

Informatie Memorandum

VLASMARKT 14 en 14a | 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

Inhoudsopgave

Inleiding

Voorwoord

5

Belangrijke kenmerken

In het kort

6

Informatie

Over de onroerende zaak

7

Locatie

Middelburg centrum

11

Omgevingsplan

Binnenstad

19

Kadastrale informatie

Kaart

20

Plattegronden

Begane grond, 1e en 2e verdieping

21





Voorwoord

Voor u ligt het Informatie Memorandum met daarin de kerninformatie over de commerciële ruimte op de begane grond (thans in gebruik als café) en een recreatief verhuurd appartement op de bovenverdiepingen aan de Vlasmarkt 14 en 14a 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,

Rick Hengst

Vestigingsmanager
Bedrijfsonroerend goed

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





In het kort:

- Vlasmarkt 14 en 14a, 4331 PE Middelburg
- Gecombineerd vastgoedobject met een commerciële/horeca ruimte en een recreatieve bovenwoning
- Koopsom onroerend goed € 769.000,- k.k.
- Oppervlakte totaal 180 m² VVO
- Bestemming Gemengd
- Perceel 163 m² groot
- Oorspronkelijk bouwjaar 1640

Omschrijving

Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars biedt namens haar opdrachtgever dit unieke combinatieobject aan, bestaande uit een hoogwaardige commerciële ruimte op de begane grond (thans in gebruik als café) en een recreatief verhuurd appartement op de bovenverdiepingen.

Het object is gelegen aan de Vlasmarkt, één van de meest levendige horecastraten in het historische centrum van Middelburg. Het pand heeft een totale oppervlakte van circa 180 m² en is als volgt ingedeeld: een horecaruimte op de begane grond van circa 86 m² VVO en een appartement op de eerste en tweede verdieping van gezamenlijk circa 94 m² GBO. Het perceel heeft een oppervlakte van 163 m².

De begane grond is momenteel ingericht als sfeervol café. De hoogwaardige afwerking en het maatwerkinterieur springen direct in het oog. Door het gebruik van authentieke materialen, verfijnde detaillering en kwalitatief maatwerk is hier één van de fraaiste horecazaken van Middelburg gerealiseerd. De ruimte beschikt onder meer over een bar, toiletruimten, een kelder en een achtertuin. Via de achtertuin is een vrije achterom bereikbaar, waarvan verkoper voor 1/3 mede-eigenaar is, met directe ontsluiting naar de openbare weg. Een belangrijke meerwaarde vormt de recent verleende vergunning voor een aanbouw van circa 37,6 m² aan de achterzijde, waarmee de horecaruimte aanzienlijk kan worden uitgebreid. Het geheel wordt verkocht inclusief de aanwezige inventaris.

De bovenverdiepingen zijn ingericht als recreatief appartement en worden momenteel succesvol geëxploiteerd voor short stay-verhuur. Over de afgelopen twaalf maanden is een bruto verhuuropbrengst van circa € 37.000,- gerealiseerd. Het appartement beschikt op de eerste verdieping over een royale woonkeuken, een sfeervolle woonkamer, een badkamer met douche en toilet en toegang tot het dakterras. Op de tweede verdieping bevinden zich twee slaapkamers, een separaat toilet en een praktische bergruimte. Zowel via de voor- als achterzijde is het appartement zelfstandig bereikbaar.

Dankzij de ruime bestemming en de zelfstandige ontsluiting biedt het object uiteenlopende gebruiksmogelijkheden. De commerciële ruimte leent zich uitstekend voor horeca, detailhandel, kantoor- of maatschappelijke functies. Daarnaast vormt de bestaande verhuuropbrengst van het appartement een aantrekkelijk rendement voor beleggers. Ook voor kopers die op zoek zijn naar een bijzondere woonomgeving biedt het object interessante mogelijkheden. Onder de juiste voorwaarden kan het geheel bijvoorbeeld worden gebruikt als karakteristieke woning met een exclusieve ontvangstruimte of privébar op de begane grond. Tevens lijkt het object zich goed te lenen voor een eventuele juridische splitsing, waardoor de commerciële ruimte en het appartement mogelijk afzonderlijk kunnen worden verkocht (één en ander ter beoordeling van koper en bevoegde instanties).

Het geldende bestemmingsplan biedt ruime gebruiksmogelijkheden en staat onder meer detailhandel, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen 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:

€ 769.000,-- k.k. (onroerend goed)

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/horeca : ca. 86 m² VVO
Bovenwoning 1e verdieping : ca. 47 m² GBO
Bovenwoning 2e verdieping : ca. 47 m² GBO

Totaal winkelruimte en bovenwoning : ca. 180 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 : Entree voor- en achterzijde, café/restaurant, twee toiletruimtes, urinoir, kelder en achtertuin met vrij-achterom;
1e verdieping: Trapopgang middels voor- en achterzijde, keuken, woonkamer, badkamer met toilet en douche en toegang tot dakterras;
2e verdieping: Overloop, tweetaal slaapkamers, toilet en opbergruimte met cv-opstelling.

