

TEKOOP



KOOISTRA ♦ FEENSTRA
bedrijfsmakelaars

HORASICCAMASINGEL 202 GRONINGEN





INHOUD

1. Key facts
2. Informatie
3. Kadastraal
4. Bestemming
5. Foto's
6. Plattegrond(en)
7. Locatie
8. Overige informatie
9. Contact

KEY FACTS



Kerkgebouw



Totaal ca. 1.190 m² VVO



In overleg beschikbaar



Gemeentelijk Monument



€ 426.000,- k.k.



INFORMATIE

Aan de zuidkant van de stad Groningen bevindt zich de San Salvatorkerk, een rooms-katholieke kerk gelegen op de grens van de wijken Helpman en De Weijert. De kerk, ontworpen door Architect Ir. C., heeft een totale oppervlakte van ca. 1.190 m². In het ontwerp van de kerk werd geïnspireerd op de traditionele indeling van een kerk, namelijk met een hoog middenschip en zijbeuken aan de weersijden. De bouw is uiteindelijk in twee fasen uitgevoerd tussen 1951 en 1962.

Object

Hora Siccamasingel 202 (9721 HW) Groningen

Soort

Kerkgebouw

Locatie

Het object is gelegen op de hoek van de Van Iddekingeweg en de Hora Siccamasingel, aan de zuidkant van de stad Groningen en op de grens van de wijken Helpman en De Weijert. De omgeving bestaat met name uit woningen.

Parkeren

Het object beschikt over een eigen parkeerterrein gelegen aan de zijkant van het gebouw. Tevens kan er geparkeerd worden aan de openbare weg (betaald parkeren).

Bereikbaarheid

Zowel per auto, met het openbaar vervoer als met de fiets is het object goed bereikbaar door de ligging ten opzichte van diverse uitvalwegen, waaronder de ringweg en de A28 (Groningen-Utrecht).

Monument

Het object betreft een Gemeentelijk Monument.





INFORMATIE

Opleveringsniveau

Het object wordt opgeleverd in de huidige staat ("as-is, where-is"). De in het kerkgebouw aanwezige inventaris en liturgische voorwerpen zijn niet inbegrepen in de koop met uitzondering van:

- De biechtstoelen
- Gevelschildering
- Sacristiebel
- Lavabo's
- Orgel
- Gedenksteen

Energielabel

Niet aanwezig, het object is niet labelplichtig aangezien het een gemeentelijk monument betreft.

Oppervlakte

Het object is totaal groot circa 1.190 m² vvo en is als volgt verdeeld:

Type	Oppervlakte
Begane grond	ca. 1.065 m ² vvo
Eerste verdieping	ca. 125 m ² vvo
Totaal	ca. 1.190 m² vvo

Aanvaarding

In overleg

Taxatiewaarde

€ 426.000,- k.k.

KADASTRAAL

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Helpman	M	9422	2.207 m ²



Aantekeningen

- Gedoogplicht archeologisch onderzoek, Erfgoedwet
- Besluit monument, Gemeentewet
- Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing

Bouwjaar

ca. 1951 en 1962

Bijzonderheden

- Het kerkgebouw wordt in deze fase uitsluitend aangeboden voor voortzetting van kerkelijk gebruik en herbestemming door een andere erkende kerkgenootschap. Andere functies en bestemmingen worden op dit moment niet overwogen.
- Vanuit de wens om de kerkelijke functie van het gebouw te behouden kiest de verkoper ervoor om in deze fase transparant te communiceren over de taxatiewaarde, gebaseerd op voortzetting van kerkelijk gebruik. Indien het niet mogelijk blijkt om het gebouw binnen afzienbare termijn aan een andere kerkgemeenschap over te dragen, zal in een volgende fase een hogere vraagprijs gehanteerd worden.
- De taxatiewaarde betreft de waarde van het onroerend goed exclusief de mee te verkopen aanwezige inventaris en liturgische voorwerpen zoals bij Opleveringsniveau is omschreven. De door gegadigden uit te brengen bieding dient uit te gaan van het gebouw inclusief de bij Opleveringsniveau omschreven zaken.

VERKOOPPROCEDURE

De verkoop vindt plaats via inschrijving. Voor nadere informatie kunnen geïnteresseerde kopers toegang krijgen tot de dataroom. Er zijn drie kijkdagen ingepland, te weten:

- Dinsdag 27 mei 2025
- Woensdag 11 juni 2025
- Dinsdag 1 juli 2025

Er kan op deze dagen alleen op afspraak worden bezichtigd. De sluitingsdatum voor het inleveren van het biedingsformulier is 15 augustus 2025 17.00 uur.

De bieding dient te omvatten de naam van de kopende partij, het bedrag (inclusief aanwezige inventaris en liturgische voorwerpen zoals omschreven bij Opleveringsniveau) waarvoor de koper wil kopen en eventuele voorbehouden.

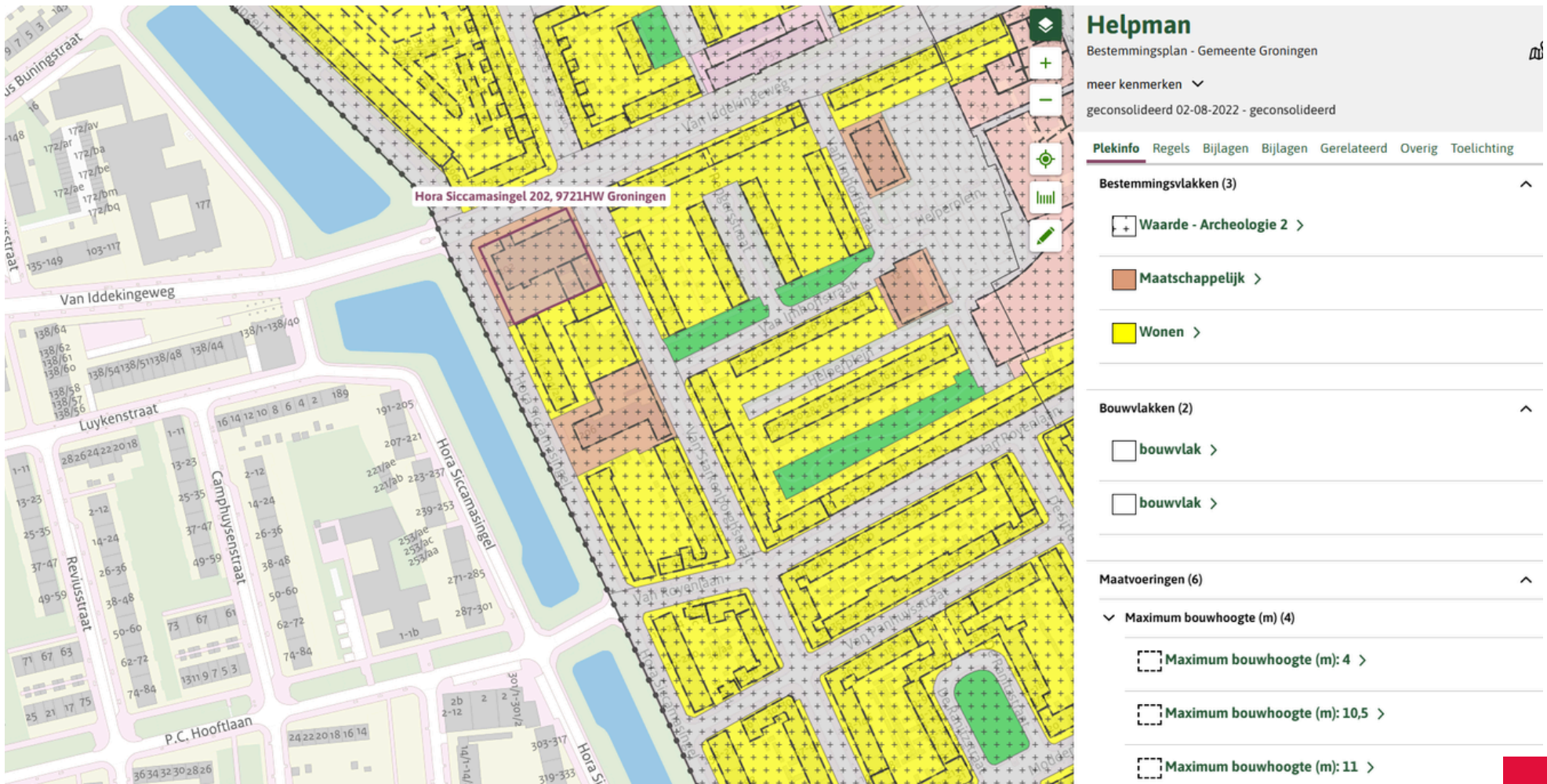
Als datum van eigendomsoverdracht wordt uiterlijk 31 december 2025 aangehouden. De biedingsformulieren worden besproken met verkoper, waarbij de mogelijkheid voor verdere onderhandeling met 1 of meerdere partijen optioneel is. Na het bereiken van overeenstemming met een koper zal het koopvoorstel ter goedkeuring worden voorgelegd aan de bisschop van Groningen - Leeuwarden.



