



**Binc**  
bedrijfshuisvesting

030-6624438  
info@bincbhv.nl  
[www.bincbhv.nl](http://www.bincbhv.nl)



# WINKEL EN WOONRUIMTE

## TRAAIJ 49 A & B DRIEBERGEN-RIJSENBURG

Koopsom € 750.000,- kosten koper  
Oppervlakte totaal circa 165 m<sup>2</sup>

# KENMERKEN



**TOTALE OPPERVLAK  
WINKELRUIMTE**  
Circa 45,5 m<sup>2</sup>

**TOTALE OPPERVLAK  
WOONRUIMTE**  
Circa 119,5 m<sup>2</sup>

**BOUWJAAR**  
1910

**Koopsom**  
€ 750.000,- kosten koper



# OMSCHRIJVING

## Algemeen:

Gelegen aan de Traaij 4949 & 49B in het levendige centrum van Driebergen-Rijsenburg, biedt dit karakteristieke pand een aantrekkelijke combinatie van winkelruimte en woonruimte. Het object is ideaal voor ondernemers die wonen en werken willen combineren, maar leent zich ook uitstekend als belegging dankzij de veelzijdige gebruiksmogelijkheden.

Het pand beschikt over een winkelruimte met goede zichtbaarheid op de begane grond en meerdere woonlagen daarboven, welke functioneel zijn ingedeeld en voorzien zijn van diverse woonvoorzieningen. De aanwezigheid van meerdere keukens, badkamers en (slaap)kamers maakt het pand flexibel in gebruik.

Dankzij de centrale ligging, de karakteristieke uitstraling en de praktische indeling is dit een interessant pand.

## Locatie:

Het pand is gelegen op een uitstekende A-locatie aan de Traaij, de belangrijkste winkelstraat van Driebergen-Rijsenburg. In deze levendige straat bevinden zich diverse winkels, horeca en dienstverleners, wat zorgt voor een constante stroom aan bezoekers. De bereikbaarheid is uitstekend, zowel per auto als met het openbaar vervoer. Daarnaast is er in de omgeving voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Dankzij de combinatie van zichtbaarheid, bereikbaarheid en voorzieningen is dit een ideale plek.

## Indeling:

Winkelruimte en een studioruimte op de begane grond, woonruimte op de 1e en 2e verdieping.

## Oppervlakte:

Begane grond ca. 65 m<sup>2</sup>, waarvan studio ca. 19,5 m<sup>2</sup>;

1e verdieping ca. 68 m<sup>2</sup>;

2e verdieping ca. 32 m<sup>2</sup>;

Totaal ca. 165 m<sup>2</sup>.

De bovenvermelde metrage is uitsluitend indicatief.

Het object is niet conform NEN 2580 gemeten, derhalve kan geen enkel recht worden ontleend aan de genoemde metrage.

## Frontbreedte:

Totaal ca. 4,75 m.

## Voorzieningen:

Het pand wordt opgeleverd in de huidige staat.

### Winkelruimte:

- Houtlook laminaat vloer;
- Verwarming;
- Verlichting;
- Ruime etalage;
- Pantry;
- Toilet.

### Studio begane grond:

- Keuken met 2-pits inductiekookplaat, afzuigkap en koelkast;
- Badkamer met toilet, wastafel en douche;
- Inbouwbed;
- Kamer.

### 1e verdieping:

- Entree op de begane grond;
- Houtlook laminaat vloer;
- Eetkamer/woonkamer;
- Keuken met koelkast, inductiekookplaat en afzuigkap;
- Pantry;
- Badkamer met toilet, wastafel, radiator en douche;
- Badkamer met toilet, wastafel en douche;
- Drie slaapkamers;
- Vide;
- Veel lichtinval.

### 2e verdieping:

- Houtlook laminaat vloer;
- Twee slaapkamers;
- Badkamer met toilet, wastafel, douche en wasmachineaansluiting;
- Keuken met koelkast, magnetron, inductiekookplaat met afzuigkap;
- Opslagruimte.

# OMSCHRIJVING

Bouwjaar:  
1910

Kadastrale aanduiding:  
Gemeente: Driebergen-Rijsenburg  
Sectie: Sectie B  
Nummer: 6943  
Groot: 75 m<sup>2</sup>

Parkeren:  
Openbare parkeerplaatsen in de omgeving, dit betreft een "Blauwe zone".

Bestemming:  
Het pand is opgenomen in het bestemmingsplan 'Centrum'. De voor centrum aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:  
- Wonen in een bovenwoning;  
- Dienstverlening;  
- Detailhandel;  
- Horeca categorie 1;  
- Maatschappelijke voorzieningen.  
(Bron: Omgevingsloket, het voorgenomen gebruik dient nog door de gemeente te worden getoetst.)

Vraagprijs:  
€ 750.000,- k.k.

BTW:  
Over de koopsom is geen omzetbelasting (BTW) verschuldigd

Aanvaarding:  
In overleg.

Zekerheidstelling:  
Koper dient direct na ondertekening van de koopovereenkomst een waarborgsom ter grootte van 10 % van de koopsom te storten bij de notaris.

Notaris:  
Ter keuze aan de koper.

