

# Te koop

Uniek nieuwbouwproject met 5 solitaire kantoorunits en 2 bedrijfsunits gelegen direct aan het water in de Binnenhaven(s) van Vlissingen



VLISSINGEN | Visserijkade ong.

Koopprijs vanaf € 275.000,-  
v.o.n. excl. BTW



## Kenmerken



### Overdracht

Koopprijs	Vanaf € 275.000,- v.o.n. excl. BTW
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	Datum bouwkundige oplevering.

### Bedrijfsruimte

Oppervlakte	800 m <sup>2</sup>
In units vanaf	350 m <sup>2</sup>
Aantal bouwlagen	5
Vrije hoogte	Circa 7,5 meter
Vloerbelasting bgg	15 kN/m <sup>2</sup> m.u.v. t.p.v. entresolvloer 7,5 kN/m <sup>2</sup> .

### Kantoorruimte

Oppervlakte	500 m <sup>2</sup>
In units vanaf	100 m <sup>2</sup>
Aantal bouwlagen	5.

### Buitenterrein

Ligging	Direct aan het water in de Binnenhaven(s) van Vlissingen.
---------	---

### Duurzaamheid

Energielabel	A++++.
--------------	--------



### **Te koop**

Direct aan het water van de Visserijkade te Vlissingen zal een uniek nieuwbouwproject worden gerealiseerd. De Visserijkade is gelegen in de Binnenhaven(s) van Vlissingen en betreft een in hoofdzaak maritiem gebied dat in herontwikkeling is. Dit nieuwbouwproject omvat de nieuwbouw van 5 solitaire kantoorunits (in 5 bouwlagen) en 2 bedrijfsunits (dan wel één indien gecombineerd).

Parkeergelegenheid is aanwezig op eigen terrein. De kantoorunits hebben ieder een afmeting van ongeveer 100 m<sup>2</sup> per bouwlaag en de aaneengeschakelde bedrijfsunits hebben een afmeting vanaf circa 350 m<sup>2</sup> tot circa 800 m<sup>2</sup>. Het nieuwbouwproject is o.a. perfect geschikt als kantoor, showroom, werkplaats, opslag, productie-/handelsactiviteiten alsmede magazijnruimte.

### **Bereikbaarheid**

De Visserijkade is een unieke maritieme locatie. Speciaal aan de locatie is dat de unit aan drie zijdes is omringd door water en de

ligging op loopafstand van het NS-station/ Stationsplein. In de directe omgeving zijn diverse bedrijven gevestigd zoals onder meer Oceanwide Expeditions, Multi Engineering, De Vismijn, Seacontractors en Minderhoud Techniek. Voorts zijn 't Smoske, Hogeschool Zeeland, Scalda, Sauer en Oonk Notarissen, TWZ en DOK41 toonaangevende gebouwen in de directe omgeving.

Het gaat goed in Vlissingen. Over 2019 heeft de stad een positief resultaat overgehouden van 16.2 miljoen euro. De stad krijgt daarnaast nog eens miljoenen extra ter compensatie van het afblazen van de bouw van de beloofde marinierskazerne. Mede daardoor kan de stad weer investeren in stadsvernieuwend projecten. Langgekoesterde, maar voorheen financieel onbereikbare wensen zijn nu wel mogelijk. Zoals het herinrichten van de Stationsplein en het ontwikkelen van de kenniswerf met een nieuwe studentencampus.



Het Stationsgebied moet een nieuwe belangrijke 'vervoershubs' voor heel Walcheren worden, een aantrekkelijke overstapplaats waar nieuwe innovatieve vervoersmiddelen een plek krijgen, zoals elektrische deelauto's of duurzame bussen naar de stranden van het hele eiland.

Vlissingen heeft 44.600 inwoners en is een maritieme gemeente, gelegen aan de monding van de Westerschelde in de Noordzee. Grote schepen varen dagelijks vlak langs de boulevards. Op enige afstand van de stad bevindt zich het bedrijven- en havengebied Vlissingen-Terneuzen, een van de grootste havens van Nederland. Het is een belangrijke doorvoerhaven voor fruit, met diverse bedrijven die gespecialiseerd zijn in de op- en overslag en het verwerken van fruit. En van groot belang voor de Zeeuwse economie. Vlissingen biedt alle gewenste voorzieningen. Denk daarbij aan een station, ziekenhuis en onderwijs- en winkelvoorzieningen. Bovenal ligt Vlissingen aan de kust op loopafstand van natuur- en bosgebied, winkelcentrum, boulevard en het strand.

### **Bestemming**

Het object ligt in het omgevingsplan Gemeente Vlissingen waarvan het bestemmingsplan 'Binnenhavens' en "Binnenhavens Eerste herziening" onderdeel van uitmaakt. Hierin heeft het object de bestemming Gemengd-2 met de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie. Daarnaast gelden er de functieaanduidingen 'horeca' en "bedrijf tot en met de categorie 3.2'. Ook is van toepassing de gebiedsaanduiding "geluidzone-industrie". Daarnaast geldt voor de gehele gemeente Vlissingen het paraplubestemmingsplan "parkeernormering".

