

Informatie Memorandum

MOLENWEG 25 | NIEUW- EN SINT JOOSLAND





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

Inhoudsopgave

Inleiding

Voorwoord

5

Belangrijke kenmerken

In het kort

6

Informatie

Over de onroerende zaak

8

Locatie

Nieuw- en Sint Joosland

10

Omgevingsplan

Nieuwland Kom

24

Kadastrale informatie

Kaart

25

Plattegronden

Begane grond

26





Voorwoord

Voor u ligt het Investment Memorandum met daarin de kerninformatie over het onroerend goed aan de Molenweg 25 te Nieuw- En Sint Joosland.

Namens onze opdrachtgever biedt Sinke Komejan Bedrijfsmakelaar u dit vrijstaand woonhuis met theater te koop aan. Wij brengen deze interessante propositie graag onder uw aandacht.

In dit memorandum treft u de relevante gegevens aan die nodig zijn om een goed beeld van het object en de verkoopvoorwaarden te krijgen.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'V. Hengst'.

Rick Hengst
Vestigingsmanager
Bedrijfsonroerend goed

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





In het kort:

- Molenweg 25 en 25 A, 4339 AA Nieuw- en Sint Joosland
- Vrijstaande woning met theater
- Vraagprijs € 999.000,- k.k.
- Oppervlakte woongedeelte 294 m2 GBO
- Oppervlakte theater 312 m2 VVO
- Percelen tezamen groot 3.995 m2
- Bouwjaar 1923



Omschrijving

Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars mag namens haar opdrachtgever een vrijstaand woonhuis met theater te koop aanbieden.

Op een prachtige, groene locatie in Nieuw-en Sint Joosland (gemeente Middelburg) bieden wij dit bijzondere object aan: een ruime bedrijfswoning gecombineerd met een volledig functionerend theater. De huidige eigenaren exploiteren het theater zelf, maar vanwege hun verhuisplannen (theater voortzetten op andere locatie) komt het geheel nu beschikbaar voor verkoop.

Het totale object omvat ca. 606 m2 vloeroppervlakte en staat op een royaal perceel van 3.995 m2. De bestemming is momenteel 'Cultuur en ontspanning' en 'Maatschappelijk', gecombineerd met een bedrijfswoningbestemming. De gemeente Middelburg heeft inmiddels een positief besluit afgegeven voor gebruik als permanente woning. Er zijn diverse mogelijkheden voor herontwikkeling, zoals:

- Het geheel omvormen tot één royaal woonhuis.
- Het creëren van twee zelfstandige woningen, waarbij het theater wordt verbouwd (hierbij dient wel extra buitenruimte te worden gerealiseerd).

De ligging is bijzonder prettig: in een rustige, doodlopende straat met zowel aan de voor- als achterzijde vrij uitzicht over het groen en aangrenzende agrarische gronden. Dit zorgt voor veel privacy en een heerlijk vrij gevoel. De fraai aangelegde tuin rondom het perceel versterkt dit gevoel van rust en ruimte. De opstallen zijn door de huidige eigenaren uitstekend onderhouden, waardoor dit een instapklaar en veelzijdig object is met volop mogelijkheden.

Oppervlaktes:

Woongedeelte : ca. 249 m2 (begane grond) en ca. 45 m2 (1e verdieping) GBO

Theater : ca. 312 m2 VVO

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.

Energielabels:

Woning : energielabel C, geldig t/m 16 juli 2034.

Theater : in aanvraag

Indeling:

Theater

Aan de voorzijde bevindt zich een serre met uitzicht op een koivijver. Via de entree komt u in de hal met kassaloket en meterkast. Aansluitend een gang met toegang tot de toiletgroepen. Vanuit de gang bereikt u het bar-/horecagedeelte met naastgelegen afwaskeuken. De theaterzaal ligt centraal en b

Woonhuis

Het woonhuis heeft een eigen entree met separate voordeur en meterkast. Vanuit de bijkeuken met toilet komt u in de royale woon-/eetkamer, waar een trap toegang biedt tot de eerste verdieping. Vanuit de woonkamer loopt u door naar een hal met drie (werk)kamers.

Op de verdieping bevindt zich een ruime slaapkamer met eigen badkamer en daarnaast een grote opbergruimte.

Tuin

De fraai aangelegde tuin is omgeven door groen en beschikt over een mooi terras. In de tuin staan diverse bijgebouwen, waaronder een schuurtje en een wagenschuur. Daarnaast is er een bestaande fundering/vloer aanwezig waarop nog een extra gebouw gerealiseerd zou kunnen worden.

Installaties en voorzieningen:

Verwarming woonhuis:

- Vloerverwarming door het hele huis, aangesloten op de cv-ketel.
- Convectorput aanwezig.
- Benedenverdieping voorzien van Low-H2O radiatoren.
- Bovenverdieping voorzien van twee radiatoren.

Verwarming theater en serre:

- Vloerverwarming in zowel de serre als het theatergedeelte.
- Daarnaast radiatoren aanwezig.

Ventilatie:

- Mechanische ventilatie voor toilet en badkamer.
- Theater voorzien van mechanische afzuiging met zowel aan- als afvoer.

Warmwatervoorziening:

Drie cv-ketels:

- 1x voor het woonhuis (Remeha, bouwjaar 2019)
- 2x voor het theatergedeelte (Atag, bouwjaar 2003)

Overige installaties:

- Rookmelders aanwezig.
- Ledverlichting toegepast.
- Gashaard aanwezig.
- Vijverpompinstallatie gekoppeld aan de cv-ketel.

Isolatie en beglazing:

- Woonhuis voorzien van kunststof en houten kozijnen met grotendeels dubbel glas.
- Theatergedeelte overwegend voorzien van enkel glas met voorzetluiken.
- Daken en vloeren geïsoleerd, inclusief de zaal en serre.

Dakbedekking:

- Plat dak van het woonhuis vernieuwd in 1998.

Twee meterkasten:

- 1x voor het woonhuis (gas, water en elektra, 3x25 ampère)
- 1x voor het theatergedeelte (gas, water en elektra, 3x63 ampère)

Overig:

Woon/eetkamer en keuken zijn volledig vernieuwd, inclusief pui, circa 3 jaar geleden.

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%. 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.



Nieuw- en Sint Joosland
Gemeente Middelburg

Locatie

Landelijk wonen met de stad binnen handbereik

Nieuw- en Sint Joosland is een karakteristiek dorp op het Zeeuwse Walcheren, gelegen op korte afstand van Middelburg en Vlissingen. Hier geniet u van het beste van twee werelden: de rust en ruimte van het platteland én de voorzieningen van de stad binnen tien autominuten.

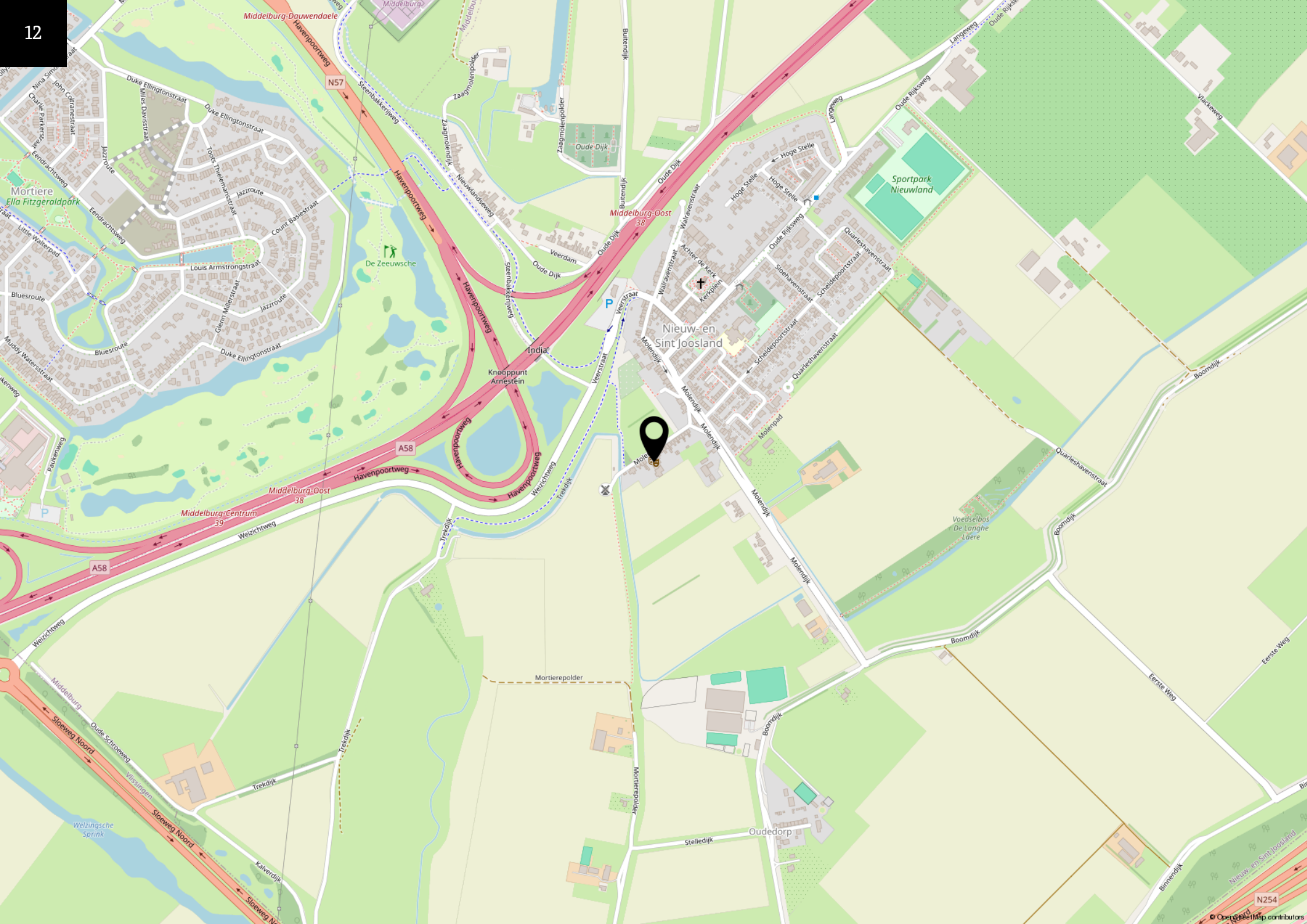
Het dorp telt circa 1.400 inwoners en kent een hechte, actieve dorpsgemeenschap. Voor de dagelijkse voorzieningen kunt u terecht in het dorp zelf, met onder andere een basisschool, dorpshuis, sportverenigingen en horeca. Grotere winkels, scholen en zorgvoorzieningen zijn gemakkelijk bereikbaar in Middelburg of Vlissingen.

