

# KLAASSEN

VASTGOEDMAKELAARDIJ BV

Verkoopbemiddeling

Aankoopbegeleiding

Horeca(exploitatie) – advies

Waardebepaling bedrijven

Contractbegeleiding

Taxaties



## **Te koop beleggingsobject**

Verhuurde winkelruimte met zeer riante  
bovenwoning aan de Molenstraat 9-11 te 's-  
Heerenberg

# Te koop: Beleggingsobject

## Verhuurde winkelruimte en verhuurde (boven)woning

Molenstraat 9-11 te 's-Heerenberg

### Algemeen:

Te koop aangeboden beleggingsobject bestaande uit verhuurd winkelpand met riante verhuurde (boven)woning.

's-Heerenberg is een stad in de gemeente Montferland gelegen in het zuiden van de provincie Gelderland. De gemeente Montferland telt ca. 36.000 inwoners. De stad zelf telt ongeveer 8.600 inwoners. Het object is gelegen in het gezellige centrum van 's-Heerenberg en nabij diverse uitvalswegen richting Doetinchem, Arnhem en Duitsland.

### Ligging:

Het object is gelegen in het historische centrum van 's-Heerenberg, nabij het Stadsplein met in de directe omgeving Kruidvat, Wereldwinkel, Action, Rabobank, Keurslager, meerdere cafés, restaurants en hotels, maar ook diverse bezienswaardigheden als kasteel Huis Bergh en stadsmuseum Bergh.

### Vraagprijs:

De vraagprijs bedraagt € 399.000,- k.k.

### Indeling:

Het object bestaat uit een winkelruimte op de begane grond (met een kelderruimte) en een bovenwoningen verdeeld over twee bouwlagen. De totale winkelruimte beslaat de gehele begane grond (inclusief het naastgelegen pand) en heeft een oppervlakte van ca. 353m<sup>2</sup>. Ongeveer de helft van de winkelruimte behoort tot het naastgelegen pand op nummer 11.

Op de eerste verdieping is een zeer ruim appartement gelegen van ca. 259m<sup>2</sup>, met een eigen buitenruimte. Er is een ruime zolder aanwezig. De ruime woning heeft 3 kamers aan de voorzijde, een bergruimte, 4<sup>e</sup> en 5<sup>de</sup> (slaap)kamer aan de linkerzijde en een woonkamer met keuken en toegang tot riant dakterras.

De woning heeft een eigen opgang aan de voorzijde.

Alle genoemde metrages zeer indicatief er is geen NEN-meting aanwezig.

**Huuropbrengst/huurcontracten:**

Gehuurde:	Huurprijs per jaar:	Servicekosten	Huurder:	Ingangsdatum en expiratedatum:
<b>Molenstraat 11-13 Winkelruimte</b>	€ 5.000,- * (helpt van de huur van de totale winkelruimte, markthuur ca. € 13.600,-)		WIBA B.V.	1-7-2018, 5 + 5 + telkens 5 jaar, expiratedatum 1-7-2028
<b>Molenstraat 9 Woonruimte</b>	€ 11.880,- (geen BTW)	€ 3.000,-	Particulier	01-02-2022, bepaalde tijd tot 31-1-2024
<b>Totaal:</b>	<b>€ 16.880,- *</b> (ca. €25.480,- bij markthuur winkelruimte)			

Overige informatie:

\*De huurprijs van de winkel is nooit geïndexeerd en kan aan de markthuur worden aangepast. Geschatte totale markthuur (beide panden) ca. € 27.200,- per jaar.

**Energielabel:**

Molenstraat 9 heeft energielabel E.

Molenstraat 11-13 heeft energielabel A++.

**Kadaster:**

Gemeente 's-Heerenberg, sectie H, nummer 310, 246 m<sup>2</sup> groot.

**Bestemmingsplan:**

Het object heeft de bestemming " Centrum", bestemd voor wonen, horeca uitsluitend op de begane grond en detailhandel.

