



TE KOOP
Tijnmuiden 18 A & 20
1046 AL Amsterdam



vastgoedcert
gecertificeerd



taxatie management
instituut
Powered by NVM

Waltmann
BEDRIJFSHUISVESTING **SINDS 1887**

Inhoudsopgave

Tijnmuiden 18A en 20 te Amsterdam

- Introductie & kenmerken
- Foto's
- Bestemming
- Koopvoorwaarden
- Energie & bouwkundig
- Meetstaat
- Kadastrale kaart & kadastraal uittreksel
- Plattegronden
- Locatie op kaart & bereikbaarheid
- Ons team
- Waltmann Bedrijfshuisvesting

Disclaimer

De informatie uit deze brochure is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld, en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Deze vrijblijvende informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden aangemerkt en hieraan mogen geen rechten worden ontleend.



Introductie

Algemene informatie

Twee moderne, geschakelde bedrijfspanden gelegen aan de Tijnmuiden 18A en 20, op bedrijventerrein Sloterdijk III in Amsterdam Nieuw-West.

De objecten omvatten specialistische productie- en logistieke ruimten die bijzonder geschikt zijn voor levensmiddelen gerelateerde (productie-) bedrijven volgens HACCP-richtlijnen. De locatie is voorheen in gebruik geweest als commerciële bakkerij met bijbehorende logistieke activiteiten.

Huisnummer 18A

Dit betreft een bedrijfsobject uit 2000, voorzien van een tweelaags kantoor. De bedrijfsruimte beschikt over tien loadingdocks, waarvan één voorzien is van een dockleveller. De vloerafwerking voldoet aan de HACCP-normen voor de verwerking van voedsel. Het kantoor is verdeeld over twee bouwlagen.

Huisnummer 20

Een bedrijfsruimte uit 2010, eveneens uitgevoerd met een HACCP-gecertificeerde vloerafwerking ten behoeve van voedselverwerking. Beide verdieping en (deels) geconditioneerd en het pand beschikt over vier loadingdocks, waarvan één met dockleveller.

De begane grond doet thans dienst als op- en overslagruimte, en beschikt over geconditioneerde productieruimte met koel- en vriescellen. De verdieping is ingericht als personeelsruimte en heeft twee geconditioneerde productieruimten en is volledig voorzien van LED-verlichting, twee goederenliften en diverse koel- en vriescellen.

Beide bedrijfsruimten zijn op de begane grond via een interne doorgang met elkaar verbonden en worden in een transactie verkocht.



Oppervlakte en parkeren

Oppervlakte

Het totale bruto vloeroppervlak bedraagt circa 3.230 m².

Het totale verhuurbare vloeroppervlak bedraagt circa 2.943 m².

Huisnummer 18A heeft een totaal bruto vloeroppervlak (BVO) van circa 1.379 m² en een verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) van circa 1.255 m², bestaande uit:

- ca. 896 m² bedrijfsruimte begane grond
- ca. 93 m² bedrijfsruimte 1e verdieping
- ca. 95 m² kantoorruimte begane grond
- ca. 171 m² kantoorruimte 1e verdieping

Huisnummer 20 heeft een totaal bruto vloeroppervlak (BVO) van circa 1.852 m² en een verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) van circa 1.688 m², bestaande uit:

- ca. 799 m² bedrijfsruimte begane grond
- ca. 729 m² bedrijfsruimte 1e verdieping
- ca. 15 m² kantoorruimte begane grond
- ca. 145 m² kantoorruimte 1e verdieping

De Meetinstructie is gebaseerd op NEN2580 meetrapporten. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Parkeren

Parkeren is mogelijk langs de openbare weg en op eigen terrein. Voor tien van de loadingdocks is ruimte voor vrachtwagens van circa tien meter. Bij twee van de loadingdocks kunnen grotere vrachtwagens worden gepositioneerd.

In de omgeving geldt betaald parkeren in de avond en nacht, van 19.00 uur tot 06.00 uur, met uitzondering van de periode van zaterdag 19.00 uur tot zondag 06.00 uur.

Kenmerken



VRAAGPRIJS	€ 3.650.000,- kosten koper
BTW	Nee
HOOFDFUNCTIE	Bedrijfsruimte
SOORT BOUW	Bestaande bouw
BOUWJAAR B.A.G.	Nr 18A: jaar 2000, nr 20: jaar 2010
VRIJE HOOGTE CA.	Nr. 18A: 5 meter, nr 20: 4 meter
VLOERBELASTING CA.	Nr. 18A: 1.000 kg/m ² , nr. 20: 1.000 kg/m ²
TOTAAL METRAGE CA.	2.943 m ² v.v.o.
AANVAARDING	In overleg
ENERGIELABEL	Nr 18a: label A, nr 20: label D
OPPERVLAKTE PERCELEN	2.280 m ²
LIGGING	Bedrijventerrein Sloterdijk III, Sloterdijk Nieuw-West Amsterdam
PARKEERFACILITEITEN	Op eigen terrein en langs de openbare weg, deels betaald.

Bestemming

Klik hier voor de directe link naar het geldende bestemmingsplan.





Bestemming

Sloterdijk III gemeente Amsterdam

Van toepassing is o.a. het omgevingsplan gemeente Amsterdam en bestemmingsplan "Sloterdijk III" en de locatie heeft dit bestemmingsplan de bestemming "Bedrijf - 3". De op de plankaart voor Bedrijf - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

bedrijven die vallen in categorieën 2 tot en met 4 van de bij deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen Sloterdijk III;

met daarbij behorende en daaraan ondergeschikte voorzieningen zoals:

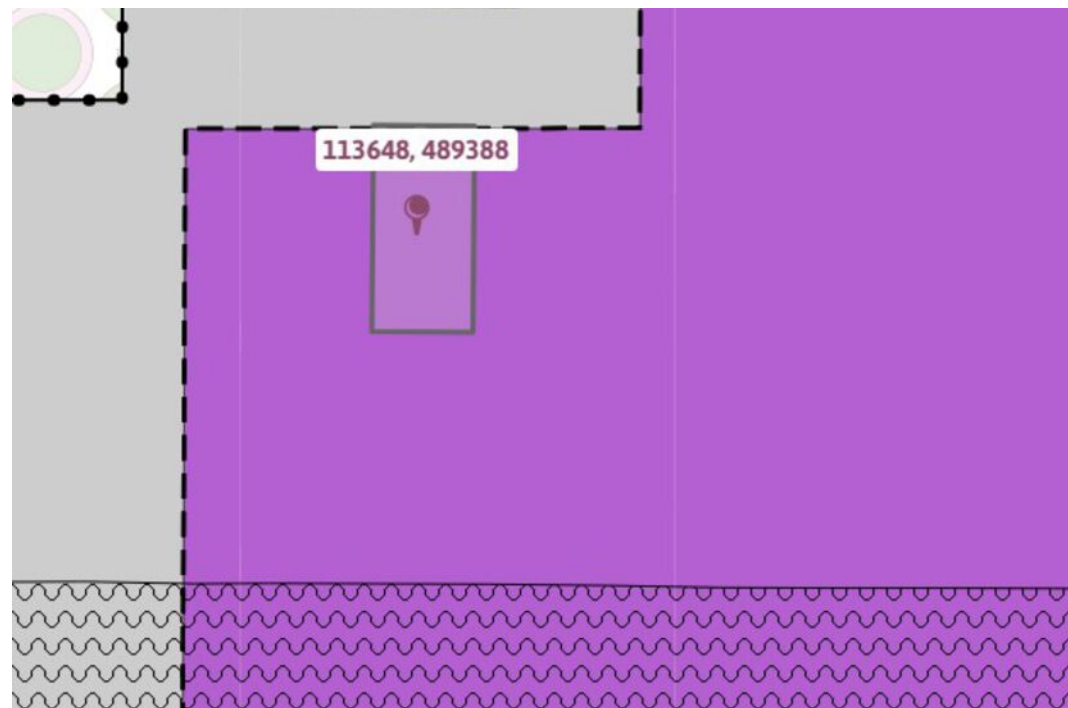
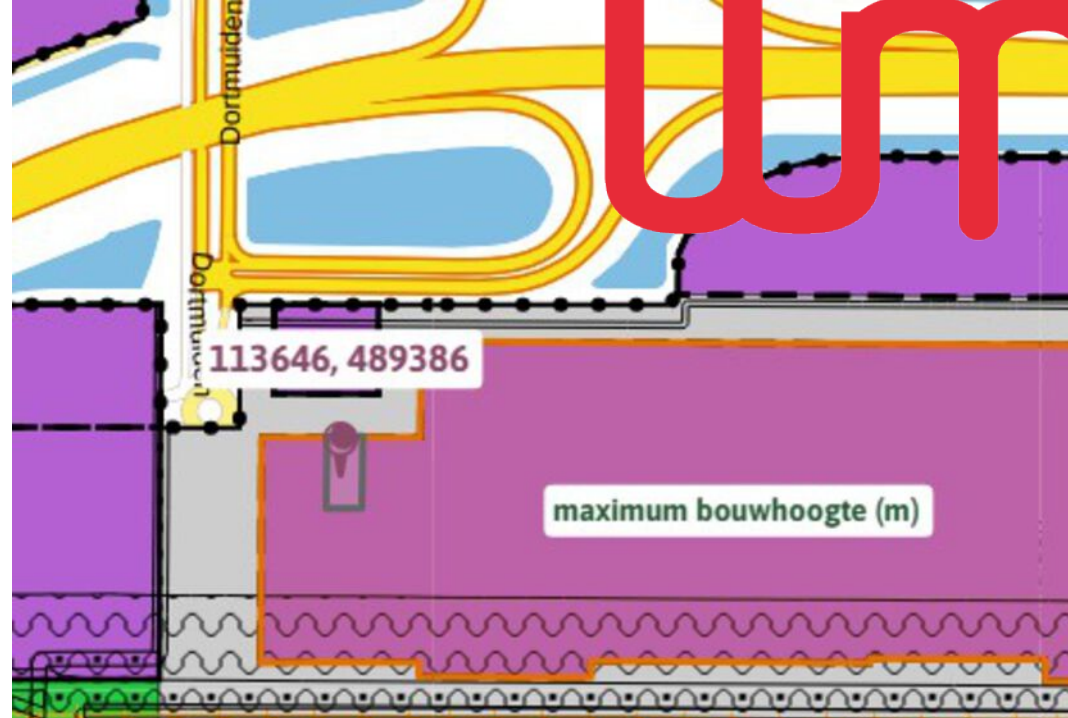
- kantoor- en andere vergelijkbare nevenruimten;
- bergingen en andere vergelijkbare nevenruimten;
- laad- en losvoorzieningen;
- erven;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- ontsluitingswegen en -paden;
- water;
- waterstaatkundige voorzieningen;
- reclame-uitingen;
- kunstobjecten;
- infrastructurele voorzieningen;
- niet-zelfstandige horecavoorzieningen;

De maximum bouwhoogte bedraagt circa 30 meter. In de erfpachtvoorwaarden is o.a. vermeld dat het percentage kantoor maximaal 30% mag zijn van het aantal gerealiseerde vierkante meters bruto vloeroppervlak.

Conform de erfpachtvoorwaarden zijn de panden bestemd ten behoeve van:

- 18 a een broodbakker,
- 20 een bedrijfsruimte met max 30% kantoor

Voor de volledigheid verwijzen wij u naar de erfpachtakten en -voorwaarden en/of de gemeente Amsterdam.





wm



TIJNMUIDEN 18A

TIJNMUIDEN 20



Opleveringsniveau



Opleveringsniveau en voorzieningen

Beide objecten zullen schoon en ontruimd*, in de huidige staat worden opgeleverd met de volgende voorzieningen:

Tijnmuiden 18A:

- meterkast voor 18a en 20 met aansluitingen op gas, water, elektra, telefonie en glasvezel;
- HR CV-installatie (2023) voor overige vertrekken;
- 2e CV-installatie (2013) voor de bedrijfsruimte
- brandslanghaspels en/of -blussers;
- noodverlichtingsarmaturen;
- alarm- en ontruimingsinstallatie
- betonvloer v.v. coating (HACCP), vloerbelasting circa 10 kN/m²;
- vrije hoogte circa 5 meter;
- 10 loadingdocks waarvan 1 met leveller v.v. elektrische deuren
- koel-/vriescellen incl. motoren
- gasheaters
- krachtstroomaansluitingen
- LED opbouwverlichting;
- nooduitverlichting
- 2 x kantine (1 met keukenblok en 1 met kookeiland en luxe keuken)
- dames- en herentoilet met voorportaal begane grond en 1e verdieping
- kleedruimte v.v. wasgoot
- deels v.v. systeemplafonds v.v. Ledverlichting
- mechanische ventilatie
- diverse airconditioningunits
- kabelgoten v.v. elektra en databekabeling
- aanrijdbeveiliging
- deels te openen ramen v.v. dubbele beglazing
- stalen trappen
- verlichting buitengevel
- loop en vluchtdeuren
- HACCP wand- plafond en vloerafwerking

* (ontruimd met uitzondering van verhuurde deel op nummer 20)

Tijnmuiden 20:

- 4 loadingdocks met elektrische deuren, waarvan 1 overdekt en met leveller
- loop- en vluchtdeuren
- HR CV-installatie v.v. radiatoren
- boiler
- brandslanghaspels en/of -blussers;
- noodverlichtingsarmaturen;
- alarm- en ontruimingsinstallatie
- betonvloer v.v. coating (HACCP) en sleufgoten
- vloerbelasting bg 8,4 kN/m², verdieping onbekend
- vrije hoogte circa 4 meter;
- koel-/vriescellen incl. motoren en vloerverwarming
- diverse voedingsgerelateerde verwerkings- en productieruimten
- diverse snelrol- en schuifdeuren
- gasheater
- krachtstroomaansluitingen
- 2 x goederen-/ personenlift
- vetvangputten
- nooduitverlichting
- kantine v.v. keukenblok
- toilet met voorportaal begane grond
- dubbel dames- en herentoilet met voorportaal verdieping
- 2 kleedruimten v.v. dubbele wastafel en spiegel
- deels v.v. systeemplafonds v.v. (Led-)verlichting
- mechanische ventilatie
- diverse airconditioningunits
- kabelgoten v.v. elektra en databekabeling
- aanrijdbeveiliging
- deels te openen ramen v.v. dubbele beglazing
- HACCP wand- plafond en vloerafwerking
- camerabeveiliging
- Hygiënesluis
- geen eigen meterkast; wordt gevoed vanuit meterkast Tijnmuiden 18A.

De bakovens zullen worden verwijderd, alsmede losse inventaris zoals RVS- werkbanken.

Koopvoorwaarden



Koopprijs

€ 3.650.000, kosten koper, vrij van BTW.

Aanvaarding

In overleg, naar verwachting tussen medio oktober 2026 en mei 2027, op een nader door verkoper vast te stellen datum.

Notaris

De keuze van de notaris is voorbehouden aan verkoper. De notaris zal op voorhand de concept koopakten en leveringsakten opstellen welke onderdeel worden van de koopvoorwaarden.

Zekerheidsstelling

Koper stort binnen 14 dagen na ondertekening van de koopovereenkomsten een waarborgsom van 10% van de koopsom.

Baten en lasten

Verrekening lasten (zakelijke lasten, te weten onroerende zaak belasting, waterschapslasten, rioolrecht) voor zover het betreft het eigendom van de onroerende zaken.

Overdrachtsbelasting

De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.

Rechten en verplichtingen

Koper aanvaardt het gekochte en de daarbij behorende grond inclusief alle bijzondere lasten en beperkingen, kwalitatieve rechten en verplichtingen, kettingbedingen e.d. blijvende en/of voortvloeiende uit de laatste akte(n), vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

As is where is

Het object zal 'as is, where is' worden verkocht. Derhalve zonder enige verklaring of garanties met betrekking tot de huidige juridische, milieutechnische of fiscale aspecten en zonder garanties over de afwezigheid van gebreken, lasten en/of beperkingen.

Overige voorwaarden en condities

Er zal sprake zijn van twee afzonderlijke, doch onderling gekoppelde koopovereenkomsten op basis van het standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed (NVM).

Voorbehoud goedkeuring gemeene Amsterdam, afdeling erfpacht.

Onderhuur & overdracht aan koper

Er is een deel van nr. 20 (onder-)verhuurd aan een derde partij, welke door koper dient te worden overgenomen:

Onderhuurder	: Maass Keuken B.V.
Gehuurde	: Ca. 60% van verdiepingsvloer van Tijnmuiden 20 en gemeenschappelijke ruimte begane grond.
Huurtermijn	: Vanaf 1 februari 2015 t/m 31 december 2028
verlengingstermijn	: Telkens 2 jaar
opzegtermijn	: 1 jaar
Actuele jaarhuur	: € 54.439,58
Betaalperiode	: Per 4 weken

Nadere specificaties en contracten zijn via ons kantoor te verkrijgen.

WWFT

Ons kantoor en onze dienstverlening is onderhevig aan de W.W.F.T. (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme). Wij dienen derhalve van iedere koper verplicht de identiteit te identificeren en te verifiëren alsmede de herkomst van het vermogen vast te stellen alvorens een onderhandeling aan te kunnen gaan. Bij een natuurlijk persoon ontvangen derhalve bij een bieding graag een kopie legitimatiebewijs en een verklaring omtrent de herkomst van het vermogen. Bij een rechtspersoon ontvangen wij op voorhand graag een recent uittreksel Kamer van Koophandel, UBO verklaring, verklaring herkomst vermogen en de identiteitsbewijzen van alle UBO's. Wij zijn verplicht een cliëntonderzoek uit te voeren naar alle UBO's alvorens biedingen in behandeling te kunnen nemen.





Energie

Tijnmuiden 20 beschikt niet langer over een eigen meterkast en is thans aangesloten op de meterkast van Tijnmuiden 18A.

De huidige gebruiker beschikt over een grootzakelijke elektriciteitsaansluiting met de volgende specificaties:

Het betreft een aansluiting van 3x630A met een maximaal beschikbaar vermogen van 400 kVA en een technisch maximaal vermogen van circa 340 kW. Het gecontracteerde vermogen bedraagt 244 kW, hetgeen effectief neerkomt op een aansluiting van circa 3x350A.

Deze aansluiting wordt momenteel gedeeld door beide panden, gelegen aan Tijnmuiden 18A en 20.

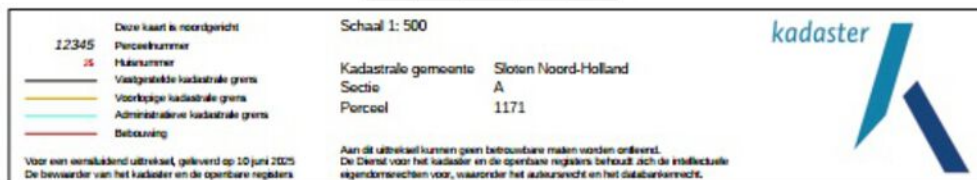
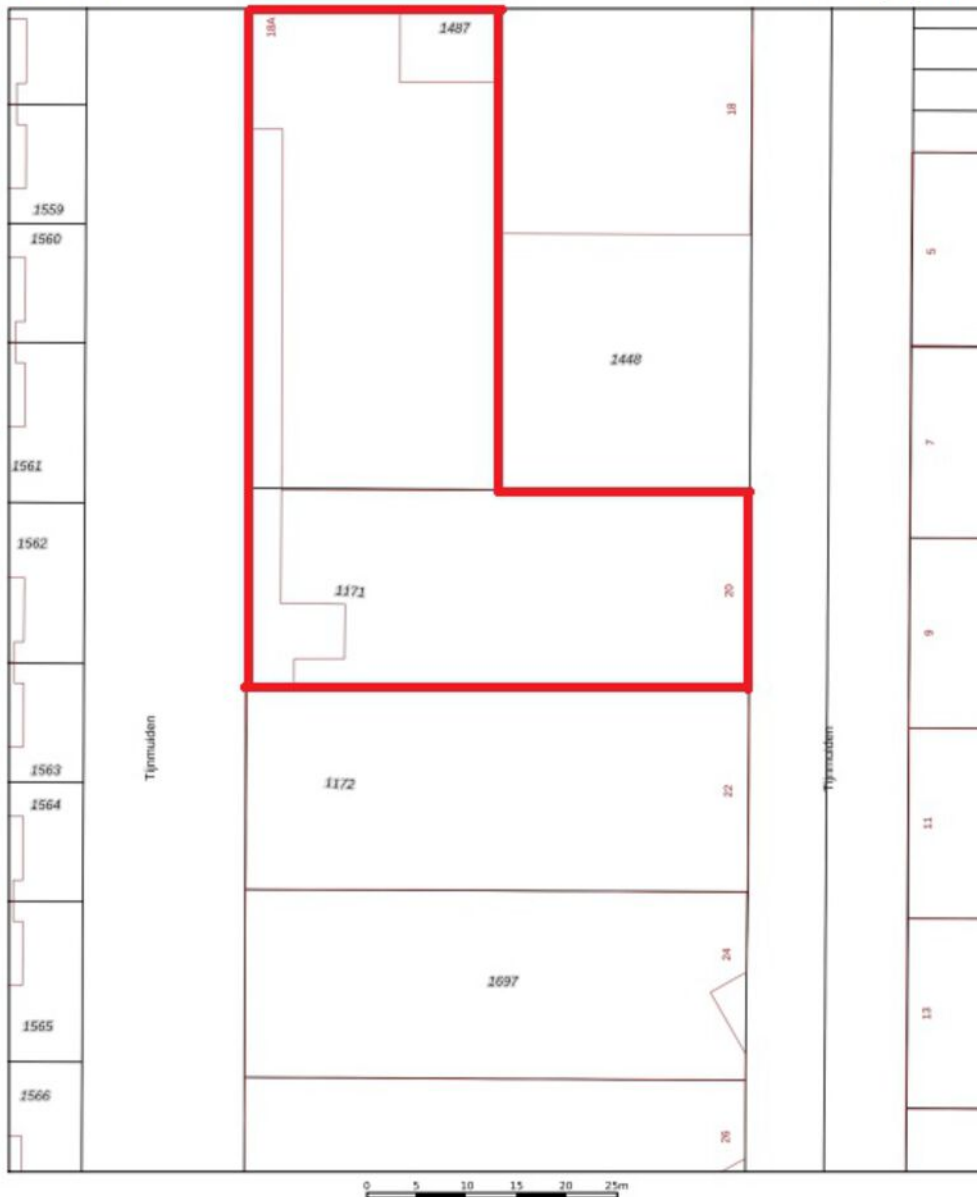
Disclaimer

