

PRESENTATIE PROJECTGROND (VROEGERE FEESTZAAL MET WOONST EN PARKING) GELEGEN TE MOORSEL – PACHTING 14

ALGEMENE BESCHRIJVING

Dit onroerend goed omvat een perceel grond met een **totale oppervlakte van ca 1.853 m²**.

Op deze grond is een feestzaal met appartement gebouwd, gekend onder de naam “SALONS CAELBERG”.

Dit gebouw heeft een grondoppervlakte van ca 650 m².

Naast het gebouw ligt een ruime parking met een oppervlakte van ca 1.200 m².

Momenteel staat het gebouw volledig leeg en wordt er geen activiteit meer uitgeoefend.

Het geheel is gelegen in “**woongebied**”.

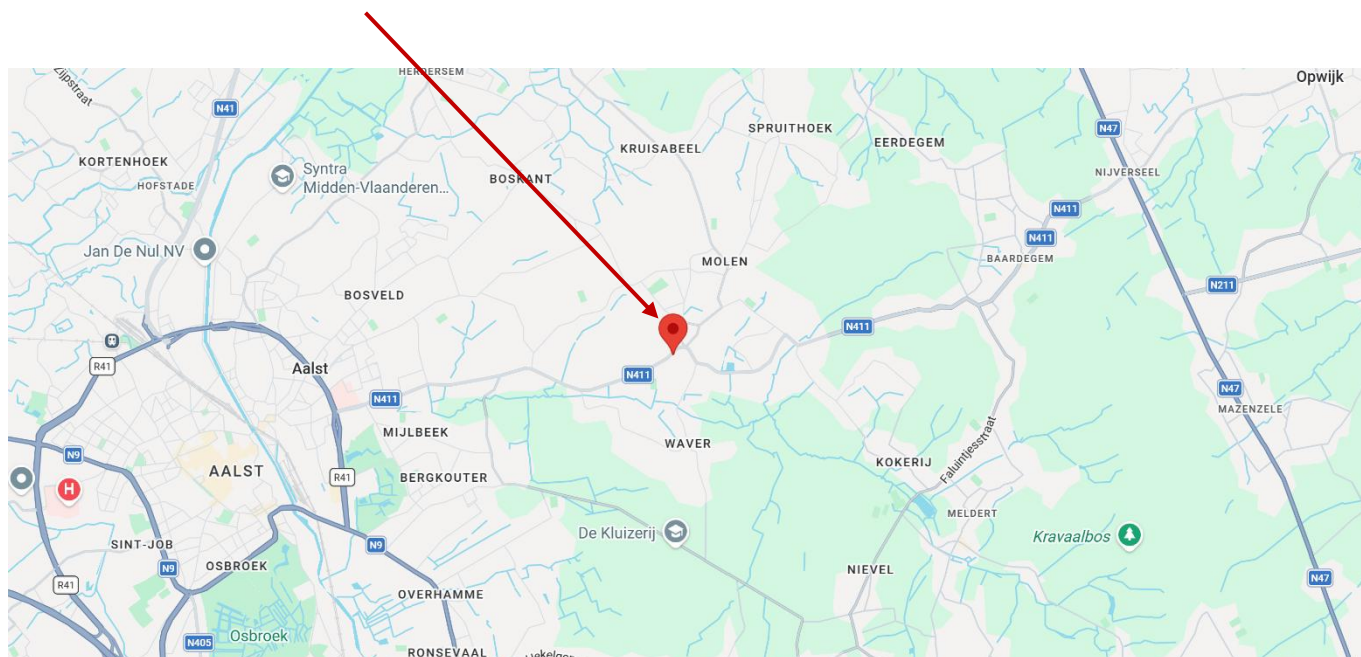
Deze grond is eveneens uiterst geschikt voor de ontwikkeling van een nieuwbouwproject.



LIGGING

Adres: Paching nummer 8 + 10 + 12 + 14 te 9310 Moorsel (Aalst)

Dit perceel is gelegen in het centrum van Moorsel, op 100 meter van het dorpsplein met kerk.
Tevens is het perceel gelegen langsheen de N411 van Opwijk naar Aalst.