Met ingang van 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. Deze wet introduceert het begrip "omgevingsplan" als vervanging voor verschillende ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan. De gemeente heeft tot 2032 de tijd om het Omgevingsplan definitief te maken. Tot die tijd is het geldende bestemmingsplan een onderdeel van het omgevingsplan.

De verstrekte informatie is gebaseerd op Ruimtelijkeplannen.nl, maar deze website bevat mogelijk niet alle relevante gegevens en kan verouderd zijn. Wij raden u aan gebruik te maken van het Omgevingsloket. Daar kunt u alle digitale informatie vinden met betrekking tot de fysieke leefomgeving, inclusief alle actuele regelgeving.

### **Grondstatus**

Eigen grond waarbij er appartementsrechten worden toebedeeld per unit / parkeerplaats. Het perceel waarop de beoogde ontwikkeling zal worden gerealiseerd is kadastraal bekend onder gemeente Vlissingen, sectie C, nummer 2861, grootte 1.192 m<sup>2</sup>.

### **Afmetingen BVO m<sup>2</sup>**

Kantoorunit begane grond: circa 100 m<sup>2</sup>;  
Kantoorunit 1e verdieping: circa 100 m<sup>2</sup>;  
Kantoorunit 2e verdieping: circa 100 m<sup>2</sup>;  
Kantoorunit 3e verdieping: circa 100 m<sup>2</sup>;  
Kantoorunit 4e verdieping: circa 100 m<sup>2</sup>.

De genoemde 100 m<sup>2</sup> per bouwlaag is inclusief de sanitaire ruimte (eigen gebruik), lift (gemeenschappelijk gebruik), entree / hal met trap (gemeenschappelijk gebruik), meterkast (eigen gebruik) en technische ruimte (gemeenschappelijk gebruik). De oppervlakte van de kantoorruimte per bouwlaag is ongeveer 74 m<sup>2</sup> en is geschikt voor maximaal 8 personen.

Vanwege het aantal beschikbare parkeerplaatsen op eigen terrein wordt de kantoorruimte begane grond enkel verkocht in combinatie met de bedrijfsunit 2 (dan wel bedrijfsunit 1 en 2).

#### **Bedrijfsunit 1:**

Begane grond: circa 350 m<sup>2</sup>;  
1e verdieping: circa 100 m<sup>2</sup>.  
Totaal: circa 450 m<sup>2</sup>.

#### **Bedrijfsunit 2:**

Begane grond: circa 300 m<sup>2</sup>;  
1e verdieping: circa 50 m<sup>2</sup>.  
Totaal: circa 350 m<sup>2</sup>.



Nadrukkelijk wordt gemeld dat voornoemde m<sup>2</sup> een indicatie is van de bruto vloeroppervlakte (BVO). Het opstal is niet ingemeten conform NEN2580 en verkopend makelaar aanvaardt hiervoor geen enkele aansprakelijkheid. Meer-/ minder m<sup>2</sup> worden niet verrekend.

### **Parkeren/buiterterrein**

Parkeren is mogelijk op het verharde buiterterrein op de 12 aangewezen parkeerplaatsen (3 plaatsen per bouwlaag gereserveerd voor de kantoorunits gelegen op de 1e tot en met 4e verdieping). Parkeergelegenheid t.b.v. de kantoorunit begane grond en de 2 bedrijfsunits is mogelijk op eigen terrein direct om- en nabij de bedrijfsunits.

### **Voorzieningen**

Hiervoor wordt verwezen naar de Technische Omschrijving versie 3 juni 2024 en zullen allen voldoen aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving en de te verstrekken definitieve Omgevingsvergunning.

In ieder geval worden de kantoorunits opgeleverd inclusief:

- geïsoleerde vloeren, gevels en daken;
- afgewerkte betonvloeren, plafonds en wanden (behangklaar);
- aluminium kozijnen voorzien van HR++ beglazing;
- hang-/sluitwerk volgens klasse SKG;
- volledig ingerichte meterkast (elektra 3x25 A / water / glasvezel) met aparte meters per bouwlaag;
- zonnepanelen (aantal PM);
- lift en trappenhuis naar de verschillende bouwlagen;
- belinstallatie;
- toiletgroep per bouwlaag;
- aansluiting pantryvoorziening per bouwlaag;
- verwarming en koeling;
- WTW-luchtverversing;
- vluchtwegaanduiding(-en);
- rookmelder(s);
- brandblusmiddelen;
- LED verlichtingsarmaturen;
- verlaagd systeemplafonds.

