



Passage 19 • Zwijndrecht

Te koop: belegging kantoor-/winkelruimte

INHOUDSOPGAVE

Passage 19 • Zwijndrecht



Algemene informatie	P03-P07
Algemene voorwaarden	P08-P09
Locatie	P10
Bestemmingsplan	P11
Foto's	P12-P18
Plattegronden	P19
Kadastrale kaart	P20
Disclaimer	P21
Contactgegevens	P22

ALGEMENE INFORMATIE

Passage 19 • Zwijndrecht

Algemeen:

Te koop aangeboden: een nette en representatieve winkelruimte gelegen in een kleinschalig buurtwinkelcentrum aan de Passage in Zwijndrecht. Het object is langjarig en stabiel verhuurd aan een kapsalon die al geruime tijd op deze locatie gevestigd is. De winkelruimte heeft een verzorgde uitstraling en wordt goed onderhouden door de huurder.

Kerngegevens:

Adres:: Passage 19, 3331 CM Zwijndrecht

Oppervlakte: circa 73 m² BVO

Type huurder: kapsalon

Stabiele huurstroom

Nette staat van onderhoud

Gunstige ligging in functioneel winkelgebied

Ideaal voor belegger met focus op kleinschalig vastgoed

Locatie:

De Passage in Zwijndrecht is een kleinschalig en lokaal gericht winkelcentrum met een mix van winkels en dienstverleners. Er is voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving en de bereikbaarheid is goed, zowel met de auto als met het openbaar vervoer.

Afmetingen:

Totaal circa 73,12 m².

Parkeren:

Op de parkeerplaats gratis parkeren.

Bouwjaar:

1954.

ALGEMENE INFORMATIE

Passage 19 • Zwijndrecht

Verwarming:

Door middel van radiatoren en airconditioning units.

Warm watervoorziening:

Boiler in de pantry.

Elektrische installatie:

Standaard, ten behoeve van normaal gebruik.

Energielabel:

C geldig tot 26-09-2027.

Aanvaarding:

In overleg. Per direct mogelijk.

Koopprijs:

€ 205.000,-- kosten koper.

Kadastrale gegevens:

Gemeente	ZWIJNDRECHT
Sectie	B
Nummer	5377
Index	A1 en A5

ALGEMENE INFORMATIE

Passage 19 • Zwijndrecht

Huurgegevens:

Huurder: Tonneau Kappers
Ingangsdatum: 01 oktober 2017
Index datum: 01 oktober 2025
Huuropbrengst: € 12.900,-- per jaar exclusief BTW
Servicekosten: Niet van toepassing
Waarborgsom: € 1.800,--
Looptijd: 5 + 5 jaar

Levering:

De winkelruimte is verhuurd op casco basis. Bij eventuele beëindiging van de huurovereenkomst blijven uitsluitend het toilet en de elektrische basisinstallatie achter in het gehuurde. De huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud van alle in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen.

ALGEMENE INFORMATIE

Passage 19 • Zwijndrecht

Vorbehouden:

Een transactie kan pas dan tot stand komen nadat eigenaar schriftelijk hiervoor haar goedkeuring heeft verleend.

Omzetbelasting:

Niet van toepassing.

Staat van oplevering:

Overdracht van het verkochte vindt plaats in de staat waarin het verkochte zich op heden bevindt, behoudens normale slijtage, met alle kenbare en niet kenbare gebreken ('as is').

Overdracht:

Het transport alsmede het opstellen en ondertekenen van de koopovereenkomst geschiedt door en bij de notaris. De notaris is te bepalen door koper.

Kosten:

De kosten van de overdracht, bestaande uit de notariskosten, het kadastrale recht en de overdrachtsbelasting zijn voor rekening van koper, met dien verstande dat de kosten met betrekking tot het doorhalen van hypotheeken, beslagen en dergelijke voor rekening van verkoper komen.

