

TE KOOP



Jachthaven Bouwmeester met vrijstaande bedrijfswoning

Vraagprijs € 1.800.000,- k.k.

DIEMERZEEDIJK 3 en 3B 1095KK AMSTERDAM

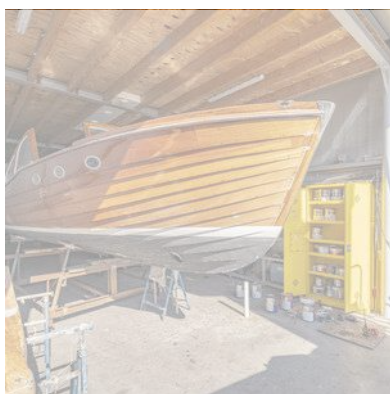


05

Algemeen

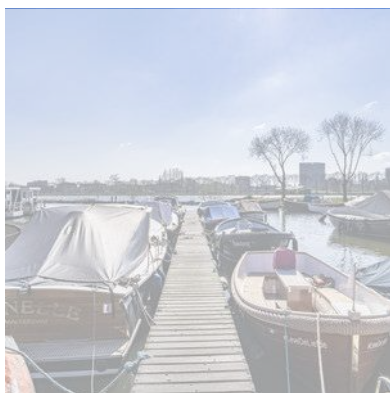
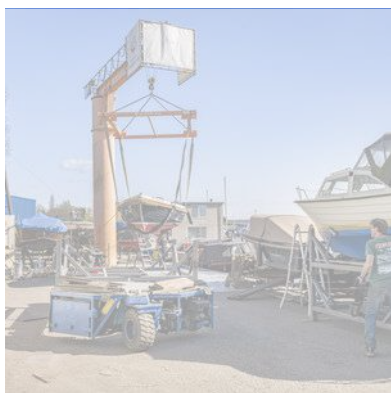
07

Bedrijfsgebouw



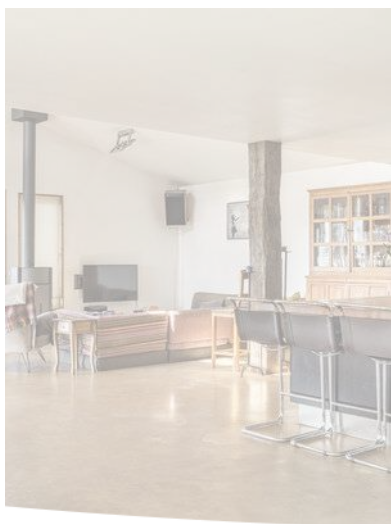
15

Horeca- en vergaderruimte



17

Jachthaven met buitenterrein



25

Bedrijfswoning



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 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.

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

Gelegen op een toplocatie in Amsterdam, aan het Amsterdam-Rijnkanaal, vlakbij IJburg, vindt u Jachthaven Bouwmeester. Een kleinschalig en veelzijdig watersportbedrijf dat de ideale combinatie biedt van prachtig wonen en werken aan het water. Met een ruime, vrijstaande woning en diverse ondernemersmogelijkheden is dit een unieke kans om zakelijke ambities te combineren met wonen op een gewilde locatie.

Over Jachthaven Bouwmeester

Jachthaven Bouwmeester (jachthavenbouwmeester.nl) is een gemoedelijke full service jachtwerf waar de watersporter terecht kan voor een ligplaats, onderhoud, reparatie, restauratie en winterstalling van boten. Ook worden hier incidenteel nieuwe boten (hout en composiet) gebouwd. Het onroerend goed is grotendeels in eigen gebruik en deels verhuurd aan Bouwmeester Advanced Composites B.V. Tenslotte is er ook een horeca- annex vergaderruimte die incidenteel gebruikt wordt als kookstudio voor kookworkshops en vergaderingen.

Jachthaven Bouwmeester is gelegen op 4.875 m² erfpachtgrond in eigendom van de gemeente Amsterdam. Daarnaast wordt een klein perceel aangrenzend water gehuurd van de Staat.

Vraagprijs onroerende zaak incl.
roerende zaken: **€ 1.800.000,- k.k.**

Onderdelen:

Bedrijfsgebouw m ² circa	1.274
Aantal ligplaatsen	30
Perceel erfpacht in m ²	4.875
Kolomkraan cap.	6,3 ton
Vrijstaande bedrijfswoning	400 m²

Bedrijfsgebouw onderverdeeld in

Begane grond

- kantoor- / winkelruimte (150 m²)
- horeca- / vergaderruimte (72 m²)
- magazijn (111 m²)
- werkplaats (237 m²)
- winterstalling (520 m²)
- schilderhal (77 m²)

Verdieping

- kantoor / werkruimte (77 m²)
- opslagruimte (30 m²)



Bedrijfsgebouw voor- en achterzijde



Bedrijfsgebouw

Oppervlakte b.g.g.	1167 m²
Oppervlakte verdieping	107 m²
Bouwjaar	2004
Energielabel	A+ (kantoren, winkel- en horecaruimte)
Bouwaard	staalconstructie
Zonnepanelen	328 stuks
Verwarming	middels vloerverwarming m.u.v. de stallingsloods en de verdieping (radiatoren)
Overheaddeuren	4 stuks

Dit vrijstaande multifunctionele bedrijfsgebouw is verdeeld over twee bouwlagen.