De hiervoor vermelde gegevens zijn gebaseerd op door de huidige gebruiker verstrekte informatie en dienen uitsluitend ter indicatie. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Koper dient zelfstandig onderzoek te verrichten naar de beschikbare aansluitcapaciteit en contractvoorwaarden bij de netbeheerder en energieleverancier.









Kadastraal bekend

Adres

Tijnmuiden 18A

Gemeente:

Sloten Noord-Holland

Sectie & nummer:

A, 1487

Perceelgrootte:

1.280 m²

Erfpacht

Ja, voortdurend conform alg. bep. erfpacht 1994 gemeente Amsterdam

Erfpachtperiode

Tot en met 28-02-2050

Jaarcanon

€ 21.171,50

Indexatie canon

5-jaarlijks

Adres

Tijnmuiden 20

Gemeente:

Sloten Noord-Holland

Sectie & nummer:

A, 1171

Perceelgrootte:

1.000 m²

Erfpacht

Ja, voortdurend conform alg. bep. erfpacht 2000 gemeente Amsterdam

Erfpachtperiode

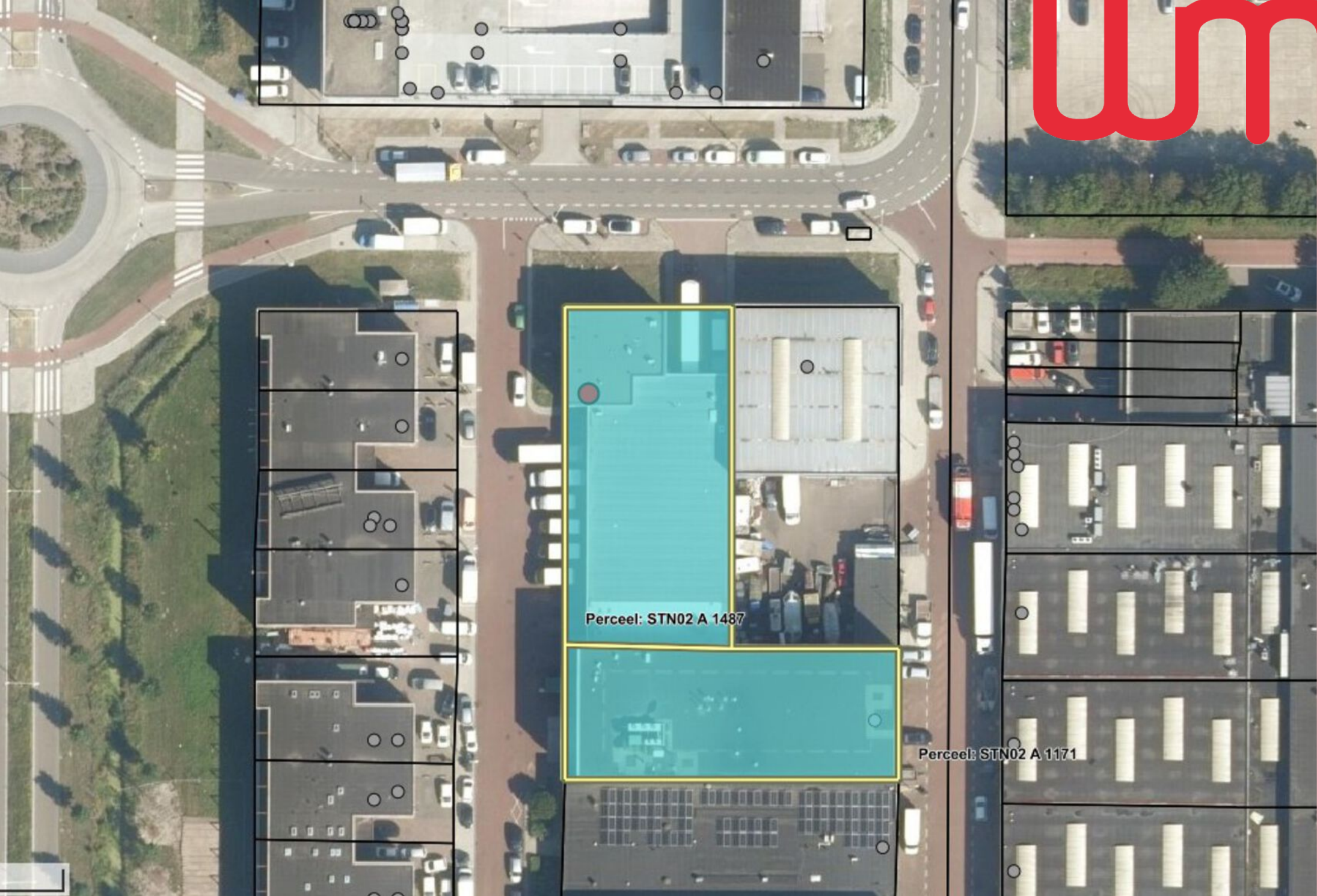
Tot en met 30-04-2072

Jaarcanon

€ 16.469,-

Canonperiode

1-5-2023 tot en met 30-4-2047



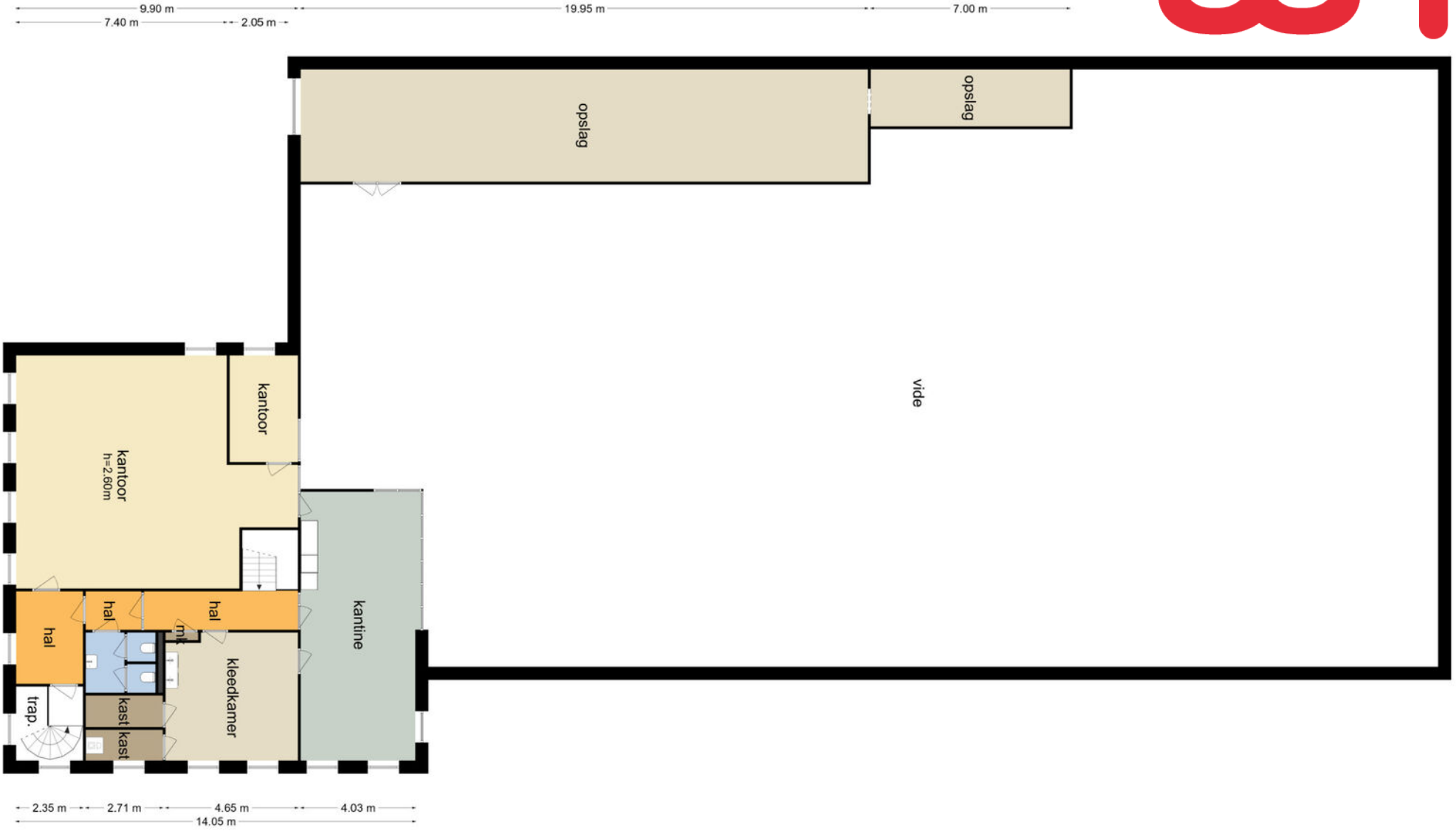


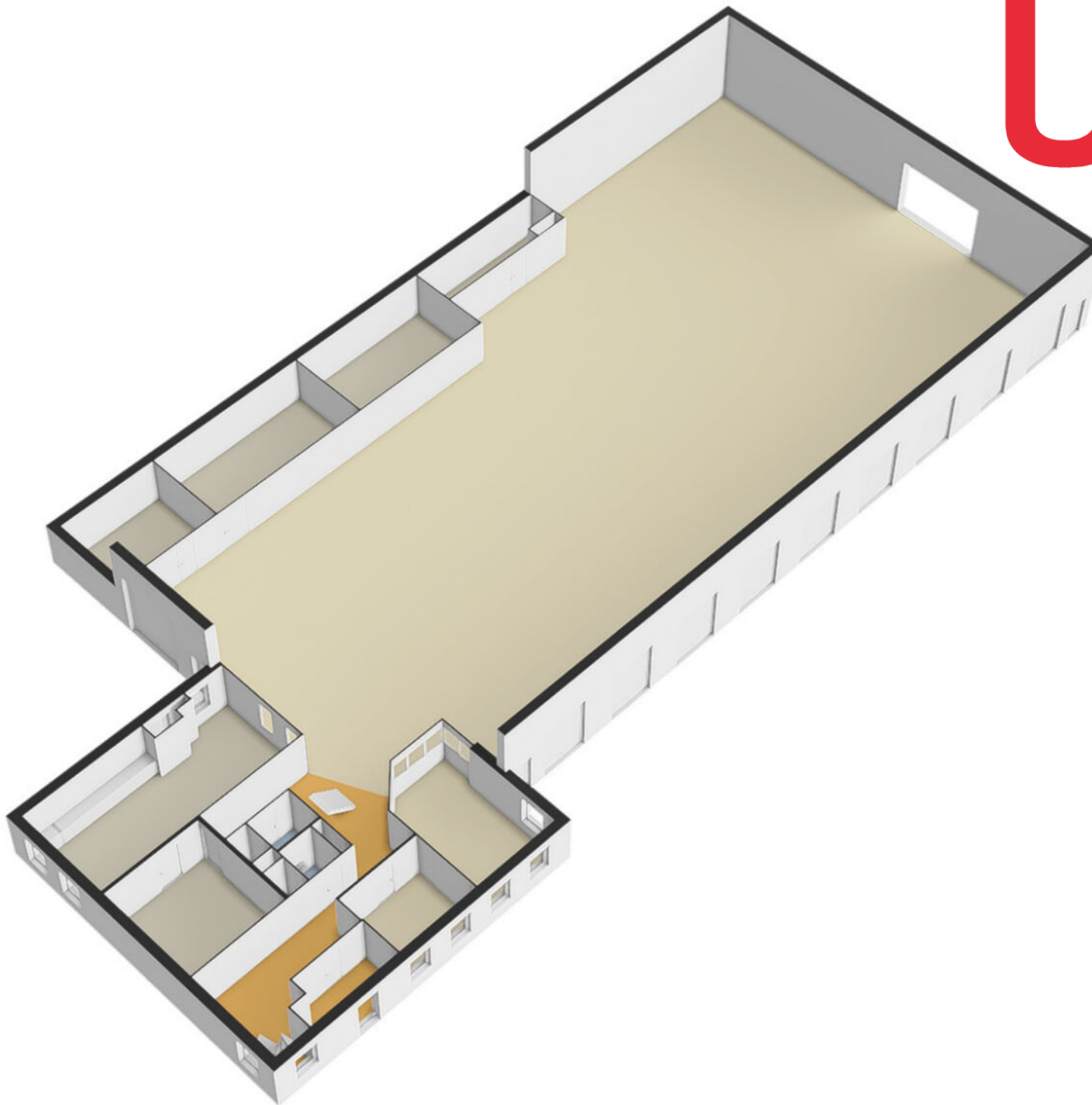


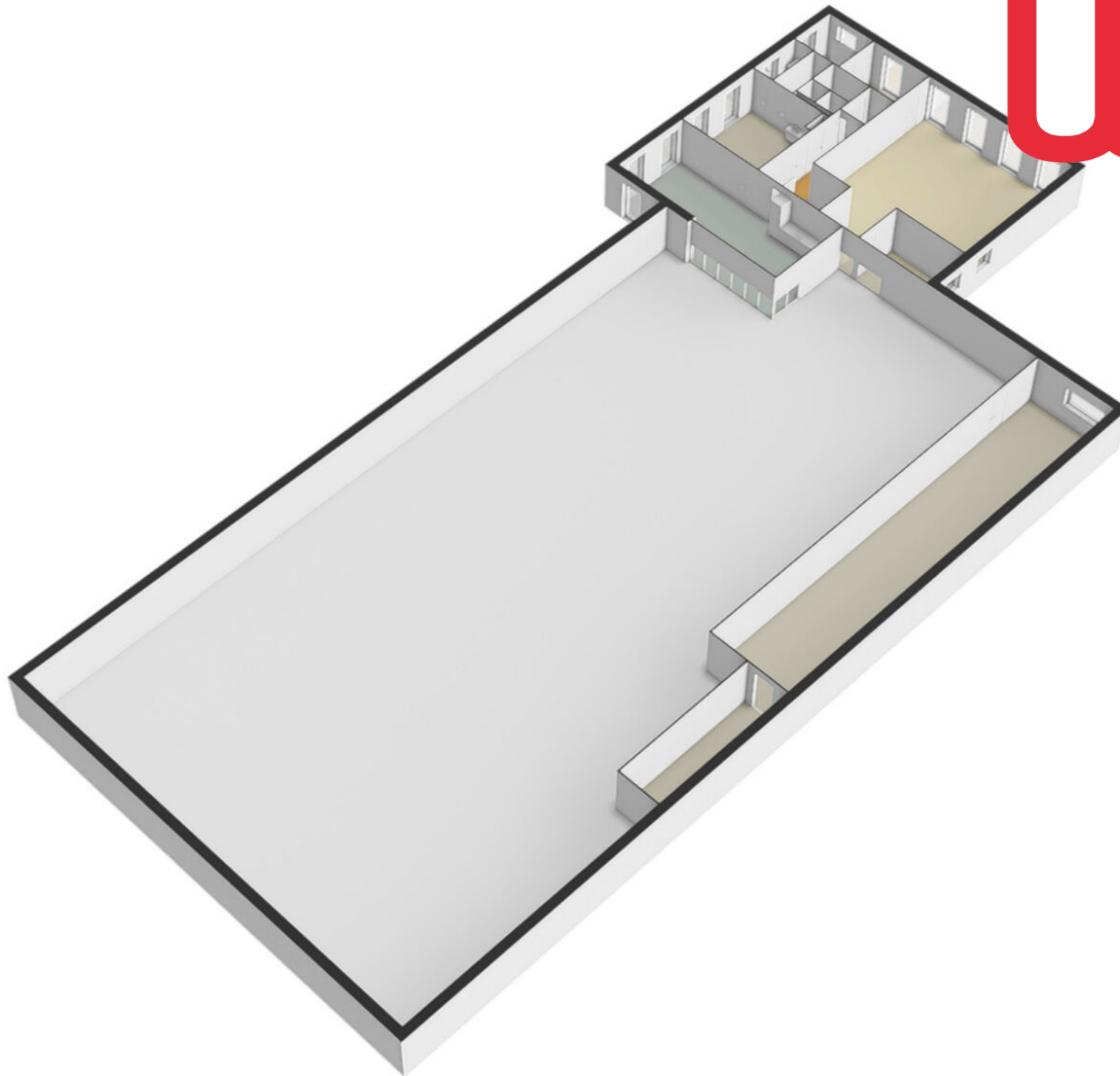
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

