

# Wordt dit jouw winkelpand?



**Benschopperstraat 36**

**IJsselstein**

Ben je altijd al gefascineerd geweest door het idee van je eigen winkel? Of ben jij op zoek naar een bijzonder plekje in hartje IJsselstein? Dan is dit pand waar jij naar op zoek bent!



Reinerie Garantimakelaars  
Benschopperstraat 37  
3401 DG, IJsselstein Ut

030-6884455  
ijsselstein@reinerie.nl  
[www.reinerieijsselstein.nl](http://www.reinerieijsselstein.nl)



**Een huis koop  
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij  
ondersteunen

**Reinerie Garantiemakelaars**  
staat voor je klaar

# Wat leuk dat je interesse hebt in dit pand!

Te huur aangeboden; fraai winkelpand op TOPLOCATIE midden in het bruisende centrum van IJsselstein. De Benschopperstraat is de druk bezochte winkelstraat van IJsselstein waar je veel bekende en lokale winkels en restaurants vindt. Wekelijks is hier op vrijdag de populaire weekmarkt en er worden jaarlijks veel evenementen in de binnenstad georganiseerd die beide veel IJsselsteinse inwoners, maar ook mensen uit de omgeving trekken.

Huurprijs € 2.500 p.m.





# Kenmerken

## Winkelruimte te huur

**Oppervlakte** 102 m<sup>2</sup>

## Inventaris te koop

artikelbeveiligingssysteem, gecertificeerd inbraakalarm, toonbank, muziekinstallatie, verlichting en toonbank

## Concept te koop

Klantenbestand, social media pagina's, website



# Omschrijving van de woning

Ben je altijd al gefascineerd geweest door het idee van je eigen winkel? Of ben jij op zoek naar een bijzonder plekje in hartje IJsselstein? Dan is dit pand waar jij naar op zoek bent!

Welkom aan de Benschopperstraat 36!

Te huur aangeboden; fraai winkelpand op TOPLOCATIE midden in het bruisende centrum van IJsselstein. De Benschopperstraat is de druk bezochte winkelstraat van IJsselstein waar je veel bekende en lokale winkels en restaurants vindt. Wekelijks is hier op vrijdag de populaire weekmarkt en er worden jaarlijks veel evenementen in de binnenstad georganiseerd die beide veel IJsselsteinse inwoners, maar ook mensen uit de omgeving trekken. Uitvalswegen zoals de A2, A12 en A27 zijn makkelijk bereikbaar en zijn zowel Den Bosch als Utrecht in handbereik! Ben je afhankelijk van het openbaar vervoer is er in het centrum een tramhalte en voldoende busverbindingen.

Naast het winkelpand welke te huur aangeboden wordt, is ook het huidige concept van Twee Zussen te koop. Hierbij kan je denken aan een klantenbestand, social media pagina's, en inventaris als artikelbeveiligingssysteem, gecertificeerd inbraakalarm, toonbank, muziekinstallatie, verlichting en toonbank.

## INDELING

Hoofdingang aan de Benschopperstraat. Direct toegang tot de lange en vrij in te delen winkelruimte van 102 m<sup>2</sup>, met etalageramen aan de voorzijde en verschillende raampartijen in de zijgevel. In het midden is momenteel de toonbank en achterin de pashokjes. Aan de achterzijde is een aparte ruimte met een keukenblok, bergruimte en toiletruimte en nog eens een grote opslagruimte met achterom. Het pand heeft royale afmetingen, met een breedte van ca. 6 meter en lente van ca. 27 meter. Het totale vloeroppervlakte bedraagt 140 m<sup>2</sup>.

## BESTEMMING

Kijk voor de mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan "Binnenstad" met enkelbestemming "Centrum" van de gemeente IJsselstein op ruimtelijke plannen. Laat je adviseren over de eventuele kansen/beperkingen aangaande de bestemming.

## BIJZONDERHEDEN

- \* Verwarming middels gezamenlijke CV-ketel;
- \* Concept inclusief inventaris te koop;
- \* Huurprijs inclusief water en stookkosten;
- \* Huurder dient zelf een contract voor elektra af te sluiten;
- \* Oplevering per 1 oktober 2023.

De informatie op deze website en brochures is uitsluitend bedoeld als algemene informatie. Er kunnen geen rechten aan de informatie op deze website worden ontleend. Hoewel Reinerie Garantiemakelaars zorgvuldigheid in acht neemt bij het samenstellen en onderhouden van deze informatie en daarbij gebruik maakt van bronnen die betrouwbaar geacht worden, kunnen wij niet instaan voor de juistheid, volledigheid en actualiteit van de geboden informatie. Reinerie Garantiemakelaars garandeert niet dat de informatie foutloos is. Reinerie Garantiemakelaars wijst iedere aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid, volledigheid, actualiteit van de geboden informatie en het (ongestoord) gebruik van deze website uitdrukkelijk van de hand.









# Maak kennis met IJsselstein & de Binnenstad

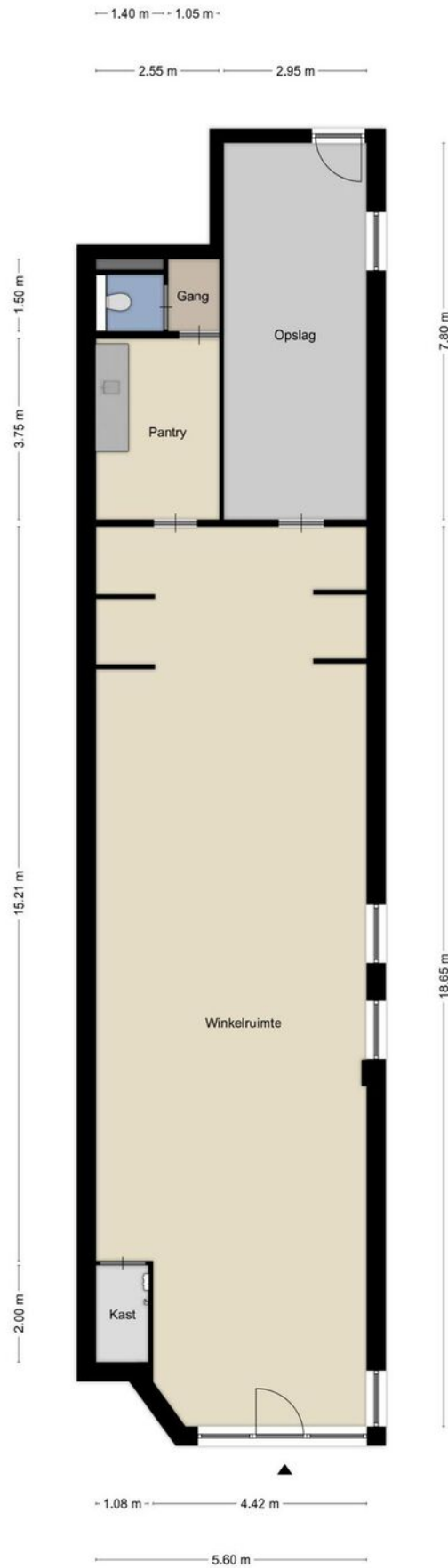
De 700 jaar oude binnenstad, met stadsgracht, stadhuis, tal van fraaie huizen, kerkgebouwen, waag en een nog werkende korenmolen heeft naast alle gemakken natuurlijk ook zijn charmes. Wat dacht je van een avondje naar de film of het theater, even wat drinken bij een bar of gezellig een hapje eten buiten de deur? In het centrum vind je verder een gevarieerd aanbod van winkels. Voor wie zijn horizon wil verbreden, ligt het gezellige en bruisen de Utrecht letterlijk om de hoek. Zowel met het OV als de auto (A2) ben je in een vogelvlucht in Utrecht. En dat is nu precies de kracht van IJsselstein: je woont hier rustig – met een dorps karakter – en daarbij profiteer je dagelijks van alles wat wonen in het hart van Nederland te bieden heeft!



