



**Te koop**  
Van Doornestraat 9 I | Goes



# Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars

Professioneel, deskundig, gedreven.

Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars is gespecialiseerd in bedrijfshuisvesting. Wij voeren door geheel Nederland taxaties en verkoop / verhuur transacties uit van o.a. kantoorruimte, winkels en bedrijfsruimten voor professionele en particuliere opdrachtgevers.

Kwaliteit, advies, deskundigheid, marktkennis en dienstverlening op maat staan bij ons hoog in het vaandel. Dat geldt ook voor onze kwalitatief hoogstaande taxaties. Wij zijn NRVT, TMI, NVM Business en RICS gecertificeerd. Kortom, alle professie is in huis conform nationale en internationale standaarden binnen de vastgoedsector.

## Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars

Molenwater 97  
4331 SG Middelburg  
(0118) 620062  
bedrijfsmakelaars@sinke.nl





## Beste lezer,

Voor u ligt de brochure met hierin de projectinformatie van de bedrijfsunit aan Van Doornestraat 9 I te Goes.

Kan ik u ergens  
mee helpen?  
Aarzel niet en  
neem contact op!

Deze informatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid daarvan kan echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Alle opgegeven afmetingen zijn indicatief. Deze informatie dient slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden en kan derhalve niet kan worden beschouwd als een aanbod of offerte.

**Jordi van Veen**  
Makelaar

Bedrijfsmakelaars  
0118 620 062  
bedrijfsmakelaars@sinke.nl



## Belangrijkste kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs

€ 195.000,-  
v.o.n.excl. BTW

Status

Beschikbaar

### Kenmerken

Objecttype

Bedrijfsruimte

Oppervlakte begane grond

ca. 77 m2 VVO

Oppervlakte verdiepingsvloer

ca. 77 m2 VVO

Bouwjaar

2025

Opleveringsniveau

casco & full-electric

Energie label



SINKE KOMÉJAN BEDRIJFSMAKELAARS

# Omschrijving van dit object

Sinke Komejan bedrijfsmakelaars mag u namens haar opdrachtgever een nog op te leveren nieuwbouw unit aan de van Doornestraat 9a te koop aanbieden.

De nieuwbouw unit maakt onderdeel uit van een kleinschalig nieuwbouwproject van in zijn totaliteit 10 units. De unit welke te koop wordt aangeboden is aangeduid met nummer 9. Deze unit is gesitueerd aan de achterzijde van het perceel. Unit 9 en 10 hebben in tegenstelling tot de andere 8 units een groter vloeroppervlak. Het vloeroppervlak van deze unit is ca. 77 m2 VVO groot op de begane grond. Door de huidig eigenaar wordt er eveneens een houten verdiepingsvloer van ca. 77 m2 VVO groot ingebouwd. Ten tijde van dit schrijven zijn de units in aanbouw. De verwachting is dat deze in Q1 2025 kunnen worden opgeleverd.

De unit wordt opgetrokken middels een staalconstructie en afgebouwd middels geïsoleerde sandwichpanelen. Verder wordt de unit voorzien van een gevulde betonvloer, kozijnen met HR++ beglazing, een automatische overheaddeur en een separate loopdeur.

De unit wordt in casco staat en full-electric opgeleverd. Door de casco-oplevering kan de unit geheel naar eigen wens worden ingedeeld.

Conform het bestemmingsplan kunnen deze units uitstekend dienstdoen als werkplaats, opslag of bedrijfslocatie in combinatie met een kantoor welke in ondergeschikte mate aanwezig mag zijn. Zelfstandige kantoren en particulier gebruik zijn niet toegestaan.

## In het kort:

- Nieuwbouw bedrijfsunit aan de Van Doornestraat 9i, 4462 EX Goes (Unit 9);
- Oppervlakte begane grond: ca. 77 m2 VVO;
- Oppervlakte verdiepingsvloer: ca. 77 m2 VVO;
- Vraagprijs: € 195.000,- v.o.n. excl. BTW (geen overdrachtsbelasting/wel notariskosten);
- Oplevering: omstreeks Q1 2025;
- Opleverniveau: casco & full- electric;
- Bedrijven t/m categorie 3.2.





