



Waalwijk, Grotestraat 48 & 48a

Grotestraat 48 & 48a
5141 HB Waalwijk, Noord-Brabant.

● Verkocht € 495.000,- k.k.

Karakteristieke vrijstaande woning (deels gemeentelijk monument) van in totaal circa 274 m² gelegen aan de Grotestraat te Waalwijk. Op korte afstand van het centrum (slechts drie minuten fietsafstand) waardoor de diverse winkel- en horecavoorzieningen uitstekend bereikbaar zijn. Het object verkeert in een degelijke staat van onderhoud.

Thans opgedeeld in twee separate wooneenheden met eigen huisnummer.

Grotestraat 48:

- circa 202 m²;
- verdeeld over begane grond en eerste verdieping;
- verhuurd aan vier arbeidsmigranten middels benodigde omgevingsvergunning;
- grotendeels voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing alsmede glas in lood voor de bovenramen;
- achterzijde voorzien van houten kozijnen met enkele beglazing;
- voorzien van een gezamenlijke keuken, douche en toilet op de begane grond en op de eerste verdieping zijn de vier kamers gelegen;
- in pandige bergruimte met daar de cv-combiketel (Remeha, 2016) ten behoeve van de verwarming en warmwatervoorziening;
- nieuwe Veluxdakramen op de verdieping.

Grotestraat 48a:

- circa 72 m²;
- verhuurd aan een gezin;
- voorzien van een cv-combiketel (2016) ten behoeve van de verwarming en warmwatervoorziening;
- voorzien van houten kozijnen met enkele beglazing en deze worden op korte termijn vervangen voor de dubbele beglazing.

In 2018/2019 hebben er diverse renovatiewerkzaamheden plaatsgevonden. Hierbij is er een nieuw dak aangebracht met isolatieplaten waarbij de originele dakpannen weer zijn gebruikt. De gevel is gezandstraald, opnieuw gevoegd en de zijgevel is gepotdekseld. Daarnaast is het terrein omheind middels een nieuwe gepotdekselde schutting en gaashekwerk. Verder wordt het schilderwerk aan de buitenzijde in 2019 uitgevoerd. Het geheel heeft daarmee een

authentieke uitstraling en dit gedeeltelijk gemeentelijk monument komt daarmee weer helemaal tot leven.

Er is een omgevingsvergunning afgegeven voor 'Huisvestingscategorie 1' waardoor verhuur aan maximaal vier personen is toegestaan. Na het afgeven van deze vergunning is het beleid gewijzigd en is binnen deze vergunning verhuur aan maximaal vijf personen toegestaan. Om aan vijf personen te verhuren moet wel een nieuwe omgevingsvergunning worden afgevraagd en tevens een gebruiksmelding worden gedaan. Er is reeds contact geweest met de gemeente hieromtrent en zij schatten in dat een dergelijke omgevingsvergunning zal worden afgegeven.

Door de verdere groei van één van de grotere werkgevers in Waalwijk, Bol.com, alsmede de aanleg van de Insteekhaven wordt een verdere aanwas van het aantal arbeidsmigranten in de stad verwacht. Conform de beleidsnotitie van de gemeente resteert er nog een opgave van 848 tot 1348 plaatsen kort verblijf en 355 tot 450 plaatsen middellang verblijf tot en met 2020. Het object ligt op slechts op acht minuten fietsafstand van het bedrijventerrein en heeft daarmee een mooie potentie voor de verhuur aan deze doelgroep.

Wij vragen u discreet om te gaan met deze presentatie en het beleggingspand in eerste instantie uitsluitend aan de buitenkant te bezichtigen. Er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat bezichtiging/inspectie en/of contact met de huurder uitsluitend in overleg met medewerkers van Beleggingspanden.nl kan geschieden.

Algemeen

Land	Nederland
Soort pand	Woning / appartement
Laatste wijziging	woensdag 6 november 2019

Pandinformatie

Perceeloppervlakte	984 m ²
Vloeroppervlakte	274 m ² <i>Het betreft hier nadrukkelijk geen metrage conform NEN 2580.</i>
Kadastraal	Gemeente Waalwijk, sectie D, nummer 3989
Eigendomssituatie	Volledig eigendom
Bouwjaar	1850
Bereikbaarheid	Uitstekend

Contractinformatie

Deze pandpresentatie is samengesteld door Beleggingspanden.nl op woensdag 6 november 2019 om 9:31 uur.
Deze presentatie is met zorg samengesteld uit informatie die van de aanbieder van het beleggingspand afkomstig is.
Beleggingspanden.nl biedt deze informatie daarom aan zonder enige vorm van garantie of aanspraak op juistheid en volledigheid.
Beleggingspanden.nl biedt zelf geen onroerend goed aan. Deze presentatie is een uitnodiging om via Beleggingspanden.nl met de aanbieder van het beleggingspand in contact te komen.

Huursituatie

Volledig verhuurd

Huurgegevens

Adres	Bruto huur p/m	Bruto huur p/j
Grotestraat 48	€ 425,-	€ 5.100,-
Grotestraat 48	€ 425,-	€ 5.100,-
Grotestraat 48	€ 425,-	€ 5.100,-
Grotestraat 48	€ 425,-	€ 5.100,-
Grotestraat 48a	€ 950,-	€ 11.400,-
Totaal	€ 2.650,-	€ 31.800,-

Kosten per jaar:

Gas en elektra: € 3.283,58

Water: ca. € 200,-

Totaal: € 3.483,58

Totale huuropbrengst na aftrek van kosten: € 28.316,42 per jaar

Verhuurder is contractant met de leveranciers van gas, water en elektra. De huurders zijn zelf contractant met een leverancier voor internet en tv. De servicekosten worden niet verrekend.

