

Informatie Memorandum

WESTDIJK 3 | HEINKENZAND



‘Toonaangevend
in zakelijk
vastgoed’

**Professioneel,
deskundig
en 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 NRVV, TMI, NVM Business en RICS gecertificeerd. Kortom, alle professie is in huis conform nationale en internationale standaarden binnen de vastgoedsector.

sinke.nl/bedrijven



**Sinke Komejan
Bedrijfsmakelaars**

Molenwater 97
4331 SG
Middelburg
(0118) 620 062
bedrijfsmakelaars@sinke.nl

An aerial photograph of a rural landscape. In the foreground, a small village with several houses is visible on the left. A road runs through the center. To the right, there are large, flat agricultural fields, some of which appear to be recently plowed or planted. The background shows a vast expanse of fields and a distant horizon under a dramatic, cloudy sky with sunlight breaking through. The overall scene is peaceful and scenic.

Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars specialisten in zakelijk vastgoed



Sinke Komejan
BEDRIJFSMAKELAARS | TAXATEURS

Inhoudsopgave

Inleiding

Voorwoord

5

Belangrijke kenmerken

In het kort

6

Informatie

Over de onroerende zaak

8

Locatie

Heinkenszand

12

Afmetingen

Maatvoeringen

13

Afmetingen

Maatvoeringen

14

Plattegronden

1^e en 2^e verdiepingen

18

Bestemmingsplan

Kaart en informatie

22

Kadastrale informatie

Kaart en bodemgegevens

23

Kenmerken overeenkomst

Aanvullende gegevens

24





Geachte lezer,

Voor u ligt het Informatie Memorandum met hierin de projectinformatie van de herontwikkelingslocatie aan de Westdijk 3 te Heinkenszand.

Indien u naar aanleiding van dit memorandum nog vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Wij wensen u veel leesplezier!

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
06 – 51 33 98 98
k.schreuder@sinke.n
|





Belangrijkste kenmerken:

- Westdijk 3, 4451 RD Heinkenszand.
- Uitstekende locatie op de scheidingslijn tussen de dorpsrand en het buitengebied.
- Vraagprijs onroerend goed: € 649.000,- k.k.
- Perceel totaal 5.310 m²
- Bestemming: bedrijven t/m categorie 2.
- Wonen: één woning bouwen ter vervanging van de bedrijfspanden is toegestaan.



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 een bedrijfswoning gesitueerd. Het geheel is gelegen op twee percelen van tezamen 5.310 m².

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 herontwikkelen 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 ten 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.

Energielabel bedrijfswoning:

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

Dataroom:

Voor belangstellenden zijn relevante documenten beschikbaar via onze dataroom. De inloggegevens kunt u opvragen via ons kantoor.







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.

Het dorp is het bestuurlijk centrum van de gemeente Borsele en is sinds de 20e eeuw behoorlijk in trek.

Er zijn diverse nieuwbouwprojecten/ plannen afgerond en/of in ontwikkeling. Hierdoor ziet men het inwoneraantal ieder jaar toenemen. Vele grote winkelketens 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.

Afmetingen

Bedrijfswoning:

Begane grond: ca. 83 m²
1e verdieping: ca. 24 m² VVO

Kantoor:

Begane grond: ca. 57 m² VVO
1e verdieping: ca. 93 m² VVO

Loods met overheaddeur:

Begane grond: ca. 36 m² VVO
Entresolvloer: ca. 25 m² VVO

Winkel, werkplaats en opslag:

Begane grond: ca. 376 m² VVO
1e verdieping: ca. 54 m² VVO

Werkplaats bij bedrijfswoning:

Begane grond: ca. 69 m² VVO
1e verdieping: ca. 20 m² VVO

Opslag:

