

Investment Memorandum

Hoofdweg Oostzijde 64 & 68, Lijnden



Inhoudsopgave

1. Introductie
2. Locatie & Bereikbaarheid
3. Object & Ontwikkelplan
4. Bestemming
5. Verkoopinformatie
6. Contactgegevens



1. Introductie



Investment Memorandum – Hoofdweg 64 & 68, Lijnden

Propositie

Voor de verkoop bieden wij een ontwikkelproject van 14 woningen, gelegen aan de Hoofdweg Oostzijde 64 (2 percelen) en 68 (1 perceel) te Lijnden aan. Het object bestaat uit 3 aaneengesloten percelen van in totaal ca. 5.128 m² voorzien van 1 vrijstaande woning op huisnummer 68 en 1 vrijstaande woning en een achtergelegen bedrijfsruimte met parkeerterrein op huisnummer 64.

De woning aan de Hoofdweg 68 is groot ca. 91 m² (conform BAG) met een bijgebouw van ca. 55 m².

De woning aan de Hoofdweg 64 is groot ca. 117 m² (conform BAG). De achtergelegen bedrijfsruimtes ten behoeve van het autobedrijf zijn respectievelijk ca. 105 m² en 254 m² groot en er zijn ca. 20 parkeerplaatsen aanwezig op het terrein.

Er rust momenteel een enkelbestemming wonen op het geheel en de functieaanduidingen "specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf met autoplaatwerkerij" alsmede functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 2" op de achtergelegen objecten van nr.64.

De objecten worden door middel van een executieveiling door hypotheekhouder verkocht. Partijen hebben de mogelijkheid om voorafgaand aan de veiling een onderhands bod uit brengen. Alle gegevens en details rondom het veilingproces en de mogelijkheid tot het uitbrengen van een onderhands bod zijn vastgelegd in de veilingvoorwaarden.

Naast de veiling van de combinatie Hoofdweg 64 en Hoofdweg 68 worden beide percelen tevens vooraf afzonderlijk geveild.