Bekijk het complete bestemmingsplan op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

**Aanvaarding/oplevering:**

De oplevering kan in overleg plaatsvinden.

**Waarborg:**

Koper dient een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te voldoen.

**Overige:**

Het object wordt as-is, where is verkocht.

**Gunning:**

Verkoper behoudt zich het recht van gunning.

**Informatie:**

Voor meer informatie over deze unieke belegging kunt u contact opnemen met:

Klaassen Vastgoedmakelaardij B.V. Marije Brinkman 06-23087677 [m.brinkman@klaassenbv.nl](mailto:m.brinkman@klaassenbv.nl) of Willem Stroet 06-20415497 [w.stroet@klaassenbv.nl](mailto:w.stroet@klaassenbv.nl)

Wij voorzien u graag van alle relevante informatie met betrekking tot dit object.

**Bijzonderheden:**

- Verhuurd beleggingsobject
- Winkelruimte heeft thans een erg lage huurprijs en kan eventueel herzien worden.

**Te Koop:  
Beleggingsobject  
centrum  
's-Heerenberg**

Verhuurd beleggingsobject  
bestaande uit verhuurde winkel en  
zeer riante bovenwoning gelegen  
midden in 's-Heerenberg.

**Vraagprijs:  
€ 399.000,- k.k.**

Mogelijkheid om beide panden te kopen  
Molenstraat 9-11 en 13.

Totale vraagprijs € 695.000,- k.k.  
Molenstraat 13 € 315.000,- k.k.









