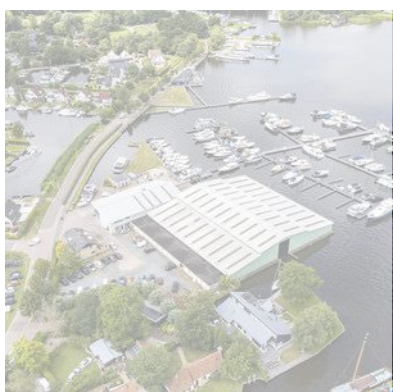


TE KOOP

Marina De Horne

Vraagprijs € 3.200.000,- k.k., excl. BTW

SYL 10-12 8493 LL TERHERNE



05

Algemeen

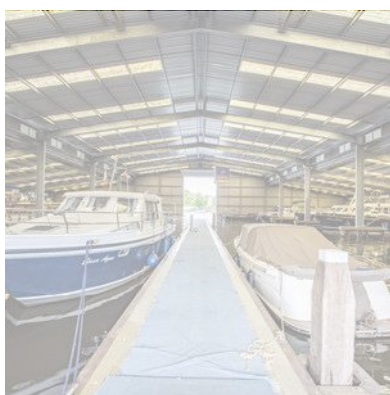
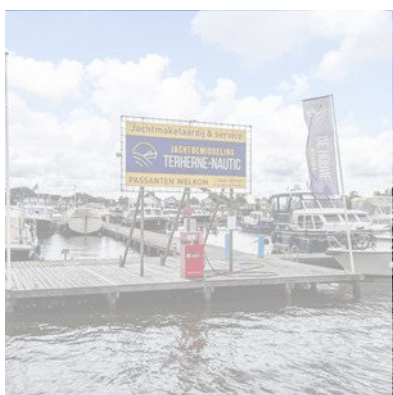
07

Bedrijfsruimte



19

Jachthaven



23

Overdekte
ligplaatsen



25

Exploitatie



Uw makelaar



Heeft u vragen, neem gerust contact met mij op!

0515 43 06 23

info@mullermakelaardij.nl

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 tussen verkoper en koper te vinden 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.

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.

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



Algemeen

Op een toplocatie in het watersportdorp Terherne, direct aan het Prinses Margrietkanaal en nabij het Sneekmeer, wordt Marina De Horne te koop aangeboden. De jachthaven wordt thans verhuurd aan een exploitant. Deze exploitant is tevens eigenaar van de jachttransportmiddelen en de overige roerende zaken. Deze uitstekend gelegen fullservice jachthaven vormt een unieke investerings- en ondernemerskans in één van de meest geliefde watersportgebieden van Nederland.

De jachthaven bestaat uit:

- Jachthaven met circa 140 ligplaatsen;
- Overdekte jachthaven met circa 40 ligplaatsen;
- Bedrijfsgebouw met diverse kantoren, werkplaatsen en een in pandige bedrijfswoning;
- Sanitairgebouw;
- 10 garageboxen;
- Portaalkraan (25 ton), eigendom van exploitant;
- Tankstation;
- Twee gedateerde bedrijfswoningen (geschikt voor herontwikkeling).

Marina De Horne beschikt over een veelzijdige bedrijfsvoering en biedt een compleet pakket aan watersportgerelateerde diensten. Naast de verhuur van vaste ligplaatsen en passantenplaatsen omvat de exploitatie onder meer winterstalling, onderhoud en service aan jachten, een eigen jachtmakelaardij (Jachtbemiddeling Terherne-Nautic), diesel verkoop en verhuur van kantoorruimtes aan watersportgerelateerde bedrijven.

De combinatie van de uitstekende ligging, de uitgebreide voorzieningen en de gevestigde bedrijfsactiviteiten maakt Marina De Horne tot een aantrekkelijk object voor zowel watersportondernemers als partijen die willen investeren in een kwalitatief hoogwaardige jachthaven op een absolute A-locatie binnen het Friese merengebied.

Vraagprijs onroerend goed

€ 3.200.000,- k.k.

Voorzieningen

Ligplaatsen	140
Overdekte ligplaatsen	40
Jachtservice	
Winterstalling	
Tankstation	



Bedrijfsruimte

Oppervlakte VVO	circa 850 m²
Bouwjaar	2005
Bouwwijze	staalskelet
Vloer	beton
Gevels	sandwichpanelen
Dak	zadeldak gedekt met sandwichpanelen
Buitenschilderwerk	uitgevoerd in 2026
Overheaddeur	circa 7,5 x 6 meter
Bijzonderheden	vloerverwarming, krachtstroom

Multifunctioneel bedrijfsgebouw met verdieping en in pandige bedrijfswoning.

Het bedrijfsgebouw heeft de volgende indeling:

Begane grond: entree/receptie, kantoorruimten, opgang bedrijfswoning, kantine, werkplaats, sanitair, schilderwerkplaats en timmerwerkplaats;

Verdieping: 2 kantoren, balkon, zolderruimte, bedrijfswoning bestaande uit een woonkamer met open keuken, balkon, 2 slaapkamers, badkamer en toilet.

- Het gehele pand is voorzien van vloerverwarming.
- Veel licht toetreding door veel ramen.
- Het kantoor op de verdieping beschikt over een royaal balkon.
- De productieruimte is verdeeld in een schilderwerkplaats en een timmerwerkplaats. Deze ruimten worden door middel van een schuifdeur van elkaar gescheiden.
- De vloeren van de productieruimte en de werkplaats zijn voorzien van een gecoate laag.
- De in pandige bedrijfswoning op de verdieping beschikt over een eigen ingang.
- In pandige sanitaire voorzieningen, waaronder een doucheruimte.

Conform het huidige bestemmingsplan is de in pandige bedrijfswoning niet toegestaan, maar zijn de twee woningen op het terrein aangemerkt als bedrijfswoningen.



