

In opdracht van de gemeente Niel verkoopt IGEAN een opbrengsteigendom vlakbij de oevers van de Rupel in Hellegat



Investeerder gezocht voor opbrengsteigendom in Niel



Open oproep

De gemeente Niel en IGEAN bieden een gunstig gelegen projecteigendom aan in Hellegat 39, Niel.

De koper zal het eigendom aankopen in de staat waarin het zich bevindt, overeenkomstig de ervoor afgeleverde omgevingsvergunningen.

De verkoop gebeurt onder de vorm van een bieding onder gesloten omslag, onder de voorwaarden bepaald in deze syllabus. Het perceel wordt toegewezen op basis van het bedrag dat de kandidaat-ontwikkelaar biedt.

- Bod onder gesloten omslag indienen uiterlijk op 07.03.2024 om 12u.
- Minimale biedingsprijs: 585.000 euro
- Oppervlakte perceel 728 m²
- Ligging: Hellegat 39, achteraan grenzend aan de Noeverseweg
- Mobiscore: 7,6/10

Omgeving

Het eigendom is gunstig gelegen vlakbij de oevers van de Rupel, in een oase van rust met enkel lokaal verkeer. Het ligt in een wijde groene omgeving met wandelpad aan voor- en achterzijde naar de dijk, met natuurgebied Walenhoek op een steenworp. De Boomsestraat biedt een snelle verbinding naar het centrum van Niel, diverse supermarkten en scholen. Antwerpen en Brussel zijn vlot te bereiken met de wagen via de A12. Diverse bushaltes liggen op wandelafstand en het Vlaams fietsnetwerk passeert hier op 100 meter. De projectgrond heeft een mobiscore van 7,6/10 .



Beschrijving projecteigendom

Het goed is de oude pastorie van de Sint-Jozefkerk, gelegen Hellegat 39, kadastraal gekend onder Niel, enige afdeling, sectie B nummer 385/K/3/deel P0000. Het pand dateert van de jaren '20 uit de vorige eeuw. De pastorie kenmerkt zich als een statige woning met hoge plafonds, authentieke elementen, royale lichtinval en een overvloed aan ruimte op elke verdieping.

Het perceel heeft een opgemeten oppervlakte van 728m² met een breedte vooraan tot 18 meter. Het woongedeelte aan de voorkant heeft een diepte van 37,50m², met daarop de voortuin, de pastorie zelf, een berging achteraan, een ruim terras en aangename tuin met riant groen uitzicht. Achteraan werd een parkeerzone van 12,60m breed aan de straatzijde voorzien, waarop vijf autostaanplaatsen werden aangelegd.

Door de gemeente Niel werd op 20 maart 2015 een omgevingsvergunning afgeleverd voor de opsplitsing van de woning naar een geheel van drie appartementen. De provincie Antwerpen verleende vervolgens op 24 maart 2022 een omgevingsvergunning voor de aanleg van de vijf autostaanplaatsen achteraan het perceel.

De prekadastratie van het volledige perceel tot een zelfstandige entiteit werd voorzien door IGEAN. Hieronder staat het perceel in blauw als "Lot 1" aangeduid.



Indeling projecteigendom

De pastorie werd ingedeeld in drie appartementen. Die zien er als volgt uit:

Gelijkvloers: we komen binnen in een ruime inkomhal die toegang geeft tot een zit- en eetruimte die zich over de volledige diepte van de pastorie uitstrekt. Achteraan de hal bevindt zich een open keuken met eiland en eethoek. Aansluitend werden een aparte wc, een berging met ruimte voor wasmachine en badkamer met wastafel en douche voorzien. Vooraan tenslotte zijn twee

slaapkamers voorzien. Dit appartement beschikt over een ruim terras, bereikbaar vanuit hal, keuken, woonruimte en een ruime tuinberging. Dit appartement heeft een BVO van ongeveer 131 m².

De bovenste twee appartementen bereik je via een separate toegangsdeur.

1^e verdieping: Via de zijingang, doorheen de traphal betreden we het appartement in een lichte, ruime gang. Achteraan kijken de zitruimte en de keuken met eethoek uit over de groene achtertuin. Vooraan werden drie slaapkamers voorzien, waarvan de masterbedroom rechtstreeks toegang heeft tot de badkamer met dubbele wastafel, douche en wc.

Dit appartement heeft een BVO van ongeveer 110m².

2^e verdieping: Het appartement op de tweede verdieping is een duplex onder metershoog plafond met authentieke balken. Achteraan beschikt het over een volledige keukenwand met ruimte voor een stemmige eettafel, meteen aansluitend op de leefruimte. Verder vinden we op deze verdieping twee slaapkamers en een badkamer. Via de molenaarstrap tenslotte bereiken we de gezellige mezzanine onder het puntdak, waar naargelang een derde slaapkamer of gezellige leefhoek kan ingericht worden.

Dit appartement heeft een BVO van ongeveer 127 m².

Ondergrondse verdieping: Het gebouw is volledig onderkelderd en beschikt over een technische ruimte met nutsvoorzieningen, twee grote kelders en twee kleine kelders, die naar voorkeur aan de appartementen kunnen worden toegewezen. De kelder is bereikbaar via de toegang aan de zijkant.

