

Beleggingsobject
Grote Kerkstraat 2 /
Hoofdstraat 51b en c
7902 CJ HOOGEVEEN



Vermaas Bedrijfsmakelaardij
Willemskade 21
7902 AT Hoogeveen
tel: 0528 - 26 33 43
e-mail : info@vermaas.nl
website: www.vermaas.nl

Gegevens

Type	Belegging
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Ligging	Winkelgebied stadscentrum
Vraagprijs:	€ 425.000,- k.k.

Omschrijving

Geheel verhuurd beleggingsobject bestaande uit een winkelruimte en 2 appartementen.

Object

Beleggingsobject bestaande uit 3 zelfstandige eenheden: een winkel/horecaruimte Grote Kerkstraat 2 en twee woonappartementen Hoofdstraat 51b en 51c welke alle separaat verhuurd zijn.

Bouwjaar

Oorspronkelijk vermoedelijk rond 1937 (o.b.v. BAG). In 2018 is het geheel volledig gerenoveerd.

Locatie

Midden in het centrum van Hoogeveen gelegen. De Grote Kerkstraat kenmerkt zich als horecastraat, de Hoofdstraat vormt het kernwinkelgebied.

Oppervlakten:

- Begane grond circa 45 m² vvo;
 - Eerste verdieping Hoofdstraat 51b, circa 36 m² woonoppervlakte;
 - Tweede verdieping Hoofdstraat 51c, circa 46 m² woonoppervlakte.
- Perceeloppervlakte 64 m².

Indeling:

- Grote Kerkstraat 2 (begane grond): horecaruimte bestaande uit een publieksruimte en achtergelegen keuken. Via de trapgang van de appartementen is op de eerste verdieping een toilet en magazijnruimte bereikbaar.
- Hoofdstraat 51b (eerste verdieping): gezamenlijke entree en vaste trap naar de eerste verdieping met overloop: woonruimte bestaande uit een woon/eetkamer, keuken, badkamer (met toilet, wastafel en douche), slaapkamer.
- Hoofdstraat 51c (tweede verdieping): gezamenlijke entree en vaste trappen naar de eerste en tweede verdieping: woonruimte bestaande uit een hal, woon/eetkamer met open keuken, badkamer (met toilet, wastafel en douche), slaapkamer, inpandig balkon en royale zolderberging.

Uitvoering

In 2018 is het geheel volledig verbouwd en gerenoveerd tot de huidige opzet en uitvoering waarbij aan de buitenzijde o.a. de dakpannen, alle kozijnen en pui (nu in kunststof uitgevoerd) zijn vernieuwd. Beoogd is daarbij om een zo onderhoudsarm mogelijk object te realiseren. Inpandig zijn de cv-ketels, keukens en sanitair vernieuwd en is toen nog aanwezig asbest verwijderd.

De winkelunit op de begane beschikt o.a. over een glazen pui over de volle breedte (aluminium met dubbele entredeur) en eigen aansluitingen voor de nutsvoorzieningen elektriciteit en water. Deze unit is gasloos.

De beide appartementen hebben een gezamenlijke aansluiting voor de nutsvoorzieningen maar beschikken elk over tussenmeters voor gas, elektriciteit en water welke worden verrekend middels een maandelijks voorschot. Verder beschikken beide over modern sanitair en een moderne keuken met apparatuur.

De winkelruimte heeft energielabel D, de beide woonappartementen elk energielabel B.

Bestemming

Bestemmingsplan Stadscentrum, deelplan Detailhandel. Bestemming 'Gemengd-3'. De hiervoor aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - uitsterfregeling';
- dienstverlening, voor zover het de eerste en tweede bouwlaag betreft;
- horecabedrijven categorie 1, voor zover het de eerste en tweede bouwlaag betreft;
- horecabedrijven categorie 2, voor zover het de eerste en tweede bouwlaag betreft;
- horecabedrijven categorie 3, met uitzondering van discotheken, voor zover het de eerste en tweede bouwlaag betreft;
- maatschappelijke voorzieningen, voor zover het de eerste en tweede bouwlaag betreft;
- woningen, voor zover het de tweede en hogere bouwlagen betreft.