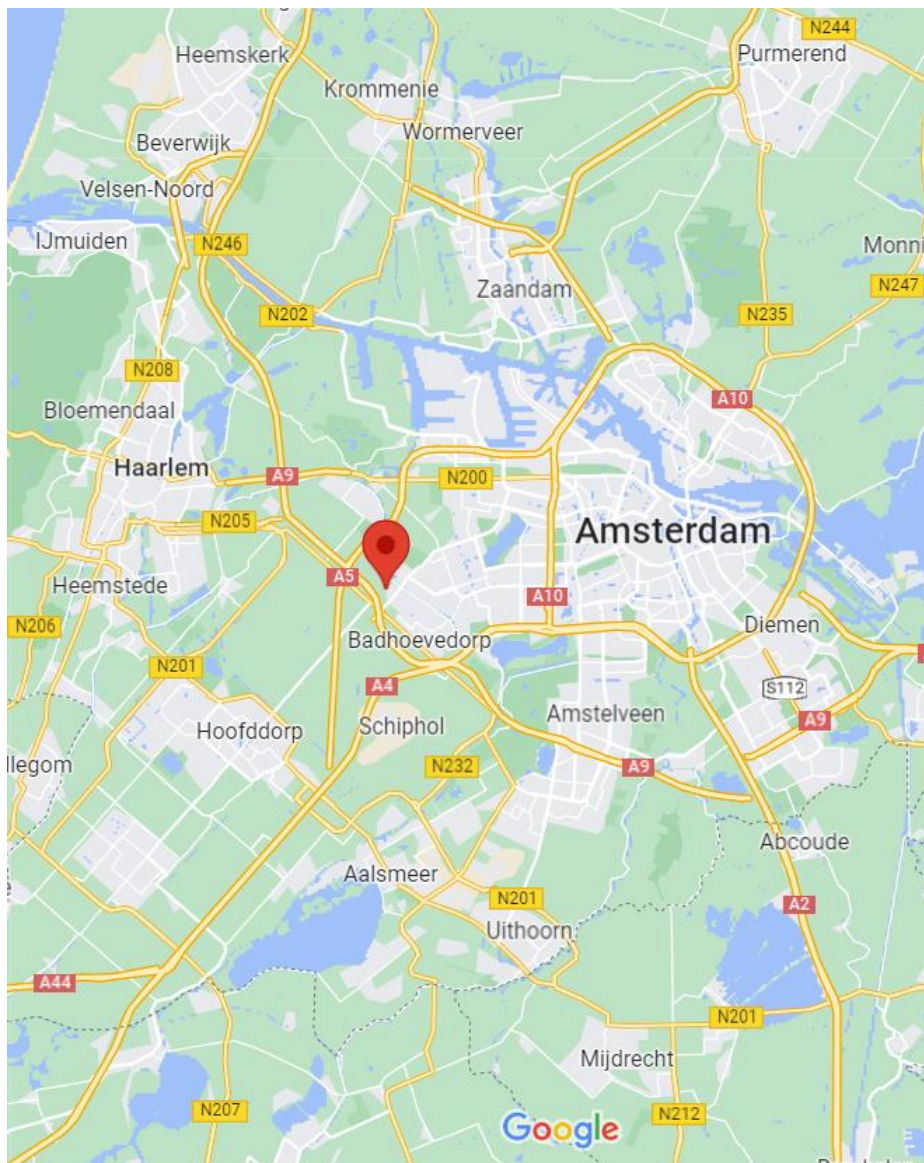
1. Introductie



Dit object wordt middels een gestructureerd veilingproces verkocht. Vastgoedadviseur Bird Real Estate is aangesteld om het verkoopproces te begeleiden in samenwerking met VPVA notarissen. De details van het verkoopproces treft u in de bijlage VPVA Veilingprocedure, zoals opgesteld door VPVA notarissen, deel uitmakende van de dataroom. Onze contactgegevens vindt u achteraan in dit Investment Memorandum.

De belangrijkste informatie vindt u in dit Investment Memorandum en in de bij de Bird Real Estate op te vragen dataroom. Het tot stand komen van een transactie is onder voorbehoud van definitieve goedkeuring en gunning van de directie van verkoper(s).

2. Locatie & Bereikbaarheid



Auto

Het object is gelegen aan één van de invalswegen van Lijnden en op slechts 3 minuten rijden van het op/afrit van de A9. Amsterdam is op deze wijze binnen slecht 10-15 minuten bereikbaar met eigen vervoer. Het centrum van Badhoevedorp alsmede de Albert Heijn en winkelkern zijn bereikbaar binnen slechts 5 minuten. Haarlem centrum, Hoofddorp centrum en Schiphol zijn binnen respectievelijk 25, 12 en 11 minuten bereikbaar.

Openbaar vervoer

Op ca. 5 minuten lopen van het object zijn diverse bushaltes gelegen die in verbinding staan met o.a. Hoofddorp/ Schiphol en Amsterdam. De meest dicht bij zijnde tramhalte is binnen ca. 15 minuten lopen bereikbaar. Met het openbaar vervoer is het Vondelpark bereikbaar binnen ca. 35 minuten.

Fiets

Met de fiets is het centrum van Badhoevedorp met supermarkten en winkelkern alsmede horecagelegenheden binnen ca. 7 minuten bereikbaar. Het tuincentrum Osdorp, winkelcentrum Osdorp en recreatiegebied de Nieuwe Meer zijn bereikbaar binnen respectievelijk 10, 14 en 16 minuten fietsen. Het Vondelpark is 25 minuten fietsen.



3. Object & Ontwikkelplan



Object

Kadastrale gegevens:

Gemeente: Haarlemmermeer

Sectie: H

Nummer: 3747 (Hoofdweg 68, groot 2.320m²)

Nummers: 10494 en 10493 (Hoofdweg 64, groot 1.508m² en 1.300m²)

3. Object & Ontwikkelplan



Ontwikkelplan en volumestudie

Het huidige ontwerpplan van de architect, op basis van communicatie met de gemeente omvat 14 woningen verdeeld over lint bebouwing aan de Hoofdweg en woningen op de achtergelegen percelen.

De woningen variëren in de grootte van 189m² G.O. (10 x 2 onder 1 kap woningen Type B en 1 x tussenwoning Type C) tot 213 m² G.O. (vrijstaande woning Type A). De te realiseren woningen zullen uitermate geschikt zijn voor meer-persoons huishoudens zoals gezinnen of young-professionals. De woningen beschikken over ruime kavels variërend tussen ca. 280 en 360 m² waarmee ze bovengemiddeld ruim zijn, extra kwaliteit en een landelijk karakter bieden.