SINKE KOMEJAN BEDRIJFSMAKELAARS

# Omschrijving object (2)

## **Vereniging van eigenaren:**

Het verkochte zal tezamen met de andere 9 units welke behoren tot het project van rechtswege worden aangesloten bij de Vereniging van Eigenaren. De vereniging van eigenaren is nog in oprichting.

## **Bodem informatie:**

Bij nieuwbouw is het verplicht om (eventueel) vervuilde grond te saneren. Het geheel beschikt over schoongrondverklaring waarin wordt verklaard dat de grond waarop is gebouwd geen risico vormt voor het gebruik alsmede het milieu.

## **Kenmerken overeenkomst:**

### **Koopovereenkomst:**

Op basis van NVM-model commercieel vastgoed appartementen 2023.

### **Fiscaal:**

Het object is om reden dat het object nog niet in gebruik genomen is, van rechtswege belast met de BTW (21%). De BTW kan, mits het object wordt aangekocht door een BTW plichtige partij, in vooraftrek worden genomen. De koopsom is vrijgesteld van overdrachtsbelasting (10,4%).

### **Zekerheidstelling:**

Een waarborgsom, ter grootte van 10% van de koopsom te storten op rekening van of af te geven als bankgarantie bij de notaris uiterlijk 10 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst.

### **Dataroom:**

Ten behoeve van het due dilligence van het object kunt u inloggegevens van de digitale dataroom opvragen. Toegang tot de dataroom wordt uitsluitend verstrekt na contact met ons kantoor op telefoonnummer 0118-620062 of per e-mail.

### **Bezichtigingen:**

Uitsluitend op afspraak is het mogelijk om het object te bezichtigen, voor het plannen van een afspraak kan contact opgenomen worden met ons kantoor.

### **Staat van oplevering:**

In casco staat, incl. verdiepingsvloer.







## Bestemmingsplan

Het geheel valt onder bestemmingsplan; 'De Poel' welke onherroepelijk is vastgesteld op 27-06-2013 en kent de enkelbestemming Bedrijventerrein met functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3.2.

De bestemming is 'Bedrijventerrein' is o.a. bestemd voor:

- Bedrijven tot en met categorie 3.2 van de staat van bedrijfsactiviteiten;
- Detailhandel en kantoren als ondergeschikte nevenactiviteit bij de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit;
- Detailhandelsbedrijven die gericht zijn op de verkoop van auto's, motorrijwielen, boten en caravans;
- Webshops.
- Zelfstandige kantoren zijn op deze locatie uitgesloten.
- Het particulier gebruiken van de units is op dit bedrijventerrein is niet toegestaan.

## Kadastrale gegevens

Gemeente : Goes

Sectie : C

Complexaanduiding : 6291

Appartementsindex : A9

Uitmakende het tweeënnegentig zevenhonderd zesentwintigste (92/726) aandeel in de gemeenschap.





