

Zusterstraat 11-13 • 4201 EK te Gorinchem

TE KOOP



BELEGGINGSOJECT:

*Karakteristiek gebouw met
maatschappelijke functie in de
fraaie binnenstad van Gorinchem*

Omschrijving

Algemene informatie

Een uniek en karaktervol object op een toplocatie in de historische binnenstad. Dit fraaie pand bestaat uit twee geschakelde gebouwen met een charmante gevel en een representatieve uitstraling. De combinatie van authentieke stijlkenmerken en functionele ruimtes maakt dit object bij uitstek geschikt voor een breed scala aan doeleinden.

Het gehele object is langjarig verhuurd aan een kinderdagverblijf.

De totale indeling is ruim en praktisch, met diverse vertrekken verdeeld over meerdere bouwlagen. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval, terwijl de hoge plafonds en originele details bijdragen aan de bijzondere sfeer van het pand. Dankzij de ruime opzet en het klassieke karakter is het pand uitermate geschikt voor maatschappelijke organisaties, zorgverleners, culturele instellingen of een combinatie van deze functies.

Locatie

Gelegen in de levendige vesting van Gorinchem, bevindt Zusterstraat 11-13 zich op een steenworp afstand van winkels, horecagelegenheden, scholen en culturele voorzieningen. De Zusterstraat is een charmante straat met een mix van historische panden en kleinschalige ondernemingen, wat zorgt voor een sfeervolle en dynamische omgeving.

Dankzij de centrale ligging is het pand uitstekend bereikbaar, zowel met de auto als het openbaar vervoer. Het NS-station Gorinchem ligt op loopafstand, evenals diverse bushaltes. Bovendien zijn uitvalswegen richting de A15 en A27 snel en eenvoudig te bereiken, waardoor steden als Utrecht, Rotterdam en Breda binnen circa 30 tot 45 minuten bereikbaar zijn.

Bouwjaar

Omstreeks 1883

Kadaster

Gorinchem D 3935, groot 735 m² en Gorinchem D 3932, groot 9 m²

Oppervlakten

Omschrijving	m ² /ruimte	Totale m ²
Begane grond		
• Kantoor-/maatschappelijke ruimte		495 m ²
Eerste verdieping		
• Kantoor-/maatschappelijke ruimte		440 m ²
Totale oppervlakte		935 m ²

NB: de oppervlakten zijn circa en niet bepaald conform NEN 2580

Parkeren

In de nabije omgeving is openbare parkeergelegenheid (betaald en voor vergunninghouders).

Bestemmingsplan

Ter plaatse is het bestemmingsplan “Binnenstad e.o.” van kracht. Het onderhavige perceel heeft de bestemming ‘Maatschappelijk’ en is daarmee o.a. geschikt voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen
- b. zorgwoningen
- c. horeca in de categorieën ‘dag-horeca’ en ‘middelzware horeca’ van de Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen horeca; met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

Meer informatie vindt u in het bestemmingsplan via www.omgevingswet.overheid.nl.

