

dé **VASTGOED EXPERTS**



Transparant en betrokken

TE KOOP
iconisch pand
in Rotterdam-
Kralingseveer



Vraagprijs € 795.000 k.k.

Ijsselmondselaan 290a-292 en Zebrastraat 1-3 te Rotterdam

www.devastgoedexperts.nl

ICONISCH PAND

COMBINATIE VAN FUNCTIES,
KANSEN EN GEBORGENHEID

Op een markante hoeklocatie in de wijk Kralingseveer bevindt zich dit multifunctionele object met horecafunctie op de begane grond en twee zelfstandige woningen op de verdieping. Al ruim drie decennia vormt dit pand een vaste waarde in de omgeving. Niet alleen door zijn opvallende verschijningsvorm en de commerciële zichtbaarheid, maar ook door het bewezen gebruik als vertrouwde horecalocatie.

Deze combinatie van horeca en wonen, op een juridisch-planologisch unieke locatie, maakt het pand aantrekkelijk voor uiteenlopende doelgroepen: beleggers die op zoek zijn naar een stabiel en schaalbaar object, ondernemers die wonen en werken willen combineren, of eindgebruikers met ontwikkelambitie.



CAFÉ / SNACKBAR

De commerciële begane grond bestaat uit een doordacht ingedeelde combinatie van een café en een snackbar met eigen entrees. Hoewel functioneel gescheiden, zijn de ruimten onderling verbonden, wat gezamenlijke personeelsinzet mogelijk maakt.

De interne zonering is logisch en efficiënt: zitgelegenheid binnen en buiten, een bar, aparte balie voor de snackbar, een ruime en professioneel ingerichte keuken, gescheiden toiletgroepen, opslag, en directe aansluiting op een praktische achterom. Deze achterzijde biedt toegang tot de berging, koelruimte en de keuken, wat bevoorrading efficiënt en bedrijfslogistiek eenvoudig maakt.

Aan de voorzijde ligt een terras van circa 50 m², dat aansluit op het openbare straatbeeld en volop gebruiksmogelijkheden biedt.



Grootte

Ten behoeve van de verkoop is er een meetrapport opgesteld. In het meetrapport valt een Bruto Vloeroppervlakte (BVO) van 217 m² te lezen met een totale commerciële ruimte van circa 192,3 m² verhuurbaar vloeroppervlak (VVO).

De VVO is als volgt onderverdeeld:

- 128,0 m² VVO bedrijfsruimte;
- 15,6 m² VVO verkeersruimte;
- 48,7 m² VVO ondersteunende ruimte.

De maatvoering is gebaseerd op een meetrapport conform NEN 2580.



WONEN

Op de eerste verdieping bevinden zich twee zelfstandige woningen met een totaal gebruiksoppervlak van circa 145 m² GBO. Beide woningen beschikken over een eigen entree aan de straatzijde, goede daglichttoetreding en een functionele, logische plattegrond.

Het appartement links meet circa 61 m² GBO en beschikt over een woonkamer, slaapkamer, badkamer, keuken en een balkon van circa 7,5 m². Deze woning is verhuurd voor € 850 per maand, inclusief € 150 servicekosten. Een huurverhoging is reeds aangekondigd per 1 juli 2025.

Het appartement rechts heeft een oppervlakte van circa 84 m² GBO en wordt vrij van gebruik opgeleverd. De woning is toegankelijk via een centrale overloop en beschikt over een ruime woonkamer met open keuken en prettige daglichtinval, een ruime badkamer met natuurlijke lichtinval via een daklicht voor een mix van comfort en privacy, een multifunctionele kamer (thans in gebruik als kantoor), en een separate slaapkamer. Deze opzet biedt volop ruimte voor eigen bewoning, verhuur of herinrichting naar wens.

