



Informatie Memorandum.

OOST-SOUBURG, KANAALSTRAAT 103



SINKE *makelaars & taxateurs*
KOMEJAN



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 *makelaars & taxateurs*
KOMEJAN

Sinke Komejan
Bedrijfsmakelaars

Middelburg
Goes
Zierikzee

0118) 620 062

bedrijfsmakelaars@sinke.nl



SINKE *makelaars & taxateurs*
KOMEJAN

Dé vertrouwde
makelaar/taxateur sinds 1961.

Inhoudsopgave.

Inleiding

Voorwoord

5

Belangrijke kenmerken

In het kort

6

Informatie

Over de onroerende zaak

8

Locatie

Oost-Souburg

13

Nadere informatie

Over de onroerende zaak

16

Oppervlaktes

Plattegronden

24

Informatie over de verkoop

Verkoopvoorwaarden

30



Voorwoord.

Voor u ligt het Informatie Memorandum met daarin de kerninformatie over deze bijzondere, karakteristieke vrijstaande Bed & Breakfast met woonhuis te Oost-Souburg.

Namens onze opdrachtgever biedt Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars u deze veelzijdige locatie ter verkoop aan.

In dit memorandum treft u de relevante gegevens aan die nodig zijn om een goed beeld van de locatie, de verschillende onderdelen en de verkoopvoorwaarden te krijgen.

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

Rick Hengst

06-10261178

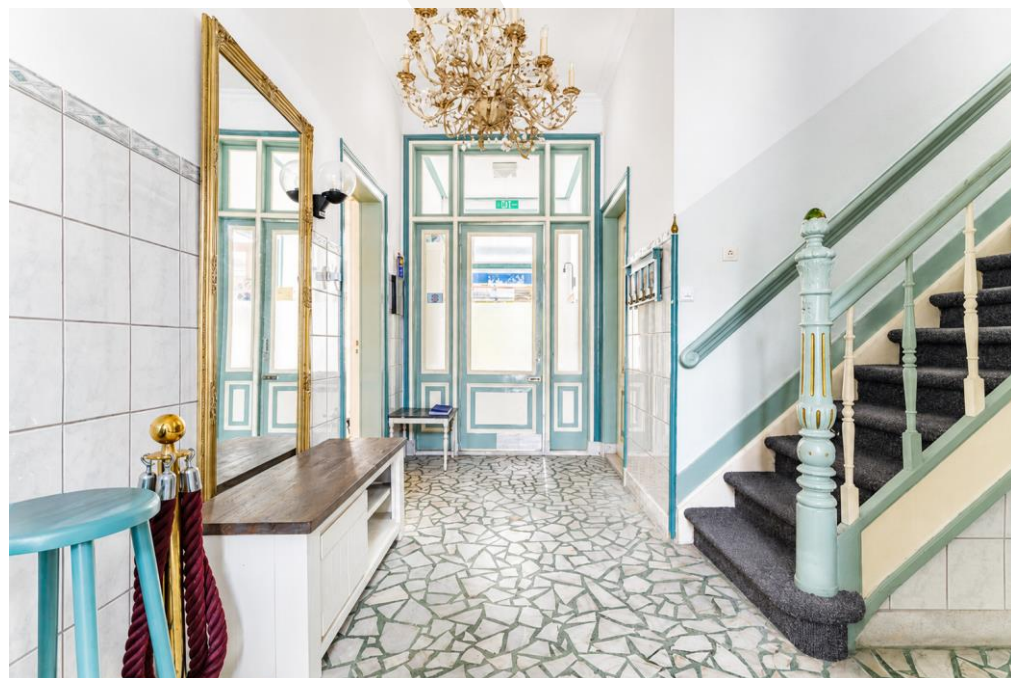
r.hengst@sinke.nl





In het kort:

- Kanaalstraat 103, 4388 BL Oost-Souburg
- B&B Papillon met 9 gastenkamers en eigen woongedeelte
- Koopsom € 995.000,- k.k.
- Oppervlakte B&B totaal ca. 471 m² GBO
- Perceel 1.226 m²
- Bouwjaar 1901



Karakteristiek en vrijstaande B&B met woonhuis te Oost-Souburg.