In ieder geval worden de bedrijfsunits opgeleverd inclusief:

- geïsoleerde vloeren, gevels en daken;
- afgewerkte begane grond betonvloeren en wanden;
- vrije hoogte circa 7,5 meter;
- max. vloerbelasting begane grond vloeren 15 kN/m<sup>2</sup> m.u.v. t.p.v. entresolvloer 7,5 kN/m<sup>2</sup>;
- entresolvloeren: niet afgewerkte kanaalplaatvloeren;
- maximale vloerbelasting entresolvloeren 7,5 kN/m<sup>2</sup>;
- elektrisch bedienbare overheaddeuren (4 x 4,10 meter) met naastgelegen loopdeuren;
- aluminium kozijnen voorzien van HR++ beglazing;
- hang-/sluitwerk volgens klasse SKG;
- volledig ingerichte meterkast (elektra 3x25 A / water / glasvezel) met aparte meters per unit;
- aansluiting toilet per unit;
- aansluiting pantryvoorziening per unit;
- vluchtwegaanduiding(-en);
- brandblusmiddelen.

### **Koopprijzen**

Kantoorunit begane grond: € 250.000,-  
Kantoorunit 1e verdieping: € 275.000,-  
Kantoorunit 2e verdieping: € 290.000,-  
Kantoorunit 3e verdieping: € 295.000,-  
Kantoorunit 4e verdieping: € 300.000,-

Bedrijfsunit 1: € 435.000,-  
Bedrijfsunit 2: € 355.000,-

Voorname prijzen zijn allen exclusief BTW, vrij op naam en te betalen in termijnen. Aangezien er sprake is van een verplichte BTW levering is koper geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

### **Vereniging van Eigenaren (VVE)**

Om ook in de toekomst te garanderen dat het terrein en de units goed onderhouden blijven waarbij ook goed onderhoud wordt vastgelegd, zal er een Vereniging van Eigenaren (VVE) worden opgericht. Elke koper wordt daar automatisch lid van. De VVE dient nog te worden opgericht waarbij de bijdrage door de gezamenlijke eigenaren wordt vastgesteld.



Hierin is o.a. normaliter inbegrepen:

- jaarlijkse gevelreiniging;
  - jaarlijkse dakinspectie;
  - buitenverlichting;
  - groen- terreinonderhoud;
  - opstalverzekering;
  - reservering groot onderhoud van de gemeenschappelijke delen.
- Praktische zaken kunnen eventueel separaat worden vastgelegd in een huishoudelijk reglement.

### Oplevering

Datum bouwkundige oplevering. De prognose is thans eind 2025. Als doorlooptijd wordt rekening gehouden met een bouwtijd van circa 1 jaar na start bouw. De gemeente Vlissingen heeft het ontwerpplan goedgekeurd en de definitieve vergunningsaanvraag wordt ingediend zodra er voldoende verkocht is. Eventuele wensen van kopers kunnen zodoende direct worden verwerkt en worden meegenomen in de definitieve vergunningsaanvraag.

### Notaris

Sauer & Oonk Notarissen te Vlissingen.

### Koop-/aanneemovereenkomst

De koop- en aannemingsovereenkomst is bindend boven de verkoopbrochure. De in deze overeenkomst opgenomen koop- en aanneemsom is gesplitst in twee delen, te weten:

- De koopsom van de grond en de ontwikkelingskosten, te voldoen bij juridische levering;
- De aanneemsom van de onroerende zaak te voldoen in termijnen, naarmate de bouw vordert.

De koop- en de aanneemsom zijn exclusief BTW. De notariskosten zijn voor rekening van koper.

### Bankgarantie / waarborgsom

Een garantie ter grootte van 10% van de koopsom, te voldoen aan de notaris binnen 2 weken na ondertekening van de koop-/aanneemovereenkomst / binnen 2 weken na onherroepelijk worden van de koop-/aanneemovereenkomst.

### Energie label

A++++ .

### Bijzonderheden

Verkoop geschiedt onder voorbehoud van definitieve goedkeuring verkoper.

Verhuur is onder nader overeen te komen voorwaarden en condities bespreekbaar.

Aanvullende opties kunnen tegen meerwerk door de aannemer worden uitgevoerd, mits de opdracht tijdig wordt geplaatst.

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Verkoper behoudt zich het recht voor erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen op te nemen indien dit noodzakelijk is in het kader van het plangebied en/of direct daaraan gerelateerde zaken, dan wel opgelegd worden door de gemeente, brandweer, waterschap en/of andere overheden of instanties.

