

# Investment Memorandum

VLISSINGESTRAAT 239 en 239 A | OOST-SOUBURG





‘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](https://sinke.nl/bedrijven)



**Sinke Komejan  
Bedrijfsmakelaars**

Molenwater 97  
4331 SG Middelburg

(018) 620 062  
[bedrijfsmakelaars@sinke.nl](mailto:bedrijfsmakelaars@sinke.nl)



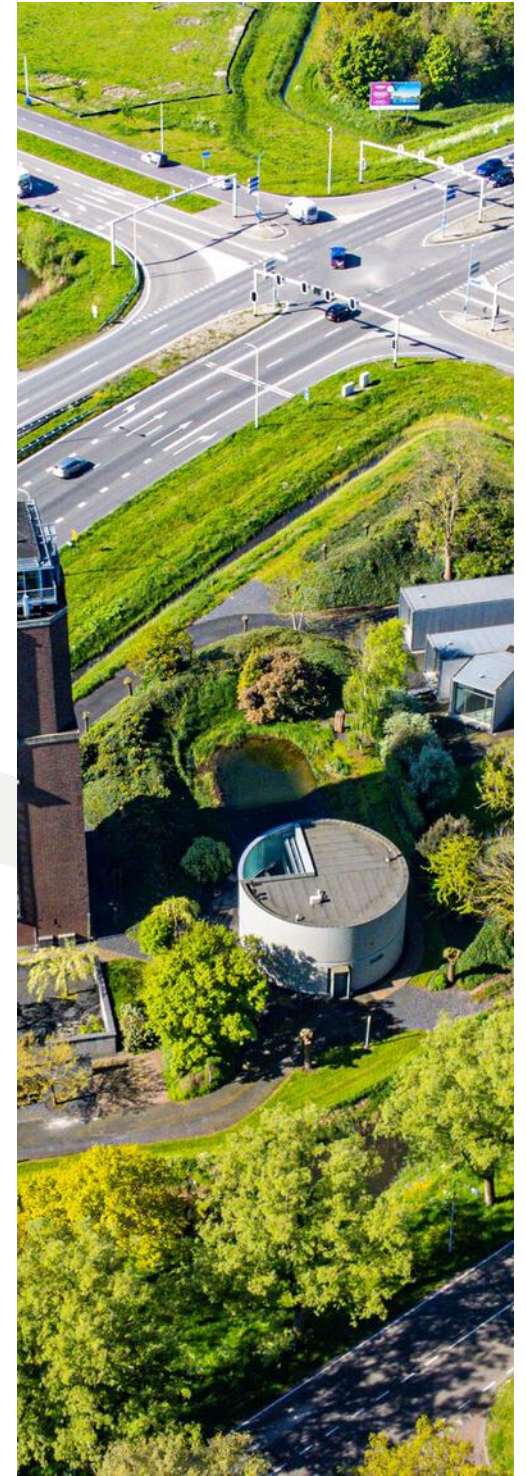
Sinke Komejan  
Bedrijfsmakelaars  
specialisten in  
zakelijk vastgoed



Sinke Komejan  
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS

# Inhoudsopgave

<b>Over Sinke Komejan</b> Introductie	<b>02</b>	<b>Financiële gegevens</b> Koopsom en dataroom	<b>11</b>
<b>Voorwoord</b> Informatie Memorandum	<b>05</b>	<b>Gebouwspecificaties</b> Oppervlaktes en bouwjaren	<b>12</b>
<b>Belangrijke kenmerken</b> In het kort	<b>06</b>	<b>Kadastrale informatie</b> Kadaster	<b>13</b>
<b>Object 1</b> Watertoren	<b>07</b>	<b>Rijksmonument</b> Subsidie	<b>14</b>
<b>Object 2</b> Woonhuis	<b>08</b>	<b>Locatie</b> Omgeving	<b>17</b>
<b>Objecten 3 en 4</b> IK- en Hoek paviljoens	<b>09</b>	<b>Kenmerken overeenkomst</b> Koopovereenkomst	<b>19</b>
<b>Object 5</b> Opslagloods en garageboxen	<b>10</b>	<b>Bestemmingsplan</b> Maatschappelijk en recreatie	<b>21</b>





## Geachte lezer,

Voor u ligt het Informatie Memorandum met hierin de projectinformatie een samenstelling van unieke gebouwen.

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

Wij wensen u veel leesplezier!

**Rick Hengst**  
Vestigingsmanager  
Bedrijfsonroerend goed

Bedrijfsmakelaars  
06-10 26 11 78  
r.hengst@sinke.nl





## Belangrijkste kenmerken

- Vlissingestraat 239 en 239a te Oost-Souburg
- Watertoren, woonhuis, IK-en hoekpaviljoens en opslagloods met garageboxen
- Koopsom € 1.895.000,- k.k.
- Oppervlaktes gebouwen tezamen 1.617 m2 BVO
- Percelen tezamen 7.050 m2 groot
- Bestemming Maatschappelijk met bedrijfswoning
- Energielabel B en C



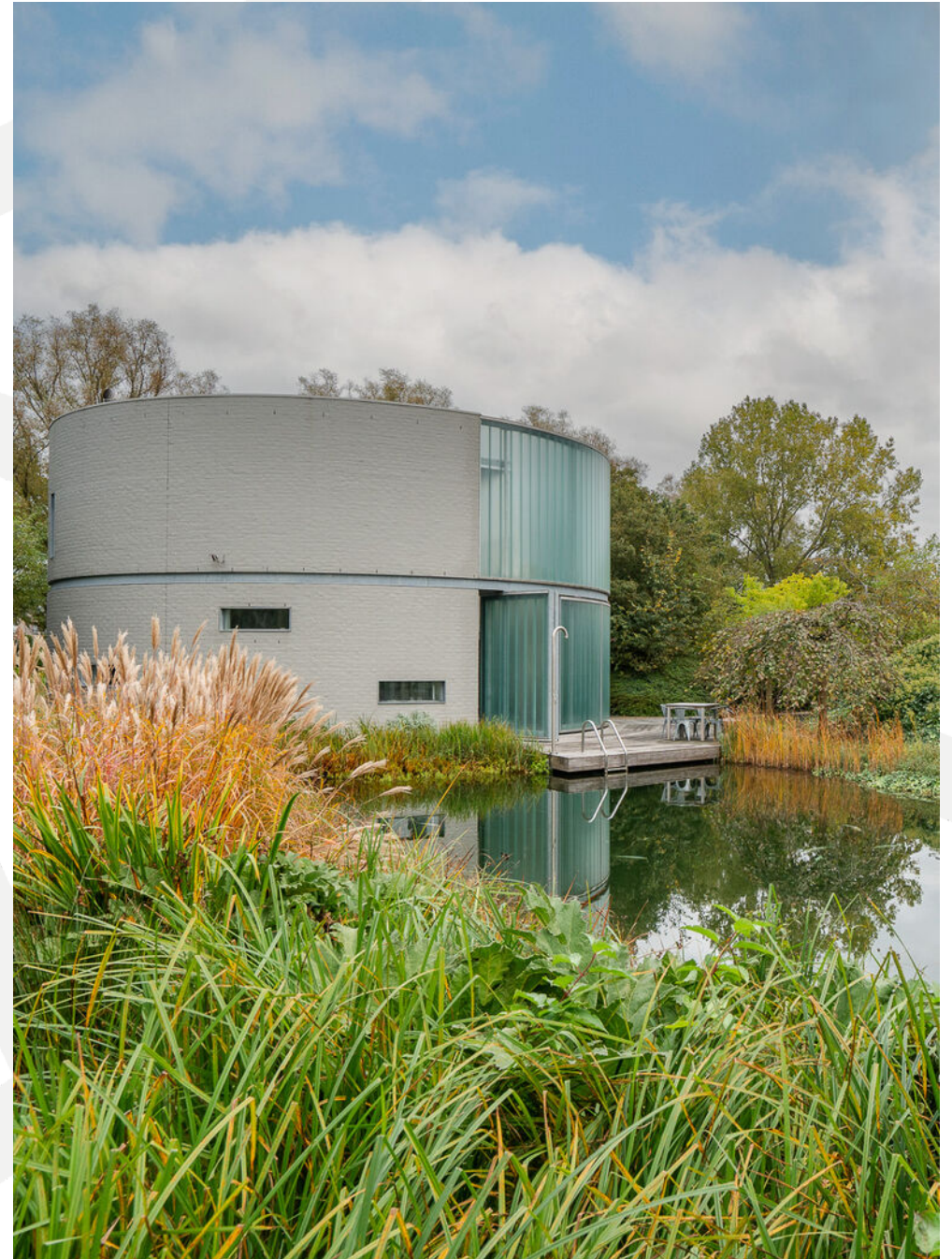
## Watertoren

Dit 35 meter hoge Rijksmonument staat op een kelder met meerdere compartimenten, die veel opslagruimte biedt, en heeft oorspronkelijk vijf verdiepingen. In 2008 werd het glazen toppaviljoen toegevoegd.

De eerste en tweede verdieping beschikken over grote, hoge, lichte werk- en ontvangstruimtes. De derde verdieping is iets lager en daardoor ideaal voor werk of opslag. Op de vierde verdieping bevindt zich het voormalige watervat, een hoge, raamloze ruimte die voornamelijk geschikt is voor opslag. De vijfde verdieping is eveneens lager en biedt onder andere sanitaire voorzieningen en kleinere ruimtes, perfect voor werk of ondersteuning van het toppaviljoen. Dit paviljoen is een geweldige locatie voor ontvangsten, met een panoramisch uitzicht van 360 graden over de monding van de Schelde en Walcheren.

# Woonhuis

Dit ronde woonhuis is praktisch en comfortabel ingericht, met overal subtiele artistieke details. De woning ademt kwaliteit uit, met glazen deuren, luxe badkamer- en keukeninrichting, en opvallende stalen accenten. De grote raampartijen bieden een prachtig uitzicht op de binnenplaats en het terras, wat zorgt voor een moderne, maar tegelijkertijd huiselijke sfeer. De natuurlijke zwembijver en buitendouche maken het plaatje compleet, en creëren een unieke en aangename woonomgeving.







## IK- en Hoek- paviljoens

De multifunctionele IK-paviljoens en het Hoek-paviljoen bieden dankzij grote glaswanden een prachtig uitzicht op de tuin van het IK-terrein. De strakke lijnen en robuuste betonvloeren creëren een inspirerende werkplek, een unieke ontvangstruimte of zelfs een sfeervolle B&B. Alles is mogelijk in deze veelzijdige ruimtes. Basisvoorzieningen zoals vloerverwarming, sanitair en keukenapparatuur zijn al deels aanwezig of geïnstalleerd, waardoor de paviljoens klaar zijn voor gebruik.





## Opslagloods met garageboxen

De ruime opslagloods biedt dankzij grote raampartijen, aanwezig sanitair en goede isolatie alle mogelijkheid voor eventueel andere bestemmingen.

### 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](mailto:bedrijfsmakelaars@sinke.nl) en via telefoon 0118-620062.

"Ruime, goed geïsoleerde opslag voor diverse doeleinden."