Het authentieke B&B met woonhuis is gelegen aan de Kanaalstraat, één van de meest levendige en centrale straten van Oost-Souburg. De locatie kenmerkt zich door een gevarieerde mix van woningen, detailhandel, horeca en dienstverlenende bedrijven. Dankzij de ligging direct naast het NS-station zijn Middelburg en Vlissingen uitstekend bereikbaar. Daarnaast bevinden diverse dagelijkse voorzieningen, waaronder supermarkt, winkels, horecagelegenheden en een apotheek, zich op korte loopafstand.

Dit veelzijdige pand combineert comfortabel wonen met een volledig ingerichte en goed functionerende bed & breakfast. Het pand dateert uit het begin van de 20e eeuw en beschikt daardoor over een karakteristieke uitstraling met authentieke elementen. De afgelopen jaren is er fors geïnvesteerd in de verduurzaming en modernisering van het object. Zo zijn onder andere zonnepanelen en batterijsystemen aangebracht, waarmee het energieverbruik efficiënter wordt benut en de exploitatie verder is geoptimaliseerd.

De totale gebruiksoppervlakte bedraagt ca. 471 m² GBO. Het geheel is gelegen op een royaal perceel van 1.226 m² met een fraai aangelegde tuin van ca. 463 m² VVO en een ruim eigen parkeerterrein van ca. 329 m² VVO.

Op de begane grond bevinden zich het woongedeelte met een sfeervolle woonkamer, serre, aparte ontbijtruimte voor gasten, keuken, toiletruimtes, toegang tot de kelder en een berging. Aan de achterzijde van het object zijn zes gastenkamers gerealiseerd, waarbij de entree per twee kamers gezamenlijk is. Op de tussenverdieping bevindt zich een keuken, welke thans in gebruik is bij de gasten in het woonhuis.

De eerste verdieping beschikt over vier slaapkamers, waarvan er drie voorzien zijn van een eigen badkamer. Deze drie kamers worden momenteel gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast. Op de tweede verdieping bevinden zich drie slaapkamers met een separate toilet- en doucheruimte.

De B&B beschikt zodoende in zijn geheel over negen gastenkamers. De combinatie van wonen, recreatieve verhuur, de ruime tuin, eigen parkeergelegenheid en de centrale ligging biedt tal van mogelijkheden. Het object is uitstekend geschikt voor het voortzetten van de huidige B&B-exploitatie, maar leent zich tevens voor andere invullingen, zoals volledig wonen gecombineerd met kantoor, praktijkruimte of een andere bedrijfsactiviteit aan huis.



Bezichtigingen:

Wilt u de locatie 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.

Koopsom:

€ 995.000,- k.k.

In verband met de verschillende tarieven voor de overdrachtsbelasting zal de koopsom worden gesplitst in een gedeelte voor het woonhuis, de zakelijke opstallen en de bijbehorende roerende zaken.

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

Oppervlaktes:

Totaal : ca. 471 m² GBO

Bruto inhoud : ca. 1.840 m³

Fiscaal:

Op dit moment bedraagt het overdrachtsbelastingtarief voor zakelijke transacties 10,4%. Deze belasting komt volledig voor rekening van de koper. 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.