Kralingseveer

Locatie en bereikbaarheid

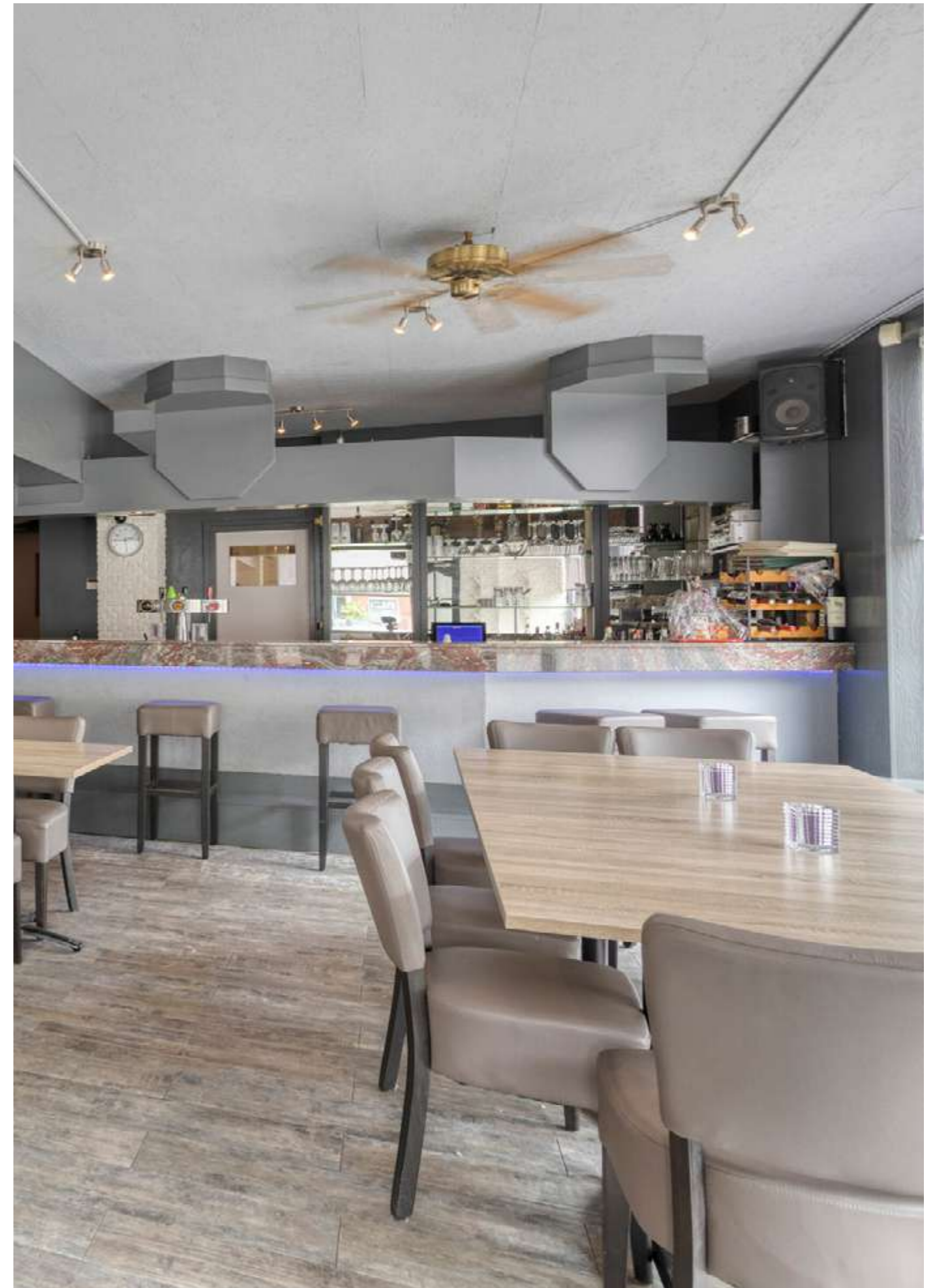
Kralingseveer is een kleinschalige, rustige wijk met een herkenbare structuur, direct grenzend aan Capelle aan den IJssel en gelegen aan de oostrand van Rotterdam. De omgeving is goed ontsloten via de A16 en A20, met openbaar vervoer op loopafstand: een bushalte ligt direct voor de deur, de Rivium ParkShuttle is binnen enkele minuten te bereiken, en metrostation Capelsebrug ligt eveneens op loopafstand.

