



Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht

Te koop: appartement met verhuurde winkelruimte

INHOUDSOPGAVE

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht



Algemene informatie	P03-P05
Algemene voorwaarden	P06-P07
Locatie	P07
Bestemmingsplan	P08
Foto's	P09-P37
Plattegronden	P38-P41
Kadastrale kaart	P42
Disclaimer	P43
Contactgegevens	P44

ALGEMENE INFORMATIE

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht

Algemeen:

Op zoek naar ruimte, comfort en luxe in het hart van Sliedrecht? Dit royale appartement, verdeeld over twee bouwlagen, heeft het allemaal en méér! Met maar liefst vier ruime slaapkamers, een grote badkamer, een praktische zolder én een handige wasruimte, biedt deze woning meer dan genoeg plek voor het hele gezin. De royale dubbele woonkamer met gashaard en openhaard en de woonkeuken maken dit appartement tot een ideale plek om te ontspannen en te genieten. Boven de woonverdieping is een even grote zolder. Deze mega ruime zolder is verdeeld in twee slaapkamers waarvan 1 met badkamer en een grootte open ruimte nader in te delen.

En dan is er nog dat dakterras... Wat een droom! Gelegen op het zuiden. Hier kun je heerlijk volledig vrij genieten van de zon, ontspannen met een boek of met vrienden of familie terwijl je uitkijkt over het centrum van Sliedrecht.

Uniek aan dit appartement is de commerciële ruimte op de begane grond, verhuurd aan het stijlvolle mannenconcept Only For Men. Dit betekent niet alleen een stabiele huurinkomst, maar ook een extra stukje convenience en luxe direct onder je eigen woning. Een unieke investeringskans in het hart van Sliedrecht, gelegen aan de levendige Kerkbuurt.

Gelegen aan de Kerkbuurt, de belangrijkste winkelstraat van Sliedrecht, profiteert dit pand van een uitstekende zichtbaarheid en een hoog voetgangersverkeer. Het centrum van Sliedrecht staat bekend om zijn diverse winkelaanbod en gezellige horeca, waardoor het een aantrekkelijke locatie is voor zowel ondernemers als bewoners.

Deze combinatie van een verhuurde winkelruimte met een beschikbaar luxe appartement erboven biedt een uitstekende investeringsmogelijkheid voor gecombineerd wonen en werken in een bruisende omgeving.

Parkeren:

Parkeren is mogelijk op eigen terrein en mogelijk langs de openbare weg voldoende aanwezig, vrij en gratis parkeren.

Vraagprijs:

€ 1.500.000,-- kosten koper.

Kadastrale gegevens:

Gemeente	SLIEDRECHT
Sectie	H
Nummer	8345
Grootte	493 m²

ALGEMENE INFORMATIE

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht

Bouwaard:

- Betonnen fundering;
- Betonnen vloeren;
- Traditioneel gebouw met metselwerk en gestuukte gevels;
- Houten kozijnen met geïsoleerde beglazing van het woningdeel;
- Aluminium kozijnen met geïsoleerde beglazing van het winkeldeel;
- Houten dakconstructie met isolatie en pannen gedekt.

Bouwjaar:

1995.

Aanvaarding:

In overleg.

Appartement Waterkeringweg 2:

Boven de verhuurde winkelruimte bevindt zich een beschikbaar ruim en modern appartement, voorzien van alle gemakken. De ruime entree met trap naar de woning biedt voldoende ruimte tot het plaatsen van een lift. Vanuit de overloop heeft u toegang tot de keuken, eetkamer, bergkast en toilet. De lichte en open ruime eetkamer met openhaard, biedt toegang direct vanuit de keuken en door middel van openslaande deuren toegang naar een zeer royaal dakterras op het zonnige zuiden met beplanting en vijver, waar u kunt genieten van volledige privacy.

Aan de voorzijde is de ruime woonkamer met gasgestookte haard met een riant uitzicht over Sliedrecht. De hoofdslaapkamer op de eerste verdieping heeft tevens een toegang tot een tweede dakterras wat zorgt voor een prachtig uitzicht over het centrum. Het appartement beschikt verder over 4 ruime slaap- of werkkamers, 1 slaapkamer op de tweede verdieping heeft zelfs een eigen badkamer. Aan de voorzijde op de tweede verdieping is nu een unieke ruimte van circa 80 m² waarvan ook eventueel slaapkamers gemaakt kunnen worden. Deze ruimte is tevens geschikt voor het maken van een riant kantoor aan huis.