Indeling:

Begane grond: ontvangstruimte met kantoor en winkelruimte. Vervolgens een doorloop naar het magazijn, de werkplaats en de winterstallingruimte met schildershal. Middels aparte ingang aan de voorzijde links is de horeca- en vergaderruimte met bedrijfskeuken, toilet en vide te bereiken. Verdieping: middels een vaste trap te bereiken kantoorruimte met pantry en toilet.

Het bedrijfsgebouw is voorzien van vier overheaddeuren (deels elektrisch).

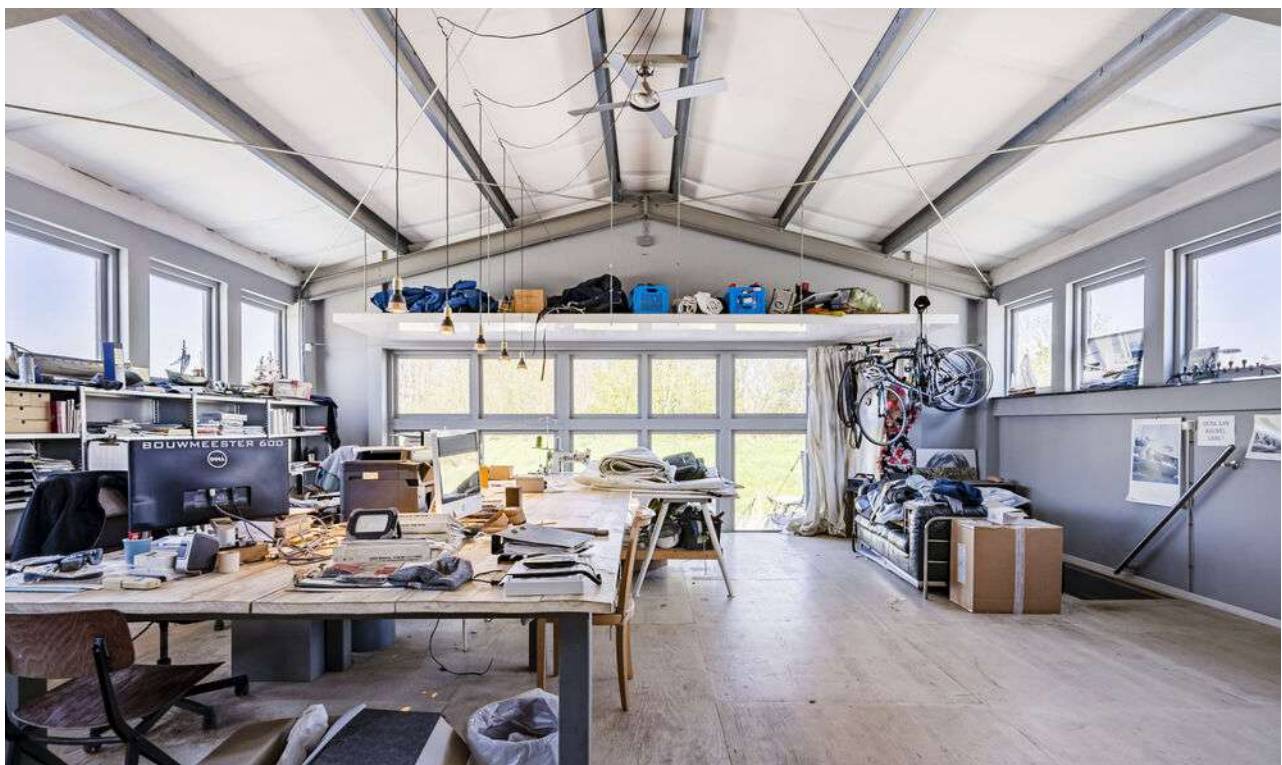
Het zadeldak is voorzien van 164 zonnepanelen.





Kantoor- en winkelruimte b.g.g.





Kantoor verdieping





Magazijn





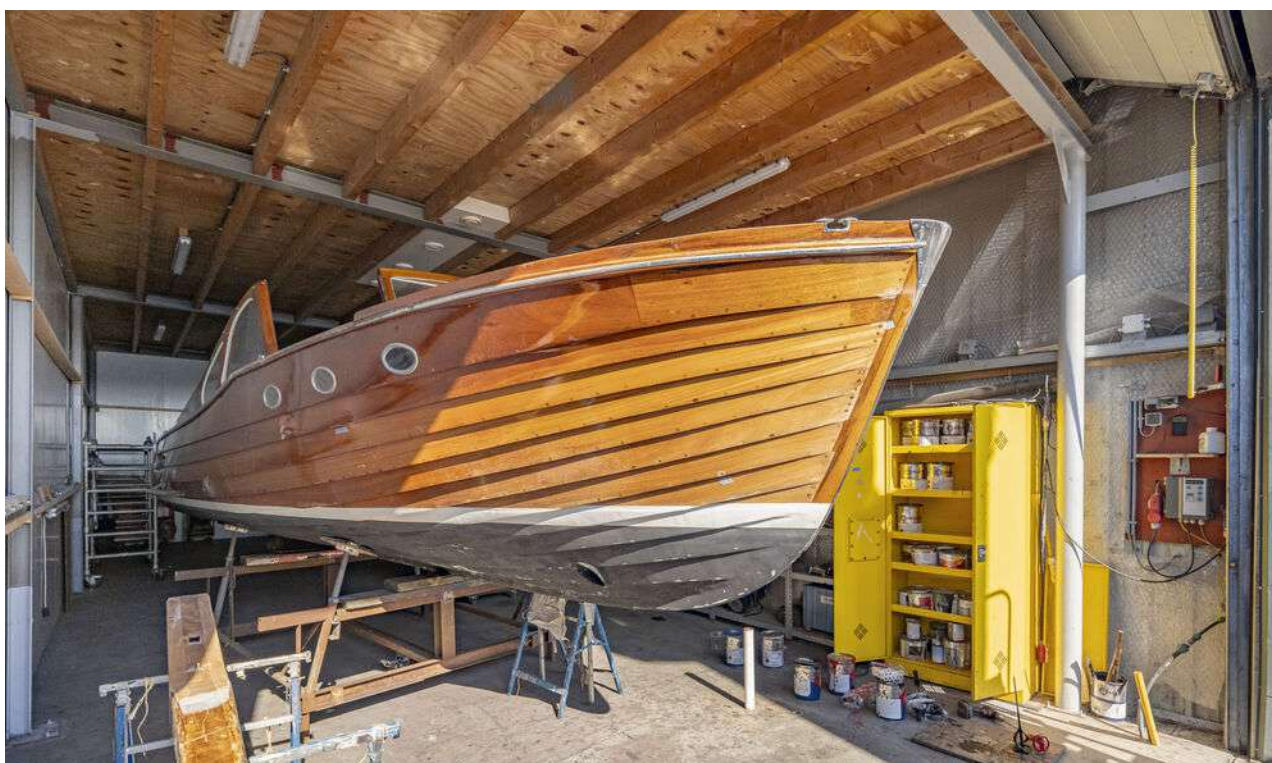
Werkplaats





Werkplaats





Schilderhal en winterstalling





Horeca- en vergaderruimte



Horeca- en vergaderruimte



Oppervlakte b.g.g.: 72 m²

Oppervlakte verdieping: 30 m²

Verwarming: vloerverwarming

Via een aparte ingang aan de linker voorzijde van het bedrijfsgebouw bevindt zich de horeca-annex vergaderruimte. Deze ruimte wordt thans incidenteel gebruikt voor kookworkshops en vergaderingen. De bedrijfsruimte is ingericht met een bedrijfsmatige keuken.



Jachthaven



Jachthaven met buitenterrein

Aantal ligplaatsen

Walbeschoeiing

Steigers

Steigerpalen

Elektriciteit

Buitenterrein

Kolomkraan

circa 30 stuks

houten damwand, gedeeltelijk met stalen platen

dekken van hardhout

staal

drie elektriciteitspunten

verhard met asfalt en beton; ± 1.400 m²

capaciteit 6,3 ton

Het water van de jachthaven wordt gehuurd van de Staat. De huidige huur bedraagt € 873,66 per jaar (1-5-2023 - 30-4-2024). De huurfactuur is opgenomen in het bidbook.





Buitenterrein met kolomkraan



Exploitatie, personeel en overdracht

Jachthaven Bouwmeester is een full service watersportbedrijf. De exploitatie bestaat uit jachtonderhoud, reparaties, binnen- en buitenstalling, schilderwerkzaamheden en ligplaatsverhuur.

Verkoper wenst de onderneming Jachthaven Bouwmeester inclusief het huidige personeel over te dragen aan koper. Hierbij kan de overdracht plaatsvinden middels een activatransactie of via een aandelentransactie. Verkoper heeft de voorkeur voor een aandelentransactie waarbij de aandelen van Bouwmeester Vastgoed B.V. en haar dochteronderneming Jachthaven Bouwmeester B.V. worden overgedragen.

Personeel

- bedrijfsleider (havenmeester) (38 uren per week)
- timmerman (32 uren per week)
- schilder/lakker (38 uren per week)
- technisch medewerker (38 uren per week)
- administratief medewerker (11,5 uren per week)





Kantoor-, winkelruimte en magazijn (verhuurd)

Verhuurde object

kantoor- en winkelruimte: circa 150 m²

magazijn: circa 111 m²

Huurovereenkomst

van 1 november tot en met 31 oktober,

voor aansluitende perioden van 1 jaar

door huurder of verhuurder

Opzegging

zes maanden

Opzegtermijn

Huurprijs 2024 / 2025

€ 47.957,71 excl. BTW per jaar

(incl. energieverbruik)

Bovenstaande ruimtes worden verhuurd aan Bouwmeester Advanced Composites B.V.

De huurovereenkomst is opgenomen in het bidbook, dat op verzoek ter inzage is.

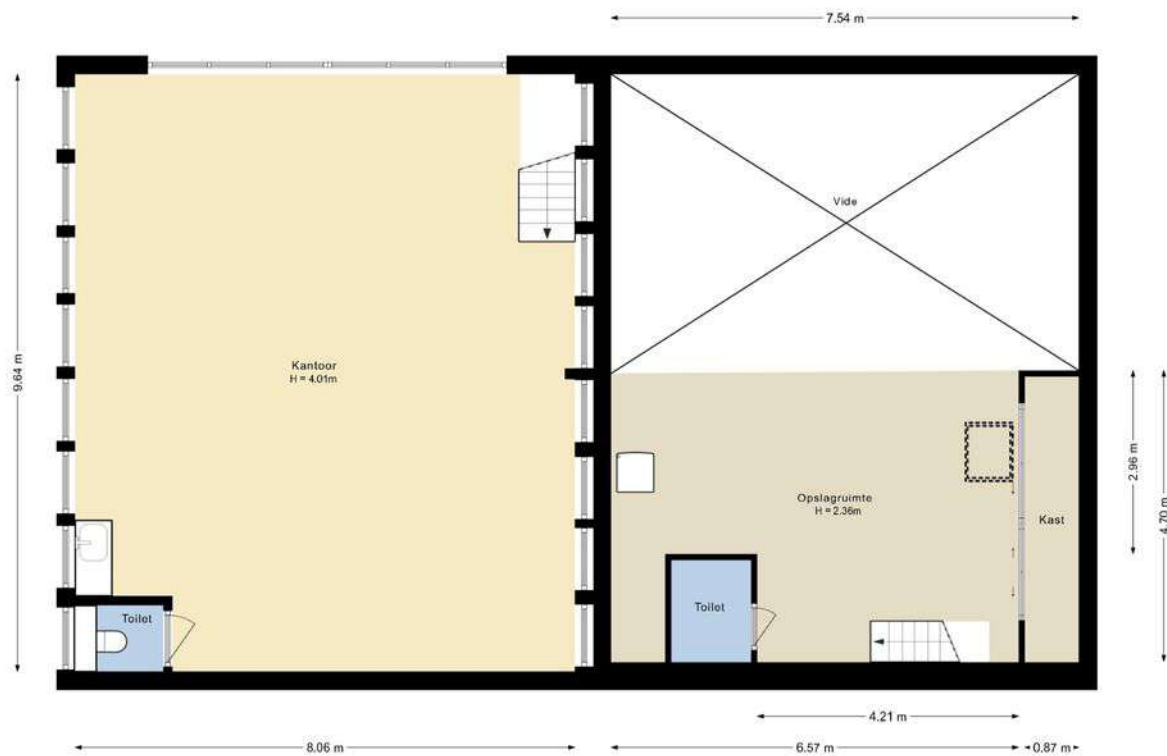


Plattegrond b.g.g.

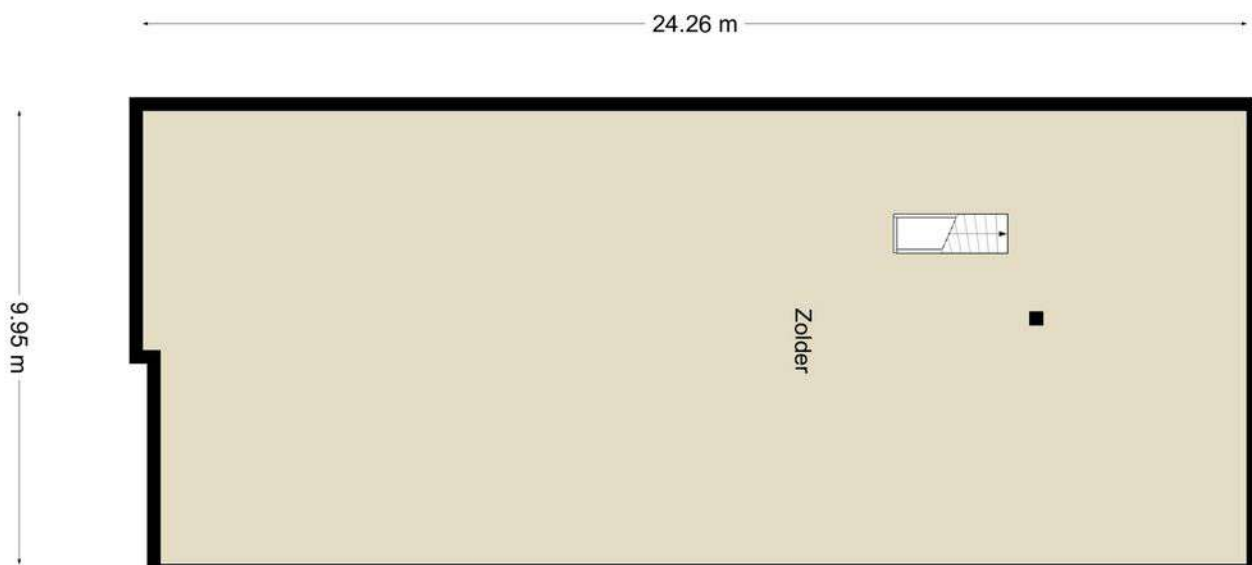


Plattegronden verdieping

Kantoor en kookstudio



Zolder werkplaats





Vrijstaande bedrijfswoning (Diemerzeedijk 3B)

Bouwjaar

2010

Energielabel

A+

Bouwaard

houtskelet

Isolatie

volledig geïsoleerd

Verwarming

vloerverwarming en radiatoren

De bedrijfswoning bestaat uit drie bouwlagen.

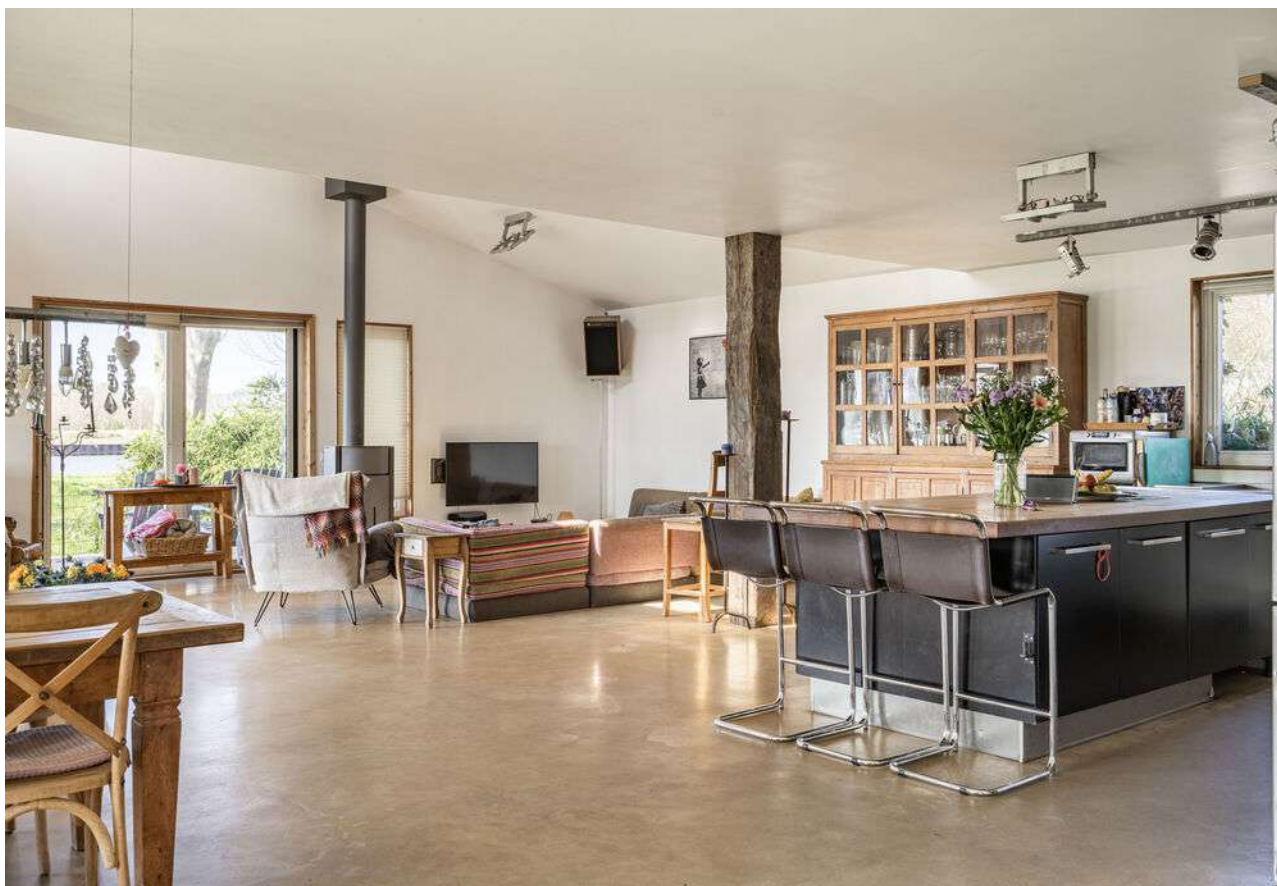
Indeling:

- Souterrain: met een vaste (houten) trap is het souterrain te bereiken. Deze bouwlaag bestaat uit een gang en een algemene ruimte, drie slaapkamers en een badkamer met toilet en een berging. De slaapvertrekken zijn ieder voorzien van een kelderkoekoek.
- Begane grond: een hal met trapopgang, toilet en toegang tot de woonkamer en de bijkeuken. Het woongedeelte bestaat uit een woonkamer met houtkachel, een eetkamer met ruime open keuken en een zijkamer, thans ingericht als muziekkamer. Vanuit de woonkamer is via openslaande deuren het terras en de rondom gelegen tuin bereikbaar.
- De verdieping bestaat uit een overloop met vier slaapkamers, waarvan één met eigen badkamer (bad, wastafel en toilet). Daarnaast is er nog een aparte badkamer die is voorzien van wastafel, toilet en douche.

De royale vrijstaande bedrijfswoning (circa 400 m²) is fraai gelegen met uitzicht over het Amsterdam-Rijnkanaal en heeft een eigen oprit.











