VER-HUIS
MAKELAARS & TAXATEURS

0186-745028
info@ver-huismakelaars.nl
www.ver-huismakelaars.nl



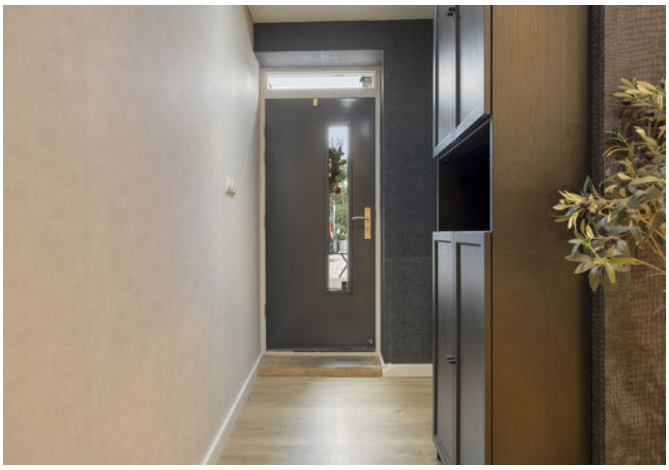
VOORSTRAAT 17
PIERSHIL

VRAAGPRIJS **€ 850.000 K.K.**

KENMERKEN







WOONOPPERVLAKTE
259 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
340 m²

INHOUD
962 m³

BOUWJAAR
1921

ENERGIELABEL
A+

OMSCHRIJVING

Volledig gerenoveerde (2025) halfvrijstaande woning met commerciële ruimte en energielabel A+/A+++.

Deze in 2025 volledig gerenoveerde halfvrijstaande woning combineert comfortabel wonen met multifunctionele gebruiksmogelijkheden. Aan de voorzijde bevindt zich een zelfstandige commerciële ruimte, momenteel sfeervol ingericht als café/kroeg, maar tevens ideaal te gebruiken voor kantoor, praktijk aan huis, salon of andere bedrijfsactiviteiten.

De woning beschikt over een energielabel A+, terwijl de commerciële ruimte zelfs is voorzien van een energielabel A+++, wat zorgt voor een hoog woon- en werkcomfort en lage energielasten.

Het woonhuis biedt maar liefst vijf slaapkamers, een royale woonkamer en een moderne woonkeuken. Buiten geniet u van een zonnige zijtuin met een vrijstaande, geïsoleerde houten berging voorzien van elektra.

Een unieke combinatie van wonen en werken op één locatie, volledig gemoderniseerd en direct te betrekken.

* De huidige omzet van de commerciële ruimte zoals deze nu is ingericht (café) is bij serieuze interesse op te vragen.

Bijzonderheden:
- Ca. 259 m² woonoppervlakte;
- Ca. 184 m² woonhuis;
- Ca. 75 m² commerciële ruimte;
- Ca. 962 m³ inhoud;
- Ca. 13 m² houten berging;
- 340 m² eigen grond;
- Bouwjaar 1921;
- In 2025 volledig gerenoveerd m.u.v. de badkamer;
- Houten-/kunststof kozijnen met dubbel en tripple glas;
- 4 Airco-units LG in woonhuis;
- Elektrische boiler;
- Nieuwe meterkast;
- Bitumen dakbedekking vervangen;
- 23 zonnepanelen;
- Dak- en gevelisolatie;
- Woonhuis energielabel A+;
- Commerciële ruimte energielabel A+++;
- Oplevering in overleg.

Indeling

Begane grond
Middels de entree aan de voorzijde bereikt men de hal welke direct toegang geeft tot de royale woonkamer. De sfeervolle woonkamer beschikt over lichttunnels voor natuurlijk daglicht, inbouwspots, een airco-unit en een glad gestuct plafond.

Vanuit de woonkamer is er toegang tot de fraaie woonkeuken. De woonkeuken beschikt eveneens over een airco-unit en inbouwpots. Dankzij de nieuwe kunststof kozijnen met triple beglazing geniet de woonkeuken van veel natuurlijk licht. De keuken heeft een wandopstelling en een kookeiland welke voorzien zijn van diversie inbouwapparatuur zoals; een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde downdraft-afzuiging, een combi-oven, een stoomoven, 2 koelkasten, 2 vrieskasten, een vaatwasmachine, een close-in boiler en een wijnklimaatkast.

Middels een schuifpui biedt de woonkeuken directe toegang tot de zonnige zijtuin. Daarnaast geeft de keuken toegang tot de eerste verdieping en de commerciële ruimte aan de voorzijde van het object.

De naastgelegen hal beschikt over de aansluitingen van de wasmachine/droger en biedt toegang tot een royale slaapkamer, een badkamer, een separate toiletruimte, een bergkast met daarin de elektrische boiler, een inloopkast en een toiletruimte.

