



Plaatsnaam : DORDRECHT
Adres : VRIESESTRAAT 73A

HUURPRIJS € 1.500,- EXCL. BTW P.M.



TYPE AANBOD	: Huur
SOORT AANBOD	: Winkelruimte
VLOEROPPERVLAKTE WINKELRUIMTE	: Ca. 58 m ² incl. ca. 15 m ² secundaire ruimte
BESCHIKBAAR	: In overleg, mogelijk vanaf ca. oktober 2023

Altijd al franchisenemer willen zijn van een internationale horecaketten? Of altijd al zelf een kleinschalige horecazaak willen starten? Dan is dit mogelijk een uitgelezen kans voor u!

Markante winkelruimte met chique uitstraling door hoge glazen winkelpui met stoere dubbele deuren en een hoog plafond, gelegen in het midden van de gezellige Vriesestraat die direct aansluit op de Sarisgang, waar op vrijdag en zaterdag de weekmarkt wordt gehouden. Het pand is ca. 58 m² groot (inclusief ca. 15 m² secundaire ruimte). Hoog plafond van ca. 3.20 m. Uitermate geschikt pand voor kleinschalige (horeca) ondernemers die een luxe uitstraling ambiëren en op een goede locatie willen zitten. De ruimte is uiteraard ook geschikt voor detailhandel. Het opleveringsniveau ('aangekleed' of casco) is afhankelijk van de uiteindelijke bestemming (horeca of winkel).

Met Subway, locatie Vriesestraat, is een prima boterham te verdienen als deze formule door u op deze locatie voortgezet wordt. Het is geen verplichting om de Subway formule op deze locatie voort te zetten, en andere eigen vorm van horeca is ook mogelijk.

LOCATIE/BEREIKBAARHEID

Per auto

De winkelruimte is gelegen aan een wandelstraat binnen het autoluw gebied met cameratoezicht/kentekencheck.

Per OV

De bereikbaarheid per OV is goed mede door de aanwezigheid van een regionaal busstation en NS station Dordrecht Centraal op loopafstand.

VLOEROPPERVLAKTE

Ca. 58 m² incl. ca. 15 m² secundaire ruimte.

INDELING

Horeca-/ winkelruimte met een achtergelegen secundaire ruimte (o.a. spoelkeuken en een toilet).

VOORZIENINGEN & INSTALLATIES

- Stijlvolle grote aluminium entree pui met isolerende beglazing en dubbele deur;
- Meterkast met 12 groepen, 3 krachtgroepen en een hoofdschakelaar;
- Luchtgordijn boven entree winkel;
- Glasvezelaansluiting;
- Diverse wandcontactdozen elektra;
- Verlaagd systeemplafond;
- Tegel-/ plavuizen vloer;
- Toilet met voorportaal met fontein in voorportaal, toiletruimte met hangcloset (geheel betegelde wanden en een plavuizen vloer).

PARKEREN

- Langs de openbare weg betaald parkeren bij parkeermeter en vergunninghouders;

VERVOLGBLAD PRESENTATIE

- In de parkeergarages Drievriendenhof, Visstraat, Achterom of Veemarkt.

HUURPRIJS

€ 1.500,- excl. btw per maand.

Huur te voldoen bij vooruitbetaling per maand (automatische incasso).

OMZETBELASTING / BTW

Het betreft hier met btw/ omzetbelasting belaste verhuur.

SERVICEKOSTEN

Er zijn geen servicekosten verschuldigd. Huurder is self-supporting. Huurder verplicht zich jegens verhuurder om 1x per jaar het lichtgordijn te laten onderhouden door een erkende installateur.

Bijkomende kosten

Huurder gerelateerde kosten/belastingen o.a. onroerende zaakbelasting gebruikersgedeelte, rioolrecht, watersysteemheffing, reclamebelasting binnenstad en dergelijke zullen, voor zover huurder daar niet rechtstreeks voor aangeslagen wordt, door de verhuurder aan huurder worden doorberekend. Verder geen bijzondere bijkomende kosten.

HUURPRIJSAANPASSING

Jaarlijks, op basis van de wijziging van het maandprijsindex- cijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks Alle Bestedingen (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

HURTERMIJN

5 jaar.

VERLENGINGSTERMIJN

5 jaar.

OPZEGTERMIJN

1 jaar voor ommekomst van een lopende huurtermijn.

BETALINGEN

Huurprijs en btw per maand vooruit te betalen.

ZEKERHEIDSTELLING

Een waarborgsom/ bankgarantie ter grootte van een betalingsverplichting van drie maanden, inclusief btw.

HUUROVEREENKOMST

Standaard huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte ex artikel 7 290 BW, volgens het ROZ-model.

AANVAARDING

In overleg, mogelijk vanaf oktober 2023.

OVERNAME

- De huidige huurder biedt onderstaande zaken ter overname aan:
 - Is er een partij die Subway wil voort zetten of wil een partij een andere horeca variant starten dan is er een overnamesom van € 5.000,- incl. het nieuwe kassasysteem (sept. 2022) en van € 3.000,- excl. het nieuwe kassasysteem, als hierin interesse is.
De roerende zaken betreffen o.a.:
 - baliecounter (nov. 2022, nieuwe motor)
 - vriezer (april 2023, nieuwe motor)
 - koelcel (feb. 2022, nieuwe motor)
 - broodjeskast
 - oven/ proofers
 - speedoven
 - magnetron
 - spoelunit winkel
 - 3 sectie spoelunit werkruimte
 - preparatie table
 - rvs blad met eronder 2 koelingen
 - meubilair
 - airconditioning winkel (Mitsubishi)
 - elektrische boiler van Bosch (2023)

BESTEMMING

Vigerend bestemmingsplan: Historische Binnenstad. Het bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 22 februari 2011 en met ingang van 26 mei 2011 in werking getreden. Sinds 15 augustus 2012 is het bestemmingsplan onherroepelijk. Enkel bestemming: 'Centrum'. Dubbel bestemming: 'Beschermd stadsgezicht'.

Informeer bij Zoomer Makelaardij voor de bestemmingsomschrijving en verdere regelgeving.

BIJZONDERHEDEN

- Elke huurder behoeft de goedkeuring van verhuurder.
- Aanbrengen gevelreclame in overleg met en na toestemming van verhuurder en met omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders (ligging in een gebied dat is aangewezen tot beschermd stadsgezicht).
- Als eventueel nieuwe franchisenemer van Subway op deze locatie dient u rekening te houden met een geschatte investering van € 100.000,- voor het re-stylen van de huidige/ verouderde huisstijl naar de nieuwe inrichtingsnorm 'Fresh forward'. Aan welke condities een nieuwe Subway franchisenemer dient te voldoen kunt u terugvinden op www.subway-franchise.nl

LOCATIEKAART

