

Te koop

Karaktervol gebouw gelegen Drabstraat 9, 2640 Mortsel,
vlak nabij het Fort IV

Grondoppervlakte: 295m²

Kadastraal gekend als wijk B, nr 98/A/2

KI: 1229 (niet-geïndexeerd)

Bouwjaar onbekend, vermoedelijk in de periode 1920-1925.

Gebouwd in de typisch lokale stijl uit dit tijdperk, met bogen boven het raam
en de inkom op het gelijkvloers, en met vakwerk in de voorgevel.

Dit gebouw omvat een vooraan een kelder, burelen op het gelijkvloers, een
appartement op de 1^e verdieping en een appartement/studio op de 2^e verdieping.
Achteraan bevindt zijn een magazijn op het gelijkvloers en bureelruimte met een terras op de 1^e
verdieping.

Er is geen tuin en geen garage. Vlakbij zijn wel garageboxen te huur (van een ander eigenaar!)

Gevelbreedte: 6m. Perceeldiepte: ongeveer 49.5m (voorkant aan straatzijde loopt schuin)

Opgelet: oppervlakten zijn steeds gemeten met inbegrip van de muren, en zijn soms afgerond.
Aan de koper wordt gevraagd de afmetingen te controleren.

Het gebouw wordt verwarmd op gas, met convectoren in de appartementen en bureelruimten, en met
warmeluchtblazers in het magazijn achteraan.

Het gebouw is voorzien van een moderne elektriciteitsinstallatie (renovatie 1988) met voldoende
stopcontacten en voldoende elektriciteitskringen.

De elektrische installatie werd recent goedgekeurd.

De meeste ramen zijn uitgevoerd in dubbel glas (renovaties 2000-2014)

De binnenafwerking (incl isolatie) dateert van 1988 voor de appartementen, en van 1995 voor het
bedrijfsgedeelte.

Het EPC werd vastgesteld op 306 voor het appartement op de 2^{de} verdieping en op 475 voor het
appartement op de 1^e verdieping. Hierbij moet worden opgemerkt dat bij het opstellen van het EPC geen
rekening werd gehouden met de aanwezige isolatie, aangezien deze geplaatst werd tijdens de renovatie
van 1988 en hiervan geen attesten bestaan.

Het gebouw is gelegen nabij het centrum van Mortsel, met zeer goede verbindingen qua tram, bus en
trein. Er zijn twee bushaltes op 50m afstand. Er is een tramhalte op 50m afstand. Het station is op 400m
afstand. De toegang tot het fort IV is nabij. Er is een supermarkt om de hoek. Het gemeentehuis, vele
winkels, horecazaken en een school bevinden zich op wandelafstand.



Voorbouw:

De ingang is via een grote dubbele deur. Er is een extra beveiliging met een glazen dubbele deur. Aan het einde van de gang en aan de ingang van het magazijn bevindt zich eveneens een dubbele deur waardoor men met grote stukken tot in het magazijn kan.

Kelder:

Oppervlakte 42m².

Verdeeld in drie compartimenten, met een donkere kamer in het eerste compartiment.

De elektriciteitsmeters, watermeter en gasmeter bevinden zich in het eerste compartiment

Het achterste compartiment bevat de CV ketel voor de verwarming van de voorbouw

De compartimenten kunnen eventueel verdeeld worden onder verschillende bewoners van de appartementen.

Gelijkvloers:

Voorkamer met een oppervlakte van 21m²

Traphal. (niet meegerekend voor oppervlakte)

Bureelruimte met hall en toiletten (m/v) met een totale oppervlakte van 74m²

Verwarming met convectoren.

Appartement 1^e verdieping:

Totale bewoonbare oppervlakte van het appartement: 118m²

De oppervlakte is gemeten met inbegrip van de buitenmuren, de traphal werd voor de helft meegerekend.

Living 36m² aan de voorzijde. Houtkachel met aparte schouw

Keuken met koelkast, vaatwas en kookfornuis op gas

Badkamer met ligbad, scherm geïnstalleerd voor dubbel gebruik als douche, toilet, dubbele lavabo met grote spiegel, plaats voorzien voor wasmachine en droogkast.

Moderne dressing met vouwdeuren

Twee slaapkamers

Verwarming met convectoren

Dit appartement is geschikt voor 1 tot 3 personen.

Appartement 2^e verdieping:

Totale oppervlakte van het appartement: 65m² plus 25m² voor een open tussenverdieping.

De oppervlakte is gemeten met inbegrip van de buitenmuren. De traphal werd voor de helft meegerekend.