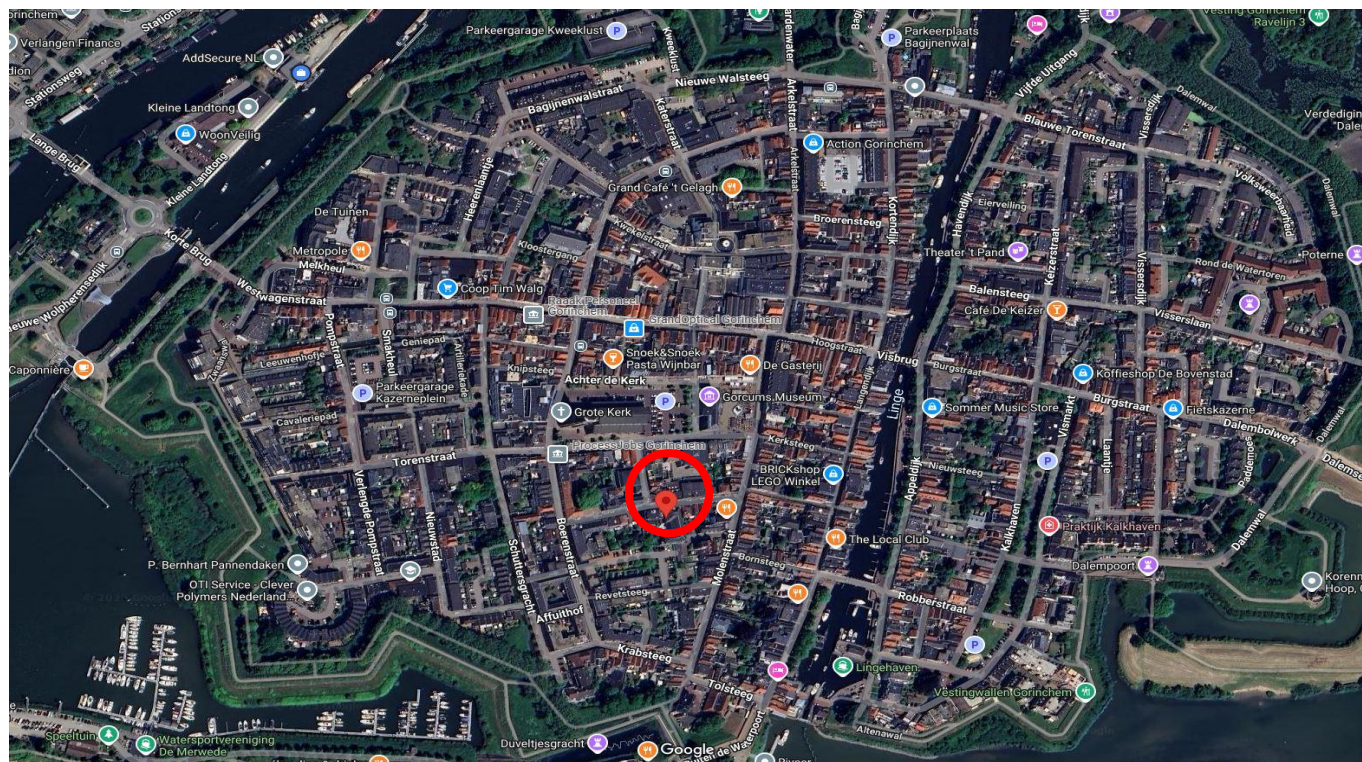
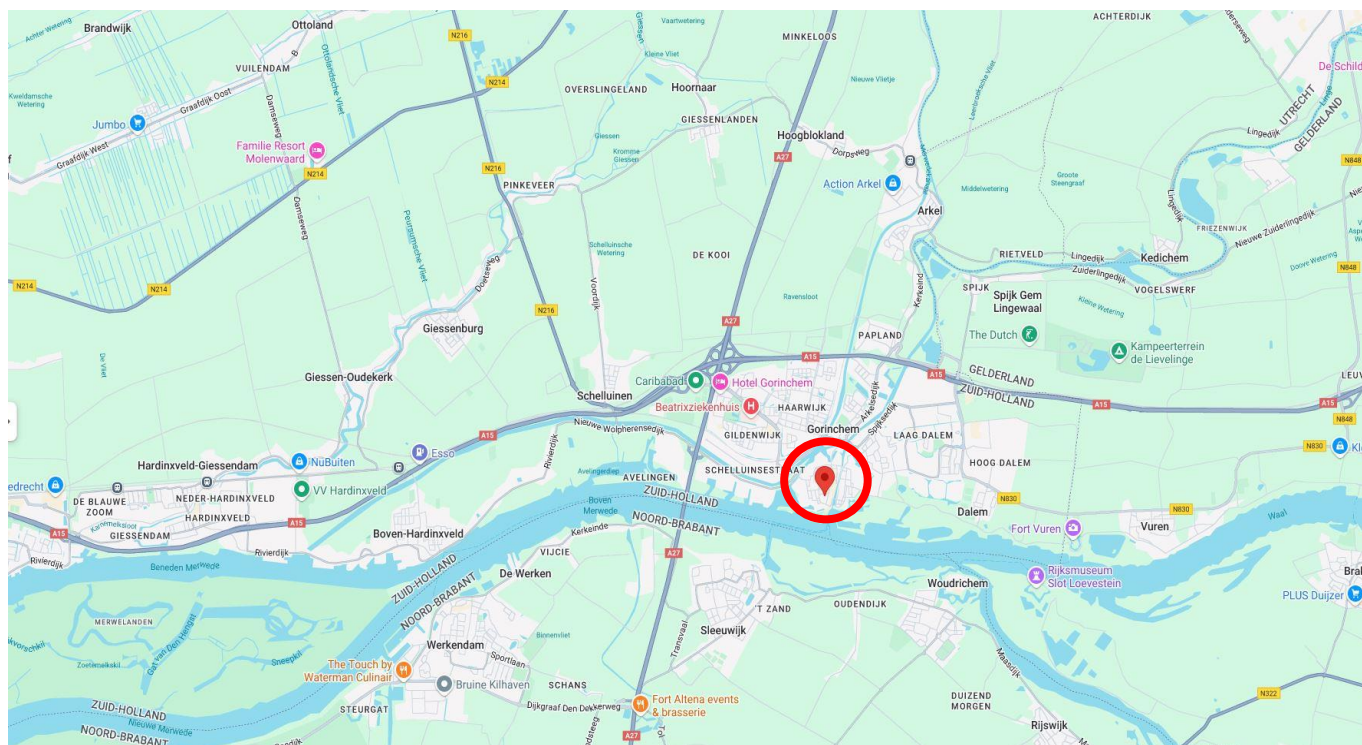
Op het object is een aanwijzing Gemeentelijk monument van toepassing.

In 2021 is Gorinchem door de ANWB verkozen tot **mooiste vestingstad** van het jaar. Ook heeft de vesting van Gorinchem sinds 2021 een beschermde status binnen het **UNESCO** werelderfgoedprogramma.



Locatie

Zusterstraat 11-13, 4201 EK Gorinchem



Voorzieningen/installaties

Algemeen

- betonnen en deels houten vloeren op de begane grond en eerste verdieping
- houten vloer t.b.v. de casco zolder
- gemetselde gevels
- houten kozijnen v.v. deels dubbele en enkele beglazing
- gecombineerd zadeldak bedekt met pannen
- scheidingswanden zijn deels flexibel en deels steenachtig

