



# Investment Memorandum

Havenplein 6 | Zierikzee



# 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 investment memorandum aan het Havenplein 6 in Zierikzee.

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

Vestiging Middelburg  
0118 620 062  
bedrijfsmakelaars@sinke.nl

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





## Belangrijkste kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 635.000,- k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

### Kenmerken

Objecttype	Belegging
VVO/BVO	Winkel 103 m2 VVO
VVO/BVO	Bovenwoning 278 m2
	GBO
Bouwjaar	1828
Perceel grootte	310 m <sup>2</sup>

### Energie

Energielabel	Monumentaal, waardoor vrijgesteld
--------------	-----------------------------------







# Omschrijving van dit object (1)

Investment memorandum bestaande uit een verhuurd rijk monumentaal winkelpand met bovenwoning in het centrum van Zierikzee.

Het pand is gelegen in de binnenstad van Zierikzee aan het druk bezochte Havenplein. Het Havenplein is één van de toeristische trekpleisters van Zierikzee met tal van gezellige terrassen. Een locatie met veel exposure en omringd door groot scala aan winkels, restaurants en afhaallocaties. Het Havenplein is elk jaar het middelpunt van gezelligheid. Op het Havenplein worden o.a. een weekmarkt, jaarlijkse kerstmarkt en de kermis georganiseerd. Daarnaast gebruiken diverse restauranthouders het plein voor de uitbreiding van hun terras.

Het object is onderverdeeld in een winkelruimte op begane grond en een bovenwoning op bovenliggende verdiepingen. De winkelruimte is 103 m<sup>2</sup> VVO groot en beschikt over tal van monumentale elementen waaronder een karakteristieke voorgevel, hoge plafonds, diverse ornamenten, etc. De bovenwoning beschikt over een eigen huisnummer en een separate entree aan de achterzijde. Daarnaast beschikt het pand over een ruime tuin en een onlangs opgeknapt dakterras. De separate ingang van de bovenwoning mondt uit in de Sint-Domusstraat.

De bovenwoning heeft een oppervlakte van ca. 278 m<sup>2</sup> GBO onderverdeeld in een keuken met eetkamer, twee slaapkamers, één woonkamer, badkamer en opslagruimte op de zolder. Vanaf de woonkamer aan de voorzijde is er uitzicht op het Havenplein van Zierikzee. De diverse karakteristieke elementen waaronder de eeuwenoude balkenlaag en constructieve dakspanten van het object zijn nog aanwezig dan wel grotendeels in het zicht.

De winkel en de bovenwoning zijn verhuurd aan een en dezelfde huurder. Het contract van de winkelruimte loopt tot 31 maart 2028. Het contract van de bovenwoning is voor onbepaalde tijd. De jaarlijkse huurinkomsten bedragen tezamen € 34.816,32 excl. BTW.

## In het kort:

- Havenplein 6, 4301 CB & Sint Domusstraat 9a 4301 CM te Zierikzee
- Vraagprijs € 635.000,- k.k.
- Winkelruimte ca. 103 m<sup>2</sup> VVO
- Bovenwoning ca. 278 m<sup>2</sup> GBO incl. opslagruimtes
- Perceel 310 m<sup>2</sup>
- Huurinkomsten € 34.816,32 per jaar excl. BTW
- Rijksmonument bouwjaar 1828









### Huurgegevens:

Het object wordt verkocht met twee lopende huurovereenkomsten.

Winkelruimte Havenplein 6 Zierikzee

Huurder : MarmurGo+ VOF

Ingangsdatum : 1 april 2018

Expiratiedatum : 31 maart 2028

Verlenging : 5 jaar opeenvolgend

Actuele huur : € 23.209,32 excl. BTW per jaar

Indexatie : Jaarlijks op 1 april

Opzegtermijn : 1 jaar

Waarborgsom : € 3.200,-

Bovenwoning Sint Domusstraat 9a te Zierikzee

Huurder : MarmurGo+ VOF

Ingangsdatum : 1 augustus 2018

Actuele huur : € 11.607,- per jaar

Indexatie : Jaarlijks op 1 augustus

Waarborgsom : Geen



### Zakelijke lasten 2023:

Rioolheffing : € 184,25

Onroerende zakenbelasting : € 695,87

Waterschap : € 158,89

### Nutsvoorzieningen:

Kosten nutsvoorziening zijn op naam en voor rekening van huurder.

### Bestemming:

Het geheel valt onder het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Zierikzee' dat geheel onherroepelijk in werking is en heeft de bestemming 'Centrum- w'.

De voor 'Centrum- w' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Detailhandel met uitzondering van perifere detailhandel
- Wonen met uitsluitel van wonen op de begane grond
- Kantoren
- Dienstverlening
- Maatschappelijke voorzieningen
- Kleinschalige bedrijfsactiviteiten als bedoeld in categorie 1 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'
- Ondersteunende horeca bij detailhandel, waarbij de oppervlakte van ondersteunende horeca-activiteiten niet meer mag bedragen dan 25% van het totale verkoopbare vloeroppervlak met een maximum van 50m<sup>2</sup>.





# Omschrijving van dit object (2)

## **Bodeminformatie:**

Volgens een uitdraai van het Nazca-i Provincie Zeeland en aangesloten gemeenten zijn er geen bodemonderzoeken beschikbaar. Echter, kan gezien de ligging in het historische centrum, sprake zijn van historische vervuiling. Tevens kan er in het pand sprake zijn van de aanwezigheid van asbesthoudende materialen.

## **Kadastrale gegevens:**

Gemeente : Zierikzee

Sectie : L

Nummer : 1873

## **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.

## **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 [bedrijfsmakelaars@sinke.nl](mailto:bedrijfsmakelaars@sinke.nl)

## **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







SINKE KOMERJAN BEDRIJFSMAKELAARS



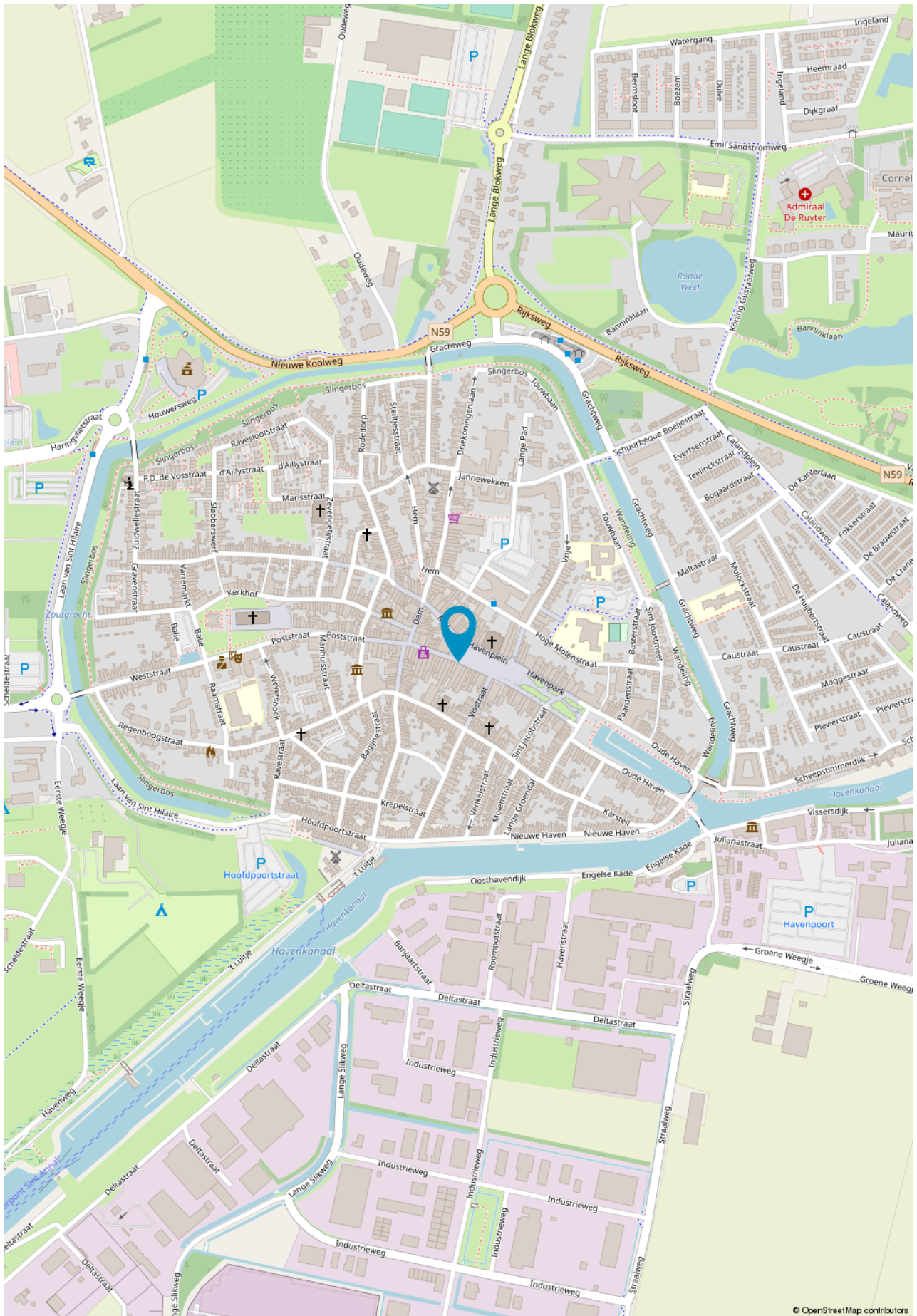








# De locatie



SINKE KOMEJAN BEDRIJFSMAKELAARS





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: BOG



SINKE KOMEJAN BEDRIJFSMAKELAARS

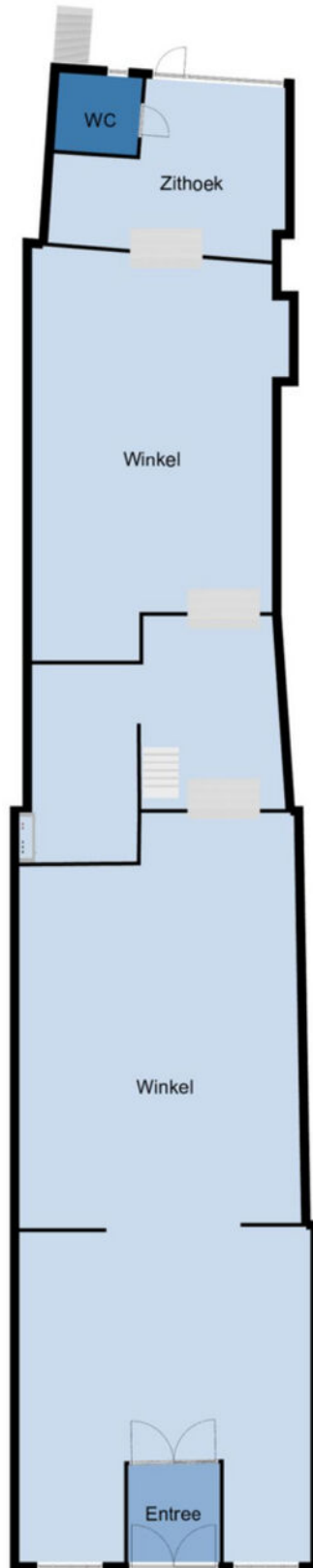
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zierikzee	
—	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1837	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juli 2021.  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# Plattegrond - Winkel

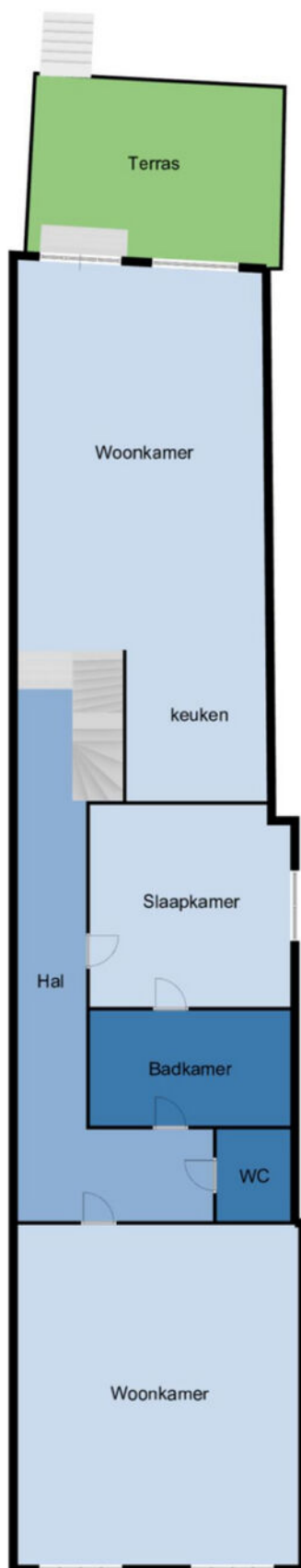


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





# Plattegrond - Woning

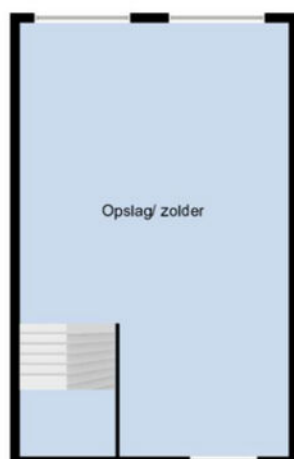


SINKE KOMEJAN BEDRIJFSMAKELAARS

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



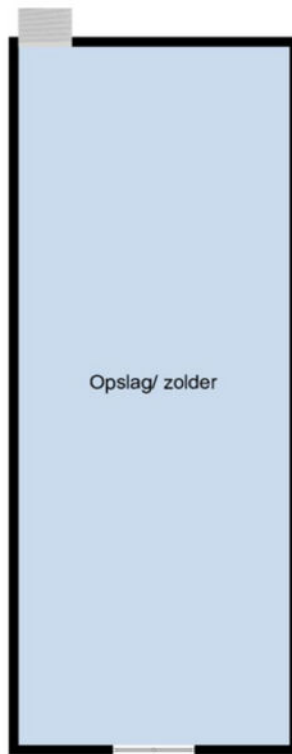
# Plattegrond - Woning



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond - Woning



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





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](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 Middelburg | Molenwater 97 | 4331 SG Middelburg  
T 0118 68 90 00 | [info@sinke.nl](mailto:info@sinke.nl) | [sinke.nl](http://sinke.nl)