

Investment Memorandum

NIEUWE BURG 13-15. 4331 AG TE
MIDDELBURG





‘Toonaangevend
in zakelijk
vastgoed’

Professioneel, deskundig en gedreven

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 | TAXATEURS

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	Energielabel Labels	12
Belangrijke kenmerken In het kort	6	Bestemmingsplan Bestemmingsinformatie	14
Informatie Over de onroerende zaak	8	Kadastrale informatie Kaart	15
Huurgegevens En metrages	10	Plattegronden Winkel en bovenwoning	16
Locatie Middelburg	11	Informatie over verkoop Verkoopvoorwaarden	21



Beste lezer,

Voor u ligt het Investment Memorandum met hierin de projectinformatie van het object aan de Nieuwe Burg 13-15 te Middelburg.

Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars mag u namens haar opdrachtgever dit beleggingsobject in het kernwinkelgebied van Middelburg te koop aanbieden.

Het is ons een genoegen deze propositie bij u onder de aandacht te brengen. In dit Investment Memorandum vindt u de belangrijkste informatie met betrekking tot de verkoop.

Indien u naar aanleiding van dit Investment Memorandum nog vragen heeft kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

Rick Hengst
06-10261178
r.hengst@sinke.nl





In het kort:

- Nieuwe Burg 13-15, 4331 AG te Middelburg
- Vraagprijs: € 725.000,- k.k.
- Langdurig verhuurde winkelruimte met leegstaande separate bovenwoning
- Huuropbrengst winkel: € 24.000,- per jaar excl. BTW
- Oppervlakte winkel: 102 m2 BVO
- Oppervlakte woning: 121 m2 GBO
- Energielabel: D en A++.



Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars mag u namens haar opdrachtgever een woonwinkelpand bestaande uit een verhuurde winkelruimte met een leegstaande separate bovenwoning in het kernwinkelgebied van Middelburg te koop aanbieden.

Het object is gelegen aan de Nieuwe Burg 13-15, een toplocatie in hart en in de stadskern van Middelburg. De Nieuwe Burg is een winkelstraat die 'de Markt' verbindt met de 'Groenmarkt' en uitmondt in winkelstraat 'de Lange Delft'. De Lange Delft is de belangrijkste winkelstraat van Middelburg waarin o.a. Jamin, Primera, Bakker Bart en HEMA gevestigd zijn.

Het object is onderverdeeld in een winkelruimte van ca. 102 m2 BVO op de begane grond en een separate bovenwoning van ca. 121 m2 GBO verdeeld over 3 bouwlagen. De winkelruimte is te omschrijven als een en rechthoekige ruimte van ca. 17 meter lang en 5 meter breed. Het front van de winkel bestaat uit een glazen pui en een dubbele glazendeur. Halverwege de winkelruimte is aan de rechterzijde een toiletruimte en een panty gesitueerd. De winkelruimte is langdurig verhuurd aan 'Sweet Rebels', een ondernemer die gericht is op de verkoop van vintage kleding en accessoires.

De bovenwoning is vrij van huur en gebruik en is te bereiken middels een separate opgang aan de voorzijde. Op de 1e verdieping zijn de woonkamer met open keuken, een toiletvoorziening en een royaal dakterras van ca. 51 m2 gesitueerd. De 2e verdieping is onderverdeeld in een overloop, badkamer, toiletvoorziening en twee slaapkamers. Op de 3e verdieping bevindt zich de cv-ketel (2019) en nog een derde slaapkamer. Zowel de winkel als de woning beschikken over een zelfstandige meterkast met een separate nutsaansluitingen.





Dankzij de centrale ligging van Nieuwe Burg 13-15 zijn zowel de Markt als de Lange Delft eenvoudig te voet bereikbaar. De uitstekende bereikbaarheid draagt bij aan de aantrekkelijkheid van deze locatie voor zowel het winkelende publiek als ondernemers die wonen en werken willen combineren.