Verhuur

Het geheel wordt verhuurd aan 3 huurders die huren vanaf respectievelijk 2018, 2019 en 2025. De totale huursom bedraagt circa € 28.750,- per jaar exclusief servicekosten. Aanvullende huurgegevens zijn voor geïnteresseerden opvraagbaar.

Koopcondities:

- vraagprijs: € 425.000,- kosten koper;
- de koopsom wordt niet vermeerderd met BTW;
- aanvaarding: in overleg, verkoop in verhuurde staat;
- zekerheidstelling: bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

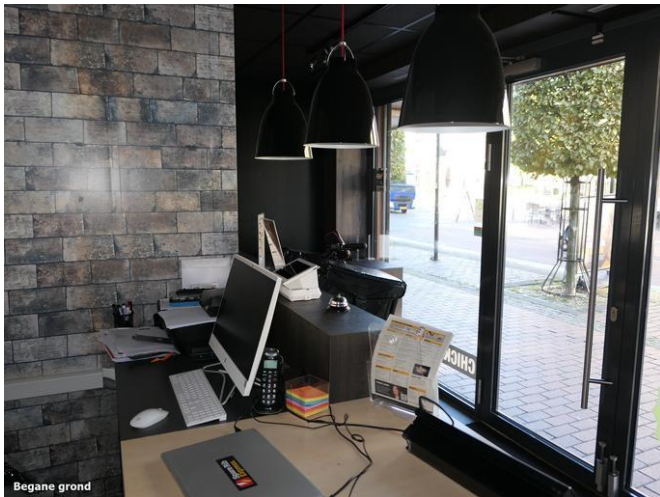
Aansprakelijkheid

Vorenstaande behelst vrijblijvende informatie. Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Wij kunnen niet instaan voor de juistheid of volledigheid van deze gegevens.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring eigenaar.