De moderne Belgische woonkeuken (1995) in lichte kleurstelling is compleet met een koel-/vriescombinatie, vaatwasser, hete lucht oven, magnetron en keramische kookplaat. In de keuken is tevens ruimte voor een eettafel aanwezig. De op de eerste verdieping gelegen zeer ruime badkamer biedt een riant ligbad, aparte douche en wastafelmeubel. Naast de badkamer is een separaat wasruimte met aansluiting voor was- en droogmachine en een separaat tweede toilet.

ALGEMENE INFORMATIE

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht

Dit royale appartement van circa 480 m² biedt het wooncomfort voor (grote) gezinnen of voor mensen die willen wonen (werken) in het centrum met de daarbij behorende voordelen. Het is een ideaal pand voor wonen in het centrum met werkgelegenheid door de mogelijkheid van kantoor aan huis.

Afmetingen:

Appartement	circa 255 m ²
Verdieping appartement	circa 225 m ²
Inpandig balkon voorzijde	circa 45 m ²
Dakterras	circa 117 m ²
Buitenruimte achterzijde (dakterras):	circa 100 m ²

Verwarming:

De woning heeft vloerverwarming in de entree, de overloop, eetkamer, keuken en badkamer. De woonkamer en de slaapkamers worden verwarmd door de aanwezig radiatoren.

Winkelruimte VERHUURD Kerkbuurt 38:

De verhuurde winkelruimte op de begane grond is verhuurd aan een solide betrouwbare huurder onder normale voorwaarden. De verhuurde winkelruimte heeft toegang voor de consument vanaf het dijkniveau. De ligging aan de drukbezochte Kerkbuurt zorgt voor continu klantenverkeer en maakt het een gewilde locatie voor ondernemers. De verhuurde winkelruimte is verder voorzien van een eigen toilet, pantry en kantoorruimte. Het bijbehorende souterrain is niet alleen vanuit de winkel te bereiken maar heeft een eigen toegang aan de achterzijde van het gebouw. Het souterrain wordt nu gebruikt als magazijnruimte. Aan de achterzijde is tevens de mogelijkheid tot het parkeren van auto's en stallen van fietsen.

Afmetingen:

Souterrain	circa 334 m ²
Begane grond	circa 334 m ²

Verwarming:

Winkelruimte: door middel van een elektrische installaties.

Warm watervoorziening:

Winkelruimte: boiler in de pantry.

ALGEMENE VOORWAARDEN

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht

Koopcontract:

De te sluiten koopovereenkomst zal door Waltmann Bedrijfshuisvesting worden opgesteld op basis van een standaard koopakte bedrijfsmatig vastgoed.

Zekerheidsstelling bij verkoop:

Een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom is van toepassing op de transactie welke beschreven in bovenstaande informatie.

Offerte:

Nadrukkelijk wordt vermeld dat bovenstaande objectinformatie niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Indien u een aanbieding of offerte wenst kan ons kantoor deze, in overleg met en na goedkeuring door opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen. Deze objectinformatie geldt als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een transactie kan pas dan tot stand komen nadat eigenaar schriftelijk hiervoor haar goedkeuring heeft verleend.

Aansprakelijkheid:

Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Tekeningen:

Alle tekeningen/plattegronden geven een oppervlakte aan. De indeling wijkt af t.o.v. de werkelijkheid.