2.00 m

9.45 m

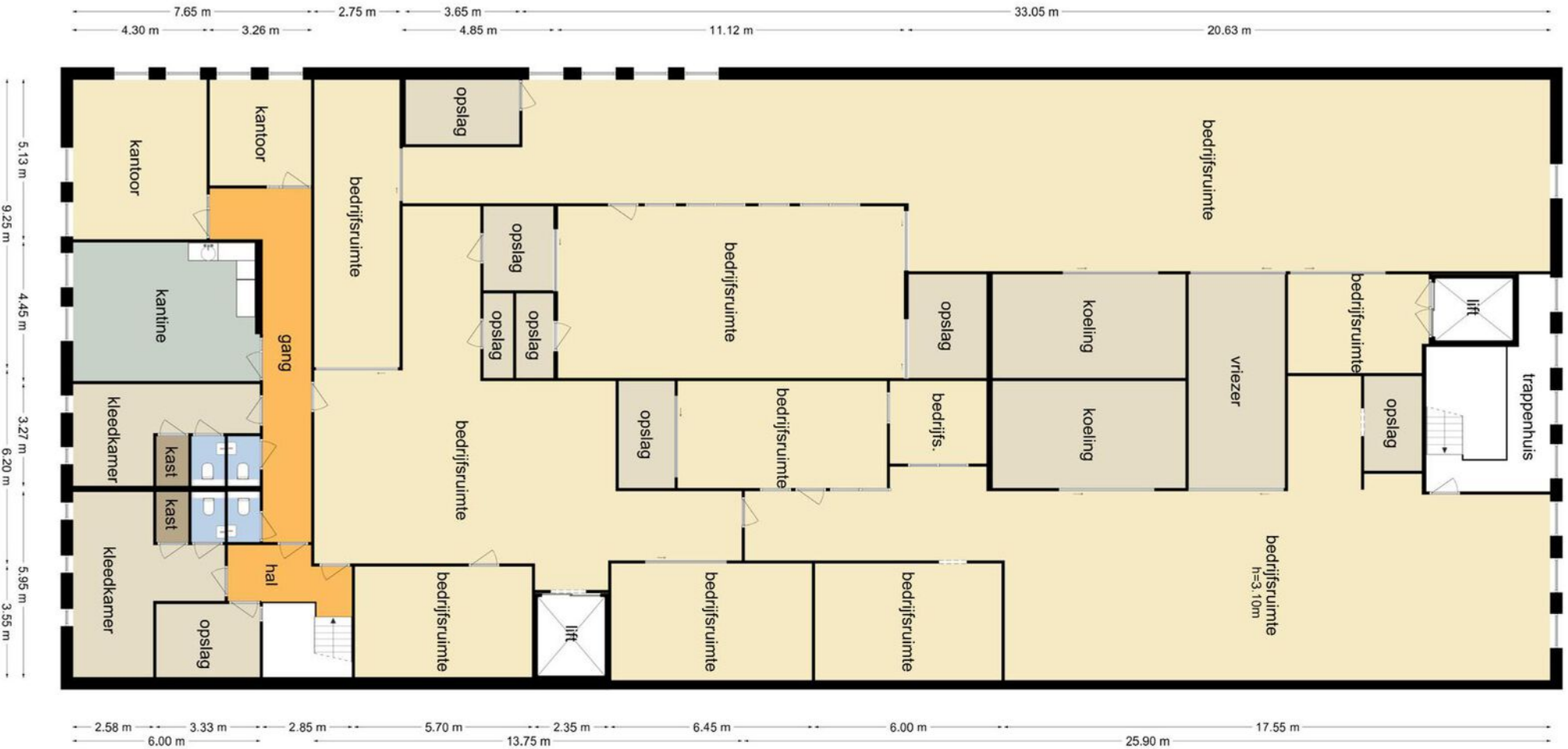








De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objecten.nl



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © www.objecten.nl

Meetstaat 18a



Meetstaat 20



Locatie op de kaart

Bereikbaarheid met eigen vervoer

De bereikbaarheid met de auto is uitstekend, mede door de ligging aan de snelweg A5 die de A4 en de A9 met elkaar verbindt. De snelweg A5 heeft een op-/afrit (S103) direct gelegen naast het object. Tevens gelegen nabij de Haarlemmerweg (N200), die aansluit op de rijksweg A9 (Amstelveen-Alkmaar) en de ringweg A10 (afslag S102/S103).