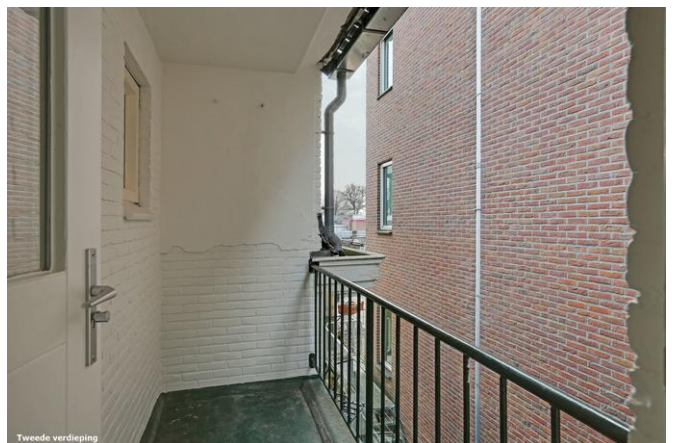
Foto's



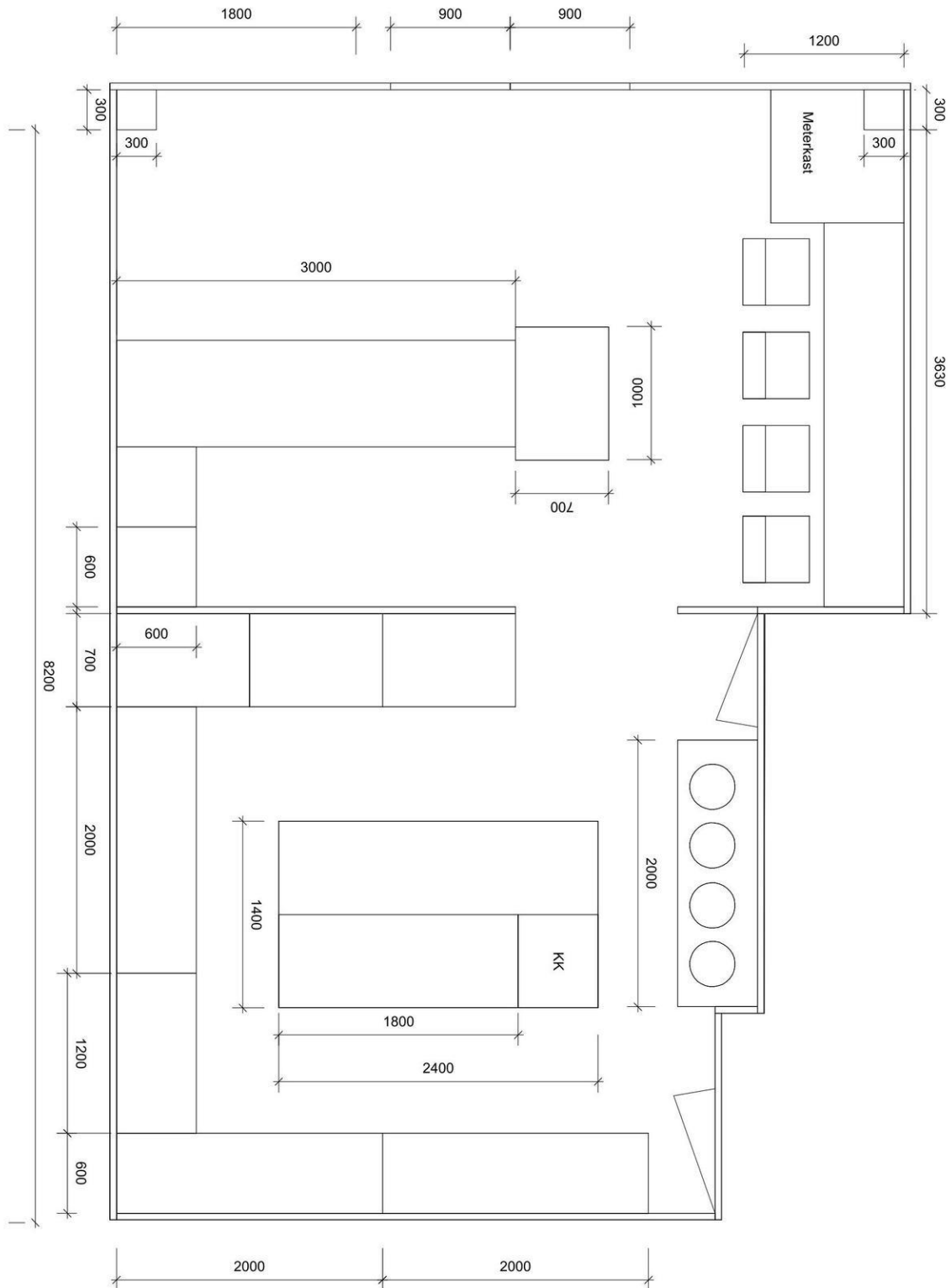
Foto's



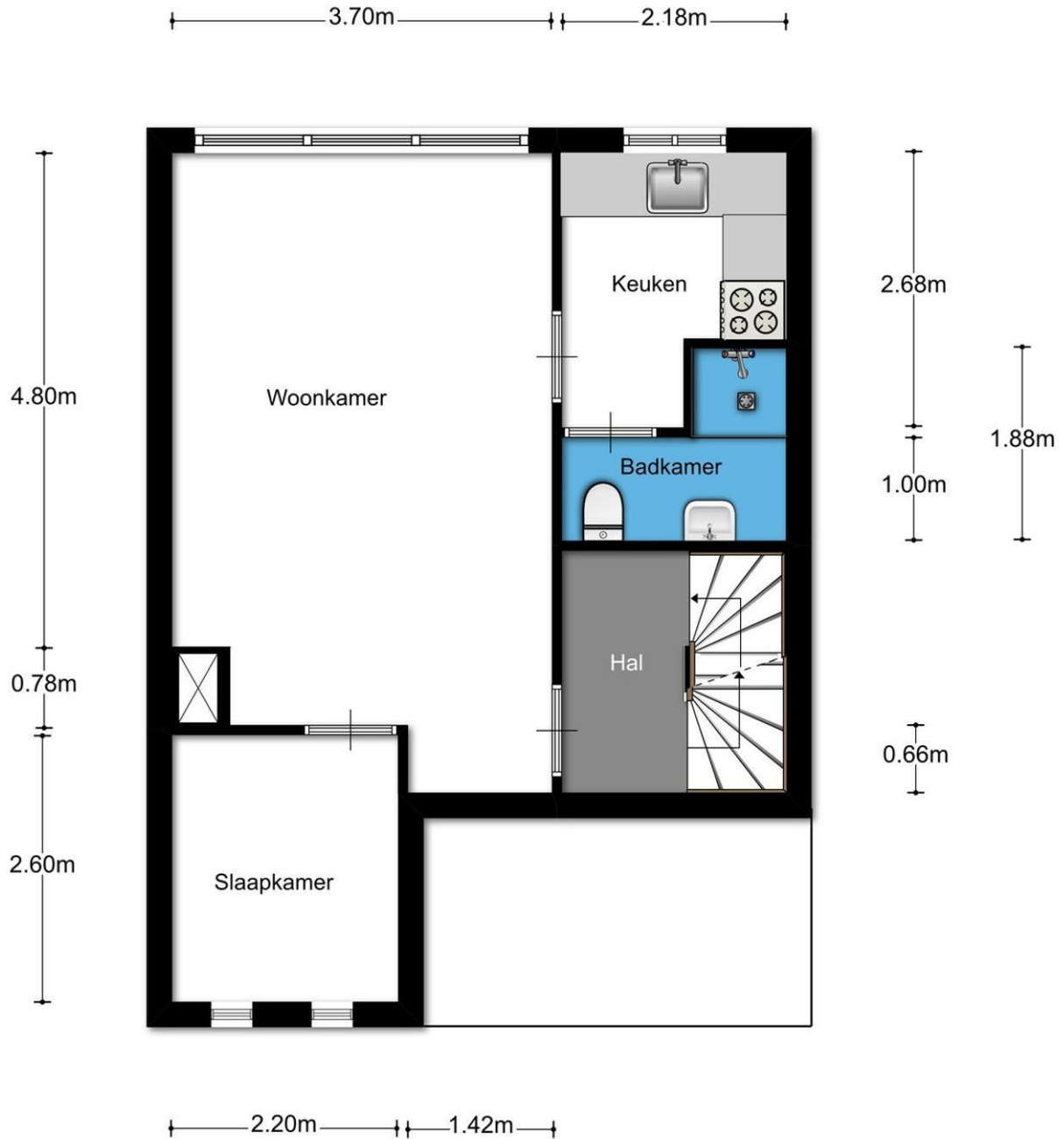
Foto's



