

STOUT

TE KOOP BELEGGINGSOBJECT

**ZUIDERHOOFDSTRAAT 40D
te KROMMENIE**



VASTGOED CONSULTANCY
MAKELAARDIJ & TAXATIES BEDRIJFSONROERENDGOED
POSTBUS 10117 • 1001 EC AMSTERDAM • [T] 020 - 223 18 92
WWW.STOUTVASTGOED.NL • MAKELAARDIJ@STOUTVASTGOED.NL
KvK te Amsterdam 34164414 • NL70 INGB 0677 7091 45 • BTW-nr. NL8107.13.251.B.01

Vrijblijvende aanbieding beleggingsobject

Adres:

Zuiderhoofdstraat 40D te (1561 AM) Krommenie.

Omschrijving:

Een winkelruimte met magazijn en een bijbehorend dagverblijf op de verdieping, gelegen aan de hoofdwinkelstraat in het stadscentrum. Het pand is in 2012/2013 nieuw gerealiseerd.

De ruimte is verhuurd aan Zeeman. Zeeman heeft circa 1.200 winkels in Europa en is in 1967 opgericht. Zeeman is een textielbedrijf in het lagere en goedkopere marktsegment.

Op de eerste en tweede verdieping van het complex zijn een tweetal woningen ontwikkeld. Aan de achterzijde zijn tevens een aantal parkeerplaatsen. Dit behoort niet tot deze aanbieding.

De registergoederen:

De winkelruimte op de begane grond en opslagruimte op de 1^e verdieping, kadastraal bekend gemeente Krommenie sectie B complexaanduiding 9659-A, appartementsindex 1, plaatselijk bekend te Krommenie, Zuiderhoofdstraat 40D, uitmakende het 58/100^e aandeel in een gemeenschap, bestaande uit negen appartementsrechten, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend als gemeente Krommenie sectie B nummers 9185, 9634 en 9636 ter grootte van vier are en vijfendertig centiare;

Oppervlaktes:

De totale verhuurbare vloeroppervlakte (v.v.o.) bedraagt circa 275 m², verdeeld over een voor publiek toegankelijke ruimte (winkel) met magazijn, groot circa 253 m² en een dagverblijf op de verdieping, groot circa 23 m².

Parkeren:

Parkeren kan plaatsvinden in de winkelstraat aan de openbare weg, blauwe zone (2 uur), in de directe omgeving tevens vrij parkeren mogelijk. Op eigen terrein is parkeren niet mogelijk.

Bouwjaar:

2012/2013.

Locatie:

Het registergoed is gelegen in het centrum van Krommenie, behorende tot de gemeente Zaanstad en telt ruim 17.000 inwoners. Het object is gelegen aan de hoofdwinkelstraat. De omgeving bestaat uit een gevarieerde bebouwing, bestaande uit woningen, horeca- en winkelruimten. Landelijke (winkel-)ketens zoals HEMA en Kruidvat zijn direct tegenover het aangeboden object gelegen. De locatie is levendig en dynamisch.

Bereikbaarheid:

De winkel is gesitueerd in het aanloopgebied van de winkelstraat van Krommenie, met een directe verbinding met de Provincialeweg met aansluitend de Rijkswegen A8 en A9. NS-station op loopafstand.

Bestemming:

Voor "Centrum" aangewezen grond, conform het huidige bestemmingsplan, o.a. bestemd voor detailhandel.

Bouwaard:

Het complex, waar het appartementsrecht deel van uitmaakt, is rond 2012/2013 op traditionele wijze gebouwd, waarbij gebruik is gemaakt van geprefabriceerde elementen. Betonskelet, betonnen vloeren. De gevels zijn opgetrokken uit metselwerk. Houten kozijnwerk waarin isolatieglas. Toegangsdeur met aluminium kozijnwerk. CV-installatie met radiatoren en warmte gordijn. Keukenblok aanwezig.

De ruimte is casco-plus verhuurd (artikel 1.2 en 8 uit de huurovereenkomst), omvattende:

- Pantry en toiletgroep;
- Aansluitpunten voor de nutsvoorzieningen, riool en rookgasafvoer t.b.v. de CV-installatie;
- Ruwe betonvloer 7 cm;
- Vluchtdeur achterin het pand voorzien van panieksluiting.

Overige voorzieningen behoren dus tot de huurder.

Energietabel:

Labelklasse A.

Bodemgesteldheid:

Er is verkoper met betrekking tot de bodem niets anders bekend dan datgene omschreven in verkennend bodemonderzoek d.d. 26 januari 2011 en de melding, bevel, beschikking of vordering Wet Bodembescherming als ingeschreven in het Kadaster d.d. 8 januari 2013. Koper aanvaardt de huidige situatie met betrekking tot de bodemgesteldheid (grond en/of grondwater) als omschreven in voornoemde en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die hieruit kan voortvloeien.

Wij gaan er vanuit dat de gemeente in 2011/2012 uitsluitend een bouwvergunning heeft verstrekt bij gebleken bodemgeschiktheid. Er vinden thans geen milieuverontreinigende activiteiten plaats. Ten behoeve van deze aanbieding heeft geen nader onderzoek plaatsgevonden.

Erfdienstbaarheden:

Op verzoek kan het eigendomsbewijs en/of de splitsingsakte worden verstrekt.

Huurgegevens:

Het registergoed is verhuurd aan ZEEMAN Textielsupers B.V., ingangsdatum 15 januari 2013, voor de duur van 5 + 5 jaar, waarna deze telkens met 5 jaar wordt verlengd, tenzij de huurovereenkomst wordt opgezegd.

Per 15 januari 2018 is de huur met 5 jaar verlengd, derhalve tot en met 14 januari 2023, vastgelegd in een allonge.

Als gevolg van de Corona-epidemie is de winkel eind 2020, begin 2021 een aantal maanden gesloten geweest. Als tegemoetkoming heeft verhuurder toen een eenmalige huurkorting verstrekt. Partijen zijn toen overeengekomen de huurovereenkomst op voorhand met een half jaar te verlengen. Dat betekent concreet dat de huidige huurperiode tot 15 juli 2023 loopt, e.e.a. vastgelegd in een allonge. Opzegtermijn 12 maanden. Actuele huur is € 51.446,04 exclusief BTW per jaar (prijspeil september 2021). Indexering jaarlijks, voor het eerst weer mogelijk op 15 januari 2022. Er worden geen servicekosten in rekening gebracht.

Vereniging van Eigenaren:

Voor zover wij kunnen beoordelen aan de hand van de aan ons ter beschikking gestelde stukken is de vereniging gezond, zijn er geen betalingsachterstanden en wordt er voldoende gereserveerd om in toekomstig onderhoud en eventueel andere kosten te kunnen voorzien. Actuele bijdrage voor het onderhavige appartementsrecht is € 4.402,68 per jaar.

Koopsom:

€ 715.000,-- exclusief BTW, kosten koper.

