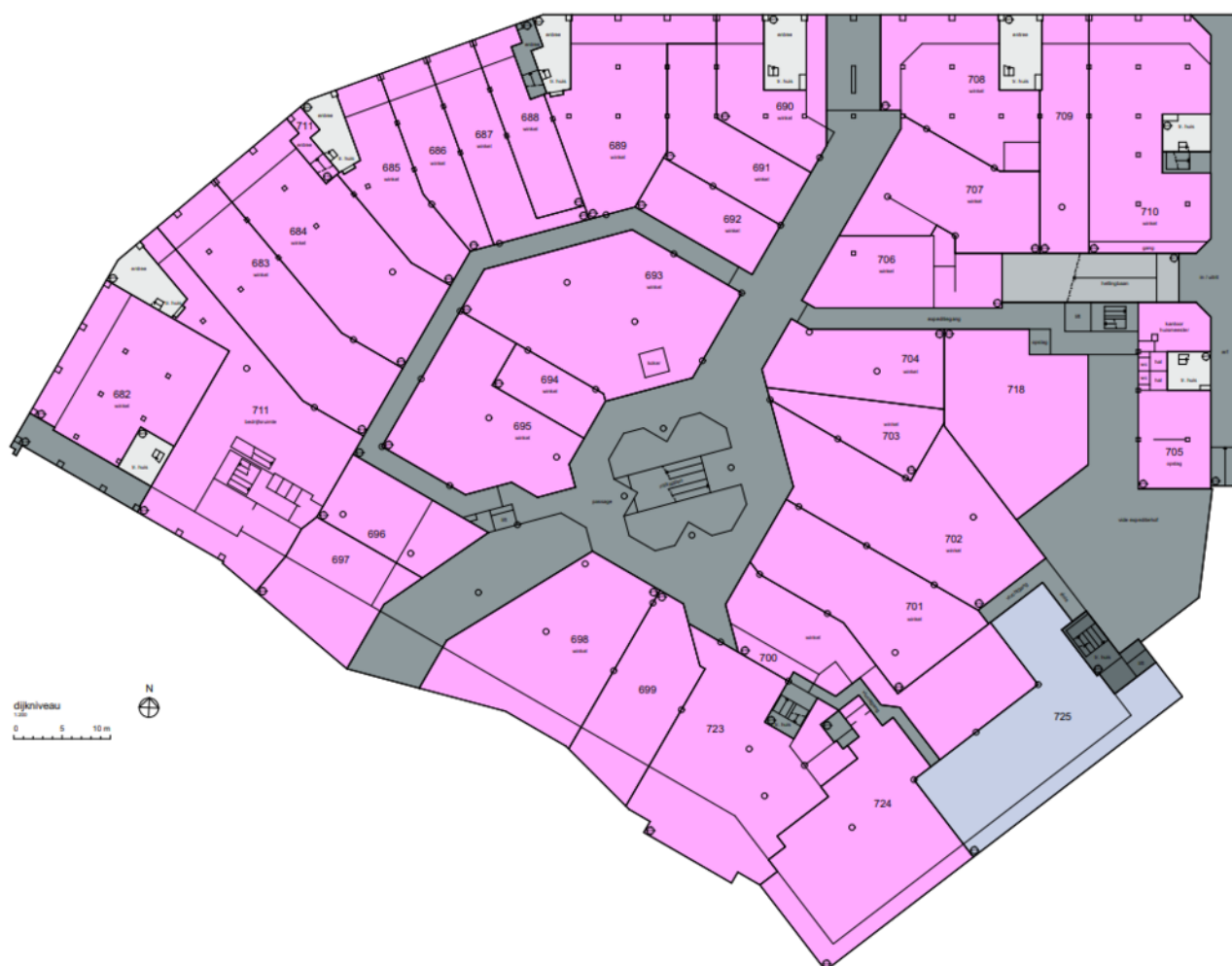




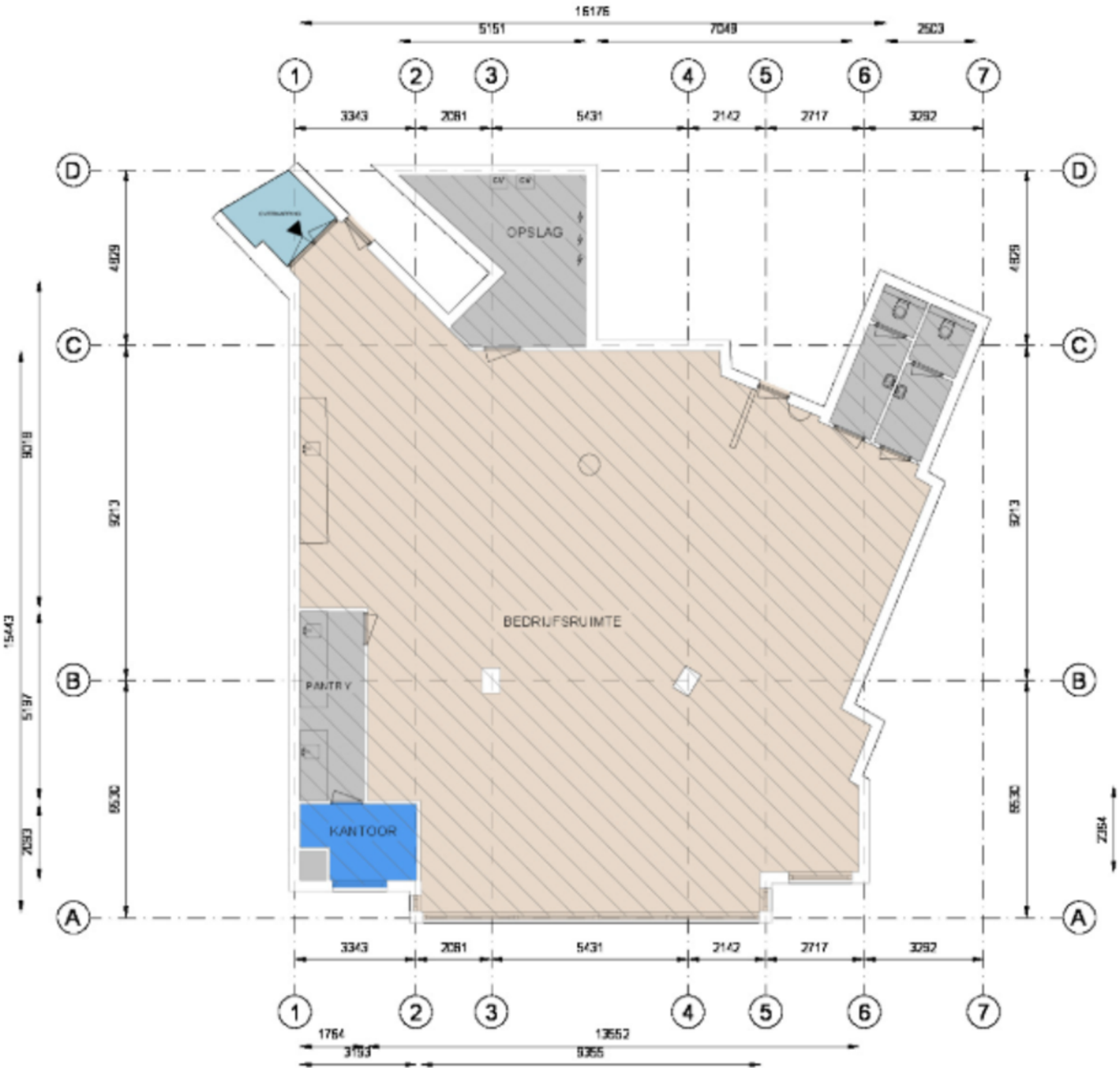
# Splitsingstekening maaiveldniveau



# Splitsingstekening dijkniveau



# Plattegrond



# Kadastrale kaart



## Adres

Nieuwstraat 180 A

## Gemeente

## Spijkenisse

## Soort

## Erfpacht

## Postcode / Plaats

3201 EE Spijkenisse

## Sectie / Perceel / App. indices

D / 8642-A, 571 en 572

# Een passende huisvesting voor uw bedrijf? Onze specialisten staan klaar om te helpen!



**Ted Rommelse**

Directeur - Vennoot  
Register Makelaar en Taxateur o.z.  
