



## J.M.C. van Santvoort Vastgoed b.v.

taxaties voor alle doeleinden | bemiddelen bij aankoop - verkoop | verhuur en huur onroerende goederen en het geven van adviezen op het gebied van vastgoed



# **TE KOOP**

## **Bedrijfspannd met woning en kelder en een eventuele bouwkwavel gelegen te Bergstraat 23 5551 AW Valkenswaard/Dommelen**



## J.M.C. van Santvoort Vastgoed b.v.

taxaties voor alle doeleinden | bemiddelen bij aankoop - verkoop | verhuur en huur onroerende goederen en het geven van adviezen op het gebied van vastgoed

### LIGGING

Aan de doorgaande weg gelegen op een zichtlocatie in het centrum van het toeristische Kempische dorp Dommelen.

### OMSCHRIJVING OBJECT

Het pand heeft in 2019/2020 een complete metamorfose ondergaan, waarbij het pand is vergroot qua inhoud alsook qua terras. De landelijke stijl heeft de pandeigenaar ontzettend veel investeringen gekost, puur om het pand deze uitstraling te geven. Zo valt het schoon metselwerk op, de eiken houten afwerking (balken van 30cm dik), het in cement gegoten terras met authentieke waaltjes, een authentieke schouw/schoorsteen, donker grijs antraciet openslaande deuren met triple glas, nieuwe meterkast met G16 en voldoende krachtstroom. Het terras en het beoogde zitgedeelte staan mooi in verbinding met elkaar door de grote openslaande deuren. Daarnaast is in het buitengedeelte rekening gehouden met het creëren van een speeltuin, een overkapt prieel met aansluiting van water en elektra alsmede is er al een ruimte gemaakt voor een oplaadpunt voor elektrische fietsen.

### PARKEERGELEGENHEID

Er zijn meer dan voldoende gratis parkeervoorzieningen direct tegenover het aangeboden registergoed.

### BESTEMMING

Volgens ruimtelijke plannen voldoet het pand aan de bestemmingsomschrijving "enkelbestemming horeca t/m categorie 3". Horeca 3; "vormen van horeca-activiteiten die primair gericht zijn op het bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren voor nuttiging al dan niet ter plaatse alsmede daaraan ondergeschikt het verstrekken van licht-alcoholische en niet alcoholische dranken". Daarnaast is de bovenverdieping altijd in gebruik geweest als bedrijfsafhankelijke bovenwoning.

Het perceel waar thans het grasveld ligt, is naast terras ook geschikt als bouwperceel, groot ca 560 m<sup>2</sup>.

Een eventueel concept voor een serieuze gegadigden kan worden ingediend bij de gemeente Valkenswaard voor bestemmingsplanwijziging. Er kan worden gedacht bijvoorbeeld kinderdagverblijf, kantoor met woonruimte, in de medische sector voor een praktijk aan huis, sportschool, etc.



## J.M.C. van Santvoort Vastgoed b.v.

taxaties voor alle doeleinden | bemiddelen bij aankoop - verkoop | verhuur en huur onroerende goederen en het geven van adviezen op het gebied van vastgoed

### INDELING/GROOTTES

De volledig bebouwde begane grond is bij benadering 195 m<sup>2</sup> groot. Daarnaast zijn er nog mogelijkheden voor een terras aan de voorzijde of langs zij, indien er geen gebruik wordt gemaakt van de bouwmogelijkheid. Op het naast gelegen perceel is een terras gerealiseerd alsmede een grasveld t.b.v. het h creëren van een speeltuin alsook een prieel. Beide percelen zijn omheind met hekwerk en hebben passende aanplanting.

Daarnaast is er nog een compleet nieuwe kelder gerealiseerd met een trap bereikbaar en direct aansluitend de (beoogde) ruime keuken. De kelder is bij benadering ca 10 x 5 meter groot.





## J.M.C. van Santvoort Vastgoed b.v.

taxaties voor alle doeleinden | bemiddelen bij aankoop - verkoop | verhuur en huur onroerende goederen en het geven van adviezen op het gebied van vastgoed

### **CONTRACTEN/VERPLICHTINGEN BIJ HORECA**

Het registergoed wordt opgeleverd zonder verplichtingen jegens leveranciers, brouwerij, personeel, speelautomaten of iets dergelijks. Het is aan een nieuwe exploitant vrij om afspraken te maken betreffende deze bedrijven en hier de commerciële voordelen uit te halen.

### **VERGUNNINGEN/MILIEU-EISEN/VEILIGHEID**

In beginsel kan het gehuurde voldoen aan alle eisen welke nodig zijn voor een horecabedrijf zoals brasserie, eetcafé, pannenkoekenhuis, restaurant, steakhouse, grand café, restaria, lunchroom, etc.

De ruimtes voor de realisatie van een gescheiden toilettengroep. Een nieuwe huurder zal op zijn eigen persoonlijke naam een drank- en horecawet-/exploitatievergunning aan moeten vragen.

### **WOONHUIS**

Een bedrijfsmatige bovenwoning behoort tot het object. Deze ruimte is volledig nieuw geschilderd en voorzien van stucwerk en van een laminaat vloer. De woning heeft een geïntegreerde opgang, een badkamer met toilet, een woonkamer met keukenblokje, alsmede een 3 tal slaapkamers.

De oplevering van het registergoed geschiedt in de staat zoals deze zich thans bevindt. De elektra in de nieuwe meterkast is voorzien van krachtstroom, de nieuwe watervoorzieningen voldoen aan alle eisen van deze tijd en de gasaansluiting heeft overcapaciteit met een G16 aansluiting.

### **KADASTRALE GEGEVENS**

Gemeente Valkenswaard, sectie G nummer 333 (gedeeltelijk) Indicatief groot 257 m<sup>2</sup> (niet gemeten volgens NEN 2580 methode

En sectie G nummer 5366, kadastraal groot 556 m<sup>2</sup>

En sectie G nummer 5363 kadastraal, groot 4 m<sup>2</sup>

### **KOOPSOM**

De koopsom van het totale perceel inclusief de opstallen in de huidige staat € 895.000,00 k.k.



## J.M.C. van Santvoort Vastgoed b.v.

taxaties voor alle doeleinden | bemiddelen bij aankoop - verkoop | verhuur en huur onroerende goederen en het geven van adviezen op het gebied van vastgoed





## J.M.C. van Santvoort Vastgoed b.v.

taxaties voor alle doeleinden | bemiddelen bij aankoop - verkoop | verhuur en huur onroerende goederen en het geven van adviezen op het gebied van vastgoed

Foto's (is slechts een indicatie aangezien er enkele aanpassingen op verzoek van de gemeente zijn gerealiseerd)





## J.M.C. van Santvoort Vastgoed b.v.

taxaties voor alle doeleinden | bemiddelen bij aankoop - verkoop | verhuur en huur onroerende goederen en het geven van adviezen op het gebied van vastgoed





## J.M.C. van Santvoort Vastgoed b.v.

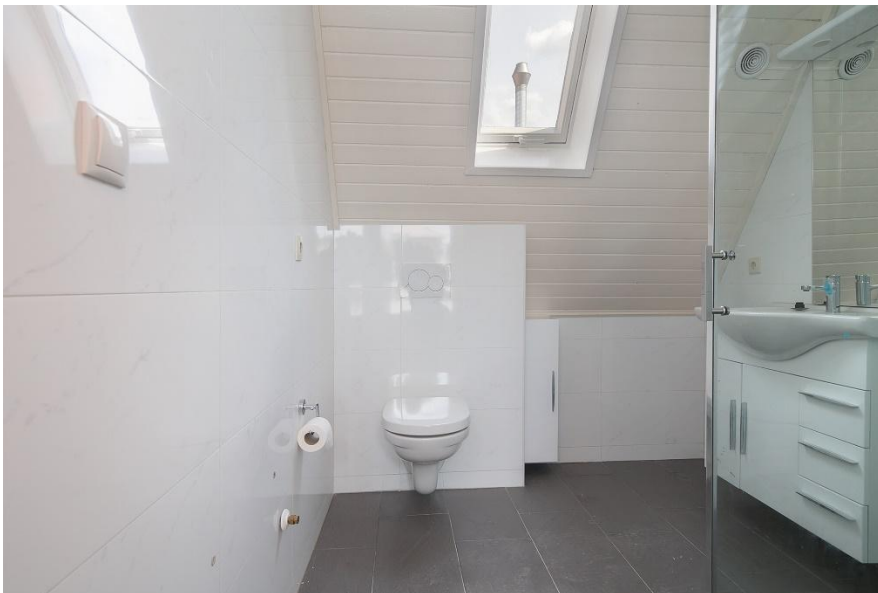
taxaties voor alle doeleinden | bemiddelen bij aankoop - verkoop | verhuur en huur onroerende goederen en het geven van adviezen op het gebied van vastgoed





## J.M.C. van Santvoort Vastgoed b.v.

taxaties voor alle doeleinden | bemiddelen bij aankoop - verkoop | verhuur en huur onroerende goederen en het geven van adviezen op het gebied van vastgoed





## J.M.C. van Santvoort Vastgoed b.v.

taxaties voor alle doeleinden | bemiddelen bij aankoop - verkoop | verhuur en huur onroerende goederen en het geven van adviezen op het gebied van vastgoed





## J.M.C. van Santvoort Vastgoed b.v.

taxaties voor alle doeleinden | bemiddelen bij aankoop - verkoop | verhuur en huur onroerende goederen en het geven van adviezen op het gebied van vastgoed





## J.M.C. van Santvoort Vastgoed b.v.

taxaties voor alle doeleinden | bemiddelen bij aankoop - verkoop | verhuur en huur onroerende goederen en het geven van adviezen op het gebied van vastgoed





## J.M.C. van Santvoort Vastgoed b.v.

taxaties voor alle doeleinden | bemiddelen bij aankoop - verkoop | verhuur en huur onroerende goederen en het geven van adviezen op het gebied van vastgoed





## J.M.C. van Santvoort Vastgoed b.v.

taxaties voor alle doeleinden | bemiddelen bij aankoop - verkoop | verhuur en huur onroerende goederen en het geven van adviezen op het gebied van vastgoed





## J.M.C. van Santvoort Vastgoed b.v.

taxaties voor alle doeleinden | bemiddelen bij aankoop - verkoop | verhuur en huur onroerende goederen en het geven van adviezen op het gebied van vastgoed