Schiphuis met bedrijfsgebouw

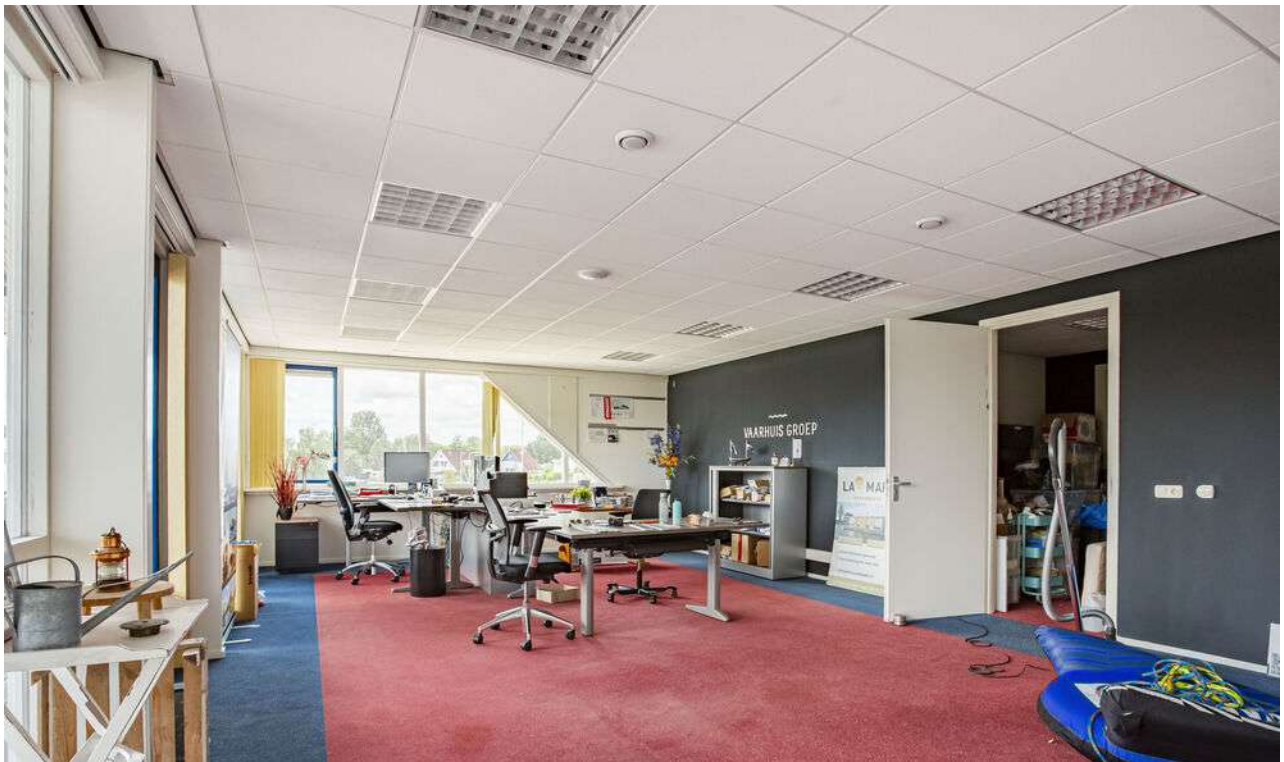




Receptie en kantoor







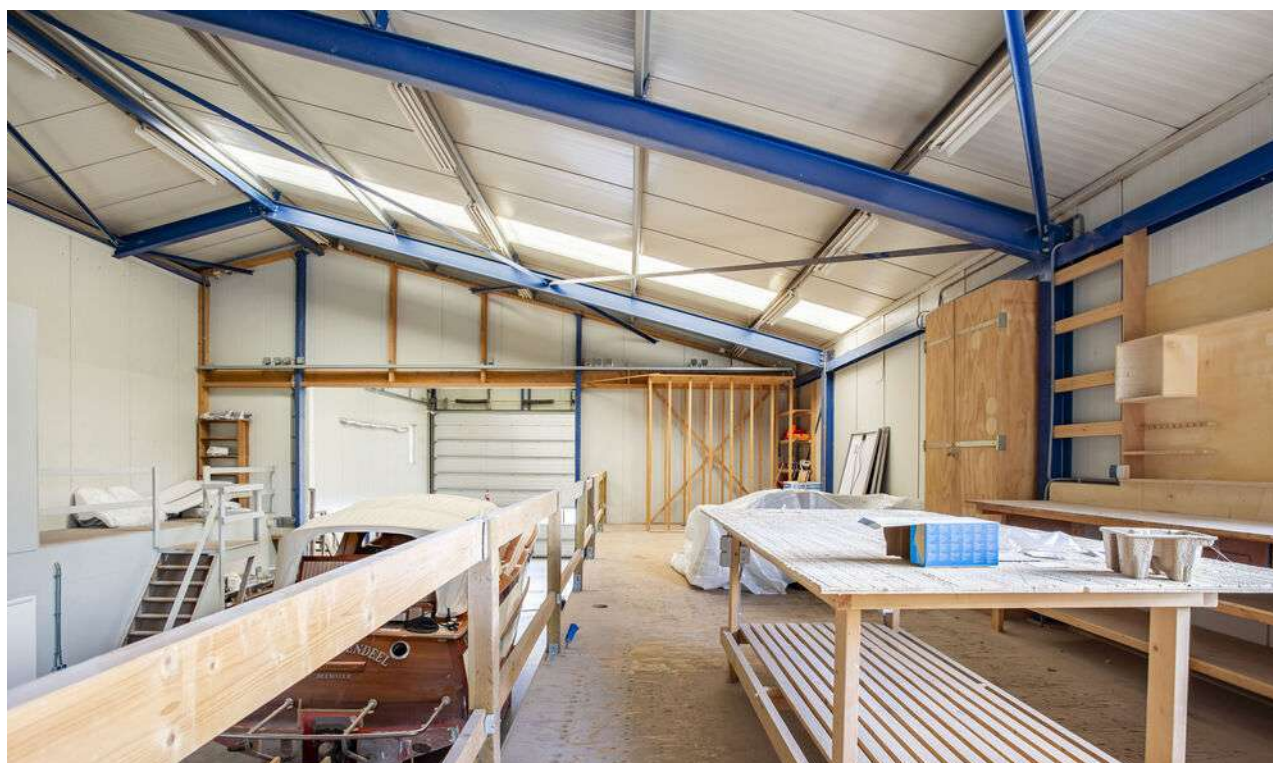
Kantoor verdieping en balkon





Werkplaats en stalling





Werkplaats verdieping en zolder



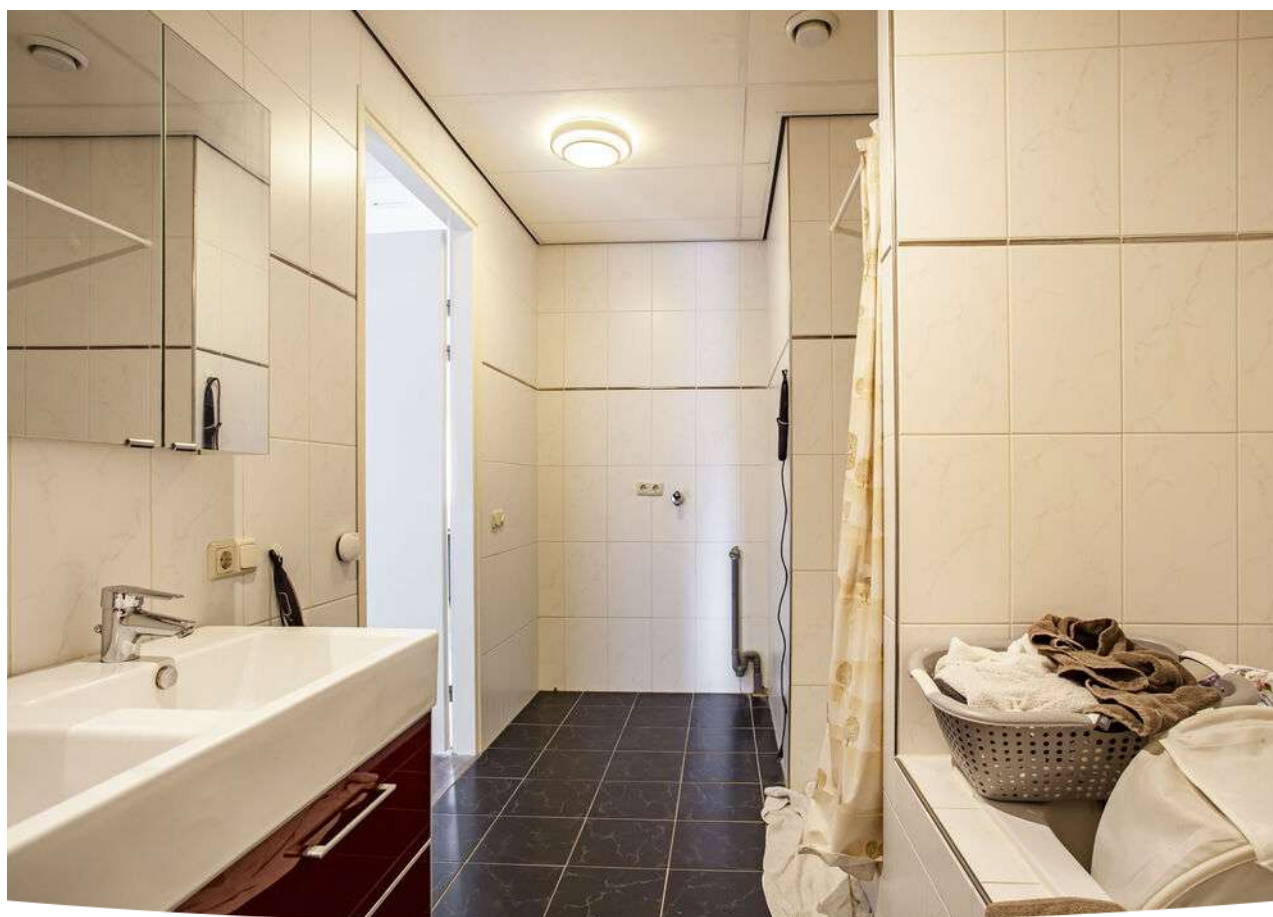


Inpandige bedrijfswoning





Slaapkamer en badkamer





Sanitairgebouw



Sanitairgebouw



Indeling: sanitair met wasruimte

Bouwjaar: 1962

Bouwwijze: traditioneel

Gevels: metselwerk

Dak: plat dak met bitumen



Jachthaven



Jachthaven

Aantal ligplaatsen (buiten)

140

Bouwjaar

2002, grotendeels vernieuwd in 2025

Afmetingen ligplaatsen

diverse afmetingen

Waterdiepte

circa 1.50 - 1.80 meter

Voorzieningen

elektra, water, verlichting (Seijsener)

Walbeschoeiing

Azobé, staal, geïmpregneerd grenen

Steigerdekken

kunststof en hardhout

Steigerpalen

beton en hardhout

Tankstation

diesel

Bijzonderheden

in 2025 zijn baggerwerkzaamheden uitgevoerd

De jachthaven is recent grotendeels vernieuwd. Het nieuwe deel is voorzien van nieuwe steigers voorzien van betonpalen, kunststof dekken en vingerpieren. De jachthaven heeft een volledige bezetting en is met name ingericht voor vaste ligplaatshouders. Een deel is ingericht voor verkoopschepen van Terherne Nautic, de jachtmakelaardij van de exploitant. Daarnaast ontvangt de jachthaven in het vaarseizoen vele passanten. Tenslotte heeft de jachthaven, als een van de weinige in de omgeving, de beschikking over een dieseltankstation.





