

Oost-Voorstraat 30 & Boterhof 3 te Oud-Beijerland



Beleggingsverkoop van verhuurde winkel
met woonhuis (vrij van huur en gebruik)

KOOPSOM € 775.000,00 kosten koper

Vrij van BTW



Omschrijving

Algemeen

De verkoop heeft betrekking op twee percelen grond met karaktervol winkelpand met bovenwoning met ruim terras, gelegen in het bruisende hart van Oud-Beijerland. De locatie ademt stadse elegantie met aan weerszijden gezellige boetiekjes en klassieke gevels. Het woonhuis ligt ietwat verborgen achter de drukte van het centrum.

Publiekrechtelijke beperking

Op de kadastrale legger zijn wel bijzondere kwalitatieve verbintenissen, lasten of beperkingen opgenomen. Het betreft hier een erfdienstbaarheid van voet- en overpad.

Meer informatie hierover is op aanvraag beschikbaar.

Objectafbakening

Winkel-woonhuis met ondergrond, erf en verder toebehoren, plaatselijk bekend Oost-Voorstraat 30 te (3262 JE) Oud-Beijerland & Boterhof 3 te (3262 SC) Oud-Beijerland, kadastraal bekend gemeente Oud-Beijerland, sectie D, nummer 5300, groot twee are en zestien centiare en nummer 6361, groot veertig centiare.

Indeling

Ca. 146 m² VVO winkelruimte, gelegen op de begane grond, alsmede ca. 101 m² woonruimte, verdeeld over de eerste en tweede verdieping.

De oppervlakten zijn zo zorgvuldig mogelijk vastgesteld, doch mogen niet worden aangemerkt als zuivere verhuurbare oppervlakten volgens de Nederlandse Eenheids Norm NEN 2580.

Vervolg omschrijving

Wijze van oplevering

Het winkelpand met woonhuis wordt opgeleverd 'as is, where is', in het geval van de winkel, onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst.

Het woonhuis zal vrij van huur en gebruik (schoon en ontruimd) worden opgeleverd.

'As is, where is' principe

De 'as is, where is' levering betekent dat het object door verkoper wordt geleverd en door koper wordt geaccepteerd in huidige staat. Dit betekent dat koper het object in juridische, fiscale, technische en milieu staat aanvaardt, zoals bij ondertekening van de leveringsakte is, met alle bekende en onbekende, zicht- en onzichtbare gebreken en beperkingen en met het feitelijke gebruik op dat moment.

Huidig gebruik

Oost-Voorstraat 3 is thans in gebruik als winkelruimte. Het woonhuis is vrij van huur en gebruik.

Omzetbelangstelling

Niet van toepassing.

Huuropbrengst

De totale huuropbrengst bedraagt € 38.025,36 per jaar (prijspeil 2025), exclusief BTW en servicekosten.

Datum transport

In overleg met verkoper.

Energielabel

De woning heeft een energielabel C en is geldig tot 28 juli 2035.

De winkel heeft een energielabel C en is geldig tot 3 september 2035.

Notaris

Door koper te bepalen.

Kosten

Alle kosten verband houdende met de overdracht daaronder begrepen overdrachtsbelasting en het honorarium van de notaris zijn voor rekening van koper.

Milieu

Op basis van informatie, verkregen via Atlas Bodem van de omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ), blijkt dat voor onderhavige locatie geen onderzoeken zijn ingeschreven in de openbare registers

Asbest

Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt.

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

Oost-Voorstraat 30

Only Stores Holland B.V.

Contractvorm	Winkels 7:290
Metrage	Ca. 155 m ² vvo op de begane grond
Huuringangsdatum	1 juli 2011
Huurtermijn	10 jaar
Expiratiedatum	Onbepaalde tijd
Aanvangshuurprijs	€ 35.000,00 per jaar, exclusief BTW en servicekosten
Huidige huurprijs	€ 38.025,35 per jaar, exclusief BTW en servicekosten
Indexatie	Jaarlijks per 1 juli
Huurbetaling	Per kwartaal
BTW belaste verhuur	Ja
Zekerheidsstelling	Geen

