

Informatie Memorandum

SINT JANSTRAAT 3 C en D | MIDDELBURG





Samen meerwaarde creëren

Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars is gespecialiseerd in bedrijfshuisvesting. Wij voeren door geheel Nederland taxaties en verkoop / verhuur transacties uit van o.a. kantoorruimte, winkels en bedrijfsruimten voor professionele en particuliere opdrachtgevers.

Kwaliteit, advies, deskundigheid, marktkennis en dienstverlening op maat staan bij ons hoog in het vaandel. Dat geldt ook voor onze kwalitatief hoogstaande taxaties. Wij zijn NRVt, TMI, NVM Business en RICS gecertificeerd. Kortom, alle professie is in huis conform nationale en internationale standaarden binnen de vastgoedsector.

sinke.nl/bedrijven



Sinke Komejan
Bedrijfsmakelaars

Molenwater 97
4331 SG Middelburg

(0118) 620 062
bedrijfsmakelaars@sinke.nl

Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars specialisten in zakelijk vastgoed



Sinke Komejan
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS

BEKKER
OPTIEK
WIJ ZIJN
VERHUISD
ONS NIEUWE ADRES IS
LANGEVIELE 59

Inhoudsopgave

Inleiding Voorwoord	5
Belangrijke kenmerken In het kort	6
Informatie Over de onroerende zaak	7
Locatie Middelburg	10
Omgevingsplan Binnenstad	22
Kadastrale informatie Kaart	23
Plattegronden Begane grond, 1e en 2e verdieping en vliering	22





Voorwoord

Voor u ligt het Informatie Memorandum met daarin de kerninformatie over het woon-/winkelpand aan de Sint Janstraat 3C en D te Middelburg

Namens onze opdrachtgever biedt Sinke Komejan Bedrijfsmakelaar u deze representatieve ruimte te koop aan.

In dit memorandum vindt u de relevante informatie om een goed beeld te krijgen van het object, de ligging en de verkoopvoorwaarden.

Mocht u naar aanleiding van deze documentatie vragen hebben of aanvullende informatie wensen, dan staan wij vanzelfsprekend graag voor u klaar.

Rick Hengst

Vestigingsmanager
Bedrijfsonroerend goed

Bedrijfsmakelaars
06-10 26 11 78
r.hengst@sinke.nl





In het kort:

- Sint Janstraat 3c (winkel) en d (bovenwoning), 4331 KA Middelburg
- Vraagprijs € 599.000,- k.k. (excl. garage)
- Woon-winkelpand met garage
- Oppervlakte winkel ca. 114 m2 VVO
- Oppervlakte bovenwoning ca. 99 m2 GBO
- Oppervlakte garage ca. 40 m2
- Perceel 182 m2 groot
- Bestemming Gemengd
- Bouwjaar 1945

Omschrijving

Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars biedt namens haar opdrachtgever een woon-/winkelpand aan, gelegen in het stadscentrum van Middelburg.

Het object is gesitueerd aan de Sint Janstraat, een zijstraat van de Lange Delft, de belangrijkste winkelstraat van Middelburg, waar diverse bekende winkel- en horecaconcepten zijn gevestigd, waaronder Sint John en 't Lokaaltje.

Het pand heeft een totale oppervlakte van ca. 253 m² en is als volgt ingedeeld: winkelruimte ca. 114 m², garage ca. 40 m² en bovenwoning ca. 99 m².

Het object biedt uitstekende mogelijkheden voor eigen gebruik, waarbij bijvoorbeeld op de begane grond een winkel kan worden gevestigd met daarboven een zelfstandige woonruimte. Daarnaast is het pand zeer geschikt voor beleggingsdoeleinden en bestaat de mogelijkheid het object te splitsen en de winkelruimte en bovenwoning separaat te verkopen.

De winkelruimte is de afgelopen jaren in gebruik geweest bij een opticien en kan zonder noemenswaardige investeringen opnieuw worden ingericht voor winkelgebruik of andere bedrijfsactiviteiten. Het geldende bestemmingsplan is ruim en staat onder meer detailhandel, lichte horeca, maatschappelijke voorzieningen, kantoorfuncties en wonen toe. De bovenwoning beschikt over 4 slaapkamers, riant dakterras en een mooie living (met woonkamer en open keuken). Via de garage bestaat de mogelijkheid tot laden en lossen aan de achterzijde van het pand, alsmede een vrije achteruitgang via de Heerenstraat.

