

TE KOOP

De Merenpoort: jachtwerf, watersportwinkel, stallings- en onderhoudsloodsen en bedrijfswoning

Vraagprijs € 1.200.000,- k.k., excl. BTW (indien van toepassing)

HELLINGPAD 16 en 18 8539 SW ECHTENERBRUG



05

Algemeen

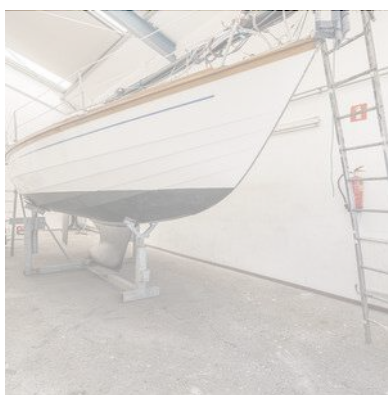
07

Onderhouds-,
werk- en
opslagruimtes



15

Winterstallings-
loods en
buitenterrein



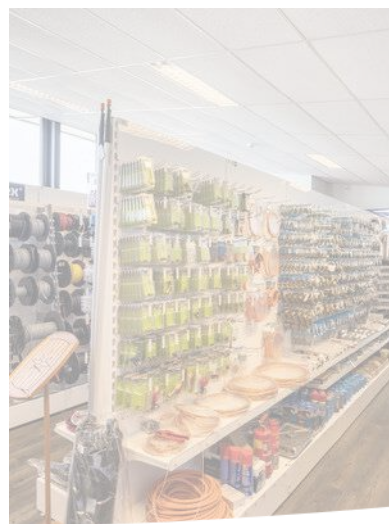
21

Watersport-
winkel en
tankstation



33

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

Echtenerbrug - Watersporthart aan het Tjeukemeer

Gelegen aan het uitgestrekte en waterrijke Tjeukemeer is Echtenerbrug een ideale bestemming voor watersportliefhebbers. Dit charmante Friese dorp biedt alles wat een watersporter nodig heeft.

Jachtwerf en onderhoud

Jachtwerf De Merenpoort is het familiebedrijf van de gebroeders Wind en biedt sinds 1960 uitgebreide onderhouds- en reparatiediensten voor jachten. Van klein onderhoud tot complete refits. Ook biedt men werkruimtes te huur aan voor doe het zelf werkzaamheden.

Winterstalling en botenkraan

Voor de winterstalling beschikt De Merenpoort over ruime loodsen. Vaartuigen worden hier veilig en droog gestald, zodat deze in het voorjaar weer vaarklaar het water in kunnen. Ook stalling op het ruime buitenterrein is mogelijk. De Merenpoort beschikt over een eigen botenkraan met een hijscapaciteit van 15 ton (inclusief hijsjuk van circa 2,6 ton).

Watersportwinkel met tankstation

De moderne watersportwinkel biedt een breed assortiment watersportartikelen aan; van technische onderdelen en onderhoudsproducten tot nautische accessoires en kleding. Het tankstation aan het water biedt de watersporters diesel (Traxx diesel HVO.7) en benzine (Superplus 98).

Vraagprijs onroerende zaak incl.
inventaris: **€ 1.200.000,- k.k.**
(Winkel)voorraad wordt
overgedragen tegen inkoopwaarde

Opstallen

Onderhouds- en werkruimtes
Winterstallingsloods
Watersportwinkel
Langswal
Vrijstaande bedrijfswoning



Onderhouds- en werkruimtes



Onderhouds-, werk- en opslagruimtes

Oppervlakte

circa 785 m²

Bouwjaar

deels 1968, deels 1998

Voorzieningen

verwarming, krachtstroom

Overhead- en schuifdeuren

6 stuks

Zonnepanelen

96 stuks

Deze bedrijfsruimte is onderverdeeld in meerdere bedrijfsruimten. De totale lengte bedraagt 48,5 meter en breed 16,2 meter. Het gebouw heeft een betonvloer en is opgetrokken uit stalen spanten. Het zadeldak is gedekt met damwandprofielplaten en voorzien van 96 zonnepanelen. De gevels zijn voorzien van raampartijen en bekleed met damwandprofielplaten.

