

Investment Memorandum

GRACHTWEG 24 | ZIERIKZEE





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



Sinke Komejan
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS

**Sinke Komejan
Bedrijfsmakelaars**

Middelburg
Goes
Zierikzee

(0118) 620 062
bedrijfsmakelaars@sinke.nl



Inhoudsopgave

Inleiding	5	Bestemmingsplan	18
Voorwoord		Binnenstad	
Belangrijke kenmerken	6	Kadastrale informatie	19
In het kort		Kaart	
Informatie	8	Plattegronden	20
Over de onroerende zaak		Bouwlagen	
Locatie	10	Informatie over verkoop	22
Zierikzee		Kenmerken overeenkomst	
Extra informatie	15		
Overzicht			



Beste lezer,

Voor u ligt het Investment Memorandum van een volledig verhuurd praktijkgebouw aan de rand van de stadskern van Zierikzee.

Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars mag u namens haar opdrachtgever dit volledig verhuurde praktijkgebouw 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.

Jordi van Veen
06-20652623
j.vanveen@sinke.nl





In het kort:

- Grachtweg 24, 4301 KJ te Zierikzee
- Vraagprijs € 1.025.000,- k.k.
- Volledig verhuurd maatschappelijk praktijkgebouw
- Actuele huur € 82.211,82 per jaar vrij van BTW
- Oppervlakte totaal ca. 499 m2 VVO
- Bouwjaar: 1970 (conform BAG)
- Inpandig gerenoveerd 2010
- Energielabel: A+



Investment Memorandum bestaande uit een volledig verhuurd maatschappelijk praktijkgebouw, gelegen op een prominente zichtlocatie in Zierikzee.

Het object heeft een totaal verhuurbaar vloeroppervlak van circa 499 m², verdeeld over twee bouwlagen. De begane grond van circa 254 m² omvat onder andere een wachtruimte, balie, vier behandelkamers, een sterilisatieruimte, lift, opslagruimte en sanitaire voorzieningen. De eerste verdieping beslaat ca. 245 m² VVO en beschikt over vijf behandelkamers, een laboratorium, twee kantoorruimten, een personeelsruimte, een lift en een extra wachtruimte.

Het pand is langdurig verhuurd aan een tandartspraktijk met landelijke dekking. Ondanks een volledige inpandige renovatie in 2010 heeft de huurder recent nog geïnvesteerd in twee nieuwe tandartsstoelen, wat de betrokkenheid en tevredenheid van de huurder benadrukt. De huidige huurovereenkomst loopt tot en met 31 juli 2029. De jaarlijkse kale huurinkomsten bedragen € 76.083,48, vrij van BTW.

Aan het praktijkgedeelte is een separate aanbouw verbonden met een eigen entree, welke is verhuurd aan vervoersmaatschappij Connexxion. Deze ruimte van ca. 50 m² VVO dient als rust- en uitvalsbasis voor buschauffeurs, waar zij kunnen pauzeren en gebruik kunnen maken van sanitaire voorzieningen.

