
**PRESENTATIE
PROJECTGEBOUW
(VROEGERE CINEMA MET APPARTEMENT EN WONING)
GELEGEN TE ZELE – KOUTERSTRAAT 94-96**

ALGEMENE BESCHRIJVING

Dit onroerend goed omvat een perceel grond met een totale oppervlakte van 625 m².

Op deze grond is een vroegere cinema met daarboven een appartement gebouwd, gekend onder de naam “ORLY”, met daarnaast een kleine eenvoudige woning. De algemene staat van het geheel is matig. De verschillende entiteiten zijn met elkaar verweven.

Momenteel staat de cinema al geruime tijd leeg en wordt niet meer gebruikt, net als de woning en het appartement.

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

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

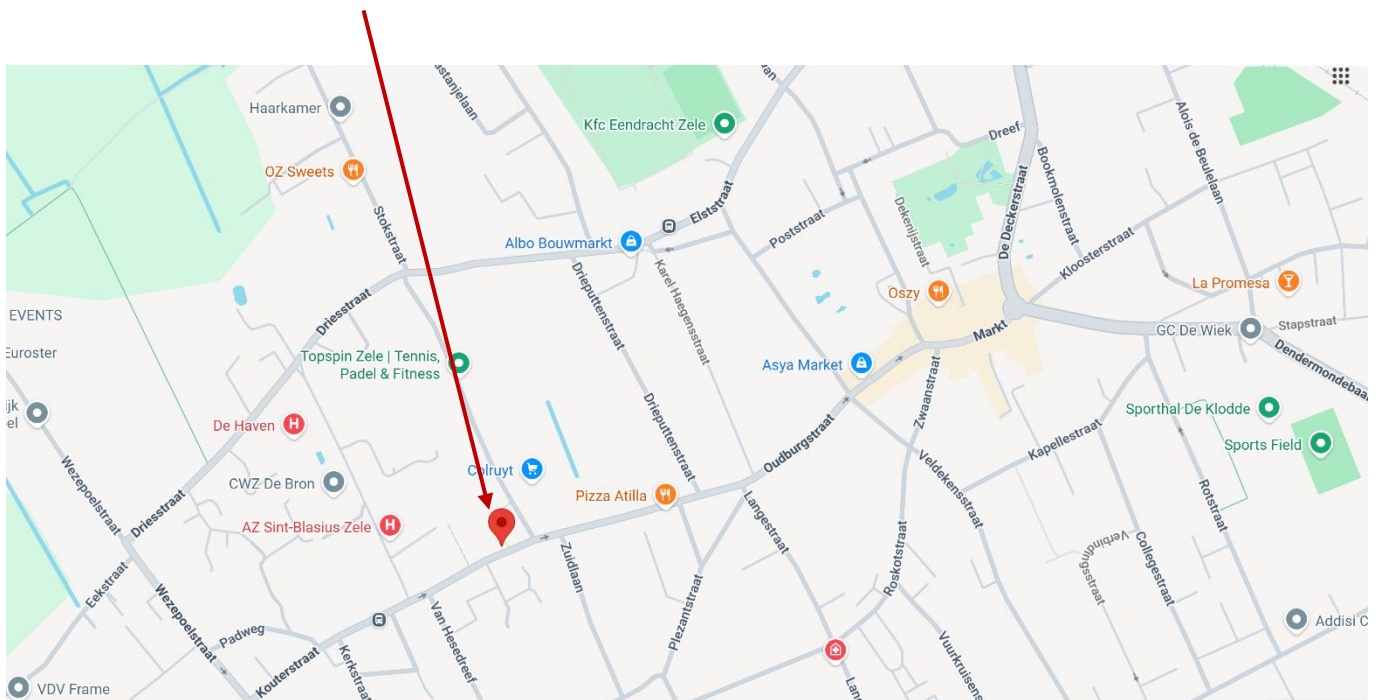


LIGGING

Adres: Kouterstraat nummer 94 + 94A + 96 te 9240 Zele

Dit perceel is gelegen in de kern van het centrum van de gemeente Zele, met goede nabije verbindingswegen (N47, N445 en E17), met de nodige algemene voorzieningen op korte afstand en met een normaal uitgerust openbaar vervoer.

De mobiscore is gunstig : 7,9 / 10



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

LUCHTFOTO



De breedte van de voorgevel van het geheel aan de straat is ca 15 meter.

Het geheel is een gesloten bebouwing met de voorgevel op de rooilijn van de Kouterstraat. Rechts naast het gebouw is er een open toegang naar de achtergelegen percelen. Deze zijn geen eigendom van het verkochte goed, maar er is een erfdienstbaarheid van nooduitgang t.v.v. de cinema. Ter hoogte van de inkom van de cinema is er een ruime inham.

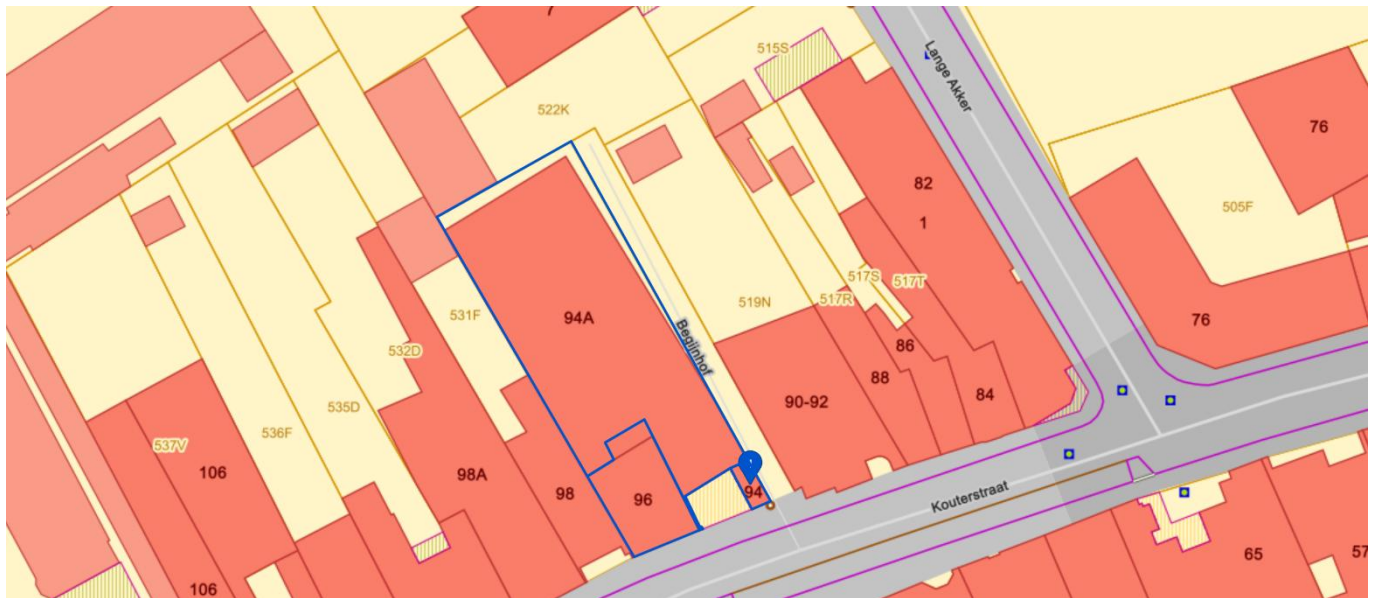
Het terrein is quasi volledig bebouwd.
Enkel achteraan is er een smalle strook onbebouwd met een breedte van 1,35 meter.

De bebouwde oppervlakte is 605 m².

Nuttige oppervlakte van het cinemacomplex = 450 m².
Nuttige oppervlakte van het appartement = 60 m².
Nuttige oppervlakte van de woning = 100 m².