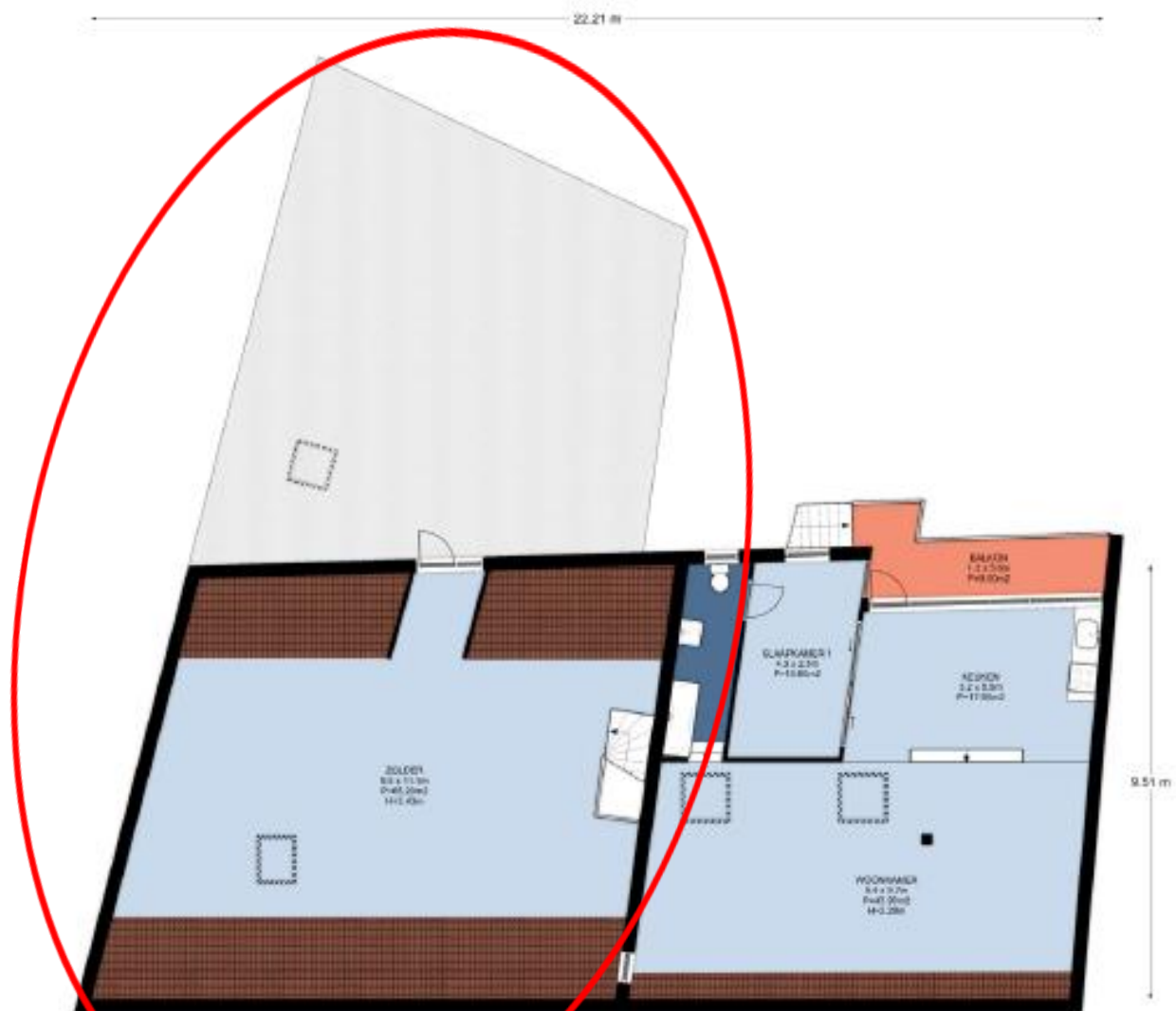




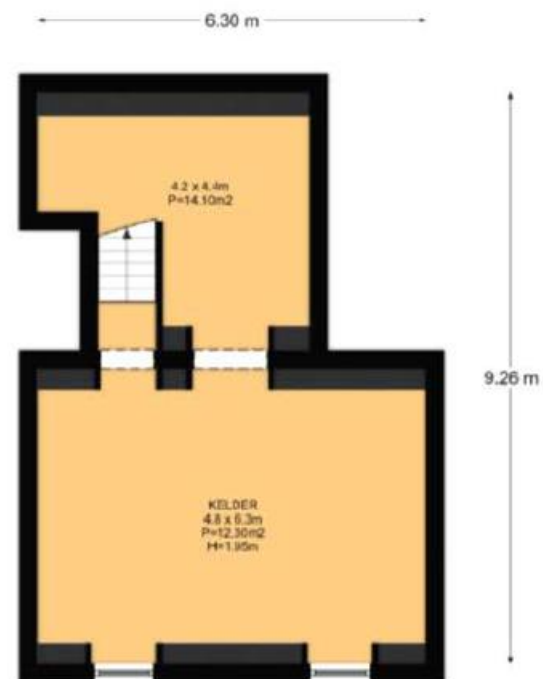
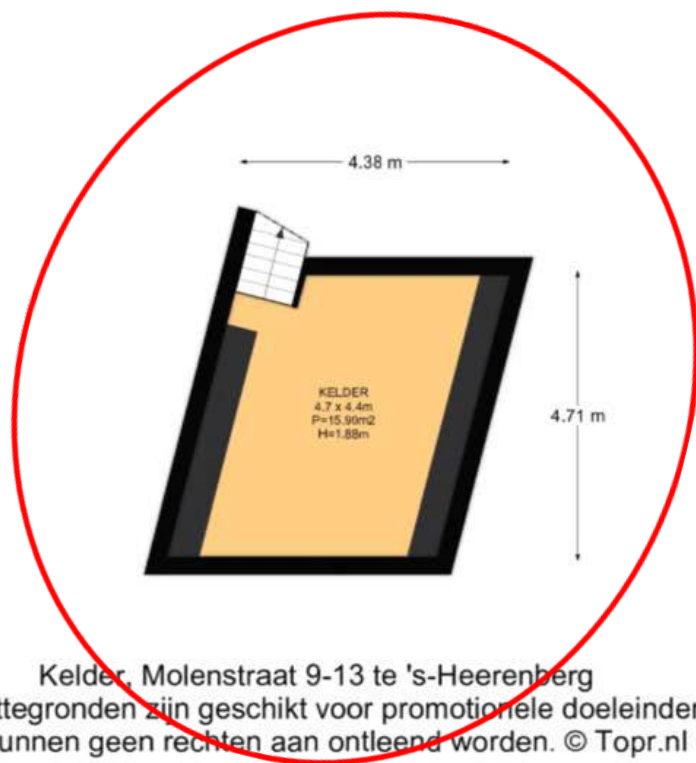








