

HOLLAND WEST.

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

HOOFTSTRAAT 80

ALPHEN A/D RIJN



KOOPSOM € 260.000,= kosten koper

BELEGGINGSOJECT

- “NEMO” Fish & Chips huurt de winkelruimte aan de Hooftstraat, het pand wordt verkocht in verhuurde staat.
- Totale oppervlakte circa 40 m2 BVO.
- Uitstekende ligging in het hart van het centrum in Alphen aan den Rijn
- Ruime parkeergelegenheid in de directe omgeving.

HET GEHEEL WORDT VERKOCHT IN VERHUURDE STAAT !

KADASTER

Gemeente Oudshoorn, sectie C, nummer 7347 Appartementsindex nummer 9.

ALGEMEEN

Het betreft een goed bereikbaar winkelpand in het centrum van Alphen aan den Rijn.
De winkelruimte heeft een oppervlakte van circa 40 m² BVO.

Het bedrijfspand – bij veel inwoners bekend als *Fish & Chips: NEMO* – ligt op een centrale locatie aan de Hooftstraat. Het betreft een winkel-/horecapand met een gunstige ligging en een terras op het zuiden. Daarnaast bevindt het zich op loopafstand van levendige winkelstraten en diverse voorzieningen, waaronder openbaar vervoer en recreatiegebieden. Dankzij de centrale ligging en goede bereikbaarheid biedt het pand uitstekende mogelijkheden voor uiteenlopende gebruiksdoeleinden.

LOCATIE

De Hooftstraat 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 kwaliteitsimpuls in de binnenstad, met een aantrekkelijke mix van wonen, winkelen, horeca en cultuur.

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

De straat ligt op korte afstand van bushaltes, het NS-station en het busstation. Dankzij goede uitvalswegen zijn omliggende steden zoals Schiphol, Utrecht, Amsterdam en Den Haag uitstekend bereikbaar.

PARKEREN

Er zijn diverse betaalde parkeermogelijkheden in de directe omgeving.

OPPERVLAKTE / INDELING / AFMETINGEN

- **Bedrijfsruimte:** ca. 40m² BVO
- **Frontbreedte:** ca. 3,5 plus 10,0 meter

Voor de indeling verwijzen wij u naar de bijgaande plattegrondtekeningen.

OPLEVERINGSNIVEAU

In verhuurde staat.

HUURGEGEVENS

Het geheel wordt gehuurd door “NEMO”.

Bij serieuze interesse kunnen de huurgegevens via ons kantoor worden verstrekt.

AANVAARDING

In overleg.

ENERGIELABEL



Een woning score? Maken het energielabel als je het wil.

De bedrijfsruimte 2406 GL / 80 heeft een **energielabel C**, welke geldig is tot **01-12-2035**.

BIJZONDERHEDEN

- Huurder maakt thans gebruik van het naastgelegen terras, welk terras in eigendom is van de gemeente Alphen aan den Rijn.
- Elke transactie behoeft de nadrukkelijke goedkeuring van eigenaar.

“AS IS, WHERE IS” CLAUSULE

In de koopovereenkomst zal de navolgende zogenaamde “As is Where is” clausule in de koopovereenkomst worden opgenomen:

“De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het “as is, where is” principe. Koper aanvaardt de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van de onroerende zaak in alle opzichten. Koper heeft ter zake van deze staat van de onroerende zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 van de koopovereenkomst door te halen. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.”

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 verstrekte 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.