De dichtstbijzijnde opritten van de snelweg:

- A5 op 0,2 km hemelsbreed met 1 min reistijd over een route van 0,4 km.
- A200 op 2,8 km hemelsbreed met 9 min reistijd over een route van 5,1 km.
- A10 op 4,3 km hemelsbreed met 9 min reistijd over een route van 5,1 km.

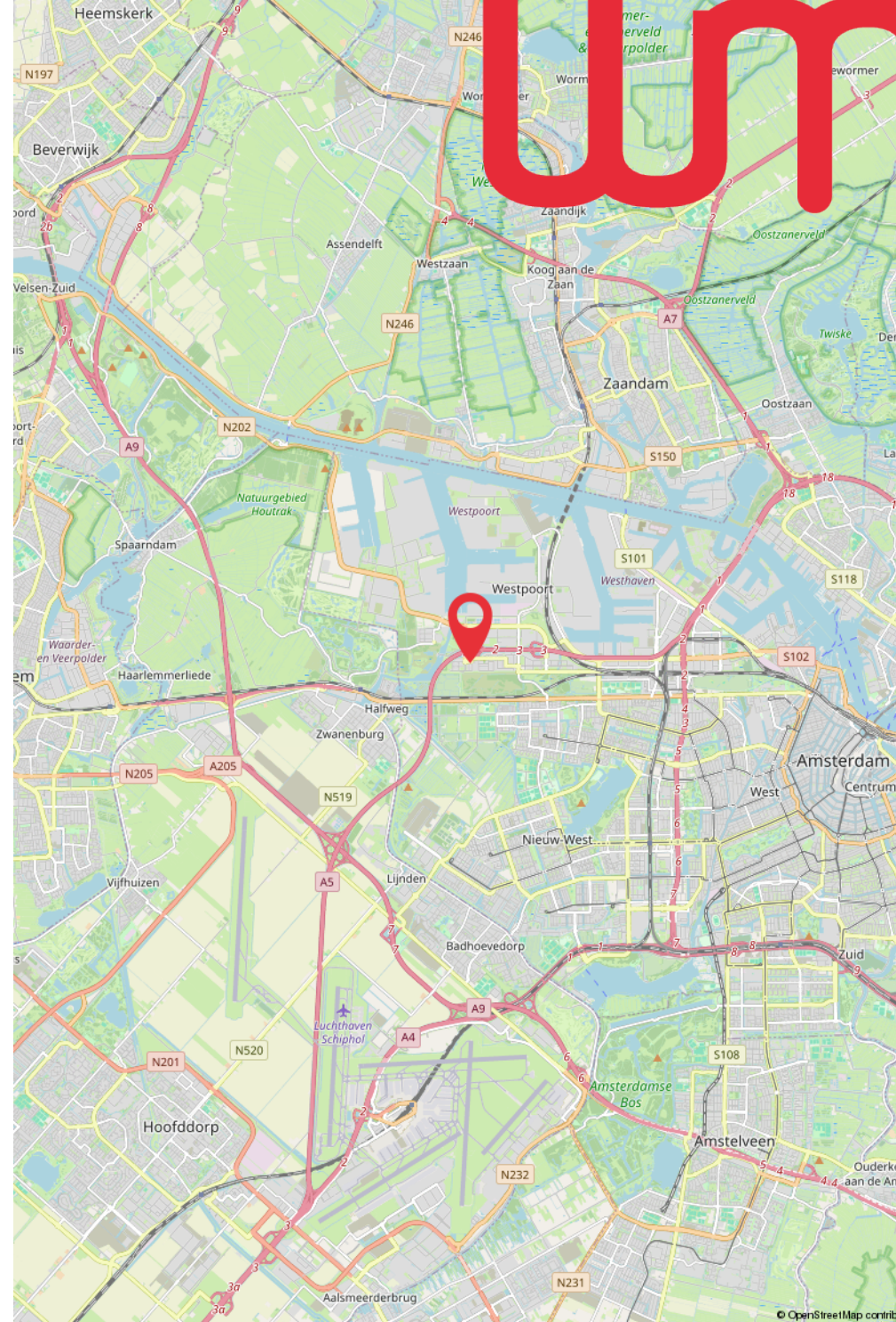
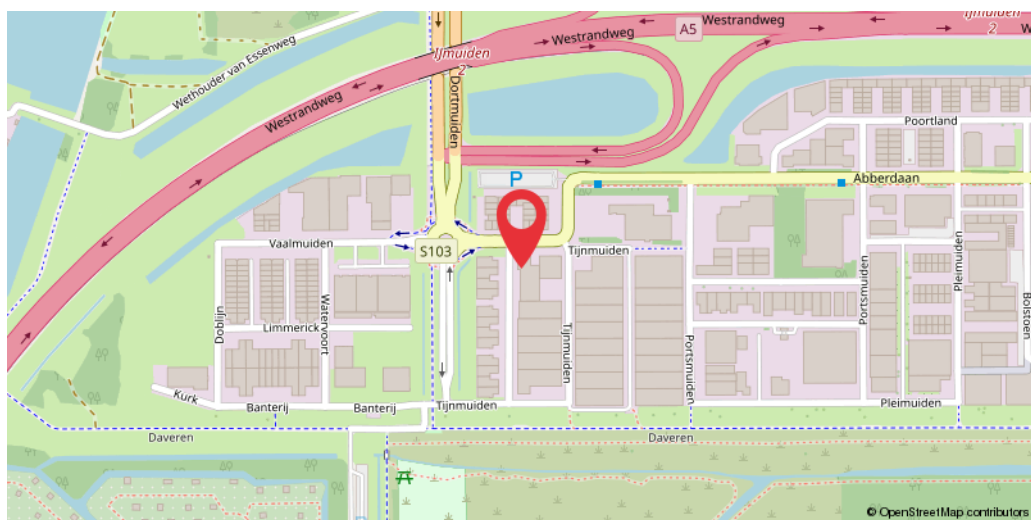
Bereikbaarheid met openbaar vervoer

Bij het complex ligt een bushalte met een verbinding naar station Sloterdijk.