2e Verdieping, Molenstraat 9-13 te 's-Heerenberg  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

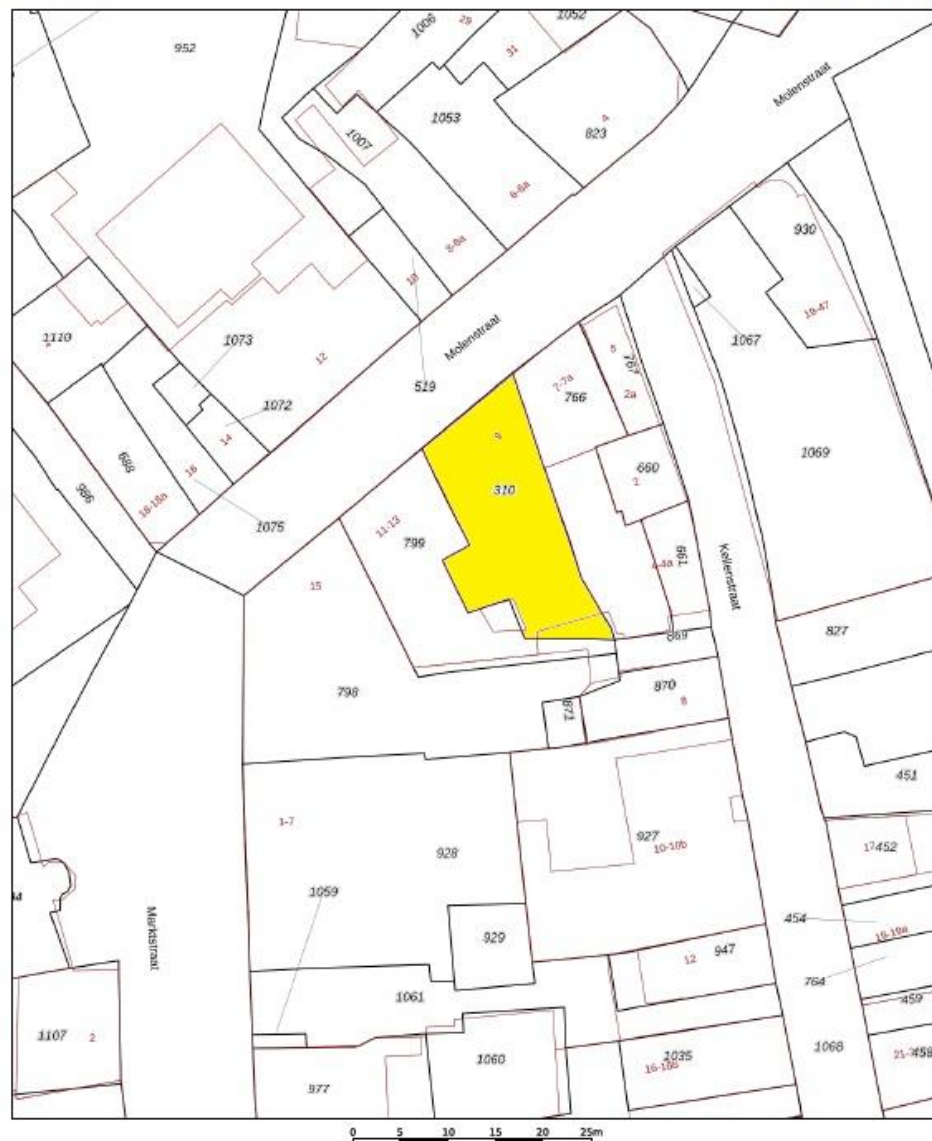



## Kadaster:

Adres:	Kadastrale gegevens:	Grootte:
Molenstraat 11-13 7041 AE 's-Heerenberg	Gemeente 's-Heerenberg Sectie H Nummer 799	211 m <sup>2</sup>