Het nabijgelegen Rivium transformeert de komende jaren tot een hoogwaardige stedelijke woon-werkomgeving met circa 5.000 woningen en 7.000 nieuwe bewoners. Deze ontwikkeling versterkt de commerciële potentie van het pand aanzienlijk, zowel qua klandizie als waarde technisch.

Bestemming en gebruik

Het object valt onder de bestemming 'Wonen' met een specifieke functieaanduiding 'horeca' (artikel 19 van het geldende bestemmingsplan). Op de begane grond is horeca toegestaan op de adressen IJsselmondselaan 290b-292 en Zebrastraat 3. In Kralingseveer komt deze functieaanduiding slechts drie keer voor, waarmee het pand een uitzonderingspositie inneemt.

Dankzij deze combinatie van woon- en horecamogelijkheden is het object juridisch flexibel inzetbaar voor meerdere exploitatievormen en ontwikkelrichtingen.



Procedure en vraagprijs

Het object wordt aangeboden via een biedingsprocedure. De vraagprijs bedraagt € 795.000 kosten koper. Aanvaarding en oplevering geschieden in overleg met verkoper.

Op aanvraag kan toegang worden verkregen tot de digitale dataroom. Hierin is het volledige verkoopdossier beschikbaar, inclusief eigendomsinformatie, meetrapport (NEN 2580), kadastrale gegevens, bestemmingsplangegevens, huurovereenkomsten, plattegronden en overige juridische en bouwtechnische stukken. Zo bent u vooraf volledig en zorgvuldig geïnformeerd.

In de koopovereenkomst wordt een "as is, where is"-clausule opgenomen. Deze houdt in dat het object wordt verkocht zoals het zich op het moment van levering bevindt, zonder garanties ten aanzien van bouwkundige staat of feitelijk gebruik.

Financieel

De commerciële ruimte op de begane grond is verhuurd voor € 2.264,20 per maand, geen servicekosten. De huurindexatie is reeds aangekondigd per 1 juli 2025.

Het appartement links is verhuurd voor € 850 per maand, inclusief € 150 servicekosten. Ook hiervoor is een huurverhoging per 1 juli 2025 aangekondigd.

Het appartement rechts wordt vrij van gebruik opgeleverd en is direct beschikbaar voor verhuur, eigen bewoning of herontwikkeling.

De huidige gebruikssituatie levert een solide basisopbrengst met op korte termijn potentie tot verhoging, afhankelijk van exploitatie en (her)verhuur.

Kenmerken

Volledige adres:

IJsselmondselaan 290a-292
3064 AV Rotterdam /
Zebrstraat 1-3
3064 LR Rotterdam

Kadastrale gegevens/ bestemming

- Kralingen H 401, 124 m²
- Kralingen H 402, 160 m²
- Bestemming: wonen met functieaanduiding horeca