Wonen in de bruisende **binnenstad** heeft naast alle gemakken ook zijn charmes! In het centrum vind je verder een gevarieerd aanbod van winkels. In de buurt zijn diverse speeltuinen en -velden en voor alle dagelijkse boodschappen is winkelcentrum "De Clinckhoeff" en de Albert Heijn op korte afstand. Gezellig een terrasje pakken, een hapje eten of even shoppen, het kan allemaal te voet. Voor gezinnen zijn er in de buurt verschillende basisscholen en kinderdagverblijven.

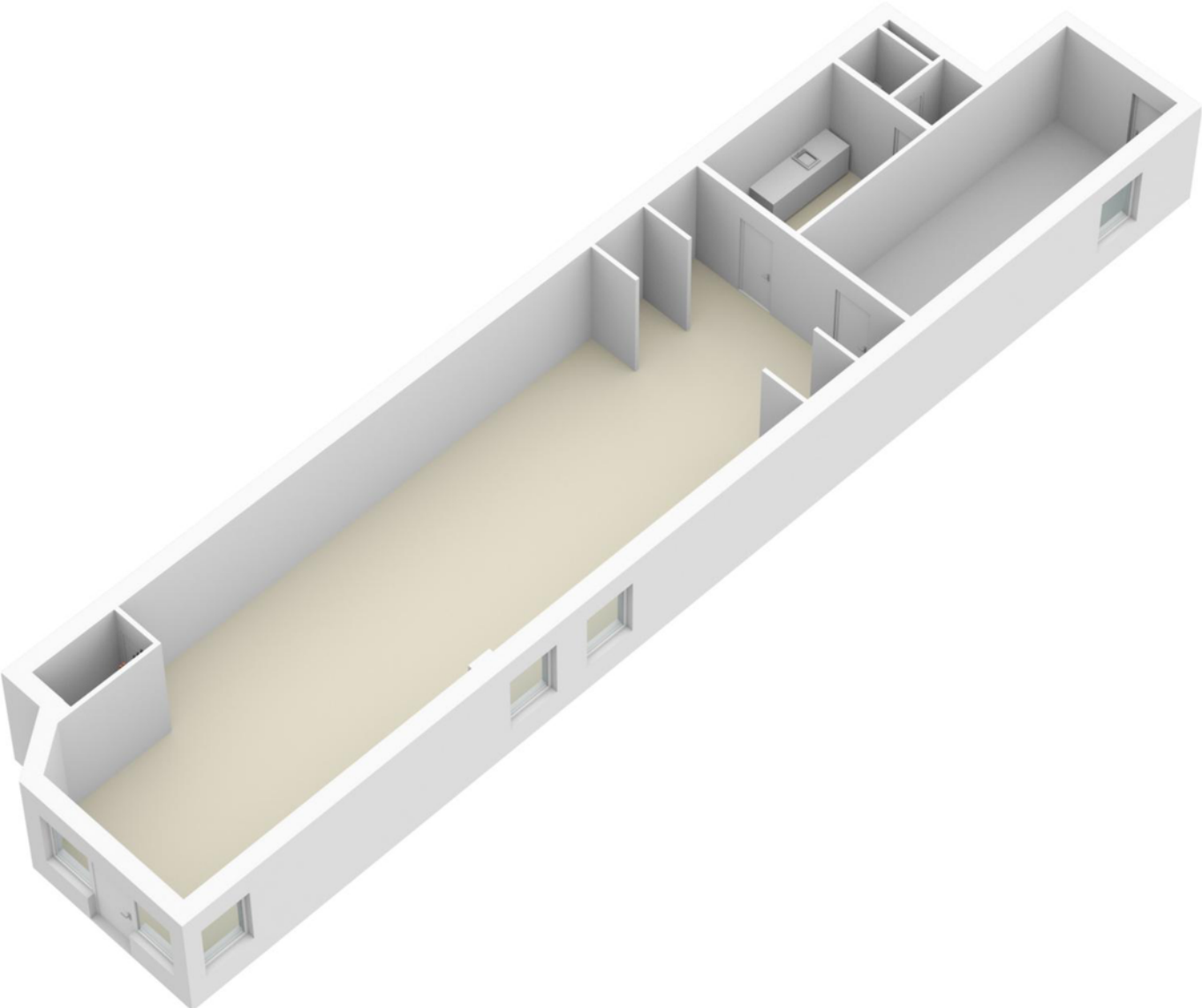
Kortom, wonen in hartje IJsselstein is een prachtige plek met alle benodigde dagelijkse voorzieningen in handbereik. Kom gerust eens een kijkje nemen in de buurt en rij alvast langs jouw nieuwe [t]huis!

