

Informatie Memorandum

VISSTRAAT 6 en 6A | ZIERIKZEE





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

Inhoudsopgave

Inleiding Voorwoord	5
Belangrijke kenmerken In het kort	6
Informatie Over de onroerende zaak	7
Locatie Zierikzee	10
Plattegronden Begane grond, 1e en 2e verdieping	19
Omgevingsplan Bebouwde kom Zierikzee	22
Kadastrale informatie Kaart	23



Voorwoord

Voor u ligt het Informatie Memorandum met daarin de kerninformatie van dit monumentale woon-winkelpand in het centrum van Zierikzee.

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:

- Visstraat 6 en 6a,
4301 CC Zierikzee
- Woonwinkel pand
- Vraagprijs € 399.000,- k.k.
- Oppervlakte begane grond
107 m²
- Oppervlakte bovenwoning
131 m²
- Oppervlakte in totaal 238 m²
- Bouwjaar 1930
- Perceel 168 m²

Omschrijving

Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars mag namens haar opdrachtgever dit monumentale woon-winkelpand in het centrum van Zierikzee te koop aanbieden.

Het object is gesitueerd aan de Visstraat, in het centrum van Zierikzee nabij het drukbezochte Havenplein. Het Havenplein is één van de toeristische trekpleisters van Zierikzee met tal van gezellige terrassen.

Het object heeft een totale oppervlakte van ca. 238 m² en is als volgt ingedeeld: ca. 107 m² op de begane grond voor de winkel/opgang van de bovenwoning en ca. 131 m² op de verdiepingen. Tevens beschikt de bovenwoning over een zolder van 33 m² (bereikbaar via de vlizotrap) en een dakterras van ca. 42 m². De winkelruimte is verdeeld in een verkoopruimte, magazijn, toilet en pantry. Via een separate trapopgang is de bovenwoning bereikbaar. Op de eerste verdieping bevinden zich een woonkamer met open keuken, een badkamer en toegang tot het dakterras. De tweede verdieping beschikt over drie slaapkamers, toilet en een bergzolder.

Het object biedt uitstekende mogelijkheden voor eigen gebruik, waarbij bijvoorbeeld op de begane grond een winkel kan worden gevestigd met daarboven woonruimte. Het geldende bestemmingsplan is ruim en staat onder meer detailhandel, dienstverlening, ondersteunende horeca, maatschappelijke voorzieningen, kantoorfuncties en wonen toe.

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.

Vraagprijs:

€ 399.000,- k.k.

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:

Begane grond

Winkelruimte en opgang bovenwoning : ca. 107 m² VVO

1e verdieping

Woonkamer, open keuken en badkamer etc. : ca. 77 m² GBO

Dakterras : ca. 42 m² GBO

2e verdieping

Drie slaapkamers en toilet : ca. 54 m² GBO

Zolderverdieping : ca. 33 m²

Totaal bovenwoning : ca. 131 m² GBO + zolder en dakterras

De vierkante meters zijn bepaald aan de hand van meting ter plaatse. Er is geen meetcertificaat aanwezig. De vierkante meters zijn indicatief en hieraan kunnen geen rechten ontleend worden. Kandidaat-kopers wordt geadviseerd een en ander zelf na te meten en verkoper en zijn makelaar accepteren hierom geen aansprakelijkheid.

Indeling:

Begane grond: Entree in winkelruimte met etalages en trapopgang naar bovenwoning, toegang tot achterliggende ruimtes waaronder magazijn, toilet en pantry.

1e verdieping: Overloop, woonkamer met open keuken, toegang tot dakterras en badkamer;

2e verdieping: Drietal slaapkamers, toilet, bergzolder toegankelijk middels vlizotrap.

Installaties en voorzieningen:

Winkel:

De winkelruimte is voorzien van een systeemplafond met ingebouwde TL-verlichting. De vloer is afgewerkt middels tapijt. Sanitaire ruimtes zijn voorzien van tegelwerk. Het winkeldeel wordt verwarmd middels een luchtgordijn alsmede radiatoren. De winkelruimte beschikt tevens over een toiletruimte en een pantry alsmede een ventilatiesysteem.