Kadastrale kaart

Uw referentie: 's-Heerenberg



12345 25 Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente 's-Heerenberg	
Voorlopige kadastrale grens	Sectie H	
Administratieve kadastrale grens	Perceel 799	
Debouwing		
<p>Voor een eeroelukkig uitbreiden, geleverd op 13 juli 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>Aan dit uitbreiden 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 databankrecht.</p>

## Energielabels Molenstraat 9:

Energielabel woningen    Registratienummer 119022680    Datum registratie 30-09-2021    Geldig tot 22-09-2031    Status Deelnitter

Deze woning heeft energielabel

# E



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	7 Verwarming	HR-107 ketel	nee ja
2 Geveelpanelen	8 Warm water	Combi ketel	nee ja
3 Daken	9 Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja
4 Vloeren	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee ja
5 Ramen	11 Koeling	Aanwezig	nee n.t.b.
6 Buitendeuren	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden: Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden: Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie: **0,0 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

### Over deze woning

Adres  
Molenstraat 9  
7041AE 's-Hoorenberg  
BAG-ID: 19501000034190

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1980  
Compactheid 1,27  
Vloeroppervlakte 255 m²

Woningtype  
Tussenwoning



### Opnamedetails

Naam B. Huiskamp    Examennummer 7717222

Certificaathouder  
Unielabel

Inschrijffnummer EPG2013-14    KvK-nummer 12068220

Certificeerdersinstelling  
EPG-Certificering

Soort opname  
Basisopname



## Molenstaat 11:

Energielabel utiliteitsbouw    Registratienummer 484683925    Datum registratie 30-09-2021    Geldig tot 22-09-2031    Status Deelnitter

Dit gebouw heeft energielabel

# A++



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
Gevels	Verwarming	HR-107 ketel	nee ja
Geveelpanelen	Warm water	Combi ketel	nee ja
Daken	Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	nee ja
Vloeren	Koeling	Compressiekoeling	nee ja
Ramen	Verlichting	5,9 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen	nee ja
Buitendeuren	Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja

Dit gebouw wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Aandeel hernieuwbare energie **13,7 %**