Huurders

Vier particulieren en een gezin.

Investeringsprofiel**Huursom**

€ 28.316,- per jaar

Koopsom

€ 495.000,- k.k.

Factor

17,5

Overig**Aanvullende informatie****Servicecontracten:**

Voor de cv-ketels zijn onderhoudscontracten afgesloten.

Algemeen:

Gemeente Waalwijk

Internet: www.waalwijk.nl

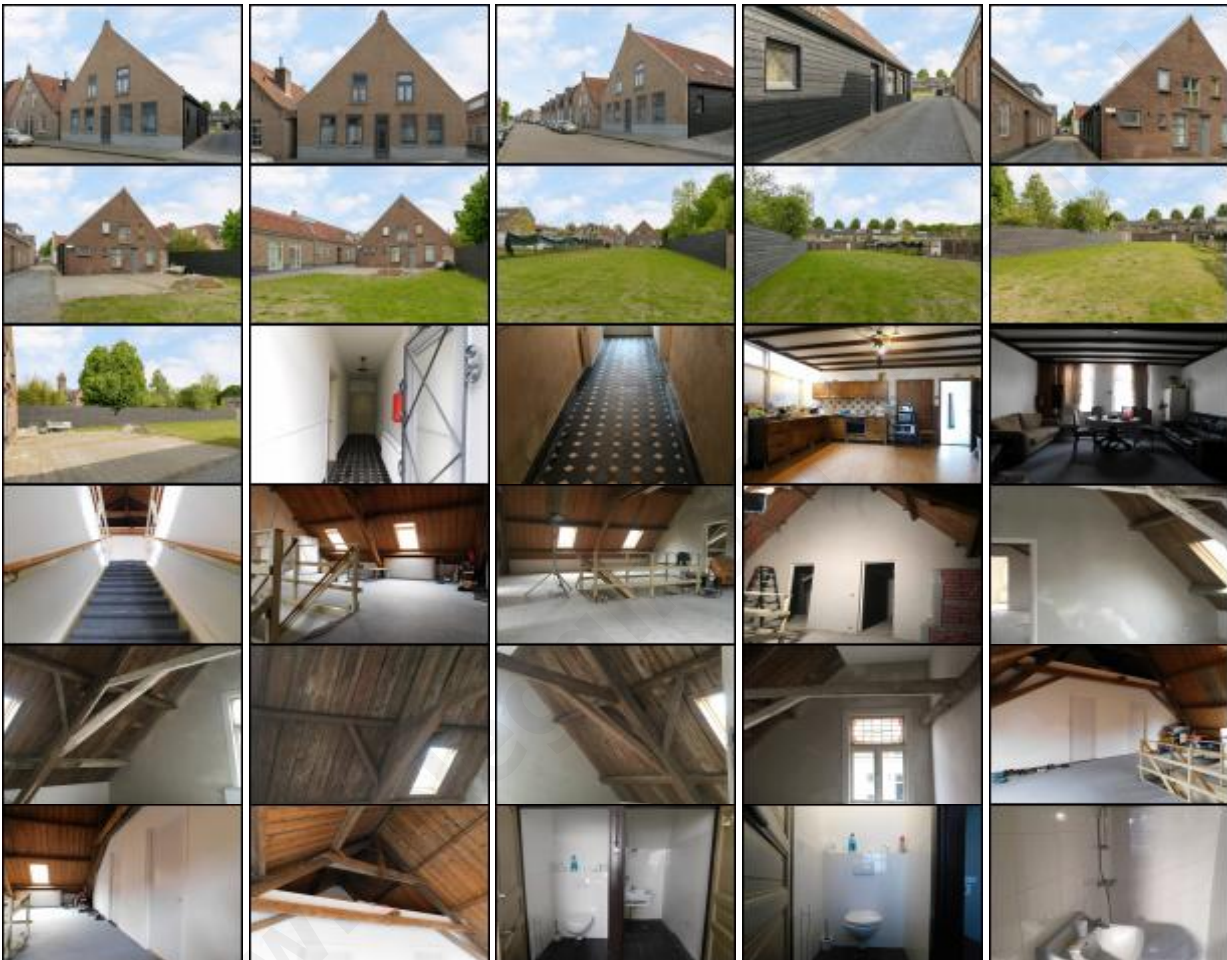
Inwoners: ca. 47.000

Oppervlakte: ca. 67 km²**Contact**

Aanbieder

Beleggingspanden.nl
de heer Karel Hienekamp
Laan der Hesperiden 68
1076 DX AMSTERDAM
Telefoon: 030 - 225 31 12

Foto's



Kaart

De kaart van dit object is op de website beschikbaar.

Deze pandpresentatie is samengesteld door Beleggingspanden.nl op woensdag 6 november 2019 om 9:31 uur.
Deze presentatie is met zorg samengesteld uit informatie die van de aanbieder van het beleggingspand afkomstig is.
Beleggingspanden.nl biedt deze informatie daarom aan zonder enige vorm van garantie of aanspraak op juistheid en volledigheid.
Beleggingspanden.nl biedt zelf geen onroerend goed aan. Deze presentatie is een uitnodiging om via Beleggingspanden.nl met de aanbieder van het beleggingspand in contact te komen.