Bovenwoning:

De vloeren zijn afgewerkt middels o.a. houten delen, tapijt en tegelwerk ter plaatse van sanitaire ruimtes. Plafonds en wanden zijn afgewerkt middels behang en pleisterwerk. De keuken beschikt over een inductiekookplaat, afzuigkap en spoelbak met thermostatische kraan alsmede een koelkast met inbouw vriesvak. De badkamer is voorzien van een bad met mengkraan, een toilet en een wasmeubel. De woning wordt verwarmd middels een CV-ketel en radiatoren.

Gemeentelijk monument:

Het object is aangewezen als gemeentelijk monument onder monumentnummer: 1003355900.

Omschrijving

Energielabel:

Winkel : In aanvraag

Bovenwoning : F, geldig t/m 31 januari 2033.

Bodem informatie:

Ten aanzien van de bodeminformatie is voor het perceel aan de Zierikzee, plaatselijk bekend Visstraat 6, historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het beschikbare rapport (d.d. 1 maart 2008, uitgevoerd door SGS Nederland B.V.) blijkt dat de locatie in het kader van een landelijk dekkend onderzoek is beoordeeld.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de locatie destijds als gesaneerd en geschikt voor het beoogde gebruik aangemerkt, waarbij geen relevante restverontreinigingen zijn vastgesteld. Tevens zijn er in het rapport geen aanvullende opmerkingen of vervolgstappen geadviseerd. Voor zover bekend zijn er geen bijzonderheden opgenomen met betrekking tot asbest in de bodem.

Kenmerken overeenkomst:

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

Koopovereenkomst:

De koop en verkoop van het onderhavige object 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 object in alle opzichten door Koper wordt aanvaard, evenals alle zichtbare en onzichtbare gebreken, en wordt vastgelegd in een koopovereenkomst overeenkomstig het NVM-model.

Fiscaal:

De winkelruimte is belast met 10,4% overdrachtsbelasting en het woongedeelte met 2%. Indien gebruik wordt gemaakt van de startersregeling, is het woongedeelte belast met 0% overdrachtsbelasting. Indien de woning niet als hoofdverblijf wordt gebruikt, is het woontarief van 8% van toepassing.

Zekerheidsstelling:

Ter garantie dient een waarborgsom ter hoogte van 10% van de koopsom gestort te worden op de rekening van de notaris of afgegeven te worden als bankgarantie, uiterlijk 14 dagen na volledige ondertekening van de koopovereenkomst of na afloop van de ontbindende voorwaarden.

Voorbehouden verkoper:

Verkoop geschiedt onder voorbehoud van definitieve goedkeuring eigenaar.

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.



