



Noordhaven 86 te Zevenbergen

Een winkel-/ verkoopruimte met bovenwoning in het gezellige centrum van Zevenbergen!

KOOPSOM € 795.000,00 kosten koper.

Kenmerken

Koopsom

€ 795.000,00 kosten koper.

Omzetbelasting

Indien verkoper dit wenst, dient koper bereid te zijn mede te werken aan een met BTW belaste levering.

Parkeerplaatsen

Het is mogelijk om langs de haven "de Roode Vaart" te parkeren. In de nabije omgeving is tevens een parkeergarage aanwezig.

Datum van oplevering

Per direct.

Energie label

Energie label A.



Omschrijving

Algemeen

Beschikbaar voor verkoop in het gezellige centrum van Zevenbergen, gelegen aan "de Roode Vaart", deze winkel-/ verkoopruimte met ruime bovenwoning. Het centrum van Zevenbergen wordt gevormd door de Noordhaven, de Zuidhaven en de Markt. De Noordhaven en Zuidhaven worden van elkaar gescheiden door de haven "de Roode Vaart", die recentelijk door de Gemeente Moerdijk is vernieuwd! Het is mogelijk om langs de Roode Vaart te parkeren, waardoor de bereikbaarheid van het centrum enorm gunstig is. Aan de Noordhaven bevinden zich diverse ondernemingen zoals winkels, restaurants/horeca en ook woningen.

De winkel-/verkoopruimte is in het verleden in gebruik geweest als schoenenwinkel, met de hoofdentree aan de Noordhaven en een tweede ontsluiting aan de achterzijde van het object, waar

een laad- en losmogelijkheid is. De bovengelegen woning heeft een eigen opgang, maar is ook vanuit de winkel-/ verkoopruimte te betreden. Dit object leent zich perfect voor (gedeeltelijke) transformatie. Het is mogelijk om de bovenwoning, die gebruikt werd als kantine en opslagruimte, op te knappen en hier weer een nette woonruimte van te maken. Op dit moment zijn er gesprekken met de gemeente Moerdijk om af te tasten welke mogelijkheden er zijn voor eventuele transformatie van het object en over de voorwaarden die de gemeente Moerdijk hieraan stelt.

In het centrum van Zevenbergen zijn onder andere twee grote supermarktketens gevestigd. Daarnaast bevinden zich in het centrum diverse lokale ondernemers en eet- en drinkgelegenheden.

Vervolg omschrijving

Op loopafstand is een bushalte te vinden, waarmee u o.a. naar het NS-station van Zevenbergen kunt reizen. Het NS-station is eventueel ook te voet bereikbaar, het is slechts enkele minuten lopen vanaf het pand aan de Noordhaven. Vanaf het NS-station kunt u met de bus of trein naar diverse steden en dorpen reizen. Ook is de ligging van de snelweg gunstig. Binnen enkele minuten kunt u via de N285 op de A17 of A59 rijden.

De gezellige stad Zevenbergen ligt in Noord Brabant en is onderdeel van de Gemeente Moerdijk. Moerdijk is een gemeente met 36.961 inwoners en een grondgebied van circa 180 km².

Kadastrale aanduiding

Gemeente Zevenbergen, sectie M, nummers 4479 en 4492, respectievelijk groot 142 m² en 319 m² (tezamen groot 451 m²).

Koopsom

€ 795.000,00 kosten koper, exclusief BTW.

Omzetbelasting

Indien verkoper dit wenst, dient koper bereid te zijn mede te werken aan een met BTW belaste levering.

Koopovereenkomst

De tussen partijen gemaakte afspraken zullen worden vastgelegd in een model koopovereenkomst voor Bedrijfs onroerend goed (model 2019) zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM.

Staat van de onroerende zaak

De Onroerende Zaak zal aan Koper in eigendom worden overgedragen in de feitelijke en juridische staat waarin het zich ten tijde van het sluiten van de bezichtiging bevond, "as is, where is en voetstoots", waarbij alle zichtbare en onzichtbare gebreken volledig voor rekening en risico van Koper komen.

Energielabel

Energielabel A. Een afschrift van het energielabel wordt bij oplevering als bijlage aan de koopovereenkomst opgenomen.

Datum van oplevering

In overleg.

