



**TE KOOP**  
Voorstad 65 & Zonnebloemstraat 51a,  
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 het beleggingsobject aan de Voorstad 65 & Zonnebloemstraat 51a in Goes.

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

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



## Belangrijkste kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 425.000.- k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

### Kenmerken

Objecttype	Belegging
Bedrijfsruimte VVO	ca. 117 m <sup>2</sup>
Appartement GBO	ca. 100 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1960, gerenoveerd in 2021

Perceel	159 m <sup>2</sup>
---------	--------------------

### Energie

Energie label bedrijfsruimte	A
Energie label appartement	D





SINKE KOMEJAN BEDRIJFSMAKELAARS

# Omschrijving van dit object (1)

Investment memorandum bestaande uit een verhuurde yogastudio op de begane grond en een separate bovenwoning in de stadskern van Goes.

Het object is gelegen op loopafstand van het kernwinkelgebied van Goes, en staat plaatselijk bekend als Voorstad 65 / Zonnebloemstraat 51a. Geheel is onderverdeeld in een bedrijfsruimte op de begane grond en een separate bovenwoning. De bedrijfsruimte van ca. 117 m2 VVO verkeerd al sinds 2021 in verhuurde staat en wordt gebruikt t.b.v. een yogastudio.

De bovenwoning heeft een oppervlakte van ca. 105 m2 GBO, beschikt over een dakterras van ca. 26 m2 en is te bereiken middels een opgang aan de straatzijde. De huurder van de bovenwoning heeft de huur opgezegd waardoor het appartement vrij van huur en gebruik gekomen is.

Voordat de huurders hun intrede namen (2021), heeft de eigenaar het object verbouwd en gemoderniseerd. Het geheel, met uitzondering van het kozijn aan de voorzijde van de bedrijfsruimte, is voorzien van kunststofkozijnen met HR++ glas. Daarnaast is er extra isolatie aangebracht, zijn de keukenblokken vernieuwd, is er nieuwe laminaatvloer gelegd, zijn de ruimtes geschilderd en is het buitenzijde bekleed met houtdelen. Tot slot is de bedrijfsruimte nog voorzien van een airco-unit welke zowel kan verwarmen als koelen. Oftewel, zowel de bedrijfsruimte als de bovenwoning zijn instapklaar gemaakt.

De actuele kale huuropbrengst van de bedrijfsruimte op de begane grond is € 14.201,- vrij van BTW per jaar. De bovenwoning was verhuurd voor € 12.000,- per jaar excl. het voorschot voor verbruik van de nutsvoorzieningen.

Op dit moment beschikt het pand over één meterkast waarbij de eigenaar het abonnement voor de nutsvoorziening op zijn eigen naam heeft staan. De kosten voor het gebruik van elektra worden doorbelast aan de huurder(s). De huurder(s) betalen hiervoor maandelijks een voorschot.

## In het kort:

- Voorstad 65, 4461 KL te Goes & Zonnebloemstraat 51a, 4461PK te Goes;
- Vraagprijs: € 425.000.- k.k.;
- Oppervlakte bedrijfsruimte begane grond: ca. 117 m2 VVO;
- Oppervlakte separate bovenwoning: ca. 100 m2 GBO;
- Huuropbrengst begane grond: € 14.201,- per jaar vrij van BTW
- Latente huuropbrengst bovenwoning: ca. € 14.400,- per jaar (conform puntentelling);
- Perceel 159 m2;
- Bouwjaar 1960, verbouwd/ renoveert in 2021;
- Energielabel A en D.





# Omschrijving van dit object (2)

## Dataroom:

Ten behoeve van het due diligence 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

## Vraagprijs:

€ 425.000,-- k.k.

De kosten die gemoeid gaan met de verwerving van het pand zijn voor rekening van de koper. Hieronder vallen onder andere de overdrachtsbelasting, notariskosten en evt. hypotheekkosten.

