



Dolderseweg 89 A te Den Dolder

TE HUUR



TE KOOP

## Omschrijving

Het betreft hier casco winkelruimte gelegen in het zeer goed lopende winkelcentrum van Den Dolder.

Het object wordt te huur en te koop aangeboden.

Het winkelcentrum van Den Dolder is zeer gewild bij de omliggende dorpen als Bilthoven, Soesterberg, Bosch en Duin en Huis ter Heide. Ook uit Zeist en Soest komen er veel bezoekers. Er is veel parkeergelegenheid en de goed lopende supermarkten maken het winkelgebied aantrekkelijk.

Overige winkels in de nabije omgeving zijn Kruidvat, The Read Shop, Slagerij Spoelder, Bakkerij Bos, Groentewinkel Van der Laan, Gall & Gall en Albert Heijn.

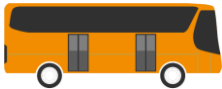


## Locatie en bereikbaarheid

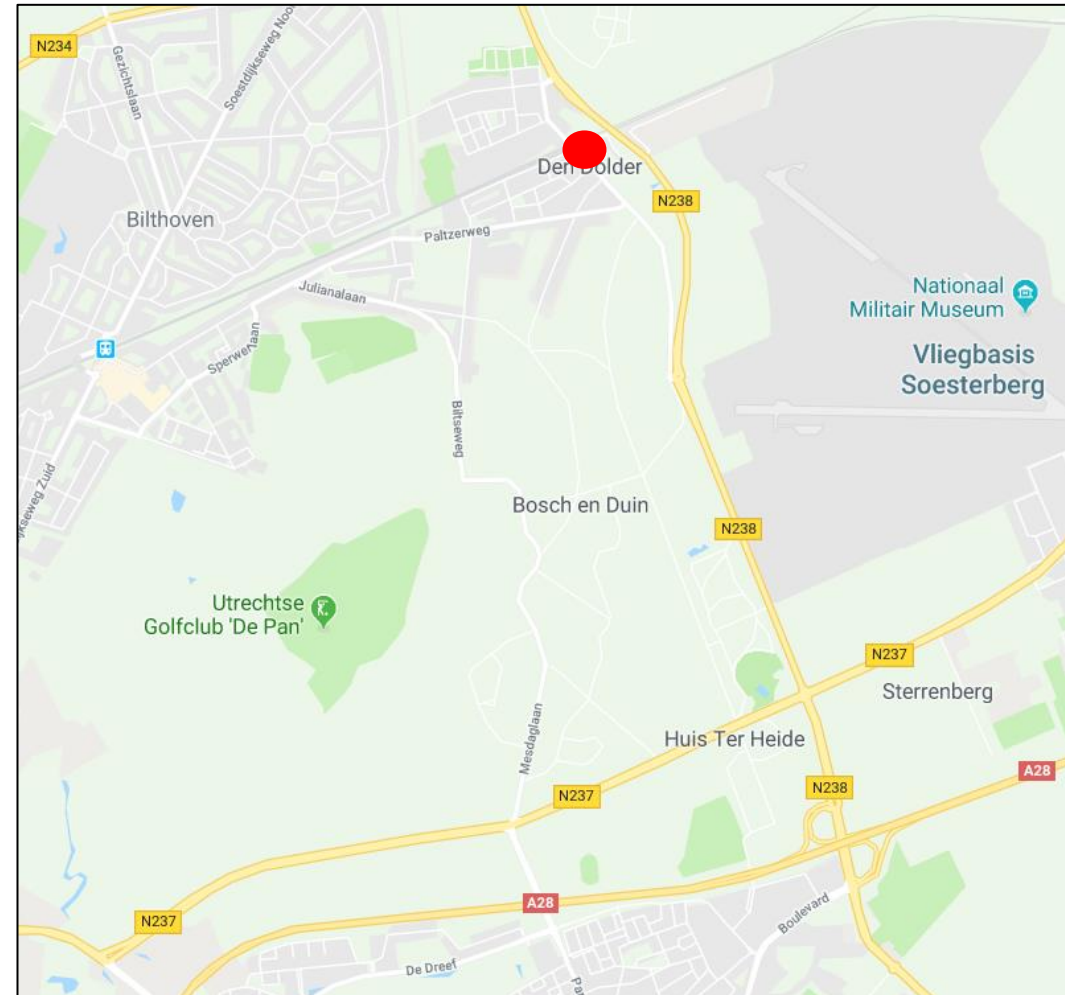
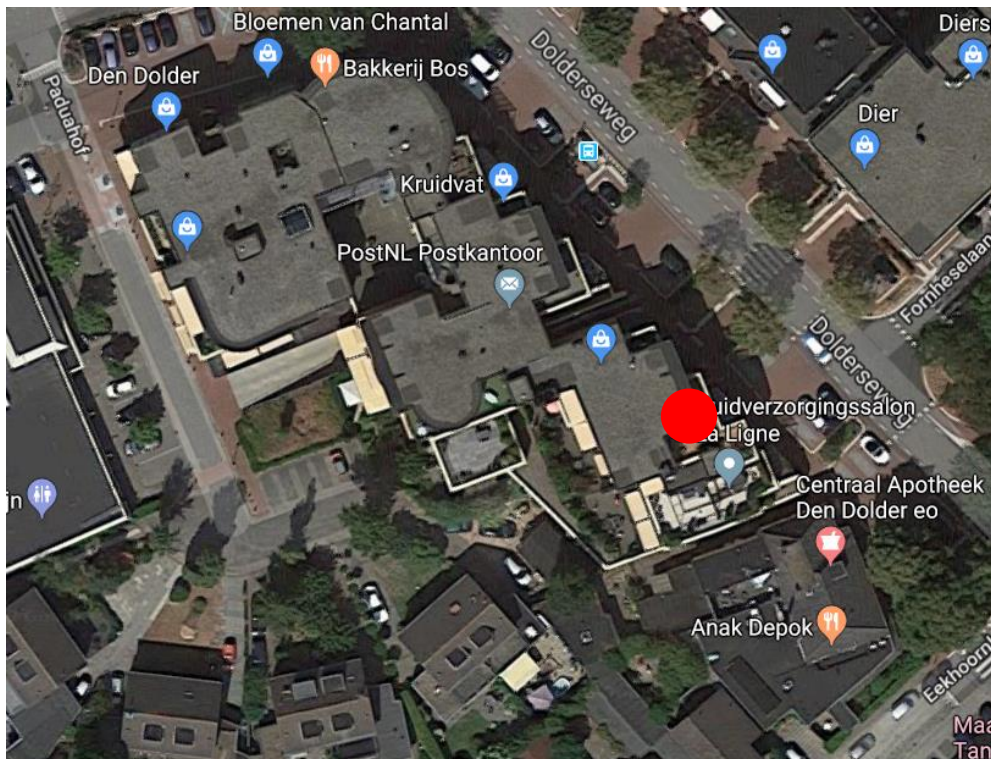


De winkelruimte is makkelijk bereikbaar vanaf de Rijksweg A28 via de afslag Den Dolder (afrit 3).

De op- en afritten van de Provincialeweg N238 bevinden zich op steenworp afstand en zorgen voor een directe verbinding met de Rijksweg A28.



Het object is met het openbaar vervoer zeer goed te bereiken. Er bevindt zich een bushalte vlak naast het object. Het Centraal Station ligt op ca. twee minuten loopafstand.



## Vloeroppervlakte

Totaal ca. 224,11 m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak winkelruimte gelegen op de begane grond.

Voor de berekening van de oppervlakten is gebruik gemaakt van de meetnorm conform het normblad NEN 2580. Het meetrapport is op aanvraag beschikbaar.

## Parkeergelegenheid

Er is voldoende (gratis) parkeergelegenheid in de directe omgeving van het object.

## Frontbreedte

De frontbreedte bedraagt ca. 6 (zes) meter.



## Opleveringsniveau

Het object wordt casco opgeleverd in de huidige gebruikte staat, onder andere voorzien van:

- Plavuizen vloer;
- Systeemplafond v.z.v. inbouwverlichting;
- Toilet;
- Pantry;
- Airconditioning;
- Luchtgordijn.

Voor genoemde voorzieningen worden éénmalig om niet ter beschikking gesteld aan huurder en zullen door huurder onderhouden en/of vervangen te worden.



**Specificaties object**

## Huurprijs

€ 30.000,= per jaar te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

## Servicekosten

Nader overeen te komen.

## Nutsvoorzieningen

Het aangaan van overeenkomsten tot levering van gas, water en energie met de nutsbedrijven zal door of vanwege huurder geschieden. Voor rekening van huurder zijn de kosten voor het verbruik van gas, water en energie van het gehuurde alsmede eventueel vastrecht en meterhuur.

## Waarborgsom

Afhankelijk van de financiële gegoedheid van de kandidaat een bankgarantie c.q. een waarborgsom ter groot van minimaal 3 (drie) maanden huur inclusief servicekosten en BTW.

## Huurbetaling

Per maand bij vooruitbetaling te voldoen.

## Aanvaarding

In overleg, per direct.

## Huurtermijn

5 (vijf) jaar met een verlengingsperiode van 5 (vijf) jaar. Kortere huurperioden zijn bespreekbaar.

## Opzegtermijn

Uiterlijk 12 (twaalf) maanden voor het aflopen van een huurtermijn.

## Huurprijsaanpassing

Jaarlijkse indexering, voor het eerst 1 (één) jaar na huuringangsdatum, zulks op basis van de consumentenprijsindex (CPI), reeks "alle huishoudens", zoals vastgesteld door het CBS, met als basisjaar 2015=100.

## Huurovereenkomst

Gebaseerd op het model huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW, zoals is vastgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 17 september 2012. Van deze overeenkomst maken deel uit de bijhorende "Algemene bepalingen huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW", gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 2 oktober 2012 en aldaar ingeschreven onder nummer 59/2012.

## Omzetbelasting

Uitgangspunt is BTW-belaste verhuur. Derhalve dient genoemde huurprijs te worden vermeerderd met het van toepassing zijnde BTW-percentage. Indien huurder niet aan het 90% criterium voldoet, zal er van rechtswege sprake zijn van omzetbelasting vrijgestelde verhuur. Alsdan wordt de overeengekomen kale huurprijs, exclusief omzetbelasting, zodanig verhoogd dat het voor verhuurder ontstane nadeel volledig wordt gecompenseerd.

## Koopsom

Op aanvraag.

## Kosten koper

Voor rekening van koper komt o.a. de overdrachtsbelasting. Alle overige kosten verband houdende met de levering zijn tevens voor rekening van koper.

## Waarborgsom

Er zal door koper een waarborgsom worden gestort c.q. een bankgarantie worden afgegeven ter grootte van 10% van de koopsom.

## Oplevering

Het object wordt geleverd in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het tekenen van de koopovereenkomst “as is, where is” met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken. De aflevering (feitelijke levering) van het object zal plaatsvinden in dezelfde feitelijke staat “as is, where is”.

## Koopovereenkomst

Er wordt een koopovereenkomst gehanteerd die is/wordt opgesteld door Oranjeborch Bedrijfsmakelaars. In de koopovereenkomst zullen ter zake de oplevering van het object, zijnde “as is, where is” bijzondere bepalingen worden opgenomen.

## Transport

In overleg.

## Notaris

Ter keuze van verkoper.