Gebruik

Koper is te allen tijde zelf volledig verantwoordelijk voor het aanvragen van de eventueel benodigde goedkeuringen en/of vergunningen van het bevoegd gezag om zich op locatie te mogen vestigen.

Indien na ondertekening van de koopovereenkomst blijkt dat het gebruik van Koper strijdig is met de ter plaatse geldende publiekrechtelijke of privaatrechtelijke bestemming, kan Koper de Verkoper daar nimmer voor aansprakelijk stellen. Het toetsen of het beoogde gebruik publiek- of privaatrechtelijk is toegestaan, betreft volledig de verantwoordelijkheid van Koper.

Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme

Als makelaar en taxateur zijn wij verplicht om aan de richtlijnen van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren terrorisme (Wwft) te voldoen.

Naar aanleiding van bovenstaande wetgeving dienen wij van verkopers en kopers een cliëntonderzoek uit te voeren, waarvoor de onderstaande stukken dienen te worden aangeleverd.

- Verklaring Uiteindelijk Belanghebbende(n) (zie bijgevoegd document);
- kopie geldig legitimatiebewijs van de tekenbevoegde (zonder foto en BSN);
- kopie geldig legitimatiebewijs van de Uiteindelijk Belanghebbende(n) (zonder foto en BSN).

Privacy

Ooms respecteert uw recht op privacy en garandeert dat uw persoons- en bedrijfsgegevens op een vertrouwelijke en verantwoordelijke wijze zullen worden behandeld, overeenkomstig de richtlijnen uit de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Vervolg omschrijving

Disclaimer

De Verkoopinformatie is uitsluitend bedoeld om gegadigden in de gelegenheid te stellen onderzoek te (laten) doen naar de juistheid en de volledigheid daarvan. In dit kader geldt het volgende:

1. De beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's en alle overige gegevens zijn op basis van de thans bekende gegevens naar beste weten en kunnen verstrekt. Afwijkingen ten opzichte van de huidige situatie zijn derhalve mogelijk. De in de Verkoopinformatie opgenomen foto's en andere gegevens kunnen tevens andere registergoederen omvatten dan het betrokken registergoed.
2. Indien uit de Verkoopinformatie en/of gegevens direct of indirect een oordeel blijkt, is dat een persoonlijk oordeel van verkoper dan wel haar bestuurders of werknemers en/of derden die door de verkoper daarvoor zijn ingeschakeld, één en ander gebaseerd op de thans ter beschikking staande gegevens. Aan een dergelijk oordeel en/of de door verkoper of door derden daarvoor gehanteerde maatstaven kunnen geen rechten worden ontleend.
3. Geen enkele medewerker van verkoper en geen van de door verkoper ingeschakelde derden (daaronder begrepen de vastgoedadviseur) is gemachtigd om met betrekking tot het registergoed (garantie)verklaringen te verstrekken.

Bieder en diens eventuele vertegenwoordigde kunnen zich nimmer jegens verkoper dan wel haar bestuurders of werknemers of door verkoper ingeschakelde derden (daaronder begrepen de vastgoedadviseur) beroepen op de onjuistheid of onvolledigheid van de verkoopinformatie, noch dat hij niet voldoende in de gelegenheid is gesteld om zich te vergewissen van de juistheid en de volledigheid van de verstrekte informatie, noch dat hij niet in de gelegenheid is geweest elk ander onderzoek in de ruimste zin des woords te verrichten.

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door Ooms Drechtsteden Bedrijfshuisvesting B.V. en haar opdrachtgever(s) echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Deze

informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de diverse vermelde condities of het uitbrengen van een al dan niet afwijkend aanbod worden de opdrachtgever(s) en Ooms Drechtsteden Bedrijfshuisvesting B.V. niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een koopovereenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten (en derhalve ook op ondergeschikte punten) met een aanbod overeenkomende aanvaarding door verkoper.

