

## BEDRIJFSPAND

### Kenmerken

 262 m<sup>2</sup> Nijmegen Centrum te koop

**Lange Hezelstraat 28-30**

6511 CK Nijmegen | € 495.000 k.k.

**Welkom in uw  
nieuw belegging**

 (024) 365 10 10 bog@s-t.nl

[www.stmakelaars.nl](http://www.stmakelaars.nl)



„ Graag nemen we u  
mee door uw  
nieuwe  
belegging.

## Uw contactpersonen



**Bauke Coppes MRICS RM RT**  
Bedrijfsmakelaar/Taxateur

☎ 06 22 45 06 21

✉ [coppes@s-t.nl](mailto:coppes@s-t.nl)



**Niels de Bruyn**  
Vastgoedadviseur  
Bedrijfsmakelaardij

☎ 06 53 43 33 09

✉ [bruyn@s-t.nl](mailto:bruyn@s-t.nl)



# Inhoud

---

- 04 Omschrijving object
- 06 Locatie
- 07 Foto's
- 13 Bestemmingsplan
- 14 Plattegronden
- 20 Kadastrale kaart
- 21 Koopgegevens
- 22 Ons team
- 23 Onze dienstverlening

# Omschrijving object

Names onze opdrachtgever bieden wij dit Rijksmonumentale object voorzien van een bovenwoning en op de begane grond, eerste etage en kelder een verhuurde commerciële winkelruimte te koop aan.

