

Informatie Memorandum

SMITHWEG 1-01 | GOES





Samen meerwaarde creëren

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



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 (1)

7

Locatie

De Poel

8

Informatie

Over de onroerende zaak (2)

16

Omgevingsplan

Bedrijventerrein De Poel

18

Kadastrale informatie

Kaart

19

Plattegronden

Begane grond, 1e en 2e verdieping

20



Voorwoord

Voor u ligt het Informatie Memorandum met daarin de kerninformatie over het object aan de Smithweg 1-01 te Goes

Namens onze opdrachtgever biedt Sinke Komejan Bedrijfsmakelaar u deze representatieve ruimte te huur en te koop aan.

In dit memorandum vindt u de relevante informatie om een goed beeld te krijgen van het object, de ligging en de verhuur en koopvoorwaarden.

Mocht u naar aanleiding van deze documentatie vragen hebben of aanvullende informatie wensen, dan staan wij vanzelfsprekend graag voor u klaar.

Rick Hengst

Vestigingsmanager
Bedrijfsonroerend goed

Bedrijfsmakelaars
06-10 26 11 78
r.hengst@sinke.nl





In het kort:

- Smithweg 1-01, 4462 HC te Goes
- Drielaags, multifunctioneel bedrijfspand
- Vraagprijs € 415.000,- k.k.
- Huurprijs € 3.000,- excl. BTW per maand
- Oppervlakte totaal 272 m² BVO
- Bouwjaar 2011
- Energielabel A
- 10 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Bestemming bedrijventerrein, bedrijven t/m categorie 3.2 en kantoorfuncties

Omschrijving

Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars biedt namens haar opdrachtgever dit multifunctionele bedrijfspand op zichtlocatie zowel te huur als te koop aan.

Het betreft een modern en representatief bedrijfspand met zowel kantoor- als bedrijfsruimte, gelegen aan de Smithweg op bedrijventerrein De Poel, direct nabij knooppunt De Poel en daarmee direct gelegen naast de A58 (afrit Goes/Heinkensand).

Het object is gerealiseerd in 2011 en bestaat uit een ruim opgezet drielaags gebouw. Het totale vloeroppervlak bedraagt ca. 272 m² BVO en het beschikt over 10 eigen parkeerplaatsen. De begane grond en de eerste verdieping hebben een oppervlakte van elk ca. 122 m² BVO. De tweede verdieping heeft een oppervlak van ca. 28 m² BVO.

De indeling omvat op de begane grond een entree met kantoorruimte, pantry en sanitaire voorzieningen, alsmede een opslagruimte/werkplaats met een vrije hoogte van 3,7 m en twee overheaddeuren. De eerste verdieping is geheel ingericht als kantoorruimte en daarnaast ook voorzien van een pantry en toilet met urinoir. Ook de tweede verdieping is geheel ingericht als kantoorruimte. Het object is tevens voorzien van airconditioning, mechanische ventilatie en vloerverwarming en bieden zodoende een aangenaam werkklimaat.

Het object valt binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen De Poel' en heeft de bestemming 'Bedrijventerrein'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Hieronder valt tevens overige zakelijke dienstverlening, waaronder kantoorfuncties.

In het kort:

- Smithweg 1-01, 4462 HC te Goes
- Drielaags, multifunctioneel bedrijfspand
- Vraagprijs € 415.000,- k.k.
- Huurprijs € 3.000,- excl. BTW per maand
- Oppervlakte totaal 272 m² BVO
- Bouwjaar 2011
- Energielabel A
- 10 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Bestemming bedrijventerrein, bedrijven t/m categorie 3.2 en kantoorfuncties

Bezichtigingen:

Wilt u het pand bezichtigen? Dat kan op afspraak. Neem gerust contact op met ons kantoor om een bezichtiging in te plannen via e-mail: bedrijfsmakelaars@sinke.nl of telefonisch via 0118-620062.

Prijzen:

Bij koop : € 415.000,- k.k.

Bij verhuur : € 3.000,- excl. BTW per maand (op basis van een langjarige huurovereenkomst)

Oppervlaktes:

Begane grond : ca. 122 m² BVO

1e verdieping : ca. 122 m² BVO

2e verdieping : ca. 28 m² BVO

Totaal : ca. 272 m² BVO

Er is geen meetcertificaat aanwezig. De vierkante meters zijn indicatief en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Indeling:

0: Entree, kantoorruimte, pantry met toilet, opslagruimte/werkplaats met toilet;

1: Trapopgang, kantoorruimte, pantry, toilet met urinoir, cv-ruimte en trapopgang 2e verdieping;

2: Kantoorruimte, serverruimte.

Energielabel:

A, geldig t/m 2029.

Vereniging van Eigenaren:

Het object maakt onderdeel uit van een verzorgd bedrijfsverzamelcomplex en valt onder de Vereniging van Eigenaren "Nansenhoeke". Bij aankoop wordt de koper automatisch lid van deze VvE. De VvE wordt professioneel beheerd door een externe partij. De maandelijkse bijdrage bedraagt in 2026 € 102,84. Financieel staat de vereniging er solide voor: eind 2025 beschikte de VvE over een onderhoudsreserve van bijna € 110.000,-



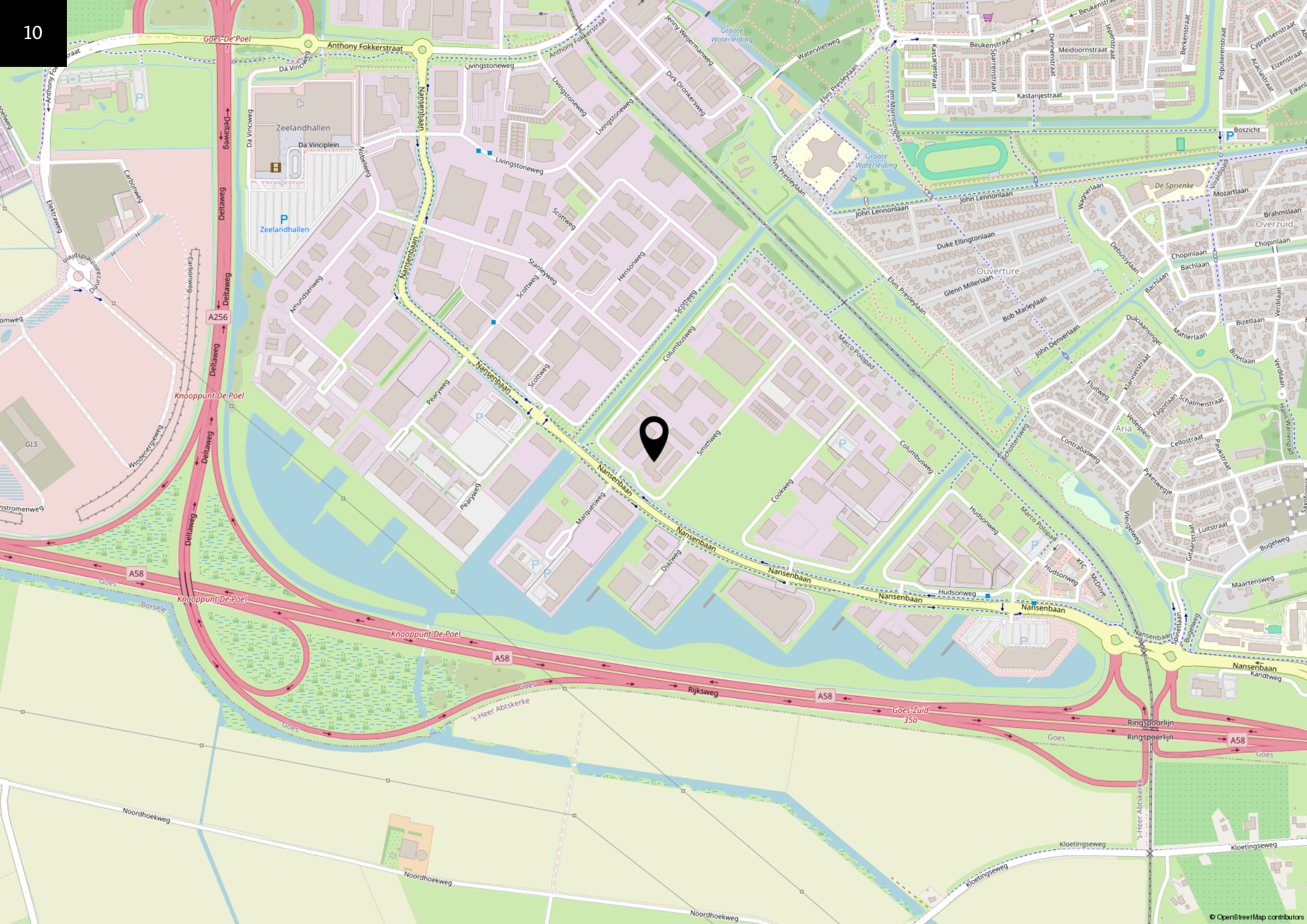
Locatie

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 30.000 inwoners. Met een directe ligging aan de A58 hebben zij ook een uitstekende verbinding met snelwegen richting Rotterdam, Breda, Antwerpen of natuurlijk het strand.

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.







Omschrijving

Bouwkundige aspecten/voorzieningen:

Bouwkundig:

- Bouwjaar 2011
- Paalfundering
- Betonvloer begane grond (vloerbelasting 1.500 kg/m²)
- Betonvloer 1e en 2e verdieping met kantoorvloerbedekking
- Volledig geïsoleerd
- Hardhouten kozijnen met HR++ beglazing
- Platdakconstructie en bitumineuze dakbedekking

Installaties en voorzieningen:

- Stroomaansluiting 3x 25 Ampère
- Led verlichting
- Glasvezelverbinding
- Cv-ketel (Remeha 2011) met radiatoren
- 2x handmatige overheaddeuren opslagruimte (3,20 x 3,57m en 3,30 x 3,55m) (b x h)
- Mechanische ventilatie 1e verdieping toilet, keuken en cv-ruimte
- Airconditioning alle kantoorruimtes (5x)
- Vloerverwarming 1e en 2e verdieping
- Heater (1x) opslagruimte begane grond
- Inbraakalarm
- Brandveiligheidsvoorzieningen
- Vluchtroute-aanduiding
- Toilet (2x) begane grond
- Toilet (1x) en urinoir (1x) eerste verdieping
- Pantry begane grond, voorzien van close-in boiler (10l), koelkast en spoelbak
- Pantry eerste verdieping, voorzien van koelkast
- 10 eigen parkeerplaatsen

Bodeminformatie:

Volgens de beschikbare gegevens is voor het perceel Smithweg 1-01 te Goes geen bijzondere bodemverontreiniging bekend. De locatie ligt op een bestaand bedrijventerrein waar in het verleden regulier industrieel gebruik heeft plaatsgevonden. Uit raadpleegbare bronnen (zoals het gemeentelijk en provinciaal bodeminformatiesysteem) blijkt dat geen saneringsnoodzaak of belemmering voor gebruik of herontwikkeling aanwezig is.

Kenmerken overeenkomst:

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

Bij verhuur:

Huurbetaling: De huurpenningen dienen te worden voldaan bij vooruitbetaling per maand.

Huurovereenkomst: Huurovereenkomst op basis van het standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) model.

Huurtermijn: In overleg, de genoemde huurprijs is op basis van langjarige huurovereenkomst.

Zekerheidsstelling: Een waarborgsom ter grootte van een betalingsverplichting van 3 maanden huur inclusief BTW.

Huurprijsaanpassing: Jaarlijks, voor het eerst 1 jaar na ingangsdatum huurovereenkomst, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de Consumentenprijsindex (CPI), reeks, CPI- Alle Huishoudens (2015= 100) zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Omzetbelasting: Verhuurder wenst te opteren voor BTW belaste huur en verhuur. Ingeval huurder niet aan de gestelde criteria voor belaste verhuur voldoet, wordt de huurprijs verhoogd ter compensatie van de gevolgen van het vervallen van de mogelijkheid om te opteren voor de BTW belaste huur.

Nutsvoorzieningen: De kosten voor gas, water, elektra en internet zullen door de energieleverancier rechtstreeks bij huurder in rekening worden gebracht. Huurder dient dit zelf tijdig te regelen met de betrokken leveranciers.

Bij verkoop:

Koopovereenkomst: Op basis van NVM-model.

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

Zekerheidsstelling: 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.

Staat van oplevering: De koop en verkoop van geschiedt op basis van het principe "as is, where is", in verband waarmee de huidige fiscale, bouwkundige, juridische, huurrechtelijke, publiekrechtelijke, milieukundige, technische en feitelijke toestand van het verkochte in alle opzichten door Koper wordt aanvaard, evenals alle zichtbare en onzichtbare gebreken, en wordt vastgelegd in een koopovereenkomst overeenkomstig het NVM model.



Sinke Komejan
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS







Sinke Komejan
BEDRIJFSAFDELINGS- | TAXATEURS







Bedrijventerreinen De Poel
Goes
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2013)

PLEKINFO DOCUMENTEN

50562, 389528

- Enkelbestemming
Bedrijventerrein
- Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie -
- Bouwvlak
- Functieaanduiding
bedrijf tot en met categorie
- Bouwaanduiding
specifieke bouwaanduiding ontwikkeling

Omgevingsplan

Het object ligt binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen De Poel' dat onherroepelijk is vastgesteld op 27 juni 2013 en heeft de bestemming 'Bedrijventerrein'.

Deze gronden zijn bestemd voor:

- Bedrijven tot en met categorie 3.2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' waaronder 'Overige zakelijke dienstverlening: kantoren';
- Detailhandel en kantoren als ondergeschikte nevenactiviteit bij de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten;
- Detailhandelsbedrijven die gericht zijn op de verkoop van auto's, motorrijwielen, boten, caravan.

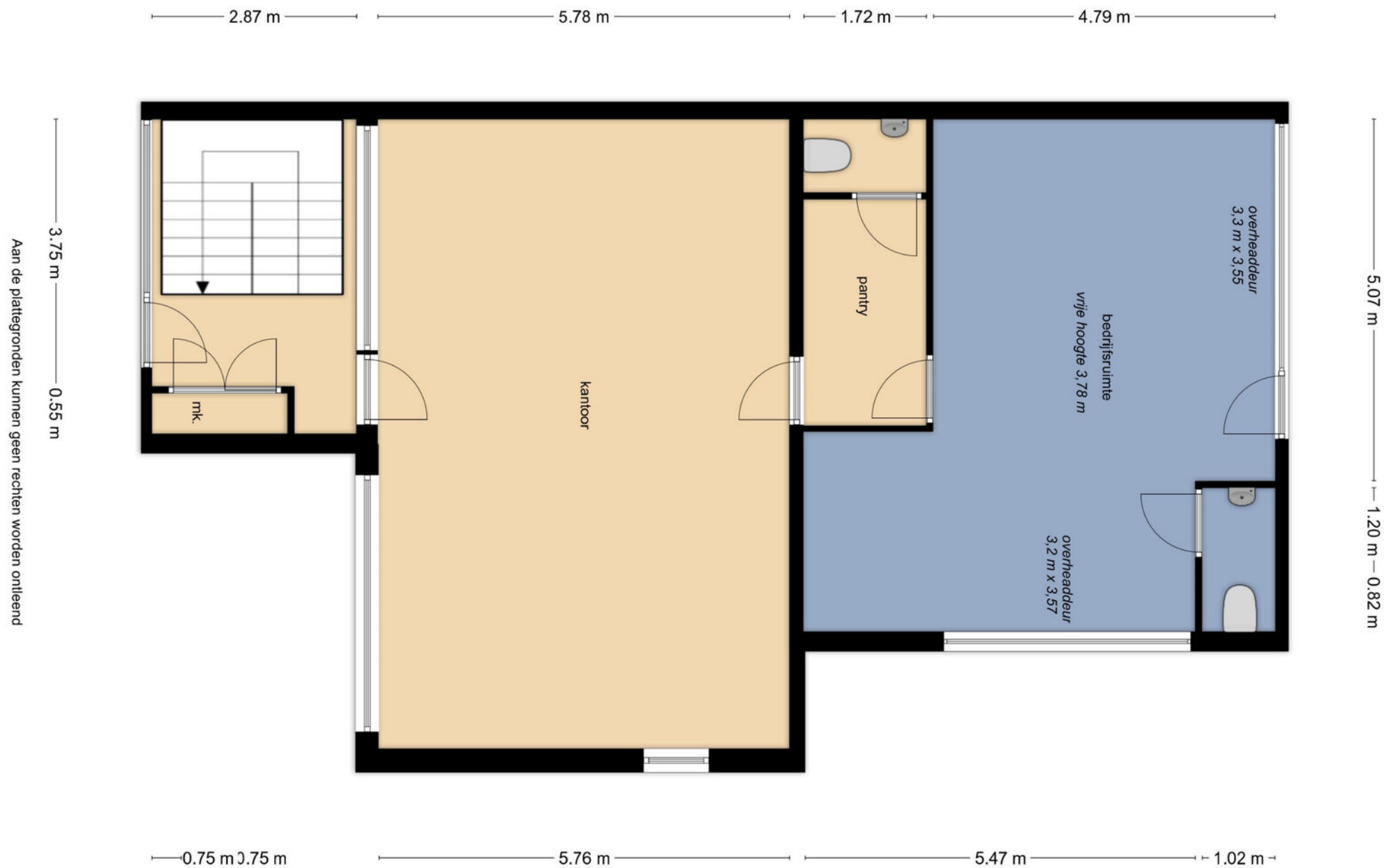
Bovenstaande is een beknopte samenvatting van het huidige bestemmingsplan. Voor een volledige en gedetailleerde beschrijving adviseren wij u de website van het Omgevingsloket te raadplegen.

Kadastrale gegevens

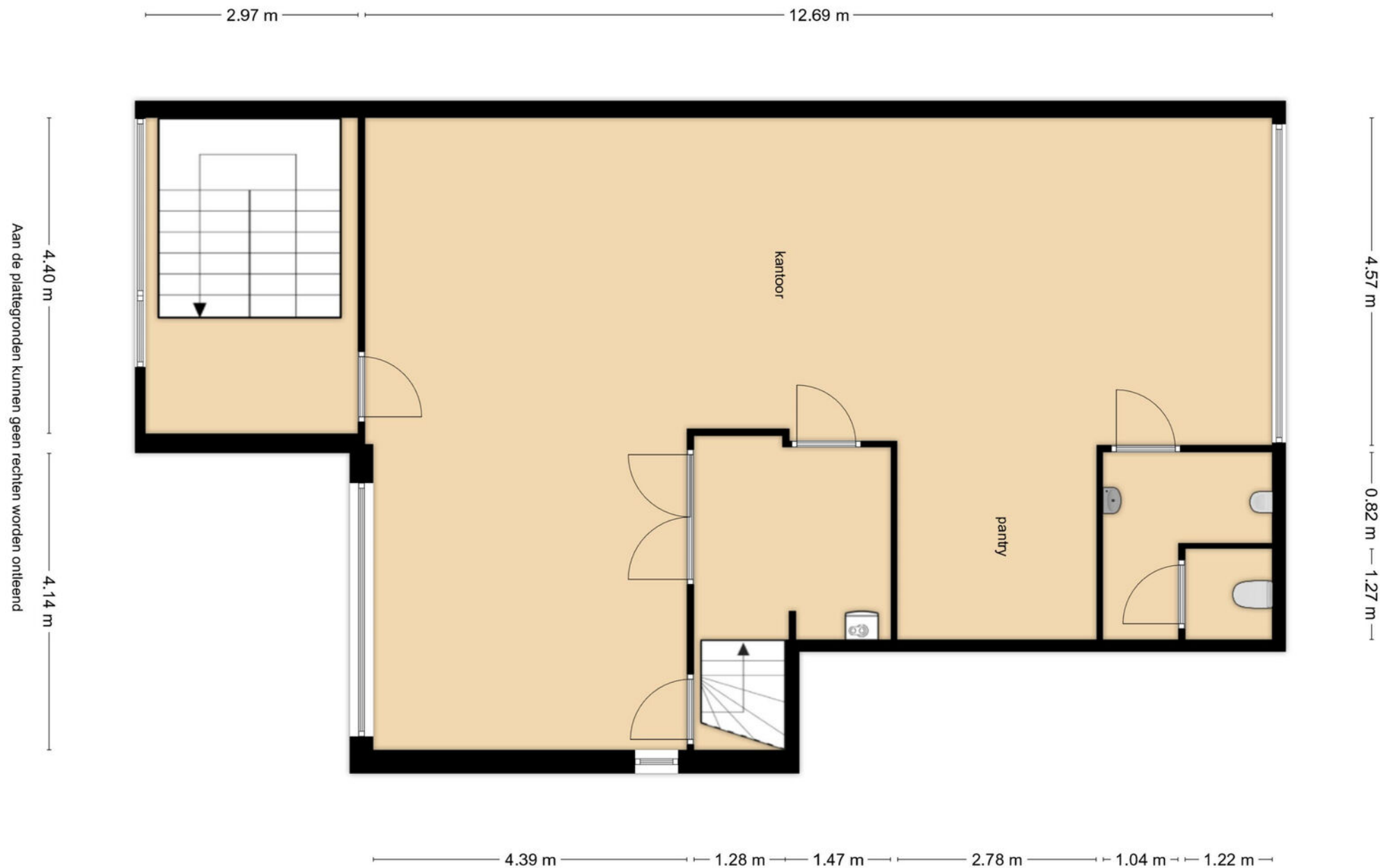
Gemeente:	Goes
Sectie:	K
Nummer:	513
Appartementsindex	1



Plattegrond - begane grond

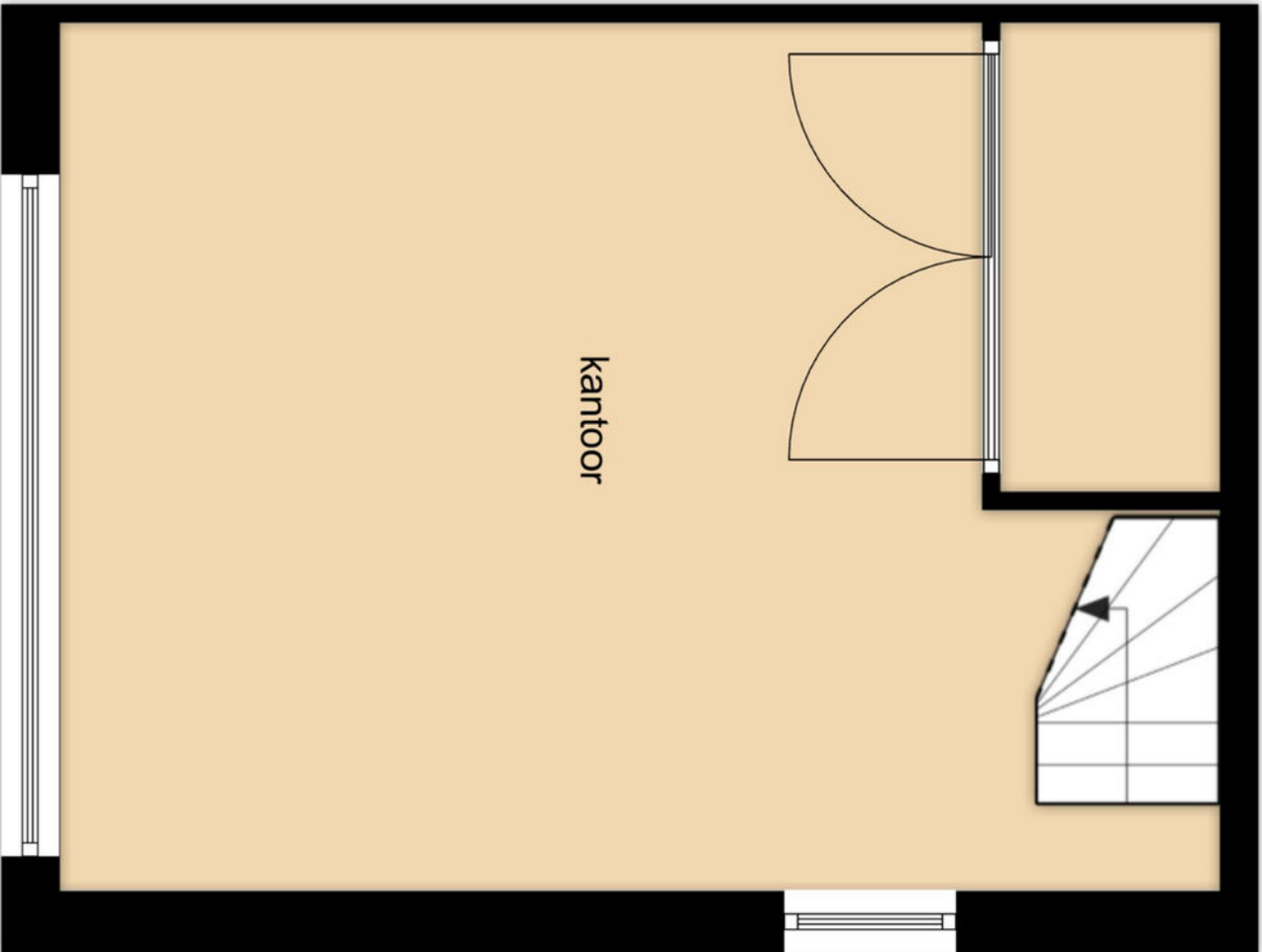


Plattegrond - 1e verdieping



Plattegrond - 2e verdieping

2.41 m — 1.95 m



4.47 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



Sinke Komejan
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS





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.