Nieuw- en Sint Joosland ligt aan de rand van het natuurgebied de Sloegebiedpolder, een geliefd gebied voor wandelaars, fietsers en vogelspotters. Ook de nabijheid van het Veerse Meer en de Zeeuwse stranden maakt het dorp aantrekkelijk voor liefhebbers van natuur en recreatie.

Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A58 zijn steden als Goes, Bergen op Zoom en Breda snel bereikbaar. Ook het haven- en industriegebied van Vlissingen-Oost ligt om de hoek, wat Nieuw- en Sint Joosland interessant maakt voor ondernemers en forenzen.

Kortom: of u nu zoekt naar een rustige woonomgeving, een strategische zakelijke locatie of een combinatie van beide – Nieuw- en Sint Joosland heeft het te bieden.









Sinke Komejan
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS









Sinke Komejan
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS

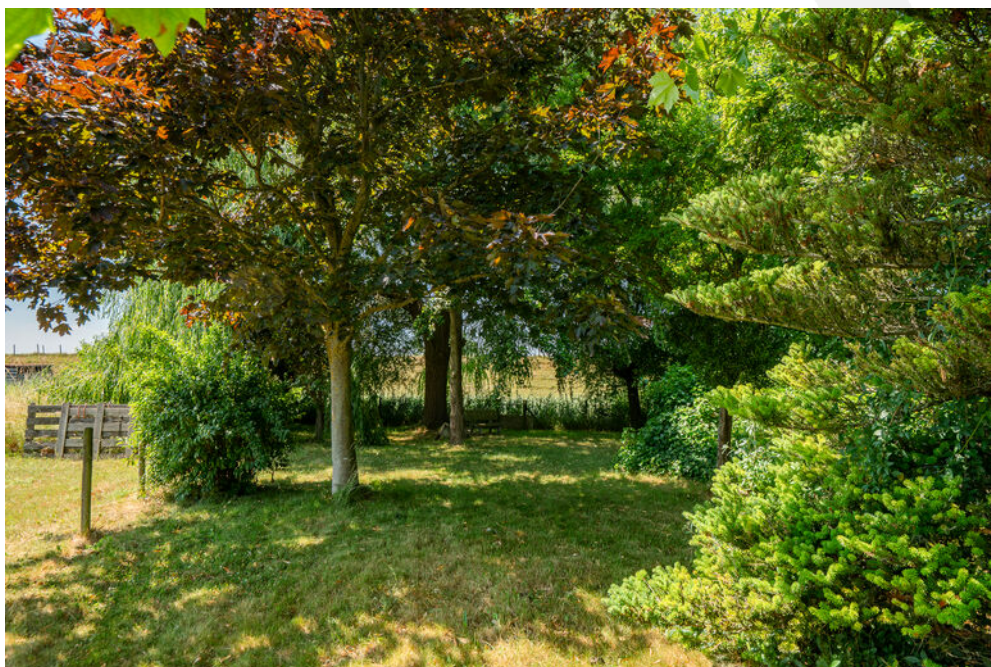




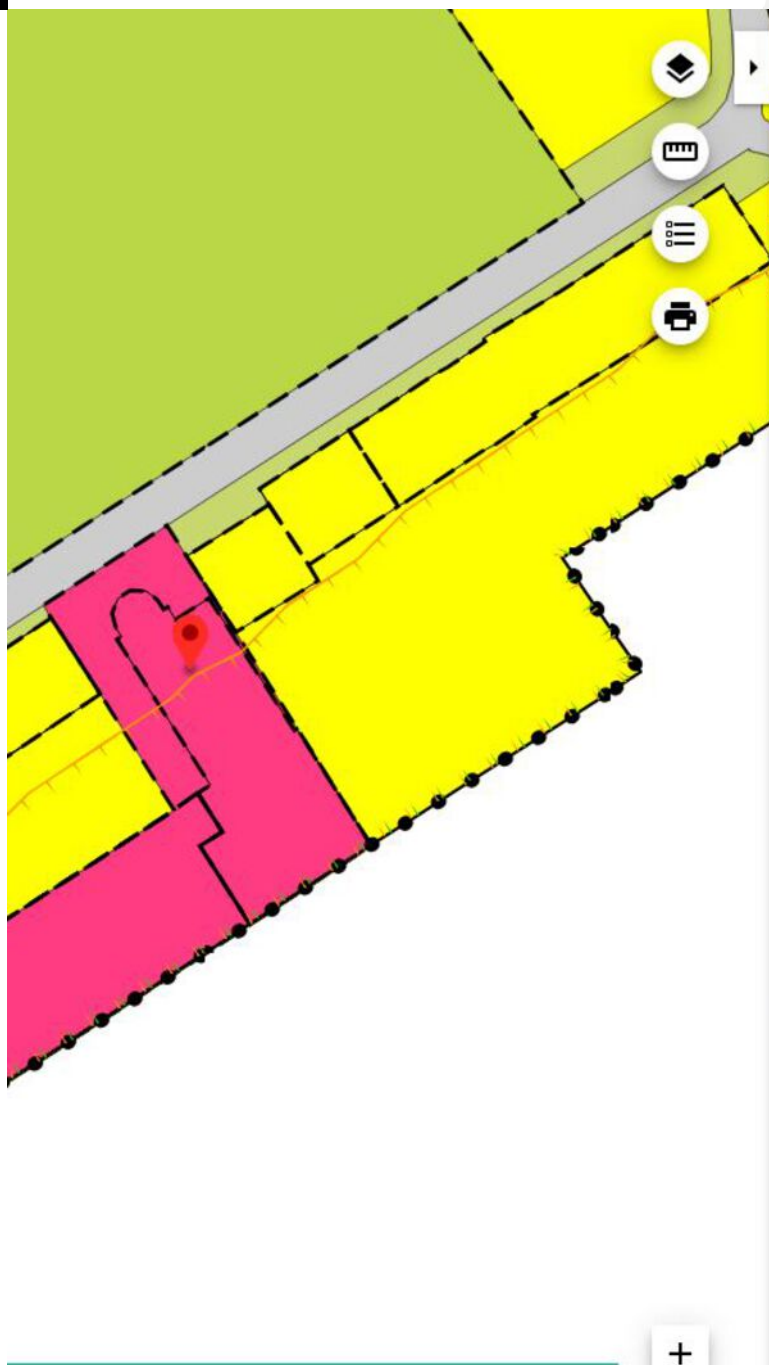












Nieuwland Kom

Middelburg
bestemmingsplan
onherroepelijk (2011-01-21)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

 34737, 389279

 **Enkelbestemming**
Cultuur en ontspanning

 Bouwvlak

 **Functieaanduiding**
specifieke vorm van maatschappelijk
- 6

 **Maatvoering**

- maximum bouwhoogte: 10 m
- maximum goothoogte: 6 m

 **Gebiedsaanduiding**
vrijwaringszone - molenbiotoop

Omgevingsplan

Het object valt binnen het bestemmingsplan 'Nieuwland Kom'. De bestemming is 'Cultuur en ontspanning'. Het bestemmingsplan is onherroepelijk vastgesteld op 21-01-2011.