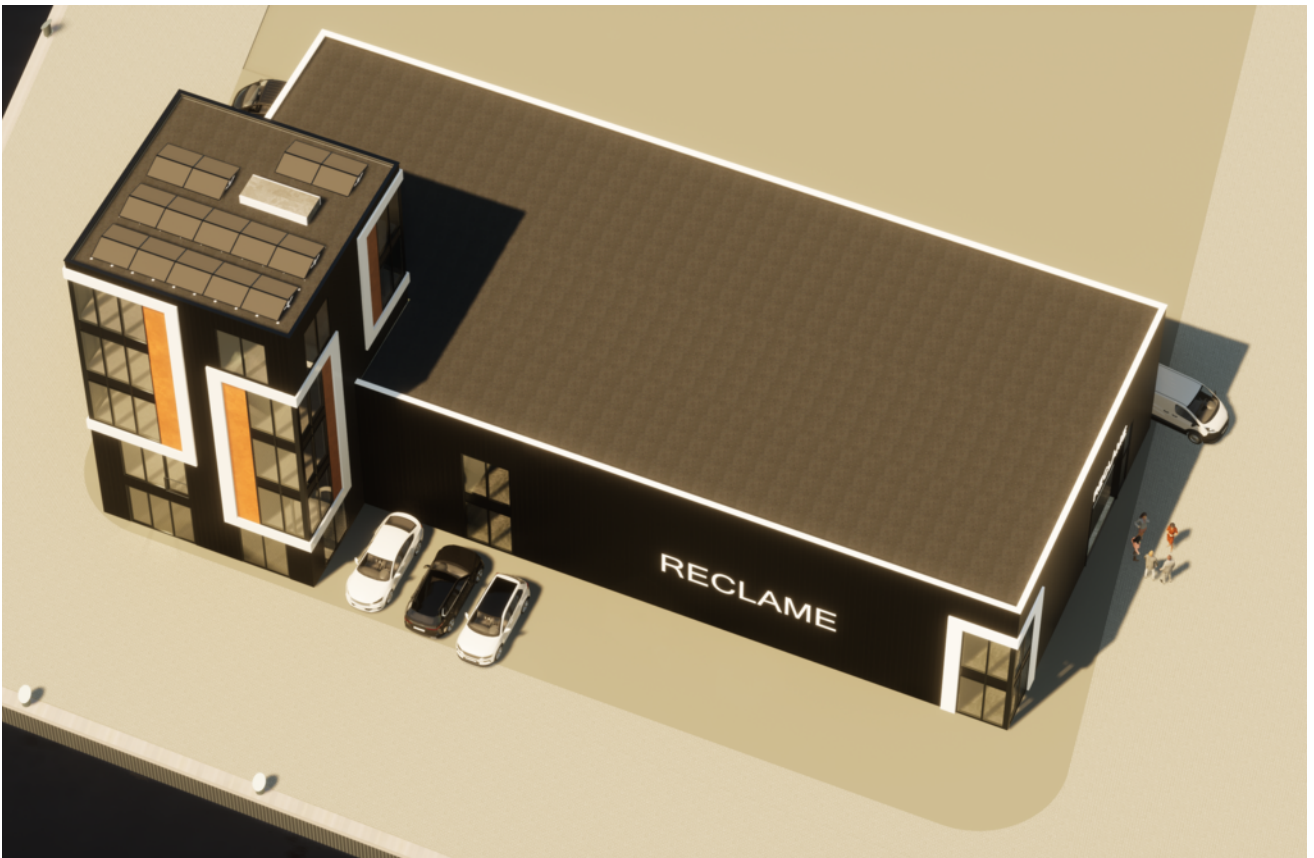
De informatie die is vermeld, heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper een onderzoek plicht.

Dit is een project van Goes Engineers BV uit Goes.

### Algemeen

Al het bovenstaande betreft informatie omtrent de verkoop van "5 kantoorunits en 2 bedrijfsunits + P gelegen aan de Visserijkade" te Vlissingen. De informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Synchro Bedrijfshuisvesting BV geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd.



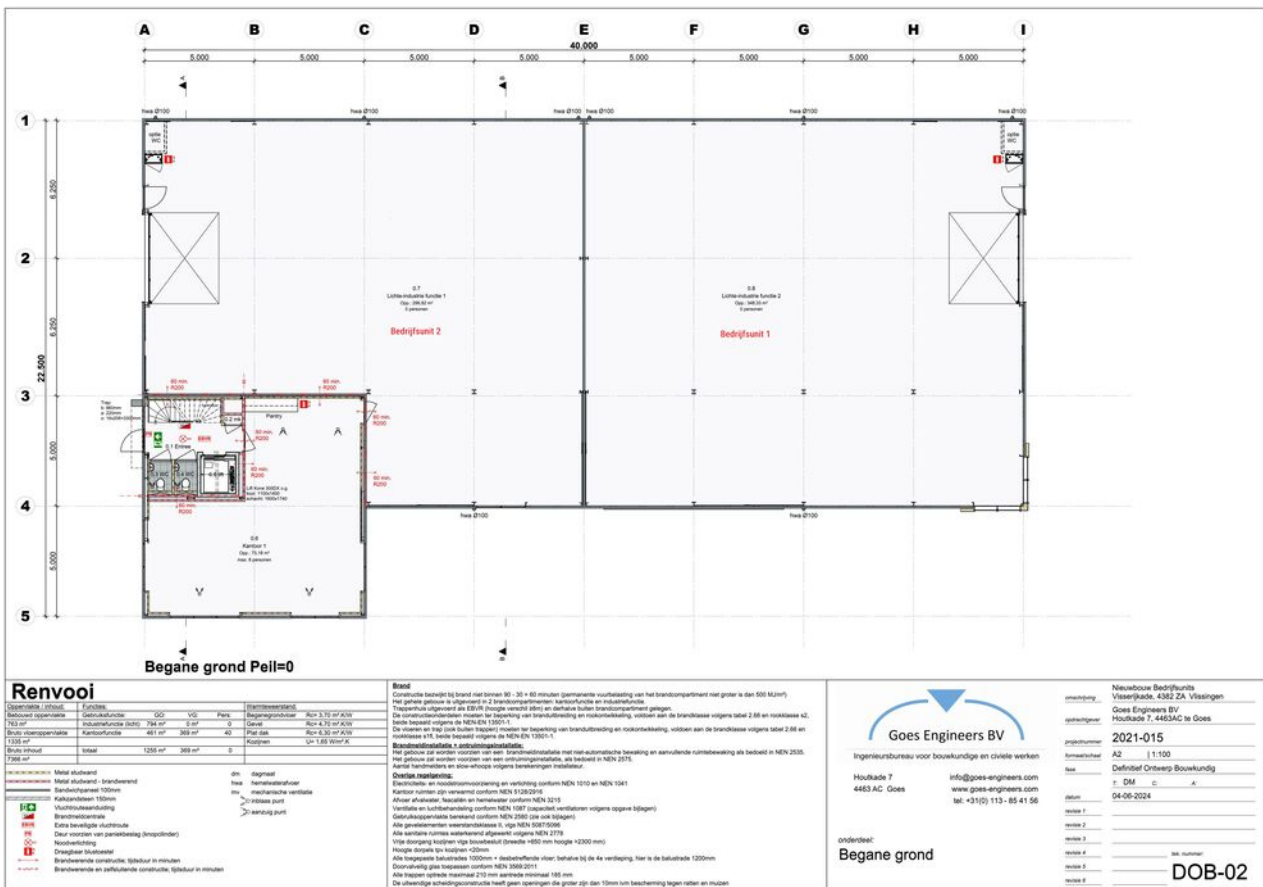








# Plattegrond begane grond



**Goes Engineers BV**  
Ingenieursbureau voor bouwkundige en civiele werken  
Houtkade 7  
4463 AC Goes  
info@goes-engineers.com  
www.goes-engineers.com  
tel: +31(0) 113-85 41 98

Neuebouw Bedrijfsunit  
Visserkade, 4382 ZA, Vlissingen  
Goes Engineers BV  
Houtkade 7, 4463 AC te Goes

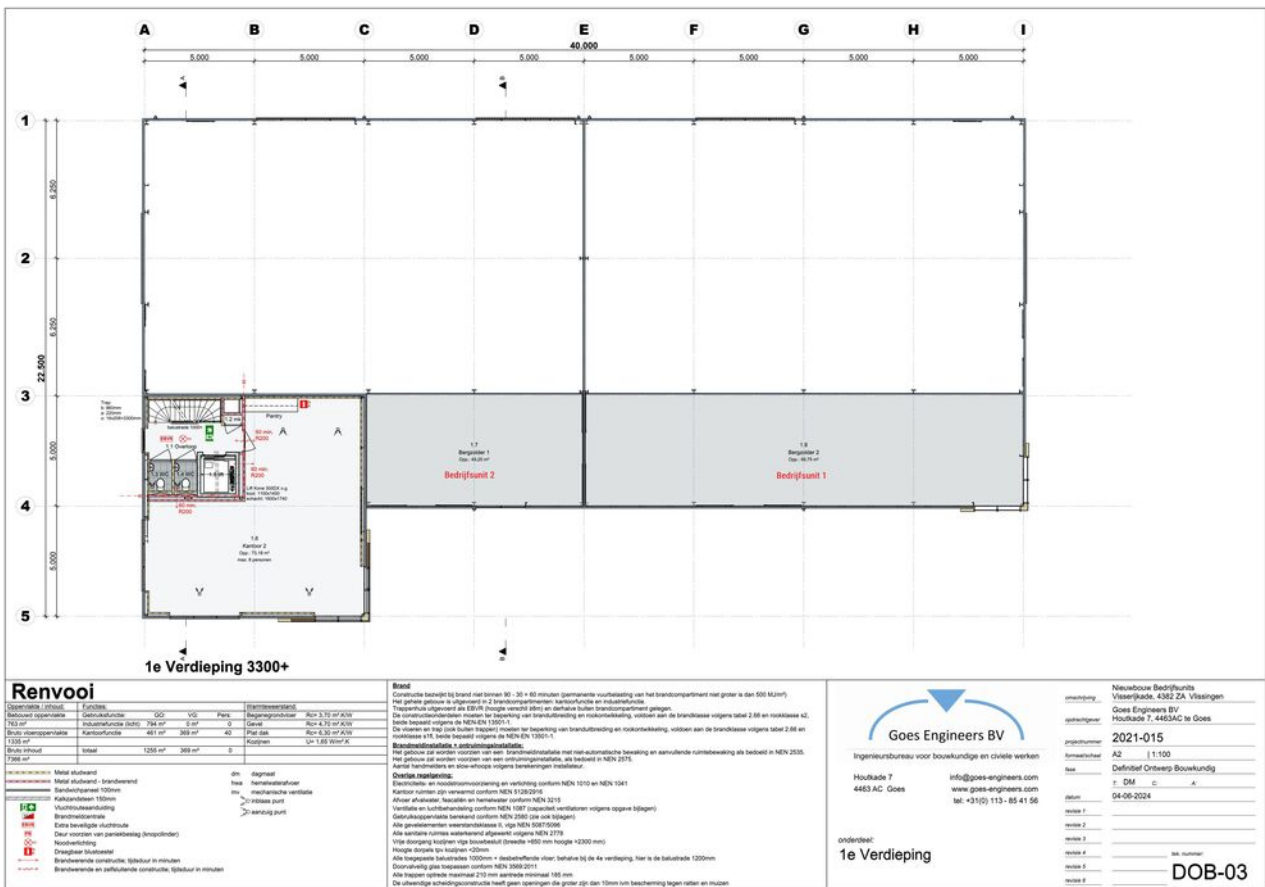
2021-015  
A2 1:100  
Oudsteef Ontwerp Bouwkundig  
DM C A  
04-06-2024

onderdeel  
Begane grond

DOB-02

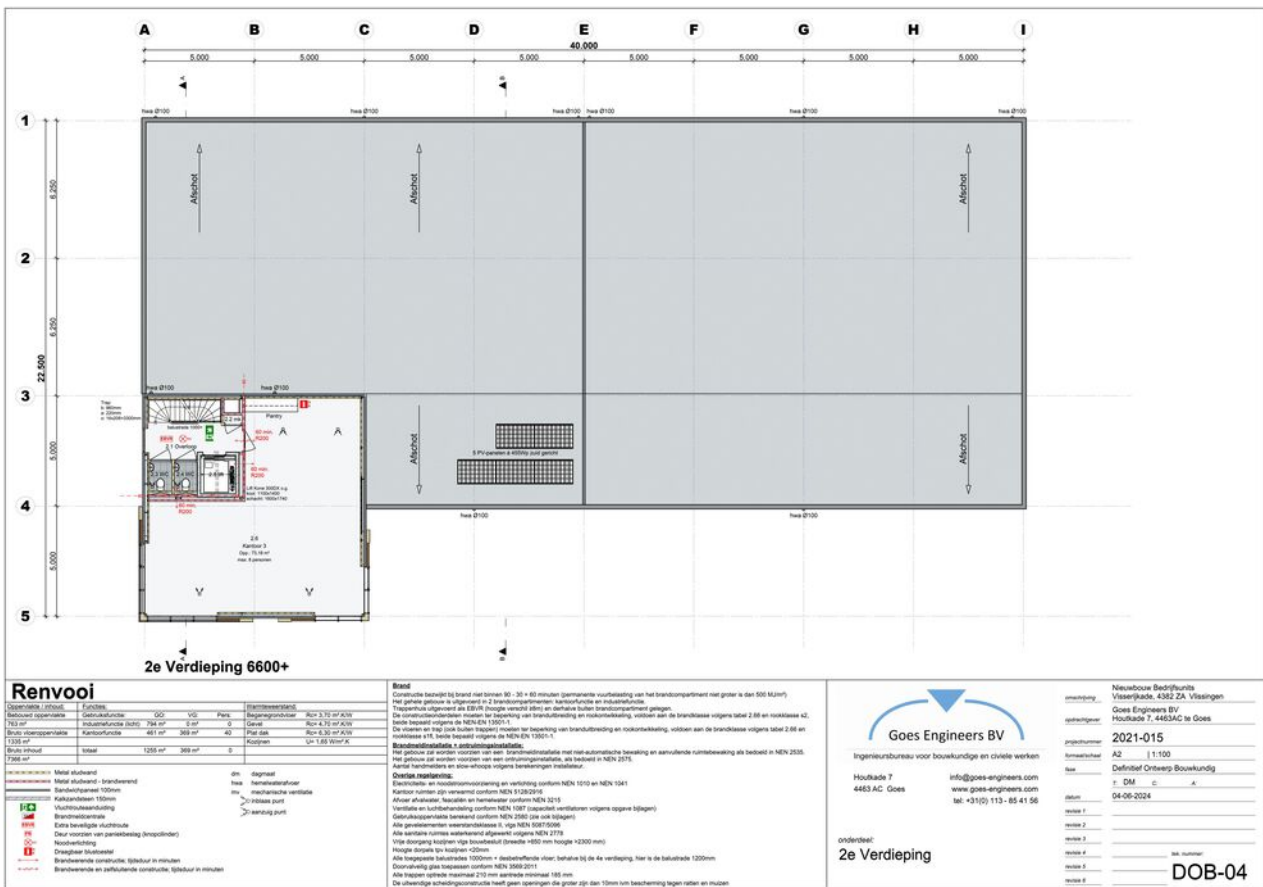


# Plattegrond 1e verdieping





# Plattegrond 2e verdieping



**Goets Engingeers BV**  
Ingenieurbureau voor bouwkundige en civiele werken  
Houtkade 7  
4463 AC Goes  
info@goets-engineers.com  