Begane grond: ca. 16 m² VVO





Voorzieningen

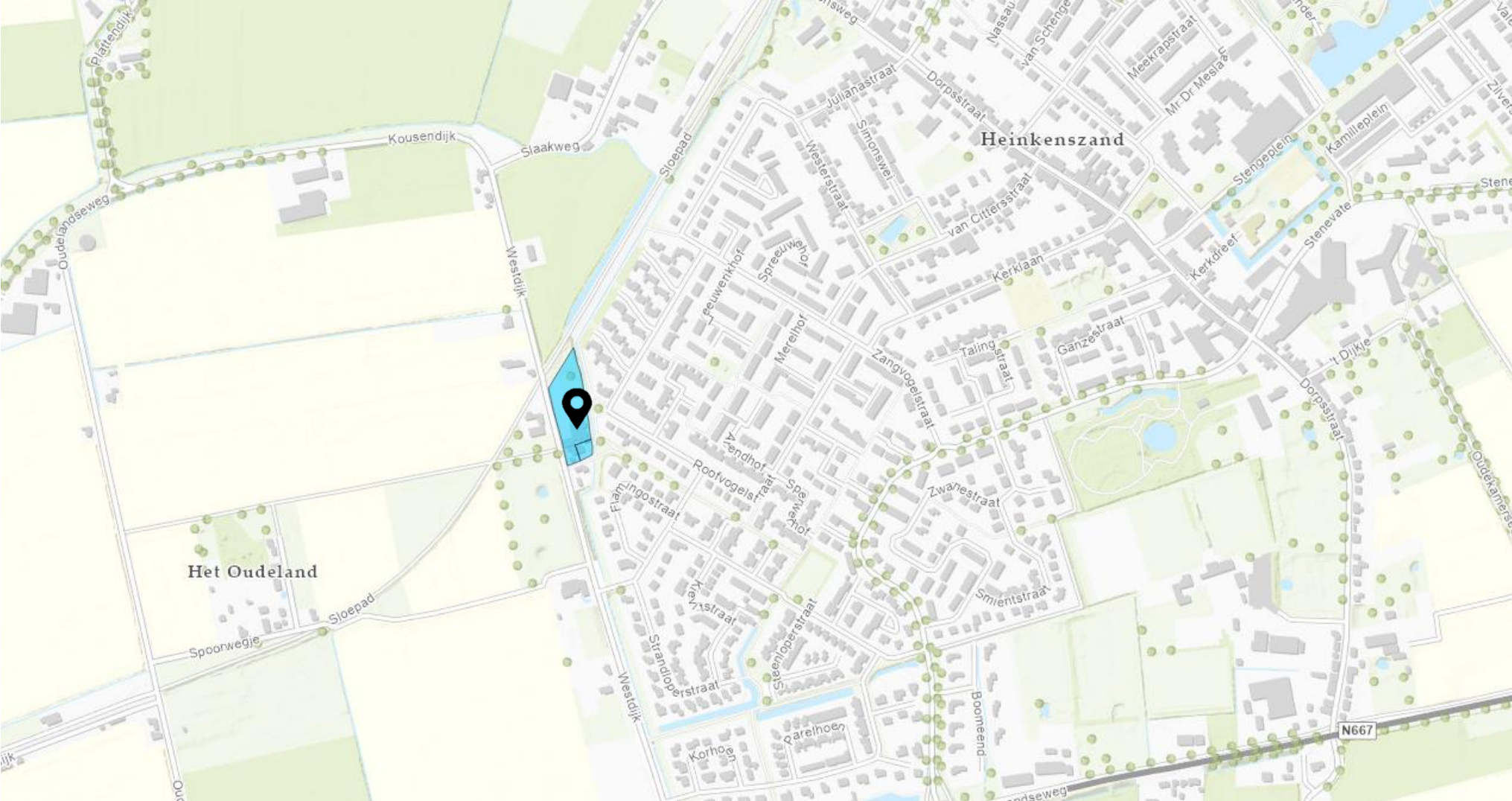
Bouwkundige gegevens en voorzieningen (winkel, fabriek, werkplaats en opslag):

- 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 m² (keuken)
- Diverse elektrische rolluiken

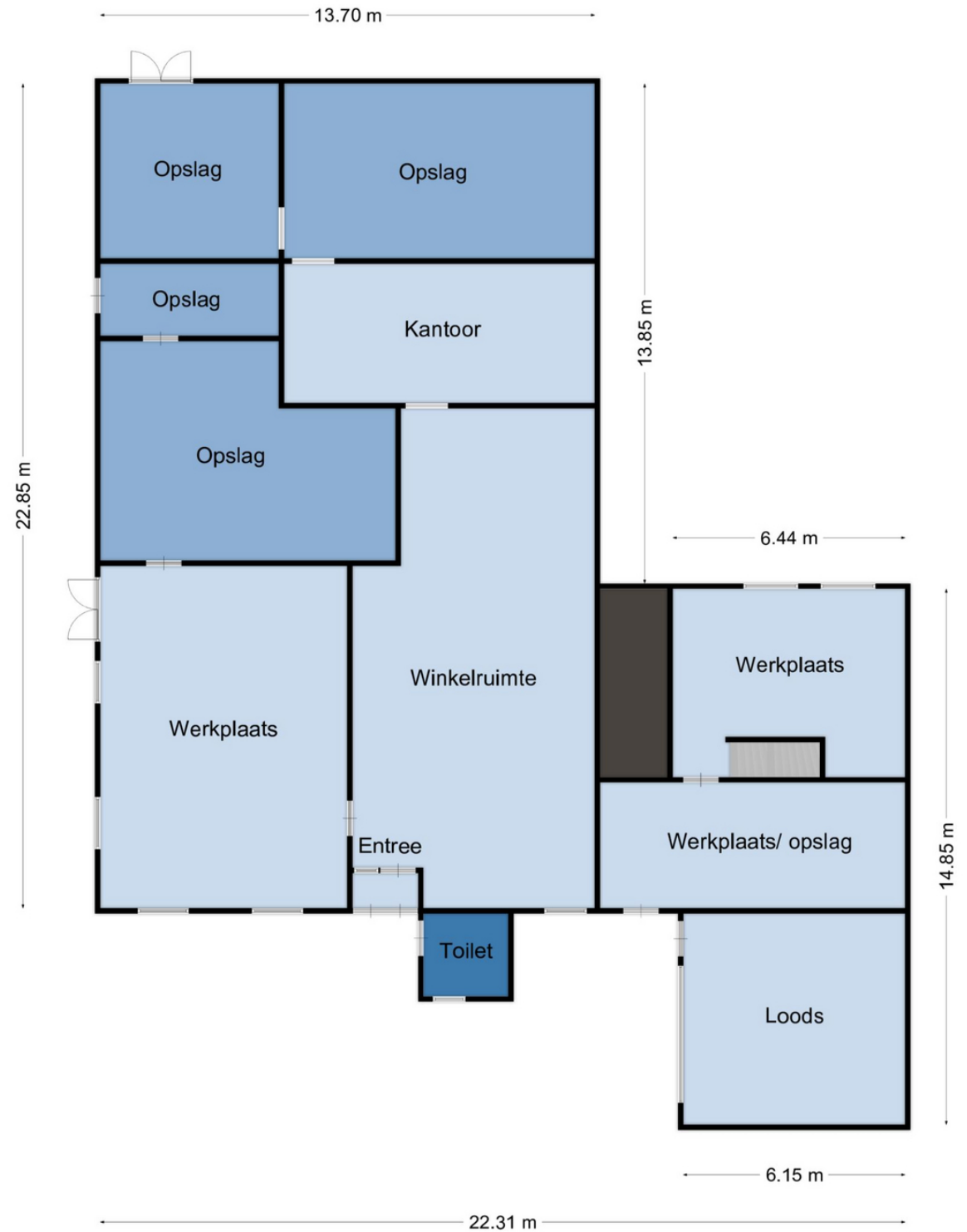
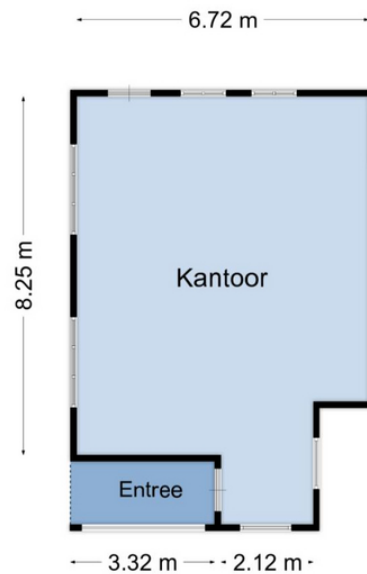
Locatie



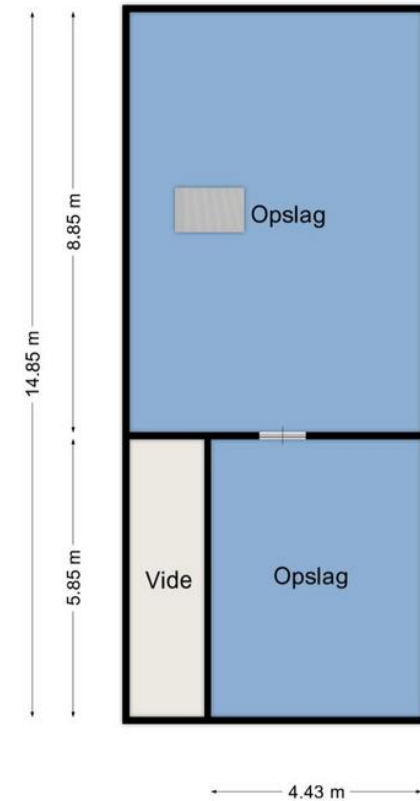
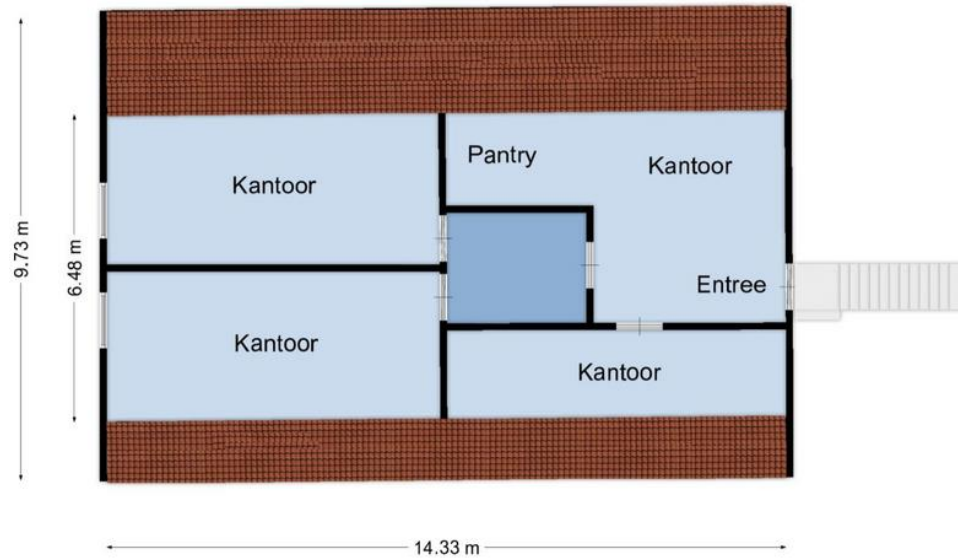




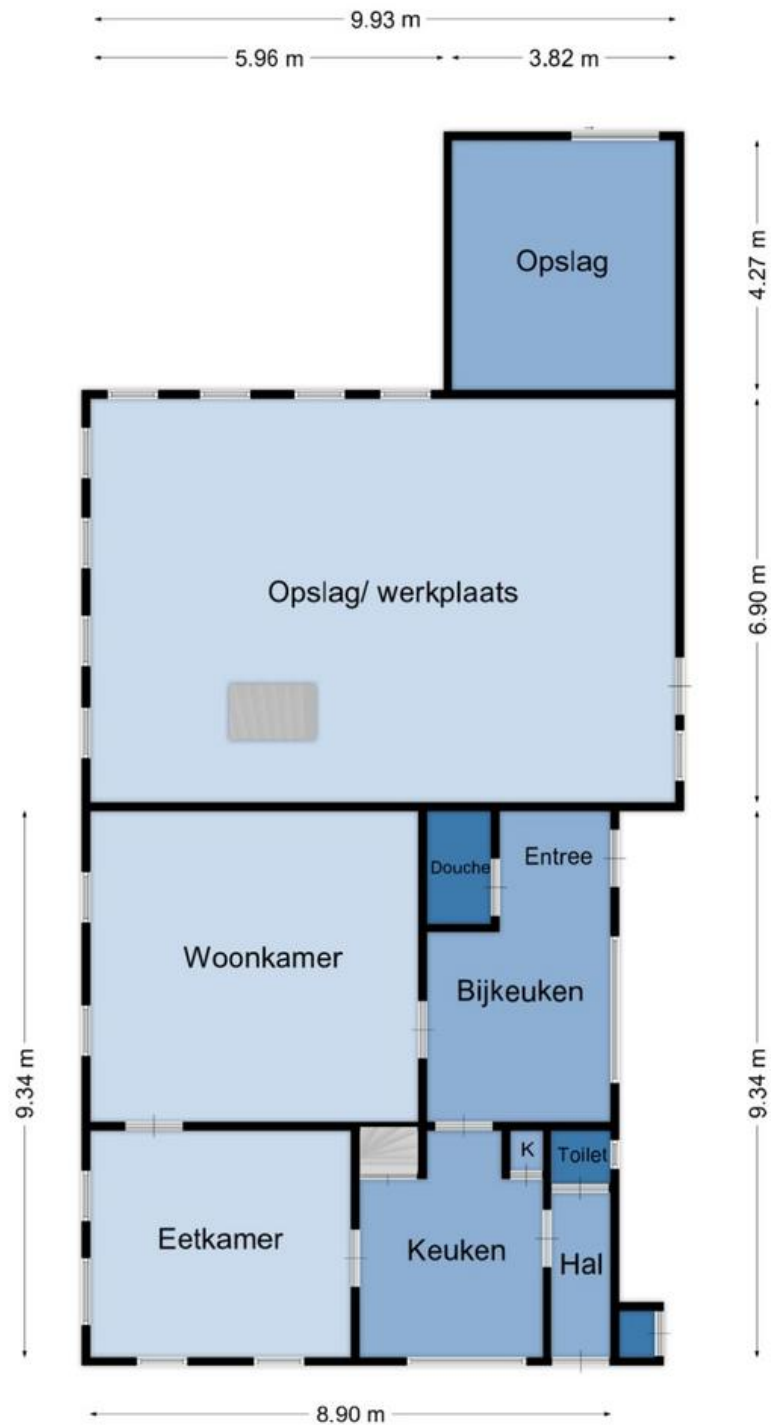
Plattegrond – Winkel en kantoor begane grond (1)



