

TE KOOP



Modern en duurzaam
bedrijfsgebouw met ligplaatsen

Vraagprijs € 2.250.000,- excl. BTW (voor zover van toepassing)

GEIJSTERSEWEG 10 5861BL WANSSUM

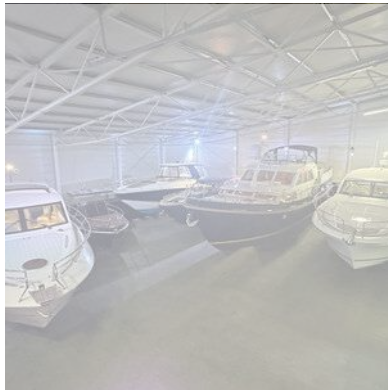


04

Algemeen

06

Object
beschrijving



17

Tekeningen



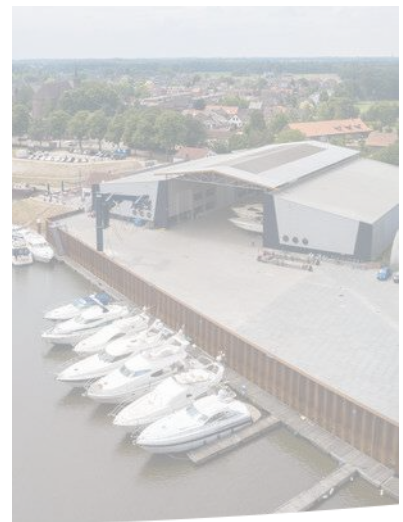
23

Kadaster



25

Omgevingsplan





Algemeen

Bent u op zoek naar een professionele bedrijfsruimte die perfect aansluit bij uw ambities? Deze unieke en duurzame bedrijfsruimte, strategisch gelegen aan de Maas, biedt een uitstekende gelegenheid voor ondernemers in de watersport of andere sectoren. Momenteel wordt het pand gebruikt voor de refit en verkoop van luxe motorjachten, maar de veelzijdigheid van dit object en de locatie maakt het ook geschikt voor diverse andere bedrijfsactiviteiten.

Het totale perceel bedraagt 6.795 m² eigen grond en circa 2.000 m² gehuurd water voor 16 ligplaatsen. Het moderne bedrijfsgebouw bestaat uit twee bedrijfshallen, waarvan één is voorzien van kantoorruimten, een werkplaats en een spuitcabine. Tussen de bedrijfshallen is een royale overkapping geplaatst van circa 1.150 m².

Daarnaast beschikt het object over een verhard buitenterrein van circa 3.500 m², dat gebruikt kan worden voor winterstalling, opslag of mogelijk bebouwing.

Bereikbaarheid

- De bereikbaarheid over het water is uitstekend. Direct gelegen aan de Maas biedt dit object uitstekende mogelijkheden voor o.a. water(sport) gerelateerde ondernemingen. Ook voor andere ondernemingen die afhankelijk zijn van transport over het water is dit object zeer geschikt.
- Ook de bereikbaarheid over de weg is goed. Gelegen op korte afstand van de A73 maakt dat dit object zowel voor klanten als voor leveranciers goed bereikbaar is.

Vraagprijs onroerende zaak

€ 2.250.000,- k.k.

Bijzonderheden

2 Bedrijfshallen, totaal m ²	2.250
Entree, 2 kantoren	
Tussengelegen overkapping	1.150
Buitenterrein m ²	3.500
Ligplaatsen, stuks	16



Object omschrijving

Het aangeboden object is thans geheel ingericht als watersportbedrijf en biedt de volgende faciliteiten:

- Kantoren: twee goed uitgeruste kantoren, een ontvangsthal, toilet en pantry, allemaal voorzien van centrale verwarming en airconditioning voor optimaal comfort
- Bedrijfshal A, groot 1.000 m²
- Bedrijfshal B, groot 1.250 m²
- Overkapping van 1.150 m² die de twee bedrijfshallen verbindt
- Kolomzwenkraan van 32 ton (bouwjaar 2019) voor het hijsen van jachten en verplaatsen van zware ladingen
- De bedrijfshallen zijn voorzien van hoge en royale overheaddeuren van 7 x 10 meter
- Professionele spuitcabine van 5,5 x 10 meter met afzuiging en verlichting
- Eigen drijvende aanlegsteigers met automatisch verstelende trap en 16 ligplaatsen, allemaal voorzien van eigen stroom- en wateraansluitingen

Overige voorzieningen

- Zware stroomvoorziening: het object beschikt over drie 400 ampère aansluitingen, wat garant staat voor een betrouwbare en krachtige stroomvoorziening
- Energieneutraal: dankzij 287 zonnepanelen op het dak is het pand energieneutraal, met een opbrengst van ongeveer 100 Megawatt per jaar. Tevens zijn er 2 x 22 kWh snelladers voor elektrische auto's aanwezig.
- LED-verlichtingsinstallatie in showroom voor uitlichten van schepen.