Bijzonderheden:

- Deze informatie wordt u verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verkoper.
- Deze informatie mag slechts gezien worden als vrijblijvende informatie waaraan geen rechten en/of verplichtingen kunnen worden ontleend. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.
- Het pand wordt verkocht op basis van "as is, where is"-clausule en wordt aanvaard in de huidige staat.
- Traaij 49A beschikt over energielabel A+ en Traaij 49B over energielabel B.

Bijlagen:

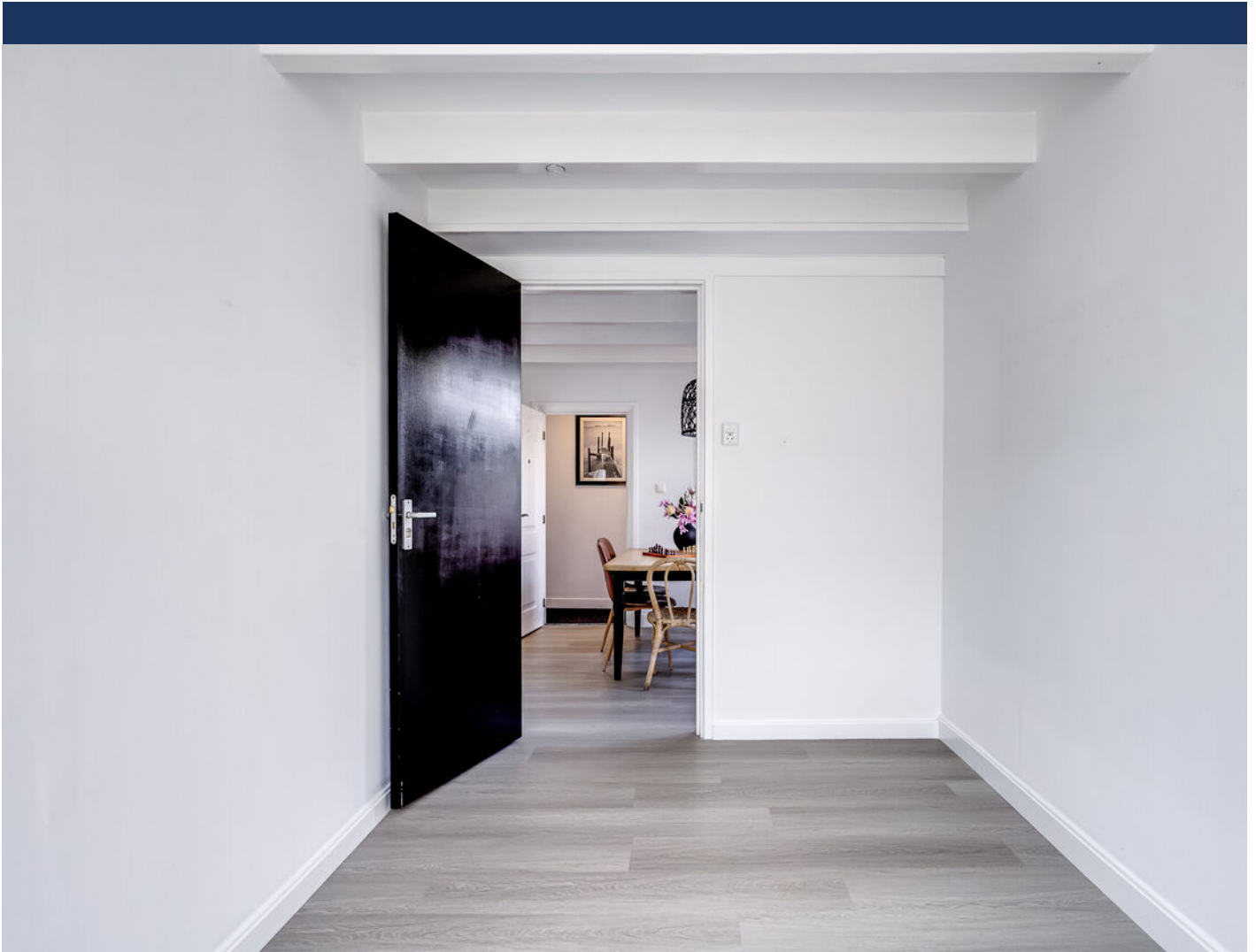
- Foto's
- Plattegronden
- Kadastrale kaart