### Over dit gebouw

Adres  
Molenstraat 11  
7041AE 's-Hoorenberg  
BAG-ID: 19501000039638

Bouwjaar 1930

Compactheid 1,17

Gebruiksoppervlakte 308 m²

### Detailaanduiding

Gebruiksfunctie 100% Winkel

### Opnamedetails

Naam B. Huiskamp    Examennummer 7717222

Certificaathouder  
Unielabel

Inschrijffnummer EPG2013-14

KvK-nummer 12068220

Soort opname  
Basisopname

Certificeerdersinstelling  
EPG-Certificering





**Bestemmingsplan** (gedeeltelijk, zie ook [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

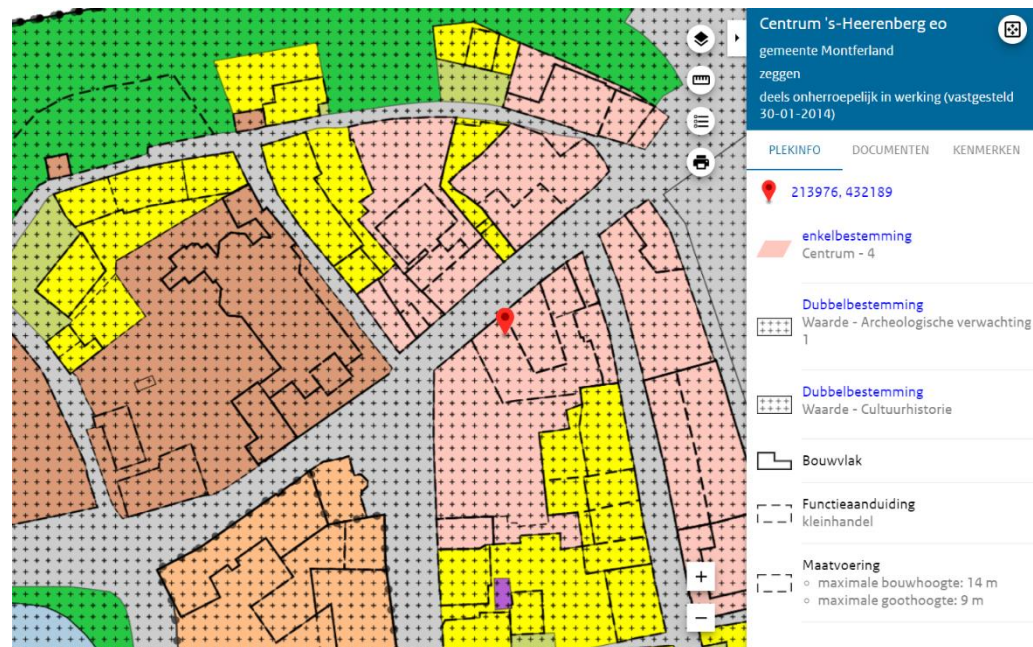
## Artikel 10 Centrum - 4

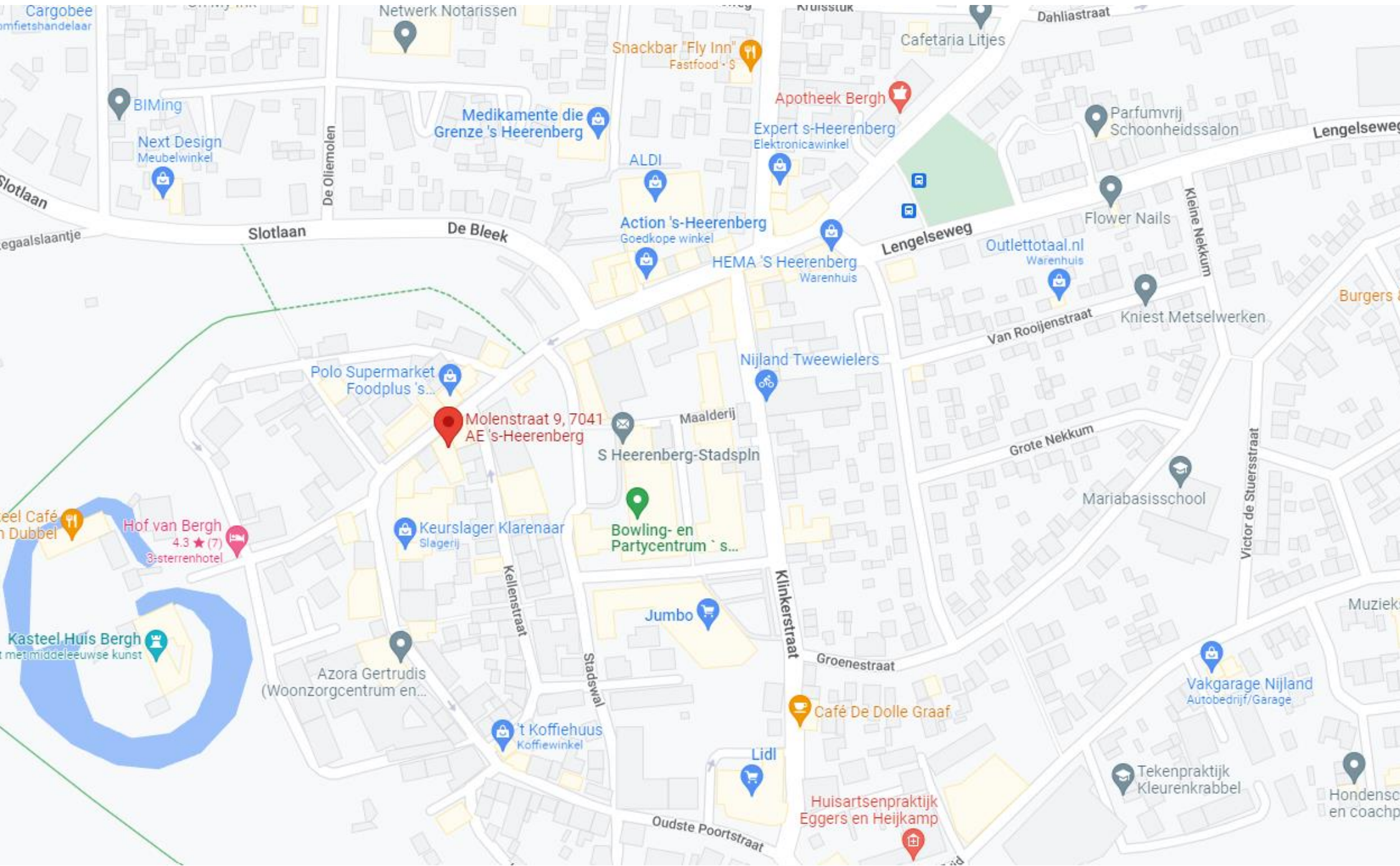
### 10.1 Bestemmingsomschrijving

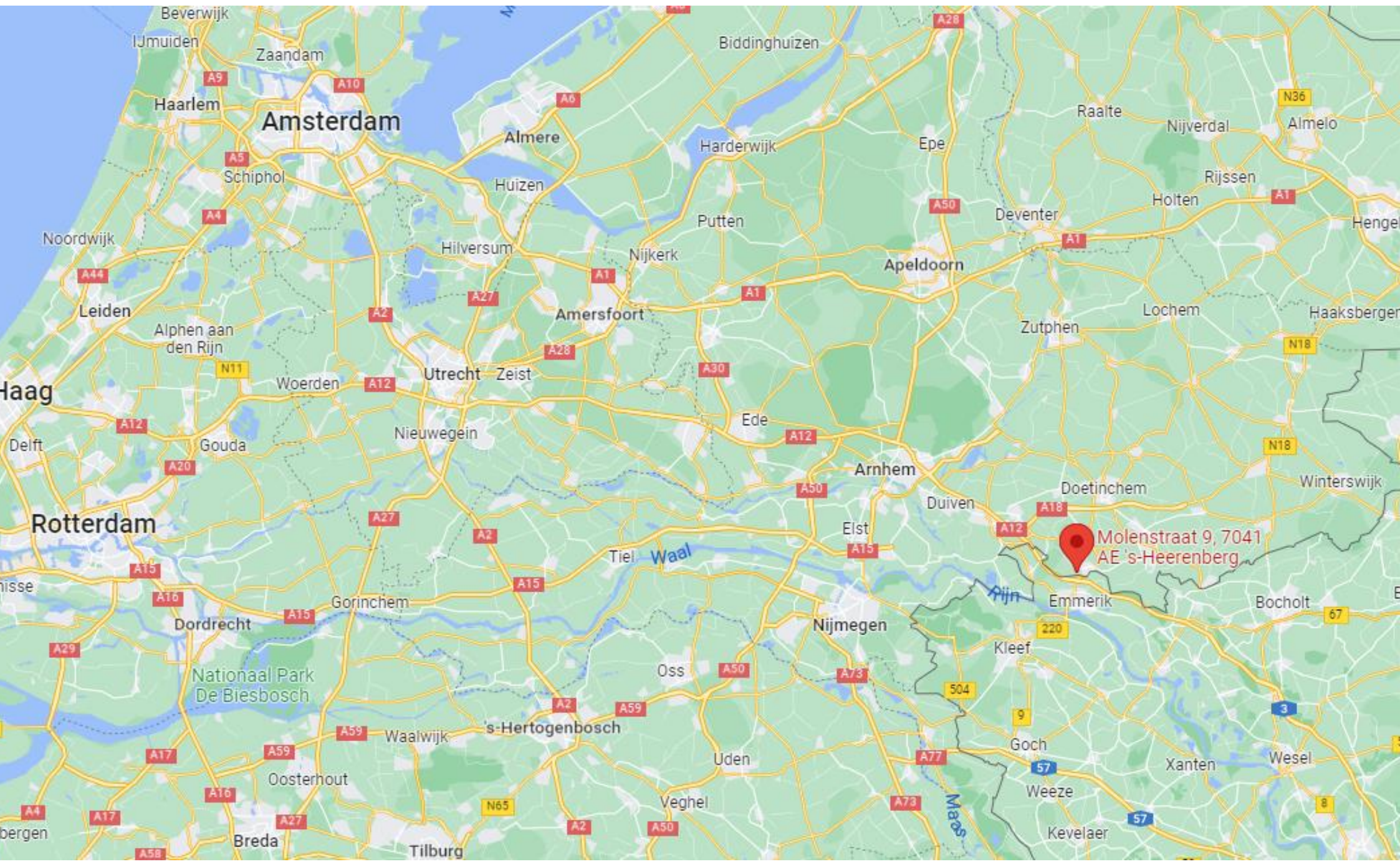
De voor Centrum - 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. horeca uitsluitend op de begane grond;
- c. detailhandel uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- d. dienstverlening uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';

