



Adres: Dubbeldamseweg Zuid 78, 3314 JA Dordrecht

Vraagprijs € 849.000,00 kosten koper

Omschrijving

Te koop aangeboden locatie met functie slagerij / worstmakerij met een bovenwoning.

Indeling op de begane grond: achter ligt een volledig ingerichte ambachtelijke slagerij met eigen productie en aan de voorkant ligt het winkelgedeelte met koelvitrines en mooie kasten.

Het object heeft een totale oppervlakte van ca. 212 m² en een inhoud van ca. 790 m³.

Deze locatie is uitstekend te noemen: gelegen nabij het station, het centrum en supermarkt Aldi, met een zeer goede zichtbaarheid en constante aanloop van klanten.

De slagerij wordt turn-key verkocht, inclusief volledige inventaris en professionele apparatuur, waardoor directe voortzetting van de bedrijfsactiviteiten mogelijk is zonder grote extra investeringen.

Indeling

- Begane grond – commerciële ruimte (slagerij) | ca. 103 m².
- Winkel- en verkoopruimte.
- Productieruimte voorzien van koelsysteem.
- Twee vleesmolen (één grote en één kleine capaciteit).
- Twee mengmachines (voor grote en kleine hoeveelheden).
- Beenderzaag.
- Kutter.
- Vacuüm-kruidenmenger.
- Vacuümmachine.
- Worstvulmachine.
- Twee koelcellen (voor vers vlees en eindproducten)

Kook- en rookruimte:

- Drie rookovens met RVS schoorstenen
- Kookketel en andere apparatuur.
- Overige voorzieningen:
- En veel meer...

-Opslagruimte

- Toilet
- Cv-installatie voor warm water
- Technische kast met internetkabel, water-, gas- en elektriciteitsmeter (3x35A)
- Elektrische installatie vernieuwd in 2022, 2023 en 2024
- Panasonic airconditioning met verwarmingsfunctie(warmtepomp)
- Vloer vernieuwd in 2024, inclusief isolatie
- Zijdeur met directe toegang tot de koelcel, Dubbel glas met houten kozijnen
- Buiten rolluiken van aluminium
- Zonneschermb (markies)
- Alarmsysteem en camerabewaking
- De slagerij wordt verkocht inclusief volledige inventaris. Kosten voor overdracht van inventaris zijn voor rekening van koper.
- BTW in overleg, die conform de wetgeving van toepassing is. Opleveringsdatum in overleg.

Eigen grond

Het object is gelegen op eigen grond, met een perceeloppervlakte van 110 m².

Bouwjaar 1913

Meetrapport

De opgegeven maten zijn afkomstig uit Meetrapport nr. 388107.

Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele afwijkingen in de opgegeven maten.

Het object wordt verkocht in de huidige staat, met alle zichtbare en onzichtbare gebreken.



ENERGIELABEL A+++

Extra opslagruimte.

Bij aankoop van de slagerij neemt de koper tevens een externe opslagruimte over, gelegen in de directe nabijheid van het pand, met een oppervlakte van ca. 100 m². Huurovereenkomst lopend tot mei 2028. Huurprijs: € 920,04 per maand. Jaarlijkse indexering: 2%. Overname conform bestaande huurovereenkomst.

WONING

Omschrijving – Woonruimte

De woning is gelegen boven de slagerij en beschikt over een eigen entree. Dankzij de centrale ligging is dit een ideale gezinswoning, met alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand.

De woning bevindt zich nabij het centraal station, busverbindingen, het stadscentrum, een sportschool, park en scholen wat zorgt voor optimaal wooncomfort en uitstekende bereikbaarheid.

Indeling

- Begane grond
- Entree via een hal met:
- Technische kast met internetinstallatie (glasvezel en telefoniekabel)
- Watermeter
- Gasmeter
- Stroommeter met twee groepenverdelers, elk voorzien van 8 zekeringen van 16A

Eerste verdieping | ca. 56,7 m²

Deze verdieping bestaat uit:

- Hal
- Ruime woonkamer
- Moderne, open keuken
- Vanuit de woonkamer is er toegang tot een terras van ca. 40,9 m², ideaal voor ontspanning en buitenleven.
- Daarnaast bevinden zich op deze verdieping:
- Eén slaapkamer
- Badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel
- De ramen op deze verdieping zijn uitgevoerd in dubbel glas met houten kozijnen.

Tweede verdieping | ca. 52,4 m²

De tweede verdieping bestaat uit:

- Drie slaapkamers
- Ruime overloop met bibliotheekkast
- Ruime tweede badkamer met toilet, wastafel en douchecabine

De ramen zijn uitgevoerd in PVC kozijnen met dubbel glas, met uitzondering van het raam aan de voorkant, dat is voorzien van houten kozijn met dubbel glas.

Bijzonderheden

- Plat dak, gerenoveerd in 2021, geïsoleerd met PIR 70 mm
- Eigen alarmsysteem, onafhankelijk van de slagerij
- Zij- en achterkant geïsoleerd met minerale wol.
- De woning biedt een hoog comfortniveau en is voorzien van een Panasonic airconditioningsysteem met verwarmingsfunctie (warmtepomp).
- Daarnaast beschikt de woning over een eigen cv-installatie met radiatoren.
- Energie label C
- Voorkant gerenoveerd met nieuwe bakstenen, wat het pand een frisse en verzorgde uitstraling geeft

Meetrapport en aanvaarding

De koper aanvaardt het object in de huidige staat, met alle zichtbare en onzichtbare gebreken.

De opgegeven maten zijn afkomstig uit het Meetrapport deze is op aanvraag beschikbaar.



Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden.
Slagerij wordt enkel samen verkocht met de bovenwoning.
Opleveringsdatum in overleg.



Kenmerken

Hoofdfunctie

Hoofdfunctie: Winkelruimte
Oppervlakte: 103 m²
Welstandsklasse: B2

Gebouw

Omgeving

Energielabel

A+++ met einddatum 15 oktober 2035

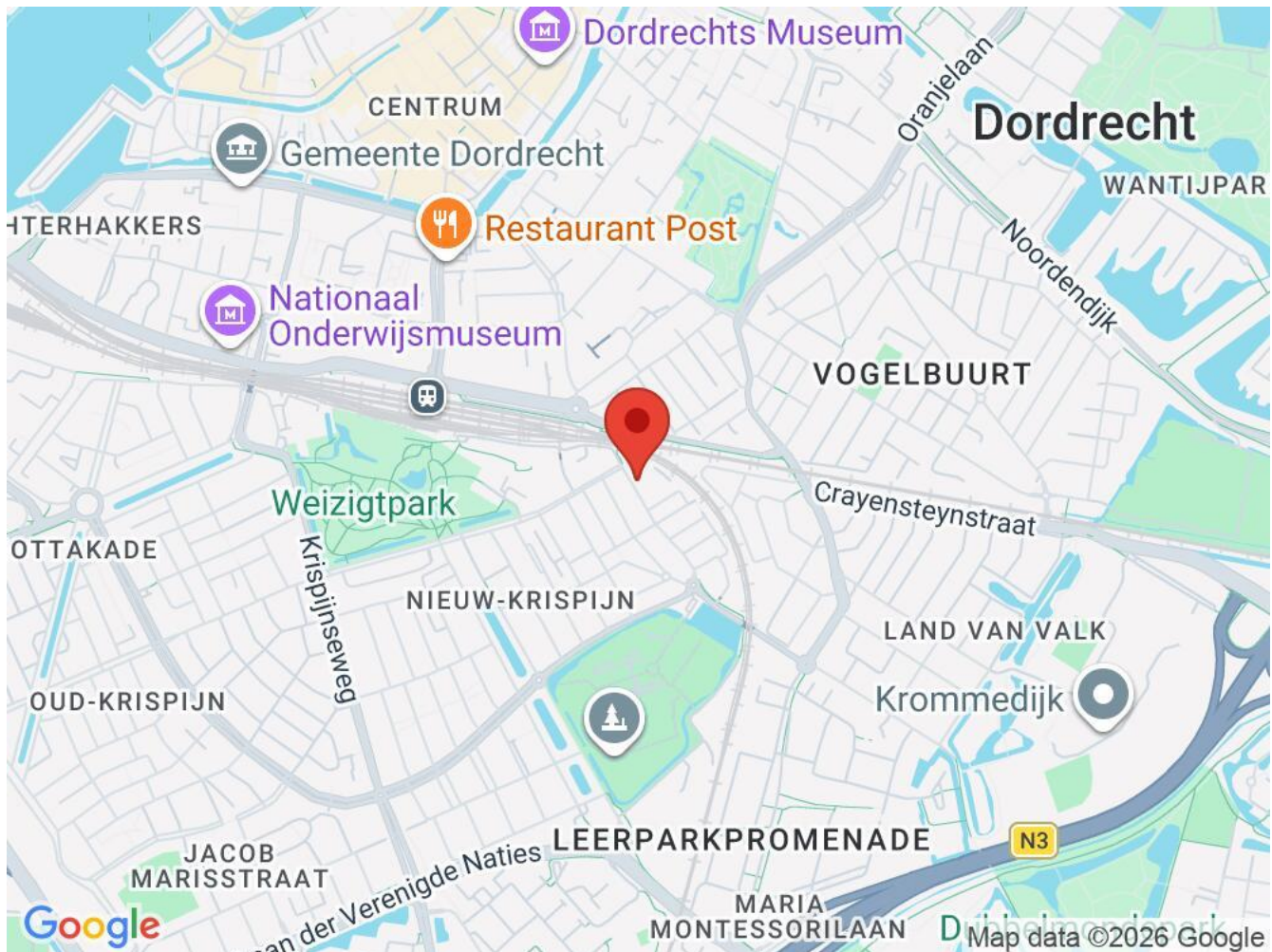
Parkeren

Voorziening

Winkel: op minder dan 500 m



Locatiekaart



Bereikbaarheid

NS station: op minder dan 500 m

Bushalte: op minder dan 500 m

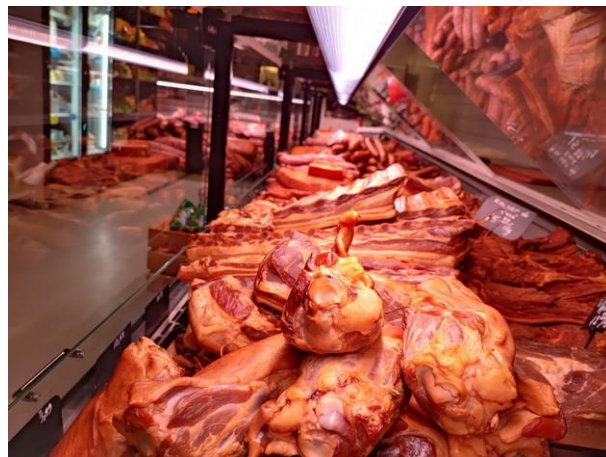


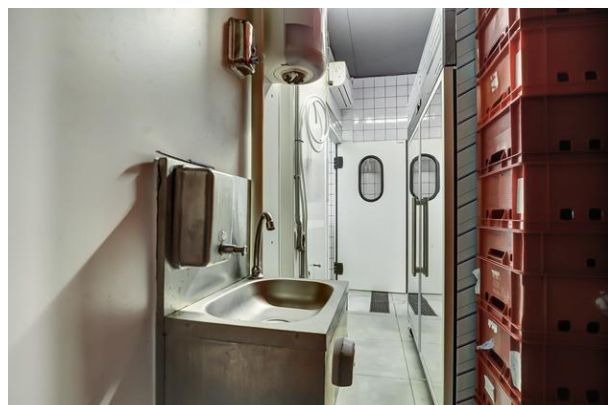
funda in business

Zelfverkopen.nl
Baron G.A. Tindalstraat 144-146
1019 TX, AMSTERDAM
Tel: 088-2350100
E-mail: info@zelfverkopen.nl

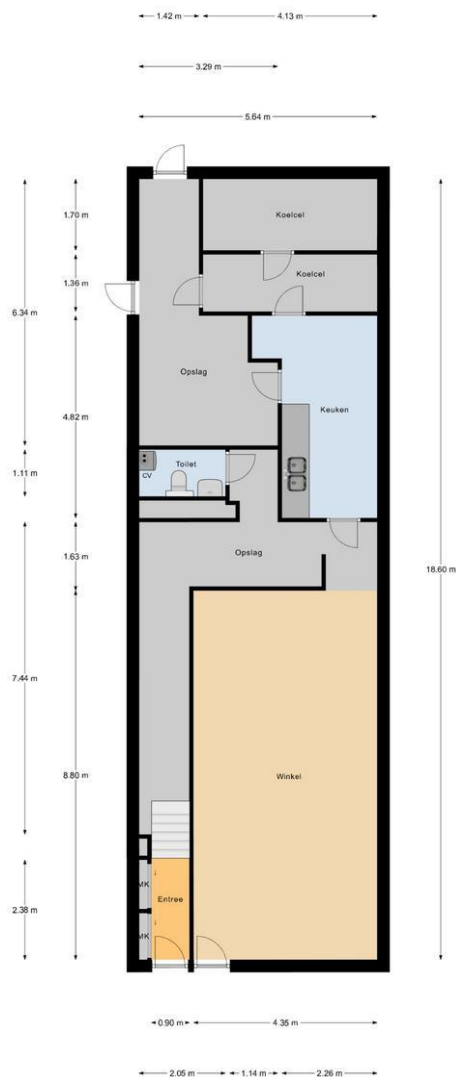
Foto's







Plattegrond



Begane Grond



1e Verdieping



2e Verdieping

