



Einsteinweg 47, Tholen
Vraagprijs: €499.000,- V.O.N. excl. BTW



Neeskens

BEDRIJFSMAKELAARS



Kenmerken

BRUTO VLOER OPPERVLLAKTE

400

BOUWJAAR

2026

PERCEELOPPERVLAKE

414 m²

Bedrijfsruimte
Voorzieningen

:
: overheaddeuren,
betonvloer

Bouwjaar : 2026
Onderhoud binnen : Uitstekend
Onderhoud buiten : Uitstekend
Ligging : Bedrijventerrein
Energieklasse : n.v.t.

Toelichting

INDELING EN SPECIFICATIES

Begane grond (ca. 200 m²)

Via de representatieve bedrijfsentree betreedt u de open bedrijfsruimte, waarbij ruimtelijkheid geaccentueerd wordt door de grote raampartijen. De begane grond heeft een vrije, indeling waardoor u de ruimte geheel naar eigen wens kunt inrichten. Tevens is op de begane grond een en gebruiksklare toiletruimte aanwezig, welke nog zal worden betegeld.

De begane grond is voorzien van een gevlinderde betonvloer met een hoge maximale vloerbelasting van 1.000 kg/m². Voor een efficiënte en gemakkelijke goederenstroom beschikt de ruimte over een royale elektrische overheaddeur van 4,80 x 4,25 meter (B x H). De meterkast is voorzien van invoer voor elektra en water, exclusief meters. Aan de voorzijde bevindt zich de vaste trap naar de entresolvloer.

Eerste verdieping

De eerste verdieping is eveneens uitgevoerd in beton en heeft een oppervlakte van ca. 200 m². De entresolvloer biedt een ruime, open verdieping die uitermate geschikt is als opslagruimte of kantoorruimte.

De verdiepingvloer zal nog worden afgewerkt met een cementdekvloer en worden voorzien van vloerverwarming.

Grote raampartijen met duurzame aluminium kozijnen over de gehele breedte zorgen voor een prettige en heldere werkomgeving met veel natuurlijk daglicht. Daarnaast beschikt de verdieping over een dubbele toiletruimte, volledig gebruiksklaar. De sanitaire ruimte is voorzien van een voorportaal met fonteintje. De vloer zal nog worden betegeld.

De bedrijfsunit zal worden voorzien van een warmtepomp en een set van 14 zonnepanelen, waarmee de unit zal beschikken over een duurzame energievoorziening.

PARKEREN EN BUITENTERREIN

Het object beschikt over een aandeel in het mandelige voorterrein. Dit terrein is verhard, goed overzichtelijk en biedt ruime parkeergelegenheid voor u en uw bezoekers, evenals voldoende manoeuvreerruimte

voor laden en lossen voor de overheaddeur. Buitenom het mandelige perceel is er ook parkeergelegenheid op eigen terrein rondom het pand.

BESTEMMING

Het object gelegen op bedrijventerrein "Welgelegen". Hier zijn volgens het geldende bestemmingsplan bedrijfsactiviteiten toegestaan binnen de ruime milieucategorieën.

Conform het Omgevingsloket luidt de bestemming 'Bedrijventerrein', bestemd voor

- bedrijven tot en met categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'.
- bijbehorende voorzieningen: zoals laad- en losvoorzieningen, parkeergelegenheid, toegangswegen, nutsvoorzieningen, groen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Geïnteresseerden wordt geadviseerd om het beoogde gebruik vooraf te toetsen bij de gemeente Tholen.

Samenloopregeling: Aangezien de unit recent is opgeleverd en nog niet in gebruik is genomen, kan deze mogelijk worden geleverd onder toepassing van de samenloopregeling (vrijstelling van overdrachtsbelasting), onder voorbehoud van definitieve goedkeuring door de notaris en de Belastingdienst.

Notariskosten: Bij levering vrij op naam dient koper wel rekening te houden met de gebruikelijke notariskosten voor de akte van levering en een eventuele hypotheekakte.