Indeling

Ca. 305 m² Winkelruimte op de begane grond (split-level), bestaande uit een voorportaal met etalage en een trapopgang naar de eerste verdieping;

Ca. 153 m² Magazijn-/ opslagruimte op de begane grond, verdeeld in diverse ruimtes. Eén van de ruimtes aan de achterzijde is voorzien van een garagedeur ten behoeve van de levering van goederen;

Ca. 67 m² Winkelruimte op de eerste verdieping;

Ca. 41 m² Opslagruimte op de eerste verdieping (oorspronkelijk woonhuis);

Ca. 40 m² Woonruimte op de eerste verdieping, bestaande uit een woonkeuken met keukenblok en kleine buitenruimte aan de voorzijde van het pand, CV-ruimte, enkel toilet en bergkast;

Ca. 72 m² Woonruimte op de tweede verdieping, bestaande uit een voor- en een achterkamer en een badkamer;

Voormelde oppervlakten zijn indicatief berekend aan de hand van opname ter plaatse, op basis van plattegrondtekeningen en informatie verkregen via www.bagviewer.nl. De oppervlakten zijn zo secuur mogelijk vastgesteld, doch mogen niet worden aangemerkt als verhuurbare oppervlakte zoals gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in bijlage B van NEN 2580.

Onder- danwel overmaat van het metrage zal nimmer (kunnen) leiden tot enige verrekening van de huurprijs en/of eventuele kosten bijkomende leveringen en diensten, tijdens de periode van deze huurovereenkomst met inbegrip van eventuele verlenging(en) hiervan.

Voorzieningen

Winkelruimte

- Voorportaal met etalage;
- Buitenverlichting;
- Stalen rolluik;
- Luchtgordijn;
- Diefstal detectiepoortjes;
- Camerabewaking;
- Alarminstallatie;
- Balie/ kassablok;
- Airconditioning;
- Systeemplafond v.v. inbouwspots;
- Mechanische ventilatie;
- Diverse brandblusapparatuur;
- Diverse opslagruimtes;
- TL-verlichting;
- Vluchtrouteaanduiding;
- Trap naar de verdieping;
- Enkel toilet met fonteintje;
- Toegang tot woongedeelte;
- Pv-panelen;
- Aansluiting gas, water en elektra;

Woonruimte

- Opstelling CV-ketel (Nefit 1997);
- Bergruimte;
- Enkel toilet met fonteintje;
- Woonkeuken met keukenblok v.v. 4 onder- en 4 bovenkasten en kleine buitenruimte;
- Deels kunststof kozijnen v.v. dubbel glas;
- Gedeeltelijk draai-/kiepramen v.v. screens;
- Trap naar tweede verdieping;
- Twee slaapkamers;
- Eenvoudige badkamer;
- Toegang tot dakterras op de tweede verdieping.

Bestemmingsplan

Bij de gemeente Moerdijk valt de onderhavige onroerende zaak in het vigerende bestemmingsplan "Centrum Zevenbergen", vastgesteld op 8 oktober 2015.

Op grond van artikel 4 van de planvoorschriften is de enkelbestemming van de locatie: "Centrum", met een dubbelbestemming "Waarde Archeologie – 3'" en de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – molenbiotoop".

De voor "Centrum" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. indien het functies betreft die worden uitgeoefend op de begane grondlaag van gebouwen:
 1. detailhandel;
 2. dienstverlening;
 3. horecabedrijven van categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten en overige bestaande horeca;
 4. maatschappelijke voorzieningen;
 5. culturele voorzieningen;
 6. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt': een supermarkt;
 7. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - opnamestudio': een opnamestudio;
 8. opslag ten behoeve van bovengenoemde functies;
- b. indien het functies betreft die worden uitgeoefend op de verdiepingen van gebouwen:
 1. kantoren;
 2. opslag en/of sanitaire voorzieningen ten dienste van en in directe relatie met de onder a genoemde functies;
- c. wonen op de begane grond en de verdieping, met aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de betrokken woning met een maximum van 60 m², met dien verstande dat:
 1. het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal;
 2. de vloeroppervlakte bij onzelfstandige woonruimte ten minste 15 m² en bij zelfstandige woonruimte ten minste 60 m² bedraagt, of het bestaande oppervlakte op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
 3. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

De bouwregels voor deze locatie luiden als volgt:
Voor gebouwen:

- a. op deze gronden mag worden gebouwd;
- b. gebouwen worden uitsluitend gebouwd in het bouwvlak;
- c. de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn';
- d. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- e. de diepte van een hoofdgebouw op de verdiepingen mag niet meer dan 15 m bedragen; indien de diepte in de bestaande situatie meer bedraagt, geldt deze diepte;
- f. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 90% van het bouwperceel;
- g. in afwijking van het bepaalde onder b is de bouw van erkers, luifels, balkons en andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen buiten het bouwvlak toegestaan, waarbij geldt dat:
 1. de diepte ten hoogste 1,25 m bedraagt;
 2. het oppervlak ten hoogste 6 m² bedraagt;
 3. de afstand tot de begrenzing met de bestemming Verkeer of Verkeer-Verblijfsgebied ten minste 1 m bedraagt;
- h. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken achter het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 5 m.