SINKE *makelaars & taxateurs*
KOMEJAN



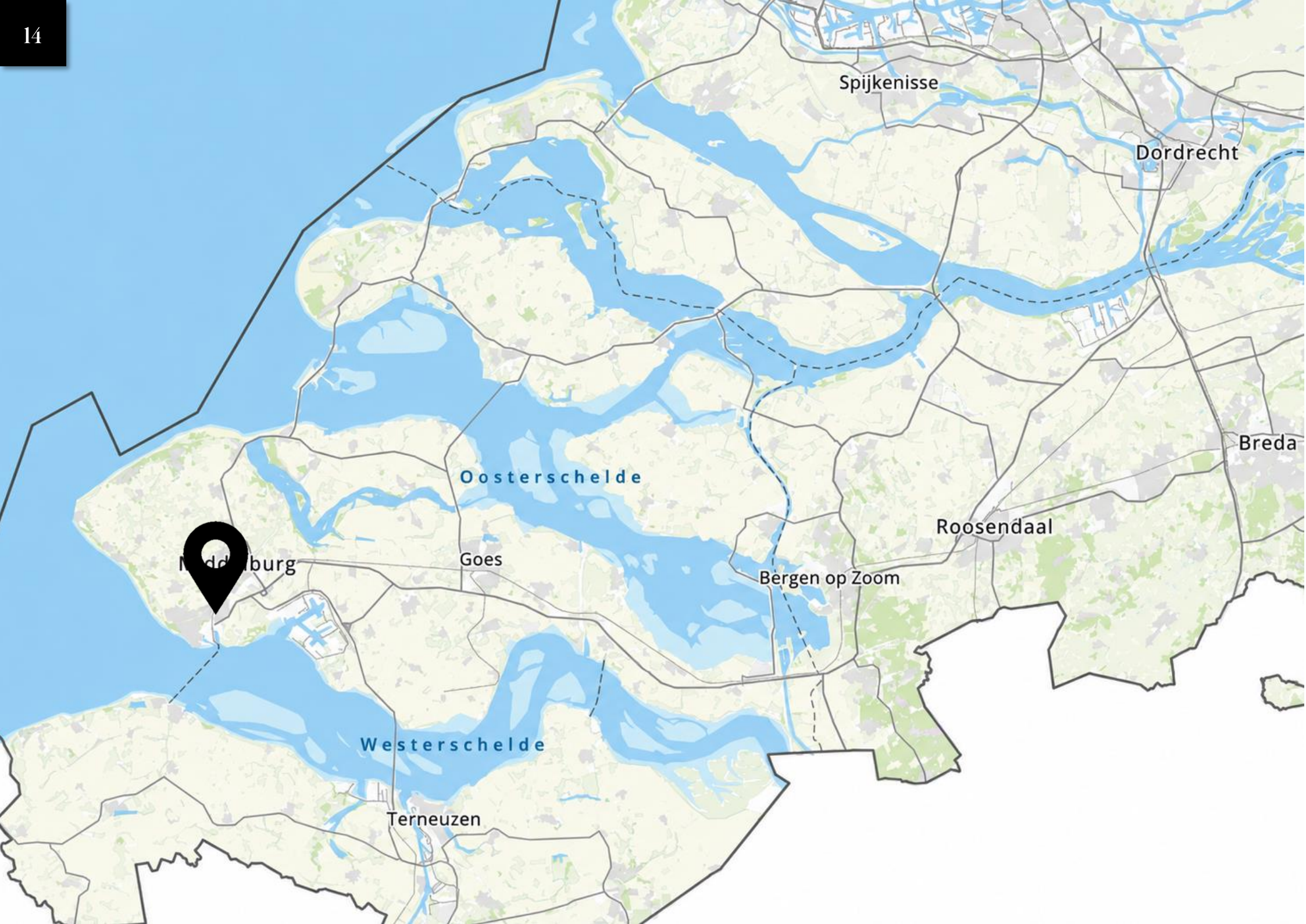
Oost-Souburg
Gemeente Vlissingen



Het object is gelegen aan de Kanaalstraat in Oost-Souburg, een woonkern binnen de gemeente Vlissingen op het eiland Walcheren. De Kanaalstraat vormt één van de hoofdstraten van het dorp en kenmerkt zich door een afwisseling van woningen, detailhandel, horeca en dienstverlenende bedrijven. Op loopafstand bevinden zich onder meer supermarkten, winkels, horecagelegenheden, een apotheek, basisscholen en het NS-station Oost-Souburg. Hierdoor zijn dagelijkse voorzieningen goed bereikbaar. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit een gevestigde woonwijk met een gevarieerd woningaanbod en een levendig voorzieningenniveau.

De bereikbaarheid is goed. Via de nabijgelegen N661 en de A58 bestaan directe verbindingen richting Vlissingen, Middelburg, Goes en de overige delen van Zeeland. Het station Oost-Souburg op nog geen 100 meter afstand biedt treinverbindingen richting Vlissingen en Roosendaal. De kust, het strand en de boulevard van Vlissingen bevinden zich op korte afstand.

Oost-Souburg ligt centraal op Walcheren, tussen Vlissingen en Middelburg, en vormt een gunstige uitvalsbasis voor zowel recreatief als zakelijk verblijf. Door de combinatie van een woonomgeving met een compleet voorzieningenniveau, een goede bereikbaarheid en de nabijheid van toeristische trekpleisters is de locatie geschikt voor de exploitatie van een bed & breakfast.





