

Investment Memorandum

KAAISTRAAT 19 - 21 | KORTGENE





‘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**

Molenwater 97
4331 SG Middelburg

(018) 620 062
bedrijfsmakelaars@sinke.nl



Sinke Komejan
Bedrijfsmakelaars
specialisten in
zakelijk vastgoed



Sinke Komejan
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS

Inhoudsopgave

Over Sinke Komejan Onze organisatie	02	Plattegrond Vliering	20
Voorwoord Kaaistraat 19-21 te Kortgene	05	Locatie Omschrijving Kortgene	21
Belangrijkste kenmerken Kaaistraat 19-21 te Kortgene	06	Kadastrale gegevens Kadaster	22
Omschrijving Van het object	07	Kenmerken overeenkomst Voorwaarden bij overeenstemming	23
Bouwkundige aspecten en voorzienigen Kaaistraat 19-21 te Kortgene	08		
Plattegrond Begane grond	18		
Plattegrond 1e verdieping	19		





Geachte lezer,

Voor u ligt het Informatie Memorandum van een bedrijfsruimte met woonhuis in de dorpskern van Kortgene.

Indien u naar aanleiding van dit memorandum nog vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met ons kantoor.

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.



Jordi van Veen
Makelaar

Bedrijfsmakelaars
018 620 062
bedrijfsmakelaars@sinke.nl



Belangrijkste kenmerken

Overdracht

Vraagprijs totaal	€ 625.000,- k.k.
Woning	€ 345.000,- k.k.
Bedrijfspannd + loods	€ 280.000,- k.k.

Kenmerken

Type:	Woon-winkelruimte
VVO winkelruimte	ca. 205 m ²
VVO loods	ca. 78 m ²
VVO bijgebouw	ca. 34 m ²
GBO woning	ca. 138 m ²
Perceel totaal	516 m ²

Energielabel

Woonhuis:	C
Bedrijfspannd:	A++

Omschrijving van de objecten

Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars mag namens haar opdrachtgever een bedrijfspand met separate woning in Kortgene te koop aanbieden.

Het geheel is gelegen aan de Kaaistraat. Dit is een straat welke aansluit op de Hoofdstraat. Deze straten zijn gelegen in de dorpskern van Kortgene en staan bekend om het feit dat in deze straat wonen en ondernemen gecombineerd wordt.

Zowel het bedrijfspand als het woonhuis zijn in eigendom van Slagerij 'Vleeschouwerij' welke voornemens is om de exploitatie na verkoop te beëindigen. Beide panden zijn naast elkaar gelegen doch voorzien van opzichzelfstaande voorzieningen, percelen en huisnummers.

Het bedrijfspand welke gelegen is aan de Kaaistraat 19 heeft een totaaloppervlakte van ca. 205 m2 VVO verdeeld over twee bouwlagen. De begane grond heeft een oppervlakte van ca. 125 m2 VVO. De 1e verdieping, welke voornamelijk gebruikt wordt als opslag en gastenverblijf voor de kinderen, is ca. 63 m2 VVO. De overige meters zijn gesitueerd op de 1e verdieping van de droogruimte.

Aan de achterzijde van het bedrijfspand zijn een opzichzelfstaande loods alsmede een garage gesitueerd. De loods is gebouwd in 2012 en voorzien van een elektrische overheaddeur en een houten verdiepingvloer. De loods beschikt over een oppervlakte van ca. 78 m2 VVO en doet binnen huidig gebruik de dienst als opslag en garage.

De woning:

Het perceel van het de woning vloeit aan de achterzijde over in het perceel van het bedrijfspand. Beide objecten beschikken hierdoor over een ontsluiting aan de achterzijde. Deze ontsluiting is ideaal voor het laden en lossen van goederen. Bij separate verkoop zal de verkoper zorg dragen voor een herindeling van de percelen zodat het woonhuis een achterom verkrijgt.

Algemeen:

Binnen het huidige gebruik doet het bedrijfspand de dienst als slagerij. Echter kan het object conform het bestemmingsplan ook de dienst doen als horeca, kantoor of als woonhuis. Hiervoor zijn echter wel de nodige aanpassingen vereist.

Het woonhuis uit bouwjaar 1974 is gesitueerd aan de Kaaistraat 21. Het woonhuis heeft een oppervlakte van ca. 138 GBO verdeeld over de begane grond en de 1e verdieping. De begane grond is ca. 71 m2 GBO. De overige metrages zijn verdeeld over de 1e verdieping en de vliering. Het woonhuis heeft vanaf de woonkamer een doorgang naar slagerij (Kaaistraat 19) en is, tezamen met de bouw van de loods, in 2010 gerenoveerd.

Al met al twee unieke naast elkaar gelegen objecten welke door de gezamenlijke aanbieder kansen biedt voor eventuele herontwikkeling en/of andere architecturale hoogstanden.

Conform het bestemmingsplan zijn zowel detailhandel, horecabedrijven, kantoren en volledig wonen op deze locatie toegestaan.

In het kort:

- Kaaistraat 19-21, 4484 CS Kortgene;
- Bedrijfspand met separate met woning;
- Vraagprijs: € 625.000,- k.k.;
- Oppervlakte bedrijfsruimte ca. 205 m2 VVO;
- Oppervlakte woning ca. 138 m2 GBO;
- Oppervlakte loods ca. 78 m2 VVO;
- Oppervlakte bijgebouw ca. 34 m2 VVO;
- Perceel tezamen 516 m2;
- Energielabel A++ en C;
- Ontsluiting aan de achterzijde.

Vraagprijs:

Woonhuis: € 345.000 k.k.
 Bedrijfspand: € 280.000 k.k.
 Gezamenlijk: € 625.000,- k.k.

Het woonhuis is in eerste instantie niet separaat te koop, maar uitsluitend in combinatie met het bedrijfspand. Indien de verkoop van het bedrijfspand haar doorgang gevonden heeft, behoort separate verkoop wel tot de mogelijkheden.

Energielabel:

- Het energielabel van het woonhuis is C en is geldig tot 26-01-2034.
- Het energielabel van het bedrijfspand is A++ en is geldig tot 26-01-2034.

Bouwkundige gegevens en voorzieningen

Kaaistraat 19 – winkel/bedrijfsruimte.

- Bouwjaar: 1960
- Fundering op staal
- Spouwmuur voorzien van isolatie
- Gedeelte slachthuis is enkel steens, geïsoleerd
- Betonnen beganegrondvloer
- Houten verdiepingsvloer
- Zachtboard plafond ter plaatse van de verdieping
- Plat dak aanbouw met bitumineuze dakbedekking
- Kapconstructie met keramische pannen op hout
- Kap voorzijde geïsoleerd
- Plat dak met isolatie
- Deels houten kozijnen en enkele beglazing
- Deels kunststofkozijnen en isolatieglas
- CV-ketel Nefit Ecoline HR 2002
- Boiler 120 Liter
- Koelcel winkel vast
- Koelcel bedrijfsruimte (demontabel)
- Krachtstroom per plaatsen van keuken, worstmakerij en slachthuis

Vrijstaande Loods:

- Bouwjaar 2012
- Bouwer Hoondert Staalbouw
- Fundering op staal
- Betonnen beganegrondvloer
- Houten verdiepingsvloer
- Voorzien van elektra en water
- Elektrische overheaddeur

Kaaistraat 21 - woning:

- Bouwjaar: 1974
- Fundering op staal
- Betonnen beganegrondvloer
- Houten verdiepingsvloer
- Houten kapconstructie
- Deels houten kozijnen en enkele beglazing
- Deels kunststofkozijnen en isolatieglas
- Spouwmuur – na geïsoleerd
- Vloer en kap niet geïsoleerd
- CV-installatie – ca. 15 jaar oud

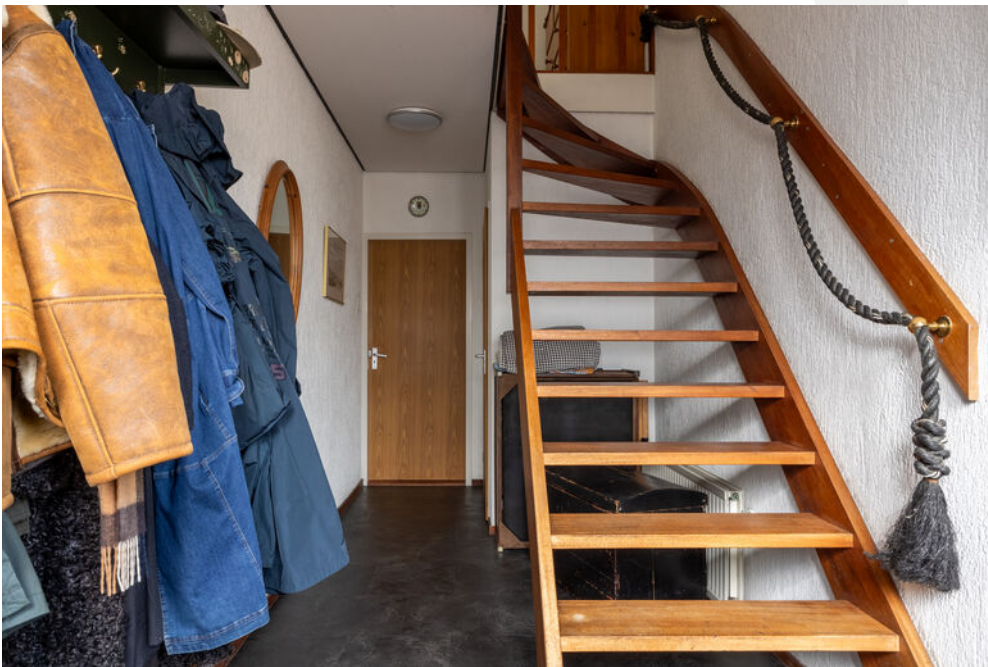


Winkelruimte
Kaaistraat 19-21 te Kortgene









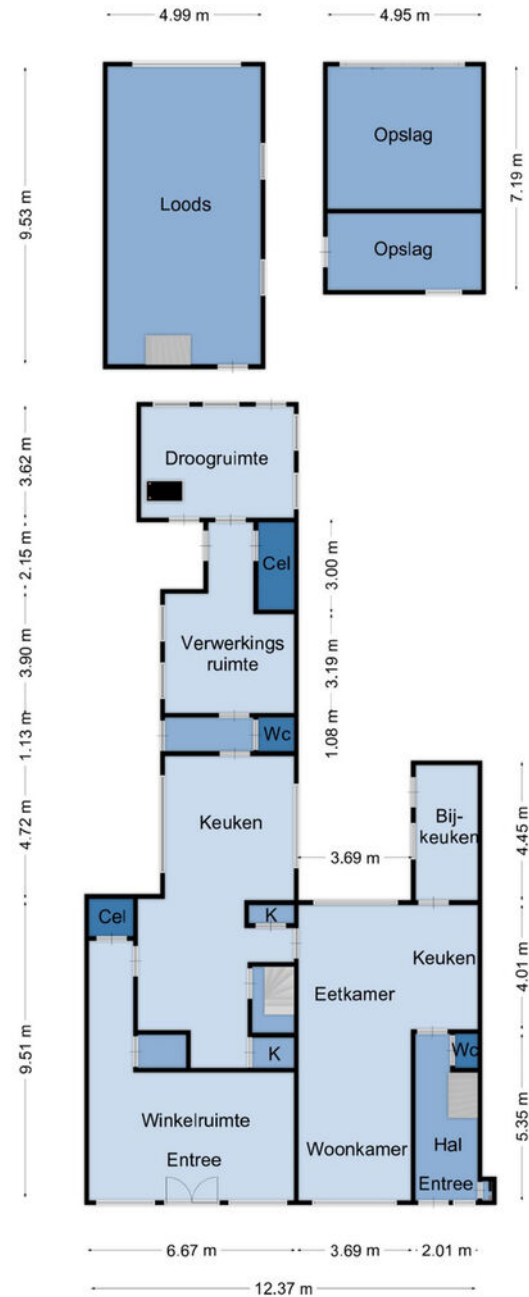




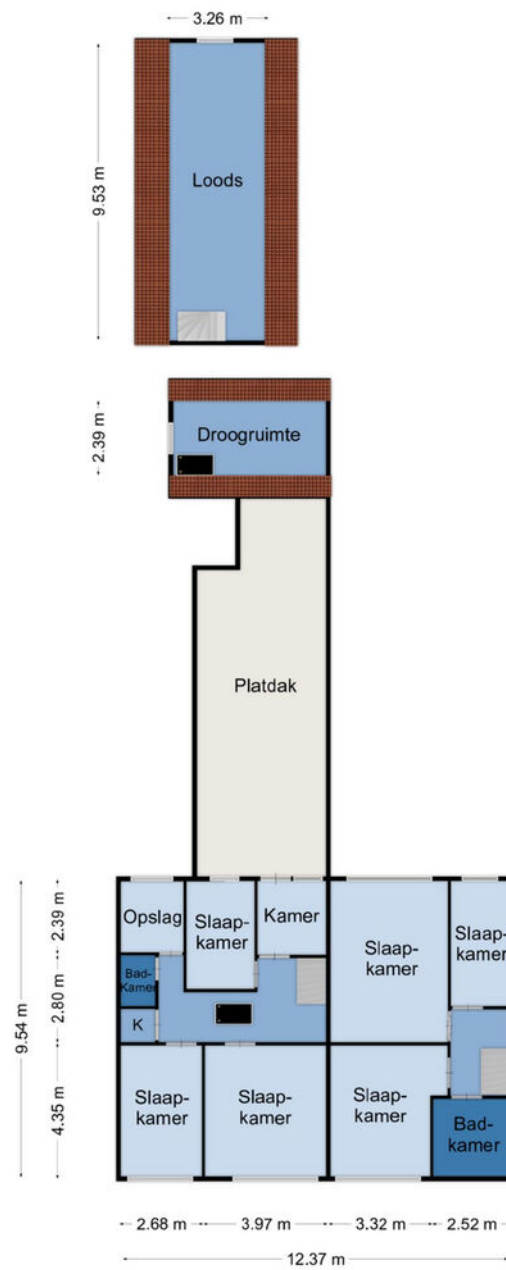




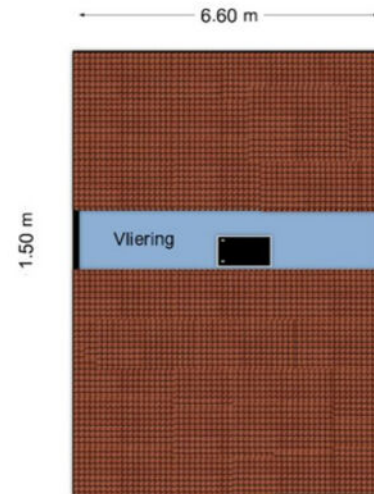
Plattegrond - Begane grond



Plattegrond - 1e verdieping



Plattegrond - vliering



Locatie Kortgene

Het object is gelegen in Kortgene, een dorp met ca. 1.910 inwoners (2022) gelegen op Noord-Beveland. Noord-Beveland is onderverdeeld in meerdere dorpen waarvan Kortgene alsmede Kamperland een van de grotere dorpskernen heeft.

Kortgene is vanwege de ligging bij het Veerse Meer een populaire vakantiebestemming. Met name toeristen die gericht zijn op de watersport en natuur vinden Kortgene de perfecte bestemming om hun vakantie te vieren. Doordat Kortgene jaarlijks vele toeristen en natuurliefhebbers aantrekt, kent het dorp ondanks haar geringe inwoneraantal een grote verscheidenheid aan restaurants, plaatselijke winkels en diverse voorzieningen waaronder een tandarts, pedicure, supermarkt etc.

Het dorp Kortgene is door haar centrale ligging uitstekend te bereiken middels de N256/N255 vanuit Zierikzee, Goes en Middelburg. Alle drie de steden zijn binnen 20 à 25 minuten met de auto te bereiken.

Bestemmingsplan:

Het object valt onder het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Kortgene 2014' dat geheel onherroepelijk in werking is en vastgesteld op 26-02-2015. Het heeft de bestemming 'Centrum'.

De op de kaart voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Detailhandel;
- Horecabedrijven;
- Kantoren;
- Kleinschalige bedrijfsactiviteiten in cat.1 van de staat van bedrijfsactiviteiten;
- Wonen, zowel in combinatie met bovengenoemd dan wel zelfstandig.





Kadastrale gegevens

Kadastrale gegevens:

Gemeente : Kortgene

Sectie : F

Nummer : 1797 + 2480 + 1185

