

Capital Value B.V.
T.a.v. [REDACTED]
Maliebaan 85
3581 CG Utrecht

en tevens

Core Notariaat B.V.
T.a.v. [REDACTED]
Rietlandpark 301
1019 DW Amsterdam

Uitsluitend per e-mail [REDACTED] en [REDACTED]
[REDACTED]

Zeist/ Maarssen, 19 juni 2024

Betreft: Bieding Warande-Zeist

Geachte [REDACTED]

Het is ons een genoegen om u hierbij een bieding te doen toekomen namens ondergetekenden - [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] - voor de 23 bungalowwoningen gelegen aan Burgemeester Korthals
Alteslaan 1 t/m 45 (oneven nummers) te Zeist.

Verkochte

23 bungalowwoningen gelegen aan Burgemeester Korthals Alteslaan 1 t/m 45 (oneven nummers) te (3707 CZ) Zeist, een en ander conform de als bijlage toegevoegde huurlijst uit de door Verkoper beschikbaar gestelde dataroom.

Het verkochte is kadastraal bekend als gemeente Zeist, sectie H, nummer 4548, groot 4.215 m².

Huurgegevens

De jaarhuur per peildatum heden van de portefeuille bedraagt ten minste [REDACTED] exclusief BTW en servicekosten, alle woningen zijn (vrij van BTW) verhuurd.

Koopsom

De koopsom van de portefeuille bedraagt [REDACTED],- kosten koper.
(zegge [REDACTED])

Koper heeft Verkopend makelaar in het voorliggende verkooptraject verzocht enkele woningen intern te inspecteren, helaas was dit niet mogelijk. Koper heeft conservatieve afslagen gehanteerd qua staat van onderhoud / binnenwerk. Mogelijkerwijs is Koper bereid na een fysieke inspectie de prijs opwaarts aan te passen.

De notariële kosten ter zake van de levering van het Verkochte zijn voor rekening van koper. Iedere partij draagt de kosten van diens eigen adviseurs. Koper onderzoekt of de koop in een zogenaamde aandelentransactie te structureren is, waarbij Koper de aandelen/ certificaten van de Verkoper (toezien op het Verkochte) zal overnemen. Verkoper zal haar medewerking aan deze structurering verlenen.

Wensen huurders

Koper tracht -voor zover mogelijk- de door Huurders geformuleerde wensen zo veel mogelijk te respecteren en hieraan tegemoet te komen, zoals behoud van de naam Valckenhof, behoud van het karakter en de ligging van de woningen, respect voor de antroposofische grondslag van Valckenhof, respect en behoud van de sociale huur binnen de vigerende huursituaties en voor zover het binnen de

invloedsfeer van Koper ligt worden de samenwerkingen met Huize Valckenbosch en de Rafaëlkerk gerespecteerd.

Leveringsdatum

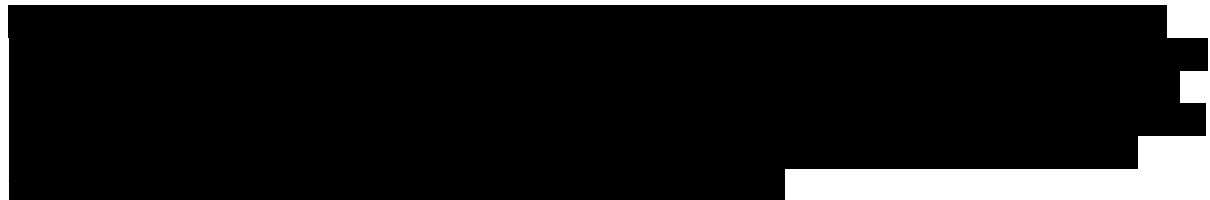
In overleg tussen partijen overeen te komen, doch uiterlijk 4 weken na ondertekening van de onvoorwaardelijke koopovereenkomst.

Due diligence

Na gunning, wenst Koper een verdieping te geven aan haar initiële analyse voor verkrijging van het Verkochte. Koper verwacht dit onderzoek binnen 4 weken af te ronden.

Voorbehouden

- Een commercieel, technisch, juridisch en fiscaal due diligence. Het resultaat van het due diligence dient conveniërend te zijn voor koper. Verkoper verschaft alsnog toegang tot de woningen.
- Komen tot een voor Koper en Verkoper conveniërende koop- en leveringsakte.
- Het verkrijgen van een passende financiering. Een hiervoor benodigde taxatie dient conveniërend te zijn voor koper.



Gestanddoeningstermijn

Zonder positief tegenbericht behouden wij ons het recht voor om deze bieding in te trekken na woensdag 26 juni 2024, 13.00 u.

Wij worden graag geïnformeerd tussen het moment van gunning en levering over te nemen besluiten omtrent technische en commerciële zaken, zodat hierover afstemming kan zijn.

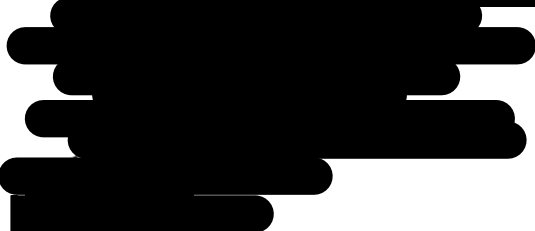
Samenvatting

- ✓ Marktconforme opbrengst en condities -> [redacted]
- ✓ Behoud antroposofisch gedachtengoed -> respect voor wensen Huurders en Verkoper
- ✓ Deal zekerheid -> comfort over financiering op basis van gevoerde gesprekken

Wij gaan ervan uit hiermee een passend voorstel te hebben uitgebracht en in afwachting van uw berichten, verblijven wij.

Met vriendelijke groet,

Mede namens [redacted],



[redacted] Huurlijst