Voor bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen:

- 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde
- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen op minder dan 1 m afstand van openbaar gebied bedraagt ten hoogste 1 m;
 - b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
 - c. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
 - d. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 4 m.

Vervolg bestemmingsplan

Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

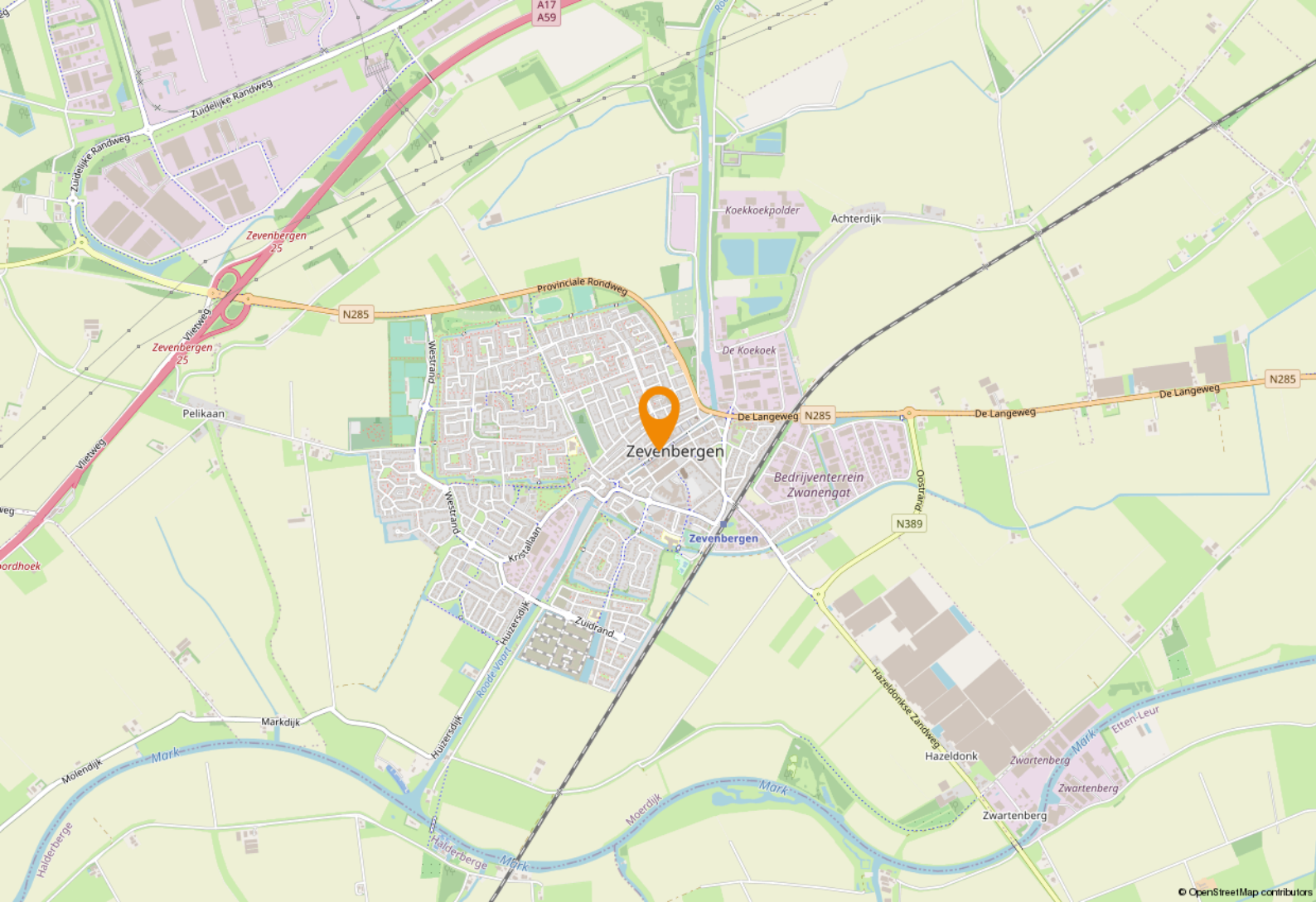
- a. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- b. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- c. detailhandel in volumineuze goederen en grootschalige detailhandel zijn niet toegestaan;