Daarnaast omvat het plan veel ruimte tussen de volumes en voldoet het tevens aan de geluidszone straal van 50 meter vanaf de commerciële bebouwing op Airport Business park Lijnden. Verder beschikt het over 2 parkeerplaatsen op eigen terrein bij alle woningen en aanvullend nog 15 parkeerplaatsen voor bezoekers. Het ontwerpplan wordt verkocht op basis van de status, as is, where is. Meer informatie over de plannen en correspondentie met de gemeente kunt u opvragen bij Bird Real Estate.

3. Object & Ontwikkelplan



Plan indeling en oppervlakte(en)

Verdeeld over drie woningtypes is een totaal van 14 woningen opgenomen. De totale oppervlakte van het plan bedraagt ca. 2.718 m² GBO en 3.273 m² BVO, als volgt onder te verdelen:

- **Type A** (Vrijstaande woningen aan de Hoofdweg):
 - 3 x vrijstaande woningen van 213 m² GBO en 255 m² BVO. De percelen zijn ca. 360 m².
- **Type B** (Geschakelde 2 onder 1 kap woningen, gesitueerd onder een 90% hoek ten opzicht van de Hoofdweg en bereikbaar middels inrit ter hoogte van nr. 64, inclusief 3 onder 1 kap situatie in combinatie met Type C):
 - 10 x geschakelde 2 onder 1 kap woningen van 189 m² GBO en 228 m² BVO. De percelen variëren tussen ca. 274 m² en 295 m².
- **Type C** (Tussenwoning, gesitueerd onder een 90% hoek ten opzicht van de Hoofdweg en bereikbaar middels inrit ter hoogte van nr. 64):
 - 1 x tussenwoning van 189 m² GBO en 228 m² BVO. Het perceel bedraagt ca. 155 m².

Parkeren

De ontwikkeling beschikt in het plan over 15 openbare parkeerplaatsen en 28 woning gebonden parkeerplaatsen.

Het plan en de metrages zijn tot stand gekomen op basis van de tekeningen van de architect en de communicatie met gemeente. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.

14 woningen			
Type	Perceel	BVO	GO
A (3)	358-361 m2	255 m2	213 m2
B (10)	274-295 m2	228 m2	189 m2
C (1)	155 m2	228 m2	189 m2
Totaal BVO: 3273 m2			
Totaal GO: 2718 m2			



SER
GE
SCH
OE
MAK
ER
architects

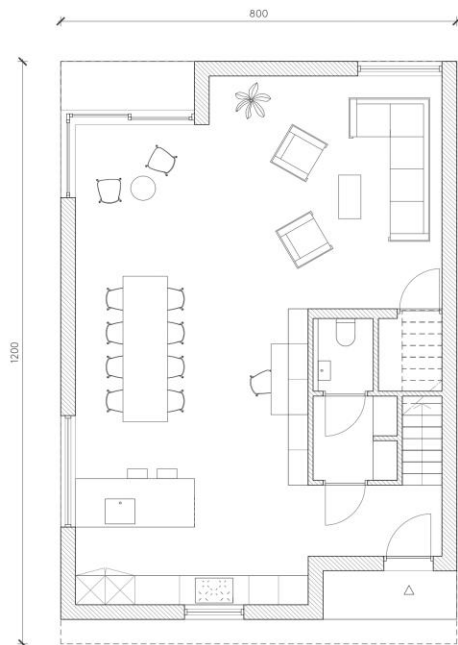
+31 20 221 61 77
office@sergeschoemaker.com
www.sergeschoemaker.com