Energie label:

Bedrijfsruimte (nr. 14) : C, geldig t/m 5 oktober 2033.
Bovenwoningen (nr. 14a) : F, geldig t/m 5 oktober 2033.

Omschrijving

Rijksmonument:

Het object is op 20 mei 1966 aangewezen als Rijksmonument onder monumentnummer: 29643.

Beschermd stads- en dorpsgezicht:

Tevens is het object gelegen in een gebied dat is aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht door de gemeente Middelburg.

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.

Milieu:

Uit de raadpleging van de beschikbare bodeminformatie middels Bodemloket en Nazca4u blijkt dat geen recente bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. Gezien de ligging in het historische centrum kan echter 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:

Koopovereenkomst:

Op basis van NVM-model.

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.

Disclaimer:

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Sinke Komejan
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS





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 pand aan de Vlasmarkt 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

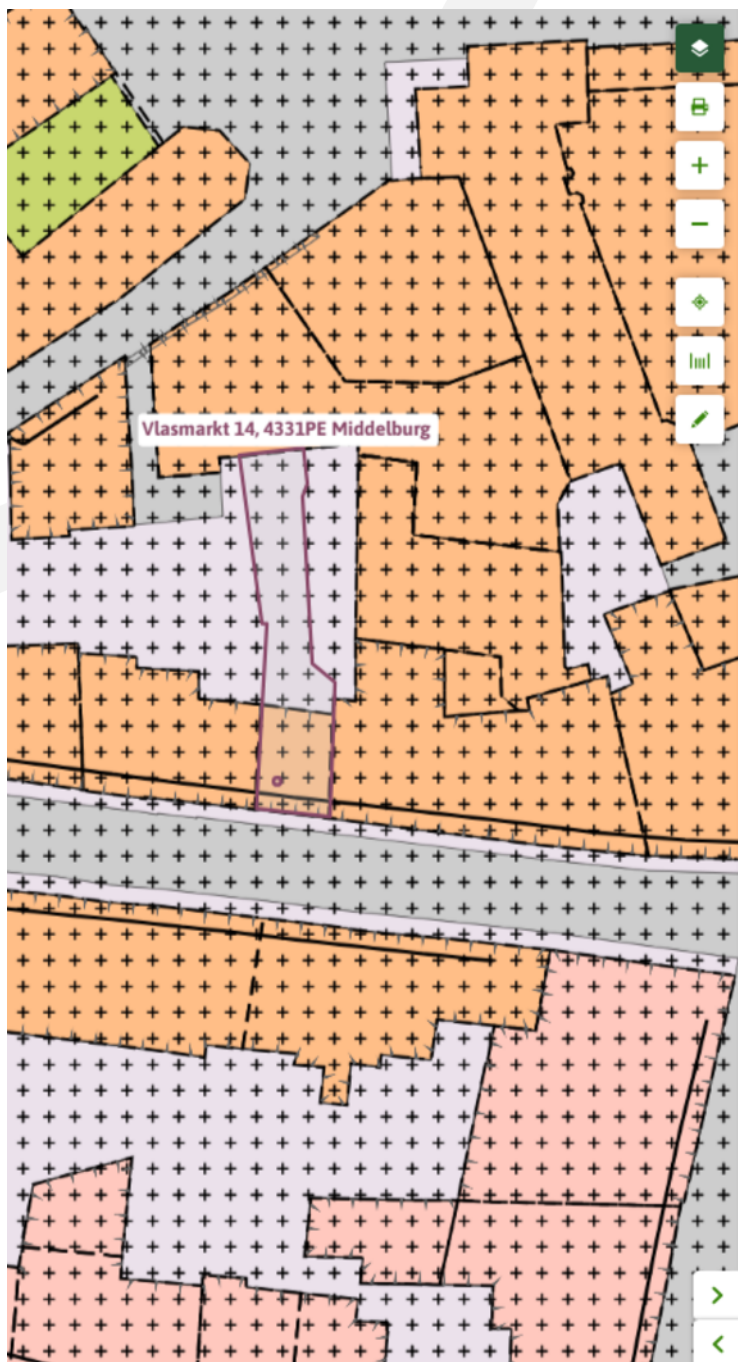












Binnenstad

bestemmingsplan - Gemeente Middelburg

meer documentkenmerken ▼

vastgesteld 15-12-2015 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingen (4)