# Plattegrond



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

# Plattegrond Plattegrond



# Shopperen in IJsselstein



ZUCCOTTO  
Chocolade | Chocolatebar



BAARS  
Bloembinders



SEVENTYTOO  
Fashion | Jeans



LIBRIS BOEKHANDEL LOGICA  
Boeken



TOF!  
Cadeaus | Woonaccessoires



MULDER  
Schoenen



DEB KONCEPT  
Mode & Lifestyle



PEAR KIDS CONCEPTSTORE  
Kinderkleding | Accessoires



SNUISTERIJE  
Speelgoed | Cadeaus

# Uit in IJsselstein...



FULCO  
Theater | Bioscoop



Bij POM  
Koffie | Lunch



BRASSERIE DE KLOOSTERTUIN  
Lunch | Diner | Terras



BAR BRASSERIE JORIS  
Lunch | Borrel | Diner

TONNIE'S  
HUISKAMER

TONNIE'S HUISKAMER  
Kroeg | Biljart



BRASSERIE 1560  
Lunch | Diner | Terras



DE JONG VISSPECIALIST  
Vis | Lunch | Traiteur



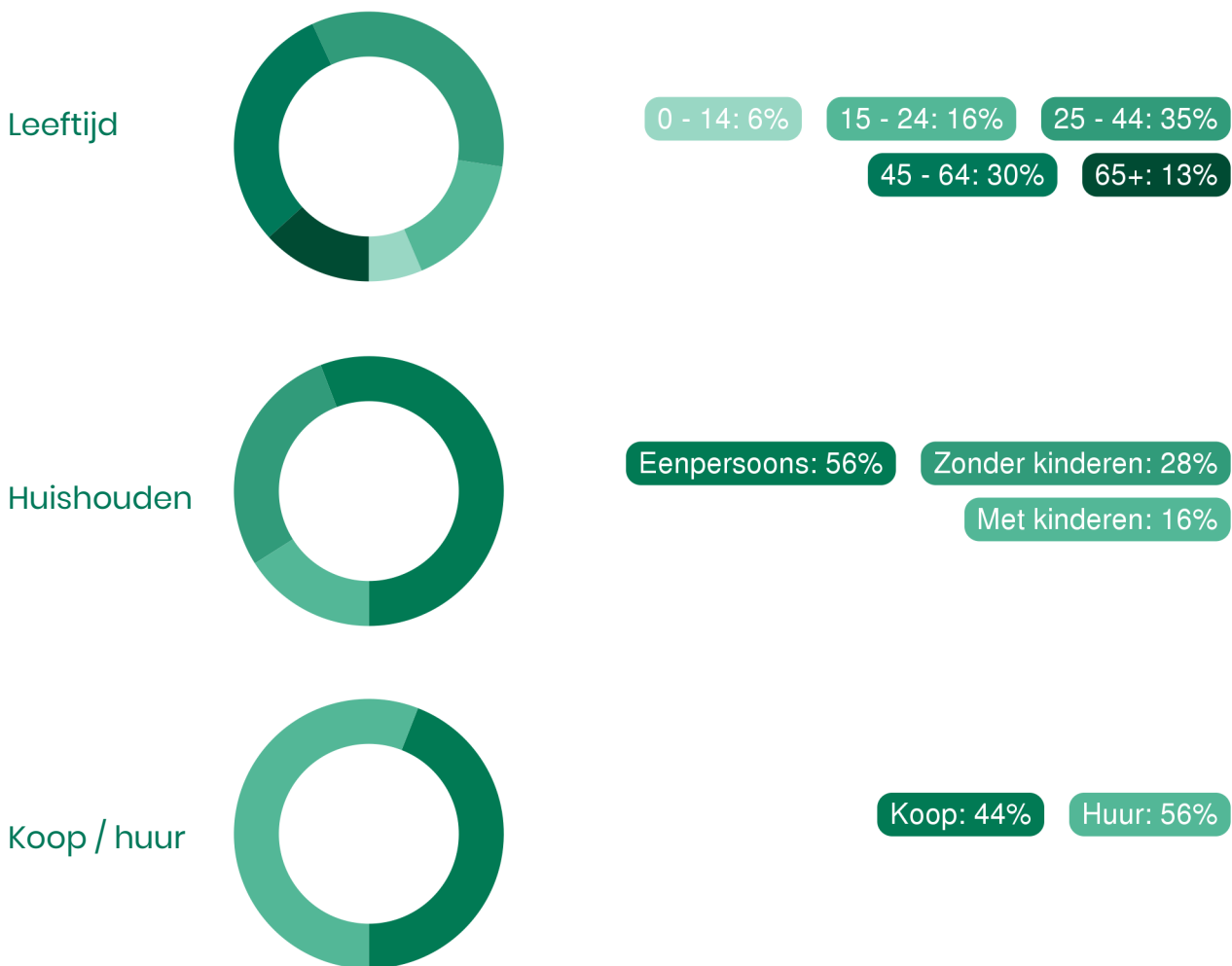
MUSEUM IJSSELSTEIN [MIJ]  
Exposities | Workshops



