

Per e-mail d.d. 21-10-2021

Beste heer [REDACTED]

Op jou verzoek heb ik vrijdag 15 oktober de waarde en verkoopbaarheid bepaald van Steenovensebaan 29a te Dorst. Aan de hand van mijn waarneming, ervaring, een berekening en de situatie heb ik een oordeel gevormd over de verkoopwaarde.

Op basis van deze waarneming zou de reële waarde van de woning met de bestemming burgerwoning naar mijn mening tussen de € 750.000,- en € 800.000,- vertegenwoordigen in de huidige markt, echter betreft het hier een woonhuis met de bestemming "plattelandswoning" (voorheen bedrijfswoning), dit is waarde drukkend om deze reden waarden wij de woning af met 15%, dit betekent dat de woning een reële waarde vertegenwoordigd tussen de € 640.000,- en € 680.000,-.

Het belendende perceel (H 905) agrarische grond (ca. 1.415m²) met de huidige invulling weide, waardeer ik op ca. € 10 p/m² dat betekent dat dit perceel een reële waarde vertegenwoordigd van ca. € 15.000,-.

Dit betreft beslist geen taxatie maar is een onderbouwd waarde advies.

Hopende je hiermee volledig te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



[REDACTED]
Register Makelaar Taxateur
Wonen & Bedrijfsmatig
Vastgoed
5.1.2.e Rijen



Vergelijkbaar object Vaartweg 137 Dongen

Ten aanzien van de planontwikkeling Steenovensebaan 29 van agrarisch naar horeca is een vergelijkbaar object in de verkoop in het buitengebied van Dongen, op hemelsbreed 6 kilometer afstand.

Vaartweg 137 Dongen, hierna Vaartweg, betreft een horecapand met bedrijfswoning op een perceel van 2.130 m² waarvan 75% bebouwd mag worden conform het bestemmingsplan.

Planologisch-juridisch kan het object Vaartweg onderverdeeld worden in:

- 1.597,5 m² bebouwd
- 532,5 m² onbebouwd

Het object Vaartweg staat reeds langer dan een half jaar te koop voor € 595.000 k.k.

Er mag worden aangenomen dat het overgrote deel van de waarde van het object wordt bepaalt door de 'bebouwde' oppervlakte en niet door de onbebouwde oppervlakte.

Het object Steenovensebaan betreft in totaal circa 3.800 m² waarvan 1.505 m² bebouwd mag worden inclusief bedrijfswoning. De locatie kan derhalve worden onderverdeeld in:

- 1.505 m² bebouwd
- 2.295 m² onbebouwd

Qua bebouwde oppervlakte komt Steenovensebaan (op 92 m² na) overeen met Vaartweg en is dus vergelijkbaar. Qua onbebouwde oppervlakte is sprake van een (verschil) toename van 1.763 m². Steenovensebaan heeft een grotere oppervlakte 'onbebouwd' omdat in tegenstelling tot Vaartweg geparkeerd moet worden achter het bedrijf. Hierdoor is sprake van een oprit met een oppervlakte van circa 400 m² waarbij bijvoorbeeld bij Vaartweg direct naast de locatie geparkeerd kan worden zonder oprit.

Door het 'robuust'/'vierkant' maken van het bouwvlak Steenovensebaan is tevens een dierenweide met een oppervlakte van circa 500 m² gelegen binnen het bouwvlak.

Hierdoor is een verschil van circa 900 m² tussen beide objecten al te verklaren door omgevingsfactoren die inherent zijn aan de waarde voor de bedrijfslocatie.

Resteert een verschil van circa 863 m² 'onbebouwd' ten gunste van object Steenovensebaan verminderd met 92 m² minder 'bebouwingsmogelijkheden' t.o.v. Vaartweg.

Gezien een bebouwde vierkante meter meer waard is dan een onbebouwde vierkante meter zal dit elkaar gedeeltelijk compenseren. Daarbij dient te worden opgemerkt dat object Vaartweg al zeer lange tijd te koop staat en daardoor de uiteindelijke verkoopwaarde hoogstwaarschijnlijk lager zal zijn dan de getoonde verkoopprijs. De uiteindelijke verkoopprijs bij een horeca-object is dan ook sterk afhankelijk van de ondernemer en het succes van de zaak ("goodwill").

Conclusie

Gezien de beide locaties qua 'bebouwde oppervlakte' nagenoeg vergelijkbaar zijn. Het overgrote deel van de waarde van horecaobjecten wordt bepaalt door de 'bebouwde' oppervlakte (hoeveelheid mensen per m²). Én het object Vaartweg nog niet daadwerkelijk verkocht is, is het rechtvaardig om voor het object Steenovensebaan een evengrote planologische-juridische waarde aan te houden à € 595.000,-



foto's 42

[Alle media](#)

Vaartweg 137

5106 NC Dongen

€ 595.000 k.k.

Omschrijving

Object

Horeca gelegenheid met bovenwoning en achterliggende zalen.

Oppervlaktes

Het bebouwd oppervlak is circa 930 m².

Indeling

Entree met toegang tot de cafe en bijlartzal, hierachter ligt de keuken en een grote zaal. Vanuit het cafe is de bovenwoning toegankelijk welke beschikt over grote huiskamer keuken badkamer en diverse slaapkamers

Bestemming

De Gemeente Dongen heeft bij verkoper aangegeven open te staan voor andere functies. Welke procedure hiervoor doorlopen moet worden hangt af van het toekomstige gebruik.

Vraagprijs

€ 595.000,- kosten koper. Dit is nadrukkelijk exclusief het aangrenzende grasland. De prijs hiervan is op aanvraag

BTW

Niet van toepassing

Aanvaarding

In overleg

Zekerheidstelling

Waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom

Koopovereenkomst

Koopovereenkomst op basis van standaardmodel van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM) aangevuld met bijzondere voorwaarden vanuit het Bisdom.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 595.000 kosten koper
Aangeboden sinds	6+ maanden
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Eigendomsituatie	Volle eigendom

Overname

Personeel	Nee
-----------	-----

Bouw

Hoofdfunctie	Horeca
Soort horeca	Café en zaaiencentrum
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1961-1990

Oppervlakten

Oppervlakte	900 m ²
Verkoopvloeroppervlakte	800 m ²
Perceel	2.130 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	1 bouwlaag
Gelegen op	Begane grond

Energie

Energie label	Niet beschikbaar
---------------	------------------

Omgeving

Ligging	In woonwijk
---------	-------------

Omgeving

Buitengebied Klein Dongen/Dongen-Vaart, Dongen

[Treinstation](#)

[Bushalte](#)

Supermarkt

Ontdek locaties in de buurt

Kaart



Open grotere kaart

Reistijd

Krijg inzicht in de bereikbaarheid van dit object vanuit bijvoorbeeld een openbaar vervoer station of vanuit een adres.

Locatie toevoegen

Vergelijkbaar in de buurt



Brinkstraat 7
9467 PD Anloo
€ 489.000 k.k.

[Meer horeca in Dongen](#)

KIN Bedrijfsmakelaars

Telefonisch bereikbaar tot 17:30

[Toon telefoonnummer](#)

[Contact met de makelaar](#)

[Plan een bezichtiging](#)