

te



Volledig pand op eigen grond
met ca. 520 m² over 4 lagen

KOOPSOM € 1.490.000,00 k.k.



Omschrijving

Algemeen

Beschikbaar voor verkoop is een volledig pand op een perceel eigen grond van 372 m² met een totaal volume van ca. 520 m² verdeeld over 4 bouwlagen.

Het complex is al bijna 70 jaar in gebruik bij de Esperanto Vereniging, deels als boekenwinkel, deels als bibliotheek, als opslagruimte en als kantoorruimte.

Het gebouw leent zich goed voor alternatieve aanwending, zoals bijvoorbeeld een combinatie van kantoorruimte in souterrain / bel etage met daarboven wonen óf zelfs volledig wonenwonen

Transformatiemogelijkheden

Ten behoeve van deze verkoopprocedure hebben wij contact gehad met de Gemeente Rotterdam en deze staat niet onwelwillend tegenover een wijziging van de gebruiksfunctie. We wijzen kandidaten er op dat een telefonisch door de gemeente gedane uitspraak geen rechtskracht geeft. Ieder verzoek tot het wijzigen van gebruik en grondige verbouwing is onderhevig aan gebruikelijke procedures zoals een uitgebreide aanvraag omgevingsvergunning dan wel een ambtelijk vooroverleg.

Koopsom

€ 1.490.000,00 kosten koper

Vervolg omschrijving

Omzetbelasting

Het complex is sinds 1962 in eigendom bij de huidige gebruiker en is derhalve niet van rechtswege belast met BTW. Het complex is in de voorbije periode ook niet dusdanig aangepast dat fiscaal gezien sprake is van een nieuw vervaardigde onroerende zaak. Het complex kan vrij van BTW worden overgedragen.

Datum van oplevering

In overleg.

Wijze van oplevering

In huidige staat.

Energielabel

Het object heeft een energielabel G en is geldig tot 17 november 2031.

Doelgroepen

Het object is uitermate geschikt voor:

- Eigenaar gebruikers (holdingkantoor advocaat of accountant),
- Beleggers etc.
- Ontwikkellende aannemers met focus op woningtransformatie.

Lasten en beperkingen

Voor zover ons bekend, lijken er geen bezwarende lasten of beperkingen te rusten op het perceel, doch het kan niet uitgesloten worden dat een buurman van een naburig perceel ooit een overpad heeft gekregen om vanuit de achtertuin via het pad tussen Nieuwe Binnenweg 176 en Nieuwe Binnenweg 178 van en naar de straat te komen. Verkoper sluit aansprakelijkheid op dit vlak uit.

Milieugegevens

Op het kadastrale bericht zijn geen bijzondere aanduidingen opgenomen betreffende het onderhavige perceel ten aanzien van bodemgesteldheid.

Op basis van informatie, verkregen via dcmr, blijkt dat er historische informatie beschikbaar is inzake de bodem. Op 7 april 2020 is een Bijzonder inventariserend onderzoek uitgevoerd door Ingenieursbureau Rotterdam. Achtergrond is onderzoek naar historisch verhoogde gehalten van lood.

Een gemeentelijk onderzoek heeft duidelijk gemaakt dat de bodem voor de locatie Nieuwe Binnenweg 160 - 182 een gehalte aan lood heeft dat hoger is dan gezondheidskundige risiciwaarde toestaat.

Op basis van de bodemkaart blijkt tevens dat in het perceel van Nieuwe Binnenweg 176 nog een ondergrondse opslagtank voor huisbrandolie aanwezig is die is geplaatst in 1959 en gesaneerd in 1982.

In het complex zijn geen asbestverdachte materialen op zichtbare plekken waargenomen.

Nadrukkelijk zij vermeld dat deze vrijblijvende informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Indeling

Het object bestaat uit totaal ca. 520 m² en is thans als volgt ingedeeld:

Souterrain

Ca. 247 m² commerciële ruimte, thans in gebruik als "bookshop", bibliotheek en opslagruimte.

Bel-etage

Ca. 97 m² commerciële ruimte, thans in gebruik als kantoorruimte.

1e verdieping

Ca. 93 m² commerciële ruimte, thans in gebruik als kantoorruimte.

2e verdieping

Ca. 83 m² commerciële ruimte, thans beperkt in gebruik als verblijfsruimte.