## Vereniging van eigenaren

Omdat er sprake is van een gezamenlijk eigendom en onderhoudsverplichting is er een vereniging opgericht. Koper is verplicht lid te worden en te blijven van deze vereniging en zal de huishoudelijke reglementen alsmede de hieraan verbonden kosten als zodanig aanvaarden. In de vereniging zijn essentiële zaken geregeld die voor een dergelijk complex aan de orde zijn. Doel van de vereniging is tevens om de eenheid van het gehele complex te waarborgen.

## Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## Voorbehoud

Verkoper behoudt zich alle rechten voor en heeft op geen enkele wijze verplichtingen jegens een gegadigde die in de gelegenheid is gesteld om een bieding uit te brengen. Verkoper is derhalve ook vrij om zonder opgaaf van redenen de verkoopprocedure te wijzigen dan wel te beëindigen en/of niet op een bieding in te gaan en/of een bieding wel of niet te accepteren, ongeacht of deze de hoogst voorgestelde koopprijs inhoudt, alsmede het evalueren c.q. beoordelen van condities en voorwaarden van enige bieding.

## Kadastrale gegevens

Gemeente: Zeist  
Sectie: K  
Nummer: 3910  
App. index: 12

## Bestemming en gebruik

Koper/huurder dient zich ervan te vergewissen dat het object de eigenschappen bezit, benodigd voor het door hem beoogde gebruik en dat het beoogde gebruik past binnen het vigerende bestemmingsplan. Een bestemming kan aan verandering onderhevig zijn. Raadpleeg derhalve voor de actuele gegevens de website [omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart](http://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart), de website van de betreffende gemeente of neem contact op met de betreffende gemeente.

## Energielabel

Voor dit object geldt een labelklasse A.  
Het energielabel is geldig tot 10 november 2030.

## Plattegrondtekeningen

De in deze brochure opgenomen plattegrondtekening(en) zijn van indicatieve aard. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.


## Wwft

Ons kantoor en onze dienstverlening vallen onder de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme). Wij dienen daardoor van iedere koper verplicht de identiteit vast te stellen en te verifiëren alsmede de herkomst van het vermogen te onderzoeken alvorens een onderhandeling aan te kunnen gaan.



**Overige voorwaarden en condities**



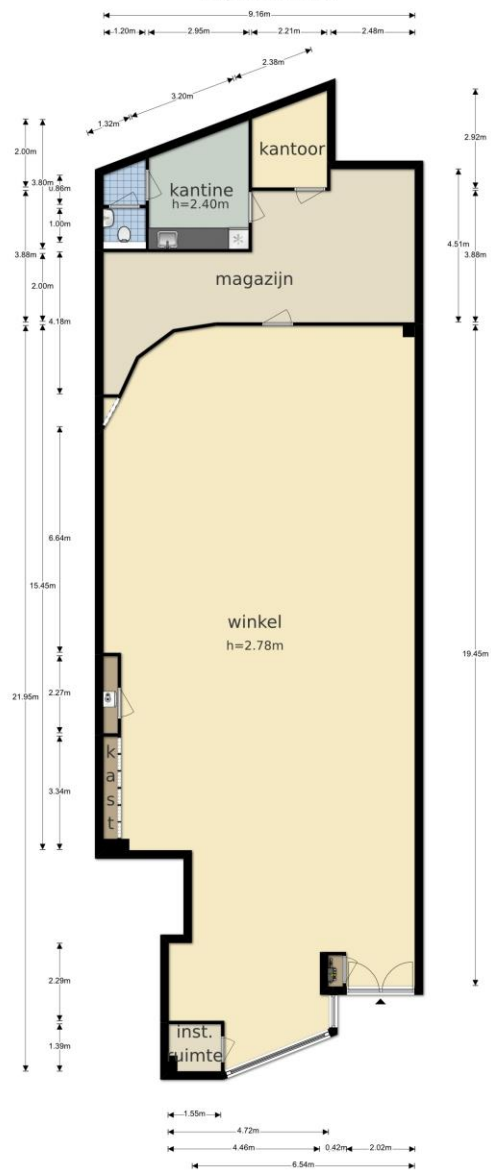
<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uitspraak, geleverd op 17 december 2024 De bevrager van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Zeist</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 3906</p> <p>Aan dit uitspraak 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>	
--	---	---