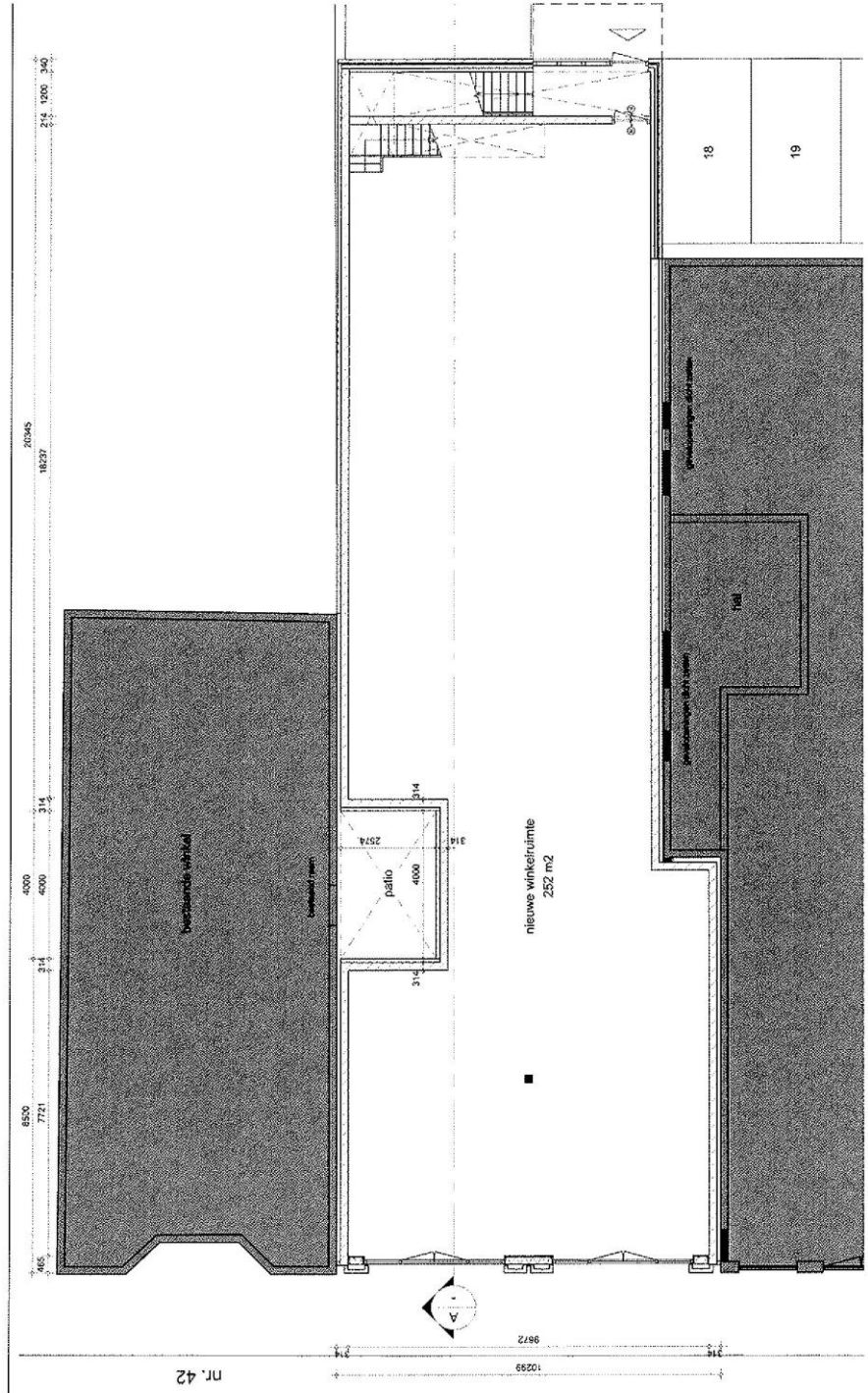
Levering:

Een bieding dient te worden uitgebracht op basis van “asset transactie basis”, waar het object wordt geaccepteerd op basis van “as is, where is”. De koper zal de feitelijke, juridische, milieukundige, technische en fiscale situatie accepteren op het moment van leveren en daarmee alle bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare, lasten, beperkingen en verplichtingen.

Gunning:

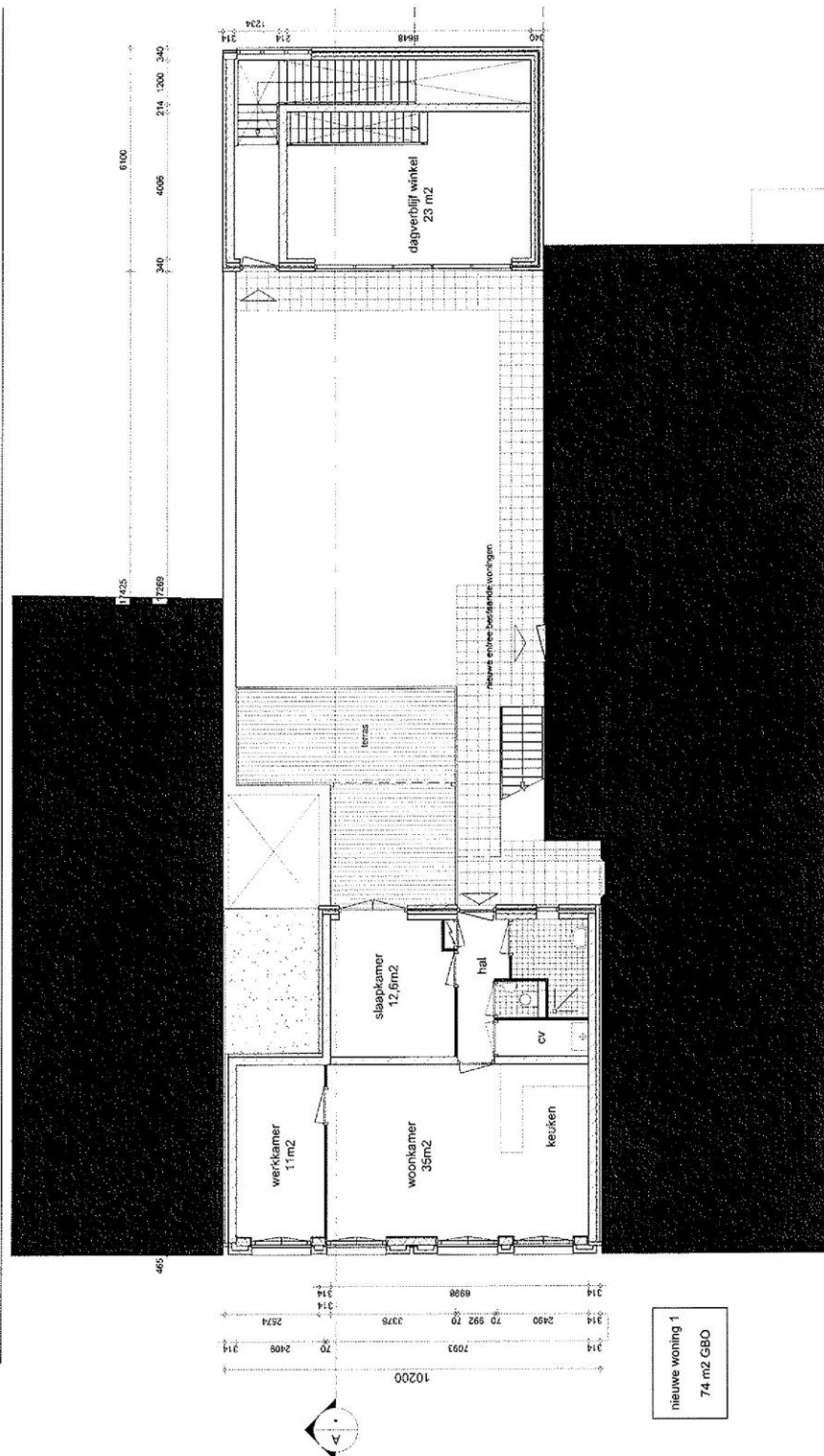
Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom als de bijkomende voorwaarden middels een ondertekende koopovereenkomst.

De vermelde informatie is van algemene aard en niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Ten aanzien van eventuele onjuist- en onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Eigenaar/opdrachtgever behoudt zich het recht van gunning voor.



plattegrond begane grond schaal 1 : 100

JAN JONKERS ARCHITECT



plattegrond 1e verdieping schaal 1 : 100

STOUT



STOUT

