

# Informatie Memorandum

STATIONSPLEIN 9-11 | GOES





# Professioneel, deskundig en 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.nl/bedrijven](https://sinke.nl/bedrijven)



**Sinke Komejan**  
**Bedrijfsmakelaars**

Molenwater 97  
4331 SG  
Middelburg

(0118) 620 062  
[bedrijfsmakelaars@sinke.nl](mailto:bedrijfsmakelaars@sinke.nl)

Sinke Komejan  
Bedrijfsmakelaar  
s specialisten in  
zakelijk vastgoed



Sinke Komejan  
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS

# Inhoudsopgave

<b>Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars</b> Over Sinke Komejan	<b>2</b>	<b>Plattegronden</b> Verdiepingen	<b>16</b>
<b>Inleiding</b> Voorwoord	<b>5</b>	<b>Locatie</b> Kaart	<b>19</b>
<b>Kenmerken</b> In het kort	<b>6</b>		
<b>Informatie</b> Over de onroerende zaak (1)	<b>8</b>		
<b>Informatie</b> Over de onroerende zaak (2)	<b>9</b>		
<b>Kenmerken</b> Koopovereenkomst	<b>11</b>		
<b>Bestemming</b> Bestemmingsplan	<b>14</b>		
<b>Kadaster</b> Kadastrale gegevens	<b>15</b>		



## Beste lezer,

Voor u ligt het informatie memorandum met hierin de project informatie van het kantoorpand aan het Stationsplein 9-11 te Goes.

Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars heeft de exclusieve opdracht om namens haar opdrachtgever de verkoop van dit unieke object te begeleiden. Het is ons een genoegen deze propositie bij u onder de aandacht te brengen.

In dit informatie memorandum vindt u de belangrijkste informatie met betrekking tot dit kantoorpand en het verkoopproces.

Indien naar aanleiding van dit informatie memorandum nog vragen heeft kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

Jordi van Veen  
06 20652623  
J.vanveen@sinke.nl



## Belangrijkste kenmerken:

- Stationsplein 9-11, 4461 HP Goes
- Bestaande uit 3 appartementsrechten
- Grotendeels verhuurde staat
- Oppervlakte bouwlaag 1: 772 m2 VVO
- Oppervlakte bouwlaag 2: 430 m2 VVO
- Oppervlakte totaal: 1.202 m2 VVO
- Actuele huurinkomsten: € 118.382,40 per jaar
- Vraagprijs: € 1.250.000,- k.k.





## Informatie over de onroerende zaak (1)

### Investment memorandum:

Businesscentrum Statie Goes is een modern en representatief businesscentrum gelegen aan het Stationsplein in Goes. Dit businesscentrum biedt diverse kantoorruimtes te huur aan waarvan het grotendeel in verhuurde staat verkeert. Het geheel wordt nu te koop aangeboden.

De eigenaren hebben recentelijk diverse grote investeringen gedaan waaronder het plaatsen van zonnepanelen, een warmtepomp, renoveren van de lift, de vernieuwing van de isolatie/dakbedekking en de installatie van een intercomsysteem. Naast bovengenoemde ingrepen zijn ook diverse cosmetische ingegrepen verricht waaronder het schilderwerk en het vervangen van alle lichtarmaturen voor LED.

Het verkochte bestaat uit 3 appartementsrechten welke tezamen het volledige eigendom verschaffen van de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping van Stationsplein 9-11. Het totaal oppervlak is ca. 1.202 m<sup>2</sup> VVO onderverdeeld in ca. 772 m<sup>2</sup> VVO op de 1<sup>e</sup> verdieping en 430 m<sup>2</sup> VVO op de 2<sup>e</sup> verdieping.

Op de 1<sup>e</sup> verdieping hebben diverse kleine ondernemers gevestigd. Deze kleinere ondernemers hebben veelal huurovereenkomst van 1 jaar opeenvolgend. De 2<sup>e</sup> verdieping is langdurig verhuurd aan één partij.

### Aantal lopende huurovereenkomsten:

Het object wordt verkocht met 7 lopende huurovereenkomsten.

### Voorzieningen:

- Lift;
- 3x Pantry;
- Systeemplafond met TL armaturen + LED verlichting;
- Airconditioning;
- Intercominstallatie met camera;
- Brandmeldinstallatie;
- Dubbele beglazing;
- Verwarming middels radiatoren;
- Diverse gescheiden toiletvoorzieningen en één invalide toilet;
- Hybride warmtepomp;
- Zonnepanelen;
- CV- installatie;
- Aanduiding noodverlichting.