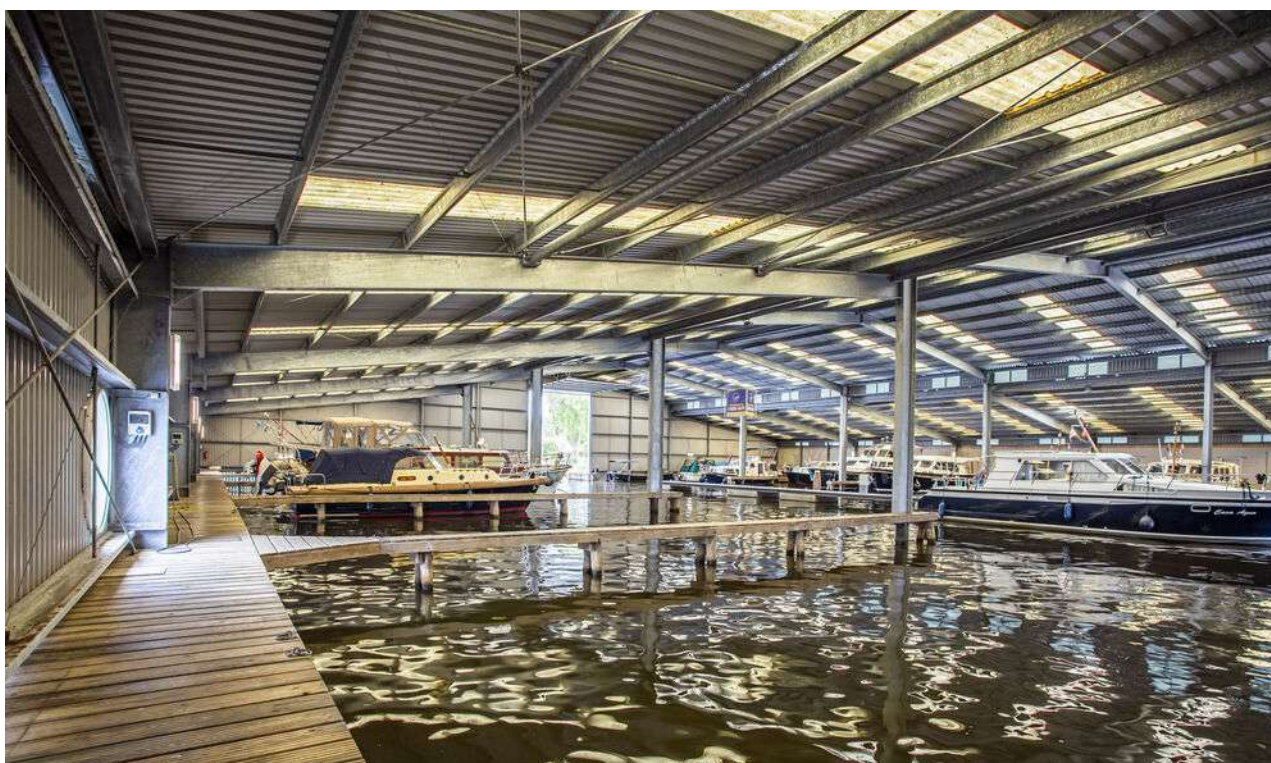
Brede steigers met een tankstation



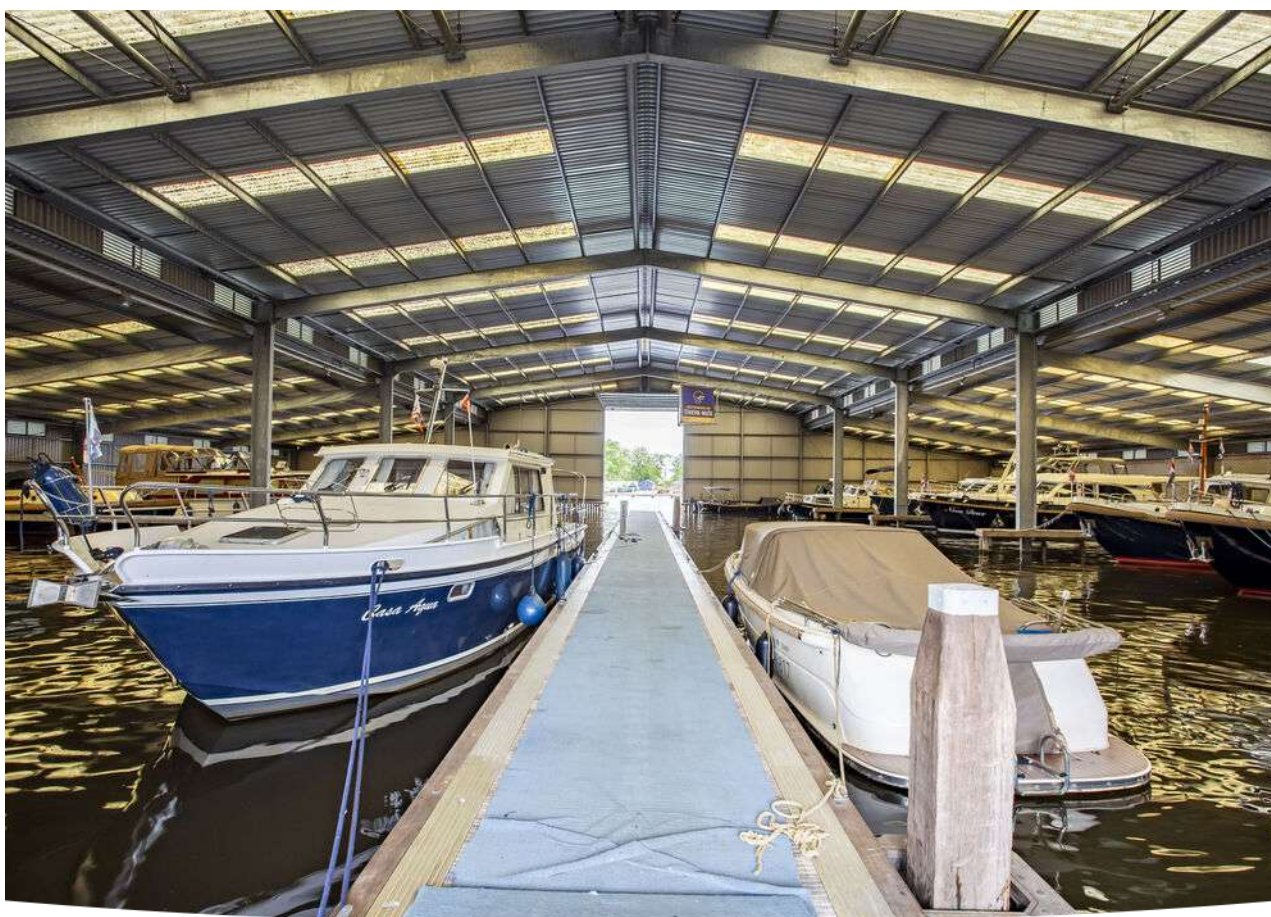


Portaalkraan (cap. 25 ton) met kraangat





Overdekte ligplaatsen in schiphuis



Overdekte ligplaatsen met garageboxen

Aantal overdekte ligplaatsen

40

Bouwjaar

2005 (conform de BAG)

Voorzieningen

stroom en water

Parkeerfaciliteiten binnen

10 garageboxen

Parkeerfaciliteiten buiten

voldoende op eigen terrein

De jachthaven beschikt over een royaal schiphuiscomplex met 40 ruime ligplaatsen en 10 aangrenzende garageboxen. De constructie bestaat uit een staalskelet op betonpalen met gevels en dak gedekt met damwandprofielplaten. Het dak is voorzien van lichtstraten.





Exploitatie

Marina De Horne wordt momenteel geheel verhuurd aan Jachtmakelaardij Iselmar Nautic B.V. Deze huurder heeft een huurovereenkomst voor een periode van 5 jaar lopende tot 30 april 2030. Huurder heeft inmiddels aangegeven wegens persoonlijke omstandigheden open te staan voor aanpassing of voortijdige beëindiging van de huurovereenkomst. Dit biedt de koper van de jachthaven de mogelijkheid de exploitatie deels of geheel zelf in handen te nemen. Dit sluit aan bij het feit dat het merendeel van de jachthavens in Nederland