LOCATIE

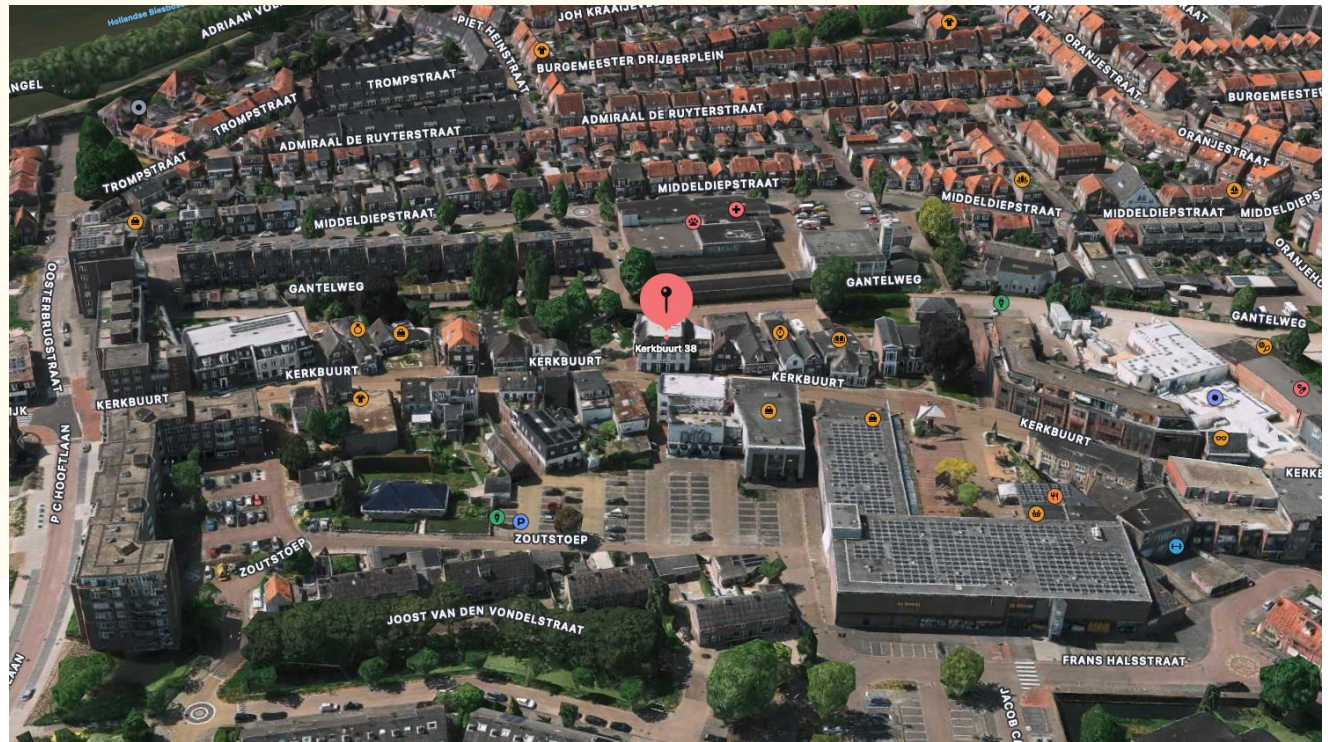
Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht

Informatie gemeente:

Sliedrecht is een dorp dat slingert langs de rivier 'Beneden Merwede'. Het ligt op een steenworp afstand van Nationaal Park De Biesbosch en heeft ook binnen de gemeentegrenzen veel groen. Mooi aan Sliedrecht is het dorps karakter. De inwoners van Sliedrecht staan voor elkaar klaar en respecteren de ander. Ook als die ander een andere levensovertuiging heeft Sliedrecht heeft bovendien veel winkel- en vrijetijdsvoorzieningen, waarvan ook omliggende dorpen gebruik maken.

Locatie:

Op een half uur afstand van Rotterdam, Utrecht en Breda, op drie minuten loopafstand van de waterbus naar Dordrecht, Rotterdam en een wandelpromenade langs rivier de Merwede. Het treinstation is op vijf fietsminuten gelegen. Ook op drie minuten loopafstand vindt u een vestiging van Jumbo, Action en onder andere een Hema. Deze woningen hebben dus een centrale ligging op een zonnige en groene plek in Sliedrecht. Het centrum van Sliedrecht biedt een gezellige autovrije winkelstraat, 'De Kerkbuurt'. Deze winkelstraat geeft een diversiteit aan winkels en heeft nog een authentiek dorps karakter. Via de Parallelweg en de Stationsweg is de rijksweg A15 goed bereikbaar.