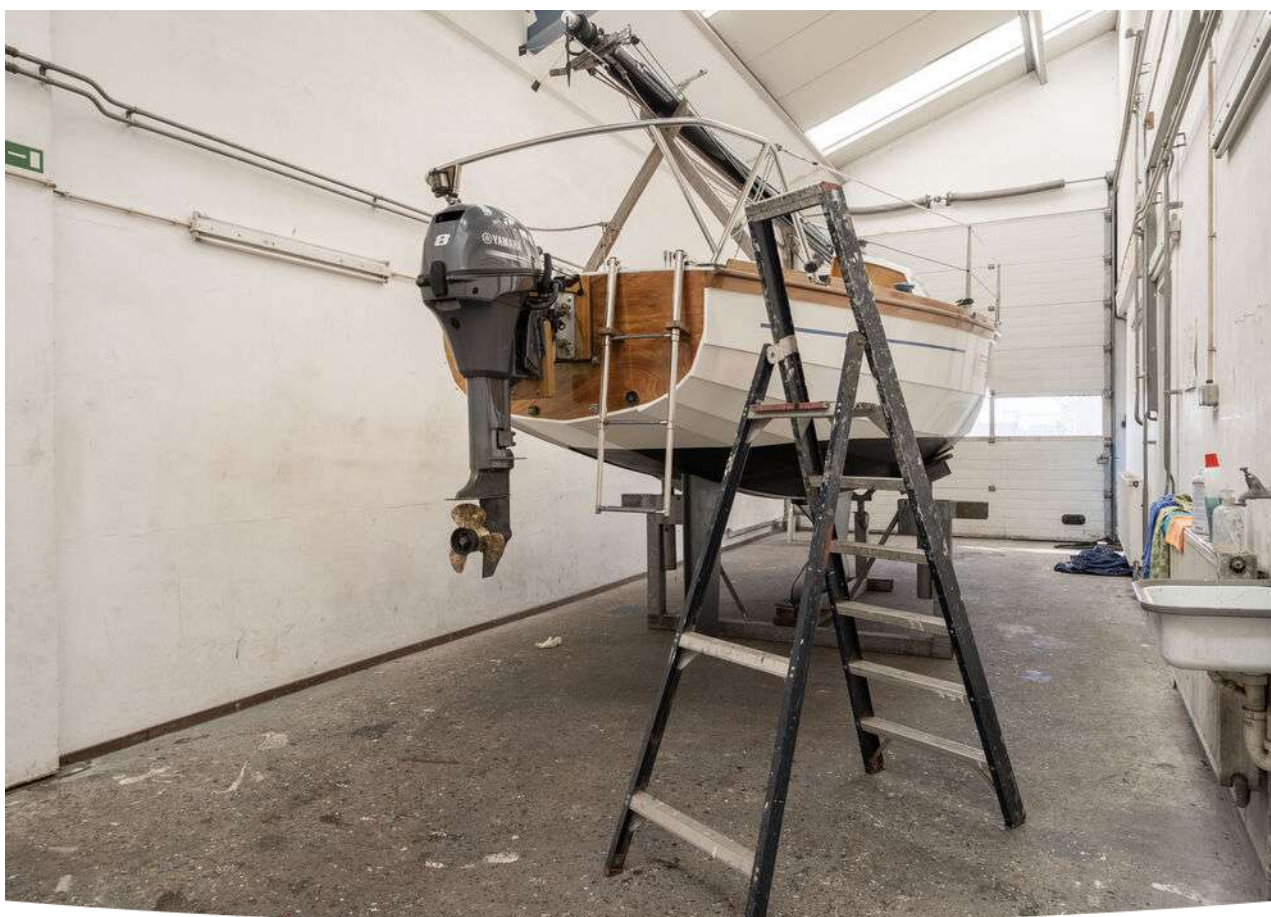
Dit bedrijfsgebouw heeft de volgende indeling: entree, kantoor, kantine, diverse opslagruimten en meerdere werkruimtes. Drie werkruimtes worden kortlopend verhuurd aan klanten voor doehetzelf en overige werkzaamheden aan hun schip.







Schilderloods (verwarmd)





Onderhoudswerkplaats (verwarmd)





Werkplaats / winterstalling





Werkplaats begane grond en magazijn verdieping





Werkplaats en timmerwerkplaats verdieping





Buitenterrein en winterstallingsloods



Winterstallingsloods en buitenterrein

Oppervlakte	805 m²
Bouwjaar	1978
Overheaddeuren	2 stuks
Vrije overspanning	16,6 meter

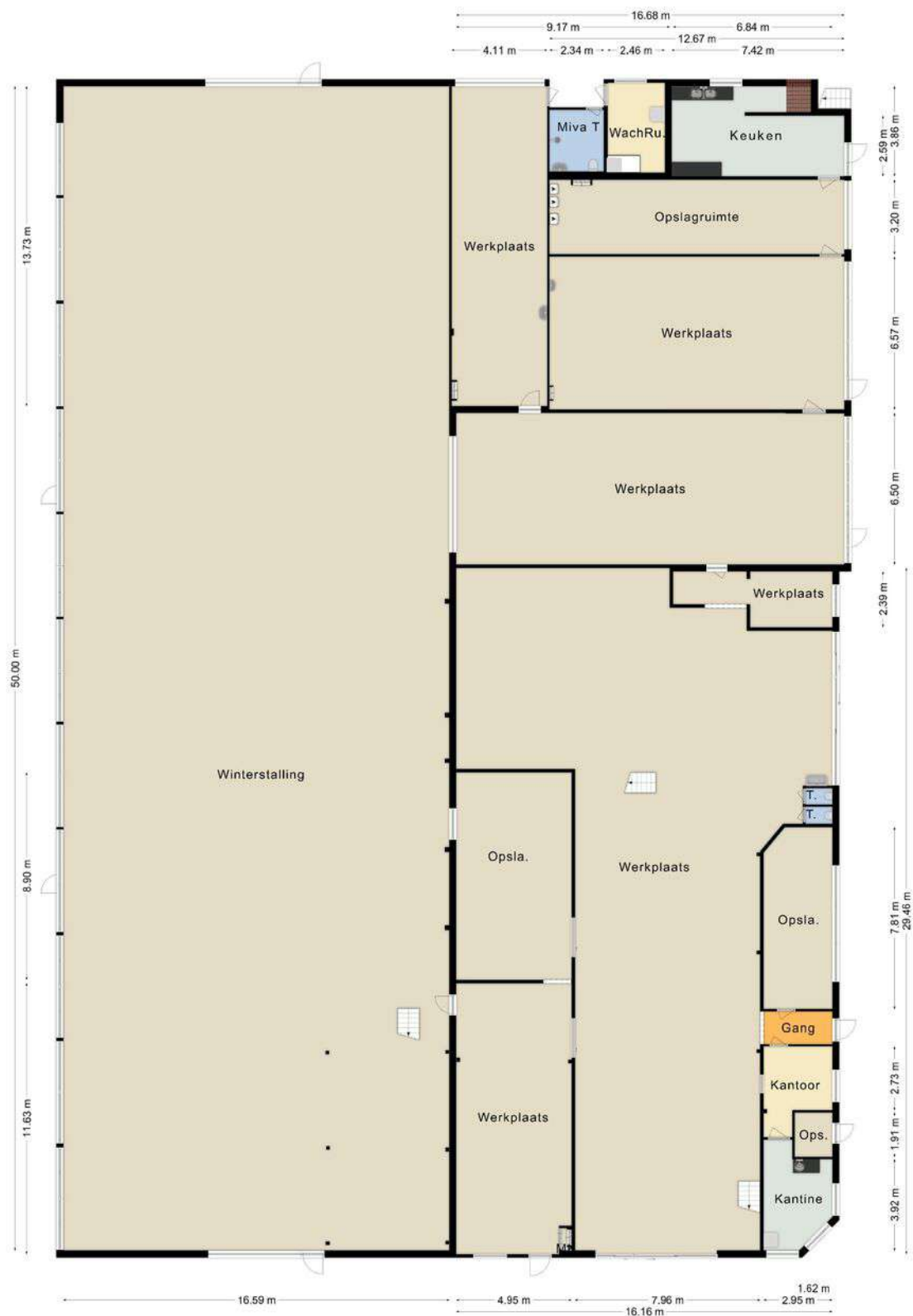
De winterstallingsloods is 48,5 meter lang en 16,6 meter breed. De loods heeft een zadeldak en is opgetrokken uit stalen spanten. De loods is voorzien van een betonvloer. De gevels zijn voorzien van raampartijen, deels metselwerk en deels damwandprofielplaten. Het zadeldak is met hout beschoten en gedekt met damwandprofielplaten. Beide kopgevels zijn voorzien van een overheaddeur van 3.88 meter hoog en 4.00 meter breed.

Het buitenterrein is deels verhard met stelconplaten, met klinkers en met gebroken puin. Het wordt in de winterperiode ook gebruikt voor winterstalling van boten.





Plattegrond werkplaatsen en winterstallingsloods



Plattegrond verdieping boven werkplaatsen







Watersportwinkel



Watersportwinkel, tankstation en botenkraan

Winkel, gebruiksoppervlakte	288 m²
Bouwjaar	2011
Isolatie	volledig geïsoleerd
Energielabel	A++
Zonnepanelen	45 stuks, 14.175 Wp
Verwarming / warm water	HR combiketel
Botenkraan, capaciteit	15 ton
Afspuitplaats	
Botenwagen, capaciteit	18 ton
Tankstation	16.000 liter

Watersportwinkel

Moderne watersportwinkel met een uitgebreid assortiment van watersportartikelen.

De indeling van de winkel bestaat uit: entree, showroom, balie/receptie, winkelruimte, installatieruimte en toilet. De betonvloer is voorzien van vloerverwarming. De gevels zijn voorzien van veel glas en bekleed met stalen beplating. Het dak is bekleed met bitumen.

Tankstation

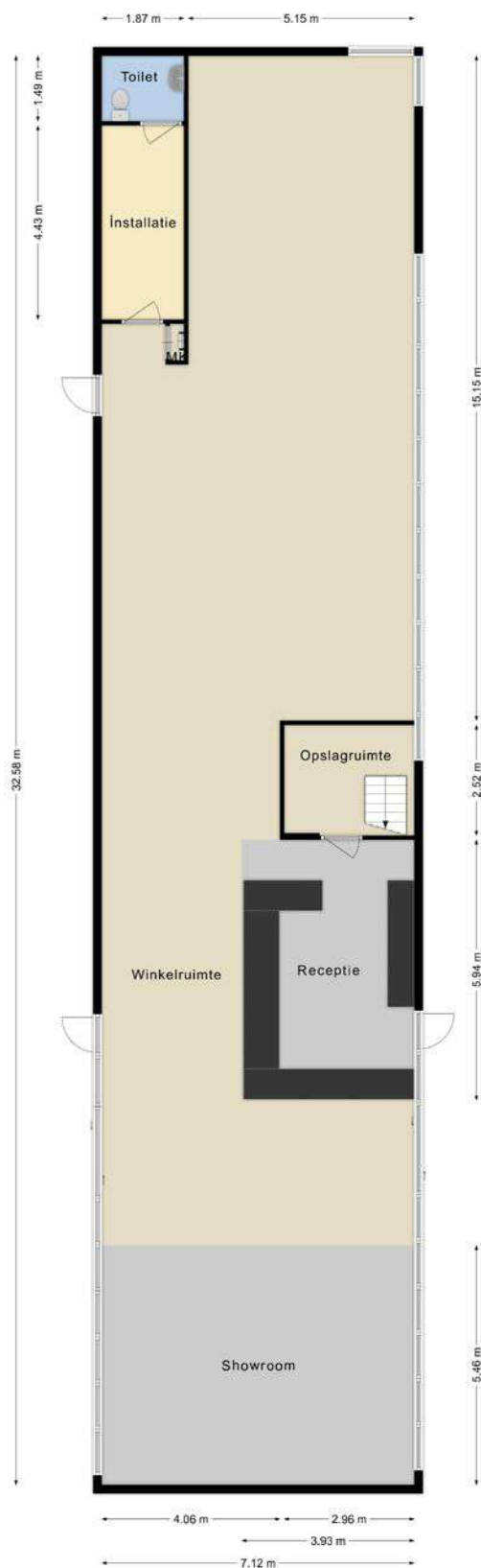
Er is een ondergrondse tank van 16.000 liter, waarvan 10.000 liter diesel en 6.000 liter benzine.

De tank is in 2003 geplaatst en op 20 november 2018 herkeurd. De tankinstallatie is in gebruik als verkooppunt voor de watersport (benzine Superplus 98 en diesel Traxx HVO7). De jaarlijkse inspectie wordt verzorgd door E.C.O. Inspections uit Heerenveen en is voor het laatst uitgevoerd op 7 februari 2025.

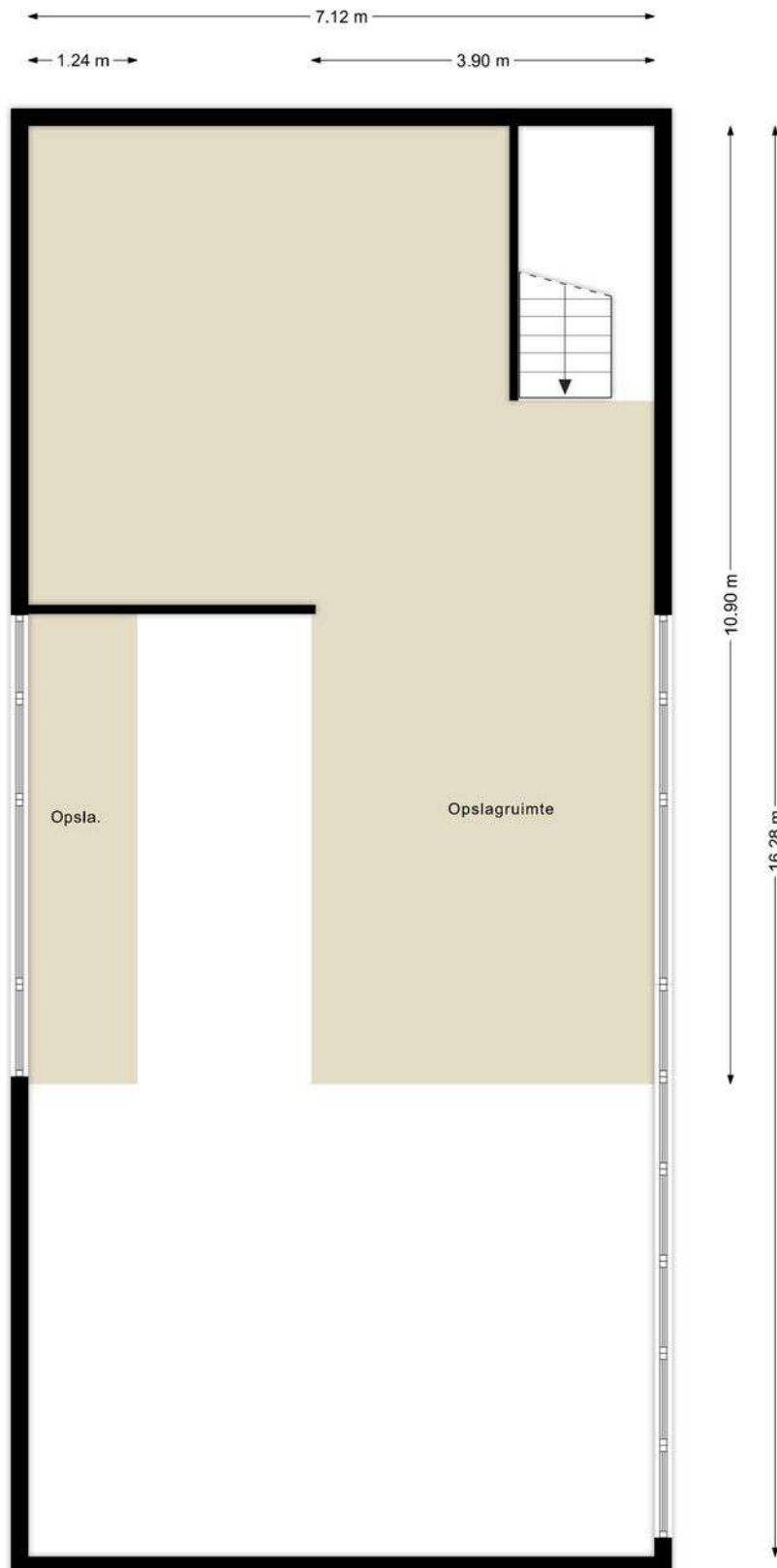




Plattegrond b.g.g.



Plattegrond verdieping





Tankstation





Ingang, parkeren en buitenstalling boten





Toiletgebouw en deel van het buitenterrein



Exploitatie



De Merenpoort is een fullservice watersportbedrijf dat zich bezig houdt met

- winterberging, zowel binnen als buiten;
- verhuur van verwarmde onderhoudsloodsen voor doe het zelf klussen;
- verkoop van watersportartikelen;
- tankstation aan het water (diesel en benzine);
- verhuur van passantenligplaatsen.

Onderhouds- en reparatieklussen aan boten worden niet door De Merenpoort zelf uitgevoerd maar wel op hun terrein. Deze werkzaamheden worden verzorgd door collega-onderneming Van der Lugt Watersport.



Langswal (gehuurd)



Langswal (gehuurd)

Lengte langswal

± 112 meter

Bruikbaar deel

± 57 meter

Aantal ligplaatsen

circa 5 stuks

Huurperiode

per kalenderjaar, jaarlijks opzegbaar

Huur 2024

€ 914,82 excl. BTW

Van gemeente De Fryske Marren wordt een gedeelte van de kade van de Pier Christiaansloot over een lengte van ± 112 meter gehuurd.

Huurder mag op grond van dit huurcontract voor dit deel van de kade havengeld innen voor het aanleggen van vaartuigen. Hier tegenover staat dat passanten gebruik mogen maken van sanitaire voorzieningen en afvalcontainers van huurder.

Het huurcontract alsmede een recente huurfactuur is in het bidbook opgenomen.





Vrijstaande bedrijfswoning



Bedrijfswoning (Hellingpad 18)

Bouwjaar	1960
Gebruiksoppervlakte	123 m ²
Energielabel	F

De vrijstaande bedrijfswoning wordt bewoond door één van de eigenaren.

De bedrijfswoning heeft de volgende indeling:

- begane grond: entree, hal met kast en trapopgang, toilet, keuken, woonkamer, bijkeuken, kantoor en badkamer;
- verdieping: overloop en drie slaapkamers

De woning is traditioneel gebouwd met gevels van metselwerk en een samengesteld dak gedekt met pannen.

Naast de bedrijfswoning bevindt zich een vrijstaande berging van 22,6 m² en een volière.

De woning wordt omringd door diverse (overdekte) terrassen en fraaie beplantingen.

Het geheel is goed onderhouden en maakt een verzorgde indruk.





Woonkamer met open keuken





Keuken en kantoor begane grond

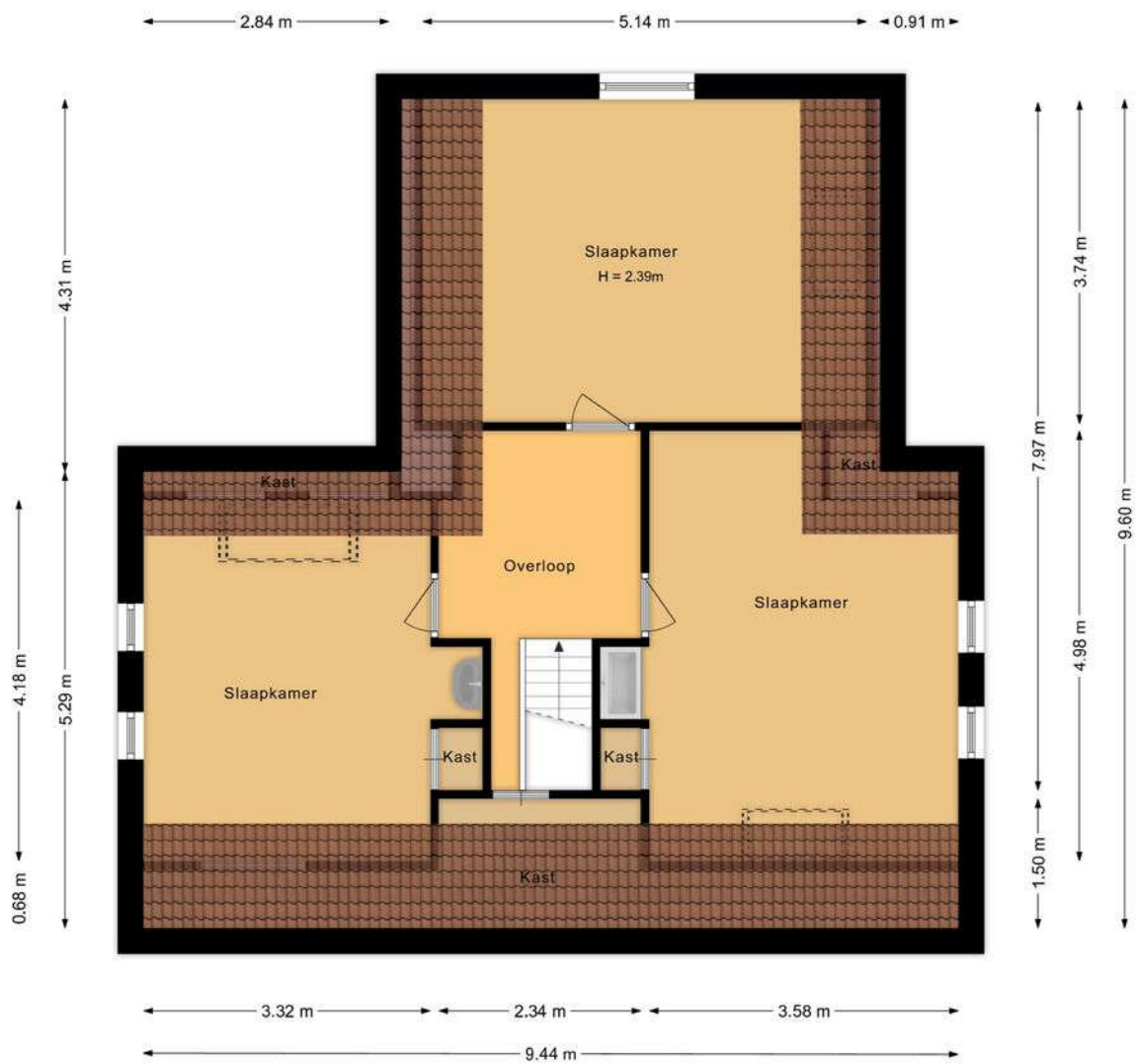




Plattegrond b.g.g.

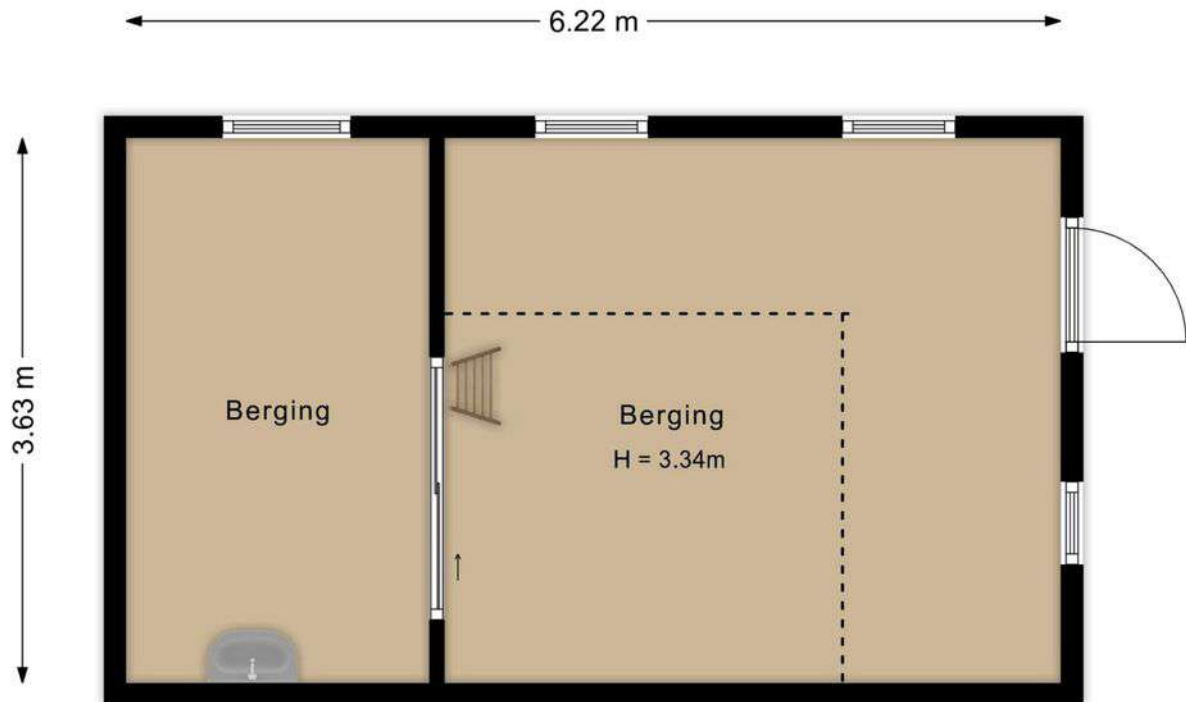


Plattegrond verdieping



Berging en situatietekening

Berging



Situatietekening





Lijst roerende zaken

In het bidbook is een uitgebreide lijst van roerende zaken opgenomen.

Na ondertekening van een geheimhoudingsverklaring is het mogelijk hierin inzage te krijgen.

.

Tevens is in het bidbook opgenomen een lijst van zaken die niet tot het eigendom behoren, maar wel worden overgedragen. Dit betreft bijvoorbeeld de glasbak en afvalcontainers in bruikleen.

Luchtfoto kadastrale percelen



Kadastrale percelen

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Eigendom
Oosterzee	B	3999	200 m ²	Eigendom
Oosterzee	B	4027	1.300 m ²	Eigendom
Oosterzee	B	4081	130 m ²	Eigendom
Oosterzee	B	4295	426 m ²	Eigendom
Oosterzee	B	5186	875 m ²	Eigendom
Oosterzee	B	5293	65 m ²	Eigendom
Oosterzee	B	5294	205 m ²	Eigendom
Oosterzee	B	5295	1.425 m ²	Eigendom
Oosterzee	B	5296	210 m ²	Eigendom
Oosterzee	B	5298	770 m ²	Eigendom
		totaal	5.606 m ²	

Zakelijke rechten - In Hyp4 deel 84590 nummer 53 zijn o.a. opgenomen:

- Onderdeel van het verkochte is een waterkering met bijbehorende kern- en beschermingszone. Indien eigenaar hier werkzaamheden wil verrichten dan dient er contact te worden opgenomen met het waterschap.
 - Tot en met 07-07-2032 is er een zgn. meerwaardeclausule van toepassing indien de bestemming van delen van het verkochte hoogwaardiger wordt.
- Voor de exacte afspraken wordt verwezen naar het bidbook.

Erfdienstbaarheden

Met de buurman (Hellingpad 11) is mondeling overeengekomen dat hij één auto mag parkeren op het eerste parkeervak naast zijn (vakantie)woning. Deze afspraak is niet schriftelijk vastgelegd.

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.



**“De Merenpoort ligt aan de
staande mast route vanaf
Friesland naar Overijssel”**

Ligging en bereikbaarheid

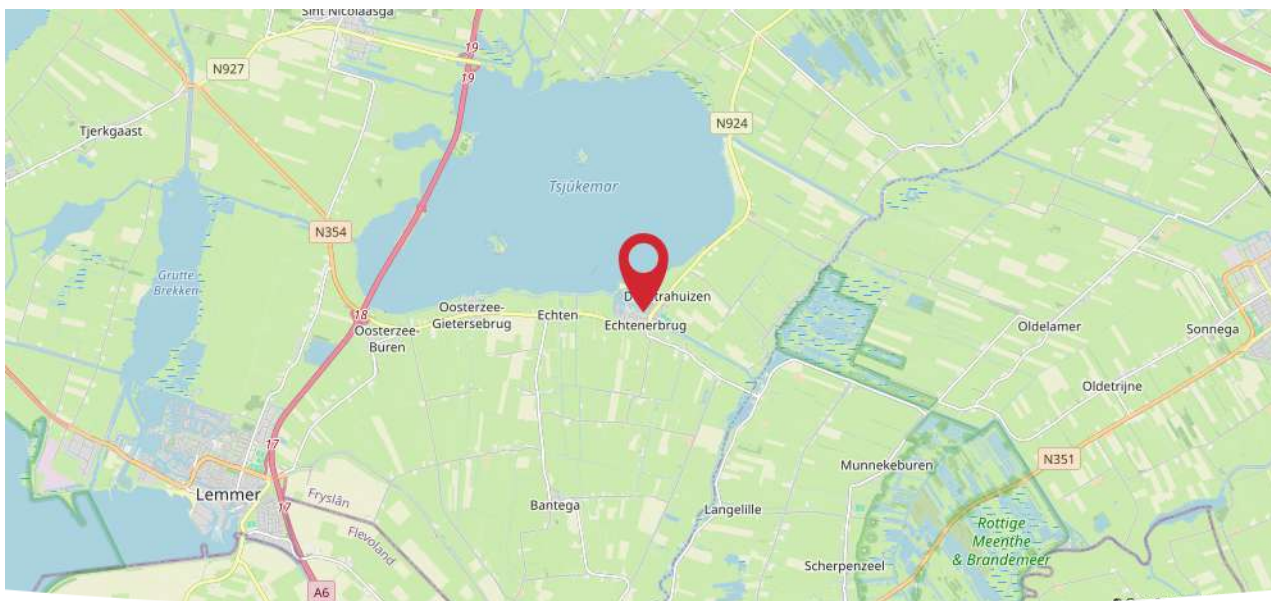
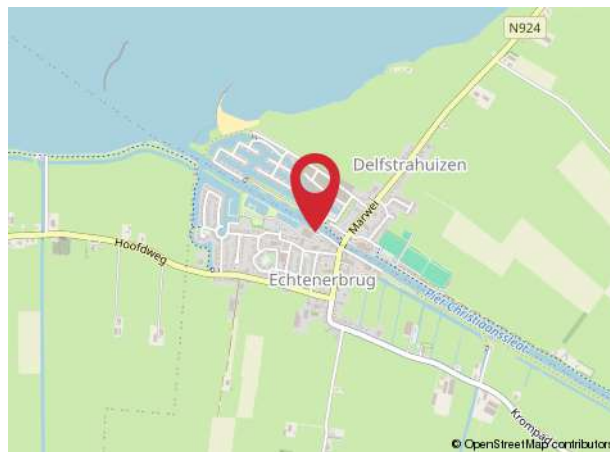
Het object is gelegen aan de Pier Christiaansloot. Deze is 3 kilometer lang en verbindt de Tjonger met het Tjeukemeer. De vaart is vernoemd naar de vroegere veenbaas: Pier Christiaan. De brug uit 1958 over de vaart verbindt de twee dorpen Echtenerbrug en Delfstrahuizen met elkaar. Het zijn twee dorpen, omdat tot 1984 de gemeentegrens tussen Haskerland en Lemsterland door de vaart liep. Inmiddels vormen de dorpen samen een tweelingdorp, waar watersport en toerisme een belangrijke rol spelen.

Voorzieningen in de omgeving

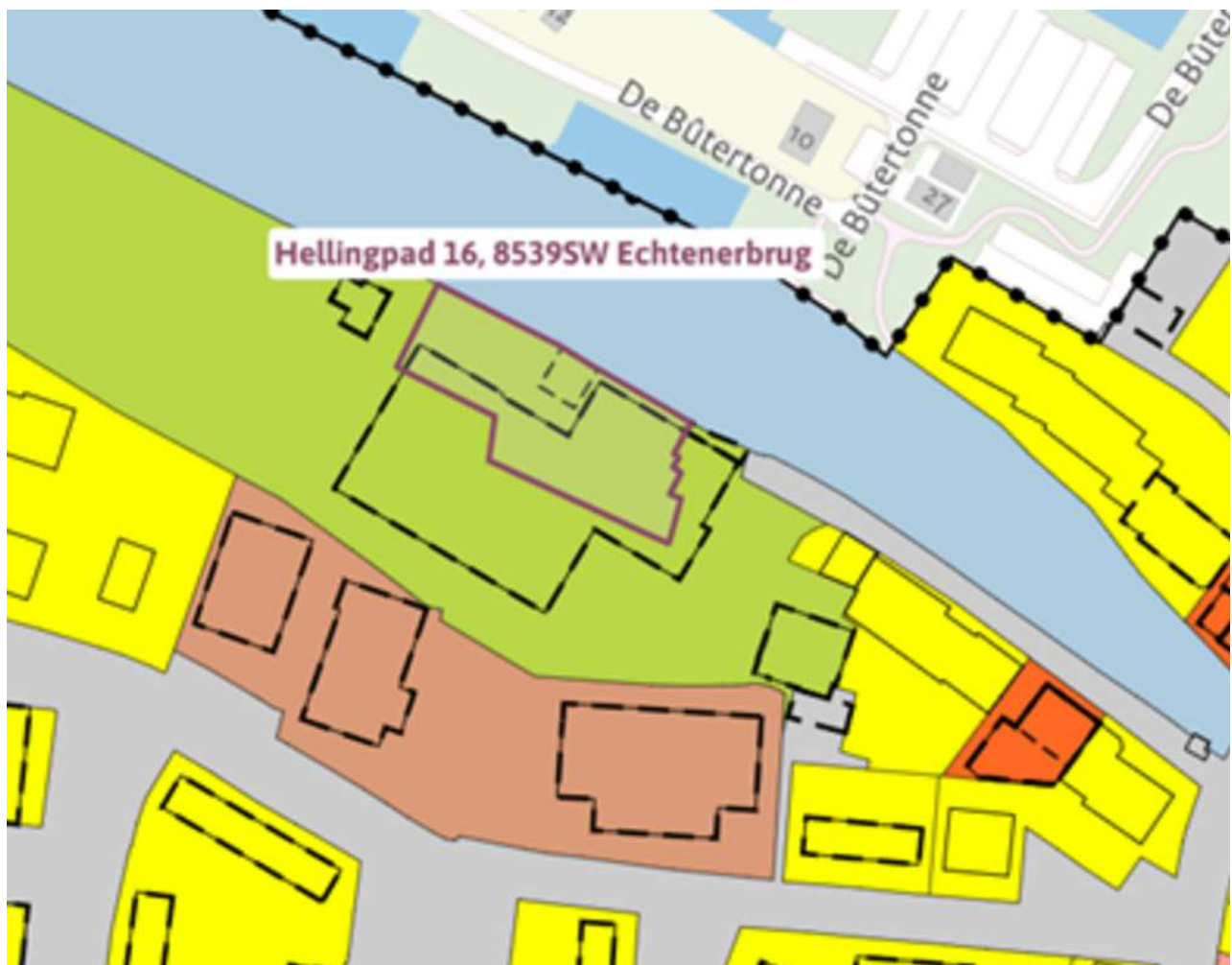
Ontspanning	rondom op het water
Restaurant	< 500 m.
Supermarkt	< 500 m.

Afstand tot

Snelweg afrit	op 6 km.
NS station	op 18 km.
Bushalte	< 500 m.



Bestemmingsplan



Het ter plaatse geldende bestemmingsplan Echtenerbrug - Delfstrahuizen door de gemeente De Fryske Marren vastgesteld op 25 mei 2016, kent aan deze locatie de volgende bestemming toe:

Recreatie - Jachthaven, met functieaanduidingen (deels):

- specifieke bouwaanduiding - kraan
- verkooppunt motorbrandstoffen
- bedrijfswoning

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

Milieu en vergunningen

Bodem

Er is een bodemrapport aanwezig. Dit rapport is uitgegeven door ZVS Eemnes op 22 juni 2011.

Asbest

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

Ondergrondse tank

Er is één ondergrondse tank van 16000 liter, waarvan 10000 liter diesel en 6000 liter benzine. De tank is in 2003 geplaatst en op 20 november 2018 herkeurd.



Vergunning benodigd

Reguliere omgevingsvergunning
nr. OV 020110024

voor huidig gebruik

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.

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 water in the foreground is calm, reflecting the sky and the boats.

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