ALGEMENE INFORMATIE

Passage 19 • Zwijndrecht

Winkelcentrum De Passage in Zwijndrecht

Nu

Het winkelgebied van de Passage gaat veranderen. De Zwijndrechtse aannemer en vastgoedeigenaar Ad van Wingerden is enkele jaren geleden al begonnen aan de renovatie van winkelcentrum de Passage. Van Wingerden heeft met niet aflatende inzet zich al vanaf 1993 ingezet voor de Passage.

Een deel is gesloopt er zijn er naast een commerciële ruimte drie nieuwe appartementen gerealiseerd. Op de kop van het winkelcentrum de Passage aan de Koninginneweg zijde bij de rotonde is er al een gevelrenovatie uitgevoerd.

De Groene Wig

Landschapsarchitect Pieter Verhagen ontwierp in het verleden een 'Groene Wig', een groenstrook die door Zwijndrecht loopt. Bij de Passage is deze groenstrook onderbroken. De gemeente wil dit herstellen, zodat het groen weer onderdeel uitmaakt van het gebied en de oorspronkelijke waterloop weer terugkomt.

De plannen

De gemeente wil de groenstrook, 'Groene Wig' vanaf het Raadhuis langs de Passage doortrekken naar het ziekenhuis.

Daarnaast wil de gemeente op de hoeken bij het Wagenveld en aan de overkant van de Koningstoren drie woongebouwen met 62 appartementen realiseren. De gemeente heeft in samenwerking met Stijl Architectuur de plannen uitgewerkt tot een prachtig ontwerp met drie woontorens en een Atrium.

Voor deze plannen heeft de gemeente een ontwerpbestemmingsplan opgesteld: Verbrede reikwijdte Boulevard Noord en Passage. De gemeenteraad heeft inmiddels een positief besluit genomen over het bestemmingsplan.

Naast de 62 nieuwe woningen blijft er in de Passage, naast de aanwezige winkels, ruimte voor horeca en dienstverlenende detailhandel.

De toekomst

Als de plannen werkelijkheid zijn geworden dan is de Passage omgetoverd tot een prachtig woon- winkel en verblijfsgebied.

De 'Groen Wig' is gerealiseerd een de vijver is niet meer weg maar teruggekeerd. Het restaurant DuBistro heeft een prachtige nieuwe locatie met uitzicht op de Koninginneweg en de rotonde.

Het binnen gebied is aangepakt en opgeknapt en voorzien van een Atrium waar het zowel zomers als 's-winters goed winkelen en vertoeven is.

ALGEMENE VOORWAARDEN

Passage 19 • Zwijndrecht

Algemeen:

Dit Investment Memorandum is vertrouwelijk van aard en wordt te goeder trouw aan u beschikbaar gesteld. Deze informatie mag niet worden beschouwd als een aanbod of uitnodiging door de opdrachtgever van Waltmann Bedrijfshuisvesting B.V. (hierna verkoper genoemd) of andere personen, inhoudende een toezegging of andere verzekering met betrekking tot toekomstige beslissingen van verkoper met betrekking tot deze beleggingsportefeuille. Deze informatie mag niet als grondslag voor een overeenkomst worden beschouwd.

Verkoper heeft geen verplichtingen ten opzichte van gegadigden die voortvloeien uit dit Investment Memorandum. Verkoper behoudt zich het recht voor de verkoopprocedure van deze beleggingsportefeuille naar eigen goeddunken, zonder kennisgeving, te veranderen.

Verkoper behoudt zich het recht voor te allen tijde met één of meer gegadigden te onderhandelen en/of zich zonder opgaaf van reden uit de verkoopprocedure terug te trekken. Indien verkoper handelt als hiervoor bedoeld zal dit niet leiden tot enige aanspraak en/of vergoeding, daaronder begrepen eventuele schadevergoedingen, ongeacht het tijdstip waarop verkoper handelt als hiervoor bedoeld en ongeacht of op dat tijdstip gesprekken of onderhandelingen gaande waren.

Waltmann Bedrijfshuisvesting B.V. handelt exclusief als adviseur van haar opdrachtgever. Noch Waltmann Bedrijfshuisvesting B.V. nog enige andere adviseur is verantwoordelijk jegens een ander dan de directe opdrachtgever voor het geven van advies in verband met deze beleggingsportefeuille.

