

TE KOOP



Vischpoortstraat 17, Elburg

Koopsom € 285.000 k.k. / Huurprijs € 1.200 p.m.

De Boer Kantoren B.V.
Oostendorperstraatweg 1
8081 RH Elburg

TEL. 0525-687070
www.boerbv.nl
elburg@boerbv.nl

db
de boer
kantoren bv



Kenmerken

Vraagprijs
€ 285.000

Woonoppervlakte
128 m²

Perceeloppervlakte
80 m²

Inhoud

Aantal kamers

Omschrijving

In het hartje van het historisch stadscentrum van Elburg, wordt u aangeboden een karakteristiek monumentaal winkelpand, gelegen aan de winkelstraat van Elburg.

Dit pand is gelegen op een uitstekende A1 locatie tussen de bekende "Vischpoort" en het "Elburgse kruis", oftewel de winkelstraat van Elburg. Het pand is gebouwd omstreeks 1800, verkeert in goede staat van onderhoud en heeft een frontbreedte van circa 6 meter.

Het geheel ligt op loopafstand van 2 grote parkeerplaatsen en binnen de vesting kan worden geparkeerd met een parkeerschijf (blauwe zone). De oude vestingstad leeft en is een enorme toeristische trekpleister.

Het pand heeft de bestemming "Centrum" wat de mogelijkheid biedt tot verschillende bestemmingen zoals:

- detailhandel
- dienstverlenende bedrijven
- ateliers
- praktijkruimten
- kantoren
- conform het bestemmingsplan is "wonen" op de tweede verdieping mogelijk.



Indeling:

De begane grond is speels ingedeeld met winkelruimte op de begane grond, souterrain en de eerste verdieping.

De tweede verdieping is in gebruik als kantoorruimte voorzien van een eenvoudig keukenblok en heeft toegang tot een toiletruimte en twee bergruimten.

Het is tevens bestemmingsplan technisch mogelijk om op de tweede verdieping een bovenwoning te creëren.

De met authentieke steentjes ingelegde stoep aan de voorzijde kan uitstekend gebruikt worden om het daarvoor geschikte aanbod te etaleren.

Huurprijs: € 1.200,-- per maand

Vraagprijs € 285.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg.