Wonen

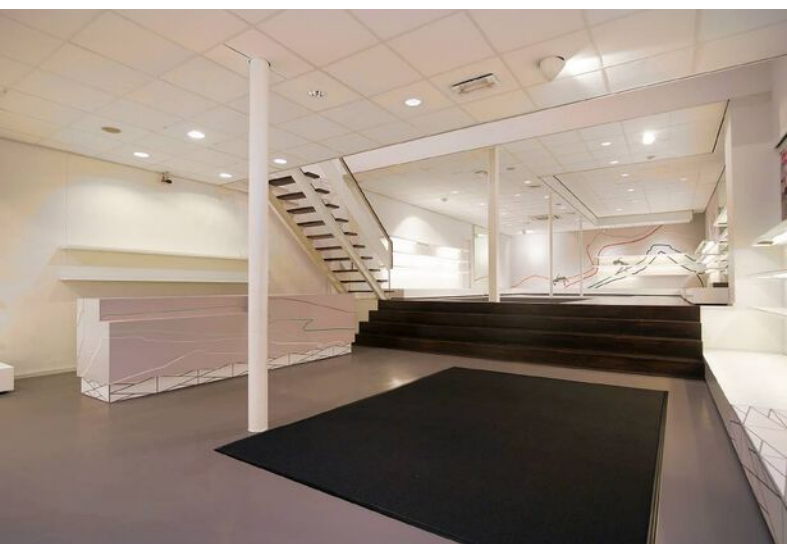
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 ten behoeve van een hoger aantal wooneenheden, mits:

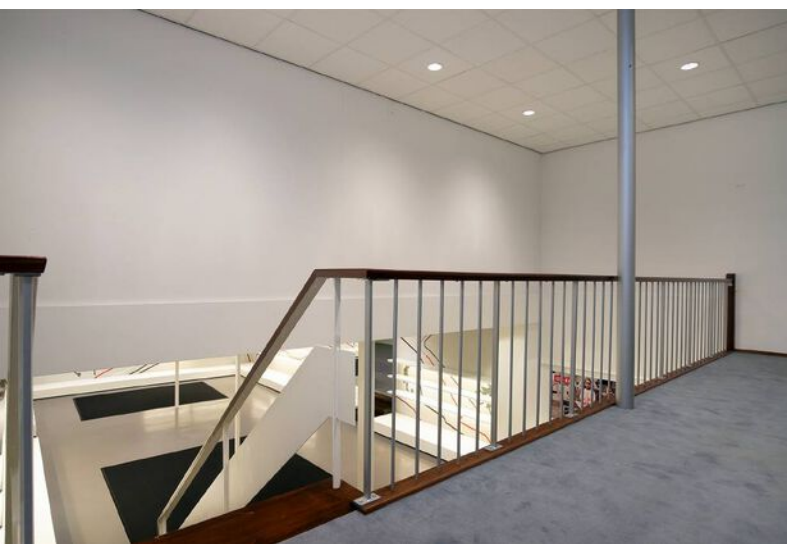
- a. de woningbouw moet passen binnen de aan de gemeente Moerdijk toegewezen woningcontigentering en het door de gemeenteraad vastgestelde c.q. vast te stellen woningbouwprogramma;
- b. er dient te worden voldaan aan het gestelde bij en krachtens de Wet geluidhinder;
- c. een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing is gewaarborgd;
- d. de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld is gewaarborgd;
- e. geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de verkeers- en brandveiligheid en sociale veiligheid zijn gewaarborgd;
- g. vaststaat dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen;
- h. de vloeroppervlakte bij zelfstandige woonruimte ten minste 60 m² bedraagt, of de bestaande oppervlakte op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

