



## Veenendaal, Hoofdstraat 25, Fluiterstraat 4 A en 4 B

Hoofdstraat 25, Fluiterstraat 4 A en 4 B  
3901 AB Veenendaal, Gelderland.

● Te koop € 850.000,- k.k.

Een winkelruimte en twee volledig gerenoveerde appartementen van in totaal circa 389 m<sup>2</sup> gelegen aan de Hoofdstraat, het winkelhart van Veenendaal.

Absolute A1 locatie, gerenoveerde winkel/woonruimte ligt midden in het kerngebied van Veenendaal, tussen de beide entrees van winkelcentrum Passage/Corridor.

Werkelijk alles is onder handen genomen en nieuw geplaatst, t.w. de puien, gehele elektra in de twee appartementen welke per laag zijn gescheiden met nieuwe meterkasten, de combi-ketel, vloeren, sanitair, keuken en de leidingen.

Mooi beleggingsobject, uitstekende verhuurmogelijkheden. Bruto verhuur realiseerbaar van € 50.000 per jaar.

Het complex kan kadastraal worden gesplitst.

### Winkel

De winkelruimte heeft een frontbreedte van ca 4 meter, winkeloppervlakte totaal van 126 m<sup>2</sup>. Nog mogelijkheden om dit verder uit te breiden. Achterzijde, keuken, toilet en opslagruimte van ca 98 m<sup>2</sup>.

De aangeboden winkelruimte ligt midden bij de grote ketens zoals Vodafone, Hunkemöller, Zeeman, Only, Douglas, Sneakers, ICI Paris, KPN, Hema, Jack & Jones, etc.

Het uitgebreide winkelaanbod, ruime en uitstekende parkeervoorzieningen, sfeervolle horeca en culturele activiteiten bieden veel consumenten een gezellig dagje shoppen in het centrum van Veenendaal.

### Afmetingen

Winkel 29,4 x 4,3 = 126,4 m<sup>2</sup>

Magazijn/werkplaats 25,2 x 3,9 = 98,3 m<sup>2</sup>

### Woonappartementen

#### Appartement 1 Fluitersstraat 4A (ca. 70 m<sup>2</sup>)

Gelegen op de eerste woonlaag. Helemaal instapklaar, via trap aan de achterzijde, Fluitersstraat bereikbaar gerenoveerd appartement met dakterras, luxe nieuwe keuken met diverse inbouwapparatuur en cv-ketel, eetkeuken (20 m<sup>2</sup>) , portaal naar separaat toilet, nieuwe luxe badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel en wasmachine-aansluiting.

De woning is volledig gestukt en voorzien van nieuw elektra. Slaapkamer van 9 m<sup>2</sup>, royale sfeervolle woonkamer van 27 m<sup>2</sup> met levendig zicht op de winkelstraat, sfeervolle open haard.

Extra's: nieuw laminaatvloer, mooie hoge plinten, vernieuwde inbouwverlichting.

#### Afmetingen Appartement 1

Woonkamer 7,2 x 3,8 = 27,3 m<sup>2</sup>

Keuken 4,9 x 4,1 = 20 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 1 3,7 x 2,4 = 8,9 m<sup>2</sup>

Badkamer 2,3 x 2,0 = 4,6 m<sup>2</sup>

#### Appartement 2 Maisonnette Fluitersstraat 4B (ca. 95 m<sup>2</sup>)

Gelegen op de tweede en derde woonlaag, volledig gerenoveerd maisonnette-woning, entree via terras, eetkeuken, luxe nieuwe keuken met diverse inbouwapparatuur, portaal naar badkamer met toilet, inloopdouche en dubbele wastafel. Spiltrap naar de tweede verdieping. Twee slaapkamers met toegang tot balkon. Sfeervolle woonkamer met zicht op de winkelstraat.

#### Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbaar, royale werkkamer met opstelling voor de wasmachine, separate kast voor de cv-ketel. Middels openslaande deuren toegang tot toekomstig dakterras.