MELVIENNE  
Lunchroom

# Statistieken

## Buurtinformatie - IJsselstein / IJsselstein-



51%  
man

49%  
vrouw



0,9 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:  
€ 248.000



# Reinerie Garantiemakelaars jouw Garantiemakelaar

## Reinerie Garantiemakelaars

ONZE MISSIE: IEDEREEN EEN [T]HUIS 'omdat een huis meer is dan een stapel stenen'.

Het gaat om het gevoel dat een huis je geeft.

Thuis is de plek waar je droomt en herinneringen maakt, daarom wil je een makelaar die je een goed gevoel geeft, die je bij staat met de verkoop van je eigen plek én je helpt jouw nieuwe [t]huis te vinden!

## Hoe wij dat doen?

Door te ontdekken wie jij bent en wat jij belangrijk vindt in het leven. Wij willen namelijk het beste voor jou, zodat jij je ook bij ons '[t]huis' voelt.

Want wij zien je graag terug wanneer je toe bent aan je volgende stap! Zo maken we samen jouw dromen waar.

## Reinerie Hypotheken

Wanneer je uitkijkt naar een nieuw [t]huis is het prettig om te weten wat er financieel mogelijk is. Ben je benieuwd naar jouw maandlasten voor een bepaalde woning? Of wil je oversluiten? Wim en Marcus van Reinerie Hypotheken vertellen het je graag! Wim is erkend Hypothecair Planner en Marcus is financieel adviseur en geven je beiden graag een vrijblijvend en onafhankelijk advies over de verschillende hypotheek mogelijkheden.

## Nieuwsgierig naar je hypotheekmogelijkheden?

**Bel, mail of app ons via de onderstaande gegevens en wij plannen graag een eerste vrijblijvende afspraak met je in!**



## Wij zijn [t]huis op:

Benschopperstraat 37  
3401 DG, IJsselstein Ut

## Wij zijn bereikbaar via:

030-6884455

info@reinerie.nl

[www.reinerieijsselstein.nl](http://www.reinerieijsselstein.nl)







