

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

HOOFTSTRAAT 78-78A ALPHEN A/D RIJN



KOOPSOM € 650.000,= kosten koper

BELEGGINGSOBJECT

Bedrijfsruimte op de begane grond inclusief garage en bovenwoning.

- “AK-AL” huurt de winkelruimte op de begane grond, met een totale oppervlakte van in totaal circa 224 m2 BVO, evenals de boven deze winkelruimte gelegen zelfstandige woonruimte van circa 104 m2 Woonoppervlakte en 36 m2 Balkon/dakterras.

Het betreft een **langdurige huurovereenkomst** welke telkens met 5 jaar wordt verlengd.

HET GEHEEL WORDT VERKOCHT IN VERHUURDE STAAT !

KADASTER

Gemeente Oudshoorn, sectie C, nummer 4494, groot 2 are 71 centiare.

ALGEMEEN

In het centrum van Alphen aan den Rijn ligt dit beleggingspand aan de Hoofdstraat. Het betreft een winkel-/woonpand dat goed bereikbaar is en beschikt over een garage en parkeergelegenheid op eigen terrein. De winkelruimte heeft een oppervlakte van circa **240 m²** en het ruime bovenhuis omvat circa **105 m² woonoppervlakte**, met daarnaast een groot dakterras.

LOCATIE

De Hoofdstraat ligt midden in het centrum aan de "Lage Zijde", nabij winkelcentrum *De Aarhof* en in het verlengde van de *Van Mandersloostraat*.

De herontwikkeling van het nabijgelegen Thorbeckeplein heeft gezorgd voor een sterke impuls aan de binnenstad, met een goede balans tussen wonen, winkelen, horeca en cultuur.

Het gebied sluit naadloos aan op de Van Mandersloostraat: een sfeervolle, karakteristieke winkelstraat waar beleving en gastvrijheid centraal staan. Hierdoor vormt de Hoofdstraat tegenwoordig een onmiskenbaar onderdeel van het kloppende winkelhart van Alphen aan den Rijn.

De straat ligt op korte afstand van bushaltes, het NS-station en het busstation. Goede uitvalswegen zorgen voor uitstekende verbindingen met onder andere Schiphol, Utrecht, Amsterdam en Den Haag.

PARKEREN

Parkeergelegenheid op eigen terrein en betaalde parkeermogelijkheden in de directe omgeving.

HUURGEGEVENS

Het geheel is reeds jarenlang in gebruik bij "AK-AL", waardoor sprake is van een langdurige huurrelatie. Bij serieuze interesse kunnen de huurgegevens via ons kantoor worden opgevraagd.

OPPERVLAKTE / INDELING / AFMETINGEN

<u>Bedrijfsruimte</u>	: ca. 204 m ² BVO
Garage	: ca. 24 m ² BVO
Frontbreedte	: ca. 10 meter
<u>Woonruimte</u>	: ca. 105 m ² woonoppervlakte
Balkon	: ca. 11 m ²
Dakterras	: ca. 36 m ²

Voor de indeling verwijzen wij u naar de bijgaande plattegrondtekeningen.

OPLEVERINGSNIVEAU

In verhuurde staat.

AANVAARDING

In overleg.

ENERGIELABEL NUMMER 78 en 78A



De bedrijfsruimte 2406 GL - 78 heeft een energielabel **A++**

Het energielabel is geldig tot **16-12-2035**

De woning 2406 GL - 78 A heeft een energielabel **D**

Het energielabel is geldig tot **16-12-2035**

Lees meer op www.energielabel.nl

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1966
- Elke transactie behoeft de nadrukkelijke goedkeuring van eigenaar.

VOOR NADERE INFORMATIE EN/OF EEN BEZICHTIGING

HOLLAND WEST.
WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

MAKELAARDIJ HOLLAND WEST

Prins Hendrikstraat 224

2405 AP Alphen aan den Rijn

Telefoon : (0172) 49 16 46

Website : www.hollandwest.nl

Mail : info@hollandwest.nl

DISCLAIMER / VOORBEHOUD

Aan de inhoud van deze projectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend. Holland West Makelaardij aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor onvolledigheden, onjuistheden of anderszins verstreekte informatie. De informatie betreft een vrijblijvende en indicatieve objectomschrijving en mag niet worden aangemerkt als een aanbod of offerte. Een bindende aanbieding kan uitsluitend worden verstrekt na goedkeuring door de opdrachtgever en op basis van specifiek door u aangeleverde gegevens.

FOTO'S







GRUTTOSTRAAT

1

Plattegrond Begane Grond

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hooftstraat 78



Deze kaart is noordgericht. 12345 Perceelnummer 26 Huisknummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 mei 2025 De bevrager van het kadastraal en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Oudshoorn Sectie C Perceel 4494 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	kadaster
---	--	------------------------

BESTEMMINGSPLAN

Het vigerende bestemmingsplan is "Alphen Stad". De locatie is in dit bestemmingsplan aangemerkt als "Centrum 2", waardoor geschikt voor diverse doeleinden zoals onder andere: detailhandel, horeca I en II, dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen.

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	Alphen Stad - geconsolideerd	Datum afdruk:	24-11-2025
Type plan	bestemmingsplan	Eigenaar	gemeente Alphen aan den Rijn
Status	geconsolideerd (2020-09-17)	Uitgebreide status	geconsolideerd (plan); geconsolideerd (dossier)
Identificatie	NL.IMRO.0484.alphenstadgcsd-GC01	IMRO Versie	IMRO2012
Ondergrond	basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2017-12-12)		



Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is.

Let op, na de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, is de informatie op <http://www.ruimtelijkeplannen.nl> niet volledig en mogelijk verouderd. Maak gebruik van het Omgevingsloket voor een volledig beeld van de geldende regels.

Het Kadaster en Geonovum zijn niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Legenda

	plangebied	Gebiedsaanduidingen	
Enkelbestemmingen			geluidzone
	agrarisch		luchtvaartverkeerzone
	agrarisch met waarden		vrijwaringszone
	bedrijf		milieuzone
	bedrijventerrein		veiligheidszone
	bos		wetgevingzone
	centrum		reconstructiewetzone
	cultuur en ontspanning		overige zone
	detailhandel	Aanduidingen	
	dienstverlening		bouwaanduiding
	gemengd		functieaanduiding
	groen		lettertekenaanduiding
	horeca		maatvoering
	kantoor	Figuren	
	maatschappelijk		as van de weg
	natuur		dwarsprofiel
	overig		gevellijn
	recreatie		hartlijn leiding
	sport		relatie
	tuin		figuur IMRO2006
	verkeer	Gebiedsgerichte besluiten	
	water		besluitgebied
	wonen		besluitvlak
	woongebied		besluitsubvlak
Dubbelbestemmingen		Structuurvisies	
	waterstaat		plangebied
	leiding	Gescande kaarten	
	waarde		plangebied
Bouwvlakken		Overige besluiten	
	bouwvlak		plangebied

Artikel 5 Centrum - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel op de begane grond;
- b. horeca I en II van de Staat van Horeca-activiteiten op de begane grond, met inachtneming van artikel 5.6 Specifieke gebruiksregels;
- c. dienstverlening op de begane grond;
- d. ambachtelijke bedrijvigheid op de begane grond;
- e. maatschappelijke voorzieningen op de begane grond;
- f. wonen, waaronder begrepen het uitoefenen van een 'aan-huis-verbonden beroep' en 'kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten' mits de woonfunctie duidelijk wordt gehandhaafd en het woonmilieu niet onevenredig wordt verstoord;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' is de functie cultuur en ontspanning toegestaan;
- h. verkeers-, water-, groen-, speel-, parkeer- en nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3, 4 en 5 van de planregels.

5.6 Specifieke gebruiksregels

- a. De bruto vloeroppervlakte mag op de begane grond per Horeca I of Horeca II vestiging maximaal 250 m² bedragen;
- b. Binnen deze bestemming zijn in totaal maximaal 25 Horeca I vestigingen en 15 Horeca II vestigingen toegestaan. In Bijlage 3 Aanwezige horecavestigingen Centrumgebied bij de regels zijn de horecavestigingen opgenomen die zich ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan binnen deze bestemming reeds gevestigd hebben.

5.7 Specifieke gebruiksregels - bouwlaag boven de begane grond

Het in artikel 5.1, lid a tot en met e genoemde gebruik is op de eerste bouwlaag boven de begane grond toegestaan indien sprake is van bestaand legaal gebruik.