Voorzieningen

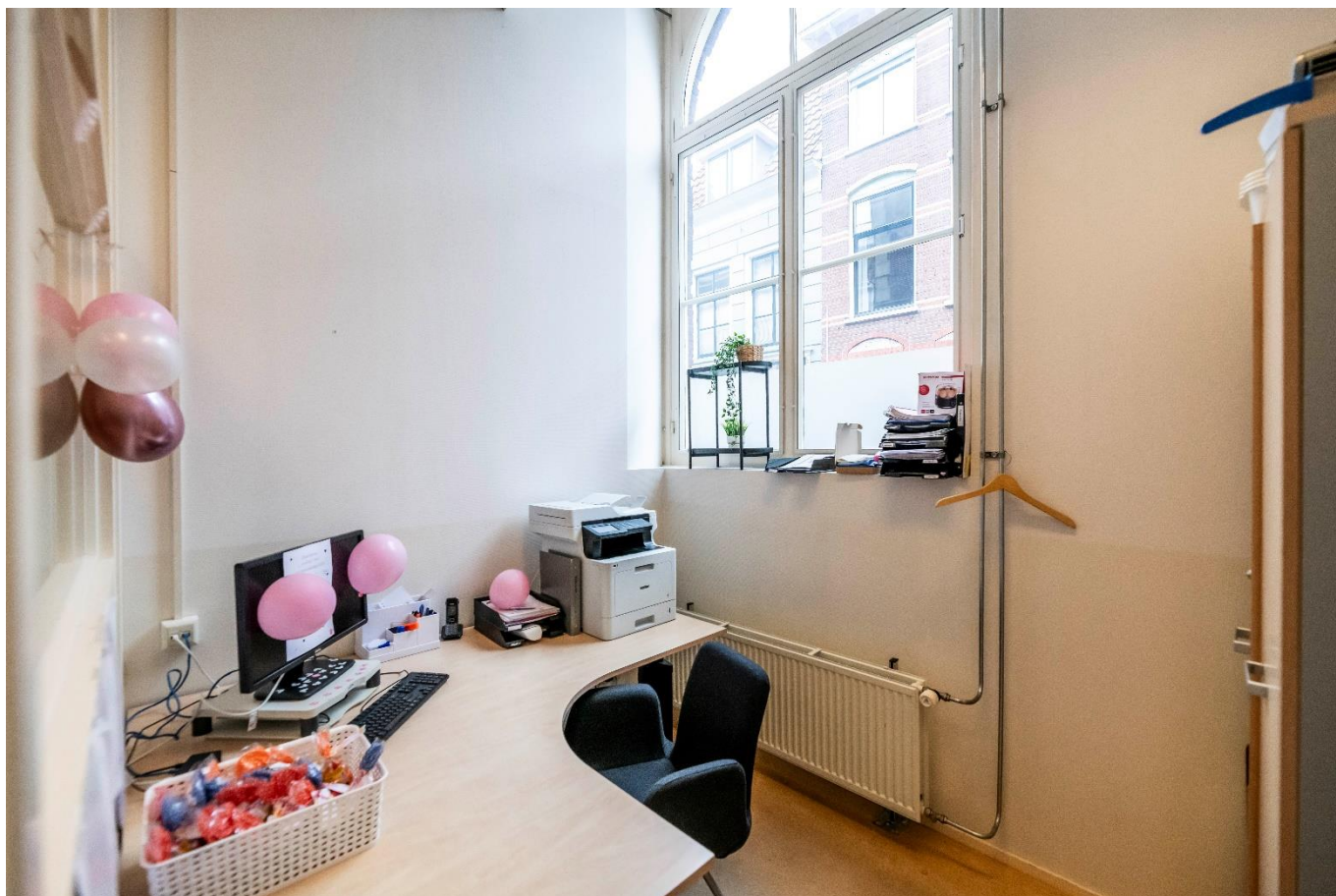
- systeemplafond met verlichting
- vloeren afgewerkt met tegelwerk, marmoleum/linoleum/grindvloer
- centrale verwarming d.m.v. cv ketel Remeha en radiatoren
- diverse sanitaire groepen
- diverse pantry's
- wandgootsysteem t.b.v. bekabeling
- ontruimingsalarm
- brandblusmiddelen
- vluchtroute aanduiding
- ventilatiesysteem (deels)



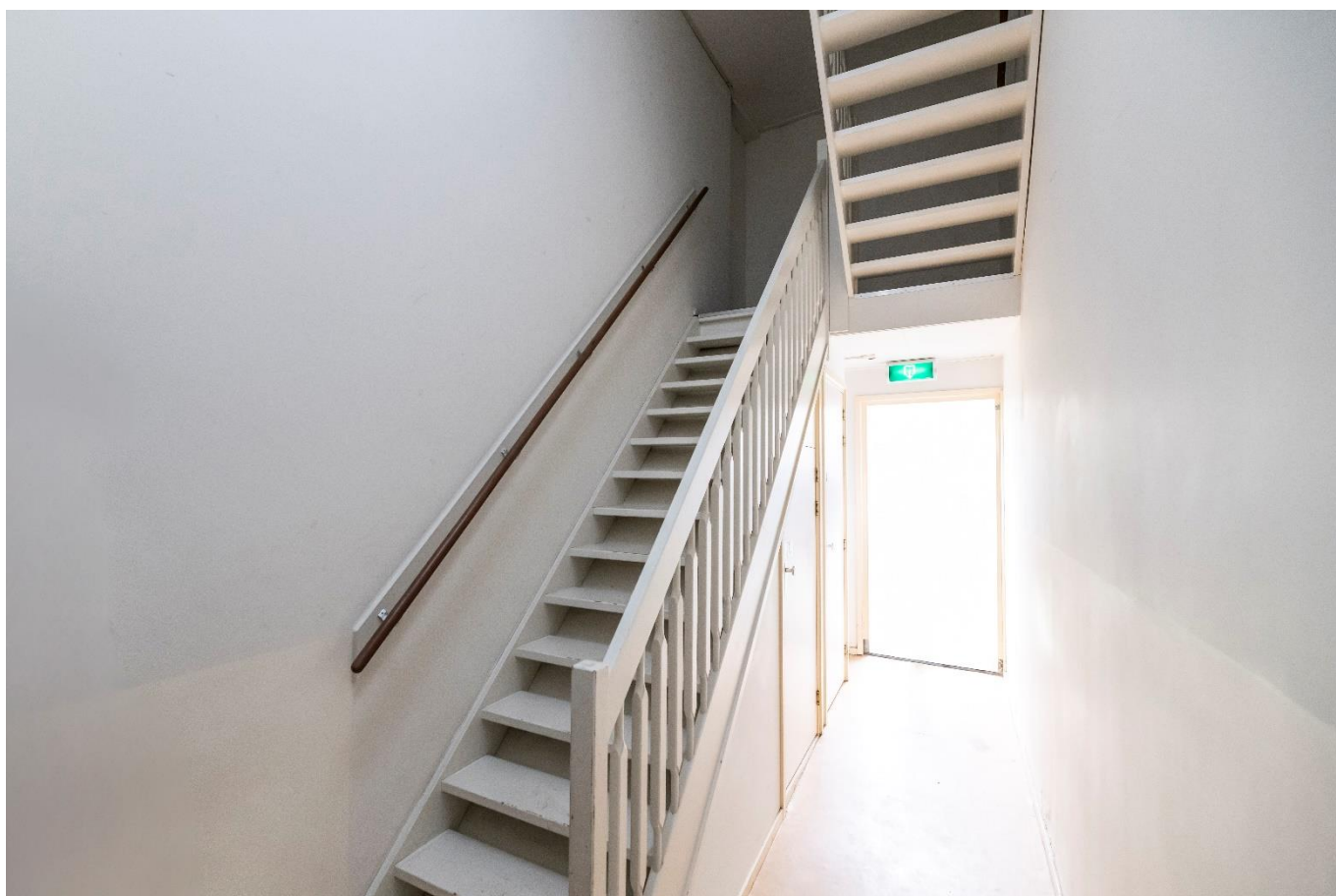


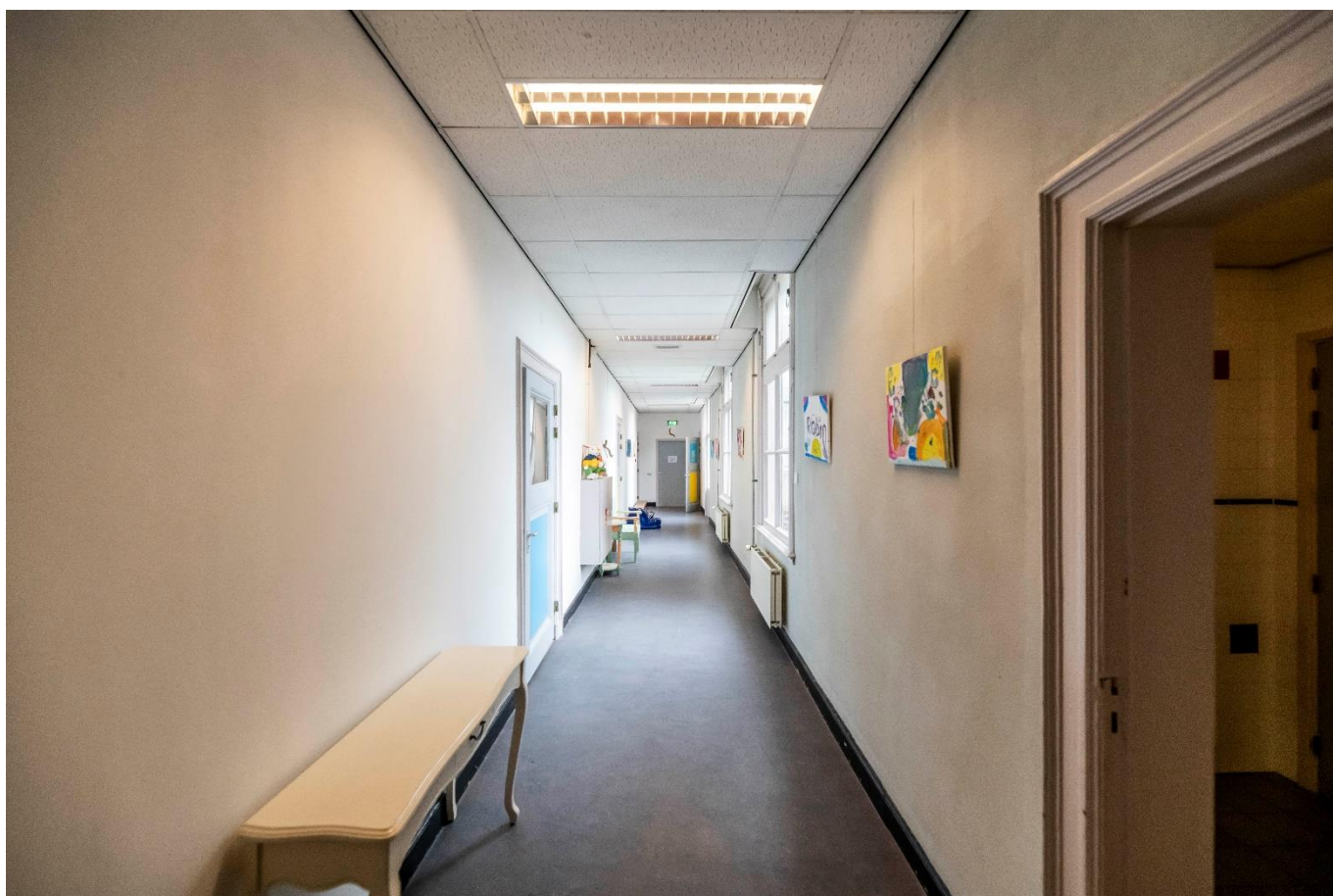