## Specificaties

**Vraagprijs:** € 495.000,- k.k.

**Locatie:** Nijmegen Centrum

**Parkeren:** Betaald parkeren in de omgeving

**Oppervlakte:** 262

**Bouwjaar:** 17e eeuw

### Energielabel

Commerciële ruimte A+

Bovenwoning F





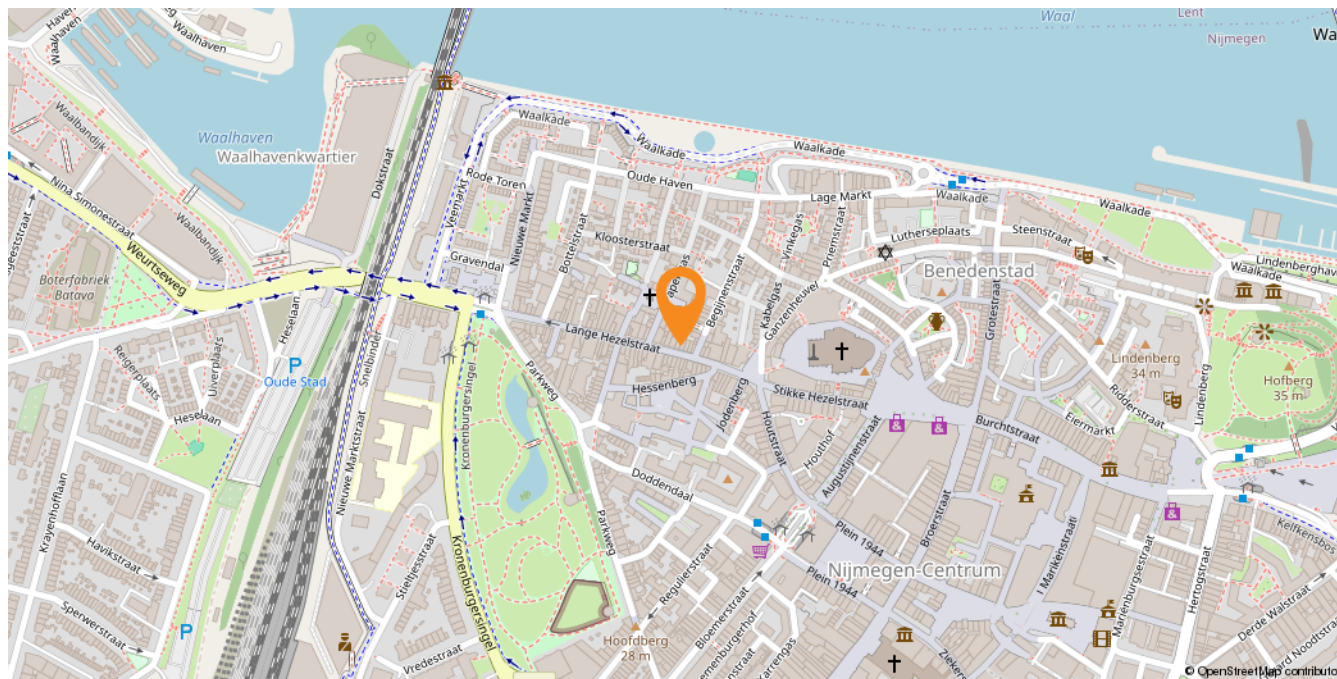
## Omschrijving object

Het object is gelegen in het centrumgebied, waarbij de bovenwoning bekend staat als Lange Hezelstraat 30, 6511 CK te Nijmegen en de commerciële winkelruimte op de begane grond als Lange Hezelstraat 28, 6511 CK te Nijmegen. De bovenwoning wordt op dit moment tot en met medio mei aan een tweetal personen verhuurd, deze zal ten tijden van verkoop leeg van huur worden opgeleverd. De bovenwoning beschikt over een woonkamer, tweetal slaapkamers, keuken, badkamer met toilet, dakterras, berging, vliering en heeft een eigen entree. Op de begane grond, eerste etage en kelderruimte bevindt zich een commerciële winkelruimte welke op dit moment verhuurd is aan een kledingzaak.



Op de begane grond  
een commerciële  
(winkel)ruimte





## Locatie

Deze belegging bevindt zich op een B1-locatie met een gemiddelde van ca. 10.600 bezoekers op een reguliere zaterdag. De Lange Hezelstraat kenmerkt zich door een mix van boetiekwinkels, horecagelegenheden en landelijke ketens, waaronder Ace & Tate, Bagels & Beans en Dille & Kamille.

De bereikbaarheid is uitstekend, zowel per auto als met het openbaar vervoer. In de aangrenzende straten en op het nabijgelegen parkeerterrein Joris Ivensplein/Gravendal zijn diverse betaalde parkeermogelijkheden beschikbaar. Bovendien ligt het Centraal Station Nijmegen op slechts circa 8 minuten loopafstand.

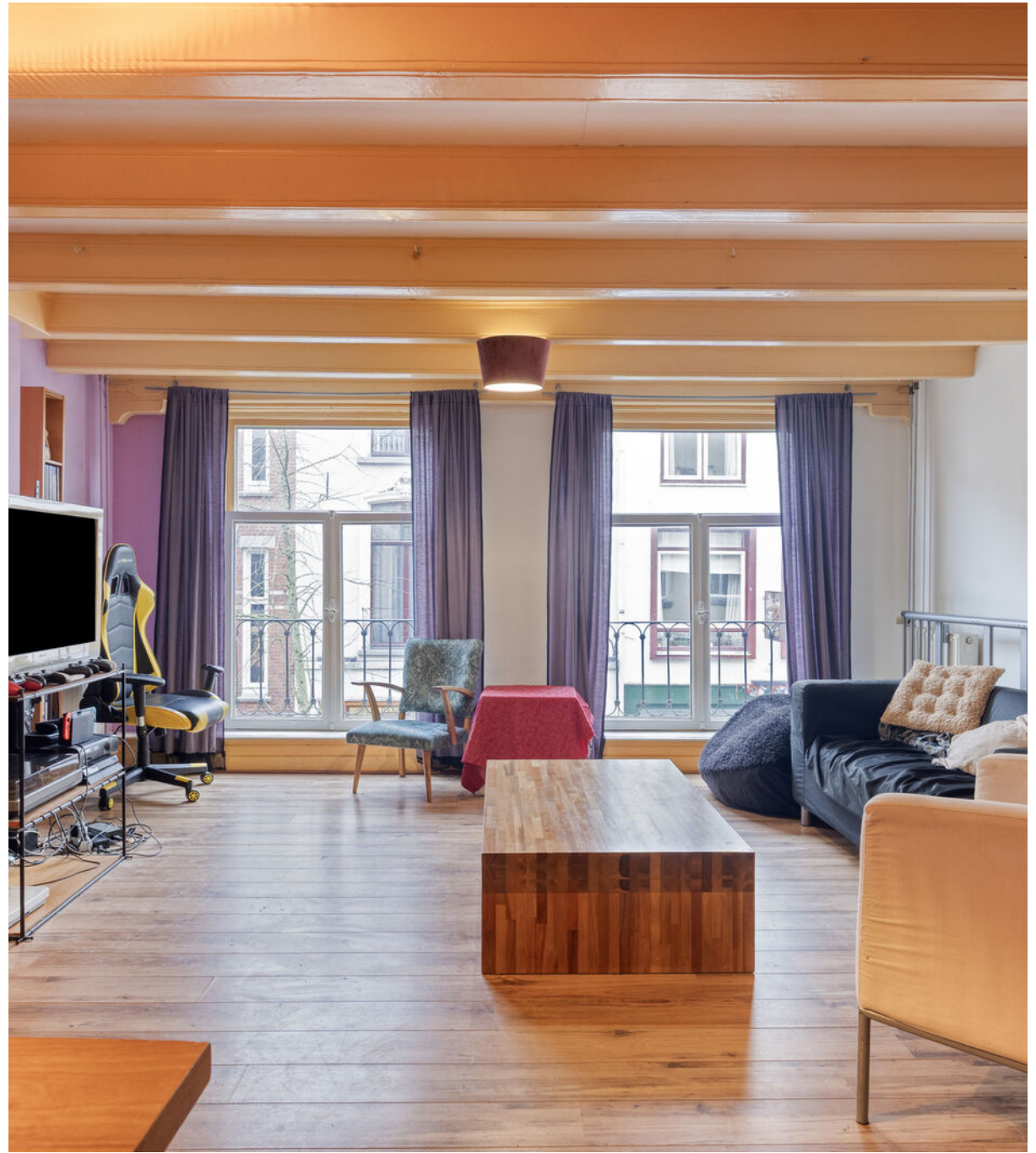


## Opleveringsniveau

Het object zal in de huidige staat worden opgeleverd, waarbij de bovenwoning leeg van huur wordt geleverd en de commerciële ruimte in verhuurde staat onder gestanddoening van de vigerende huurovereenkomst(en).

Lange Hezelstraat 28 te Nijmegen  
€ 15.000,- kale huur op basis van de 1 lopende huurovereenkomst. Het betreft huurovereenkomst voor een 7:290-bedrijfsruimte.

Lange Hezelstraat 30 te Nijmegen  
Woning zal leeg van verhuur worden opgeleverd.











---

# Bestemmingsplan.



Van toepassing is het bestemmingsplan 'Nijmegen Centrum Binnenstad'. Het object is bestemd met de bestemming "Gemengd - 3" met functieaanduidingen 'specifieke vorm van dienstverlening - .30%'. Hierdoor is het o.a. object bestemd voor:

- cultuur en ontspanning, detailhandel en wonen, met dien verstande dat nieuwe geluidsgevoelige functies alleen zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
- bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening-30%' is tevens dienstverlening toegestaan tot maximaal 30% van de totale oppervlakte van de begane grond van de panden binnen deze aanduiding;
- ondersteunende horeca zoals bedoeld in artikel 32.4;
- ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
- bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;
- wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

Voor het volledige overzicht op het gebied van het bestemmingsplan en vigerende regelgeving verwijzen wij u graag naar het online omgevingsloket.

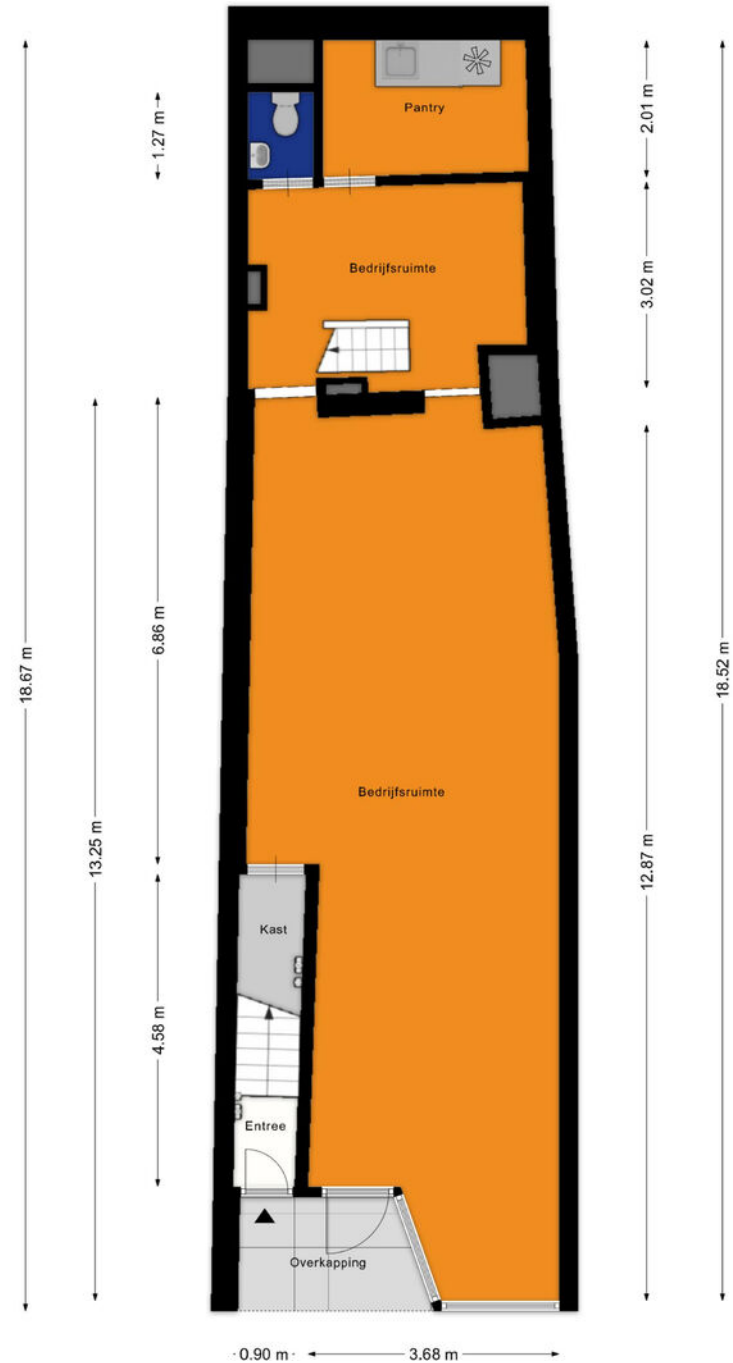
# Plattegrond

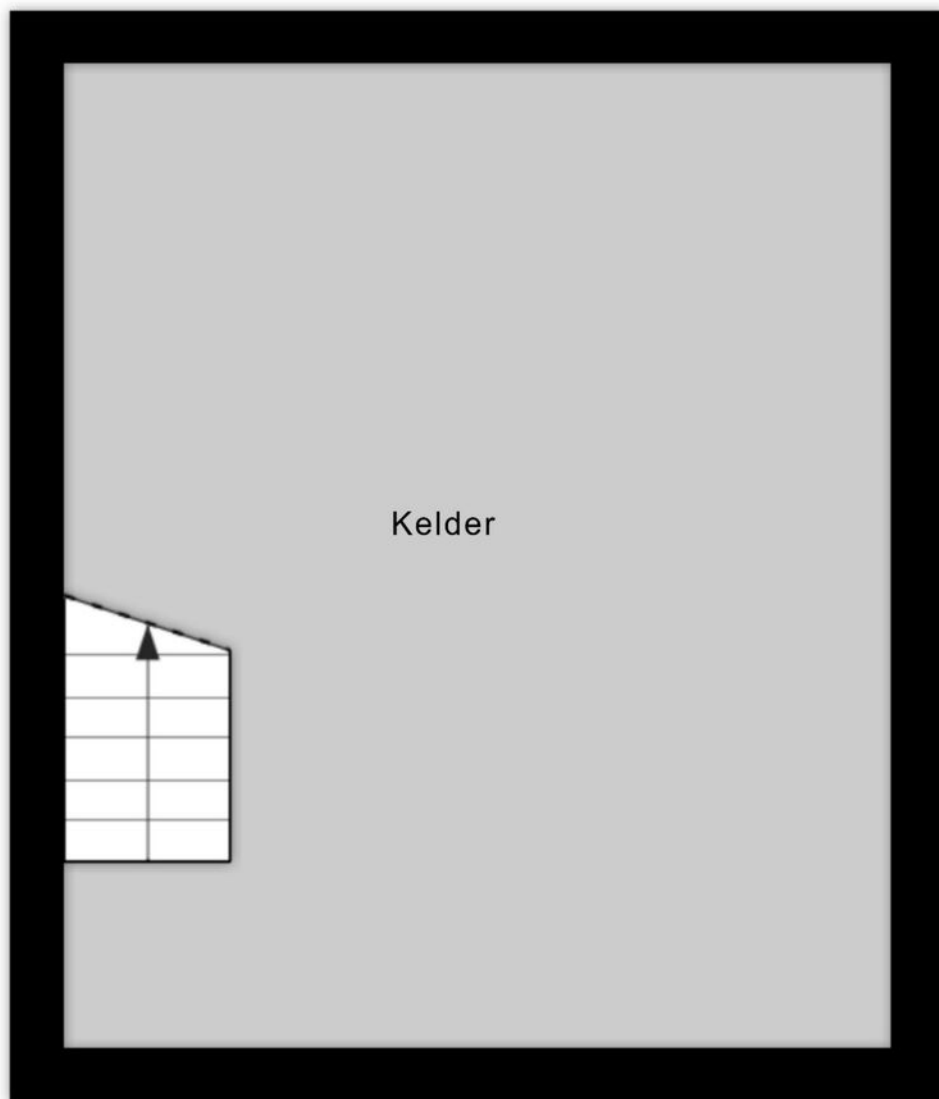
## Commerciële ruimte

Begane grond

Ca. 74m<sup>2</sup> V.V.O.

Bovenstaande afmetingen zijn met zorg vastgesteld, onverhoopt kunnen er enige afwijkingen zijn ontstaan bij het verwerken van de plattegrond. Derhalve dient bovenstaande plattegrondtekening als indicatief beschouwd te worden en kunnen er geen rechten aan worden ontleend.