Plattegrond begane grond

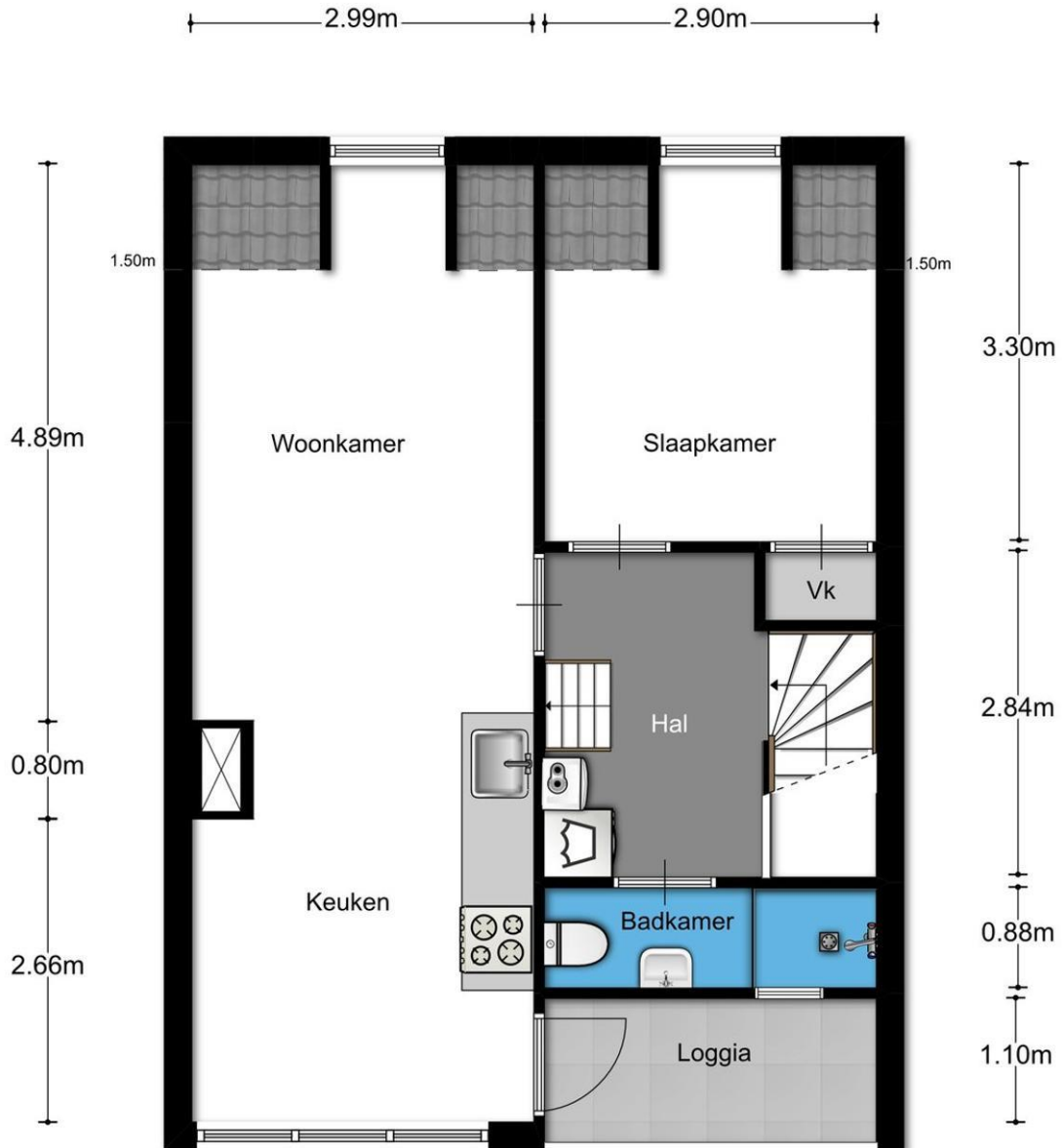


Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©MMAXX www.mmaxx.nl

Plattegrond tweede verdieping




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©MMAXX www.mmaxx.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoogeveen O 3043

