

TEKOOP

GEDEMPTE ZUIDERDIEP 43 E.V.  
GRONINGEN



KOOISTRA • FEENSTRA  
Bedrijfsmakelaars





# INHOUD

1. Key facts
2. Informatie
3. Kadastraal
4. Bestemming
5. Foto's/impressies
6. Plattegrond(en)
7. Locatie
8. Overige informatie
9. Contact



# KEY FACTS



**Beleggingsobject**



**Totaal ca. 445 m<sup>2</sup>**



**Gemeentelijk monument**



**Beschikbaarheid in overleg**



**Energie label A**



**€ 1.595.000,- k.k.**



# INFORMATIE

*Op een zeer markante locatie, gelegen op de hoek van het Gedempte Zuiderdiep en de Pelsterstraat, komt een beleggingsobject beschikbaar voor de verkoop. Het betreft een gemeentelijk monument en bestaat uit een verhuurde horecaruimte op de begane grond en vier zelfstandige wooneenheden vrij van huur en gebruik.*

## Object

Gedempte Zuiderdiep 43 en 43a en Pelsterstraat 59, 61 en 63 (9711 HB / KK) te Groningen

## Soort

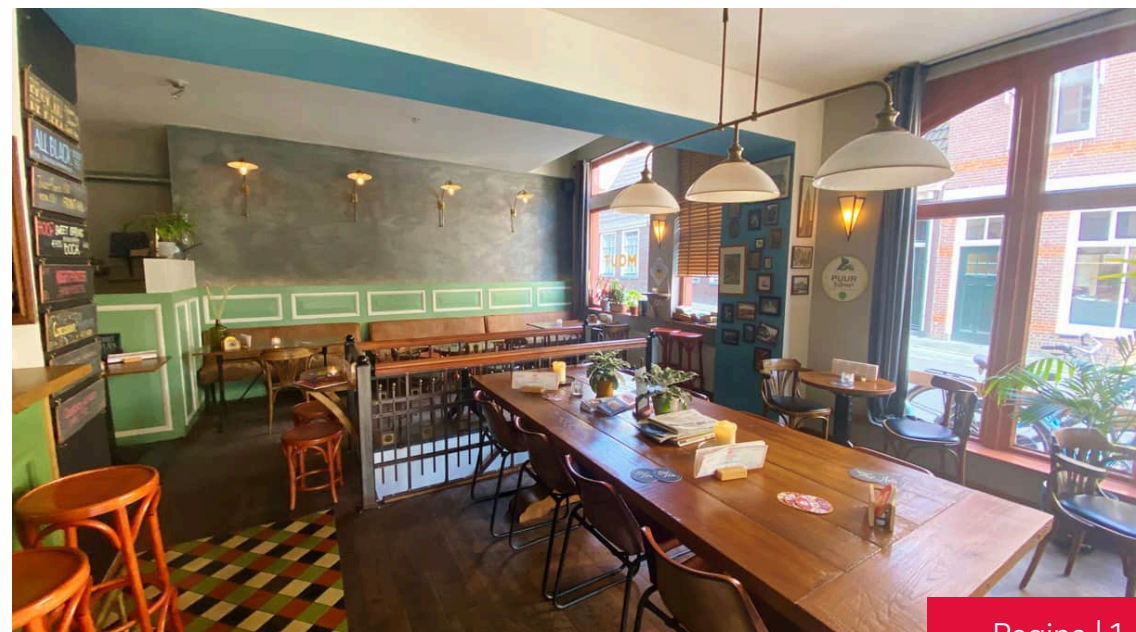
Beleggingsobject met verhuurde horecaruimte en vier zelfstandige wooneenheden

## Locatie

Gelegen op de hoek op het Gedempte Zuiderdiep en de Pelsterstraat in de binnenstad van Groningen. Op het Gedempte Zuiderdiep bevinden zich diverse (dag)horecazaken, winkels, persoonlijke- en zakelijke dienstverleners. De Pelsterstraat verbindt het Gedempte Zuiderdiep met de Vismarkt, deze straat fungeert als populaire doorlooproute tussen deze populaire locaties van het centrum van Groningen.

## Parkeren

In de omgeving zijn diverse parkeergarages en parkeergelegenheden (betaald parkeren).





# INFORMATIE

## Bereikbaarheid

Zowel per auto, met het openbaar vervoer als met de fiets is het object goed bereikbaar door de ligging ten opzichte van de Pelsterstraat, Vismarkt en Gedempte Zuiderdiep. Op steenworp afstand bevinden zich meerdere bushaltes en het Hoofdstation bevindt zich op loopafstand.

## Opleveringsniveau

Het object wordt opgeleverd in de huidige staat ("as-is, where-is").

## Energie label

Labelklasse: A

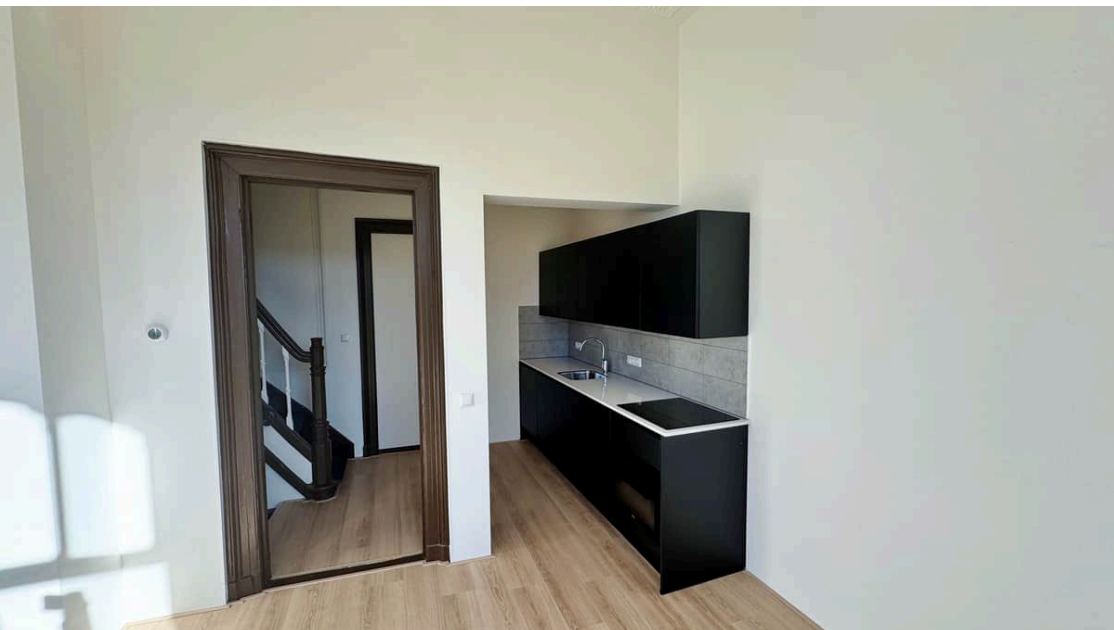
Geldig tot: 11 juli 2033

## Aanvaarding

In overleg

## Vraagprijs

€ 1.595.000,- k.k.



# INFORMATIE

Oppervlakte gemeten door de makelaar aan de hand van een bouwtekening:

Type	Oppervlakte
Gedempte Zuiderdiep 43 (b.g.)	ca. 105 m <sup>2</sup>
Gedempte Zuiderdiep 43 (kelder)	ca. 105 m <sup>2</sup>
Gedempte Zuiderdiep 43 a	ca. 58 m <sup>2</sup>
Pelsterstraat 59	ca. 51 m <sup>2</sup>
Pelsterstraat 61	ca. 68 m <sup>2</sup>
Pelsterstraat 63	ca. 58 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>	<b>ca. 445 m<sup>2</sup></b>

*\* De oppervlakten zijn gemeten door de makelaar ter plaatse en aan de hand van een bouwtekening. Er kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.*





# KADASTRAAL

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Groningen	I	4671	122 m <sup>2</sup>

## Bijzonderheden

- Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift).
- Gedoogplicht archeologisch onderzoek, Erfgoedwet
- Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing



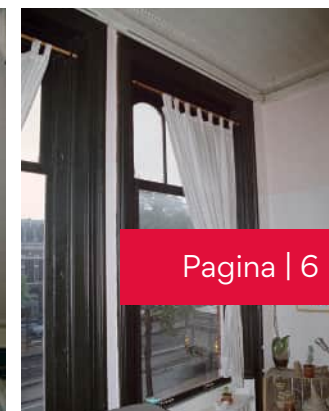


# HUURDERSINFORMATIE

Adres	Type	Oppervlakte	Ingangsdatum HOVK	HI per maand	HI per jaar
Gedempte Zuiderdiep 43	Horecaruimte	ca. 210 m <sup>2</sup>	1 maart 2016	€ 2.926,86	€ 35.122,32
Gedempte Zuiderdiep 43a	Appartement	ca. 58 m <sup>2</sup>	n.v.t.	vrij van huur en gebruik	-
Pelsterstraat 59	Appartement	ca. 51 m <sup>2</sup>	n.v.t.	vrij van huur en gebruik	-
Pelsterstraat 61	Appartement	ca. 68 m <sup>2</sup>	n.v.t.	vrij van huur en gebruik	-
Pelsterstraat 63	Appartement	ca. 58 m <sup>2</sup>	n.v.t.	vrij van huur en gebruik	-
<b>Totaal</b>		<b>ca. 445 m<sup>2</sup></b>		<b>€ 2.926,86 p.m.</b>	<b>€ 35.122,32 p.j.</b>



# BEELDBANK



# BESTEMMING

## Bestemmingsplan

Het object valt in het bestemmingsplan 'Binnenstad geconsolideerde versie'. De bestemming van het object is 'Centrum-2'. Raadpleeg voor meer informatie [omgevingswet.overheid.nl](http://omgevingswet.overheid.nl)

▼ Toon documenten op gekozen locatie

Gedempte Zuiderdiep 43, 9711HB Groningen

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateer

Overig Toelichting

**Bestemmingsvlakken (5)**

- Waarde - Beschermd stadsgezicht >
- Waarde - Archeologie 1 >
- Centrum - 2 >
- Gemengd - 1 >
- Verkeer - Verblijf >

**Bouwvlakken (2)**

- bouwvlak >
- bouwvlak >

**Functieaanduidingen (1)**

- horeca tot en met categorie 3 >

**Maatvoeringen (4)**

**Legenda** Kaartlagen

**Legenda**

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie

# BESTEMMING

## Bestemmingsomschrijving

De voor 'centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel, met dien verstande dat detailhandel op de verdieping(en) uitsluitend is toegestaan als deze functie eveneens op de begane grond is gevestigd;
- zakelijke en maatschappelijke dienstverlening;
- wonen, met inbegrip van bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen, kamerverhuur en logies met ontbijt, met dien verstande dat:
  - de functie wonen, met uitzondering van de entree, niet is toegestaan op de begane grond, behoudens bestaand gebruik voor wonen op de begane grond;
  - logies met ontbijt uitsluitend is toegestaan in de woning en ten behoeve hiervan maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt en het wonen de hoofdfunctie blijft;
- daghoreca;
- horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', met dien verstande dat:
  - deze functie uitsluitend op de begane grond, dan wel in het souterrain en de daarboven gelegen bouwlaag, is toegestaan;
  - deze functie tevens op de verdiepingen is toegestaan voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functie beperkt blijft tot de bestaande oppervlakte;
  - deze functie ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten' niet is toegestaan;
- horeca - 1, horeca - 2, horeca - 3 en horeca - 4, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4', met dien verstande dat:
  - deze functie uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
  - deze functie tevens op de verdiepingen is toegestaan voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functie beperkt blijft tot de bestaande oppervlakte;
- horeca - 5, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5',
- bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende
- Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen;

---

# BESTEMMING

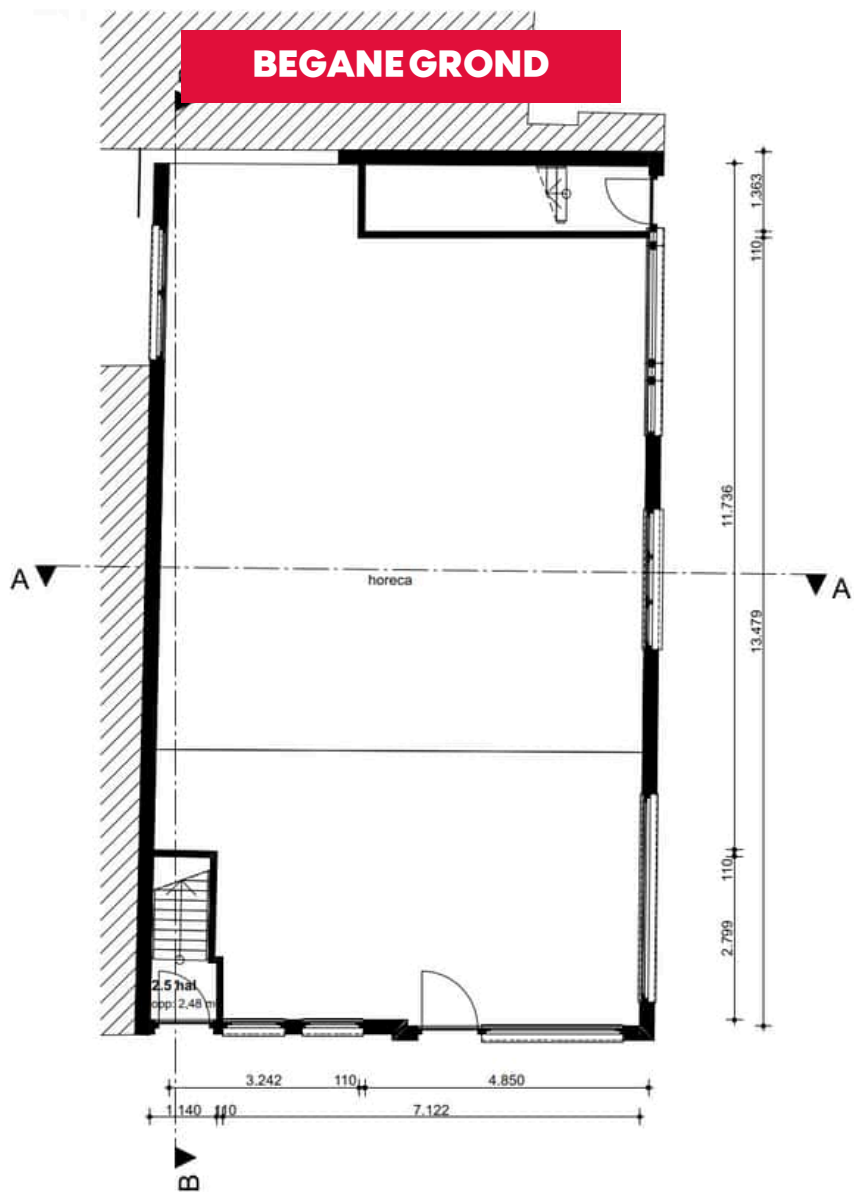
## Bestemmingsomschrijving

- bedrijven als bedoeld in de categorieën 3.1 en 3.2 van de bij dit plan behorende
- Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', met dien verstande dat als categorie 3.2-bedrijf uitsluitend een bedrijf in hout en metaalbewerking (stadswerkplaats) is toegestaan;
- een automatiek, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - automatiek', met dien verstande dat:
  - deze functie uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
  - deze functie tevens op de verdiepingen is toegestaan voor zover het bestaand gebruik betreft;
- een studentensociëteit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - studentensociëteit';
- casino's, ter plaatse van de aanduiding 'casino';
- een amusementshal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - amusementshal';
- cultuur en ontspanning, ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';

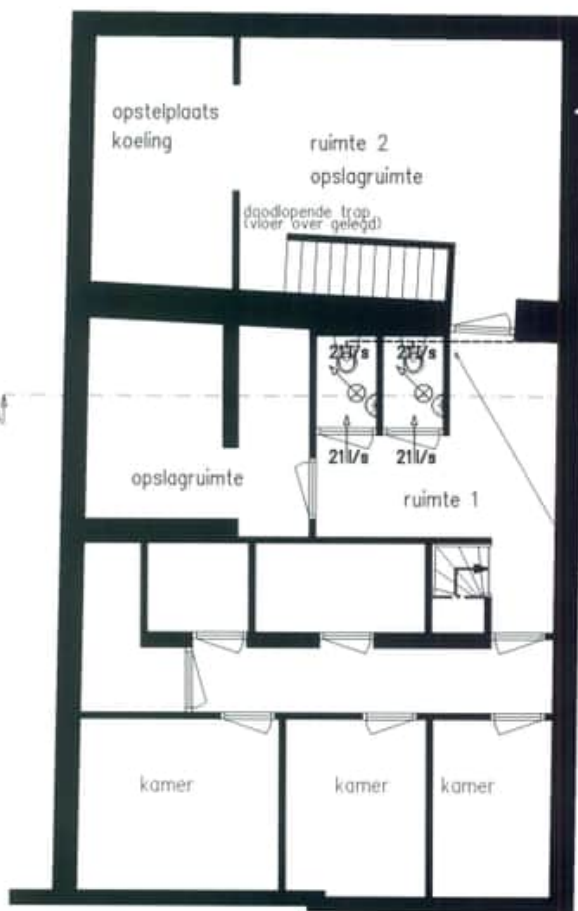
# PLATTEGROND



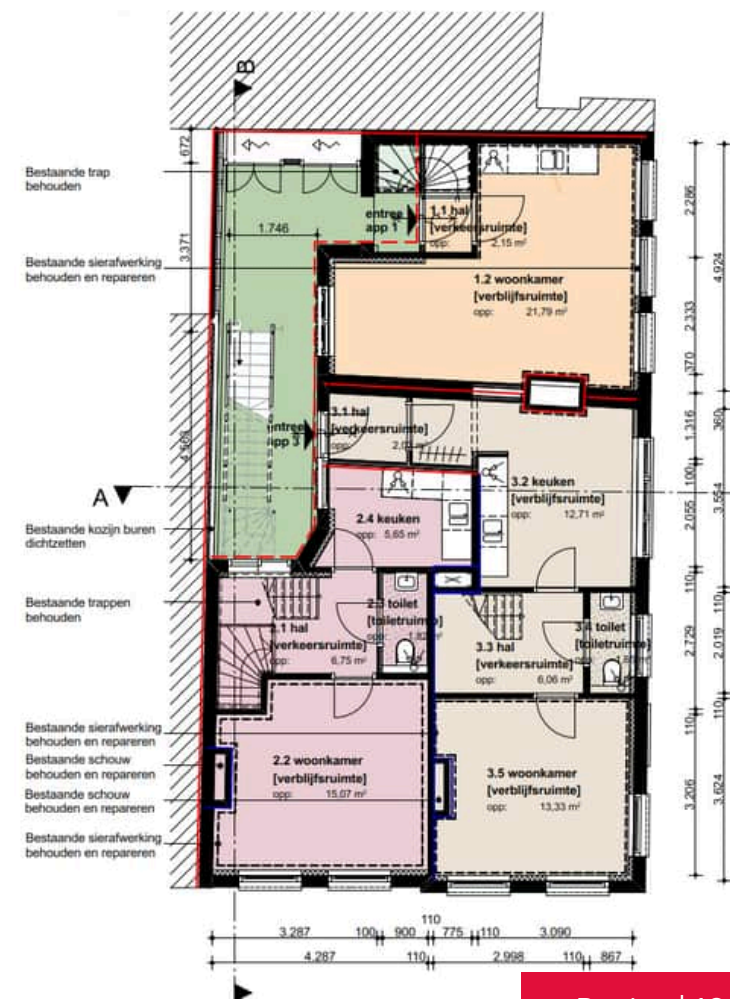
## BEGANE GROND



## SOUTERRAIN



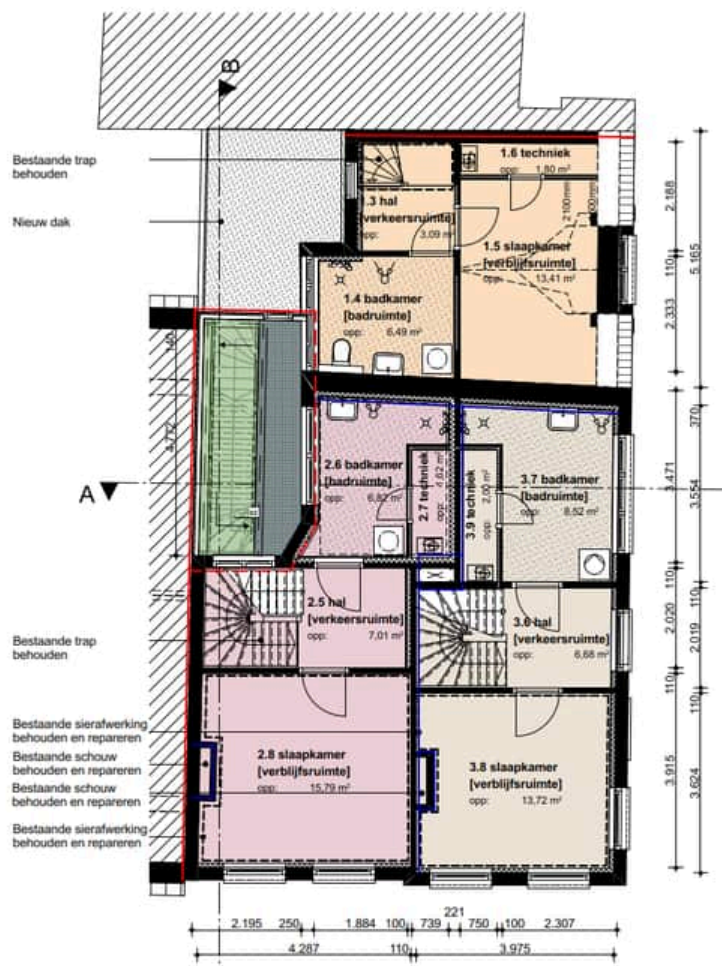
## EERSTE VERDIEPING



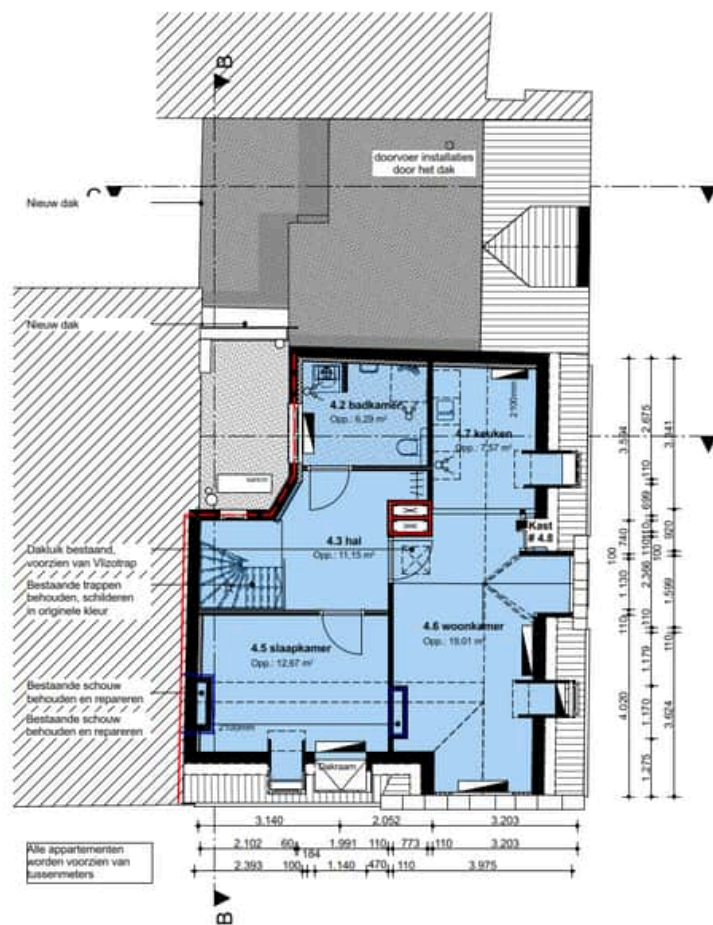
# PLATTEGROND



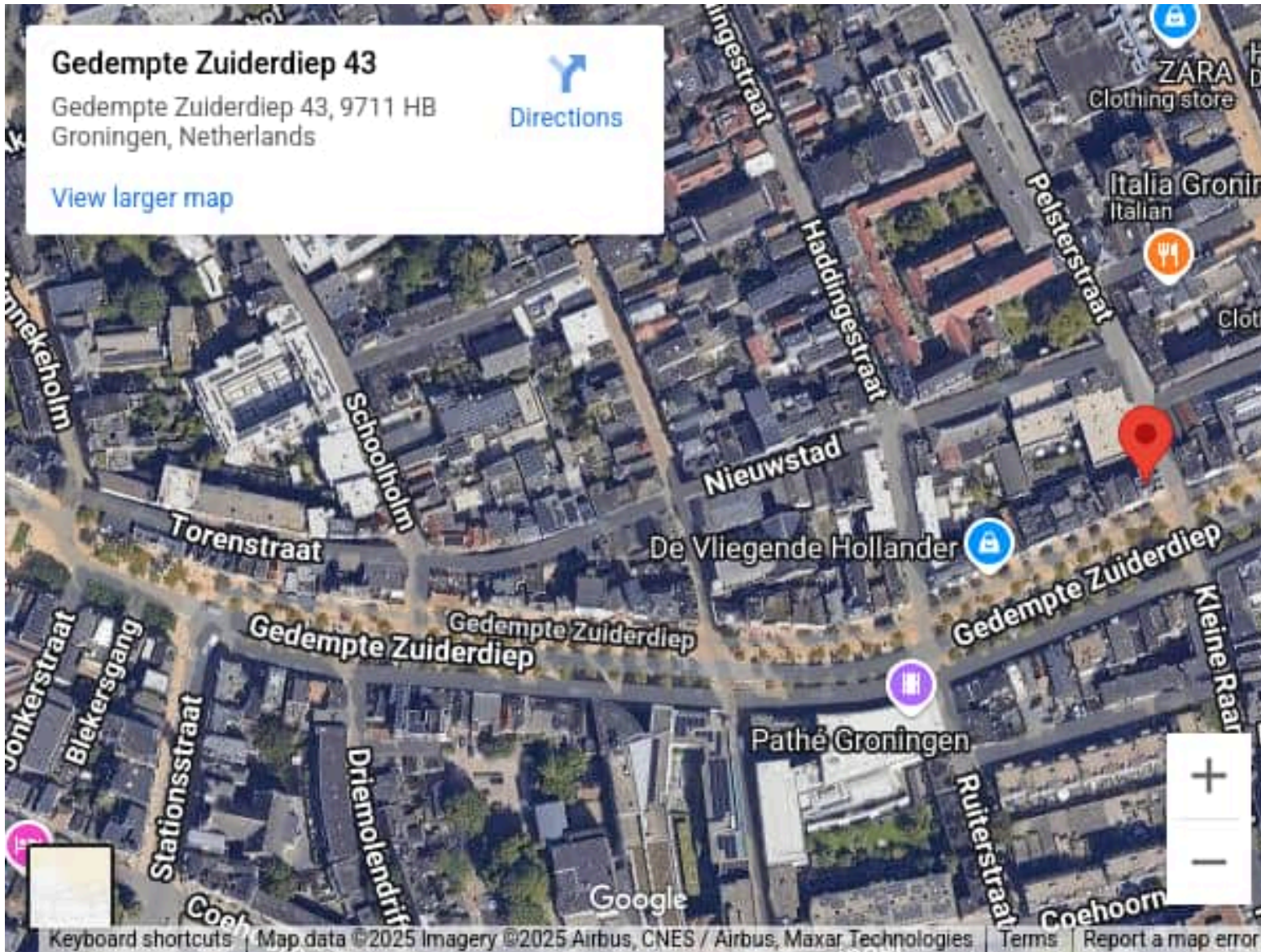
## TWEDE VERDIEPING



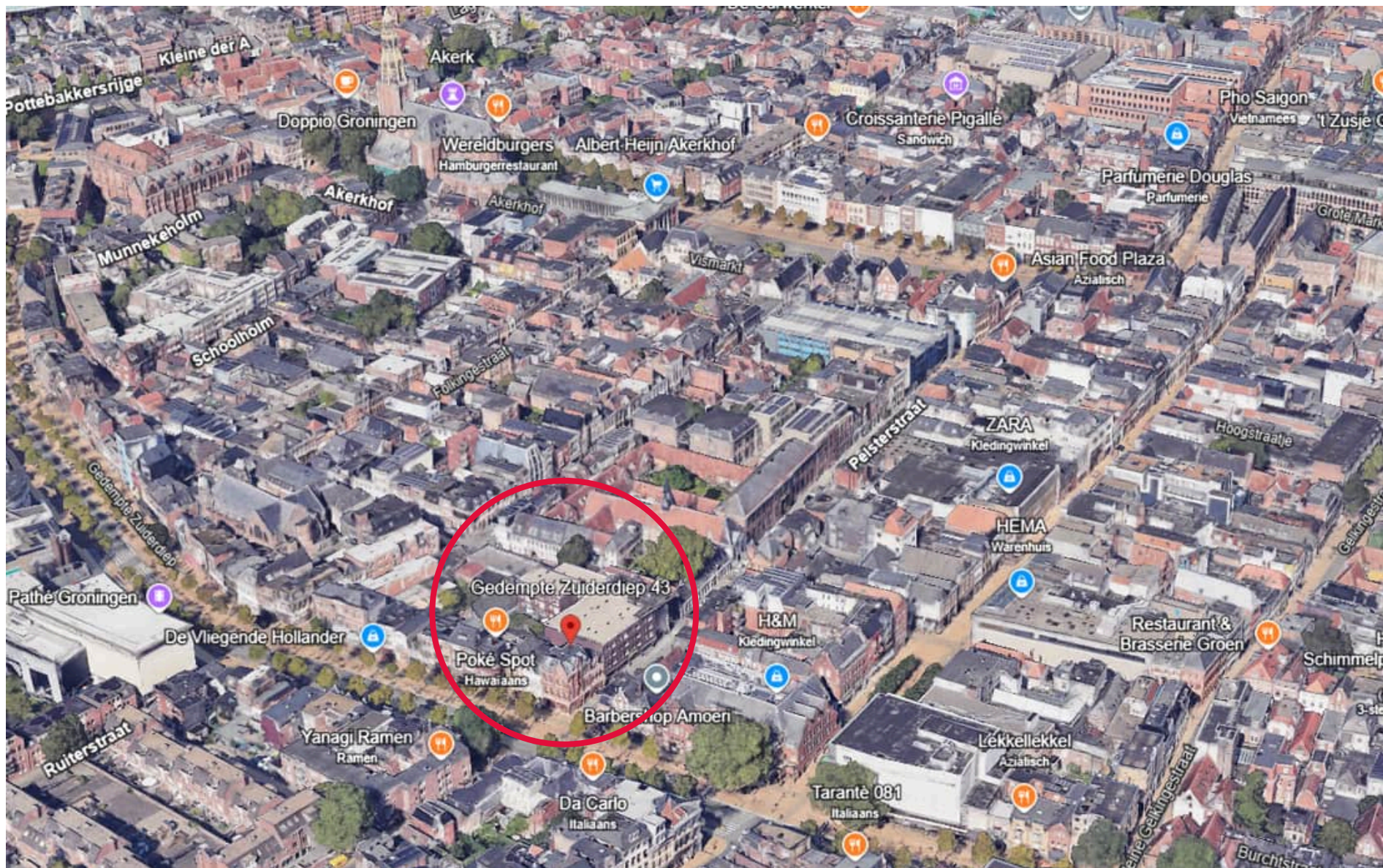
## DERDE VERDIEPING



# LOCATIE



# SITUERING







# VOORWAARDEN

## **Kosten koper**

De kosten, rechten en overdrachtsbelasting die uit de overeenkomst en de eigendomsoverdracht voortvloeien zijn voor rekening van koper.