Almede een tuin van ca. 100 m².

Voorzieningen

Souterrain:

- zelfstandige entree naar staatzijde;
- toiletten;
- TL-verlichting;
- plavuizen;
- kleine pantry;
- mogelijkheid tot creëren achterom;
- dubbel glas;
- kozijnen van hout/alu.

Bel-etage:

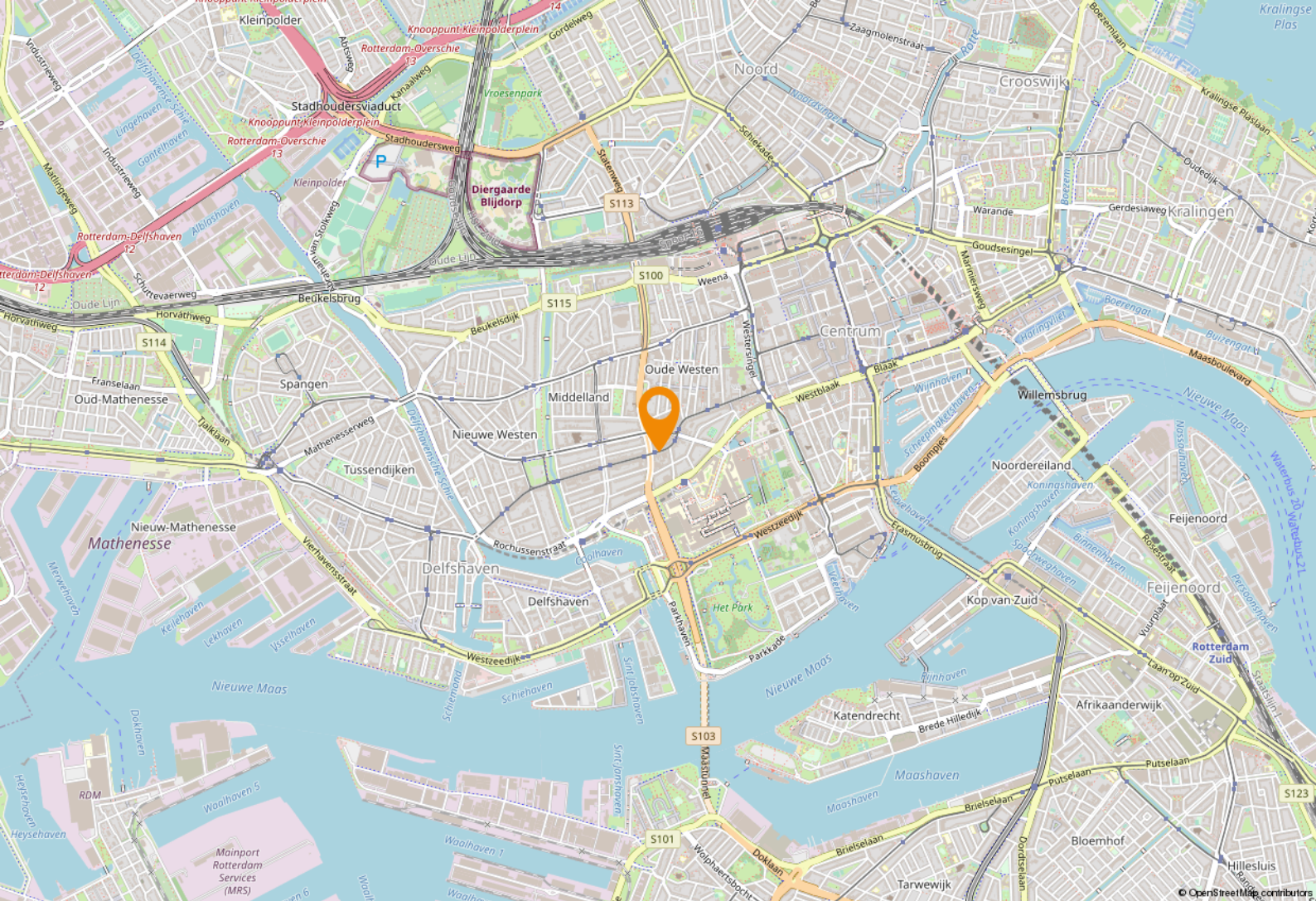
- kantoren met vrije hoogte van ca. 4m;
- mogelijkheid tot dakterras (onderzoek gemeente vereist);
- toiletten;
- kozijnen van hout//kunststof.

