



INVESTMENT MEMORANDUM

Keizerstraat 3 A-D | Ossenhoofdstraat 30-32, GOES



Woningen

Nieuwbouw

Hypotheeken & verzekeringen

Bedrijfsonroerend goed

Kenmerken en gegevens

Bouw

Type bouw	appartementencomplex
Hoofdbestemming	winkel
Nevenbestemming	wonen
Bouwjaar	1900
Onderhoud	- gerenoveerd in 2014 - schilderwerk in 2023 - dakrenovatie 2024

Complex

Oppervlakte totaal	255 m ² GBO
Aantal units	6 (1 winkel, 5 appartementen)

Actuele huur

€ 51.074,- p.j.

Kadastrale gegevens

GOES
Sectie D
Nummer 3285
vol eigendom

Eigendomssituatie

Ligging

Nabij winkelgebied
stadscentrum

Parkeren

betaald/vergunning

Prijs

€ 649.000,- k.k.

Omzetbelasting:

nvt

Overdrachtsbelasting:

10,4%

Omschrijving

Keizerstraat 3A - D | Ossenhoofdstraat 30-32, GOES | BELEGGING

Namens onze opdrachtgever bieden wij dit volledig verhuurde en strategisch gelegen complex aan als belegging.

Het complex bestaat uit een commerciële ruimte op de begane grond en 5 gelijkvloerse woon-studioappartementen erboven, verdeeld over 2 bouwlagen. De commerciële ruimte is langdurig verhuurd (tot 1 januari 2029), de vijf appartementen zijn verhuurd voor onbepaalde tijd.

Het object is gelegen aan de Keizerstraat, in de Goese binnenstad, nabij het gezellige centrum/ winkelgebied. De achterzijde van het pand is gelegen aan de Ossenhoofdstraat waar 2 van de appartementen via een poort en trapopgang te bereiken zijn. De winkel heeft een eigen entree en aan de linkerzijde hiervan treft u de entree/ opgang voor de 3 andere appartementen

Het complex biedt doordat de appartementen in het sociale huursegment vallen een zeer stabiele en zekere belegging.

Kenmerken:

- 1 commerciële ruimte en 5 appartementen
- Eigen entree/ opgang voor zowel de winkel als de appartementen.
- totale perceelgrootte 165 m²
- energielabel: winkel A++, woningen E
- Het pand is gerenoveerd in 2014
- Het schilderwerk van het object is in 2023 gedaan
- In 2024 heeft er nog een renovatie van het dak plaatsgevonden
- totaal 255 m² gebruiksoppervlakte
- Commerciële ruimte: ca. 75 m² gebruiksoppervlakte
- appartementen: variëren ca. 31 m² tot ca. 45 m²
- gezamenlijke berging voor fietsen
- WOZ waarde 2024: € 634.000,-
- actuele huur: € 51.073,80 per jaar
- volledig verhuurd

Ligging en bereikbaarheid:

Gelegen in 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.

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 Gemengd.

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. kantoren;
- c. maatschappelijke activiteiten;
- d. de huisvesting van personen, met dien verstande dat het wonen niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning': tevens het verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak, ontspanning, kunst en cultuur, waarbij horeca is toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij de ter plaatse uitgeoefende activiteiten;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens detailhandel;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus': tevens detailhandel in volumineuze goederen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox': uitsluitend garageboxen bedoeld voor de stalling van vervoermiddelen dan wel als huishoudelijke berg- en werkruimte;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 1': tevens horecabedrijven die voorkomen in categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2': tevens horecabedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat

van Horeca-activiteiten;

k. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3': tevens horecabedrijven die voorkomen in de categorieën 1, 2 en 3 van de Staat van Horeca-activiteiten;

l. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 5': tevens horecabedrijven die voorkomen in de categorieën 1, 2, 3, 4 en 5 van de Staat van Horeca-activiteiten, met dien verstande dat de horecavloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande horecavloeroppervlakte op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

m. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 6': tevens horecabedrijven die voorkomen in de categorieën 1, 2, 3, 4, 5 en 6 van de Staat van Horeca-activiteiten, met dien verstande dat de horecavloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande horecavloeroppervlakte op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

n. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': tevens een ondergrondse parkeergarage;

o. ter plaatse van de aanduiding 'prostitutie': tevens een prostitutiebedrijf, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - extended stay': tevens een extended stay;

q. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt': tevens een supermarkt;

r. aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten;

Omschrijving

s.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.

c.En daarnaast 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;

Appartementen:

De appartementen betreffen 4 studio appartementen met eigen badkamer en keukenblok. En 1 appartement met badkamer, keukenblok en een aparte slaapkamer. De appartementen beschikken allen over toegang tot een gezamenlijke fietsenberging. Op de begane grond aan de zijde van de keizerstraat is er commerciële ruimte welke in gebruik is als kantoorruimte.

Kadastrale gegevens:

Gemeente: Goes
Sectie: D
Nummer: 3285
Grootte: 165 m²
Eigendomssituatie: vol eigendom

Maatvoering

Er is voor zowel de winkel als de appartementen een NEN 2580 meting uitgevoerd. Deze zijn opgenomen in de dataroom.

Koopsom:

€ 649.000,- 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.

Omschrijving

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.

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 in het verkochte gezien het bouwjaar valt dit echter niet uit te sluiten. Koper is vrij om een asbestinventarisatie uit te laten voeren. Koper vrijwaart verkoper voor de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen.

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 **0113-252 422** 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.

Algemeen

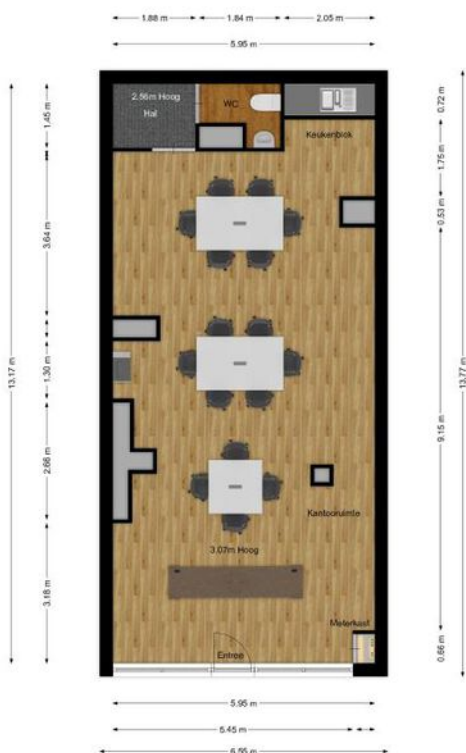
Al het bovenstaande betreft informatie omtrent de verkoop van "Keizerstraat 3A-D /Ossenhoofdstraat 30-32, Goes". De informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Faasse & Fermont geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd.







Plattegrond begane grond



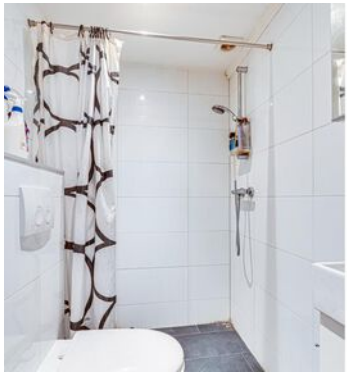
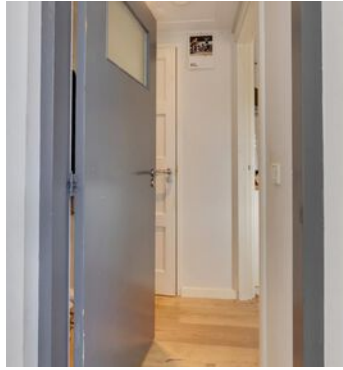












Kadasterkaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Goes D 3285



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
—	Huisnummer	Goes	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	
—	Voorlopige kadastrale grens	D	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3285
—	Bebouwing		

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