Conform het huidige bestemmingsplan is deze locatie geschikt voor o.a. detailhandel, kantoor, bedrijven met een publieksfunctie, horeca en wonen.

Om reden dat het maximale aantal woningen (6 stuks) in deze straat nog niet is bereikt. Is het eveneens mogelijk om de begane grond als woonhuis in te richten.

Huurgegevens:

- Huurder : Eenmanszaak 'Sweet Rebels'
- Ingangsdatum : 1 oktober 2023
- Expiratiedatum : 30 september 2028
- Verlenging : 5 jaar opeenvolgend
- Actuele huur : € 24.000,- per jaar excl. BTW
- Indexatie : Ja, jaarlijks per 1 oktober
- Opzegtermijn : 3 maanden
- Waarborgsom : € 4.840,- (2 maanden huur incl. BTW)
- Nutsvoorziening : Op naam en voor rekening van huurder
- Bijzonderheden : De huurder heeft gedurende de eerste 2 jaar, derhalve tot 30 september 2025, een huurkorting verkregen van € 625,- per maand excl. BTW.

Oppervlaktes:

- Winkelruimte begane grond : ca. 102 m2 BVO
- Bovenwoning 1e en 2e verdieping : ca. 121 m2 GBO
- Dakterras : ca. 51 m2

**Er is geen meetcertificaat aanwezig. De vierkante meters zijn indicatief en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.*



Middelburg
Nieuwe Burg



Middelburg

Middelburg is de hoofdstad van Zeeland en heeft ruim 48.000 inwoners, daarnaast is het de vijfde monumentenstad van Nederland. Het pand is prachtig gelegen in het historische stadscentrum en in het kernwinkelgebied. Een levendige binnenstad met meer dan 1.200 monumenten en talrijke winkels, terrasjes, cafés, restaurant en culturele voorzieningen. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is uitstekend en er zijn voldoende (betaalde) parkeermogelijkheden in de omgeving.

Het pand is gelegen in de Nieuwe Burg 13-15 te Middelburg. Dit is een zijstraat welke uitmondt op de Markt van Middelburg en overloopt in de Lange Delft. De Lange Delft is een van de belangrijkste winkelstraten in Middelburg met diverse bekende winkels, kledingboetiekjes en voedsel speciaalzaken. Aan de Lange Delft zijn onder andere Jamin, Wam Denim, Xenos, Primera, HEMA en vele andere winkelketens gevestigd.

**Koopsom:**

€ 725.000,- 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 (er is sprake van een projectnotaris.) en evt. hypotheekkosten.

Energie-label:

- De winkelruimte is voorzien van energielabel A++, welke geldig is tot 13-08-2034.
- De bovenwoning is voorzien van energielabel D, welke geldig is tot 13-08-2034.



Sinke Komejan
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS

Omgevingsloket Regels op de kaart

< Opnieuw zoeken

Nieuwe Burg 13, 4331AG Middelburg

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Legenda Kaartlagen

Legenda

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart

Binnenstad
Bestemmingsplan Gemeente Middelburg

meer kenmerken

vastgesteld 15-12-2015 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (5)

- Waarde - Beschermd Stadsgezicht
- Waarde - Archeologie - 1
- Verkeer
- Erf - 2
- Centrum

Bestemmingsplan

Omgevingsplan:

Het object ligt binnen bestemmingsplan 'Binnenstad' dat geheel onherroepelijk in werking is getreden op 15-12-2015. Deze locatie heeft de enkel bestemming 'Centrum'.

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Bedrijven met een publieksfunctie zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- Detailhandel;
- Horecabedrijven zoals opgenomen in de Staat van Horeca-activiteiten;
- Kantoren met publieksfunctie;
- Wonen.

Relatiegebied '067':

Het object is naast de bovenliggende bestemming gelegen in relatiegebied '067' 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. Raadpleeg de gemeente om na te gaan of uw bedrijfsactiviteit in deze zone nog mogelijk is.

Disclaimer: Met ingang van 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. De verstrekte informatie is gebaseerd op Ruimtelijkeplannen.nl, maar deze website bevat mogelijk niet alle relevante gegevens en kan verouderd zijn. Wij raden u aan gebruik te maken van het Omgevingsloket. Daar kunt u alle digitale informatie vinden met betrekking tot de fysieke leefomgeving, inclusief alle actuele regelgeving.

Kadastrale informatie

Kadastrale gegevens:

Gemeente : Middelburg

Sectie : L

Nummer : 132

Grootte : 103 m²

Het object is gelegen in de stadskern waarbij de 'waarde': beschermd stadsgezicht van toepassing is.

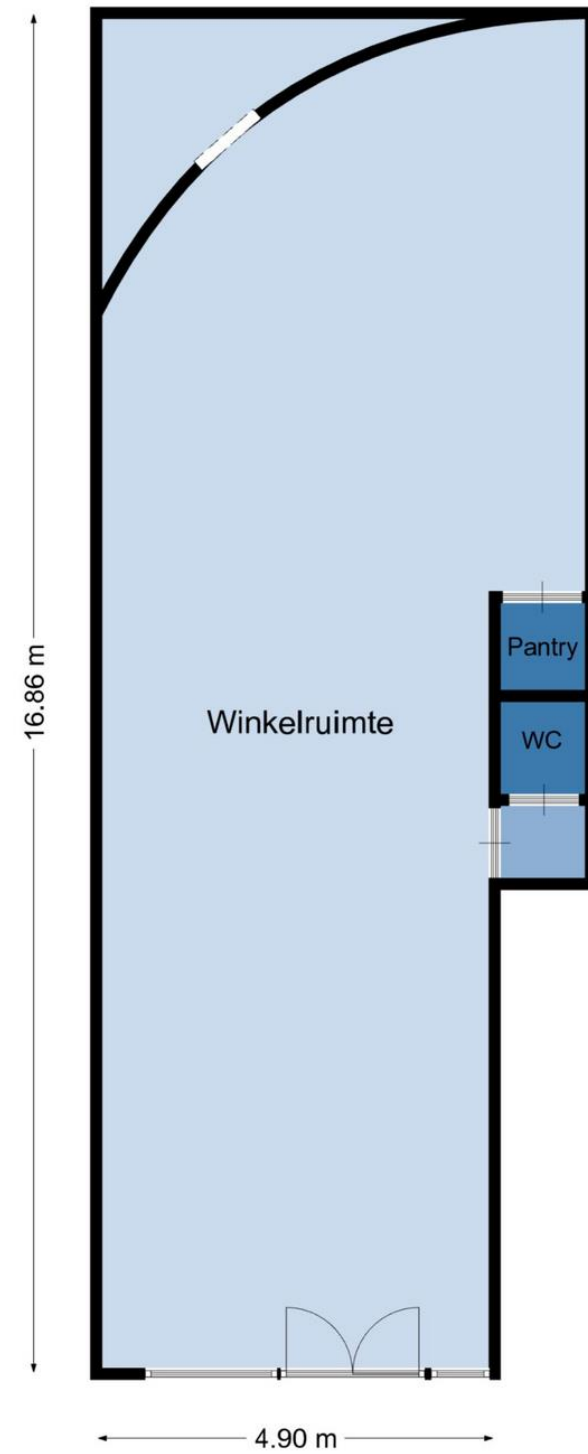
Bodemgegevens:

Bij zowel bodemloket als Nazca4u zijn er geen bijzonderheden aangetroffen ten aanzien van de kwaliteit van de bodem.

Echter, kan gezien de ligging in het historische centrum, sprake zijn van historische vervuiling. Tevens kan er in het pand sprake zijn van de aanwezigheid van asbesthoudende materialen.

