

Sinke Komejan  
MAKELAARS | TAXATEURS



**TE KOOP**  
Visstraat 8 | Zierikzee



# Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars

Professioneel, deskundig, gedreven.

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 Komejan Bedrijfsmakelaars

Molenwater 97  
4331 SG Middelburg  
(0118) 620062  
bedrijfsmakelaars@sinke.nl





## Beste lezer,

Voor u ligt de brochure met hierin de projectinformatie van woonwinkelpand aan de Visstraat 8 in Zierikzee.

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.

### **Rick Hengst**

Vestigingsmanager Bedrijfsonroerend goed

Bedrijfsmakelaars

06-10 26 11 78

r.hengst@sinke.nl

Kan ik u ergens  
mee helpen?  
Aarzel niet en  
neem contact op!



## Belangrijkste kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs

Op aanvraag

Aanvaarding

In overleg

### Kenmerken

Objecttype

Woonwinkelpand

Oppervlakte (in totaal)

182 m<sup>2</sup>

Perceel

142 m<sup>2</sup>



SINKE KOMEJAN BEDRIJFSMAKELAARS

# Omschrijving van dit object

Dit karakteristieke pand is in 2018 volledig gerenoveerd. Hierbij zijn de kozijnen deels vernieuwd en voorzien van dubbele beglazing. In 2023 is het schilderwerk nog uitgevoerd en zijn ook het dak en de wanden geïsoleerd.

Het pand beschikt over een tuin met schuurtje en een dakterras op de eerste verdieping. Het woongedeelte op de eerste verdieping is bijzonder stijlvol gerenoveerd met behoud van authentieke details. De keuken is voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur en de badkamer is uitgerust met een toilet, wastafel en inloopdouche. Het pand wordt verwarmd met radiatoren en een cv-ketel (geïnstalleerd in 2018). Een op maat gemaakte gietijzeren draaitrap biedt toegang tot de slaapkamer op de zolderverdieping, waar de houten spanten schitterend in het zicht zijn.

De begane grond wordt momenteel gebruikt als winkel, echter kan de begane grond ook als woonhuis gebruikt worden. Op de begane grond is, net als op de 1e verdieping, een keukenblok gesitueerd. Hierdoor kunt u met vrij weinig inspanningen de begane grond transformeren naar een woonkamer met open keuken. Deze transformatie biedt weer mogelijkheden om de 1e verdieping in te delen in slaapkamer(s).

Vanaf de begane grond is er middels openslaande deuren toegang tot de sfeervolle stadstuintje. De 1e verdieping heeft toegang tot het dakterras.

Kortom, bent u op zoek naar keurige, recent gerenoveerd een woonhuis of een woonwinkelpand in de stadskern van Zierikzee? Neem dan contact met ons op voor het inplannen van een bezichtiging.

## **In het kort:**

- Visstraat 8, 4301 CC Zierikzee;
- Geheel gerenoveerd in 2018;
- Woonhuis met winkelmogelijkheid;
- Vraagprijs op aanvraag;
- Oppervlakte in totaal 182 m<sup>2</sup>;
- Perceel 142 m<sup>2</sup>.

## **Rijksmonument:**

Aangewezen als beschermd monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988 en gelegen in een gebied dat is aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht door de gemeente Schouwen-Duiveland.





SINKE KOMEJAN BEDRIJFSMAKELAARS



### Kadastrale gegevens:

Gemeente: Zierikzee

Sectie: L

Nummer: 1945

Groot: 142 m<sup>2</sup>

### Oppervlaktes:

Begane grond:

Winkel/woonkamer/keuken : ca. 97 m<sup>2</sup> VVO

Tuin met schuurtje : ca. 28 m<sup>2</sup>

1e verdieping:

Woonkamer, keuken badkamer : ca. 59 m<sup>2</sup> GBO

Dakterras : ca. 38 m<sup>2</sup>

Zolderverdieping:

Slaapkamer : ca. 26 m<sup>2</sup> GBO

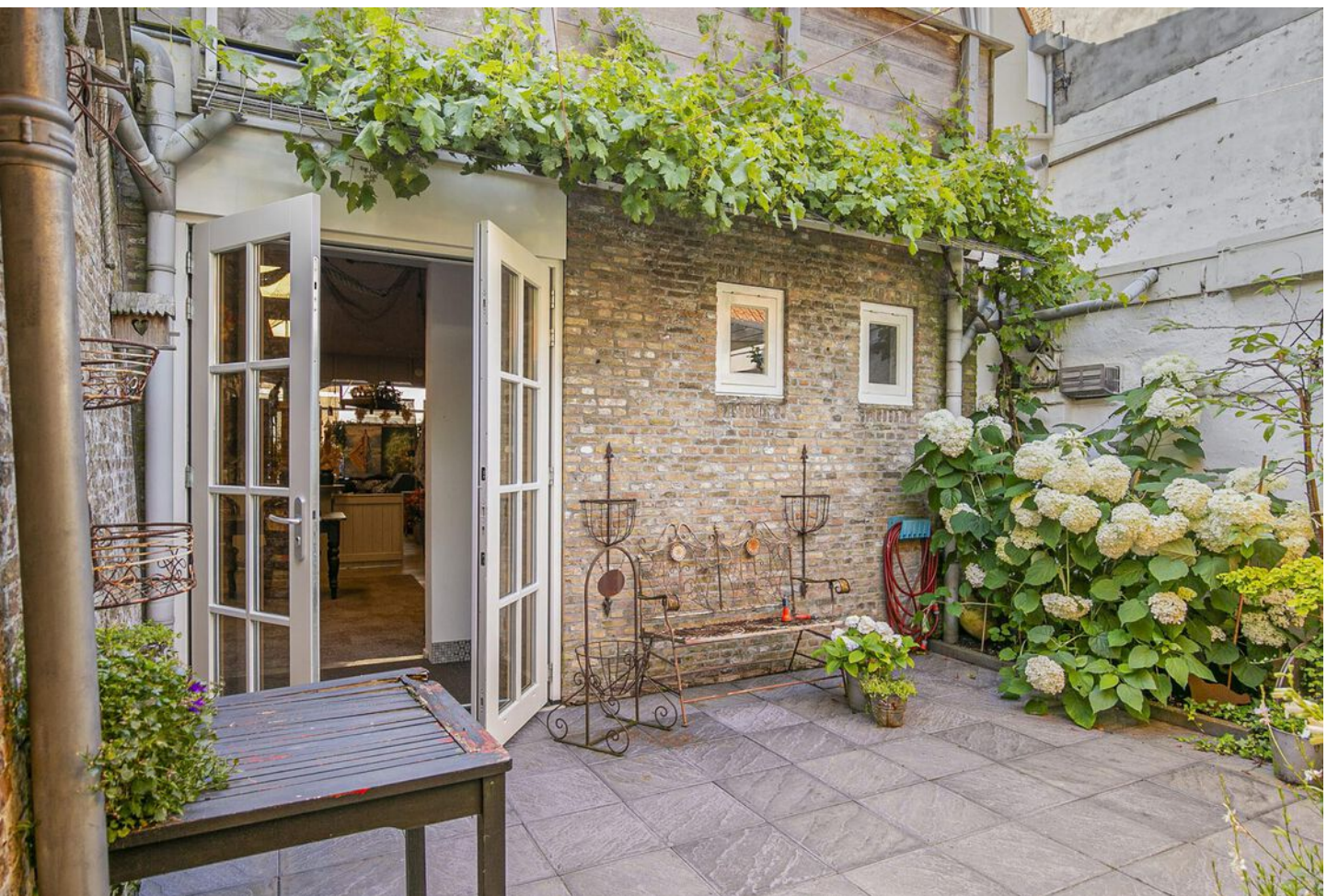
De vierkante meters zijn bepaald aan de hand van meting ter plaatse. Er is geen meetcertificaat aanwezig. De vierkante meters zijn indicatief en hieraan kunnen geen rechten ontleend worden. Kandidaat-kopers wordt geadviseerd een en ander zelf na te meten en verkoper en zijn makelaar accepteren hierom geen aansprakelijkheid.



## Locatie:

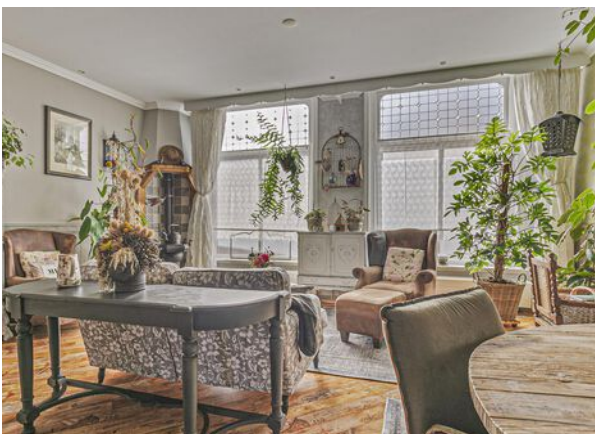
Het pand is gelegen in de binnenstad van Zierikzee nabij het druk bezochte Havenplein. Het Havenplein is één van de toeristische trekpleisters van Zierikzee met tal van gezellige terrassen. Een locatie met veel exposure en omringd door groot scala aan winkels, restaurants en afhaallocaties. Het Havenplein is elk jaar het middelpunt van gezelligheid. Op het Havenplein worden o.a. een weekmarkt, jaarlijkse kerstmarkt en de kermis georganiseerd. Daarnaast gebruiken diverse restauranthouders het plein voor de uitbreiding van hun terras.

Monumentenstad Zierikzee heeft een sterke regiofunctie en biedt dan ook vele voorzieningen zoals, diverse sportverenigingen, zwembad, scholen, bibliotheek en winkelveorzieningen. Daarnaast heeft het centrum ook nog eens een heel monumentaal karakter met vele restaurantjes en terrasjes. Zowel met het openbaar vervoer als met de auto zijn de Randstad, Antwerpen en West-Brabant goed en eenvoudig te bereiken. Op korte afstand is de Oosterschelde met zijn vele stranden en het prachtige krekengebied van Ouwkerk gelegen. Daarnaast, op 20 minuten autorijden, vindt u de langgerekte Noordzeestranden met duinen en bossen op de kop van Schouwen-Duiveland.













SINKE KOMEJAN BEDRIJFSMAKELAARS





SINKE KOMEJAN BEDRIJFSMAKELAARS



# Kenmerken overeenkomst

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

## **Koopovereenkomst:**

De koop en verkoop van het onderhavige object 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 object in alle opzichten door Koper wordt aanvaard, evenals alle zichtbare en onzichtbare gebreken, en wordt vastgelegd in een koopovereenkomst overeenkomstig het NVM model.

## **Fiscaal:**

Bij volledig gebruik als permanente eigen bewoning is het object belast met 2% overdrachtsbelasting mits er geen gebruik wordt gemaakt van de startersvrijstelling.

Indien gebruik wordt gemaakt van de eenmalige startersvrijstelling is de overdrachtsbelasting vastgesteld op 0%.

De overdrachtsbelasting bij zakelijke doeleinden bedraagt 10,4% overdrachtsbelasting.

## **Zekerheidsstelling:**

Ter garantie dient een waarborgsom ter hoogte van 10% van de koopsom gestort te worden op de rekening van de notaris of afgegeven te worden als bankgarantie, uiterlijk 14 dagen na volledige ondertekening van de koopovereenkomst of na afloop van de ontbindende voorwaarden.

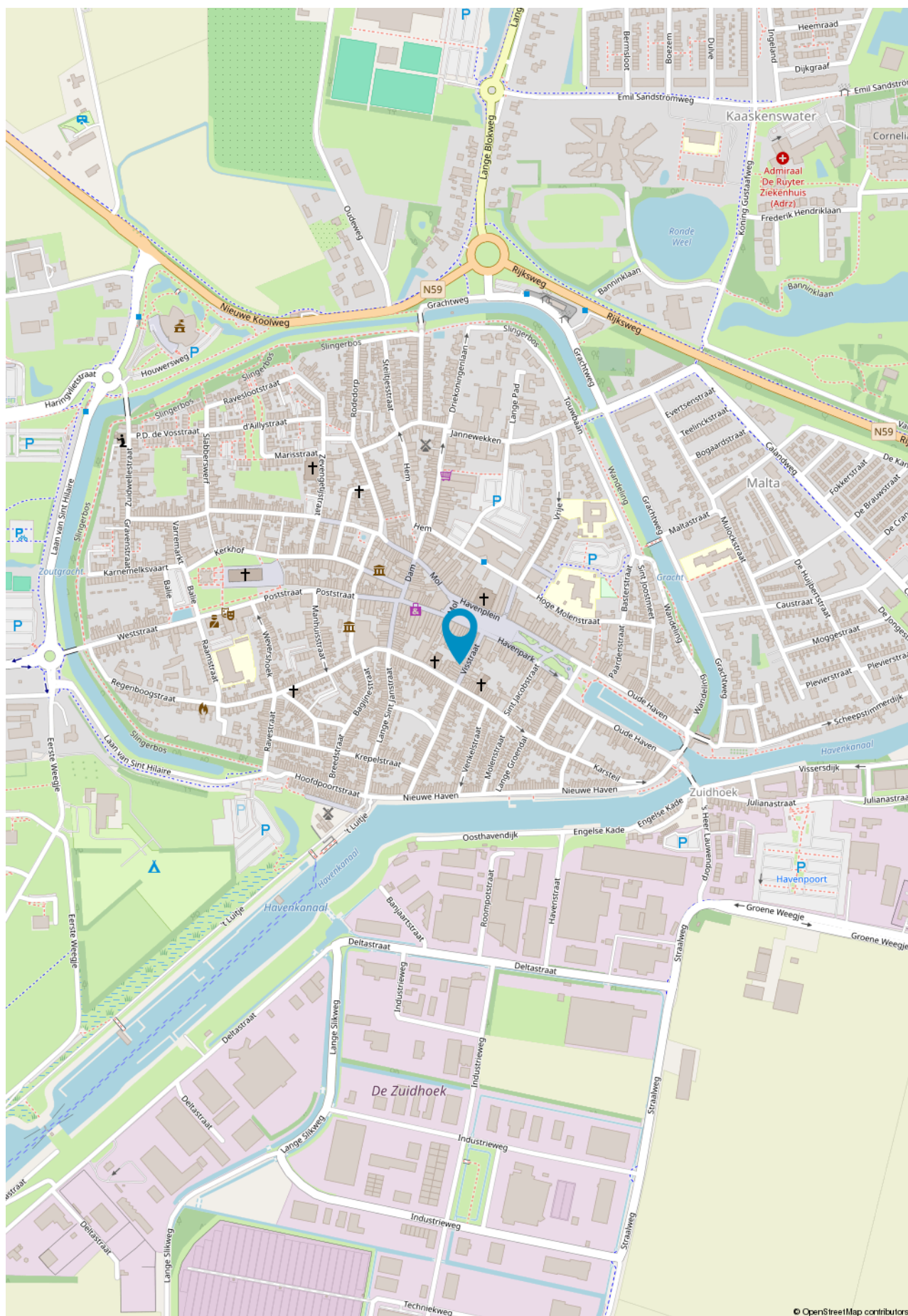
## **Goedkeuring eigenaren:**

Verkoop geschiedt onder voorbehoud van definitieve goedkeuring eigenaar.





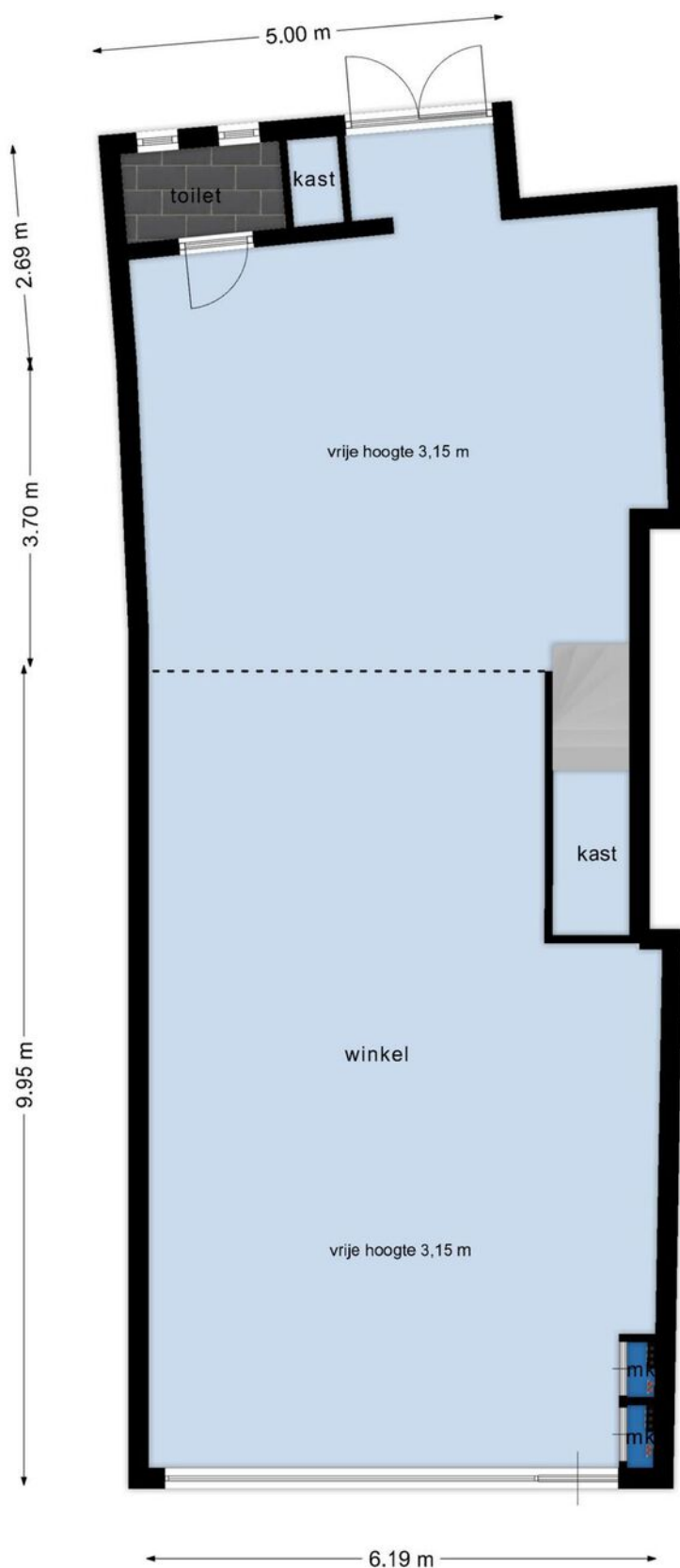
# De locatie



SINKE KOMEJAN BEDRIJFSMAKELAARS

© OpenStreetMap contributors

# Plattegrond - begane grond



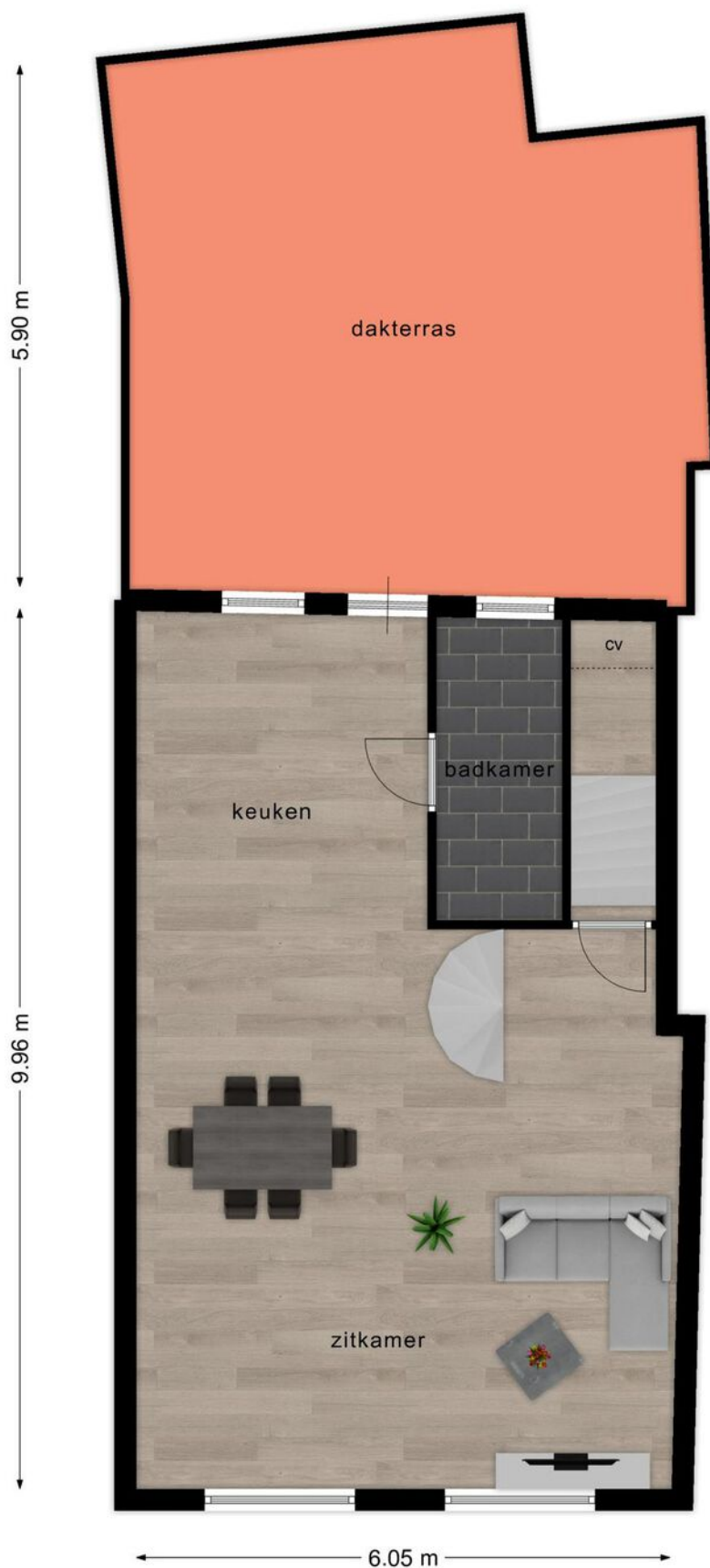
SINKE KOMERJAN BEDRIJFSMAKELAARS

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





# Plattegrond - 1e verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond - 2e verdieping



SINKE KOMEJAN BEDRIJFSMAKELAARS

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: BOG



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zierikzee	
—	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1945	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
—	Bebouwing	Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	

SINKE KOMEJAN BEDRIJFSMAKELAARS







SINKE KOMEJAN BEDRIJFSMAKELAARS





### Goes

Oostwal 2-c  
4461 JT Goes  
T. (0113) 251 000  
goes@sinke.nl

### Middelburg

Molenwater 97  
4331 SG Middelburg  
T. (0118) 68 90 00  
info@sinke.nl



### Zierikzee

Havenplein 5  
4301 JD Zierikzee  
T. (0111) 45 15 00  
zierikzee@sinke.nl

### Makelaarskantoor Zwaan

Dorpsplein 25  
4371 AB Koudekerke  
T. 0118 553 288  
info@zwaanmakelaars.nl



## Jouw partner in zakelijke vastgoedfinanciering

> maak direct online een afspraak op [hypotheekshop.nl](https://www.hypotheekshop.nl)



**Eén van de uitdagingen voor jou als ondernemer is de financiering van het vastgoed. Een eisenlijst, beoordelingstraject, strenge voorwaarden en hoge tarieven staan vaak als lastige obstakels in de weg van een interessante deal. De Hypotheekshop helpt je deze obstakels te overwinnen.**

De Hypotheekshop treedt namens jou op richting geldverstrekkers en neemt je alle zorgen uit handen. We begeleiden het totale financieringsproces. Door onze kennis en ervaring weten we wat geldverstrekkers nodig hebben om snel tot een oordeel te komen. We vragen de benodigde stukken tijdig bij je op, checken de volledigheid ervan en tonen op basis van de eigen jaarcijfer-, kasstroom-, en huurs-troomanalyses de liquiditeit, solvabiliteit en rentabiliteit van jouw organisatie aan.

**Niets staat een snelle en positieve beoordeling van jouw financiering nog in de weg!**



## Jouw partner in zakelijke vastgoedfinanciering



**Henk Daalhuizen**

0118 642 007 | 06 306 291 31

[h.g.daalhuizen@hypotheekshop.nl](mailto:h.g.daalhuizen@hypotheekshop.nl)



Als onafhankelijk adviseur vist De Hypotheekshop uit een enorme vijver aan geldverstrekkers: grootbanken, investeerders en gespecialiseerde partijen in de financiering van commercieel vastgoed. We kennen hun financieringsmogelijkheden en acceptatievoorwaarden en weten dus snel de juiste partij voor jou te vinden. Een partij met de best mogelijke financiering, met de meest gunstige voorwaarden en een zo laag mogelijk tarief. Meer dan standaardfinancieringen.

Bij De Hypotheekshop kijken we verder dan traditionele financieringen. We onderzoeken en overwegen alle financieringsopties en denken niet terug voor complexe leenstructuren. We denken mee in oplossingen. En lukt het niet linksom, dan gaan we nog eens rechtsom.

**Als het haalbaar is, vinden wij de oplossing. Welke oplossing zoek jij?**

- ✓ **Ervaren adviseurs**
- ✓ **Onafhankelijk advies**
- ✓ **Tal van geldverstrekkers**
- ✓ **Alle financieringsvormen**
- ✓ **Doorzettingsvermogen**



> maak direct online een afspraak op [hypotheekshop.nl](https://www.hypotheekshop.nl)



Vestiging Bedrijfsonroerendgoed | Molenwater 97 | 4331 SG Middelburg  
T 0118 62 00 62 | [bedrijfsmakelaars@sinke.nl](mailto:bedrijfsmakelaars@sinke.nl) | [sinke.nl/bedrijven](https://sinke.nl/bedrijven)