### Technische omschrijving:

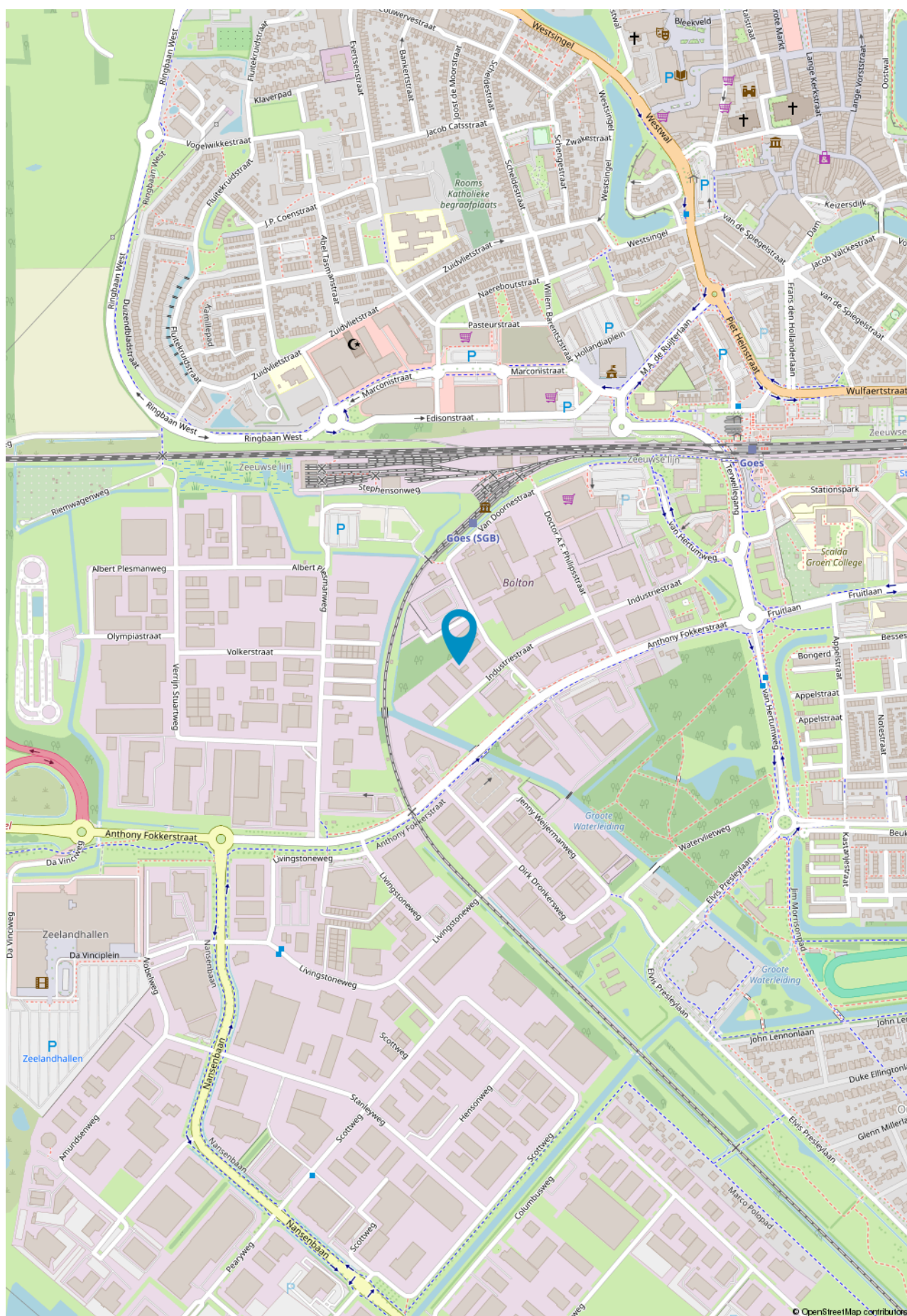
- Maximale vloerbelasting begane grond: 1.000 kg/m<sup>2</sup> en entresolvloer: 350 kg/m<sup>2</sup>.
- Gefundeerd met betonnen heipalen.
- Wanden, vloeren & dak: betonkwaliteit C45/47. Massief beton met een garantie van 5 jaar.
- Afwerking buitenzijde; Grijs.
- PVC- dakbedekking
- Elektrische sectionaaldeur welke dubbelwandig is geïsoleerd en wordt geleverd in de keur wit (RAL9016).
- Kunststof hemelwaterafvoer 70 mm doorsnee tegen de achterwand of zijwand met doorvoer en aangesloten op het rioleringsstelsel.
- Buitenverlichting op vier plaatsen verdeed over de units.
- De elektra wordt aangelegd tot in de meterkast en voorbereid op een 3x 25A aansluiting. De aansluitkosten alsmede het plaatsen van een elektrameter zijn voor rekening van de koper. Iedere unit verkrijgt een zelfstandige meterkast.

### Erfdienstbaarheid

Ten behoeve van de toegang van en naar de unit wordt er een erfdienstbaarheid/recht van overpad gevestigd. Hierin staat o.a. dat het verboden is om de toegangsweg met obstakels te blokkeren en/of af te sluiten.



# De locatiekaart



SINKE KOMERAN BEDRIJFSMAKELAARS

# Locatie Goes & Bedrijventerrein de Poel

## De locatie:

Goes, een bruisende stad in het hart van De Bevelanden, is een ware trekpleister vanwege haar levendigheid, diversiteit aan winkels, en uitgaansmogelijkheden. De stad is in trek bij zowel de lokale bevolking als ondernemers, wat blijkt uit de recente toename van grote bedrijven die zich er vestigen. Met een indrukwekkende groei van 12% in de bevolking is de vraag naar woonruimte in en rondom het centrum hoog.