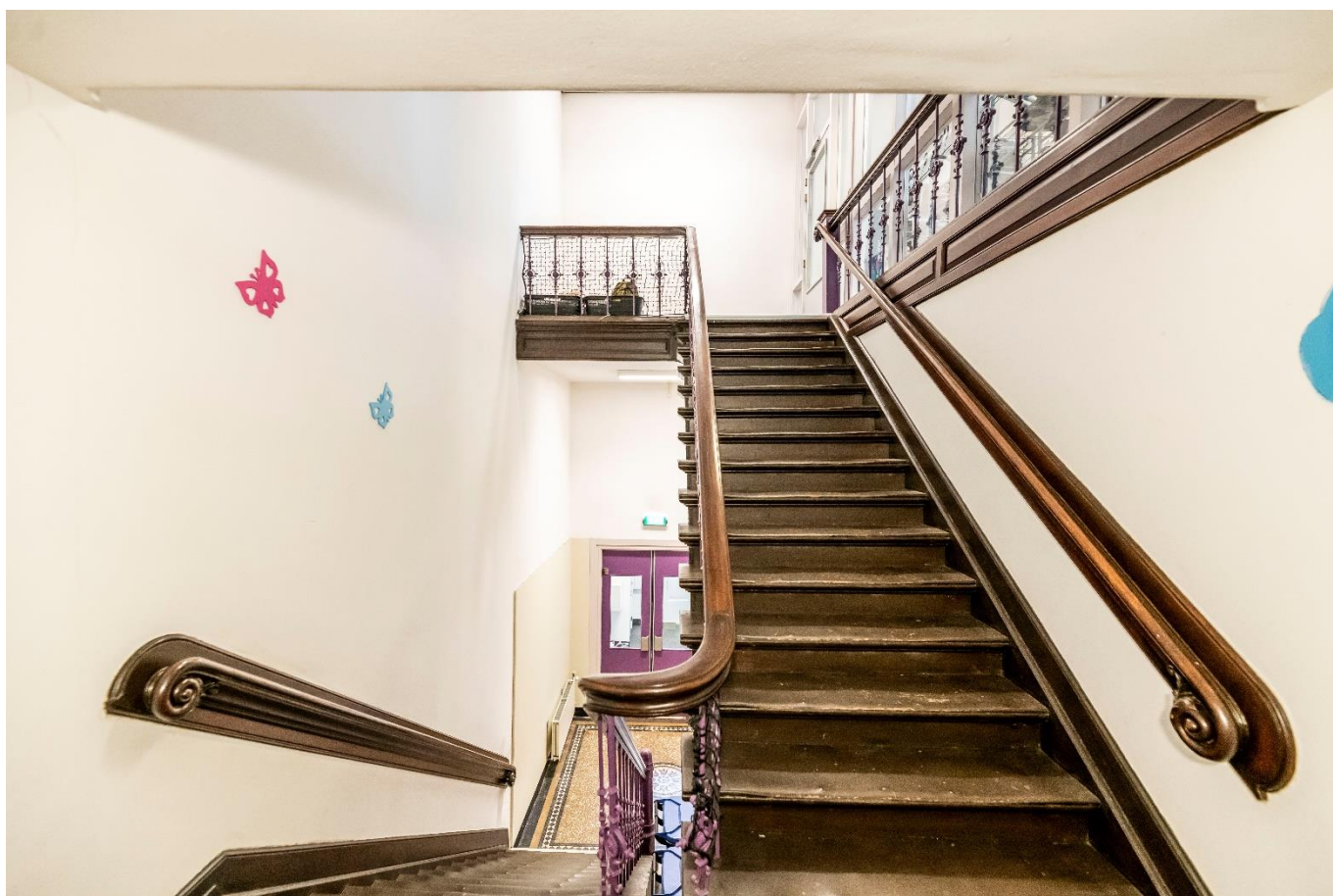


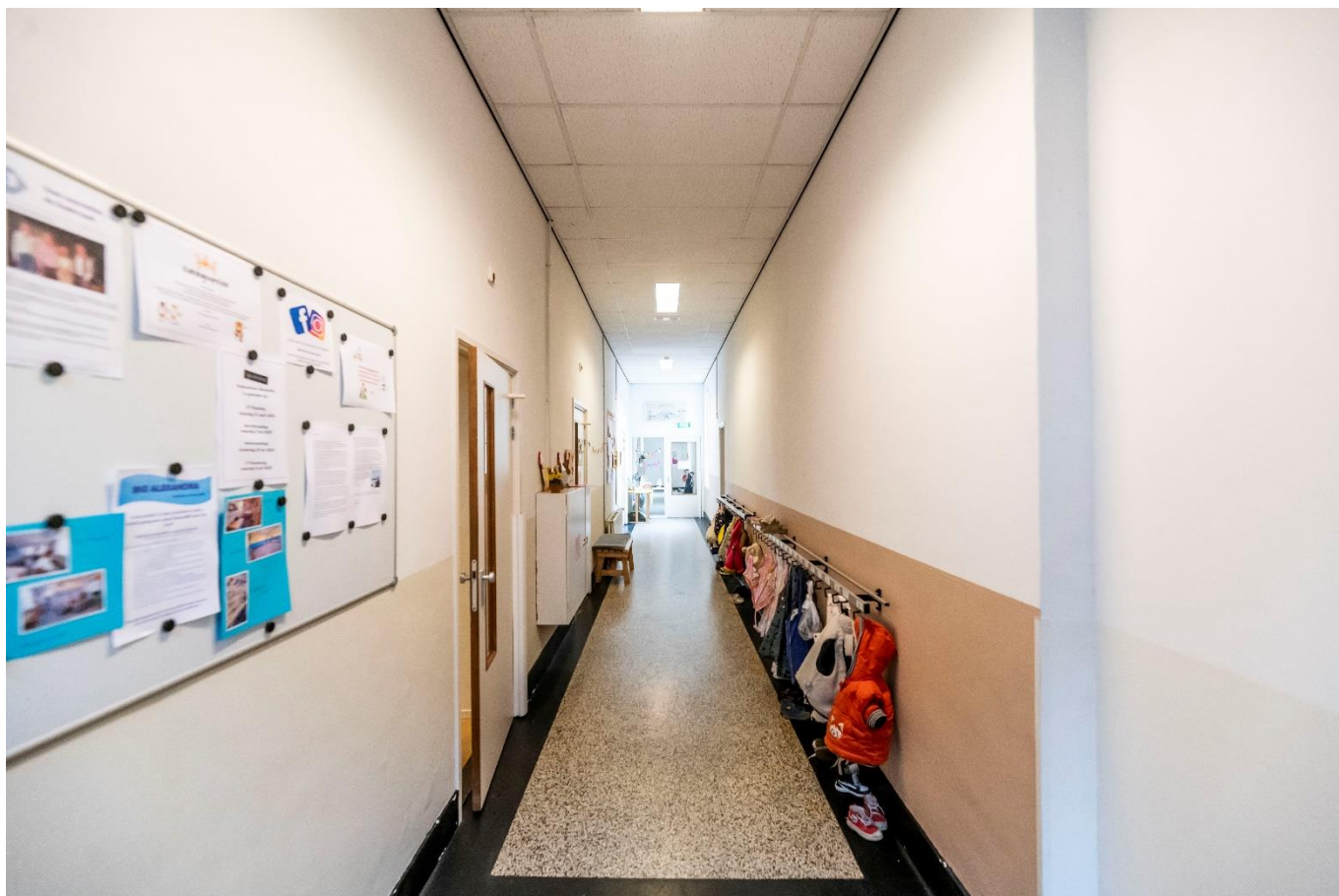