Kantoren





Kantoren





Vooraanzicht en doorkijk



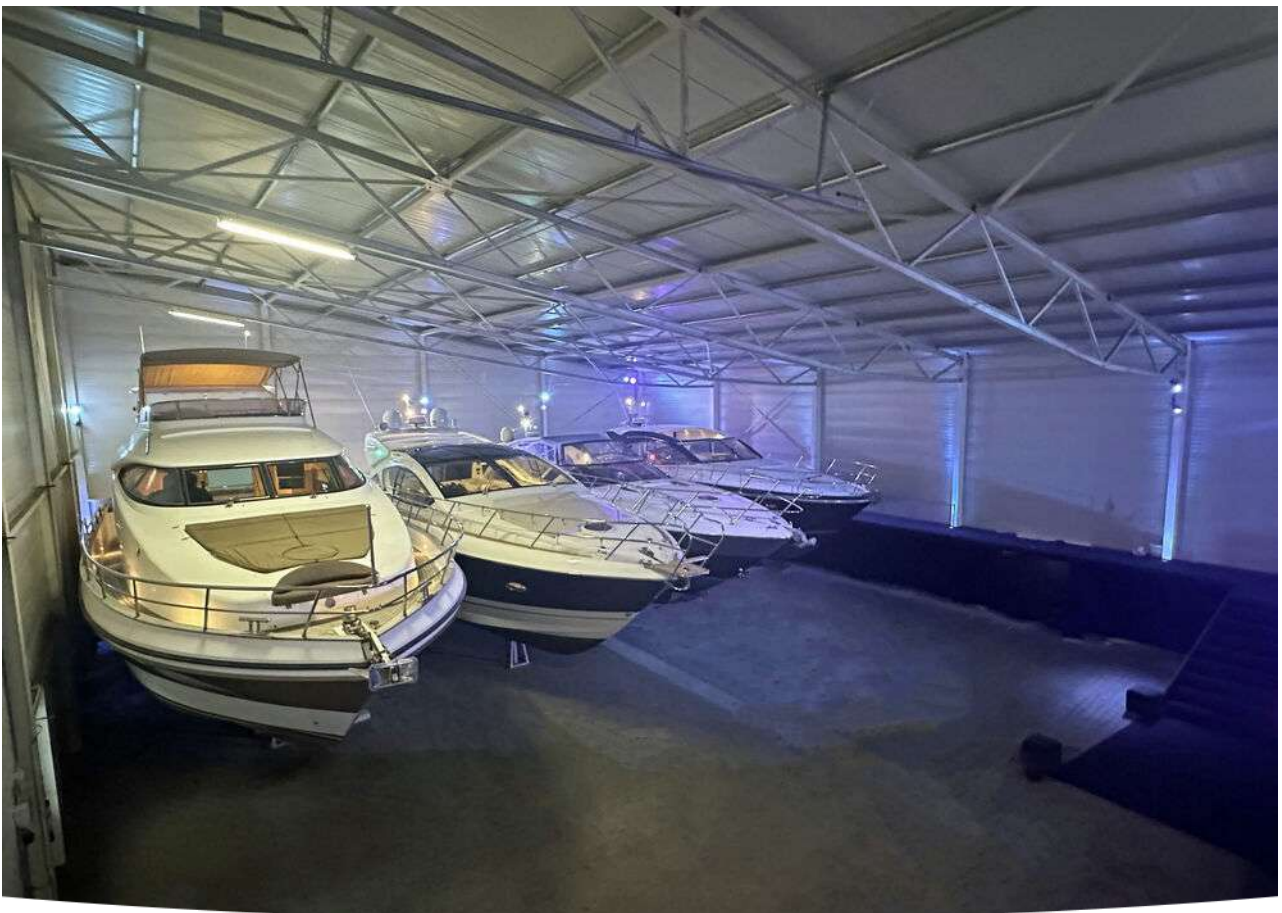


Kolomzwenkkraan 32 ton





Showroom





Bedrijfshal met werkplaats





Eigen drijvende aanlegsteigers en 16 ligplaatsen



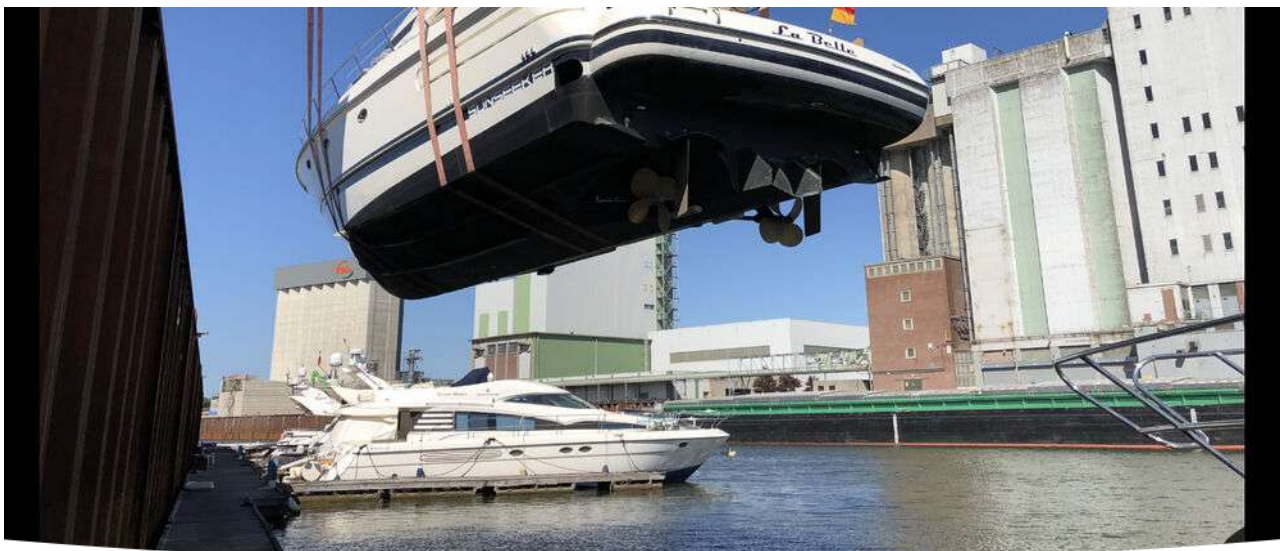
Huurperceel water

Object	circa 2.000 m² water
Verhuurder	gemeente Venray
Aanvang huur	1 juli 2024
Huurperiode	10 jaar, vervolgens verlenging per jaar
Huurprijs 2024	€ 7.147,37 (per jaar, exclusief btw)
Indexatie huurprijs	vanaf 2025, jaarlijks per 1 januari
Bijzonderheden	toestemming vereist van verhuurder voor overdracht huurovereenkomst

Verkoper huurt van gemeente Venray een perceel van circa 2.000 m² water, dat grenst aan de percelen C 1875 en C 1937. Na toestemming van de gemeente heeft verkoper op de locatie steigers aangelegd en een kraan geplaatst.