### Energielabel:

Het object is voorzien van energielabel A++.

### Vereniging van Eigenaren (VVE):

Het geheel behoort tot een slapende VVE.



# Informatie

## over de onroerende zaak (2)

### Huurgegevens:

De eerste verdieping is verhuurd aan diverse ondernemers.

De gehele tweede verdieping is langdurig verhuurd aan een zorg gerelateerde partij.

Huurinkomsten 1e verdieping: € 43.029,12 excl. BTW en € 34.517,28 vrij van BTW = € 77.546,40

Huurinkomsten 2e verdieping: € 40.766,40 vrij van BTW

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.

Naast bovengenoemde huurinkomsten betalen de huurders ieder een aandeel aan servicekosten. Deze servicekosten omvatten de navolgende diensten:

- Reservering nutsvoorziening;
- Onderhoud (verwarmingsinstallatie);
- Onderhoud airconditioning;
- Onderhoud bel- intercominstallatie;
- Onderhoud brandmeldinstallatie;
- Datavoorziening + wifi gebruik;
- Afvalverwerking (enkel voor regulier afval);
- Schoonmaak algemene ruimtes;
- Glasbewassing gevelruiten;
- Algemeen onderhoud;
- Verbruik toiletpapier;
- Onderhoud lift;
- Administratiekosten over de levering en diensten.

Totaal: € 29.199,48 excl. BTW per jaar

Indien 100% verhuurd: € 34.169,51 excl. BTW per jaar

### Zakelijke lasten 2023:

Rioolheffing: € 627,73,-

Onroerende zakenbelasting: € 2.996,20,-

Waterschap: € 572,13,-

### WOZ waarde:

€ 1.073.000,-

### Bodem informatie:

Volgens Naca4u zijn er rondom het Stationsplein diverse bodemonderzoeken verricht. De conclusies van deze onderzoeken geven geen informatie weer over verontreiniging in de bodem.





## Kenmerken van de overeenkomst:

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

### Koopovereenkomst:

Op basis van NVM model.

### Fiscaal:

Er is geen omzetbelasting over de koopsom van toepassing. De koopsom zal 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 het tekenen van de koopovereenkomst.

### Bezichtigingen:

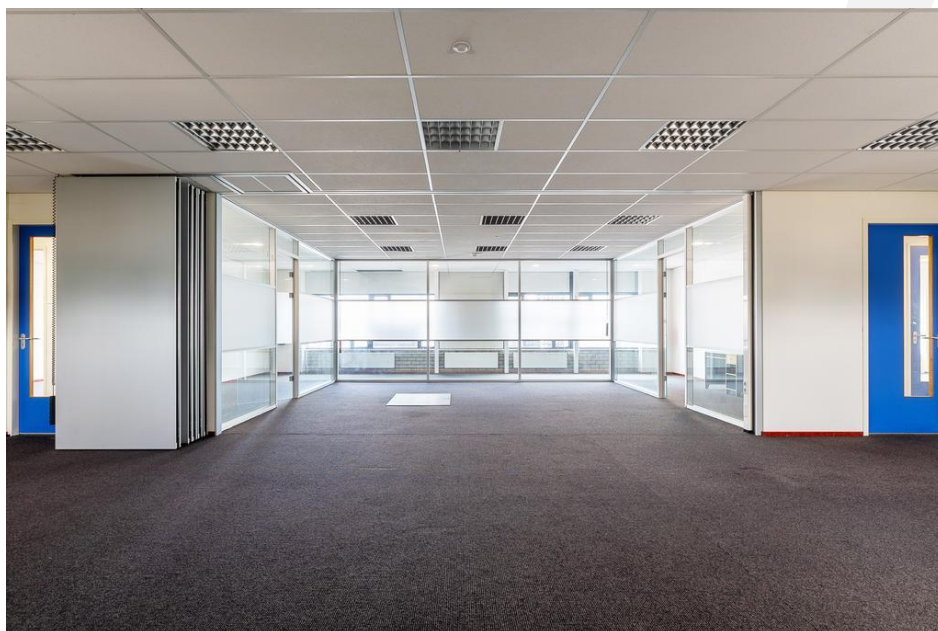
Uitsluitend op afspraak is het mogelijk om het complex te bezichtigen, voor het plannen van een afspraak kan contact opgenomen worden met ons kantoor.

### 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.



App. index.	ruimte	VVO
A1, A2	1 <sup>e</sup> verdieping	ca. 772 m2
A3	2 <sup>e</sup> Verdieping	ca. 430 m2
	<b>Totaal</b>	<b>ca. 1.202 m2</b>





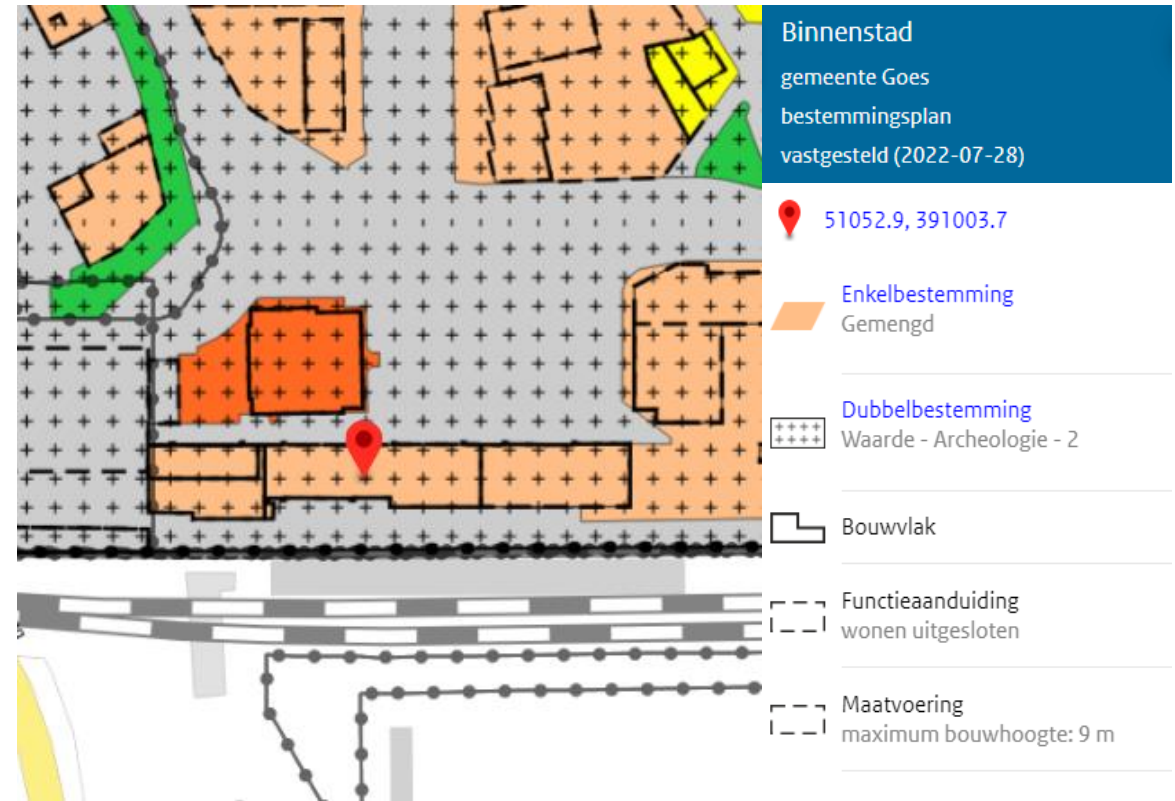
# Bestemmingsplan

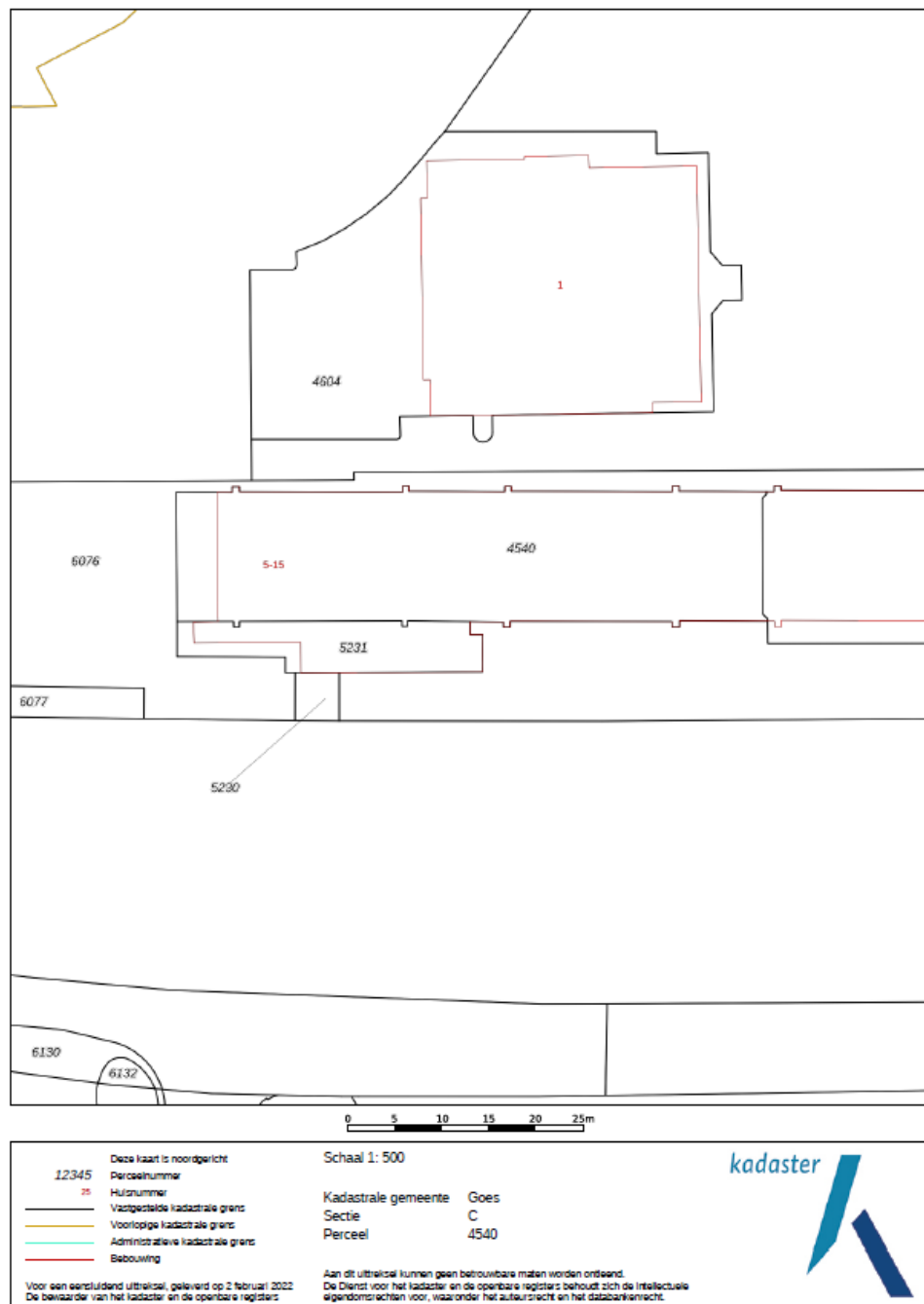
Het object valt onder het bestemmingsplan 'Binnenstad' en beschikt over de bestemming is 'Gemengd'.

De voor '**Gemengd**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. dienstverlening;
2. kantoren;
3. maatschappelijke activiteiten.

Daarnaast beschikt deze locatie over de functieaanduiding: 'wonen uitgesloten'. Het huisvesten van personen is op deze locatie niet toegestaan.





## Kadastrale gegevens

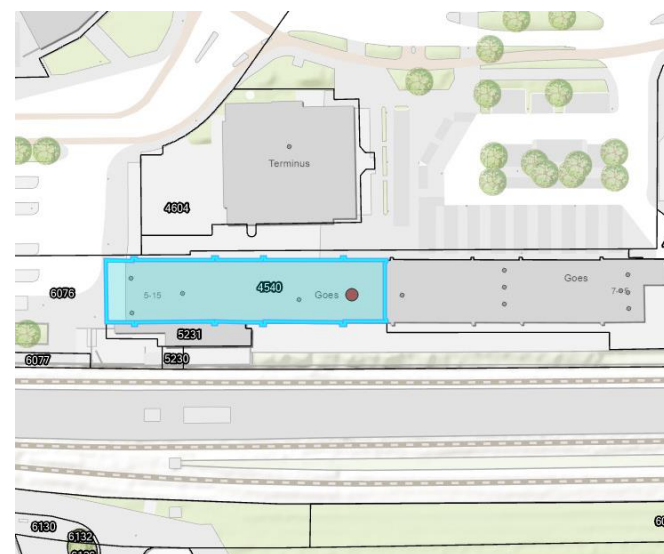
Gemeente : Goes  
Sectie : C  
Nummer : 4541  
App. index : A1, A2 & A3