Procedure en vraagprijs

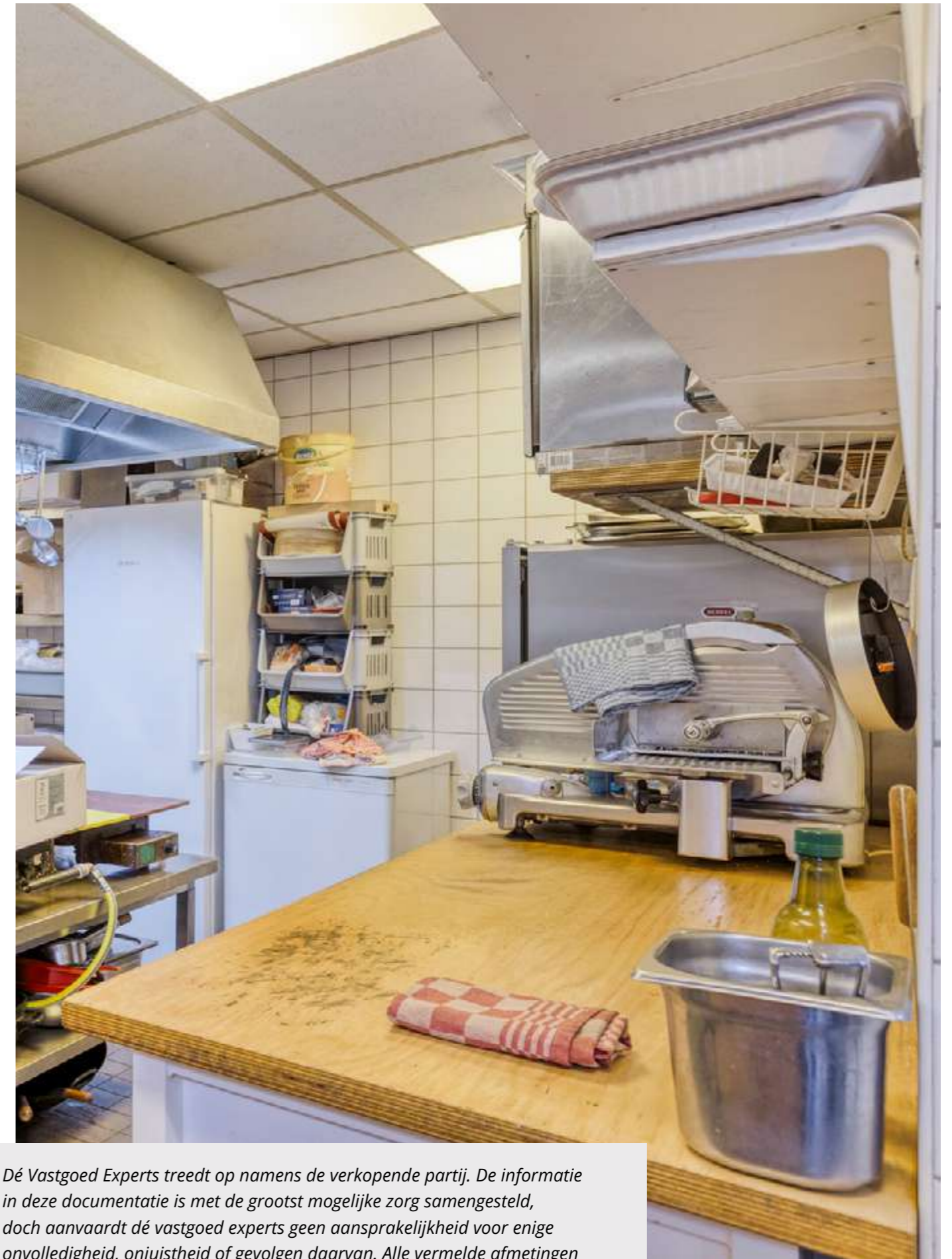
Het object wordt aangeboden via een biedingsprocedure. De vraagprijs bedraagt € 795.000 kosten koper.

In de koopovereenkomst wordt een "as is, where is"-clausule opgenomen.

Bezichtigen

Heeft u interesse in een functioneel en juridisch onderscheidend beleggingsobject met bewezen exploitatie, strategische ligging en structureel toekomstperspectief? Dan nodigen wij u van harte uit voor een bezichtiging.

Voor toegang tot de dataroom of het inplannen van een afspraak kunt u contact opnemen met ons kantoor via 088 - 166 95 00 en info@devastgoedexperts.nl of met Rogier van de Bunt via 06 - 83604766 en rogier@devastgoedexperts.nl.