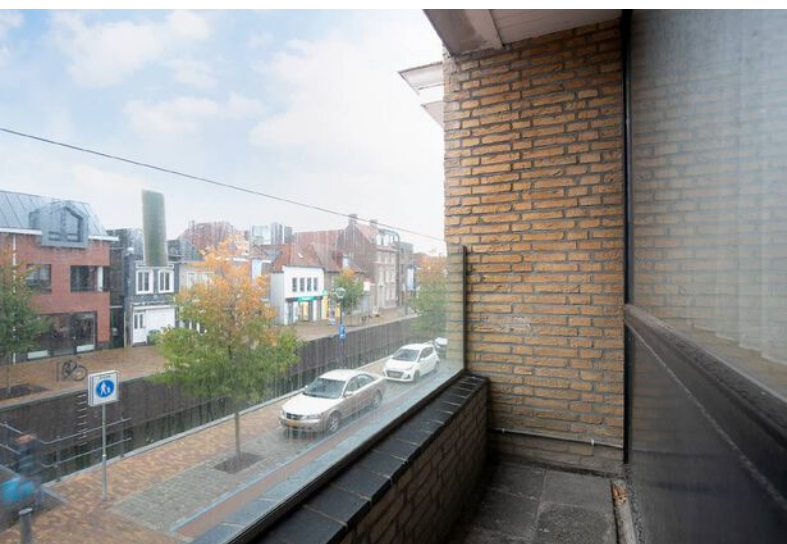
De bovenstaande gegevens, betreffende de bestemming zijn verstrekt via de internetsite www.ruimtelijkeplannen.nl per toestandsdatum 4 januari 2023.