met bijbehorende bouwwerken, overige bouwwerken, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.







#### Disclaimer & contactinformatie

Alle door ons en/of door de eigenaar verstrekte schriftelijke informatie is strikt vertrouwelijk en dient op eerste verzoek te worden geretourneerd. Er heeft door de adviseur geen controle plaatsgevonden op juistheid van de gegevens. Aan de in deze aanbieding vermelde maten kunnen geen rechten worden ontleend. Niets uit deze aanbieding mag op welke wijze dan ook worden vermenigvuldigd en/of gekopieerd dan na schriftelijke toestemming van de adviseur.

De informatie wordt vertrekt onder het voorbehoud van gunning en goedkeuring door de verkoper.

Wij willen u vriendelijk verzoeken geen contact op te nemen met de eigenaar/ondernemers, het personeel, de accountant, leveranciers, brouwerijen en/of derden die in relatie staan tot de eigenaar/ondernemers.

U kunt direct contact opnemen met de betreffende makelaar om een bezichtiging in te plannen of nadere informatie aan te vragen. Alle mondelinge en schriftelijke communicatie dient uitsluitend te verlopen via:

#### Klaassen Vastgoedmakelaardij BV

Marije Brinkman  
Wiekenweg 56B  
3815 KL Amersfoort

Telefoon | 06 -23087677

E-mail | [m.brinkman@klaassenbv.nl](mailto:m.brinkman@klaassenbv.nl)

Willem Stroet  
Wiekenweg 56B  
3815 KL Amersfoort  
06-20415497

[w.stroet@klaassenbv.nl](mailto:w.stroet@klaassenbv.nl)



De Klaassen groep bestaat uit Klaassen Horecamakelaardij, Klaassen Vastgoedmakelaardij, Klaassen advies en Klaassen Taxaties. Binnen Klaassen zijn makelaars, taxateurs, adviseurs, en specialisten werkzaam in een specifieke regio met ieder hun eigen kennis en ervaring in de betreffende regio. Klaassen is opgericht in 1991 en actief in 21 verschillende regio's in Nederland, verdeeld over 4 kantoren in Amersfoort, Rosmalen, Rotterdam en Amsterdam.

Klaassen Vastgoedmakelaardij is lid van o.a. NVM Business, vastgoedcert. en de NRVT.

Wiekenweg 56B | 3815 KL Amersfoort | 033-258 13 30 | [www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl) |

Altijd een Klaassen bedrijfsadviseur,  
makelaar en taxateur bij u in de buurt.

Kijk op [www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl)

voor meer informatie.

