

TE KOOP

maatschappelijk beleggingsobject



Groenezoom 256-258-260

Rotterdam-Vreewijk

**verhuurd kerkgebouw met twee appartementen
voor religieuze en/of maatschappelijke doeleinden**

Introductie

Het kerkgebouw gelegen aan de Groenezoom 256-258-260, 3075 GM, te Rotterdam-Vreewijk staat te koop bij Reliplan Maatschappelijk Vastgoed. De huidige eigenaar van het gebouw, het kerkgenootschap Community of Christ, voorheen bekend als Reorganized Church Of Jesus Christ of Latter Day Saints, heeft haar activiteiten in de regio Rotterdam beëindigd. Het gebouw is sinds juni 2016 langjarig verhuurd aan een internationale kerkorganisatie en de eigenaar is voornemens dit kerkgebouw als beleggingsobject te verkopen.

Het gebouw is ontworpen door de bekende architect H.W.M. Hupkes en in 1958 in gebruik genomen (geen monumentale status). Het kerkgebouw bestaat uit twee geschakelde delen verbonden door de centrale entreehal met trapopgang. Er is een grote kerkzaal op de eerste verdieping met diverse bijzalen, keuken en toiletgroepen op de begane grond (nr. 256). Het andere bouwdeel bestaat uit twee grote appartementen met een eigen opgang (nr. 258 en 260). De appartementen zijn beide ca. 100 m² gbo en hebben een courante indeling.

Het pand verkeert in een goede staat, alle kozijnen zijn vervangen door witte kunststof kozijnen met dubbel glas (energiezuinig). Verder zijn er twee nieuwe CV ketels (Remeha en Bosch) die resp. die kerkzaal en de bijzalen verwarmen middels radiatoren.

Het kerkgebouw heeft de bestemming “Maatschappelijk-2” en geschikt voor onder meer: voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening.

Kenmerken

- Eigenaar : Reorganized Church Of Jesus Christ of Latter Day Saints
- Adres : Groenezoom 256-258-260, 3075 GM, Rotterdam-Vreewijk
- Kadastraal : Rotterdam-Charlois sectie F 2926 (zie bijlage kadastrale gegevens)
- Perceeloppervlak : 10 a 56 ca oftewel 1.056 m² eigen grond (geen erfpacht)
- Soort object : kerkgebouw met grote zaal, diverse bijzalen en twee appartementen
- Bestemming : Maatschappelijk-2 (bestemmingsplan Vreewijk)
- Vloeroppervlak : totaal ca. 500 m² (entreehal, kerkzaal, bijzalen, twee appartementen)
- Bouwjaar : 1958 - 1959
- Bouwstijl : architect H.W.M. Hupkes (wederopbouwperiode)
- Status : geen monumentale status
- Installaties : C.V. installatie, brandblusvoorzieningen, diverse zonwering
- Energielabel : de twee appartementen hebben energie-labels C en D.

Bereikbaarheid

De locatie ligt in Rotterdam-Zuid op steenworp afstand van het bekende Ikazia ziekenhuis, de Daniël den Hoedkliniek, het Calvin College (Havo/VWO) en een basisschool. Het gebouw is goed bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer met diverse bus- en tramhaltes op loopafstand. Er zijn geen parkeerplaatsen op eigen terrein, maar wel voldoende openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving (gratis parkeren).

Indeling en gebruik

In het kerkgedeelte bevinden zich de volgende ruimten: entreehal met technische ruimte en centrale trapopgang naar de grote kerkzaal op de eerste verdieping. De kerkzaal is tevens bereikbaar met een elektrisch bedienbare stoellift. De grote zaal is geschikt voor ca. 165 personen (opgave gemeente Rotterdam) en is inclusief een doopbad voorin de zaal. De grote zaal alsmede de bijzalen hebben een vrij uitzicht op een park met vijver.

Op de begane grond bevindt zich een grote bijzaal geschikt voor ca. 120 personen, die middels twee flexibele scheidingswanden verdeeld kan worden in drie gelijke ruimten. Verder zijn twee kantoorruimtes, een kleine keuken/pantry en twee toiletten voorzien.

Het andere bouwdeel bevat twee vergelijkbare appartementen met een woonkamer, keuken (incl. voorzieningen), een grote slaapkamer, 2 kleine slaapkamers, aparte badkamer en toilet, eigen meterkast, balkon en vliering (de laatste alleen voor het bovenste appartement). De appartementen zijn zowel bereikbaar via de centrale hal als een eigen opgang buitenom. Het pand heeft verder een ruime tuin rondom met een houten schuur voor de nodige opslag.

Het totale vloeroppervlak inclusief de twee appartementen is ca. 500 m² - zie plattegronden in de bijlagen. Van dit pand is geen NEN 2580 meetcertificaat beschikbaar.

Constructie en onderhoud

De bouwaard van de kerk is traditioneel uitgevoerd, middels betonnen funderingsbalken op houten palen. Ook de stalen toren is gefundeerd op houten palen. De gevels zijn opgetrokken uit metselwerk (baksteen) dat op diverse plaatsen van pleisterwerk is voorzien. Op enkele plekken zijn kleine scheuren in de gevel geconstateerd. Alle originele kozijnen zijn in 1993 en 1997 vervangen door kunststof kozijnen voorzien van dubbelglas en te openen ramen. Over verdere isolerende maatregelen is bij de eigenaar niets bekend.

De kerkzaal en het bovenste appartement zijn voorzien van een houten kapconstructie voorzien van dakpannen. De dakafwerking verkeert in redelijk goede staat. De vloeren van het kerkgebouw en het begane grond appartement zijn opgebouwd uit houten balken en vloeren. Alleen de entreehal en het bovenste appartement hebben steens vloeren. De binnenwanden

zijn voorzien van stucwerk evenals de plafonds. Alle ruimtes zijn recent gemoderniseerd en hebben een moderne en frisse uitstraling.

De kerkzaal en de bijzalen worden verwarmd door middel van twee recent vernieuwde gasgestookte Remeha en Bosch ketels in combinatie met wandradiatoren. De appartementen hebben elk een eigen C.V. installatie en worden verwarmd middels wandradiatoren.

De eigenaar heeft aangegeven dat er op de vliering van het bovenste appartement asbest rookgas afvoeren aanwezig zijn en op het dak van de schuur asbest platen liggen. Een asbest inventarisatie rapportage type A is uitgevoerd.

Bodemgesteldheid

Er zijn geen gegevens bekend over eventuele bodemverontreiniging, zowel niet bij de eigenaar als het Kadaster en de gemeente Rotterdam. Wel is volgens opgave van de eigenaar een voormalige ondergrondse huisbrandolie opslagtank op het perceel aanwezig welke nog voor 1998 buiten gebruik is gesteld, schoongemaakt en met zand afgevuld. De uitvoering is destijds in overleg met de gemeente/bevoegde instanties gebeurd.

Vigerend bestemmingsplan

Het ter plekke geldende bestemmingsplan "Vreewijk" is d.d. 18 februari 2010 door de gemeenteraad vastgesteld en per 13 mei 2010 onherroepelijk. Dit plan geeft voor zowel het kerkgebouw als de appartementen de bestemming "Maatschappelijk-2" aan waarmee wordt bedoeld:

- a. voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening, met het daarbij behorende erf.
- b. gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet geheel of ten dele ondergronds.

De appartementen hebben geen formele bestemming "Wonen". Het gebruik als woning of gastenverblijf is uitsluitend mogelijk in relatie tot de maatschappelijke hoofdfunctie.

De aangegeven bouwhoogte is maximaal 10 meter. Voor meer informatie verwijzen wij naar bovengenoemd bestemmingsplan gemeente Rotterdam (zie ook www.ruimtelijkeplannen.nl).

Bijzonderheden

- Het (kerk)gebouw heeft geen aanschrijvingen Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg.).
- In de Basisregistratie Kadaster en de Landelijke Voorziening WKPB wordt geen melding gemaakt van publiekrechtelijke beperkingen (zie bijlage kadastrale gegevens).
- Het KvK uittreksel van de gebouweigenaar en de eigendomsakte zijn beschikbaar.
- Er zijn, behoudens uit de eigendomsakte blijkt, geen bezwarende erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve en/of bijzondere verplichtingen bekend.
- Een energieprestatiecertificaat (energielabel) voor de appartementen is voorhanden.
- Voor dit kerkgebouw is geen WOZ-waarde beschikbaar.
- De nodige brandblusvoorzieningen, noodverlichting, gebruiksmelding zijn aanwezig.
- Er is een ontheffing van de brandweer voor een brandmeld-/ontruimingsalarminstallatie.
- Eigen nutsaansluitingen op gas, water, elektriciteit, KPN en riolering zijn aanwezig.
- Lopende onderhoudscontracten voor het pand en de installaties zijn beschikbaar.
- Het kerkgebouw en de appartementen worden in de huidige staat opgeleverd.