Bird Real
Estate

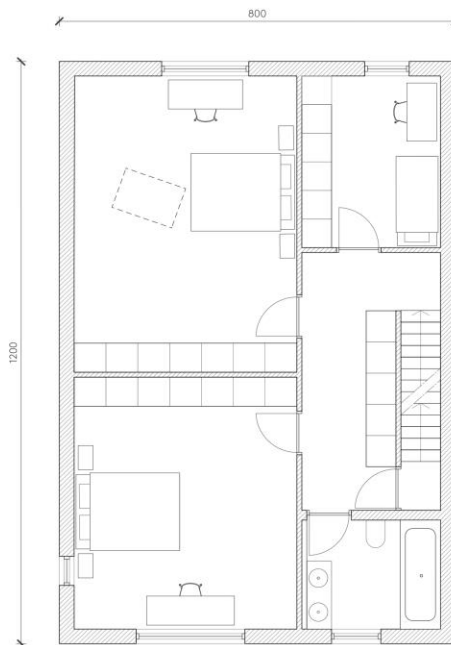


SER
GE
SCH
OE
MAK
ER
architects

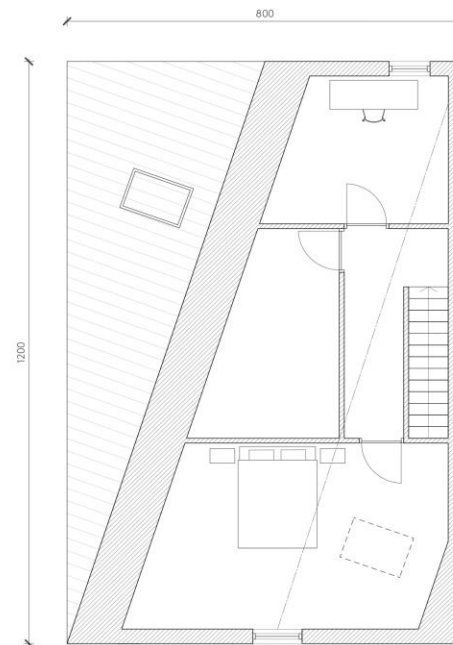

Bird Real
Estate



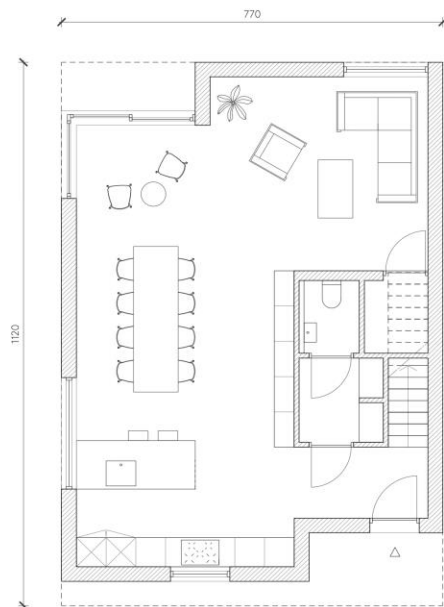
Begane grond



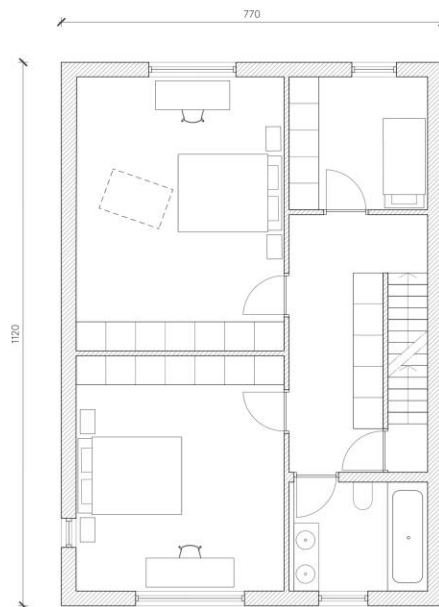
1e verdieping



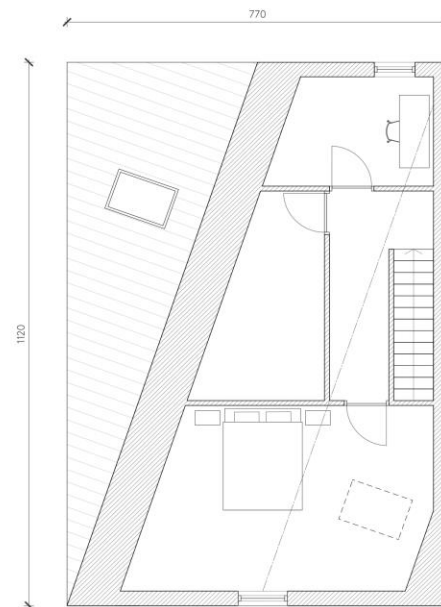
Zolder



Begane grond



1e verdieping



Zolder

4. Bestemming



Vigerende bestemming

Het object valt onder de bepalingen van het bestemmingsplan 'Lijnden', vastgesteld bij raadsbesluit op 28 augustus 2014 met als bestemming: 'Enkelbestemming wonen' en met daarbij voor nr. 64 nog de toevoegingen functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf met autoplaatwerkerij' en functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'.

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- aan huis verbonden beroepsuitoefening;
- een bed and breakfast ter plaatse van de aanduiding 'bed and breakfast (bb)';
- aan huis verbonden beroepsuitoefening ter plaatse van de aanduiding 'beroep aan huis (bh)';
- een bedrijf tot en met categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'; een garagebedrijf met autoplaatwerkerij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garage met autoplaatwerkerij';

met (de) daarbij behorende:

- tuinen;
- terreinverhardingen;
- erven.

4. Bestemming



Artikel 27 Luchtvaartverkeerzone - lib

27.1 Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.1

Voor zover de gronden, met de aanduiding Luchtvaartverkeerzone, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.1, zoals aangegeven in bijlage LIB 221, gelden de beperkingen met betrekking gevoelige bestemmingen. In het LIB zijn deze geclassificeerd als woningen, woonwagens, woonschepen, gebouwen met een gezondheidszorgfunctie en gebouwen met een onderwijsfunctie.

Volledigheidshalve verwijzen wij u voor het vigerende bestemmingsplan naar www.ruimtelijkeplannen.nl

Ontwikkelpotentieel

Verkoper heeft bij de gemeente reeds onderzoek gedaan naar de herontwikkelingsmogelijkheden voor een woonplan waarbij woonvolume kan worden toegevoegd aan de plint langs de Hoofdweg alsmede op de achtergelegen delen van de percelen. De studie zoals te zien en omschreven in dit Investment Memorandum is gebaseerd op de uitgangspunten die de gemeente in haar reactie(s) heeft gecommuniceerd naar aanleiding van de concept aanvraag.

Meer informatie omtrent dit contact alsmede schriftelijke reactie van de gemeente kunnen worden gedeeld na opvraag bij de makelaar.

5. Verkoopinformatie



Kadastrale gegevens

Gemeente: Haarlemmermeer

Sectie: H

Nummer: 3747 (Hoofdweg 68, groot 2.320m²)

Nummers: 10494 en 10493 (Hoofdweg 64, groot 1.508m² en 1.300m²)

Vraagprijs

Het betreft een executieverkoop door hypotheekhouders. Er wordt niet gewerkt met een vraagprijs, partijen dienen een bieding te doen naar eigen inzicht. Biedingen kunnen worden gericht aan Bird Real Estate.

Oplevering

Het object wordt in huidige staat en volgens het “as is, where is” principe verkocht met bijbehorend plan en communicatie en binnen de huidige publiekrechtelijke en privaatrechtelijke bestemming.

Aanvaarding en verkoopproces

Aanvaarding in overleg. Het object zal geveild worden op 18 september middels een hybride veiling (zaal en internet) bij veilinghuis de Eerste Amsterdamse. Tevens kunnen onderhandse biedingen worden uitgebracht, dit kan in de periode tussen 31 juli 2023 en 4 september 2023, de veiling is onderhavig aan gunning door verkoper.

5. Verkoopinformatie



Gebruikssituaties

Hoofdweg 64: de woning aan de Hoofdweg 64 is verhuurd middels een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd en dateert uit 1973. De huidige huur van de woning bedraagt €358,35 per maand.

Het achtergelegen garagebedrijf is verhuurd middels een ROZ 230a huurovereenkomst aan Autocentrum Lijnden. De huidige huurperiode loopt tot september 2025 met een opzegtermijn van 6 maanden. Indien tussentijdse beëindiging is gewenst is dit ook mogelijk. Er is een ontbindingscontract aanwezig waarbij huurder heeft getekend voor het ontbinden van de huurovereenkomst onder voorwaarden. De huidige huur van het garagebedrijf bedraagt €2.807,55 per maand.

De huurovereenkomsten zijn ter inzage beschikbaar en toegevoegd aan de dataroom.

Hoofdweg 68: De voormalig eigenaresse is de huidige bewoner van de woning aan de Hoofdweg op nummer 68. Dit is op basis van een bruikleenovereenkomst (antikraak) met een opzegtermijn van 1 maand.

Bodemonderzoek

Er is een bodemonderzoek aanwezig d.d. 18 juni 2021, met betrekking tot de percelen behorende tot nr. 64.

Overige documentatie

Alle overige documentatie waaronder kadastraal, communicatie met de gemeente, volumestudies architect, etc. kunt u opvragen bij Bird Real Estate.

6. Contactgegevens



Wessel Kouwen

Telefoon: +31 (0) 6 295 155 15

Email: wessel@birdrealestate.nl

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Koper dient zijn eigen onderzoek te doen naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot dit object is de makelaar adviseur van verkoper.

