



INVESTMENT MEMORANDUM
KLEINZAND 42 A,B,C | SNEEK

WWW.RBMT.NL
0513 644 355

Verkoop bij inschrijving



Algemene informatie

In opdracht van Woningcorporatie Elkien zijn wij gestart met de verkoop bij inschrijving van het schitterende monumentale pand bestaande uit 3 woonappartementen gelegen aan Kleinzand 42A, 42B en 42C te Sneek. De verkoop heeft betrekking op een drietal woonappartementen gelegen op de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping. Alle drie eenheden worden in één verkooptransactie verkocht.

Object

Het pand heeft een rijks monumentale status en is gebouwd omstreeks 1790. In 1987 is het pand verbouwd en zijn er 3 zelfstandige appartementen gerealiseerd. De appartementen zijn gelegen op de begane grond (totaal circa 60 m²), eerste verdieping (totaal circa 65 m²) en tweede verdieping (totaal circa 40 m²).

Sneek is de hoofdplaats van de gemeente Súdwest-Fryslân en behoort tevens tot één van de Friese Elfsteden. Sneek ligt ten zuidwesten van Leeuwarden tussen Joure en Bolsward. Sneek telt ongeveer 34.000 inwoners en is daarmee de derde grootste plaats van de Provincie Fryslân.

Verkoop bij inschrijving



Onderhoud

Met betrekking tot de staat van onderhoud wordt verwezen naar het inspectierapport wat is toegevoegd aan de dataroom.

Energie labels

Kleinzand 42A: energielabel D, geldig tot 21-08-2030.

Kleinzand 42B: energielabel C, geldig tot 21-08-2030.

Kleinzand 42C: energielabel C, geldig tot 21-08-2030.

Locatie

Het pand is gelegen in het historische centrum van Sneek nabij de hoofd winkelstraten en is zowel per auto alsmede openbaar vervoer goed te bereiken. Het centrum en nabije omgeving beschikken over goede voorzieningen zoals o.a. supermarkten, winkels, diverse eetgelegenheden, bibliotheek, sporthal, kinderopvang, basisschool, gezondheidscentrum en een museum.

Bestemming

Het pand valt onder de beheersverordening 'Binnenstad Sneek' en heeft als bestemming 'Woondoeleinden'. Voor meer informatie omtrent het bestemmingsplan verwijzen wij u door naar de gemeente Súdwest-Fryslân.

Verkoop bij inschrijving



Globale indeling

De appartementen zijn gelegen op de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping en als volgt ingedeeld;

Kleinzand 42A is een begane grond woning met 2 slaapkamers en een totaal oppervlak van circa 60 m² GBO.

Kleinzand 42B is een woning op de 1^e etage met eveneens 2 slaapkamers en een totaal oppervlak van circa 65 m² GBO.

Kleinzand 42C is een woning op de 2^e etage en deels voorzien van een mezzanine met 1 slaapkamer en een totaal oppervlak van circa 40 m² GBO.

De appartementen zijn allen voorzien van een eigen meterkast met aansluitingen voor gas, water en elektra. De appartementen zijn voorzien van een c.v.-ketel t.b.v. van verwarming en warmwater. Tevens beschikken de appartementen ieder over een eigen berging die via de steeg aan de zijkant van het pand bereikbaar is.

Alle appartementen beschikken over een buitenruimte, de woning op de begane grond heeft een achtertuin, de woningen op de verdieping beschikken over een balkon/dakterras.

Verkoop bij inschrijving



Huuropbrengst

Momenteel zijn alle appartementen verhuurd.
De totale netto huuropbrengst bedraagt € 20.000,= per jaar (prijsspeil 1 juli 2023). De maximale huurpotentie ligt thans op een niveau van € 35.535,= per jaar (prijsspeil januari 2024).

De huurprijzen van de eenheden bevinden zich thans allemaal onder de huurtoeslaggrens. Door investering in duurzaamheid en voorzieningenniveau kan het aantal WWS punten per eenheid worden verhoogd.

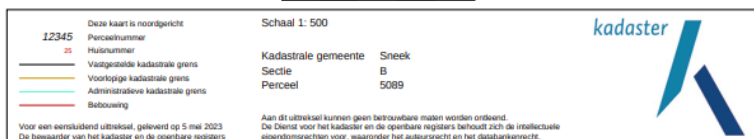
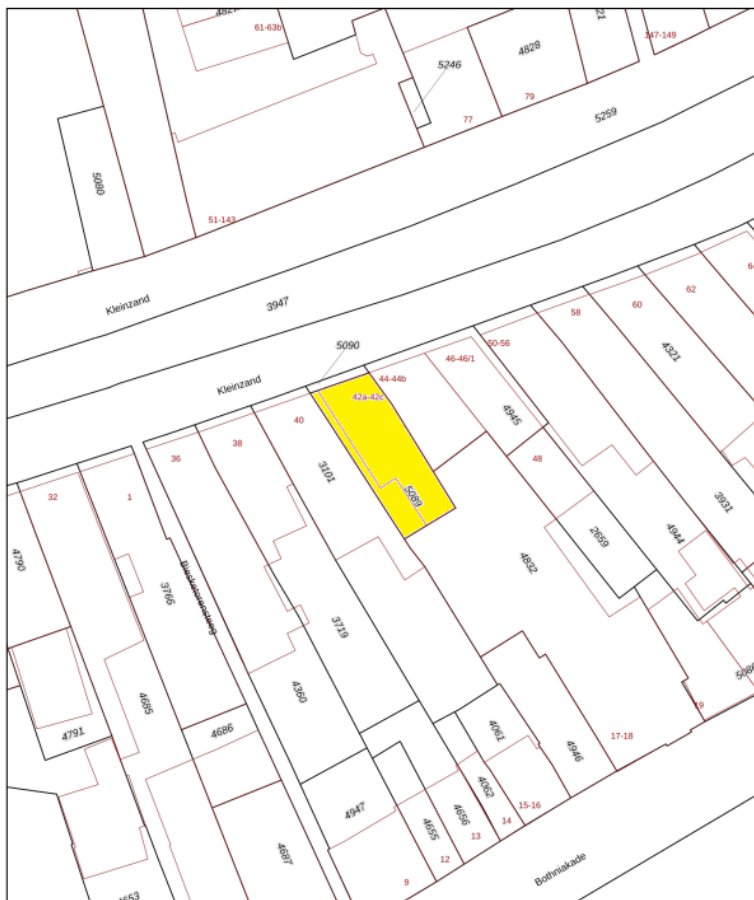
Huuropbrengst

De lopende huurovereenkomsten, het huuroverzicht en alle overige relevante informatie met betrekking tot de verhuur zijn in de digitale dataroom opgenomen.

Vereniging van Eigenaars

Het gebouw is niet gesplitst in appartementsrechten. Vereniging van Eigenaars is dus niet van toepassing.

Verkoop bij inschrijving



Kerngegevens

Adres: Kleinzand 42 A, B, C, 8601 BJ Sneek
Bouwjaar: 1790
Bestemming: Woondoeleinden
Type monument: Rijksmonument

Bruto vloeroppervlakte per adres

Kleinzand 42A: circa 73 m²
Kleinzand 42B: circa 80 m²
Kleinzand 42C: circa 83 m²

Kadastrale gegevens

Gemeente Sneek , sectie B, nummer 5089, groot circa 176 m².

Bijzonderheden

Anti-speculatiebeding

Het is koper niet toegestaan het complex of een deel van het complex (uitponden) binnen een termijn van 24 maanden na eigendomsoverdracht weer door te verkopen. Dit wordt middels een kettingbeding vastgelegd in de akte van levering.

Exploitatieverplichting / BTIV

Er geldt voor het DAEB object een exploitatieverplichting van 7 jaar met een huurprijs van maximaal de liberalisatiegrens per wooneenheid. Dit wordt middels een kettingbeding vastgelegd in de akte van levering.

Bij de verkoop van corporatiebezit zijn o.m. de regels van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) van toepassing.

Gunning en toestemming Autoriteit woningcorporaties

De verkoop geschiedt onder voorbehoud gunning opdrachtgever en onder voorbehoud definitieve toestemming Autoriteit woningcorporaties.

Opleveringsniveau

Het complex wordt verkocht en geleverd "as is, where is", dat wil zeggen dat koper het complex aanvaardt in de toestand waarin het zich op het moment van leveren bevindt, met alle bekende en onbekende, zichtbare en niet-zichtbare gebreken, lasten, beperkingen en verplichtingen en het feit dat verkoper ten aanzien van het complex geen enkele garantie kan geven.

Verkoopproces

Verkoop bij inschrijving

U heeft informatie ontvangen over de verkoop van Kleinzand 42 A, B, C te Sneek. Deze verkoop zal plaatsvinden door middel van een verkoop bij inschrijving.

Verkoopproces

Op de voorgenomen verkoop zijn onder meer de disclaimer en verkoopprocedure van toepassing, zoals opgesteld door de projectnotaris. Deze stukken zijn samen met de volledige verkoopdocumentatie opgenomen in een digitale dataroom. Wilt u deelnemen aan het verkoopproces? Neemt u dan contact op met RBMT bedrijfsmakelaars & taxateurs. Toegang tot de dataroom wordt uitsluitend verleend na ondertekening van een procesdocument (inhoudende een geheimhoudingsverklaring, disclaimer, integriteitsverklaring en dataroomprotocol) en na goedkeuring door de opdrachtgever.

Kijkdagen

Het bezichtigen van het complex is uitsluitend mogelijk op afspraak tijdens de kijkdagen. Deze vinden plaats op vrijdag 26 januari 2024 tussen 13:00 uur en 15:30 uur en vrijdag 7 februari 2024 tussen 13:00 uur en 15:30 uur. Indien u hieraan wilt deelnemen dient u hiervoor een afspraak te maken bij RBMT bedrijfsmakelaars & taxateurs, telefoonnummer 0513 - 644 355.

Sluitingsdatum en inschrijving

Vrijdag 8 maart 2024 uiterlijk om 16:00 uur is het laatst mogelijke tijdstip voor het indienen van een schriftelijke bieding op het pand bij TRIP Advocaten Notarissen, Wiardaplantage 9 (8939 AA) te Leeuwarden.



Verkoopproces

Projectnotaris

Woningcorporatie Elkien heeft RBMT bedrijfsmakelaars & taxateurs aangesteld om het verkoopproces te begeleiden. De koopovereenkomst en akte van levering worden opgesteld en verleden door notariskantoor Trip Advocaten & Notarissen te Leeuwarden.

Kosten

Alle kosten verbonden aan de eigendomsoverdracht, waar onder begrepen de notariskosten, het kadastrale recht en de overdrachtsbelasting zijn voor rekening van koper. De notariskosten hebben o.a. betrekking op de akte van levering, inschrijving in het kadaster en indien de koper een rechtspersoon is de kosten voor de Kamer van Koophandel.



Tijdslijn

Start verkoop:	woensdag 10 januari 2024
Datum kijkdag 1:	vrijdag 26 januari 2024 van 13:00 – 15:30 uur
Datum kijkdag 2:	woensdag 7 februari 2024 van 13:00 – 15:30 uur
Sluiting biedingen:	vrijdag 8 maart 2024 uiterlijk om 16:00 uur
Zitting (besloten):	vrijdag 8 maart 2024 om 16:00 uur
Gunning:	maandag 1 april 2024 of zoveel eerder
Levering:	op een datum gelegen binnen 6 (zes) weken na het onherroepelijk worden van de toestemming van de Autoriteit woningcorporaties.