Dé Vastgoed Experts treedt op namens de verkopende partij. De informatie in deze documentatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, doch aanvaardt dé vastgoed experts geen aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of gevolgen daarvan. Alle vermelde afmetingen en oppervlakten zijn uitsluitend indicatief.



In het kort:

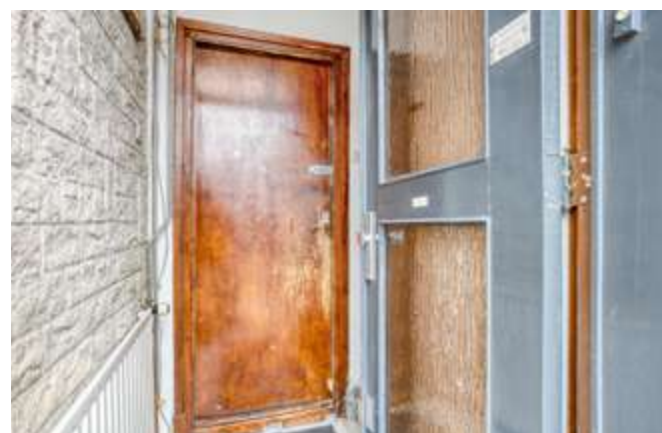
- Adres: IJsselmondselaan 290a-292 / Zebrastraat 1-3 te Rotterdam
- Postcode: 3064 AV / 3064 LR Rotterdam
- Bouwjaar: 1910 (volgens BAG)
- Bestemming: Wonen met functieaanduiding horeca
- BVO: ca. 380 m²
- VVO: ca. 337,3 m²
- Perceeloppervlakte: 284 m² (124 m² + 160 m²)
- Horecaruimte: ca. 192,3 m² VVO, verhuurd
- Appartement links: ca. 61 m² GBO, verhuurd
- Appartement rechts: ca. 84 m² GBO, vrij van gebruik
- Terras: ca. 50 m²
- Verkoopprocedure: Biedingsprocedure
- Vraagprijs: € 795.000 k.k.
- Bijzondere voorwaarden: "As is, where is"-clausule
- Aanvaarding: In overleg
- Maatvoering: Gebaseerd op NEN 2580-meetrapport



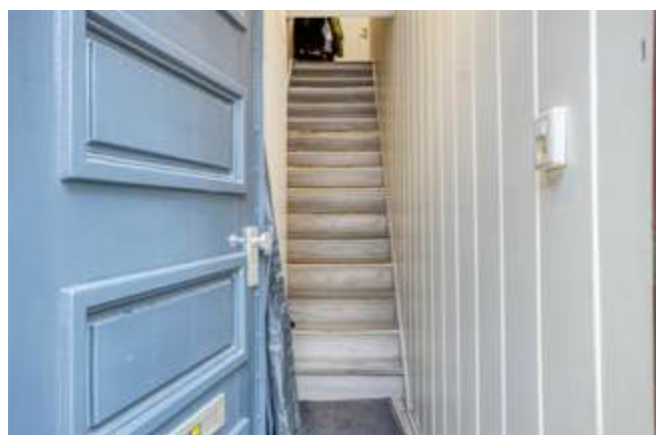
Café / snackbar



Appartement rechts



Appartement links





Kantoor	Bedrijfsruimte	Verkeersruimte	Toilet,- facilitaire,- techniekruimte	EB & GGB
VVO 0,00 m ²	VVO 128 m ²	VVO 15,6 m ²	VVO 48,7 m ²	Hoogte tot spant
GO	OI	GGB	EB	Hoogte tot plafond
0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	