Deze informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Waltmann Bedrijfshuisvesting B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, nog kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend..

ALGEMENE VOORWAARDEN

Passage 19 • Zwijndrecht

Koopcontract:

De te sluiten koopovereenkomst zal door Waltmann Bedrijfshuisvesting worden opgesteld op basis van een standaard koopakte bedrijfsmatig vastgoed.

Zekerheidsstelling bij verkoop:

Een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom is van toepassing op de transactie welke beschreven in bovenstaande informatie.

Offerte:

Nadrukkelijk wordt vermeld dat bovenstaande objectinformatie niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Indien u een aanbieding of offerte wenst kan ons kantoor deze, in overleg met en na goedkeuring door opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen. Deze objectinformatie geldt als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een transactie kan pas dan tot stand komen nadat eigenaar schriftelijk hiervoor haar goedkeuring heeft verleend.

Aansprakelijkheid:

Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheids-verzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

LOCATIE

Passage 19 • Zwijndrecht

Informatie gemeente:

Zwijndrecht is een plaats in de provincie Zuid-Holland en telt ruim 44.000 inwoners. Veel toonaangevende bedrijven en tevens wereldspelers zoals Heerema, Sime Darby Unimills, Van Leeuwen Buizen en Scheepswerf Kooiman zijn in Zwijndrecht gevestigd. De maritieme maakindustrie is onlosmakelijk met Zwijndrecht verbonden en levert een grote bijdrage aan de Zwijndrechtse economie. Samen met een omvangrijk MKB is er sprake van een hecht cluster, zowel op het gebied van toeleveranties als innovaties en opleidingsfaciliteiten voor personeel.

Zwijndrecht maakt onderdeel uit van de Drechtsteden. De regio Drechtsteden, 'samen stad aan het water', is gelegen aan de zuidzijde van de Randstad en bestaat uit de gemeenten Alblasterdam, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht. De ligging aan de achterlandverbindingen A16 (Rotterdam-Antwerpen)/A15 (Nijmegen-Rotterdam), de beschikbaarheid van de Dordtse zeehaven en watergebonden bedrijventerreinen maken de regio tot een uitstekende vestigingslocatie voor maritieme en logistieke bedrijfsactiviteiten. De regio Drechtsteden beschikt daarbij over een divers aanbod van bestaande en nieuwe werklocaties.

Locatie:

Winkelcentrum Passage is gelegen in het centrum van Zwijndrecht op loopafstand van het trein-/busstation en op korte afstand van de rijksweg.

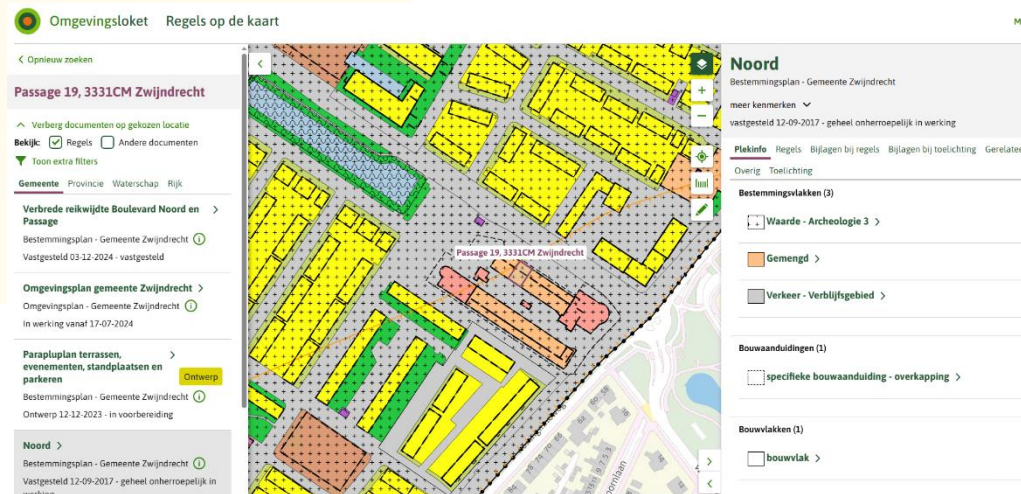


BESTEMMINGSPLAN

Passage 19 • Zwijndrecht

Bestemming:

Thans is van toepassing het vigerende bestemmingsplan 'Noord' vastgesteld op 12 september 2017 waaruit blijkt dat onderhavige locatie de bestemming 'Gemengd' heeft. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond; b. kantoren, uitsluitend op de begane grond; c. (medische) dienstverlening, uitsluitend op de begane grond; d. detailhandel, uitsluitend op de begane grond en met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten'; e. wonen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.3.5; f. aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.3.2; g. voorzieningen ten behoeve van begeleid wonen; h. de vergunde terrassen; i. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', tevens voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten; j. ter plaatse van de aanduiding 'hotel', tevens voor een hotel; k. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', tevens voor gebouwde ondergrondse en bovengrondse parkeervoorzieningen; l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf', tevens een autobedrijf; m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bakkerij', tevens voor detailhandel in brood en banket met bakken voor eigen winkel; n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie A', tevens voor horecabedrijven van categorie A zoals opgenomen in de Lijst van horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond; o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie B', tevens voor horecabedrijven van categorieën A en B zoals opgenomen in de Lijst van horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.3.6; p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - bedrijven en kantoren op de verdieping', tevens voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten en kantoren op de verdieping; q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - niet-woonfunctie op de verdieping', tevens voor de functies zoals genoemd onder a. tot en met d. op de verdieping, voor zover deze tevens op de begane grond zijn toegestaan; r. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, verhardingen, waterhuishoudelijke voorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeer- en verkeersvoorzieningen en laad- en losvoorzieningen, tuinen en erven.