Waarde - Beschermd Stadsgezicht [↗](#)

Waarde - Archeologie - 1 [↗](#)

Gemengd - 2 [↗](#)

Erf - 2 [↗](#)

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Figuren (2)

relatie

relatie

Gebiedsaanduidingen (1)

overige zone - relatiegebied 049 [↗](#)

Maatvoeringen (12)

Maatvoering 1 (12)

Omgevingsplan

Het geheel valt onder bestemmingsplan 'Binnenstad', welke onherroepelijk is vastgesteld op 15 december 2015 en heeft de bestemming 'Gemengd – 2'. Deze gronden zijn bestemd voor:

- Bedrijven met publieksfunctie zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- Detailhandelsbedrijven met de daarbij behorende bedrijfsruimten;
- Horecabedrijven met de daarbij behorende bedrijfsruimten zoals opgenomen in de Staat van Horeca-activiteiten;
- Kantoren zoals opgenomen in de Staat van kantoren;
- Maatschappelijke voorzieningen;
- Wonen;
- De berging van vervoermiddelen en de opslag van goederen.

Relatiegebied '049':

Het object is naast de bovenliggende bestemming gelegen in relatiegebied '049' dit houdt in dat de gemeente bijhoudt welke bedrijfsactiviteiten actief zijn in deze zone. Bepaalde bedrijfsactiviteiten kunnen worden uitgesloten als blijkt dat er te veel van deze bedrijfsactiviteiten in deze zone worden uitgeoefend.

Op deze locatie kan in ieder geval nog het volgende worden gevestigd: wonen, detailhandel, kantoren, maatschappelijk, bedrijven met publieksfunctie en horeca categorie 3. Raadpleeg de gemeente om na te gaan of uw bedrijfsactiviteit in deze zone nog mogelijk is.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Middelburg
 Sectie: L
 Nummer: 3638
 Groot: 163 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: sinke bog

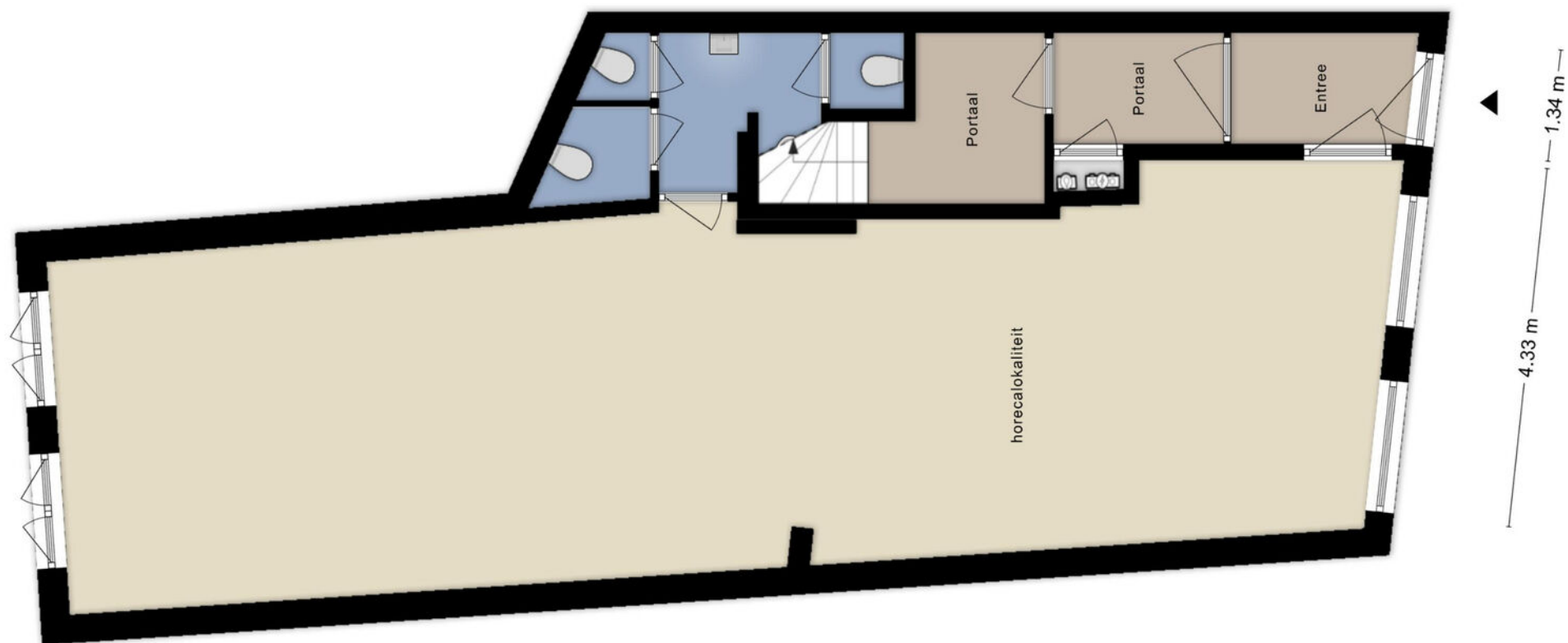


12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Middelburg Sectie L Perceel 3638	kadaster
--	--	-----------------

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juli 2026
 De leestafel van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.