in eigen beheer wordt geëxploiteerd. De huidige huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder is opgenomen in het bidbook en na ondertekening van een geheimhoudingsverklaring beschikbaar.

De onderneming houdt zich onder andere bezig met onderstaande activiteiten:

- Ligplaatsverhuur, zowel binnen als buiten
- Winterstalling
- Jachtservice
- Jachtmakelaardij
- Passanten ligplaatsen
- Tanken
- Verhuur garageboxen
- Verhuur kantoorruimtes
- Verhuur bedrijfswoning





Bedrijfswoningen

Twee externe bedrijfswoningen, bouwjaar 1966 (conform BAG)

Op het buitenterrein naast de entree van de jachthaven bevindt zich een rijtje van twee bedrijfswoningen (Syl 10 en 11). Eén van deze woningen wordt thans verhuurd aan een oud-werknemer van de jachthaven voor een bedrag van € 6.000,- per jaar. De andere woning is leeg en vrij van huur en sterk vervallen. Beide woningen zijn zeer gedateerd en geschikt voor herontwikkeling. Verkoper heeft recent gesproken met gemeente De Fryske Marren inzake deze woningen. Conform opgave verkoper staat de gemeente positief inzake de sloop van deze woningen en de bouw van een nieuwe bedrijfs- of recreatiewoning.



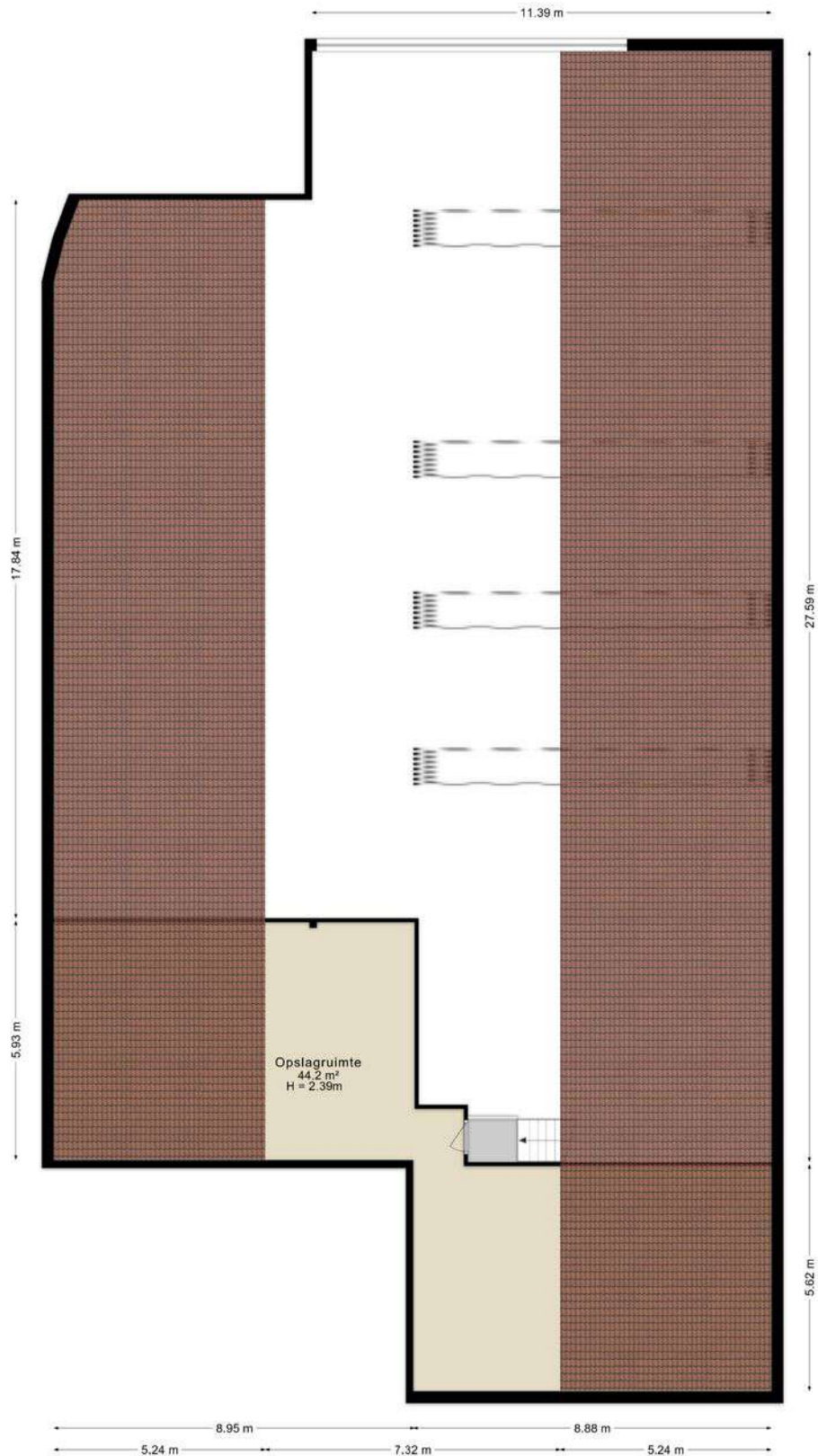
Plattegrond bedrijfsgebouw b.g.g.