De bouwdiepte op het gelijkvloers is ca 38 meter.
Het perceel heeft een regelmatige vorm, het is rechthoekig.

TECHNISCHE GEGEVENS



Kadastrale gegevens perceel 1:

grondoppervlakte:

aard:

kadastraal inkomen:

jaar einde opbouw:

Kouterstraat 94

ZELE 2 AFD / Sectie F
perceel 527 D P0000

11 m² volgens Kadaster

huis

314 EUR

1958

Kadastrale gegevens perceel 2:

grondoppervlakte:

aard:

kadastraal inkomen:

jaar einde opbouw:

Kouterstraat 94A

ZELE 2 AFD / Sectie F
perceel 527 C P0000

529 m² volgens Kadaster

bioscoop

2.226 EUR

1958

Kadastrale gegevens perceel 3:

grondoppervlakte:
aard:
kadastraal inkomen:
jaar einde opbouw:

Kouterstraat 96
ZELE 2 AFD / Sectie F
perceel 529 G P0000
85 m² volgens Kadaster
huis
426 EUR
1958

TOTAAL

Grondoppervlakte:
Kadastraal inkomen:

11 + 529 + 85 = **625 m²**
314 + 2.226 + 426 = **2.966 EUR**



DETAILBESCHRIJVING

- Kouterstraat 94** de cinema
de vloer is een combinatie van beton en tegels
het plafond is ofwel in pleisterwerk ofwel in plaatmateriaal
de muren zijn in pleisterwerk of metselwerk
in het cinemacomplex is er een ruime overdekte inkomhal, ruimte voor
kaartjesverkoop, sanitair en een grote kijkzaal met zetels.
alles is verouderd.
- Kouterstraat 94A** het appartement boven de cinema
keuken
kleine badkamer met douchecel en toilet
living met aardgasvuur
houten ramen met dubbel glas
slaapkamer met lavabo
- Kouterstraat 96** de woning
living met houten ramen met enkel glas
keuken met toegang tot de kelder
aansluitend koer met toilet
verdieping met 2 slaapkamers
- Nutsvoorzieningen** aangesloten op elektriciteit, water, gas en openbare riolering
- Verwarming** centrale verwarming op aardgas
- EPC** Kouterstraat 94:
energielabel X 236 kWh / m² jaar
certificaatnummer 20260429-0006317766-NR-1
Kouterstraat 94A:
energielabel F – 505 kWh / m² jaar
certificaatnummer 20260429-0003858790-RES-1
Kouterstraat 96:
energielabel F – 920 kWh / m² jaar
certificaatnummer 20260401-0003837400-RES-1
- Elektrische keuring** de installaties zijn niet conform
opgemaakt op 31/03/2026
- Asbest** asbestinventarisatetest = niet-asbestveilig

GEWESTPLAN

Het geheel is volledig gelegen in een **woongebied** volgens het origineel gewestplan Dendermonde en goedgekeurd dd 07-11-1978



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
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

Het onroerend goed is opgenomen op de inventaris van de leegstaande en verwaarloosde gebouwen sinds 21/05/2025

Milieuvergunning: vergund als bioscoop sinds 1992
risicoklasse 3

Risicoground: neen

WAARDE-BEINVLOEDENDE FACTOREN

Waarde-beïnvloedende factoren :

- in gunstige zin :
 - gunstige & commerciële ligging en bereikbaarheid
 - centrale ligging in de kern van de gemeente
 - private bebouwing mogelijk
 - vrij groot perceel in de kern van een gemeente
 - beperkt koopaanbod van dergelijke gebouwen in de omgeving
 - ontwikkelingsmogelijkheden

- in ongunstige zin :
 - bestaande gebouwen zijn toe aan grondige renovatie
 - verwijderen van asbesthoudende materialen
 - onzekerheid omtrent toekenning nieuwe vergunning



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:** **695.000,00 EUR**



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