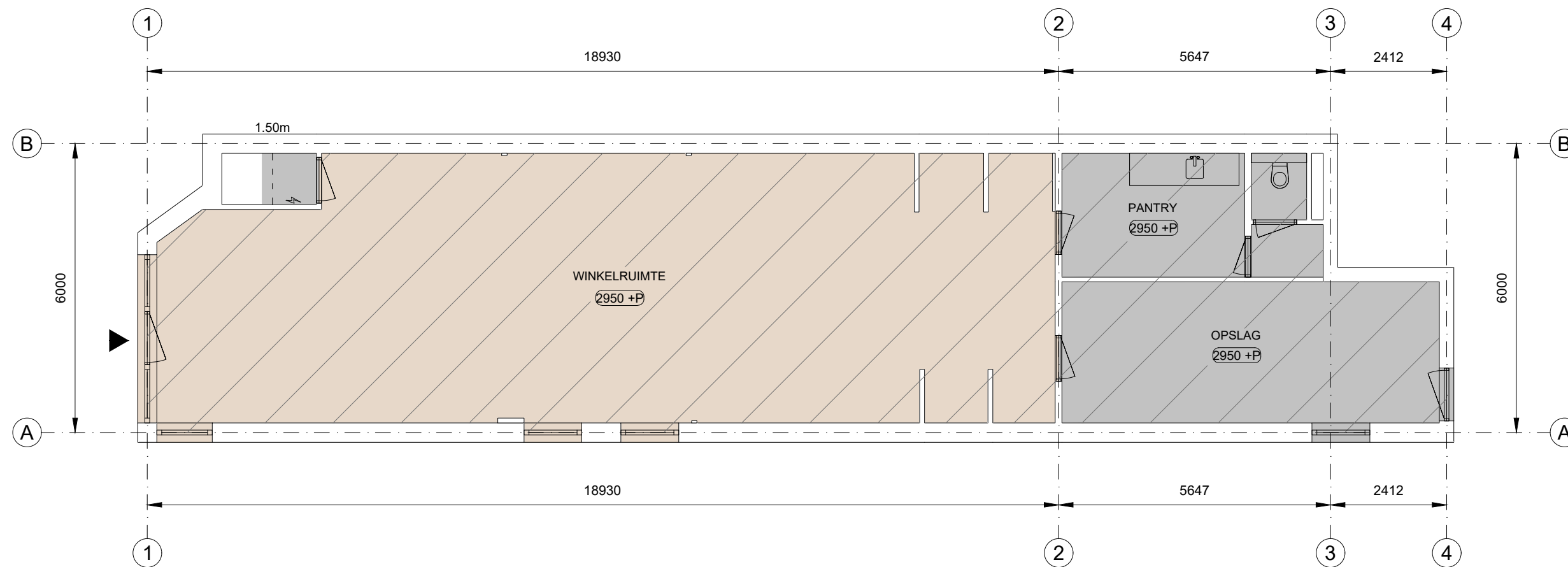
## Interesse in dit pand of concept

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**030-6884455**

[info@reinerie.nl](mailto:info@reinerie.nl)

[www.reinerieijsselstein.nl](http://www.reinerieijsselstein.nl)



- Kantoor
- Bedrijfsruimte
- Verkeersruimte
- Toilet,- facilitaire,- techniekrimte
- EB & GGB
- VVO 0,00 m<sup>2</sup>
- VVO 102 m<sup>2</sup>
- VVO 0,00 m<sup>2</sup>
- VVO 37,7 m<sup>2</sup>
- Hoogte tot spant
- Hoogte tot plafond