Informatie huurder

Per 1 juni 2016 is het gehele gebouw voor vijf jaar verhuurd (plus optie tot verlenging) aan kerkorganisatie "Stichting House of Worship Hulanda". Het getekende ROZ huurcontract (model Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte) inclusief de bijlagen en het uittreksel KvK van huurder zijn separaat leverbaar - zie dataroom informatie.

De jaarlijkse huur per 1 juni 2017 bedraagt € 48.356,16 (zonder B.T.W.) en wordt door de huurder per maand vooruit betaald (€ 4.029,68 per maand). Verhuurder brengt geen omzetbelasting in rekening. De waarborgsom bedraagt € 11.875.

Huurder draagt zelf zorg voor alle nutsaansluitingen en leveranties alsmede het klein onderhoud aan het gehuurde en de tuin. Groot onderhoud en de opstal-/brandverzekering zijn voor rekening van de eigenaar/verhuurder.

Dataroom

Op verzoek kan toegang tot de dataroom worden verstrekt met onder meer de volgende aanvullende informatie (contactpersoon Reliplan is Dirxander Vat / d.vat@reliplan.nl):

- | | |
|--------------------------------|--|
| - bestemmingsplan | - bouwkundige tekeningen |
| - kadastrale informatie | - getekend huurcontract en bijlagen |
| - eigendomsakte | - gegevens huurder (KvK uittreksel etc.) |
| - energie-labels appartementen | - video van gebouw en omgeving |
| - asbestonderzoek type A | - model koopovereenkomst Reliplan |

Vraagprijs koop

De vraagprijs voor dit beleggingsobject bedraagt: **€ 625.000,--** kosten koper.

Overdrachtsbelasting en notariskosten zijn voor rekening van de koper. Voor het koopcontract wordt gebruikt gemaakt van een standaard model koopcontract van Reliplan.

Contact

Reliplan Maatschappelijk Vastgoed heeft opdracht van de gebouweigenaar tot verkoop van dit bijzondere object. Voor vragen of een bezichtiging kunt u contact opnemen met ir. Dirxander Vat regiomanager/ vastgoedadviseur van Reliplan B.V. gevestigd te Amsterdam.

- Mobiel : 06 – 22 384 595
- Email : d.vat@reliplan.nl

Bijlagen

- Foto's
- Plattegronden
- Kadastrale gegevens
- Bestemmingsplan

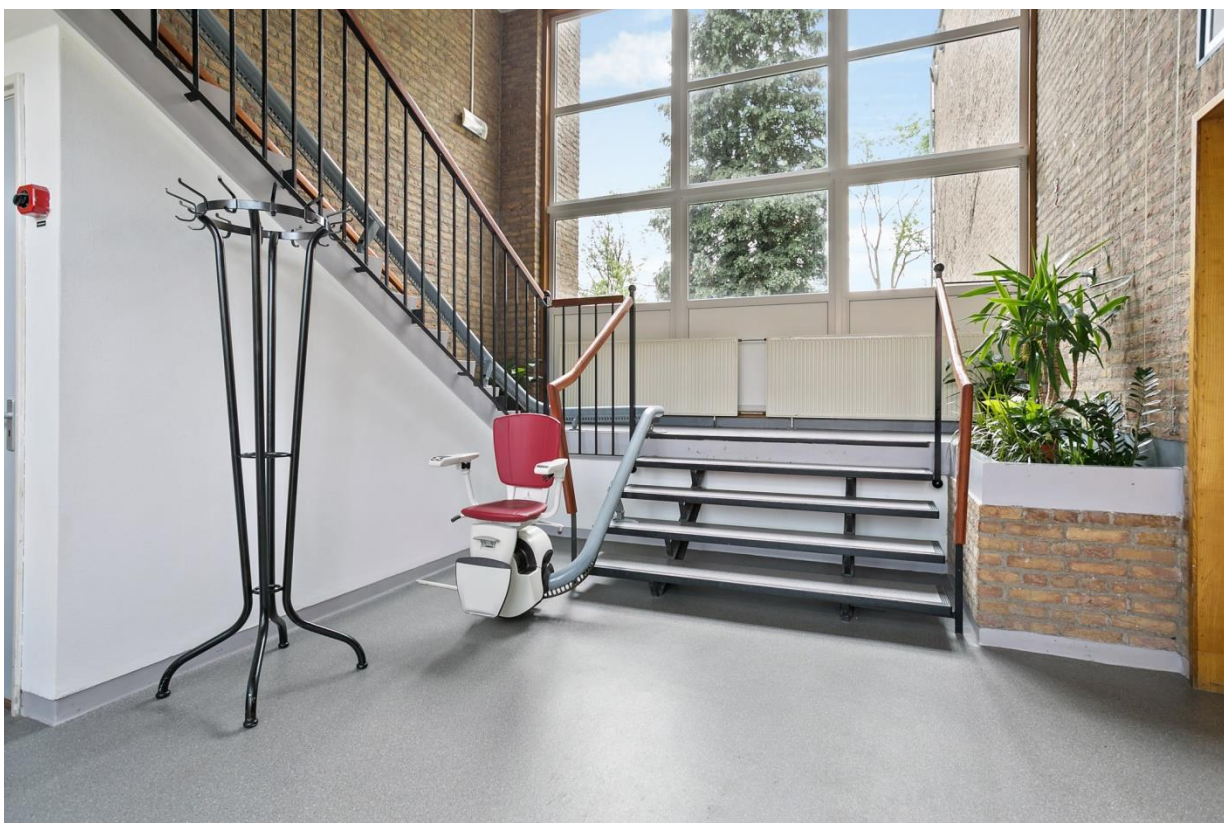
Disclaimer

Deze verkoopdocumentatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld door Reliplan, maar is slechts een uitnodiging om in gesprek te treden over de voorwaarden tot verkoop. Aan deze verkoopinformatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijlage – Foto's















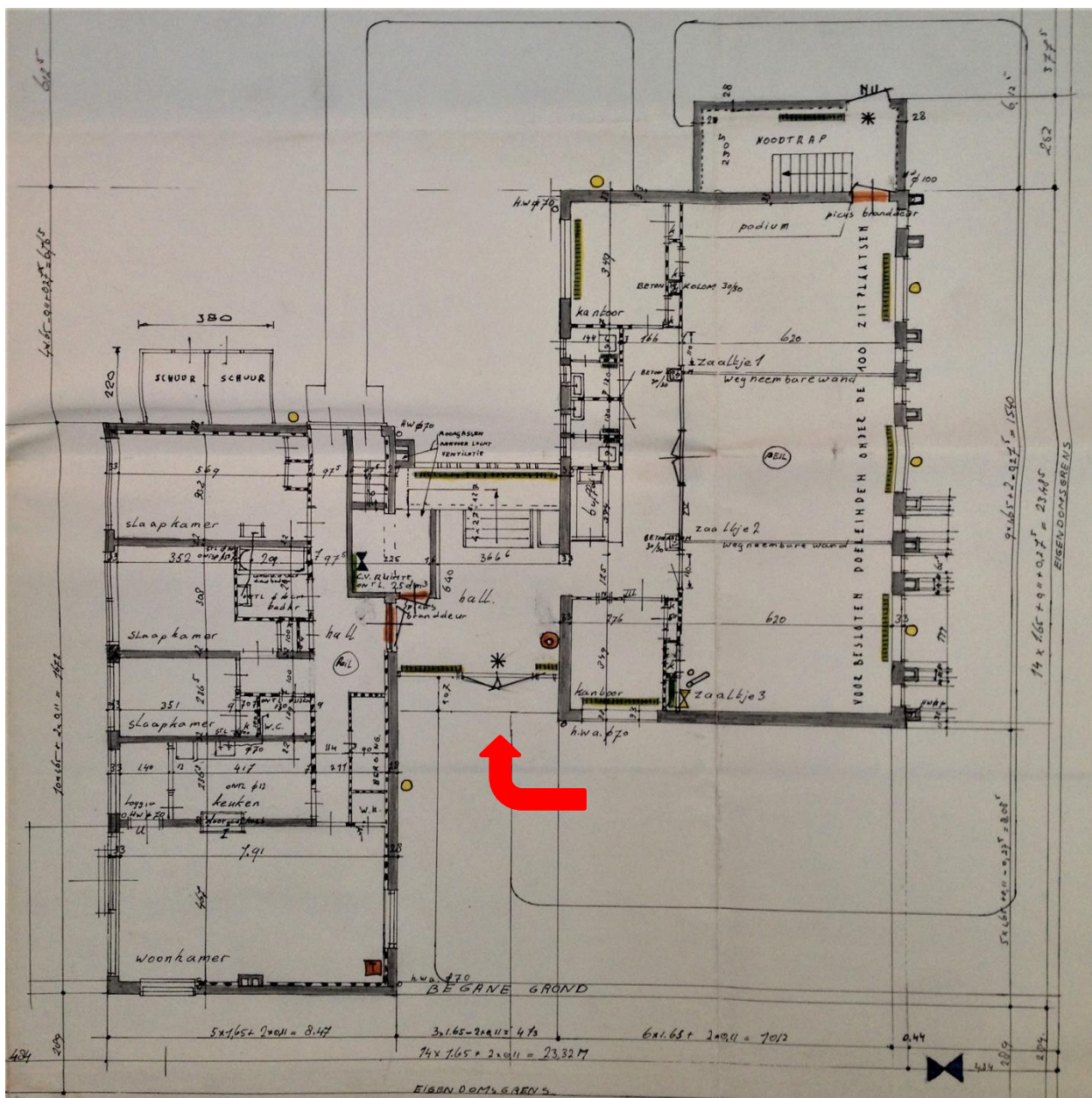




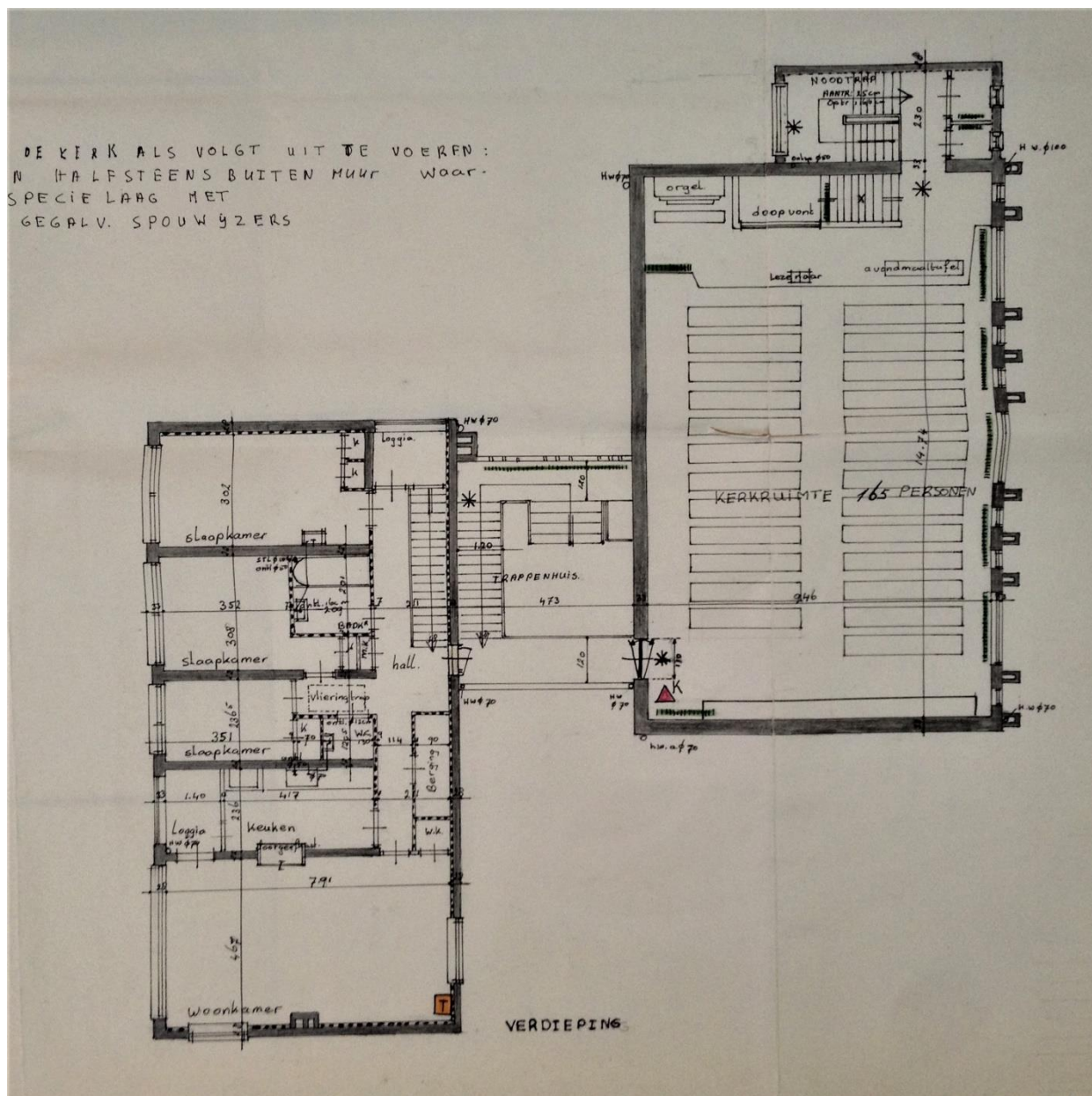




Bijlage – Plattegrond begane grond



Bijlage – Plattegrond 1^e verdieping



Bijlage – Kadastrale gegevens

Kadastraal bericht object

Kadaster Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
 Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: CHARLOIS F 2926
 Groenezoom 256 3075 GM ROTTERDAM
 Uw referentie: 0000
 Toestandsdatum: 27-1-2016

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **CHARLOIS F 2926**
 Grootte: 10 a 56 ca
 Coördinaten: 94478-433150
 Omschrijving kadastraal object: GODSDIENST ERF - TUIN
 Locatie: Groenezoom 256
 3075 GM ROTTERDAM
 Groenezoom 260
 3075 GM ROTTERDAM
 Ontstaan op: 4-5-1988

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN
 GEBOUWEN
 Ontleend aan: ATG 75373 d.d. 25-7-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