Living 36m² aan de voorzijde. Houtkachel met aparte schouw.

Open keuken, kookfornuis op gas

Badkamer met ligbad, toilet, dubbele lavabo, plaats voorzien voor wasmachine.

Slaapkamer op open tussenverdieping.

Verwarming met convectoren

Dit appartement is geschikt voor 1 tot 2 personen.

Achterbouw:

De achterbouw kan bereikt worden via de burelen op het gelijkvloers, of langs buiten via een twee meter brede gang.

Magazijn gelijkvloers:

Oppervlakte 123m², waarvan 87m² in het verwarmd gedeelte en 36m² in het niet-verwarmd gedeelte achteraan. De muur tussen beide secties is niet-dragend en kan evt verwijderd worden om er één grote ruimte van te maken.

Aangezien er geen ramen naar de zijkant mogen zijn wordt daglicht voornamelijk binnengebracht door glazen tegels in de vloer van de burelen hierboven.

Verwarming met warmeluchtblazers.

Dit magazijn kan worden afgesloten met een stalen rolluik en is bijzonder geschikt voor het opslaan van waardevolle voorwerpen.

Bureelruimte 1^e verdieping:

Oppervlakte 99m²

De vloer bestaat deels uit beloopbare glazen tegels

Deze ruimte is zeer licht door de enorme glazen wand aan de achterzijde (uitkijk op groen) en door een lichtstraat op het dak.

De achterzijde kan worden afgesloten met een stalen rolluik.

Verwarming met convectoren

Terras 1^e verdieping:

Oppervlakte 24m²

Dit terras bevindt zich achter de bureelruimte en is toegankelijk door een deur in de glazen achterwand.

Verleden en huidige situatie:

Het gebouw heeft in het verleden dienst gedaan als atelier voor glaswerk, als stockageplaats van een handel in verwarmingstoestellen, als stockageplaats en burelen voor een groothandel in computermateriaal.

Momenteel is de bedrijfsruimte leeg. De firma welke daar destijds gevestigd was heeft zijn zetel verplaatst. Het appartement op de 1^e verdieping is leeg, het appartement op de 2^{de} verdieping is verhuurd. De koper heeft de vrijheid om de huurder van dit appartement te behouden of op te zeggen.

Mogelijke aanwending van het gebouw:

- Gebruik van het magazijn en kantoorruimte voor een bedrijf/zelfstandig beroep.
- De uitbater kan eventueel een van de appartementen zelf gebruiken en het andere evt verhuren.
- De bedrijfsruimte zou een andere bestemming kunnen krijgen (bv kunstatelier, bezinningsruimte, vergaderruimte).
- De achterbouw zou kunnen omgevormd worden tot een groot extra appartement (loft-style).

De koper dient te beseffen dat het gebouw in een woonzone ligt, en dat enkel een klasse 3 omgevingsvergunning mogelijk is.

Mogelijke toepassingen voor de bedrijfsruimte:

- Boekhoudkantoor (ideaal!)
- Verzekeringskantoor
- Tandartsenpraktijk
- Atelier tandtechniek
- Bureelruimte algemeen
- Co-working ruimte (nieuwe trend)
- Kunstatelier (schilderen/beeldhouwen/keramiek/....)
- Studio voor grafisch ontwerp, reclame, marketing, ...
- Ambachtelijke werkplaats
- IT bedrijf, software ontwikkeling.

Ongetwijfeld zijn er nog vele toepassingen.

Te verwachten huurinkomsten, ingeval van verhuur

Bedrijfsruimte : 1450 euro/maand

Appartement 1^e verdieping: 625 euro/maand

Appartement 2^e verdieping: 525 euro/maand

Totaal: 2600 euro/maand

Simulatie opbrengsten ingeval het pand wordt gekocht als opbrengseigendom en in de huidige staat wordt verhuurd

Indien men ervan uitgaat dat de huur van het beroepsgedeelte tegen 40% belast wordt, dan is de opbrengst in geval van volledige verhuur 2020 euro/maand. $(1450 * 0.6 + 625 + 525)$ Bij een kostprijs van 472.500 euro (aankoop 420.000 euro + 12.5% (geschat)) biedt dit een rendement (voor kosten van onderhoud) van 5.1%/jaar. Indien men ook nog eens 5.000 euro jaarlijkse kosten voor periodieke onderhoud in rekening brengt (ruim geschat), dan is het rendement $(2020 * 12 - 5000) / 472.500 = 4.1\%$. Hierin is een verdere waardevermindering van vastgoed niet meegerekend.