Grootte : $174 + 282 + 60 = 516 \text{ m}^2$

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie kadaster: Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie kadaster.

Deze kaart is noordgericht
 12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Kortgene

kadaster

Kenmerken overeenkomst

Kenmerken overeenkomst:

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

Definitieve goedkeuring:

Verkoop geschiedt onder voorbehoud van definitieve goedkeuring van de eigenaar.

Zekerheidsstelling:

Een waarborgsom, 10% ter grootte van de koopsom te storten op rekening van of af te geven als bankgarantie bij de notaris uiterlijk 14 dagen na volledige ondertekening van de koopovereenkomst.

Notaris:

Keuze koper.

Fiscaal:

Er is geen sprake van omzetbelasting. De koopsom van het bedrijfsobject zal worden belast met 10,4% overdrachtsbelasting. De koopsom van het woonhuis zal worden belast met 2% mits er geen gebruik gemaakt wordt van de startersvrijstelling. Indien de startersvrijstelling is de overdrachtsbelasting van het woonhuis 0%.

Koopovereenkomst:

Koopovereenkomst op basis van het NVM-model.

Opleveringsniveau:

In afwijking van het standaard NVM-model koopovereenkomst, verkoopt de verkoper op basis van het "as is, where is" principe. Hierbij zijn de garanties vanuit verkoper niet of beperkt afgegeven, zowel qua omvang als tijd. De koper aanvaardt het registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het registergoed geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper. In aanvulling op het vorenstaande geeft de verkoper geen garantie en aanvaardt geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het registergoed meedeelt, of waarvan mededeling achterwege blijft.

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.



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.