Foto's



Foto's



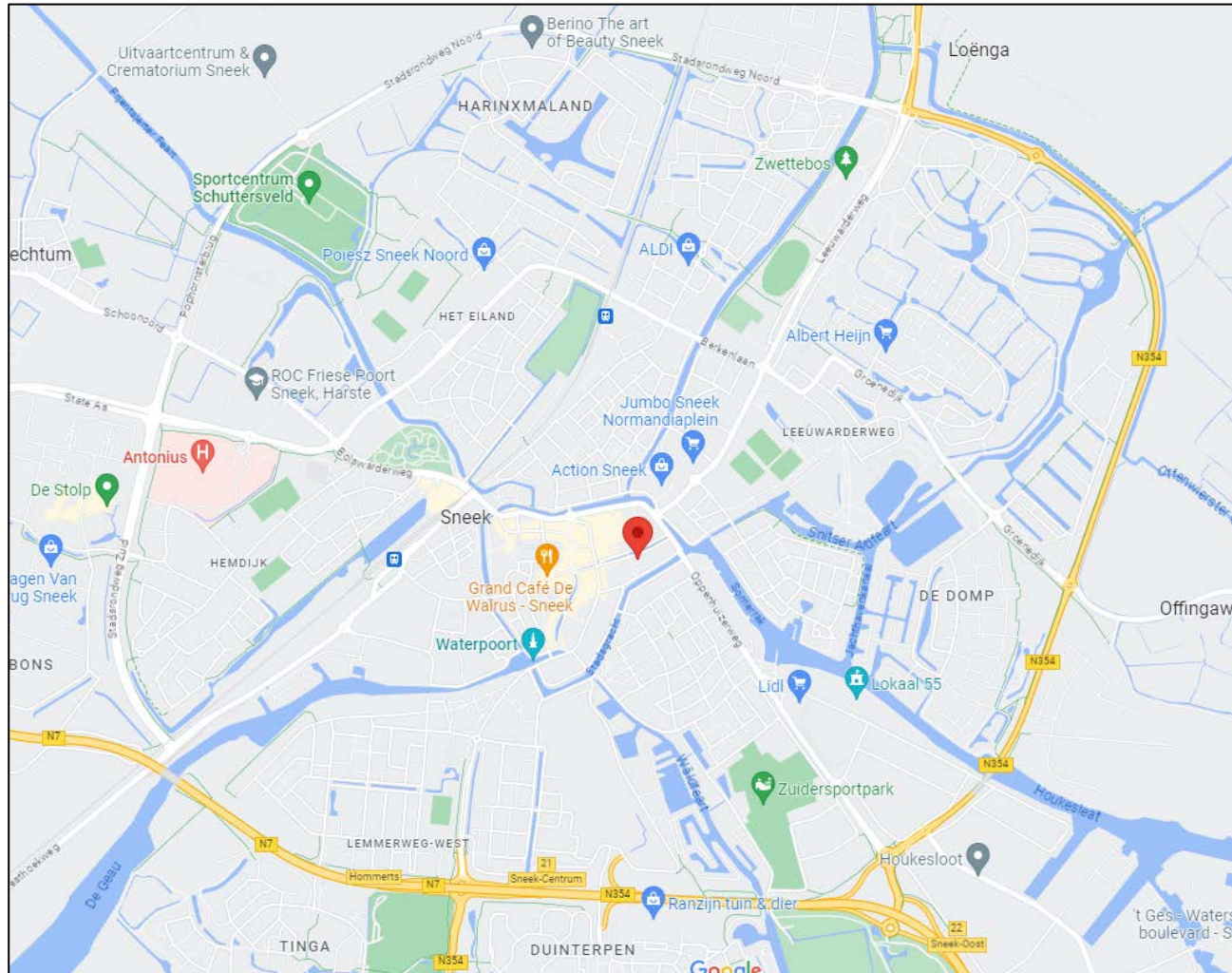
Foto's



Foto's



Locatie plattegrond



Contactgegevens



Voor meer informatie neemt u contact op met:

RBMT bedrijfsmakelaars & taxateurs

Adres: Abe Lenstra boulevard 10, 8448 JB Heerenveen
E-mail: info@rbmt.nl
Telefoonnummer: 0513 644 355
Website: www.rbmt.nl

Contactpersoon

De heer Tjibbe-Jan Boringa en/of de heer Jeroen van Reenen