

# TE KOOP

## *Herontwikkelingslocatie / renovatie project:*



***Poeldijksevaart 1 en 1 A, 2685 EE  
Poeldijk***

### Algemeen:

In het gezellige oude centrum van Poeldijk komt dit karakteristieke woon- winkel pand met een naastgelegen ( Voorstraat ) perceel bouwgrond groot **ca. 190 m<sup>2</sup>**, beschikbaar voor de verkoop. Het object biedt goede mogelijkheden voor (her) ontwikkeling. De bestaande winkel en woonruimte dienen grondig gerenoveerd te worden maar er valt zeker iets moois van te maken. De begane grond betreft nu een winkelruimte en de verdieping betreft een driekamer woning met een zelfstandige ruime entree op de begane grond. De gebruiksmogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn ruim. Zowel werken (ook detailhandel) als wonen zijn toegestaan en qua bebouwing zijn er ruime mogelijkheden om uit te breiden.

### Kadastrale aanduiding:

Gemeente: Monster  
Sectie: K  
Nummer: 7393  
Groot: 2 are 85 centiare ( **285 m<sup>2</sup>** )  
Eigendom: Volledig eigendom

### Kenmerken gebouw:

Bouwjaar : ca. 1905  
Afmetingen : BVO 7,1 x 10,3 meter (d x b), twee bouwlagen  
Bouwhoogte : ca. 6 meter  
Gevels : Steens muren  
Gevelkozijnen : Houten kozijnen begane grond en kunststof kozijnen op de verdieping  
Vloeren : Betonnen begane grond, houten verdiepingsvloer  
Dak : Plat houten dak, bitumen afgewerkt  
Verwarming : 2 x Cv ketel met radiatoren  
Isolatie : Dubbelglas  
Energie label : Géén

### Winkel- en of Kantooruimte Poeldijksevaart 1:

Deze ruimte is totaal ca. **50 m<sup>2</sup>** groot en is onder meer voorzien van:

- Betonnen vloer voorzien van plavuizen;
- Meterkast met gas-, elektra-en wateraansluitingen;
- Uitgebreide elektra groepenkast.
- Systeemplafond met inbouwverlichting
- CV Ketel met gas tussenmeter en diverse radiatoren;
- Houten gevelkozijnen met isolatieglas;
- Toiletgroep (hangend model);
- Eenvoudig keukenblokje met spoelbak;



### Woning Poeldijksevaart 1 A:

De totale oppervlakte van de woning, inclusief de entree op de begane grond, is totaal ca. **85 m²**.

Via de trap in de entree op de begane grond bereikt u de op de verdieping gelegen woning groot ca. 70 m² bestaande uit:

- Overloop;
- woonkamer met open keuken (ca. 31 m²);
- 1 grote (ca. 12 m²) en 1 kleine (ca. 6 m²) slaapkamer;
- badkamer (ca. 6 m²) met toilet.

### Bestemming:

Volgens het vigerend bestemmingsplan: Poeldijk Centrum Het Dorp heeft de locatie de bestemming **Gemengd**. De voor “Gemengd” aangewezen grond zijn bestemd voor:

- a. Wonen
- b. Detailhandel
- c. Dienstverlening
- d. Kleine ambachtelijk bedrijven met een publiekgericht karakter.

Het complete bestemmingsplan is te raadplegen op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart> of bij ons op te vragen.

### Ligging en bereikbaarheid:

De ligging in het hart van het gezellige oude centrum van Poeldijk met diverse winkels en een grote Jumbo supermarkt pal voor en naast de deur, is uniek te noemen.

De bereikbaarheid met de auto en met het openbaar vervoer is goed te noemen en via het provinciale wegennetwerk zijn de omliggende plaatsen in het Westland gemakkelijk en snel te bereiken maar dat geldt ook voor Den Haag.

### Parkeren:

De locatie heeft géén eigen parkeermogelijk. In de directe omgeving is er echter voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig.

### Koopprijs:

De koopprijs bedraagt € **689.500,00 K.K.** vrij van BTW.

### Beschikbaarheid / aanvaarding

Is per direct beschikbaar. Oplevering in overleg.

### Bijzonderheden:

- \* De verkoop vindt plaats op basis van het “**As is, where is**” principe, leeg en ontruimd.
- \* In de koopovereenkomst zullen de volgende clausules worden opgenomen:
  - Niet zelf gebruikt;
  - Ouderdoms- en materiaalclausule;
  - Asbestclausule;
  - Bodemclausule.