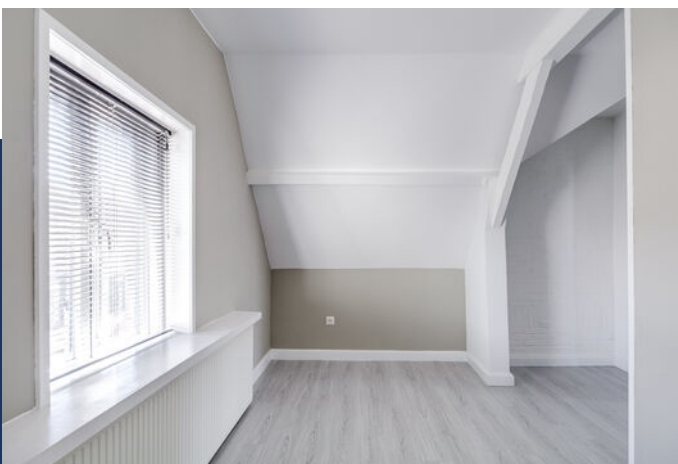
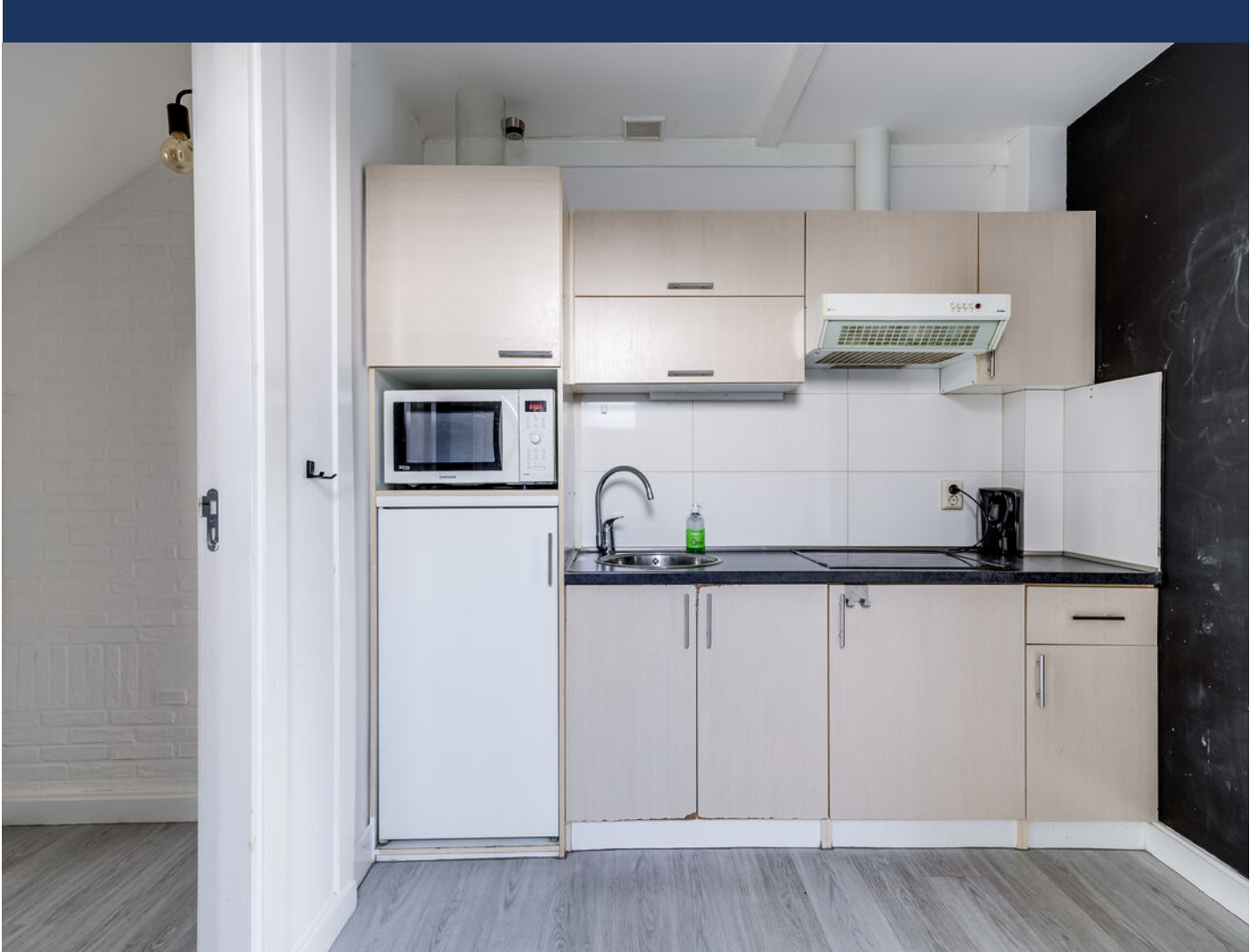