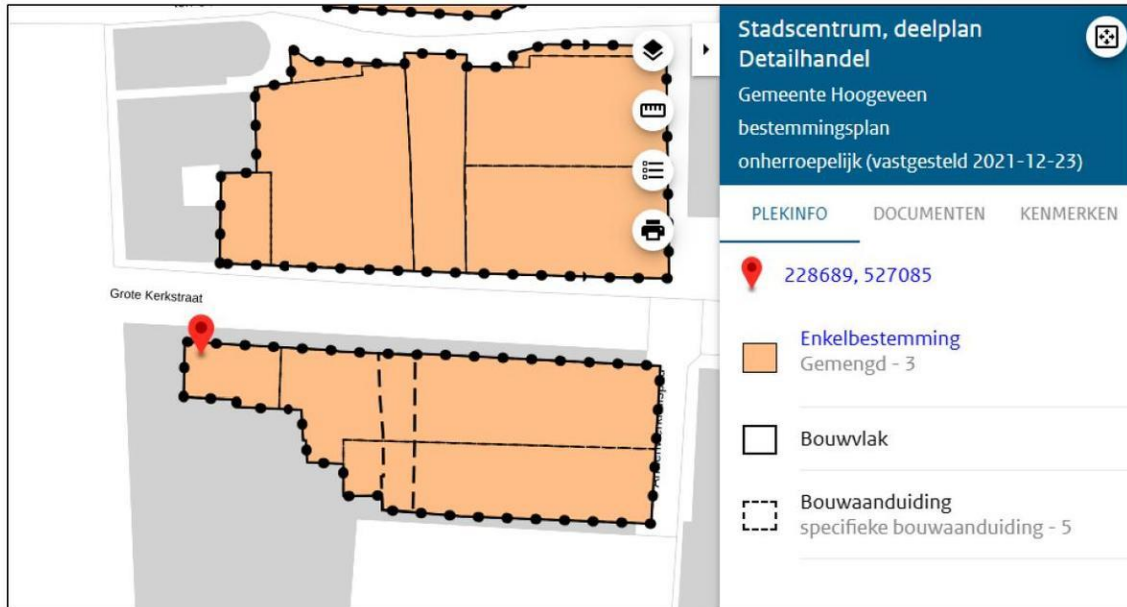


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hoogeveen Sectie O Perceel 3043</p>	
---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 oktober 2024
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.

Bestemmingsinformatie



Artikel 7 Gemengd - 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - uitsterfregeling';
- dienstverlening, voor zover het de eerste en tweede bouwlaag betreft;
- horecabedrijven categorie 1, voor zover het de eerste en tweede bouwlaag betreft;
- horecabedrijven categorie 2, voor zover het de eerste en tweede bouwlaag betreft;
- horecabedrijven categorie 3, met uitzondering van discotheken, voor zover het de eerste en tweede bouwlaag betreft;
- maatschappelijke voorzieningen, voor zover het de eerste en tweede bouwlaag betreft ;
- woningen, voor zover het de tweede en hogere bouwlagen betreft;

met de daarbij behorende:

- gebouwen;
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- (ondergrondse) parkeervoorzieningen, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen;

met daaraan ondergeschikt:

- verhardingen;
- wegen en paden;
- nutsvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- water;

met de daarbij behorende:

- tuinen, erven en terreinen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen dienen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwklasse' te voldoen aan de eisen die in de volgende matrix zijn gesteld:

Bouwklasse	Goothoogte (m) max	Bouwhoogte (m) max	Dakhelling (°) max	Bebouwingspercentage (%) max
sba - 1	4	4	0	100
sba - 3	7	7	60	100
sba - 4		10	60	100
sba - 5	10	10	60	100
sba - 6	12	12	60	100

- c. de hoofdgebouwen met de functie wonen dienen te zijn georiënteerd op het openbaar gebied;
- d. waarbij ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd.

7.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw mag maximaal 60 m² bedragen, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen gedeelte van het erf mag worden bebouwd en tevens minimaal 50% van het bij het hoofdgebouw aansluitende erf, dat voor de voorgevel of het verlengde daarvan is gelegen, onbebouwd blijft;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 7,5 meter bedragen;
- e. indien een aan- of uitbouw of een bijgebouw wordt voorzien van een kap dan mag de dakhelling niet meer dan 60° bedragen.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de brandveiligheid;
- e. de verkeersveiligheid; en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van zelfstandige detailhandel, met uitzondering van detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - uitsterfregeling', met dien verstande dat:
 1. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - uitsterfconstructie', als bedoeld in lid 7.1 onder a, niet mag worden hervat indien dit gebruik gedurende een onafgebroken periode van ten minste 1 jaar gestaakt is geweest;

- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige horeca, voorzover de horeca-activiteiten niet zijn gericht op de Hoofdstraat danwel de Grote Kerkstraat, met uitzondering van bestaande horeca-activiteiten;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor woningen, voorzover de woningen zijn gericht op stegen dan wel doorsteken en daarmee gelijk te stellen verbindingen;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken die ertoe leiden dat bevoorrading van de functies die zijn gericht op de Hoofdstraat danwel de Grote Kerkstraat niet meer kan geschieden;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel in voedings- en genotmiddelen, zodanig dat de verkoopvloeroppervlakte per winkel meer dan 750 m² bedraagt;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, tenzij het een ondergeschikt bestanddeel van het assortiment betreft;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk van meer dan 1.000 kg.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. het bepaalde in 7.1 sub e, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - 1. de woonsituatie;
 - 2. de sociale veiligheid;
 - 3. de milieusituatie;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. het bepaalde in 7.1 sub j, indien door bijzondere omstandigheden de parkeernorm op overwegende bezwaren stuit.

7.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

7.6.1 Vergunningsplichtige werkzaamheden

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (sloopvergunning) gebouwen (gedeeltelijk) te slopen.

7.6.2 Toegestane werkzaamheden

Het bepaalde in 7.6.1 is niet van toepassing op werkzaamheden, die:

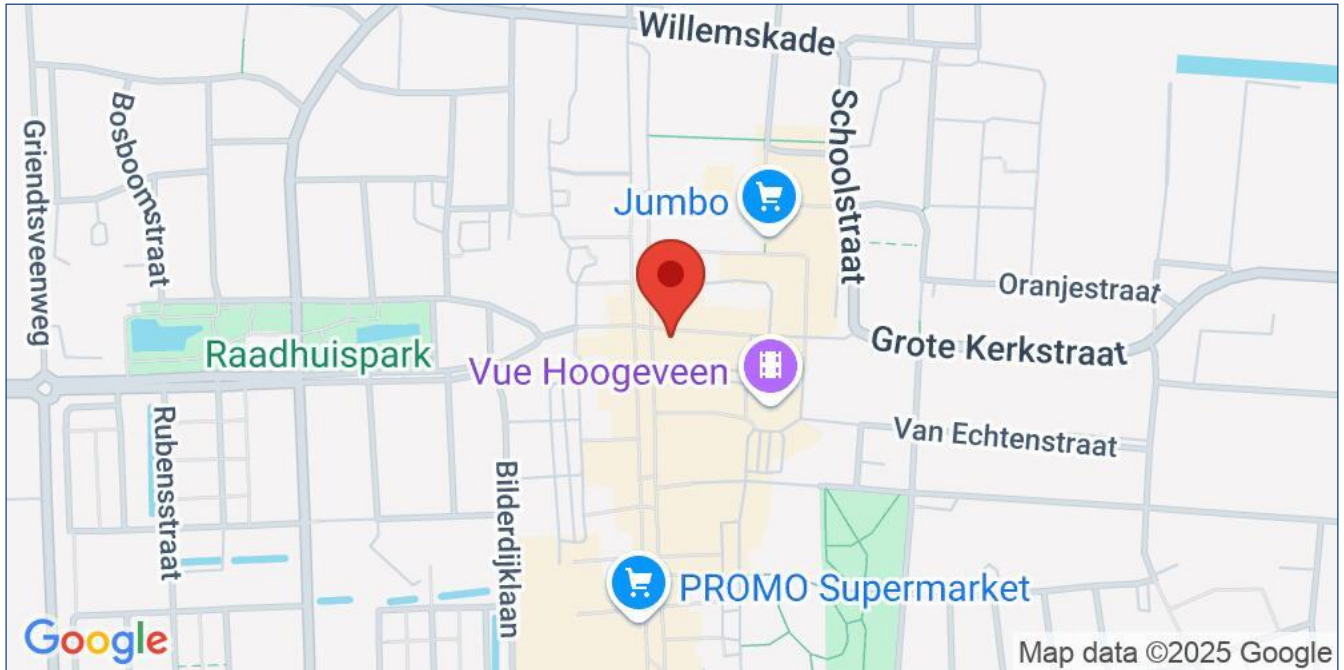
- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

7.6.3 Toetsing

De in 7.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
- c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- d. het delen van een pand of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop waarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Locatie



Vorenstaande behelst vrijblijvende informatie. Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Wij kunnen niet instaan voor de juistheid of volledigheid van deze gegevens.