IJsselmondselaan 292, 3064 AV, Rotterdam
Begane grond



Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl

Plattegronden

Begane grond




Eerste verdieping



Kadastrale kaart

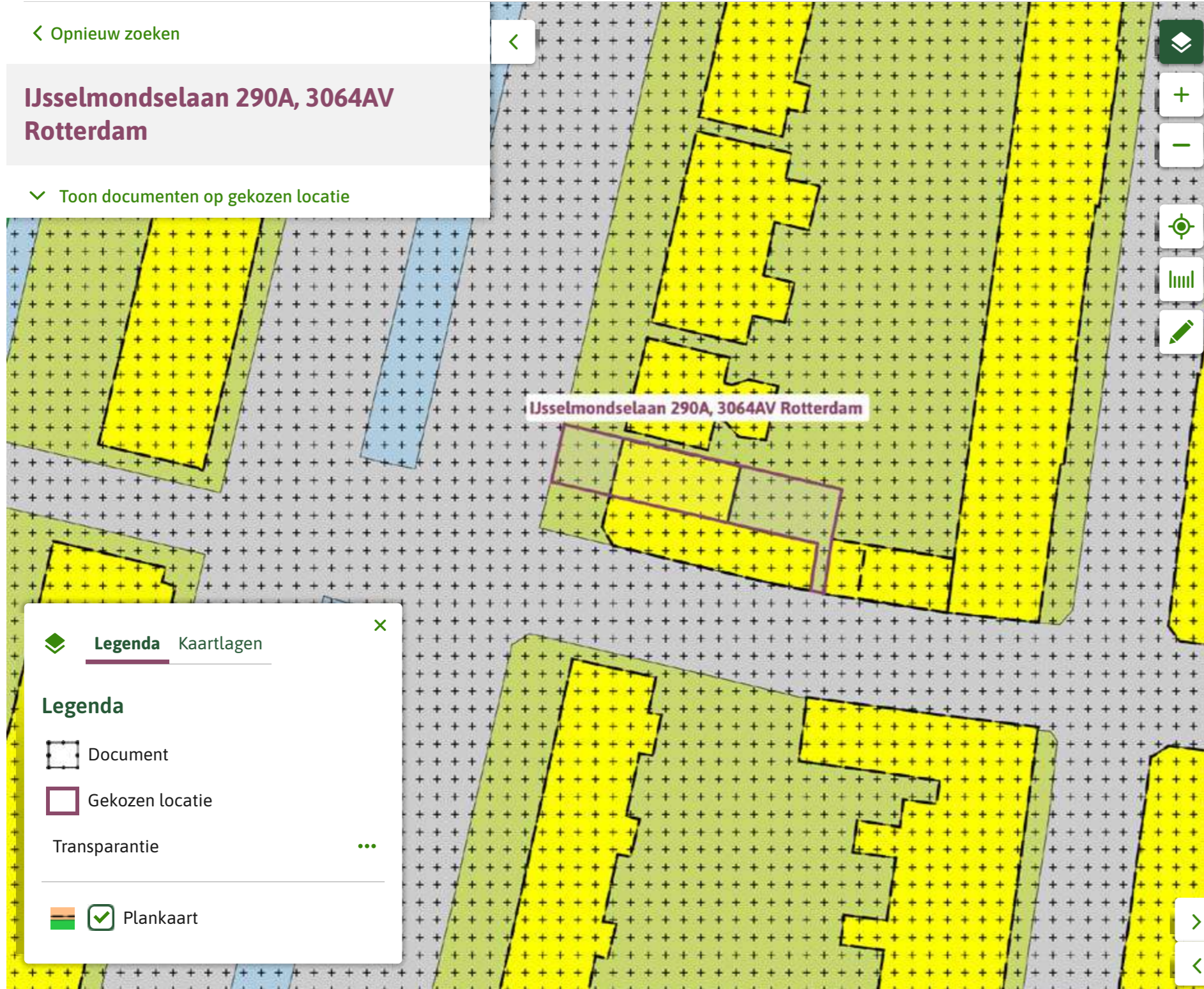



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 april 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Kralingen Sectie H Perceel 402</p> <p><small>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.</small></p>	
---	---	---