De stad, onderdeel van de gemeente Goes met meer dan 37.000 inwoners, heeft een bruisende binnenstad met een overvloed aan restaurants en diverse winkels. De uitstekende bereikbaarheid, zowel met de auto als het openbaar vervoer, maakt het aantrekkelijk voor bezoekers. Parkeermogelijkheden zijn er langs zowel de West als de Oostwal, en nabij het station, dat op slechts 5 minuten loopafstand van het centrum ligt.

Goes heeft zich ontwikkeld tot het economische en culturele hart van De Bevelanden, een regio met 100.000 inwoners, en fungeert met 25.000 arbeidsplaatsen als een belangrijk knooppunt in de Zeeuwse economie. De gemeente omvat naast de stad zelf zeven dorpen, waardoor het totale inwoneraantal bijna 40.000 bedraagt. Dit maakt van Goes een aantrekkelijke woongemeenschap, met een sfeervolle binnenstad die bezoekers van ver aantrekt. Goes vervult niet alleen een rol in het behouden van leefbaarheid voor haar eigen inwoners, maar fungeert ook als het natuurlijke centrum voor 100.000 Bevelanders. De stad draagt actief bij aan de ontwikkelingen in Zeeland, met samenwerkingsverbanden tussen stedelijke gebieden en het vitale platteland, en draagt zo bij aan het voorzieningenniveau voor alle Zeeuwen.

## Bedrijventerrein de Poel:

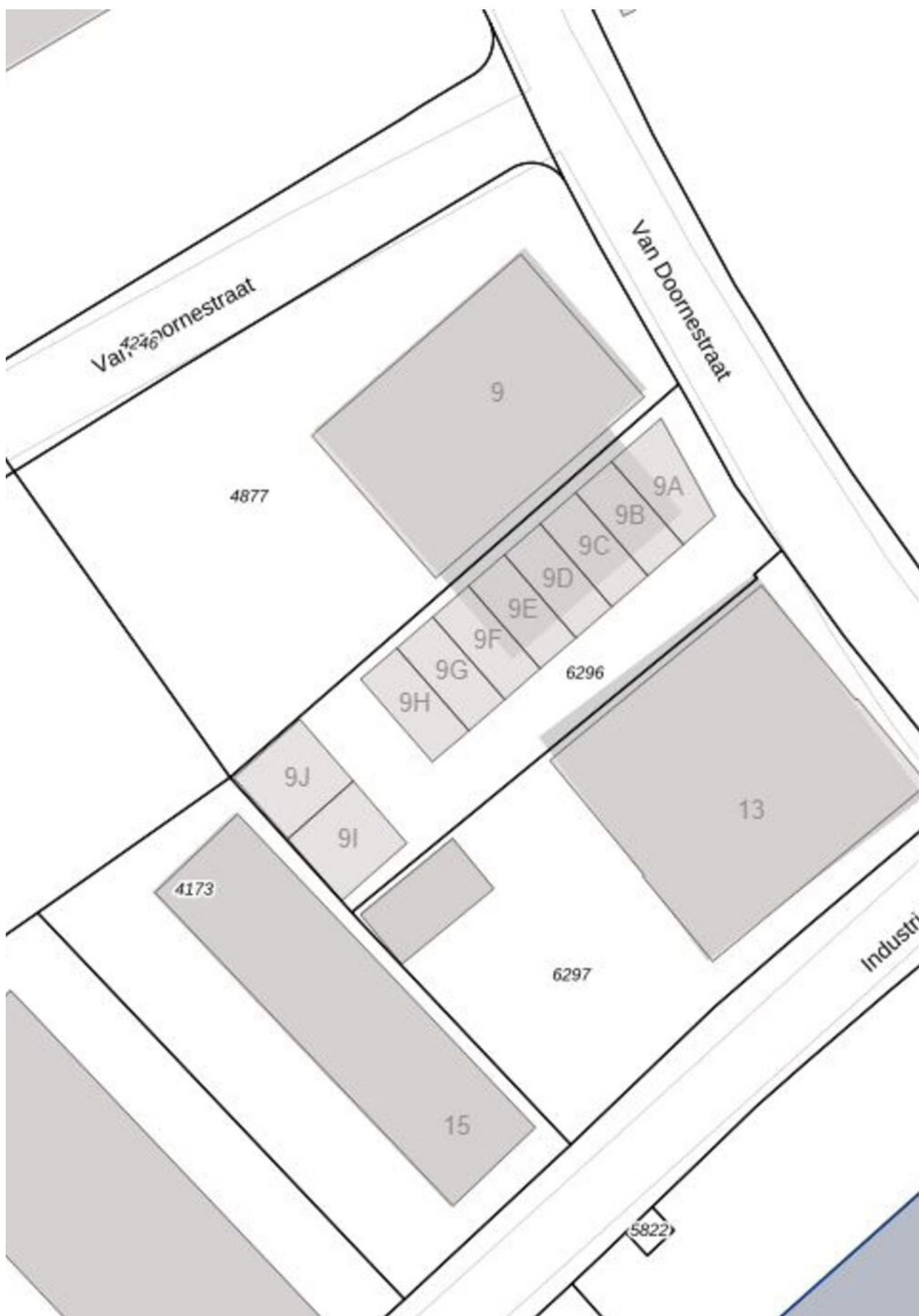
Bedrijventerrein De Poel, gelegen in Goes, is een uitstekende locatie voor bedrijven die op zoek zijn naar een ideale vestigingsplaats. Met een gunstige ligging, moderne faciliteiten en een aantrekkelijke zakelijke omgeving, biedt deze locaties talloze voordelen voor ondernemingen in diverse sectoren. Een van de belangrijkste redenen waarom bedrijven zich op De Poel in Goes vestigen is de strategische ligging. Goes is centraal gelegen in de provincie Zeeland, wat betekent dat het goed bereikbaar is vanuit verschillende grote steden, zoals Rotterdam, Antwerpen en Breda. Bovendien is de regio uitstekend verbonden via snelwegen, waaronder de A58 en A256, en is er een directe toegang tot het openbaar vervoer.