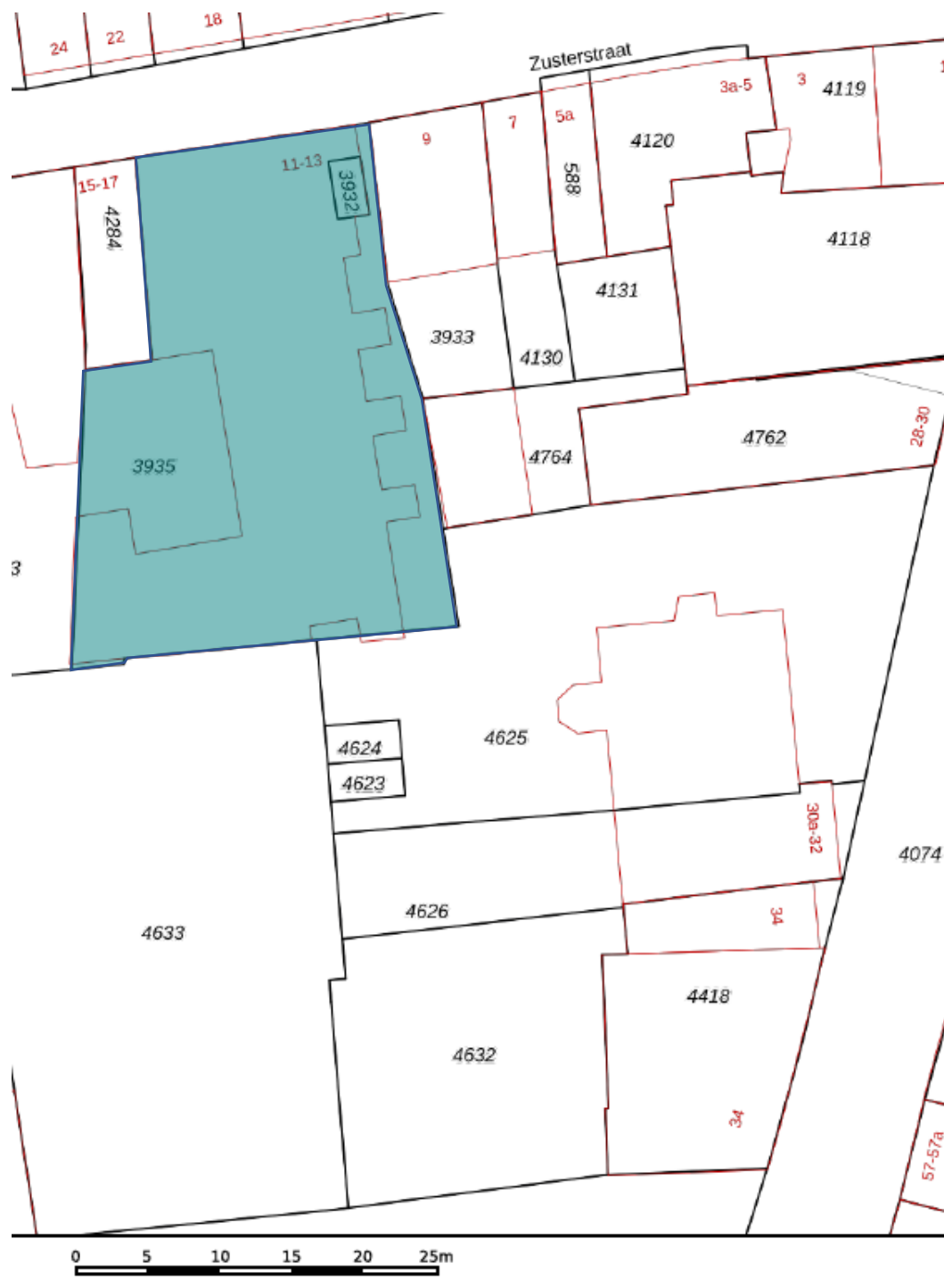








Kadastrale kaart



Schaal 1: 500