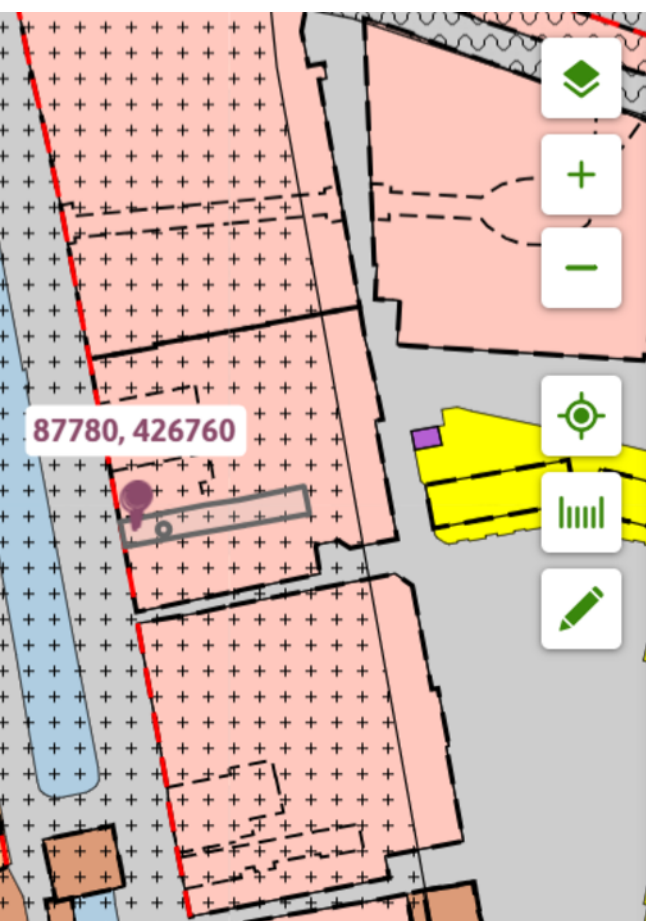
Bestemmingsplan

Het complex ligt binnen de werking van het Omgevingsplan gemeente Hoeksche Waard. Tót de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 viel de locatie in het gemeentelijk bestemmingsplan 'correctieve herziening Wonen' van 8 juli 2014 en heeft de enkelbestemming 'Centrum' met als dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2',

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. op de begane grond:
 1. detailhandel;
 2. dienstverlenende bedrijven en -voorzieningen;
 3. horecabedrijven van categorie 1 zoals bedoeld in de begripsbepaling in artikel 1 van deze regels;
 4. ondersteunende horeca;
 5. bestaande woningen, waarbij aan huis verbonden beroepen, waaronder mede begrepen gast-ouderopvang, zijn toegestaan
- b. op de etages:
 1. de functies genoemd onder a sub 1 t/m 3, mits op één van de etages van een gebouw wordt gewoond;
 2. bestaande woningen, waarbij aan huis verbonden beroepen, waaronder mede begrepen gast-ouderopvang, zijn toegestaan.

Bron: www.omgevingswet.overheid.nl



correctieve herziening Wonen

bestemmingsplan - Gemeente Oud-Beijerland

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 08-07-2014 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Overig

Bestemmingsvlakken (2)

 **Waarde - Archeologie 2 >**

 **Centrum >**



Locatie

Bereikbaarheid

Vanuit de omgeving Rotterdam, Spijkenisse of Barendrecht kun je het centrum eenvoudig bereiken via de A29 en lokale ontsluitingswegen richting Oud-Beijerland.

Noordelijk gelegen delen van Hoeksche Waard zijn binnen enkele minuten rijden via regionale wegen goed aangesloten op het centrum van Oud-Beijerland.

Parkeren

Ruime (gratis) parkeergelegenheid in directe omgeving. Voorts zijn er blauwe zone plekken met max. 60 minuten parkeerduur.

