



TE KOOP

PUTSEBOCHT 8AB TE ROTTERDAM ZUID

Geheel pand bestaande uit een winkel/bedrijfsruimte op de begane grond en een drielaagse bovenwoning op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping gelegen aan de Putsebocht 8AB te Rotterdam Zuid.



**BELEGGINGSPAND
ROTTERDAM**

De vastgoedmakelaar voor wie
beleggingspanden wil kopen of
verkoopen in Rotterdam.

Schiedamsedijk 78a, Rotterdam
E info@beleggingspandrotterdam.nl
T 010-213 3649

KERNGEGEVENS



TYPE OBJECT

Eén geheel pand (één winkel/bedrijfsruimte en één bovenwoning), thans in verhuurde staat. De drielaagse bovenwoning is opgedeeld in twee zelfstandige woonruimten.



ADRES EN POSTCODE

Putsebocht 8AB in de wijk Feijenoord te Rotterdam Zuid (postcode: 3073 HK).



KADASTRALE AANDUIDING

Charlois G 1242

Het pand is kadastraal niet gesplitst (wel twee gemeentelijke adressen).



HUURINKOMSTEN

De winkel/bedrijfsruimte en bovengelegen woning zijn verhuurd middels 3 huurovereenkomsten voor gezamenlijk € 25.887,- per jaar (kale huur).



TOTALE OPPERVLAKTE

De oppervlakte van de winkel/bedrijfsruimte bedraagt 114 m² (opgaaf conform BAG Viewer).

De oppervlakte van de bovenwoning bedraagt 170 m² (opgaaf conform BAG Viewer).

De totale oppervlakte bedraagt derhalve 284 m² (opgaaf BAG Viewer).



BOUWJAAR

1914



VRAAGPRIJS

De vraagprijs bedraagt € 390.000 - k.k..



BIJZONDERHEDEN

De bovenwoning op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping (nr. 8A) is opgedeeld in twee zelfstandige woonruimten:

- De 1^e zelfstandige woonruimte is gelegen op de gehele 1^e verdieping en de halve 3^e verdieping aan de voorzijde;
- De 2^e zelfstandige woonruimte is gelegen op de gehele 2^e verdieping en de halve 3^e verdieping aan de achterzijde.

Gezien de huidige indeling van het pand (twee zelfstandige woonruimten van elk anderhalve verdieping) zal het naar alle waarschijnlijkheid zo zijn dat deze bovenwoning in het verleden bestond uit twee afzonderlijke woningen, elk met een eigen, gemeentelijk huisnummer. Echter zal een vorige eigenaar dit mogelijk hebben aangepast om bijvoorbeeld kosten te kunnen besparen op vastrecht (beperking van het aantal nutsaansluitingen).

Foto's van de binnenzijde van de woning, huurovereenkomsten (geanonimiseerd) en huurverhogingsbrieven (geanonimiseerd) zijn beschikbaar op aanvraag.



**BELEGGINGSPAND
ROTTERDAM**

De vastgoedmakelaar voor wie
beleggingspanden wil kopen of
verkoppen in Rotterdam.

Schiedamsedijk 78a, Rotterdam
E info@beleggingspandrotterdam.nl
T 010-213 3649

OMSCHRIJVING

Geheel pand bestaande uit een verhuurde winkel/bedrijfsruimte op de begane grond en een drielaagse bovenwoning op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping aan de Putsebocht 8AB te Rotterdam Zuid. Het pand is gelegen op eigen grond en is kadastraal niet gesplitst. Er is geen sprake van een Vereniging van Eigenaren.

PUTSEBOCHT 8AB

De winkel/bedrijfsruimte op de begane grond (nr. 8B) is verhuurd aan een theehuis voor € 985,- per maand vrijgesteld van BTW (huurniveau na huurverhoging per 1 augustus 2026). De huidige huurtermijn loopt tot 1 februari 2030. Oppervlakte (conform BAG Viewer) bedraagt 114 m². Deze ruimte betreft een split-level winkel/bedrijfsruimte met zowel ruimte op de begane grond als ruimte op de entresolverdieping. In de BAG Viewer heeft deze ruimte als gebruiksdoel 'Bijeenkomstfunctie'.

De Putsebocht 8A betreft een drielaagse bovenwoning op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping. Gezien de indeling van de woning ligt het voor de hand dat deze woning ooit de beschikking heeft gehad over 2 gemeentelijke adressen (2 gemeentelijke adressen met een woning op de 1^e en 2^e verdieping waarbij de zolder (3^e verdieping) gedeeld wordt). Mogelijk is op een later moment één van de twee gemeentelijke adressen komen te vervallen om bijvoorbeeld kosten voor vastrecht te besparen. Deze bovenwoning is opgedeeld in een zelfstandige woonruimte op de gehele 1^e verdieping met halve 3^e verdieping aan de voorzijde en een 2^e zelfstandige woonruimte op de gehele 2^e verdieping met een halve 3^e verdieping aan de achterzijde.

De woning op nr. 8A heeft (conform BAG-Viewer) een oppervlakte van 170 m² en is als volgt verhuurd:

- De zelfstandige woonruimte op de gehele 1^e verdieping en halve 3^e verdieping aan de voorzijde is per 1 april 2020 verhuurd voor thans € 581,90 per maand (kale huur per 1 juli 2026). In de huurovereenkomst wordt slechts melding gemaakt dat de 1^e verdieping verhuurd wordt. Huurder heeft wel toegang tot de 3^e verdieping voorzijde maar gebruikt deze thans niet.
- De zelfstandige woonruimte op de gehele 2^e verdieping en halve 3^e verdieping aan de achterzijde is verhuurd voor thans € 590,35 per maand (kale huur per 1 juli 2026). Deze woning wordt reeds vele jaren verhuurd aan een echtpaar. Verhuurder/verkoper beschikt niet over een huurovereenkomst.

Jaarhuur winkel/bedrijfsruimte en 2 woonruimten € 25.887,- (kale huur en vrijgesteld van BTW);

De bovenwoning op nr. 8A beschikt slechts over één meter voor gas, elektra en water. Deze aansluitingen staan niet op naam van verhuurder maar op naam van huurder. Huurders regelen de onderverdeling van deze kosten onderling.

Het pand is gelegen op eigen grond en is kadastraal niet gesplitst.

Foto's van het dak, de binnenzijde van de 2 woonruimten en de balkons aan de achterzijde, geanonimiseerde huurovereenkomsten en huurverhogingsbrieven zijn beschikbaar op aanvraag

VRAAGPRIJS

De vraagprijs bedraagt € 390.000,- k.k..

VERZOEK

Wij verzoeken u het betreffende pand alleen van buiten te bezichtigen en de zittende huurder(s) niet te benaderen. Indien u het object van binnen wenst te bezichtigen dient u dit bij ons kantoor kenbaar te maken waarna wij een bezichtigingsafspraken zullen inplannen.

ALGEMEEN



**BELEGGINGSPAND
ROTTERDAM**

De vastgoedmakelaar voor wie
beleggingspanden wil kopen of
verkoppen in Rotterdam.

Schiedamsedijk 78a, Rotterdam
E info@beleggingspandrotterdam.nl
T 010-213 3649

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens.

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door BeleggingspandRotterdam.nl echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Deze informatie is niet bedoeld als aanbod.

ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze projectinformatie. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken na de wilsovereenkomst bij de desbetreffende notaris te deponeren.

INFORMATIE

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:



De heer F. Haver
Beleggingspandrotterdam.nl

T 010-2133649

E info@beleggingspandrotterdam.nl

I www.beleggingspandrotterdam.nl



**BELEGGINGSPAND
ROTTERDAM**

De vastgoedmakelaar voor wie
beleggingspanden wil kopen of
verkoopen in Rotterdam.

Schiedamsedijk 78a, Rotterdam
E info@beleggingspandrotterdam.nl
T 010-213 3649

FOTO'S

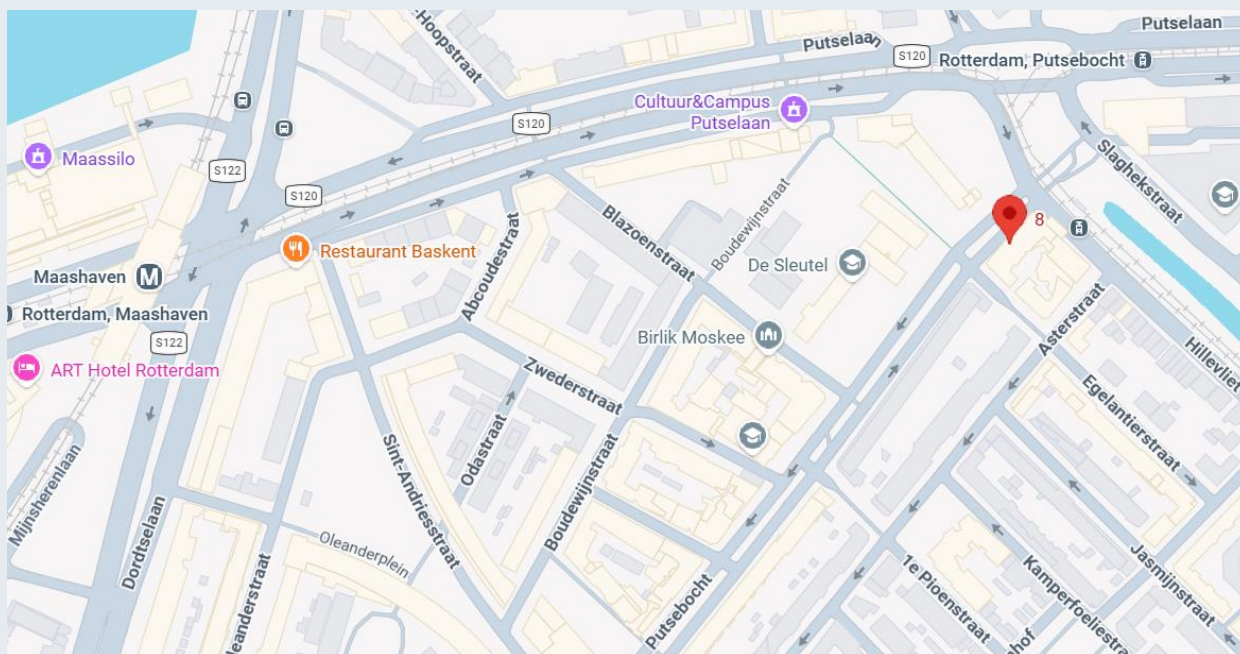


**BELEGGINGSPAND
ROTTERDAM**

De vastgoedmakelaar voor wie
beleggingspanden wil kopen of
verkoopen in Rotterdam.

Schiedamsedijk 78a, Rotterdam
E info@beleggingspandrotterdam.nl
T 010-213 3649

LOCATIE



De vastgoedmakelaar voor wie beleggingspanden wil kopen of verkopen in Rotterdam.

Schiedamsedijk 78a, Rotterdam
E info@beleggingspandrotterdam.nl
T 010-213 3649