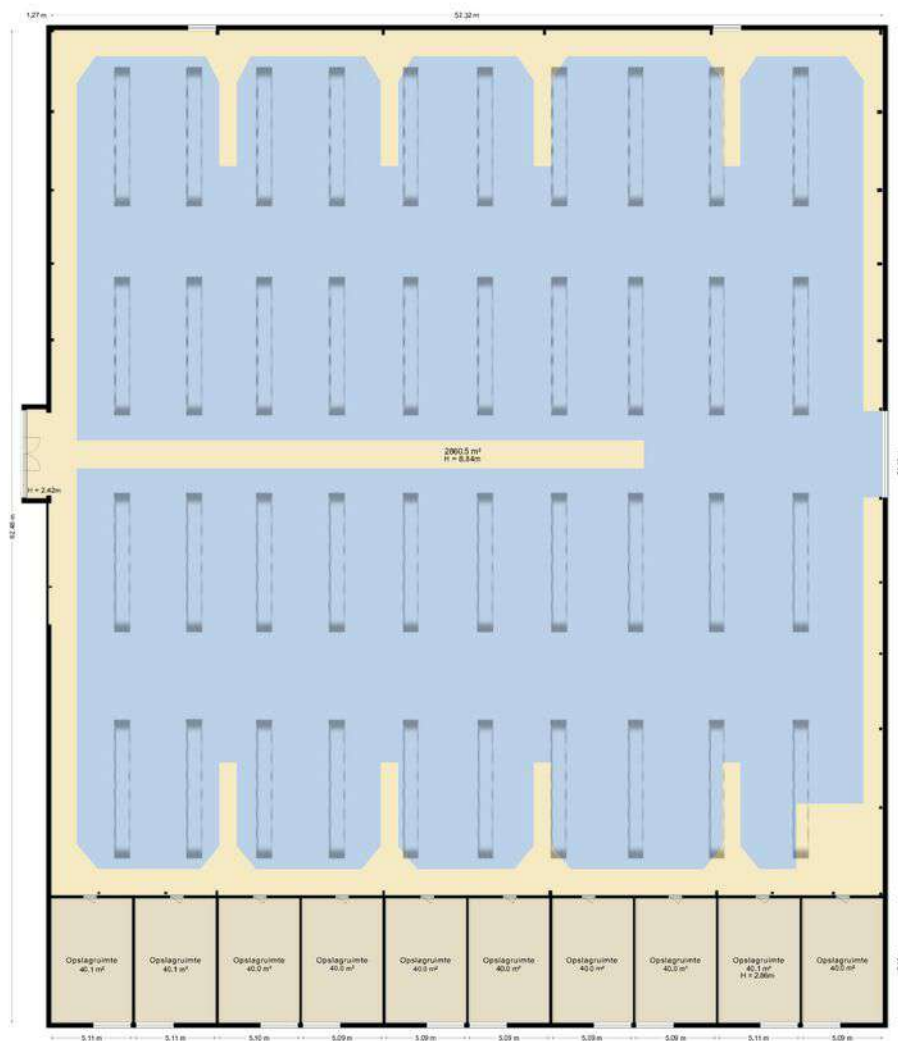
Plattegrond bedrijfsgebouw 1e verdieping