FINACTOR BV
BTW BE 0828.580.532
Tel : +32 9 336 38 30

Maatschappelijke zetel : Nachtegaallaan 29 – 9160 Lokeren
Bureel : Tweebruggenstraat 32 / 0301 – 9160 Lokeren
E-mail : info@finactor.be
Website : www.finactor.be

Bestuurder : Hans Certyn
GSM : +32 497 26 99 37

BIV-nummer : 506 469
E-mail : hans@finactor.be

LUCHTFOTO



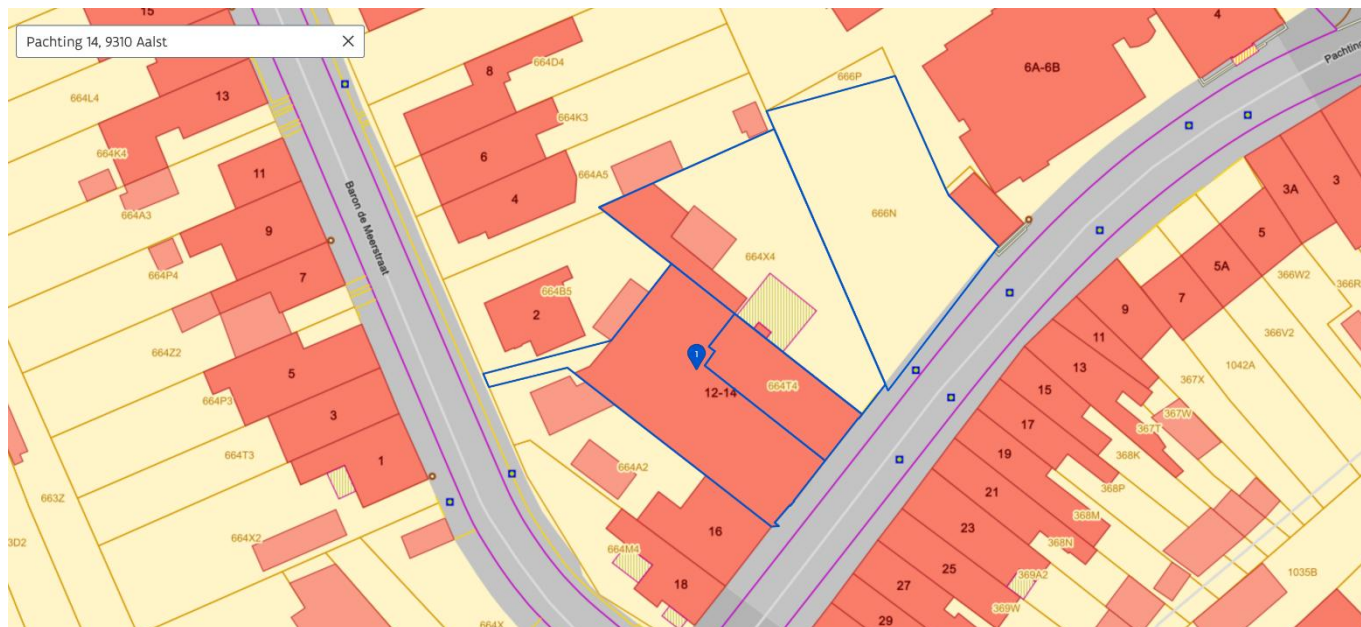
FINACTOR BV
BTW BE 0828.580.532
Tel : +32 9 336 38 20

Maatschappelijke zetel : Nachtegaallaan 29 – 9160 Lokeren
Bureel : Tweebruggenstraat 32 / 0301 – 9160 Lokeren
E-mail : info@finactor.be
Website : www.finactor.be

Bestuurder : Hans Certyn
GSM : +32 497 26 99 37

BIV-nummer : 506 469
E-mail : hans@finactor.be

TECHNISCHE GEGEVENS



Kadastrale gegevens perceel 1:

Grondoppervlakte:

Aard:

Kadastraal inkomen:

Jaar einde opbouw:

Eigendom van:

AALST 8 AFD / MOORSEL / Sectie D

perceel 664 W4 P0000

485 m² volgens Kadaster

feestzaal

3.750 EUR

1957

grondig verbouwd in 1994

Ludovicus BV (ON 0433.591.681)

Kadastrale gegevens perceel 2:

Grondoppervlakte:

Aard:

Kadastraal inkomen:

Jaar einde opbouw:

Eigendom van:

AALST 8 AFD / MOORSEL / Sectie D

perceel 664 T4 P0000

166 m² volgens Kadaster

feestzaal

1.571 EUR

1957

grondig verbouwd in 1994

Ludovicus BV (ON 0433.591.681)

Kadastrale gegevens perceel 3:

Grondoppervlakte:

Aard:

Kadastraal inkomen:

Jaar einde opbouw:

Eigendom van:

AALST 8 AFD / MOORSEL / Sectie D

perceel 664 X4 P0001

648 m² volgens Kadaster

feestzaal

974 EUR

1994

de heer en mevrouw Luc Van der Borgh – Mariëlle Wille

Kadastrale gegevens perceel 4:

Grondoppervlakte:

Aard:

Kadastraal inkomen:

Eigendom van:

AALST 8 AFD / MOORSEL / Sectie D

perceel 666 N P0002

554 m² volgens Kadaster

nijverheidsgrond

528 EUR

de heer en mevrouw Luc Van der Borgh – Mariëlle Wille

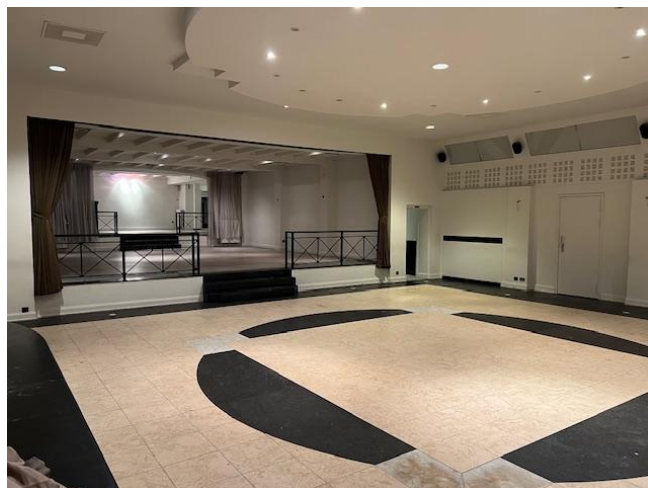
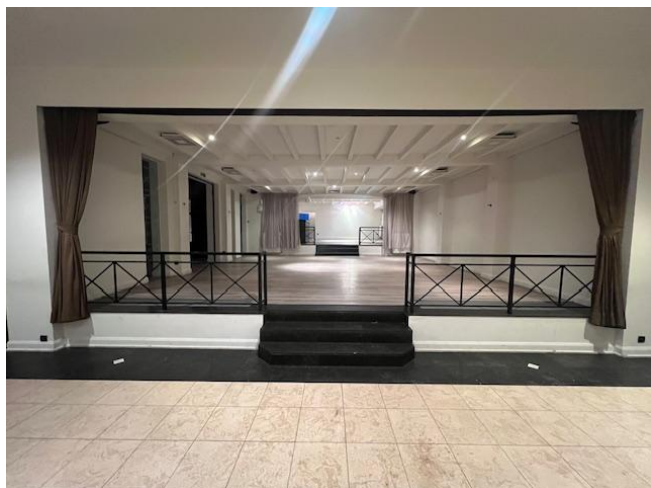
TOTAAL

Grondoppervlakte:

Kadastraal inkomen:

485 + 166 + 648 + 554 = **1.853 m²**

3.750 + 1.571 + 974 + 528 = **6.823 EUR**



DETAILBESCHRIJVING

Pachting 12 & 14 links ruime inkom met receptieruimte
rechts privé-inkom met trap naar het appartement op de verdieping
bureauruimte
achteraan de feestzalen met 2 bars
nooduitgang uitgevend in de zijstraat
keukenruimte (keuken zelf is uitgebroken) met koelcel
vergaderruimte of kleine feestzaal met bar en berging

op verdieping van nr. 14 : appartement
living met terras achteraan
ingerichte keuken
hal + trap naar verdieping
toilet
berging
badkamer
2 slaapkamers op 1^{ste} verdieping
2 slaapkamers op 2^{de} verdieping
zolder met mogelijkheid tot inrichting

boven nr. 12 : verdieping gebruikt als stockage – 3 stockageruimten

Pachting 10 aangelegd terras bij de veranda/receptieruimte
ruime berging met toilet
diepvriesruimte
uitgang naar parking, achteraan garage voor 1 wagen