#### Afmetingen Appartement 2

Woonkamer 4,4 x 3,8 = 16,7 m<sup>2</sup>

Keuken 4,0 x 3,6 = 14,4 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 1 3,4 x 2,6 = 8,8 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 2 3,5 x 2,6 = 9,1 m<sup>2</sup>

Badkamer 2,3 x 2,3 = 5,3 m<sup>2</sup>

Werkkamer 4,7 x 4,1 = 19,3 m<sup>2</sup>

*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 / winkelpand
Laatste wijziging	dinsdag 22 september 2020

## Pandinformatie

Perceeloppervlakte	268 m <sup>2</sup>
Vloeroppervlakte	389 m <sup>2</sup> <i>Het betreft hier nadrukkelijk geen metrage conform NEN 2580.</i>
Kadastraal	Gemeente Veenendaal, sectie D nummer 4159
Eigendomssituatie	Volledig eigendom
Bouwjaar	1910
Bereikbaarheid	Goed.
Energielabel	C

## Contractinformatie

Huursituatie	Gedeeltelijk verhuurd <50%
Huurgegevens	<b>Hoofdstraat 25 (winkel)</b> Ingangsdatum: 1 oktober 2020 Huurprijs: € 24.000,- per jaar, te vermeerderen met btw  <b>Fluiterstraat 4 A en 4 B (appartementen)</b> Beschikbaar voor verhuur. Prognose huurprijs: € 26.000,- per jaar

## Investeringsprofiel

Huursom	€ 50.000,00 per jaar, deels te vermeerderen met btw.
Koopsom	€ 850.000,- k.k.
Factor	17,0

## Overig

Deze pandpresentatie is samengesteld door Beleggingspanden.nl op dinsdag 22 september 2020 om 13:21 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.

## Aanvullende informatie

### Servicecontracten:

Er zijn geen over te nemen servicecontracten.

### Algemeen:

Gemeente Veenendaal

Internet: [www.veenendaal.nl](http://www.veenendaal.nl)