Tel: 088 424 0 171



**Kimberley Moolenaar**

Vastgoedadviseur  
Winkels  
Tel: 088 424 0 173



**Rikki Hofmeester**

Vastgoedadviseur  
Winkels  
Tel: 088 424 02 52

## Waarom Ooms Makelaars?

- ✓ Snel, proactief en ondernemend
- ✓ Sterk team met altijd één helder aanspreekpunt
- ✓ Thuis in de markt, de regio en bij instanties
- ✓ Uw uitdaging is onze uitdaging
- ✓ NVM Business Makelaar
- ✓ Vastgoedcert gecertificeerd



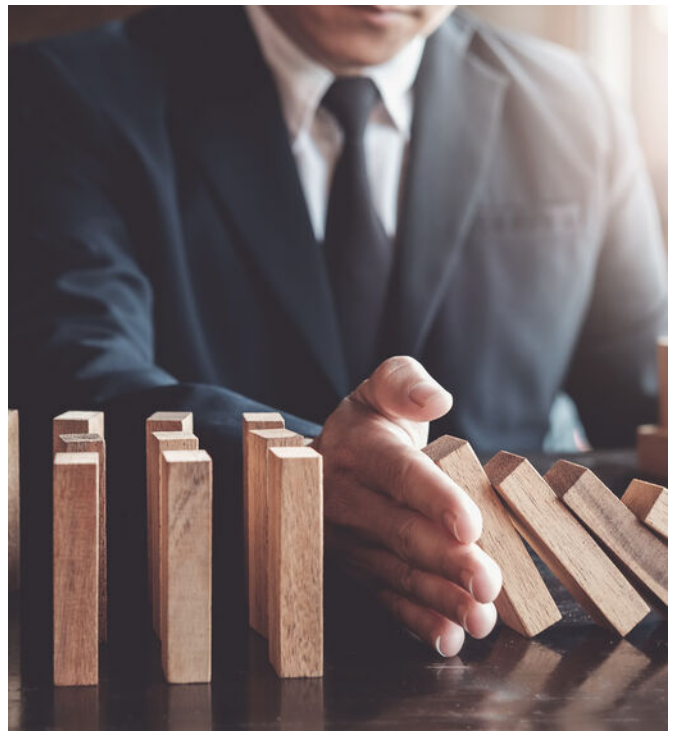
Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