Het huurperceel water is op pagina 24 blauw omrand aangegeven.

De huurovereenkomst met bijlagen zijn opgenomen in het bidbook.





Huidige exploitatie

De onroerende zaak wordt thans gebruikt door GrandYachts. Deze onderneming is tevens eigenaar van het pand en houdt zich bezig met inkoop, refit en vervolgens verkoop van luxe, vaak snelvarende en polyester motorjachten. Via een uitgebreid internationaal netwerk worden boten ingekocht, zonodig compleet gerefit en vervolgens weer ter verkoop aangeboden.

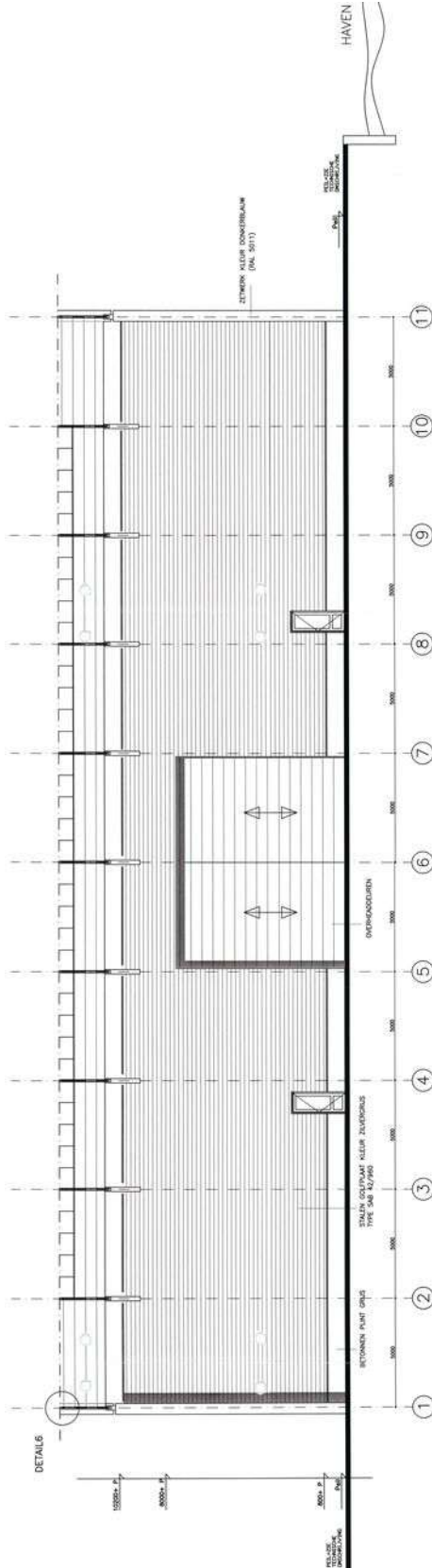
In overleg kan de koper van de onroerende zaak ook deze exploitatie overnemen. Nadere informatie hierover wordt u op verzoek verstrekt.

Alternatieve exploitatiemogelijkheden

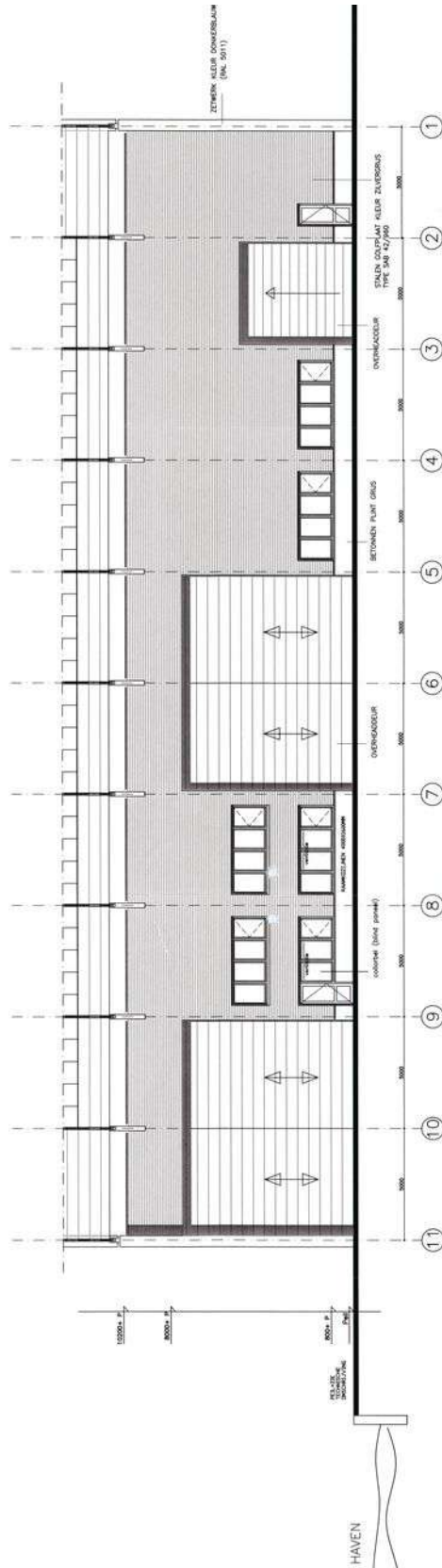
- Ondernemingen die voor hun aan- en/of afvoer van grondstoffen of gereed product afhankelijk zijn van een bedrijfslocatie aan open vaarwater;
- Ondernemingen die behoefte hebben aan een zware stroomaansluiting (3 maal 400 ampère);
- Overige ondernemingen die zowel binnen als buiten veel m² productie- en/of opslagruimte nodig hebben.



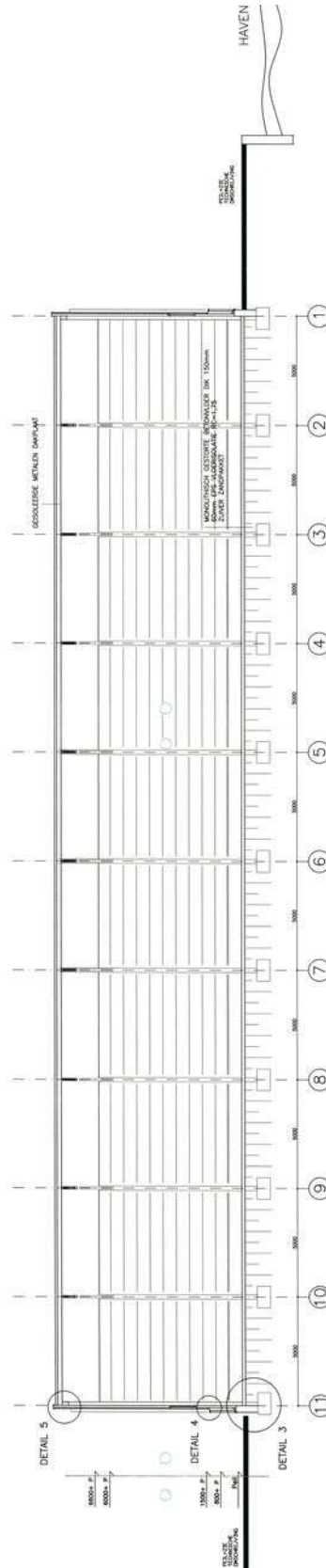
Zijgevel bedrijfsgebouw B (stallingshal)



Zijgevel bedrijfshal A (werkplaats en ov. ruimten)



Dwarsdoorsnede



Luchtfoto kadastrale percelen



Kadastrale percelen

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Eigendom
Wanssum	C	1455	20 m ²	Eigendom
Wanssum	C	1873	200 m ²	Eigendom
Wanssum	C	1875	1.965 m ²	Eigendom
Wanssum	C	1936	4.436 m ²	Eigendom
Wanssum	C	1937	174 m ²	Eigendom
		totaal	6.795 m ²	

Zakelijke rechten

Op de percelen C 1936 en 1937 is een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht gevestigd. Gerechtigde: Enexis Netbeheer B.V.

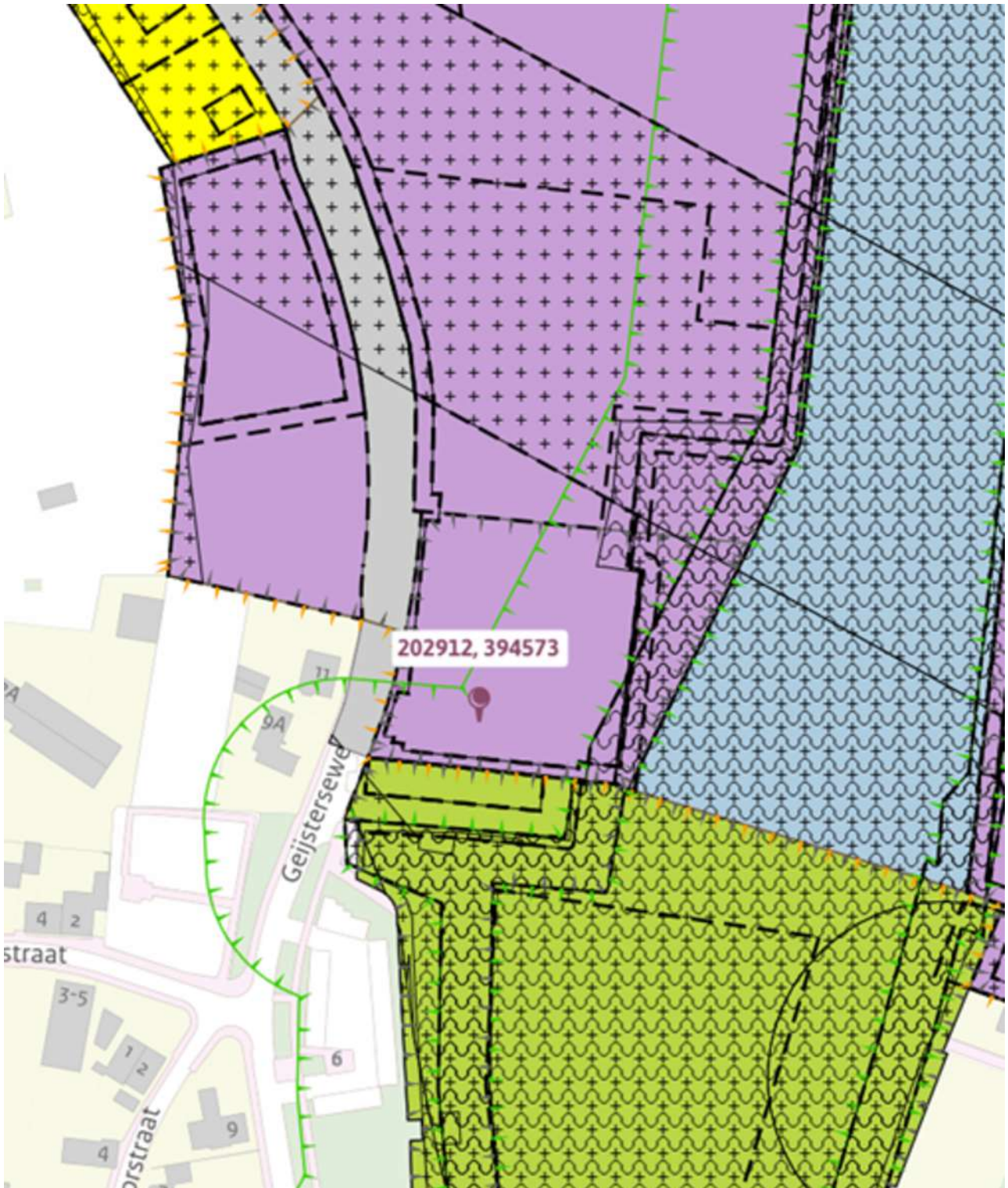
Op perceel C 1937 is een recht van opstal gevestigd. Gerechtigde: Waterschap Limburg. Dit recht van opstal houdt in dat het Waterschap het perceel mag gebruiken voor het aanbrengen en het hebben en houden van groutankers ten behoeve van de damwand langs te haven.

Erfdienstbaarheden

Op perceel C 1937 is tevens een erfdienstbaarheid gevestigd. Dit houdt in dat om een inspectiestrook van 4 meter breed achter de damwand te kunnen bereiken de eigenaar aan het Waterschap een recht van overpad verleent.

Voor verdere bijzonderheden wordt verwezen naar de eigendomsbewijzen die zijn opgenomen in het bidbook, dat op verzoek ter inzage is.

Omgevingsplan - kaart



Omgevingsplan - bestemmingen

Omgevingsplan	Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum
Vastgesteld	15 maart 2017
Identificatie	NL.IMRO.9931.PIPGOW-OH01
Bron	www.omgevingswet.overheid.nl

Een omgevingsplan is een juridisch bindend plan dat beschrijft hoe de grond en opstallen in een gemeente mogen worden gebruikt en wat de bouwmogelijkheden zijn. Een omgevingsplan beoogt de ruimte te beheren en wordt gebruikt om gebieden te ontwikkelen. Het omgevingsplan bestaat uit de toelichting op het plan, een plankaart waarop de precieze bestemming per gebied is aangegeven (bijvoorbeeld wonen, verblijfsrecreatie etc.) en voorschriften waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn uitgewerkt.

Bestemmingen Geijsterseweg 10, Wanssum:

- Bedrijventerrein - 2, met functieaanduiding
specifieke vorm van bedrijf - van categorie 2 tot en met 3.2;
- en deels de Dubbelbestemmingen
Waterstaat - Waterkering;
Waterstaat - Stroomvoerend deel rivierbed;
Waarde - Archeologie 3

Bestemming huurwater:

- Water - 1

De bijbehorende artikelen en de Staat van Bedrijven Industrieterrein Wanssum zijn opgenomen in het bidbook.

Ligging en bereikbaarheid

Wanssum is een dorp in Noord-Limburg gelegen aan de Maas. Sinds 2010 hoort Wanssum bij de fusiegemeente Venray. Het dorp telde op 1 januari 2023 1.900 inwoners.

Wanssum ontstond daar waar de Grote Molenbeek uitmondt in de Maas. Sinds 1934 heeft het dorp een industriehaven. Inmiddels heeft Wanssum ook een jachthaven, met ruim 200 moderne ligplaatsen en alle nodige voorzieningen, inclusief een gezellig café met terras. Een ideale plek voor zowel passanten als voor een vaste ligplaats.

Voorzieningen in de omgeving

Eetgelegenheden op 300 m.

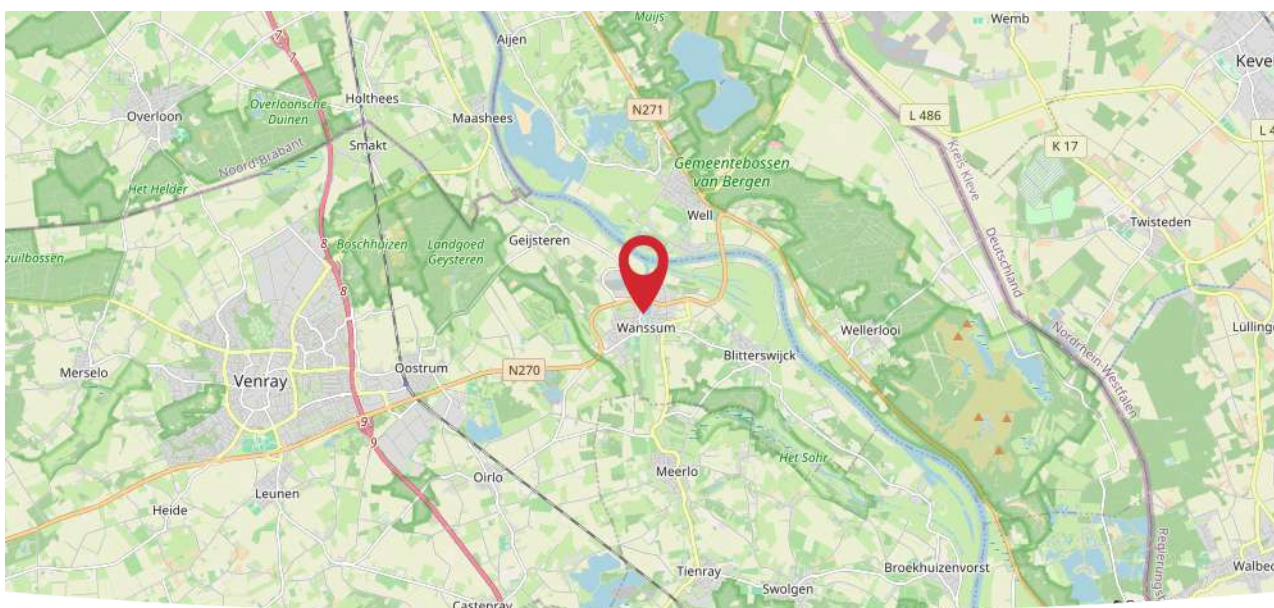
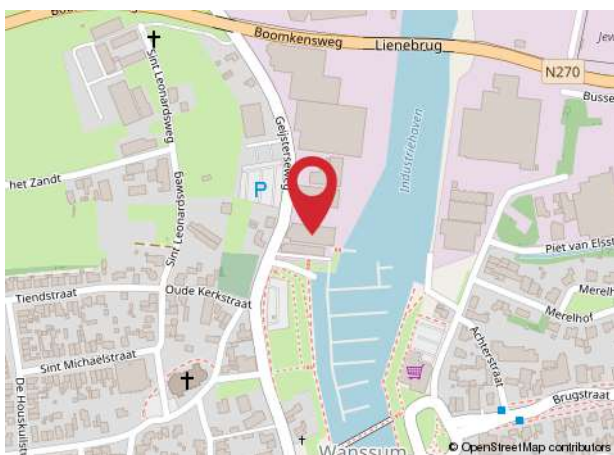
Supermarkt op 600 m.

Afstand tot

Snelweg afrit op 6 km.

NS station op 15 km.

Bushalte op 400 m.



Milieu en vergunningen

Bodem

Er is geen bodemrapport aanwezig.

Asbest

Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van asbest in het aangebodene.

Scope10 keuring

De onroerende zaak wordt geleverd met een goedgekeurde installatie conform Scope10.

Brandpreventie

Volgens mededeling van de opdrachtgever voldoet het pand aan de eisen die aan dit soort bedrijfspanden worden gesteld.



Of het door koper beoogde gebruik binnen het bestemmingsplan valt, dient door de koper zelf bij de gemeente te worden gecontroleerd.

Het verkrijgen van de benodigde toestemming(en) en/of vergunning(en) van overheidswege dient door koper zelf en voor eigen rekening te geschieden.

Overige informatie

Aanvaarding: in overleg.

Bij vergevorderde interesse is het mogelijk een aantal aanvullende documenten en gegevens te ontvangen. Voordat deze vertrouwelijke informatie wordt vrijgegeven, zullen wij u verzoeken een geheimhoudingsverklaring te tekenen. Neem hiervoor contact op met de makelaar.

Alle verstrekte informatie mag niet worden beschouwd als offerte maar dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Het betreft hier dus een vrijblijvende aanbieding, die wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verkoper. Een bieding gelijk aan de vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Deze verkoopinformatie is bedoeld om gegadigden een algemene indruk te geven en de verstrekte gegevens zijn globaal. Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving staan. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Voor de juistheid van de verstrekte informatie kan daarom in dit stadium geen aansprakelijkheid worden aanvaard en kan de koper hieraan geen enkel recht ontlenen. De verkoper aanvaardt in dit geval geen enkele aansprakelijkheid. Het spreekt voor zich dat te zijner tijd aan de koper een kopie wordt gegeven van alle relevante bescheiden.

Alle kosten die betrekking hebben op de overdracht en levering zijn voor rekening van de koper. Bij het tot stand komen van een koopovereenkomst, moet koper er rekening mee houden dat binnen 4 weken na de ondertekening van de koopovereenkomst een waarborgsom dan wel bankgarantie van 10% van de koopsom bij een notaris moet worden gesteld, die vervalt bij afname en betaling van het gekochte.





LEISURE MAKELAARS NEDERLAND

Onze kantoren hebben jarenlange ervaring opgebouwd in de recreatiesector. Als gespecialiseerde partij kennen we de lokale markt en weten we wat er speelt in de regio. Met een landelijk netwerk kunnen we u nog beter helpen. Door een groot aanbod én door gebruik te maken van elkaars expertise. Daarom hebben we onze krachten gebundeld in **Leisure Makelaars Nederland**.

Dus: wilt u werk maken van verkoop, aankoop, taxatie of overdracht van een watersport- of recreatiebedrijf? Kom langs of bel!



De makelaars



Heeft u vragen, neem gerust contact met mij op!

0515 43 06 23

info@mullermakelaardij.nl

Sinds 1997 is Muller Makelaardij dé makelaar in heel Nederland voor de aan- en verkoop en verhuur van jachthavens, jachtcharter-bedrijven, zeilscholen en andere soorten watersportgebonden bedrijven en onroerend goed. Wij zijn onder andere lid van de NVM, zijn VastgoedCert gecertificeerd en Hiswa-Recron Top Supplier.

Bernd Kamp

*Register Makelaar Business (NVM-lid)
Register Taxateur Bedrijfsonroerend goed
(NRVT en RICS gecertificeerd)*

Als watersporter ben ik begonnen, niet gehinderd door enige kennis, in een Piraatje op de Bergse Plas in Rotterdam. Vervolgens, een aantal boten later, was ik als fervent zeiler vaak met mijn gezin op onze platbodem op het IJsselmeer en de Waddenzee te vinden. In de jaren '90 waren mijn vrouw en ik tevens trotse eigenaren van Zeilschool 't Stekelbaarsje in Elahuizen, Friesland. Hierdoor is mijn interesse in de watersportsector vergroot. Sinds 2004 ben ik werkzaam bij Muller Makelaardij en inmiddels ben ik directeur-eigenaar. Het mooie van ons vak is dat elke verkoop weer uniek is. Het is echt mensenwerk waarbij, naast het onroerend goed, ook de ondernemer en de exploitatie van de onderneming van belang zijn.