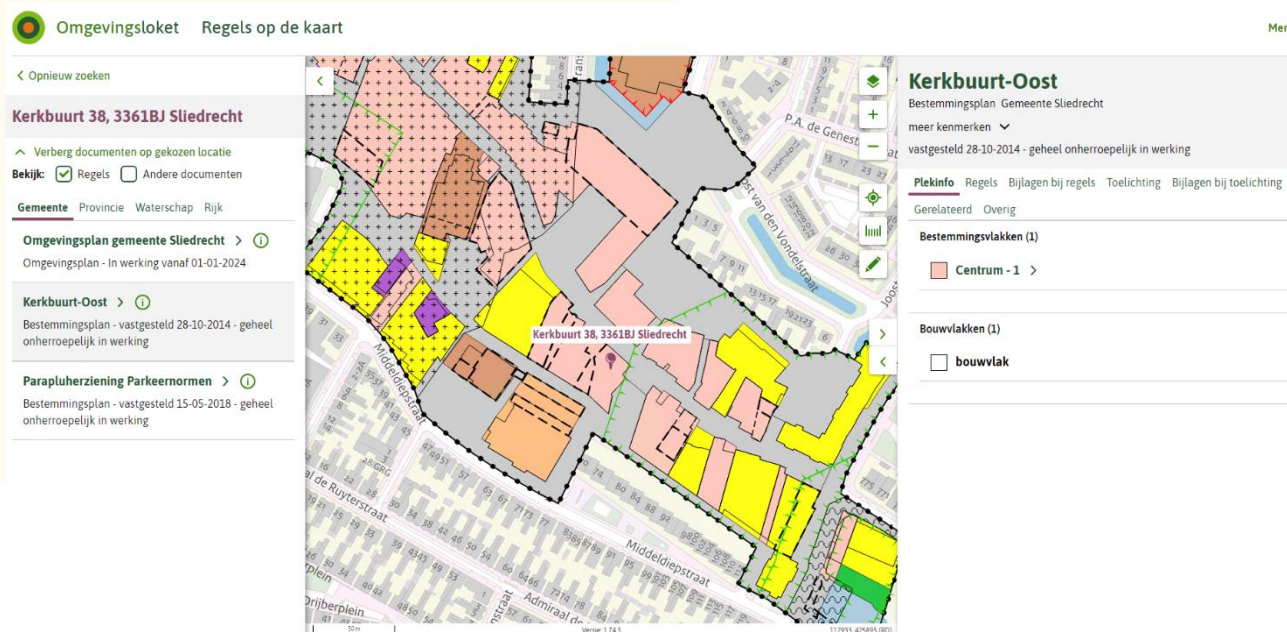
BESTEMMINGSPLAN

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht

Bestemming:

Thans is van toepassing het vigerende bestemmingsplan 'Kerkbuurt-Oost' vastgesteld op 28 oktober 2014 waaruit blijkt dat onderhavige locatie de bestemming 'Centrum-1' heeft. De voor 'Centrum-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat een supermarkt uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- b. dienstverlening; c. horeca van categorie 2 t/m 4, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten';
- d. kantoren; e. wonen (inclusief aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten) op de verdiepingen en bijbehorende entrees en bergingen op de begane grond; f. zorgvoorzieningen, zoals medische praktijken, klinieken en dagverblijven, consultatiebureaus en kinderopvang; g. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox': uitsluitend garageboxen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5': tevens horeca van categorie 5, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'horeca' horeca van categorie 5 uitsluitend op de bovenste verdieping is toegestaan; i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - I': tevens een bedrijfsactiviteit met de SBI-code 18129, uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'; j. ter plaatse van de aanduiding 'sportzaal': tevens een sportzaal; k. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': tevens wonen (inclusief aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten) op de begane grond; l. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals: wegen en paden, tuinen, groenvoorzieningen en parkeer-voorzieningen.