Wat De Poel echt onderscheidt, is de levendige zakelijke omgeving en het netwerk van bedrijven dat zich hier heeft gevestigd. Door te kiezen voor dit bedrijventerrein kunnen bedrijven profiteren van de synergie en samenwerking met andere ondernemingen. Het creëert een stimulerende omgeving waarin kennis en ideeën worden gedeeld, zakelijke relaties worden opgebouwd en innovatie wordt gestimuleerd. Bovendien zijn er regelmatig netwerkevenementen en bijeenkomsten georganiseerd door lokale ondernemersverenigingen om de interactie tussen bedrijven te bevorderen.





# Kadastrale kaart





### Goes

Oostwal 2-c  
4461 JT Goes  
T. (0113) 251 000  
goes@sinke.nl

### Middelburg

Molenwater 97  
4331 SG Middelburg  
T. (0118) 68 90 00  
info@sinke.nl



### Zierikzee

Havenplein 5  
4301 JD Zierikzee  
T. (0111) 45 15 00  
zierikzee@sinke.nl

### Makelaarskantoor Zwaan

Dorpsplein 25  
4371 AB Koudekerke  
T. 0118 553 288  
info@zwaanmakelaars.nl



## Jouw partner in zakelijke vastgoedfinanciering

> maak direct online een afspraak op [hypotheekshop.nl](https://www.hypotheekshop.nl)



**Eén van de uitdagingen voor jou als ondernemer is de financiering van het vastgoed. Een eisenlijst, beoordelingstraject, strenge voorwaarden en hoge tarieven staan vaak als lastige obstakels in de weg van een interessante deal. De Hypotheekshop helpt je deze obstakels te overwinnen.**

De Hypotheekshop treedt namens jou op richting geldverstrekkers en neemt je alle zorgen uit handen. We begeleiden het totale financieringsproces. Door onze kennis en ervaring weten we wat geldverstrekkers nodig hebben om snel tot een oordeel te komen. We vragen de benodigde stukken tijdig bij je op, checken de volledigheid ervan en tonen op basis van de eigen jaarcijfer-, kasstroom-, en huurs-troomanalyses de liquiditeit, solvabiliteit en rentabiliteit van jouw organisatie aan.

**Niets staat een snelle en positieve beoordeling van jouw financiering nog in de weg!**





Vestiging Bedrijfsonroerendgoed | Molenwater 97 | 4331 SG Middelburg  
T 0118 62 00 62 | [bedrijfsmakelaars@sinke.nl](mailto:bedrijfsmakelaars@sinke.nl) | [sinke.nl/bedrijven](https://sinke.nl/bedrijven)