1e verdieping:

- alu kozijnen aan voorzijde;
- houten kozijnen aan achterzijde;
- laminaatvloer;
- achterzijde voorzien van balkon;
- toilet.

2e verdieping:

- archief;
- toilet;
- vliering van ca. 120 cm hoog;
- alu/kunststof kozijnen.



Locatie

Locatie

Het object is gelegen in het centrum van Rotterdam nabij de kruising met de 's-Gravendijkwal. De Nieuwe Binnenweg kenmerkt zich met name als levendige straat met een gevarieerd winkel en horeca aanbod. In de directe omgeving zijn er veel horeca-gelegenheden te vinden zoals Stalles, Rowtown en het Het Westerpaviljoen.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is uitstekend. Praktisch voor de deur is een tramhalte en ook het metrostation Eendrachtsplein en Rotterdam Centraal Station zijn op loopafstand gelegen. Middels de 's-Gravendijkwal, Maastunnel of via de Maasboulevard zijn zowel de rijwegen A13, A15, A16 als A20 snel te bereiken.

Parkeren

Er zijn voldoende betaalde openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving aanwezig.

Bestemmingsplan

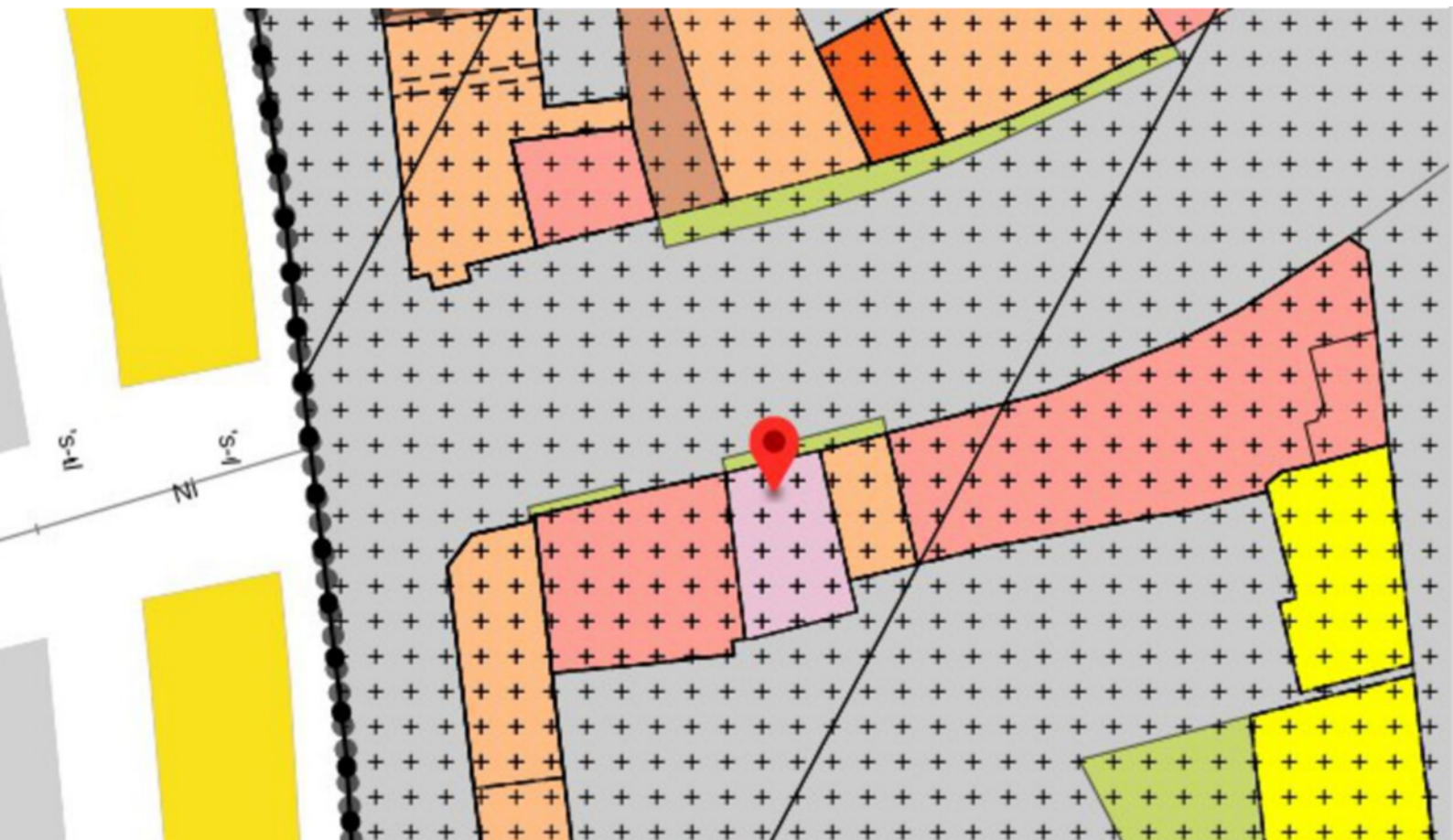
Bij de gemeente Rotterdam valt de onroerende zaak in het vigerende bestemmingsplan: 'Oude Westen', vastgesteld bij Raadsbesluit van 4 september 2013.