Kelder

5.52 m

# Plattegrond

**Commerciële ruimte**

Kelder

Ca. 19,6 M<sup>2</sup> V.V.O.

Bovenstaande afmetingen zijn met zorg vastgesteld, onverhoopt kunnen er enige afwijkingen zijn ontstaan bij het verwerken van de plattegrond. Derhalve dient bovenstaande plattegrondtekening als indicatief beschouwd te worden en kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

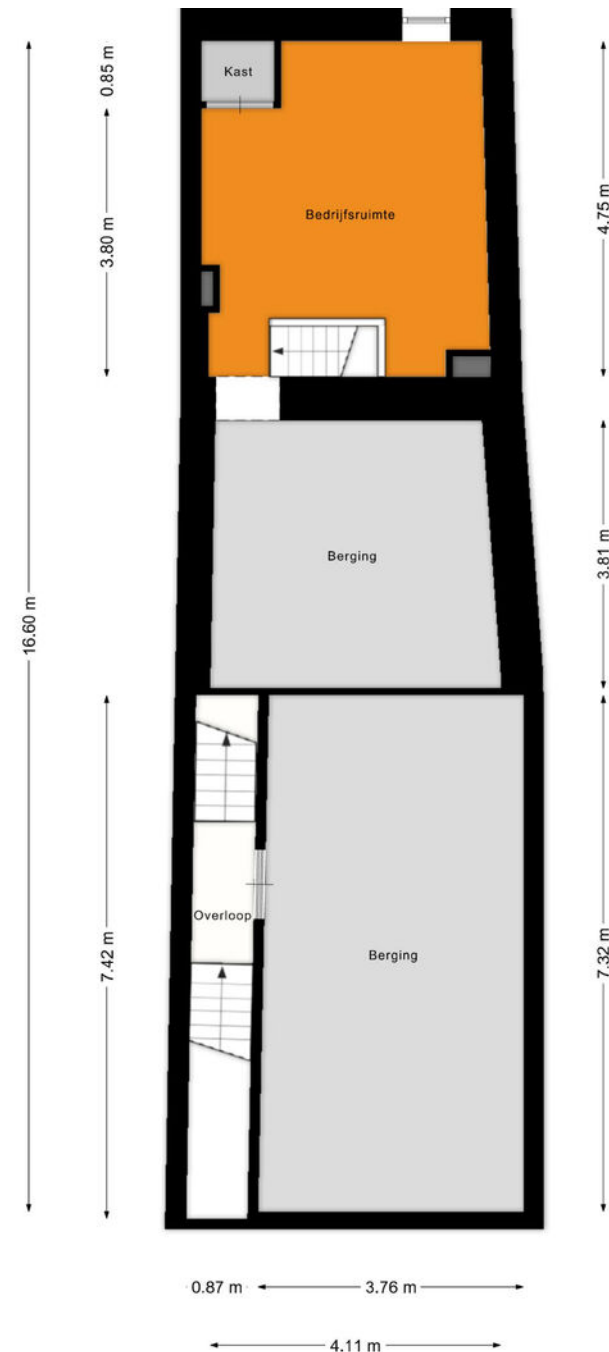
# Plattegrond

## Commeriële ruimte

### Eerste verdieping

Ca. 74,8 M<sup>2</sup> (waarvan ca. 27,5 m<sup>2</sup> bestaat uit nader toe te delen ruimte met een hoogte minder dan 1,5 meter)

Bovenstaande afmetingen zijn met zorg vastgesteld, onverhoopt kunnen er enige afwijkingen zijn ontstaan bij het verwerken van de plattegrond. Derhalve dient bovenstaande plattegrondtekening als indicatief beschouwd te worden en kunnen er geen rechten aan worden ontleend.





# Plattegrond

## Bovenwoning

Tweede verdieping

Ca. 61,97 m<sup>2</sup> GO

Bovenstaande afmetingen zijn met zorg vastgesteld, onverhoopt kunnen er enige afwijkingen zijn ontstaan bij het verwerken van de plattegrond. Derhalve dient bovenstaande plattegrondtekening als indicatief beschouwd te worden en kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