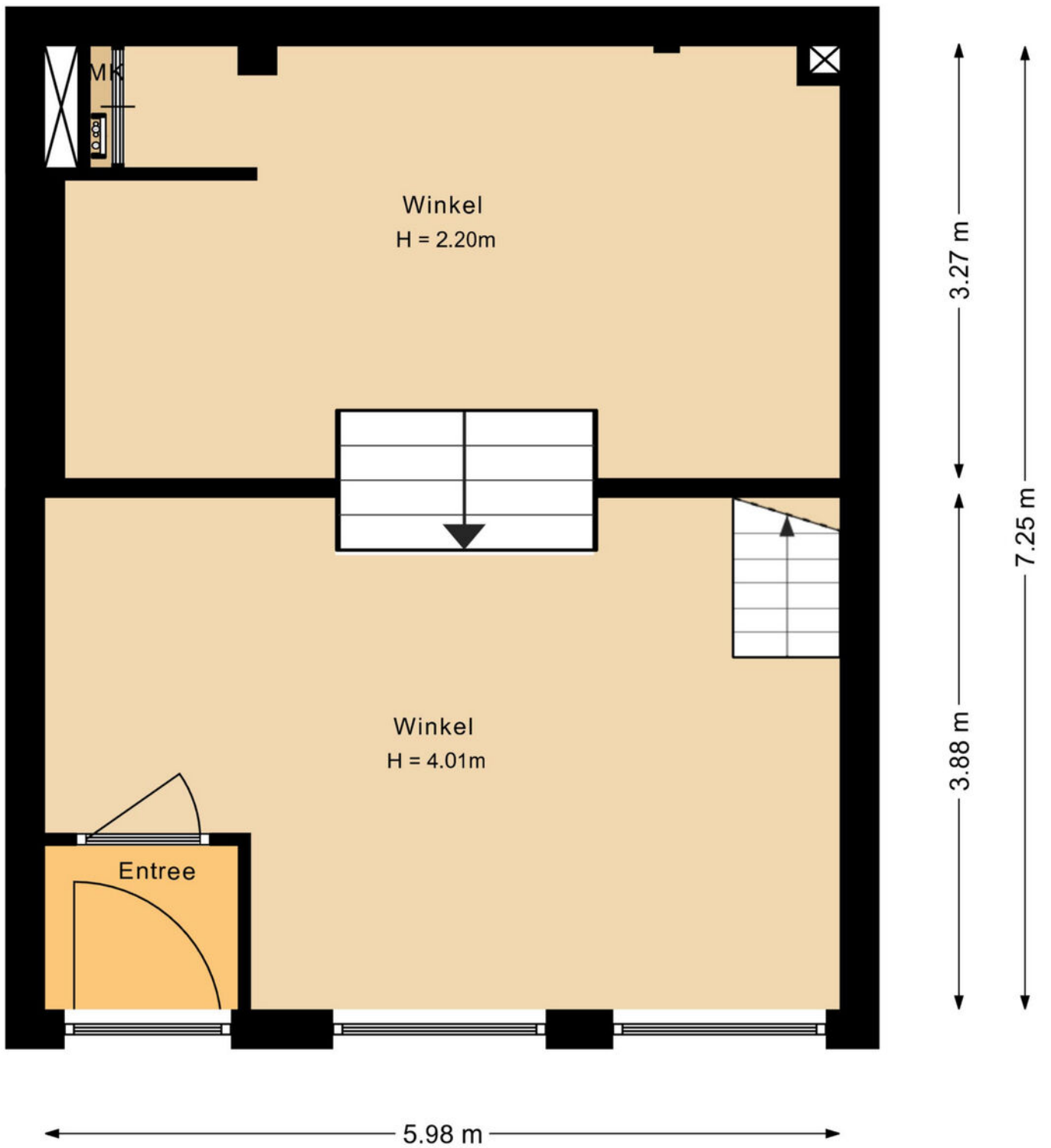




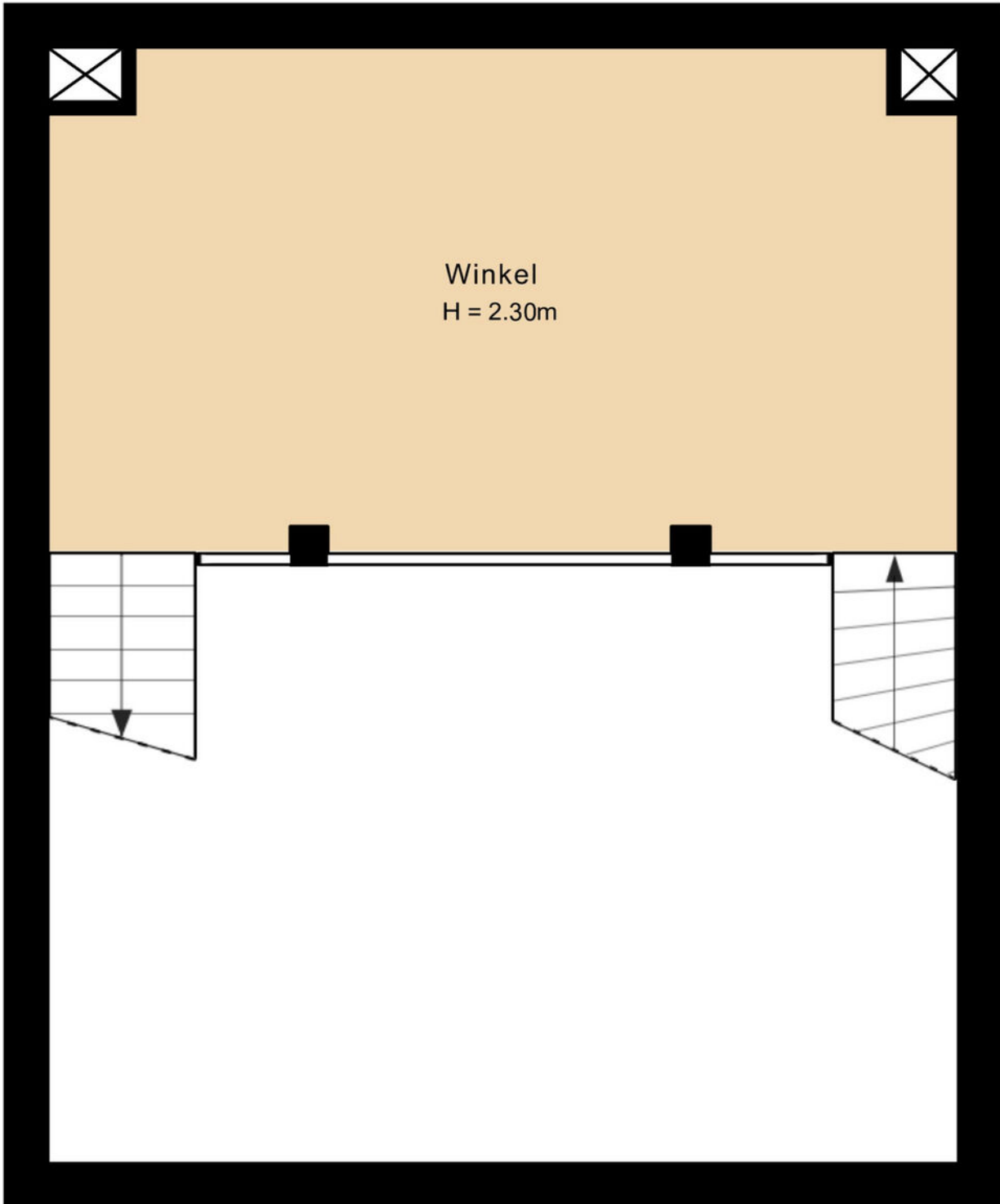


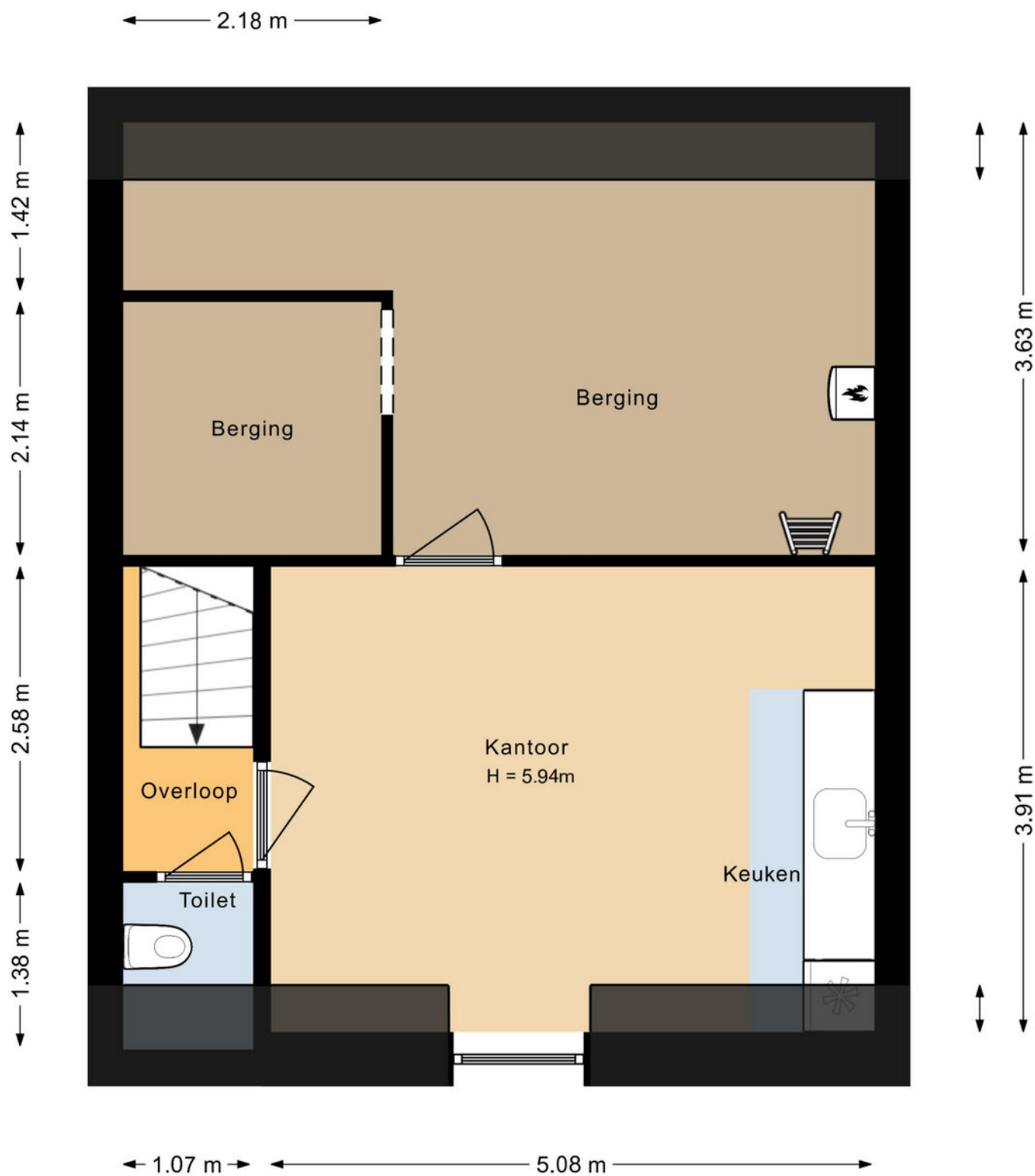






5.91 m





Plannaam:	Bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht	Datum afdruk:	20-08-2024
Type plan	bestemmingsplan	Eigenaar	Gemeente Elburg
Status	deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2013-06-24)	Uitgebreide status	vastgesteld (plan); deels onherroepelijk in werking (dossier)
Identificatie	NL.IMRO.0230.BPBESCHSTAD2010-VST1	IMRO Versie	IMRO2008
Besluitnr.	240613	Ondergrond	o_NL.IMRO.0230.BPBESCHSTAD2010-VST1.dxf



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

Enkelbestemmingen



agrarisch



agrarisch met waarden



bedrijf



bedrijventerrein



bos



centrum



cultuur en ontspanning



detailhandel



dienstverlening



gemengd



groen



horeca



kantoor



maatschappelijk



natuur



overig



recreatie



sport



tuin



verkeer



water



wonen



woongebied

Dubbelbestemmingen



waterstaat



leiding



waarde

Bouwvlakken



bouwvlak

Gebiedsaanduidingen



geluidzone



luchtvaartverkeerzone



vrijwaringszone



milieuzone



veiligheidszone



wetgevingzone



reconstructiewetzone



overige zone