Bezichtigingen:

Wilt u het pand bezichtigen? Dat kan op afspraak. Neem gerust contact op met ons kantoor om een bezichtiging in te plannen via e-mail: bedrijfsmakelaars@sinke.nl of telefonisch via 0118-620062.

Dataroom:

Ten behoeve van het due diligence-onderzoek van het object kunnen de inloggegevens voor de digitale dataroom bij ons kantoor worden opgevraagd. Toegang tot de dataroom wordt uitsluitend verleend na voorafgaand contact met ons kantoor.

Vraagprijs:

€ 599.000,- k.k. (zonder garage)

€ 675.000,- k.k. (met garage)

De kosten die gemoeid gaan met de verwerving van het pand zijn voor rekening van de koper. Hieronder vallen onder andere de overdrachtsbelasting, notariskosten en evt. hypotheekkosten.

Oppervlaktes:

Winkel : ca. 114 m² VVO

Garage : ca. 40 m²

Woning : ca. 99 m² GBO

Dakterras : ca. 52 m²

Totale gebruiksoppervlakte : ca. 253 m²

De vermelde vierkante meters zijn vastgesteld op basis van een meting ter plaatse. Er is geen meetcertificaat beschikbaar. De opgegeven oppervlakten zijn derhalve indicatief, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Indeling:

Begane grond: Separate entree ten behoeve van de winkelruimte en een afzonderlijke opgang naar de bovenwoning. De winkelruimte bestaat uit een open verkoopruimte met aan de achterzijde twee afzonderlijke kamers, een pantry en een toiletruimte. Achter de winkelruimte bevinden zich de garages. Er is momenteel geen inpandige verbinding tussen de winkelruimte en de garages. De garages zijn bereikbaar via de Heerenstraat en zijn tevens met de auto toegankelijk.

Eerste verdieping: Woonkamer met open keuken en toegang tot het dakterras van circa 52 m².

Daarnaast bevinden zich op deze verdieping een overloop, een separate toiletruimte, een hal en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping: Overloop met toegang tot drie slaapkamers, een kast en een badkamer voorzien van douche, ligbad en wastafel.

Vliering: Overloop met vierde slaapkamer.

Omschrijving

Energielabel:

Winkel : in aanvraag

Woning : D, geldig t/m 23 september 2034

Installaties en voorzieningen:

De winkelruimte en de bovenwoning beschikken beide over een separate meterkast met eigen aansluitingen voor gas, water en elektra.

De winkelruimte wordt verwarmd middels een cv-installatie met radiatoren van het merk Vaillant (bouwjaar 2005). Daarnaast is bij de entree een warmtegordijn aanwezig. De warmwatervoorziening in de winkelruimte vindt plaats via een close-in boiler.

De bovenwoning wordt verwarmd middels een cv-installatie met radiatoren van het merk Remeha (bouwjaar 2012).

Milieu:

Bij zowel het Bodemloket als Nazca4u zijn er geen bijzonderheden aangetroffen ten aanzien van de kwaliteit van de bodem. Echter, kan gezien de ligging in het historische centrum, sprake zijn van historische vervuiling. Tevens kan er in het pand sprake zijn van de aanwezigheid van asbesthoudende materialen.

Kenmerken overeenkomst:

Ingeval u verdere interesse heeft en er uiteindelijk een overeenkomst tot stand komt, gelden de volgende bepalingen:

Voorbehouden verkoper:

Verkoop geschiedt onder voorbehoud van definitieve goedkeuring eigenaar.

Fiscaal:

De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper. Bij verkrijging van onroerend goed voor zakelijke doeleinden is de koopsom bij eigendomsoverdracht belast met 10,4% overdrachtsbelasting. Voor woningen die als hoofdverblijf worden gebruikt, geldt het woontarief van 2%, dan wel 0% indien wordt voldaan aan de voorwaarden voor de startersvrijstelling. Indien de woning niet als hoofdverblijf wordt gebruikt, is het woontarief van 8% van toepassing.