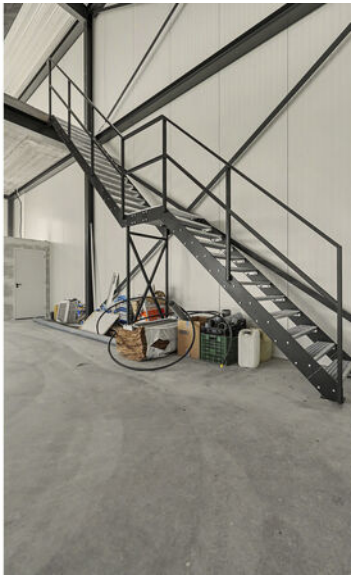
Zekerheidstelling: Een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom, te storten of af te geven bij de notaris uiterlijk 10 dagen na het ondertekenen van de koopovereenkomst.

Algemeen / Disclaimer

Al het bovenstaande betreft informatie omtrent de verkoop van Einsteinweg 47 te Tholen. De informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Neeskens Bedrijfsmakelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking















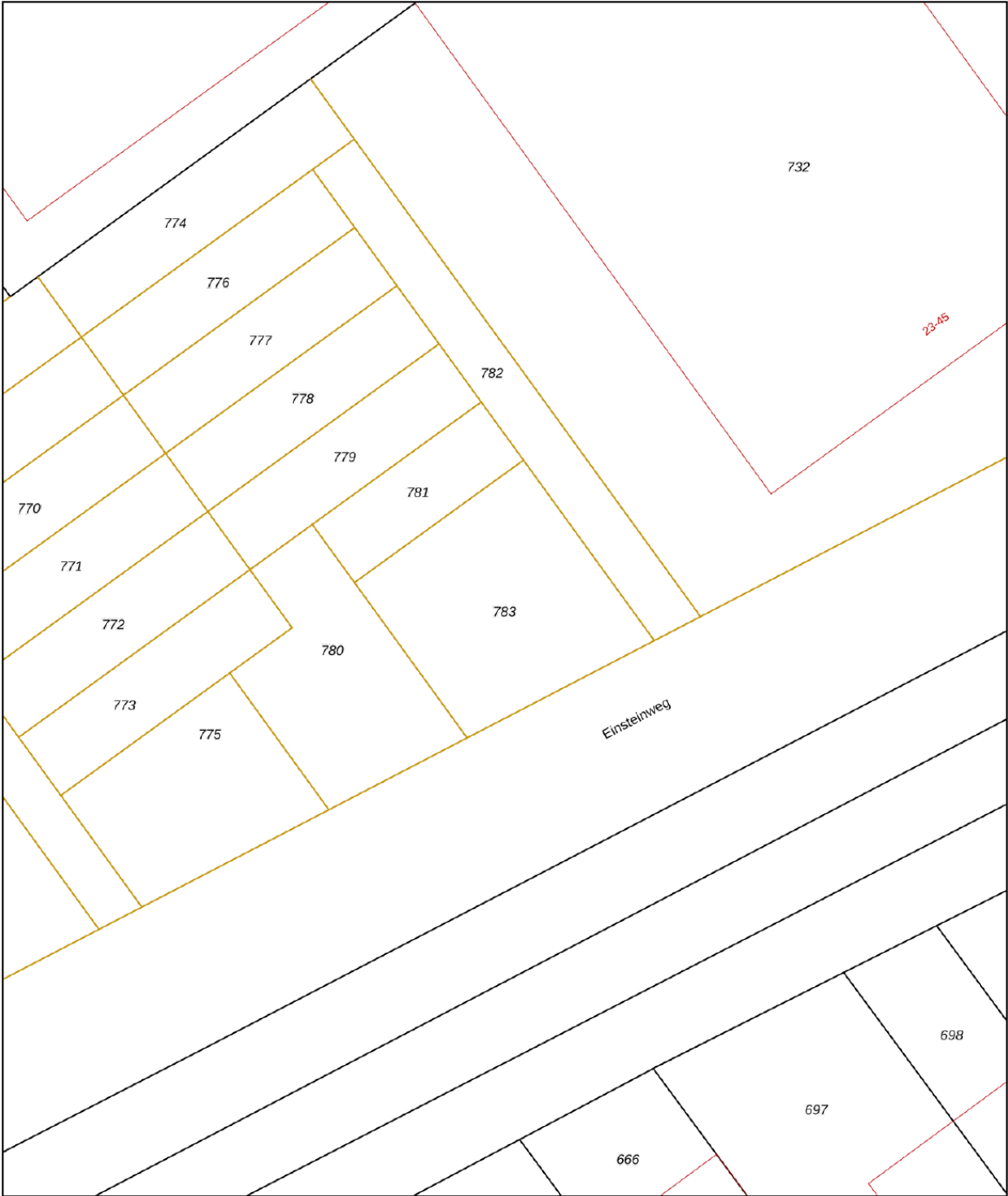




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Thirza



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tholen

Sectie S

Perceel 783

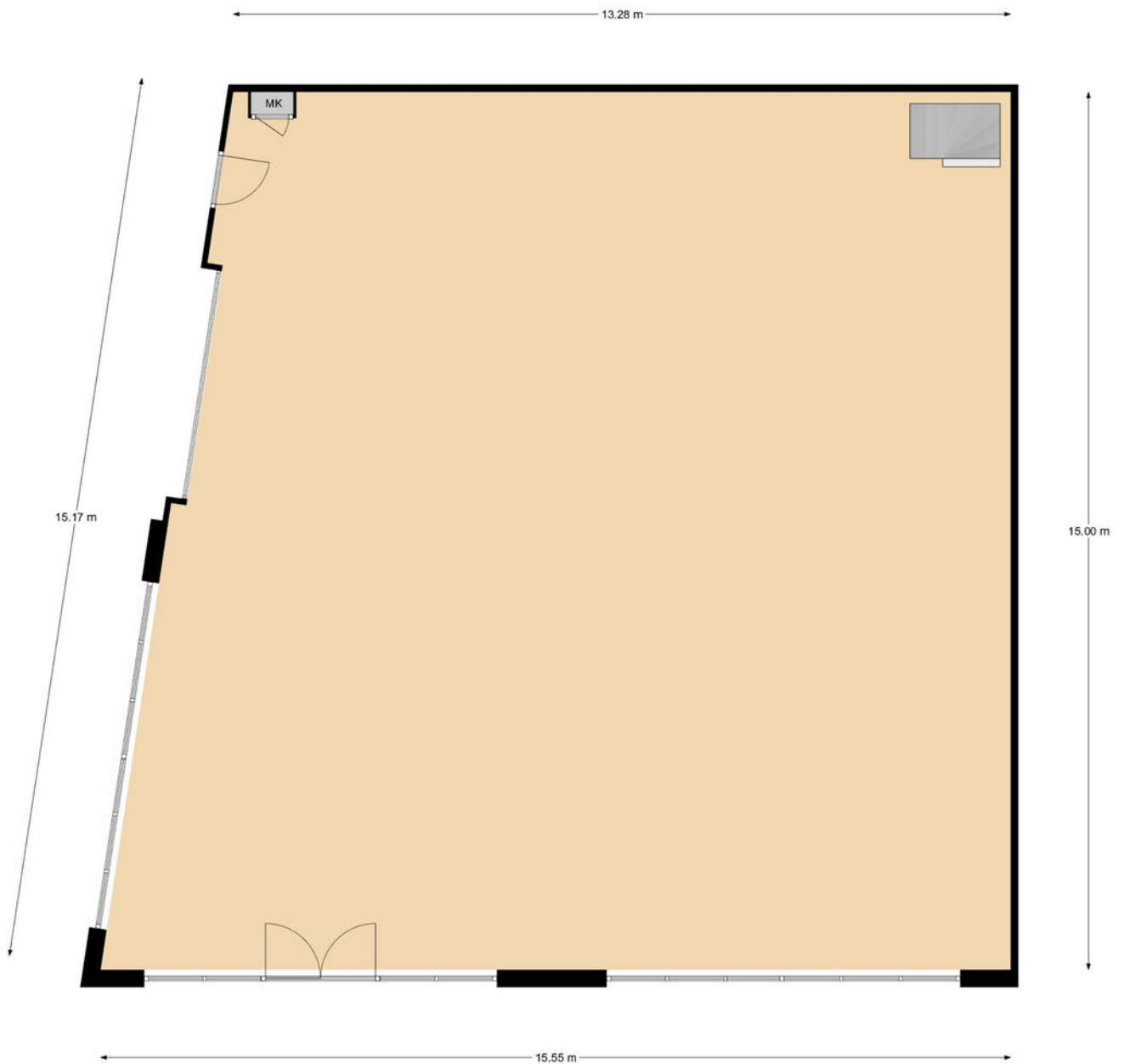
kadaster



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.

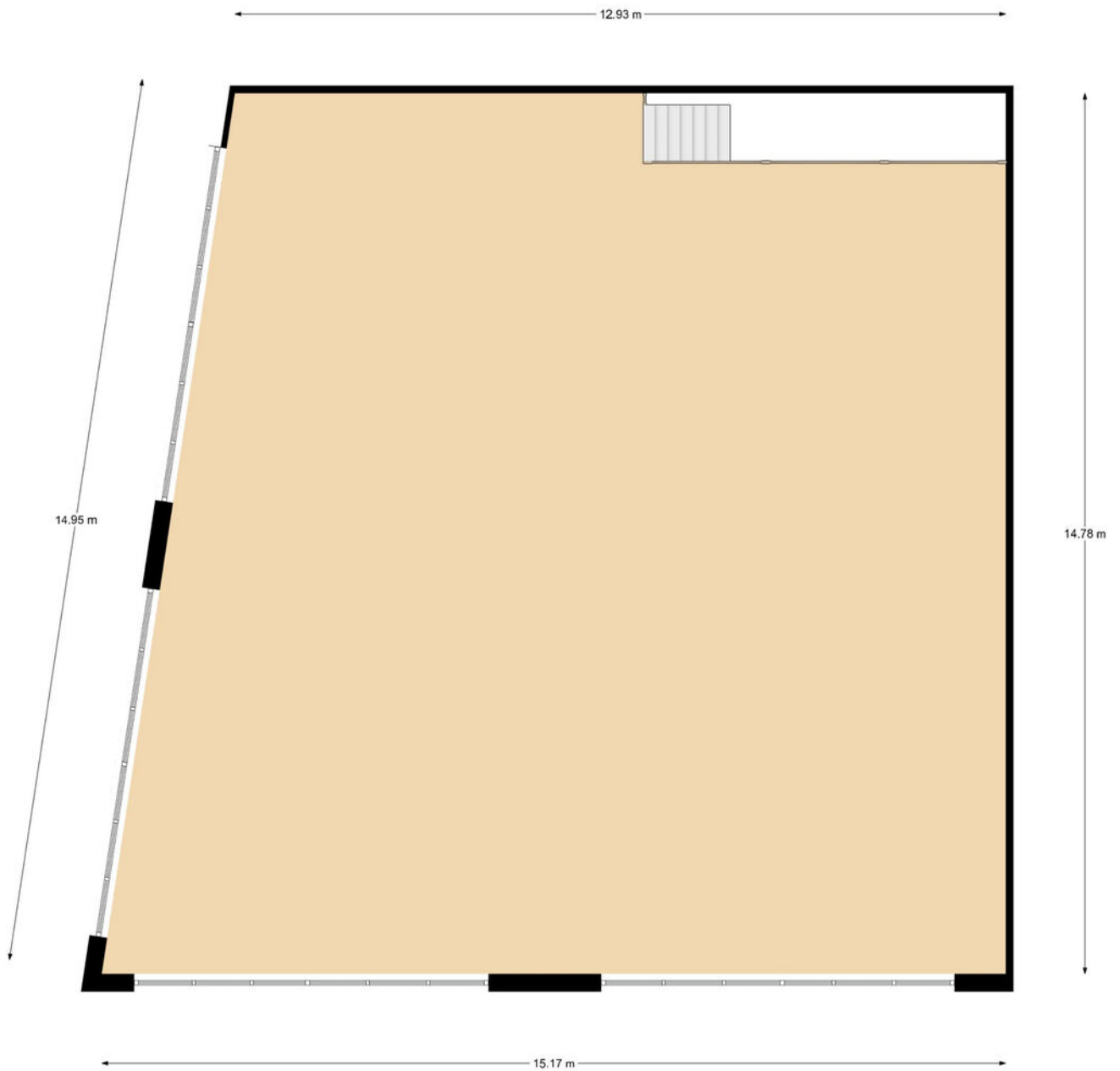
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond

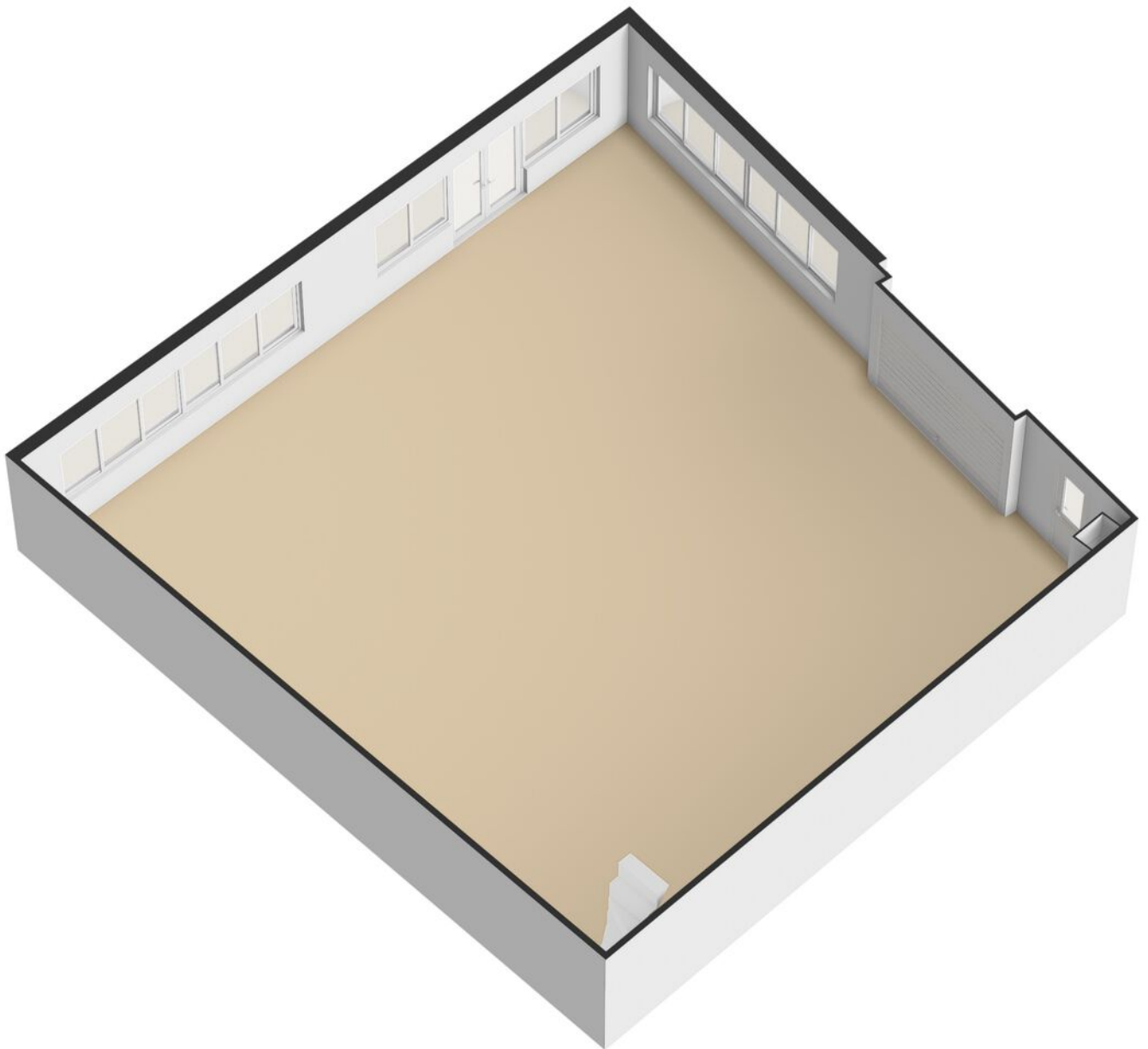


1e Verdieping

Plattegrond



Plattegrond



Bestemmingsplan

 Omgevingsloket

Regels op de kaart

< Locatie zoeken

Einsteinweg 47, 4691SW Tholen

▼ Toon documenten op gekozen locatie



Me

Welgelegen IV

bestemmingsplan - Gemeente Tholen

meer documentkenmerken ▼

vastgesteld 07-10-2021 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo

Overzicht

Regels

Bijlagen bij regels

Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd

Overig

Toelichting

Bestemmingen (1)

 Bedrijventerrein >

Bouwvlakken (1)

☐ bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

 bedrijf tot en met categorie 4.1

Maatvoeringen (2)

▼ Maximum goothoogte (m) (1)

 Maximum goothoogte (m): 12

Belangrijke vragen

Waarom heb ik een makelaar nodig?