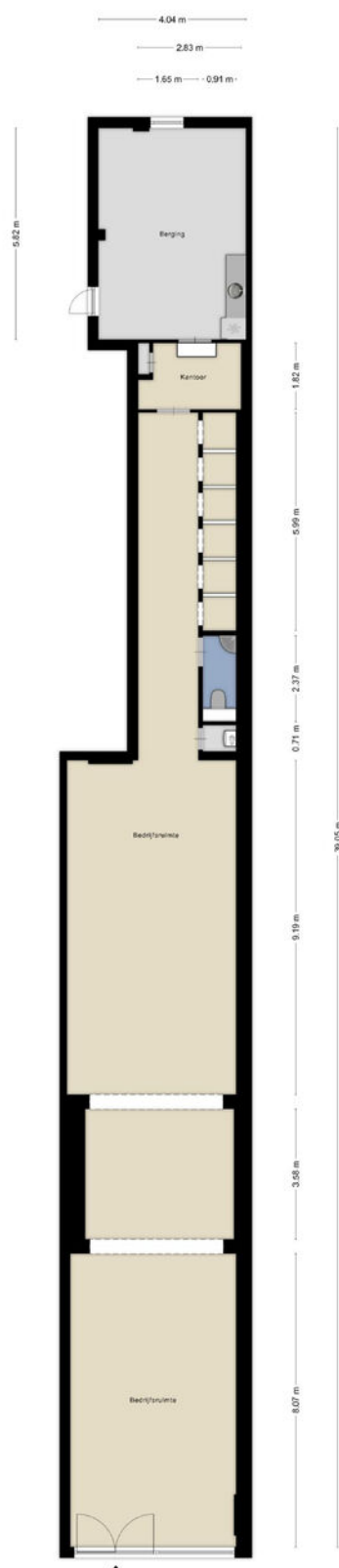
Zakelijke lasten 2025

Waterschap Hollandse Delta

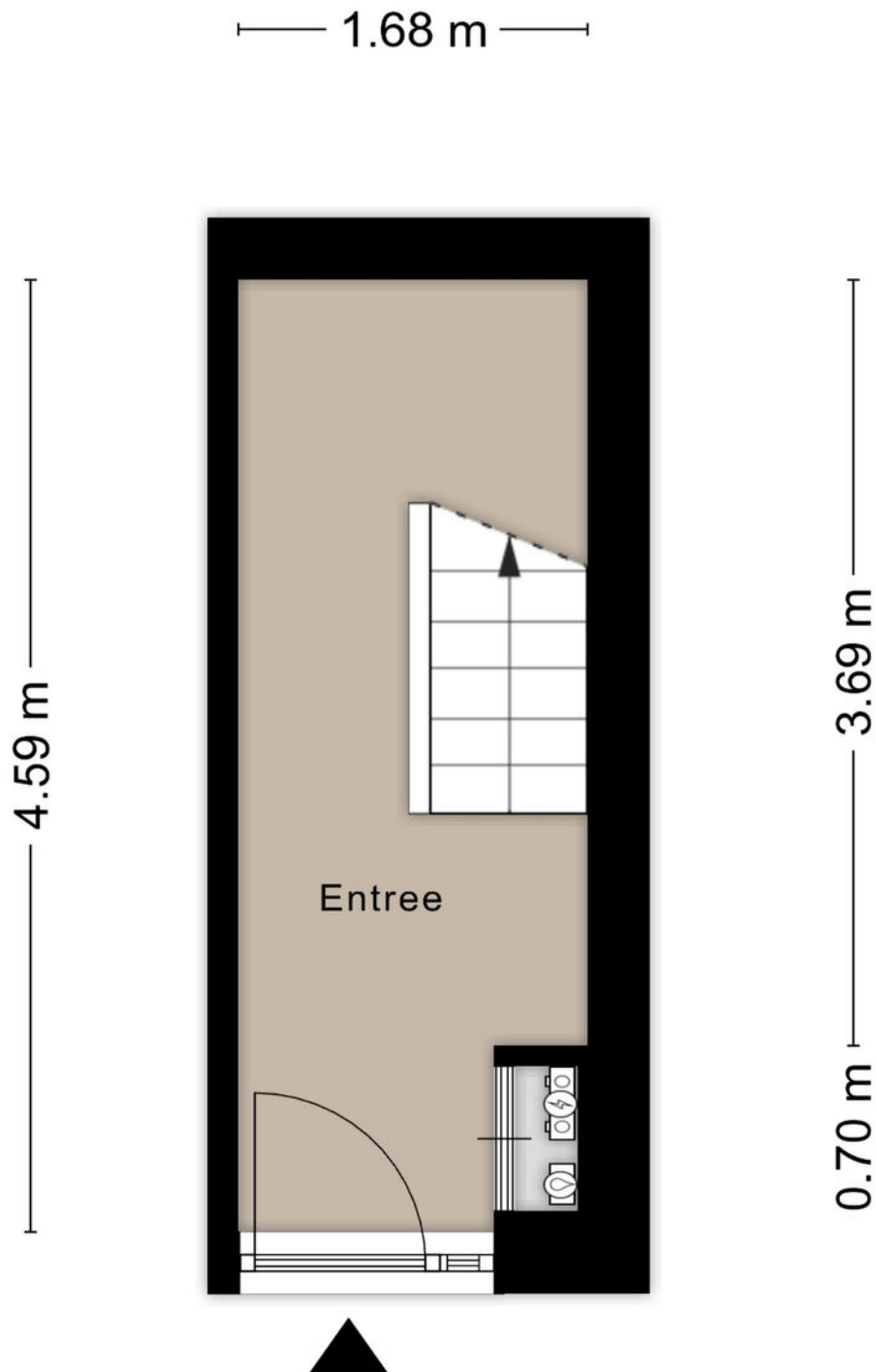
	Oost-Voorstraat 30 (winkel)
Onroerendezaakbelasting	€ 828,00
Rioolheffing	€ 117,51
Wegenheffing	€ 21,39
Watersysteemheffing	€ 90,17

	Boterhof 3 (woning)
Onroerendezaakbelasting	€ 305,00
Rioolheffing	€ 129,11
Wegenheffing	€ 27,90
Watersysteemheffing	€ 117,62
Totaalbedrag	€ 1.636,70

Plattegrond winkelruimte



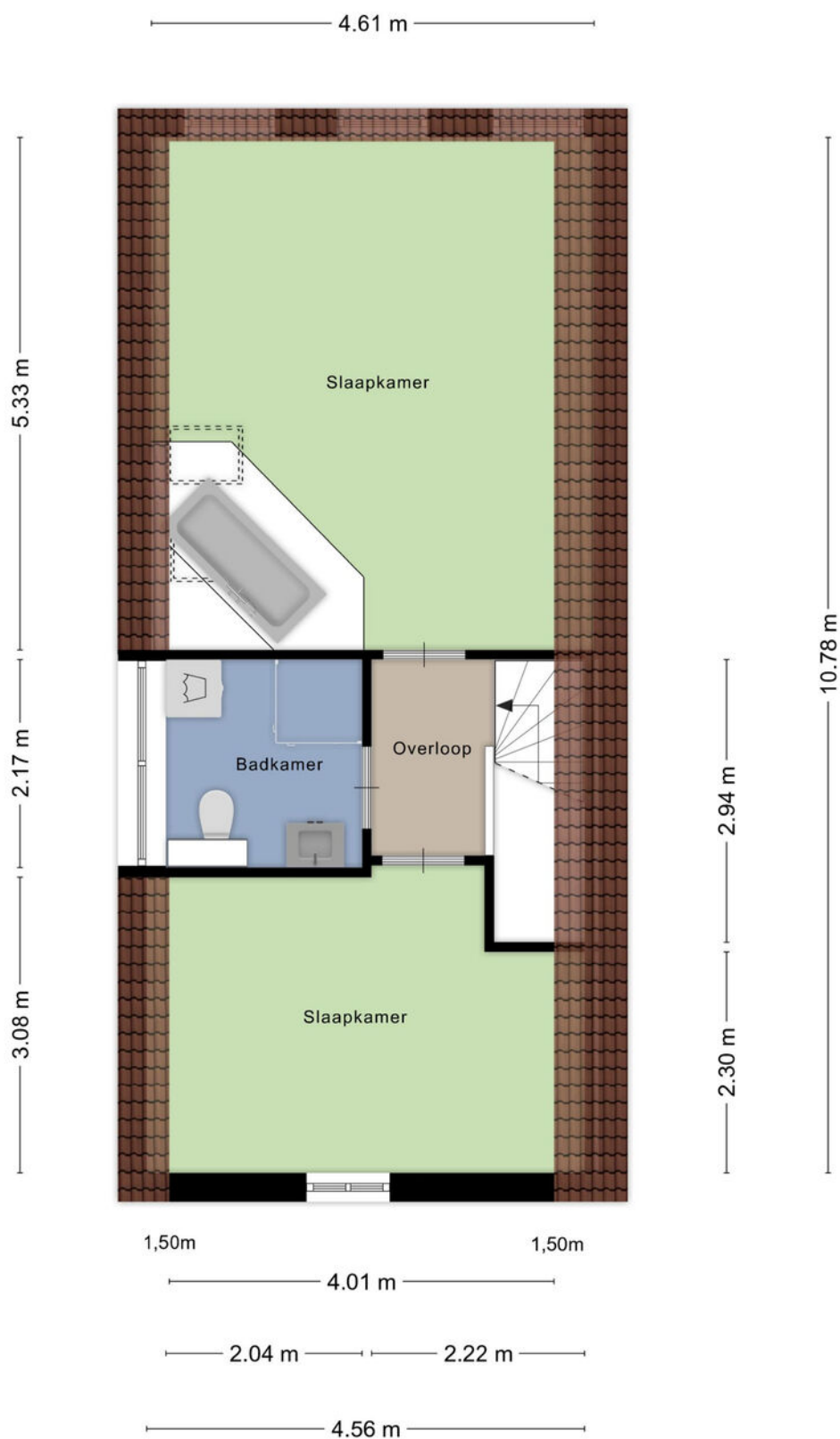
Plattegrond entree woonhuis begane grond



