

Informatie Memorandum

HEERENSTRAAT 9 -11 en PAKHUISSTRAAT 5
'S-HEERENHOEK





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**

Molenwater 97
4331 SG Middelburg

(0118) 620 062
bedrijfsmakelaars@sinke.nl

Sinke Komejan
Bedrijfsmakelaars
specialisten in
zakelijk vastgoed



Sinke Komejan
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS



In het kort:

- Winkelpand met ruime bovenwoning / Heerenstraat 9-11 4453 AA en Pakhuisstraat 5 4453 CH
- Optioneel garage-loods / Pakhuisstraat 6-8 4453 CH
- Prijs op aanvraag
- Oppervlakte winkel begane grond ca. 462 m2 VVO
- Oppervlakte bovenwoning ca. 181 m2 GBO
- Oppervlakte garage/loods ca. 211 m2 BVO
- Perceel 535 m2 (winkel/woningen) en 316 m2 (garage/loods)

Omschrijving

Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars mag namens zijn opdrachtgever dit woon/winkelpand in 's-Heerenhoek te koop aanbieden.

In het centrum van het gezellige dorp 's-Heerenhoek staat dit ruime en veelzijdige woon-/winkelpand te koop. Op de begane grond bevindt zich een winkelruimte van ca. 462 m², terwijl de bovenwoning een woonoppervlak heeft van ongeveer 181 m² en beschikt over een royaal dakterras van circa 50 m². Daarnaast is er optioneel een garage/loods van ca. 211 m² aan de achterzijde van het pand beschikbaar, wat extra mogelijkheden biedt.

Het pand is voorheen gebruikt als woonwinkel, het bedrijf is echter beëindigd, terwijl de eigenaren nog steeds in de bovenwoning wonen. Het geheel is goed onderhouden en volledig gemoderniseerd, waardoor het direct klaar is voor gebruik. Het pand leent zich uitstekend om op de begane grond een eigen winkel of bedrijf te starten en daarboven te wonen, maar er zijn ook kansen om het geheel op te splitsen in meerdere wooneenheden, zoals twee woningen of meer. Over de toekomstmogelijkheden zijn al gesprekken gevoerd met de gemeente.

Bezichtigingen:

Bezichtigingen vinden plaats op afspraak, voor het plannen van een afspraak kan contact opgenomen worden met ons kantoor Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars, email bedrijfsmakelaars@sinke.nl of telefoon 0118-620062.

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.

Oppervlaktes:

Winkel : ca. 462 m² VVO
 Woning 1e verdieping : ca. 144 m² GBO
 Woning 2e verdieping : ca. 37 m² GBO
 Woning dakterras : ca. 50 m²

Garage/loods begane grond : ca. 211 m² BVO
 Garage/loods zolder : ca. 119 m² BVO

De vierkante meters zijn bepaald aan de hand van een meting ter plaatse. Er is geen meetcertificaat aanwezig. De vierkante meters zijn indicatief en hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Bouwjaar:

Woning/winkel : 1950
 Garage/loods : 2003

Indeling:

Aan de voorzijde van het pand bevinden zich twee separate entrees: één voor de winkelruimte en één voor de bovenliggende woning.

De winkelruimte bestaat aan de voorzijde een grote open ruimte. Centraal in deze ruimte is een klein kantoor gesitueerd, voorzien van een toilet. De meterkast ten behoeve van het gehele pand bevindt zich eveneens aan de voorzijde. Aan de achterzijde van de begane grond bevindt zich een kleinschalige werkplaats met een kleine zolderruimte. Het overige deel aan de achterzijde is voorheen in gebruik geweest als kantine en beschikt over dubbele openslaande deuren naar buiten en een keukenblok. De woning is via een eigen opgang aan de voorzijde bereikbaar. Op de eerste verdieping komt men binnen in een hal met toegang tot het toilet, een bijkeuken en de woonkamer met open keuken. De woonkamer beschikt over dubbele openslaande deuren naar een royaal dakterras. Aangrenzend bevindt zich de badkamer, uitgerust met een ligbad, douche, wastafel en tweede toilet. De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers. Op de zolderverdieping bevinden zich een vierde slaapkamer en een ruime overloop.

Aan de Pakhuisstraat is een garage/loods gelegen, die op de begane grond bestaat uit één grote ruimte met overheaddeur. De zolderverdieping is bereikbaar via een interne lift. Aan de achterzijde is er toegang tot de tuin.

Energie label(s):

Woning : in aanvraag
 Winkel : in aanvraag

Omschrijving

Installaties en voorzieningen:

De winkelruimte wordt verwarmd middels een Nefit cv-ketel in combinatie met radiatoren en beschikt over mechanische ventilatie. In de keuken is een close-in boiler aanwezig. Daarnaast is de winkel voorzien van een alarminstallatie, camerasysteem, brandslanghaspels en noodverlichtingsaanduiding. De bovenwoning beschikt over een Nefit combiketel met verwarming via radiatoren. Mechanische ventilatie is aanwezig in de badkamer, het toilet en de keuken. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing. Elektrische zonwering is aanwezig. De keuken is luxe uitgevoerd en onder andere uitgerust met een inductiekookplaat, stoomoven, combimagnetron, vriezer, koelkast, Quooker, inbouwafzuigkap en diverse opbergkasten. Het pand beschikt daarnaast over 33 zonnepanelen (geplaatst in 2021). De dakbedekking is in 2020 volledig vernieuwd en bestaat deels uit EPDM (onder het dakterras) en deels uit bitumen.

Bodem informatie:

In 1999 heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Volgens het Bodemloket geven de resultaten van dit (historische) onderzoek aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie afdoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.

Kenmerken overeenkomst:

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

Voorbehouden verkoper:

Verkoop geschiedt onder voorbehoud van definitieve goedkeuring eigenaar.

Koopovereenkomst:

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

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 het tekenen van de koopovereenkomst.

Fiscaal:

Op dit moment bedraagt het tarief voor zakelijke transacties, zoals de aankoop van bedrijfspanden en beleggingsobjecten 10,4%. Het wonen tarief is 2%. Deze belasting komt volledig voor rekening van de koper.

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.



Sinke Komejan
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS





Locatie
's-Heerenhoek

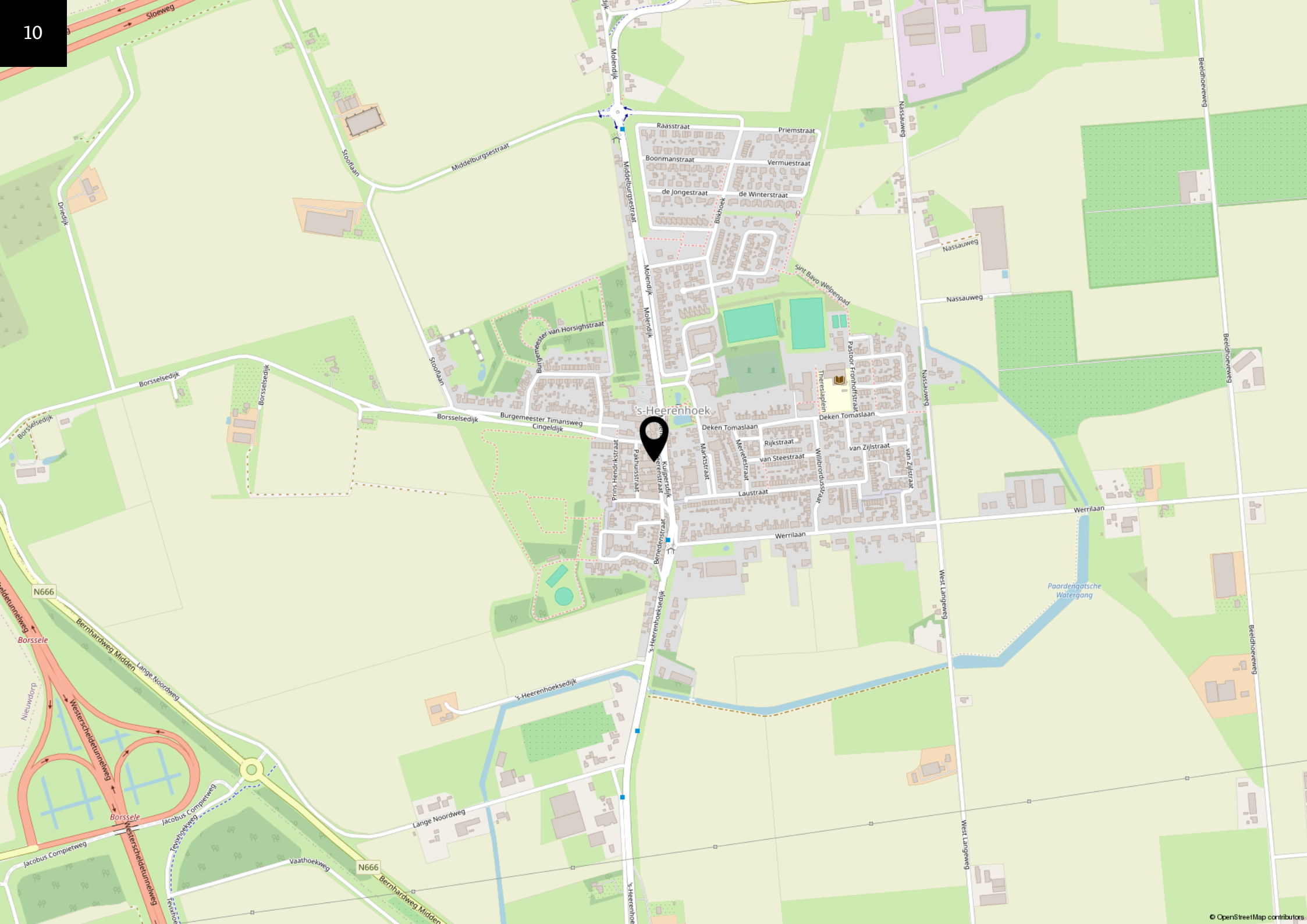
Locatie

Het object is gelegen in het hart van 's-Heerenhoek, een gemoedelijk en goed bereikbaar dorp in de gemeente Borsele. 's-Heerenhoek kenmerkt zich door een rustige, dorpse sfeer met een hechte gemeenschap en een mix van karakteristieke en moderne bebouwing. In het centrum zijn diverse basisvoorzieningen aanwezig, waaronder een basisschool, huisartsenpraktijk en horecagelegenheden.

De centrale ligging van het dorp, tussen Goes en Middelburg, zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid. Via de nabijgelegen N254 en A58 zijn zowel de steden als de rest van Zeeland eenvoudig te bereiken. Ook het bedrijventerrein Vlissingen-Oost en de havengebieden liggen op korte afstand, wat de locatie tevens aantrekkelijk maakt voor ondernemers.

De ligging in een woonomgeving met een dorps karakter, gecombineerd met voldoende parkeergelegenheid en een centrale positie binnen het dorp, maakt deze locatie bijzonder geschikt voor een combinatie van wonen en werken of herontwikkeling naar wonen.











Sinke Komejan
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS













Omgevingsplan

Het object valt binnen het bestemmingsplan 'Kern 's-Heerenhoek'. De bestemming is 'Detailhandel' met de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Het bestemmingsplan is onherroepelijk vastgesteld op 23 februari 2012.

Deze gronden zijn bestemd voor:

- detailhandelsbedrijven;
- het wonen ten dienste van het detailhandelsbedrijf.

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.

De huidige eigenaar heeft reeds overleg gevoerd met de gemeente Borsele omtrent de toekomstmogelijkheden van het verkochte. Op basis daarvan zijn meerdere bestemmingsopties verkend. Herontwikkeling naar (meerdere) woningen behoort tot de mogelijkheden en sluit aan bij de huidige woonbehoefte in de kern, wat bestuurlijk wordt ondersteund. Hierbij gelden wel randvoorwaarden op het gebied van onder andere daglichttoetreding, buitenruimte en bouwkundige kwaliteit. Ook gebruik als zelfstandige kantoorruimte is toegestaan, mits het een enkelvoudige kantoorfunctie betreft.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Borsele
 Sectie: Ac
 Nummer: 133, 149, 839









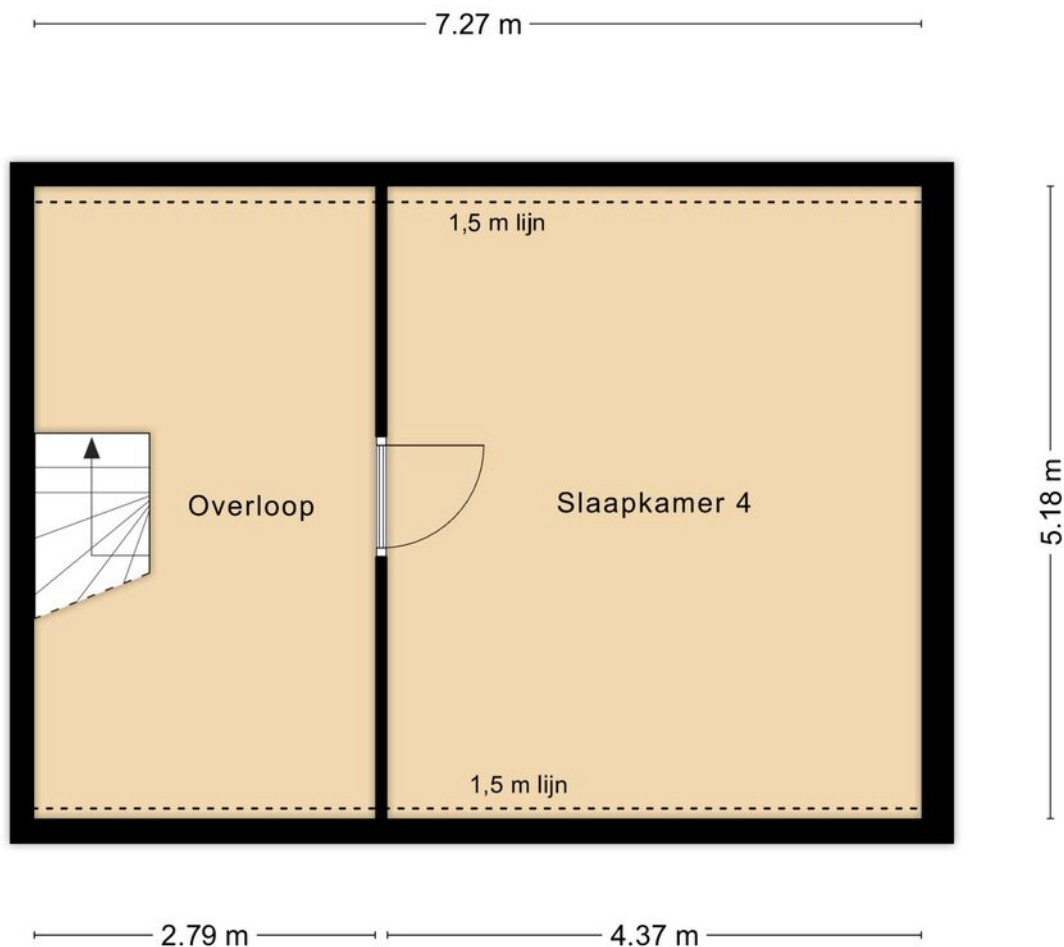




Plattegrond

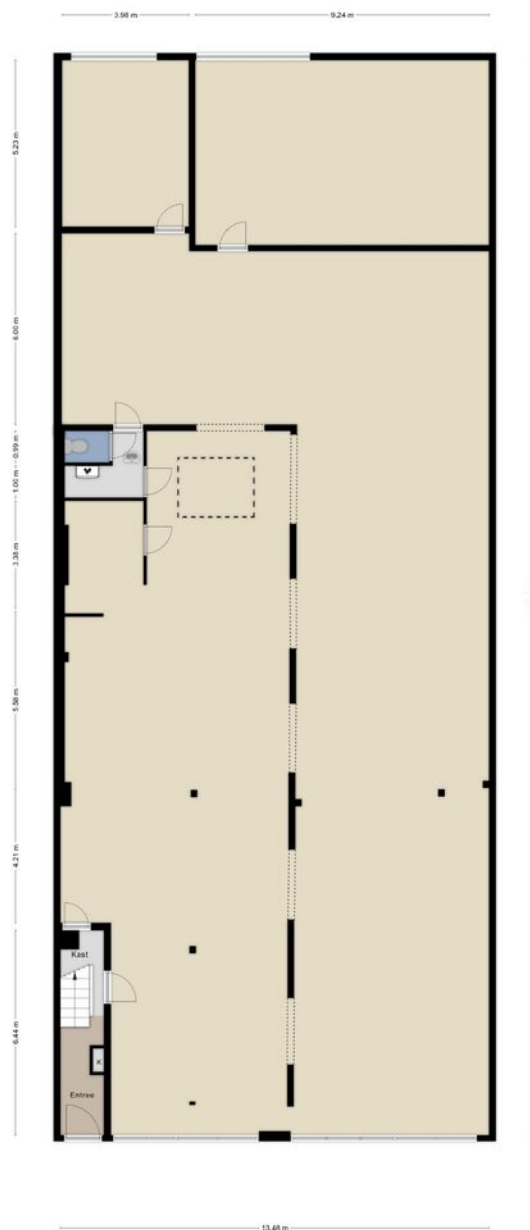


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond





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.