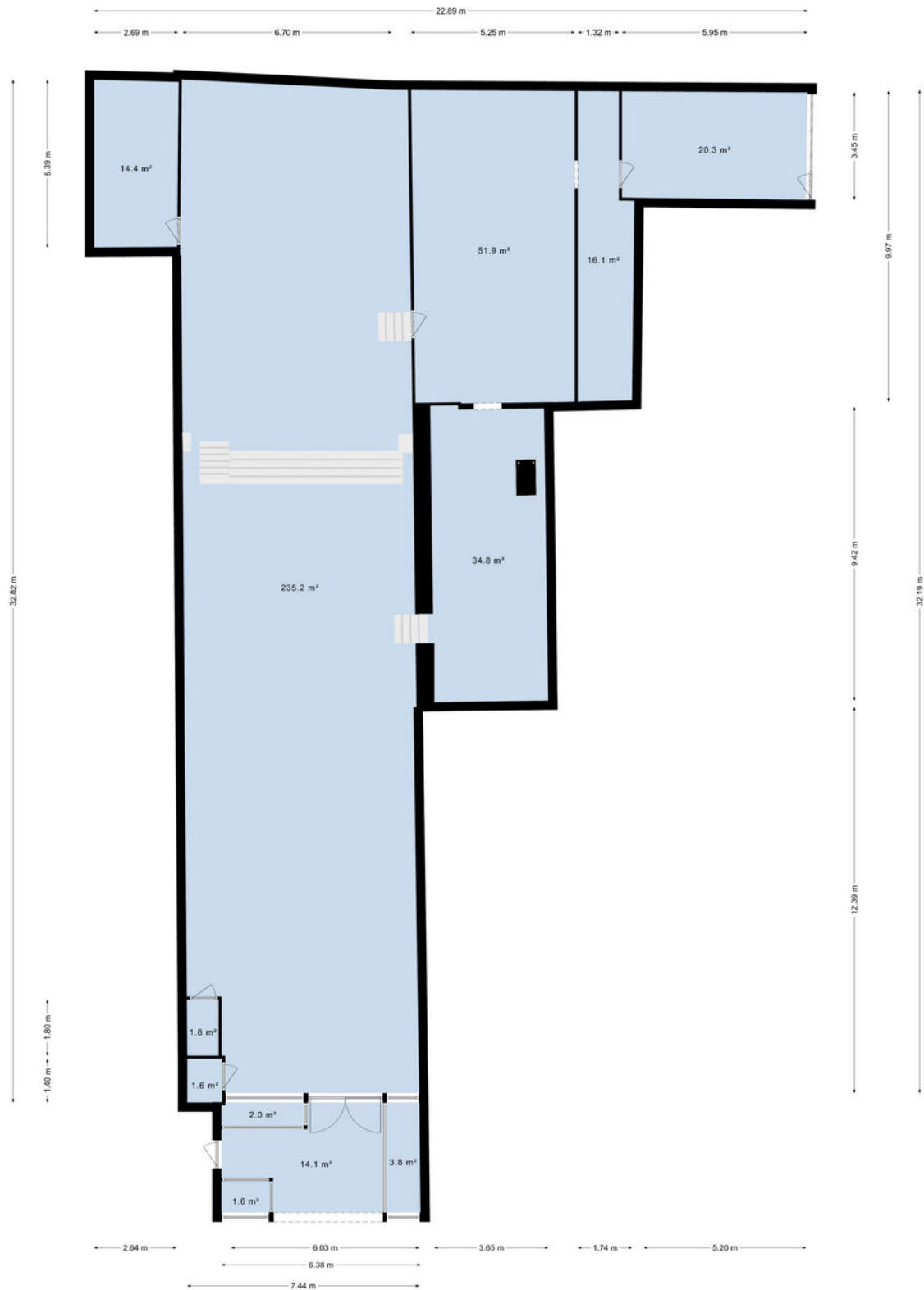






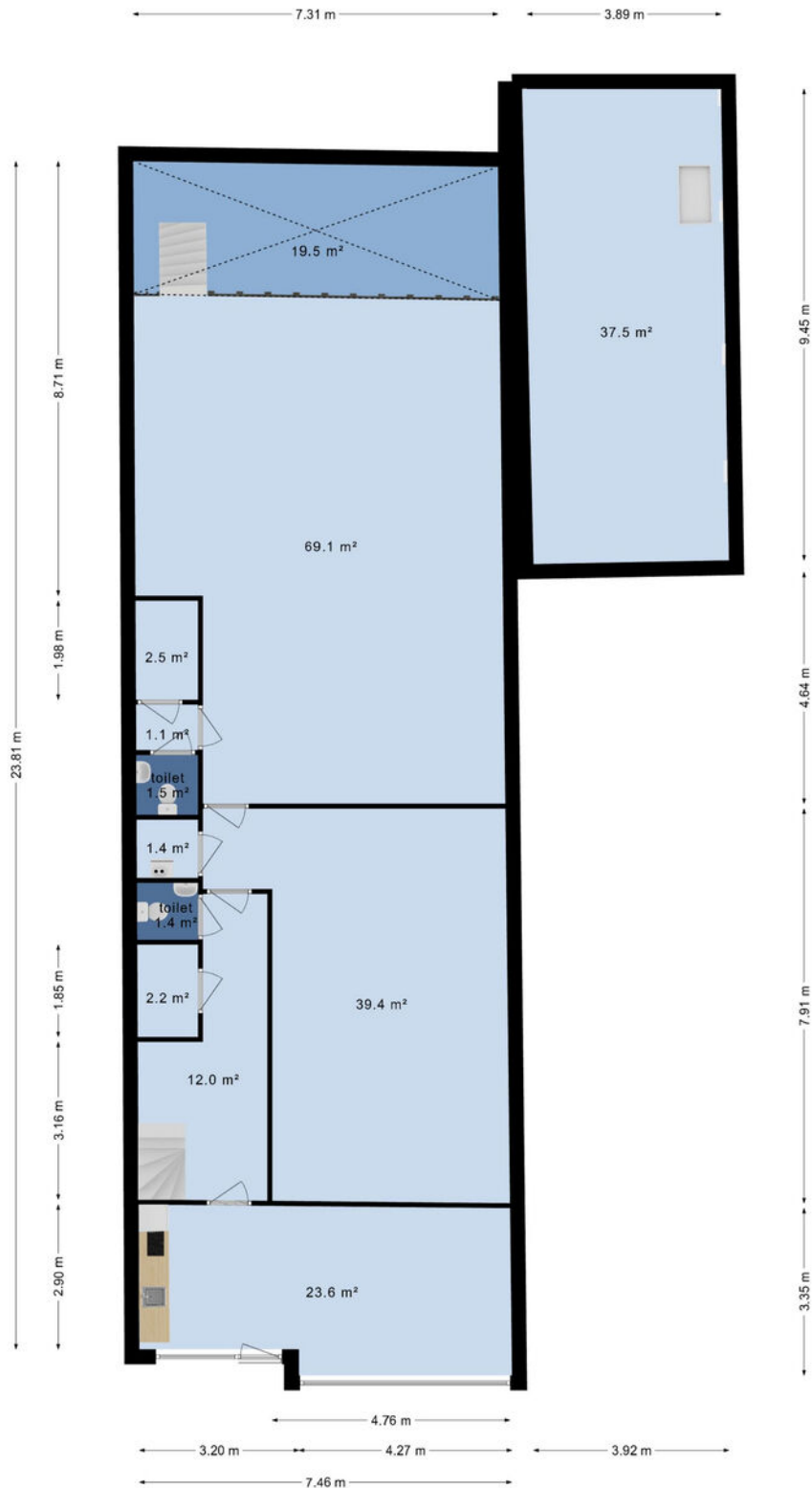


Plattegrond



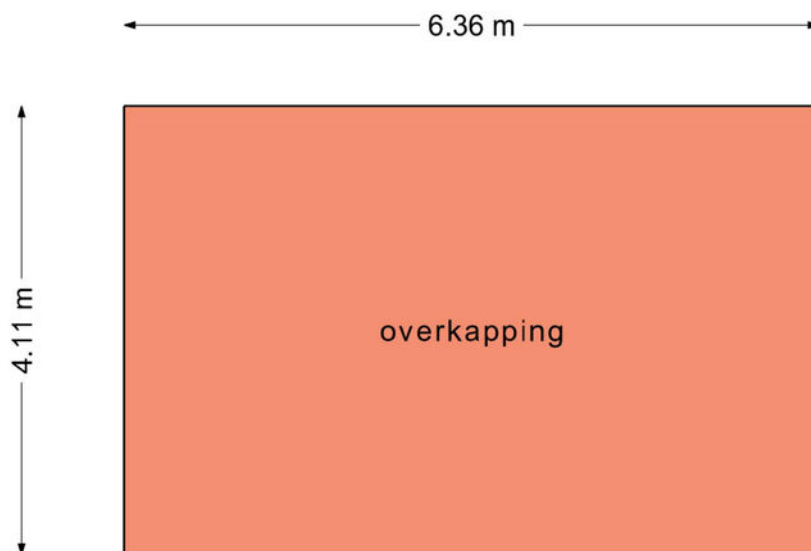
Het totaal aantal vierkante meters van de BOG ruimte deze verdieping bedraagt: ca. 400 vierkante meters
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)

Plattegrond



Het totaal aantal vierkante meters van de BOG ruimte deze verdieping bedraagt: ca. 212 vierkante meters (let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)

Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart



Adres

Noordhaven 86

Gemeente

Zevenbergen

Soort

Volle eigendom

Postcode / Plaats

4761 DC Zevenbergen

Sectie / Perceel

M / 4479

Een passende huisvesting voor uw bedrijf? Onze specialisten staan klaar om te helpen!



Dennis Dekker

Directeur - Vennoot
Register Makelaar en Taxateur o.z
Tel: 088 424 0 172



Liesbeth Baris

Vastgoed Adviseur
Bedrijfsonroerend goed
Tel: 088 424 0 234



Chantal van der Bij

Vastgoed Adviseur
Bedrijfsonroerend goed
Tel: 088 424 0 202



Kimberley Moolenaar

Vastgoed Adviseur
Bedrijfsonroerend goed
Tel: 088 424 0 173



Esmee van Laar