### **Her- en Ontwikkelmogelijkheden:**

In opdracht van de eigenaar zijn er door BAS1S architecten een viertal, binnen het vigerende bestemmingsplan uitvoerbare (her) ontwikkelingsmogelijkheden uitgewerkt. Deze varianten A, B, C en D zijn in de bijlagen opgenomen.

### **Energielabel:**

Het object beschikt niet over een energielabel!

### **Voorbehoud:**

- \* Transacties moeten ter goedkeuring aan de opdrachtgever c.q. de eigenaar worden voorgelegd.
- \* Verkoper behoudt zich het recht voor het object te verkopen/ te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

### **Algemeen:**

- Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en niet bedoeld als aanbieding of offerte.
- Deze brochure en de hierin opgenomen informatie is met zorg, aan de hand van de aan ons beschikbaar gestelde gegevens, samengesteld. Ondanks de zorg die wij aan de verstrekte informatie hebben besteed, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid ervan en kan er aan de vermelde gegevens geen rechten worden ontleend.
- De in deze brochure vermelde oppervlakten zijn indicatief berekend en derhalve geen meting conform NEN 2580. Aan enige onder- of overmaat kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.
- Een overeenkomst is pas tot stand gekomen als partijen het over de prijs en de voorwaarden eens zijn geworden en de koopovereenkomst is ondertekend.

### **Nadere informatie:**

Voor informatie en/of bezichtigingen (alleen op afspraak) kunt u contact opnemen met:

**BOG Makelaardij Westland / Jan Kortekaas**

**0174- 419 061**

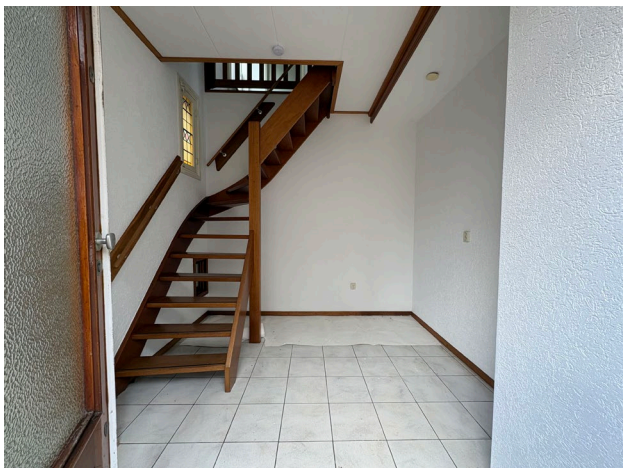
**06- 38 90 05 83**

**[jan@bogmakelaardijwestland.nl](mailto:jan@bogmakelaardijwestland.nl)**

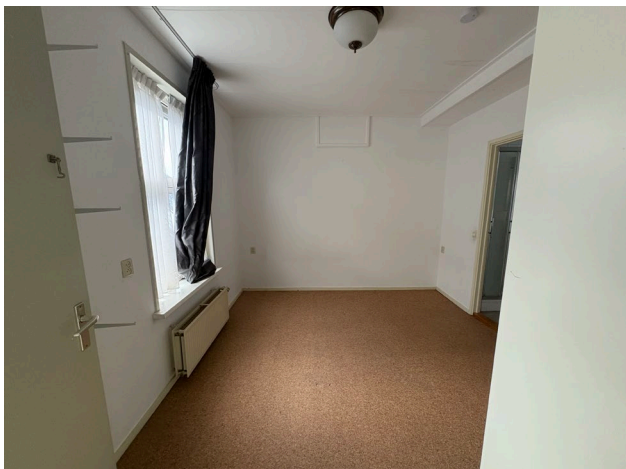




Foto's Woning







### Foto's Winkelruimte









Foto's bouwkaavel en omgeving









## Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Poeldijksevaart



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Secctie

Perceel

Monster

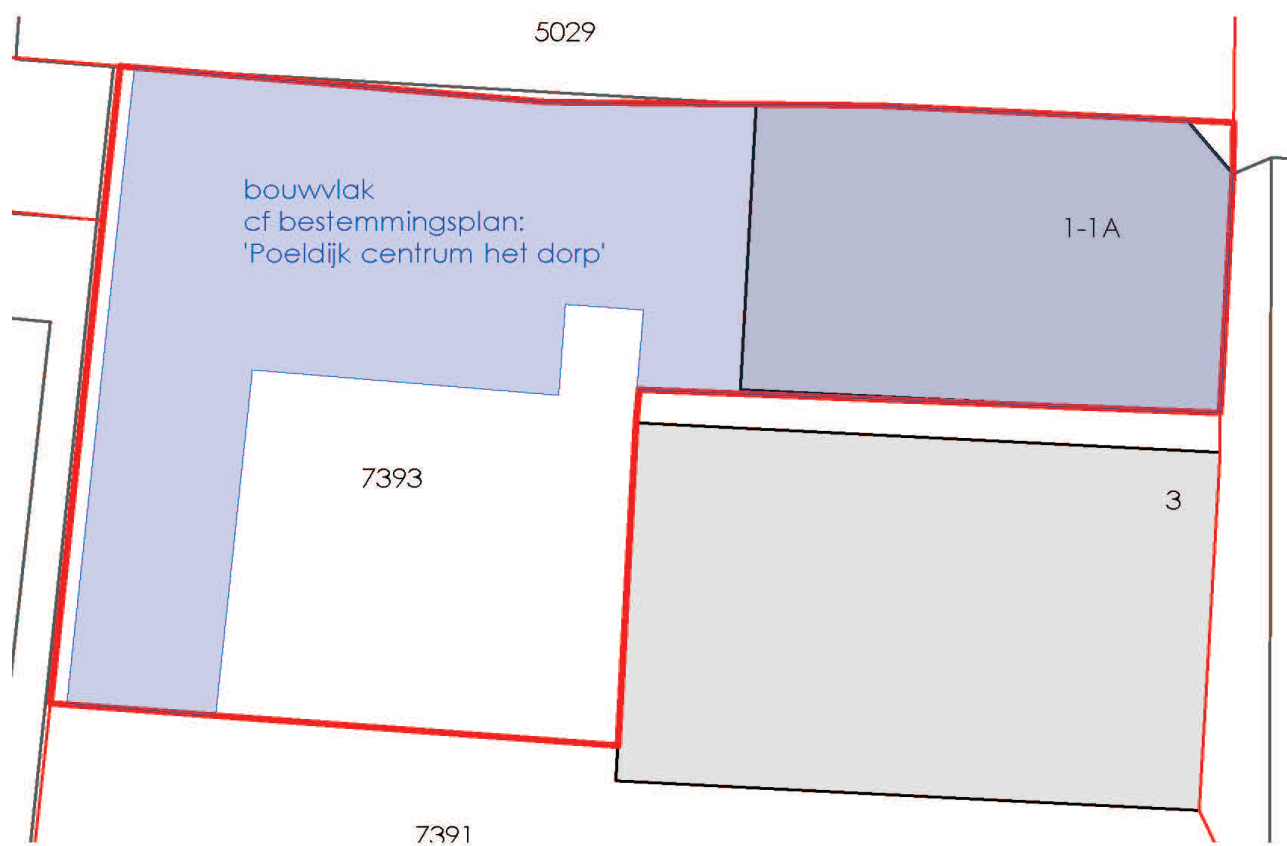
K

7393

Voor een compleet uittreksel, geleverd op 16 september 2025

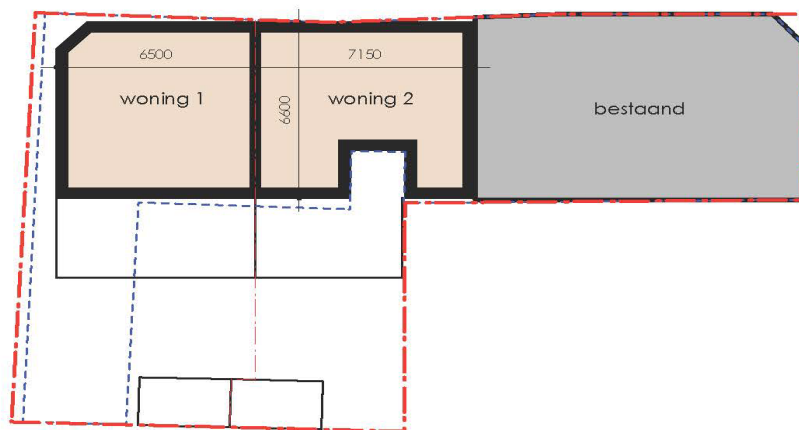
De dienst van het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele

eigendomsrechten voor.

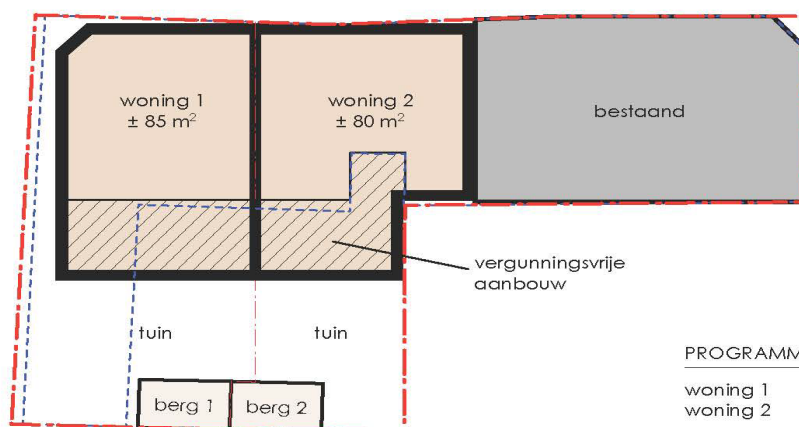




## Ontwikkel varianten



1e verdieping  
86 m² BVO



Begane grond  
124 m² BVO

### PROGRAMMA

|          |           |
|----------|-----------|
| woning 1 | : ± 85 m² |
| woning 2 | : ± 80 m² |

### UITGANGSPUNTEN

Bestaande bebouwing behouden

Ontwikkeling met een binnenplanse afwijking  
(valt binnen de reguliere procedure)

- bouwhoogte 6m
- goothoogte 6m
- hoofdgebouw binnen bouwvlak
- (vergunningsvrije uitbouw op de BG)

--- perceelsgrenzen  
--- bebouwingsvlak bestemmingsplan

## - VARIANTEN BEBOUWING - optie A

**BAS1S**  
ARCHITECTEN

formaat A3 Datum 16-03-2023 Schaal 1:200 Wijziging [ ] \_-\_-\_- Werknr: 2212 Fase: Bladnr:

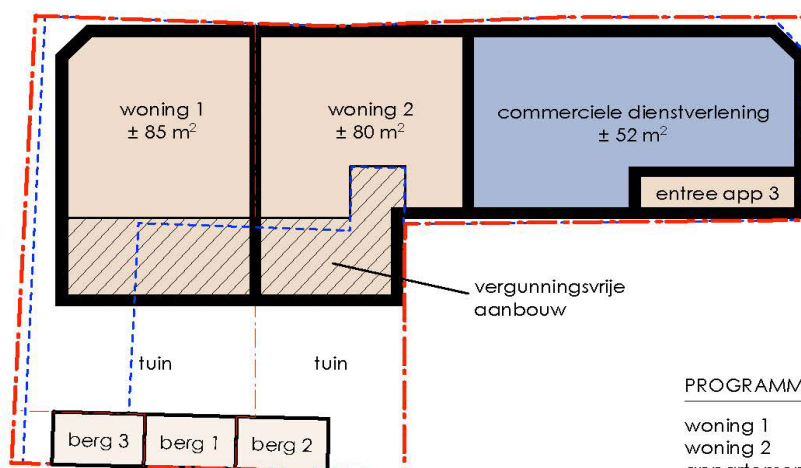
Voorstraat 18 | 2685 EM Poeldijk | t. 0174-246000 | info@bas1s.nl

**HS 1.01**





1e verdieping  
158 m² BVO



Begane grond  
211 m² BVO

--- perceelsgrenzen  
--- bebouwingsvlak bestemmingsplan

#### PROGRAMMA

|               |           |
|---------------|-----------|
| woning 1      | : ± 85 m² |
| woning 2      | : ± 80 m² |
| appartement 3 | : ± 55 m² |
| commercieel   | : ± 52 m² |

#### UITGANGSPUNTEN

Bestaande bebouwing vervangen

Ontwikkeling binnen bestemmingsplan ivm reguliere procedure bouwaanvraag:

- bouwhoogte 6m
- goothoogte 3m
- hoofdgebouw binnen bouwvlak (vergunningsvrije uitbouw op de BG)

## - VARIANTEN BEBOUWING - optie B

**BAS1S**  
ARCHITECTEN

|         |            |        |           |         |       |         |
|---------|------------|--------|-----------|---------|-------|---------|
| formaat | Datum      | Schaal | Wijziging | Werknr: | Fase: | Bladnr: |
| A3      | 16-03-2023 | 1:200  | [ ] _-_-  | 2212    |       |         |

|               |                  |                |               |
|---------------|------------------|----------------|---------------|
| Voorstraat 18 | 2685 EM Poeldijk | t. 0174-246000 | info@bas1s.nl |
|---------------|------------------|----------------|---------------|