www.goets-engineers.com  
tel: +31(0) 113 - 85 41 98

Neuebouw Bedrijfsunits  
Visserkade, 4382 ZA Vissingen  
Goets Engingeers BV  
Houtkade 7, 4463 AC Goes

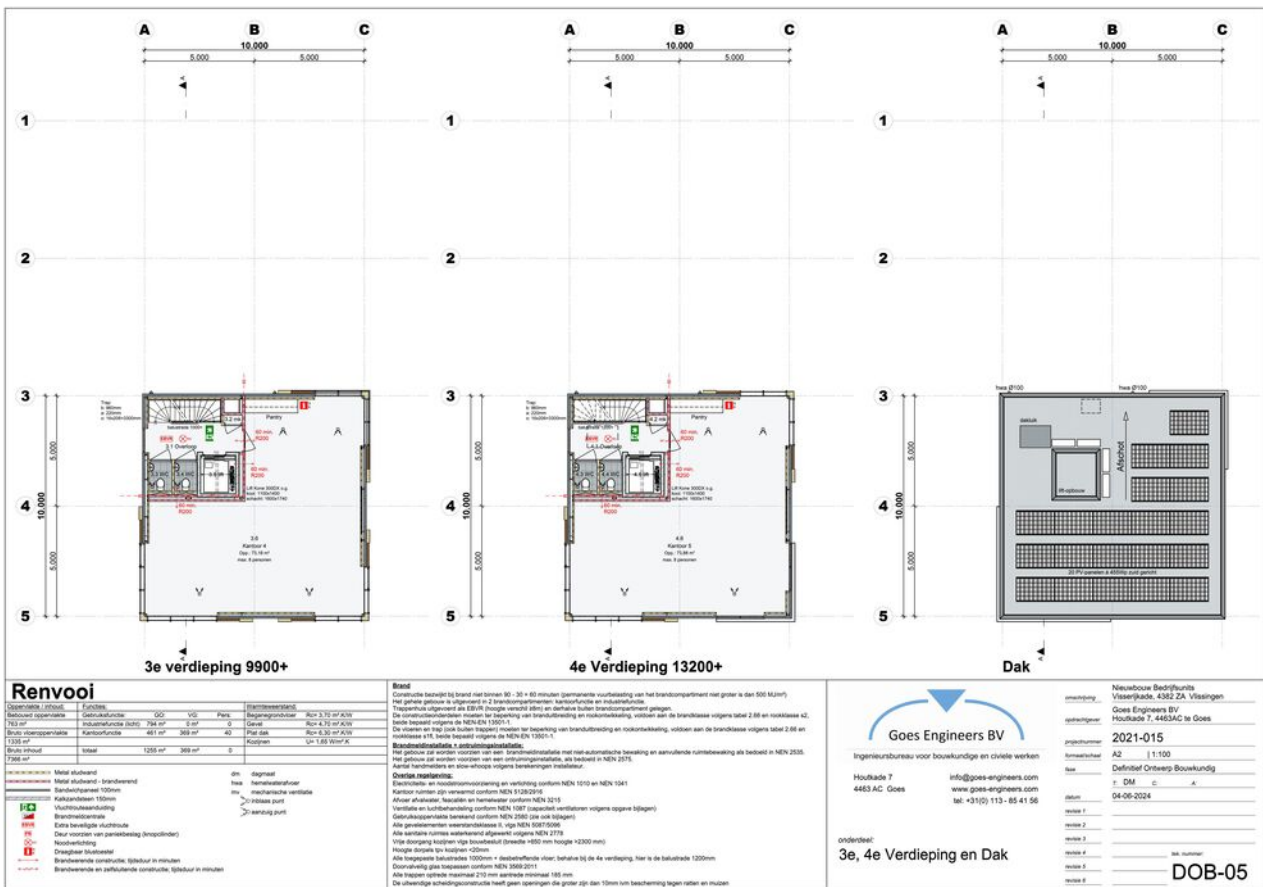
2021-015  
A2 1:100  
Oudleef Ontwerp Bouwkundig  
r. DM c. a.  
04-06-2024

