



Investment memorandum

v.d.Spiegelstraat 104 | Goes



SinkeKomejan 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 NRVV, 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



www.sinke.nl/bedrijven





Beste lezer,

Voor u ligt het Investement Memorandum met hierin de projectinformatie van een meerjarig verhuurd horecapand aan v.d.Spiegelstraat 104 in Goes.

In aanvulling op deze brochure is er een dataroom beschikbaar met alle informatie van het object. Inloggegevens kunt u opvragen via ons kantoor.

Veel leesplezier!

Rick Hengst

Vestigingsmanager Bedrijfsonroerend goed

Vestiging Middelburg

06-10 26 11 78

r.hengst@sinke.nl

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



Belangrijkste kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 575.000 k.k.
Aanvaarding In overleg

Kenmerken

Objecttype belegging
BVO 685 m²
Bouwjaar 1924
Parkeerplaatsen In de directe omgeving, betaald
Perceel 660 m²

Energie

Energie label B



Omschrijving van dit object

Investment memorandum bestaande uit een verhuurd restaurant nabij het centrum van Goes.

Het pand is ca. 685 m2 BVO groot en is verhuurd aan Konya Sushi t/m 31 december 2026. Een welbekende formule in Goes. De huurder is al meer dan 10 jaar, sinds 2011 op deze locatie gevestigd. De totale huurinkomsten bedragen € 53.033,80 per jaar excl. BTW (per 1-1-2024).

Het statige pand is gevestigd aan een doorgaande weg met verschillende soorten bedrijvigheid in de nabije omgeving. Denk hierbij aan kantoren, wonen, sportcentrum en het NS-station van Goes. De bruisende binnenstad van Goes is slechts op 1 km afstand gelegen.

Konya Sushi is een 'all-you-can-eat' sushi restaurant. Het restaurant wordt gerund door een familie met een uitstekende reputatie in het bereiden van authentiek, Japans en Chinees eten. Het restaurant is 5 dagen per week geopend, beschikt over uitstekende recensies en biedt ongeveer 200 zitplaatsen.

In het kort:

- V.d. Spiegelstraat 104, 4461 LN Goes
- Vraagprijs: € 575.000,- k.k.
- Oppervlakte: 685 m2 BVO / 620 m2 VVO
- Koopprijs: ca. € 875,- p/m2
- Perceel: 660 m2
- Huurinkomsten: € 53.033,80 per jaar excl. BTW (per 1-1-2024)
- Ingangsdatum: 1 januari 2022
- Expiratiedatum: 31 december 2026
- Energielabel: B

Algemeen:

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.





SINKE KOMEJAN BEDRIJFSMAKELAARS



Afmetingen:

Beganeground
 Keuken : 64 m2 VVO
 Bedrijfsruimte : 340 m2 VVO
 Verkeersruimte : 54 m2 VVO
 Toilet-, facilitaire-, : 16 m2 VVO
 techniekruimte

Totaal : 474 m2 VVO

1e verdieping
 Kantoorruimte : 53 m2 VVO
 Magazijn : 24 m2 VVO
 Verkeersruimte : 27 m2 VVO
 Toilet-, facilitaire-, : 43 m2 VVO
 techniekruimte

Totaal : 147 m2 VVO
 Het meetrapport is gepubliceerd in de dataroom.



Kenmerken:

- mogelijkheid voor in totaal ruim 200 zitplaatsen;
- zeer centraal gelegen en langs weg naar het centrum;
- terras op het zuiden;
- betaald parkeren voor pand in directe omgeving;
- diverse magazijnen en koelcellen.
- drie verschillende vertrekken waardoor ook partijen, private dining, presentaties en vergaderingen tot de mogelijkheden behoren.









Nutsvoorzieningen:

Kosten nutsvoorziening zijn op naam van huurder.

Koopovereenkomst:

Op basis van NVM model.

Fiscaal:

Er is geen omzetbelasting over de koopsom van toepassing. De koopsom zal bij eigendomsoverdracht in 2023 belast worden met 10,4% overdrachtsbelasting.

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.



Huurgegevens en bijzonderheden

Huurgegevens:

Het object wordt verkocht met de lopende huurovereenkomst.