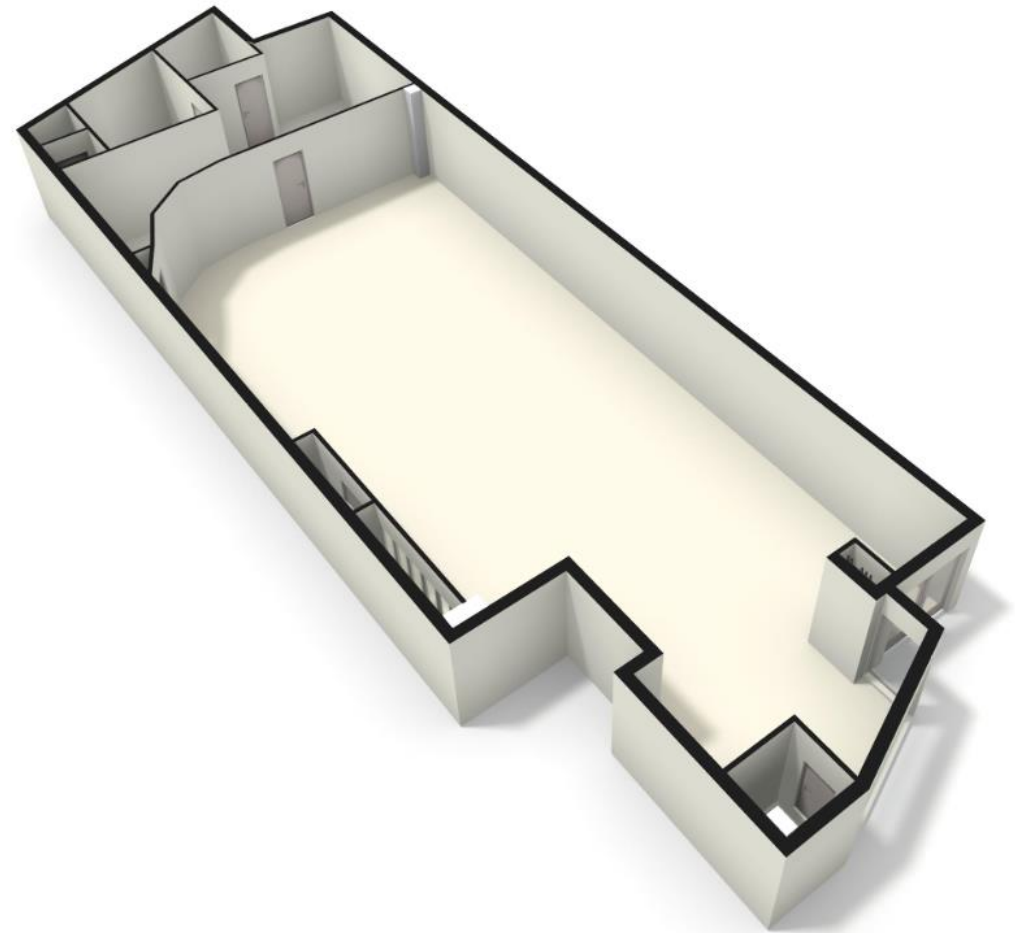
# Kadastrale kaart



Dolderseweg 89 A - Den Dolder  
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl







## Contact

### Sven van der Hijden

Marconibaan 57  
3439 MR Nieuwegein  
Tel. 030 – 6000 282

[info@oranjeborch.nl](mailto:info@oranjeborch.nl)

[www.oranjeborch.nl](http://www.oranjeborch.nl)



## Disclaimer

De in deze brochure verstrekte informatie is geheel vrijblijvend. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid van de gegevens kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle informatie is niet meer dan een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding.