

# Informatie Memorandum

KAAISTRAAT 19 | KORTGENE





## Samen meerwaarde creëren

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

(0118) 620 062  
[bedrijfsmakelaars@sinke.nl](mailto:bedrijfsmakelaars@sinke.nl)



Sinke Komejan  
Bedrijfsmakelaars  
specialisten in  
zakelijk vastgoed



Sinke Komejan  
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS

# Inhoudsopgave

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| <b>Inleiding</b><br>Voorwoord                | 5  |
| <b>Belangrijke kenmerken</b><br>In het kort  | 6  |
| <b>Informatie</b><br>Over de onroerende zaak | 7  |
| <b>Locatie</b><br>Kortgene                   | 8  |
| <b>Plattegrond</b><br>3 stuks                | 19 |
| <b>Omgevingsplan</b><br>Bestemming           | 22 |
| <b>Kadastrale informatie</b><br>Kaart        | 23 |
| <b>Locatie</b><br>Kortgene                   | 24 |
| <b>Kenmerken</b><br>Koopvoorwaarden          | 25 |





## Voorwoord

Voor u ligt het Informatie Memorandum met daarin de kerninformatie over de commerciële ruimte aan de Kaaistraat 19 te Kortgene

In dit memorandum vindt u de relevante informatie om een goed beeld te krijgen van het object, de ligging en de verkoopvoorwaarden.

Mocht u naar aanleiding van deze documentatie vragen hebben of aanvullende informatie wensen, dan staan wij vanzelfsprekend graag voor u klaar.

**Rick Hengst**  
Vestigingsmanager  
Bedrijfsonroerend goed

Bedrijfsmakelaars  
06-10 26 11 78  
[r.hengst@sinke.nl](mailto:r.hengst@sinke.nl)





## In het kort:

- Kaaistraat 19, Kortgene;
- Winkel - bedrijfspand met bovenwoning;
- Vraagprijs: € 249.000,- k.k.;
- Optioneel: achtergelegen loods en het naastgelegen woonhuis;
- Oppervlakte totaal ca. 205 m2 VVO;
- Ontsluiting aan de achterzijde.

# Omschrijving

Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars mag namens haar opdrachtgever een keurige winkelruimte met bovenwoning in het centrum van Kortgene te koop aanbieden.

Het object is gesitueerd aan de Kaaistraat 19, welke aansluit op de Hoofdstraat. Beide straten bevinden zich in de dorpskern en kenmerken zich door een gemengde invulling van wonen en ondernemen.

De winkel-/bedrijfsruimte betreft het voormalige pand van Slagerij 'Vleeschouwerij', waarvan de exploitatie is beëindigd. Het object omvat een totaal vloeroppervlak van circa 205 m<sup>2</sup>, verdeeld over twee bouwlagen. De begane grond beschikt over circa 125 m<sup>2</sup> VVO en is ingedeeld met een winkelruimte aan de voorzijde, een doorloop naar de keuken, koelcel en verwerkingsruimte.

De eerste verdieping omvat circa 63 m<sup>2</sup> VVO en is ingedeeld met een overloop, drie slaapkamers, een studeerkamer, een badkamer en een kantoorruimte. Deze woonruimten verkeren in enigszins verouderde staat, aangezien zij enkel zijn gebruikt als gastenverblijf voor de kinderen.

Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een separate loods, welke optioneel te koop wordt aangeboden. Deze is in 2012 gerealiseerd, heeft een oppervlakte van circa 78 m<sup>2</sup> VVO en is voorzien van een elektrische overheaddeur en een houten verdiepingsvloer. De loods wordt thans gebruikt als opslagruimte en garage.

Bij verkoop zal in overleg een herindeling en (her)inmeting van het achtererf plaatsvinden, zodat zowel koper als verkoper de beschikking krijgt over een eigen achterom. De verkopende partij is woonachtig in de naastgelegen woning aan de Kaaistraat 21, welke tevens te koop wordt aangeboden. Indien gewenst kan de naastgelegen woning worden betrokken in de transactie.