BESTEMMING

Bestemmingsplan

Het object valt in het bestemmingsplan Helpman. De bestemming van het object is 'Maatschappelijk'. Raadpleeg voor meer informatie omgevingswet.overheid.nl



BESTEMMING

Artikel 11 Maatschappelijk

Bestemmingsomschrijving

- De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a.maatschappelijke dienstverlening;
 - b.zelfstandige woningen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen', met dien verstande dat:
 - i.deze functie niet is toegestaan op de begane grond;
 - ii.de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, meer dan 50m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 - iii.het aantal woningen met een gebruiksoppervlakte niet groter dan 50 m², ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden bedraagt;
 - iv.de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft op of boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
 - c.zelfstandige woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend bij omvorming van onzelfstandige woningen en/of eenheden voor kamerverhuur naar zelfstandige woningen, met dien verstande dat:
 - i.alle onzelfstandige woningen en eenheden voor kamerverhuur vervallen;
 - ii.het totaal aantal woningen en eenheden afneemt; en
 - iii.minimaal 24 m² van de gebruiksoppervlakte van een nieuwe woning zich op één bouwlaag bevindt en een nettohoogte heeft van minimaal 2,1 m;
 - d.bestaaende legale kamerverhuur en bestaand beschermd wonen;
 - e.wegen en paden;
 - f.parkeervoorzieningen;
 - g.groenvoorzieningen;
 - h.nutsvoorzieningen;
 - i.water;
 - j.additionele voorzieningen, waaronder nutsvoorzieningen.