FOTO'S

Passage 19 • Zwijndrecht



FOTO'S

Passage 19 • Zwijndrecht



FOTO'S

Passage 19 • Zwijndrecht



FOTO'S

Passage 19 • Zwijndrecht



FOTO'S

Passage 19 • Zwijndrecht



FOTO'S

Passage 19 • Zwijndrecht



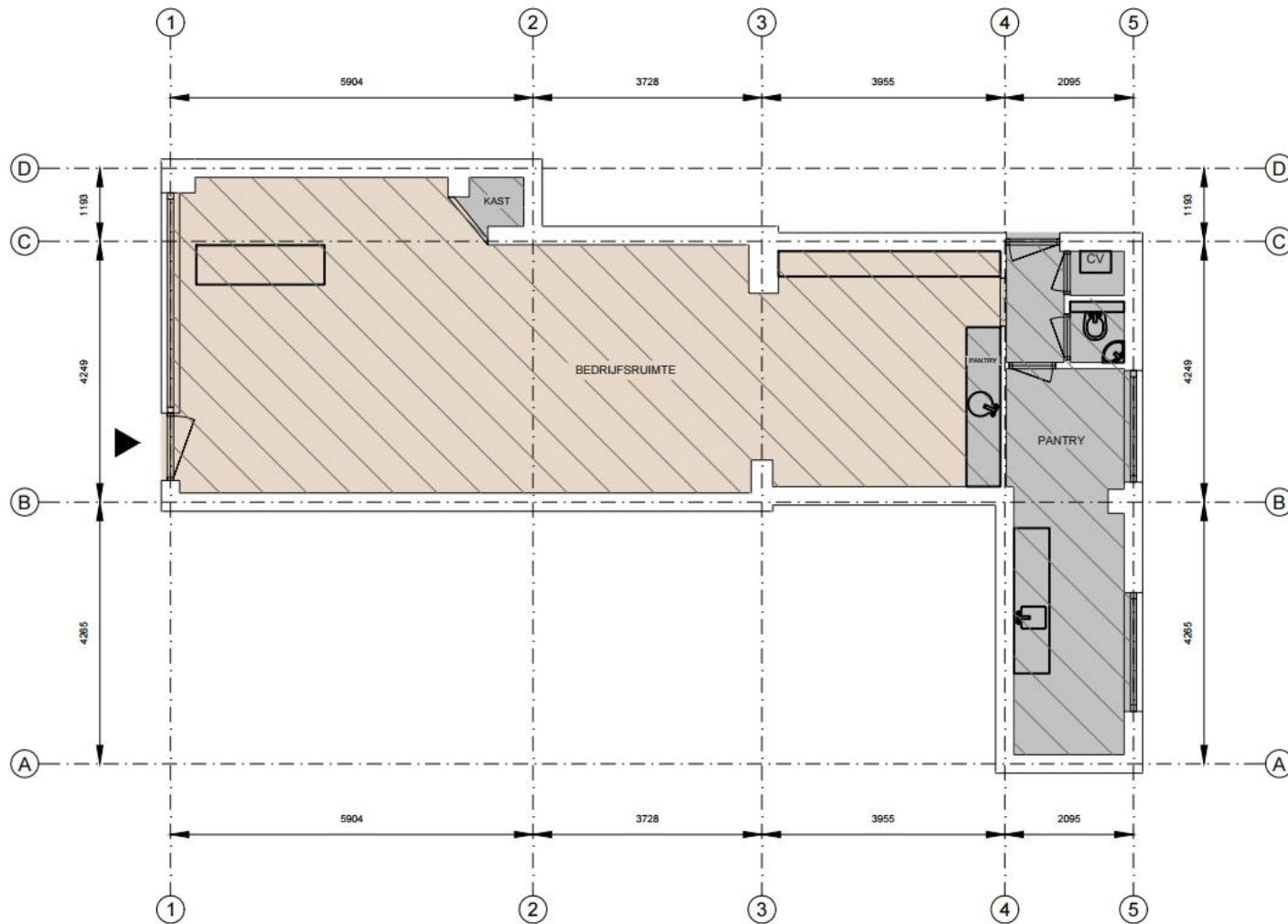
FOTO'S

Passage 19 • Zwijndrecht



PLATTEGRONDEN

Passage 19 • Zwijndrecht



KADASTRALE KAART

Passage 19 • Zwijndrecht



DISCLAIMER

Passage 19 • Zwijndrecht

Noch nu, noch in de toekomst wordt door de opdrachtgever van Waltmann Bedrijfshuisvesting of hun relaties of hun adviseurs enige expliciete toezegging, garantie, belofte of zekerheid gegeven ter zake van de juistheid en volledigheid van de verstrekte informatie en voor zover toegestaan door de wet wordt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid of toereikendheid daarvan of voor al dan niet verwijtbare fouten, omissies of onjuiste verklaringen betreffende die informatie. Derhalve zijn noch Waltmann Bedrijfshuisvesting, noch haar opdrachtgever of hun respectievelijke directeuren, partners, werknemers of adviseurs of andere personen aansprakelijk voor directe of indirecte schade of gevolgschade of, onverminderd het vorenstaande, voor winstderving of het mislopen van onvoorziene zakelijke kansen door een persoon als gevolg van het feit dat de betreffende persoon zich heeft verlaten op een verklaring of het ontbreken daarvan in de informatie en een dergelijke aansprakelijkheid wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

CONTACTGEGEVENS

Waltmann Bedrijfshuisvesting

Voor alle communicatie en vragen kunt u contact opnemen met de medewerkers van Waltmann Bedrijfshuisvesting.

Hans van Andel

h.vanandel@waltmann.nu

078 614 10 30



Niels Vink

n.vink@waltmann.nu

078 614 10 30



Francina Lichtevelde

f.lichteveld@waltmann.nu

078 614 10 30



Ties Hanselman

t.hanselman@waltmann.nu

078 614 10 30





A Laan van Europa 310, 3317 DB Dordrecht

T 078 614 10 30

E info@waltmann.nu

I www.waltmann.nu