Sinke Komejan
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXITEURS





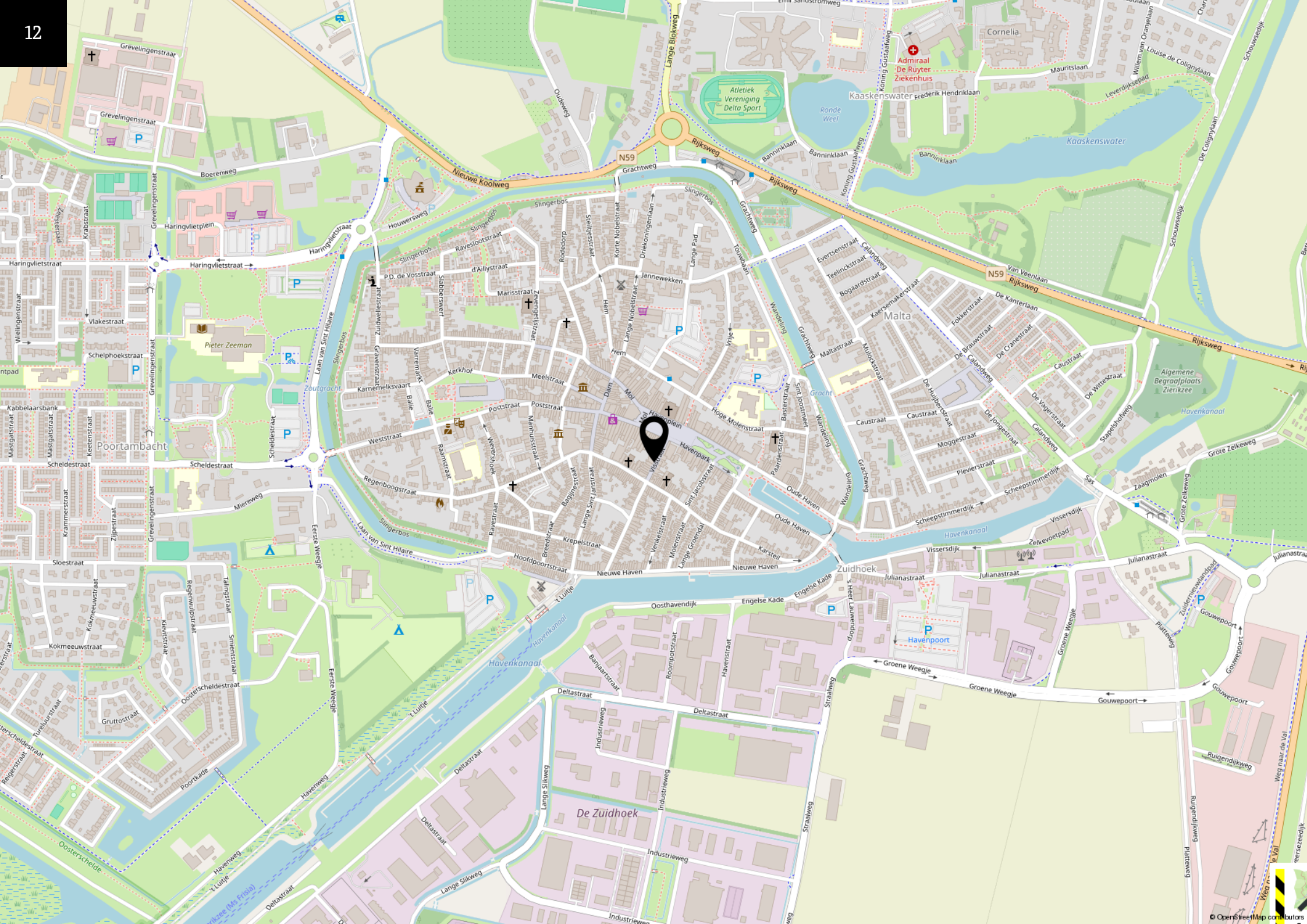
Locatie
Zierikzee



Locatie

Het pand is gelegen in de binnenstad van Zierikzee nabij het drukbezochte Havenplein. Het Havenplein is één van de toeristische trekpleisters van Zierikzee met tal van gezellige terrassen. Een locatie met veel exposure en omringd door groot scala aan winkels, restaurants en afhaallocaties. Het Havenplein is elk jaar het middelpunt van gezelligheid. Op het Havenplein worden o.a. een weekmarkt, jaarlijkse kerstmarkt en de kermis georganiseerd. Daarnaast gebruiken diverse restauranthouders het plein voor de uitbreiding van hun terras.

Monumentenstad Zierikzee heeft een sterke regiofunctie en biedt dan ook vele voorzieningen zoals, diverse sportverenigingen, zwembad, scholen, bibliotheek en winkelveorzieningen. Daarnaast heeft het centrum ook nog eens een heel monumentaal karakter met vele restaurants en terrassen. Zowel met het openbaar vervoer als met de auto zijn de Randstad, Antwerpen en West-Brabant goed en eenvoudig te bereiken. Op korte afstand is de Oosterschelde met zijn vele stranden en het prachtige krekengebied van Ouwkerk gelegen. Daarnaast, op 20 minuten autorijden, vindt u de langgerekte Noordzeestranden met duinen en bossen op de kop van Schouwen-Duiveland.