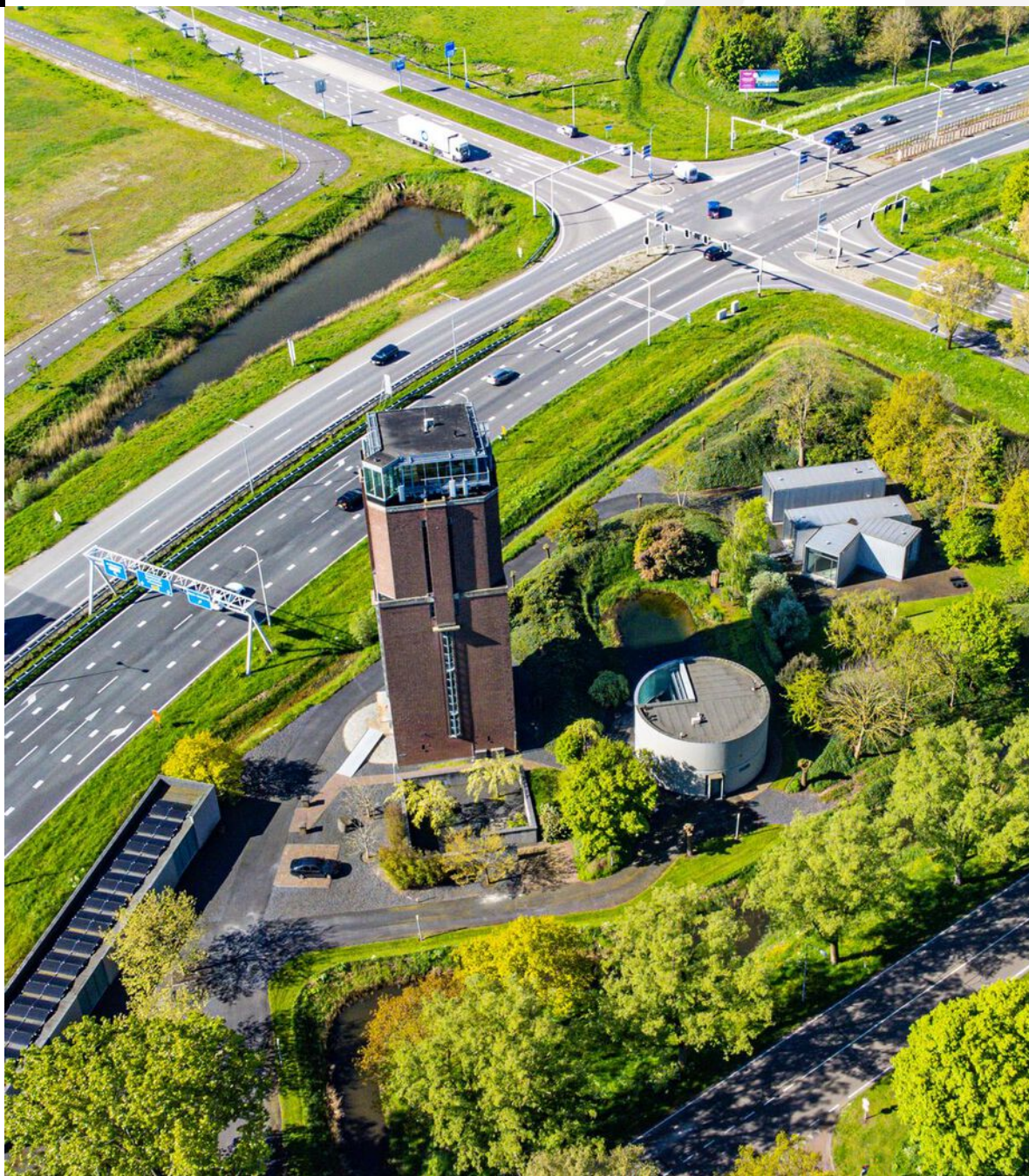
## Koopsom:

€ 1.895.000,- 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.

## 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 ondertekening van een geheimhoudingsovereenkomst. U kunt hiervoor contact met ons kantoor opnemen op telefoonnummer 0118-620062 of per e-mail [bedrijfsmakelaars@sinke.nl](mailto:bedrijfsmakelaars@sinke.nl)



## Oppervlaktes en bouwjaren

Oppervlaktes:

Woonhuis : 187 m<sup>2</sup> GO / 708 m<sup>3</sup>

Watertoren : 966 m<sup>2</sup> BVO

I-paviljoen : 52,8 m<sup>2</sup> BVO

K-paviljoen: 93,4 m<sup>2</sup> BVO

Hoek paviljoen: 117,6 m<sup>2</sup> BVO

Langwerpige paviljoen: 200 m<sup>2</sup> BVO

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

Bouwjaren:

Woonhuis: 2007

Watertoren: 1939

IK-paviljoen: 2009

Hoek paviljoen: 2009

Langwerpige paviljoen: 2006

# Kadastrale informatie en monumentgegevens



## Kadastrale informatie

Gemeente: Vlissingen  
Sectie + nummer: G + 3838  
Grootte: ca. 5.170 m<sup>2</sup>

Gemeente: Vlissingen  
Sectie + nummer: G + 2840  
Grootte: ca. 830 m<sup>2</sup>

Gemeente: Vlissingen  
Sectie + nummer: G + 3839  
Grootte: ca. 1.050 m<sup>2</sup>

## Monumentgegevens

Monumentnummer: 508771  
Inschrijving register: 20 januari 1998  
Kadaster deel/nr: 82746/106  
Kadastrale aanduiding: Vlissingen R 2840



# Rijksmonument

Als eigenaar van een rijksmonument kunt u subsidie aanvragen bij het Nationaal Restauratiefonds voor de instandhouding van het rijksmonument. Tevens kan via het restauratiefonds een hypotheek worden afgesloten bij restauratie en verduurzaming.

