



INVESTMENT MEMORANDUM

Nieuwstraat 24 A-26C, Goes



Woningen

Nieuwbouw

Hypotheeken & verzekeringen

Bedrijfsonroerend goed

Kenmerken en gegevens

Bouw

Type bouw	appartementencomplex
Hoofdbestemming	wonen
Bouwjaar	1994
Onderhoud	goed

Complex

Oppervlakte totaal	272 m ²
Aantal units	6
Opp. per appartement	ca. 46 m ²

Actuele huur

€ 43.200,- per jaar

Voorzieningen

- mechanische ventilatie
- cv-installaties
- standaard keukenblok en sanitair
- meterkast met 3 groepen per appartement
- beschikking over berging per appartement

Kadastrale gegevens

Goes D 5366, 5451 en 5408 A1	
Oppervlakte	153 m ² + appartements
	recht
Eigendomssituatie	vol eigendom

Ligging

Nabij winkelgebied
stadscentrum

Parkeren

betaald/vergunning

Prijs

€ 849.000,- k.k.

Omzetbelasting: nvt

Overdrachtsbelasting: 10,4%

Omschrijving

Nieuwstraat 24a-26c Goes

Het complex bestaat uit 6 gelijkvloerse woonappartementen verdeeld over 3 bouwlagen. Alle appartementen worden verhuurd binnen het sociale segment. Het complex is gelegen aan de Nieuwstraat, dit is aan de rand van Goese binnenstad. Het complex biedt goede mogelijkheden voor zowel doorexplotatie als uitpanding en vormt daardoor een zeer stabiele en zekere belegging. De renovatie/realisatie van appartementen heeft plaatsgevonden in 1994 en was destijds zijn tijd ver vooruit. Tijdens de renovatie/realisatie is er namelijk rekening gehouden met voor die tijd aanzienlijk zwaardere isolatie. Totale isolatiewaarde gebouw Rc. 3.5 (zie bouwkundige tekening).

Kenmerken:

- 6 appartementen
- ieder appartement heeft een eigen separate berging op de begane grond en toe- en uitgang achterom.
- totale perceelgrootte 153 m² (met daarnaast 6 bergingen in het appartementsrecht)
- energielabel 24A, 24C, 26A en 26C allen label B, 24B en 26B hebben label C.
- Panden zijn gerenoveerd/vernieuwbouwd in 1994.
- totaal 272 m² gebruiksoppervlakte over de 6 appartementen
- ca. 46 m² gebruiksoppervlakte per appartement
- WOZ waarde 2022: € 798.000,-
- actuele huur: € 43.200,- per jaar
- volledig verhuurd

Ligging en bereikbaarheid:

Het appartementencomplex is gelegen aan de rand van de Goese binnenstad nabij de Beestenmarkt en op loopafstand van de Grote Markt en het gezellige stadscentrum. De bereikbaarheid met de auto, fiets en het openbaar vervoer is goed te noemen.

Specificaties:

- grootschalige renovatie in 1994
- bestaande uit 6 appartementen met achterplaats en 6 bergingen
- grotendeels zadeldak met pannen en deels EPDM dakbedekking
- metselwerk spouwmuren
- houten vloeren met LEWIS-platen met beton
- deels kunststof en deels houten kozijnen met dubbele beglazing
- mechanische ventilatieafvoer





Omschrijving

Publiekrechtelijke bestemming:

Het geheel valt binnen het bestemmingsplan 'Binnenstad', vastgesteld d.d. 28 juli 2022 en geheel onherroepelijk in werking. Het geheel kent de bestemming Wonen.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.** de huisvesting van personen in een woning;
- b.** ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast': tevens een bed & breakfastaccommodatie;
- c.** ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis': tevens aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten met een netto vloeroppervlak van maximaal 60 m²;
- d.** ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens detailhandel, met dien verstande dat detailhandel uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- e.** ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening': tevens dienstverlening, met dien verstande dat dienstverlening uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- f.** ter plaatse van de aanduiding 'garagebox': uitsluitend garageboxen bedoeld voor de stalling van vervoermiddelen dan wel als huishoudelijke berg- en werkruimte;
- g.** ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': tevens een ondergrondse parkeergarage;
- h.** ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - schuur': uitsluitend de opslag en berging van goederen en stoffen waarvoor geen melding hoeft te worden gedaan dan wel een vergunning is vereist op grond van milieuwetgeving, dan wel de stalling van vervoermiddelen;

i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - verzorgd wonen': uitsluitend een vorm van wonen, al dan niet in geclusterde vorm, in combinatie met zorg;

j. aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten;

k. parkeervoorzieningen, tuinen, erven, paden, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

Daarnaast kent de locatie de bestemming

Waarde-Archeologie _ 1. De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn - bij wijze van dubbelbestemming - bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische verwachtingswaarden.

En tevens kent de locatie de dubbelbestemming

Waarde _ Cultuurhistorie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie C' de volgende kwalitatieve kenmerken worden onderscheiden:

- stedenbouwkundig patroon van straten, pleinen en de groene ruimte in relatie ook met de vroegere vestingwal en singels;
- profilering en inrichting van de openbare ruimte;
- samenhang in maatvoering tussen de gevels horizontaal (percelering), verticaal (gevelhoogte) en de openbare ruimte;

Omschrijving

Ter plaatse van de bergingen is er de functieaanduiding _ specifieke vorm van wonen:

schuur - opgenomen. Waardoor hier uitsluitend de opslag en berging van goederen en stoffen waarvoor geen melding hoeft te worden gedaan dan wel een vergunning is vereist op grond van milieuwetgeving, dan wel de stalling van vervoermiddelen;

Appartementen:

De appartementen betreffen 2-kamer appartementen met één slaapkamer badkamer en apart toilet. De appartementen op te begane grond beschikken over toegang tot een patio en de appartementen op de 1e en 2e verdieping over een balkon

Verder beschikken de appartementen over een separate meterkast met 3 groepen, eigen CV-Ketel en standaard sanitair en keukenblok. Alle appartementen beschikken over toegang tot een eigen berging.

Kadastrale gegevens:

Gemeente: Goes

Sectie: D

Nummer: 5366, 5451, 5408 A1

Grootte: 153 m² + Daarnaast 6 bergingen in het appartementsrecht

Eigendomssituatie: vol eigendom

Maatvoering

Gezien de aanwezigheid van een duidelijke plattegrond (opgeslagen in de dataroom) heeft er geen NEN 2580 meting van de appartementen plaatsgevonden.

Eigenaarslasten:

Onroerende zaakbelasting eigenaar: € 1.225,74 per jaar incl. rioolheffing

Waterschapslasten: € 432,76 per jaar.

Koopsom:

€ 849.000,- kosten koper.

Overdrachtsbelasting en BTW:

Ter zake van de levering van de onroerende zaak is door koper geen omzetbelasting (BTW) maar wel overdrachtsbelasting (10,4%) verschuldigd.

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 definitieve besluit tot gunning aan de koper is medegedeeld.

Huurlijst:

Er is een huurlijst bijgevoegd in de dataroom.

Puntenberekeningen

Voor de verschillende appartementen zijn er puntenberekeningen uitgevoerd. Deze zijn ter indicatie bijgevoegd in de dataroom. De gegevens zijn aan de hand van de beschikbare info zo goed als mogelijk ingevuld. De makelaar en/of verkoper aanvaard geen enkele aansprakelijkheid over de juistheid hiervan. Het is aan koper om dit te verifiëren.

Omschrijving

Staat van oplevering:

Het object wordt te zijner tijd in verhuurde staat alsmede in de staat waarin het zich dan bevindt (as is, where is) geleverd.

Milieu/ondergrondse tank(s):

Verkoper geeft geen enkele garantie ten aanzien van de milieukundige toestand van de registergoederen. Evenmin vrijwaart verkoper koper jegens (mogelijke) claims en aansprakelijkheden van derden, welke (zullen) voortvloeien uit of betrekking hebben op de milieukundige toestand van de registergoederen en/of de omgeving.

Asbest:

Aan Verkoper is niet bekend dat er asbest is verwerkt.

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 0113-250 555 of per e-mail bedrijven@faasse-fermont.nl.

Bezichtigingen:

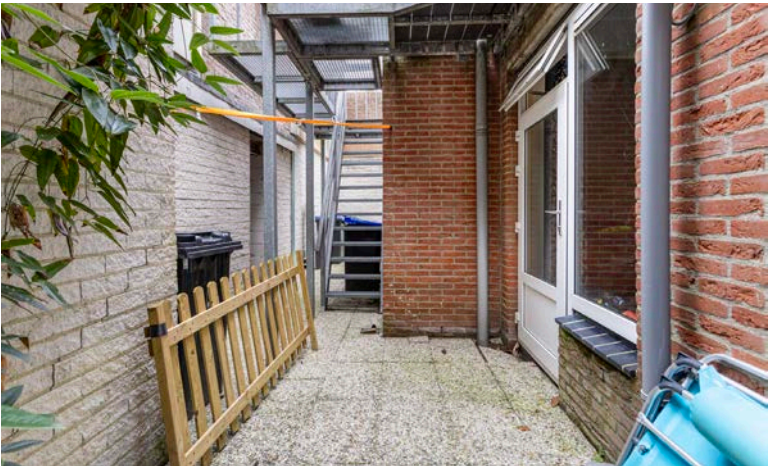
Uitsluitend op afspraak is het mogelijk om het complex te bezichtigen, voor het plannen van een afspraak kan contact opgenomen worden met ons kantoor.

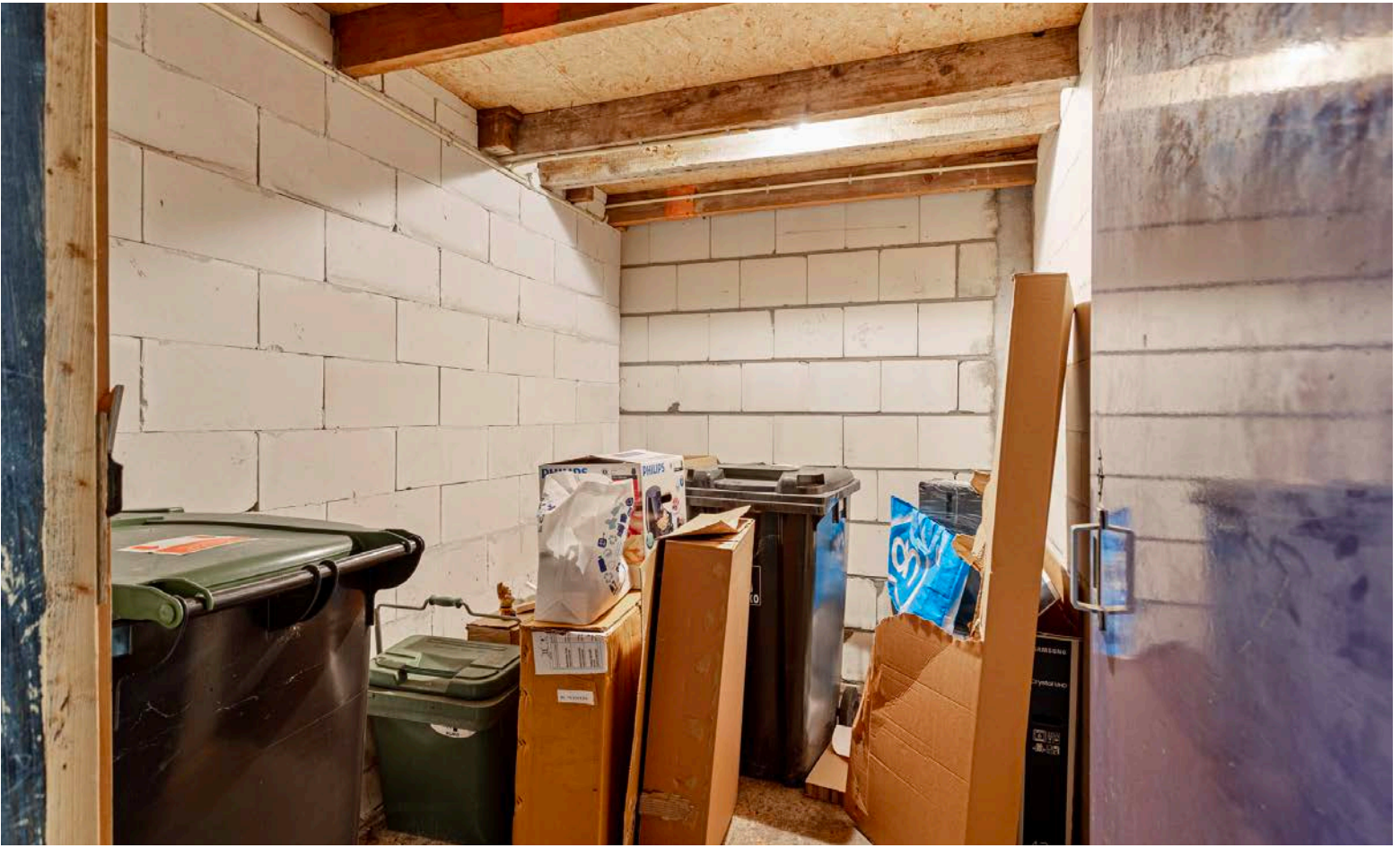
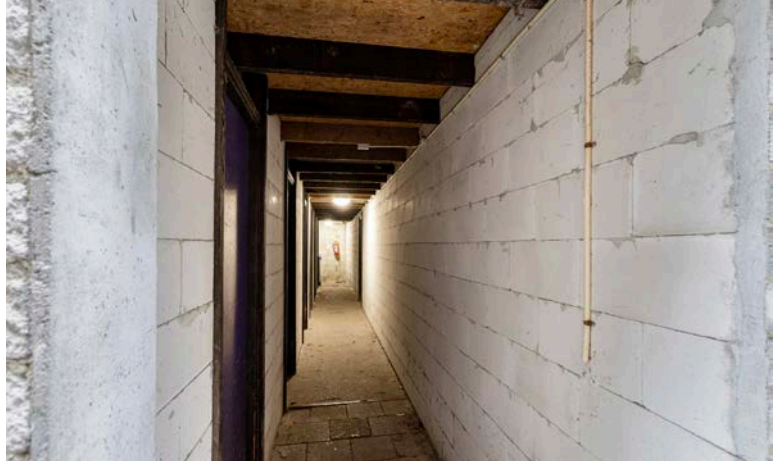
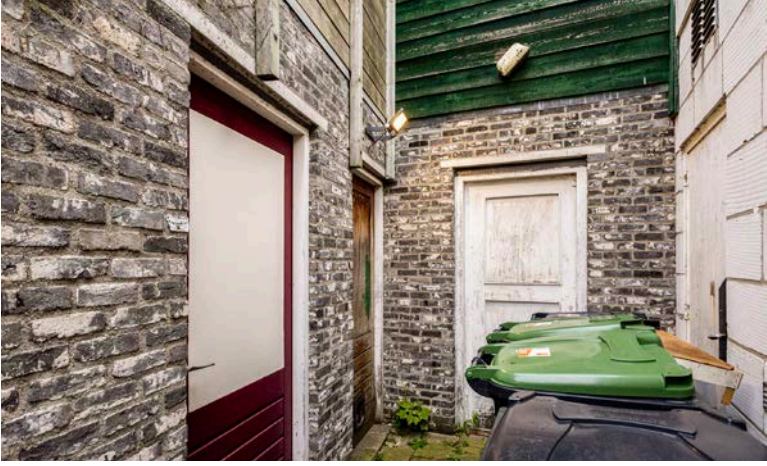
tel: 0113-252422

mail: bedrijven@faasse-fermont.nl

Algemeen

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.









Kadasterkaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Goes D 5408 1



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Goes	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5406	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 oktober 2023
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.



Faasse & Fermont

Frans den Hollanderlaan 12, 4461 HN Goes | Oostperkweg 3, 4332 SB Middelburg
T 0113 250 555 / 0118 727 000 | info@faasse-fermont.nl | www.faasse-fermont.nl