Het woonhuis – B&B Papillon

Het woonhuis heeft door de datering uit begin van de 20e eeuw een authentieke uitstraling en is in de afgelopen jaren verduurzaamd en gemoderniseerd. Zo is het recent geschilderd en zijn onder andere gedeeltelijk kunststofkozijnen aangebracht. Tevens zijn 36 zonnepanelen geplaatst (waarvan 12 in 2025, resterende in 2020). Ook is een efficiënte thuisbatterij aangebracht (30 kWh en 15 kWh omvormer).

De totale gebruiksoppervlakte bedraagt ca. 471 m² GBO. Tevens bevindt zich aan de achterzijde van de woning een fraai aangelegde tuin van in totaal ca. 463 m² VVO. Hierin is mede begrepen de aanwezigheid van een privé tuin naast de achtergelegen tuin met een ingebouwd zwembad (ca. 1,40 meter diep), een overkapping en een schuur. Ook beschikt het woonhuis over een oprit met een ruim eigen parkeerterrein van ca. 329 m² VVO.

Op de begane grond bevinden zich een sfeervolle woonkamer met open haard, serre, aparte ontbijtruimte voor de gasten, keuken, toiletruimtes, toegang tot de kelder en een berging. In de berging bevinden zich twee CV-ketels (Remeha, 2005) ten behoeve van de verwarming en ook twee gasgestookte boilers (Nefit, 120 liter). Op de tussenverdieping bevindt zich een keuken, welke thans in gebruik is bij de gasten in het woonhuis. De eerste verdieping beschikt over vier slaapkamers, waarvan er drie in gebruik zijn ten behoeve van de Bed & Breakfast en tevens elk voorzien van een eigen badkamer en airconditioning.

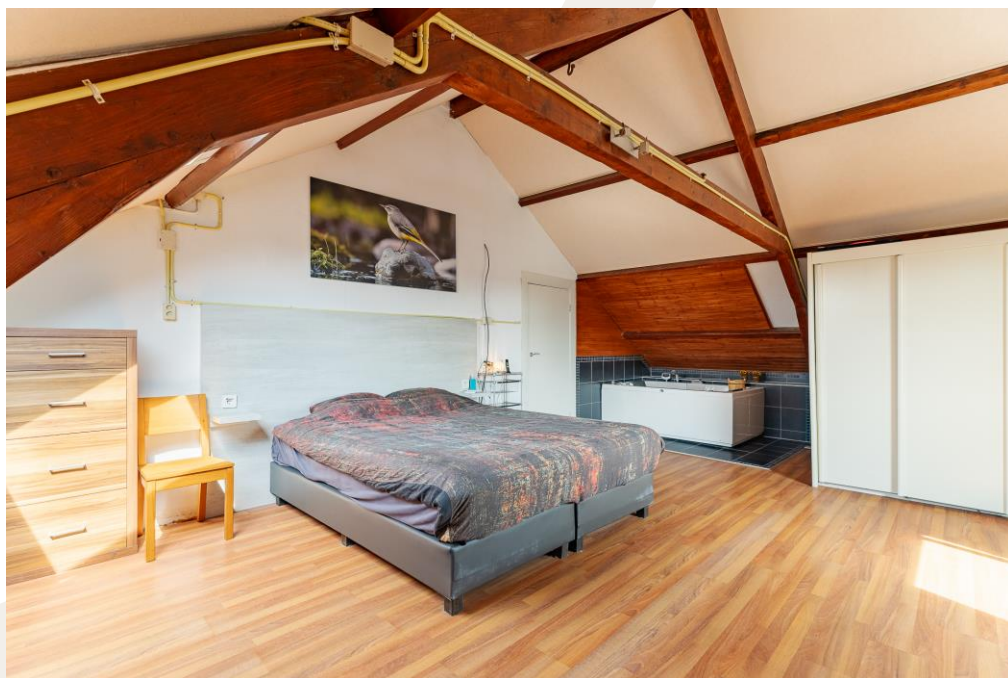




SINKE *makelaars & taxateurs*
KOMEJAN



SINKE *makelaars & taxateurs*
KOMEJAN





SINKE *makelaars & taxateurs*
KOMEJAN

Het woonhuis – B&B Papillon

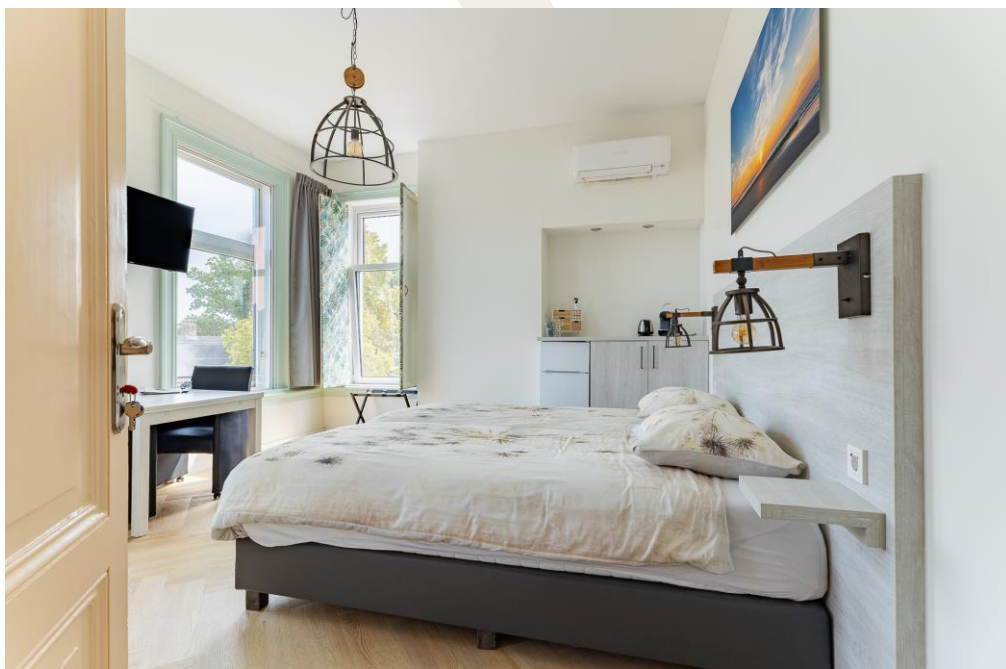
Op de tweede verdieping bevinden zich drie slaapkamers, welke voorzien zijn van airconditioning, met een separate toilet- en doucheruimte. De grote slaapkamer op deze verdieping is tevens voorzien van een tweepersoons jacuzzi.

Aan de achterzijde van het woonhuis bevinden zich op de begane grond zes gastenkamers, waarbij de entree per twee kamers gezamenlijk is. Hierdoor is dit gedeelte functioneel gescheiden van het woonhuis. De gastenkamers grenzen aan de aangelegde tuin met terras die door gasten kan worden gebruikt als gezamenlijke buitenruimte.

De B&B beschikt zodoende in zijn geheel over negen gastenkamers. Voor het huidige gebruik is tevens een exploitatievergunning verleend, welke gericht is op het aanbieden van nachtverblijf en ontbijt (zonder te exploiteren horecaterras). De B&B gasten kunnen vanzelfsprekend wel gebruikmaken van zowel de tuin als het terras om hier te ontbijten. De afgegeven exploitatievergunning is persoonsgebonden en dient bij een eigendomsoverdracht door de nieuwe exploitant opnieuw te worden aangevraagd.