Huurder	: Konya Goes B.V.
Ingangsdatum	: 1 januari 2022
Expiratiedatum	: 31 december 2026
Verlenging	: 5 jaar opeenvolgend
Actuele huur	: € 53.033,80 per jaar excl. BTW (per 1-1-2024)
Indexatie	: jaarlijks
Opzegtermijn	: 1 jaar
Waarborgsom	: nihil

Bijzonderheden:

1. Deel van het inventaris is eigendom van de eigenaar
2. Verhuurder heeft gedurende de looptijd de mogelijkheid om een andere huurder te vinden. Zodra de verhuurder een overeenkomst heeft gesloten met een derde, heeft de verhuurder het recht om de huurovereenkomst te beëindigen met een opzegtermijn van 4 maanden.

Staat van oplevering:

Verkoper verkoopt op basis van het "as is, where is" principe is verwerkt en waarbij garanties vanuit verkoper niet of beperkt afgegeven worden, zowel qua omvang als tijd. De koper aanvaardt het registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het registergoed geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper. In aanvulling op het vorenstaande geeft de verkoper geen garantie en aanvaardt geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het registergoed mededeelt, of waarvan mededeling achterwege blijft.

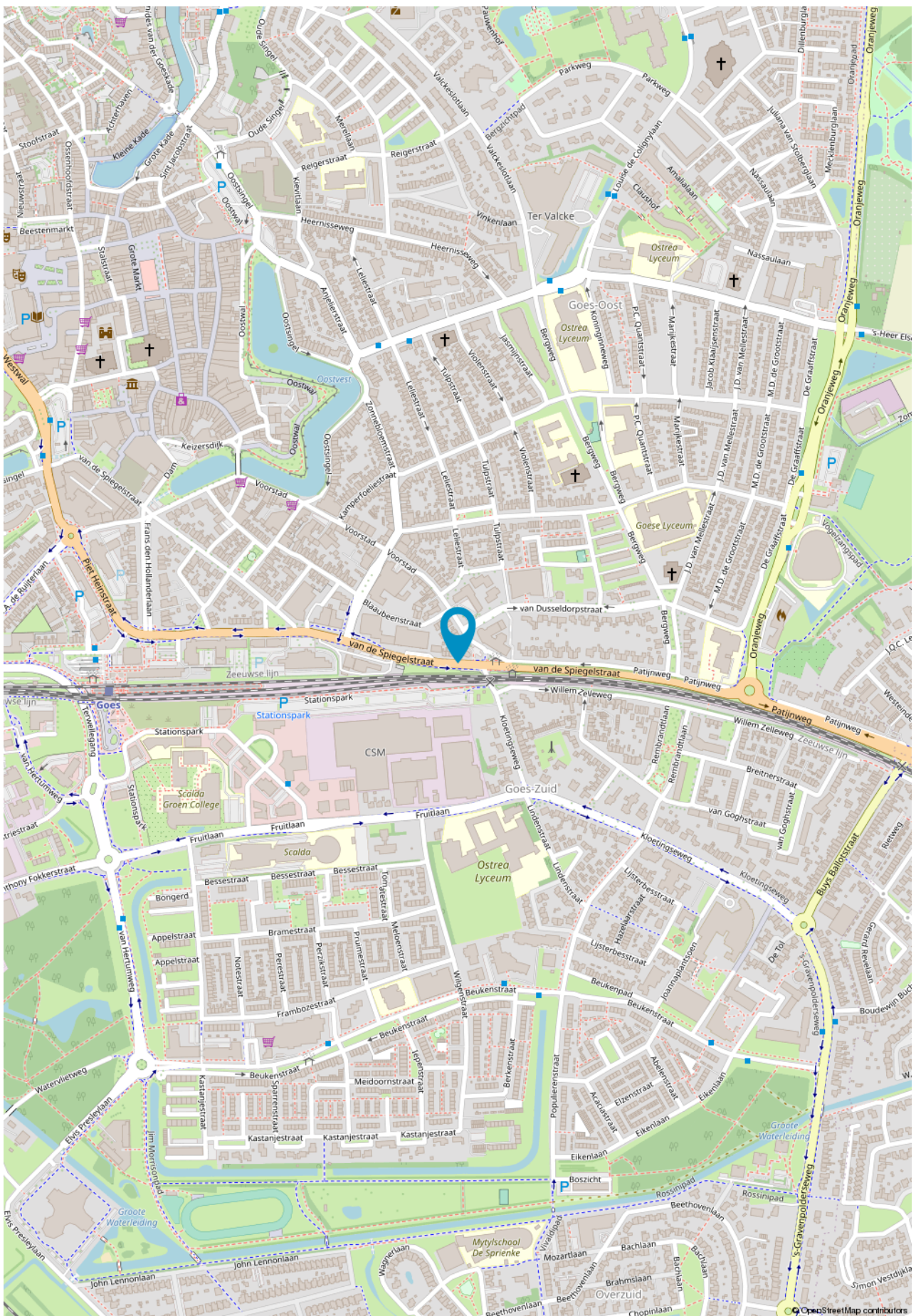




SINKE KOMERJAN BEDRIJFSMAKELAARS



De locatie



SINKE KOMEJAN BEDRIJFSMAKELAARS





Locatie en bereikbaarheid

Goes is een gezellige en compacte stad met 38.000 inwoners, centraal gelegen en heeft een enorm voorzieningenniveau. Nergens in Zeeland is beter te zien dat de economie op volle toeren draait, dan in Goes. In Goes wemelt het momenteel van nieuwe ontwikkelingen. Met volop bouwactiviteiten en bedrijvigheid langs de A58 op bedrijventerrein De Poel tot megaprojecten zoals Westerschans bij de Ringbrug en de bouw van de verkeerstunnel onder de spoorlijn. Ook de woningbouw gaat crescendo. De afgelopen jaren leverde Goes de meeste woningen op van alle Zeeuwse gemeenten, maar er wordt nog een tandje bij gezet. Riethoek wordt afgerond, Mannee is al een eind op streek, Aria groeit snel en Goese Diep komt in een stroomversnelling - om alleen de grote wijken te noemen.

Parkeren:

Parkeren kan (betaald) op de parkeerplaatsen voor het restaurant of in de directe omgeving op het tegenover gelegen parkeerterrein of de openbare weg.