Plattegrond - begane grond



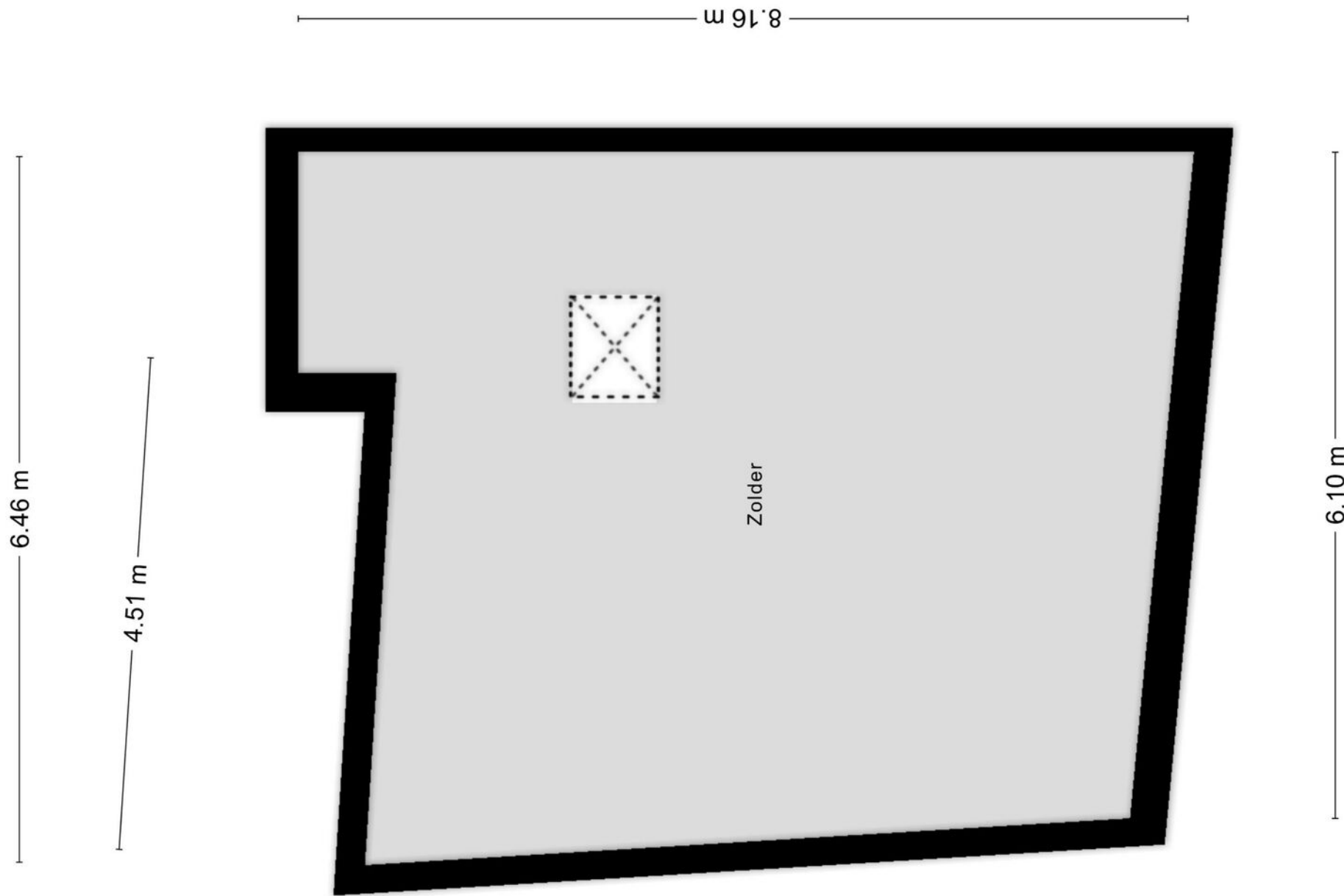
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - 1e verdieping



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

Plattegrond - 2e verdieping





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.