

Industrieweg 14 - 14a (4794 SX) te Heijningen



Watergebonden bedrijfslocatie met een  
Kaveloppervlakte van ca. 6.930 m<sup>2</sup>

Koopsom: € 2.950.000,- kosten koper

# Kenmerken

## Koopsom

€ 2.950.000,- kosten koper

## Oplevering

Het bedrijfscomplex wordt vrij van huur en gebruik (schoon en ontruimd), opgeleverd in de huidige staat, onder gestandsdoening van het "As is, Where is, principe".

## Omzetbelasting

N.v.t.

## Zekerheidsstelling

Een bankgarantie of waarborgsom.

## Datum van oplevering

Medio Q2 2025.



# Indeling

## Bedrijfsruimte I

Ca. 525 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte;  
Ca. 875 m<sup>2</sup> overdekt buitenterrein.

## Bedrijfsruimte II

Ca. 445 m<sup>2</sup> Bedrijfsruimte;  
Ca. 243 m<sup>2</sup> Kantoorruimte/overige ruimte;

Ca. 4.250 m<sup>2</sup> verhard buitenterrein rondom de bedrijfsobjecten

De oppervlakten zijn zo zorgvuldig mogelijk vastgesteld, doch mogen niet worden aangemerkt als zuivere verhuurbare oppervlakte volgens de Nederlandse Eenheids Norm NEN 2580.

# Voorzieningen

## Bedrijfsobject I

- Betonvloer;
- Staalconstructie;
- Een tweetal hand bedienbare overheaddeuren van ca. 5,00 m1 x 4,00 m1 (bxh);
- TL-verlichting;
- Hand brandblussers;
- Toiletvoorziening;
- Vrije hoogte van ca. 5,00 m1 tot 7,20 m1;
- Ingebouwde werkplaats voorzien van een schuifdeur.

## Bedrijfsobject II

- Kabelgoten v.v. data- en elektra aansluitpunten;
- Gedeeltelijk vloerbekleding;
- Toiletvoorziening;
- Eén handbediende overheaddeur op maaiveldniveau van ca. 5,00 m1 x ca. 6,10 m1 (bxh);
- Twee handbediende schuifdeuren op maaiveldniveau van ca. 4,85 m1 x 5,00 m1 (bxh);
- Gasgestookte heater (zeer waarschijnlijk niet meer operationeel);
- Vrije hoogte van ca. 6,95 m1 tot ca. 9,10 m1;
- Vrije hoogte onder ingebouwde entresol van ca. 2,59 m1;

# Voorzieningen

## Bedrijfsobject II (Vervolg)

- TL-verlichting;
- Voldoende lichttoetreding;
- Kraanbaan met een draagvermogen van ca. 8.000 kg. (niet recentelijk gekeurd en geen bevestiging van aanwezigheid kraanboeken);
- Eigen meters ten behoeve van de levering van elektra en gas.

## Kantoorruimte

- Verwarming middels radiatoren gekoppeld aan CV-ketel;
- Systeemplafond met TL-verlichting;
- Pantry voorzien van een koelkast en een boiler ten behoeve van warm water.

## Buitenterrein (Bedrijfsobject I & II)

- Stalen toegangspoort;
- Verhard buitenterrein door middel van stelconplaten in combinatie met klinkerbestrating.



# Omschrijving

## Algemeen

Beschikbaar voor verkoop in deze unieke watergebonden bedrijfslocatie gelegen op het bedrijventerrein Dintelmond in Heijningen. In de huidige situatie zijn er twee bedrijfsobjecten aanwezig in combinatie met circa 4.250 m<sup>2</sup> verhard buitenterrein.

De locatie is opgedeeld in totaal drie kadastrale percelen, met een totaal kaveloppervlak van 6.930 m<sup>2</sup>.

Aan de zuid-west zijde van het perceel grenst de locatie over circa 60 meter direct aan de rivier de Dintel. De Dintel biedt na ongeveer 1 km toegang tot het Volkerak.

Op circa vijf autominuten zijn de op-en afritten van de snelweg A4/A59 gelegen.

De locatie wordt volledig vrij van huur en gebruik opgeleverd.

## Kadastrale aanduiding

Gemeente Fijnaart, Sectie V , Nummers 127, 252 en 265. De oppervlakte bedraagt ca. 6.930 m<sup>2</sup>.

## Koopsom

€ 2.950.000,- kosten koper.

## Omzetbelasting

N.v.t.

# Vervolg omschrijving

## Koopovereenkomst

De tussen partijen gemaakte afspraken zullen worden vastgelegd in een model koopovereenkomst voor Bedrijfs onroerend goed (model 2019) zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM.

Nadrukkelijk zij vermeld dat deze vrijblijvende informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

## Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme

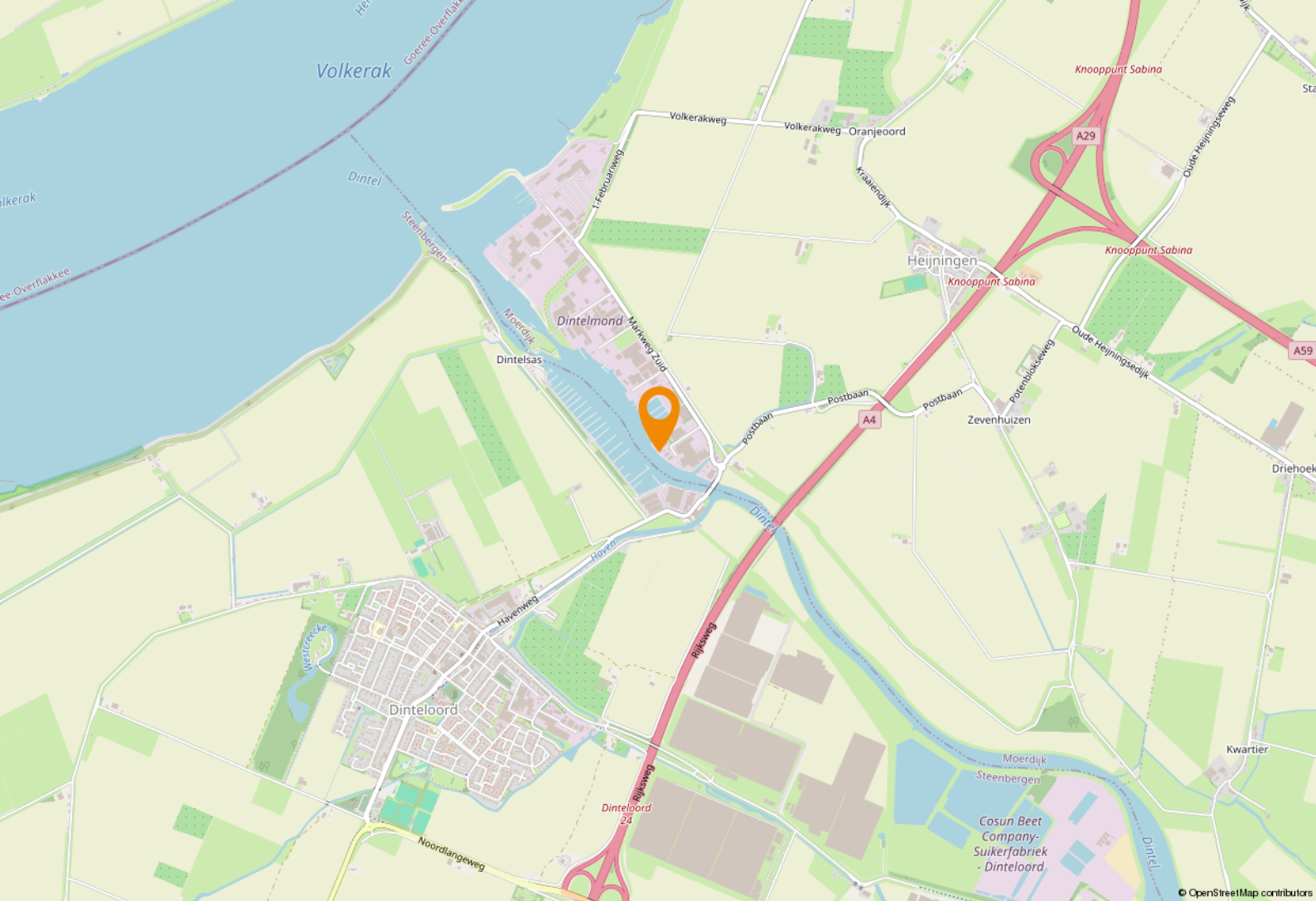
Als makelaar en taxateur zijn wij verplicht om aan de richtlijnen van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren terrorisme (Wwft) te voldoen.

Naar aanleiding van bovenstaande wetgeving dienen wij van verkopers en kopers een cliëntonderzoek uit te voeren, waarvoor de onderstaande stukken dienen te worden aangeleverd.

- Verklaring Uiteindelijk Belanghebbende(n) (zie bijgevoegd document);
- Kopie geldig legitimatiebewijs van de tekenbevoegde (zonder foto en BSN);
- Kopie geldig legitimatiebewijs van de Uiteindelijk Belanghebbende(n) (zonder foto en BSN).

## Privacy

Ooms respecteert uw recht op privacy en garandeert dat uw persoons- en bedrijfsgegevens op een vertrouwelijke en verantwoordelijke wijze zullen worden behandeld, overeenkomstig de richtlijnen uit de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).



# Locatie

## Bereikbaarheid

Heijningen is onderdeel van de gemeente Moerdijk, naar omvang een van de grootste gemeenten van Nederland. De gemeente heeft een oppervlakte van circa 180 km<sup>2</sup>.

Dintelmond ligt aan het Volkerak aan de monding van het riviertje de Dintel, is bereikbaar vanaf het Schelde-Rijn kanaal en heeft een bruto-omvang van ongeveer tachtig hectare. Via Hellegat staat het industrieterrein in verbinding met het Haringvliet en het Hollandsch Diep. Een kleine insteekhaven met een maximale diepte van 4,5 meter zorgt voor de zogenaamde natte ontsluiting van het terrein. De sluis aan het einde van de haven vormt via de Dintel de doorgang naar het achterland.

# Bestemmingsplan

Het geheel valt onder de regels van het bestemmingsplan "Dintelmond" van de Gemeente Moerdijk dat werd vastgesteld bij Raadsbesluit van 23 juni 2021 en is bestemd voor:

Op grond van artikel 3 van de bestemmingsvoorschriften is de bestemming van het object: "Bedrijventerrein" met de dubbelbestemmingen "waarde-archeologie 6" en "waterstraat - waterbergingsgebied". Tevens heeft het object de functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.2" een gebiedsaanduiding "geluidzone - industrie".

De voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere:

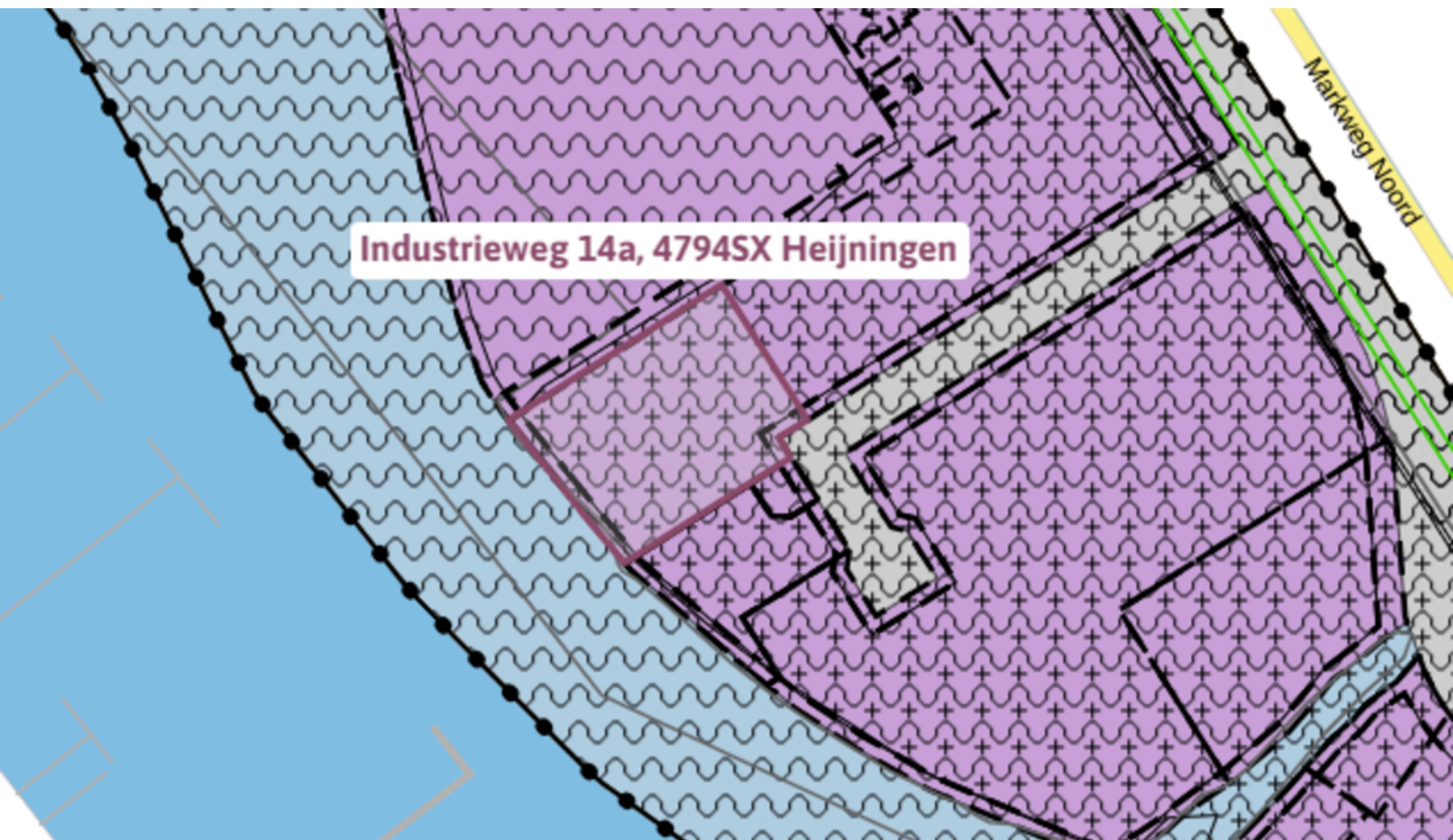
- Bedrijven tot en met categorie 4.2 zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- Vestiging van bedrijven met milieu categorie 1 en 2 zijn niet toegestaan;
- Parkeer- en parkeervoorzieningen;
- Groenvoorzieningen;

In artikel 6.4 van het bestemmingsplan is onder "specifieke gebruiksregels" opgenomen dat:

Kantoor is allen toegestaan als dit ten dienste van en ondergeschikt aan het gevestigde bedrijf is, met dien verstande dat niet meer dan 25% van de bedrijfsvloeroppervlakte voor kantoordoeleinden gebruikt mag worden;

Detailhandel is (buiten de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - jachthaven') uitsluitend toegestaan voor zover het detailhandel betreft in goederen die ter plaatse zijn vervaardigd, die in het kader van de normale bedrijfsuitoefening worden verkocht of geleverd en die geen wezenlijk bestanddeel uitmaken van de totale bedrijfsuitoefening; deze detailhandelsfunctie dient ondergeschikt te zijn aan het ter plaatse gevestigde bedrijf; Horeca is niet toegestaan op deze locatie.

Bron: [Omgevingswet.overheid.nl](https://www.omgevingswet.overheid.nl)



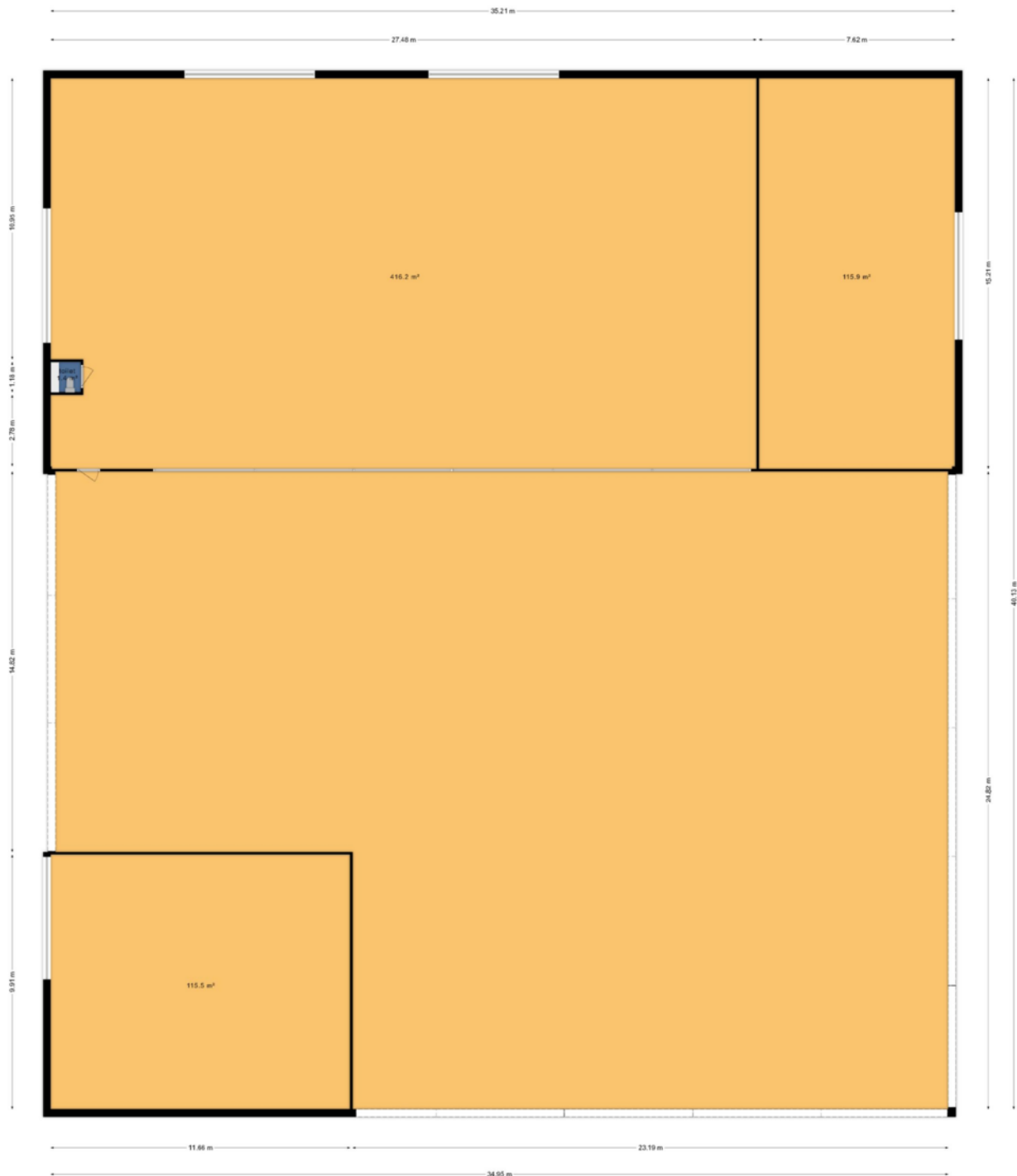






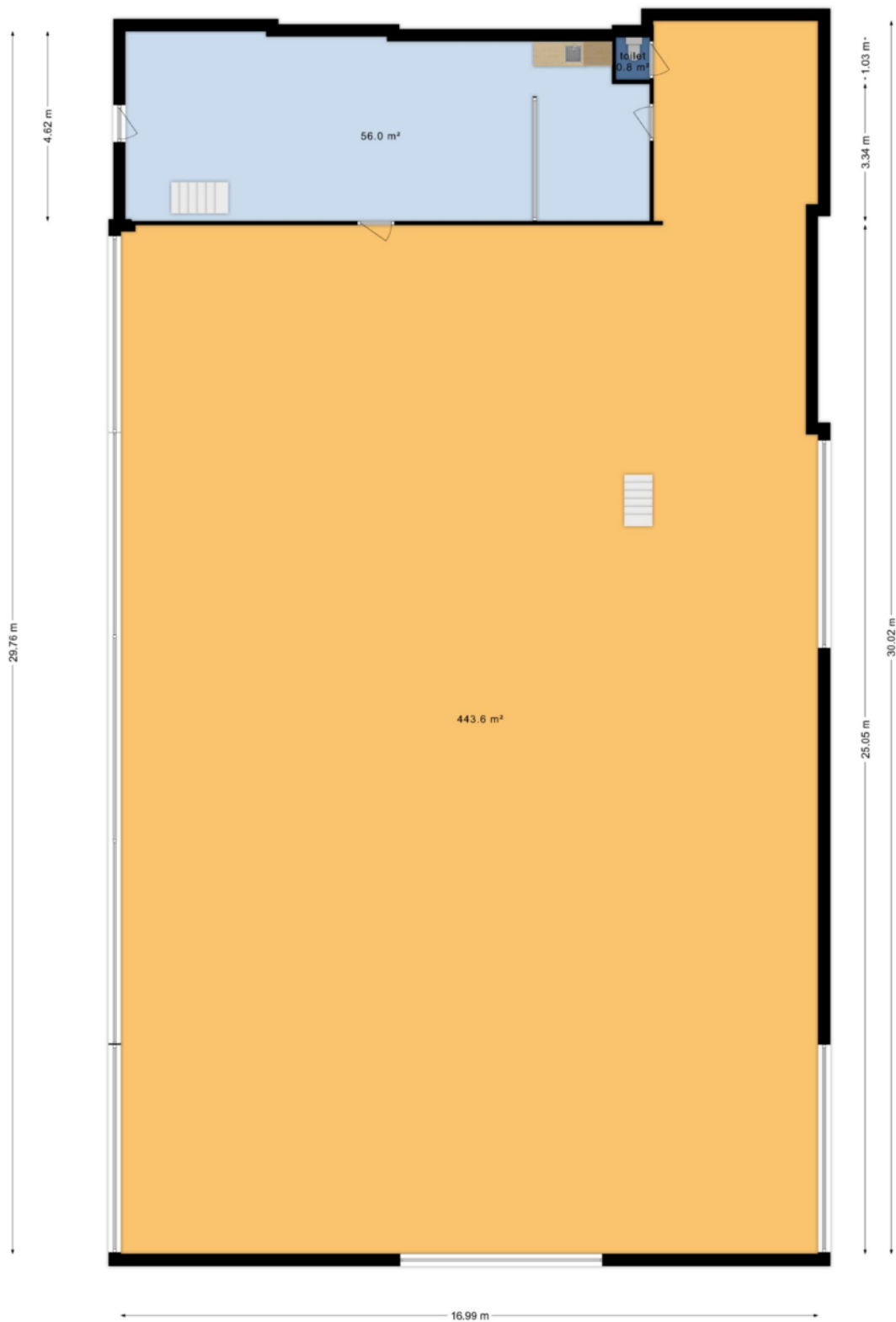


# Plattegrond Bedrijfsobject I - Begane grond

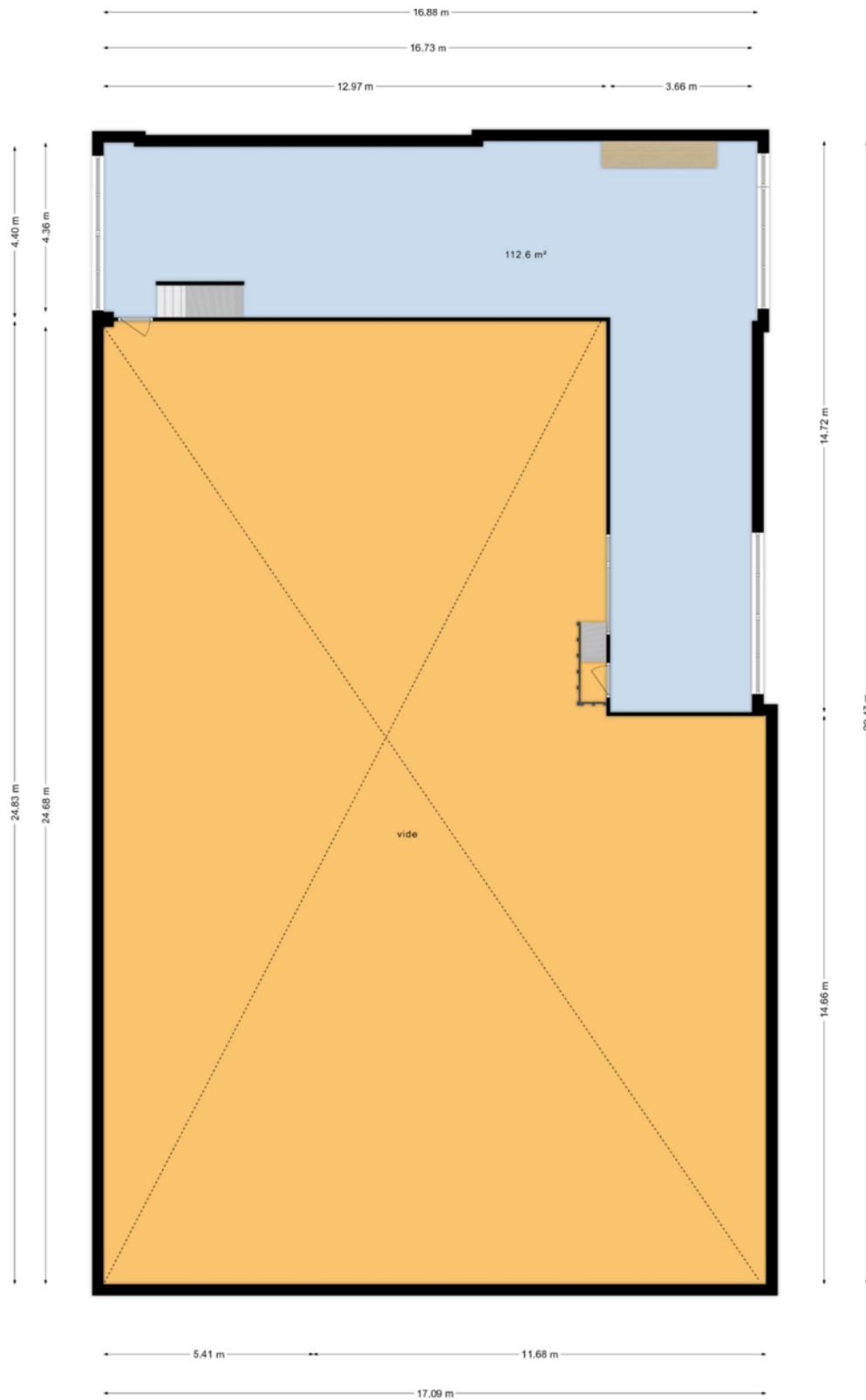


Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca.1396 vierkante meters  
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)

# Plattegrond Bedrijfsruimte II - Begane grond

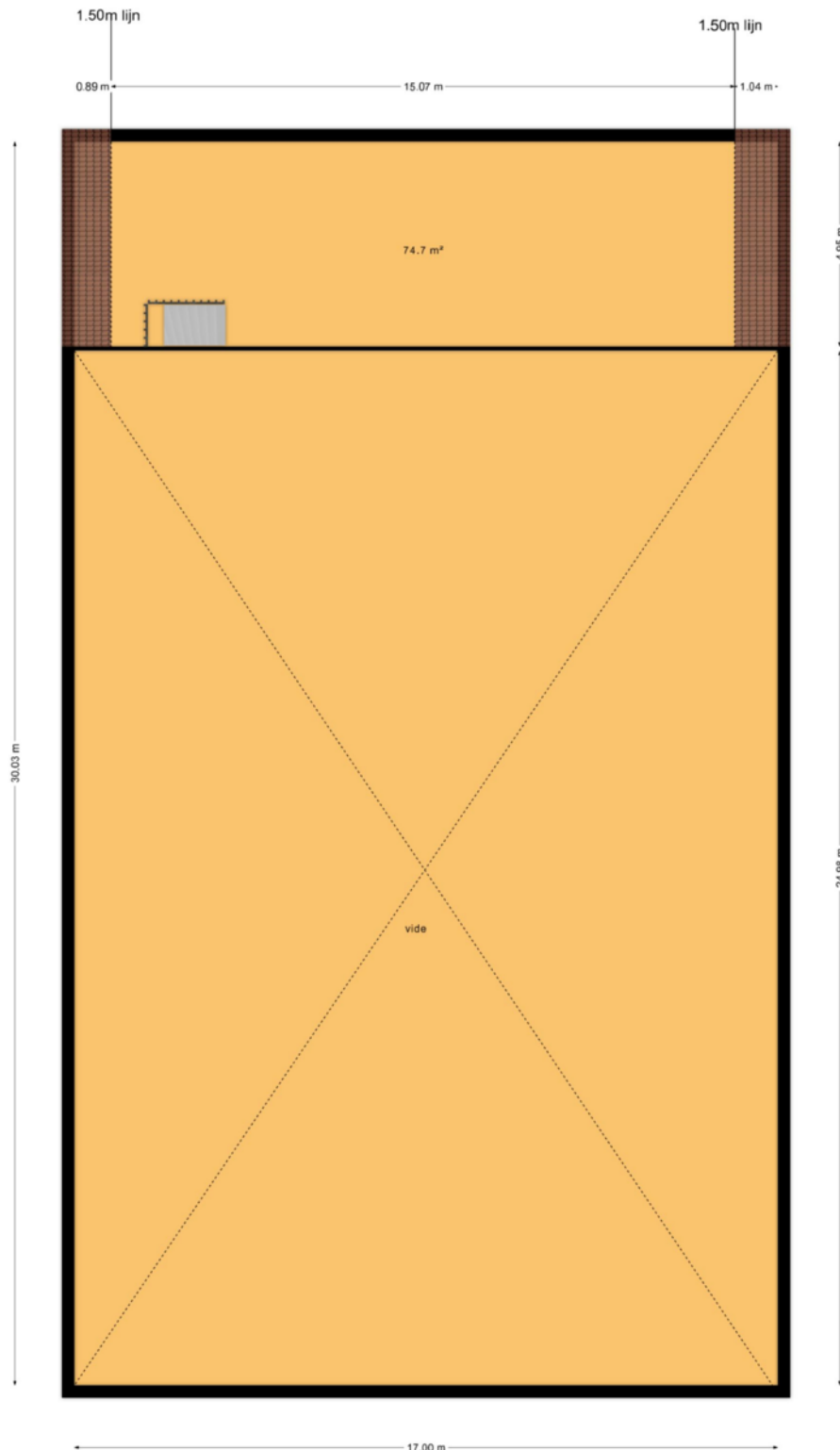


# Plattegrond Bedrijfsruimte II - 1e verdieping



Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca.113 vierkante meters  
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet oelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)

# Plattegrond Bedrijfsruimte II - 2e verdieping



Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca.75 vierkante meters  
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)

# Kadastrale kaart



## Adres

Industrieweg 14 a

## Gemeente

Fijnaart

## Postcode / Plaats

4794 SX Heijningen

## Sectie / Perceel

V / 127, 252 en 265



# Een passende huisvesting voor uw bedrijf? Onze specialisten staan klaar om te helpen!



**Jeroen van der Meer**

Directeur - Vennoot  
Register Makelaar en Taxateur o.z.  
Tel: 088 424 0 179



**Allard van den Berg**

Manager Bedrijven - Partner  
Vastgoedadviseur  
Tel: 088 424 0 235



**Joost van der Linden**

Vastgoedadviseur  
Bedrijfshallen  
Tel: 088 424 02 58



**Felix Linnert**

Vastgoedadviseur  
Tel: 088 424 0 239



**Nikita Gommers**

Commercieel Medewerker  
Binnendienst  
088 424 0 284



**Laura Wijburg**

Commercieel Medewerker  
Binnendienst  
Tel: 088 424 0 132

## Waarom Ooms Makelaars?

- ✓ Snel, proactief en ondernemend
- ✓ Sterk team met altijd één helder aanspreekpunt
- ✓ Thuis in de markt, de regio en bij instanties
- ✓ Uw uitdaging is onze uitdaging
- ✓ NVM Business Makelaar
- ✓ Vastgoedcert gecertificeerd



Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

Informatie aanvragen of bezichtiging plannen? Bel: 010 - 424 8 888

# Zakelijke verzekeringen

Ben je zzp'er, eigenaar van een eenmanszaak of directeur-groootaandeelhouder, dan wilt u graag uw onderneming zo goed mogelijk beschermen. Want naast groei en mooie samenwerkingen aangaan, kan er ook wat misgaan. Zo kunt u aansprakelijk worden gesteld door een klant of kunt u in conflict raken met een leverancier.

Het gaat niet alleen om de 'normale' gevaren die voor iedereen gelden: brand, diefstal en arbeidsongeschiktheid. Het gaat ook om risico's die specifiek bij een bedrijf spelen. Denk bijvoorbeeld aan bedrijfsaansprakelijkheid, cyber-risico's en personele risico's. Bovendien heeft uw specifieke branche misschien ook zijn eigen risico's zoals mogelijk voorraadverlies of een onderbroken toevoer.



## Welke verzekeringen moet ik afsluiten?

Op basis van uw specifieke situatie zullen wij een inventarisatie maken voor een passende verzekeringsoplossing. De meeste verzekeringen zijn niet verplicht, maar wel handig. Afhankelijk van het risico welke u als ondernemer wel of niet kan/wil dragen inventariseren wij welke verzekeringen wij nodig achten. De meest voorkomende verzekeringen zijn een bedrijfs en/of beroepsaansprakelijkheidsverzekering, een inventarisgoederenverzekering en een arbeidsongeschiktheidsverzekering.



- ✓ We vinden de beste voorwaarden en premies voor uw bedrijf
- ✓ U bent altijd zeker van een kundig advies
- ✓ Een vast aanspreekpunt
- ✓ keuze uit 15+ verzekeraars
- ✓ De eerste afspraak is voor onze rekening



# Een greep uit onze verzekeringen

## Personeel

verzekeringen voor bijvoorbeeld verzuim, ongevallen en aansprakelijkheid

## Persoonlijk

verzekeringen voor arbeidsongeschiktheid en beroepsaansprakelijkheid.

## zaken

verzekeringen van onder meer goederen, inventaris, huurdersbelang, bedrijfsmiddelen, wagenpark, gebouwen, glas en zakenreis.

## Internet

verzekeringen op het gebied van cyberrisico: schade door malware, gijzelingen en imagoschade.



## Uw persoonlijke verzekeringsadviseur

Uw adviseur helpt bij het afsluiten van verzekeringen die passen bij uw bedrijf. Met de zakelijke risicoanalyse worden uw belangrijkste bedrijfsrisico's, ondernemersrisico's, en werkgeversrisico's en bestaande verzekeringen geanalyseerd en beoordeeld. U krijgt zicht op de risico's en welke maatregelen relevant zijn voor uw bedrijf.

U kunt altijd op ons rekenen. Door de nauwe samenwerking met alle verzekeringsmaatschappijen kunnen we snel schakelen. Zo kunt u zich richten op hetgeen waar u goed in bent: **ondernemen**

## Dit kunt u ook verzekeren

### Zakelijke Autoverzekering

Wij bieden 3 verschillende zakelijke autoverzekeringen: WA, WA beperkt casco (Plus) en WA volledig casco (Allrisk). Zo heeft u een verzekering die past bij uw specifieke situatie.

Mocht het nodig zijn krijgt u juridische hulp bij conflicten over de bedrijfsauto. Bijvoorbeeld bij het verhalen van inzittendenverzekering. Schade aan de bestuurder en passagier is verzekerd. Net als schade die ontstaat aan spullen in of op het voertuig als gevolg van het ongeval. Ook als u niet aansprakelijk bent voor de schade, bent u verzekerd. Wel zo prettig.

Kiest u voor zakelijk rijden in een privéauto, een auto op naam van de zaak of voor zakelijk leasen? Wat het meest gunstig is, hangt van een aantal zaken af. Zoals het aantal kilometers dat u privé rijdt en uw startkapitaal. Samen kunnen we bepalen welke manier van zakelijk rijden het beste bij u past.

Wilt u een afspraak maken of heeft u een vraag?  
Bel met 010 - 424 88 03 of mail naar:  
[verzekeringen@ooms.com](mailto:verzekeringen@ooms.com).

# 50 Vestigingen

Wij zijn partner in Dynamis, een netwerk van 13 nauw samenwerkende makelaarskantoren. Met 50 partnervestigingen beschikt Dynamis over een landelijke dekking.

- 1 Regionale kennis
- 2 Landelijke dekking
- 3 Uniforme werkwijze



## Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting B.V.

Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

010 424 88 88

[bog@ooms.com](mailto:bog@ooms.com)

## Ooms Drechtsteden Bedrijfshuisvesting B.V.

Johan de Wittstraat 40, 3311 KJ Dordrecht

078 614 43 33

[drechtsteden@ooms.com](mailto:drechtsteden@ooms.com)



**Ooms.com**  
Makelaars