



BEDRIJFSPAND

Kenmerken

 -345 m² Stadscentrum Te Koop

Welkom in uw nieuw bedrijfspand

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

van Welderenstraat 89/89A

6511 ME Nijmegen | € 895.000 k.k.



” Graag nemen we u
mee door uw
nieuwe
belegging.

Uw contactpersonen



Sjoerd Heusinkveld

Register Makelaar
Bedrijfsmakelaardij

☎ 06 10 09 91 03

✉ heusinkveld@s-t.nl



Niels de Bruyn

Vastgoedadviseur
Bedrijfsmakelaardij

☎ 06 53 43 33 09

✉ bruyn@s-t.nl



Inhoud

- 04 Omschrijving object
- 05 Locatie
- 06 Bestemmingsplan
- 07 Foto's
- 12 Plattegronden

- 16 Kadastrale kaart
- 17 Voorwaarden
- 18 Ons team
- 19 Onze dienstverlening

Omschrijving object

Het betreft een leegstaande royale, commerciële ruimte op de begane grond en kelder en op de eerste en tweede verdieping een (kamer)verhuurobject met zes verhuurde onzelfstandige kamers (onttrekkingsvergunning aanwezig).

Specificaties

Vraagprijs: € 895.000,- k.k.

Locatie: Stadscentrum

Parkeren: Betaald parkeren in de omgeving

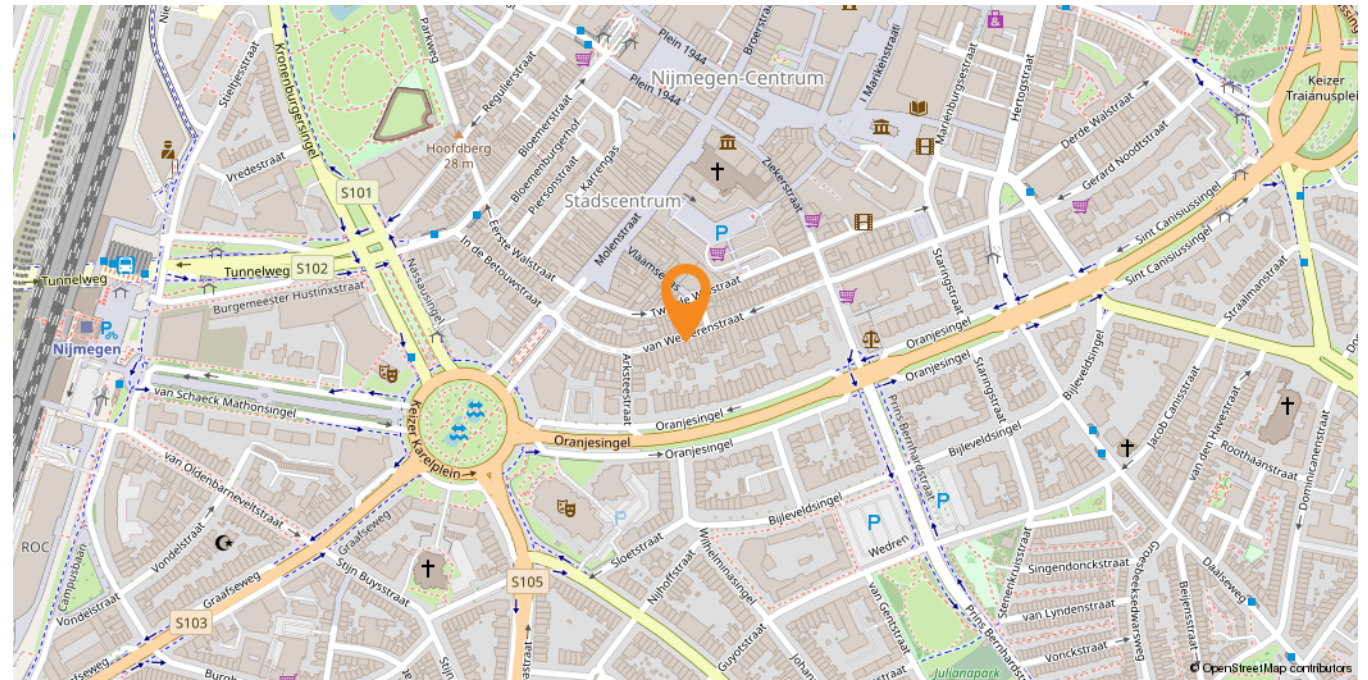
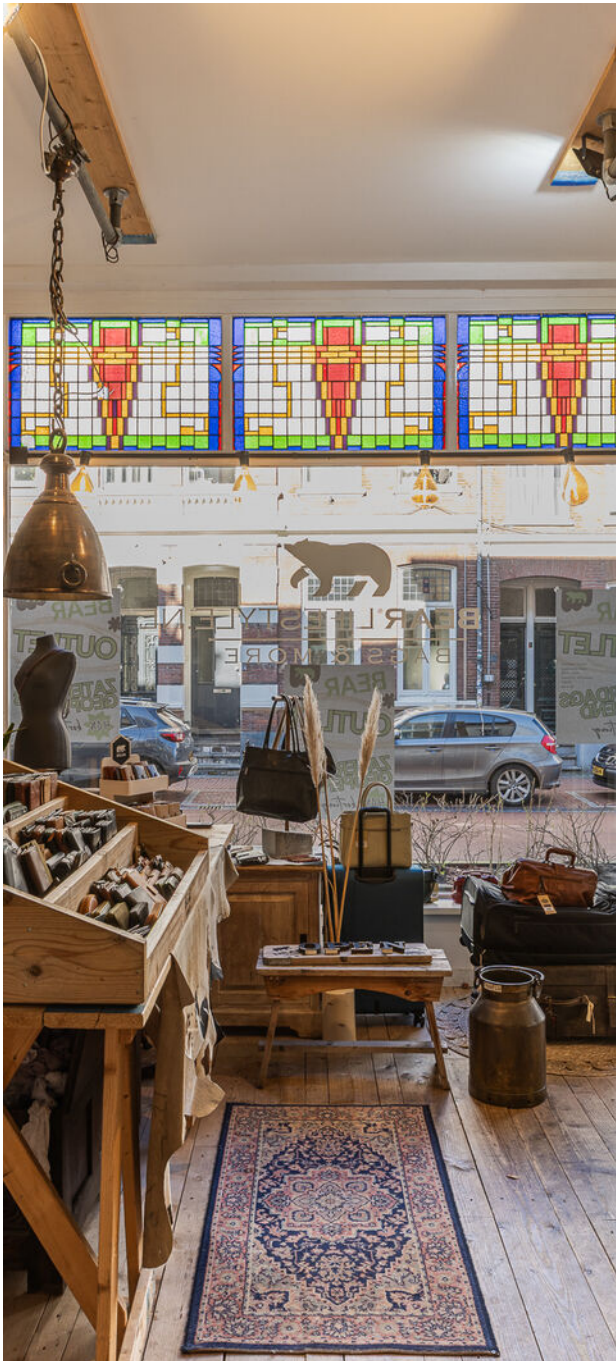
Oppervlakte 89: 185 m²

Oppervlakte 89A: 160 m²

Bouwjaar: 1886

Energie label A





Locatie

Het object is gelegen aan de Van Welderenstraat in het stadscentrum van Nijmegen. In de Van Welderenstraat zijn diverse winkels, dienstverleners en horecagelegenheden gevestigd. De speciaalzaken, horeca en dienstverlening wisselen elkaar prettig af. Het is juist de mix die de straat aantrekkelijk maakt.

De locatie is goed bereikbaar met de auto. Op korte afstand zijn diverse parkeergarages gelegen, waaronder parkeergarage "De Molenpoort Passage" en parkeergarage "Keizer Karel". Tevens zijn er betaalde parkeervoorzieningen naast de openbare weg.

Bestemmingsplan

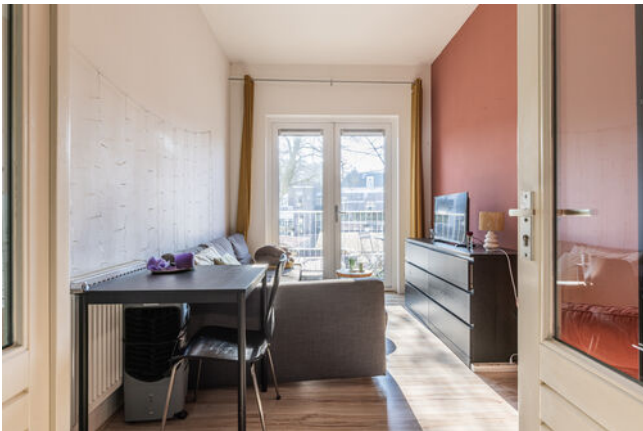


Het perceel is bestemd met een Gemengd – 3 bestemming met functieaanduidingen horeca van horecacategorie 1a en specifieke vorm van dienstverlening 30%, waaronder o.a. het volgende wordt verstaan:

- 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 'horeca van horecacategorie 1a' tevens voor horecabedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1a van de Staat van horeca-activiteiten tot maximaal 20% van de totale oppervlakte dat binnen deze aanduiding op de begane grond voor economische functies mag worden gebruikt;
- 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.











Plattegrond

Begane grond

ca. 130 m²

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.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zieber www.zieber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Eerste verdieping

ca. 78 m²

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

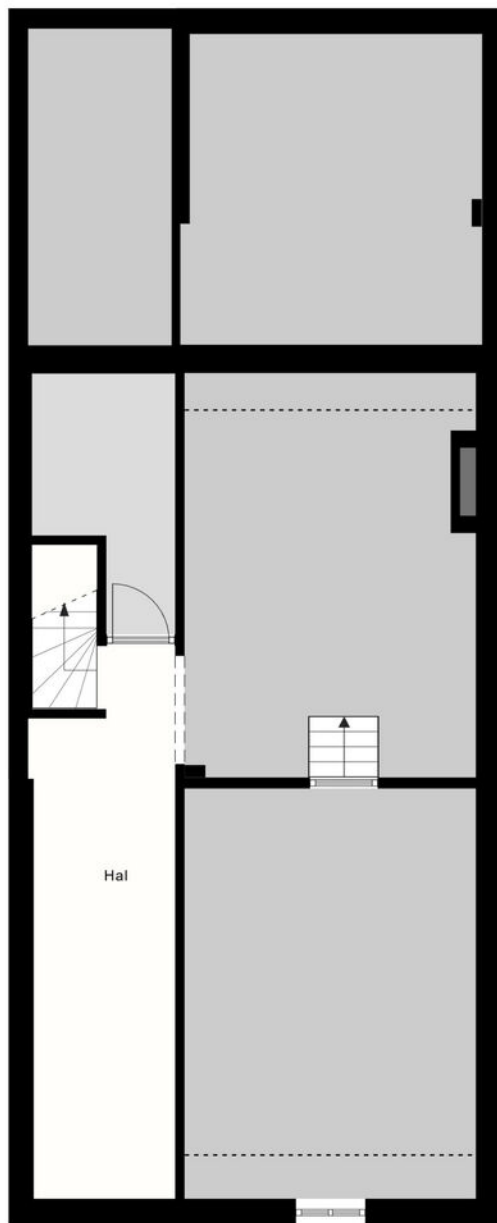
Tweede verdieping

ca. 82 m²

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.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