Op grond van artikel 22 van dit bestemmingsplan is de enkelbestemming van de locatie: 'Kantoor - 1' met als dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 2' en 'Waarde – Cultuurhistorie - 2'.

De voor 'Kantoor - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "horeca", is uitsluitend op de begane grond tevens horeca toegestaan, dit betreft de adressen: Nieuwe Binnenweg 135 en Westersingel 20;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding "maatschappelijk" is tevens een kinderdagverblijf toegestaan, dit betreft de adressen: 's-Gravendijkwal 68 (het gehele pand), Matheneserlaan 181 en 183 (het gehele pand), Westersingel 46 (uitsluitend de begane grond en eerste verdieping);
- d. in afwijking van het vorige lid geldt uitsluitend met betrekking tot 's-Gravendijkwal 68, dat zodra het in dat lid bedoelde gebruik als kinderdagverblijf is vervangen door gebruik als kantoor een kinderdagverblijf niet langer is toegestaan;
- e. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds;
- f. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals tuinen, groen, ontsluitingswegen en -paden;
- g. "Waarde - Archeologie - 2", "Waarde - Archeologie - 3", "Waarde - Cultuurhistorie - 1" en "Waarde - Cultuurhistorie - 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl



Bestemmingsplan (vervolg)

De voor "Waarde - Archeologie - 2" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

De voor "Waarde - Cultuurhistorie - 2" aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de aan het gebied eigen zijnde cultuurhistorische waarden.