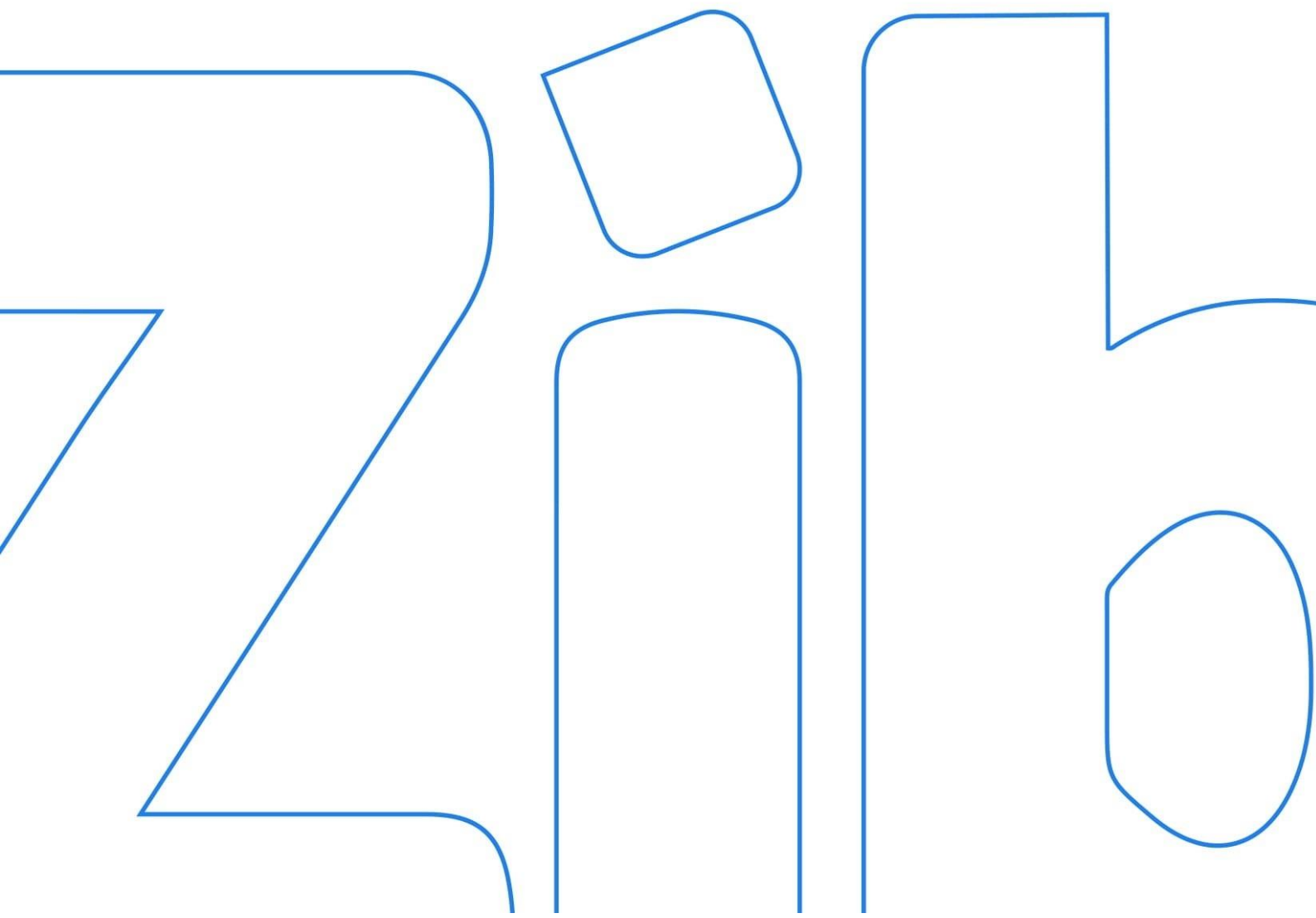
Benschopperstraat 36, IJsselstein  
Begane grond



# Zibber<sup>®</sup>

## Meetrapport

Object	BOG
Adres	Benschopperstraat 36
Postcode, plaats	3401 DH, IJsselstein
Opdrachtgever	Reinerie Garantiemakelaars IJsselstein (BOG)
Datum Meetrapport	11-08-2023
Certificaatnummer	397709



## Inhoud

Meetcertificaat _____	3
Toelichting bij rapport _____	4
Gehanteerde begrippen en meet technisch kader _____	4
Brutovloeroppervlakte (BVO) _____	4
Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) _____	4
Eén-op-één regel _____	5
Buitenruimtes _____	5
Glaslijncorrectie _____	5
Voorbehouden & aannames _____	5
Meetstaat _____	6

## Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Reinerie Garantiemakelaars IJsselstein ( BOG) dit NEN2580 meetrapport opgesteld conform de NEN2580:2007NL, betreffende 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008.