Plattegrond woonhuis eerste verdieping



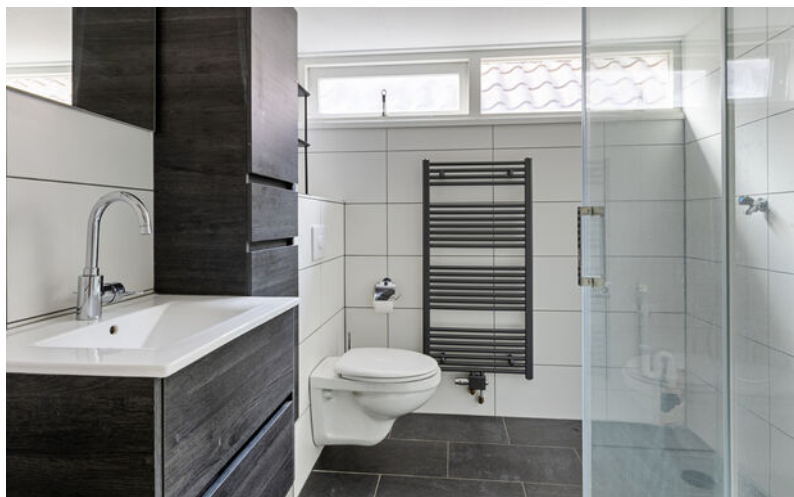
Plattegrond woonhuis tweede verdieping











Kadastrale kaart



Adres

Oost-voorststraat 30 / Boterhof 3

Gemeente

Oud-beijerland

Soort

Volle eigendom

Postcode / Plaats

3262 JE / 3262 SC Oud-Beijerland

Sectie / Perceel

D / 5300, 6361

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



Rikki Hofmeester

Vastgoedadviseur
Winkels
Tel: 088 424 02 52



Kimberley Moolenaar

Vastgoedadviseur
Winkels
Tel: 088 424 0 173

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

50 Vestigingen

Wij zijn partner in Dynamis, een netwerk van 13 nauw samenwerkende makelaarskantoren. Met 50 partnervestigingen beschikt Dynamis over een landelijke dekking.

- 1 Regionale kennis
- 2 Landelijke dekking
- 3 Uniforme werkwijze



Ooms Bedrijfshuisvesting



Ooms Wonen



Dynamis partner



Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting B.V.

Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

010 424 88 88

bog@ooms.com

Ooms Drechtsteden Bedrijfshuisvesting B.V.

Johan de Wittstraat 40, 3311 KJ Dordrecht

078 614 43 33

drechtsteden@ooms.com

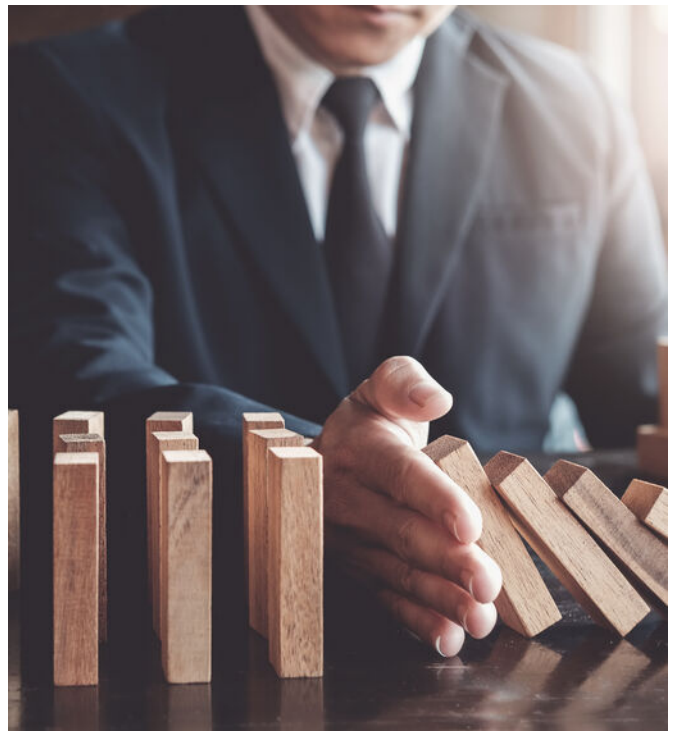


Ooms.com
Makelaars

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.