Buitenruimte: Het appartement beschikt over een mooie voortuin met wandelpad naar beide toegangsdeuren aan de voorzijde. Aan de linkerkant is een doorgang van drie meter breed voorzien naar de riante achtertuin.

Parking: Achter de pastorie, aan de Noeverseweg, bevinden zich vijf autostaanplaatsen, die bereikbaar zijn via een wandelpad dat loopt van Hellegat tot aan de Noeverseweg.

Attesten

Voor het goed werden, in voorbereiding van deze tekoopstelling, de nodige attesten aangevraagd:

☑ Bodemattest van 17.01.2022 met referte 20210032503:	blanco
☑ Elektriciteitskeuring BTV algemene delen dd 20.03.2018:	conform
☑ Elektriciteitskeuring BTV gelijkvloers dd 20.03.2018:	conform
☑ Elektriciteitskeuring BTV 1e verdieping dd 20.03.2018:	conform
☑ Elektriciteitskeuring BTV 2e verdieping dd 20.03.2018:	conform
☑ EPC gelijkvloers:	145 kwh/m ² (B)
☑ EPC 1e verdieping:	102 kwh/m ² (B)
☑ EPC 2e verdieping:	116 kwh/m ² (B)
☑ Asbestattest gelijkvloerse verdieping:	asbestveilig
☑ Asbestattest 1e verdieping:	asbestveilig
☑ Asbestattest 2e verdieping:	asbestveilig
☑ Perceelscore overstrooming:	A
☑ Gebouwscore overstrooming:	A

Verkoopprocedure

IGEAN dienstverlening zal het eigendom verkopen aan de meestbiedende en dit volgens de volgende procedure:

1. Kandidaten dienen een bod in onder gesloten omslag uiterlijk op 30.11.2023 om 12u. De biedingen dienen toe te komen bij IGEAN dienstverlening, Doornaardstraat 60, 2160 Wommelgem. Alle biedingen die nadien toekomen, hetzij per post, hetzij per drager, zullen niet in aanmerking kunnen genomen worden. Biedingen die per aangetekende post worden bezorgd dienen ten minste 3 kalenderdagen voor voormelde datum te worden verzonden om tijdig ontvangen te worden.
2. De opening der biedingen zal plaatsvinden op voormelde datum om 12u00 in de kantoren van IGEAN dienstverlening, Doornaardstraat 60, 2160 Wommelgem. Indieners van een bod kunnen bij deze opening aanwezig zijn.

3. De biedingen dienen te gebeuren onder definitief gesloten omslag, met vermelding in de linker bovenhoek : "NIET OPENEN - bod Pastorij Hellegat". Bij inzending via afgifte of per post, als gewoon of aangetekend stuk, dient u de gesloten omslag in een tweede gesloten omslag te schuiven met opgave van het adres van IGEAN dienstverlening t.a.v. Yves Heylen met de vermelding "bieding". U gebruikt uitsluitend het biedformulier als bijlage bij deze nota.
4. Het bod moet worden ingediend vrij van bijkomende voorwaarden (bijvoorbeeld het verkrijgen van een krediet of omgevingsvergunning) en blijft geldig tot 13.02.2024. Een bod waarbij de kandidaat bijkomende voorwaarden stelt bij de aankoop, wordt beschouwd als ongeldig.
5. IGEAN dienstverlening zal in overleg met de gemeente in de zitting volgend op de opening van het bod, het perceel toewijzen aan de hoogste bidder. IGEAN dienstverlening kan in overleg met de gemeente tevens beslissen het eigendom alsnog niet toe te wijzen en later de procedure te herhalen.
6. Door het indienen van een bod verklaart de kandidaat zich uitdrukkelijk akkoord met de bepalingen in deze verkoopprocedure.
7. De akte zal op kosten van de koper verleden worden uiterlijk vier maanden na bevestiging van de toewijzing. De koper heeft de mogelijkheid om een eigen notaris aan te stellen zonder een verhoging van de kosten. Voor de verkoper zal Notariskantoor Goossens met kantoor te Niel optreden bij de opmaak van de akte.

Alle communicatie over deze verkoop en de procedure verloopt via IGEAN. U kan hiertoe contact opnemen per mail via projectgrond@igean.be of op 03 376 47 69 of 03 304 19 88. Voor specifieke vragen met betrekking tot de bouw mogelijkheden neemt u rechtstreeks contact op met de dienst Omgeving van de gemeente Niel.

Bezichtiging kan op woensdag of vrijdag na afspraak via bovenstaande 2 telefoonnummers:

03 304 19 88	Yves Heylen
03 376 47 69	Carl-Philip Coenen

Timing

Opening der biedingen	30.11.2023 om 12u00
Vermoedelijke toewijs door gemeente	12.12.2023
Uiterlijk verlijden notariële akte	12.04.2024

Verkoopprijs

De minimale biedingsprijs bedraagt € 649.000,00 (zeshonderd negenenveertigduizend euro).

Bijlagen (via IGEAN-website)

- Grondplannen architectenbureau Archidee
- Bodemattest
- Stedenbouwkundige informatie (in aanvraag)
- EPC's van de drie appartementen
- Asbestattesten voor de drie appartementen