De slaapkamer beschikt over een airco-unit, een schuifpui en inbouwspots. De naastgelegen badkamer is voorzien van een douchecabine, een ligbad, een zwevend toilet, 2 infraroodpanelen en een wastafelmeubel.

Eerste verdieping

Via de overloop is er toegang tot 4 slaapkamers en een separate toiletruimte. De slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van een groot dakkapel. De (tussen)slaapkamer beschikt over een airco-unit, een groot Velux dakraam en een wastafelmeubel.

Ook deze verdieping is afgewerkt met inbouwspots en een nette laminaatvloer met hoge plinten.

Tuin

De zij-tuin is afgewerkt met fraaie 60x60 tegels, een buitenkraan en een houten geïsoleerde berging met elektra. Tevens is er een nieuwe schutting geplaatst met een deur die toegang geeft tot de straatzijde.

Op het dak van de keuken bestaat de mogelijkheid een royaal dakterras van circa 4,00 x 5,00 meter (20 m²) te realiseren. De constructie van het dak is hier reeds op berekend, waardoor een uitstekende basis aanwezig is voor het creëren van een extra buitenruimte.

Commerciële ruimte

De bestemming is: CENTRUM, hetgeen betekent dat er veel mogelijk is. Uitsluitend Wonen, uitsluitend ondernemen en een combinatie ervan!

Het relevante gedeelte van het bestemmingsplan met daarin vermeld de mogelijkheden wordt hieronder vermeld.

Artikel 8 Centrum
8.1Bestemmingsomschrijving
De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- detailhandel en dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- wonen, waaronder aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - tot en met categorie 2': tevens horecabedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;

De commerciële ruimte aan de voorzijde van het object is momenteel ingericht als sfeervol café en beschikt over een eigen entree. De ruimte kenmerkt zich door een authentieke uitstraling en is voorzien van een fraaie houten vloer, een open haard en een karakteristieke bar met aansluitingen voor een tapinstallatie.

Daarnaast beschikt het café over moderne dames- en herentoiletten, wat bijdraagt aan het gebruikscomfort. Via een tussenliggende deur is de achtergelegen keuken bereikbaar. In deze ruimte bevinden zich tevens de aansluitingen voor de opslag van fusten ten behoeve van de tapinstallatie.

Een unieke en veelzijdige ruimte met een karaktervolle uitstraling, die zich uitstekend leent voor horeca-activiteiten of, afhankelijk van de gewenste invulling, een alternatieve bedrijfsbestemming. De ruimte kan tevens als woonruimte gebruikt worden.

Afmetingen (ca.)

Voor de afmetingen verwijzen wij u graag naar de bijgevoegde plattegronden.

Toelichtingsclausule meetinstructie

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Nadrukkelijk moet er worden vermeld dat deze informatieverstrekking niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Deze dient slechts als uitnodiging tot het doen van een bod. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De makelaar kan op generlei wijze aansprakelijk worden gesteld voor de over het object verstrekte informatie.


