

Informatie Memorandum

Albert Joachimikade 3, 3a t/m 3f | 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 | TAXATEURS

**Sinke Komejan
Bedrijfsmakelaars**

Middelburg
Goes
Zierikzee

(0118) 620 062
bedrijfsmakelaars@sinke.nl

Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars specialisten in zakelijk vastgoed



Sinke Komejan
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS

Inhoudsopgave

Inleiding	5	Bestemmingsplan	18
Voorwoord		Binnenstad	
Belangrijke kenmerken	6	Kadastrale informatie	19
In het kort		Kaart	
Informatie	8	Plattegronden	22
Over de onroerende zaak		Bouwlagen	
Locatie	10	Informatie over verkoop	26
Middelburg		Kenmerken overeenkomst	
Onderhoud en contracten	15		
Overzicht			



Beste lezer,

Voor u ligt het Investment Memorandum van een volledig verhuurd kantoorgebouw met een historisch verleden in de binnenstad van Goes.

Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars mag u namens haar opdrachtgever dit volledig verhuurde kantoorgebouw te koop aanbieden.

Het is ons een genoegen deze propositie bij u onder de aandacht te brengen. In dit Investment Memorandum vindt u de belangrijkste informatie met betrekking tot de verkoop.

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

Jordi van Veen
06-20652623
j.vanveen@sinke.nl





In het kort:

- Albert Joachimikade 3, 3a t/m 3f, te Goes
- Vraagprijs € 1.350.000,- k.k.
- Volledig verhuurd rijksmonumentaal kantoorpand
- Actuele huur € 77.730,-- per jaar vrij van BTW
- Oppervlakte totaal ca. 1.000 m2 VVO
- Parkeerplaats op achtergelegen terrein
- Oplevering in overleg



Investment Memorandum bestaande uit een volledig verhuurd Rijksmonumentaal kantoorgebouw met een historisch verleden in de binnenstad van Goes.

Het object dat gebouwd is in 1865, is gelegen aan de Albert Joachimikade 3, te Goes. Plaatselijk ook wel bekend als 'de oude strafgevangenis'. Deze naam heeft het gebouw niet zonder reden. In 1865 is het pand namelijk als zodanig gebouwd, ontworpen en gebruikt. Pas in 1925 verloor het object deze functie en is het pand getransformeerd naar kantoorgebouw. Ondanks deze transformatie zijn er nog diverse kenmerken van de oude gebruiksfunctie zichtbaar waaronder de tralies voor de ramen (achterzijde) en de niet te missen belettering op de voorgevel.

Vandaag de dag wordt het pand nog steeds gebruikt als kantoorlocatie door een grote verscheidenheid aan ondernemers. Het object beschikt over 7 adressen (3, 3 At/m 3F), is volledig verhuurd en wordt verkocht met 9 lopende huurovereenkomsten. De actuele huurinkomsten bedragen: € 77.730,- per jaar vrij van BTW.

Om de huurders naast een prachtige locatie meer comfort te bieden, zijn er de afgelopen jaren behoorlijke uitgaven gedaan om het pand, binnen de kaders van de monumentale status, te moderniseren en energiezuiniger te maken.



Zo zijn o.a. de twee cv-ketels vervangen (2022), zijn de raampartijen vernieuwd en vervangen door geïsoleerd monumentaal glas (2022), is er een ventilatiesysteem/ warmteterugwinsysteem aangebracht (2023) en zijn er 32 zonnepanelen gelegd waarvan 24 in postcodeproject 'PuurZon Energiecollectief' en 8 op het dak van de Albert Joachimikade. Ook zijn de schoorstenen gesloopt en dichtgezet (2024), zijn de kozijnen (waar nodig) gerepareerd en opnieuw geschilderd (2024) en is de achtergevel gerestaureerd.

Aan de achterzijde van het object is een parkeerterrein gesitueerd welke behoort tot het appartementencomplex. In de leveringsakte is vastgesteld dat er 5 parkeerplaatsen ter beschikking staan tot de gebruikers van de Albert Joachimikade 3. Om reden dat er meer huurders zijn dan parkeerplaatsen, zijn de parkeerplaatsen contractueel toebedeeld per gebruiker/ omvang van het gehuurde. De huurders kunnen eveneens gebruik maken van de fietsenstalling welke op het achtergelegen perceel gesitueerd is.

Conform het huidige bestemmingsplan kan het object gebruikt worden voor: dienstverlening, maatschappelijke activiteiten, kantoren en wonen.

Kortom, een interessante unieke beleggingspropositie met stabiele huurders en brede bestemmingsmogelijkheden.

Goes,

Goes is een gezellige en compacte stad met 38.000 inwoners, centraal gelegen en heeft een enorm voorzieningenniveau. Nergens in Zeeland is beter te zien dat de economie op volle toeren draait, dan in Goes. In Goes wemelt het momenteel van nieuwe ontwikkelingen. Met volop bouwactiviteiten en bedrijvigheid langs de A58 op bedrijventerrein De Poel tot megaprojecten zoals Westerschans bij de Ringbrug en de bouw van de verkeerstunnel onder de spoorlijn. Door de bouw van de verkeerstunnel is de bereikbaarheid en toegankelijkheid naar en rondom het station aanzienlijk verbeterd.

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.

De Albert Joachimikade ligt op een toplocatie, op loopafstand van het centrum van Goes. De bereikbaarheid naar de Albert Joachimikade is uitstekend te noemen. Er zijn diverse busverbindingen die u kunt nemen naar of vanuit het centrum. Ook is het treinstation eenvoudig te bereiken met zowel de fiets, de auto of te voet.



Historie 'Strafgevangenis':

Het ontwerp voor het in 1865 gebouwde rijksmonument komt van de hand van Allard Pierson. Deze architect leefde van 1801 tot 1870 en was gespecialiseerd in de bouw van gevangenissen. Hij bedacht onder meer het concept van een gevangenis met individuele cellen. Tot die tijd was het gebruikelijk om meerdere gevangenen samen in een cel te plaatsen. Van 1857 tot 1870 was hij rijksbouwmeester en bewaakte hij de architectonische kwaliteit van rijksgebouwen in het land. Het monument aan de Albert Joachimikade verloor in 1925 haar functie als huis van bewaring, omdat het hiervoor veel te groot was.





Aantal lopende huurovereenkomsten:

Het object wordt verkocht met 9 lopende huurovereenkomsten. De huurovereenkomsten zijn opgenomen in onze dataroom.

Huurgegevens:

De totale huurinkomsten van het object zijn: € 77.730,- per jaar vrij van BTW.

Naast bovengenoemde huurinkomsten betalen de huurders ieder een aandeel aan de door te berekenen servicekosten. In zijn totaliteit maken de huurders jaarlijks € 22.710,- excl. BTW over.

Deze servicekosten waarvoor de huurders betalen omvatten de navolgende diensten:

- Onderhoud cv-installatie;
- Brandblusapparatuur;
- Voorschot nutsvoorziening (gas, water, licht);
- Onderhoud schoorsteen en ventilatiekanalen;
- Gemeenschappelijke verlichting;
- Glasverzekering;
- Onderhoud brandblusapparatuur;
- Glasbewassing;
- Schoonmaak algemene ruimtes (2x per week).

Energie label:

Het object is geregistreerd in het monumentenregister onder nummer; 16330, waardoor het vrijgesteld is van het hebben van een energielabel.

Overzicht recente onderhoudswerkzaamheden:

De afgelopen jaren zijn er diverse groot onderhoudswerkzaamheden verricht waaronder:

- CV-ketels vervangen (2022);
- Raampartijen vernieuwd en vervangen voor vacuümglas (2022);
- Mechanisch ventilatiesysteem aangebracht (2023);
- 32 zonnepanelen gelegd waarvan 8 op het dak;
- Schoorstenen gesloopt en dichtgezet (2024);
- Velux dakvensters geplaatst (2024);
- Kozijnen gerepareerd (2024);
- Buitenzijde opnieuw geschilderd (2024).

De facturen zijn aanwezig en opgenomen in de dataroom.

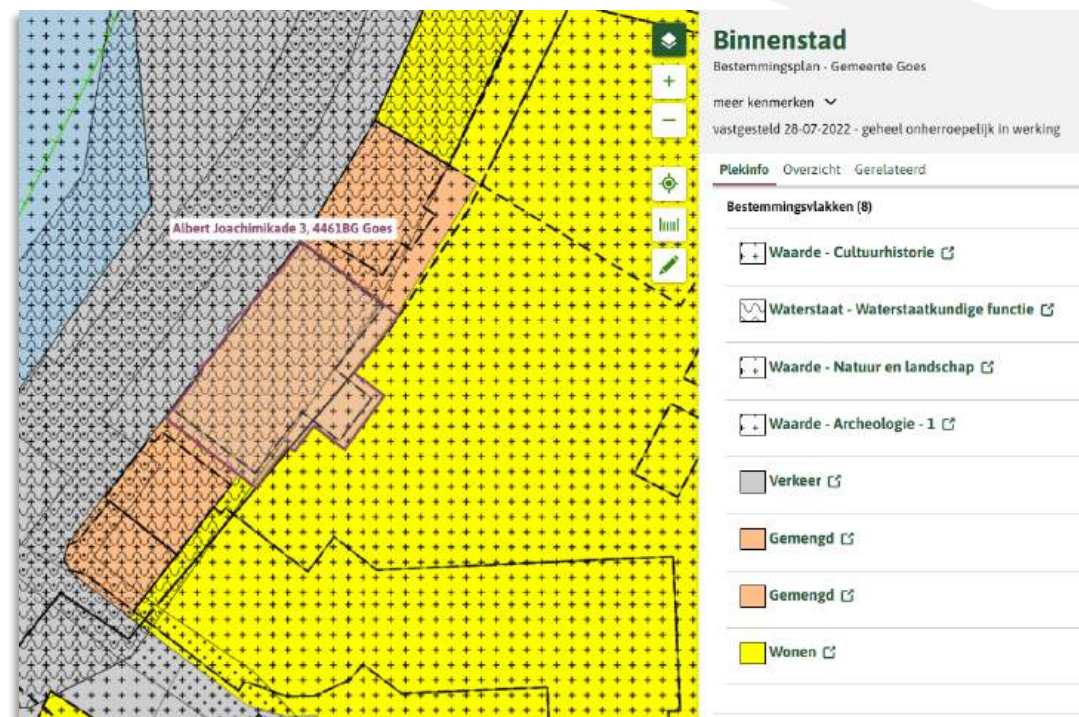
Oppervlaktes:

Kelder:	ca. 90 m2 VVO
Begane grond:	ca. 310 m2 VVO
1e verdieping:	ca. 300 m2 VVO
2e verdieping (archief):	ca. 300 m2 VVO
Totaal:	ca. 1.000 m2 VVO

Parkeerplaatsen:

Conform de akte van levering is de eigenaar van de Albert Joachimikade 3, 3A t/m 3F, gerechtigd de huidige fietsenberging op het achtergelegen perceel te gebruiken. Dit geldt eveneens voor het gebruik van maximaal 5 parkeerplaatsen. Om middels de auto toegang te verkrijgen tot het achtergelegen parkeerterrein, is er een erfdienstbaarheid gevestigd om te komen en te gaan van en naar de fietsenberging en parkeerplaatsen.





Bestemmingsplan

Het geheel valt onder het bestemmingsplan 'Binnenstad' dat onherroepelijk is vastgesteld op 28-07-2022. De bestemming is 'Gemengd'

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- 1.dienstverlening;
- 2.kantoren;
- 3.maatschappelijke activiteiten;
- 4.de huisvesting van personen, met dien verstande dat het wonen niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';
- 5.aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten.

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 informatie

Gemeente : Goes

Sectie : D

Nummer : 5402

Grootte : 449 m²

Publiekrechtelijke beperking: Besluit op basis van Monumentenwet 1988

Bodem informatie:

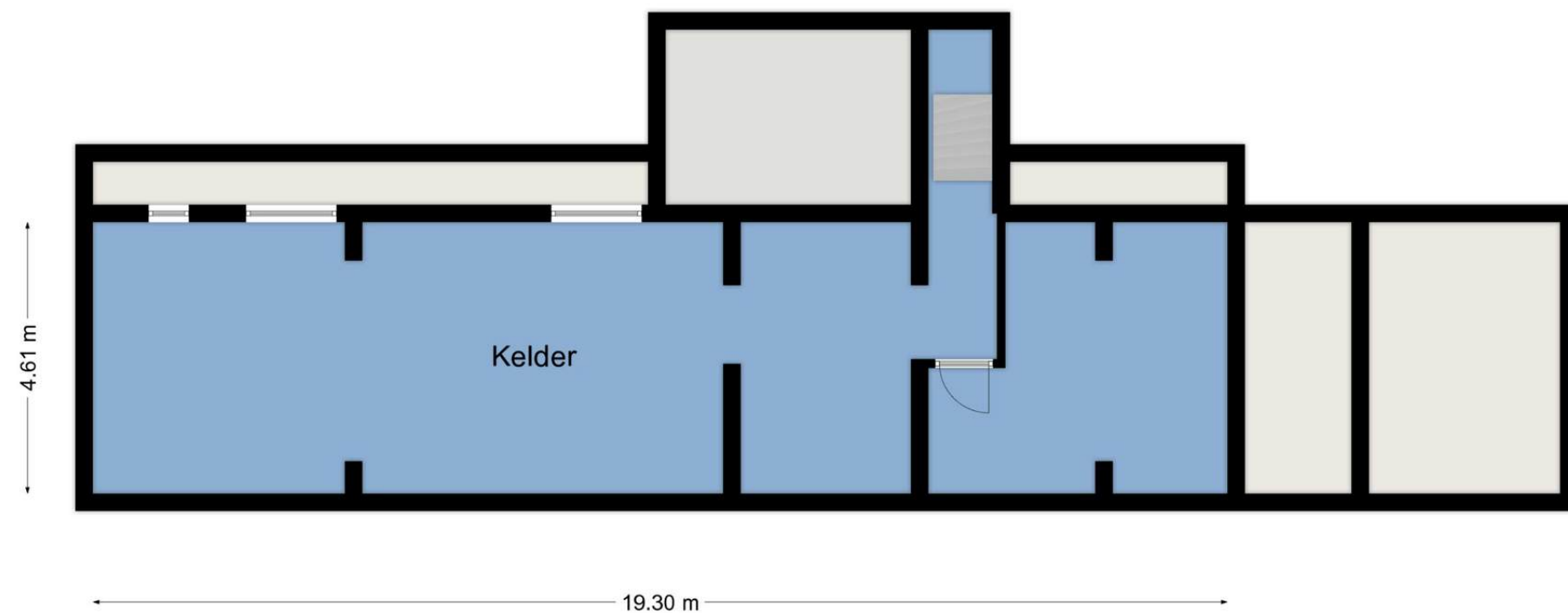
Volgens Naca4u zijn er geen bijzonderheden aantreffen ten aanzien van de kwaliteit van de bodem. Er is er wel informatie beschikbaar over het achtergelegen perceel dat in de huidige situatie gebruikt wordt als parkeerplaats.

Verder zijn er geen bijzonderheden aangetroffen ten aanzien van het verkochte perceel. Echter is het object gelegen in de binnenstad van Goes. Het kan zijn dat historische vervuiling in de binnenstad van Goes kan voorkomen.

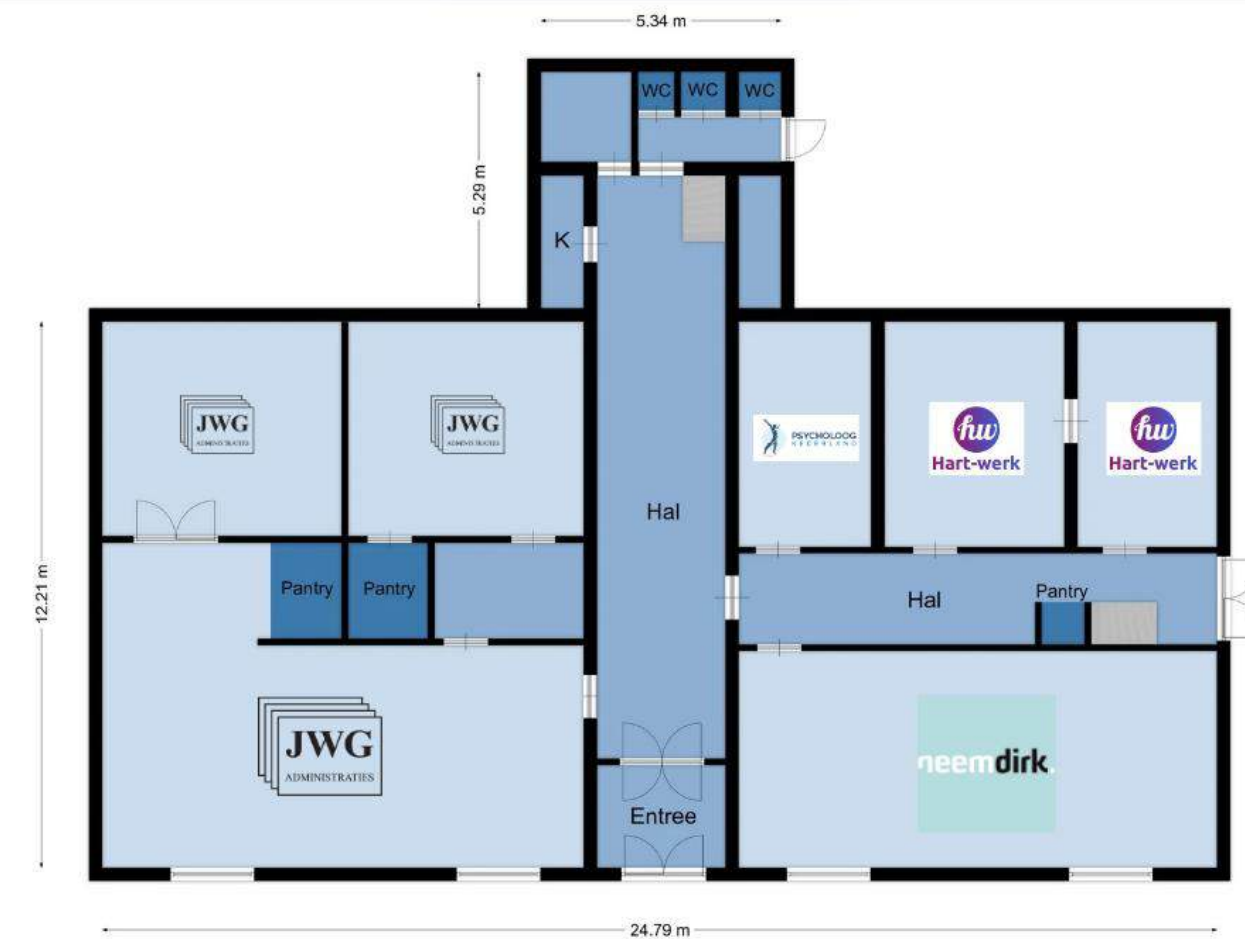




Plattegrond – Kelder



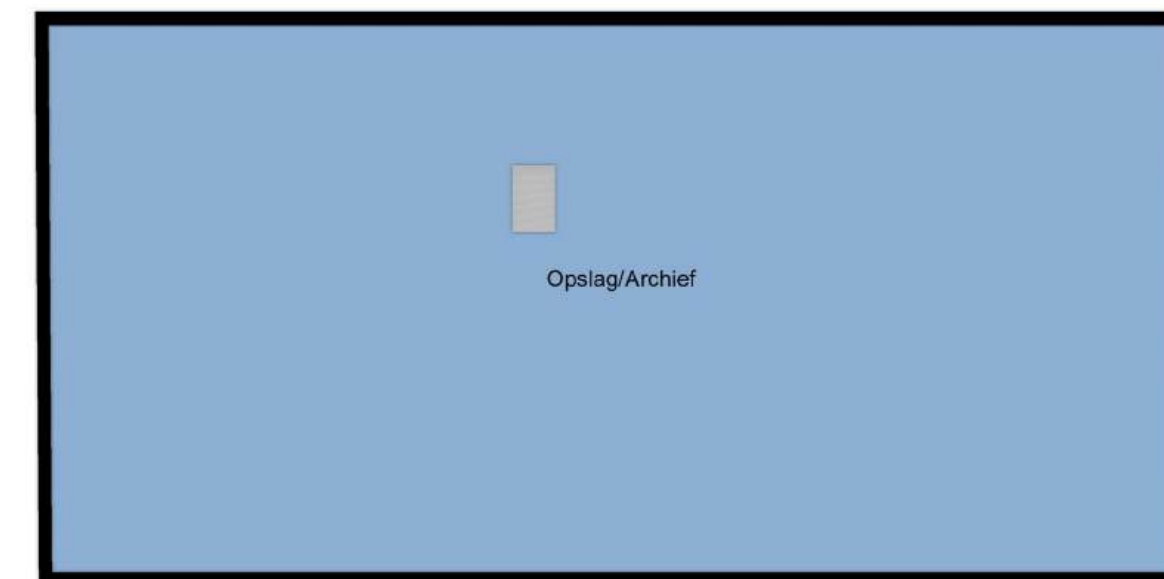
Plattegrond – Begane grond



Plattegrond – 1^e verdieping



Plattegrond – 2^e verdieping



Informatie over de verkoop

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.

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 meedeelt, of waarvan mededeling achterwege blijft.

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.

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.

Dé vertrouwde makelaar/taxateur sinds 1961

DISCLAIMER:

De verstrekte informatie dient uitsluitend ter informatie van potentiële kopers en vormt geen prospectus of aanbod, noch impliceert het enige verplichting voor de verkoper om verder te onderhandelen met potentiële kopers. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de verstrekte informatie.

Alle beschrijvingen, afmetingen, toestandbeschrijvingen, vereiste vergunningen voor gebruik en bewoning, en overige informatie en specificaties worden te goeder trouw vermeld. Echter, kopers dienen zelf de juistheid en volledigheid van deze informatie te verifiëren door eigen onderzoek.

Geen enkele medewerker van of werkzaam voor Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars is gemachtigd om een aanbod te doen of garanties te geven die de verkoper op enige wijze zouden binden met betrekking tot de genoemde onroerende zaak. Prijsopgaven of prognoses zijn gebaseerd op huidige marktomstandigheden, die snel kunnen veranderen en subjectief kunnen blijken te zijn.

Zonder voorafgaande toestemming van Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars mag de verstrekte informatie niet worden gereproduceerd of openbaar worden gemaakt, hetzij door middel van (foto)kopie, e-mail of andere methoden. De verstrekte informatie is vertrouwelijk en dient als zodanig behandeld te worden.

Alle (rechts)handelingen met betrekking tot de verkoop van deze onroerende zaak tussen Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars en een geïnteresseerde partij moeten te allen tijde worden bekrachtigd door de bevoegde vertegenwoordiger(s) van de verkoper.

Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade als blijkt dat de verstrekte informatie met betrekking tot deze onroerende zaak onjuist of onvolledig is.

SINKE.NL/BEDRIJVEN