## Locatie:

Goes combineert als stad ruim 200 monumenten met moderne stedelijke voorzieningen. Buiten de stad wacht het weidse platteland en natuurlijk het open water. Dit alles maakt Goes tot een geliefde woonplaats voor haar bijna 38.000 inwoners. Met een directe ligging aan de A58 hebben zij ook een uitstekende verbinding met snelwegen richting Rotterdam, Breda en Antwerpen.

Haar centrale ligging maakt dat alle wegen op Zuid-Beveland naar Goes leiden. Goes is dan ook van oudsher hét economische knooppunt van Zeeland met een gevarieerde en stabiele economie. De gemeente onderkent het belang van de bedrijvigheid en ondersteunt ondernemers waar mogelijk. Dit resulteert in een bijzonder aangenaam vestigingsklimaat en veel kwalitatief hoogwaardige voorzieningen.

## Omgevingsplan:

Het object ligt binnen bestemmingsplan 'Binnenstad' dat geheel onherroepelijk in werking is getreden op 28-07-2022. Deze locatie heeft de enkel bestemming 'wonen' met de functieaanduiding 'dienstverlening'.

Deze gronden zijn o.a. bestemd voor:

- Dienstverlening;
- Wonen;
- Aan huis gebonden beroeps-of bedrijfsactiviteiten.

## Oppervlaktes:

Yogastudio begane grond : ca. 117 m2 VVO

Leegstaande bovenwoning : ca. 100 m2 GBO

Dakterras woning : ca. 26 m2

# Omschrijving van dit object (3)

## Kadastrale gegevens:

Gemeente : Goes  
Sectie : C  
Nummer : 5289  
Groot : 159 m2

## Bodemgegevens:

Bij het Bodemloket of Nazca4u zijn bodemonderzoeken beschikbaar omdat deze locatie in het verleden is gebruikt door een wasserij. Het perceel heeft aan de zijde van de Zonnebloemstraat een markering van de provincie Zeeland om reden dat er aan deze zijde sprake is van ernstige maar niet spoedeisende bodemverontreiniging (kenmerk B-BEST140015/00098919). Sanering van dit geval is aldus het de aantekening, eveneens niet spoedeisend. Er zal naar verwachting wel gesaneerd moeten worden als er bouwactiviteiten of nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden waarbij de grond wordt verminderd of verplaatst. Er is geen sprake van aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor mens, plant of dier. Ook is er geen sprake van onaanvaardbare verspreidingsrisico.

## Huurgegevens:

Het object wordt verkocht met één lopende huurovereenkomst. De woning met separate opgang is vrij van huur en gebruik.

Huurgegevens Yogastudio begane grond:

- Huurder : CityZen Goes V.O.F.
- Ingangsdatum : 15 augustus 2021
- Expiratiedatum : 14 augustus 2026
- Verlenging : 1 jaar opeenvolgend
- Actuele huur : € 14.201,- per jaar vrij van BTW
- Indexatie : Ja, jaarlijks
- Opzegtermijn : 3 maanden
- Waarborgsom : € 3.000,-
- Nutsvoorziening : Voorschot € 250,- per maand excl. BTW

## Puntentelling woning:

Per 2024 zijn huurwoningen onderhevig aan de wet 'betaalbare huur'. Dit houdt dat middels een puntensysteem de kwaliteit van de woning wordt vastgesteld en er een huurprijs ontstaat dat past bij de kwaliteit van de woning. Ten behoeve van verkoop is een huurprijspuntentelling uitgevoerd om de maximale huurprijs te bepalen. Conform de puntentelling van de huurprijscommissie is de huurprijs € 1.231,18 per maand (vrije sector) de puntentelling is toegevoegd aan de dataroom.







SINKE KOMERJAN BEDRIJFSMAKELAARS





#### **Kenmerken overeenkomst:**

Ingeval u verdere interesse heeft en er uiteindelijk een overeenkomst tot stand komt, gelden de volgende bepalingen:

#### **Koopovereenkomst:**

Op basis van NVM-model commercieel vastgoed.

#### **Fiscaal:**

Er is geen omzetbelasting over de koopsom van toepassing. De koopsom zal bij eigendomsoverdracht 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.