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

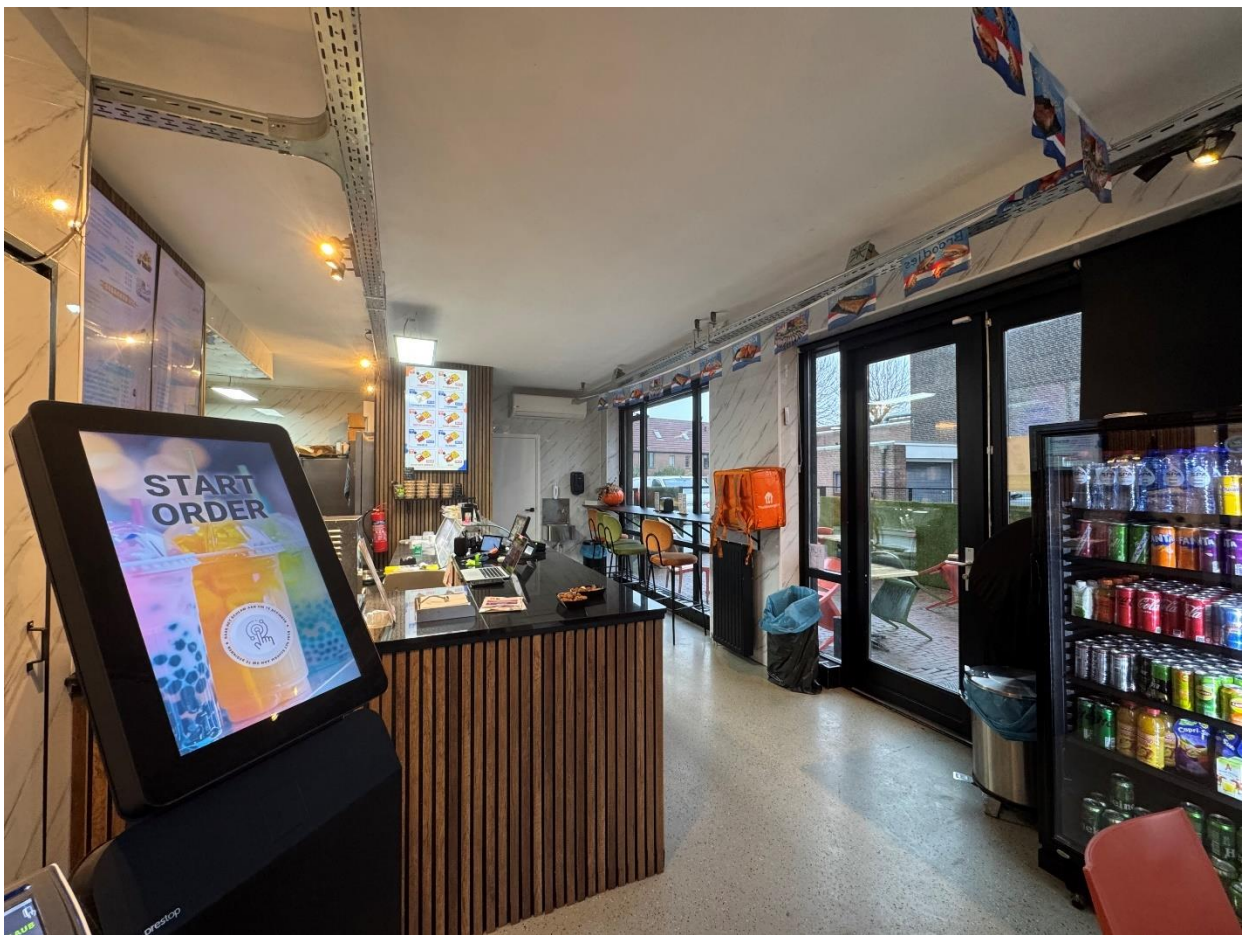
Mail : info@hollandwest.nl

FOTO'S

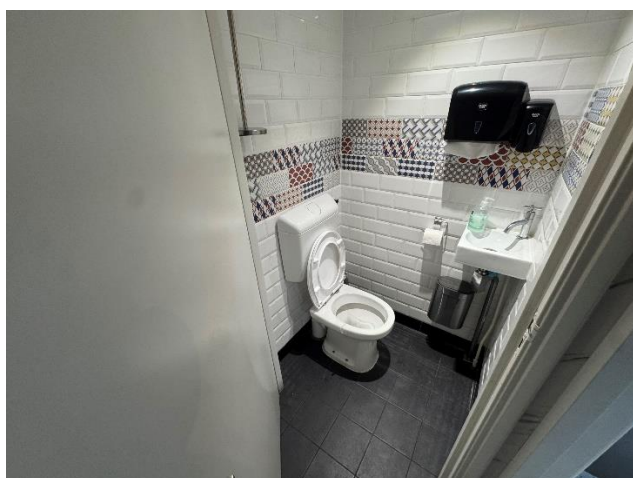


Prins Hendrikstraat 224 ■ Postbus 200 ■ 2400AE Alphen aan den Rijn ■ Telefoon 0172 491 646 ■ Email: info@hollandwest.nl ■ www.hollandwest.nl
Aan onvolkomenheden in deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden. Alle maten zijn ±. Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend.

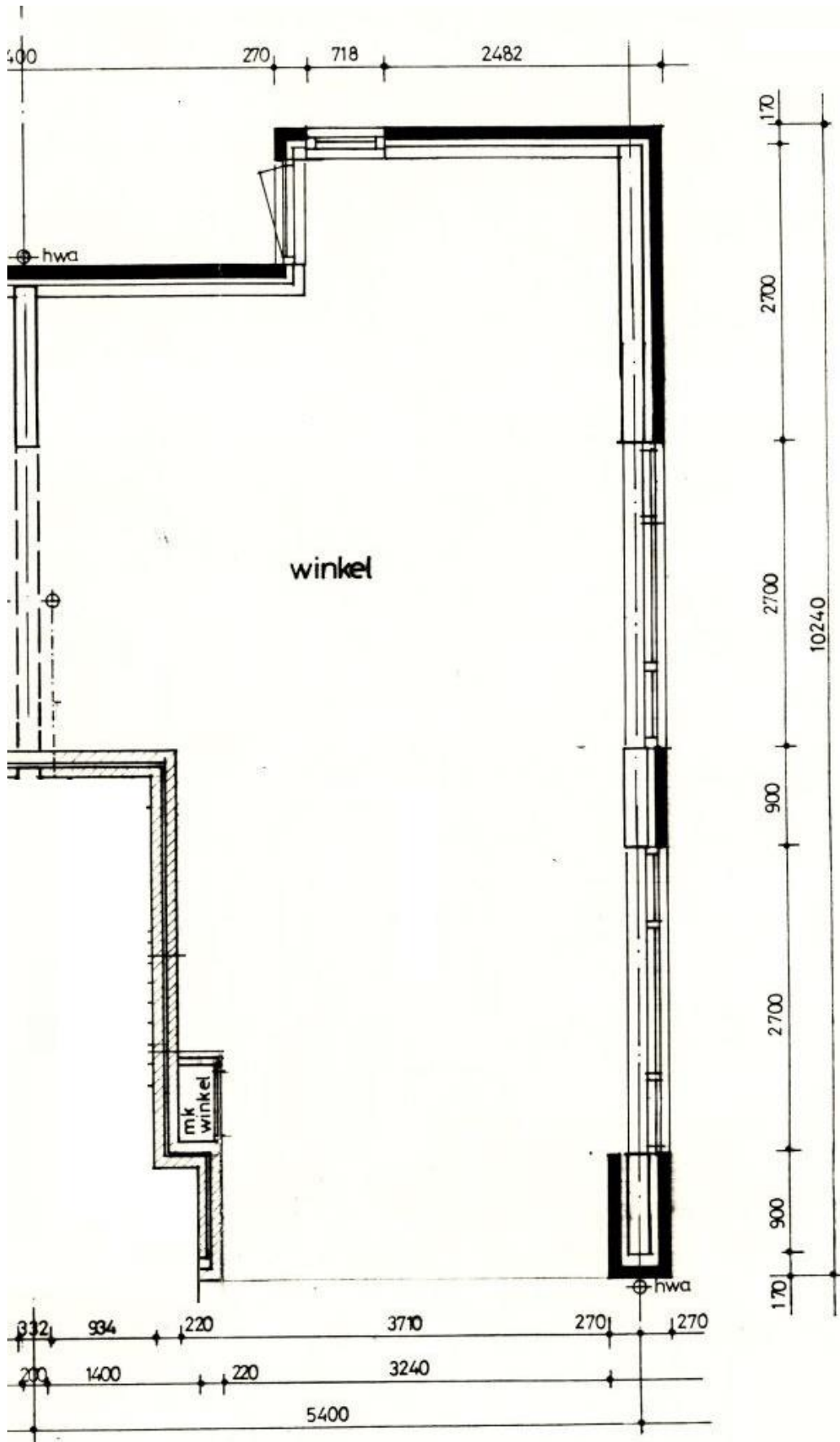








PLATTEGRONDTEKENING



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoofstraat 80



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:	25-11-2025
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		gevelijn
	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.