Inwoners: ca. 64.250

Oppervlakte: ca. 19,7 km<sup>2</sup>

---

## Contact

### Aanbieder

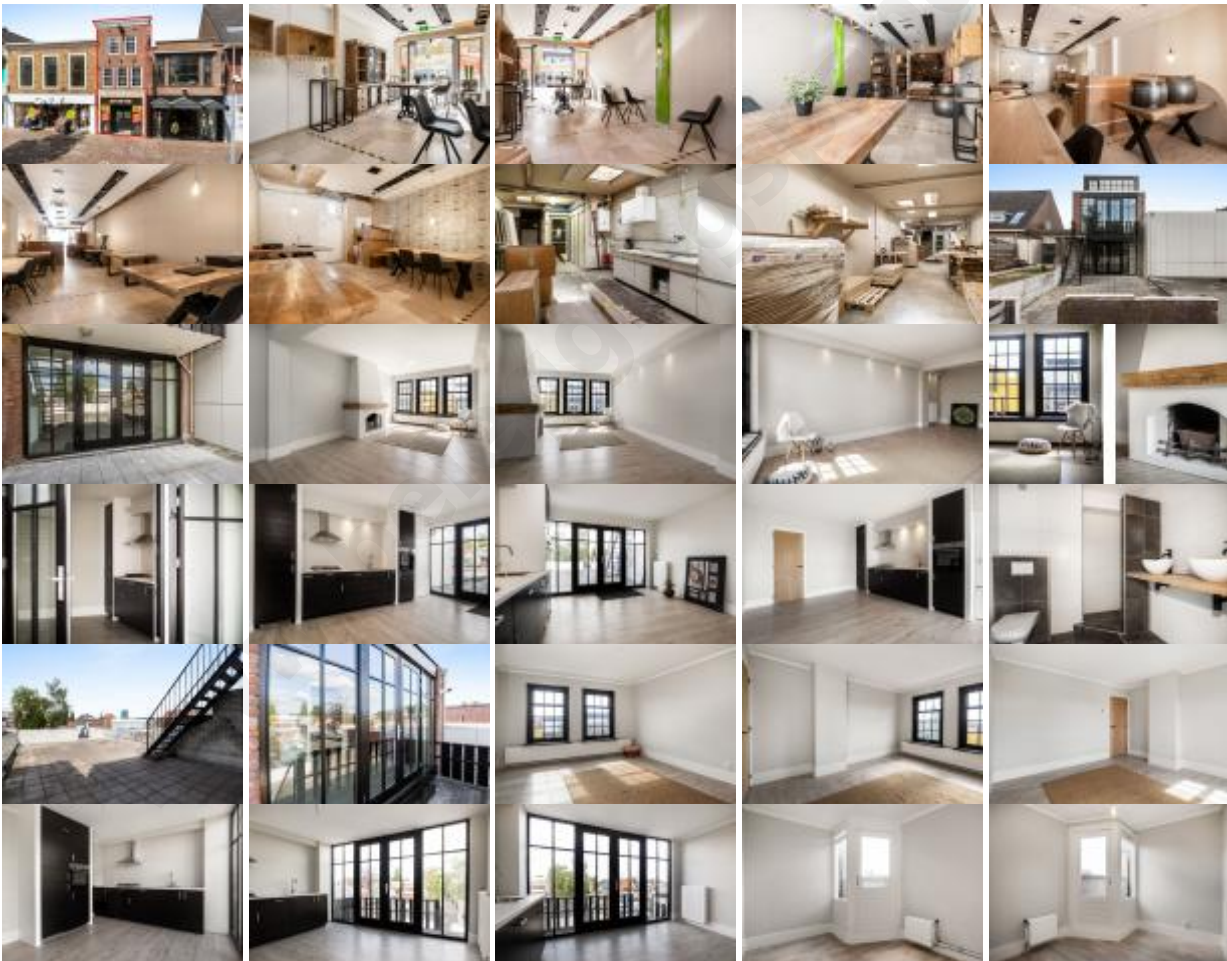
**Beleggingspanden.nl**

Algemeen

Telefoon: 030 - 225 31 12

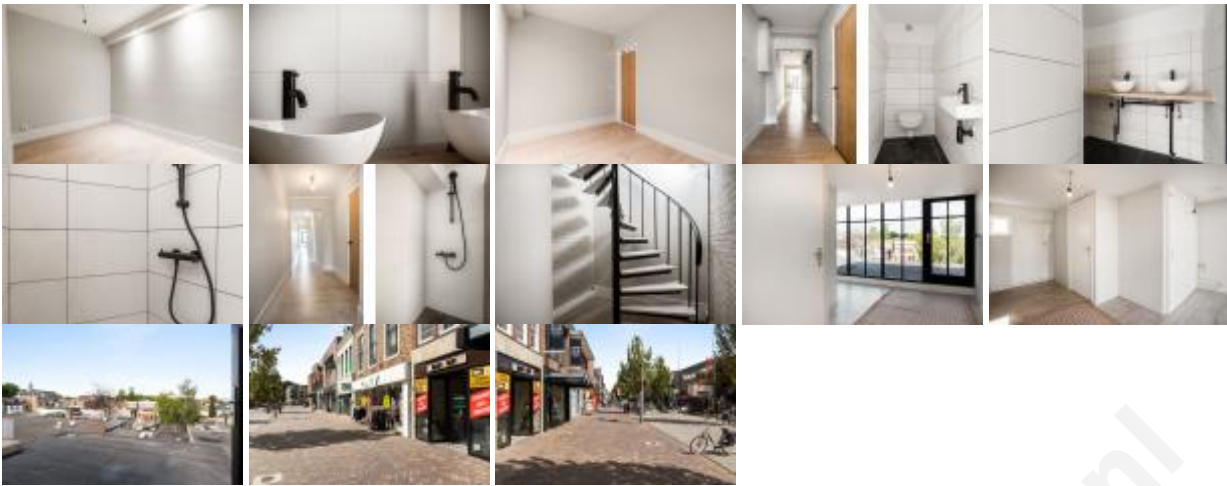
---

## Foto's



---

Deze pandpresentatie is samengesteld door Beleggingspanden.nl op dinsdag 22 september 2020 om 13:21 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.



## Kadastraal



## Plattegronden



## Kaart

*De kaart van dit object is op de website beschikbaar.*