



Winterdijk 1 te Sprang-Capelle

Een unieke kans voor horecaondernemers!

Op zichtlocatie vanaf de A-59 staat dit veelzijdige horecapand te koop, waarin momenteel een café, restaurant en pension is gevestigd. Een karakteristiek pand met een rijke historie en volop mogelijkheden.

Algemeen

Het pand is gelegen in het sfeervolle dorp Sprang-Capelle, onderdeel van de gemeente Waalwijk, in het hart van Noord-Brabant. Deze locatie combineert een landelijke charme met een gunstige bereikbaarheid. Binnen enkele minuten ben je op de N261 richting de A59 en A27, waardoor steden als Tilburg, Breda en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar zijn.

De omgeving is zowel toeristisch als zakelijk aantrekkelijk. Op korte afstand bevinden zich grote trekpleisters zoals De Efteling, de Loonse en Drunense Duinen en diverse fiets- en wandelroutes. Dit maakt het pand bij uitstek geschikt voor horeca-activiteiten met logiesfunctie, zoals een pension of B&B. Daarnaast ligt het pand midden in de dorpskern van Sprang-Capelle, met een zichtlocatie aan een doorgaande weg. Hierdoor is er volop passantenverkeer en goede zichtbaarheid voor zowel lokale bewoners als bezoekers van buitenaf.

Bouwjaar

1850, nadien meerdere malen gerenoveerd.

Vloeroppervlakte:

Horeca

Terras	: ca. 60 m ²
Serre	: ca. 45 m ²
Eetcafé	: ca. 100 m ²
Keuken	: ca. 20 m ²
Opslagruimte	: ca. 15 m ²
<u>Berging</u>	<u>: ca. 300 m²</u>
Totaal	: ca. 540 m ²

Pension

<u>5 kamers</u>	<u>: ca. 103 m²</u>
Totaal	: ca. 103 m ²

Bedrijfswoning

<u>woning</u>	<u>: ca. 114 m²</u>
Totaal	: ca. 114 m ²

Bestemming:

Het object valt binnen het bestemmingsplan "Buitengebied 1983 Sprang Capelle", waarin het de bestemming "bedrijfsdoeleinden" heeft gekregen met de aanduiding "bedrijfsgebouwen ten behoeve van het horecabedrijf: café-restaurant". Voor een afschrift van dit bestemmingsplan kunt u contact met ons kantoor opnemen.

Max. vloerbelasting:

Normaal gebruikelijk.

Indeling

De zaak bestaat uit een eetcafé en een serre en biedt in totaal aan circa 50 personen plaats. Aan de achterzijde is de keuken gesitueerd en zit alle benodigde apparatuur die je hier mag verwachten. Tevens is er meer dan voldoende opslagruimte en een zeer ruime berging. Rondom het pand is een zeer grote tuin. De gezellige speeltuin is zeer aantrekkelijk voor de kinderen en is te zien vanaf het terras. Het bedrijf is niet alleen afhankelijk van de horecagasten, want er zijn ook 5 kamers (pension) in verhuurde staat. Er is tevens een knusse bedrijfswoning beschikbaar voor de exploitanten.

Opmerkingen

- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Huurinkomsten pension: € 3.500,- per maand incl. g/w/l;
- Zitplaatsen binnen: 50 / zitplaatsen terras: 60 (inclusief overkapping);
- Huidige exploitant is o.a. in het bezit van een alcohol(wetvergunning. Deze vergunning is persoonsgebonden en zal door de nieuwe exploitant opnieuw moeten worden aangevraagd.

Kadastrale gegevens

Gemeente : Sprang
Sectie : C
Nummer : 36 en 37
Grootte samen : 4.530 m²

Gemeente : Waalwijk
Sectie : L
Nummer : 104 en 105
Grootte samen : 2.035 m²

Energielabel

G

Oplevering

In overleg

Verkoopvoorwaarden

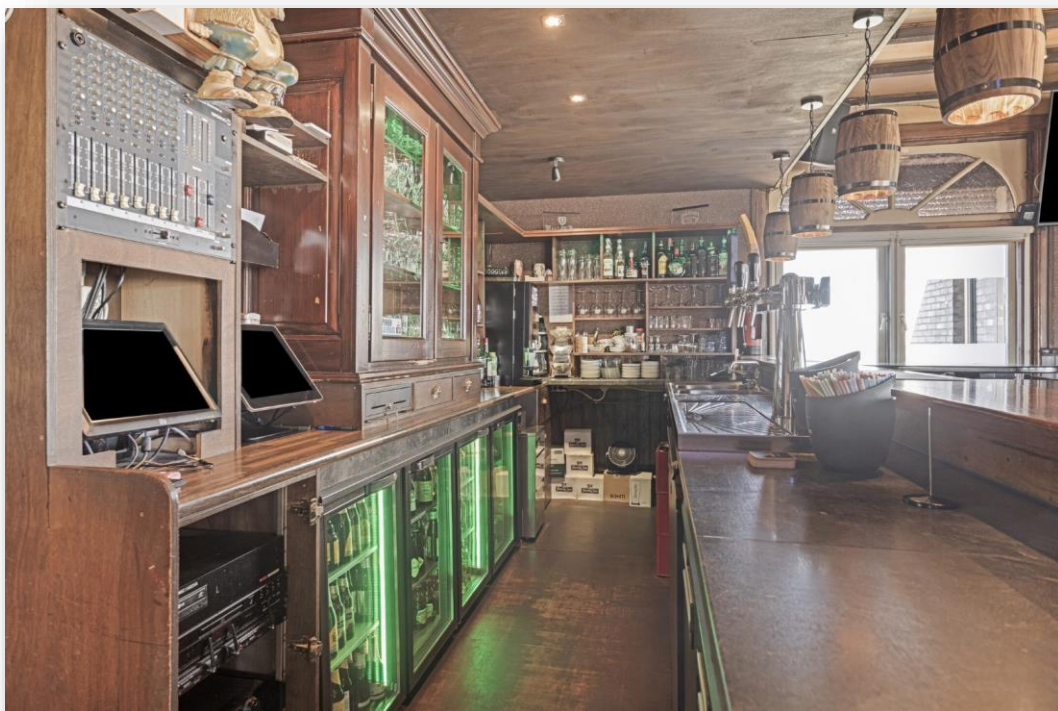
Wij bieden het object aan op basis van onder meer de volgende voorwaarden:

- De kosten verbonden aan de eigendomsoverdracht zijn voor rekening van de koper;
- Instrumenterend notaris is te bepalen door de koper;
- Een bankgarantie/waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom, te storten bij instrumenterend notaris uiterlijk 14 dagen na het ondertekenen van de koopovereenkomst.

Vraagprijs object: € 855.000,- k.k.

Vraagprijs exploitatie: € 100.000,- excl. BTW



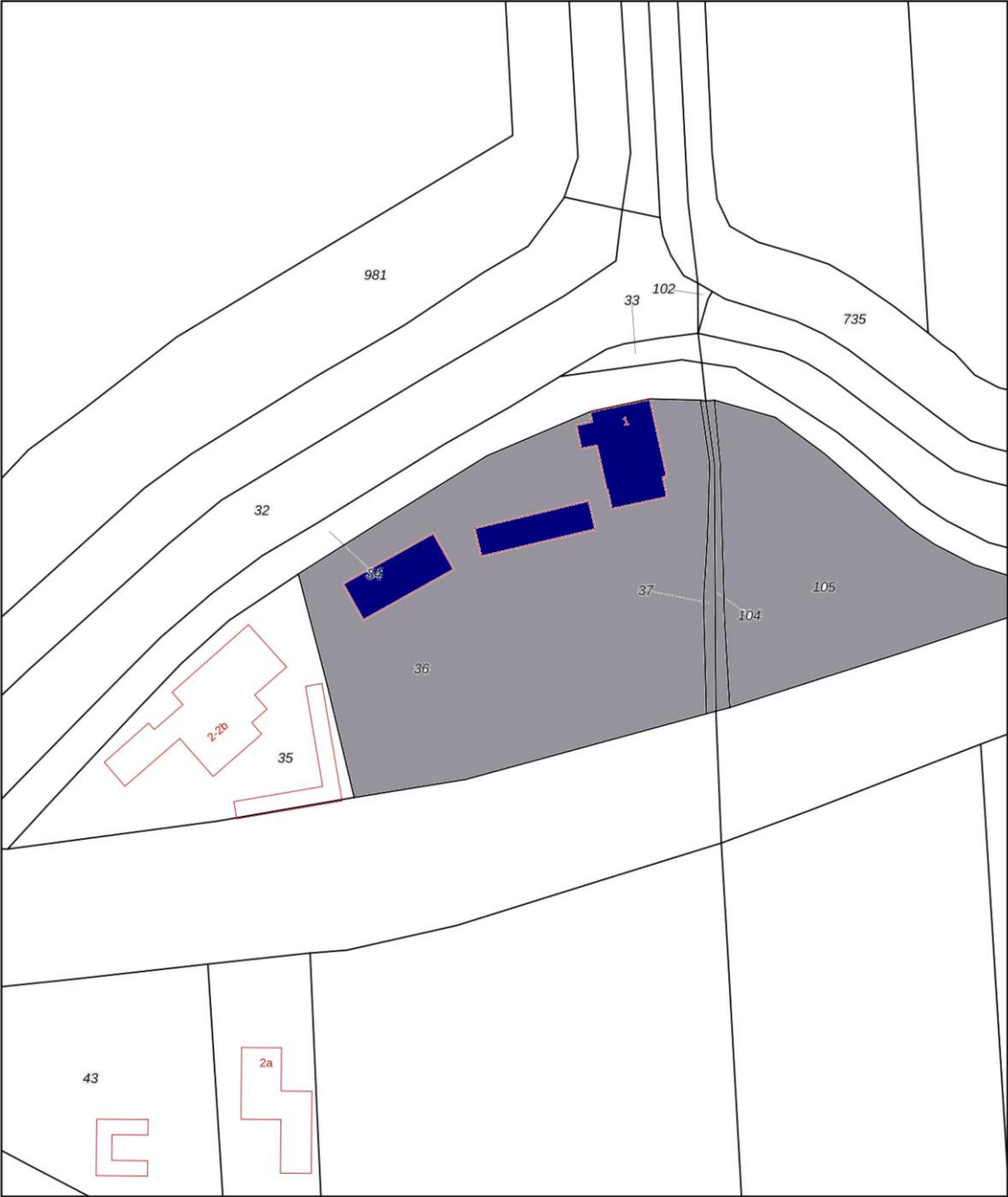












12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 april 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Sprang
Sectie	C
Perceel	36

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Van de Zande Bedrijfsmakelaars is een afdeling binnen onze organisatie. Onze compacte vorm is een weloverwogen keuze. We kiezen bewust niet voor een aanpak met veel makelaars, doch enkel met specialisten die het klappen van de zweep kennen.

Van de Zande Bedrijfsmakelaars is een makelaarskantoor dat kiest voor aandacht, kwaliteit, diepgang en persoonlijke betrokkenheid. We hebben een compact team, waarin de partners zelf de makelaars zijn. Onze ambitie is het samenbrengen van vraag- en aanbodpartijen, hun eisen en wensen maximaal op elkaar afstemmen om zo een klinkend slotakkoord te bereiken. Dat geldt voor beide partijen. Op die ambitie is onze aanpak gebaseerd.

Regionaal.

Onze oriëntatie is voornamelijk regionaal. De meeste van onze projecten hebben een locatie binnen de driehoek Tilburg – 's-Hertogenbosch – Oosterhout met een concentratie in de regio Waalwijk. Voor een aantal opdrachtgevers zijn we ook buiten de regio actief.

Vergaand ingevoerd.

Essentieel in onze dienstverlening is onze kennis van de lokale markt. Niet alleen weten we alles van zakelijke gebouwen, we houden ons ook voortdurend op de hoogte van zaken als gemeentelijke grondpolitiek, grondposities, infrastructurele ontwikkelingen en toekomstperspectieven van een locatie. Die kennis vormt een fundamentele basis voor ons advies.

Bedrijfsgebouwen, kantoren en winkels.

Als makelaars in zakelijk vastgoed beperken we ons tot gebouwen met een bedrijfsmatige functionaliteit. Binnen dat kader richten we ons op bedrijfsgebouwen, kantoren, winkels en bouwgrond. Op al die specifieke terreinen hebben we een bewezen specialisme opgebouwd.

Bemiddeling bij vraag en aanbod.

Zoals elke makelaar zijn ook wij hoofdzakelijk actief met het samenbrengen van aanbieders en vragers van – en dat is dan specifiek voor onze afdeling bedrijfsmatig vastgoed – zakelijke panden. Ons netwerk van beslissers, dienstverleners, financiers en andere relevante partijen stelt ons in staat om de bemiddeling snel naar volle tevredenheid van alle partijen af te ronden.

Taxatie.

Het taxeren van zakelijke panden is een dienst die als vanzelfsprekend bij onze bemiddelingsdienstverlening past. Opdrachtgevers kunnen ook een beroep op ons doen voor individuele taxaties zonder bemiddelingstraject. We zijn aangesloten bij het Taxatie Management Instituut, waardoor we altijd aan de meest up-to-date kwaliteitseisen voldoen.

Beleggingsmakelaardij.

Onze inzet en werkwijze blijken in de praktijk zeer goed aan te sluiten bij de eisen van beleggers die ondersteuning zoeken op vastgoedgebied. Binnen de beleggingsmakelaardij zijn we voornamelijk actief in Zuid-Nederland.

Advisering bij nieuwbouw of renovatie.

Bedrijven met nieuwbouw- of renovatieplannen kunnen we terzijde staan met adviezen die gericht zijn op optimalisatie van de waarde of de verhuurbaarheid van hun pand. Lichte aanpassingen in het ontwerp kunnen de functionaliteit van een pand aanzienlijk verhogen. Onze kennis over de locatie en infrastructurele ontwikkelingen kan doorslaggevend zijn in een “go-or-no-go” beslissing.

Projectinitiatie.

Daar waar we een duidelijke behoefte in de markt hebben gesignaleerd, nemen we steeds vaker het initiatief tot een gerichte ontwikkeling. Op deze manier willen we het aanbod in ons werkgebied vergroten en een antwoord geven op specifieke vragen van bedrijven die op zoek zijn naar nieuwe huisvesting.



KANTOOR WAALWIJK

Grotestraat 344
5241 CD, Waalwijk
T (0416) 333 059
info@zande.nl

KANTOOR VLIJMEN

Wolput 36
5251 CG, Vlijmen
T (073) 5 111 999
vlijmen@zande.nl

KANTOOR KAATSHEUVEL

Anton Pieckplein 6
5171 CV, Kaatsheuvel
T (0416) 672 590
kaatsheuvel@zande.nl