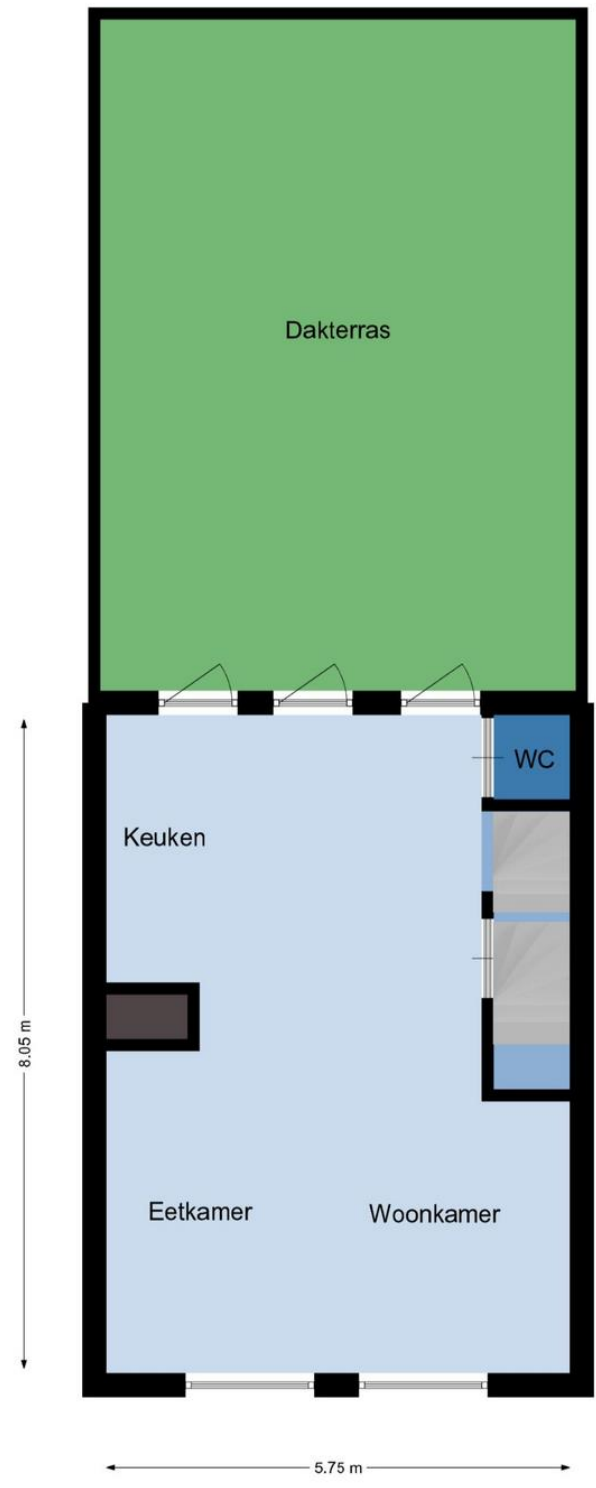
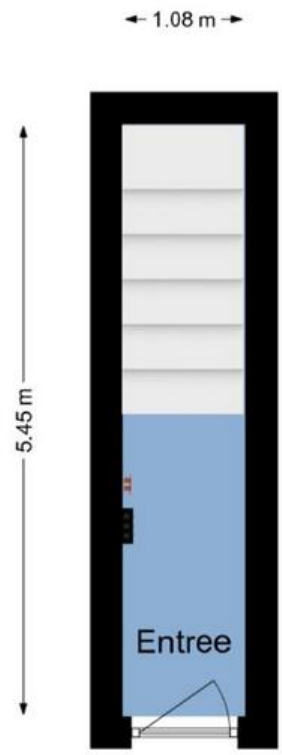


Plattegrond winkel begane grond

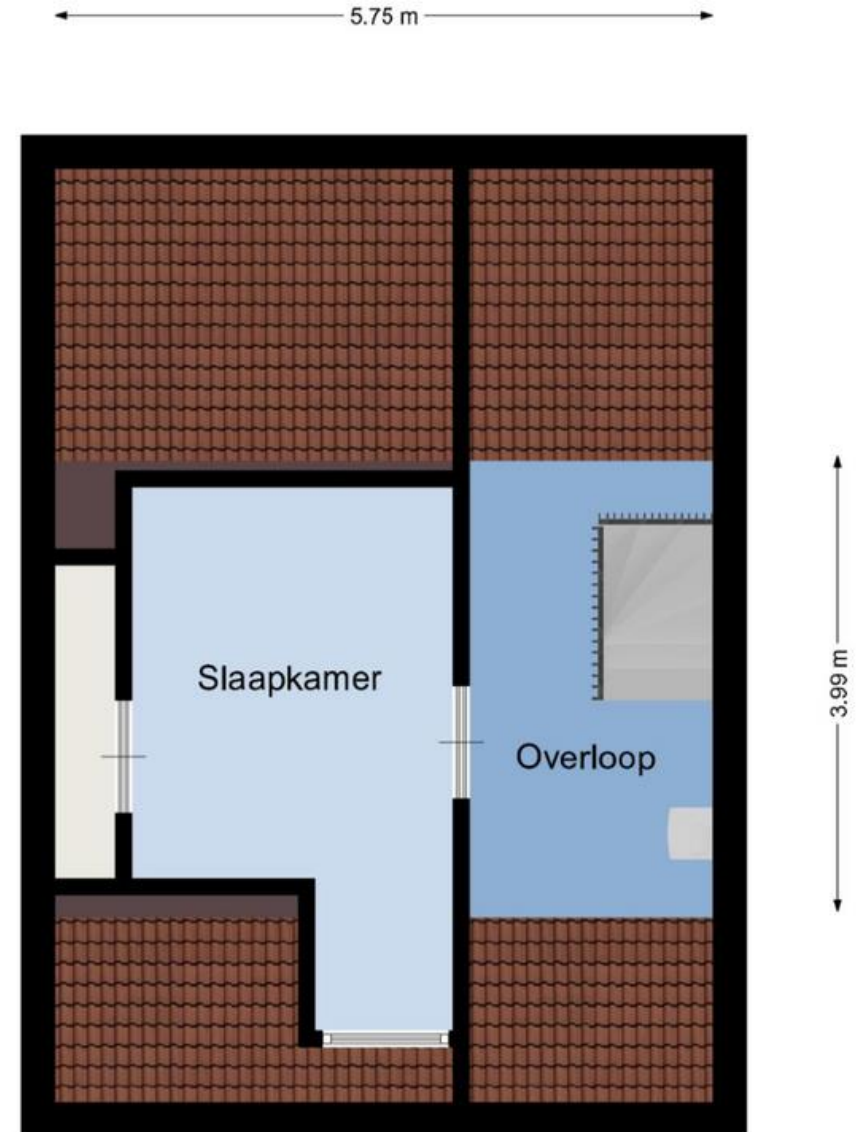
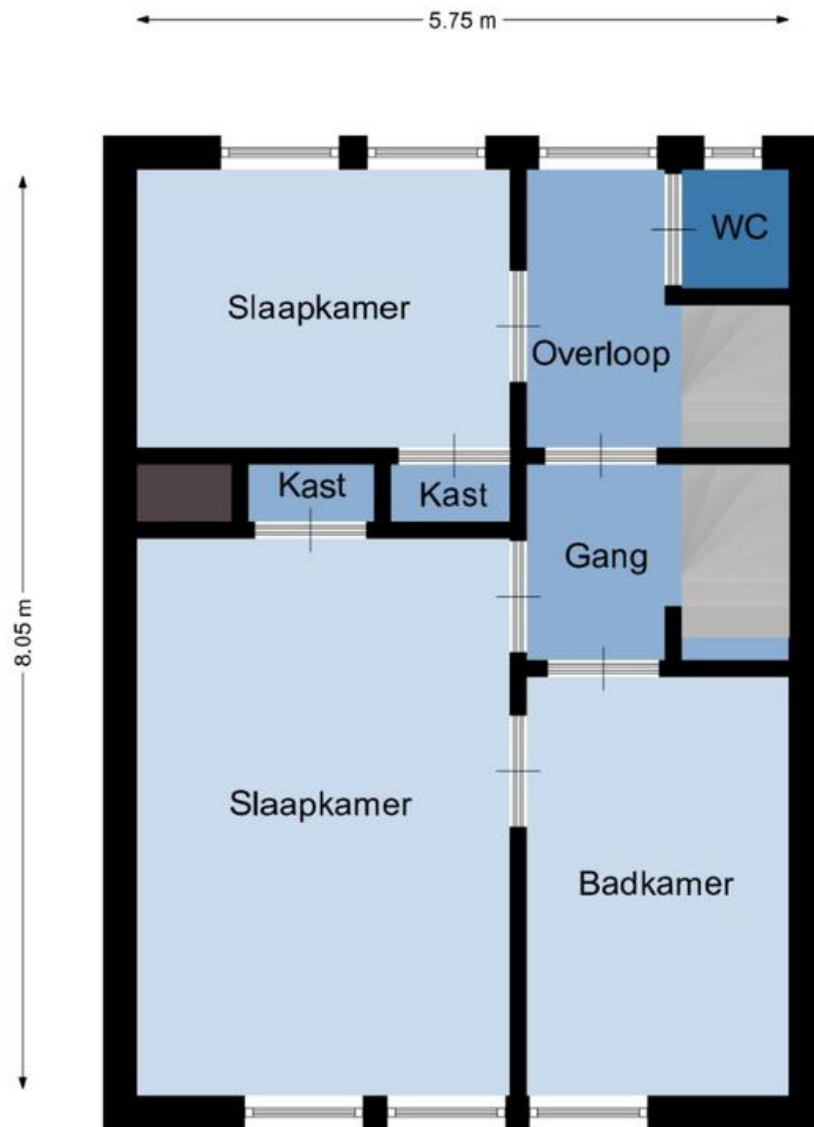


Plattegrond bovenwoning begane grond en 1^e verdieping

SINKE KOME/AN BEDRIJFSMAKELAARS



Plattegrond bovenwoning 2^e en 3^e verdieping







Informatie over de verkoop

Kenmerken overeenkomst:

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

Voorbehouden verkoper:

Verkoop geschiedt onder voorbehoud van definitieve goedkeuring eigenaar.

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.

Zekerheidstelling:

Een waarborgsom, ter grootte van 10% van de koopsom te storten op rekening van of af te geven als bankgarantie bij de notaris uiterlijk 10 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst.

Projectnotaris:

Sauer en Oonk te Vlissingen.

Dataroom:

Ten behoeve van het due dilligence van het object kunt u inloggegevens van de digitale dataroom opvragen. Toegang tot de dataroom wordt uitsluitend verstrekt na contact met ons kantoor op telefoonnummer 0118-620062 of per e-mail.

Fiscaal:

De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper en de grondslag voor de overdrachtsbelasting kan worden verminderd als bedoeld in artikel 13 van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer (6 maanden termijn). In dit geval zal koper aan verkoper uitkeren het verschil tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder bovenbedoelde vermindering en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het bedrag dat koper aan verkoper uitkeert, wordt verminderd met een zodanig bedrag dat het totaal van het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting betaalt en het bedrag dat koper ingevolge dit artikellid aan verkoper betaalt, gelijk is aan het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting zou betalen indien artikel 13 van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer niet van toepassing zou zijn. Bij zakelijke doeleinden wordt de koopsom bij een eigendomsoverdracht belast met 10,4% overdrachtsbelasting.

Bezichtigingen:

Uitsluitend op afspraak is het mogelijk om het complex te bezichtigen. Voor het plannen van een afspraak kan contact opgenomen worden met ons kantoor. Per mail bedrijfsmakelaars@sinke.nl en via telefoon 0118-620062.

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.

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, toestand beschrijvingen, 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