FOTO'S

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht



FOTO'S

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht



FOTO'S

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht



FOTO'S

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht



FOTO'S

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht



FOTO'S

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht



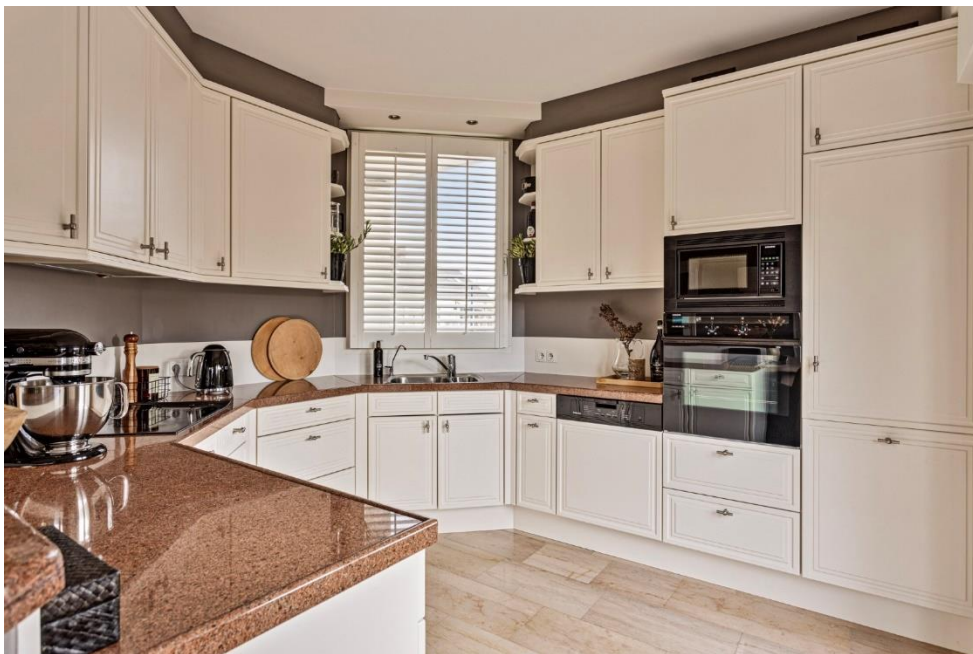
FOTO'S

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht



FOTO'S

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht



FOTO'S

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht



FOTO'S

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht



FOTO'S

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht



FOTO'S

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht



FOTO'S

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht



FOTO'S

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht



FOTO'S

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht



FOTO'S

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht



FOTO'S

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht



FOTO'S

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht



FOTO'S

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht



FOTO'S

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht



FOTO'S

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht



FOTO'S

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht



FOTO'S

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht



FOTO'S

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht



FOTO'S

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht



FOTO'S

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht



FOTO'S

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht



FOTO'S

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht



FOTO'S

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht



PLATTEGRONDEN

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht

WINKEL SOUTERRAIN

PLATTEGRONDEN

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht

WINKEL BEGANE GROND

PLATTEGRONDEN

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht

APPARTEMENT 1^E VERDIEPING

PLATTEGRONDEN

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht

APPARTEMENT 2^E VERDIEPING

KADASTRALE KAART

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht



DISCLAIMER

Kerkbuurt 38/Waterkeringweg 2 • Sliedrecht

Noch nu, noch in de toekomst wordt door de opdrachtgever van Waltmann Bedrijfshuisvesting of hun relaties of hun adviseurs enige expliciete toezegging, garantie, belofte of zekerheid gegeven ter zake van de juistheid en volledigheid van de verstrekte informatie en voor zover toegestaan door de wet wordt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid of toereikendheid daarvan of voor al dan niet verwijtbare fouten, omissies of onjuiste verklaringen betreffende die informatie. Derhalve zijn noch Waltmann Bedrijfshuisvesting, noch haar opdrachtgever of hun respectievelijke directeuren, partners, werknemers of adviseurs of andere personen aansprakelijk voor directe of indirecte schade of gevolgschade of, onverminderd het vorenstaande, voor winstderving of het mislopen van onvoorziene zakelijke kansen door een persoon als gevolg van het feit dat de betreffende persoon zich heeft verlaten op een verklaring of het ontbreken daarvan in de informatie en een dergelijke aansprakelijkheid wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

CONTACTGEGEVENS

Waltmann Bedrijfshuisvesting

Voor alle communicatie en vragen kunt u contact opnemen met de medewerkers van Waltmann Bedrijfshuisvesting.

Hans van Andel

h.vanandel@waltmann.nu

078 614 10 30



Niels Vink

n.vink@waltmann.nu

078 614 10 30



Francina Lichtevelde

f.lichteveld@waltmann.nu

078 614 10 30



Ties Hanselman

t.hanselman@waltmann.nu

078 614 10 30





A Laan van Europa 310, 3317 DB Dordrecht

T 078 614 10 30

E info@waltmann.nu

I www.waltmann.nu