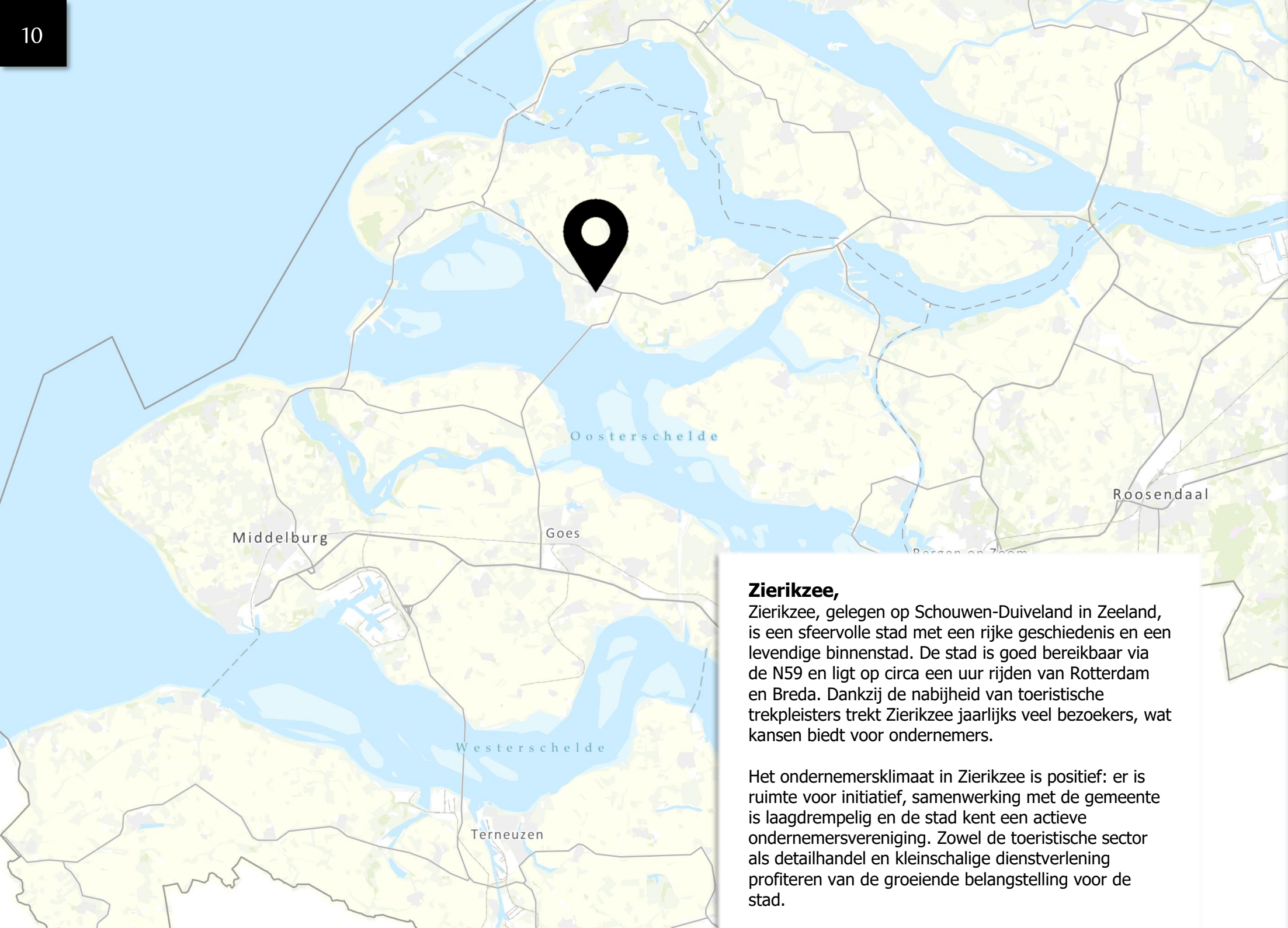


Connexxion heeft de huurovereenkomst recent (middels een e-mail) verlengd tot eind 2027. De jaarlijkse kale huurinkomsten van deze ruimte bedragen € 6.128,34, eveneens vrij van BTW. De totale jaarlijkse huurinkomsten van beide huurders bedragen daarmee € 82.211,82.

Bij het object behoort tevens een aangrenzend kadastraal perceel waarop zich acht parkeerplaatsen bevinden, exclusief ten behoeve van de tandartspraktijk.

Het object heeft een maatschappelijke bestemming, wat het gebruik mogelijk maakt door instellingen gericht op educatie, sociaal-medische zorg, cultuur en aanverwante kantoorfuncties. Ook biedt het bestemmingsplan ruimte voor zorgwoonvormen ten behoeve van openbare dienstverlening en in ondergeschikte mate detailhandel of horecavoorzieningen, mits gerelateerd aan de maatschappelijke functie.

Kortom, dit object vertegenwoordigt een aantrekkelijke en stabiele beleggingspropositie met solide huurders en een uitstekende zichtlocatie in Zierikzee.



Zierikzee,

Zierikzee, gelegen op Schouwen-Duiveland in Zeeland, is een sfeervolle stad met een rijke geschiedenis en een levendige binnenstad. De stad is goed bereikbaar via de N59 en ligt op circa een uur rijden van Rotterdam en Breda. Dankzij de nabijheid van toeristische trekpleisters trekt Zierikzee jaarlijks veel bezoekers, wat kansen biedt voor ondernemers.

Het ondernemersklimaat in Zierikzee is positief: er is ruimte voor initiatief, samenwerking met de gemeente is laagdrempelig en de stad kent een actieve ondernemersvereniging. Zowel de toeristische sector als detailhandel en kleinschalige dienstverlening profiteren van de groeiende belangstelling voor de stad.







Energie-label:

Het object beschikt over energielabel A+, welke geldig is tot 21-09-2032.

Huurgegevens:

Het object wordt verkocht met twee lopende huurovereenkomsten. De inzage hiervan is op aanvraag beschikbaar.

Bouwkundige gegevens en voorzieningen:

- Traditionele bouw;
- Betonvloeren;
- Gemetselde gevels met spouwmuur;
- Buitenzijde afgewerkt met betonnen geveldelen;
- Schilddak (praktijkgebouw) voorzien van leien en asbesthoudend materiaal;
- Aanbouw met een plat dak en EPDM- dakbedekking;
- Diverse Airco systemen;
- Krachtstroom 3x80A;
- Cv-installatie;
- Lift installatie;
- Klimaatstelsel;
- Hydro Cube watergekoelde waterkoelinstallatie;
- LED-verlichting;
- Systeemplafond;
- Kozijnen met dubbele beglazing;
- Linoleum vloer zowel begane grond als 1e verdieping.