 Opnieuw zoeken

**IJsselmondse laan 290A, 3064AV
Rotterdam**

 Toon documenten op gekozen locatie



meer kenmerken 

vastgesteld 07-09-2017 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij de regels Bijlagen bij de toelichting

Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (5) 

 **Wonen** >

 **Verkeer - Verblijfsgebied** >

 **Tuin** >

 **Wonen** >

 **Waarde - Archeologie - 3** >

Bouwaanduidingen (2) 

 **plat dak** >

 **plat dak** >

Functieaanduidingen (1)

 **horeca** >





Bezichtigingen

Geïnteresseerd in een onderscheidend beleggingsobject met bewezen exploitatie en toekomstperspectief? Neem contact op met ons kantoor voor toegang tot de dataroom of het inplannen van een afspraak.

088 - 166 95 00



Zakelijk vastgoed financieren?

Hoe financier je een bedrijfspand, kantoor, winkel of een verbouwing?

Wij zijn specialist in het financieren van beleggingsobjecten en verbouwingen.



Onze werkwijze



• Oriëntatie passende financiering

In de oriëntatiefase gaan we voor u aan de slag om in kaart te brengen welke financieringsmogelijkheden er bij uw investering passen. We maken een analyse van uw organisatie en van de financiële situatie. We adviseren u over de mogelijke inrichting van de financiering die kan bestaan uit een of meerdere financieringsvormen. We beoordelen de financiers op tarieven, voorwaarden en omgang van zaken. Op deze manier stellen wij de best passende oplossing vast, waarbij u geniet van de meest gunstige financiering met de beste service.



Onze samenwerking



Tijdens het aanvraagtraject blijven wij uw eerste aanspreekpunt. We onderhouden het contact met de geldverstrekker en brengen u op de hoogte van de voortgang. Ook na afronding van het bemiddelingstraject blijven wij uw aanspreekpunt.

Wij verzorgen ook de verzekeringen.



• Aanvraag

In de aanvraagfase gaan we op basis van de reeds uitgevoerde oriëntatie verder met het aanvragen van de financiering.

Binnen deze fase doorlopen wij de volgende stappen:

- Uitwerken van de door ons geïnventariseerde gegevens tot een financieringsmemorandum als toelichting op de financieringsaanvraag;
- Verzamelen complete een compleet dossier voor het indienen van de aanvraag bij de geldverstrekker zodat het interne proces van de bank zo spoedig mogelijk verloopt;
- We doorlopen samen met u het financieringstraject vanaf het begin tot en met het tekenen van de offerte;



Financieringsmemorandum

In ons financieringsmemorandum werken wij een analyse uit van uw organisatie met daarin de structuur van de organisatie en de impact van de financiering op uw cijfers.

Dit financieringsmemorandum wordt geschreven als toelichting en onderbouwing

van de financieringsaanvraag voor de geldverstrekkers.

Door het financieringsmemorandum maken wij het de geldverstrekker mogelijk sneller een afweging te maken over de financiering. Hierdoor ontvangt u als klant meestal korting op de afsluitprovisie die deze partij rekent.

Vergoeding en voorwaarden

De vergoeding voor de dienstverlening is 1% van het kredietbedrag met een minimum van € 5.000,00

Aan de start van ons bemiddelingstraject brengen wij afhankelijk van de verwachte werkzaamheden een deel in rekening, de hoogte hiervan wordt vooraf besproken. Deze vergoeding wordt gefactureerd zodra u deze offerte accepteert. Dit dient voor de te maken opstart kosten van de financieringsaanvraag.

Resterende bedrag voor het onderdeel aanvraag brengen wij in rekening zodra u een passende offerte van een geldverstrekker heeft ontvangen.



Alle genoemde bedragen zijn niet met btw belast. Op onze dienstverlening zijn onze algemene voorwaarden en privacy statement van toepassing.



Zakelijk vastgoed financieren?

Neem contact op met jouw adviseur Arjan van de Ruit via:

06 26 99 75 58