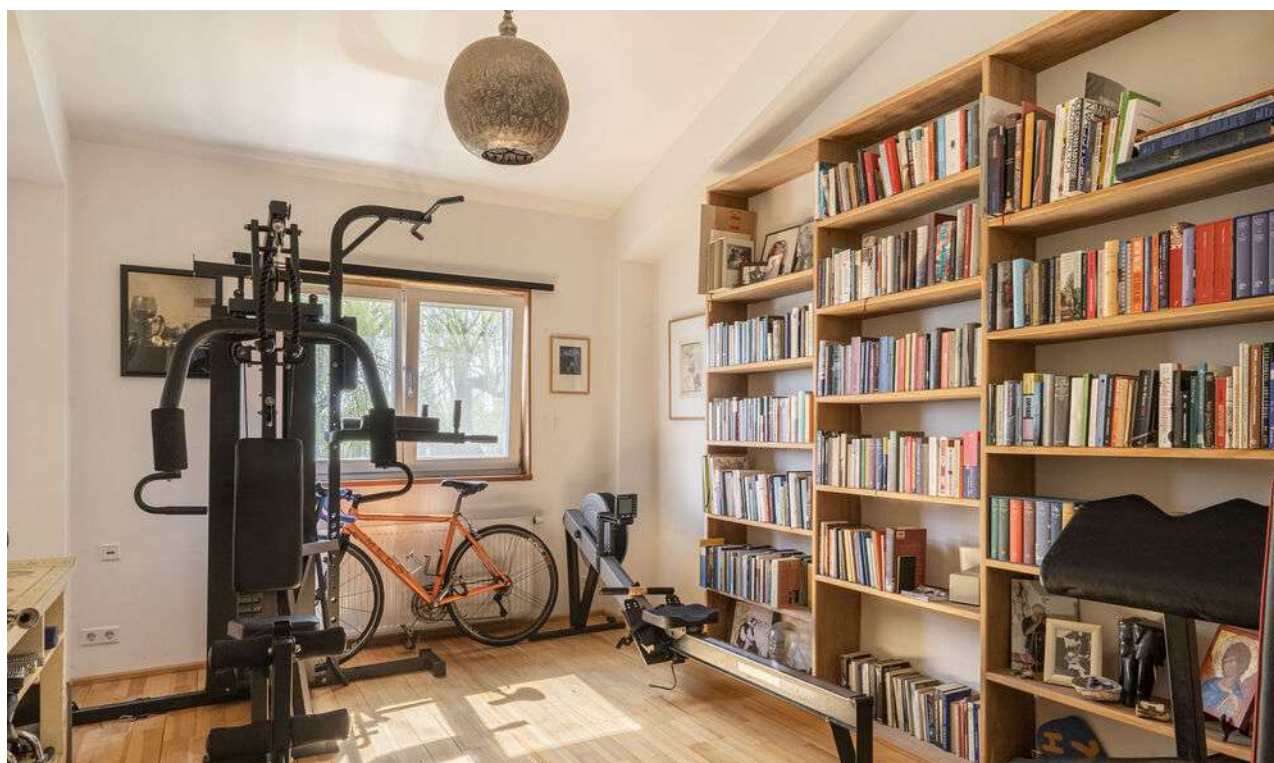
Slaapkamer met eigen badkamer





Slaapkamers





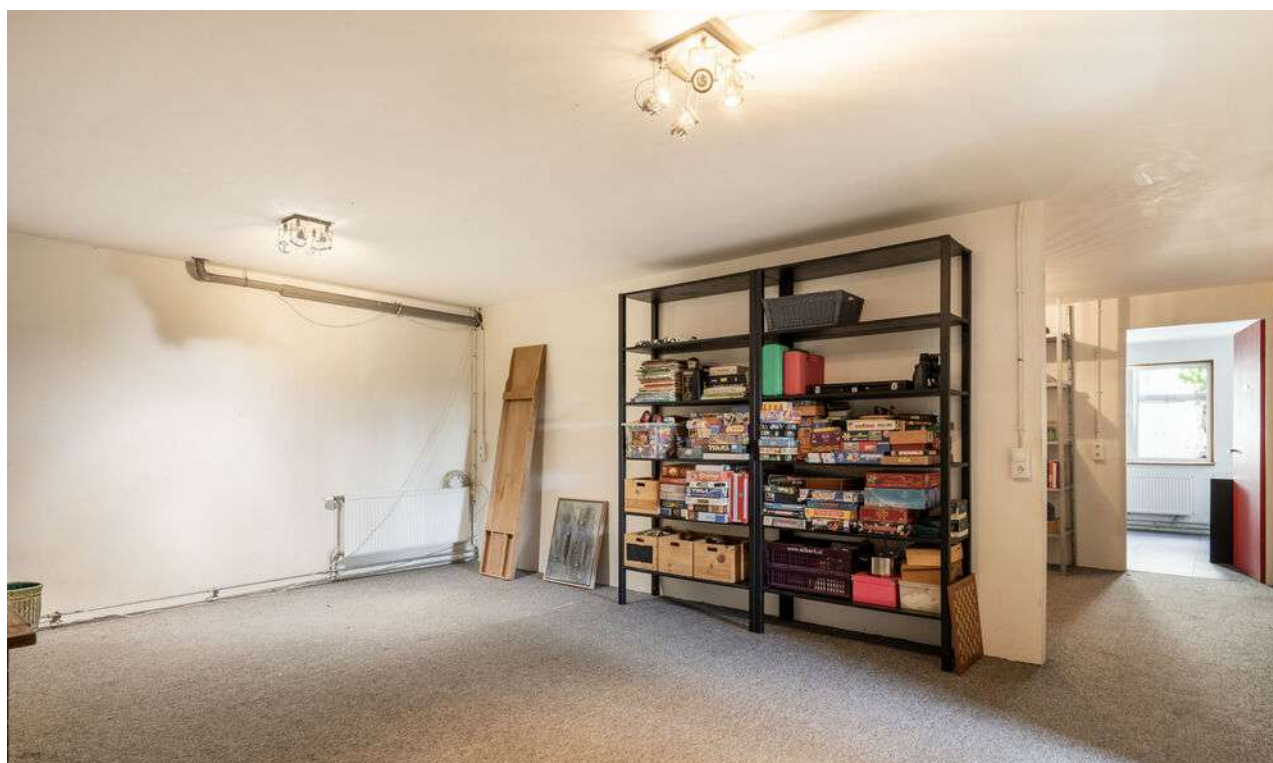
Slaapkamer en aparte badkamer





Souterrain





Souterrain



Plattegrond b.g.g.



Plattegrond verdieping



Plattegrond souterrain



Ligging en bereikbaarheid

Jachthaven Bouwmeester ligt aan de oostzijde van Amsterdam aan het Amsterdam-Rijnkanaal en heeft een open vaarverbinding naar het IJ, het buiten IJ en het IJmeer.