ART BOTANIQUE











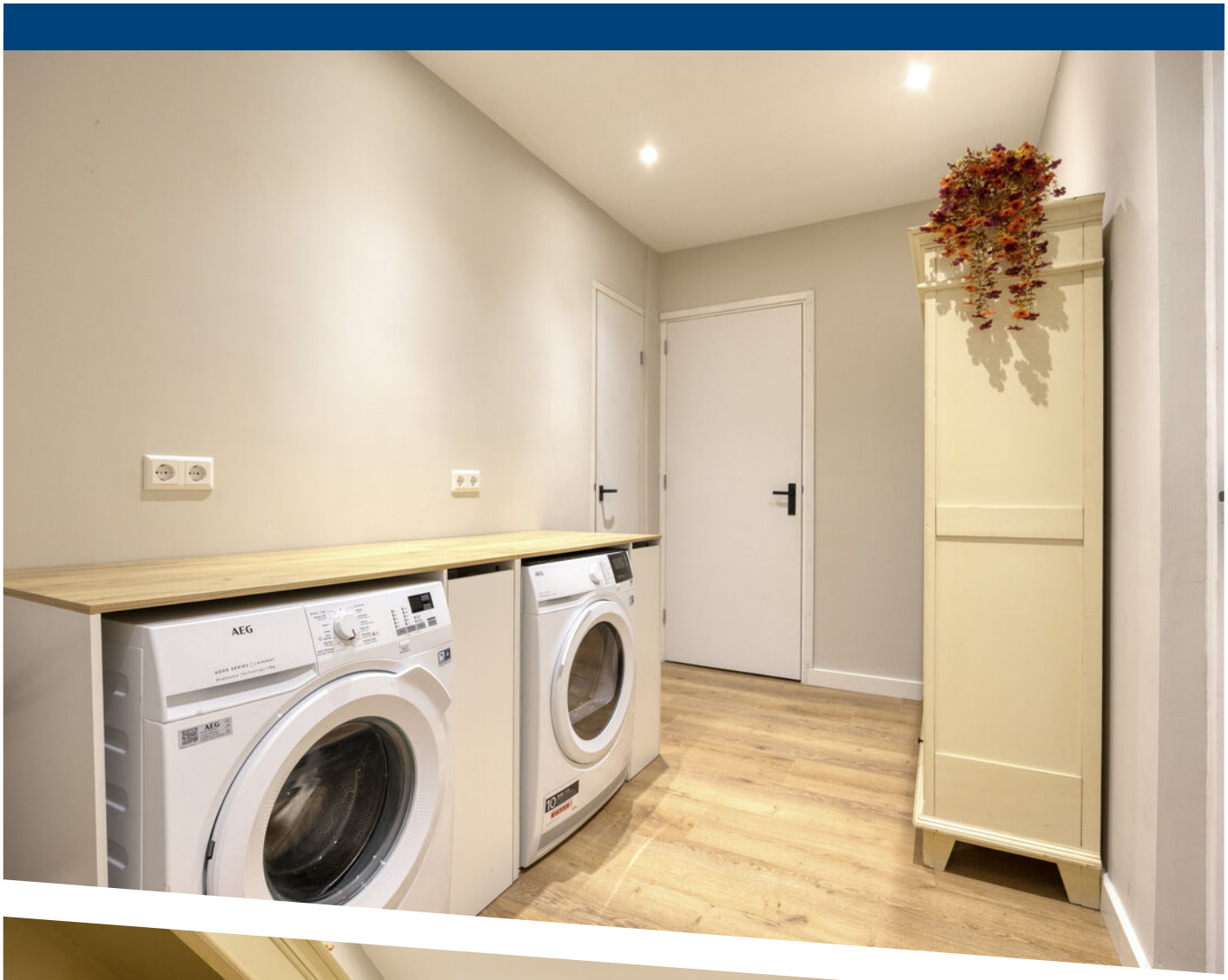



MARTINI







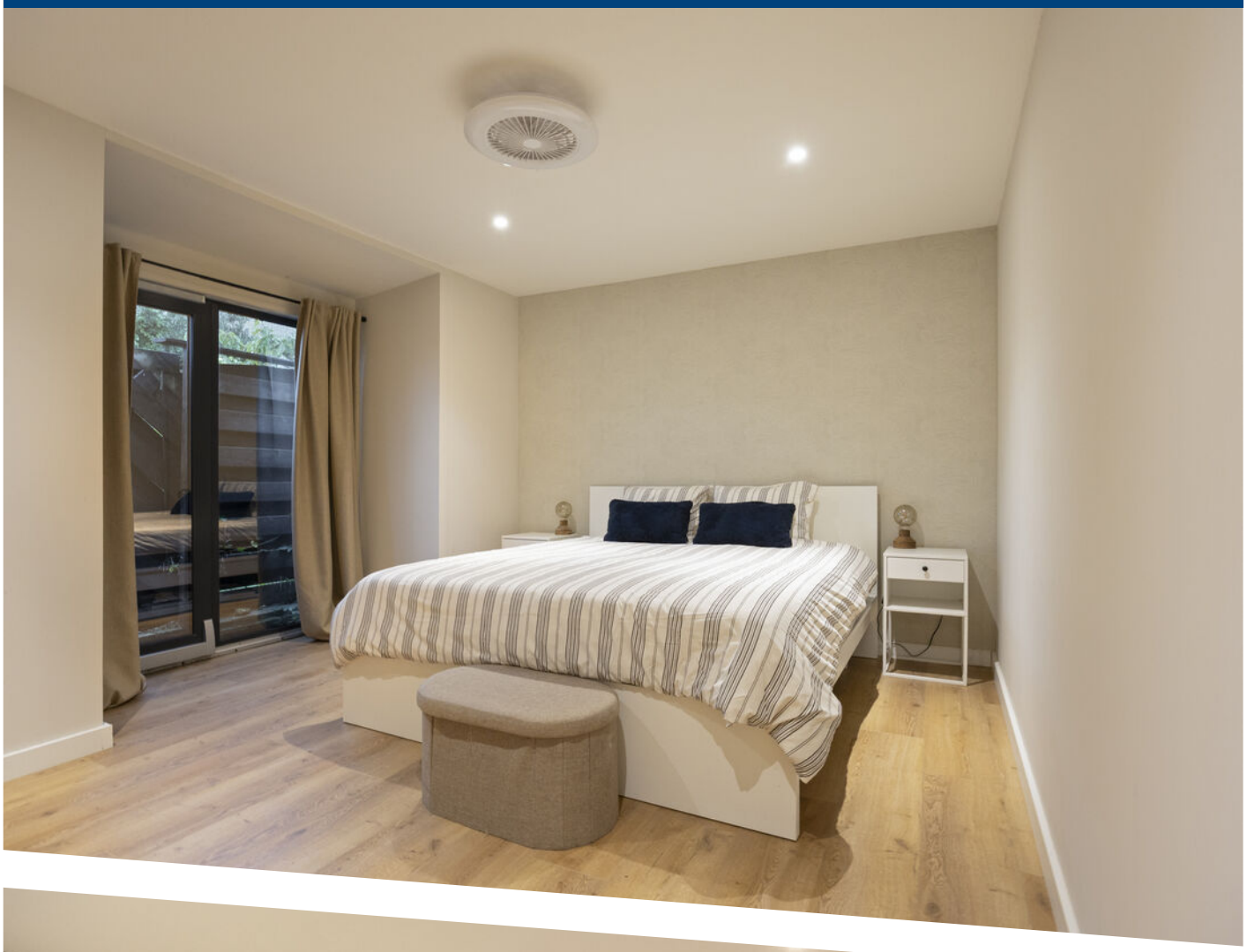

AEG
















SEA SHELLS







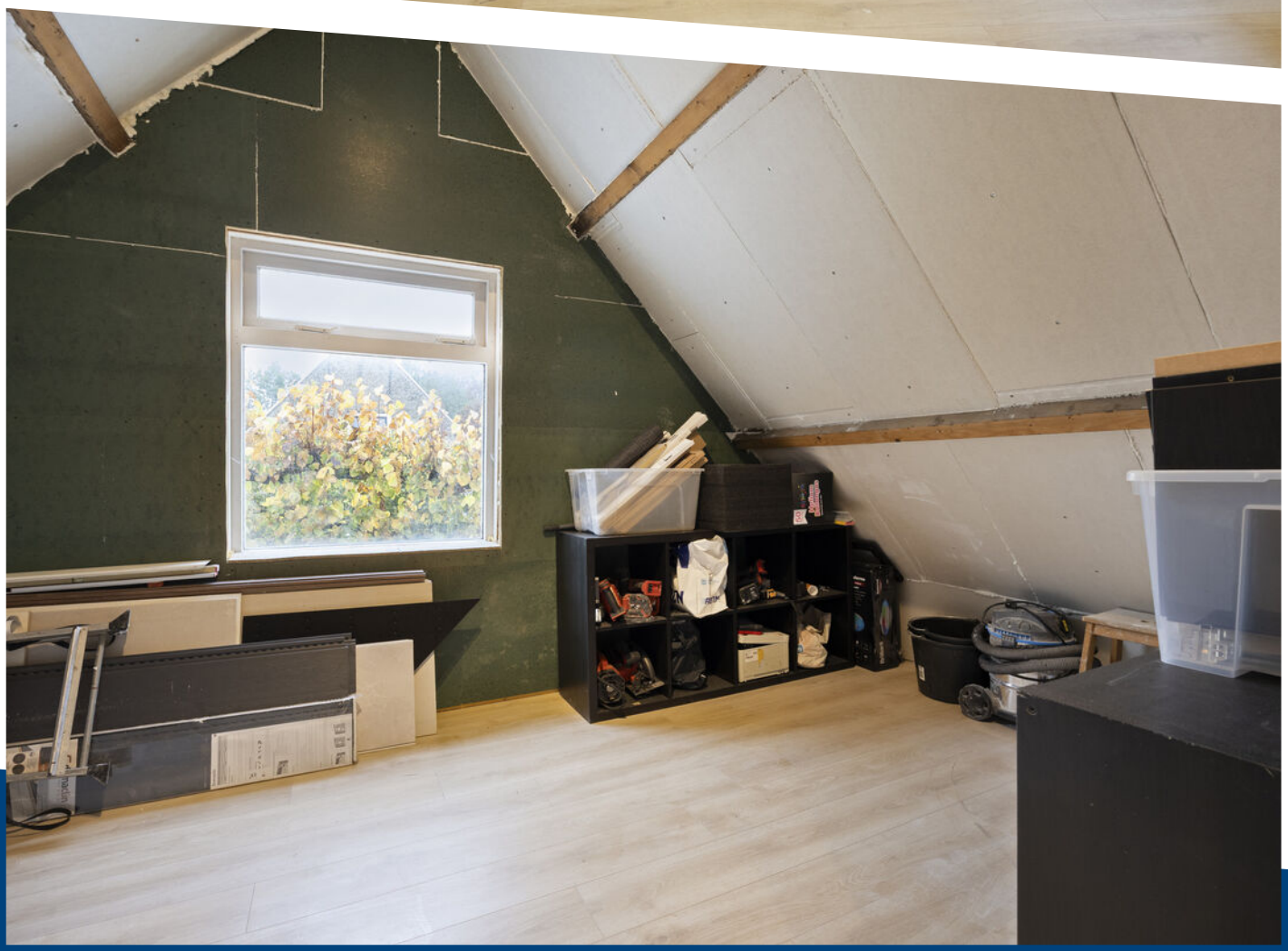



LG









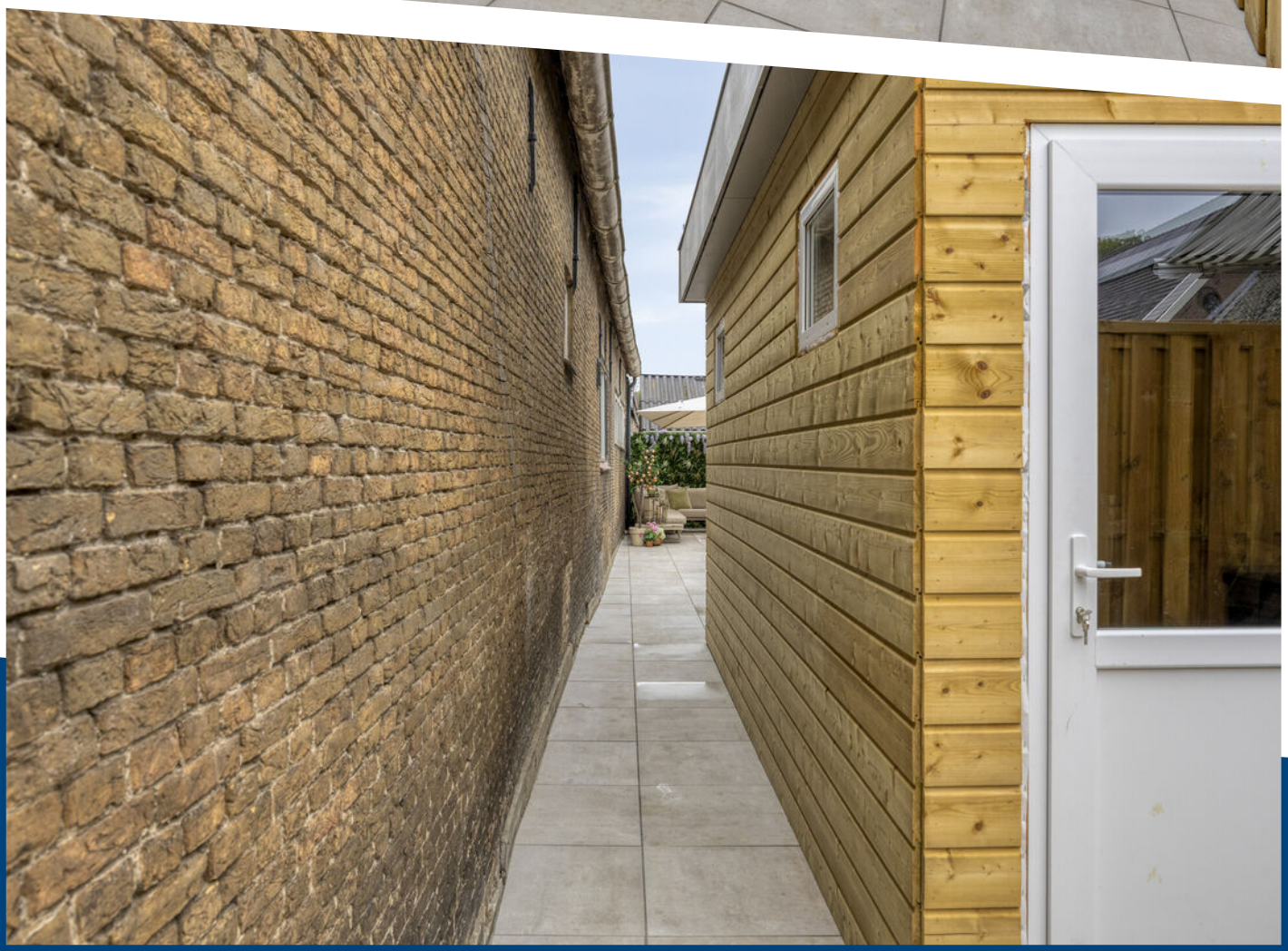


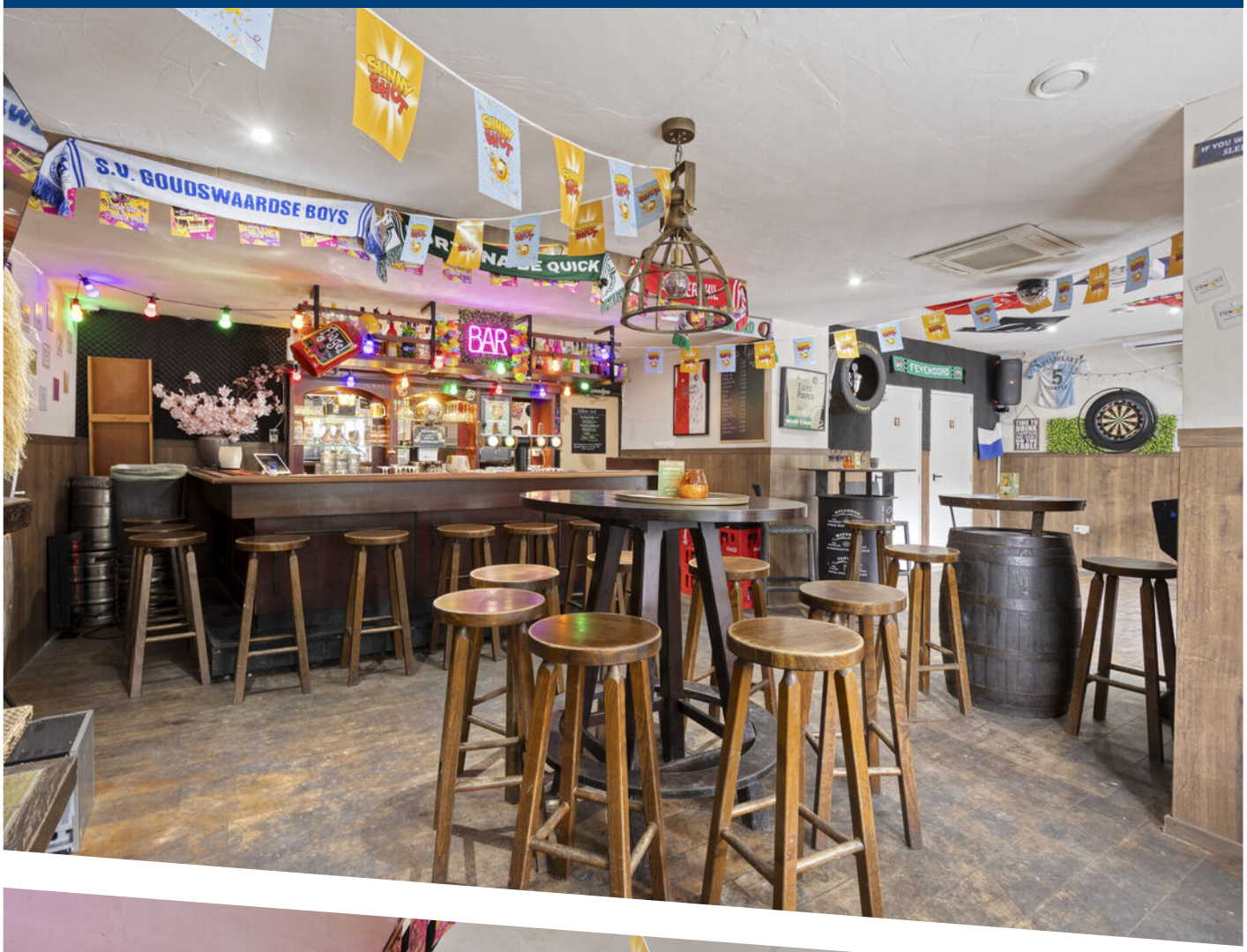






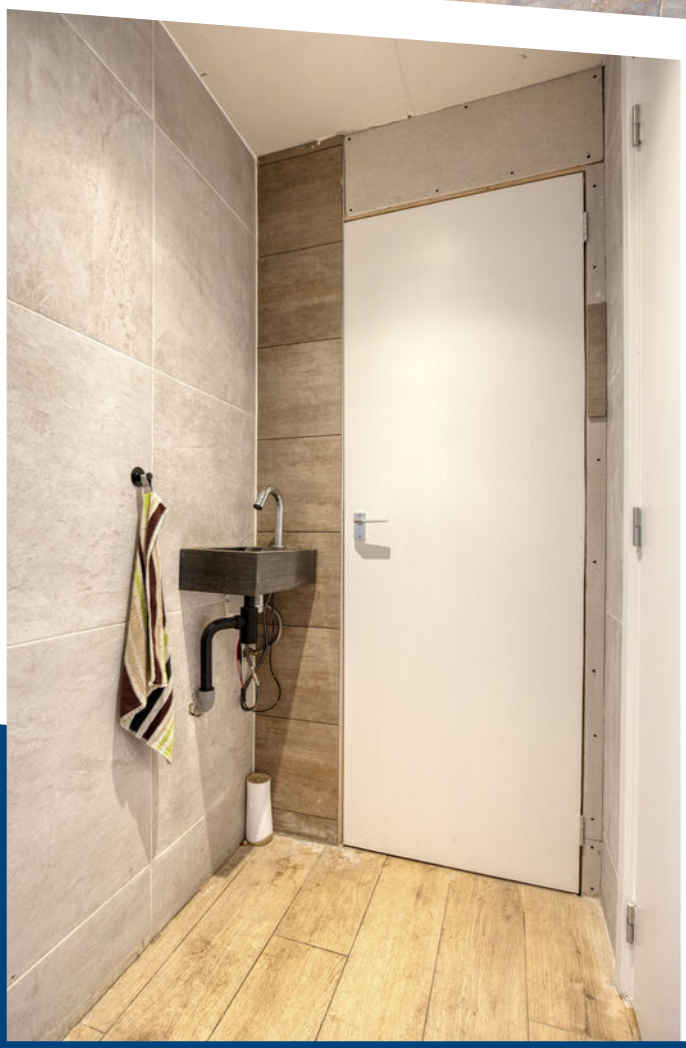