onderdeel:  
2e Verdieping

DOB-04



# Plattegrond 3e, 4e verdieping en dak



**Goes Engineers BV**

Ingenieursbureau voor bouwkundige en civiele werken

Houtkade 7  
4463 AC Goes

info@goes-engineers.com  
www.goes-engineers.com  
tel: +31(0) 113 - 85 41 98

ontwerp:  
Nieuwbouw Bedrijfsruimte  
Visserkade, 4382 ZA, Vlissingen

ontwerper:  
Goes Engineers BV  
Houtkade 7, 4463 AC, Goes

projectnummer:  
2021-015

formaat/bat:  
A2 1:100

titel:  
Oudsteel Ontwerp Bouwkundig

datum:  
04-06-2024

ontwerp:  
inval 1  
inval 2  
inval 3  
inval 4  
inval 5  
inval 6

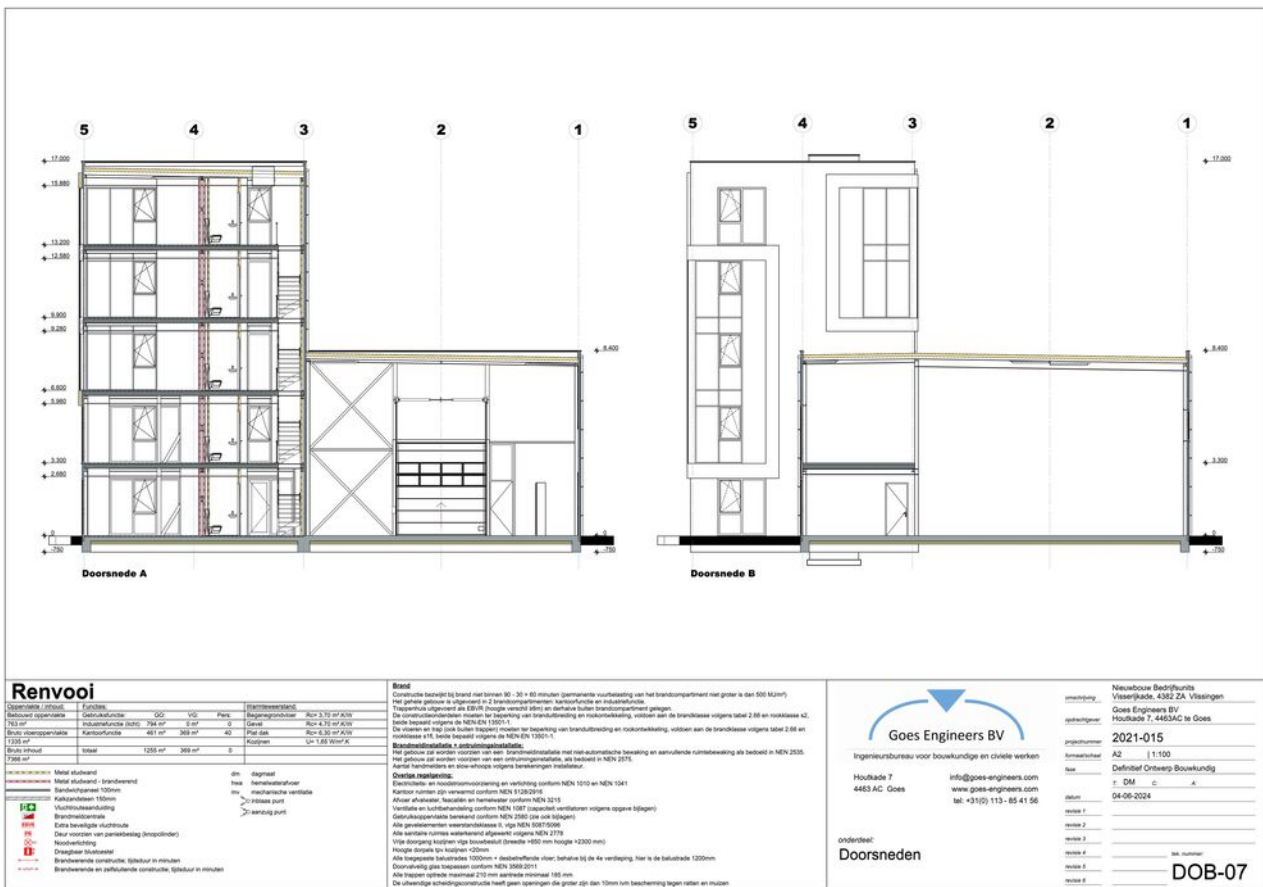
nr. nummer:  
**DOB-05**

onderdeel:  
**3e, 4e Verdieping en Dak**





# Doorsnedes



Heeft u interesse?  
Aarzel niet en neem contact op!



Nieuwe Haven 2  
4331 JX Middelburg

088-796 24 76 | [info@synchrobedrijfshuisvesting.nl](mailto:info@synchrobedrijfshuisvesting.nl)  
[www.synchrobedrijfshuisvesting.nl](http://www.synchrobedrijfshuisvesting.nl)