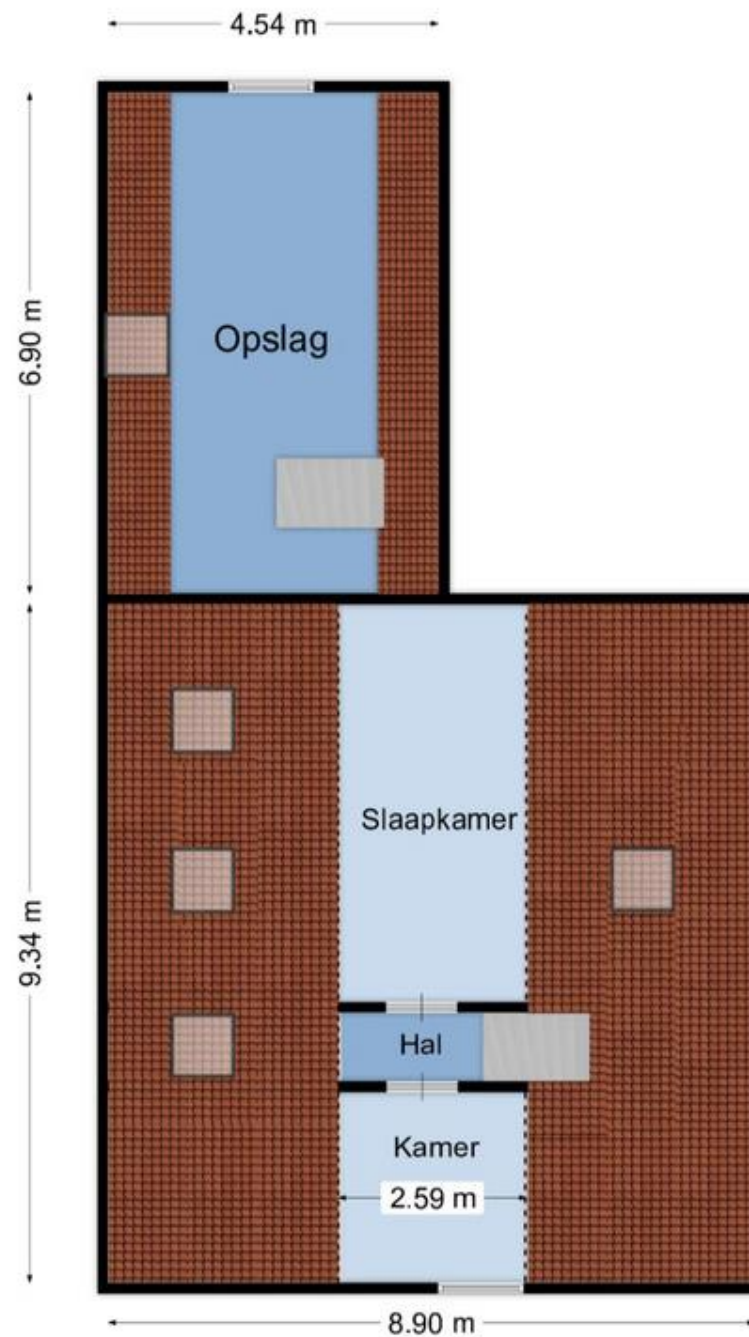
Plattegrond – Winkel en kantoor 1^e verdieping (2)



Plattegrond – Woning en werkplaats begane grond (1)



Plattegrond – Woning en werkplaats 1^e verdieping (2)



