



DE WAARD

makelaars & taxateurs

Een waardevol advies!



vraagprijs
€ 9.850.000,- kk

St.-Annaparochie
De Wissel 3



De Waard Makelaars | Hertog van Saxenlaan 80, 8802 PP Franeker
0517-393931 | info@waard.nl | www.waard.nl

De Wissel 3

Het totale complex betreft het volledig eigendom van vijf percelen grond, in totaal groot 32.305 m², met daarop gevestigd een bedrijfsgebouw met een totaal VVO van ca. 19.748 m² met ondergrond, erf en parkeerterrein.

Bereikbaarheid:

Het getaxeerde ligt op ongeveer 10 kilometer afstand van de autoweg A-31 (Harlingen Leeuwarden). Deze snelweg kan worden bereikt via de provinciale weg N383. Door de realisatie van de "Noord-Westtangent", "De haak om Leeuwarden" en de "Centrale As" zijn de dorpen ten noorden van Leeuwarden prima aangesloten op de belangrijke verkeersaders van Friesland.

Sterke punten:

- Lokaal en klein regionaal bedrijventerrein met enkele grote en sterke spelers;
- Object voldoet aan hedendaagse eisen en wensen qua vrije hoogte en vloerbelasting;
- Groot aantal loading docks;
- Courante verhouding kantoor- / bedrijfsruimte;
- Sprinklerinstallatie in het volledig pand;
- Aanwezigheid van 1.868 zonnepanelen;
- Zware stroom aansluiting met twee eigen trafostations van 630 kVA t/m 1.000 kVA;
- Gecontracteerd transportvermogen levering 487 kW en 500 kW terug levering 445 kW.

Bestemmingsplan: St.-Annaparochie

Datum onherroepelijk besluit: 27 oktober 2016;

Enkelbestemming: Bedrijventerrein;

Functieaanduiding: bedrijf tot en met categorie 4.2;

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2, ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.2".

Indeling

Het gehele complex bestaat uit meerdere, aan elkaar geschakelde bedrijfsruimtes.

De bedrijfsruimtes bestaan uit één bouwlaag. Het in 2011 aangebouwde kantoorgedeelte bestaat uit twee bouwlagen en is gelegen aan de oostkant van het complex. Het geheel heeft een langwerpige footprint en kent meerdere ingangen. Het geheel telt 37 loading docks en twee gelijkvloerse laaddeuren.



De Wissel 3

Terrein

Op het buitenterrein zijn in totaal circa 133 parkeerplaatsen gerealiseerd verdeeld over drie zijden van het complex.

Het geheel bestaat uit de navolgende compartimenten:

Bouwaard materialen en constructie:

Bouwkwaliteit Goed; bouwjaar 1989, 2005 & 2011.

Het totale complex is op te splitsen in drie delen te weten;

Compartiment 1:

een bedrijfshal uit 1989 / 2005 met een kantoorgedeelte, als gebouwd in 1995/2005.

Compartiment 2:

Een in 2005 hieraan gebouwde bedrijfshal.

Compartiment 3:

De in 2011 gerealiseerde nieuwbouw.

Compartiment 1:

De kantoren 1995, als aangebouwd aan de in 1989 gebouwde bedrijfshal, zijn geheel opgetrokken uit geïsoleerde spouwmuur van betonsteen, met houten kozijnen voorzien van dubbelglas. Alle vloeren zijn geïsoleerde betonvloeren, waarover een plavuizen afwerking. Alle daken zijn platte daken afgedekt met een bitumineuze dakbedekking.

De in 1989 gebouwde bedrijfshal is in 1995 geheel omgebouwd tot zijn huidige vorm (en in 2005 nog uitgebreid) bestaande uit een onderheide ringfundatie, waarop vrij dragende geschilderde metalen spanten met zadeldak. Hier aangebouwd staat een hal met plat dak. De vloer bestaat uit een 28 cm dikke vrij liggende betonvloer, die niet is onderheid. De gevels zijn uitgevoerd in geïsoleerde sandwichpanelen en het zadeldak is in 2010 bekleed met sandwichpanelen en het platdak gedeelte is in 2010 opnieuw bekleed met een bitumineuze dakbedekking.

De hal heeft een goothoogte - zijgevelhoogte van ca. 6,0 m1 en een nokhoogte van 10,4 m1 is aan de westzijde voorzien van vier loading docks en aan de zuidzijde van zes loading docks.

VVO kantoren ca. 482 m2

VVO bedrijfsruimte ca. 6.513 m2



De Wissel 3

Compartiment 2:

De in 2005 aangebouwde bedrijfsruimte bestaat uit diverse aaneengeschakelde afdelingen, welke allen zijn opgebouwd uit geheel onderheide fundatie en vloeren uitgevoerd in beton, waarop een geschilderde staalconstructie, met een stramienmaat van ca. 5 m l ondersteund door kolommen op een stramienmaat van ca. 15 m l en 20 m l. Alle gevels en dak zijn uitgevoerd in geïsoleerde sandwichpanelen. Alle ruimten zijn toegankelijk middels diverse loopdeuren en volautomatische geïsoleerde overheaddeuren. Deze hallen hebben een vrije hoogte van ca. 6,75 onder de spanten en een dakrand hoogte van 8,0 m l.



Totaal zijn er 3 loading docks aan de westzijde bijgebouwd en 14 aan de zuidzijde. Ten behoeve van de expeditie is er aan de zuidzijde 125 m² kantoor aangebouwd, opgebouwd uit een geïsoleerde betonvloer, waarop geïsoleerde kunststof gevel en dak elementen. Het betreft hier een plat dak.

VVO kantoren expeditie 130 m²;

VVO bedrijfsruimte: 4.646 m².