Informatie aanvragen of bezichtiging plannen? Bel: 010 - 424 8 888

# Zakelijke verzekeringen

Bent u zzp'er, eigenaar van een eenmanszaak of directeur-groootaandeelhouder, dan wilt u graag uw onderneming zo goed mogelijk beschermen. Want naast groei en mooie samenwerkingen aangaan, kan er ook wat misgaan. Zo kunt u aansprakelijk worden gesteld door een klant of kunt u in conflict raken met een leverancier.

Het gaat niet alleen om de 'normale' gevaren die voor iedereen gelden: brand, diefstal en arbeidsongeschiktheid. Het gaat ook om risico's die specifiek bij een bedrijf spelen. Denk bijvoorbeeld aan bedrijfsaansprakelijkheid, cyber-risico's en personele risico's. Bovendien heeft uw specifieke branche misschien ook zijn eigen risico's zoals mogelijk voorraadverlies of een onderbroken toelevering.



## Wat heeft u nodig om goed verzekerd te zijn?

Op basis van uw specifieke situatie zullen wij een inventarisatie maken voor een passende verzekeringsoplossing. De meeste verzekeringen zijn niet verplicht, maar wel handig. Afhankelijk van het risico dat u als ondernemer wel of niet kunt/wilt dragen inventariseren wij welke verzekeringen wij nodig achten. De meest voorkomende verzekeringen zijn een bedrijfs- en/of beroepsaansprakelijkheidsverzekering, een inventaris- en goederenverzekering en een arbeidsongeschiktheidsverzekering.



- ✓ We vinden de beste voorwaarden en premies voor uw bedrijf
- ✓ U bent altijd zeker van een kundig advies
- ✓ Een vast aanspreekpunt
- ✓ keuze uit 15+ verzekeraars
- ✓ De eerste afspraak is voor onze rekening



# Een greep uit onze verzekeringen

## Personeel

verzekeringen voor bijvoorbeeld verzuim, ongevallen en aansprakelijkheid

## Persoonlijk

verzekeringen voor arbeidsongeschiktheid en beroepsaansprakelijkheid.

## zaken

verzekeringen van onder meer goederen, inventaris, huurdersbelang, bedrijfsmiddelen, wagenpark, gebouwen, glas en zakenreis.

## Internet

verzekeringen op het gebied van cyberrisico: schade door malware, gijzelsoftware en imagoschade.



## Uw persoonlijke verzekeringsadviseur

Uw adviseur helpt bij het afsluiten van verzekeringen die passen bij uw bedrijf. Met de zakelijke risicoanalyse worden uw belangrijkste bedrijfsrisico's, ondernemersrisico's, werkgeversrisico's en bestaande verzekeringen geanalyseerd en beoordeeld. U krijgt zicht op de risico's en welke maatregelen relevant zijn voor uw bedrijf.

U kunt altijd op ons rekenen. Door de nauwe samenwerking met alle verzekeringsmaatschappijen kunnen we snel schakelen. Zo kunt u zich richten op hetgeen waar u goed in bent: **ondernemen**

## Dit kunt u ook verzekeren

### Zakelijke Autoverzekering

Wij bieden 3 verschillende zakelijke autoverzekeringen: WA, WA beperkt casco (Plus) en WA volledig casco (Allrisk). Zo heeft u een verzekering die past bij uw specifieke situatie.

Mocht het nodig zijn krijgt u juridische hulp bij conflicten over de bedrijfsauto. Bijvoorbeeld bij het verhalen van een inzittendenverzekering. Persoonlijk letsel aan de bestuurder en passagier is verzekerd. Net als schade die ontstaat aan spullen in of aan het voertuig als gevolg van het ongeval. Ook als u niet aansprakelijk bent voor de schade, bent u verzekerd. Wel zo prettig.

Kiest u voor zakelijk rijden in een privéauto, een auto op naam van de zaak of voor zakelijk leasen? Wat het meest gunstig is, hangt van een aantal zaken af. Zoals het aantal kilometers dat u privé rijdt en uw startkapitaal. Samen kunnen we bepalen welke manier van zakelijk rijden het beste bij u past.

**Wilt u een afspraak maken of heeft u een vraag?**  
**Bel met 010 - 424 88 03 of mail naar:**  
**[verzekeringen@ooms.com](mailto:verzekeringen@ooms.com).**