Onze makelaars zijn specialisten op het gebied van én hebben onder meer de passie voor onroerend goed. Vanwege deze specialisatie hebben we alle benodigde kennis van juridische zaken die een rol kunnen spelen. Door onze jarenlange ervaring kunnen wij ook vanuit huurders perspectief meedenken over bedrijfsruimte en desbetreffende locatie.

Strookt het bestemmingsplan met de bedrijfsactiviteiten die ik uitvoer?

U kunt het bestemmingsplan vinden op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Heeft u nog steeds vragen of onduidelikheden over het bestemmingsplan? Neem dan contact op met de gemeente waar het desbetreffende object is gelegen.

Hoe lang duurt het proces van verhuur of verkoop van een bedrijfsobject?

De duur van het proces kan variëren, afhankelijk van verschillende factoren zoals de marktcondities, de locatie van het pand en de onderhandelingsduur. Gemiddeld kan het verkoopproces enkele maanden in beslag nemen, terwijl de verhuur vaak sneller kan worden afgerond. Onze makelaars zullen u gedurende het hele proces begeleiden om de transactie zo soepel en snel mogelijk te laten verlopen.

Strookt het bestemmingsplan met de bedrijfsactiviteiten die ik uitvoer?

U kunt het bestemmingsplan vinden op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Heeft u nog steeds vragen of onduidelikheden over het bestemmingsplan? Neem dan contact op met de gemeente waar het desbetreffende object is gelegen.

Kan ik onderhandelen over de huur- of koopprijs?

Ja, het is gebruikelijk om te onderhandelen over de huur- of koopprijs van bedrijfsonroerend goed. Onze makelaars kunnen u adviseren over een realistisch bod en de onderhandelingsstrategie. Hierbij wordt rekening gehouden met de marktwaarde, de staat van het pand en andere relevante factoren.

Welke stappen moet ik nemen om financiering te regelen voor de aankoop van een bedrijfsobject?

Bij de aankoop van bedrijfsonroerend goed kunt u financiering aanvragen bij een bank of andere kredietverstrekkers. Het is belangrijk om een gedetailleerd financieel plan op te stellen, inclusief de waarde van het pand, uw eigen inbreng, en uw toekomstige inkomsten. Wij kunnen u in contact brengen met financiële adviseurs die gespecialiseerd zijn in bedrijfshypotheek.

Hoe komt de koop tot stand?

De koop van een bedrijfsobject komt tot stand in verschillende stappen. Eerst wordt er een overeenkomst bereikt tussen koper en verkoper over de koopprijs en voorwaarden. Dit wordt meestal vastgelegd in een voorlopige koopovereenkomst. Nadat beide partijen hebben getekend, volgt een wettelijke bedenktijd van enkele dagen voor de koper. Tijdens deze periode kan de koper de overeenkomst nog ontbinden zonder opgaf van reden.

Na de bedenktijd wordt de koop definitief en moet er een notariële akte van levering worden opgesteld. De notaris regelt ook de financiële afwikkeling van de koop, zoals het overdragen van de koopsom en het inschrijven van de nieuwe eigenaar bij het Kadaster. Op de afgesproken transportdatum vindt de daadwerkelijke eigendomsoverdracht plaats, en wordt het pand officieel van de koper.

Wat zijn de bijkomende kosten bij het huren of kopen van een bedrijfsruimte?

Naast de huur- of aankoopprijs kunnen er bijkomende kosten zijn, zoals de makelaarskosten, notaris- en taxatiekosten, eventuele financieringskosten, en de kosten voor een eventuele due diligence-onderzoek. Ook moet u rekening houden met kosten voor verzekeringen, servicekosten, en gemeentelijke belastingen zoals onroerendgoedbelasting.

Wat gebeurt er als ik het huurcontract wil beëindigen?

De voorwaarden voor het beëindigen van een huurcontract zijn vastgelegd in de huurovereenkomst. Over het algemeen is er sprake van een opzegtermijn, die vaak varieert tussen de drie en zes maanden. Het is belangrijk om rekening te houden met eventuele contractuele verplichtingen, zoals onderhoudsplichten of het in oorspronkelijke staat terugbrengen van het pand. Onze makelaars kunnen u adviseren over de beëindiging van uw huurcontract.