

Informatie Memorandum

Nobelweg 10, 4462 GK Goes





‘Toonaangevend
in zakelijk vastgoed’

**Professioneel,
deskundig
en gedreven**

Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars is gespecialiseerd in commercieel vastgoed. Wij voeren door geheel Nederland taxaties uit en begeleiden verkoop en verhuur transacties van beleggingen, kantoren, 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



Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars

Molenwater 97
4331 SG Middelburg

(0118) 620 062
bedrijfsmakelaars@sinke.nl

Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars specialisten in zakelijk vastgoed



Sinke Komejan
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS

Inhoudsopgave

Inleiding

Voorwoord

5

Belangrijke kenmerken

In het kort

6

Informatie

Over de onroerende zaak

8

Huurinformatie

Huurinkomsten en overig afspraken

9

Vereniging van eigenaren

Kosten en diensten

11

Bouwkundige gegevens

& Voorzieningen

13

PlattegrondenBegane grond en 1^e verdieping

17

Omgevingsplan

Bestemmingsinformatie

19

Kadastrale informatie

Kaart en bodemgegevens

20

Kenmerken overeenkomst

Aanvullende gegevens

21

Locatie

Kaart

22



Geachte lezer,

Voor u ligt het Informatie Memorandum van de verhuurde bedrijfsruimte met kantoorruimtes in het bedrijvenverzamelgebouw op de Poel in Goes.

Indien u naar aanleiding van dit memorandum nog vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Wij wensen u veel leesplezier!

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Contactpersonen:

Jordi van Veen

06-20652623

j.vanveen@sinke.nl





Belangrijkste kenmerken:

- Nobelweg 10, 4462 GK Goes;
- Vraagprijs: € 425.000,- k.k.;
- Verhuurde bedrijfsruimte in een bedrijvenverzamelcomplex;
- Actuele huuropbrengst: € 24.000,- per jaar excl. BTW;
- Latente huuropbrengst: € 39.000,- per jaar excl. BTW;
- Kantoren vrij van huur en gebruik;
- Parkeerplaatsen totaal: 8 stuks;
- Bouwjaar 1998;
- Energielabel A, geldig is tot 10-11-2030



Investment memorandum bestaande uit een verhuurde bedrijfsruimte op de begane grond en diverse kantoorruimtes op de 1e verdieping gelegen aan de Nobelweg 10 in Goes.

Dit unieke verzamelgebouw, welke beter bekend staat als 'Het Beeldhuis', is gelegen aan de rand van het welbekende bedrijventerrein 'De Poel' in Goes.

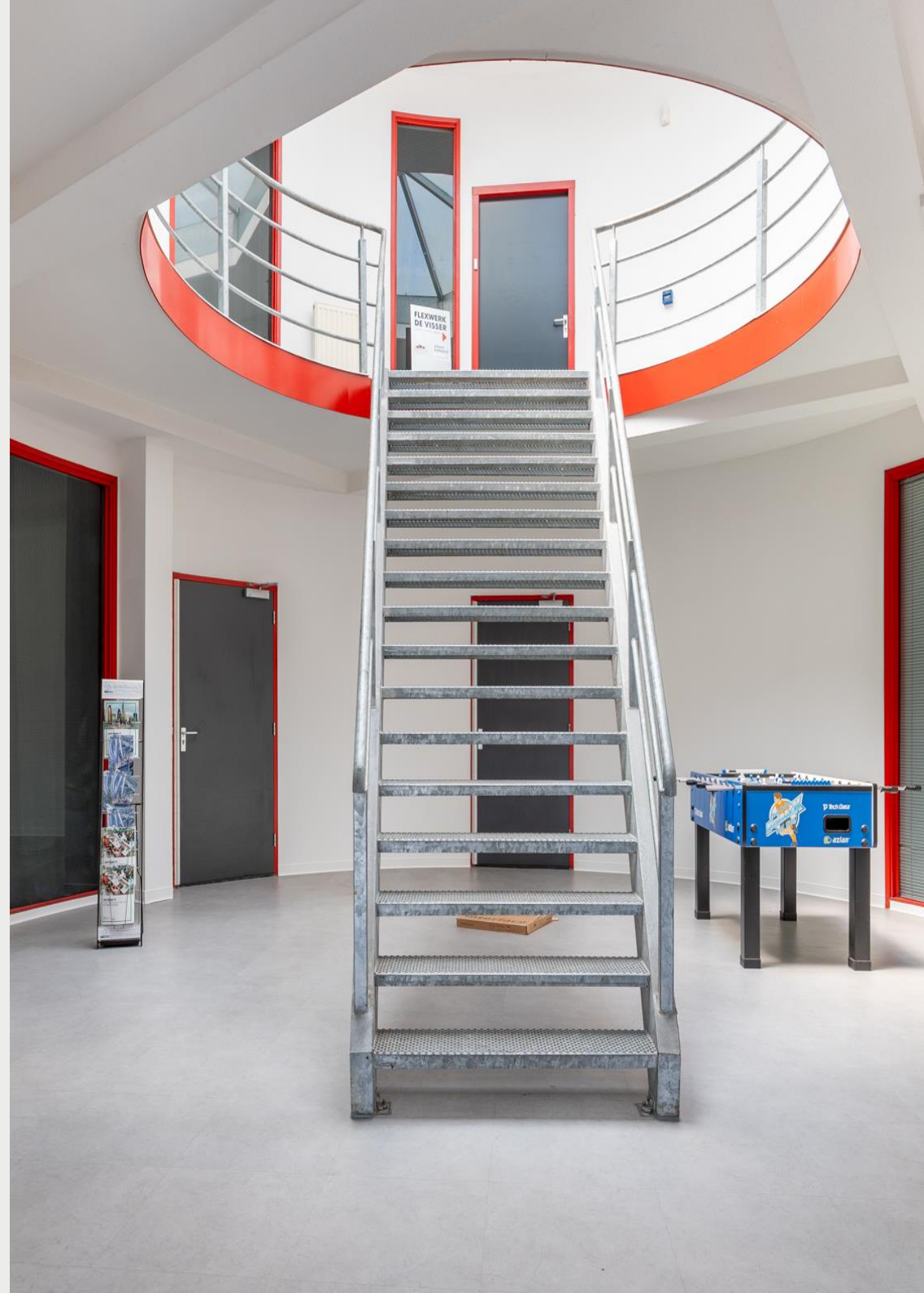
Het gebouw, welke opgesplitst is in meerdere appartementsrechten, is bij een menig Goesenaar wel bekend. Deze herkenbaarheid heeft het pand voornamelijk te danken aan de grote verscheidenheid aan raampartijen alsmede de unieke vorm van het gebouw. Het pand kent één centrale hoofdingang aan de voorzijde welke gedeeld wordt met o.a. Jan Kooren concept, Flexwerk de Visser, Delta automatisering en BMD Advies. Het totale oppervlak welke behoort tot het verkochte is ca. 572 m2 VVO.

In de huidige situatie wordt de bedrijfsruimte op de begane grond (ca. 394 m2 VVO) gebruikt door een huurder die zich richt op de opslag, afvullen en produceren van verpakkingsmateriaal voor voedingssupplementen. In de voorgaande situatie is het geheel maar liefst 31 jaar in gebruik geweest door Drukkerij 'De Lange'.

De bedrijfsruimte is o.a. voorzien van een vrije hoogte van 3 meter, een overheaddeur (2,9x2,9m), betonvloer, wateraansluiting, metalstud tussenwanden, radiatoren, beveiligingsinstallatie en krachtstroom (32A). De actuele huurinkomsten bedragen € 24.000,- per jaar excl. BTW.

De kantoorruimtes op de 1e verdieping (ca. 179 m2 VVO) zijn vrij van huur en gebruik en middels een centrale trapopgang nabij de hoofdingang te bereiken. De toiletvoorzieningen alsmede de keukenopstelling op de 1e verdieping worden gedeeld met de medehuurders. De kantoorruimtes verkeren in nette staat van onderhoud en zijn elk voorzien een eigen airco-unit.

Conform het bestemmingsplan is deze locatie geschikt voor bedrijven tot en met categorie 3.2. Daarnaast is het ook mogelijk om het geheel als kantoor te gebruiken.





Huurgegevens

Huurgegevens:

Het object wordt verkocht met één lopende huurovereenkomst.

Huurgegevens begane grond:

- Huurder : Infinity Vitamins B.V.
- Ingangsdatum : 1 januari 2024
- Expiratiedatum : 31 december 2026
- Verlenging : 1 jaar opeenvolgend
- Actuele huur : € 24.000,- per jaar excl. BTW
- Indexatie : Ja, jaarlijks per 1 januari
- Opzegtermijn : 3 maanden
- Waarborgsom : € 7.260,- (zijnde 3 maanden huur en BTW)
- Nutsvoorziening : Voorschot € 200,- per maand excl. BTW

Bijzonderheden:

Een deel van de VvE lasten (gebaseerd op percentage van het geheel) worden doorbelast aan de huurder. Deze kosten bedragen € 454,33 per maand excl. BTW. De huurder heeft voor 2024 een korting gekregen waardoor de maandelijkse VvE lasten zijn vastgesteld op € 378,- per maand excl. BTW.

De kantoren op de 1e verdieping zijn vrij van huur en gebruik. Deze worden te huur aangeboden voor € 18.000,- per jaar excl. BTW en servicekosten. De VvE kosten welke behoren tot de kantoren bedragen € 205,43 per maand excl. BTW.

Zaken en diensten van de VvE:

- Schoonmaak algemene ruimtes;
- Doorbelasten verbruik nutsvoorziening;
- Onderhoud tuin;
- Schoonmaak art;
- Schoonmaak toiletten;
- Afval verwerking;
- Administratiekosten;
- Schoonmaak buiten;
- Alarm;
- Reclame;
- Bank en rente kosten;
- Zakelijke lasten;
- Verzekering;
- Onderhoud gebouw.

Deze betreffende bepalingen en deze akte zijn opgenomen in de dataroom.





Vereniging van eigenaren

Vereniging van eigenaren:

De kosten voor de afdracht van de jaarlijkse VVE-bijdrage komen (deels) ten laste van de (ver)huurder.

Zaken en diensten van de VvE:

- Schoonmaak algemene ruimtes;
- Doorbelasten verbruik nutsvoorziening;
- Onderhoud tuin;
- Schoonmaak art;
- Schoonmaak toiletten;
- Afval verwerking;
- Administratiekosten;
- Schoonmaak buiten;
- Alarm;
- Reclame;
- Bank en rente kosten;
- Zakelijke lasten;
- Verzekering;
- Onderhoud gebouw.

Deze betreffende bepalingen en deze akte zijn opgenomen in de dataroom.





Bouwkundige gegevens en voorzieningen

Algemeen:

- Staalconstructie;
- Geïsoleerde sandwichpanelen;
- Kozijnen met dubbele beglazing;
- Betonnen begane grondvloer;
- Betonnen verdiepingvloer.

Bedrijfsruimte begane grond:

- Metalstud tussenwanden
- TI-verlichting;
- Verwarming middels radiatoren;
- Overheaddeur (2,9 x 2,9 m);
- Krachtstroom (32A);
- Systeemplafond ter plaatse van het kantoor op de begane grond;
- Beveiligingsinstallatie;
- Epoxyvloer (2024).

Kantoorruimtes 1e verdieping:

- Metalstud tussenwanden;
- Systeemplafond;
- TI-verlichting;
- Verwarming middels radiatoren;
- Airconditioning;
- Pvc-vloer;
- Diverse lichtkoepels.

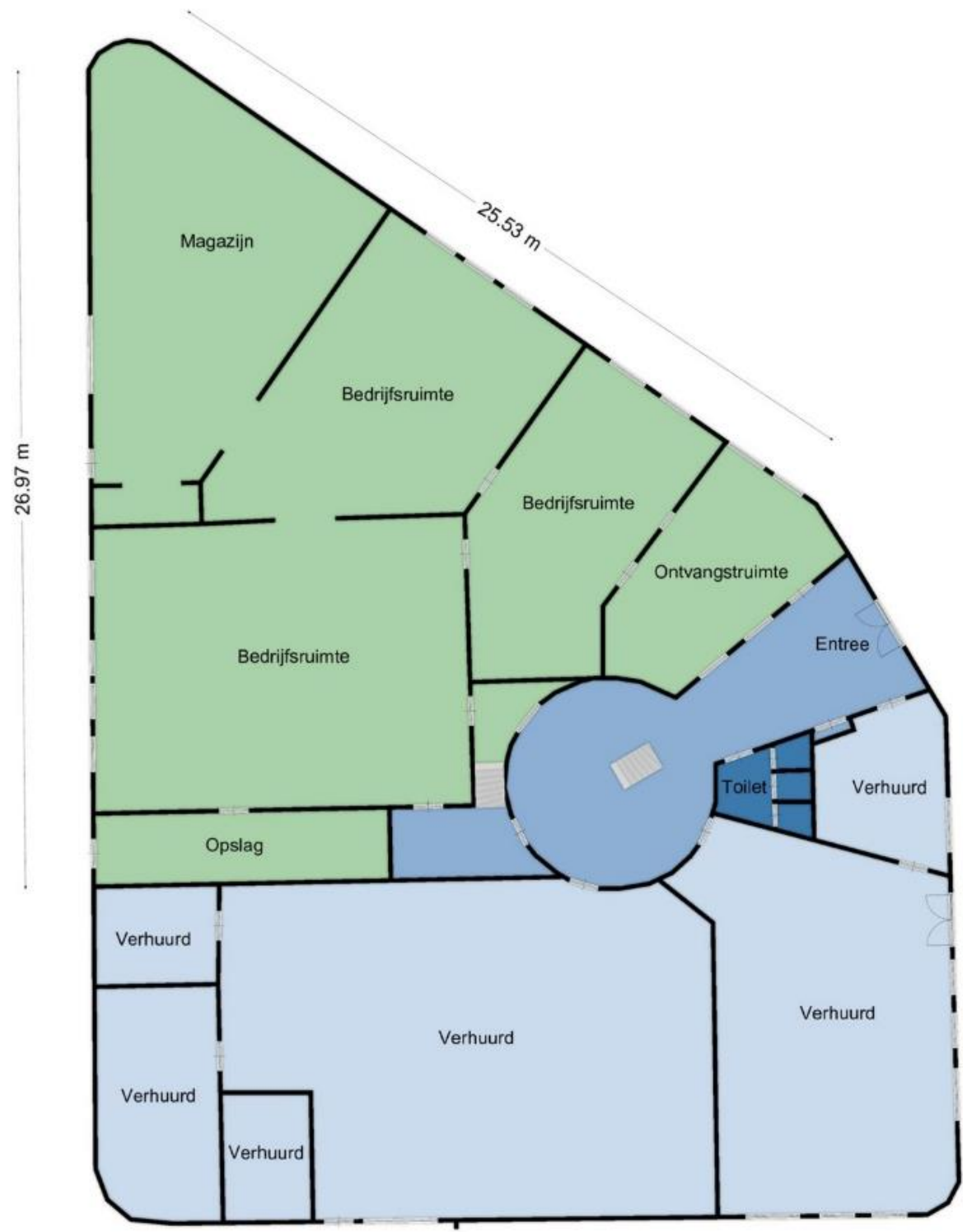






Plattegrond Begane grond

SINKE KOMEJAN BEDRIJFSMAKELAARS



Plattegrond 1^e verdieping

SINKE KOMEJAN BEDRIJFSMAKELAARS



Omgevingsplan

Bestemming Nobelweg 10, 4462 GK te Goes

Het object ligt binnen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein de Poel 1e herziening' dat geheel onherroepelijk in werking is getreden op 23-03-2017. Deze locatie heeft de enkel bestemming 'Bedrijventerrein'.

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3.2 met functieaanduiding; 'Kantoor'.

Deze gronden zijn o.a. bestemd voor:

- Dienstverlening;
- Detailhandel en kantoren als ondergeschikte nevenactiviteit bij de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten;
- Detailhandelsbedrijven die gericht zijn op de verkoop van auto's, motorrijwielen, boten, caravans;
- Webshops;
- Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven.

Met ingang van 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. De verstrekte informatie is gebaseerd op Ruimtelijkeplannen.nl, maar deze website bevat mogelijk niet alle relevante gegevens en kan verouderd zijn.


Wij raden u aan gebruik te maken van het Omgevingsloket. Daar kunt u alle digitale informatie vinden met betrekking tot de fysieke leefomgeving, inclusief alle actuele regelgeving.

Bedrijventerreinen De Poel

Bestemmingsplan Goes 📍

meer kenmerken ▾

vastgesteld 27-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking



Bestemmingsvlakken (4) ^

- Waarde - Archeologie - 2 🔗
- Groen 🔗
- Bedrijventerrein 🔗
- Verkeer 🔗

Bouwvlakken (1) ^

- bouwvlak**

Functieaanduidingen (1) ^

- bedrijf tot en met categorie 3.2**



Kadastrale gegevens, bodem en locatie

Kadastrale gegevens:

Gemeente	: Goes
Sectie	: K
Nummer	: 248
Appartementsindex	: 1

Uitmakende het tweeënveertig en drie tiende/éénhonderdste gedeelte in de grond met opstallen, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Goes, sectie K, nummer 246, groot achtentwintig are en vijfentwintig centiare,

Bodem informatie:

Bij het Bodemloket of Nazca4u zijn geen bijzonderheden voor deze locatie beschikbaar over bodemverontreiniging/of sanering.

Locatieomschrijving:

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.

Sinds 2017 is bedrijventerrein De Poel dankzij een nieuwe aansluiting op de A58 nog aantrekkelijker geworden als vestigingslocatie. Want de ligging aan deze Rijksweg zorgt voor een uitstekende verbinding richting Randstad, West-Brabant, Antwerpen en het Zeeuwse achterland. Het bedrijventerrein zelf kent ruime ontsluitingswegen voor bezoekers en leveranciers en vrij liggende fietspaden voor het woon-werkverkeer. Ook de digitale bereikbaarheid is goed met mogelijkheden voor glasvezel en coax.

Kenmerken overeenkomst

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

ZEKERHEIDSTELLING:

Een waarborgsom, 10% ter grootte van de koopsom te storten op rekening van of af te geven als bankgarantie bij de notaris uiterlijk 14 dagen na volledige ondertekening van de koopovereenkomst.

FISCAAL:

Er is geen sprake van omzetbelasting. De koopsom zal worden belast met 10,4% overdrachtsbelasting.

KOOPOVEREENKOMST:

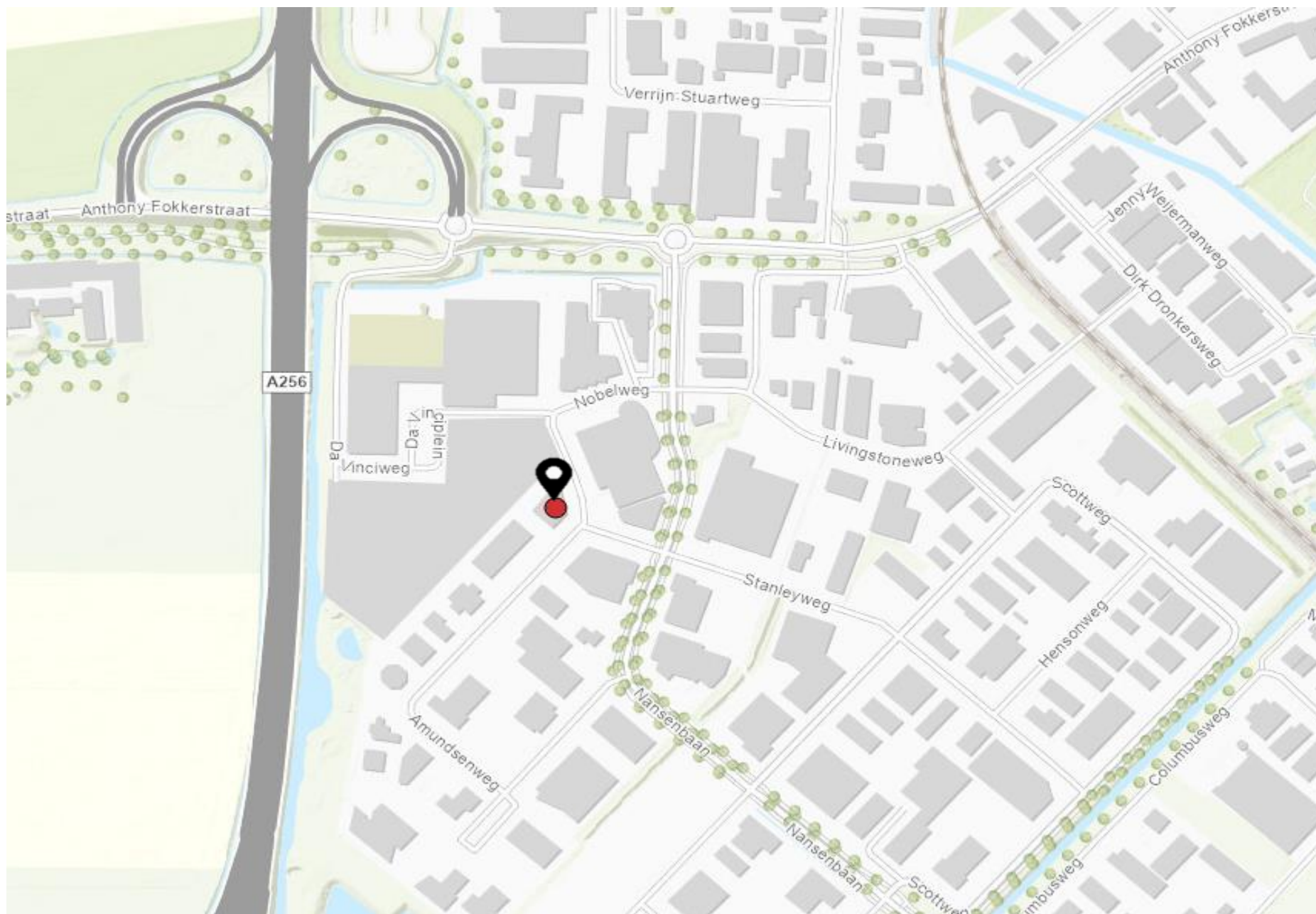
Koopovereenkomst op basis van het NVM-model commercieel vastgoed appartementsrecht 2023.

OPLEVERINGSNIVEAU:

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.



Locatie Nobelweg 10 te 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.