Aanduidingen



bouwaanduiding



functieaanduiding



lettertekenaanduiding



maatvoering

Figuren



as van de weg



dwarsprofiel



gevellijn



hartlijn leiding



relatie



figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten



besluitgebied



besluitvlak



besluitsubvlak

Structuurvisies



plangebied

Gescande kaarten



plangebied

Overige besluiten



plangebied

Artikel 9 Centrum

Plan: Beschermd Stadsgezicht
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-icdn: NL.IMRO.0230.BPBESCHSTAD2010-VST1

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen en overkappingen

9.2.2 Andere bouwwerken

9.3 Nadere eisen

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

9.5.1 Bevoegdheid

9.5.2 Toetsingscriteria

Link naar de toelichting van "[Centrum](#)".

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Centrum](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ateliers;
- b. detailhandel;
- c. dienstverlening;
- d. praktijkruimten;
- e. kantoren;
- f. verzorgende, ambachtelijke bedrijven;
- g. een afhaalcentrum, uitsluitend in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - afhaalcentrum';
- h. ondergeschikte horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondergeschikte horeca';

ter plaatse van de eerste bouwlaag;

- i. wonen, ter plaatse van de eerste en hogere bouwlagen;
- j. ter plaatse van het kruis is wonen uitsluitend toegestaan in de tweede en hogere bouwlagen;

met daaraan ondergeschikt:

- k. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, wegen en paden en parkeervoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- l. gebouwen, overkappingen, andere bouwwerken, tuinen en erven.

9.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming '[Centrum](#)' is aan een aantal regels gebonden.

9.2.1 Gebouwen en overkappingen

Een gebouw of overkapping mag:

- a. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. een maximale bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. een maximale goot- en bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

9.2.2 Andere bouwwerken

- a. een erf- en terreinafscheiding mag:
 1. een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben als deze zich vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bevindt;
 2. een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben in andere gevallen;
- b. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte van maximaal 2,50 meter hebben.

9.3 Nadere eisen

Het is in bijzondere gevallen mogelijk om aan de plaats en afmetingen van de bebouwing nadere eisen te stellen.

Dit kan indien dit noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter bescherming van de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen;
- e. ter waarborging van het uitzicht van woningen.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Centrum' is aan een aantal beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

- a. worden gebruikt voor meer dan één woning per bouwvlak, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', in welk geval het aangegeven aantal als maximum geldt;
- b. worden gebruikt voor ondergeschikte horeca, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondergeschikte horeca';
- c. worden gebruikt voor ondergeschikte horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondergeschikte horeca', met een grotere horecavloeroppervlakte dan:
 1. 15% van het verkoopvloeroppervlakte van de winkel tot een maximum van 25 m², indien de verkoopvloeroppervlakte van de winkel 250 m² of minder bedraagt, waarbij in ieder geval een minimale horecavloeroppervlakte van 15 m² is toegestaan;
 2. 10% van het verkoopvloeroppervlakte van de winkel tot een maximum van 50 m², waarbij in ieder geval een minimale horecavloeroppervlakte van 15 m² is toegestaan;

tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt;

- d. worden gebruikt voor detailhandel ter plaatse van de tweede of hogere bouwlaag.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

9.5.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken in die zin dat:

- a. bij de functie detailhandel ondergeschikte horeca wordt toegestaan, mits:
 1. deze afwijkingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied';
 2. de horecavloeroppervlakte dat wordt gebruikt ten behoeve van ondergeschikte horeca niet meer bedraagt dan:
 - 15% van het verkoopvloeroppervlakte van de winkel tot een maximum van 25 m², indien de verkoopvloeroppervlakte van de winkel 250 m² of minder bedraagt, waarbij in ieder geval een minimale horecavloeroppervlakte van 15 m² is toegestaan;
 - 10% van het verkoopvloeroppervlakte van de winkel tot een maximum van 50 m², indien de verkoopvloeroppervlakte van de winkel meer dan 250 m² bedraagt, waarbij in ieder geval een minimale horecavloeroppervlakte van 15 m² is toegestaan;
- b. detailhandel wordt toegestaan op de tweede of hogere bouwlaag.

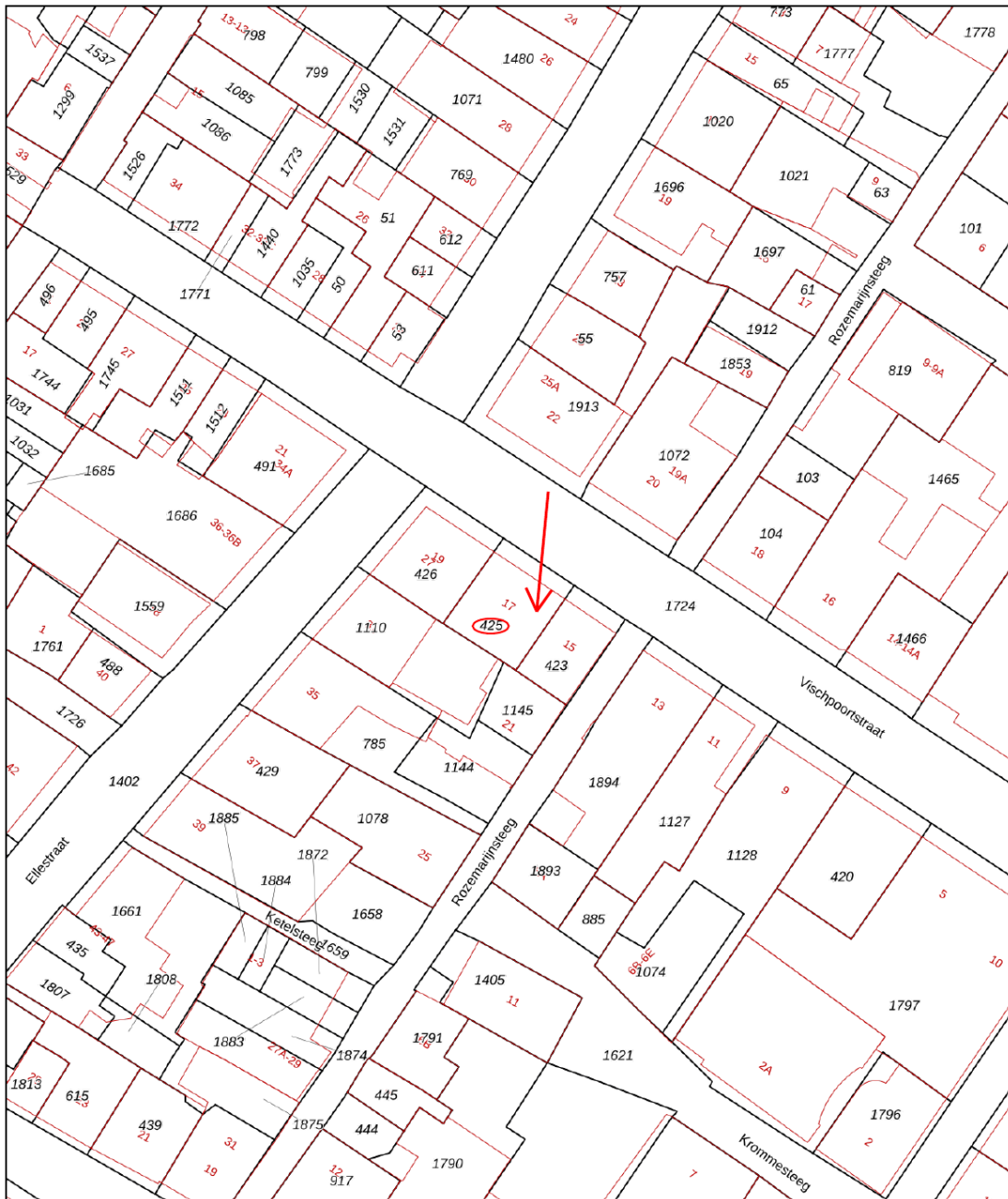
9.5.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de gemeentelijke monumentencommissie om advies is gevraagd en indien hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:


- a. de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vischpoortstraat 17



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 augustus 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Elburg Sectie C Perceel 425</p> <p><small>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.</small></p>	
--	--	---



Welkom bij úw Actieve Makelaar Makelaar regio Doornspijk, Elburg en Lelystad

De Boer's Kantoren B.V. met vestigingen in Doornspijk, Elburg en Lelystad is een veelzijdig, laagdrempelig kantoor, bemiddelt in **aan-, verkoop, verhuur en taxaties** van woonhuizen en bedrijfs- onroerend goed. Daarnaast verzorgen wij taxaties en helpen wij u op het gebied van **hypotheek** en de benodigde **verzekeringen** zoals inboedel-, aansprakelijkheid-, woonhuis- auto- en rechtsbijstandverzekeringen. Ook met betrekking tot **nieuwbouwprojecten** hebben wij ruime ervaring.

Wij voelen ons persoonlijk betrokken, denken met u mee en geven u een eerlijk advies wat het beste bij u en uw levenssituatie past. Recht door zee, nuchter en realistisch. Voor nu en in de toekomst. Bij een van de belangrijkste beslissingen in uw leven communiceren wij helder, maken zaken voor uw begrijpelijk en inzichtelijk, ontzorgen u en vinden het vooral belangrijk dat u tijdens het overwegen en nemen van deze grote beslissing een goed gevoel heeft.

De service van de Boer gaat ver. De Boer's Kantoren BV vaart al ruim 75 jaar een stabiele koers. De combinatie van jongere en oudere generatie makelaars- & hypotheekadviseurs, werkzaam bij De Boer, zorgt voor actuele kennis en jarenlange praktijkervaring. Dat maakt dat elke klant -van jong tot "oud"- zich thuis voelt.

'Thuis' begint bij De Boer's Kantoren B.V.

De Boer Kantoren B.V.
Oostendorperstraatweg 1
8081 RH Elburg

TEL. 0525-687070
www.boerbv.nl
elburg@boerbv.nl

10 meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

10 meest gestelde vragen

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 0525-687070
www.boerbv.nl
elburg@boerbv.nl

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

De Boer Kantoren B.V.
Oostendorperstraatweg 1
8081 RH Elburg

TEL. 0525-687070
www.boerbv.nl
elburg@boerbv.nl

db
de boer
kantoren bv