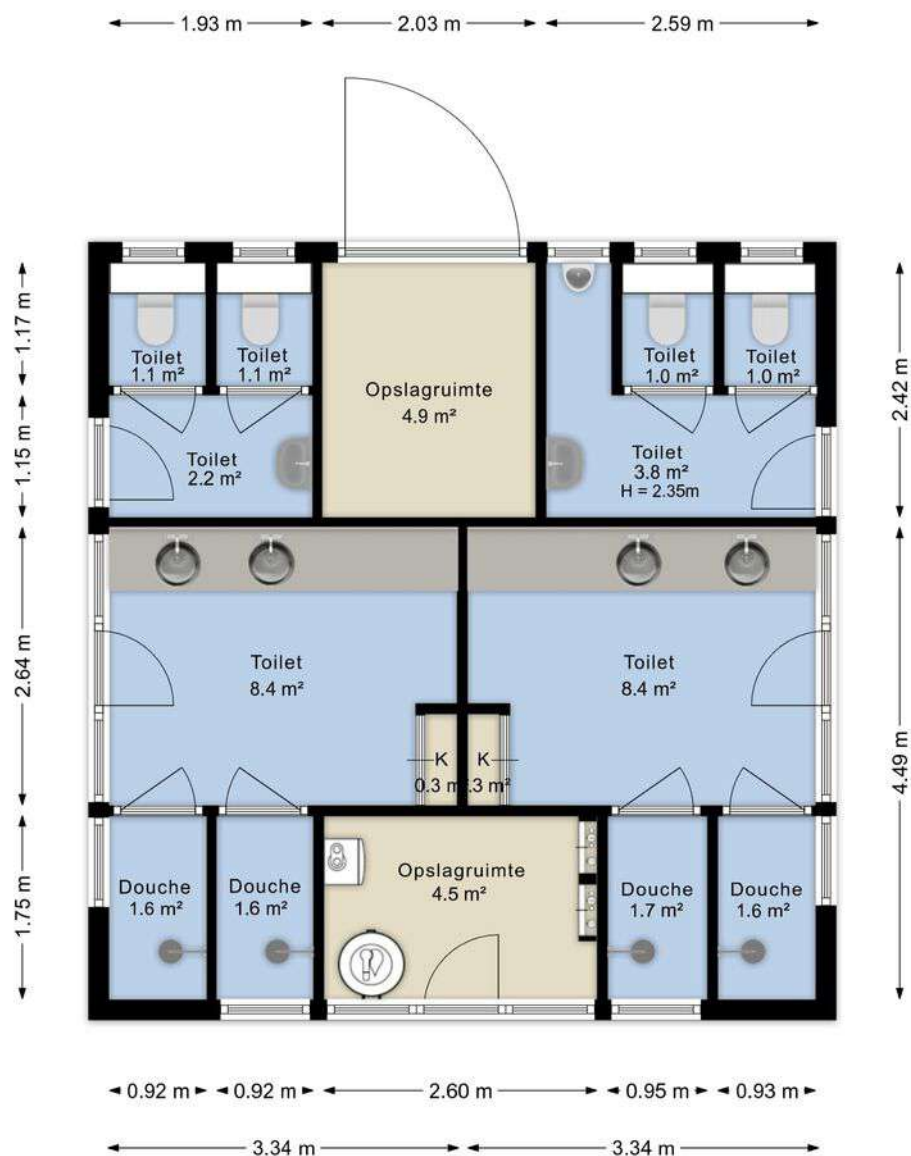
Plattegrond bedrijfsgebouw 2e verdieping



Plattegrond overdekte ligplaatsen



Plattegrond sanitairgebouw





Luchtfoto kadastrale percelen



Kadastrale percelen

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Eigendom
Terhorne	A	1986	210 m ²	Eigendom
Terhorne	A	2718*	3.224 m ²	Eigendom
Terhorne	A	2720	145 m ²	Eigendom
Terhorne	A	2774	302 m ²	Eigendom
Terhorne	A	2775	3.751 m ²	Eigendom
Terhorne	A	2822	2.375 m ²	Eigendom
Terhorne	A	2823	7.535 m ²	Eigendom
Terhorne	A	2826	5.016 m ²	Eigendom
		totaal	22.558 m ²	

* Het recht van eigendom van perceel Terhorne A 2718 is gesplitst in 20 appartementsrechten, die alle in eigendom zijn bij verkoper.

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

Deze zijn opgenomen in de akten

- Hyp4 deel 84341 nummer 1
- Hyp4 deel 10644 nummer 49

Beide akten zijn opgenomen in het bidbook

Ondernemen in **Het Friese Merengebied**



Wie aan Friesland denkt, denkt automatisch ook aan water en weidse landschappen. De grootste Friese meren zijn de Groote Brekken, het Sneekmeer, het Tjeukemeer, het Heegermeer, de Fluessen en het Slotermeer. De meeste Friese meren liggen in de zogenaamde Zuidwesthoek, maar ook de meren bij Grou, Eernewoude en Bergum worden meestal tot het gebied gerekend. Voor liefhebbers van de watersport is Friesland het paradijs bij uitstek. De talrijke binnenmeren zijn via kanalen met elkaar verbonden, waardoor goede mogelijkheden ontstaan voor afwisselende tochten door de ongerepte natuur. Er zijn uitstekende ligplaatsen aan meren en waterwegen. De schilderachtige dorpjes nodigen uit tot een verblijf. Er zijn bovendien ontelbare mogelijkheden om te winkelen en men beschikt er over uitstekende restaurants. Ook het IJsselmeer is populair. Op deze manier biedt Friesland beginners en gevorderden, motorjachtschippers en zeilers ongekennde mogelijkheden.



"Kameleondorp Terherne:

Het mekka van de

Friese watersport!"

Ligging en bereikbaarheid

Terherne is een 'eiland' in de Friese Meren. Het dorp is helemaal omringd door water. Aan de ene kant door het Sneekermeer en aan de andere kant door de Terhernsterpoelen. Dat maakt Terherne de ideale plaats voor een watersportvakantie.

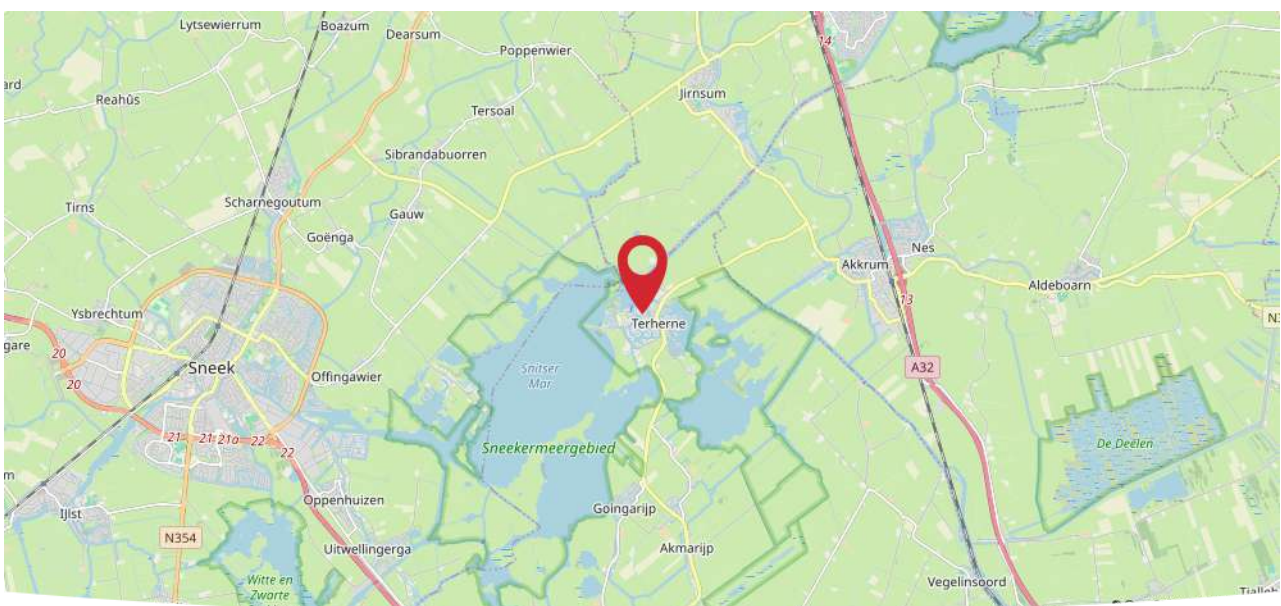
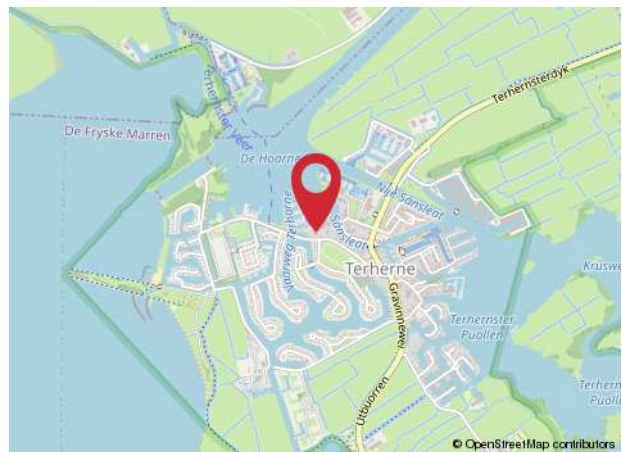
Alleen Terherne heeft al 4 recreatieparken waaronder 2 Landal- en 1 Summio-parken. Het dorp heeft een eigen supermarkt, winkeltjes en veel, goede en gezellige horeca. Terherne staat ook wel bekend als het Kameleondorp van de avonturen van de tweelingbroers Hielke en Sietse.

Voorzieningen in de omgeving

diverse vakantieparken
dagattractie Kameleondorp
veel, goede en gezellige horeca

Afstand tot

Snelweg afrit op 6 km.
NS station op 6 km.
Bushalte op 500 m.



Omgevingsplan



Het ter plaatse geldende omgevings-/bestemmingsplan Terherne - kom, door de gemeente De Fryske Marren vastgesteld op 21 december 2010, kent aan het object de volgende bestemmingen toe:

- Enkelbestemming Recreatie - Jachthaven;
- Enkelbestemming Bedrijf met functieaanduidingen (deels):
"specifieke vorm van bedrijf - botenverkoophaven" / "bedrijfswoning" / "bedrijf tot en met categorie 2" / "bedrijf tot en met categorie 3";
- Gebiedsaanduiding (deels): Geluidzone - industrie

De bijbehorende artikelen zijn opgenomen in het bidbook.

Milieu en vergunningen

Bodem

Er is geen bodemrapport aanwezig.

Asbest

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

Ondergrondse tank

Er is een ondergronds gesitueerde dieseltank met een inhoud van 10.000 liter.

Afspuitplaats

Er is een afspuitplaats aanwezig met bezinkpunt en olie/vet-afscheider.

Scope 8 en 10

De elektrische installaties van het object voldoen aan Scope 8 en 10.



Of het door koper beoogde gebruik binnen het omgevingsplan 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.



Over ons

M U L L E R
M A K E L A A R D I J



Sinds 1997 zijn wij dé makelaar in heel Nederland voor de aan- en verkoop en verhuur van jachthavens, jachtcharterbedrijven, 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.

Onze vakbekwame en enthousiaste medewerkers begeleiden het volledige traject: van taxatie tot de daadwerkelijke aan- of verkoop. Met een passie voor, en specialisatie in, de watersportbranche helpen we de zakelijke (én particuliere) markt aan de perfecte match! Wij weten wat er speelt in de markt en zijn continu bezig met het uitbreiden van ons bestand. Wij beschikken over een ruim bestand van relaties die serieus op zoek zijn naar watersportbedrijven of watersportgebonden onroerend goed voor een marktconforme prijs.

Benieuwd naar wat we voor u kunnen betekenen? Neem vrijblijvend contact op om de aan- of verkoopmogelijkheden voor uw bedrijf of onroerend goed te bespreken.



A couple, seen from behind, are looking at a tablet held by the woman. The tablet screen displays a vibrant image of a marina with several boats docked along a wooden pier. In the background, there are white buildings and a clear blue sky with scattered clouds. The scene is bright and sunny, suggesting a pleasant day at the water.

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