Plattegrond – gastenverblijf tuin



Plattegrond – begane grond



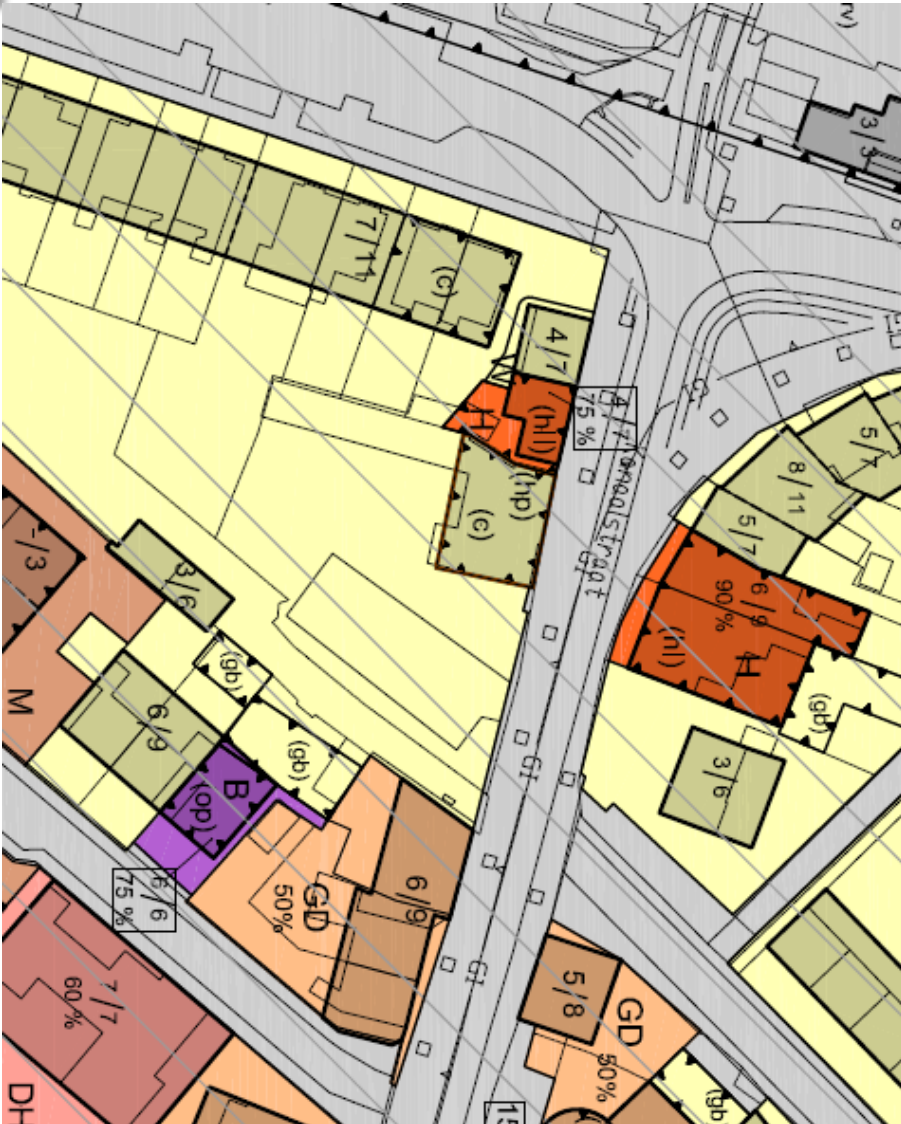
SINKE makelaars & taxateurs
KOMEJAN

Plattegrond – 1^e verdieping



Plattegrond – 2^e verdieping



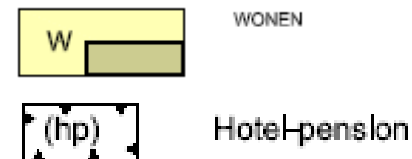


Omgevingsplan.

Het object valt binnen het bestemmingsplan 'Oost-Souburg', welke onherroepelijk is vastgesteld op 27-03-2008 en heeft de bestemming 'wonen' met de functie-aanduiding 'hotel-penslon' en 'cultuurhistorisch waardevol'.

Tevens is door de gemeente een exploitatievergunning verleend voor het exploiteren van een Bed & Breakfast zonder terras (gericht op het aanbieden van nachtverblijf en ontbijt), welke past binnen het vastgestelde horecabeleid.

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 informatie.

Gemeente : Vlissingen

Sectie : R

Nummers : 2914

Groot : 1.226 m²



SINKE makelaars & taxateurs
KOMEJAN

Informatie over de verkoop.

Aanvullende informatie:

De bijgevoegde informatie in dit Informatie Memorandum ('IM') bevat de basisinformatie over het pand en is uitsluitend bedoeld om potentiële bidders te helpen beslissen of zij verder onderzoek naar het object willen doen met het oog op het indienen van een mogelijk bod.

Voor due diligence-doeleinden zal op een later moment aanvullende informatie over het pand beschikbaar worden gesteld in een digitale dataroom, nadat een geheimhoudingsovereenkomst is ondertekend en een indicatief bod is ingediend. De dataroom bevat relevante juridische, fiscale en technische informatie.