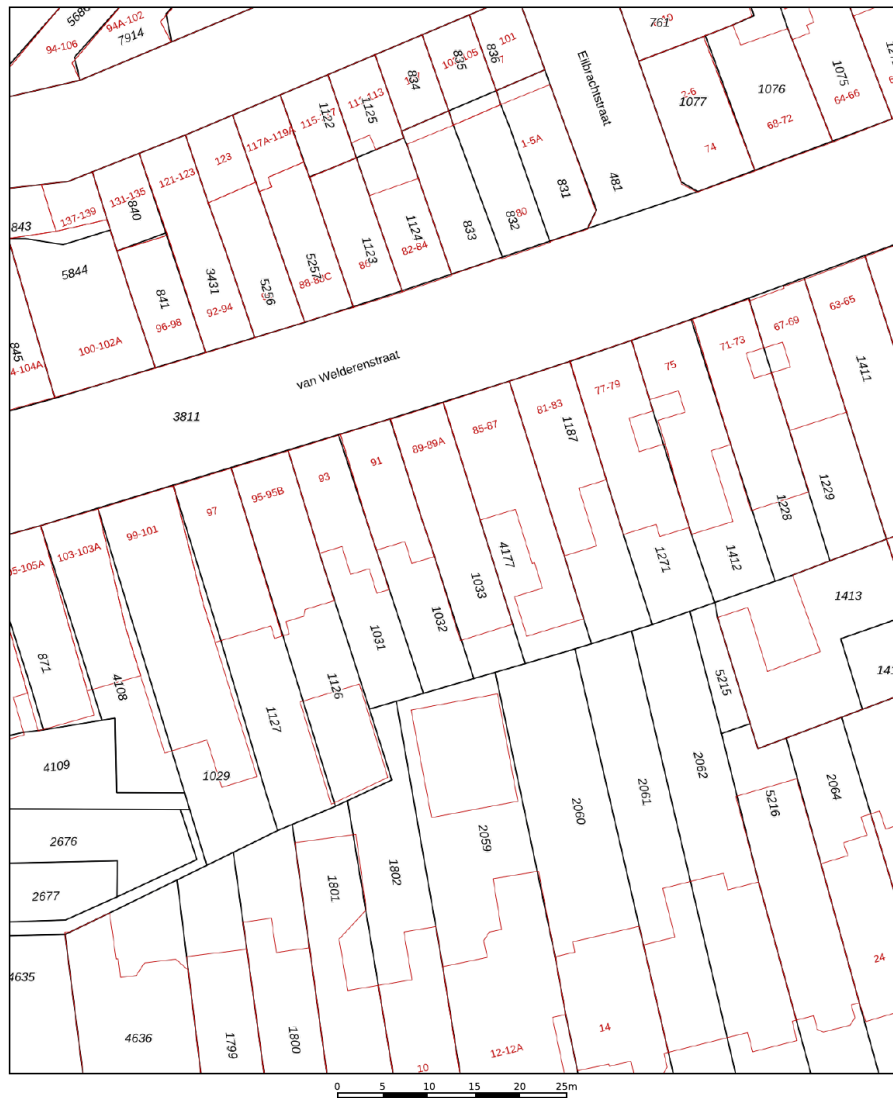
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Kelder

ca. 55 m²

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.



12345 Deze kaart is noordgericht
25 Perceelnummer
Kadastrale gemeente Nijmegen
Sectie B
Perceel 1033

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nijmegen
Sectie B
Perceel 1033

12345
25
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Kadastrale kaart

Gemeente: Nijmegen
Sectie: B
Huisnummer: 89
Perceelnummer: 1033

Voorwaarden

Koopgegevens.

Koopprijs

€ 895.000,- 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

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@stmakelaars.nl

**Sarah-Leigh Meijers**

Vastgoedadviseur
Bedrijfsmakelaardij

☎ 06 44 71 17 56

✉ meijers@stmakelaars.nl

**Marloe Stoteler**

Commercieel medewerker
Bedrijfsmakelaardij

☎ 024 365 10 10

✉ stoteler@stmakelaars.nl

**Sophie van Loon**

Vennoot - NVM Makelaar

☎ 06 30 17 71 73

✉ s.vanloon@stmakelaars.nl

**Niels de Bruyn**

Vastgoedadviseur
Bedrijfsmakelaardij

☎ 06 53 43 33 09

✉ bruyn@stmakelaars.nl

**Lennard Gerrits**

Vastgoedmanager

☎ 06 51 50 76 81

✉ gerrits@stmakelaars.nl

**Sjoerd Heusinkveld**

Register Makelaar
Bedrijfsmakelaardij

☎ 06 10 09 91 03

✉ heusinkveld@stmakelaars.nl

**Robert Verkerk**

Assistent Taxatie

☎ 06 13 82 08 45

✉ verkerk@stmakelaars.nl

**Antonio Garcia Alanis**

Vastgoedadviseur

☎ 06 47 03 62 61

✉ garcia@stmakelaars.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

www.stmakelaars.nl