Zekerheidstelling:

Koper is gehouden tot het stellen van een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom. Deze waarborgsom dient uiterlijk op een nader overeen te komen datum na ondertekening van de koopovereenkomst te worden gestort op de kwaliteitsrekening van de notaris, dan wel te worden gesteld in de vorm van een bankgarantie.

Koopovereenkomst:

De koop en verkoop van geschiedt op basis van het principe "as is, where is", in verband waarmee de huidige fiscale, bouwkundige, juridische, huurrechtelijke, publiekrechtelijke, milieukundige, technische en feitelijke toestand van het verkochte in alle opzichten door Koper wordt aanvaard, evenals alle zichtbare en onzichtbare gebreken, en wordt vastgelegd in een koopovereenkomst overeenkomstig het NVM model.

Biedingen

Biedingen dienen te worden uitgebracht via de verkopend makelaar. U kunt uw bod telefonisch doorgeven aan Rick Hengst via mobiel nummer 06-10261178 of per e-mail via r.hengst@sinke.nl. Aan mondelinge toezeggingen kunnen geen rechten worden ontleend; biedingen zijn pas bindend na schriftelijke bevestiging.

Algemeen:

Deze informatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid daarvan kan echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Alle opgegeven afmetingen zijn indicatief. Deze informatie dient slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden en kan derhalve niet kan worden beschouwd als een aanbod of offerte.



Stake Komejan
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXAFOURS



Locatie
Middelburg Centrum



Locatie

Middelburg, de hoofdstad van Zeeland, telt ruim 48.000 inwoners en staat bekend als de vijfde monumentenstad van Nederland. De stad beschikt over een sfeervol en levendig historisch centrum met meer dan 1.200 monumenten, een gevarieerd winkelaanbod en talrijke horecagelegenheden, culturele voorzieningen en terrassen.

Dit woon-winkelpand aan de Sint Janstraat is gelegen op een aantrekkelijke locatie in het historische stadscentrum, op korte loopafstand van het kernwinkelgebied en de Markt, het kloppend hart van Middelburg. In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels, speciaalzaken, cafés en restaurants, wat zorgt voor een constante dynamiek en goede passantenstromen.

De binnenstad is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer en beschikt over ruime (betaalde) parkeervoorzieningen in de nabije omgeving. Daarnaast is Middelburg goed ontsloten via onder meer de A58 en N57, het spoorwegnet en het Kanaal door Walcheren voor de binnenvaart, wat bijdraagt aan de goede bereikbaarheid van de stad en het object.