Conform het geldende bestemmingsplan zijn op deze locatie onder meer detailhandel, horeca, kantoorfuncties en volledig wonen toegestaan.

## Bodeminformatie:

Bij het Bodemloket of Nazca4u zijn geen bijzonderheden voor deze locatie beschikbaar over bodemverontreiniging/of sanering.

## Energielabel:

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

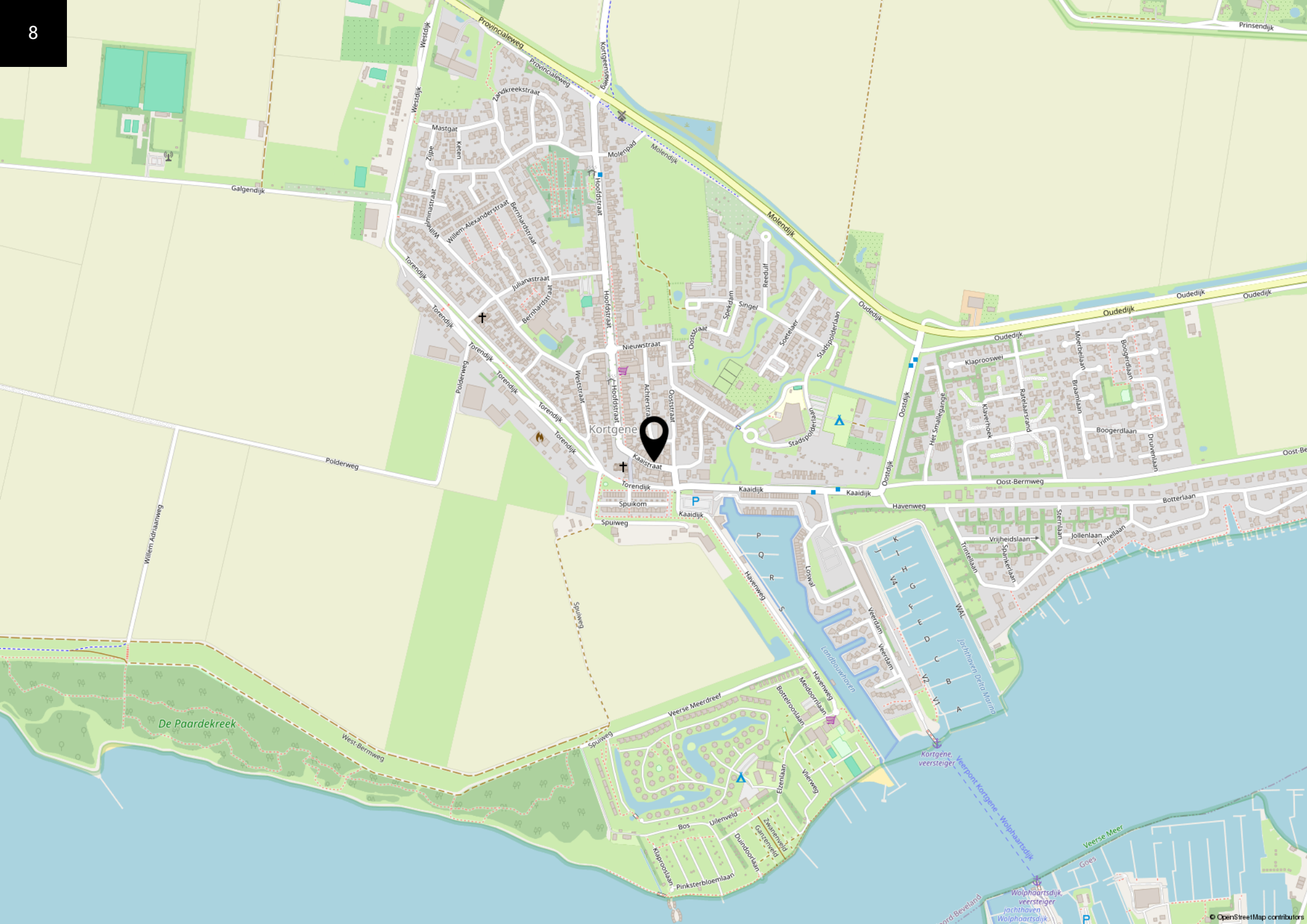
## Bouwkundige aspecten en voorzieningen:

### 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 (2000), worstmakerij (1992) en slachthuis;
- Het dak van het slachthuis/ worstenmakerij zijn in 2022 volledig vernieuwd, als ook het plafond, de zolder en de balken.
- Winkelpui, zonwering en kozijnen vernieuwd in 2017.

### Optioneel: Vrijstaande Loods

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







Sinke Komejan  
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS







Sinke Komejan  
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS







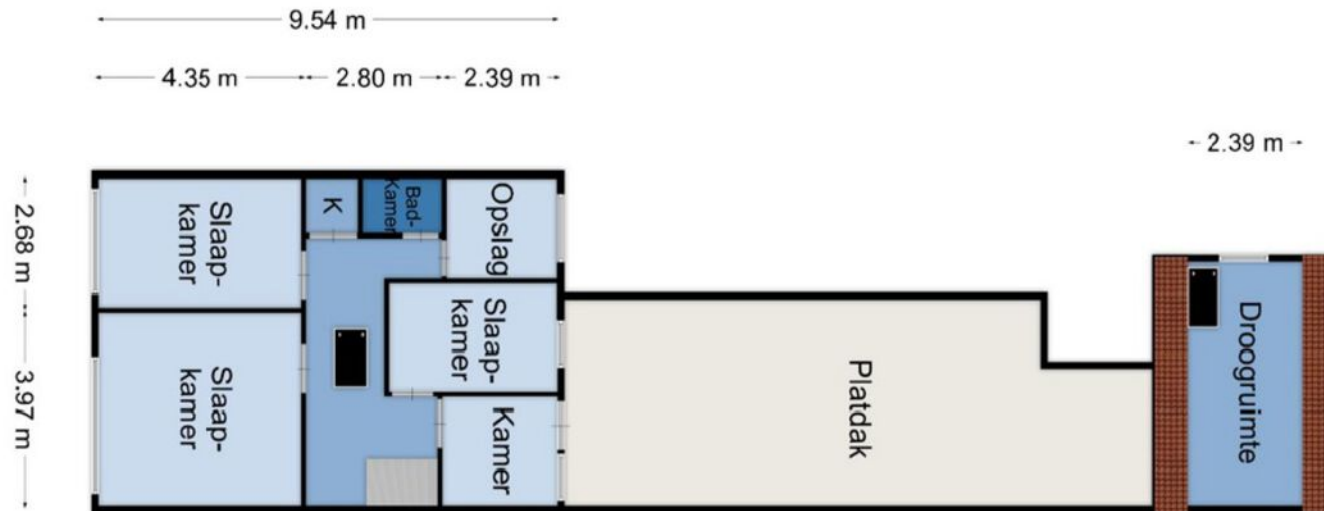




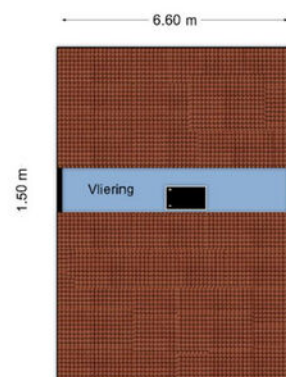
# Plattegrond - begane grond

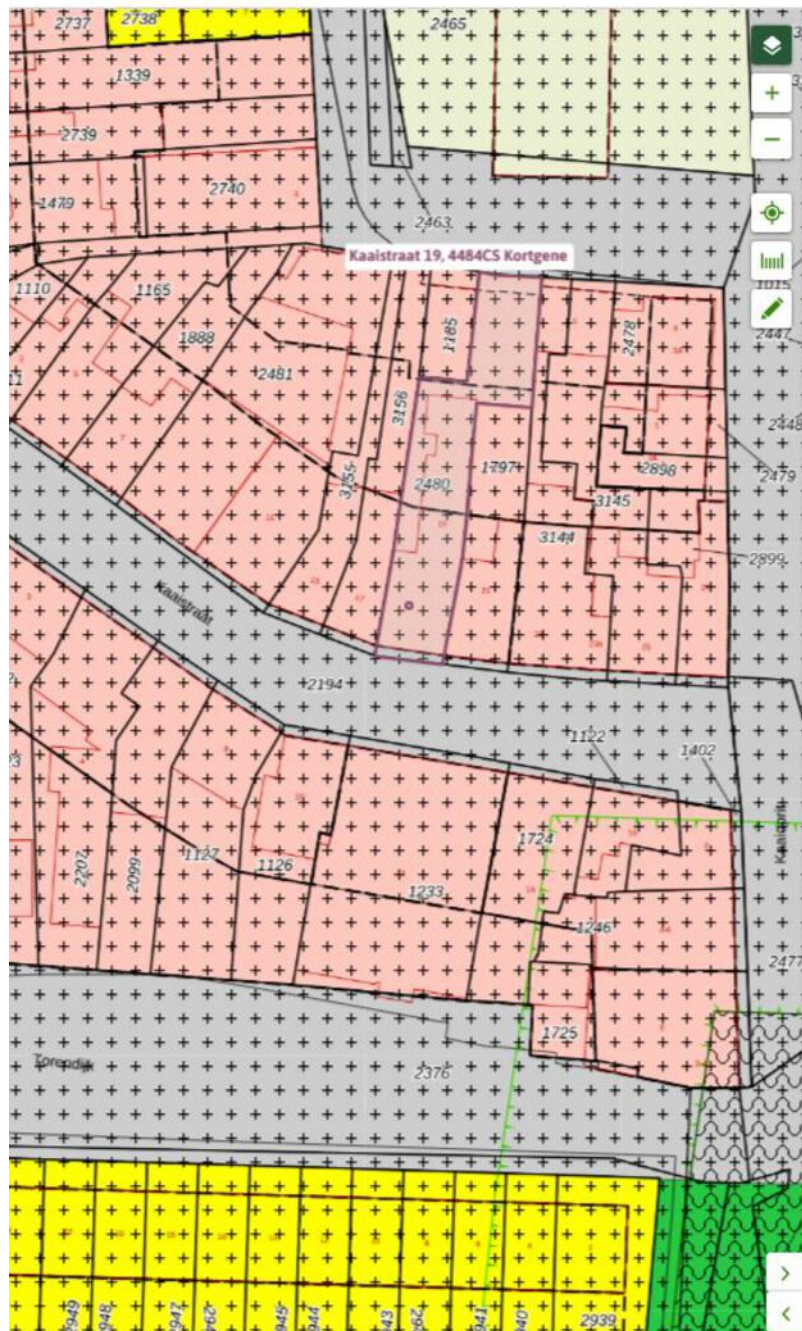


# Plattegrond - 1e verdieping



# Plattegrond - Vliering





## Bebouwde kom Kortgene 2014

bestemmingsplan - Gemeente Noord-Beveland

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 26-02-2015 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (3)

☐ Verkeer - Verblijfsgebied >

☒ Centrum >

☐ Waarde - Archeologie - 1 >

Bouwaanduidingen (1)

☒ bijgebouwen

Bouwvlakken (1)

☐ bouwvlak

Funcitieaanduidingen (1)

☐ erf

Maatvoeringen (2)

✓ Maximum goothoogte (m) (1)

☐ Maximum goothoogte (m): 6,5

✓ Maximum bouwhoogte (m) (1)

☐ Maximum bouwhoogte (m): 10,5

# Omgevingsplan

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

Gemeente: Kortgene  
 Sectie: F  
 Nummer: 2480 en 1185





## Locatie

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.



# Kenmerken overeenkomst

## 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.

## 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%.

## 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.



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.