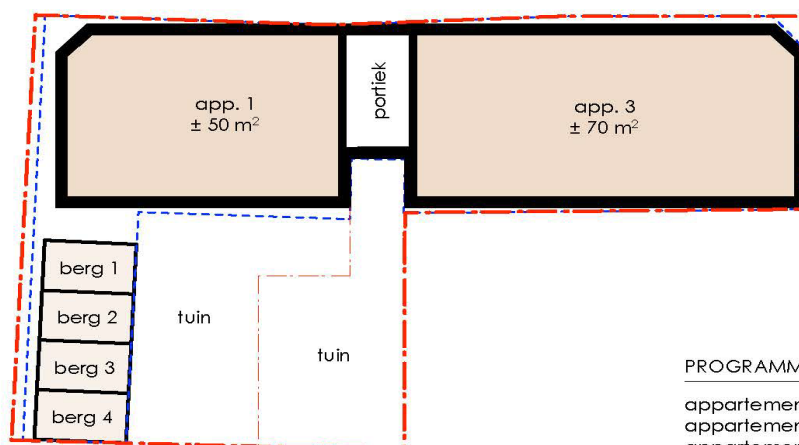
**HS 1.02**







1e verdieping  
158 m² BVO



Begane grond  
180 m² BVO

--- perceelsgrenzen  
--- bebouwingsvlak bestemmingsplan

#### PROGRAMMA

|               |           |
|---------------|-----------|
| appartement 1 | : ± 50 m² |
| appartement 2 | : ± 45 m² |
| appartement 3 | : ± 70 m² |
| appartement 4 | : ± 65 m² |

#### UITGANGSPUNTEN

Bestaande bebouwing verwijderen

Ontwikkeling binnen bestemmingsplan ivm reguliere procedure bouwaanvraag:

- bouwhoogte 6m
- goothoogte 3m
- hoofdgebouw binnen bouwvlak

## - VARIANTEN BEBOUWING - optie C

**BAS1S**  
ARCHITECTEN

formaat Datum Schaal Wijziging Werknr: Fase: Bladnr:  
A3 16-03-2023 1:200 [ ] \_-\_- 2212

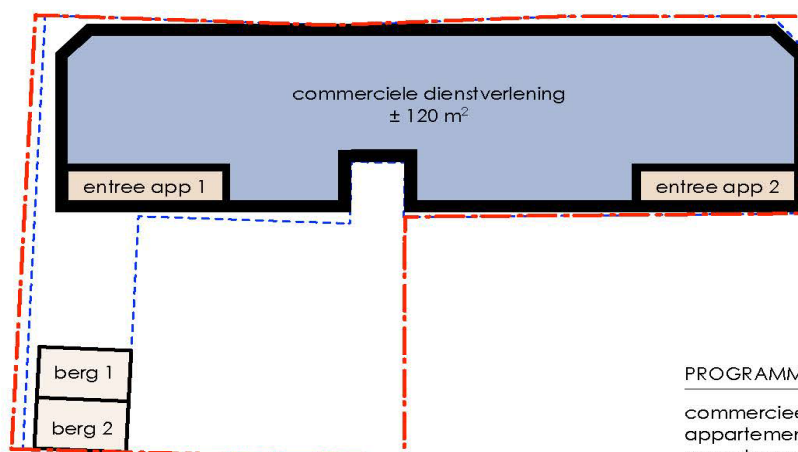
Voorstraat 18 | 2685 EM Poeldijk | t. 0174-246000 | info@bas1s.nl

**HS 1.03**





1e verdieping  
158 m² BVO



Begane grond  
169 m² BVO

--- perceelsgrenzen  
--- bebouwingsvlak bestemmingsplan

#### PROGRAMMA

|               |            |
|---------------|------------|
| commercieel   | : ± 120 m² |
| appartement 1 | : ± 55 m²  |
| appartement 2 | : ± 65 m²  |

#### UITGANGSPUNTEN

Bestaande bebouwing verwijderen

Ontwikkeling binnen bestemmingsplan ivm  
reguliere procedure bouwaanvraag:

- bouwhoogte 6m
- goothoogte 3m
- hoofdgebouw binnen bouwvlak

## - VARIANTEN BEBOUWING - optie D

**BAS1S**  
ARCHITECTEN

formaat: A3 Datum: 16-03-2023 Schaal: 1:200 Wijziging: [ ] -- -- Werknr: 2212 Fase: Bladnr:

Voorstraat 18 | 2685 EM Poeldijk | t. 0174-246000 | info@bas1s.nl

**HS 1.04**