Voorbeeld:

Een eigenaar-bewoner van een monument heeft 40.000 euro aan restauratie- en duurzaamheidskosten, die hij bijvoorbeeld met een laagrentende lening van het Restauratiefonds financiert. Hij kan dan de overige kosten (zoals restauratie, verduurzaming of herbestemming) voor een bedrag van maximaal 160.000 euro via een Monumenten-hypotheek met een marktconforme rente financieren. De verhouding is dus 1:5. (bron: restauratiefonds.nl)

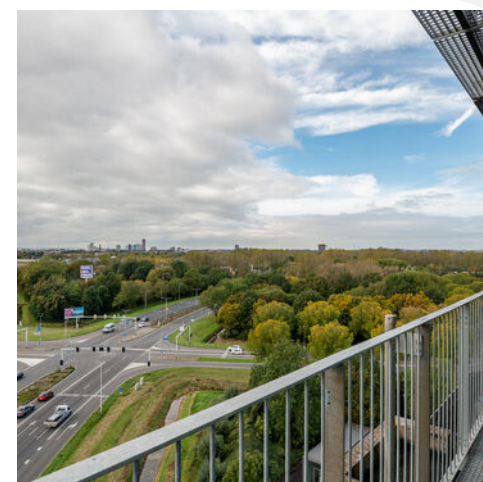
Zakelijke lasten (2024)