Sinke Komejan
BEDRIJESMAKELAARS | TAXATEURS







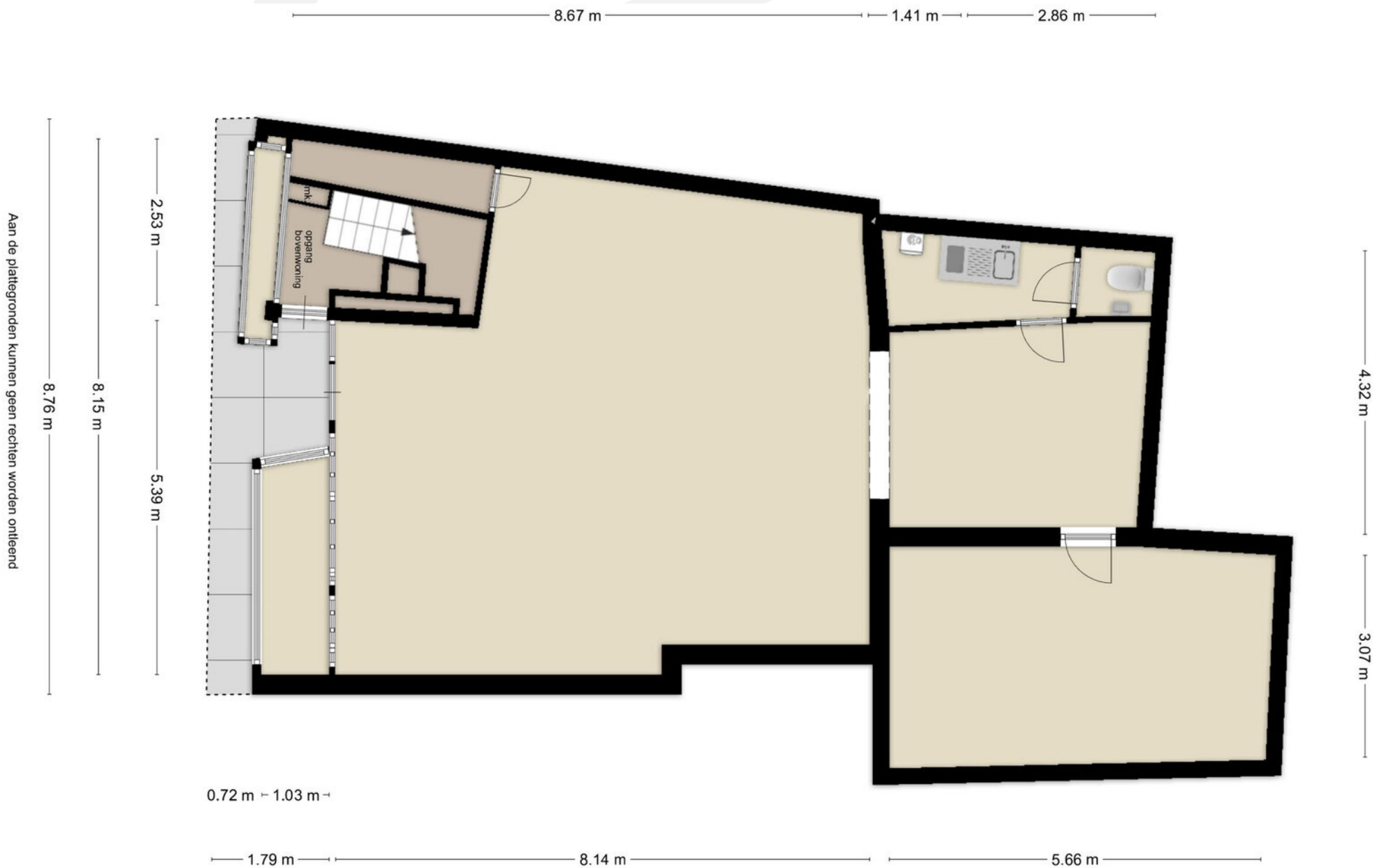
Sinke Komejan
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS



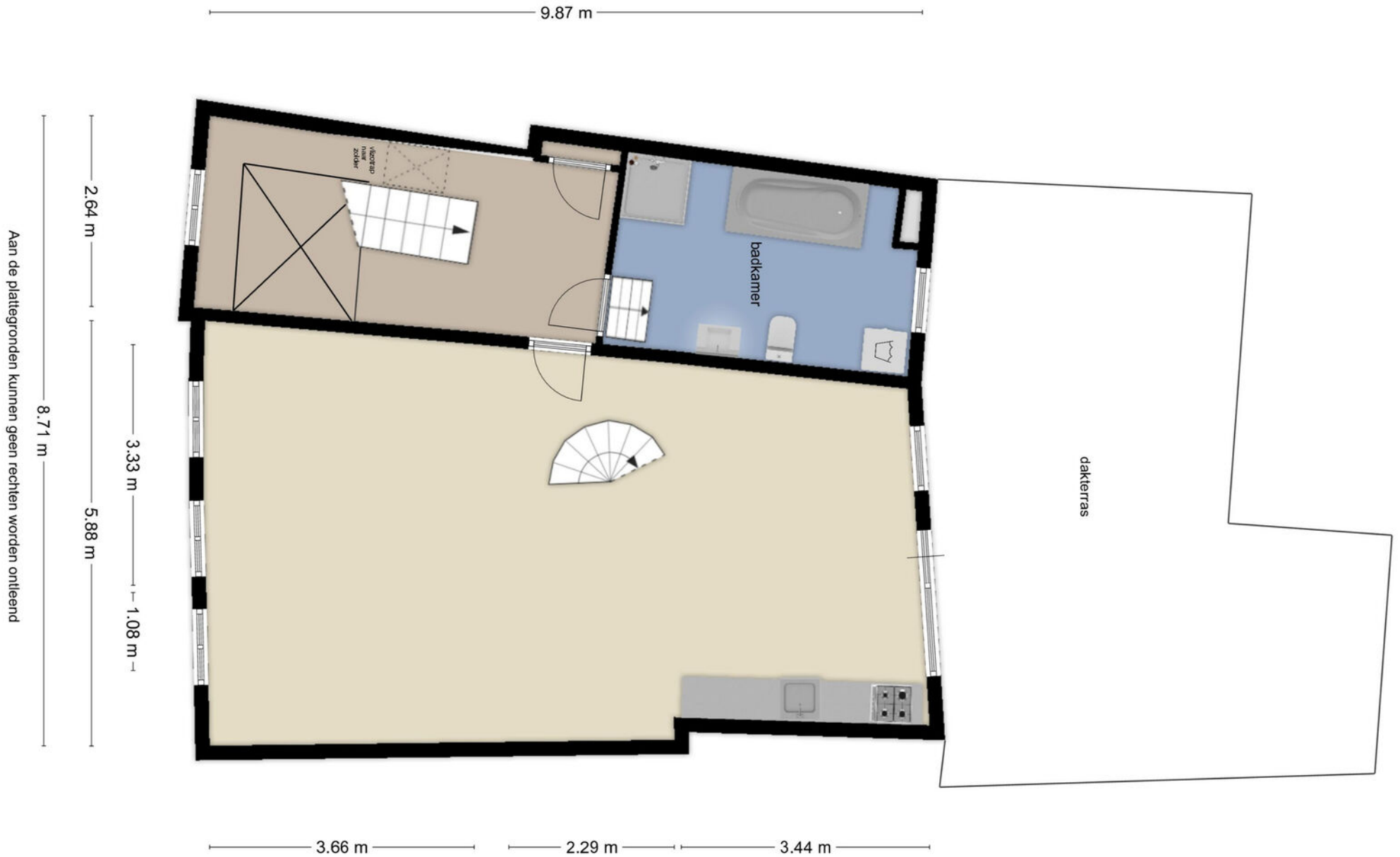




Plattegrond - begane grond

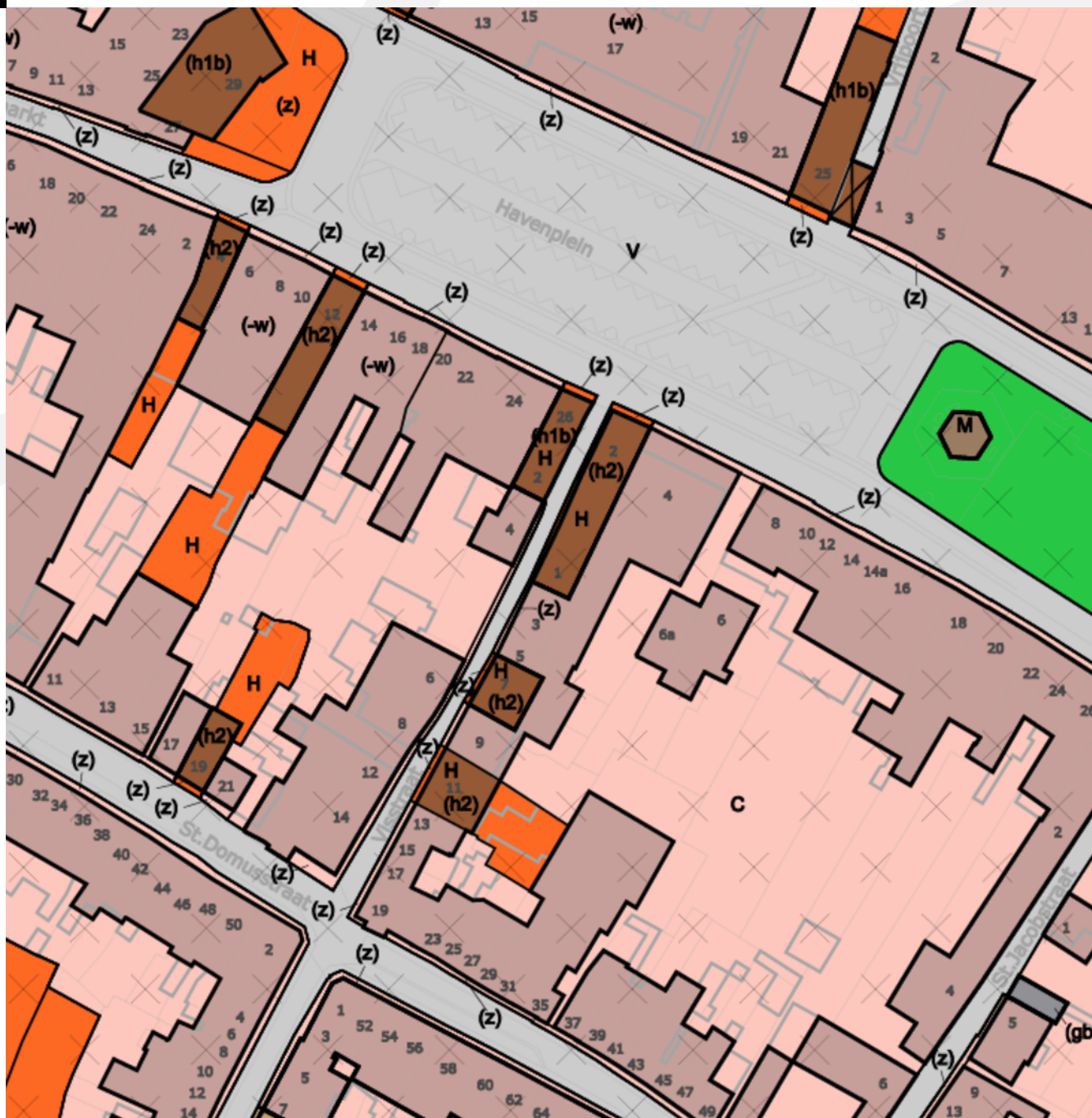


Plattegrond - 1e verdieping



Plattegrond - 2e verdieping





Omgevingsplan

Het object ligt binnen het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Zierikzee' dat onherroepelijk is vastgesteld op 29 januari 2009 en heeft de bestemming 'Centrum'. Deze grond is bestemd voor:

- a. Detailhandel, met uitzondering van perifere detailhandel;
- b. Kantoren;
- c. Dienstverlening;
- d. Maatschappelijke voorzieningen;
- e. Wonen;
- f. Kleinschalige bedrijfsactiviteiten als bedoeld in categorie 1 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- g. Ondersteunende horeca bij detailhandel, waarbij de oppervlakte van ondersteunende horeca-activiteiten niet meer mag bedragen dan 25% van het totale verkoopvloeroppervlak met een maximum van 50 m².

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.

Kadastrale gegevens


Gemeente: Zierikzee
 Sectie: L
 Nummer: 3122 + 3121
 Groot: m2

Het object heeft twee huisnummers, één voor de winkel en één voor de bovenwoning. Het pand is echter juridisch niet gesplitst.

Kadastrale kaart

Uw referentie: bog



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zierikzee	
—	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3122	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 maart 2025
 De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



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.