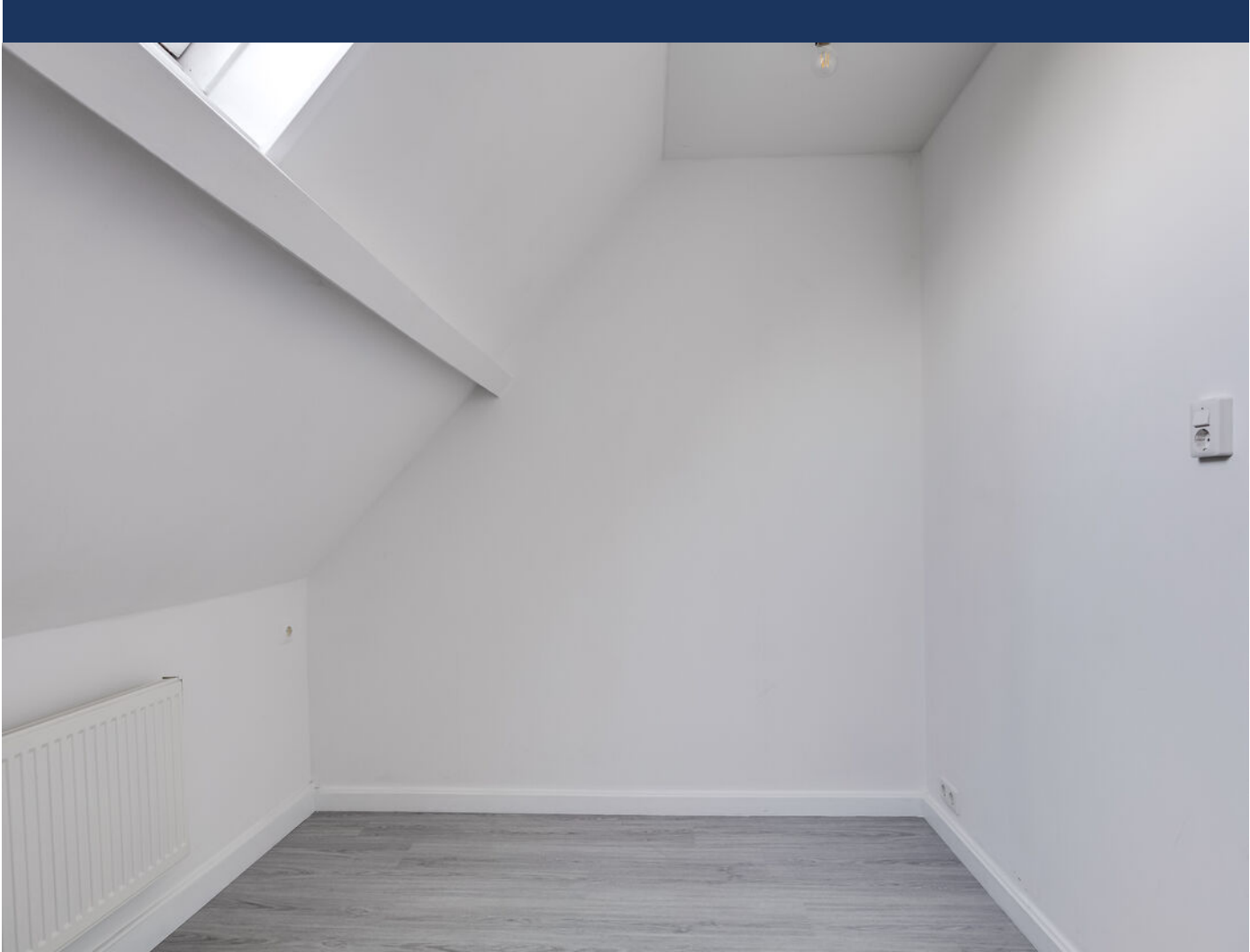




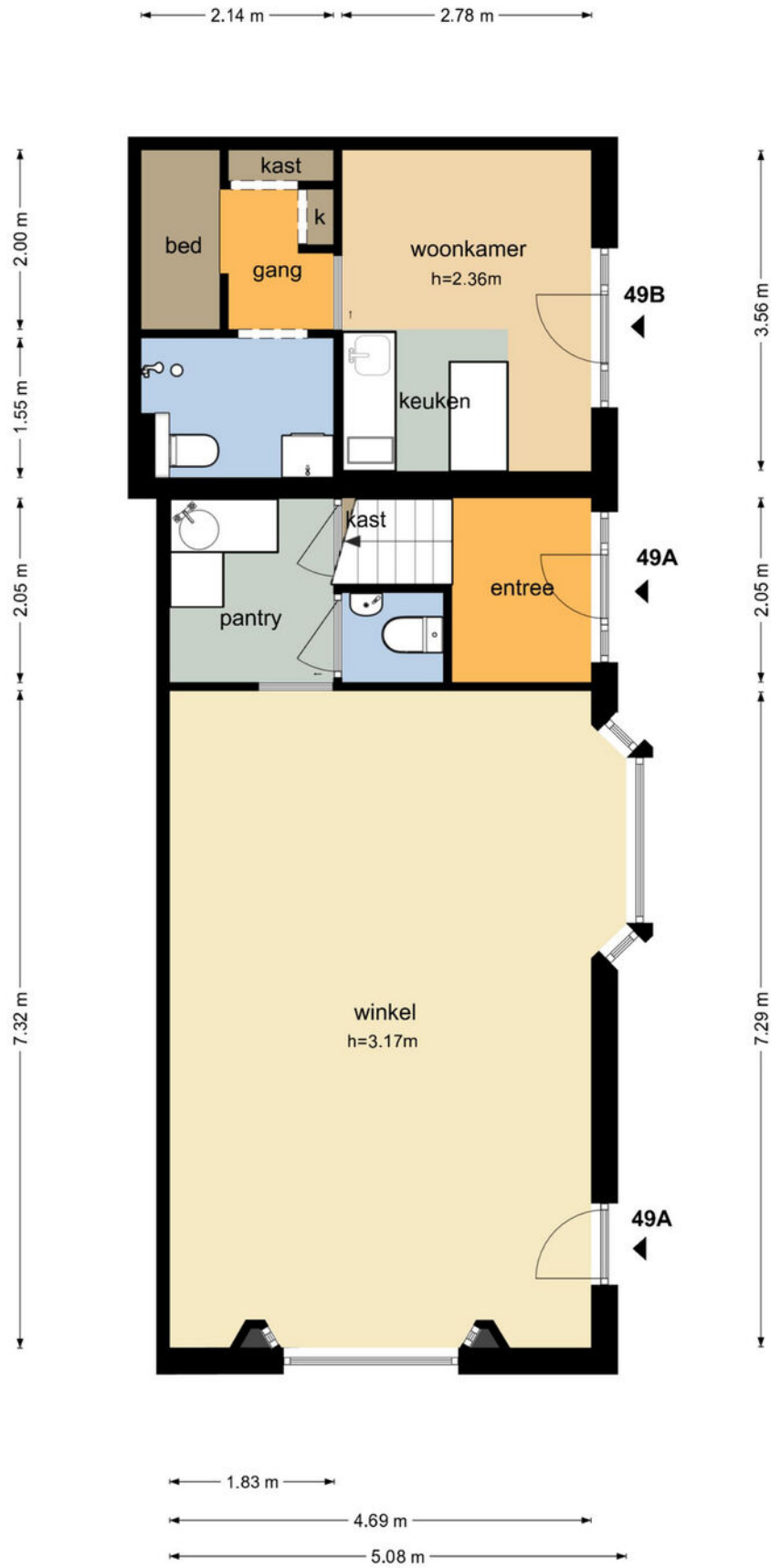








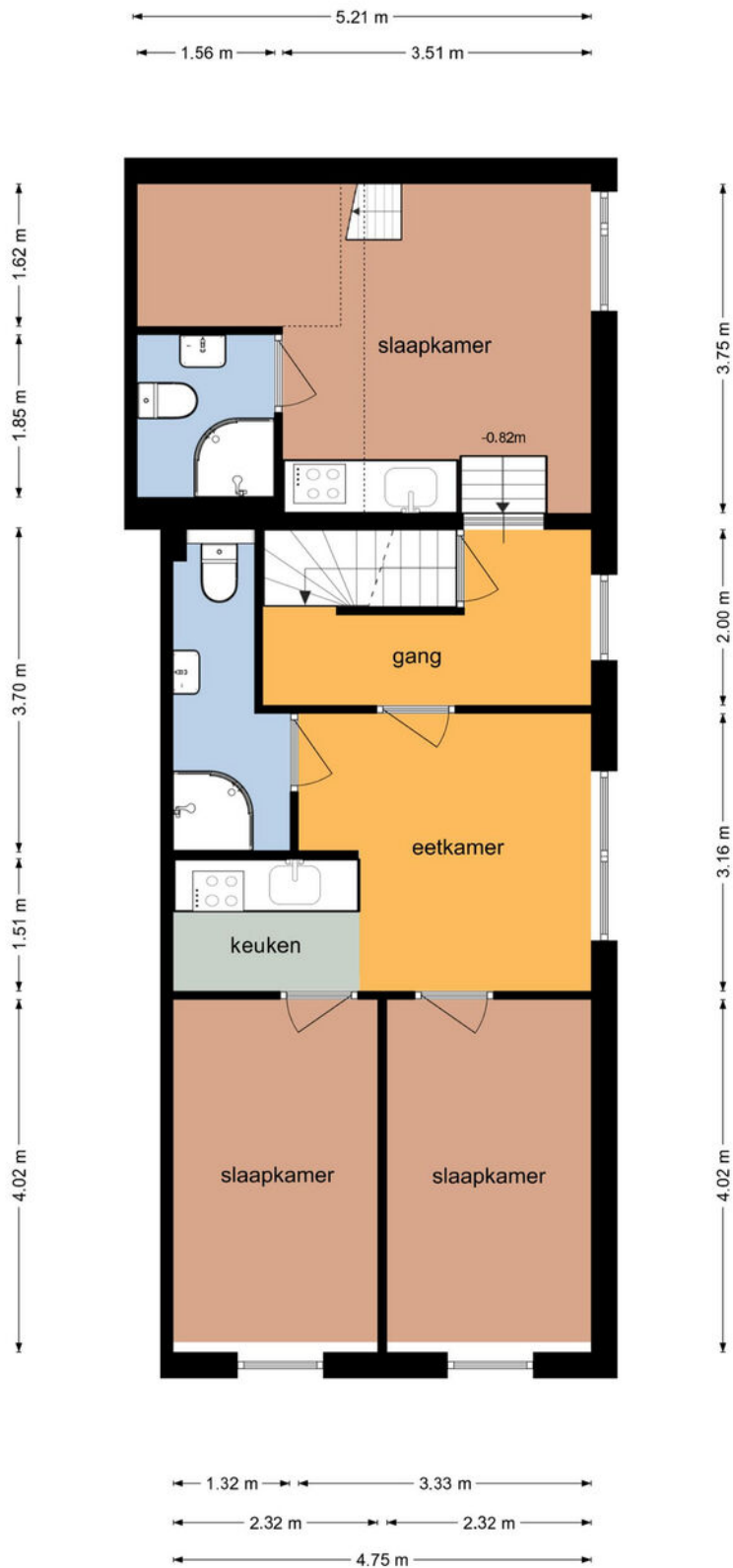
## Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# PLATTEGROND BEGANE GROND