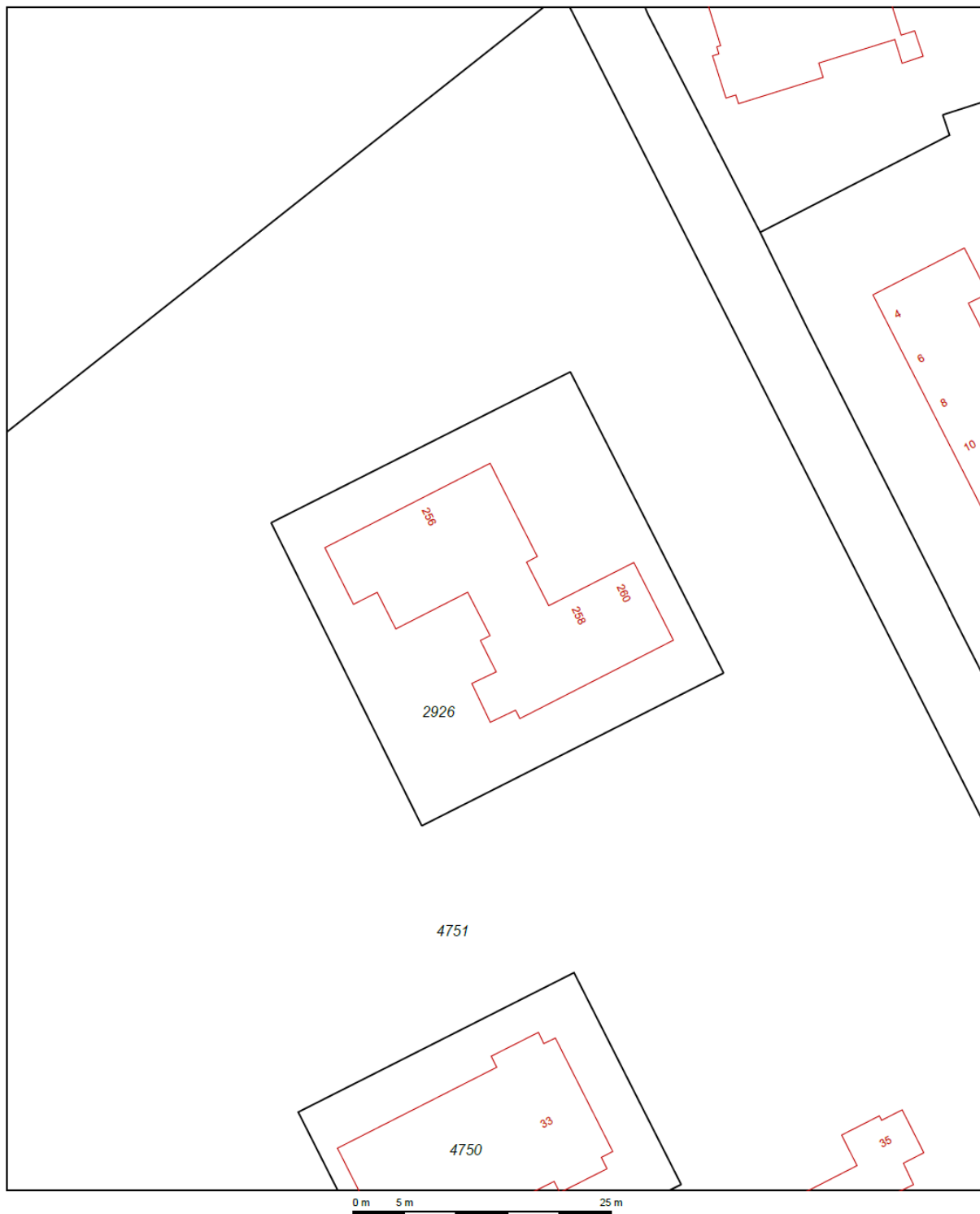
Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM
Reorganized Church Of Jesus Christ Of Latter Day Saints
 INDEPENDENCE MISSOURI
 Verenigde Staten van Amerika
 Postadres: INDEPENDENCE MISSOURI
 Verenigde Staten van Amerika
 Zetel: MISSOURI
 Recht ontleend aan: **HYP4 3307/70 reeks ROTTERDAM**
 Eerst genoemde object CHARLOIS F 2926
 in brondocument:

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		CHARLOIS
	Huisnummer	Sectie		F
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		2926
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
	Overige topografie			
Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 28 januari 2016 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.				



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object CHARLOIS F 2926
Groenezoom 256, 3075 GM ROTTERDAM
CC-BY Kadaster.



BEBOUWING a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas WEGEN autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg viaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers	SPOORWEGEN spoorweg: enkelspoor spoorweg: meerspoor a station b spoorweg in tunnel tramweg a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation HYDROGRAFIE waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-5 m breed waterloop: breder dan 6 m a schutsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker BODEMGEBRUIK a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griens k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik	OVERIGE SYMBOLEN a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b watermolen c windmotor d windturbine a oliepominstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c gemaal a kampeerterrein b sportcomplex c ziekenhuis a paal b grenspunt c boom a schietbaan b afgraving c hoogspanningsleiding met mast d geluidswering
--	---	--

Bijlage – Bestemmingsplan

Bestemmingsplan algemeen

Het vigerende bestemmingsplan voor dit object van toepassing:

- Bestemmingsplan Vreewijk, gemeente Rotterdam
- Opgesteld door dS+V
- Vastgesteld d.d. 18 februari 2010
- Onherroepelijk d.d. 13 mei 2010

Artikel 12 Maatschappelijk-2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening, met het daarbij behorende erf;
- gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet geheel of ten dele ondergronds;
- 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- "Waarde - Cultuurhistorie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de voor 'Maatschappelijk-2' bestemde gronden mag uitsluitende worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

12.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie' resp. "Waarde - Cultuurhistorie", is voor het bouwen het bepaalde te zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

12.2.3 Bebouwingsnormen

In afwijking van de maximum toegestane bouwhoogte vermeld op de plankaart, mag de maximum bouwhoogte van kerktorens niet meer dan 30 meter bedragen;

12.3 Specifieke gebruiksregels

De voor 'Maatschappelijk-2' bestemde gronden mogen niet worden gebruikt ten behoeve van geluidsgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder.