

TE KOOP & TE HUUR

Clusiushof 9 te Oegstgeest



Clusiushof 9 te Oegstgeest

Object : Multifunctionele ruimte in het hart van woonwijk Poelgeest nu voor verkoop en/of verhuur beschikbaar!

Deze multifunctionele ruimte is zeer aantrekkelijk gelegen in de plint van een wooncomplex, centraal in de woonwijk Poelgeest. De directe omgeving kenmerkt zich als woonomgeving met daarnaast in de directe omgeving o.a. een fitnessclub, kinderopvang, beautysalon, fietsspeciaalzaak, basisschool en tandartsenpraktijk.

De ruimte is volledig gesitueerd op de begane grond. De ruimte is zowel aan de voor- als achterzijde voorzien van daglichttoetreding en in combinatie met de vrije hoogte van deels ca. 5,80 meter zorgt dit voor een zeer lichte en ruimtelijk gevoel.

Door de ruime bestemmingsmogelijkheden is de ruimte geschikt voor uiteenlopende doeleinden zoals een winkel, dienstverlening of praktijkruimte. Op basis van het omgevingsplan is wonen op de begane grond ook toegestaan. In 2021 is er door de VVE toestemming gegeven om de commerciële ruimten op de begane grond, in afwijking van het in de splitsingsakte gestelde, ook te mogen gebruiken als woonruimte. De belendende ruimte is toen ook getransformeerd naar woonruimte. Het vorenstaande houdt uitdrukkelijk geen garantie in dat transformatie zonder meer mogelijk is.

Locatie : Woonwijk Poelgeest is de meest oostelijke wijk van Oegstgeest en de wijk grenst aan Leiden. In 10 minuten is autosnelweg A44 te bereiken. Bushaltes bevinden zich op minder dan 250 meter afstand. De bereikbaar is derhalve goed te noemen. Door 2e brug van- en naar de Oegstgeesterweg is de verbinding met Leiden inmiddels goed te noemen.

Oppervlak : Ca. 200 m² v.v.o. commerciële ruimte, volledig gesitueerd op de begane grond.

Clusiushof 9 te Oegstgeest

Parkeervoorzieningen : Ruimte gratis parkeergelegenheid in de directe omgeving.

Energielabel : Het object beschikt over energielabel A+.

Wijze van oplevering : In huidige staat.

Bestemming/gebruik : Volgens verkregen informatie is de vigerende bestemming ter plaatse 'Gemend – 2', zie bijlage.

Voor meer informatie, exacte gebruiksmogelijkheden en het verkrijgen van goedkeuring op het voorgenomen gebruik verzoeken wij u contact op te nemen met de gemeente Oegstgeest.

Kadastrale gegevens : Gemeente : Oegstgeest

Sectie : D

Nummer : 1235

Groot : A59

Het verkochte maakt onderdeel uit van de Vereniging van Eigenaars 'Commerciële ruimten gebouw Tulipa Vita'. De actuele bijdrage aan de VvE voor deze commerciële ruimte bedraagt € 148,80 per maand.

Huurvoorwaarden

Vraaghuurprijs : € 29.500,- per jaar, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

Servicekosten : € 125,- per m² per jaar, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

Huurtermijn : 5 jaar + 5 verlengingsjaren.

Clusiushof 9 te Oegstgeest

- Huurprijsbetaling : Per maand vooruit.
- Huurprijsaanpassing : Jaarlijks, voor het eerst één jaar na ingangsdatum huurovereenkomst, conform het prijsindexcijfer Alle Huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg/Heerlen.
- Zekerheidstelling : Bij ondertekening van de huurovereenkomst zal huurder een bankgarantie stellen of waarborgsom storten ter grootte van een bruto betalingsverplichting van drie maanden huur.
- Huurcontract : Model ROZ (Raad voor Onroerende Zaken).
- BTW : Verhuurder wenst te opteren voor BTW-belaste huur en verhuur. Ingeval huurder de BTW niet kan verrekenen zal de huurprijs in overleg met huurder worden verhoogd ter compensatie van de gevolgen van het vervallen van de mogelijkheid om te opteren voor BTW-belaste verhuur.

Aanvaarding : In overleg.

Koopvoorwaarden

Vraagprijs : € 475.000,- k.k.

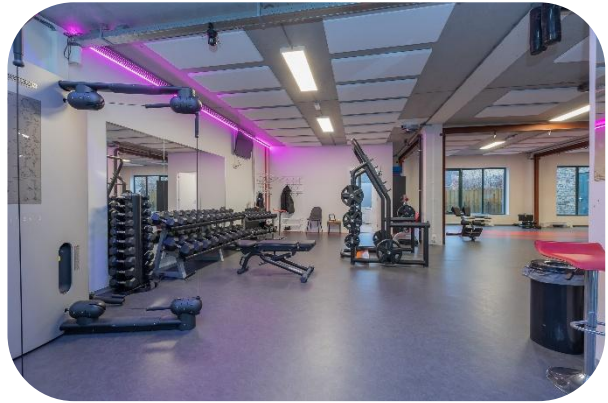
Zekerheidstelling : Koper dient binnen 2 weken na schriftelijke acceptatie van het voorstel een waarborgsom te storten ter grootte van 10% van de koopsom bij de door koper aan te wijzen notaris.

Aanvaarding : In overleg.

As is, where is : Het object zal worden verkocht en geleverd “as is, where is”, dat wil zeggen in de staat ten tijde van de levering met alle aan het object verbonden rechten en plichten, alsmede eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken en zonder garantie van enig soort, waaronder die met betrekking tot (installatie) technische, bouwkundige, juridische, milieukundige (inclusief bodem, grondwater, tanks en asbest), feitelijk gebruik en/of commerciële aspecten van het verkochte. Koper aanvaardt uitdrukkelijk het risico voortvloeiende uit de “as is, where is” koop en levering.

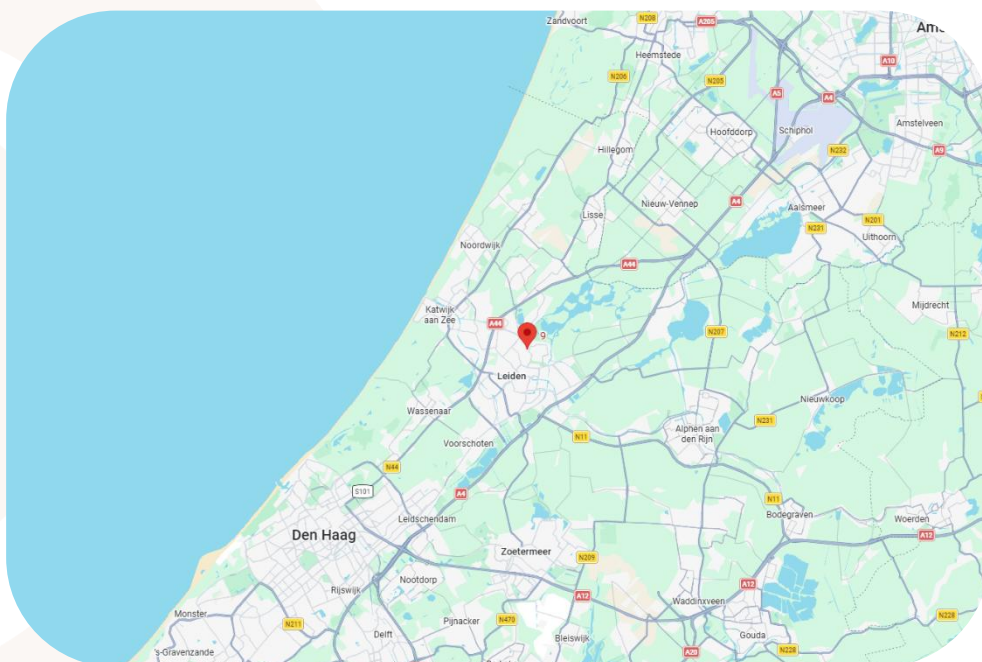
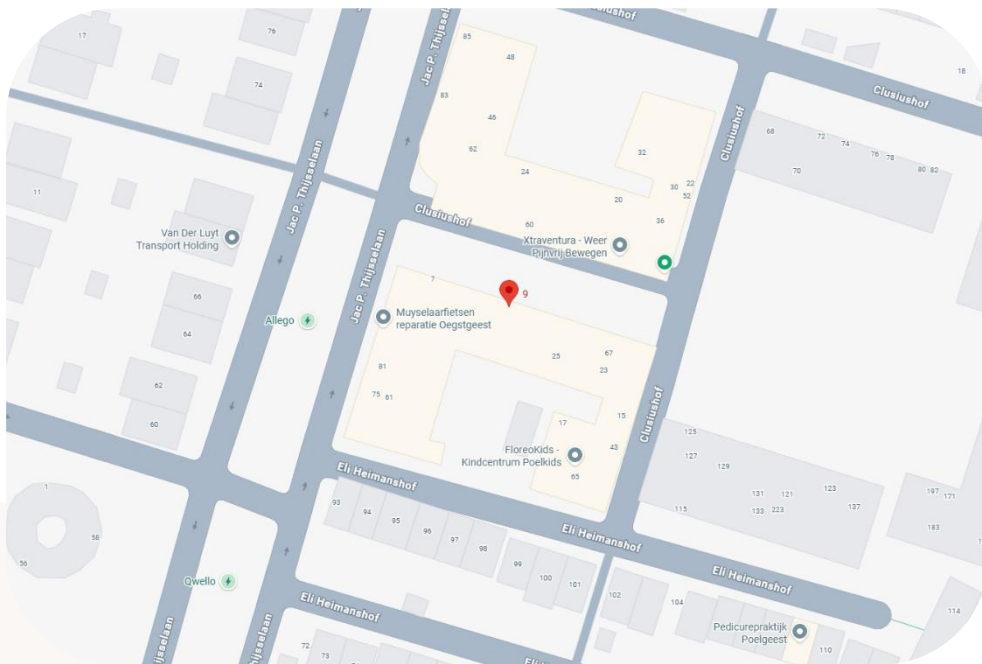
Clusiushof 9 te Oegstgeest

