



INVESTMENT MEMORANDUM

Watermolen 10 & 14, Oud Gastel

Volledig verhuurd tot 1 januari 2035, met ruim buitenterrein en ontwikkelpotentieel op de lange termijn





Introductie

Namens opdrachtgever biedt EQ Investments een langjarig verhuurde beleggingspropositie met ontwikkelpotentieel aan de Watermolen 10 & 14 in Oud Gastel te koop aan. Het object is gelegen op bedrijventerrein Korenweide in West-Brabant.

Naast de bestaande verhuurde exploitatie biedt het perceel aanleiding om toekomstige uitbreiding of herontwikkeling te onderzoeken. De realisatie daarvan hangt samen met de geldende planregels, de definitieve perceelgrenzen en de bestaande huurrechten.

Huurder Intermotive B.V. is een internationaal opererende handelsonderneming, gespecialiseerd in de import, export en distributie van voertuigen, vrachtwagens, mobiel materieel en onderdelen. De onderneming richt zich voornamelijk op de mijnbouw-, bouw- en industriesector en verzorgt vanuit haar vestiging in Oud-Gastel de opslag, technische voorbereiding, modificatie en wereldwijde distributie van voertuigen en onderdelen. De bedrijfsactiviteiten omvatten een combinatie van opslag, logistiek, internationale handel en werkplaatsactiviteiten.

Highlights



Verhuurd tot

1 januari 2035

Contractuele expiratie: 31 december 2034
Verlenging telkens met 5 jaar



Jaarlijkse contractuele huur

EUR 164.000,-

Te vermeerderen met BTW + per 1 januari 2027 indexeringsmogelijkheid (maximaal 4%)



Intermotive B.V.

100% verhuurd

Reeds vanaf 2004 hier gevestigd



Bedrijfs- en kantoorruimte

Ca. 1.428 m²

Ca. 1.198 m² bedrijfsruimte
en ca. 230 m² kantoorruimte



Perceeloppervlakte

Ca. 5.000 m²

Waarvan ca. 3.000 m² buitenterrein
Volledig eigendom, na kadastrale splitsing



Uitbreiding te onderzoeken

Ontwikkelpotentieel

Afhankelijk van planregels,
vergunningen en huurrechten

Vraagprijs EUR 2.000.000,- k.k.

Oppervlakten zijn indicatief. Er is geen NEN 2580 meetcertificaat. Definitieve perceelgrenzen en oppervlakte volgen uit de kadastrale splitsing.





Object

Watermolen 10 & 14 maakt deel uit van een vrijstaand bedrijfscomplex op bedrijventerrein Korenweide in Oud Gastel. Het aangeboden gedeelte is gerealiseerd in 2006 en zal na kadastrale splitsing een zelfstandig vastgoedobject vormen.

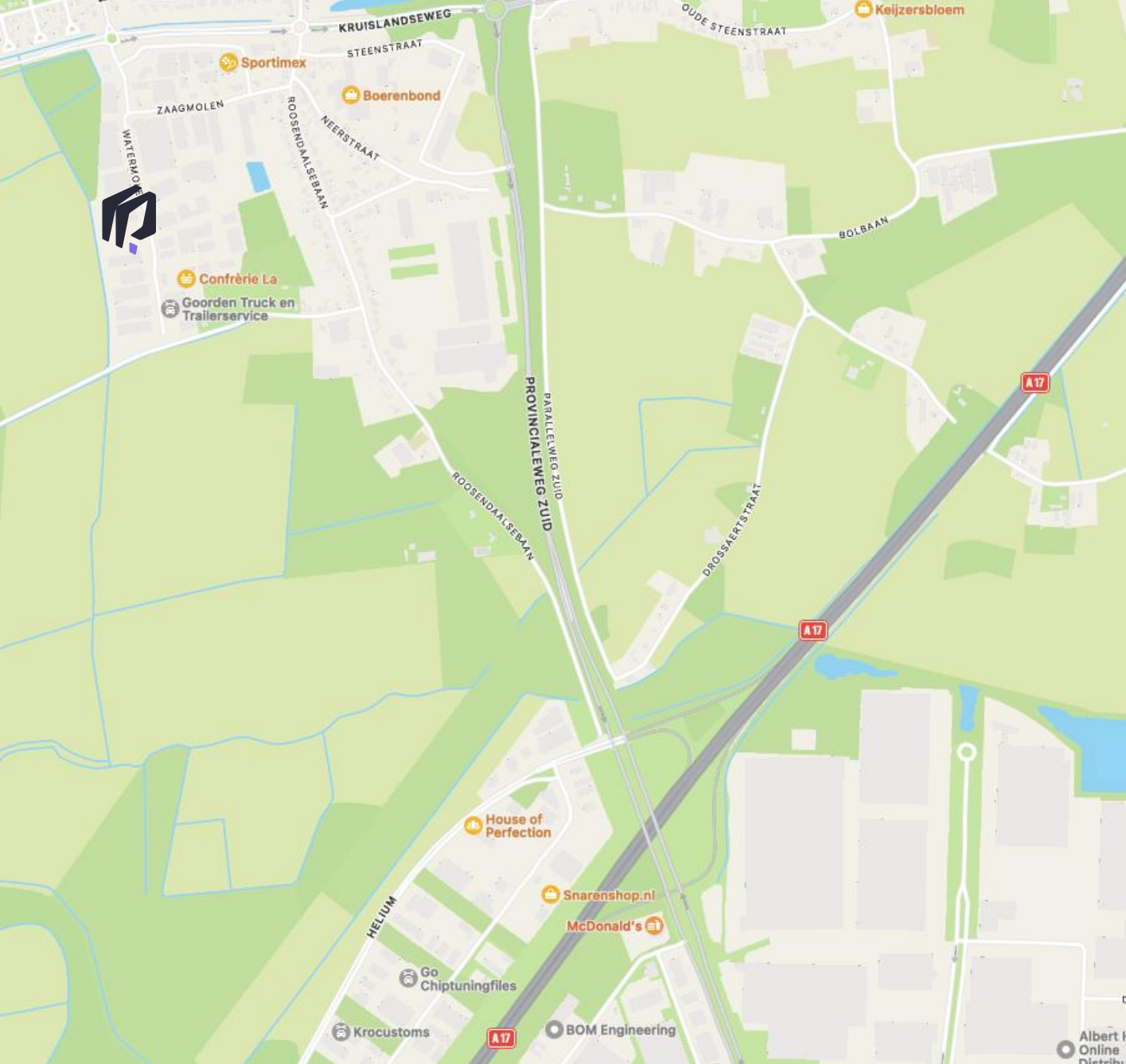
Het object omvat circa 1.198 m² bedrijfsruimte op de begane grond en circa 230 m² kantoorruimte, verdeeld over de begane grond en eerste verdieping. Daarnaast beschikt het over circa 3.000 m² afsluitbaar en zelfstandig verhuurbaar buitenterrein, alsmede parkeergelegenheid op eigen terrein.

De verkoop omvat een perceel met een oppervlakte van circa 5.000 m². Voorafgaand aan de eigendomsoverdracht zal een kadastrale splitsing plaatsvinden, waarna het object als zelfstandig perceel in eigendom wordt overgedragen.

Het omvangrijke buitenterrein biedt uitstekende mogelijkheden voor buitenopslag, logistieke activiteiten en aanvullende bedrijfsfuncties.

**“Uitstekend renderende
beleggingspropositie met
toekomstmogelijkheden”**





Locatie en bereikbaarheid

Het object is strategisch gelegen op bedrijventerrein Korenweide in Oud Gastel, gemeente Halderberge. Deze locatie bevindt zich in het economisch dynamische West-Brabant, op korte afstand van Roosendaal en centraal tussen de belangrijke logistieke en economische knooppunten van Zuidwest-Nederland.

De bereikbaarheid is uitstekend. Via de provinciale weg N268 bestaat een goede aansluiting op de rijksweg A17, die directe verbindingen biedt met de A58 en A16. Hierdoor zijn belangrijke economische centra, waaronder Breda, Rotterdam, Antwerpen en het haven- en industriegebied Moerdijk, goed bereikbaar.

De combinatie van de strategische ligging, goede ontsluiting, functionele bedrijfsruimte en het aanwezige buitenterrein biedt gebruikers een veelzijdige vestigingslocatie. Het object is daarmee bij uitstek geschikt voor ondernemingen met zowel een regionale als (inter)nationale oriëntatie.

Situatieplattegrond (indicatief perceel)





Uitbreidings- en ontwikkelpotentieel

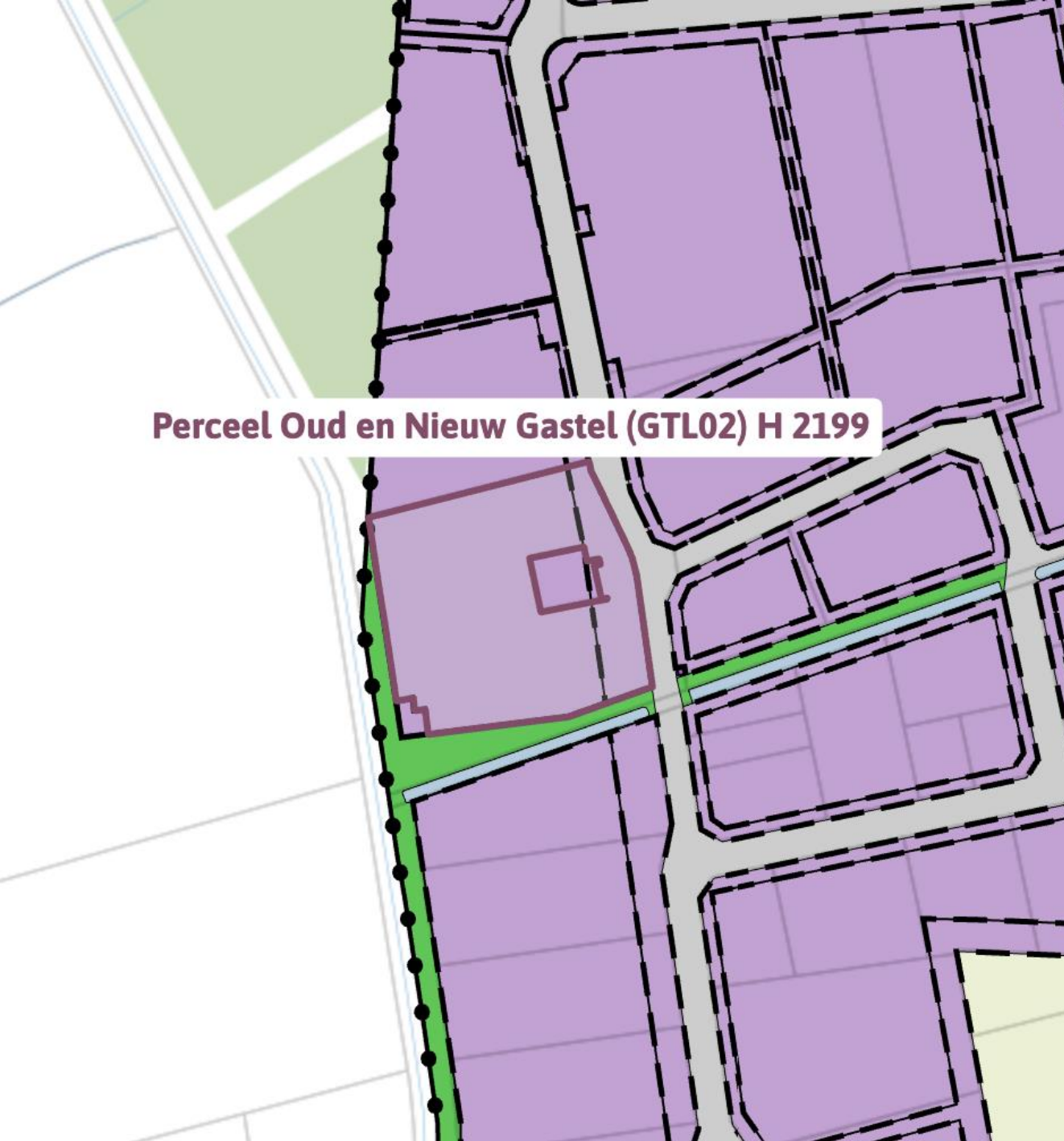
Het perceel van circa 5.000 m² geeft de propositie een aanvullende ontwikkelcomponent. Naast de bestaande verhuurde exploitatie kunnen de mogelijkheden voor toekomstige uitbreiding of herontwikkeling worden onderzocht.

De huidige regels van 'Kom Oud Gastel' voorzien binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' in een bebouwingspercentage van maximaal 85% van het bouwperceel. Tevens bedraagt de maximale bouw- en goothoogte binnen de huidige regels 8 meter.

De haalbaarheid en omvang hangen af van de dan geldende planregels, het bouwvlak, de definitieve perceelgrenzen, huurrechten en vergunningen. Aan de genoemde ontwikkelmogelijkheden kunnen geen rechten worden ontleend.

“Het perceel beschikt over
toekomstig
ontwikkelpotentieel”





Perceel Oud en Nieuw Gastel (GTL02) H 2199

Kadastrale gegevens

Watermolen 10 & 14, 4751 VK Oud Gastel.

Gemeente: Oud en Nieuw Gastel

Sectie: H

Nummers: 2198 en 2199 (ged.)

Eigendom: volledig eigendom

Voor de eigendomsoverdracht vindt een kadastrale splitsing plaats. De definitieve perceelgrenzen en oppervlakte worden daarbij vastgesteld.

Omgevingsplan

Het object ligt in de gemeente Halderberge. De planinformatie is gebaseerd op 'Kom Oud Gastel' van 20 april 2017, waarbinnen bedrijventerrein Watermolen de bestemming 'Bedrijventerrein' heeft.

De actuele regels, de verbeelding en eventuele vergunningen bepalen het toegestane gebruik en de bouwmogelijkheden. Deze moeten in samenhang met de voorgenomen perceelsplitsing worden beoordeeld. De actuele regels zijn te raadplegen via 'Regels op de kaart' in het Omgevingsloket.

Verkoopcondities

Vraagprijs

EUR 2.000.000,- kosten koper. Overdrachtsbelasting, notariskosten en overige overdrachtskosten komen voor rekening van Koper.

Kadastrale splitsing

Voor de eigendomsoverdracht vindt een kadastrale splitsing plaats, zodat het verkochte als zelfstandig perceel wordt geleverd.

Huursituatie

Het object wordt in verhuurde staat geleverd. Huurder is Intermotive B.V. De huurovereenkomst loopt tot en met 31 december 2034. De actuele huur bedraagt EUR 164.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW. Eerste indexering: 1 januari 2027. De huurovereenkomst en aanvullende huurgegevens zijn beschikbaar in de dataroom.

Zekerheidsstelling

Koper stelt binnen vijf werkdagen na ondertekening van de koopovereenkomst een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de overeengekomen koopsom. Uitgaande van de vraagprijs bedraagt deze zekerheid EUR 200.000,-. Een waarborgsom wordt gestort op de derdengeldenrekening van de notaris.

Leveringsconditie

De verkoop vindt plaats op basis van 'as is, where is'. Koper aanvaardt het object in de feitelijke, commerciële, juridische, milieukundige, technische en fiscale staat op de overdrachtsdatum, inclusief bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken, lasten, beperkingen en verplichtingen. Verkoper aanvaardt na de transactie geen aansprakelijkheid en verstrekt geen verklaringen of garanties, behoudens voor zover uitdrukkelijk vastgelegd in de koopovereenkomst.

Levering

In overleg, doch uiterlijk eind januari 2027.

“Huurder Intermotive is sinds 2004 gevestigd op deze locatie. Recentelijk is bijgetekend tot 1 januari 2035”



Verkoopprocedure

EQ Investments begeleidt deze verkoop exclusief namens Verkoper. Geselecteerde partijen ontvangen dit investment memorandum en kunnen een niet-bindende bieding uitbrengen.

Informatie en dataroom

Aanvullende informatie is beschikbaar in de digitale dataroom. Na ondertekening van een geheimhoudingsverklaring (NDA) kan toegang worden verleend. De NDA is op te vragen bij EQ Investments.

Bezichtigingen

Bezichtigingen vinden uitsluitend op afspraak plaats via EQ Investments.

Onderzoeks- en advieskosten

Kosten voor aankooponderzoek, advies, dienstverlening, onderhandelingen en bemiddeling komen voor rekening van de betreffende geïnteresseerde partij. Verkoper is geen vergoeding of schadeloosstelling verschuldigd, ook niet als geen transactie tot stand komt, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders overeengekomen.

Vertrouwelijkheid

Dit memorandum is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde partijen. Het mag niet aan andere partijen ter beschikking worden gesteld.

Deelnemers behandelen hun betrokkenheid bij het verkoopproces vertrouwelijk en onthouden zich van inmenging in gesprekken van Verkoper met derden. Dit geldt tijdens de onderhandelingen en ook als deze niet tot overeenstemming leiden.

Exclusiviteit

Eventuele exclusiviteit wordt uitsluitend verleend na ondertekening van de koopovereenkomst. Tot dat moment is Verkoper niet verplicht een tegenvoorstel te doen of het verkoopproces met een partij voort te zetten.

Dit memorandum en deelname aan het proces scheppen geen contractuele of precontractuele verplichtingen. Verkoper behoudt zich het recht voor de transactie of onderhandelingen zonder opgaaf van reden te beëindigen.

Voorbehoud Verkoper

Het verkoopproces en de transactie zijn onder voorbehoud van interne goedkeuring van Verkoper.

As is, where is

De verkoop vindt plaats op basis van 'as is, where is', zoals omschreven bij de verkoopcondities. Koper aanvaardt de staat van het object op de overdrachtsdatum, inclusief bekende en onbekende gebreken, lasten, beperkingen en verplichtingen.

Verkoper aanvaardt na de transactie geen aansprakelijkheid en verstrekt geen verklaringen of garanties, behoudens voor zover uitdrukkelijk vastgelegd in de koopovereenkomst.

Bieden

Geïnteresseerde partijen kunnen op basis van dit memorandum en de dataroom een bieding indienen. Vermeld de beoogde planning, eventuele voorbehouden en vereiste goedkeuringen.

1. De kopende entiteit brengt de bieding zelf uit.
2. De bieding luidt in euro's. Aankoopkosten en belastingen komen voor rekening van Koper.
3. Formulebiedingen en nabetalings- of winstdelingsconstructies worden niet in behandeling genomen.
4. Bij een financieringsvoorbehoud vermeldt de bieder de benodigde termijn en de minimaal gewenste beleningsgraad (LTV).





EQ Investments

Dé matchmakers in beleggingsvastgoed

EQ adviseert over bedrijfsmatig vastgoed en beleggingsvastgoed vanuit de labels EQ Real Estate en EQ Investments.

Onze adviseurs combineren ondernemerschap met persoonlijke betrokkenheid. We begeleiden opdrachtgevers bij vastgoedtransacties, voeren onderhandelingen en brengen partijen bij elkaar.

Tot onze opdrachtgevers behoren investeerders, banken, vastgoedeigenaren, projectontwikkelaars en gebruikers. Heldere communicatie en een open, transparante werkwijze vormen de basis van onze dienstverlening.





EQ Investments

Lage Mosten 25
4822 NK Breda

Amstelwijckweg 15
3316 BB Dordrecht

076 205 51 41 (Breda)
078 780 23 80 (Dordrecht)
info@eq.nl

KVK: 76083780
BTW: NL860501838B01

Uw contactpersonen



Partner

Niek Dijkmans

niek@eq.nl

+31 (0)6 47 61 90 88



Vastgoedadviseur

Raoul de Vos

raoul@eq.nl

+31 (0)6 16 10 84 75

EQ - Hart voor uw belangen



EQ Real Estate

Dé professionals in commercieel vastgoed

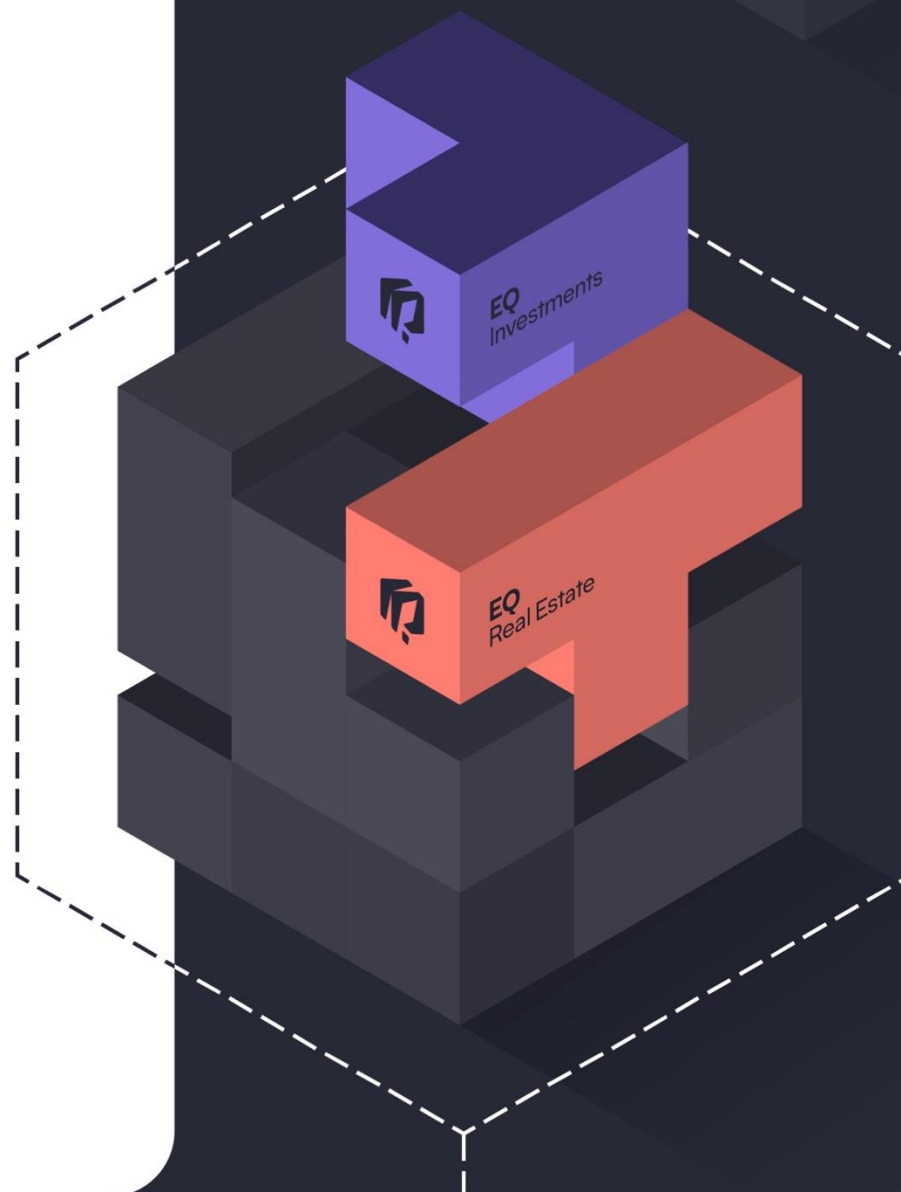
Met de juiste combinatie van een omvangrijk netwerk, professionaliteit, vernieuwing en empathie verbinden wij dagelijks vraag en aanbod in de wereld van bedrijfshuisvesting in de regio's West-Brabant en de Drechtsteden.



EQ Investments

Dé matchmakers in beleggingsvastgoed

Op persoonlijke, transparante en integere wijze bemiddelen wij bij de aan- en verkoop van vastgoedbeleggingen in Zuid-Nederland. Kwaliteit, professionaliteit en ons netwerk staan daarbij centraal.



DISCLAIMER

Dit investment memorandum bevat vrijblijvende, algemene informatie over de aangeboden propositie en vormt geen aanbod.

EQ Investments staat niet in voor de juistheid of volledigheid van dit document.