Bestemmingsplan

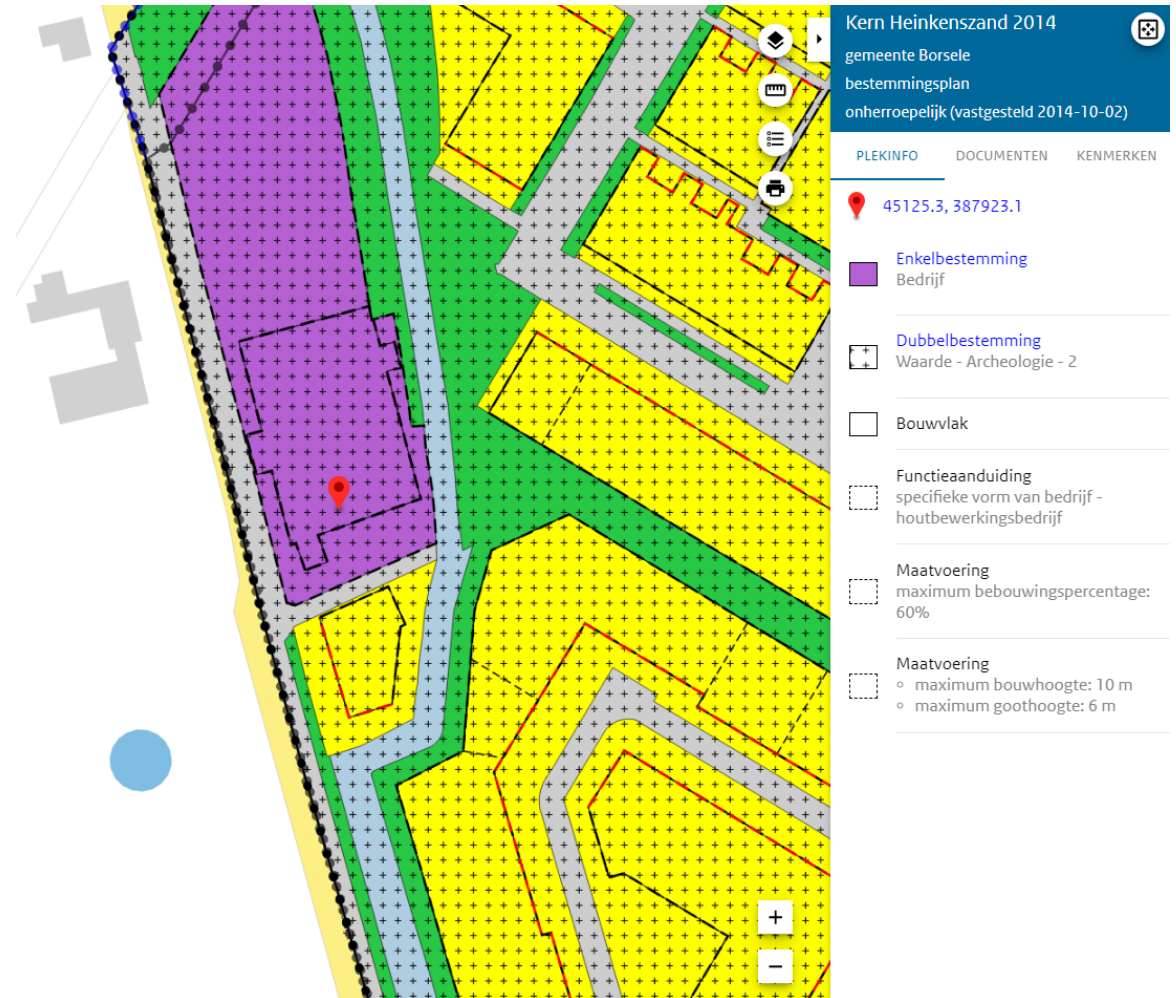
Het geheel valt onder het bestemmingsplan 'Kern Heinkensand 2014' welke onherroepelijk is vastgesteld op 02-10-2014. Deze locatie beschikt over enkelbestemming: 'bedrijf' met functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf- houtbewerkingsbedrijf.

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

Maatvoering:

- Maximum bebouwingspercentage: 60% van het bouwvlak.
- Maximum bouwhoogte: 10 meter
- Maximum goothoogte: 6 meter





Kadastrale en bodem gegevens

Kadastrale gegevens:

Gemeente : Borsele

Sectie : Z

Nummer : 938 + 939

Groot : 4.870 m² + 400 m² = 5.310 m²

Kenmerken overeenkomst

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

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 te kiezen door koper.

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 model van verkoper.

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.



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 huurstroomanalyses de liquiditeit, solvabiliteit en rentabiliteit van jouw organisatie aan.

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

Duidelijk verhaal



Jouw partner in zakelijke vastgoedfinanciering

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

> maak direct online een afspraak op **hypotheekshop.nl**

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 deinzen 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?





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.