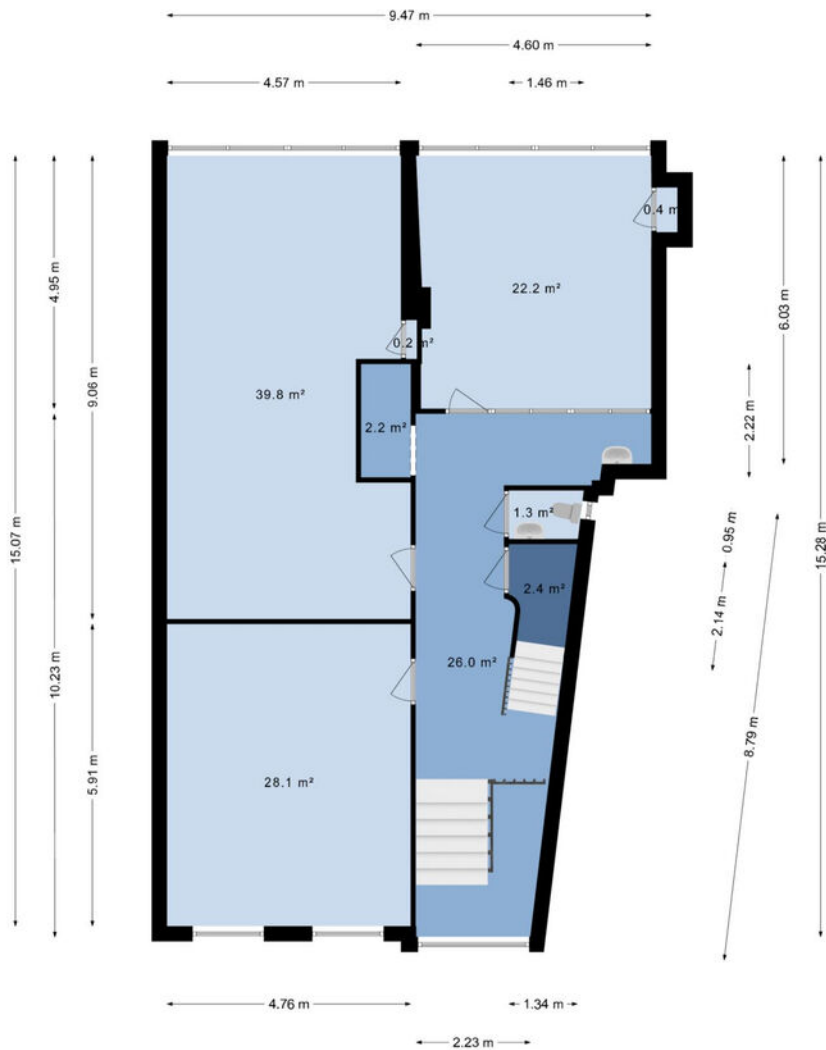


Plattegrond souterrain



Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca. 247 vierkante meters
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloerooppervlak)

Plattegrond bel-etage



Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca. 97 vierkante meters
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)

Plattegrond 1e verdieping



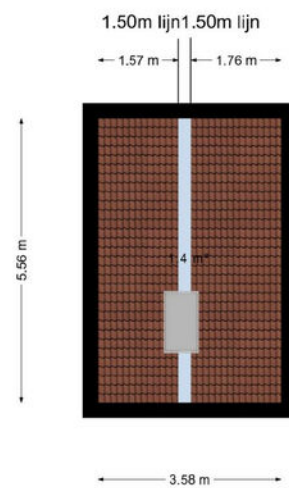
Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca. 93 vierkante meters
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)

Plattegrond 2e verdieping



Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca.83 vierkante meters
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)

Plattegrond zolder



Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca. 1 vierkante meters
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)

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



Casper Brits

Vastgoedadviseur
Bedrijfshallen & Kantoren
Tel: 088 - 4240280



Rutger Abels

Vastgoedadviseur
Kantoren
088-4240297



Niels Loenen

Vastgoedadviseur
Kantoren
Tel: 088 424 0 145



Peter van Nederpelt

Directeur - Vennoot
Register Makelaar en Taxateur o.z.
Tel: 088 424 0 110



Ilona van Kooten

Commercieel Medewerker
Binnendienst
Tel: 088 424 0 117



Ted Rommelse

Directeur - Vennoot
Register Makelaar en Taxateur o.z.
Tel: 088 424 0 171

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



Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

Informatie aanvragen of bezichtiging plannen? Bel: 010 - 424 8 888

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 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

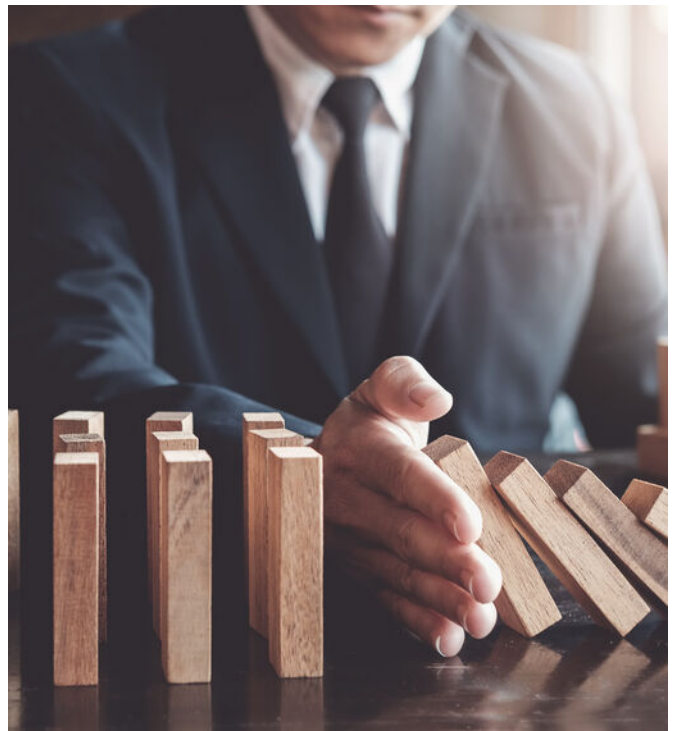


Ooms.com
Makelaars

Zakelijke verzekeringen

Bent u zzp'er, eigenaar van een eenmanszaak of directeur-groootaandeelhouder, dan wilt u graag uw onderneming zo goed mogelijk beschermen. Want naast groei en mooie samenwerkingen aangaan, kan er ook wat misgaan. Zo kunt u aansprakelijk worden gesteld door een klant of kunt u in conflict raken met een leverancier.

