

An aerial photograph of a two-story white building with a prominent red-tiled roof. The building is situated on a street corner. In the foreground, there is an outdoor terrace with black metal railings and three large black umbrellas featuring the green Heineken logo. Several cars are parked along the street in front of the building. To the right, a white delivery van is parked on the street. The background shows a dense residential area with various houses and roofs.

BECKER
Real Estate

TE KOOP

Voorstraat 15, Numansdorp

Kenmerken



Koopprijs
€ 1.825.000 k.k.



Type object
Belegging



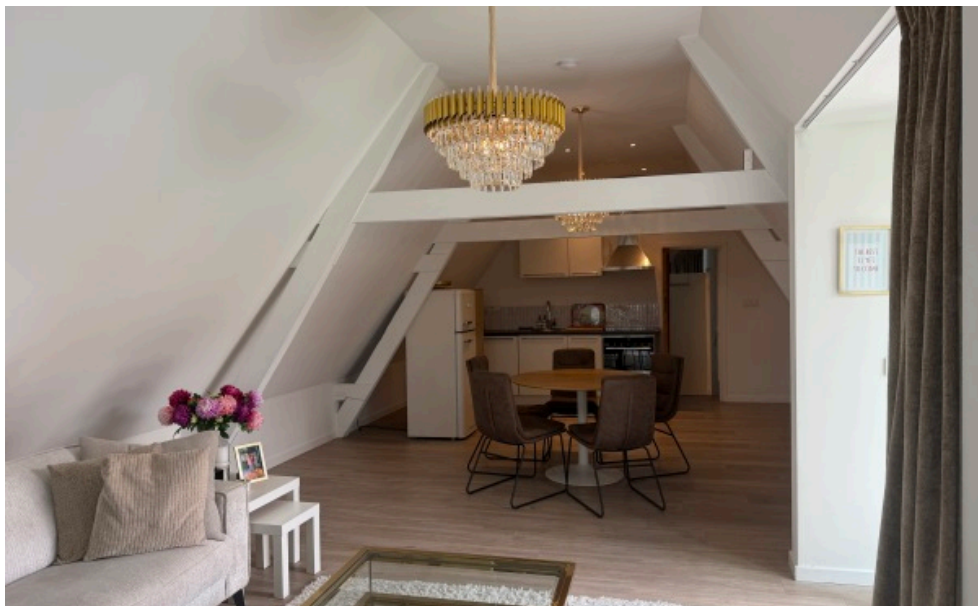
Soort bouw
Bestaande bouw



Energie label
A

BECKER

Real Estate



Omschrijving

Aan de levendige Voorstraat in het hart van Numansdorp bieden wij een aantrekkelijk gemengd beleggingsobject aan, bestaande uit een verhuurd restaurant op de begane grond en vijf zelfstandige woonruimten. Het object biedt een mooie mix van directe huurinkomsten uit horeca en woningen.

Het complex is in 2017 volledig gerenoveerd en verduurzaamd. In 2026 is bovendien het dak gerenoveerd, waarmee het onderhoud goed is.

Door de combinatie van 203 m² horeca/commerciële ruimte en circa 374 m² woonruimte, centrale ligging, energielabels A+/A/B en spreiding van huurinkomsten is sprake van een toekomstbestendig beleggingsobject in de dorpskern van Numansdorp.

Het object is daarmee uitermate geschikt voor beleggers die op zoek zijn naar stabiele huurinkomsten op de lange termijn, met ruimte voor verdere optimalisatie van de verhuursituatie.

Dit beleggingsobject wordt aangeboden in samenwerking met Horecamakelaardij Knook & Verbaas.

Locatie

De Voorstraat is een centrale winkelstraat in de dorpskern van Numansdorp en telt diverse winkels, horecazaken, dienstverleners en voorzieningen. Dankzij het gevarieerde aanbod en de combinatie van wonen, winkelen en ontspanning is dit een drukbezochte winkelstraat. Dankzij de centrale ligging op een hoek profiteert het object van een goede zichtbaarheid en een levendige omgeving met diverse voorzieningen op loopafstand.

Bereikbaarheid

Numansdorp is gunstig gelegen aan de Rijksweg A29, waardoor steden als Rotterdam, Dordrecht en Breda uitstekend bereikbaar zijn. In de directe omgeving is ruim voldoende gratis parkeergelegenheid op de openbare weg. Ook is het goed bereikbaar met openbaar vervoer. De bushalte van lijn 669 (van Willemstad naar Oud-Beijerland) ligt direct voor de deur en de bushalte van lijn 164 (van Zuid-Beijerland naar Rotterdam) op ca. 5 minuten loopafstand.

Objectafbakening

1. het recht van erfpacht, eindigende op één januari tweeduizend vierenveertig, van een perceel grond, eigendom van ASR Dutch Farmland Custodian B.V., met de rechten van de erfpachter van het op die grond gebouwde gemengde vastgoedcomplex met horecaruimte op de begane grond en woonruimte op de verdiepingen, plaatselijk bekend Voorstraat 15, 15A en 15B, 3281 AT te Numansdorp (Gemeente Hoeksche Waard), kadastraal bekend gemeente Numansdorp, sectie B nummer 3605, groot vijf are en vijfenzestig centiare (5 a en 65 ca);
2. het recht van erfpacht, eindigende op één januari tweeduizend vierenveertig, van een perceel grond, eigendom van ASR Dutch Farmland Custodian B.V., met de rechten van de erfpachter van de zich op die grond gebouwde garage en schuur, plaatselijk bekend Voorstraat 15, 3281 AT te Numansdorp (Gemeente Hoeksche Waard), kadastraal bekend gemeente Numansdorp, sectie B nummer 4012, groot zevenenzeventig centiare (77 ca).





Erfpacht

De percelen Numansdorp B 4012 en B 3605 zijn belast met een recht van erfpacht met een einddatum van 1 januari 2044. De bloot eigendom is geregistreerd bij ASR Dutch Farmland Custodian B.V. De erfpachtcanon betreft momenteel € 2.200,- per jaar. Door de eigenaar, ASR Dutch Farmland Custodian B.V. is een voorstel uitgebracht voor de verkoop van het bloot eigendom van de ondergrond met erfpachtrecht. In dit voorstel wordt uitgegaan van een koopprijs van € 100,00 per m², derhalve in totaal € 64.200,00 kosten koper. Het voorstel is onder voorbehoud van definitieve goedkeuring door directie en/of portefeuillemanagement en positieve screening.

Oppervlakte en BAG

Het object bestaat feitelijk uit een gemengd vastgoedcomplex met een verhuurde commerciële horecaruimte op de begane grond en meerdere zelfstandige woonruimten op de verdiepingen. In de Basisregistratie Adressen en Gebouwen zijn drie adressen opgenomen: Voorstraat 15, Voorstraat 15A en Voorstraat 15B.

De feitelijke indeling wijkt af van de BAG-adressering, doordat binnen Voorstraat 15A meerdere afzonderlijk verhuurde woonruimten aanwezig zijn die intern zijn genummerd, maar niet als afzonderlijke BAG-adressen zijn geregistreerd. De verdeling is als volgt:

Voorstraat 15

Voorstraat 15 betreft het verhuurde restaurant op de begane grond van ca. 185 m² en ca. 18 m² commerciële ruimte met eigen toegang aan de achterzijde en eventueel ook met bestaande deur te verbinden met restaurant op de begane grond. Het adres is in de BAG geregistreerd met gebruiksdoel bijeenkomstfunctie en logiesfunctie.

Voorstraat 15B

Voorstraat 15B betreft een tweelaagse woning op de eerste en tweede verdieping in totaal ca. 71 m². De woning heeft toegang via de achterzijde en via het gedeelde terras op de eerste verdieping. Het adres is in de BAG geregistreerd met gebruiksdoel woonfunctie.

Voorstraat 15A

Voorstraat 15A is in de BAG geregistreerd als woonfunctie. Feitelijk bestaat dit adres uit vier afzonderlijke woonruimten, te weten:

- Voorstraat 15A: Tweelaagse woning op de begane grond en eerste verdieping, met aangrenzende tuin en tuinhuisje. Oppervlakte in totaal ca. 143 m² (ca. 79 m² op begane grond en ca. 64 m² op 1e verdieping).

- Voorstraat 15A01: Woning op de eerste verdieping, met eigen toegang aan de zijde van het terras van de horeca. Oppervlakte ca. 66 m².

- Voorstraat 15A02

Woning / studio op de eerste verdieping, met toegang via de achterzijde en via het gedeelde terras op de eerste verdieping.

Oppervlakte ca. 43 m².

- Voorstraat 15A03

Woning op de eerste en tweede verdieping, met toegang via de achterzijde en via het gedeelde terras op de eerste verdieping.

Oppervlakte ca. 51 m² (ca. 7 m² op 1e verdieping en 44 m² op 2e verdieping)

De aanduidingen Voorstraat 15A01, 15A02 en 15A03 betreffen interne nummeringen en zijn geen afzonderlijke BAG-adressen.





Woningen totaal: ca. 374 m²
 Horeca/commercieel totaal: ca. 203 m²
 Totaal woningen en commercieel: ca. 577 m²

Voornoemde metrages zijn indicatief op basis van de plattegronden (zie dataroom) en niet gebaseerd op een NEN2580 meetcertificaat.

Bouwjaar

1910 (Bron: BAG-viewer) en volledig gerenoveerd in 2017

Energielabels

Voorstraat 15 beschikt over een energielabel A+, geldig tot 16-06-2031
 Voorstraat 15A, 15A01, 15A02 en 15A03 beschikken over energielabel A, geldig tot 1 juni 2036.

Voorstraat 15B beschikt over energielabel B, geldig tot 1 juni 2036.

Bestemming:

Bij de gemeente Hoeksche Waard valt de onroerende zaak in het bestemmingsplan "Centrum" vastgesteld op 15 juli 2008 en aangewezen voor detailhandel / horeca / dienstverlening en wonen op de verdiepingen.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar de website van Omgevingsloket.

Huurovereenkomsten

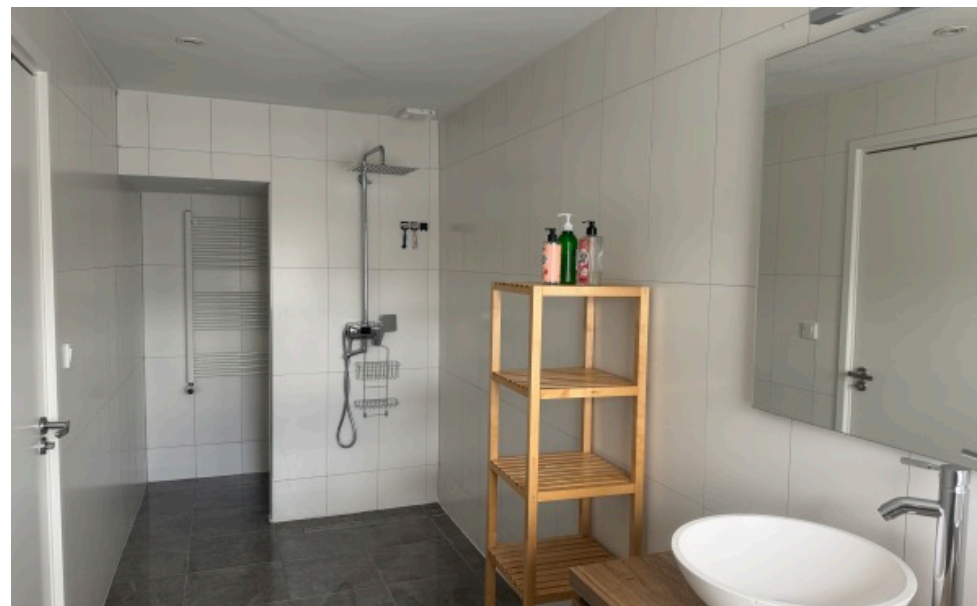
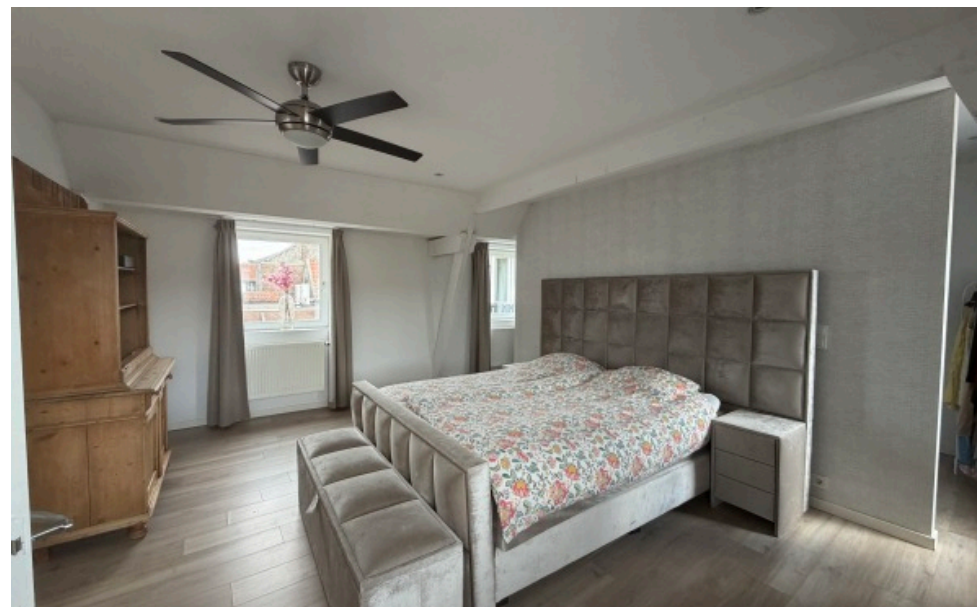
De horecaruimte de de begane grond aan de Voorstraat 15 is verhuurd per 1 januari 2026 tot en met 31 december 2030 aan Lief Restaurant & Bar. De huur wordt per 1 juli 2026 geïndexeerd naar € 38.204,40 per jaar.

De commerciële ruimte (ca. 18 m²) op de begane grond wordt binnenkort verhuurd aan een beautysalon. De totale maandelijkse betalingsverplichting bedraagt € 500,- per maand, bestaande uit de € 450,- huur (€ 5.400,- per jaar). Naast de huurprijs bedragen de kosten voorschot GWE en gemeentelijke belastingen € 50,- per maand.

De woning Voorstraat 15A (ca. 143 m²), wordt binnenkort verhuurd. De totale maandelijkse betalingsverplichting bedraagt € 2.490,- per maand, bestaande uit de € 2.175,- huur (€ 26.100,- per jaar). Naast de huurprijs bedragen de kosten voorschot GWE en gemeentelijke belastingen € 290,- per maand en voor internet € 25,- per maand.

De woning Voorstraat 15B (ca. 71 m²), wordt binnenkort verhuurd. De totale maandelijkse betalingsverplichting bedraagt € 1.750,- per maand, bestaande uit de € 1.550,- huur (€ 18.600,- per jaar). Naast de huurprijs bedragen de kosten voorschot GWE, gemeentelijke belastingen en internet € 200,- per maand.

De woning Voorstraat 15A01 (ca. 66 m²) is verhuurd. De huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd met ingang van 1 oktober 2018. De totale maandelijkse betalingsverplichting bedraagt per 1 juli 2026 € 1.104,55 per maand, bestaande uit € 1.065,10 huur (€ 12.781,20 per jaar) en € 39,45 per maand voor gas en elektra. In de huurovereenkomst is opgenomen dat bij overmatig gas-/elektraverbruik meerkosten in rekening kunnen worden gebracht.





De woning Voorstraat 15A02 (ca. 43 m²) is per 1 mei 2025 voor onbepaalde tijd verhuurd. De totale maandelijkse betalingsverplichting bedraagt per 1 juli 2026 € 1.233,40 per maand, bestaande uit de € 954,- huur (€ 11.448,- per jaar). Naast de huurprijs bedragen de kosten voorschot GWE en gemeentelijke belastingen € 231,70 per maand en voor internet € 47,70 per maand.

De woning Voorstraat 15A03 (ca. 51 m²) is per 15 maart 2024 voor onbepaalde tijd verhuurd. De totale maandelijkse betalingsverplichting bedraagt per 1 juli 2026 € 1.140,50 per maand, bestaande uit de € 877,31 huur (€ 10.527,72 per jaar). Naast de huurprijs bedragen de kosten voorschot GWE en gemeentelijke belastingen € 240,29 per maand en voor internet € 49,35 per maand.

Totale jaarhuur bij volledige verhuur: € 123.061,32

Verrekening energielasten en nutsvoorzieningen

De nutsvoorzieningen worden niet voor alle ruimten volledig zelfstandig afgerekend. De verrekening vindt gedeeltelijk plaats via eigen aansluitingen en gedeeltelijk via tussenmeters en jaarlijkse afrekening.

Voor het restaurant geldt dat elektra via een eigen aansluiting en eigen contract loopt. Het elektraverbruik van het restaurant komt daarmee rechtstreeks voor rekening van de huurder van de horecaruimte.

De wateraansluiting komt centraal binnen in woning Voorstraat 15A en wordt gebruikt voor het gehele pand. In het restaurant bevinden zich twee tussenmeters: één voor de bar en één voor het restaurantgedeelte. Circa twee derde van de waterrekening wordt toegerekend aan het restaurant en hiervoor vindt eenmaal per jaar een verrekening plaats.

De gasaansluiting komt centraal binnen in het restaurant. In de meterkast bevindt zich een tussenmeter voor de woningen. Het gasverbruik van de woningen wordt hiermee afzonderlijk inzichtelijk gemaakt ten opzichte van het verbruik van het restaurant. Het gasverbruik voor de woningen wordt door verkoper indicatief geraamd op circa 1.500 m³ per jaar.

Voor de verhuurde woonruimten zijn in de huurovereenkomsten voorschotten opgenomen voor GWE en gemeentelijke belastingen. Daarnaast is per woning een vergoeding voor internet opgenomen. In de huurovereenkomsten is bepaald dat voor de bijkomende leveringen en diensten een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening wordt toegepast, op basis van de werkelijke kosten. Bij overmatig verbruik of stijgende energieprijzen kunnen deze kosten aanvullend aan huurder worden doorberekend, waarbij volgens de huurovereenkomst wordt afgerekend naar rato van het aantal vierkante meters van het appartement.

Vraagprijs

€ 1.825.000,- kosten koper

Datum transport

In overleg met verkoper.





Notaris

Door koper te bepalen.

Kosten

Alle kosten verband houdende met de overdracht, daaronder begrepen overdrachtsbelasting en het honorarium van de notaris, zijn voor rekening van koper.

Lasten en beperkingen

Voor wat betreft erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de akte van levering.

As is, where is

De in deze verkoopbrochure gepresenteerde verkoop is gebaseerd op een 'as is, where is'-principe waarbij het eigendom wordt aanvaard in de feitelijke, commerciële, juridische, milieukundige, technische en fiscale situatie zoals het is op de datum van overdracht, aldus met alle fouten en met inbegrip van alle bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken, lasten, beperkingen en verplichtingen. De verkoper zal na voltooiing van de transactie geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden en zal slechts in beperkte mate garanties en verklaringen verstrekken.

Beschikbare informatie

Op aanvraag is toegang tot de dataroom met uitgebreide informatie beschikbaar waaronder:

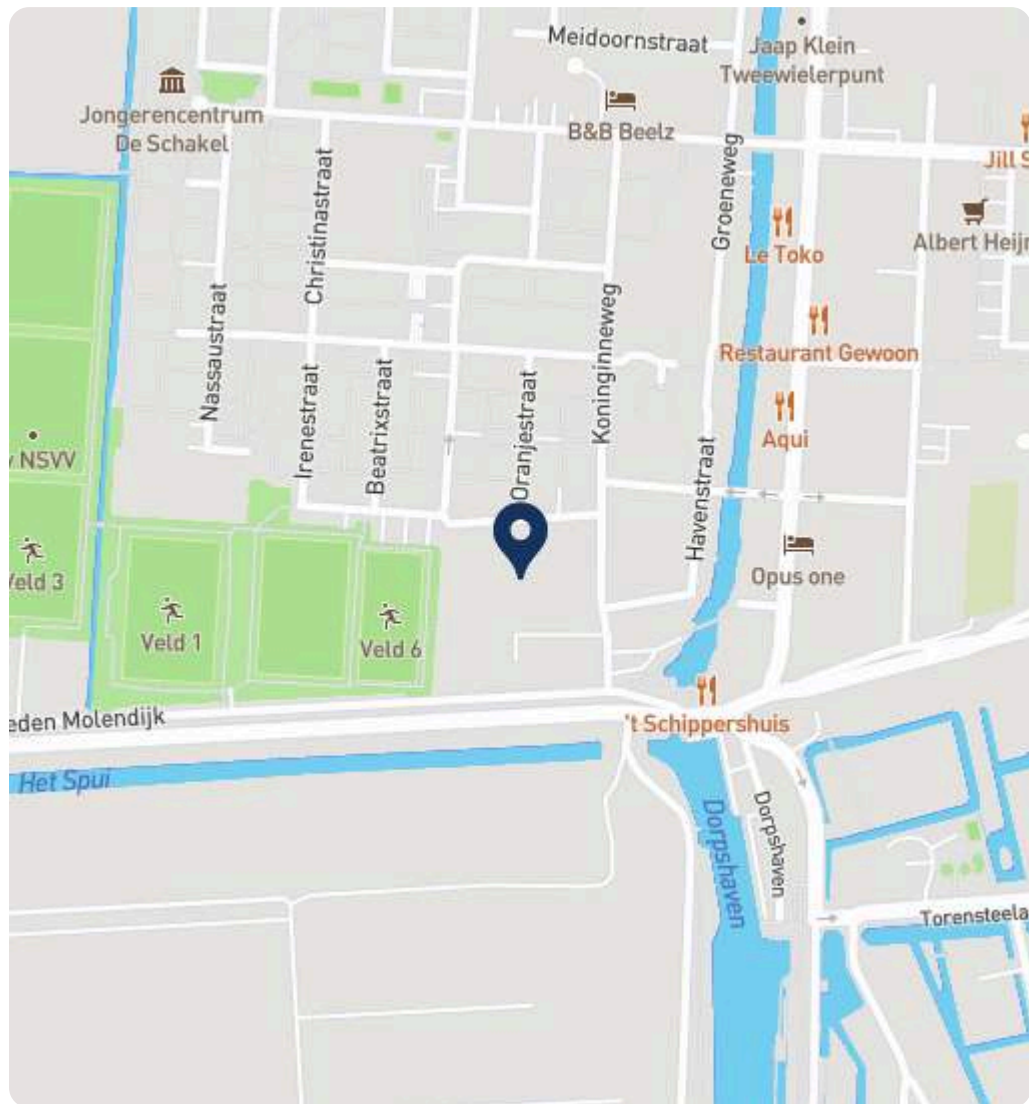
- Huurovereenkomsten.
- Plattegronden;
- Eigendomsinformatie;
- Erfpachtinformatie;
- Akte van levering;
- Energielabel(s).

Algemeen

De informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Becker Real Estate B.V. en/of Horecamakelaardij Knook & Verbaas B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatie verstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.



Locatie



Kadastrale gegevens

Kadastraal perceel 1

Gemeente: Numansdorp

Sectie: B

Nummer: 3605

Oppervlakte: 565 m²



Kadastraal perceel 2

Gemeente: Numansdorp

Sectie: B

Nummer: 4012

Oppervlakte: 77 m²





SIMON BECKER

MRE MRICS RM RT

06 33 41 18 88

simon@beckerrealestate.nl

Becker Real Estate B.V.

Kralingse Plaslaan 40
3061 BA Rotterdam

010 32 20 188

info@beckerrealestate.nl
www.beckerrealestate.nl

BECKER

Real Estate

Disclaimer

De informatie in dit document is bedoeld als leidraad voor potentiële kopers, licentiehouders of andere derden en dient uitsluitend tot algemene informatie en wordt op eigen risico gebruikt. Wij zullen alle redelijke inspanningen leveren om de nauwkeurigheid van de informatie te verzekeren, maar wij garanderen of waarborgen niet de nauwkeurigheid of volledigheid, feitelijke juistheid of betrouwbaarheid van de informatie in dit document en aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten of weglatingen. Geïnteresseerde kopers, licentiehouders of andere derden moeten de informatie in dit document niet zien als verklaringen of voorstellingen van feiten en moeten zich ervan vergewissen dat de feiten en de specifieke details in de gegevens juist en nauwkeurig zijn en zijn verantwoordelijk voor het afnemen van onafhankelijke onderzoeken of taxaties alvorens een transactie aan te gaan.