Commercieel Medewerker
Binnendienst
Tel: 088 424 0 231



Sam Borges dos Santos

Commercieel Medewerker
Binnendienst
Tel: 088 424 0 116

Waarom Ooms Makelaars?

- ✓ Snel, proactief en ondernemend
- ✓ Sterk team met altijd één helder aanspreekpunt
- ✓ Thuis in de markt, de regio en bij instanties
- ✓ Uw uitdaging is onze uitdaging
- ✓ NVM Business Makelaar
- ✓ Vastgoedcert gecertificeerd



Johan de Wittstraat 40, 3311 KJ Dordrecht

Informatie aanvragen of bezichtiging plannen? Bel: 078 - 614 4 333

50 Vestigingen

Wij zijn partner in Dynamis, een netwerk van 13 nauw samenwerkende makelaarskantoren. Met 50 partnervestigingen beschikt Dynamis over een landelijke dekking.

- 1 Regionale kennis
- 2 Landelijke dekking
- 3 Uniforme werkwijze



Ooms Bedrijfshuisvesting



Ooms Wonen



Dynamis partner

Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting B.V.

Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

010 424 88 88

bog@ooms.com

Ooms Drechtsteden Bedrijfshuisvesting B.V.

Johan de Wittstraat 40, 3311 KJ Dordrecht

078 614 43 33

drechtsteden@ooms.com



DYNAMIS

Ooms.com
Makelaars