

Vastgoed met Waarde



HOOGZAND | Meint Veningastraat 14

Vraagprijs € 1.250.000,-- K.K.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1967
Oppervlakte intern:	930 m2
Perceeloppervlakte:	892 m2
Energielabel:	A++
Winkelruimte:	Verhuurd
Bovenruimte:	Te ontwikkelen



Vergund beleggings- en ontwikkelingsobject met verhuurde commerciële plint

Aan de Meint Veningastraat 14 te Hoogezand wordt een onderscheidend beleggings- en ontwikkelingsobject aangeboden, bestaande uit een volledig gemoderniseerde commerciële plint en een juridisch onherroepelijk vergunde woningontwikkeling op de bovengelegen verdiepingen.

Het object combineert directe kasstroom uit verhuur met een concreet en uitvoerbaar ontwikkelperspectief, zonder planologisch of vergunningstechnisch risico.

Algemeen

Het pand is oorspronkelijk gebouwd in 1967 en is door de huidige eigenaar aangekocht in 2022. In 2023 is het object volledig gemoderniseerd. De begane grond is gasloos uitgevoerd, beschikt over energielabel A++ en is ingericht als winkelruimte met achterliggende opslag.

De huidige eigenaar exploiteert de winkelruimte zelf en zal deze na eigendomsoverdracht terughuren in het kader van een sale-and-lease-back-constructie. De verkoop vindt plaats omdat de eigenaar de verdere uitontwikkeling van het object niet langer wil voortzetten. De ontwikkeling is hobbymatig gestart en vraagt structureel meer tijd en energie dan gewenst.

Bestemmingsplan en planologie

Het object is gelegen binnen het bestemmingsplan **Centrum** van de gemeente Midden-Groningen. Binnen deze bestemming zijn onder meer toegestaan:

- wonen
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd gebruik

Het bestemmingsplan is vastgesteld en geheel onherroepelijk in werking. Wonen boven de commerciële plint is planologisch toegestaan en passend binnen het geldende regime.

Omgevingsvergunning

Voor het object is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van **vier zelfstandige appartementen** op de bovengelegen verdiepingen.

- Vergunning verleend op: 29 januari 2025
- Aantal bezwaren: drie
- Alle bezwaren ongegrond verklaard
- Besluit op bezwaar d.d. 25 juli 2025
- Gemeente heeft het advies van de commissie volledig gevolgd
- Geen wijziging van het rechtsgevolg

De vergunning is juridisch definitief en onherroepelijk. Er is geen sprake van schorsende werking. De ontwikkeling is direct uitvoerbaar.

Woningontwikkeling

De vergunde appartementen hebben de volgende gebruiksoppervlakten:

- Meint Veningastraat 14-A circa 113,55 m²
- Meint Veningastraat 14-B circa 78,74 m²
- Meint Veningastraat 14-C circa 63,16 m²
- Meint Veningastraat 14-D circa 57,17 m²

Alle appartementen beschikken over een eigen buitenruimte.

Voor de ontwikkeling zijn volledige bouwkundige tekeningen vervaardigd en is een BIM-model beschikbaar. De werkzaamheden ten behoeve van het grootste appartement zijn reeds deels aangevangen.

De splitsingsakte dient nog definitief te worden vastgesteld.

Technische voorbereiding en duurzaamheid

Het object is volledig gasloos uitgevoerd. Op technisch niveau is reeds aanzienlijk vooruitgelopen op de verdere woningrealisatie:

- Zware elektrische aansluiting aanwezig
 - Kan door koper worden gesplitst of verdeeld via tussenmeters
- Leidingen voor elektra, water inclusief verzwaarde leiding en riolering:
 - Reeds aangebracht in het plafond van de toekomstige appartementen
 - Gelegen circa 30 cm vóór de positie van de toekomstige voordeuren in de gemeenschappelijke gang
- Energielabel begane grond: A++

Voor de verbouwings- en realisatiefase is nog geen aanspraak gemaakt op eventuele subsidies. Eventuele subsidiemogelijkheden komen volledig ten goede aan koper.

Een deel van het dak is aan vernieuwing toe.

Eventuele mijnbouwschade is in het verleden afgehandeld via een maatwerkoplossing.

Asbest

Aan verkoper is geen asbest bekend. Gezien het bouwjaar van het pand en de uitgevoerde verbouwingen kan de aanwezigheid van asbest niet volledig worden uitgesloten. In de koopovereenkomst zal een gebruikelijke asbestclausule worden opgenomen.

Afspraken met burens

Met aangrenzende eigenaren zijn afspraken gemaakt over onder meer:

- privacyvoorzieningen
- niet-doorkijkende ramen
- vaste, niet te openen lichtkoepels
- gebruik van nooduitgangen
- balkonafscheidings
- schuttinghoogtes en groenvoorzieningen

Deze afspraken zijn vastgelegd in een document en vormen de basis waarop bezwaren tegen de vergunning zijn ingetrokken. De intentie is om deze afspraken notarieel vast te leggen, zodat zij ook gelden voor toekomstige eigenaren, bewoners en beheerders, onder meer via erfdiensbaarheid.

Commerciële plint en huurpositie

De commerciële begane grond bestaat uit circa 400 m² winkelruimte en circa 130 m² opslagruimte, beide b.v.o.

Na overdracht wordt de ruimte verhuurd aan:

- Huurder: Floris Fietsen B.V.
- Type huurovereenkomst: ROZ-model winkelruimte (7:290 BW)
- Huurprijs: € 45.000 per jaar exclusief btw
- Huurbetaling: € 3.750 per maand exclusief btw
- Huurtermijn: 2 jaar, gevolgd door 3 jaar en aansluitend telkens 5 jaar
- Indexering: CPI
- Verhuurvorm: casco-plus
- Zekerheid: bankgarantie / waarborgsom € 10.000

Deze huurpositie voorziet in een directe en stabiele kasstroom.

Parkeren en voorzieningen

De parkeernorm wordt ruimschoots gehaald op basis van de voormalige winkelbestemming. Aan de overzijde van het pand is een ondergrondse afvalcontainer gesitueerd.

Het object is gelegen in het centrumgebied van Hoogezand en beschikt over een goede bereikbaarheid en voorzieningenstructuur.

Financiële uitgangspunten woningverkoop

Voor de vergunde appartementen is door verkoper de volgende verkoopprognose gehanteerd:

- Appartement ca. 113,55 m²: € 445.000
- Appartement ca. 78,74 m²: € 312.500
- Appartement ca. 63,16 m²: € 260.000
- Appartement ca. 57,17 m²: € 235.000

Totale prognose verkoopopbrengst appartementen: **€ 1.252.500**

Verkoopcondities

Vraagprijs: **€ 1.250.000 kosten koper**

Verkoop geschiedt op basis van Model Koopovereenkomst Commercieel Vastgoed 2023

Er is een uitgebreide digitale dataroom beschikbaar met alle relevante documentatie

Dit object is uitermate geschikt voor beleggers en ontwikkelaars die op zoek zijn naar een juridisch afgedekte woningontwikkeling met directe kasstroom, beperkte resterende ontwikkelrisico's en een duidelijke exitstrategie via afzonderlijke woningverkoop.

De vermelde informatie is van algemene aard. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.







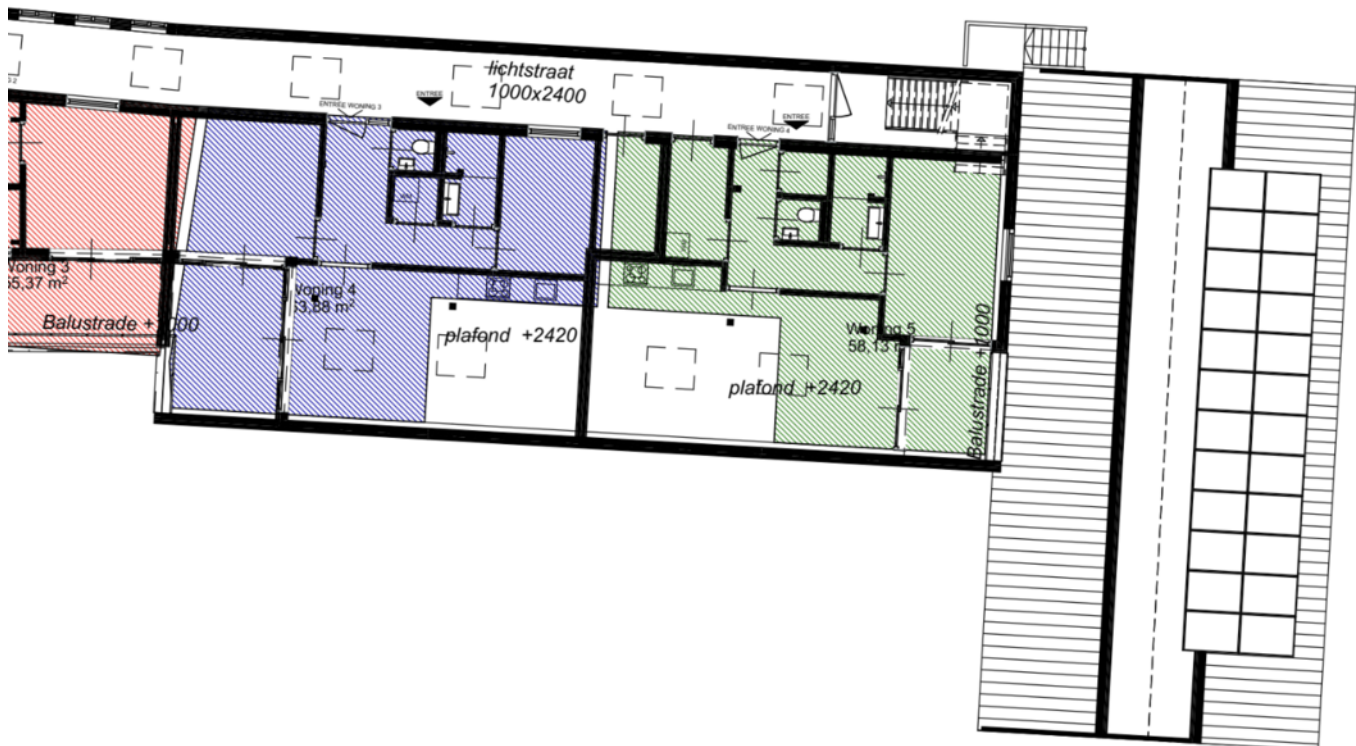
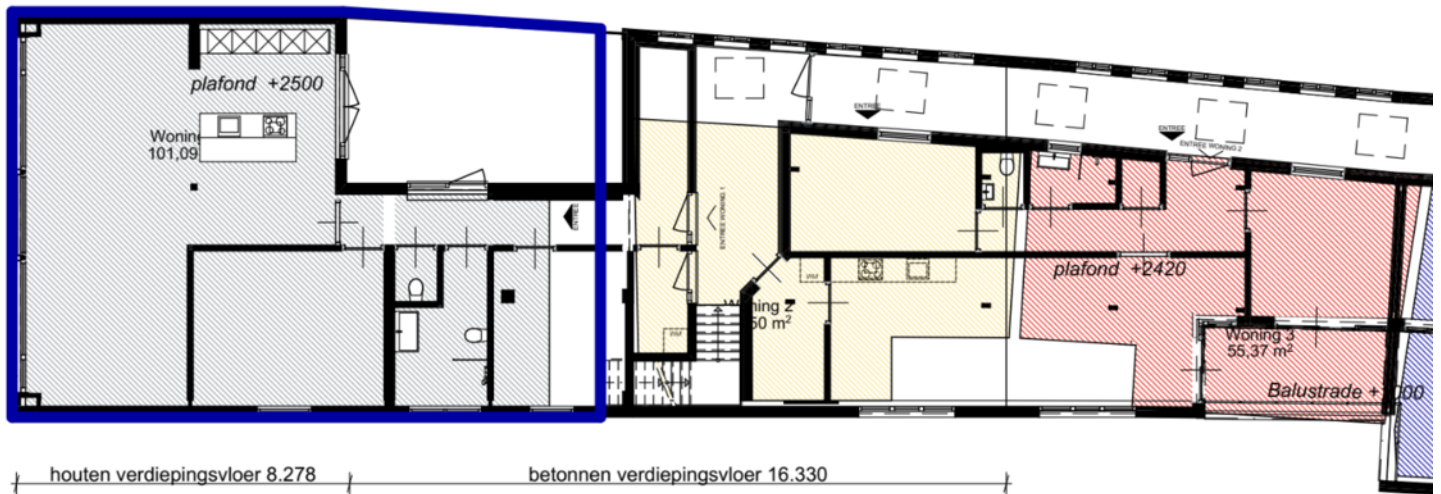




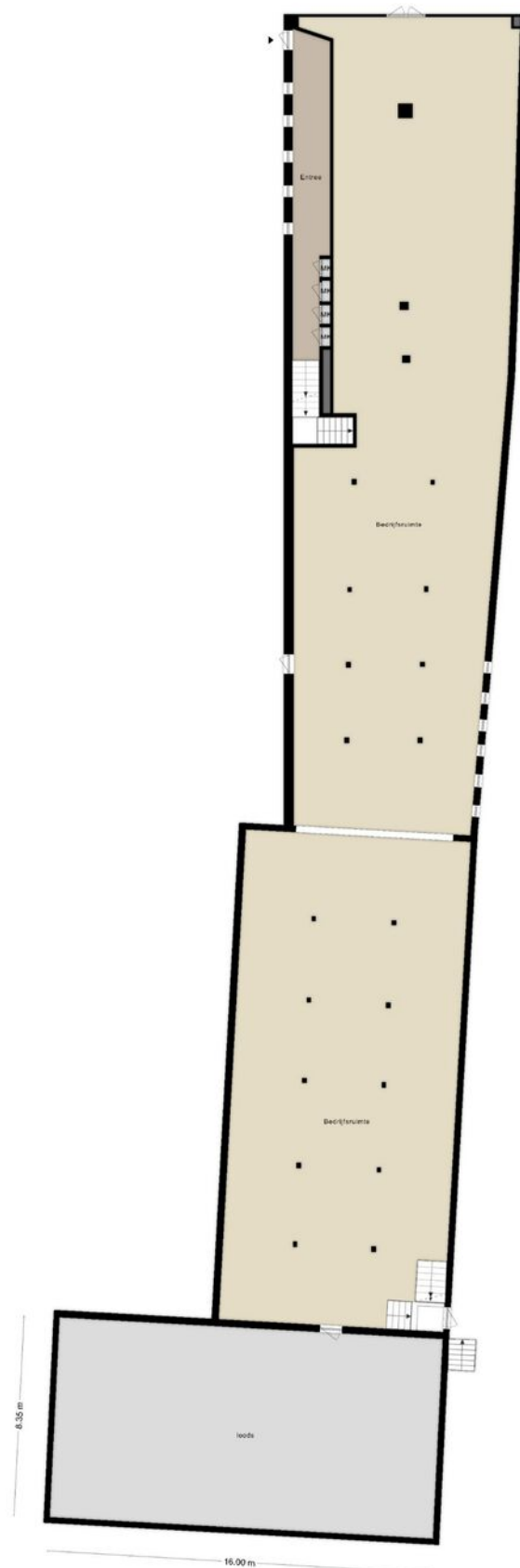








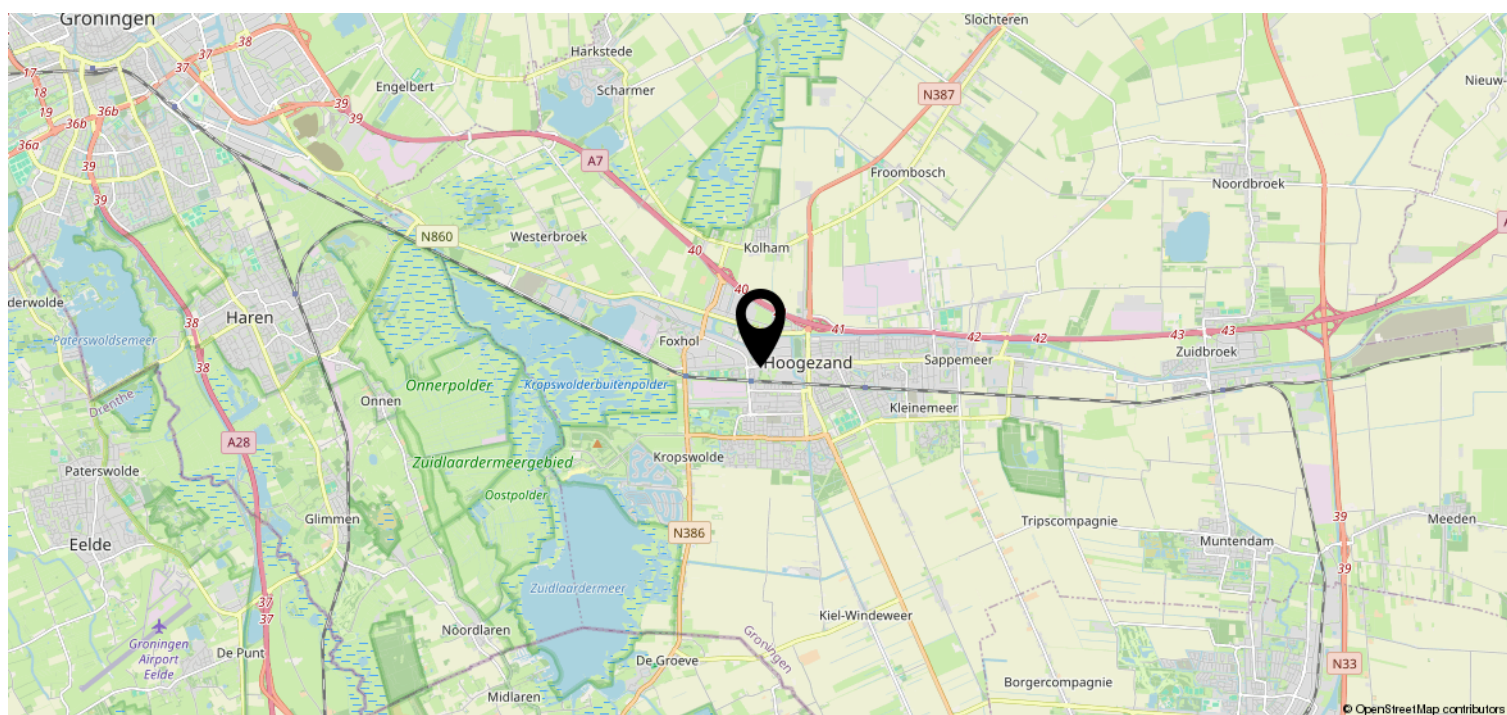
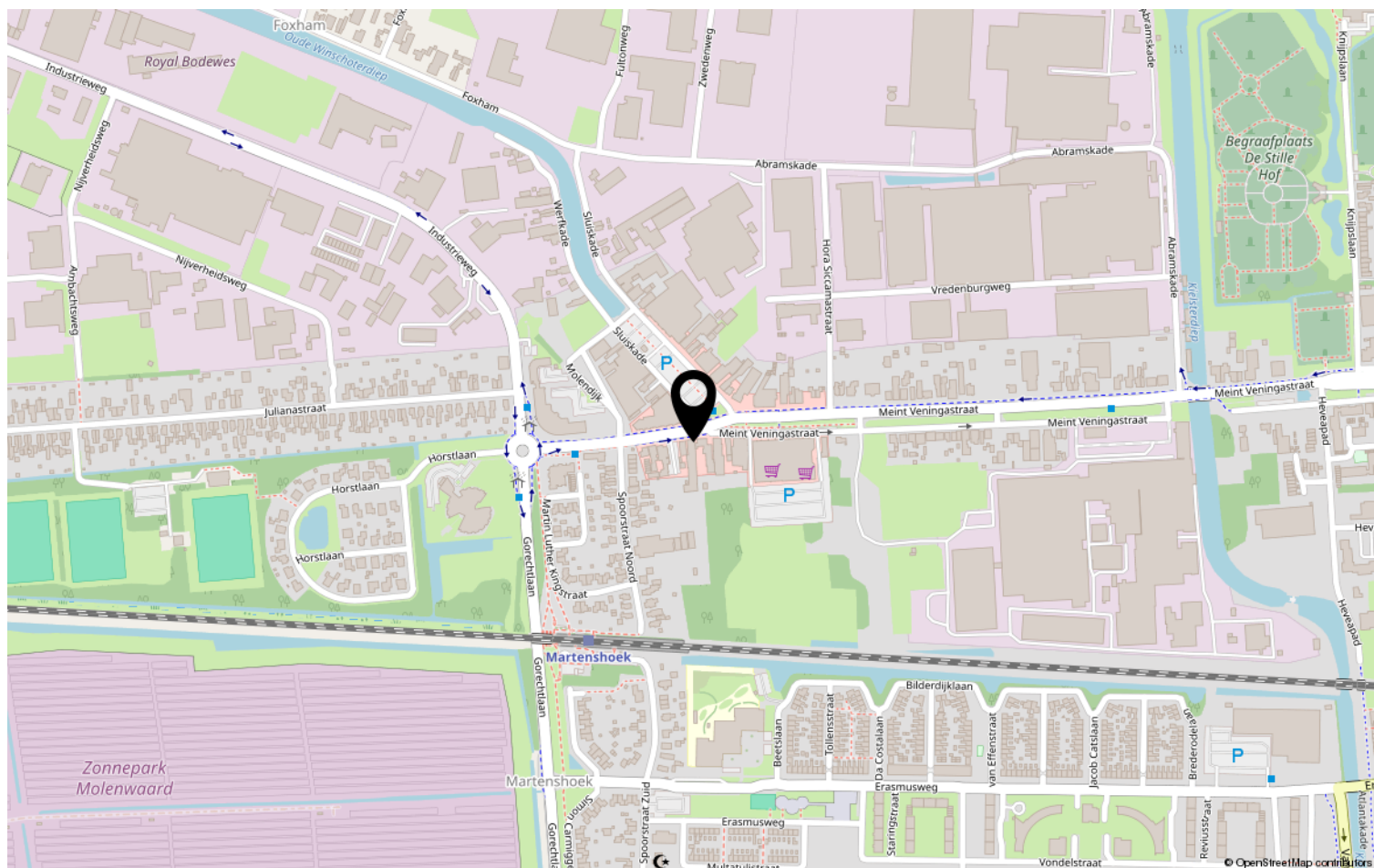
Plattegrond



Plattegrond



Locatie op de kaart



Heeft u interesse?

Neem contact met ons op voor toegang tot de Dataroom betreffende dit object:
info@jaymar.nl



Hoofdweg 150
9341 BM Veenhuizen

085-4015228 | info@jaymar.nl
jaymar.nl