## **Waarborgsom/bankgarantie**

Indien de eigendomsoverdracht meer dan vier weken na het definitief worden van de overeenkomst plaats vindt, verlangt verkoper van koper een bij de notaris te deponeren bankgarantie of waarborgsom van 10 % van de koopsom. Deze bankgarantie of waarborgsom dient binnen vier weken na definitief worden van de overeenkomst gedeponeed te zijn.

## **Notaris**

Ter keuze van koper.

## **Plattegronden en oppervlakte**

De oppervlakten zijn gemeten door de makelaar aan de hand van een bouwtekening. Er kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

## **Ondergrondse tanks**

Voor zover aan verkoper bekend is/zijn in de onroerende zaak geen in gebruik zijnde ondergrondse tank(s) voor het opslaan van milieuonvriendelijke (vloeï)stoffen aanwezig.

## **Asbest**

Het is verkoper niet bekend of er ten tijde van de bouw van het object asbestcement-houdende materialen zijn verwerkt. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien.

## **Bodemgesteldheid**

Het is verkoper niet bekend dat er feiten zijn waaruit blijkt dat de grond en/of het grondwater onder en/of rondom het object enige verontreiniging bevat die voorzetting van het huidige gebruik belemmert of die heeft geleid of mogelijk zou kunnen leiden tot een saneringsverplichting van de grond en/of grondwater onder en rondom het object, dan wel het nemen van andere maatregelen. Verkoper heeft geen opdracht verstrekt voor een (verkennd) bodemonderzoek.