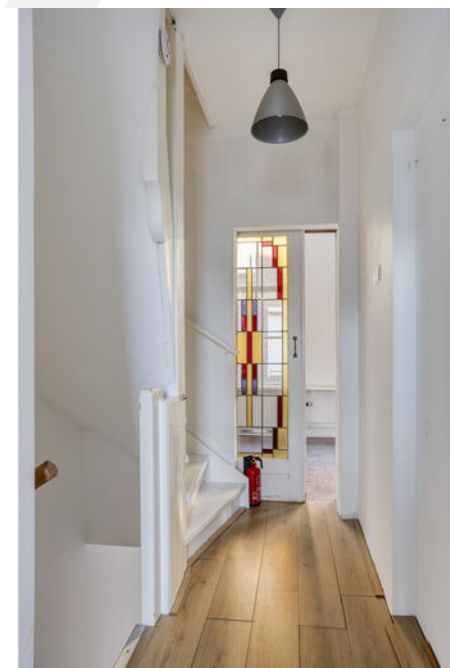




Sinke Komejan
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS





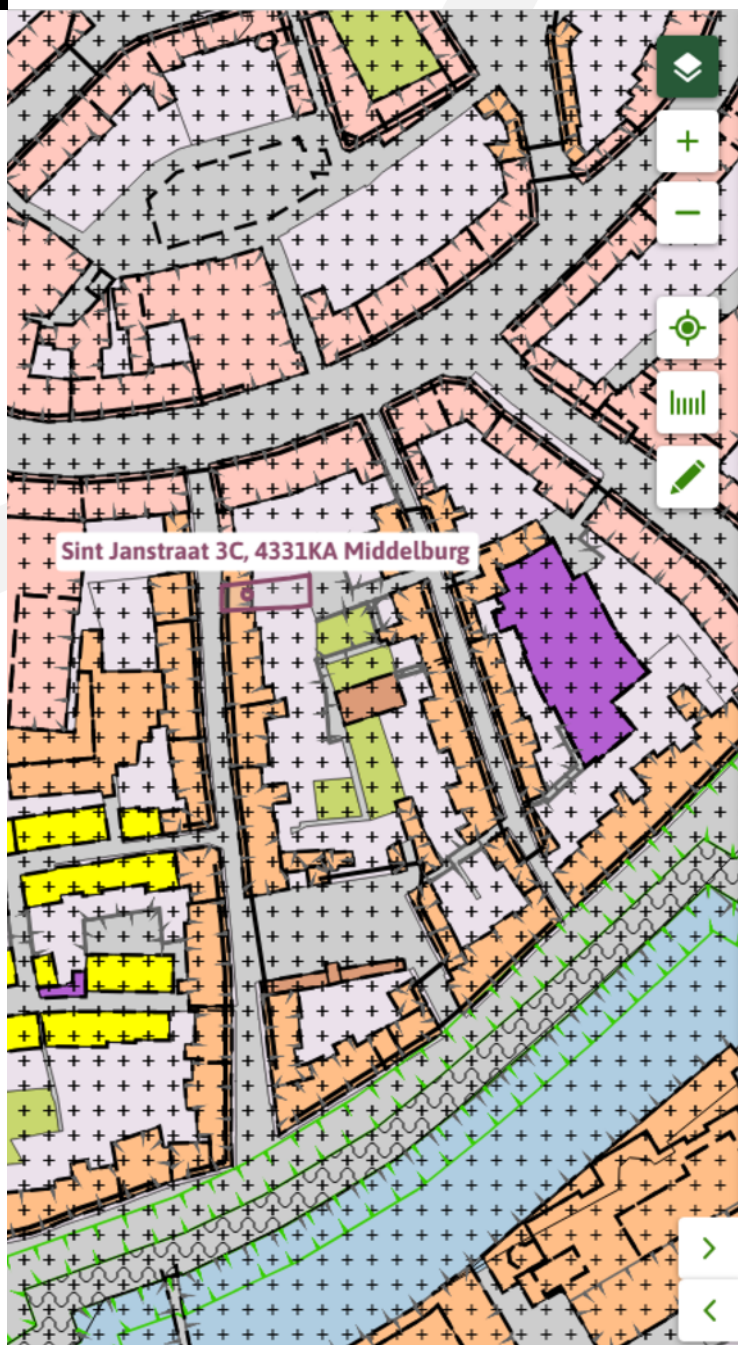












Binnenstad

bestemmingsplan - Gemeente Middelburg

meer documentkenmerken ▼

vastgesteld 15-12-2015 - geheel onherroepelijk in w

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (5)

 **Waarde - Beschermd Stadsgezicht** [↗](#)

 **Waarde - Archeologie - 1** [↗](#)

 **Verkeer** [↗](#)

 **Gemengd - 2** [↗](#)

 **Erf - 1** [↗](#)

Bouwvlakken (1)

 **bouwvlak**

Figuren (2)

 **relatie**

Omgevingsplan

Het geheel valt onder het bestemmingsplan 'Binnenstad' dat onherroepelijk is vastgesteld op 15 december 2015. De bestemming is 'Gemengd-2'. De voor 'Gemengd 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven met publieksfunctie zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' in bijlage 1;
- detailhandelsbedrijven met de daarbij behorende bedrijfsruimten;
- horecabedrijven met de daarbij behorende bedrijfsruimten zoals opgenomen in de Staat van Horeca-activiteiten in bijlage 2;
- kantoren met publieksfunctie zoals opgenomen in de Staat van Kantoren in bijlage 3;
- wonen.

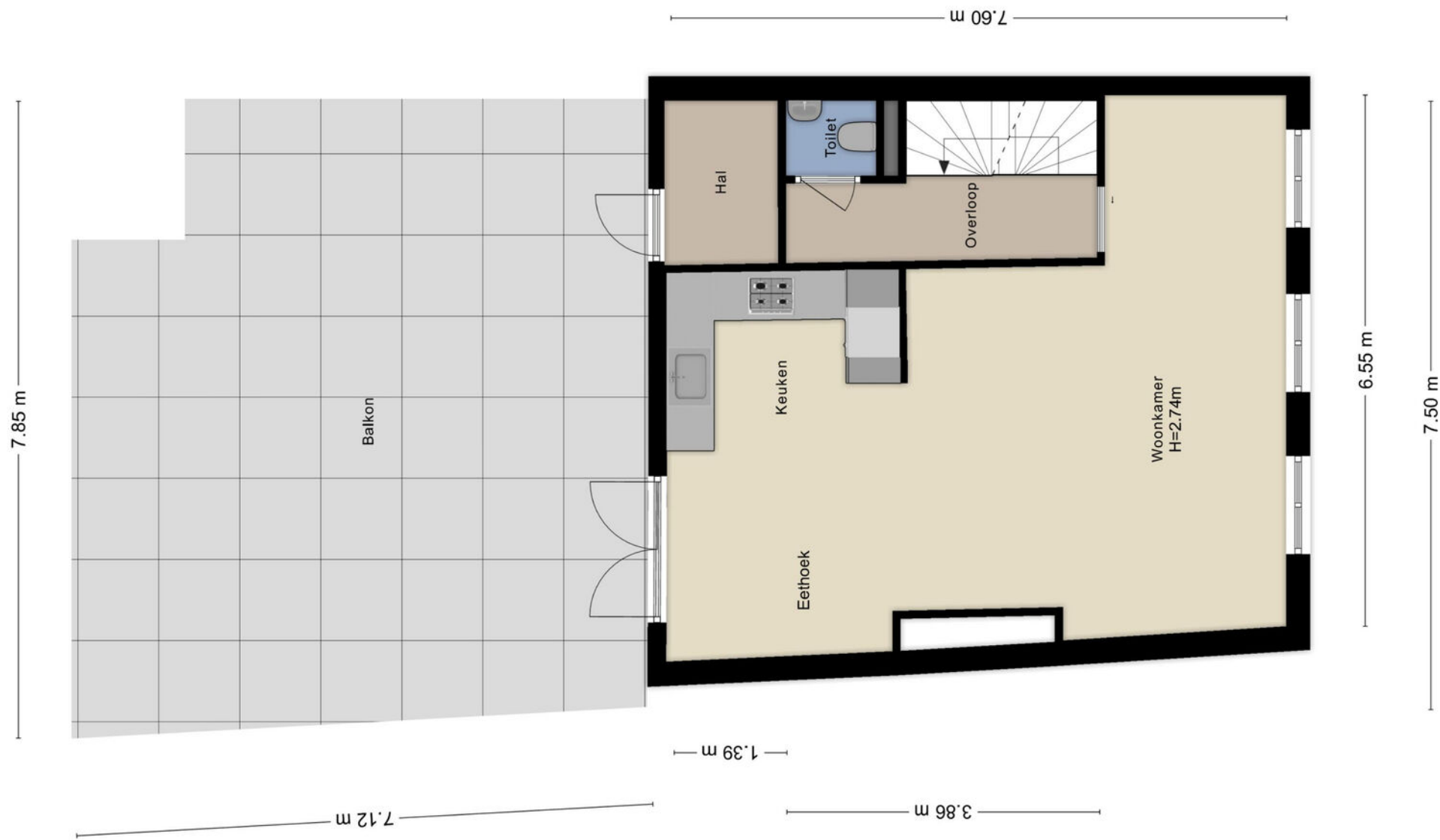
Bovenstaande is een beknopte samenvatting van het huidige bestemmingsplan. Voor een volledige en gedetailleerde beschrijving adviseren wij u de website van het Omgevingsloket te raadplegen.

Daarnaast is op het object de gebiedsaanduiding 'Overige zone – relatiegebied 106' van toepassing. Deze aanduiding houdt in dat de gemeente toezicht houdt op de aard en omvang van de binnen deze zone uitgeoefende functies (zoals horeca of wonen). Indien sprake is van een oververtegenwoordiging van bepaalde functies, kunnen deze door de gemeente worden beperkt of uitgesloten. Het verdient aanbeveling om bij de gemeente te verifiëren of de door u voorgenomen activiteit binnen deze zone is toegestaan.

Plattegrond - begane grond



Plattegrond - 1e verdieping

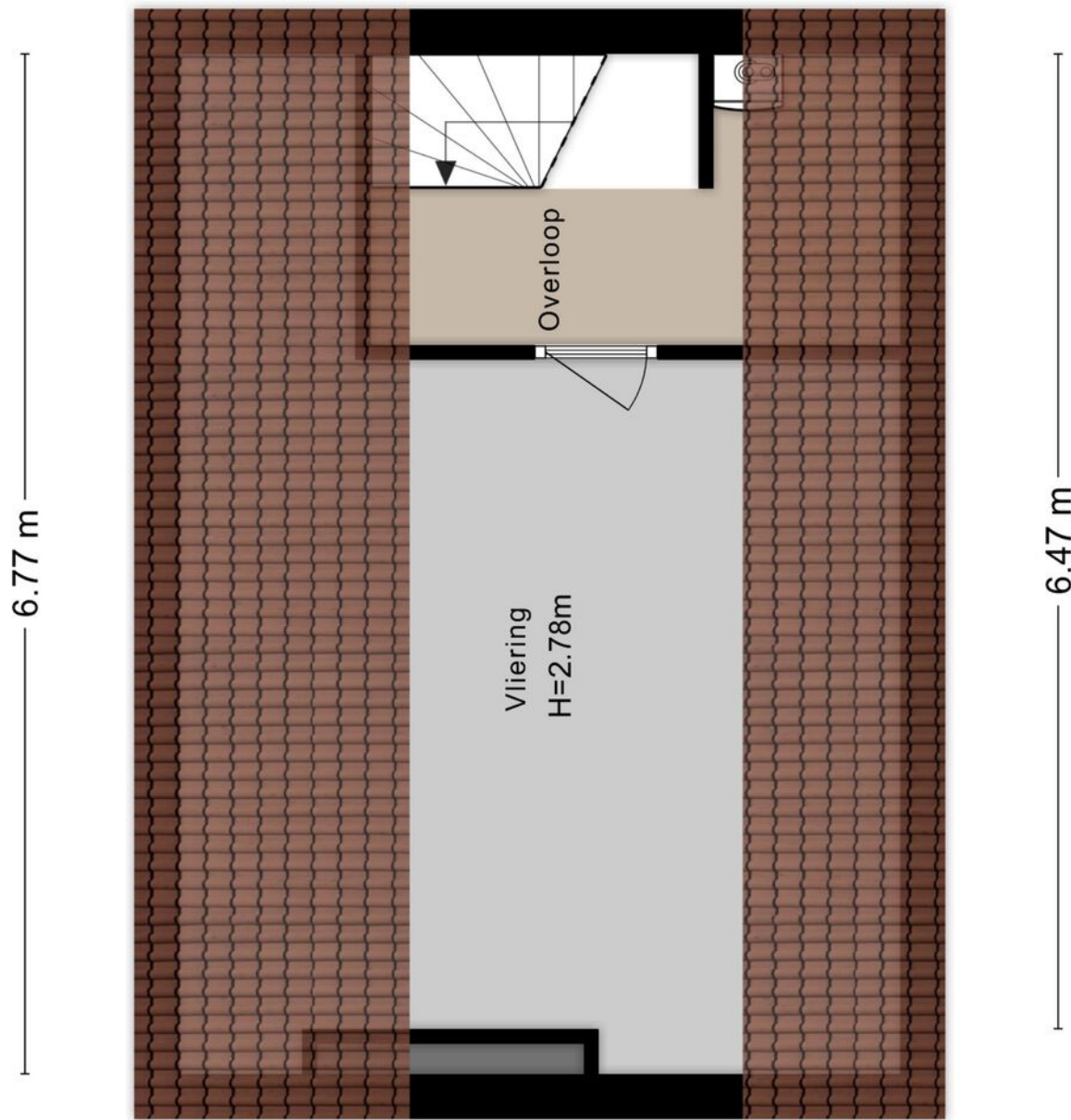


Plattegrond - 2e verdieping



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

Plattegrond - vliering



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



Deze informatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid daarvan kan echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Alle opgegeven afmetingen zijn indicatief. Deze informatie dient slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden en kan derhalve niet kan worden beschouwd als een aanbod of offerte.