### Bijzondere lasten en beperkingen:

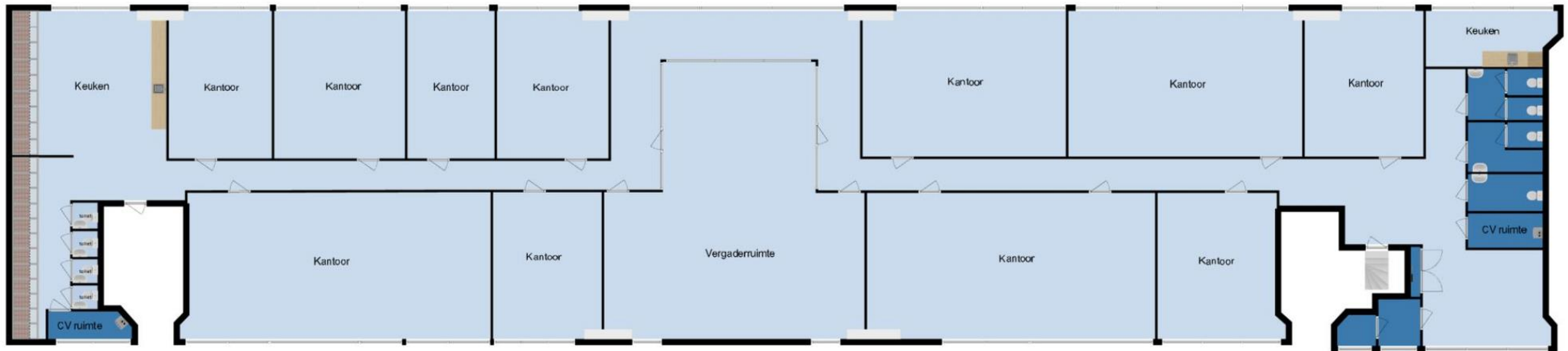
Zonder schriftelijke toestemming van de N.S. mag de bestemming 'kantoor' doeleinden niet worden gewijzigd. Dit geldt eveneens voor aanpassingen aan constructieve/ architectonische delen welke als gevolg daarvan worden gewijzigd.

Beheer, onderhoud en instandhouding van het gecombineerde gebouw in overleg met eigenaren en NS.