## **Aardbevingschade**

De verkoper heeft wel meldingen gedaan van mogelijke aardbeving gerelateerde schade. De uitgekeerde schade blijft bij verkoper en de schade wordt niet hersteld. De rechten en plichten ten aanzien van eventueel aanwezige aardbeving gerelateerde schade - welke nog niet door de verkoper is gemeld - worden met ingang van de voornoemde datum van de juridische levering op koper overgedragen. Verkoper zal gedurende de looptijd van de het verkoopproces geen meldingen doen.



# VOORWAARDEN

## Overdracht vorderingen

Verkoper zal zijn eventuele schadevergoedingsvordering, die verkoper heeft jegens de Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V. - hierna te noemen: NAM - in verband met de aardbevingschade, overdragen aan koper. Verkoper en koper bestempelen de nog op te stellen leveringsakte tussen partijen als 'authentieke' akte in de zin van artikel 3:94 lid 3 Burgerlijk Wetboek, zodat de overdracht van de schadevergoedingsvordering jegens de NAM op koper wordt voltooid ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering.

Koper heeft niet meer het recht om verkoper op grond van artikel 5.3 aansprakelijk te stellen met betrekking tot gebreken die het gevolg zijn van de aardbevingschade.

Dit artikel wordt woordelijk overgenomen in de akte van levering.

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak ouder is dan 100 jaar, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. In afwijking artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Opleveringsniveau

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat de partijen zijn overeengekomen dat de feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden op de datum van ondertekening van de akte van levering in de (feitelijke en juridische) staat waarin het verkochte zich thans bevindt, zijnde de zogenaamde 'as-is' staat. In verband met het hiervoor bepaalde:

-Staat verkoper er niet voor in dat het verkochte de feitelijke eigenschappen bezit die nodig zijn voor het door koper voorgenomen gebruik van het verkochte;

-Staat verkoper er evenmin voor in dat het door koper voorgenomen gebruik van het verkochte is toegestaan op grond van de huidige publiekrechtelijke of privaatrechtelijke wet- en regelgeving

-Komt, indien en voor zover voor het door koper voorgenomen gebruik van het verkochte vergunning(en) nodig is/zijn, het al dan niet verkrijgen van die vergunning(en) geheel voor risico van koper;

-Zal koper het verkochte op de datum van ondertekening van de akte van levering aanvaarden in genoemde 'as-is' staat met alle eventuele kenbare en niet-kenbare gebreken, waaronder onder meer maar niet uitsluitend begrepen de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in bodem en/of grondwater, asbest en of asbesthoudende materialen, alsmede overige aanwezige of ontbrekende eigenschappen.

Koper kan ter zake van de bovenstaande eerste twee subleden, de bedoelde staat van het verkochte geen vorderingen doen gelden jegens verkoper en koper doet ter zake hiervan afstand van een beroep jegens verkoper op eventuele aanspraken voortvloeiend uit onder meer artikel 7:17 van het Burgerlijk Wetboek. Koper vrijwaart verkoper voor alle aanspraken van derden jegens verkoper als (voormalig) eigenaar van het verkochte welke na de afleveringsdatum voor het eerst geldend worden gemaakt.

Eventuele feitelijke en/of juridische gebreken en/of belemmeringen en/of de afwezigheid van eigenschappen ter zake het verkochte die geheel of gedeeltelijk in de weg staan aan het door koper voorgenomen gebruik van het verkochte of dit op enigerlei wijze geheel of gedeeltelijk beperken komen geheel voor rekening en risico van koper.

# CONTACT

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:

Kooistra Feenstra Bedrijfsmakelaars  
Ubbo Emmiusingel 37  
9711 BC Groningen

**Betrokken makelaar(s):**



**Igor Feenstra**

06 - 290 450 69

[ipf@kooistrafeenstra.nl](mailto:ipf@kooistrafeenstra.nl)

## Disclaimer

Deze informatie alsmede de inhoud van eventuele bijlagen is zorgvuldig samengesteld. Desondanks wordt onzerzijds geen aansprakelijkheid aanvaard ten aanzien van onvolledigheid en/of onjuistheid, dan wel de gevolgen daarvan. De vermelde informatie is een uitnodiging om in onderhandeling te treden en mag niet als grondslag voor een overeenkomst worden beschouwd. De kennisgeving van deze informatie alsmede een eventuele koopovereenkomst is onder voorbehoud definitieve goedkeuring opdrachtgever. Opdrachtgever heeft het recht de verkoopprocedure naar eigen goeddunken, zonder kennisgeving, te veranderen en heeft tevens het recht om te allen tijde met één of meer gegadigden te onderhandelen en/of zonder opgaaf van reden zich terug te trekken, welke niet zal leiden tot enige aanspraak en/of vergoeding. Overname, plaatsing op internetsites, verveelvoudiging op welke andere wijze dan ook van deze inhoud is niet toegestaan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.