



Brochure

Westdijk 3 | Heinkenszand



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 de ontwikkellocatie aan het Westdijk 3 in Heinkenszand.

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.

Koos Schreuder

RICS Registered Valuer/Algemeen directeur

Vestiging Middelburg

0118 620 062

bedrijfsmakelaars@sinke.nl

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



Belangrijkste kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	Openbare inschrijving
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Kenmerken

Objecttype	Ontwikkelingslocatie
------------	----------------------

Oppervlakte

Bedrijfspannen begane grond	510 m2 VVO
Bedrijfspannen 1e verdieping	251 m2 VVO

Bedrijfswoning begane grond	83 m2 GBO
Bedrijfswoning 1e verdieping	24m2 GBO

Bouwjaar bedrijfspannen 1950

Bouwjaar aabouw 2000

Bouwjaar bedrijfswoning 1920

Perceel 5.270 m²

Energie

Energielabel	In aanvraag
--------------	-------------



Omschrijving van dit object (1)

Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars mag u namens haar opdrachtgever een prachtige locatie met brede gebruiks-ontwikkelingsmogelijkheden in Heinkenszand te koop aanbieden.

De locatie is gelegen aan de Westdijk. Dit is een locatie welke de buitenring van het dorp scheidt met het buitengebied. In de huidige situatie wordt deze locatie gebruikt voor het beoefenen van een oer-Hollands ambacht. Namelijk, het maken alsmede het verkopen van klompen.

In de huidige situatie zijn er diverse gebouwen gesitueerd. Ieder gebouw kent een eigen gebruiksfunctie. Op het terrein zijn zowel een kantoor, winkel, opslag, werkplaats (bouwjaar 1950 en 2000) en (verhuurde) bedrijfswoning gesitueerd. De verhuurde bedrijfswoning (bouwjaar 1920) is verhuurd aan de oud-eigenaar van de klompenmakerij. Het geheel is gelegen op twee percelen van tezamen 5.310 m .

Conform het bestemmingsplan is het geheel bestemd met de bestemming 'bedrijventerrein' en zijn bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan.

Na oriënterende gesprekken met de gemeente zijn er, in afwijking tot het huidige bestemmingsplan, mogelijkheden om deze locatie te her-ontwikkelen c.q. herbestemmen. De gemeente is o.a. welwillend tegenover een plan om de bedrijfsloodsen te slopen en te vervangen door één woning conform aangeleverde kenmerken (zie dataroom).

Bovendien ziet de gemeente mogelijkheden voor een plan waarbij het ambacht van de klompenmakerij wordt behouden. Hierbij kan worden gedacht aan een klompenmuseum, houtbewerkingslocatie voor een scholengemeenschap, recreatieve eenheden, een horecagelegenheid, winkel en/of een combinatie hiervan. Mits het behoud van het ambacht centraal blijft staan. Een dergelijk plan dient, mede door de eventueel verkrijgbare subsidiemogelijkheden, te allen tijde beoordeeld te worden door de wethouder van ruimte en milieu (Wro).

Deze locatie, gebruiken ten behoeve van woningbouw voor meer dan één wooneenheid, is door de gemeente bij voorbaat uitgesloten.

Al met al komen wij graag in contact met eenieder die voornemens om de klompenmakerij voort te zetten dan wel deze locatie te herontwikkelen. Ons kantoor is te bereiken op: 0118-620062.





Omschrijving van dit object (2)

In het kort:

- Westdijk 3, 4451 RD Heinkenszand.
- Uitstekende locatie op de scheidingslijn tussen de dorpsrand en het buitengebied.
- Prijs: € 649.000,- k.k. voor het onroerend goed.
- Prijs inventaris: € 150.000,- voor het inventaris en de machines.
- Perceel totaal 5.310 m
- Bestemming: bedrijven t/m categorie 2.
- Wonen: één woning bouwen ter vervanging van de bedrijfspanden is toegestaan.
- Mogelijkheid voor het verkrijgen van subsidie bij herontwikkeling met behoud van de kennis/ambacht van de klompenmakerij.

Locatie:

Het dorp Heinkenszand is een gezellig, maar rustig dorp tussen Middelburg en Goes in. Heinkenszand telt ca. 5.500 inwoners en is ontstaan in de 14e eeuw. Heinkenszand ligt direct gelegen aan de A58 waardoor er een goede verbinding is met steden als Antwerpen, Breda en Rotterdam.

Er zijn diverse nieuwbouwprojecten/ plannen afgerond en/of in ontwikkeling. Hierdoor ziet men het inwoneraantal ieder jaar toenemen. Vele grote winkel ketens hebben zich de afgelopen jaren in Heinkenszand gevestigd. Zo zijn o.a. een Jumbo, Lidl, Kruidvat en Etos in Heinkenszand terug te vinden. Vandaag de dag kan worden gesteld dat Heinkenszand zich flink ontwikkeld.

Bodem informatie:

Conform het bodemloket alsmede Nazca4u is er in het verleden bodemverontreiniging aangetroffen. Hierop volgend is er een aantekening geweest van de provincie Zeeland op het kadastrale perceel; gemeente Borsele, sectie Z, nummer: 938.

In navolging op het contact met de gemeente alsmede 'RUD Zeeland' is de aantekening in het kadaster verwijderd. De grond bleek al gesaneerd te zijn. Verder zijn er geen bijzonderheden aangetroffen. Zie voorts het bodemonderzoek alsmede de correspondentie met 'RUD Zeeland' welke zijn opgenomen in de dataroom.

Energie label bedrijfswoning:

De bedrijfswoning is voorzien van energielabel G, welke geldig is tot 10-06-2032.

Omschrijving van dit object (3)

Bouwkundige gegevens en voorzieningen (winkel, fabriek, werkplaats en opslag):

- Betonnen beganegrondvloer
- Opgetrokken middels een stalenconstructie
- Houten kozijnen met gedeeltelijk dubbele beglazing
- Geïsoleerde dakplaten
- Geïsoleerde sandwich gevelpanelen
- Bakstenen buitenmuur
- Gipsplafond (winkel)
- Houten verdiepingsvloer
- TL- verlichting
- Krachtstroom (3x63 ampère)

Bouwkundige gegevens en voorzieningen bedrijfswoning:

- Betonnen beganegrondvloer
- Bakstenen buitenmuur
- Zadeldak met keramische dakpannen
- Houten kozijnen
- Gedeeltelijk dubbele beglazing
- Houten verdiepingsvloer
- Boiler
- TL- verlichting (keuken en bijkeuken)
- Verwarming middels een gaskachel
- Asbestgolfplaten ca. 31 m (keuken)
- Diverse elektrische rolluiken

Kadastrale gegevens:

Gemeente : Borsele

Sectie : Z

Nummers : 938 + 939

Groot : 4.870 m + 400 m = 5.310 m





Omschrijving van dit object (4)

Bestemmingsplan:

Het geheel valt onder het bestemmingsplan 'Kern Heinkenszand 2014' welke onherroepelijk is vastgesteld op 02-10-2014. Deze locatie beschikt over enkelbestemming: 'bedrijf' met functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf: houtbewerkingsbedrijf. Deze gronden zijn bestemd voor:

- Het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten voor zover deze voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij dit bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- Houtbewerkingsbedrijf
- Maximum bebouwingspercentage: 60% van het bouwvlak.
- Maximum bouwhoogte: 10 meter
- Maximum goothoogte: 6 meter

Afmetingen:

Bedrijfswoning:

Begane grond: ca. 83 m

1e verdieping ca. 24 m VVO

Kantoor:

Begane grond: ca. 57 m VVO

1e verdieping: ca. 93 m VVO

Loods met overheaddeur:

Begane grond: ca. 36 m VVO

Entresolvloer: ca. 25 m VVO

Winkel, werkplaats en opslag:

Begane grond: ca. 376 m VVO

1e verdieping: ca. 54 m VVO

Werkplaats bij bedrijfswoning:

Begane grond: ca. 69 m VVO

1e verdieping: ca. 20 m VVO

Opslag:

Begane grond: ca. 16 m VVO



SINKE KOMEIJN BEDRIJFSMAKELAARS





Kenmerken overeenkomst:

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

Definitieve goedkeuring:

Verkoop geschiedt onder voorbehoud van definitieve goedkeuring van de eigenaren.

Zekerheidsstelling:

Een waarborgsom, 10% ter grootte van de koopsom te storten op rekening van of af te geven als bankgarantie bij de notaris uiterlijk 14 dagen na volledige ondertekening van de koopovereenkomst.

Notaris:

Notariskantoor De Zeeuwse Alliantie te Middelburg.

Fiscaal:

Er is geen omzetbelasting over de koopsom van toepassing. De koopsom zal belast worden met 10,4% overdrachtsbelasting.

Koopovereenkomst:

Koopovereenkomst op basis van het NVM-model.

Staat van oplevering:

Verkoper verkoopt op basis van het “as is, where is” principe, 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 mededeelt, of waarvan mededeling achterwege blijft.

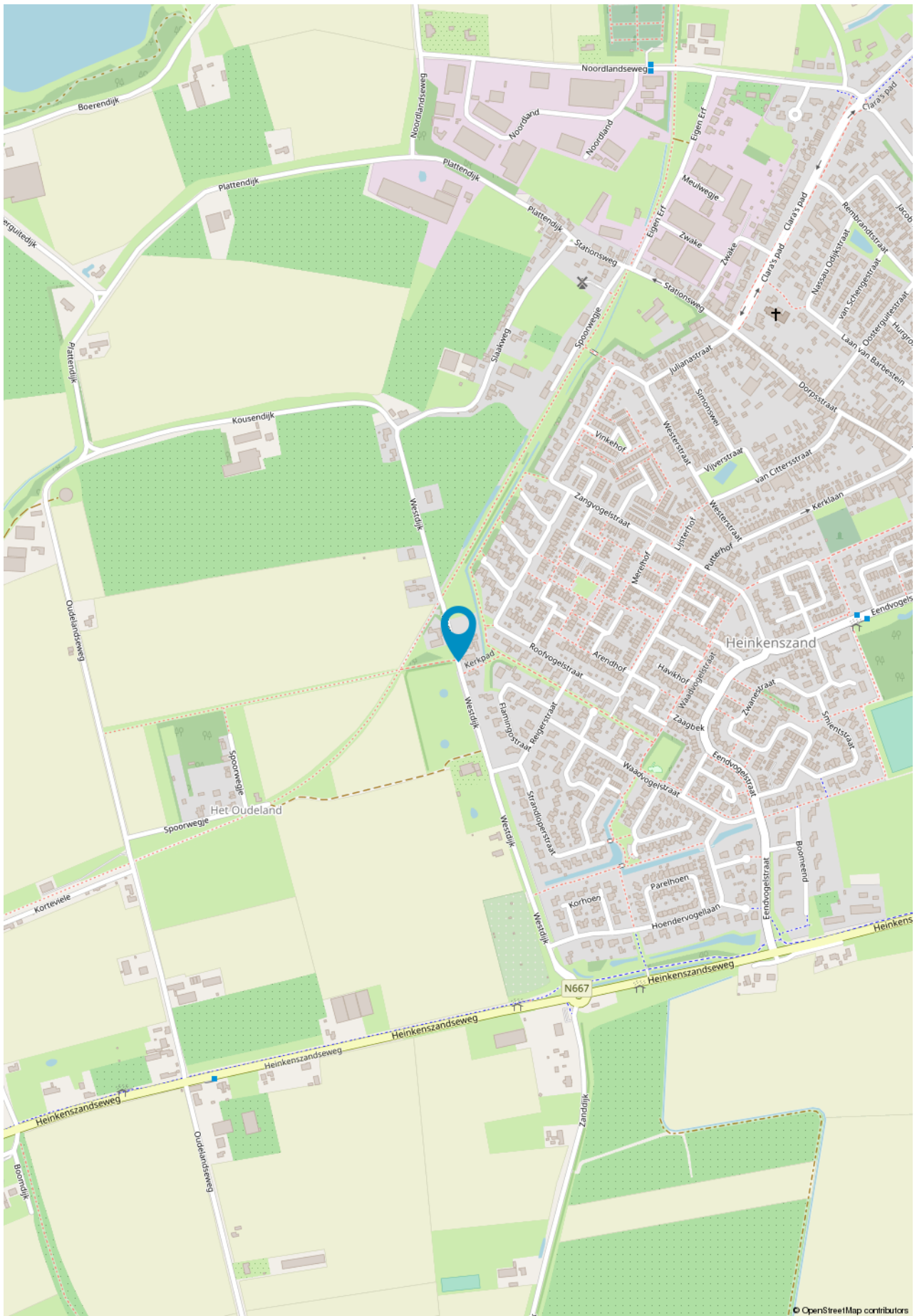
Disclaimer:

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.





De locatie



SINKE KOMERJAN BEDRIJFSMAKELAARS



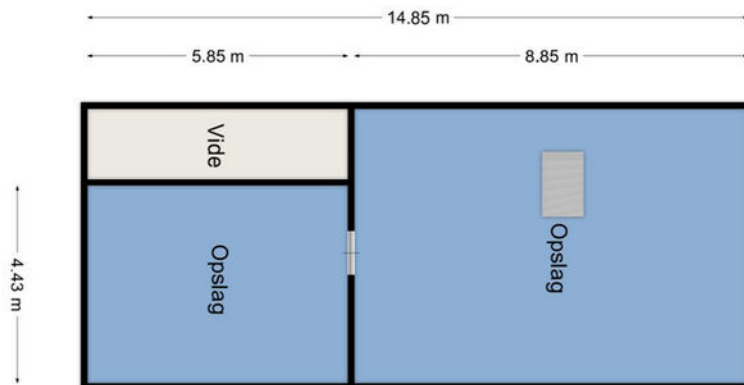
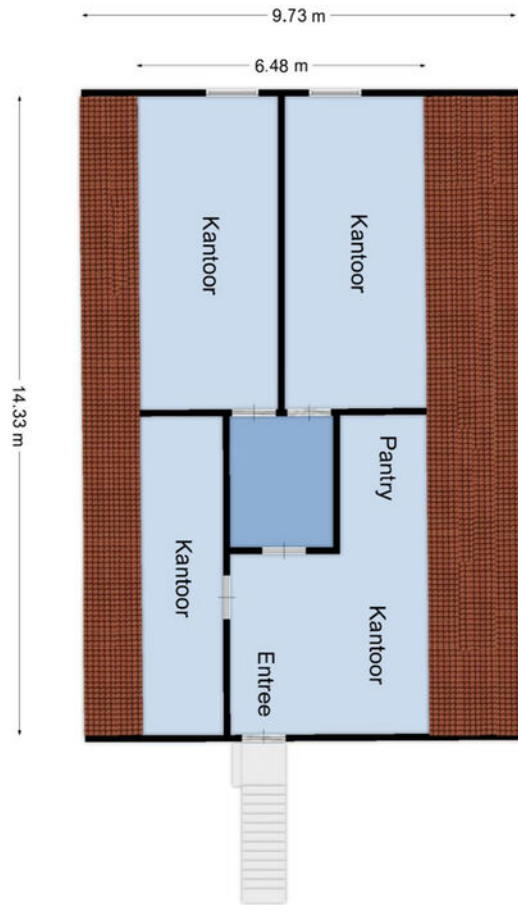


Plattegrond - begane grond

SINKE KOMEJAN BEDRIJFSMAKELAARS



Plattegrond - 1e verdieping



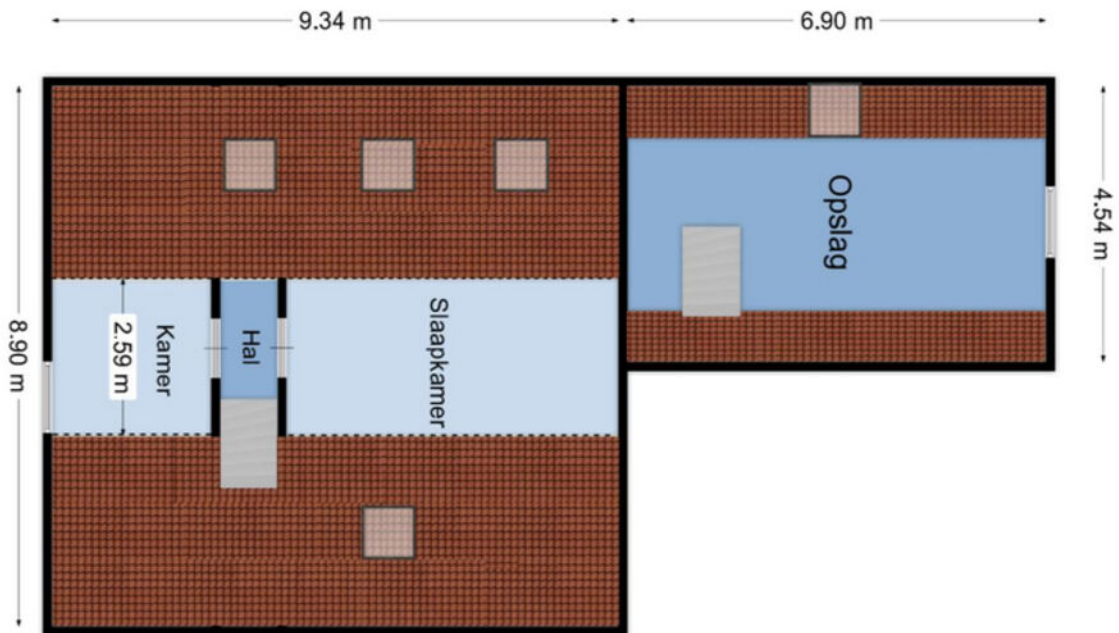


Plattegrond - bedrijfswoning (bg)

SINKE KOMEJAN BEDRIJFSMAKELAARS



Plattegrond - bedrijfswoning (1e)







Kadastrale kaart

SINKE KOMEJAN BEDRIJFSMAKELAARS



<p>Titel</p> <p>Auteur:</p> <p>Datum: 22-03-2023</p> <p>Schaal: 1:1.500</p>	<p> Geoweb versie 5.6</p> <p>Copyright © 2021 ESRI Nederland B.V., Sweco Nederland B.V.</p> <p>De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontlenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.</p>	
--	--	--



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



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 | sinke.nl/bedrijven