Object type	BOG
Adres	Benschopperstraat 36
Postcode/plaats	3401 DH, IJsselstein
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	397709
Status	Definitief
Datum meetopname	09-08-2023
Datum meetrapport	11-08-2023

	Totaal	
VVO Kantoorruimte	0,00	M <sup>2</sup>
VVO Bedrijfsruimte	102,00	M <sup>2</sup>
VVO Verkeersruimte	0,00	M <sup>2</sup>
VVO Toilet,- facilitaire,- techniekruimte	37,70	M <sup>2</sup>
VVO totaal	140	M <sup>2</sup>
BVO totaal	161	M <sup>2</sup>
Externe en gebouwgebonden buitenruimte	0,00	M <sup>2</sup>

De meting en berekeningen zijn op basis van de "NEN2580:2007 (inclusief correctieblad C1:2008)".

Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door T. van den Bergh, naar beste kennis en wetenschap en geheel te goeder trouw.



Eindhoven, 11-08-2023

Thijs van den Bergh

Zibber B.V.

## Toelichting bij rapport

### Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte is uitgegaan van de norm zoals vermeld in de NEN 2580:2007 en het wijzigingsblad C1:2008.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen.

### Brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Hierbij gelden de volgende aanvullingen:

- Als een binnenruimte aan een andere binnenruimte (van een ander gebouw of een andere huurder) grenst wordt gemeten tot het hart van de scheidingsconstructie;
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de brutovloeroppervlakte van de binnenruimte.

Niet tot de brutovloeroppervlakte horen:

- Schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan 4,0 m<sup>2</sup>;
- Gebouwgebonden buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen enz.;
- Open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m<sup>2</sup>.

### Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO)

De VVO van een ruimte of een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen. Waar gelijke gebouwfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de betreffende scheidingsconstructie. Ter plaatse van raamopeningen wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.

Bij de bepalingen van de VVO wordt niet meegerekend;

- Een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties;
- Een trappenhuis, met inachtneming van de één-op-één regel;
- Een voorziening voor verticaal verkeer, trapgat of liftschacht;
- Toegangsluizen naar Trappenhuisen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis;
- Een schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m<sup>2</sup>;
- Een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen;
- De oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m;
- Een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan - bij schuine kolommen inclusief het gedeelte van de ruimte daaronder dat lager is dan 1,5 m - groter is dan of gelijk is aan 0,5 m<sup>2</sup>;
- Een dragende binnenwand;
- Een ruimte voor horizontaal verkeer indien deze uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang, met inachtneming van de één-op-één regel.

### **Eén-op-één regel**

Een trapbordes wordt als voorziening voor verticaal verkeer gerekend, tenzij de NVO van de hierop aansluitende verhuurbare ruimte groter is dan of gelijk is aan de NVO van het bordes zelf. Dit zelfde principe geldt voor een ruimte voor horizontaal verkeer die uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang.

### **Buitenruimtes**

De NEN 2580 kent diverse definitie's voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's niet vastgesteld. Indien er in dit rapport een oppervlakte van een tuin wordt genoemd, is deze uitsluitende indicatief. Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het kadaster of een landmeter te raadplegen.

### **Glaslijncorrectie**

In de norm wordt gesproken over een glaslijncorrectie. Het betreft hier een oppervlaktedeel dat bepaald en toegerekend moet worden aan het verhuurbaar oppervlak. Ter plaatse van raamopeningen wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.

### **Voorbehouden & aannames**

Onder NEN 2580:2007 wordt verstaan NEN 2580 uitgave mei 2007, inclusief correctieblad NEN 2580/C1 d.d. december 2008.

Niet toegankelijke ruimtes:

De ruimten die niet toegankelijk waren tijdens het scannen, zijn gemarkeerd op de plattegronden met een \*.



## Meetstaat

Zibber	BVO	VVO	Kantoorruimte	Bedrijfsruimte	Verkeersruimte	Toilet,- facilitaire,- techniekrimte	Externe en gebouwgebonden buitenruimte
	<i>Bruto vloeroppervlakte</i>	<i>Verhuurbaar vloeroppervlakte</i>	<i>VVO</i>	<i>VVO</i>	<i>VVO</i>	<i>VVO</i>	
Begane grond	161	140	0,00	102	0,00	37,7	0,00
<b>Totalen</b>	<b>161 m<sup>2</sup></b>	<b>140 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>102 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>37,7 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>