### **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.

### **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.















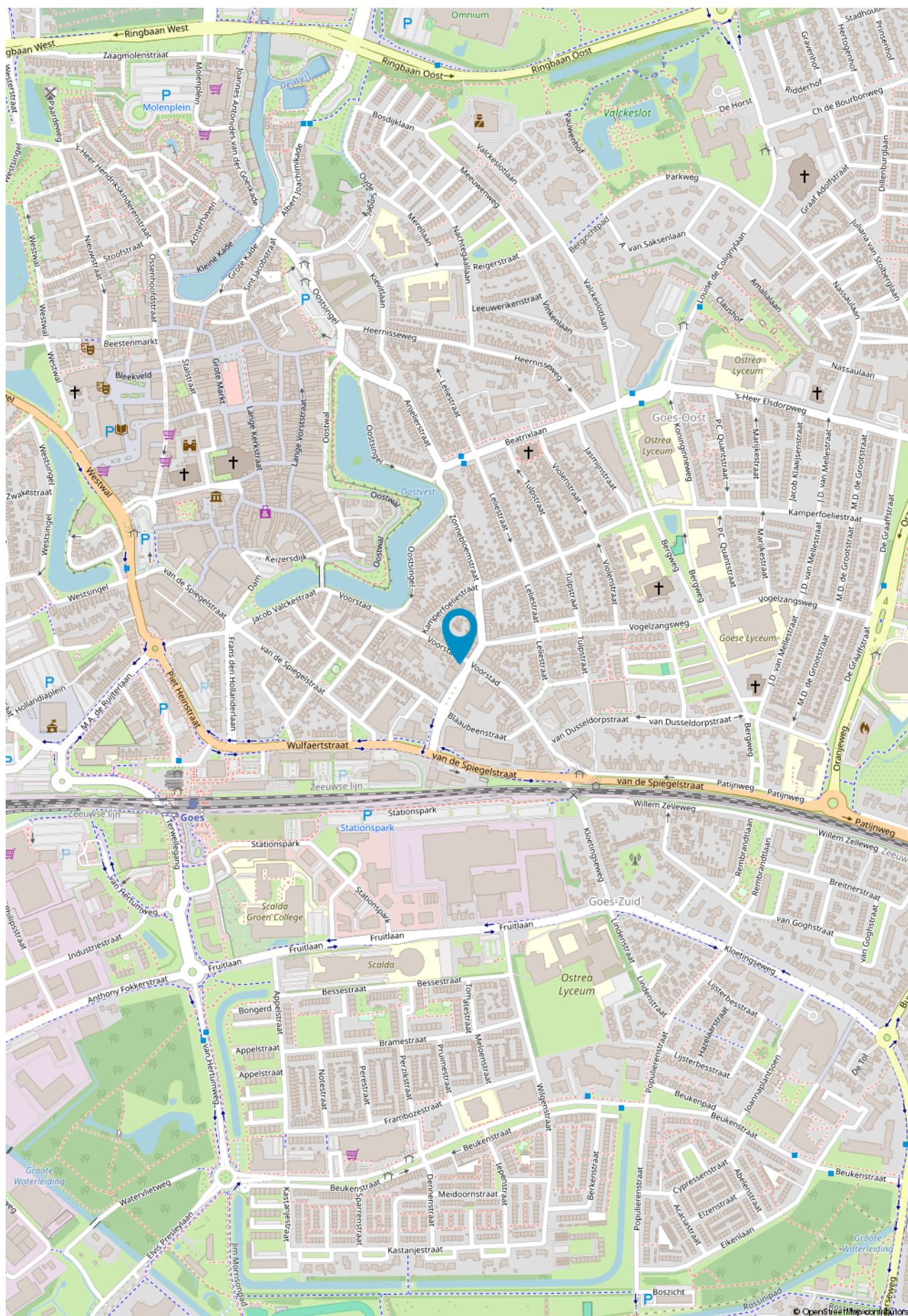
SINKE KOMERJAN BEDRIJFSMAKELAARS





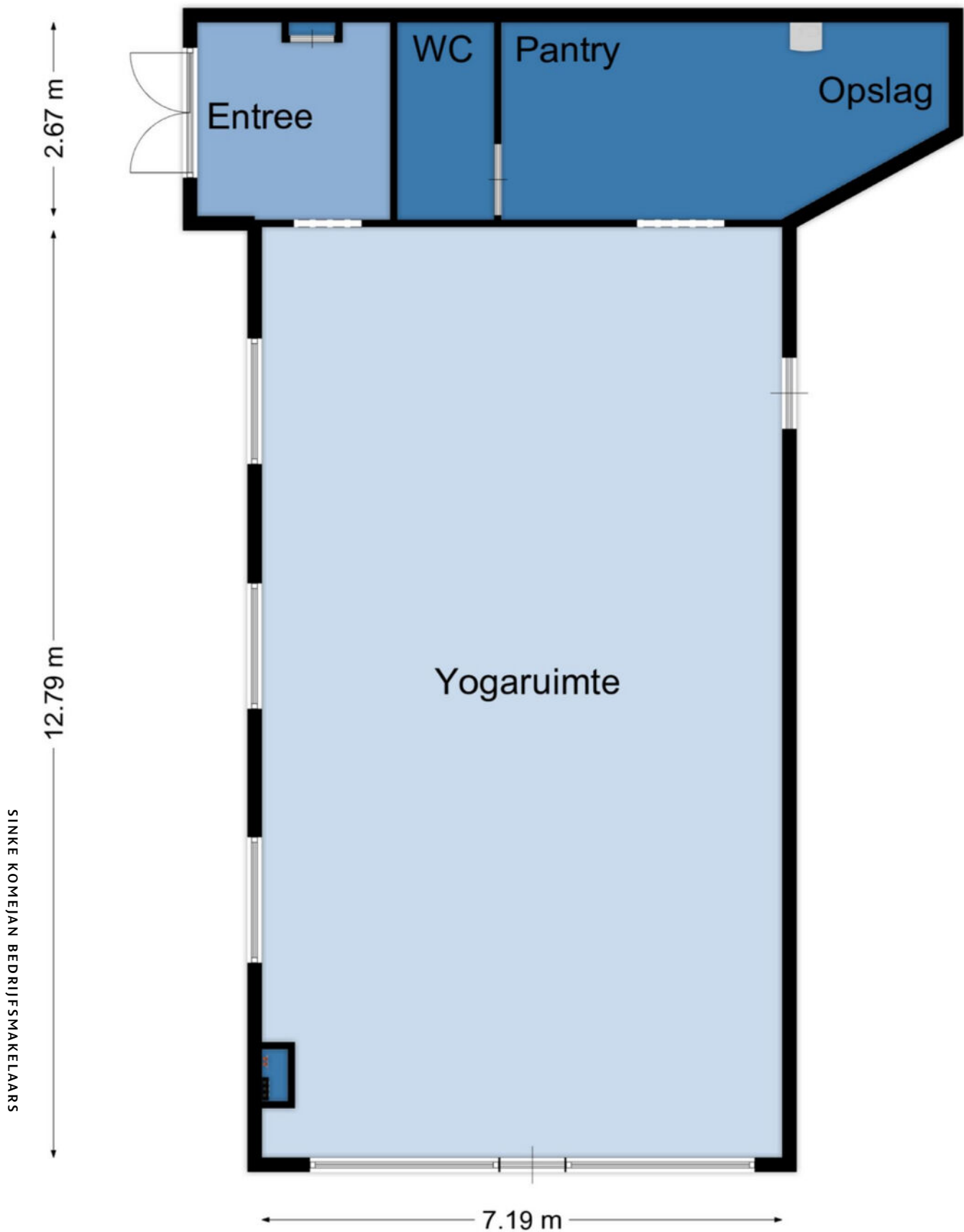


# De locatie



SINKE KOMEJAN BEDRIJFSMAKELAARS

