

Ontwikkelpoject in Leimuiden

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



De Chinese Muur
Noordeinde 1 en 3, 2451
AE Leimuiden

Situering

Ontwikkellocatie Noordeinde 1-3 – Leimuiden

Aan het Noordeinde 1-3 in Leimuiden bevindt zich het Chinese restaurant "De Chinese Muur", een markant pand op een centrale locatie in het dorp. Deze locatie biedt een interessante herontwikkelingskans, waarbij het bestaande horecapand zal worden getransformeerd naar woning(en).

Leimuiden is strategisch gelegen in het Groene Hart, nabij de Haarlemmermeer en met goede verbindingen richting Leiden, Alphen aan den Rijn en Amsterdam. Het dorp kenmerkt zich door een kleinschalig, dorps karakter met basisvoorzieningen, waterrecreatie en een groeiende vraag naar passende woonruimte.

Het object bevindt zich in een bestaande woonomgeving en leent zich uitstekend voor woningontwikkeling. De herontwikkeling biedt kansen voor een partij die wil inspelen op de vraag naar wonen in een rustige en goed bereikbare locatie.

De huidige opstallen zullen in de ontwikkelfase worden herbestemd naar meerdere woningen. De locatie vormt daarmee een solide basis voor woningen.



Profilering

De locatie Noordeinde 1-3 kan worden gepositioneerd als een woonontwikkeling binnen een dorps en groen karakter. De herontwikkeling sluit aan bij de trend van transformatie van voormalige horecapanden naar woonruimte en biedt kansen voor duurzame en toekomstgerichte woningbouw.

Door de ligging binnen de kern van Leimuiden zijn voorzieningen op korte afstand bereikbaar, terwijl de omgeving rust en leef kwaliteit biedt. Dit maakt de locatie aantrekkelijk voor diverse doelgroepen, waaronder starters, koppels en senioren.



Indeling

Het object betreft een markant hoekpand met een ruim plattegrond en een goede daglichttoetreding door de vele raampartijen aan meerdere gevels. De begane grond heeft een ruime, open opzet en leent zich door de breedte en diepte uitstekend voor een herindeling naar meerdere woonfuncties.

De begane grond bestaat uit een grote, aaneengesloten ruimte met een duidelijke structuur en voldoende plafondhoogte. Door de open indeling is deze verdieping flexibel in te delen, bijvoorbeeld voor meerdere woonunits of een combinatie van woon- en nevenruimten. Aan de achterzijde bevinden zich aanvullende ruimten die geschikt zijn voor berging, technische installaties of sanitaire voorzieningen.

Via een vaste trap is de verdieping bereikbaar. De bovenverdieping beslaat een aanzienlijk deel van het pand en beschikt over meerdere gevelopeningen, wat zorgt voor natuurlijke lichtinval. Deze verdieping biedt goede mogelijkheden voor het realiseren van zelfstandige woonruimten, slaapkamers of aanvullende woonlagen, afhankelijk van het gewenste ontwikkelconcept. De kapconstructie en dakvorm geven het pand extra ruimtelijke potentie, onder meer voor het creëren van volwaardige verblijfsruimten op de verdieping. De combinatie van de hoekligging, de gevelbreedte en de interne ruimte maakt het pand zeer geschikt voor transformatie naar wonen.



Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1930 (Bagviewer.kadaster.nl).

Onderhoud Redelijk goed



Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren.



Demografische gegevens

Leimuiden is een dorp in de gemeente Kaag en Braassem in de provincie Zuid-Holland en telt circa 4.400 tot 4.500 inwoners, verdeeld over ongeveer 2.000 huishoudens. De bevolkingssamenstelling is evenwichtig en bestaat uit een mix van gezinnen, stellen en senioren.

De woningvoorraad bestaat voornamelijk uit eengezins- en vrijstaande woningen, passend bij het dorpse karakter. Leimuiden biedt een rustige woonomgeving met basisvoorzieningen binnen handbereik en een gunstige ligging nabij water en groen.

Dankzij de ligging in het Groene Hart en de goede bereikbaarheid richting Leiden, Alphen aan den Rijn en de Haarlemmermeer is er een stabiele vraag naar woonruimte. Dit maakt Leimuiden en de locatie aan het Noordeinde geschikt voor woningontwikkeling die aansluit bij de lokale woonbehoefte.

Bronnen: CBS en gemeentelijke buurtstatistieken



Kadaster

Kadastrale aanduiding: LMD02-A-4629

Ligging

Het object is gelegen aan de Noordeinde 1 en 3 in Leimuiden.

Bereikbaarheid

Auto: Zeer goed
Openbaar vervoer: Goed
Te voet/fiets: Uitstekend

Belendingen

Woonwijk.

Parkeren

Langs de straat bij Noordeinde 3 in Leimuiden is parkeergelegenheid op de openbare weg, mensen parkeren doorgaans in de omliggende straten.

Bestemming/gebruik

Ontwikkelpoject

Brandveiligheidseisen

Het pand voldoet aan de brandveiligheidseisen.

Inrichtingseisen

Het pand voldoet aan de inrichtingseisen.

Vergunningen

De benodigde vergunning is aanwezig.

Personeel

Niet van toepassing.

Metrage

De totale oppervlakte is ca. 354 m².

Inventaris/buikleen/lease

Niet van toepassing.

Voorraden

De vraagprijs is incl. handelsvoorraad.

Bijzonderheden / USP's

- Centrale ligging in dorpskern
- Transformatiepotentie
- Goede bereikbaarheid vanuit Leiden, Schiphol en Amsterdam
- Wonen in waterrijke omgeving

Object

Noordeinde 1 en 3, 2451 AE Leimuiden

Huuringangsdatum

Niet van toepassing.

Huurtermijn

Niet van toepassing.

Bijlagen

De benodigde stukken zijn op te vragen bij de desbetreffende bedrijfsadviseur.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Vraagprijs

De vraagprijs voor het bedrijfs onroerend goed is op aanvraag beschikbaar.

K Klaassen
Horecamakelaars

Alle verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en onder voorbehoud. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.







www.kvk.nl

Alles over een bedrijf starten of overnemen, ZZP, MKB, internationaal ondernemen, financiering, innovatie, fraude, AVG en LEI.

www.kadaster.nl

Informatie over eigendom en gebruik van vastgoed en ruimte in Nederland. De informatie is grotendeels openbaar en beschikbaar.

www.bagviewer.kadaster.nl

Basis registratie Adressen en Gebouwen (BAG).

www.kadastralekaart.com

Gratis online kadasterkaart.

www.ruimtelijkeplannen.nl

Bestemmingsplannen, structuurvisies en algemene regels die gemaakt zijn door gemeentes, provincies en het Rijk.

www.zonnegrens.nl

Analyse van de zon en de schaduw op ieder moment van de dag.

www.maps.google.nl

Is een online kaartendienst van Google waarmee geografische locaties opgezocht kunnen worden.

www.allecijfers.nl

Bekijk alle cijfers voor Nederland of per gemeente, wijk of buurt.

www.indebuurt.nl

Wat speelt er in de stad. Actualiteiten, nieuws en nieuwtjes.

www.bodemloket.nl

Vindt locaties waar de bodemkwaliteit is beïnvloed.

www.belastingdienst.nl

Startpunt voor belastingen, toeslagen en douanezaken.

www.klaassenbv.nl

Ga voor meer te koop/te huur staande horecabedrijven naar onze website.

Klaassen Horecamakelaars



Hoofdkantoor Amersfoort

Wiekenweg 56 B
3515 KL Amersfoort
033 258 13 30
info@klaassenbv.nl

Kantoor Zuid-Holland

Maaskade 109B
3071NH Rotterdam

Kantoor Noord-Brabant

Industrieweg 3-M
5262 GJ Vught

Kantoor Noord-Holland

Gonnetstraat 26
2011 KA Haarlem

Kantoor Zeeland

Havenweg 1
4484 NT Kortgene

Kantoor Overijssel

Twentepoort Oost 22
7609 RG Almelo

Kantoor Gelderland

Wiekenweg 56B
3815 KL Amersfoort

Altijd een Klaassen bedrijfsadviseur, makelaar en taxateur bij u in de buurt.

Kijk op www.klaassenbv.nl voor meer informatie.

Disclaimer & contactinformatie

Alle door ons en/of door de opdrachtgever verstrekte informatie is geheel vrijblijvend, strikt vertrouwelijk, onder voorbehoud en dient op eerste verzoek te worden geretourneerd. Niets uit deze brochure mag op welke wijze dan ook worden vermenigvuldigd en/of gekopieerd dan na schriftelijke toestemming van de makelaar of opdrachtgever.

Er heeft door de makelaar geen controle plaatsgevonden op juistheid van de ontvangen gegevens.

Wij willen u vriendelijk verzoeken geen contact op te nemen met de eigenaar/ondernemers, het personeel, accountant, leveranciers, brouwerijen en/of derden die in relatie staan tot de eigenaar/ondernemers.

U kunt direct contact opnemen met de betreffende makelaar om een bezichtiging in te plannen of nadere informatie aan te vragen. Alle communicatie dient uitsluitend te verlopen via:

De heer Peter Klaassen

Maaskade 109B
3071 NH Rotterdam

Telefoon 06 53 148 902
E-mail p.klaassen@klaassenbv.nl

De Klaassen groep bestaat uit Klaassen Horecamakelaardij, Klaassen Vastgoedmakelaardij & Klaassen Taxaties. Binnen Klaassen zijn makelaars, taxateurs, adviseurs en specialisten werkzaam in een specifieke regio met ieder hun eigen kennis en ervaring in de betreffende regio. Klaassen is opgericht in 1991 en actief in verschillende regio's in Nederland, verdeeld over kantoren in Amersfoort, Vught, Rotterdam, Haarlem, Kortgene en Almelo.

Klaassen Vastgoedmakelaardij is lid van o.a. NVM Business, vastgoedcert. en het NRVt.
Hoofdkantoor Klaassen makelaardij - Wickenweg 56 B - 3815 KL Amersfoort - 033 258 13 30