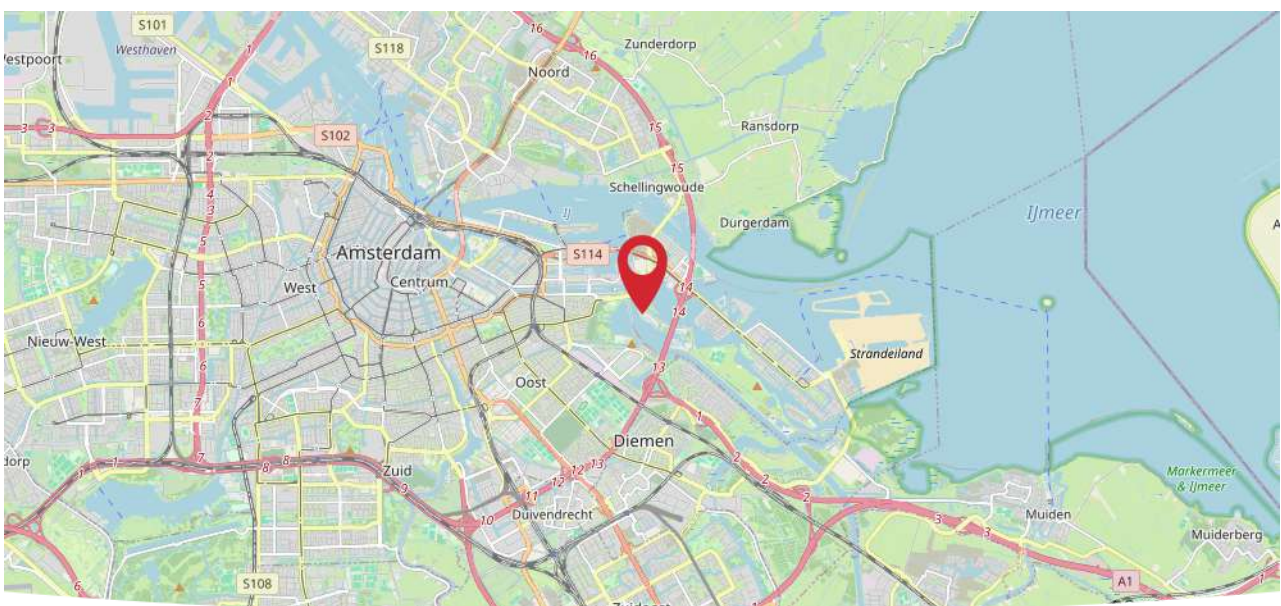
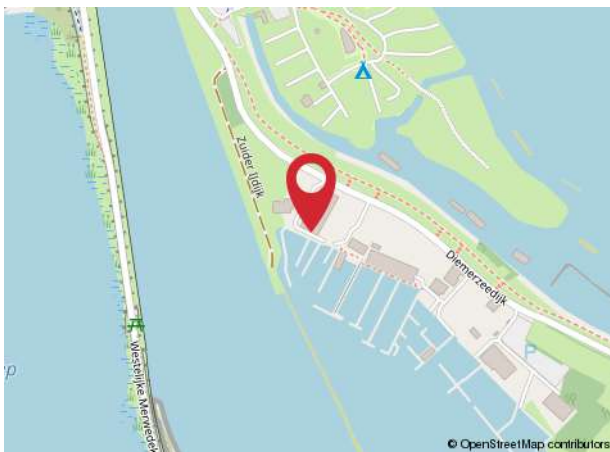
Aan de Diemerzeedijk zijn diverse watersportgebonden bedrijven en watersportvereniging Nieuwe Diep gevestigd. Ten noorden van de jachthaven ligt een middelgrote camping, genaamd Camping Zeeburg Amsterdam.

Voorzieningen in de omgeving

Restaurant op 1 km.
Supermarkt op < 2 km.

Afstand tot

Snelweg afrit A10 op 2 km.
NS station op 2,5 km.



Luchtfoto kadastraal perceel



Kadastraal perceel

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Eigendom
Amsterdam	W	8289	4.875 m ²	Erfpacht

Erfpacht:

Ingangsdatum: 1 mei 2003.

Looptijd: onbepaalde tijd, verdeeld in tijdvakken van 50 jaar.

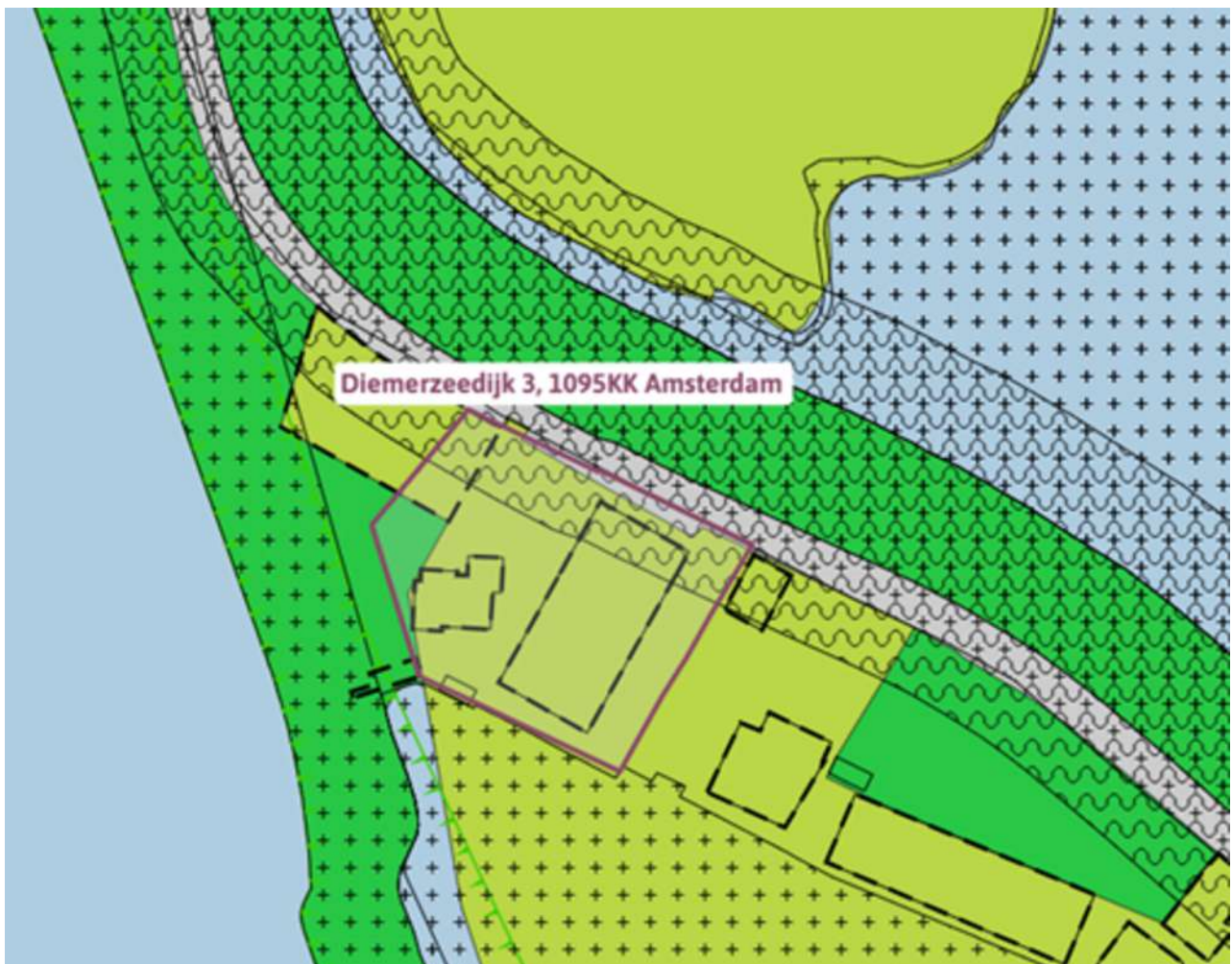
De erfpachtcanon is afgekocht tot 30 april 2053 door betaling van € 244.097,-.

De erfpachtake en de algemene bepalingen zijn opgenomen in het bidbook.

Publiekrechtelijke beperking: Dit betreft een afgeronde sanering en het aanbrengen van een isolatielaag op het perceel (of een gedeelte daarvan). Voor de instandhouding van de isolatielaag gelden nazorgbepalingen. Deze beschikking ingevolge de Wet bodembescherming is opgenomen in het bidbook.

Zakelijke rechten: geen

Bestemming erfpachtperceel



Het ter plaatse geldende bestemmingsplan Het Nieuwe Diep 2012 door de gemeente Amsterdam vastgesteld op 22 januari 2014, kent aan het erfpachtperceel de volgende bestemmingen toe:

- Recreatie - Dagrecreatie 1;
- Groen;
- Verkeer - 2;
- Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming).

De bijbehorende artikelen zijn opgenomen in het Bidbook, dat op verzoek ter inzage is.

Bestemmingsmogelijkheden erfpachtperceel



Binnen de huidige bestemming en op basis van de fysieke eigenschappen kan het object als watersportbedrijf en watersportvereniging met ondergeschikte horeca en detailhandel worden gebruikt. Een tankplaats voor pleziervaartuigen en maximaal één drijvend werktuig is tevens toegestaan. Daarnaast zijn twee wooneenheden toegestaan met aan-huis verbonden beroepen en -bedrijven.

Het begrip watersportbedrijf luidt:

een bedrijf dat gerelateerd is aan het uitoefenen van sport op of in het water, daaronder begrepen het stallen en/of onderhoud en/of de reparatie en/of het vervaardigen van pleziervaartuigen en de verkoop van watersportbenodigdheden, een zeilmakerij en vergelijkbare bedrijven.

Bestemming huurwater (jachthaven)



Het ter plaatse geldende bestemmingsplan Het Nieuwe Diep 2012 door de gemeente Amsterdam vastgesteld op 22 januari 2014, kent aan het perceel huurwater de volgende bestemmingen toe:

- Recreatie - Dagrecreatie 1;
- Waarde- Archeologie - 4.

De bijbehorende artikelen zijn opgenomen in het Bidbook, dat op verzoek ter inzage is.

Overige informatie

Bestemming

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.

Bedrijfswoning

Een gedeelte van de bedrijfswoning met aangrenzende tuin valt buiten het kadastrale perceel (zie luchtfoto kadastraal perceel op pagina 38). In de erfpachtaakte staat echter dat de erfpachter gerechtigd is tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan, waarop door de gemeente bouwvergunning is afgegeven. De bouwvergunning is opgenomen in het bidbook.

Bodem

Er is een bodemrapport aanwezig. Dit rapport is uitgegeven door T&A Milieu op 29 oktober 2001.

Asbest

Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van asbest in het aangeboden. Dit is echter geen garantie voor de afwezigheid van asbest.



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!



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 overall 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