Traaij 49A – 49B - Driebergen-Rijsenburg  
Eerste Verdieping

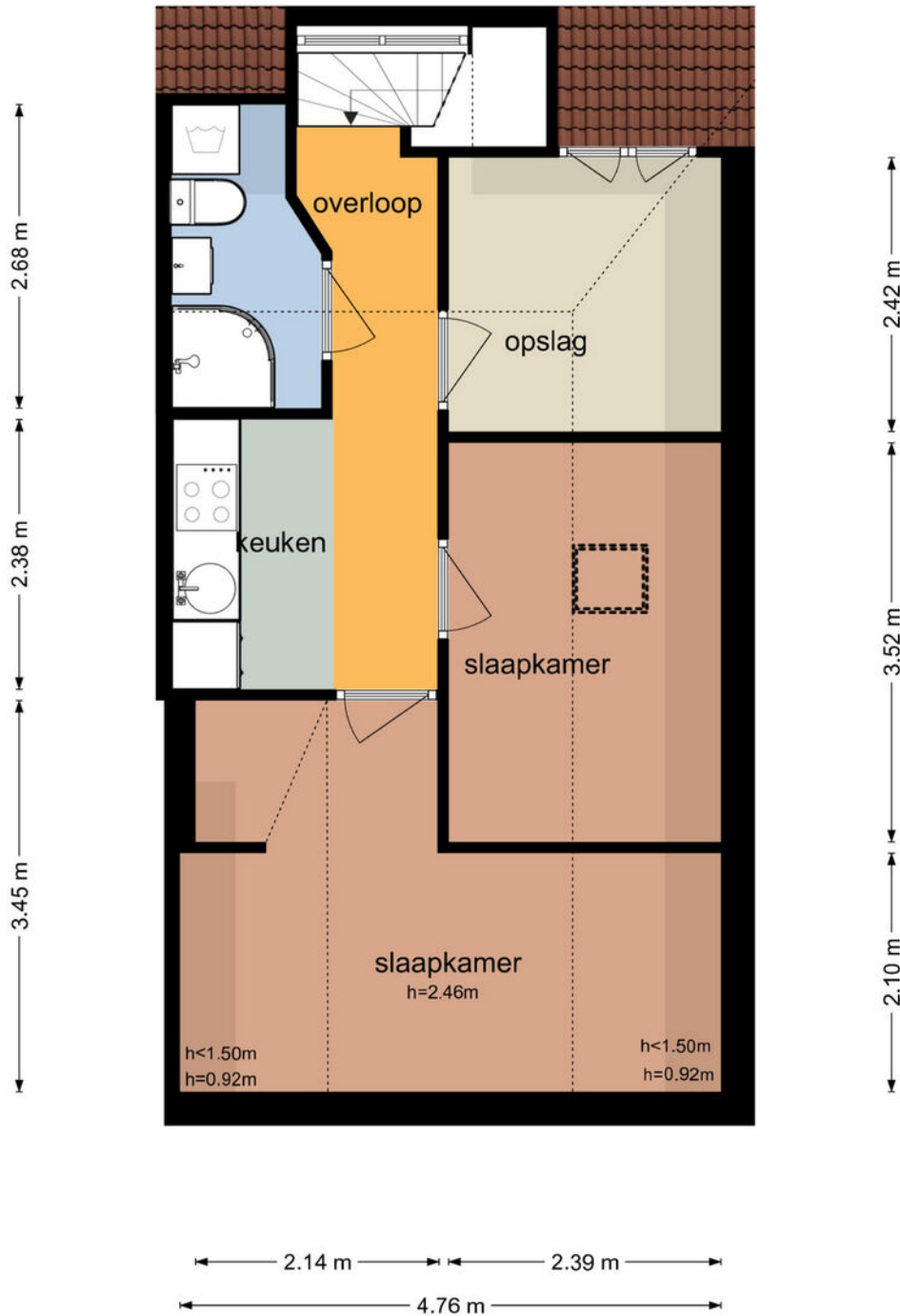


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND 1E VERDIEPING