Dichtstbijzijnde halte (bus/tram/metro):

Abberdaan, loopafstand 0,2 km en looptijd ca. 3 minuten.

Dichtstbijzijnde treinstation: Halfweg-Zwanenburg, loopafstand 2,9 km en looptijd ca. 39 minuten.



Energielabel 18A

Energielabel utiliteitsbouw Registratienummer 180788140 Datum registratie 06-08-2021 Geldig tot 27-07-2031 Status Definitief

Dit gebouw heeft energielabel **A**



Isolatie	Gevels	Gevelpanelen	Daken	Vloeren	Ramen	Buitendeuren	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
Gevels	+	n.v.l.	+	+	+/-	n.v.l.	Verwarming	HR-107 ketel	nee ja
Gevelpanelen							Warm water	Combiketel	nee ja
Daken							Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	nee ja
Vloeren							Koeling	Compressiekoeling	nee ja
Ramen							Verlichting	8,1 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen	nee ja
Buitendeuren							Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja

Dit gebouw wordt verwarmd via een aardgas aansluiting Aandeel hernieuwbare energie 11,3 %

Over dit gebouw

Adres
Tijmuiden 18 A
1046AL Amsterdam
BAG-ID: 036301000096836

Bouwjaar 2000 Detailsaanduiding

Compactheid 1,86 Gebruiksfuncties 67,3% Kantoor

Gebruiksoppervlakte 234 m² 32,7% Bijeenkomst

Opnamedetails

Naam E-label Nederland Examennummer 60946

Certificaathouder E-Label Nederland B.V.

Inschrijffnummer SKGIKOB.12198

KvK-nummer 65316040

Soort opname Basisopname

Certificerende instelling SKGIKOB



Energielabel 20

Energielabel utiliteitsbouw Registratienummer 102823091 Datum registratie 05-08-2021 Geldig tot 27-07-2031 Status Definitief

Dit gebouw heeft energielabel **D**



Isolatie	Gevels	Gevelpanelen	Daken	Vloeren	Ramen	Buitendeuren	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
Gevels	+	n.v.l.	+	+	+/-	-	Verwarming	HR-107 ketel	nee ja
Gevelpanelen							Warm water	Combiketel	nee ja
Daken							Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	nee ja
Vloeren							Koeling	Compressiekoeling	nee ja
Ramen							Verlichting	13,8 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen	nee ja
Buitendeuren							Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja

Dit gebouw wordt verwarmd via een aardgas aansluiting Aandeel hernieuwbare energie 0,0 %

Over dit gebouw

Adres
Tijmuiden 20
1046AL Amsterdam
BAG-ID: 0363010001977567

Bouwjaar 2010 Detailsaanduiding

Compactheid 2,77 Gebruiksfunctie 100% Kantoor

Gebruiksoppervlakte 155 m²

Opnamedetails

Naam E-label Nederland Examennummer 60946

Certificaathouder E-Label Nederland B.V.

Inschrijffnummer SKGIKOB.12198

KvK-nummer 65316040

Soort opname Basisopname

Certificerende instelling SKGIKOB



Ons team

Ons gedreven team kenmerkt zich door ruime ervaring. We hebben een verfrissende no-nonsense mentaliteit. De wensen en mogelijkheden van de klant staan bij ons centraal. Waltmann treedt op als vertrouwd tussenpersoon. Wij brengen huurder en verhuurder of koper en verkoper bij elkaar. Sleutelwoorden van ons kantoor: deskundigheid, betrouwbaarheid, flexibel, pro-actief en realistisch. Of het nu gaat om uw ideale bedrijfspand of een kantoor- of winkelruimte. Waltmann is uw ideale partner.



Julius ter Haar
Directeur - NVM makelaar taxateur



Jeroen van der Wal
Adjunct directeur
logistiek & retail



Yvonne de Groot
Commercieel medewerker
binnendienst



Martijn Kerkmeer
Taxateur o.z. - groot zakelijk



Peter de Gier
NVM Makelaar RM



Jorinde Jansen
Marketing communicatie

Uw vastgoedpartner
in regio Utrecht

- Aanhuur en aankoop
- Verhuur en verkoop
- Taxaties
- Vastgoedbeleggingen
- Sale-and-lease-back
- Huurprijsherziening

Maximale kennis en een persoonlijke benadering

Al meer dan 135 jaar is Waltmann Bedrijfshuisvesting als full-service makelaarskantoor actief. Voornamelijk in de regio Utrecht. Of u nu een bedrijfspand wilt kopen, verkopen of verhuren. Een beleggingspand zoekt. Of een taxatie nodig hebt. Door onze jarenlange ervaring hebben wij maximale kennis van de markt. Dit combineren we met een persoonlijke benadering van de klant. Wij adviseren u graag bij de aankoop of aanhuur van een pand. En we beoordelen locaties en objecten op gewenste eigenschappen. Voor verkoop of verhuur zetten wij gebouwen en locaties op creatieve wijze in de markt. Ook zijn wij vastgoedconsultant voor diverse vastgoedvraagstukken. Tenslotte bent u ook voor taxaties bij ons op het juiste adres. Wij worden goed beoordeeld door onze klanten.



Bedrijfsmakelaar Utrecht

Huisvesting is hét visitekaartje voor uw organisatie. We bespreken graag uw wensen en eisen. Als we dit in beeld hebben, kunnen we op zoek naar passend aanbod. De mogelijke alternatieven worden geïnterviewd. Vervolgens leggen we een aantal opties aan u voor. Onze specialisten adviseren u over in de keuze tussen het kopen of huren van een bedrijfspand of het eventueel (bij)bouwen.

Bij Waltmann bedrijfshuisvesting vindt u alle specialismen onder één dak. We hebben jarenlange ervaring in de (lokale) vastgoedmarkt. We bezitten actuele marktkennis en weten uw huisvestingswensen om te zetten in de ideale locatie voor u. Wij begeleiden u vanaf het eerste vrijblijvende oriëntatiegesprek, tot het moment van ondertekening van het contract en de oplevering.

Waltmann

BEDRIJFSHUISVESTING

SINDS 1887

Heeft u interesse? Neem contact met ons op

Maliebaan 71
3581 CG Utrecht

030 66 222 55
bedrijven@waltmann.nl
waltmann.nl



Scan de QR code
om naar onze
website te gaan.



vastgoedcert
gecertificeerd



taxatie management
instituut
Powered by NVM