

# INVESTMENT MEMORANDUM

Christinastraat 2, 2A en 4, 9285 TM Buitenpost,  
Kerkstraat 16-56, 9285 TB Buitenpost



**Vraagprijs: € 2.750.000,= k.k.**

## **RBMT bedrijfsmakelaars & taxateurs**

Abe Lenstra Boulevard 10, 8448 JB Heerenveen

 0513 644 355 of 058 204 0000

 [info@rbmt.nl](mailto:info@rbmt.nl)

 [www.rbmt.nl](http://www.rbmt.nl)

**Objectinformatie**

Adres: Christinastraat 2, 2A en 4, 9285 TM Buitenpost  
Kerkstraat 16-56, 9285 TB Buitenpost  
(16/18/20/22/28/30/32/36/38/40/  
44/46/50/52/54/56)

Kadastrale informatie: Gemeente: Buitenpost  
Sectie: A  
Nummer: 6138, 6141 en 6144  
Perceeloppervlakte: 645 m<sup>2</sup>, 61 m<sup>2</sup> en 1.557 m<sup>2</sup>

Type object: 8 commerciële ruimte (winkelruimten)  
12 zelfstandige woonappartementen

**Objectomschrijving**

Dit beleggingsobject betreft een grootschalig gemengd vastgoedcomplex gelegen in het centrum van Buitenpost. Het object bestaat uit 8 zelfstandige commerciële winkelunits op de begane grond en 12 zelfstandige appartementen op de verdiepingen. Aan de achterzijde van de winkelunits zijn bergingen gesitueerd ten behoeve van de appartementen. De locatie heeft een centrale functie binnen het dorp, met een directe ligging aan het winkelhart van Buitenpost en op loopafstand van het treinstation.

**Indeling en oppervlaktes**

De totale vloeroppervlakte bedraagt circa 2.114 m<sup>2</sup>, verdeeld over:

- Circa 1.328 m<sup>2</sup> commerciële ruimte verdeeld over 8 units;
- Circa 786 m<sup>2</sup> GBO-woonruimte verdeeld over 12 appartementen.

**Appartementen:**

Er zijn vier verschillende type appartementen.  
De appartementen zijn te bereiken via een vaste spiltrap. In de portieken zijn de meterkasten gesitueerd.

**Type A (Kerkstraat 54, 52, 28, 16)** beschikt over een begane grond met woon-slaapkamer, keuken, badkamer, toilet, cv-ketel en balkon. Tevens is er een vlizotrap in dit type waarmee de verdieping te bereiken is.

**Type B (Kerkstraat 46, 22)** beschikt over een extra slaapkamer op de begane grond ten opzichte van type A.

**Type C (Kerkstraat 44, 38, 36, 20)** beschikt over een benedenverdieping met woonkamer, keuken, toilet, slaapkamer, balkon en een vaste trap naar de bovenverdieping. Op de bovenverdieping bevindt zich een badkamer, slaapkamer en de technische ruimte met de CV-ketel.

**Type D (Kerkstraat 18 en 30)** heeft de indeling van type A, alleen dan met vaste trap naar boven op de plek waar bij A de badkamer is. Type D heeft op de bovenverdieping een slaapkamer, badkamer en de technische ruimte met de CV-ketel.

**Winkels:** in de plint van de gebouwen bevinden zich in totaal 8 winkels. De meeste beschikken over een voor- en achteringang, meterkast en CV-ketels. De winkels aan de Christinastraat zijn gerenoveerd.

**Bestemmingsinformatie**

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| Bestemmingsplan: | Buitenpost – Centrum.       |
| Bestemming:      | Enkelbestemming: "Centrum". |

## Huuropbrengsten

De totale huurinkomsten bedragen thans € 166.643, = per jaar.  
 Het huurpotentieel bij volledige verhuur ligt op circa € 211.943, = per jaar  
 (o.a. afhankelijk van marktomstandigheden en mutaties).

### Winkels (verhuurd)

|                       |                                |
|-----------------------|--------------------------------|
| Adres                 | Kerkstraat 26 + 32, Buitenpost |
| Postcode              | 9285 TB                        |
| Huurder               | Steakhouse Bella Madonna       |
| Ingangsdatum contract | 01-05-2019                     |
| Einddatum             | 31-03-2028                     |
| Verlengingstermijn    | 5 jaren                        |
| Huuropbrengst         | € 12.000,= excl. BTW per jaar  |

|                       |                                                |
|-----------------------|------------------------------------------------|
| Adres                 | Christinastraat 2A / Kerkstraat 24, Buitenpost |
| Postcode              | 9285 TB                                        |
| Huurder               | Stichting Alliade                              |
| Ingangsdatum contract | 01-03-2021                                     |
| Einddatum             | 28-02-2026                                     |
| Verlengingstermijn    | 2 jaren                                        |
| Huuropbrengst         | € 29.948,= excl. BTW per jaar                  |

|                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| Adres                 | Christinastraat 4, Buitenpost |
| Postcode              | 9285 TB                       |
| Huurder               | Bakker van den Berg           |
| Ingangsdatum contract | 01-05-2023                    |
| Einddatum             | 30-04-2033                    |
| Verlengingstermijn    | 5 jaren                       |
| Huuropbrengst         | € 10.687,= excl. BTW per jaar |

|                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| Adres                 | Christinastraat 2, Buitenpost |
| Postcode              | 9285 TB                       |
| Huurder               | Modique                       |
| Ingangsdatum contract | 01-09-2020                    |
| Einddatum             | 31-08-2028                    |
| Termijn               | 3 jaren                       |
| Huuropbrengst         | € 16.928,= excl. BTW per jaar |

### Winkels (leegstand)

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Adres           | Kerkstraat 40, Buitenpost      |
| Markthuurwaarde | € 12.750,= per jaar, excl. BTW |
| Adres           | Kerkstraat 42, Buitenpost      |
| Markthuurwaarde | € 8.100,= per jaar, excl. BTW  |
| Adres           | Kerkstraat 48-50, Buitenpost   |
| Markthuurwaarde | € 16.500,= per jaar, excl. BTW |
| Adres           | Kerkstraat 56, Buitenpost      |
| Markthuurwaarde | € 7.950,= per jaar, excl. BTW  |

**Totale markthuurwaarde leegstand € 45.300,= per jaar, excl. BTW**

## *Appartementen*

Adres Kerkstraat 16, Buitenpost  
Postcode 9285 TB  
Ingangsdatum contract 16-02-2016  
Termijn 1 jaar  
Indexdatum 01-07-2025  
Percentage HVH 5,00%  
Actuele huur € 583,15 per maand  
Nieuwe huur € 612,31 per maand

Adres Kerkstraat 18, Buitenpost  
Postcode 9285 TB  
Ingangsdatum contract 01-04-2025  
Termijn 1 jaar  
Indexdatum 01-07-2025  
Percentage HVH 5,00%  
Actuele huur € 750,00 per maand  
Nieuwe huur € 787,50 per maand

Adres Kerkstraat 20, Buitenpost  
Postcode 9285 TB  
Ingangsdatum contract 01-08-2024  
Termijn 1 jaar  
Indexdatum 01-07-2025  
Percentage HVH 5,00%  
Actuele huur € 750,00 per maand  
Nieuwe huur € 787,50 per maand

Adres Kerkstraat 22, Buitenpost  
Postcode 9285 TB  
Ingangsdatum contract 01-11-2020  
Termijn 1 jaar  
Indexdatum 01-07-2025  
Percentage HVH 5,00%  
Actuele huur € 695,99 per maand  
Nieuwe huur € 730,79 per maand

Adres Kerkstraat 28, Buitenpost  
Postcode 9285 TB  
Ingangsdatum contract 01-05-1991  
Termijn 1 jaar  
Indexdatum 01-07-2025  
Percentage HVH 5,00%  
Actuele huur € 451,97 per maand  
Nieuwe huur € 474,57 per maand

Adres Kerkstraat 30, Buitenpost  
Postcode 9285 TB  
Ingangsdatum contract 27-02-2015  
Termijn 1 jaar  
Indexdatum 01-07-2025  
Percentage HVH 5,00%  
Actuele huur € 775,00 per maand  
Nieuwe huur € 813,75 per maand

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| Adres                 | Kerkstraat 36, Buitenpost |
| Postcode              | 9285 TB                   |
| Ingangsdatum contract | 16-08-2024                |
| Termijn               | 1 jaar                    |
| Indexdatum            | 01-07-2025                |
| Percentage HVH        | 5,00%                     |
| Actuele huur          | € 750,00 per maand        |
| Nieuwe huur           | € 787,50 per maand        |

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| Adres                 | Kerkstraat 38, Buitenpost |
| Postcode              | 9285 TB                   |
| Ingangsdatum contract | 01-03-2002                |
| Termijn               | 1 jaar                    |
| Indexdatum            | 01-07-2025                |
| Percentage HVH        | 5,00%                     |
| Actuele huur          | € 593,03 per maand        |
| Nieuwe huur           | € 622,68 per maand        |

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| Adres                 | Kerkstraat 44, Buitenpost |
| Postcode              | 9285 TB                   |
| Ingangsdatum contract | 01-03-2025                |
| Termijn               | 1 jaar                    |
| Indexdatum            | 01-07-2025                |
| Percentage HVH        | 5,00%                     |
| Actuele huur          | € 890,00 per maand        |
| Nieuwe huur           | € 934,50 per maand        |

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| Adres                 | Kerkstraat 46, Buitenpost |
| Postcode              | 9285 TB                   |
| Ingangsdatum contract | 16-09-2013                |
| Termijn               | 1 jaar                    |
| Indexdatum            | 01-07-2025                |
| Percentage HVH        | 5,00%                     |
| Actuele huur          | € 627,32 per maand        |
| Nieuwe huur           | € 658,69 per maand        |

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| Adres                 | Kerkstraat 52, Buitenpost |
| Postcode              | 9285 TB                   |
| Ingangsdatum contract | 16-06-2020                |
| Termijn               | 1 jaar                    |
| Indexdatum            | 01-07-2025                |
| Percentage HVH        | 5,00%                     |
| Actuele huur          | € 684,04 per maand        |
| Nieuwe huur           | € 718,24 per maand        |

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| Adres                 | Kerkstraat 54, Buitenpost |
| Postcode              | 9285 TB                   |
| Ingangsdatum contract | 01-07-2009                |
| Termijn               | 1 jaar                    |
| Indexdatum            | 01-07-2025                |
| Percentage HVH        | 5,00%                     |
| Actuele huur          | € 540,25 per maand        |
| Nieuwe huur           | € 587,26 per maand        |

**Totaal huur per jaar (actueel)**  
**Totaal huur per jaar (nieuw)**

**€ 97.089,00**  
**€ 101.943,48**

## **Dataroom**

In de digitale dataroom zijn alle beschikbare rapportages opgenomen. Op verzoek, en na goedkeuring van onze opdrachtgever, kunt u toegang krijgen tot deze dataroom via een e-mail aan [info@rbmt.nl](mailto:info@rbmt.nl).

Bij een verzoek dient u de volgende zaken mee te sturen:

- uittreksel Kamer van Koophandel (max. 1 jaar oud) inclusief een kopie legitimatiebewijs van de tekenbevoegde van deze entiteit indien kandidaat-koper een rechtspersoon/ vennootschap betreft;
- kopie legitimatiebewijs indien kandidaat-koper een natuurlijk persoon betreft.

## **Bijzonderheden**

Dit complex wordt tezamen met het complex Noorderbuurt 60, 64-70 te Drachten te koop aangeboden. Voor de informatie van Noorderbuurt 60, 64-70 te Drachten verwijzen wij u naar de aanmelding van dit complex.

## **Clausule 'As is, where is'**

Het object zal worden verkocht en geleverd "as is, where is", dat wil zeggen in de huidige staat en zonder garanties van enige soort waaronder die met betrekking tot technische, bouwkundige, juridische, publiekrechtelijke, commerciële, huur- en milieukundige aspecten en met alle aan de onroerende zaak verbonden rechten en verplichtingen, evenals eventuele zichtbare of onzichtbare gebreken.

## **Wilt u meer informatie ontvangen over dit beleggingsobject?**

Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met Tjibbe-Jan Boringa, Jeroen van Reenen, Levi Huijser of Linda van Es, telefoon 0513 - 644 355 of 058 - 204 0000 of stuur een e-mail naar [info@rbmt.nl](mailto:info@rbmt.nl)

## **DISCLAIMER**

Deze informatie (inclusief bijlagen) van "RBMT Bedrijfsmakelaars & Taxateurs Noord-Nederland B.V. " is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Voor mogelijke onjuistheid en/of onvolledigheid van de verstrekte informatie kan "RBMT Bedrijfsmakelaars & Taxateurs Noord-Nederland B.V. " geen aansprakelijkheid aanvaarden, evenmin kunnen aan de inhoud van deze informatie (inclusief bijlagen) rechten worden ontleend. Deze informatie is geheel vrijblijvend en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een voorstel.