Traaij 49A – 49B - Driebergen-Rijsenburg  
Tweede Verdieping

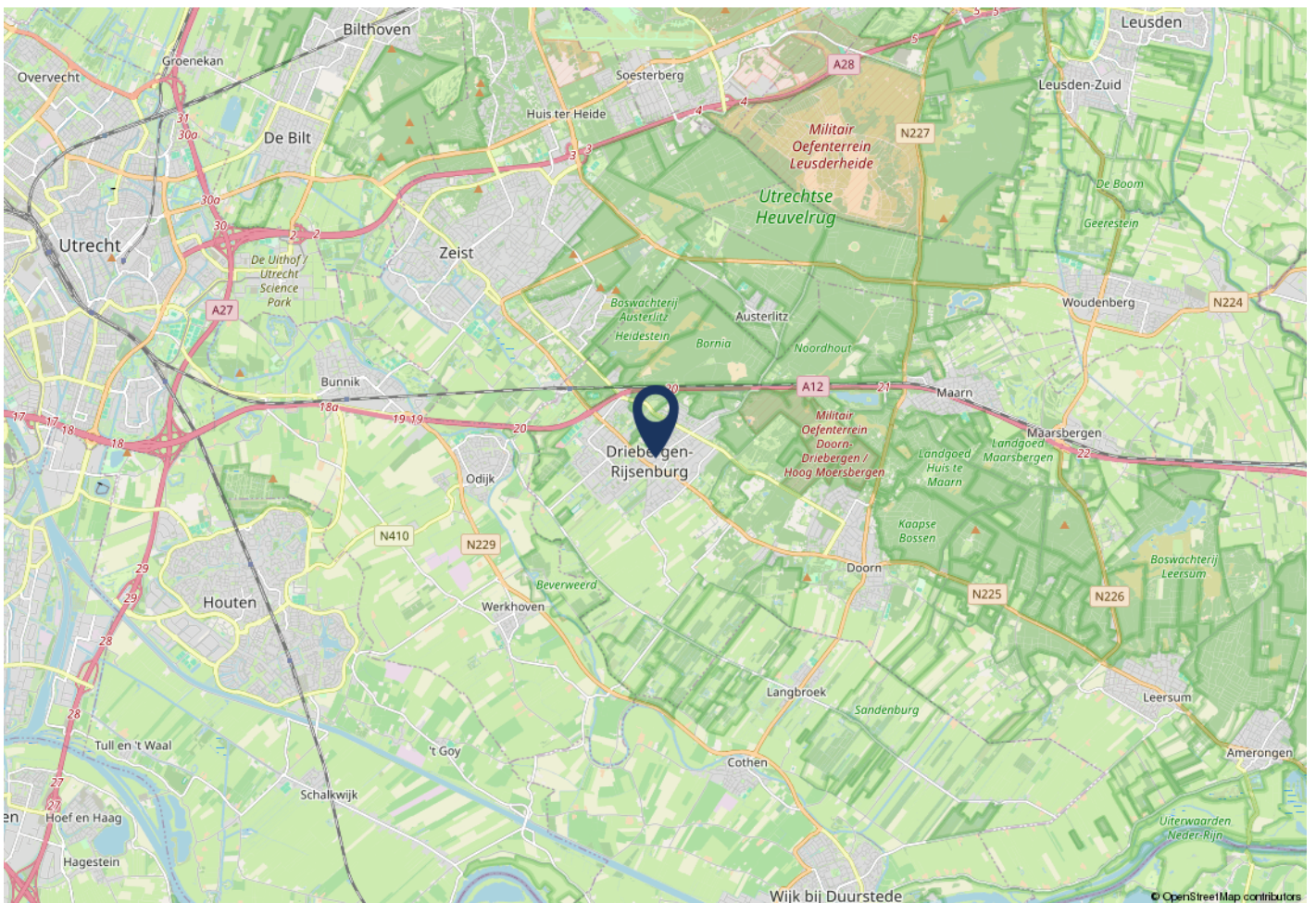
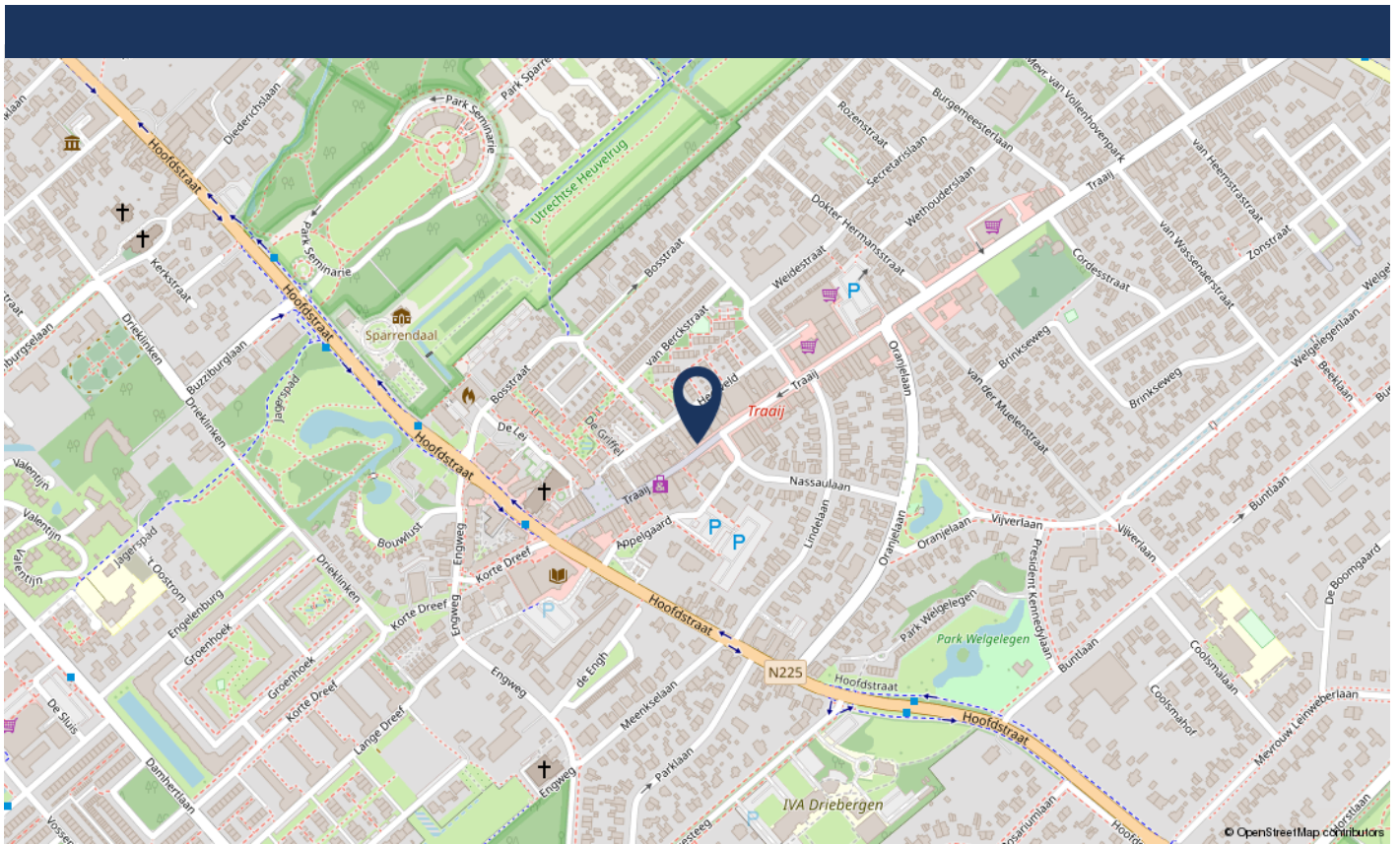
← 1.00 m → ← 1.28 m → ← 2.29 m →



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND 2E VERDIEPING

# LOCATIE OP DE KAART



# OVER BINC BEDRIJFSHUISVESTING

## **Bemiddeling bij aan- en verhuur en aan- en verkoop.**

Het vinden van een nieuwe gebruiker van een bedrijfspand of het vinden van een passend pand voor uw bedrijf is meestal geen eenvoudige opgave.

Niet alleen specificaties als oppervlakte, prijs en locatie zijn van belang. Ook spelen bijvoorbeeld de toekomstverwachtingen van het pand en zijn omgeving een belangrijke rol. Is een pand multifunctioneel of juist specifiek geschikt voor uw plannen? Met onze expertise zijn wij u graag van dienst, immers gebaseerd op een jarenlange kennis en ervaring.

## **Advisering bij beleggingsobjecten**

Door onze objectiviteit, ruime kennis en ervaring zijn wij in staat een juiste beoordeling te geven van verhuurde of te verhuren bedrijfsobjecten. Uitgangspunt hiervoor is de door u gekozen beleggingsstrategie en -doelstelling.

Wij begeleiden u bij de verkoop of aankoop van commercieel vastgoed als beleggingsobject. Dat kan, indien gewenst, voor het gehele proces tot en met het notariële transport. Sale and lease back. Er kunnen vele redenen zijn om van deze mogelijkheid gebruik te maken. Wij adviseren u graag bij de afwegingen en eventuele transactie.

## **Advisering**

Heldere en praktische adviezen over complexe vastgoed vraagstukken, gebaseerd op de nieuwe vastgoed realiteit, dat kunt u van Binc Bedrijfshuisvesting verwachten. Zonder daarbij voorbij te gaan aan het toekomst perspectief van het vastgoed en van de opdrachtgever.

De adviezen kunnen betrekking hebben op uiteenlopende onderwerpen: productinnovatie, locatiescan, kopen of huren, huisvestingsadvies, portefeuille- en beleggingsstrategie.

Maar ook begeleiding bij onderhandelingen van transacties die al in wording zijn of bijvoorbeeld de heronderhandeling bij bestaande huurcontracten. Tenslotte onderzoek naar de mogelijkheden incourant vastgoed te herpositioneren.

## **Taxaties**

Nog steeds trots op de titel "beëdigd makelaar in onroerende zaken" maar ook conform de huidige regelgeving gecertificeerd bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) voor Bedrijfsmatig Vastgoed en Wonen worden door ons taxaties verzorgd. In goed overleg wordt vooraf met de opdrachtgever het doel van de taxatie en de definitie van het waardebegrip vastgesteld.

Bij onze rapporten houden wij er rekening mee dat belanghebbenden de locatie en het object soms niet eens kennen. De foto's en de omschrijving moeten net zo transparant zijn als de waardeonderbouwing.

Onze opdrachtgevers hebben diverse achtergronden, in de vastgoedsector zijn dat onder meer particuliere en institutionele beleggers en in de financiële sector zijn dat vastgoedfinanciers en overige financieringsinstellingen.

Tjeerd de Boorder RT, RMT





HEEFT U INTERESSE  
IN DIT PAND?

**NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!**

Binc Bedrijfshuisvesting  
Laan van Beek en Royen 30A  
3701AJ Zeist

030-6624438  
info@bincbhv.nl  
www.bincbhv.nl