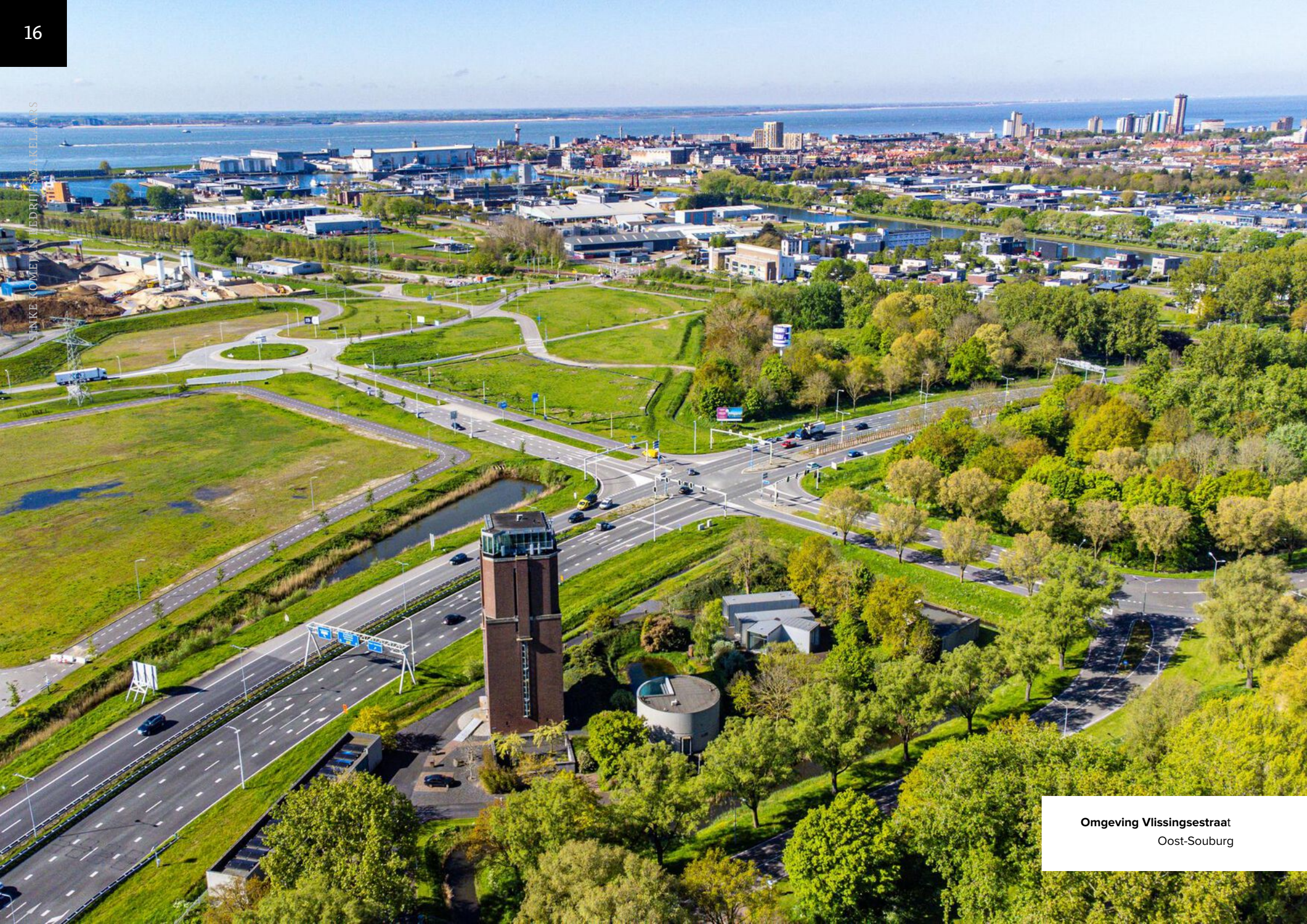
Onroerende zaakbelasting : € 6.128,23

Rioolheffing : € 209,18

Zendmasten:

Er zijn drie lopende huurovereenkomsten met twee telefoonproviders voor de huur van een gedeelte van de watertoren voor het hebben en houden van antennes en aanverwante apparatuur. De huurovereenkomsten zijn langjarig en de jaarlijkse opbrengst bedraagt momenteel € 22.485,-.





Omgeving Vlissingestraat  
Oost-Souburg



# Omgeving

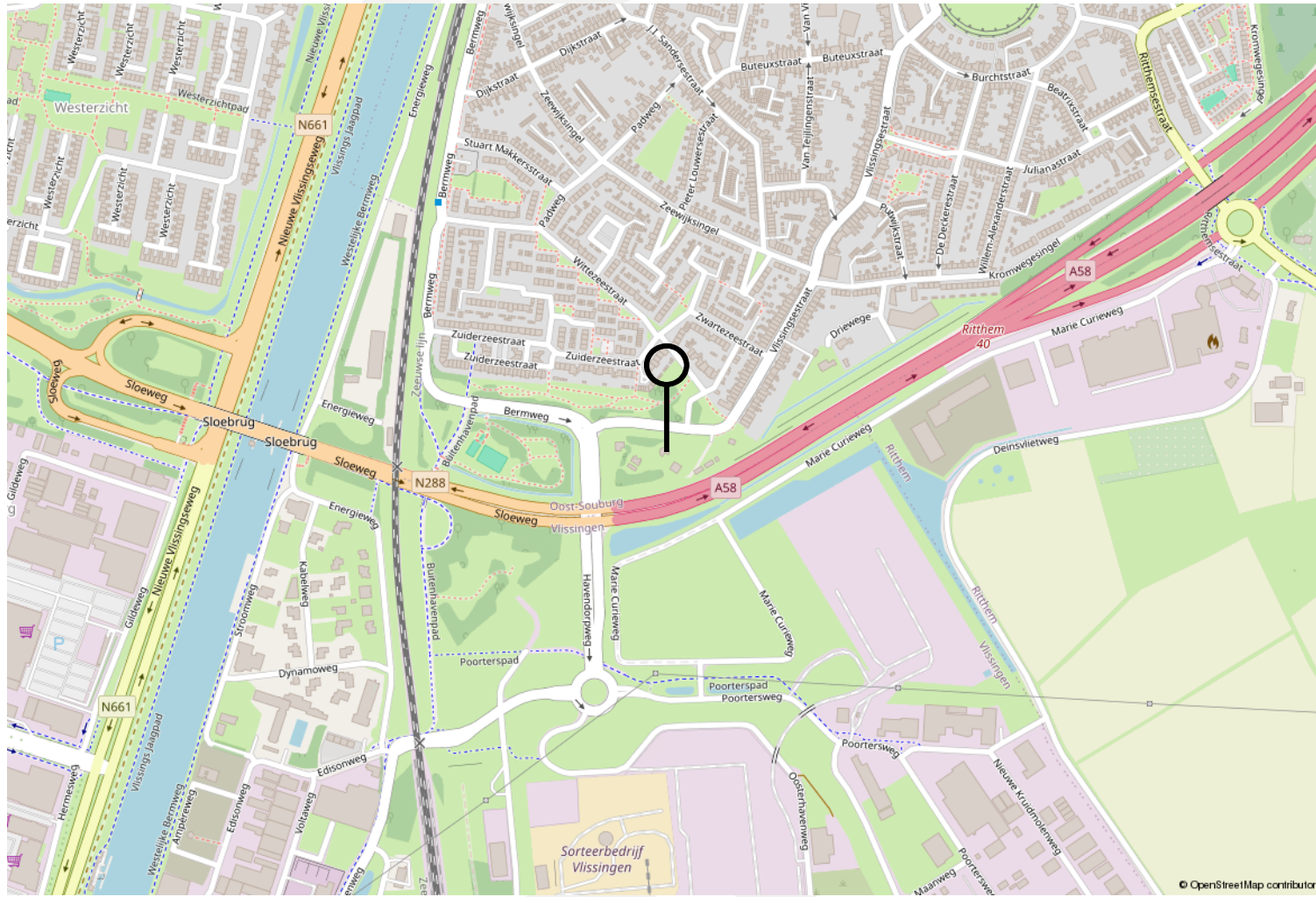
Het levendige Vlissingen, een maritieme stad met 44.600 inwoners en volop bedrijvigheid. Een groot deel van deze activiteiten vindt plaats rondom de havens van Vlissingen, die op slechts een steenworp afstand van het IK-terrein liggen. Deze havens maken deel uit van North Sea Port, de derde grootste haven van Europa, en zijn van groot belang voor de economie van Zeeland.

De economische situatie in Vlissingen is goed. Mede door de compensatie voor het niet doorgaan van de marinierskazerne, beschikt de stad over een miljoenenbudget voor verdere ontwikkelingen. Veel van deze ontwikkelingen vinden plaats in de nabijheid van het IK-terrein. Het terrein ligt tegenover de dynamische en volop in ontwikkeling zijnde gebieden Kenniswerf en Scheldeterrein. Er staan onder andere een nieuwe studentencampus, de herinrichting van het station tot vervoersknooppunt voor Walcheren en een verbeterde aansluiting met het centrum van Vlissingen op de planning.

De locatie van het IK-terrein is ideaal: direct aan de belangrijkste verkeersader van Vlissingen met verbinding naar de A58, op loopafstand van Station Souburg en vlakbij het bedrijvige ontwikkelgebied. Ondanks deze centrale ligging kunt u in de gebouwen op het IK-terrein genieten van absolute rust. Dankzij de begroeide geluidswal ligt het terrein in een stille, groene oase, terwijl de gebouwen optimaal geluidswerend zijn. Zo kunt u in deze bruisende omgeving toch genieten van een privé woon- en werkplek.



# Locatie





# Kenmerken overeenkomst

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

## Koopovereenkomst:

De koop en verkoop van het onderhavige object 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 object in alle opzichten door Koper wordt aanvaard, evenals alle zichtbare en onzichtbare gebreken, en wordt vastgelegd in een koopovereenkomst overeenkomstig het NVM-model.

## 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 in 2024 of 2025 belast met 10,4% overdrachtsbelasting.



### **Zekerheidsstelling:**

Ter garantie dient een waarborgsom ter hoogte van 10% van de koopsom gestort te worden op de rekening van de notaris of afgegeven te worden als bankgarantie, uiterlijk 14 dagen na volledige ondertekening van de koopovereenkomst of na afloop van de ontbindende voorwaarden.

### **Projectnotaris:**

Sauer en Oonk te Vlissingen.

### **Goedkeuring eigenaren:**

Verkoop geschiedt onder voorbehoud van definitieve goedkeuring eigenaar.

### **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.

# Bestemmingsplan

Het geheel valt onder het thans vigerende bestemmingsplan Oost-Souburg dat is vastgesteld op 27 maart 2008. De gronden zijn bestemd als 'Maatschappelijk' en 'Recreatie' met de functieaanduidingen 'Cultuurhistorische waardevol' en 'Dienstwoning'. De voor maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke instellingen en voorzieningen;
- ondergeschikte detailhandel en horeca;
- evenementen;
- ter plaatse van de aanduiding (c): de bescherming en veiligstelling van de cultuurhistorische waarden;
- ter plaatse van de aanduiding (dw): uitsluitend een dienstwoning.









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.