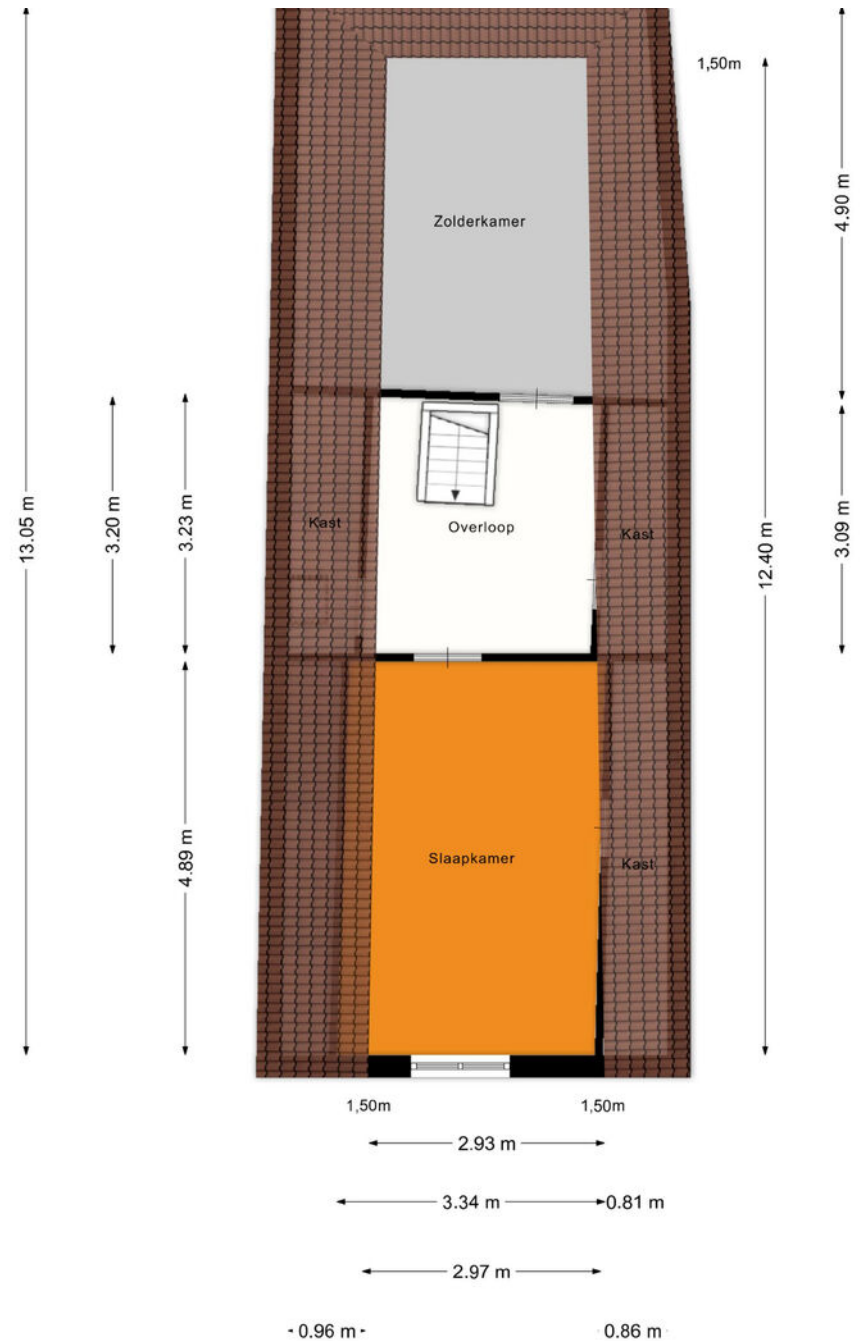
# Plattegrond

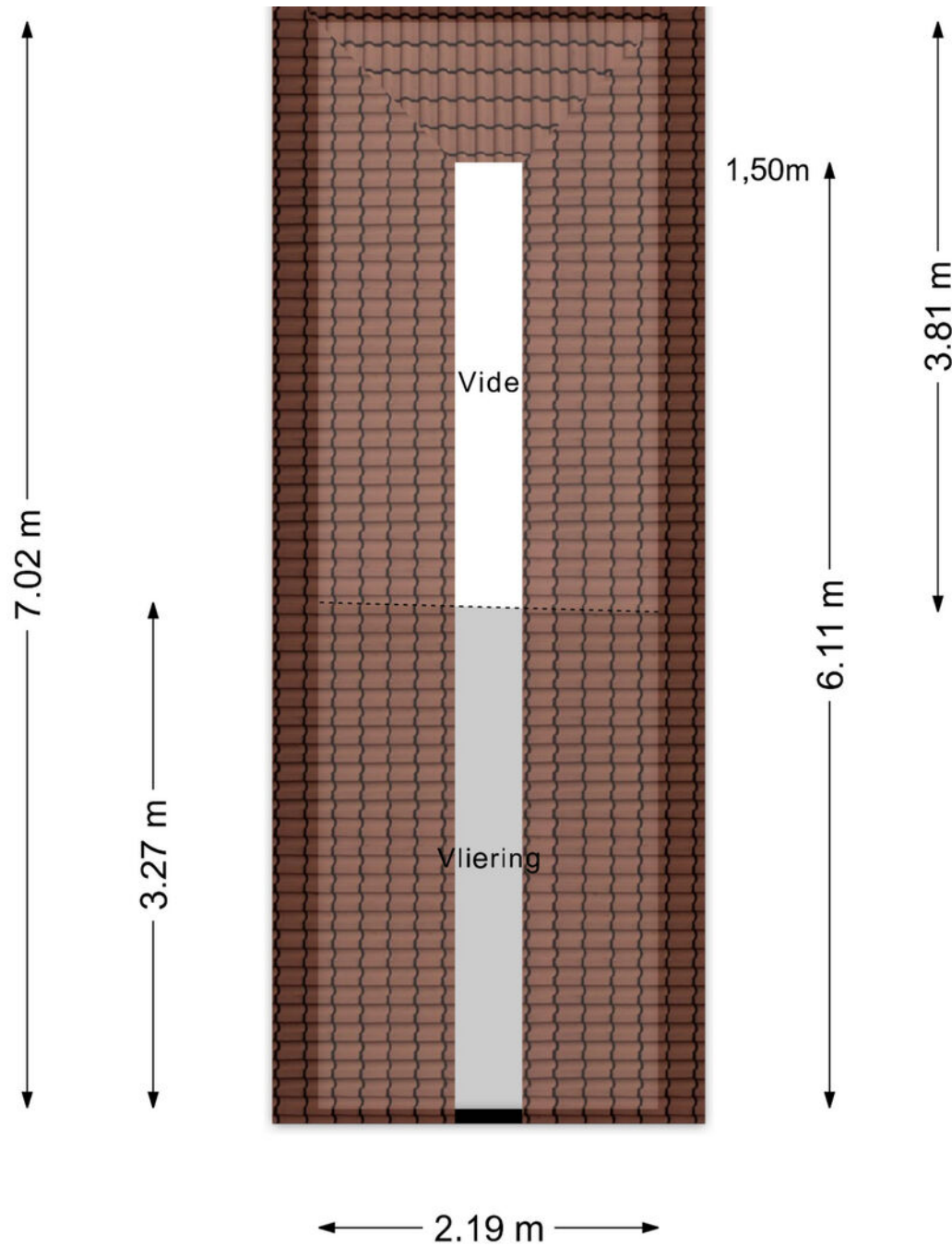
## Bovenwoning

Derde verdieping

Ca. 31,98 m<sup>2</sup> GO

Bovenstaande afmetingen zijn met zorg vastgesteld, onverhoopt kunnen er enige afwijkingen zijn ontstaan bij het verwerken van de plattegrond. Derhalve dient bovenstaande plattegrondtekening als indicatief beschouwd te worden en kunnen er geen rechten aan worden ontleend.



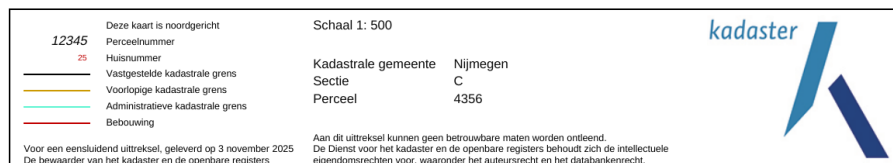


# Plattegrond

Bovenwoning

Vliering

Bovenstaande afmetingen zijn met zorg vastgesteld, onverhoopt kunnen er enige afwijkingen zijn ontstaan bij het verwerken van de plattegrond. Derhalve dient bovenstaande plattegrondtekening als indicatief beschouwd te worden en kunnen er geen rechten aan worden ontleend.



# Kadastrale kaart

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Gemeente:      | Nijmegen           |
| Sectie:        | C                  |
| Huisnummer:    | 28 - 30            |
| Perceelnummer: | 4356               |
| Grootte:       | 108 m <sup>2</sup> |
| Oppervlakte:   | 262 m <sup>2</sup> |

# Voorwaarden

## Koopgegevens.

### Vraagprijs

€ 495.000,- K.K.

### Aanvaarding

In overleg.

### Koopovereenkomst

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de laatste model-koopovereenkomst voor bedrijfsonroerend goed, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM)

### As is where is

De koop wordt gebaseerd op basis van 'as is, where is'. De koper zal de feitelijke, juridische, milieukundige, technische en fiscale aspecten accepteren op het moment van leveren en daarmee alle bekende, zichtbare en onzichtbare beperkingen en verplichtingen.

### Zekerheidsstelling

De borgstelling bedraagt 10% van de koopsom. Deze dient als zekerheid door koper, vóór de in de koopakte genoemde datum, te zijn afgegeven in de vorm van een waarborgsom of bankgarantie.

### Dataroom

Meer informatie omtrent dit object is opgenomen in een digitale dataroom. Indien u hier toegang toe wenst kunt u contact opnemen met ons kantoor.

### Bijzonderheden

- Het object zal in de huidige staat opgeleverd worden.
- Eventuele kooptransacties dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan opdrachtgever c.q. eigenaar van het object. Tot deze goedkeuring is verleend, zijn alle uitgebrachte aanbiedingen geheel vrijblijvend.

Het bovenstaande behelst geen aanbod doch slechts vrijblijvende en globale informatie met betrekking tot het daarbij genoemde onroerend goed. Wij kunnen niet instaan voor de juistheid van of volledigheid van deze gegevens.

# Ons team



**Bauke Coppes MRICS RM RT**

Vennoot - Bedrijfsmakelaar /  
Taxateur

☎ 06 22 45 06 21

✉ coppes@s-t.nl

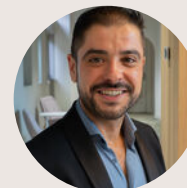


**Sophie van Loon**

Vennoot - NVM Makelaar

☎ 06 30 17 71 73

✉ s.vanloon@s-t.nl



**Antonio Garcia Alanis**

Vastgoedadviseur

☎ 06 47 03 62 61

✉ garcia@s-t.nl



**Sjoerd Heusinkveld**

Vastgoedadviseur  
Bedrijfsmakelaardij

☎ 06 10 09 91 03

✉ heusinkveld@s-t.nl



**Lynn van Zadelhoff**

Commercieel medewerker  
Bedrijfsmakelaardij

☎ 024 365 10 10

✉ zadelhoff@s-t.nl



**Lennard Gerrits**

Vastgoedmanager

☎ 06 51 50 76 81

✉ gerrits@s-t.nl



**Niels de Bruyn**

Vastgoedadviseur  
Bedrijfsmakelaardij

☎ 06 53 43 33 09

✉ bruyn@s-t.nl

# Onze dienstverlening



## Bedrijfsmakelaardij

### Uw bedrijfspand verkopen of verhuren.

Een groot regionaal netwerk, gecombineerd met jarenlange expertise, zijn absoluut de sleutel tot succes. Door onze ruime ervaring kennen wij de markt door en door en zijn wij in staat u met visie te adviseren en begeleiden. Wij werken aan de hand van een persoonlijke opname van het object waarna wij een uitgebreid vrijblijvend advies leveren. U schakelt ons in voor onder meer:

- ✓ Beleggingen;
- ✓ Retail en horeca;
- ✓ Logistieke objecten;
- ✓ Bouwgrond;
- ✓ Zorg- en maatschappelijk vastgoed;
- ✓ (Her)ontwikkelingen en transformaties;
- ✓ Kerken en Kloostercomplexen.



## Taxaties

### Onafhankelijke en deskundige taxateurs.

Wilt u uw bedrijfsobject laten taxeren voor aan- of verkoop, verbouwing, (her)financiering, fiscale of interne doeleinden, dan bent u bij ons aan het juiste adres. Onze taxateurs voldoen aan de meest recente richtlijnen zoals gesteld door o.a. de RICS, NVM en NRVt. Wat kunt u van ons verwachten?

- ✓ Complete rapportage, inclusief overzichtelijk rekenmodel;
- ✓ Heldere en gestructureerde onderbouwing met referentietransacties;
- ✓ Taxaties zijn conform kwaliteitseisen van de grootste banken en vastgoedfinanciers.



## Vastgoedmanagement

### Van een enkele dienst tot aan complete ontzorging.

Als vastgoedeigenaar kost vastgoedmanagement u vaak meer tijd dan u lief is. Van financiële administratie tot aan het oplossen van technische storingen. Werkzaamheden waar u als eigenaar mee geconfronteerd wordt, maar waar ongemerkt veel tijd in gaat zitten. Wij kunnen u geheel ontzorgen op het gebied van financieel, technisch, administratief en commercieel beheer.

- ✓ Rendement waarbij u geheel ontzorgd wordt;
- ✓ Altijd de juiste huurovereenkomsten;
- ✓ Fiscaal aantrekkelijk;
- ✓ Leegstand voorkomen;
- ✓ Gehele ontzorging met betrekking tot onderhoudswerkzaamheden en calamiteiten.

# Wordt dit uw nieuwe belegging?

Neem contact met ons op!

## ST Bedrijfsmakelaars

St. Canisiussingel 22  
6511 TJ Nijmegen

☎ 024 365 10 10

✉ [bog@s-t.nl](mailto:bog@s-t.nl)

[www.stmakelaars.nl](http://www.stmakelaars.nl)