De voor Cultuur en Ontspanning aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Bedrijfswoningen.
- Voor openbare dienstverlening, onderwijs, verenigingsleven, gezondheidszorg en bibliotheken op de locatie van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-6'.
- Een theater, bioscoop, concertzaal en concertpodium met bijbehorende horeca van maximaal categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten.

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 gegevens

Gemeente: Middelburg

Sectie: X

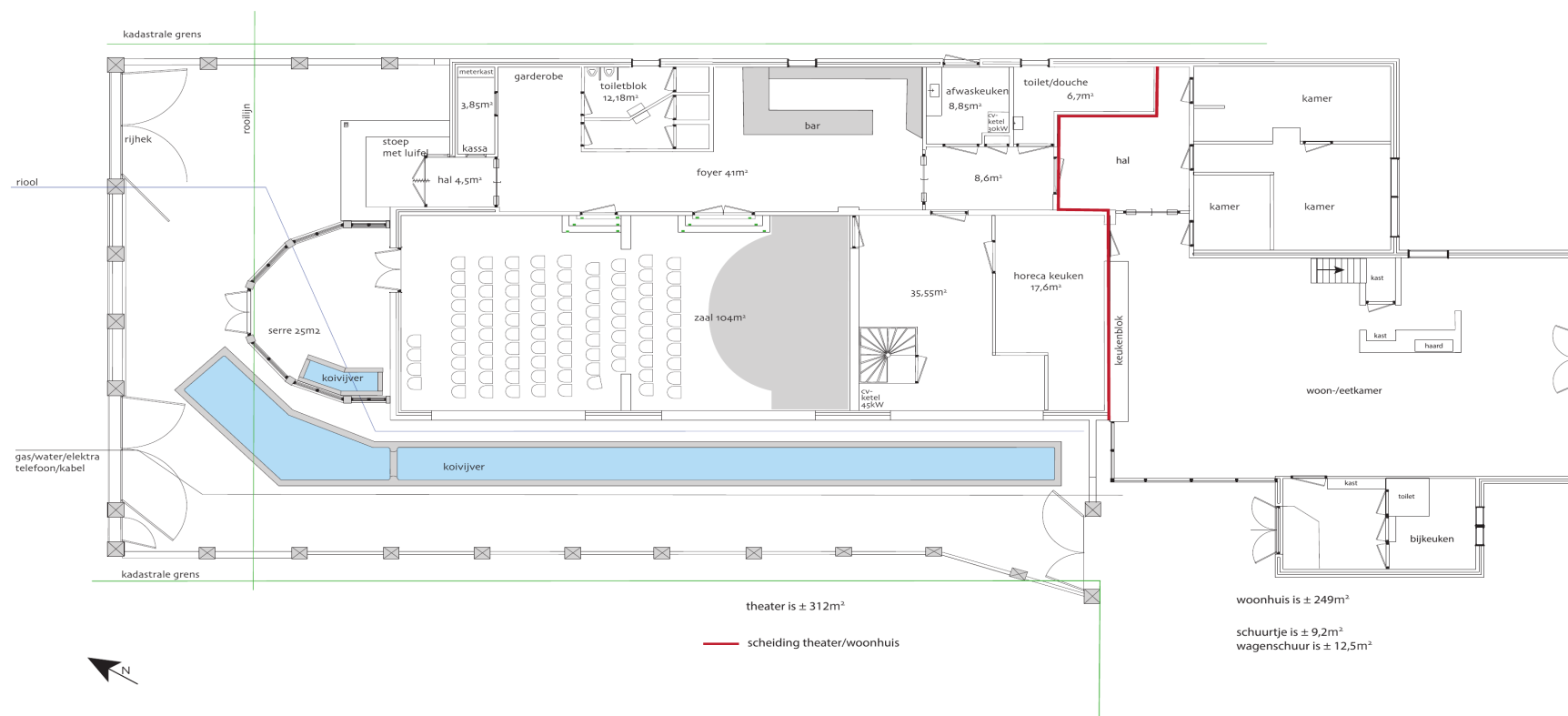
Nummers:	2556
	2557
	3203
	3204

Grootte resp.: 635 m2
1885 m2
565 m2
910 m2

Totaal: 3.995 m2



Plattegrond



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.