Compartiment 3:

In 2011 is hieraan een geheel nieuw complex gebouwd, fundatie en vloeren van beton en geheel onderheid. Vrij dragende stalen spanten (8 meter hoog), gevels van de bedrijfsruimten geïsoleerde sandwichpanelen, platdak geïsoleerd staaldak, kantoren van aluminium pui elementen met dubbelglas.

Alle daken zijn bekleed met een bitumineuze dakbedekking. aan de zuidzijde zijn 10 loading docks. Totaal in alle laadkuilen zijn er 37 loading docks en perron 15 en 4 zijn voorzien van overheaddeuren.

VVO kantoren begane grond ca. 542 m²;

VVO kantoren verdieping ca. 2.181 m²;

VVO bedrijfsruimte ca. 5.254 m².



Met uitzondering van de bedrijfsruimte in compartiment 1 zijn alle bedrijfsruimten geconditioneerde secties overwegend tussen de 4 - 8 graden en deels tussen de 8 - 12 graden Celsius. Alle gevels zijn 16 cm dik en de daken zijn dubbel dik ofwel 20 cm. De gehele inrichting voldoet aan de voedselveiligheid voorschriften op grond van Britisch Retail Consortium (BRC).

De Wissel 3

Het complex heeft twee eigen trafostations van elk 630 kVA t/m 1.000 kVA. Daarnaast is het gehele complex voorzien van een sprinkler installatie met bijbehorend voorraadbassin van 700 m3 en pompbunker van 53 m2. De kantoorruimte uit 1995 wordt verwarmd middels radiatoren op een HR combiketel. Alle overige kantoorruimten wordt verwarmd middels vloerverwarming op aardwarmte en warmtepomp.

In 2016 is een gedeelte van het platdak van het bouwdeel 2005 en het gehele dak van de nieuwbouw 2016 voorzien van witte bitumineuze dakbedekking, waarop 1868 stuks zonnepanelen zijn geplaatst, die eigendom zijn van de eigenaar van het onroerend goed en een onlosmakelijk geheel vormen. De installatie is goed voor een geschatte (gemiddelde) jaarlijkse opbrengst van 495.000 Wp (wat neerkomt op 450.000 kWh). De zonnestroominstallatie is operationeel. Voor deze zonnepanelen is een zogenaamde SDE+ subsidie toegekend, hetgeen inhoudt dat gedurende 15 jaar (eindjaar 2029) een opbrengst van 14,7 eurocent per kWh per jaar wordt gegarandeerd door de RvO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland).

De gedachten van de eigenaar gaan uit naar verkoop van het geheel, maar ook verkoop per compartiment is bespreekbaar (als er een gedeelte terug gehuurd kan worden).

Vraagprijs € 9.850.000,= k.k. excl. BTW*

* levering vrij van BTW is bespreekbaar

Voor nadere gegevens en bezichtiging te plaatse kunt u contact opnemen met ondergetekende;

Jan de Waard

Te.: 06 – 538 99 585

E-mail: waard@waard.nl





0 20 40 60 80 100m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Sint Anna Parochie

Sectie F

Perceel 862

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 mei 2025

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele

rechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



De Waard Makelaars | Hertog van Saxonlaan 80, 8802 PP Franeker

0517-393931 | info@waard.nl | www.waard.nl



DE WAARD
makelaars & taxateurs



Even voorstellen wie zijn wij...

Al meer dan 25 jaar is De Waard Makelaars en Taxateurs actief in de regio Noord-west Friesland en is ons kantoor gevestigd in Franeker. Met een team van drie medewerkers zijn de lijnen onderling kort en kunnen we snel schakelen. Wij streven naar persoonlijke aandacht voor onze klanten, met oog voor detail. Door onze jarenlange ervaring in de vastgoed wereld weten we waar de uitdagingen liggen. Jan de Waard is de makelaar en taxateur en de ondersteuning wordt verzorgd door Gerda Dijkstra en Jan de Waard jr.

Makelaardij

Wij verkopen en verhuren woningen, bedrijfsonroerend goed, landelijk vastgoed, landerijen en recreatiewoningen. Heeft u een woning bij een collegamakelaar zien staan? Dan kunt u ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Daarnaast kunt u bij ons terecht voor uiteenlopende zaken zoals planschadeverzoeken, conflictbemiddeling, bestemmingsplan advies of onteigeningszaken.

Taxeren

Als één van de weinige Friese taxateurs is Jan de Waard beëdigd taxateur in de sectoren wonen, bedrijfsonroerend goed én landelijk vastgoed. Daarnaast hebben we de REV-titel. Wij taxeren alle soorten onroerend goed voor aankoop, herfinanciering, boedelscheiding, etcetera. Wij werken samen met alle banken en financiële instellingen en streven naar een vlotte afhandeling, zodat u snel verder kunt met uw financieringsaanvraag.





DE WAARD

makelaars & taxateurs

Een waardevol advies!



Tenslotte

Overweegt u uw bedrijfspand te verkopen?
Of zoekt u een nieuwe huurder voor uw pand?

Wij komen graag bij u langs om u hierin te adviseren.

Wij kunnen uw pand snel en tegen concurrerende prijzen verkopen of verhuren.

Uitgebreide plaatsing op Fundainbusiness.nl, hoogtefoto's, interieurfoto's en plattegronden van uw pand als vanzelfsprekend.

No cure, no pay.

Neem vandaag nog contact op voor een vrijblijvende kennismaking

0517 39 39 31



Bedrijfsmatig Vastgoed • Wonen/MKB • Agrarisch Vastgoed

WWW.WAARD.NL

Een waardevol advies!