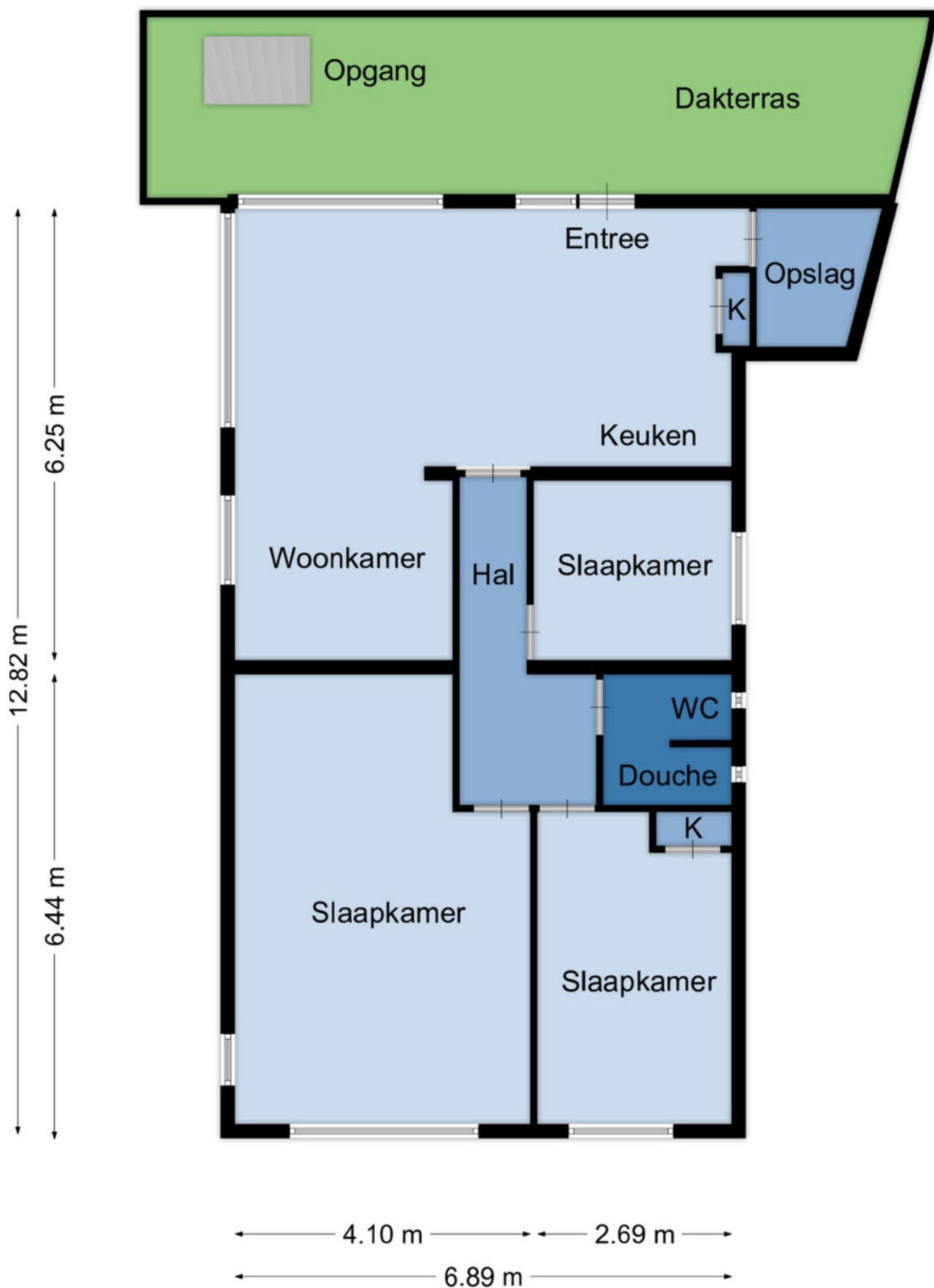
# Plattegrond - begane grond







# Plattegrond - 1e verdieping



SINKE KOMEJAN BEDRIJFSMAKELAARS

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4461 KL Goes



SINKE KOMEJAN BEDRIJFSMAKELAARS

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 mei 2021. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Goes Sectie C Perceel 5289</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	--	---







### 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](mailto: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 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)