Van mij kunt u verwachten dat ik streef naar een open en eerlijke communicatie waarin ik probeer een passende match te vinden tussen verkoper en koper voor hetgeen dat wordt aangeboden.

Ook voor het taxeren van uw watersportgebonden object bent u bij ons aan het juiste adres. Onze expertise in combinatie met mijn lidmaatschap bij het NRVT en het RICS heeft er tevens toe geleid dat ook de banken ons erkennen als deskundig taxateur in dit specifieke marktsegment.

Deze verkoop wordt collegiaal begeleid door:

Muller Makelaardij uit Sneek
en Den Otter Van Vliet uit Heesch

De bezichtigingen zullen worden verzorgd door:

de heer Bernd Kamp van Muller Makelaardij
of de heer William den Otter van Den Otter
Van Vliet

“Nieuwsgierig geworden? Neem contact op met de makelaar!”

De makelaars



Heeft u vragen, neem gerust contact met mij op!

0412 474 282

info@denottervanvliet.nl

William den Otter

*Register Makelaar Business (NVM-lid)
Register Taxateur Bedrijfsonroerend goed
(NRVT en RICS gecertificeerd)*

De recreatiebranche is een boeiende sector. Nadat ik in 1994 afstudeerde bij een gespecialiseerde makelaar in recreatiebedrijven, ben ik als makelaar in de recreatiesector gerold. Met veel plezier begeleid ik sindsdien recreatieondernemers bij de aan- en verkoop van recreatiebedrijven. Ook word ik al ruim 30 jaar door recreatieondernemers, banken, overheden en rechtbanken gevraagd om taxaties uit te voeren.

Sinds 2008 werk ik als zelfstandig makelaar en taxateur. In 2019 is Den Otter Van Vliet opgericht. Den Otter Van Vliet richt zich naast de reguliere makelaardij op de begeleiding van familiebedrijven bij overdracht.

Omdat ik het vak serieus neem ben ik aangesloten bij de Nederlandse brancheorganisatie NVM en het wereldwijde RICS. Als makelaar sta ik ingeschreven in het register VastgoedCert en als taxateur bij het NRVT als taxateur groot zakelijk vastgoed. Vanwege het bedrijfsmatige karakter van de overdrachten heb ik ook de opleiding tot register adviseur bedrijfsopvolging gevolgd en sta ik ingeschreven in het Register Adviseurs Bedrijfsopvolging (RAB). Dit helpt mij om de van belang zijnde zaken goed in beeld te krijgen en op een prettige manier met alle betrokkenen zaken te kunnen bespreken.

Bezichtiging

Na het lezen van deze brochure hopen we u een duidelijke indruk te hebben gegeven van het aangeboden. Daarna wilt u natuurlijk hetgeen waarin u geïnteresseerd bent in het echt zien! Dit kan door middel van een bezichtiging.

Door contact op te nemen met de makelaar kan een afspraak gemaakt worden. Ook kunt u uiteraard nog vragen stellen. In sommige gevallen zijn er nog aanvullende stukken die ter beschikking worden gesteld na het tekenen van een geheimhoudingsverklaring.

Deze verklaring wordt meegenomen tijdens de eerste bezichtiging óf wordt toegestuurd om getekend te worden. Tijdens de bezichtiging zal de makelaar, vaak samen met de verkoper, u rondleiden. Vragen die u heeft kunt u direct stellen, waarbij wij deze zo veel als mogelijk zullen beantwoorden. Soms zullen we eerst nog iets moeten uitzoeken. In dat geval komen we er later op terug.



Bent u na de bezichtiging nog steeds enthousiast? Dan kan de makelaar uitleggen hoe het proces verder verloopt.

“Leisure Makelaars Nederland, uw specialist in recreatief vastgoed”



Al meer dan 25 jaar uw makelaar,
taxateur en persoonlijk adviseur in
de recreatiesector

DEN OTTER
Broekhoek 28a 5384 VR
Heesch

 0412-474282
 info@denottervanvliet.nl

A man and a woman are shown from behind, looking at a tablet held by the woman. The tablet displays a photograph of a marina with several boats docked along a canal. The background is a blurred view of a marina with many boats.

Dé makelaar en taxateur voor watersportgebonden bedrijven en onroerend goed

MULLER MAKELAARDIJ
Oude Oppenhuizerweg 83
8606 JC SNEEK

 0515 43 06 23
 info@mullermakelaardij.nl