Het gaat niet alleen om de 'normale' gevaren die voor iedereen gelden: brand, diefstal en arbeidsongeschiktheid. Het gaat ook om risico's die specifiek bij een bedrijf spelen. Denk bijvoorbeeld aan bedrijfsaansprakelijkheid, cyber-risico's en personele risico's. Bovendien heeft uw specifieke branche misschien ook zijn eigen risico's zoals mogelijk voorraadverlies of een onderbroken toelevering.



Wat heeft u nodig om goed verzekerd te zijn?

Op basis van uw specifieke situatie zullen wij een inventarisatie maken voor een passende verzekeringsoplossing. De meeste verzekeringen zijn niet verplicht, maar wel handig. Afhankelijk van het risico dat u als ondernemer wel of niet kunt/wilt dragen inventariseren wij welke verzekeringen wij nodig achten. De meest voorkomende verzekeringen zijn een bedrijfs- en/of beroepsaansprakelijkheidsverzekering, een inventaris- en goederenverzekering en een arbeidsongeschiktheidsverzekering.



- ✓ We vinden de beste voorwaarden en premies voor uw bedrijf
- ✓ U bent altijd zeker van een kundig advies
- ✓ Een vast aanspreekpunt
- ✓ keuze uit 15+ verzekeraars
- ✓ De eerste afspraak is voor onze rekening



Een greep uit onze verzekeringen

Personeel

verzekeringen voor bijvoorbeeld verzuim, ongevallen en aansprakelijkheid

Persoonlijk

verzekeringen voor arbeidsongeschiktheid en beroepsaansprakelijkheid.

zaken

verzekeringen van onder meer goederen, inventaris, huurdersbelang, bedrijfsmiddelen, wagenpark, gebouwen, glas en zakenreis.

Internet

verzekeringen op het gebied van cyberrisico: schade door malware, gijzelsoftware en imagoschade.



Uw persoonlijke verzekeringsadviseur

Uw adviseur helpt bij het afsluiten van verzekeringen die passen bij uw bedrijf. Met de zakelijke risicoanalyse worden uw belangrijkste bedrijfsrisico's, ondernemersrisico's, werkgeversrisico's en bestaande verzekeringen geanalyseerd en beoordeeld. U krijgt zicht op de risico's en welke maatregelen relevant zijn voor uw bedrijf.

U kunt altijd op ons rekenen. Door de nauwe samenwerking met alle verzekeringsmaatschappijen kunnen we snel schakelen. Zo kunt u zich richten op hetgeen waar u goed in bent: **ondernemen**

Dit kunt u ook verzekeren

Zakelijke Autoverzekering

Wij bieden 3 verschillende zakelijke autoverzekeringen: WA, WA beperkt casco (Plus) en WA volledig casco (Allrisk). Zo heeft u een verzekering die past bij uw specifieke situatie.

Mocht het nodig zijn krijgt u juridische hulp bij conflicten over de bedrijfsauto. Bijvoorbeeld bij het verhalen van een inzittendenverzekering. Persoonlijk letsel aan de bestuurder en passagier is verzekerd. Net als schade die ontstaat aan spullen in of aan het voertuig als gevolg van het ongeval. Ook als u niet aansprakelijk bent voor de schade, bent u verzekerd. Wel zo prettig.

Kiest u voor zakelijk rijden in een privéauto, een auto op naam van de zaak of voor zakelijk leasen? Wat het meest gunstig is, hangt van een aantal zaken af. Zoals het aantal kilometers dat u privé rijdt en uw startkapitaal. Samen kunnen we bepalen welke manier van zakelijk rijden het beste bij u past.

Wilt u een afspraak maken of heeft u een vraag?
Bel met 010 - 424 88 03 of mail naar:
verzekeringen@ooms.com.