*Zie voorts de stukken uit de dataroom.*

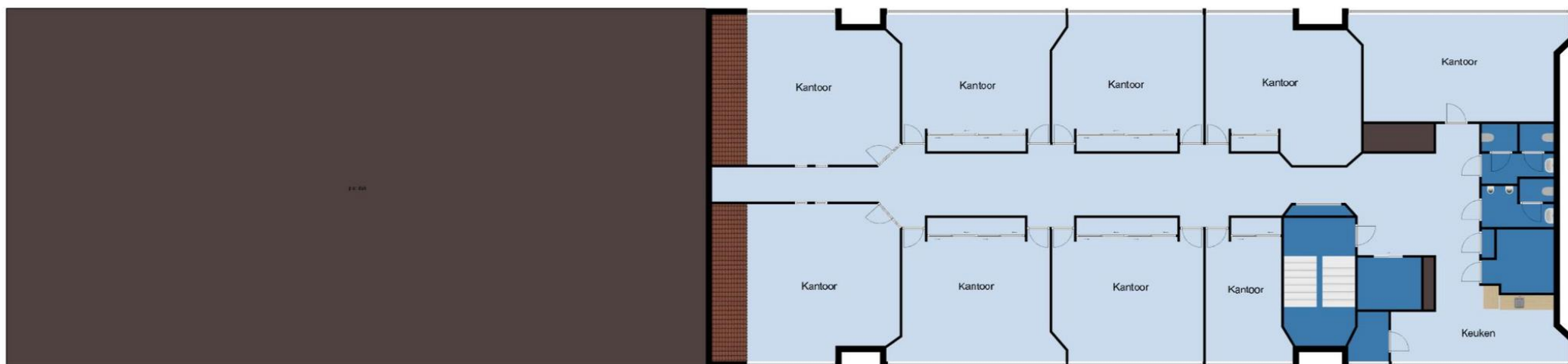


# Plattegrond 1<sup>e</sup> verdieping



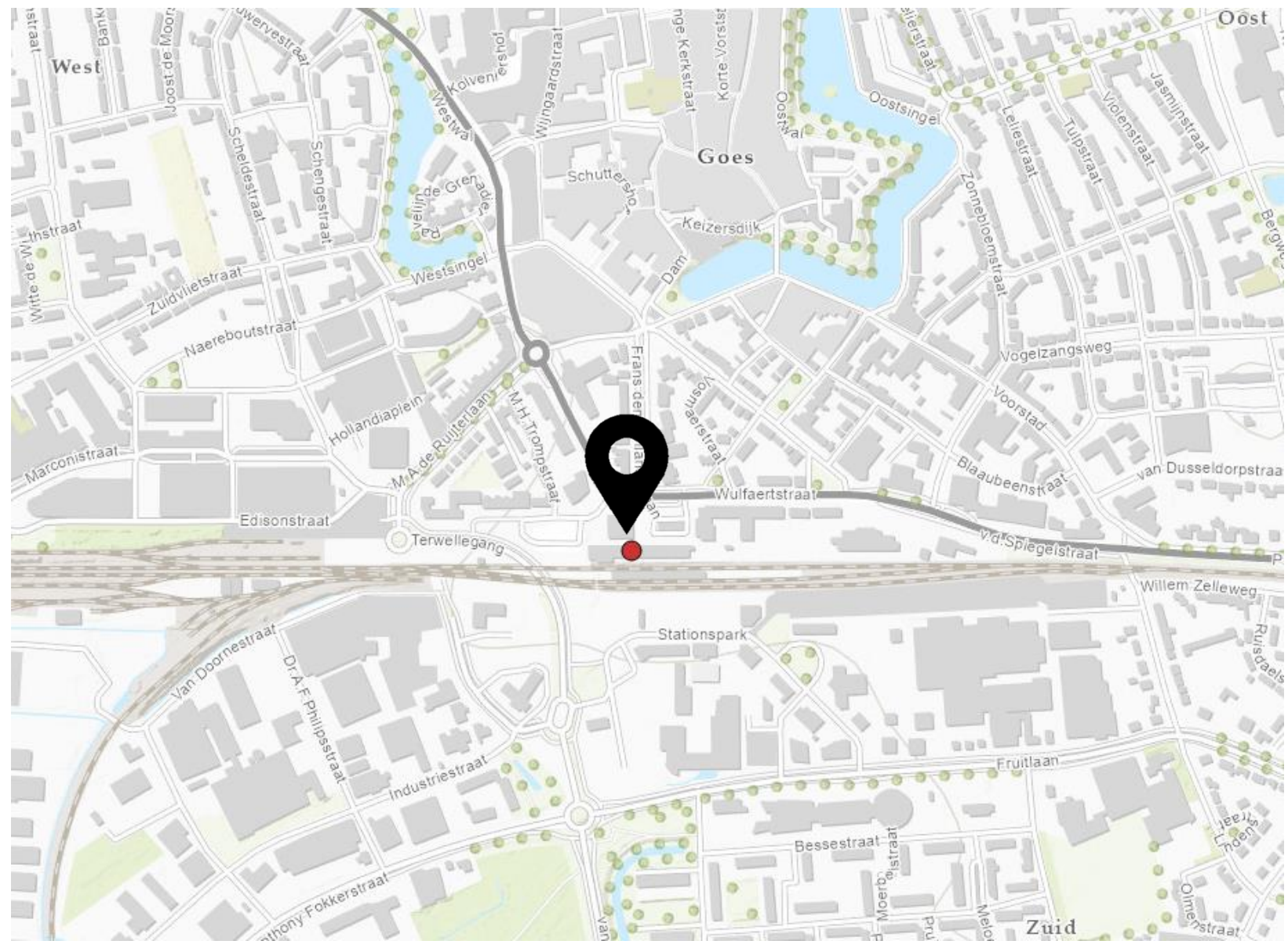


# Plattegrond 2<sup>e</sup> verdieping





# Locatie





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.