Pachting 8 aangelegde parking van +/- 1.200 m² voor min. 35 wagens

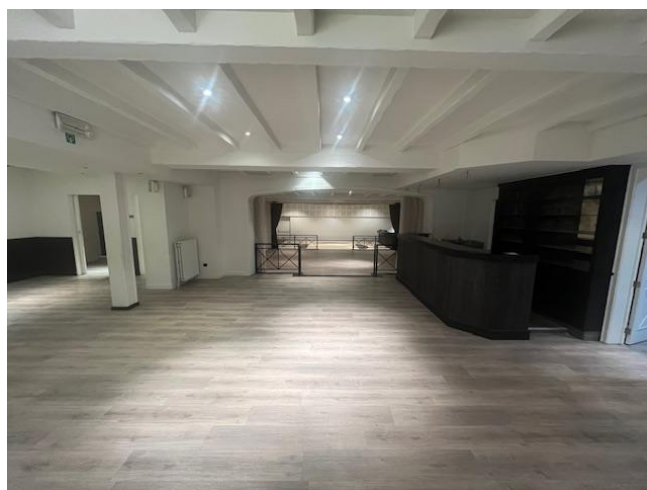
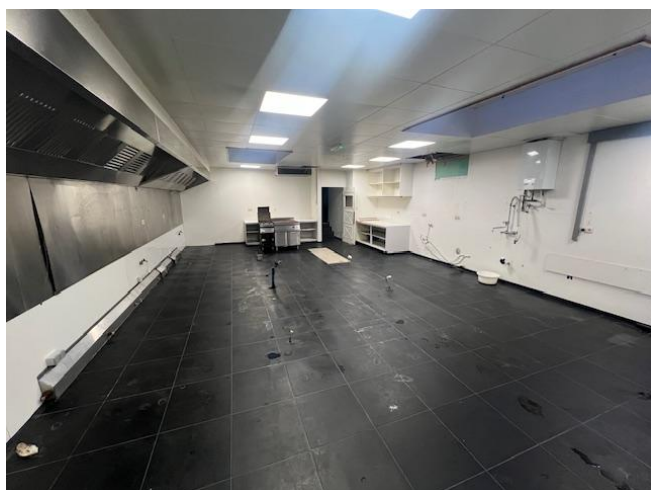
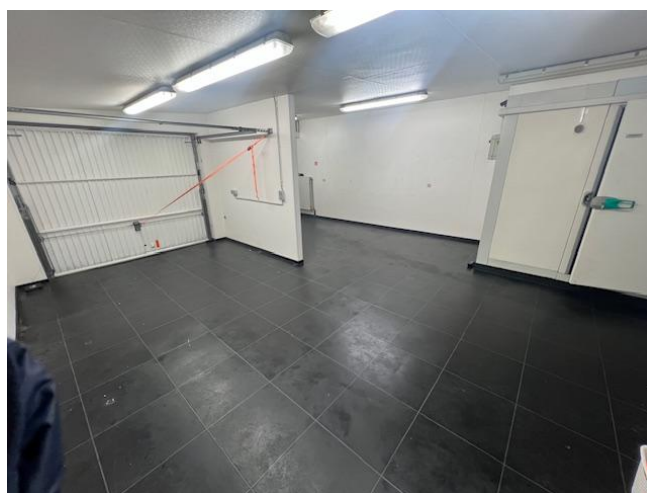


Nutsvoorzieningen aangesloten op elektriciteit, water, gas en openbare riolering

Verwarming centrale verwarming op aardgas, radiatoren, gemeenschappelijke ketel

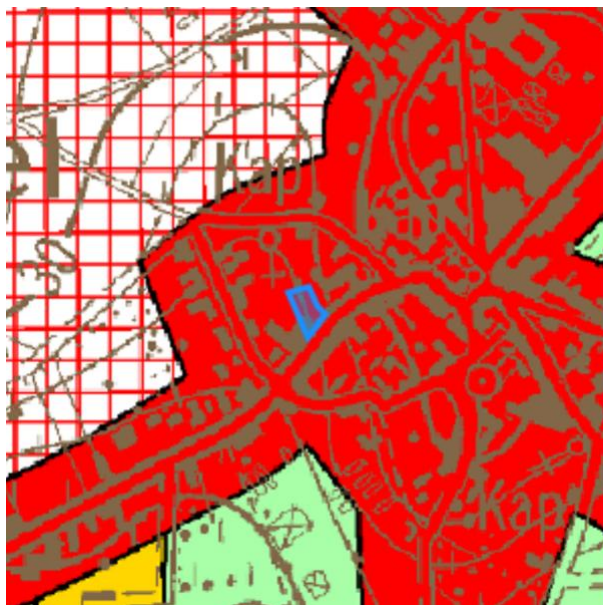
EPC energielabel C – 236 kWh / m² jaar
Certificaatnummer 20220708-0002637718-RES-1

Elektrische keuring de installatie is conform
opgemaakt op 28/08/2020



GEWESTPLAN

Het geheel is volledig gelegen in een **woongebied** volgens het origineel gewestplan Aalst – Ninove – Geraardsbergen - Zottegem en goedgekeurd dd 30-05-1978



Afmetingen:

perceelsbreedte	ca 47 m
breedte voorgevel	ca 20 m
bebouwde oppervlakte	hoofdgebouw ca 249 m ² aanbouw ca 376 m ² bijgebouw ca 28 m ²

STEDENBOUWKUNDIGE INFO

VG - vergunning is afgeleverd
Wg - woongebied
Gdv - geen dagvaarding uitgebracht
Gvkr - geen voorkooprecht aanwezig
Gvv - geen verkavelingsvergunning aanwezig

Overstromingsrapport:

niet gelegen in risicozone voor overstromingen
P-score = A
G-score = A / onbekend
niet gelegen in signaalgebied
niet gelegen in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied
niet gelegen in risicozone voor overstromingen

Geen beschermd onroerend erfgoed

Het onroerend goed is niet opgenomen in een vastgestelde inventaris

Het onroerend goed is niet opgenomen in het erfgoedlandschap

Het onroerend goed heeft geen erfgoed plannen en geen goedgekeurde archeologienota's

Mobi-score = 7,8 / 10

Milieuvergunning: vergund als feestzalencomplex met dansgelegenheid in 2011
risicoklasse 2

Risicogrond: neen





WAARDE-BEINVLOEDENDE FACTOREN

Waarde-beïnvloedende factoren :

- in gunstige zin :
 - gunstige & commerciële ligging en bereikbaarheid
 - verharde parking
 - private bebouwing mogelijk
 - polyvalente benutting van het gebouw
 - beperkt koopaanbod van dergelijke gebouwen in de omgeving
 - ontwikkelingsmogelijkheden
- in ongunstige zin :
 - bestaand gebouw te moderniseren
 - kostprijs herinrichting bij herbestemming uitbating
 - onzekerheid omtrent toekenning nieuwe vergunning

CONCLUSIE:

Deze site vormt een coherent geheel binnen de stedelijke context van Aalst en omgeving en is stedenbouwkundig geschikt voor verdere residentiële invulling of beperkte projectontwikkeling. Gezien de ligging, de bestemmingsmogelijkheden en omvang zal elke potentiële investeerder een ruimtelijke studie moeten/willen opmaken waarin de optimale verkavelingsstructuur en het financieel rendement worden bepaald. Deze ruimtelijke studie zal dan moeten besproken worden met de dienst Ruimtelijke Ordening van de Stad Aalst.

TRANSACTIE

Er wordt aan de kandidaat-koper de mogelijkheid geboden om het volledige onroerend goed aan te kopen.

Dit alles wordt aangeboden aan volgende **vraagprijs:** **1.250.000,00 EUR**

Ter info:

Aangezien een deel van dit project eigendom is van een vennootschap, waarin anders geen activa & geen activiteit meer in zit, is een overname van de aandelen van deze vennootschap eveneens mogelijk.

Het betreft volgende vennootschap:

LUDOVICUS BV

BE 0433.591.681

Alle financiële informatie omtrent deze vennootschap is te verkrijgen op aanvraag.



BIJKOMENDE INFO & BEZICHTIGING

Interesse ? Gelieve voor alle info & afspraak tot bezichtiging contact op te nemen met Finactor – hans@finactor.be – GSM +32 497 26 99 37

FINACTOR BV
BTW BE 0828.580.532
Tel : +32 9 336 38 30

Maatchappelijke zetel : Nachtegaallaan 29 – 9160 Lokeren
Bureel : Tweebruggenstraat 32 / 0301 – 9160 Lokeren
E-mail : info@finactor.be
Website : www.finactor.be

Bestuurder : Hans Certyn
GSM : +32 497 26 99 37

BIV-nummer : 506 469
E-mail : hans@finactor.be