S.V. GOUDSWAARDSE BOYS
BAR
FEYENOORD


WARNING
BEER ZONE


KUYT
18
FEYENOORD
N.E.C.
JACK DANIEL'S
OLD
No.7
Tennessee
WHISKEY










KAMPIDEN
HARBOUR
SLICE


KAMPIDEN
HARBOUR
SLICE


Café Proost
CULPENER


Café Proost
CULPENER


GULPENER
Café Proost
GULPENER
GULPENER


Zuid-Beijerland 6
Nieuwendijk 6
Numansdorp 12











Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

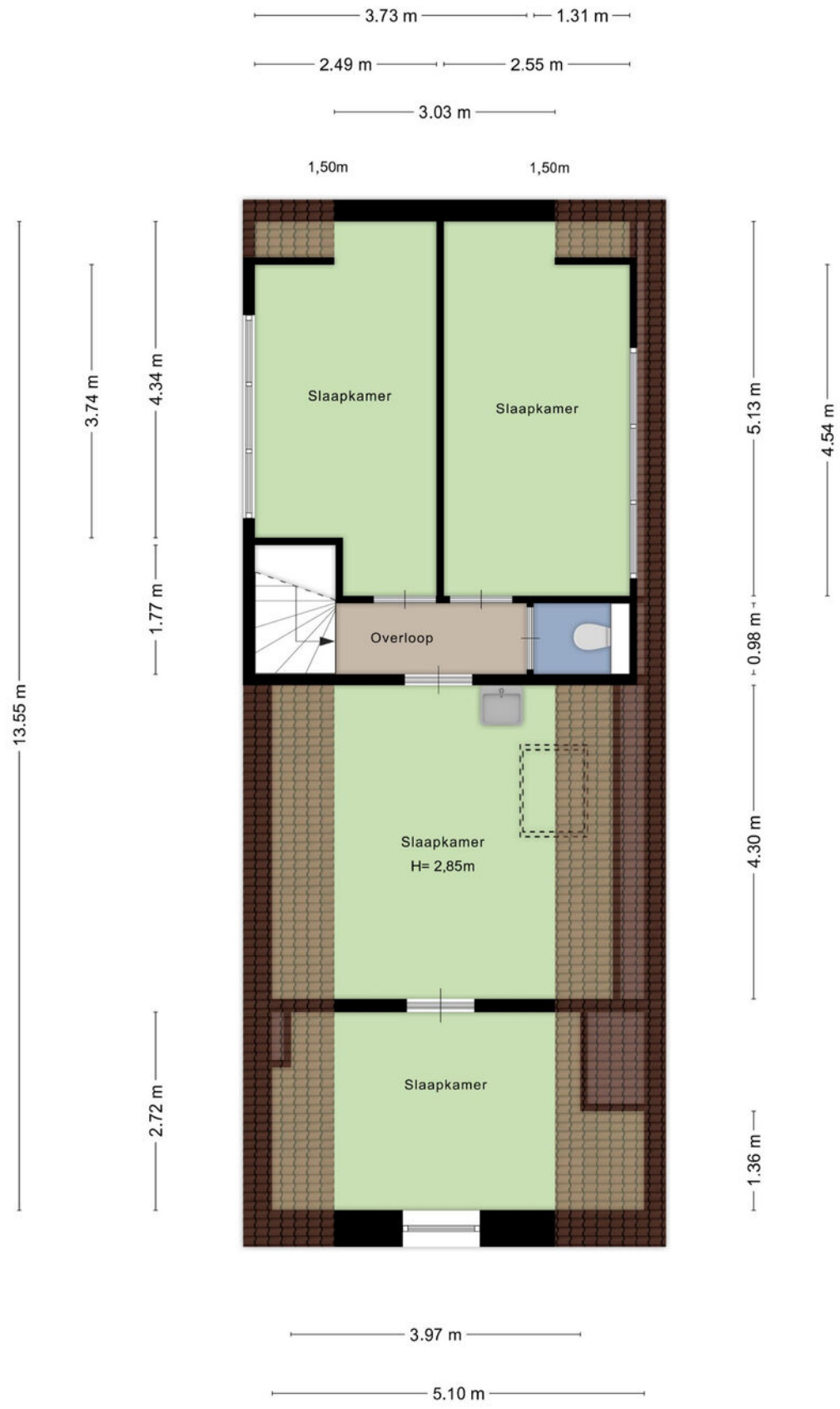
Begane grond met tuin



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

1e verdieping

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ver-Huis Makelaars



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Piershil
Sectie	C
Perceel	185

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

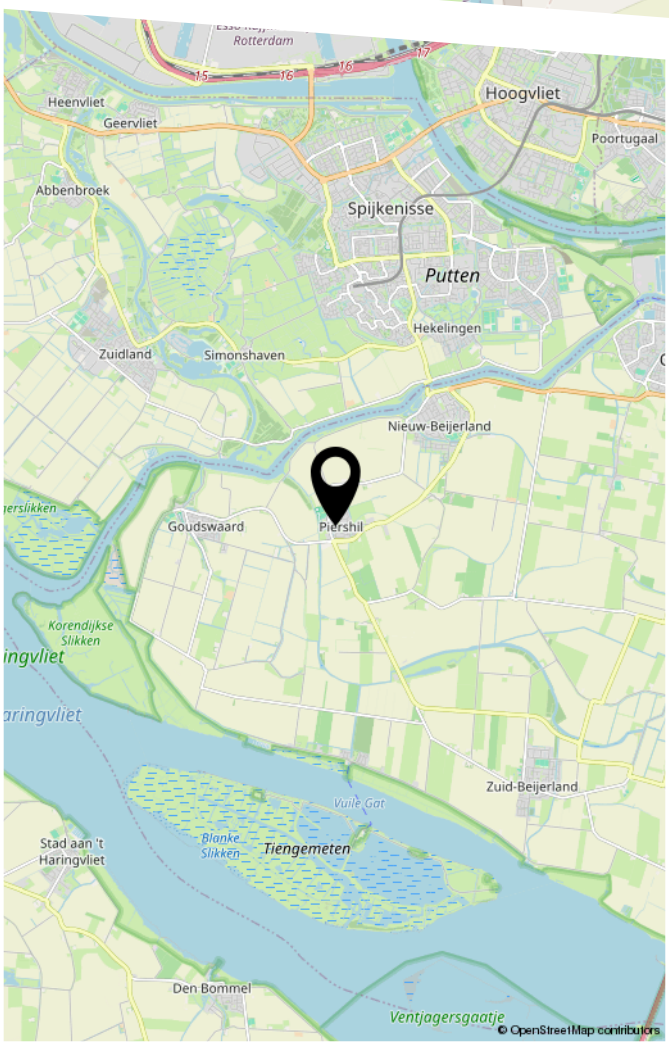
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART





Volledig gerenoveerde (2025) halfvrijstaande woning met commerciële ruimte en energielabel A+/A+++.

Deze in 2025 volledig gerenoveerde halfvrijstaande woning combineert comfortabel wonen met multifunctionele gebruiksmogelijkheden. Aan de voorzijde bevindt zich een zelfstandige commerciële ruimte, momenteel sfeervol ingericht als café/ kroeg, maar tevens ideaal te gebruiken voor kantoor, praktijk aan huis, salon of andere bedrijfsactiviteiten.

De woning beschikt over een energielabel A+, terwijl de commerciële ruimte zelfs is voorzien van een energielabel A+++, wat zorgt voor een hoog woon- en werkcomfort en lage energielasten.

VER-HUIS
MAKELAARS & TAXATEURS

HEEFT U INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

VER-HUIS MAKELAARS &
TAXATEURS
Oost-Voorstraat 60
3262 JG, OUD-BEIJERLAND

0186-745028
info@ver-huismakelaars.nl
www.ver-huismakelaars.nl