Oppervlaktes:

Begane grond	: ca. 310 m2 VVO
1e verdieping	: ca. 300 m2 VVO
Kantoor Connexxion	: ca. 50 m2 VVO
Totaal	: ca. 499 m2 VVO

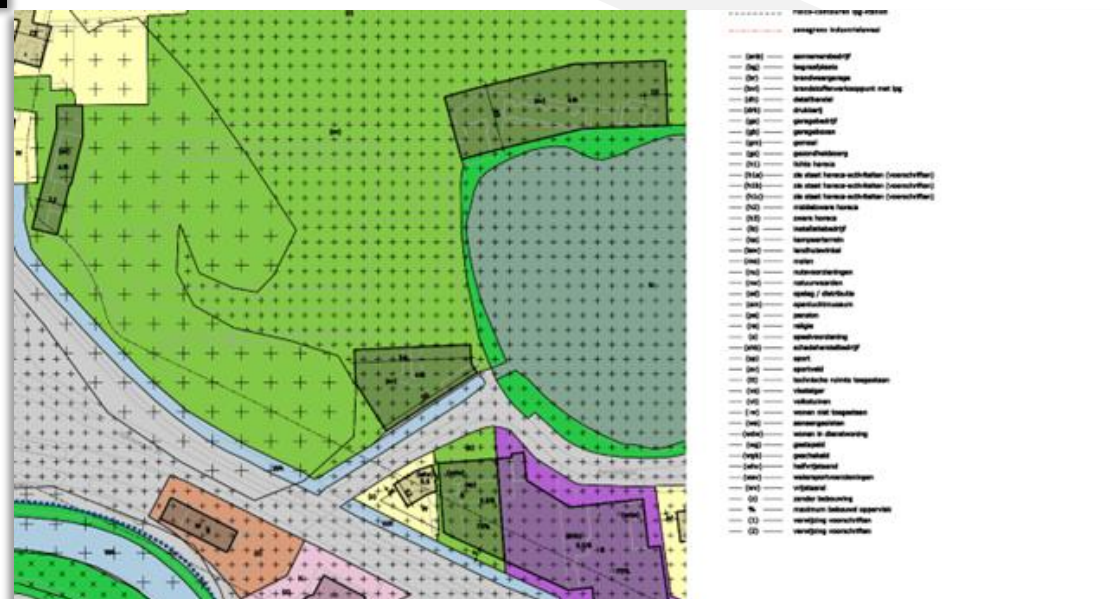
Parkeerplaatsen:

Er zijn 8 parkeerplaatsen gesitueerd op het bijbehorende verkochte perceel. Deze parkeerplaats beschikken over een separate kadastrale aanduiding. In de huidige situatie huurt de tandartsenpraktijk extra parkeerplaatsen van een derde.

Bodem-informatie:

Er is geen informatie bekend bij het bodemloket of Nazca4u inzake het verkochte perceel. Er is wel informatie bekend over het omliggende terrein/ busstation.





Bestemmingsplan

Het object valt onder het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Zierikzee'. De bestemming is 'Maatschappelijk'. Het bestemmingsplan is onherroepelijk vastgesteld op 29-01-2009.

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven die zich richten op maatschappelijke/ educatieve dienstverlening.

Bovenstaande is een beknopte samenvatting van het huidige bestemmingsplan. Voor een volledige en gedetailleerde beschrijving adviseren wij u de website van het Omgevingsloket te raadplegen.

Kadastrale informatie

Gemeente : Zierikzee

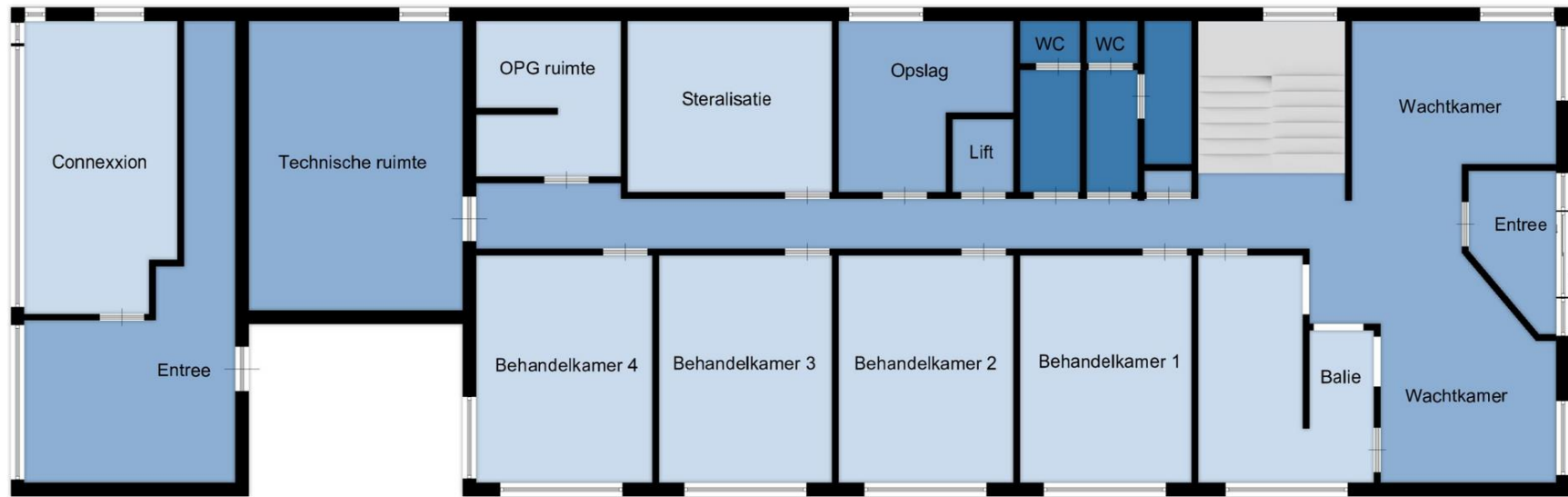
Sectie : H

Nummers : 984 + 983

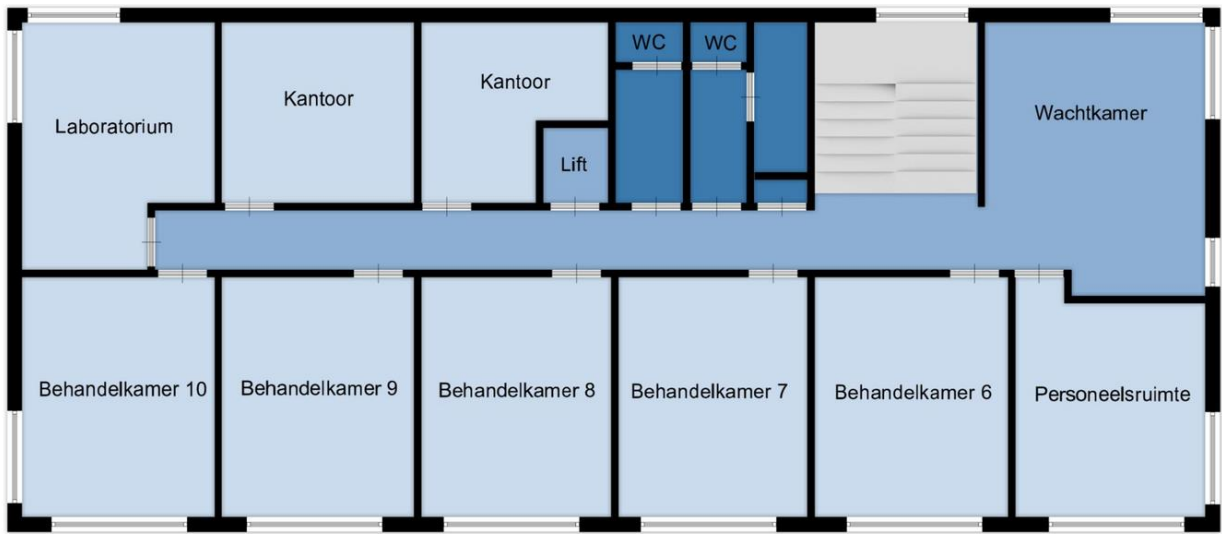
Groot : 493 m² + 108 m²
totaal 601 m²



Plattegrond – Begane grond



Plattegrond – 1^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:

Koopovereenkomst:

Op basis van NVM-model.

Fiscaal:

Er is geen omzetbelasting over de koopsom van toepassing. De koopsom zal belast worden met 10,4% overdrachtsbelasting.

Notaris:

Te kiezen door de koper.

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 het tekenen van de koopovereenkomst.

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.

Staat van oplevering:

Verkoper verkoopt op basis van het "as is, where is" principe is verwerkt en waarbij garanties vanuit verkoper niet of beperkt afgegeven worden, 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.

Dataroom:

Ten behoeve van het due diligence 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.

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.

Dé vertrouwde makelaar/taxateur sinds 1961

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, toestandbeschrijvingen, 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