Indicatieve biedingen:

Geïnteresseerde partijen worden verzocht een indicatieve bieding uit te brengen na bestudering van dit IM. De biedingen zullen worden besproken met de Verkoper, en bidders zullen zo snel mogelijk worden geïnformeerd over de verdere stappen van het verkoopproces. Exclusiviteit voor de verkoop wordt pas verleend na ondertekening van een eerste overeenkomst tussen de Verkoper en een bidder ('Letter of Intent'). Tot dat moment is de Verkoper niet gebonden aan enig bod of andere vorm van verplichting, noch vormt dit IM of het proces, of het aangaan van onderhandelingen met een bidder, een basis voor enige contractuele of precontractuele verplichting of recht om deel te nemen aan een mogelijke voortzetting van het verkoopproces.

De Verkoper is volledig vrij in zijn keuze met betrekking tot de wijze waarop het proces wordt voortgezet en welke kandidaten door de Verkoper worden uitgenodigd. De Verkoper is volledig vrij om op elk moment door te gaan met de voorgestelde transactie en behoudt zich het recht voor het verkoopproces, inclusief besprekingen of onderhandelingen, om welke reden dan ook en op welke grond dan ook te beëindigen tot aan de definitieve uitvoering van een koopovereenkomst. Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars is exclusief aangesteld als adviseur van verkoper en is aangewezen om namens hen de verkoop te begeleiden.



Due diligence-kosten:

Potentiële bidders dienen hun eigen kosten te dragen die tijdens het biedingsproces en eventuele verdere onderhandelingen worden gemaakt, inclusief de due diligence-kosten en kosten voor adviseurs.

Vertrouwelijk:

De informatie in dit IM is verstrekt door Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars, namens de Verkoper, en is uitsluitend bestemd voor gebruik door de partijen aan wie het is gericht.

Het wordt uitsluitend verstrekt met het doel om basisinformatie te verschaffen aan potentiële bidders en mag niet beschikbaar worden gesteld aan andere partijen dan degenen tot wie het is gericht in verband met de mogelijke verkoop. Dit Investment Memorandum bevat alleen geselecteerde basisinformatie over het object en pretendeert geen weergave te zijn van de toestand van het verkochte of de eigenaar, noch is het allesomvattend of bevat het alle informatie die potentiële investeerders nodig zouden kunnen hebben om een aankoop van onroerend goed te evalueren en te beslissen. Alle communicatie en vragen met betrekking tot het Investeringsmemorandum en uw indicatieve bod dienen uitsluitend te worden gericht aan Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars.

As is, where is:

De verkoop zal gebaseerd zijn op een absoluut 'as is where is'-principe, waarbij het verkochte wordt geaccepteerd in de feitelijke, juridische, milieu-, financiële, technische en fiscale toestand zoals die is op de datum van overdracht, inclusief alle bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken, lasten, beperkingen en verplichtingen.

De Verkoper zal geen garanties verstrekken, anders dan de beperkte garanties met betrekking tot het eigendom en de juridische titel.



SINKE *makelaars & taxateurs*
KOMEJAN

DISCLAIMER:

De verstrekte informatie dient uitsluitend ter informatie van potentiële kopers en vormt geen prospectus of aanbod, noch impliceert het enige verplichting voor de verkoper om verder te onderhandelen met potentiële kopers. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de verstrekte informatie.

Alle beschrijvingen, afmetingen, toestandbeschrijvingen, vereiste vergunningen voor gebruik en bewoning, en overige informatie en specificaties worden te goeder trouw vermeld. Echter, kopers dienen zelf de juistheid en volledigheid van deze informatie te verifiëren door eigen onderzoek.

Geen enkele medewerker van of werkzaam voor Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars is gemachtigd om een aanbod te doen of garanties te geven die de verkoper op enige wijze zouden binden met betrekking tot de genoemde onroerende zaak. Prijsopgaven of prognoses zijn gebaseerd op huidige marktomstandigheden, die snel kunnen veranderen en subjectief kunnen blijken te zijn.

Zonder voorafgaande toestemming van Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars mag de verstrekte informatie niet worden gereproduceerd of openbaar worden gemaakt, hetzij door middel van (foto)kopie, e-mail of andere methoden. De verstrekte informatie is vertrouwelijk en dient als zodanig behandeld te worden.

Alle (rechts)handelingen met betrekking tot de verkoop van deze onroerende zaak tussen Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars en een geïnteresseerde partij moeten te allen tijde worden bekrachtigd door de bevoegde vertegenwoordiger(s) van de verkoper.

Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade als blijkt dat de verstrekte informatie met betrekking tot deze onroerende zaak onjuist of onvolledig is.

SINKE.NL/BEDRIJVEN