Bestemming:

Het object ligt binnen het vigerende bestemmingsplan dat onherroepelijk is vastgesteld op 15 juni 2006 en heeft de bestemming 'Horecadoeleinden I'. Deze gronden zijn bestemd voor lichte horeca categorie 1: bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds tot 24.00 uur behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

Bodeminformatie:

Het Bodemloket geeft aan dat er in het verleden een ondergrondse benzine tank aanwezig was. Deze tank is in 1998 gereinigd en afgevuld. Nader verkennend onderzoek uit 2014 wijst uit dat er op deze locatie geen andere verontreinigingsbronnen zijn aangetroffen

Kadastrale gegevens:

Gemeente : Goes

Sectie : C

Nummer : 4222

Grootte : 660 m²



Plattegrond - 1e verdieping



SINKE KOMEJAN BEDRIJFSMAKELAARS

Kadastrale kaart



SINKE KOMEJAN BEDRIJFSMAKELAARS





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!



Jouw partner in zakelijke vastgoedfinanciering



Henk Daalhuizen

0118 642 007 | 06 306 291 31

h.g.daalhuizen@hypotheekshop.nl



Als onafhankelijk adviseur vist De Hypotheekshop uit een enorme vijver aan geldverstrekkers: grootbanken, investeerders en gespecialiseerde partijen in de financiering van commercieel vastgoed. We kennen hun financieringsmogelijkheden en acceptatievoorwaarden en weten dus snel de juiste partij voor jou te vinden. Een partij met de best mogelijke financiering, met de meest gunstige voorwaarden en een zo laag mogelijk tarief. Meer dan standaardfinancieringen.

Bij De Hypotheekshop kijken we verder dan traditionele financieringen. We onderzoeken en overwegen alle financieringsopties en denken niet terug voor complexe leenstructuren. We denken mee in oplossingen. En lukt het niet linksom, dan gaan we nog eens rechtsom.

Als het haalbaar is, vinden wij de oplossing. Welke oplossing zoek jij?

- ✓ **Ervaren adviseurs**
- ✓ **Onafhankelijk advies**
- ✓ **Tal van geldverstrekkers**
- ✓ **Alle financieringsvormen**
- ✓ **Doorzettingsvermogen**



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



Vestiging Middelburg | Molenwater 97 | 4331 SG Middelburg
T 0118 68 90 00 | info@sinke.nl | sinke.nl