Foto's



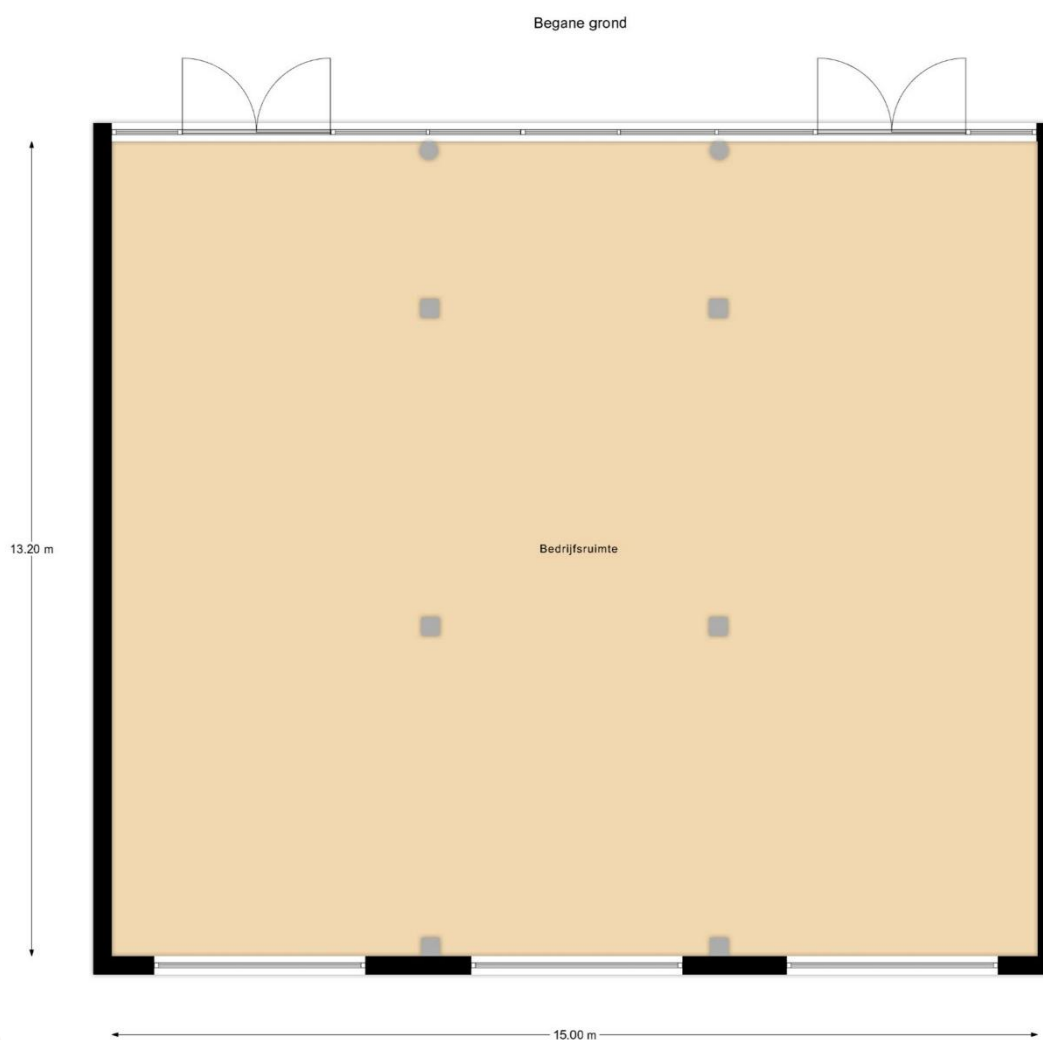
Clusiushof 9 te Oegstgeest

Locatie



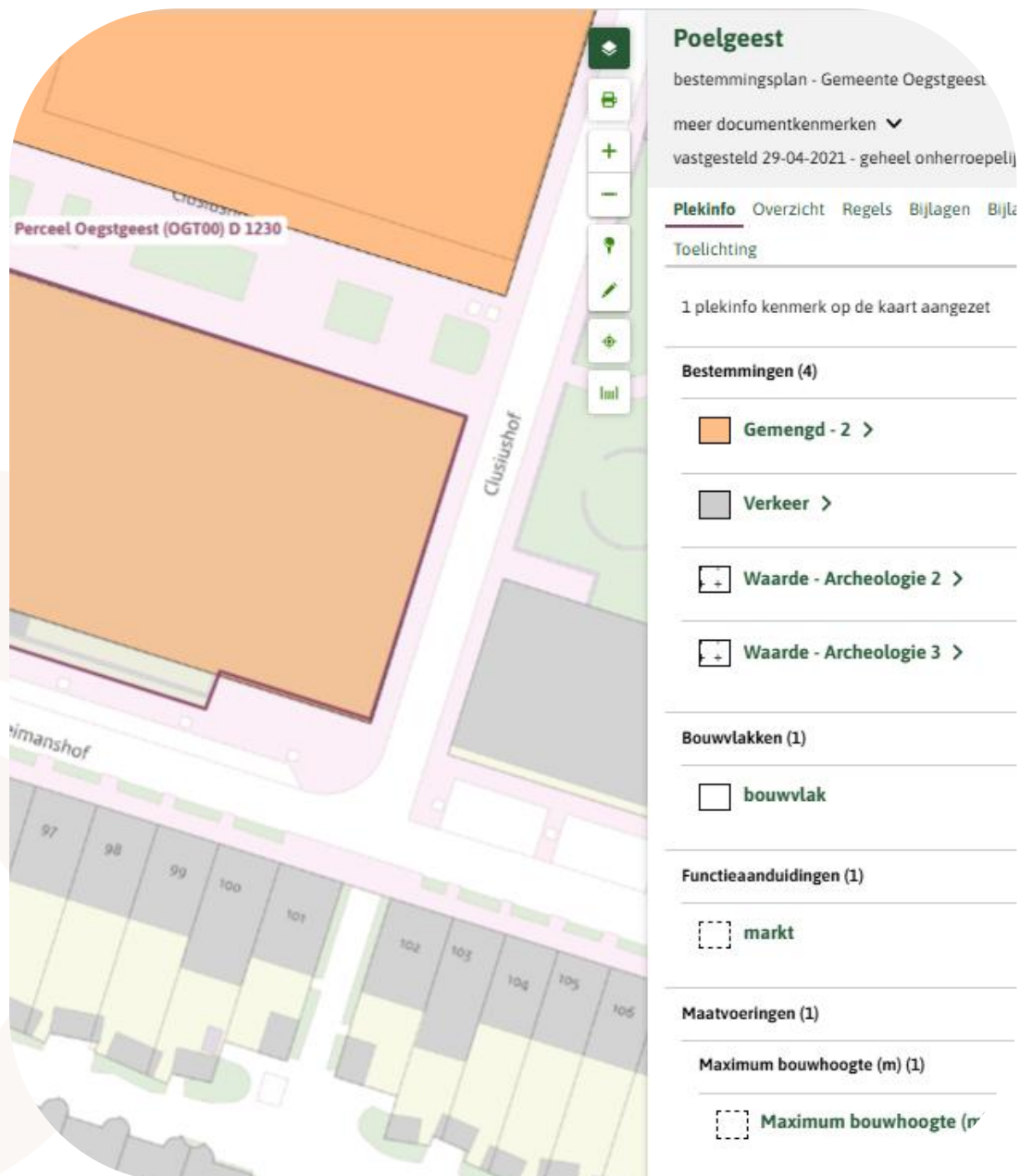
Clusiushof 9 te Oegstgeest

Plattegrond



Clusiushof 9 te Oegstgeest

Bestemmingsplan



Clusiushof 9 te Oegstgeest

Artikel 6 Gemengd – 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan huis verbonden beroepen;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. detailhandel;
- d. dienstverlening;
- e. bedrijven tot en met milieucategorie 2;
- f. dienstverlening;
- g. bij deze bestemming behorende gebouwen, bouwwerken (geen gebouwen zijnde) en voorzieningen zoals groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, bruggen, dammen en duikers, voet- en fietspaden, ontsluitingswegen, (geheel of gedeeltelijk verdiepte) parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