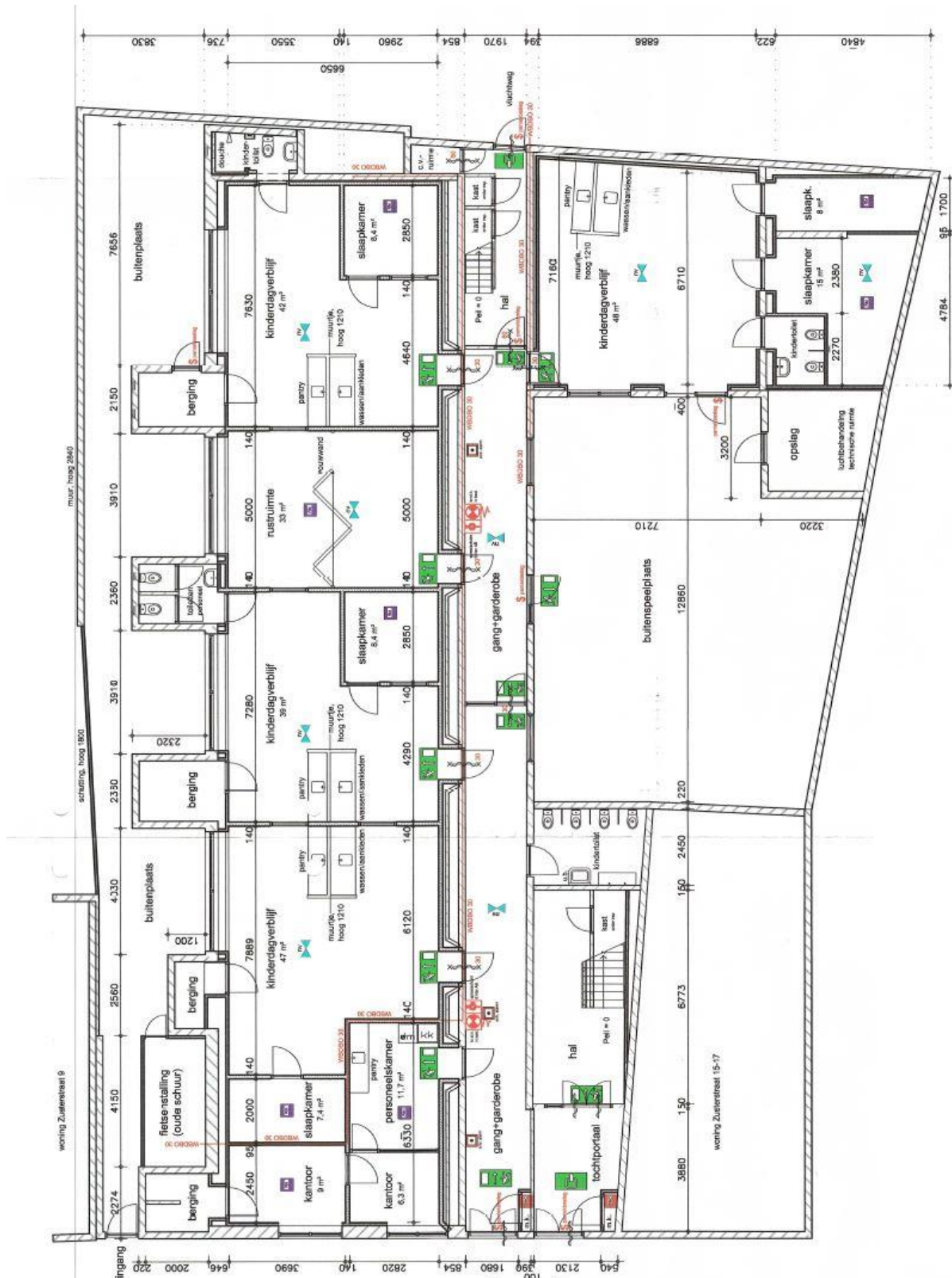
Kadastrale gemeente Gorinchem
 Sectie D
 Perceel 3935

kadaster

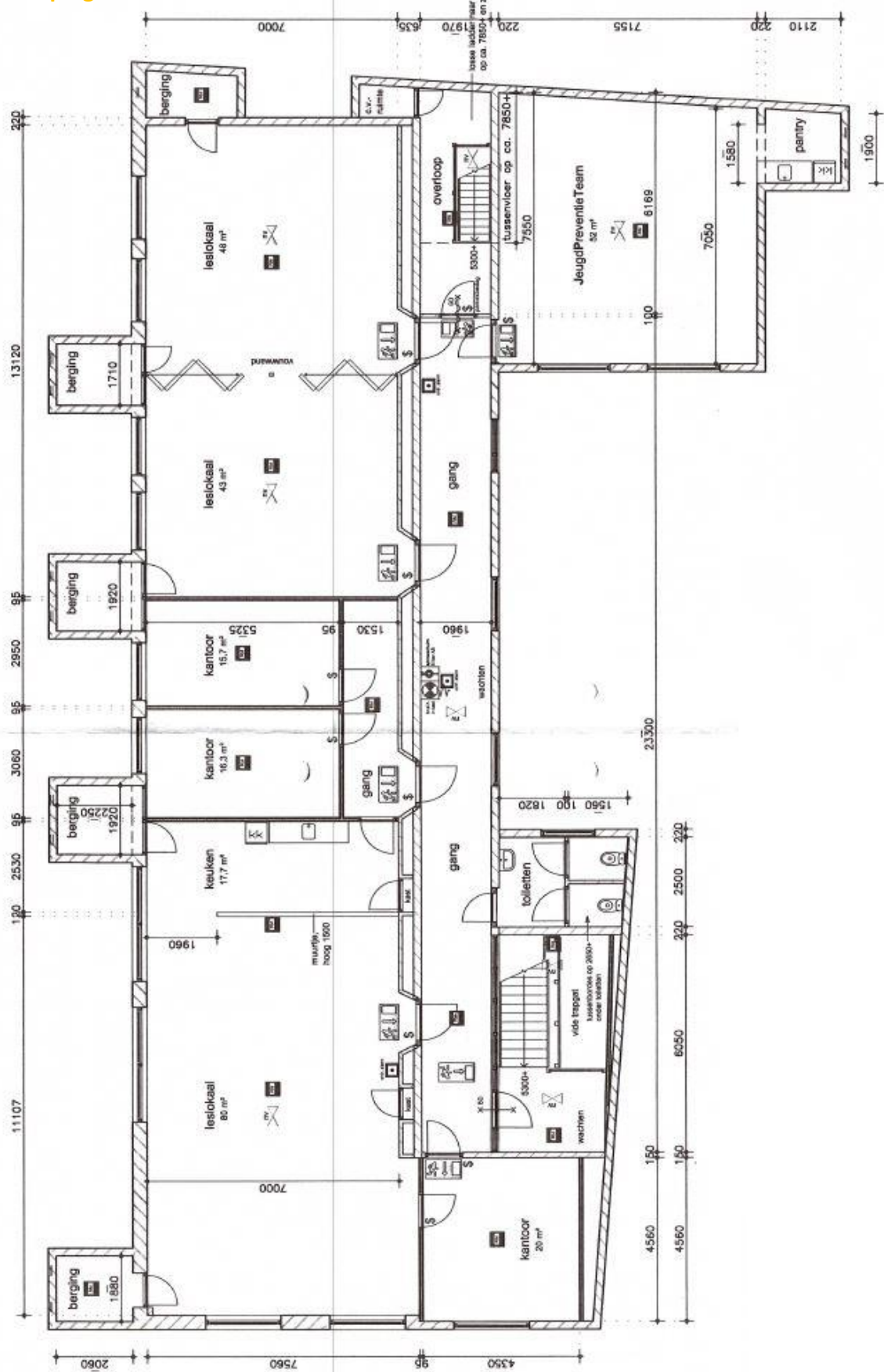


Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Begane grond



Eerste verdieping



Verkoopvoorwaarden

Uitgangspunten bij verkoop

Koopsom

€ 1.095.000,- kosten koper

Huurgegevens

Het pand is in verhuurde staat, conform de navolgende kerngegevens:

- aanvang huidige huurovereenkomst per 1 januari 2025
- huurperiode tot en met 31 december 2034
- eenmalige breakoptie voor huurder op 1 januari 2030
- verlenging telkens met 5 jaar
- opzegperiode 12 maanden
- huurprijs € 86.625 per jaar (vrij van btw)
- huurkorting in jaar 1: 15%, in jaar 2: 10% en in jaar 3: 5%
- huurbetaling per maand
- indexering jaarlijks per 1 januari.

Zekerheidstelling

Binnen 2 weken na ondertekening van de koopovereenkomst dient koper een waarborgsom te storten dan wel een bankgarantie af te geven bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom.

Aanvaarding

De onroerende zaak zal in de huidige staat, “as is, where is”, door verkoper worden geleverd en door koper worden aanvaard.

In de koopakte zal een aanvullende clause worden opgenomen, waarin wordt aangegeven dat het object niet zelf bij verkoper in gebruik is geweest.

De koper is op de hoogte dat perceel 3932 is belast met een recht van gebruik en bewoning. Er is tevens een erfdienstbaarheid gevestigd om te komen en te gaan naar de Zusterstraat.

Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule worden opgenomen.

Oplevering pand

In overleg

Verkoopprocedure

U wordt uitgenodigd om het object te bezichtigen. De relevante en bij verkoper beschikbare documenten, waaronder een biedingsformulier, worden aan u overhandigd.

Het uitbrengen van een bieding is mogelijk tot uiterlijk **31 oktober 2025 om 12.00 uur** bij Notariskantoor Arkelstad te Gorinchem

Voorbehoud verkoper

De verkoop van het object is altijd onder voorbehoud van het verkrijgen van goedkeuring van het college van Burgemeester & Wethouders van de Gemeente Gorinchem. Daarnaast behoudt de verkoper zich het recht voor van gunning, dat wil zeggen dat de verkoper wel of niet kan gunnen en dat de afweging van de argumenten m.b.t. de gunning voorbehouden zijn aan de verkoper.

Contact

Bezoekadres

Kleine Landtong 23 (0183) 30 40 50
4201 HL Gorinchem info@bmak.nl



Arjen Blokland

Bedrijfsmakelaar & Register
Taxateur - lid NVM Business

 (0183) 30 40 50

 06 25 49 29 06

 blokland@bmak.nl



Aart Piet Blokland

Bedrijfsmakelaar & Register
Taxateur - lid NVM Business

 (0183) 30 40 50

 06 86 87 82 93

 apblokland@bmak.nl



Hans de Groot

Bedrijfsvastgoedadviseur

 (0183) 30 40 50

 06 18 67 06 03

 degroot@bmak.nl

Deze informatiebrochure is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door B/mak Bedrijfsmakelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Alle opgegeven maten + oppervlakten zijn circa.