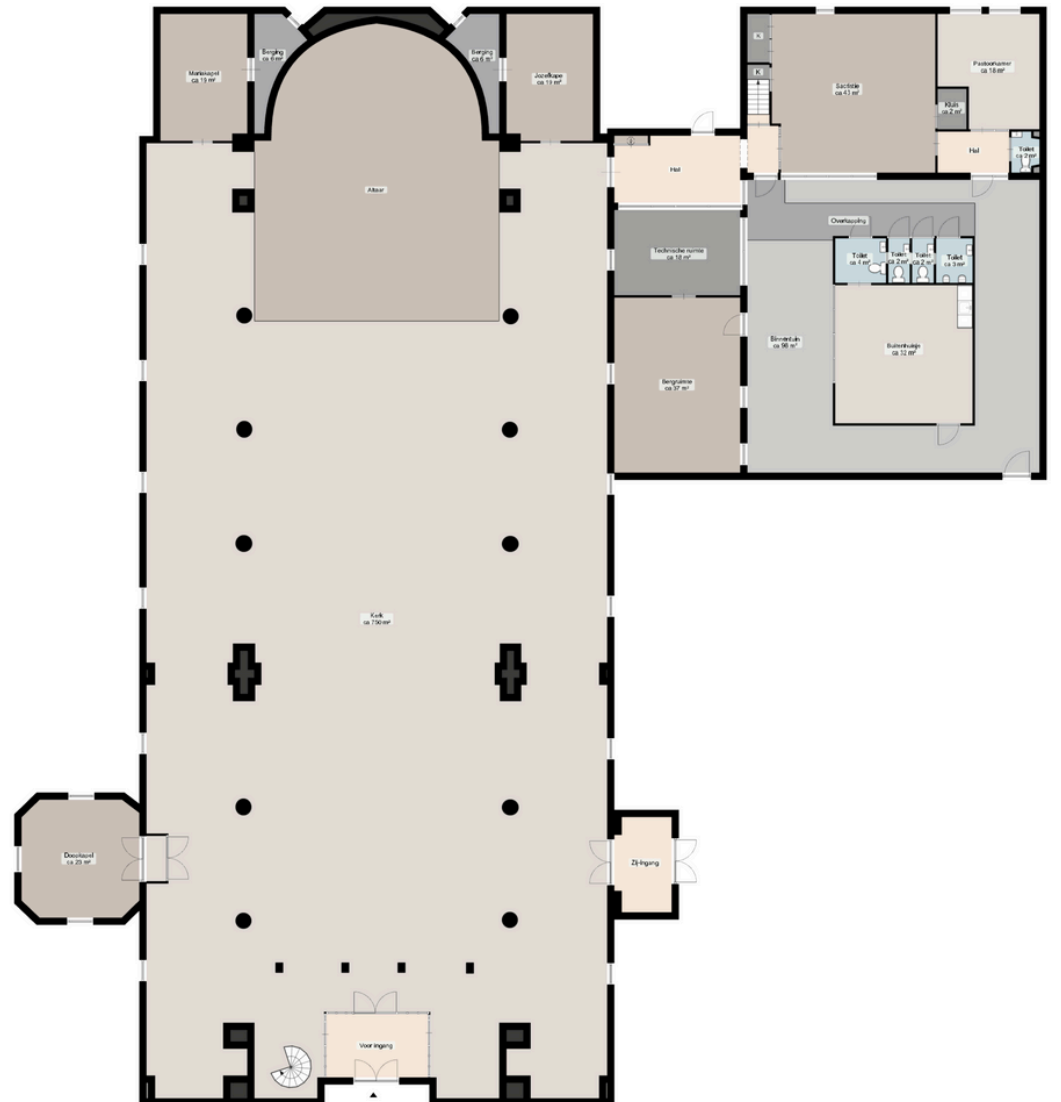






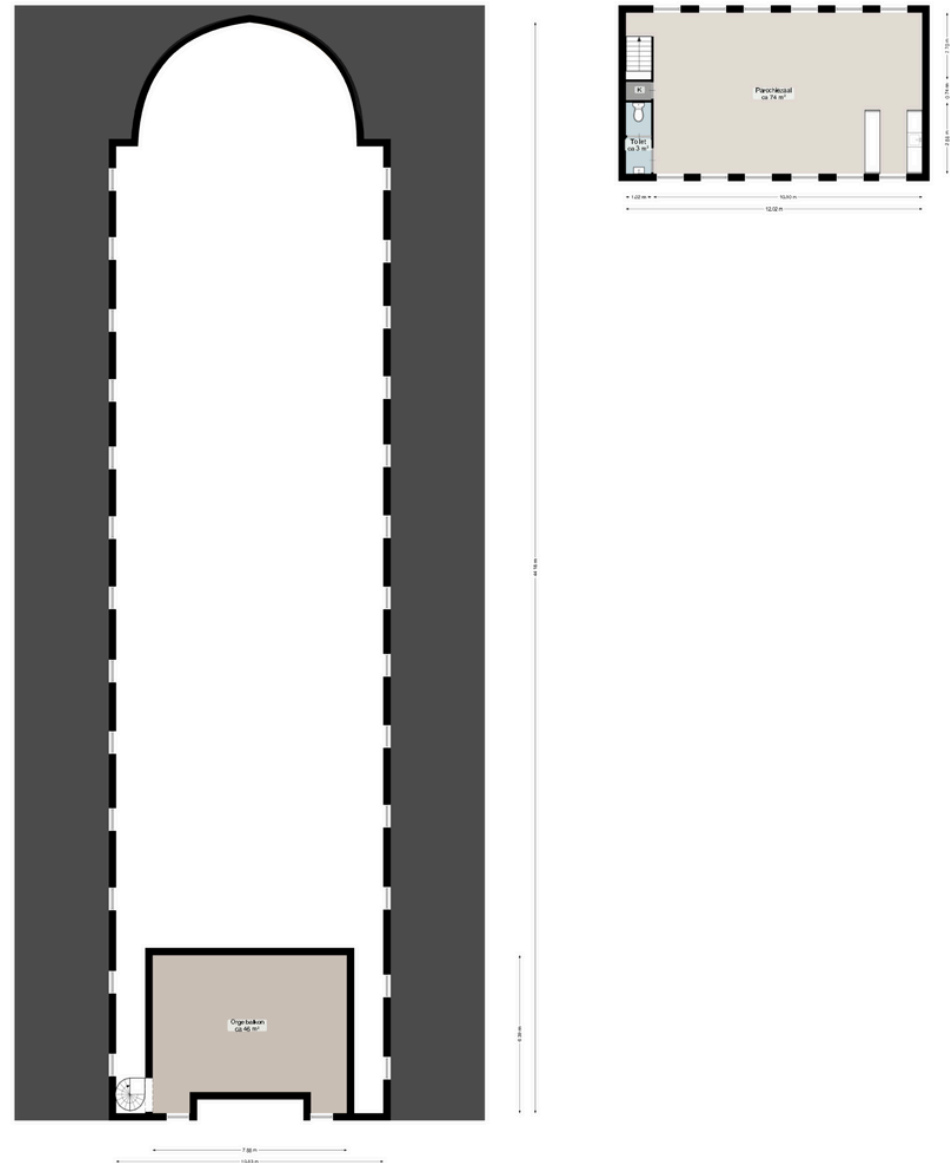
PLATTEGROND

BEGANE GROND

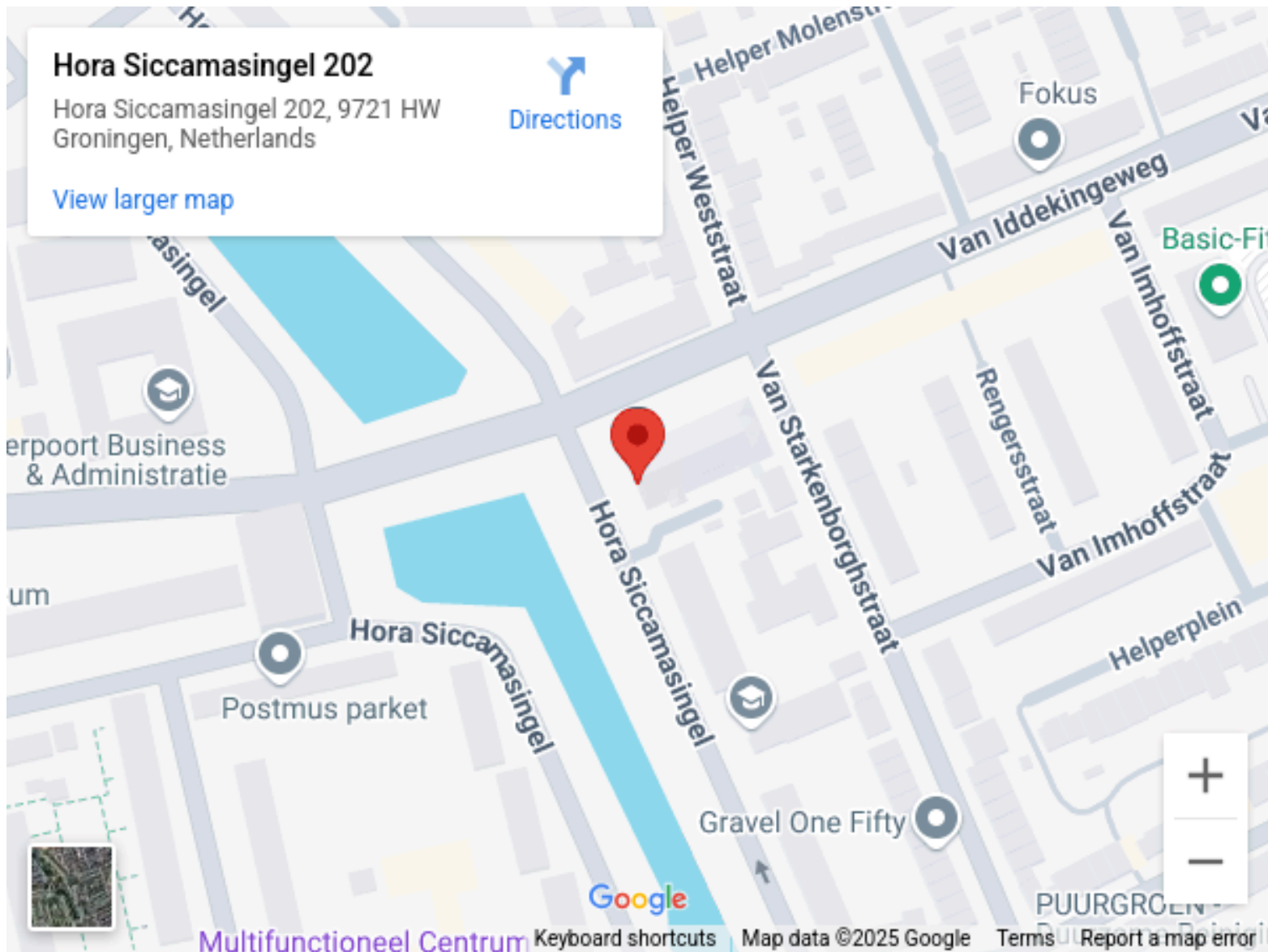


PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING



LOCATIE





VOORWAARDEN

Kosten koper

De kosten, rechten en overdrachtsbelasting die uit de overeenkomst en de eigendomsoverdracht voortvloeien zijn voor rekening van koper.

Waarborgsom/bankgarantie

Indien de eigendomsoverdracht meer dan vier weken na het definitief worden van de overeenkomst plaats vindt, verlangt verkoper van koper een bij de notaris te deponeren bankgarantie of waarborgsom van 10 % van de koopsom. Deze bankgarantie of waarborgsom dient binnen vier weken na definitief worden van de overeenkomst gedeponereerd te zijn.

Notaris

Ter keuze van koper.

Plattegronden en oppervlakte

De oppervlakten zijn gemeten conform de NEN 2580. Het meetrapport wordt desgewenst aan de koper ter hand gesteld*.

Ondergrondse tanks

Voor zover aan verkoper bekend is/zijn in de onroerende zaak geen in gebruik zijnde ondergrondse tank(s) voor het opslaan van milieuonvriendelijke (vloeistoffen) aanwezig.

Asbest

Het is verkoper niet bekend of er ten tijde van de bouw van het object asbestcement-houdende materialen zijn verwerkt. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien.

Bodemgesteldheid

Het is verkoper niet bekend dat er feiten zijn waaruit blijkt dat de grond en/of het grondwater onder en/of rondom het object enige verontreiniging bevat die voorzetting van het huidige gebruik belemmert of die heeft geleid of mogelijk zou kunnen leiden tot een saneringsverplichting van de grond en/of grondwater onder en rondom het object, dan wel het nemen van andere maatregelen. Verkoper heeft geen opdracht verstrekt voor een (verkenning) bodemonderzoek.

Aardbevingsschade

De verkoper heeft wel meldingen gedaan van mogelijke aardbeving gerelateerde schade. De rechten en plichten ten aanzien van eventueel aanwezige aardbeving gerelateerde schade - welke nog niet door de verkoper is gemeld - worden met ingang van de voornoemde datum van de juridische levering op koper overgedragen. Verkoper zal gedurende de looptijd van de het verkoopproces geen meldingen doen.

VOORWAARDEN

Overdracht vorderingen

Verkoper zal zijn eventuele schadevergoedingsvordering, die verkoper heeft jegens de Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V. - hierna te noemen: NAM - in verband met de aardbevingsschade, overdragen aan koper. Verkoper en koper bestempelen de nog op te stellen leveringsakte tussen partijen als 'authentieke' akte in de zin van artikel 3:94 lid 3 Burgerlijk Wetboek, zodat de overdracht van de schadevergoedingsvordering jegens de NAM op koper wordt voltooid ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering.

Koper heeft niet meer het recht om verkoper op grond van artikel 5.3. aansprakelijk te stellen met betrekking tot gebreken die het gevolg zijn van de aardbevingsschade.

Dit artikel wordt woordelijk overgenomen in de akte van levering.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak ouder is dan 70 jaar, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. In afwijking artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Opleveringsniveau

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat de partijen zijn overeengekomen dat de feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden op de datum van ondertekening van de akte van levering in de (feitelijke en juridische) staat waarin het verkochte zich thans bevindt, zijnde de zogenaamde 'as-is' staat. In verband met het hiervoor bepaalde:

– Staat verkoper er niet voor in dat het verkochte de feitelijke eigenschappen bezit die nodig zijn voor het door koper voorgenomen gebruik van het verkochte;

– Staat verkoper er evenmin voor in dat het door koper voorgenomen gebruik van het verkochte is toegestaan op grond van de huidige publiekrechtelijke of privaatrechtelijke wet- en regelgeving

– Komt, indien en voor zover voor het door koper voorgenomen gebruik van het verkochte vergunning(en) nodig is/zijn, het al dan niet verkrijgen van die vergunning(en) geheel voor risico van koper;

– Zal koper het verkochte op de datum van ondertekening van de akte van levering aanvaarden in genoemde 'as-is' staat met alle eventuele kenbare en niet-kenbare gebreken, waaronder onder meer maar niet uitsluitend begrepen de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in bodem en/of grondwater, asbest en of asbesthoudende materialen, alsmede overige aanwezige of ontbrekende eigenschappen.

Koper kan ter zake van de bovenstaande eerste twee subleden, de bedoelde staat van het verkochte geen vorderingen doen gelden jegens verkoper en koper doet ter zake hiervan afstand van een beroep jegens verkoper op eventuele aanspraken voortvloeiend uit onder meer artikel 7:17 van het Burgerlijk Wetboek. Koper vrijwaart verkoper voor alle aanspraken van derden jegens verkoper als (voormalig) eigenaar van het verkochte welke na de afleveringsdatum voor het eerst geldend worden gemaakt.

Eventuele feitelijke en/of juridische gebreken en/of belemmeringen en/of de afwezigheid van eigenschappen ter zake het verkochte die geheel of gedeeltelijk in de weg staan aan het door koper voorgenomen gebruik van het verkochte of dit op enigerlei wijze geheel of gedeeltelijk beperken komen geheel voor rekening en risico van koper.

VOORWAARDEN

Kettingbeding inzake het verbod om het gebouw anders te gebruiken dan als kerk.

1. Het is aan koper en diens rechtverkrijgenden onder algemene en bijzondere titel verboden het object of een gedeelte daarvan gedurende een periode van 25 jaar na de datum van eigendomsoverdracht anders te exploiteren dan als kerkgebouw, bestemd voor religieuze bijeenkomsten en aanverwante activiteiten. 2
2. Het is koper verboden het verkochte gedurende deze periode een andere bestemming te geven, dan wel handelingen te verrichten of toe te staan waardoor het gebruik als kerkgebouw wordt beëindigd.
3. Bij overtreding van het in dit beding opgenomen verbod verbeurt Koper aan Verkoper of diens rechtsopvolgers(s) van rechtswege, zonder dat enige ingebrekestelling vereist is, een onmiddellijk opeisbare boete van € 500.000, onverminderd het recht van Verkoper of diens rechtsopvolger(s) om nakoming van dit beding te vorderen en/of aanvullende schadevergoeding te eisen.
4. Koper is verplicht dit kettingbeding bij iedere overdracht van het verkochte op te leggen aan de opvolgende verkrijger(s), onder gelijke voorwaarden en met een identieke boetebepaling, en bedingt bij voorbaat dat iedere opvolgende verkrijger deze verplichtingen eveneens aan diens rechtsopvolger(s) zal opleggen.

5. Bij gebreke van het doorleggen van dit kettingbeding zoals bedoeld in lid 4 verbeurt Koper aan Verkoper of diens rechtsopvolger(s) een onmiddellijk opeisbare boete van € 500.000, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming.
6. Dit beding is bedoeld als kwalitatieve verplichting en beperkt recht als bedoeld in artikel 6:252 BW en 6:253 BW en zal als zodanig worden ingeschreven in de openbare registers.

Voorbehoud

Verkoop is onder voorbehoud goedkeuring door de bisschop van Groningen-Leeuwarden.

CONTACT

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:

Kooistra Feenstra Bedrijfsmakelaars
Ubbo Emmiusingel 37
9711 BC Groningen

Betrokken makelaar(s):



Jan Willem Kooistra
06 – 290 450 68
jwk@kooistrafeenstra.nl

Disclaimer

Deze informatie alsmede de inhoud van eventuele bijlagen is zorgvuldig samengesteld. Desondanks wordt onzerzijds geen aansprakelijkheid aanvaard ten aanzien van onvolledigheid en/of onjuistheid, dan wel de gevolgen daarvan. De vermelde informatie is een uitnodiging om in onderhandeling te treden en mag niet als grondslag voor een overeenkomst worden beschouwd. De kennisgeving van deze informatie alsmede een eventuele koopovereenkomst is onder voorbehoud definitieve goedkeuring opdrachtgever. Opdrachtgever heeft het recht de verkoopprocedure naar eigen goeddunken, zonder kennisgeving, te veranderen en heeft tevens het recht om te allen tijde met één of meer gegadigden te onderhandelen en/of zonder opgaaf van reden zich terug te trekken, welke niet zal leiden tot enige aanspraak en/of vergoeding. Overname, plaatsing op internetsites, verveelvoudiging op welke andere wijze dan ook van deze inhoud is niet toegestaan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.