6.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;

6.2.2 Bouwwerken (geen gebouwen zijnde)

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 5 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken (geen gebouwen zijnde), met uitzondering van overkappingen, bedraagt ten hoogste 3 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Aan huis verbonden beroep

Gebruik van ruimten binnen de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 30 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep;
- b. degene die het aan huis verbonden beroep in de woning uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. door degene die het aan huis verbonden beroep uitoefent, kan worden aangetoond dat de uitoefening van het beroep geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
- d. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden.

Clusiushof 9 te Oegstgeest

6.3.2 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. bedrijven tot en met milieucategorie 2 en detailhandel zijn uitsluitend toegestaan op de eerste bouwlaag (begane grond) en de tweede bouwlaag, indien deze tweede bouwlaag in verbinding staat met de eerste bouwlaag;
- b. geluidshinderlijke inrichtingen in de zin van de Wet geluidhinder zijn niet toegestaan;
- c. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- e. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- f. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- g. grootschalige detailhandel is niet toegestaan.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Aan huis verbonden bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 voor het gebruik van ruimten binnen de woning voor aan huis verbonden bedrijfsactiviteit, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning en de bijgebouwen, tot ten hoogste 50 m², mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de bedrijfsactiviteiten in de woning uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd;
- d. de bedrijfsactiviteit dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. de bedrijfsactiviteit mag niet milieuvergunningplichtig zijn;
- f. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit die verband houdt met de aan huis verbonden bedrijfsactiviteit.

Diepe wortels in de regio

Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij heeft diepe wortels in het bedrijfsleven in de Leidse regio en dat van de Duin- en Bollenstreek. Barnhoorn benadert potentiële huurders of kopers proactief en maakt snel werk van uw verhuur- of verkoopopdracht. Wij beschikken over een uitgebreid netwerk van (institutionele) beleggers, ondernemers en ondernemingen, en kennen hun behoeftes. Onze mensen zijn ook beschikbaar voor consultancy.

Focus op bedrijfspanden

Ons team bestaat uit vier bedrijfsmakelaars die worden ondersteund door een secretariaat en een administratie. Onze makelaars hebben elk een volledige focus op de commerciële vastgoedmarkt en volop parate kennis van verhuur, verkoop en taxaties van bedrijfspanden. Wij zijn goed op de hoogte van de laatste ontwikkelingen op de markt voor commercieel onroerend goed en adviseren over onder andere:

- Nieuwbouwontwikkelingen;
- Bestemmingsplannen;
- Huurrecht;
- Taxaties;
- Huurprijzen;
- Koopsommen.

Ons werkgebied

Bij Barnhoorn hebt u keuze uit een groot aanbod aan commercieel vastgoed. Wij zijn onder andere actief in: Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuw-Vennep, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnsburg, Roelofarendsveen, Sassenheim, Ter Aar, Voorhout, Voorschoten, Warmond, Wassenaar, Zoeterwoude.

**Voor nadere inlichtingen en/of
afspraak voor bezichtiging:**

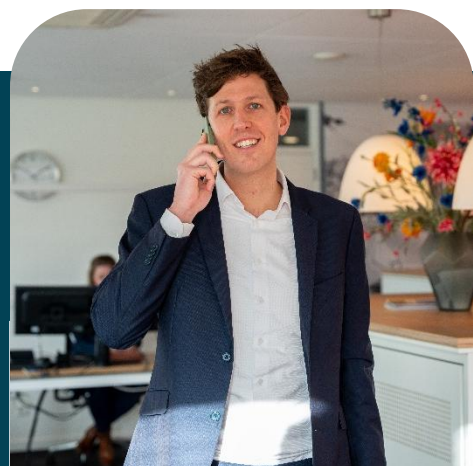
Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij B.V.

Rijnsburgersingel 59
2316 XX Leiden

Telefoon : 071 - 30 50 200

E-mail : info@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl

www.barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl



Joost van Hoorn
Register makelaar en taxateur

joost@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl