

WEST brabant

TE HUUR \ INSTAPKLAAR BEDRIJFSPAND MOERDIJK

WWW.MATOSMEDIA.NL



Neem voor meer informatie contact op met DTZ Zadelhoff (076 - 5 209 209)
 Zie ook www.dtz.nl



GRAANWEG 6A, MOERDIJK

Per direct beschikbaar!

Een vrijstaand, representatief bedrijfsobject met kantoren gelegen op een ruim, volledig omheind, buitenterrein op het bedrijventerrein Moerdijk. De totaal verhuurbare vloeroppervlakte van het gebouw bedraagt circa 1.060 m², waarvan circa 400 m² kantoorruimte. Circa 1.000 m² extra grond.

De bedrijfsruimte is geschikt voor diverse doeleinden: onder andere opslag- en productiedoeleinden alsmede werkplaats. Aan de voorzijde is over twee bouwlagen kantoorruimte (onder andere voorzien van was-/kleedruimte en kantine) gesitueerd. Het geheel heeft een representatieve uitstraling en compleet opleveringsniveau.

Een milieuvergunning op het object is beschikbaar!

Bedrijventerrein Moerdijk kenmerkt zich door een mix van industriële en logistieke bedrijven. De locatie Graanweg heeft zowel een lichte- als middelzware bedrijfsmatige invulling.



HELMIG MAKELAARDIJ
HALSTEREN



TH \ KANTOORRUIMTE OP ZICHTLOCATIE
LAGE MOSTEN 37-47 TE BREDA



TH-TK \ MODERN KANTOOROBJECT
PAARDEWEIDE 11-11A TE BREDA



TH-TK \ BEDRIJFSHALLEN MET KANTOOR
VAARTWEG 8-12 TE OOSTERHOUT

BEDRIJFSHUISVESTING

IN PRIJS VERLAAGD
€460.000,-



St. Janstraat 8 te Hoeven

Te huur / Te koop: Zeer fraai zelfstandig kantoorobject gelegen in de dorpskern van Hoeven. Het object deed vroeger dienst als politiebureau en is in 1998 ingrijpend verbouwd.

De totale vloeroppervlakte van het kantoorobject bedraagt ca. 400 m² en is als volgt verdeeld: ca. 160 m² kantoorruimte op de begane grond, ca. 160 m² kantoorruimte op de 1ste verdieping en ca. 80 m² kantoor-/opslagruimte op de 2de verdieping. Voorzieningen: systeemplafond met verlichtingsarmaturen, airco installatie (aanwezig in de kantoorruimtes), pantry aanwezig op de begane grond en 1ste verdieping, brand- en ontruimingsinstallatie, brandslanghaspels, kabelgoten ten behoeve van elektra- en databekabeling, sanitaire voorzieningen (aanwezig op elke kantoorlaag) en alarminstallatie.



Veldsteen 13 te Breda

Te huur: Representatieve, vrijstaande kantoor- en bedrijfsruimte gelegen op het representatieve bedrijventerrein "Steenakker" aan de Westzijde van de stad Breda.

Het vloeroppervlak van de bedrijfs- en kantoorruimte bedraagt in totaal ca. 1.346 m², als volgt verdeeld: kantoorruimte: ca. 670 m² en bedrijfsruimte: ca. 676 m². De mogelijkheid is aanwezig om de bedrijfsruimte uit te breiden met ca. 700 m². Voorzieningen: systeemplafonds met lichtarmaturen en downlighters, afwerking vloeren: deels tegels, deels vloerbedekking, afwerking wanden: deels spuitwerk, deels systeemwanden, liftinstallatie, sanitaire groep (per verdieping), pantry (per verdieping), patchkast, verwarming d.m.v. cv-installatie met radiatoren, te openen ramen, intercominstallatie, alarminstallatie, heaters, elektrische overheaddeuren, krachtstroom, lichtarmaturen, lichtstraten en een gladde betonvloer.



Druivenstraat 5-7 te Breda

Te huur: Diverse kantoorunits in een vrijstaand kantoorobject op een kleinschalig kantorenpark gelegen aan de Noordelijke rondweg.

Het kantoorobject is gelegen op een uitstekende locatie met eigen voor-gelegen parkeerterrein. In het object is kantoorruimte beschikbaar vanaf ca. 20 m² tot ca. 235 m².

Voorzieningen: entree, systeemplafonds met geïntegreerde verlichting, gladde wanden, c.v.-installatie, elektra-installatie, kabelgoten ten behoeve van elektra-, data- en telefoonbekabeling, intercom, pantry, sanitaire voorzieningen en glasvezel.



Tramsingel te Breda

Te huur: Ca. 1.170 m² nieuwbouw kantoorruimte gelegen op de begane grond aan de Tramsingel onderdeel uitmakende van het prestigieuze nieuwbouwproject "Tramsingel 23". De kantoorruimte is volledig naar wens op te leveren. Achter het nieuwbouwcomplex zijn ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

De totale oppervlakte van de kantoorruimte bedraagt ca. 1.170 m² en kan worden aangeboden vanaf 80 m². Standaard wordt de kantoorruimte compleet afgewerkt en zijn onder andere voorzien van wand-, vloer- en plafondafwerking.



Sterrekroos 1 te Raamsdonksveer

Te huur: Bedrijfsobject met showroomfunctie gelegen op aantrekkelijk en goed bereikbaar bedrijventerrein "Dombosch" te Raamsdonksveer.

Het vrijstaande object omvat ca. 130 m² kantoor-/showroomruimte en ca. 420 m² bedrijfsruimte en 8 parkeerplaatsen.

Voorzieningen: kantoorruimte: c.v.-installatie, systeemplafonds met verlichtingsarmaturen, gladde wanden, sanitaire voorzieningen, en pantry. Bedrijfsruimte: overheaddeur, heater, brandhaspel en lichtlijnen met TL-verlichtingarmaturen.



Oude Vest 2-4 te Breda

Te huur: Gunstig geprijsde kantoor en winkelruimte in het voormalige postkantoor gelegen op zichtlocatie in het centrum van Breda. Op loopafstand ligt de supermarkt Albert Heijn en de Mols parking.

De totale oppervlakte van de kantoorruimte op de 2e verdieping bedraagt ca. 180 m² en wordt aangeboden vanaf ca. 60 m². De kantoorruimte is zeer compleet met verlichting, data bekabeling, sanitair en gemeenschappelijke pantry. De winkelruimte op de begane grond heeft een totale oppervlakte van ca. 471 m² en beschikt over een eigen ingang aan de Oude Vest. De winkelruimte wordt compleet opleverd met entree met elektronische schuifdeur, sanitaire voorzieningen, pantry, systeemplafond met verlichtingsarmaturen, c.v. installatie en koeling.



Lange Brugstraat 40 te Breda

Te huur: Winkelruimte gelegen aan de Lange Brugstraat op steenworp afstand van de ingang van winkelcentrum De Barones en de ingang van winkelplein 't Sas in het centrum van Breda.

De te huur aangeboden winkelruimte betreft een prachtig pand van ca. 90 m² winkelruimte met een fraaie gevel en een frontbreedte van ca. 6 meter. De winkelruimte wordt casco aangeboden maar is voorzien van: vlakke wanden, houten vloer, strak vlak plafond met verlichting, sanitaire voorziening, pantry, c.v., klein magazijn, luifel en alarm.



Teteringsedijk 227 te Breda

Te huur: Distributiecomplex gelegen op het Hero-terrein aan de Teteringsedijk aan de oostkant van Breda. Op korte afstand ligt de A27 met goede verbindingen naar de Randstad, België en Zuidoost Nederland.

Er is ca. 6.862 m² beschikbaar: warehouse: ca. 6.679 m², kantoorruimte: ca. 103 m², kantine: ca. 35 m² en ontvangstruimte chauffeur: ca. 45 m². Voorzieningen: Bedrijfsruimte: vrije hoogte ca. 7 meter, vloerbelasting ca. 4.500 kg per m², 7 overheaddeuren met dock-levellers, 1 laad en losdeur, verwarming d.m.v. gasheaters, TL-verlichtingsarmaturen, buitenverlichting, wasruimte, gezamenlijk gebruik toilet met Hero, rookluiken in het dak, acculaadruimte, stellingen en beveiliging (d.m.v. hekwerk en camera's). Kantoorruimte: kabelgoten voor elektra, data en telefoonbekabeling, voorzien van elektra en WCD's, exclusief databekabeling, systeemplafonds met ingebouwde verlichtingsarmaturen en vloerafwerking. Buitenterrein: verhard met klinkers, afgesloten binnenterrein en omheind met hekwerk.



Baileybrugstraat 3 A te Raamsdonksveer

Te huur: Bedrijfsobject met showroomfunctie gelegen op een uitstekende locatie, gesitueerd langs de rijksweg A27 nabij bedrijventerrein "Dombosch I" te Raamsdonksveer.

Het object omvat ca. 200 m² bedrijfsruimte op de begane grond en ca. 150 m² kantoor-/showroomruimte op de 1e verdieping.

Voorzieningen: representatieve entree op de begane grond, glazen pui aan de voorzijde, sanitaire voorzieningen, c.v. installatie, heater, verlichting, krachtstroom, overheaddeur en alarminstallatie.

MAKELAARDIJ - NIEUWBOUWINITIËRING - BEDRIJFSHUISVESTING - ASSURANTIËN & HYPOTHEKEN

www.vandewatergroep.nl



Keizerstraat 91-93, 4811 HL Breda
T (076) 52 41 555

Keiweg 24, 4901 JA Oosterhout
T (0162) 447 443

Bredaseweg 368, 5037 LG Tilburg
T (013) 5 952 960

VAN DE
WATER



Helmig Makelaardij & Taxatieburo o.z. B.V. :

Uw makelaar in Zuid/West-Brabant en Noord-Zeeland

Helmig Makelaardij & Taxatieburo o/z B.V. is een gerenommeerd en dynamisch kantoor, met persoonlijke aandacht en jarenlange ervaring.

Helmig Makelaardij & Taxatieburo o.z. B.V. is al ruim 20 jaar een begrip in de regio Zuid/West-Brabant en een deel van Zeeland. Met vier makelaars en vijf binnendienst medewerkers is Helmig Makelaardij een toonaangevende speler op de markt en biedt zij een zeer breed aanbod aan woningen en bedrijfsobjecten in de regio.

Historie:

De oorsprong van Helmig Makelaardij gaat terug naar ca. 20 jaar geleden toen Evert Helmig de werkzaamheden opstartte aan huis en waar vandaan de onderneming al snel uit haar jasje groeide. De vervolgstap werd een (tussentijdse) verhuizing naar de Dorpsstraat om uiteindelijk op de huidige locatie aan 't Lindeke, Dorpsstraat 107 te Halsteren, uit te komen.

Waar het kantoor ontstond als eenmanszaak is het kantoor inmiddels uitgegroeid tot een actief en toonaangevend kantoor met 4 makelaars en 5 binnendienst medewerkers. Tzamen bestrijken wij een uitgebreide werkregio en een portefeuille van ca. 450 objecten bestaande uit woningbouw en bedrijfsmatige objecten, zowel nieuwbouw als bestaande bouw.

Klantgericht:

In een markt die onder druk staat, staat de klant meer centraal dan ooit te voren. Het leveren van een klantgericht product staat dan ook hoog in het vaandel bij Helmig Makelaardij. Dit begint bij het kennismakingsgesprek met de verkoper of verhuurder. De wensen van

de klant worden uitgebreid doorgenomen waarna het plan van aanpak wordt gepresenteerd. "Uitblinkend in het plan van aanpak en onze werkwijze is ten alle tijden het persoonlijke contact", aldus Evert Helmig: "Klanten vernemen liever persoonlijk wat de status is, dan door middel van de moderne systemen en online logboeken."

Werkregio:

Het kantoor van Helmig Makelaardij is gevestigd te Halsteren, centraal gelegen in de werkregio, met diverse kijketalages in de omstreken (Bergen op Zoom, Steenbergen, Halsteren en Tholen). Het werkgebied begint bij de afrit aan de A29 / A4 ter hoogte van Dinteloord en loopt door tot en met Putte, vanuit de rand van Roosendaal naar het uiterste puntje van Sint Annaland en Sint Maartensdijk. Alle tussenliggende plaatsen, waaronder Bergen op Zoom, Steenbergen Nb, Tholen, Halsteren, Kruisland, Lepelstraat, Nieuw-Vossemeer, Scherpenisse, Poortvliet, Oud-Vossemeer, De Heen, Hoogerheide, Huijbergen, Woensdrecht, Wouw, Wouwse Plantage, Moerstraten, e.d. behoren uiteraard ook tot het werkgebied. Naast een breed werkgebied richt Helmig Makelaardij zich ook op een brede doelgroep, zowel de startende (ver)koper, doorstartende (ver)koper, alsmede de gepensioneerde (ver)koper en/of belegger, dan wel ontwikkelaar kan bij ons terecht. Deze brede insteek wordt goed opgevangen door een spreiding van leeftijdsklassen in het eigen makelaarsteam (van 26 tot 55 jaar), waardoor iedere leeftijdscategorie zich thuis voelt en krijgt wat bij hem/haar past.

Markt en regio in 2013:

Zoals bekend ligt de verkoop- en verhuurmarkt onder druk, zo ook in de regio van Helmig Makelaardij. Ondanks dat heeft Helmig Makelaardij de afgelopen jaren het nodige aantal projecten met succes af mogen sluiten en is het kantoor continue in beweging geweest. Daarbij zien de vooruitzichten er prima uit: "Het afgelopen jaar heeft de markt weer een opleving gekregen, de verkoopcijfers liegen er niet om, maar we hebben nog een weg te gaan", aldus Evert Helmig: "Het vertrouwen in de markt lijkt te herstellen en ons team kijkt uit naar verdere opbloei in 2014."

Verkopers samenbrengen:

Het samenbrengen van zoekers en verkopers is de taak van de makelaar. Nieuwe en creatieve constructies zijn hierbij meer gewenst dan ooit. Als de eerste verkoop eenmaal is gesloten brengt het een volgende verkoop 'vanzelf' op gang. Het vinden van de juiste constructie met inruilmogelijkheden, geen verkooprisico eigen woning, etc. versnelt het proces en biedt de koper meer zekerheid en vaak ook meer ruimte in het budget. Door een breed aanbod in de portefeuille is het maken van een dergelijke constructie al snel mogelijk, Helmig Makelaardij weet immers van al haar klanten wat zij zoeken en welke combinatie daarin past. Het wekelijks door nemen van de eigen portefeuille is dan ook een grote prioriteit en zorgt vaak voor extra transacties.

Aankoop en taxatie:

Verkoop is een van de belangrijkste bouwstenen voor Helmig Makelaardij, maar daarnaast is het dienstenpakket veel meer uitgebreid. Ook voor een nieuwbouwadvies, (bedrijfs)taxatie en/of voor een aankoopbemiddeling, kunt u bij Helmig terecht.

Bent u benieuwd naar uw aankoop, verkoop of taxatiemogelijkheden binnen ons team of wenst u een advies voor uw (nieuwbouw)project, neem dan gerust contact op voor een vrijblijvende kennismaking.

TE KOOP

**1,3
HA.**

**Perceel grond gelegen
nabij de A58**



Tussendonk ong., Etten-Leur / TE KOOP

■ Perceel grond van ca. 1,3 hectare gelegen aan de Westzijde van bedrijventerrein Vosdonk. ■ De gunstige ligging en uitstekende bereikbaarheid maken van het terrein een aantrekkelijke vestigingsplaats voor zowel lokale als (inter)nationale bedrijven. ■ Deelverkoop van het perceel vanaf ca. 6.000 m² behoort tot de mogelijkheden.

TE HUUR

**575
M²**

**Vrijstaande bedrijfsruimte
op uitstekende locatie**



Nikkelstraat 47, Breda / TE HUUR

■ Representatief en vrijstaand bedrijfsgebouw gelegen op bedrijventerrein Westerhage, nabij de A16 en station Breda-Prinsenbeek. ■ Het object is totaal groot ca. 575m², verdeeld over 175m² kantoor en 400m² bedrijfsruimte. ■ Parkeren mogelijk op eigen afgesloten terrein. ■ Aantrekkelijke huurprijs.

TE KOOP

**525
M²**

**Bedrijfsruimte met vrijstaande
woning op zichtlocatie**



Veldsteen 10, Breda / TE KOOP

■ Bedrijfsruimte met vrijstaande woning, gelegen op zichtlocatie op bedrijventerrein Steenakker in Breda-West, nabij de snelweg A16. ■ Het bedrijfs gedeelte (totaal 525m²) bestaat uit een bedrijfsruimte, showroom, kantoor en dagverblijf. ■ De woning is voorzien van o.a. moderne keuken, 4 slaapkamers, jacuzzi, een zwembad en vijverpartij. ■ Perceelsoppervlakte 1.950m².

TE HUUR

**680
M²**

**Showroom met magazijn/bedrijfs-
ruimte in dynamische omgeving**



Nikkelstraat 12, Breda / TE HUUR

■ Showroomcomplex gelegen op zichtlocatie op het bedrijventerrein De Moskes, nabij de rijksweg A16, op loopafstand van station Breda-Prinsenbeek. ■ Het betreft een representatief en vrijstaand showroomcomplex met kantoren (400m²) en magazijn / bedrijfsruimte (280m²). ■ Op eigen terrein zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.

TE HUUR

**403
M²**

**Kantoor-etage nabij
de A16 en A27**



Druivenstraat 25-31, Breda / TE HUUR

■ Kantoor-etage op goed bereikbare perifere locatie, deeluitmakend van een vrijstaand kantoorobject. ■ De kantoor-etage is gelegen op de tweede etage, groot ca. 403m². ■ De ruimte is eventueel uit te breiden met 390m² archiefkamer. ■ Het kantoor-object is o.a. voorzien van liftinstallatie, pantry, koeling/airco-units. ■ Voldoende parkeerplaatsen.

TE HUUR V.A.

**210
M²**

**Vrijstaand kantoorobject gelegen
aan de Nieuwe Haven**



Prinsenkade 9, Breda / TE HUUR

■ Kantoorruimten gelegen op een uitstekend goed, bereikbare zakenlocatie in het centrum, op korte afstand van station. ■ Beschikbaar: begane grond (210m²), eerste etage (240m²) en tweede etage (240m²). ■ In 2013 geheel vernieuwd. ■ De kantoorruimten zijn o.a. voorzien van koeling en nieuwe plafonds met energiezuinige verlichting. ■ Parkeerplaatsen op eigen afgesloten terrein.

TE HUUR

**160
M²**

**Winkelobject op uitstekend
bereikbare centrumlocatie**



Vlaszak 14, Breda / TE HUUR

■ Winkelobject gelegen op loopafstand van het centraal station alsmede kern winkelgebied. ■ Het object betreft een zelfstandige winkelruimte van 160m² gelegen op de begane grond, voorzien van eigen pantry en toilet. ■ Publieke parkeerplaatsen in directe omgeving aanwezig.

TH / TK V.A.

**830
M²**

**Multifunctioneel
bedrijfscomplex**



Tussendonk 10-20, Etten-Leur / TE HUUR-TE KOOP

■ Multifunctioneel bedrijfscomplex (totaal ca. 6.490m²) gelegen op bedrijventerrein Vosdonk-West, nabij de snelweg A58. ■ Op dit moment beschikbaar: bedrijfsruimte van ca. 830m² evt. gecombineerd met kantoorruimte vanaf ca. 195m² tot 585m². ■ Voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. ■ Collegiaal met DTZ Zadelhoff.

**REGIONAAL
GEWORTELD
MET
(INTER)NATIONAAL
RELATIENETWERK**

Van der Sande VanOpstal Bedrijfsmakelaars
Vijverstraat 1
4818 ST BREDA

T 076-514 74 54 F 076-513 93 40
bog@vandersande.nl
www.vandersande.nl



BEL 076-5147454



**Van der Sande
VanOpstal
Bedrijfsmakelaars**

TE HUUR V.A.

**450
M²**

**Bedrijfs-/opslagruimten
nabij de A59**



Eikdonk 8, Breda / TE HUUR

■ Drie open bedrijfsruimten (totaal groot 2.900m²) gelegen op bedrijventerrein De Krogten, waarbij de hallen A en B (elk 450m²) voorzien zijn van een kantoorinbouw (20m²). ■ Bedrijfsruimte C (2.000m²) is voorzien van standaard voorzieningen en een laadkuil. ■ Het gehele object is voorzien van krachtstroom en alarm. ■ Diverse parkeerplaatsen beschikbaar langs de openbare weg.

TE HUUR

**1.050
M²**

**Bedrijfsruimte met moderne
en eigen identiteit**



Minervum 7483, Breda / TE HUUR

■ Op zeer goede locatie, nabij de A27 gelegen, zelfstandig bedrijfsobject met een eigen en moderne identiteit. ■ De bedrijfsruimte is groot ca. 750m², kantoren in twee bouwlagen totaal ca. 300m². ■ Het object is voorzien van airco, sanitair, keukenblok, elektrisch bediende overheaddeur en alarm. ■ Er zijn 11 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig.

TE HUUR V.A.

**300
M²**

**Kantoorruimte op zichtlocatie
aan de A16**



Lage Mosten 37-47, Breda/BASALT / TE HUUR

■ Hoogwaardige flexibele kantoorruimten op uitstekend bereikbare zichtlocatie aan de A16. ■ Via een representatieve entree is nog 1.848 m² beschikbaar op de tweede, derde en vierde etage. ■ Deelhuur is mogelijk v.a. 300m². ■ De kantoren zijn van alle gemakken voorzien (topkoeling). ■ Voldoende parkeerruimte (parkeernorm 1:44). ■ Collegiaal met Jones Lang LaSalle.

TE HUUR

**270
M²**

**Bedrijfsruimte
in Breda-Zuid**



Tolweg 9, Ulvenhout / TE HUUR

■ Bedrijfsruimte met verdiepingsvloer (230m²) en voorgelegen kantorensectie (40m²) gelegen in Ulvenhout (Breda-Zuid). ■ Complete oplevering, o.a. krachtstroom en stofzuigsysteem in de bedrijfsruimte en systeemplafond en airco in de kantoren. ■ Het geheel beschikt over een alarminstallatie. ■ Parkeren op eigen terrein mogelijk.

TE HUUR

**1.235
M²**

**Commerciële ruimte
op zichtlocatie**



Trivium 150, Etten-Leur / TE HUUR

■ Commerciële ruimte gelegen op een uitstekende zichtlocatie langs de A58. ■ De ruimte is totaal groot ca. 1.235m², bestaande uit een showroom (365m²) met magazijn (100m²) op de begane grond en een showroom (770m²) op de etage. ■ De frontbreedte bedraagt ca. 17,5m¹. ■ Op het Trivium zijn ruime parkeerfaciliteiten aanwezig. ■ Deelverhuur van de begane grond of etage is bespreekbaar.

TE KOOP

**740
M²**

**Functionele bedrijfsruimte
op korte afstand van de A16**



Van de Reijtsstraat 100A, Breda / TE HUUR

■ Op een kleinschalig bedrijventerrein gelegen functioneel gebouwde bedrijfshal (ca. 740m²) met mogelijkheid tot realisatie van kantoorruimte (ca. 200m²). ■ Het terrein is gesitueerd aan de westkant van Breda op zeer korte afstand van de A16 Rotterdam-Antwerpen. ■ Het pand leent zich uitstekend voor opslag en lichte productie.

TE HUUR

**200
M²**

**Winkel gelegen op A2 locatie
centrum Breda**



Korte Brugstraat 11-13, Breda / TE HUUR

■ Fraai winkelpand op A2-locatie te huur in voetgangersdomein centrum Breda. ■ Verkoopruimte ca. 110m², magazijn etage ca. 90m² met grote kelder op stahoogte. ■ Aantrekkelijke frontbreedte van 6,75m¹. ■ Diverse parkeergarages op loopafstand bereikbaar. ■ Infobrochure op aanvraag.

TE HUUR

**120
M²**

**Bedrijfsunit met goede
zichtbaarheid**



Gijzenveld 4-16, Breda / TE HUUR

■ Gelegen op de kop van een kleinschalig bedrijfsverzamelcomplex op bedrijventerrein Moleneind-Oost. ■ De ruimte beslaat 2 bouwlagen, te weten een bedrijfsruimte (ca. 60 m²) op de begane grond en een kantoorruimte (ca. 60 m²) op de etage. ■ De unit kent een goede zichtbaarheid en heeft 3 eigen parkeerplaatsen.

**TAXATIE
NODIG?**

**BEL
076-5147454**

Van der Sande VanOpstal Bedrijfsmakelaars
Vijverstraat 1
4818 ST BREDA

T 076-514 74 54 F 076-513 93 40
bog@vandersande.nl
www.vandersande.nl



BEL 076-5147454



**Van der Sande
VanOpstal
Bedrijfsmakelaars**

TK WOONHUIS MET BEDRIJF EN KANTOOR

Geertruidenberg, Rivierkade 9



Vraagprijs €795.000 k.k.
exclusief BTW

Op kleinschalig bedrijventerrein in Geertruidenberg gelegen vrijstaand woonhuis met aangrenzend een bedrijfshal van 415 m² met 85 m² kantoorruimte. Op een perceel van maar liefst 2.760 m². Tevens ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein. Achter de bedrijfshal is een half verhard buitenterrein. De bedrijfshal kan worden uitgebreid.

- Bedrijfsruimte 415 m²
- Kantoorruimte 85 m²
- Perceeloppervlakte 2.760 m²
- Parkeerruimte voldoende
- Ligging bedrijventerrein

TH | TK BEDRIJFSHALLEN MET KANTOOR

Oosterhout, Vaartweg 8 - 12



Huurprijzen vanaf €800
tot €2.750 per jaar
exclusief BTW

Koopsommen vanaf
€106.000 tot €352.000
v.o.n. exclusief BTW

Een representatief bedrijfsverzamelcomplex bestaande uit 20 bedrijfsruimten en 2 kantoorruimten. Het complex is gelegen op bedrijventerrein "Statendam Noord" in Oosterhout. De bedrijfsruimten zijn voorzien van een sectionaaldeuren en het gehele complex is voorzien van aluminium kozijnen.

- Bedrijfsruimte vanaf 86 tot 183 m²
- Kantoorruimte vanaf 384 tot 456 m²
- Parkeerruimte 2 tot 7 parkeerplaatsen
- Ligging bedrijventerrein

- Collegiaal met Biemans Makelaardij

TH BEDRIJFSHAL MET KANTOOR

Oosterhout, Everdenberg 9



Huurprijs €37.200 per jaar
exclusief BTW

Representatieve bedrijfshal met kantoor op het bedrijventerrein Everdenberg in Oosterhout. Gelegen direct langs de A-27 (Breda-Utrecht) en is bereikbaar via afslag 17 en 18. De Randstad en handelssteden zoals Antwerpen, Brussel, Eindhoven en het Ruhrgebied zijn uitstekend bereikbaar. Ook de stad Oosterhout, met ruim 52.000 inwoners biedt volop mogelijkheden. Naast een modern winkelcentrum en een woonboulevard heeft Oosterhout veel horecagegelegenheden, waar de 'Brabantse' gezelligheid duidelijk te voelen is. Het object beschikt over een elektrische overheaddeur.

- Bedrijfsruimte 373 m²
- Kantoorruimte 217 m²
- Parkeerruimte 9 parkeerplaatsen
- Ligging bedrijventerrein

TK BEDRIJFSHAL MET KANTOOR

Raamsdonksveer, Sterrekroos 10



Vraagprijs €795.000 k.k.
exclusief BTW

De bedrijfsruimte is gelegen op het bedrijventerrein Dombosch II te Raamsdonksveer. Het object is in 1981 gerealiseerd. Het industrieterrein is gelegen op 5 autominuten afstand van de A-27 (Breda - Utrecht) en de A-59 (Den Bosch-knooppunt Zonzeel A-16). Het betreft hier dan ook een goed bereikbare situatie. Het object heeft op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen en voldoende ruimte om te laden en te lossen op het achterliggende terrein.

- Bedrijfsruimte 1.830 m²
- Kantoorruimte 365 m²
- Parkeerruimte voldoende
- Ligging bedrijventerrein

TK INDUSTRIEGROND MET UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN

Geertruidenberg, Centraleweg 16



Vraagprijs €1.850.000 k.k.
exclusief BTW

Wij bieden te koop aan een gedeelte van de Dongecentrale te Geertruidenberg. Op dit perceel grond ca. 20.500 m² staan nog enkele opstallen en is voor een groot gedeelte verhard. De bestemming voor het bedrijventerrein geeft aan bedrijfsdoeleinden, categorie 3. Bodemrapportage, een asbest inventarisatie en verdere informatie is op kantoor van Verbrugge aanwezig.

- Bedrijfsruimte 2.500 m²
- Perceeloppervlakte 20.500 m²
- Parkeerruimte voldoende
- Ligging bedrijventerrein

TH BEDRIJFSHAL

Oosterhout, Gooikesdam 18



Huurprijs €15.000
per jaar exclusief BTW

Aan de Gooikesdam in Oosterhout gelegen bedrijfspand met overheaddeur, deel uitmakende van het Bedrijvencomplex Gooikenserd. Gelegen nabij de A-16 (richting Rotterdam) en de A-27 (richting Breda en Utrecht).

- Bedrijfsruimte 255 m²
- Overheaddeur ja
- Parkeerruimte 5 parkeerplaatsen
- Ligging bedrijventerrein

TH BEDRIJFSHAL MET KANTOOR

Raamsdonksveer, Meerval 8



Huurprijs €28.800
per jaar exclusief BTW

Op een goede locatie op bedrijventerrein Dombosch gelegen bedrijfspand. De hal bestaat uit een borstwering van metselwerk (M.B.I.-stenen) met een geïsoleerde damwandprofiel-bovenbouw en een gelijke dekking voorzien van mastiek. De stalen draagconstructie heeft een overspanning van 16.65 meter. De vloer is van beton, monolitisch afgewerkt en met een vloerdruk van 1.500 kg. Het kantoor is inpandig en voorzien van toiletruimte, pantry, meterkast en een systeemplafond.

- Bedrijfsruimte 480 m²
- Kantoorruimte inpandig
- Parkeerruimte voldoende
- Ligging bedrijventerrein

TK BEDRIJVENCOMPLEX

Raamsdonksveer, Zalmweg



Vraagprijs €3.800.000 k.k.
exclusief BTW

Het object aan de Zalmweg te Raamsdonksveer betreft een bedrijvencomplex bestaande uit een drietal bedrijfshallen met twee tussenhallen, diverse kantoorruimte en twee appartementen. Naast deze voorzieningen is er een ruim buitenterrein aanwezig voor buitenopslag en manoeuvreerruimte. Door de gunstige ligging kan het bedrijf worden bestempeld als een zichtlocatie.

- Bedrijfsruimte 10.200 m²
- Kantoorruimte 300 m²
- Parkeerruimte eigen terrein
- Ligging industrieterrein

De beste objecten vindt u bij DTZ Zadelhoff



Te huur Bergen op Zoom
Turn-key kantoor op centrumlocatie



Jacob Obrechtlaan 3

Een luxe en representatief kantoorgebouw dat voldoet aan alle wensen en eisen van deze tijd. Het gebouw heeft onder andere een centrale receptiebalie en een volledig uitgerust bedrijfsrestaurant op de begane grond.

- circa 2.087 m² beschikbaar, deelverhuur vanaf circa 450 m² mogelijk
- hoogwaardige turn-key oplevering
- instapklaar
- eigen parkeergarage in souterrain
- op loopafstand stadshart en station

Collegiaal met Van Opstal Grosfeld makelaars

Te huur Breda
Hedendaagse kantoorruimte



Bijster 7-21

Recent gemoderniseerd kantoorgebouw gelegen in het A1-kantorengedrag van Breda. Deze locatie wordt gekenmerkt door hoogwaardige kantoorgebouwen met een representatieve uitstraling en tal van gerenommeerde kantoorgebruikers zoals Bentley, KPMG, Deloitte, Weight Watchers en BDO.

- hoogwaardige afwerking, o.a. vernieuwde centrale entree
- circa 1.705 m² kantoorruimte, gelegen op de eerste, tweede en derde verdieping in de linkervleugel, deelverhuur vanaf circa 561 m²
- parkeerplaatsen op eigen terrein

Collegiaal met Van der Sande VanOpstal Bedrijfsmakelaars

Te koop Breda
Zichtlocatie Franklin Rooseveltlaan



Heerbaan 100

Voormalig bankgebouw van De Nederlandsche Bank in Breda. Het object maakt een zeer solide indruk en kan door de vormgeving en ligging als markant worden aangemerkt. Het gebouw ligt in de nabijheid van de Claudius Prinsenlaan, het A1 kantorengedrag van Breda.

- representatief kantoor op zichtlocatie
- oppervlakte circa 3.300 m²
- parkeren op eigen terrein
- nabij afslag A27

Te huur Breda
Showroom en kantoren op zichtlocatie



Minervum 7032

Markant object op schitterende locatie aan de A27, gelegen op bedrijventerrein 'Hoogeind I'. In het gebouw zijn showrooms op de begane grond en kantoorruimten op de tweede en derde verdieping beschikbaar. Het object heeft een uitstekende bereikbaarheid, zowel vanaf de snelweg A27 als vanuit het stadscentrum.

- centrale entree met receptie en kantine/keuken op de begane grond
- uitgebreide parkeerfaciliteiten
- hoogwaardige turn-key oplevering
- circa 1.848 m² kantoorruimte, deelverhuur vanaf circa 300 m²
- circa 375 m² showroom, in units vanaf circa 98 m²

Te huur Breda
Representatief vrijstaand bedrijfspand



Minervum 7228

Op een uitstekende locatie is een zeer representatief vrijstaand bedrijfspand beschikbaar. Het pand bestaat uit een tweelaagse kantorensectie met achtergelegen bedrijfsruimte. Het geheel beschikt over een aangelegde voortuin met vijver.

- bedrijfsruimte circa 1.089 m², kantoren begane grond circa 375 m² en kantoren/showroom op de eerste verdieping circa 350 m²
- nabij o.a. hotel, lunchroom, kinderdagverblijf en postkantoor
- voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein
- volledig opleveringsniveau

Collegiaal met Van der Sande VanOpstal Bedrijfsmakelaars

Te huur Breda
Luxe turn-key kantoorruimte



Rat Verlegstraat 3

Schitterend geoutilleerd kantoorgebouw. De derde verdieping is voor onderverhuur beschikbaar en heeft een zeer hoogwaardige turn-key afwerking.

- turn-key instapklaar
- met o.a. receptie, vergaderkamer en restaurant
- hoogwaardig afwerkingsniveau
- gelegen in dynamisch Stadionkwartier
- uitstekende bereikbaarheid
- ruime parkeergelegenheid op eigen terrein

Collegiaal met Van der Sande VanOpstal Bedrijfsmakelaars

Te huur Breda
Zichtlocatie snelweg A16



Tinstraat 3-5, Breda

Dit kantoorgebouw ligt op een zichtlocatie langs de snelweg A16. Het gebouw is recent gemoderniseerd. Het aanbrengen van naamsaanduiding op het dak van het pand behoort tot de mogelijkheden.

- scherpe huurprijs
- circa 1.380 m² beschikbaar, deelverhuur vanaf circa 220 m² mogelijk
- ruimte begane grond voorzien van overheaddeur ten behoeve van opslag/assemblage
- zeer goed bereikbaar met auto en OV, station Breda/Prinsenbeek op loopafstand

Collegiaal met Van de Water Bedrijfsmakelaars B.V.

Te huur Breda
Eigentijdse kantoorruimte



Tramsingel 27

Markant en modern kantoorgebouw, met hoogwaardige kantoorruimten. Gelegen op een herkenbare locatie met goede bereikbaarheid, zowel per auto als openbaar vervoer.

- deels voorzien van een fraai inbouwpakket
- circa 2.500 m² beschikbaar, huurbaar vanaf circa 220 m²
- 37 parkeerplaatsen op eigen, afgesloten terrein
- representatieve entree, met lift en vide
- op loopafstand van het centrum

Collegiaal met Jones Lang LaSalle Vastgoed Adviseurs B.V.

Te huur Roosendaal
Kantoorruimte tegenover station



Stationsplein 13-14

Turn-key kantoorruimte met moderne afwerking en koeling in modern kantoorpand. Dit kantoorgebouw ligt op een unieke locatie in het centrum van Roosendaal, tegenover het station, naast Hotel Sistersmans.

- recent gemoderniseerd
- circa 720 m² beschikbaar, units van resp. circa 60 m², circa 110 m² en circa 245 m²
- huurprijs v.a. EUR 95,- per m² per jaar, te vermeerderen met BTW
- flexibele huurtermijn bespreekbaar
- ruime parkeergelegenheid op terrein en
- Q-Park op 50 en 100 m afstand

Alle bedragen zijn exclusief BTW.

Meer info 076 5 209 209 of via www.dtz.nl



- Drie units in een bedrijfsverzamelgebouw gelegen op een uitstekend bereikbare locatie tegenover publiekstrekker Gamma.
- bedrijfshal van 185 m² tot 400 m²
 - inclusief kantoor van 25 m² tot 50 m²
 - overheaddeur
 - heater
 - representatieve ruimtes voor een nette prijs

TH | **UNITS BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW**
BERGEN OP ZOOM, KRUISAKKERS



- Op zoek naar betaalbare winkelruimte tegen flexibele condities? Laatst unit in het pand van "Weijts" gelegen in historisch winkelgebied 't Vierkantje direct naast de recent geopende vestiging van Soccer World.
- beschikbaar is een ruimte van circa 150 m² (tot maximaal 450 m²)
 - frontbreedte circa 5,5 m

OPGELET!

TH | **WINKELRUIMTE**
BERGEN OP ZOOM, KREMERSTRAAT 19



- Bedrijfsruimte met aangebouwd kantoor gunstig gelegen op industrieterrein de Kooi
- bedrijfsruimte circa 850 m²
 - kantoor circa 100 m²
 - secundaire ruimte circa 150 m²
 - kraanbaan 3,2 kN
 - perceel circa 2.389 m²
 - vloerbelasting 1.500 kg/m²
 - vrije hoogte circa 5,5 m

BOD GEVRAAGD!

TH-TK | **BEDRIJFSRUIMTE**
HOOGHERHEIDE, AMPEREWEG 12



- Moderne en representatieve commerciële ruimte met klassieke uitstraling, aantrekkelijk gelegen in historisch stadscentrum nabij C&A en Hema.
- units van 115 m² en 200 m² gelegen op de begane grond
 - separaat of te koppelen tot één ruimte
 - multifunctioneel voor commerciële-/kantoor doeleinden
 - instapklaar
 - direct beschikbaar

TH | **COMMERCIËLE RUIMTE**
BERGEN OP ZOOM, KOEVOETSTRAAT 43-47

info@vanopstalgrossfeld.nl
www.vanopstalgrossfeld.nl



VanOpstal Grossfeld Makelaars BV
Westersingel 4
4611 HV Bergen op Zoom
0164 217 000

vanopstal
grossfeld
makelaars



vb&t bedrijfsmakelaars

Emmastraat 2
4811 AG BREDA

Postbus 3399
4800 DJ BREDA

T 076-5216000
F 076-5223530

breda@vbtmakelaars.nl

www.vbtmakelaars.nl

TH | **WINKELRUIMTE**

Etten-Leur, Bisschopsmolenstraat 10

2 winkelruimtes van elk ca. 100 m².

Ook in zijn geheel te huur!

Huurprijs: € 200,- p/m²
per jaar exclusief BTW



Op uitstekende zichtlocatie, recht tegenover de Hema in winkelcentrum van Etten-Leur.

In het complex Lumenstaete is op korte termijn een winkelruimte beschikbaar van 201 m². De ruimte bevindt zich op een uitstekende locatie: recht tegenover trekkers als de Hema en naast de Zeeman, tegenover de ingang van het overdekte deel van het winkelhart van Etten-Leur, in de directe nabijheid van de parkeergarage onder het winkelhart en daarmee op een prominente locatie gelegen.

De totale winkel heeft een frontbreedte van maar liefst ca. 10 meter.

De winkel is voorzien van verwarming, toiletgroep, pantry, gladde vloeren en winkelpui.

TH | **COMMERCIËLE RUIMTE**

Etten-Leur, Valpoort 155-b

2 units van resp. ca. 100 m²
en ca. 60 m²

Ook in zijn geheel te huur!

Huurprijs: € 160,- p/m²
per jaar exclusief BTW



Commerciële ruimte in het gebouw 'De Wachter' op een prominente locatie in het centrum van Etten-Leur. Naastgelegen huurders zijn onder andere de ING Bank en de Subway.

De totale vloeroppervlakte van de commerciële ruimte bedraagt circa 159 m² VVO. De vorige gebruiker was een kapsalon. De ruimte wordt in de huidige staat aangeboden.

De bestemming is gemengde doeleinden.

Huurvrije periode bespreekbaar bij aanvaarding in huidige staat.

TK | TH | **COMMERCIËLE RUIMTE / WINKELRUIMTE**

Etten-Leur, Schoolstraat 2

Vraagprijs: € 225.000,- k.k.

Huurprijs: € 135,- p/m²
per jaar exclusief BTW



HUURPRIJS STERK VERLAAGD!

Hoek Bisschopsmolenstraat/Schoolstraat in het winkelhart van Etten-Leur ca. 92 m² commerciële ruimte.

In het complex Lumenstaete is een turn-key winkelruimte beschikbaar van ca. 92 m² BVO. Lumenstaete bevindt zich in het winkelhart van Etten-Leur. Het is mogelijk de ruimte te kopen of te huren.

De ruimte wordt onder meer aangeboden met onder meer de volgende voorzieningen:

- systeemplafonds met verlichtingsarmaturen
- toiletgroep en pantryblok
- gladde vloeren en gestucte wanden
- cv-installatie
- alarm-installatie

TH | **COMMERCIËLE RUIMTE / WINKELRUIMTE**

Etten-Leur, Geerkade 13 - Havenzicht

Oppervlakte: 122 m²

Huurprijs: op aanvraag



Havenzicht is een toplocatie voor het bedrijfsleven met het Van Bergenplein op loopafstand en een grote supermarkt in dezelfde straat.

De ruimte heeft een breed front en is onder meer voorzien van een nette keuken, sanitaire voorzieningen en systeemplafonds met verlichtingsarmaturen. De ruimte is zowel geschikt als winkelruimte als voor bijvoorbeeld praktijkruimte of kantoor doeleinden.

De mogelijkheid bestaat een deel van de ruimte te huren gezamenlijk met één van de huidige huurders (kledingzaak).

Bijzondere bepalingen huurovereenkomst

Bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst worden de afspraken meestal vastgelegd met behulp van het ROZ model. Dit is om een aantal redenen zeer praktisch en raadzaam. Ten eerste geeft het partijen een overzicht van zaken waar overeenstemming over bereikt moet worden die niet vergeten mogen worden. Welke huurprijs spreken we af, jaarlijkse huurprijsaanpassing, huurtermijn, verlenging, waarborg, etc. Ten tweede maakt gebruik van het model de overeenkomst snel doorzoekbaar. Ter zake kundige partijen kunnen snel vinden waar bepaalde elementen van de afspraak zijn vastgelegd in de overeenkomst.

Het gebruik van een standaardovereenkomst betekent echter ook dat geen rekening is gehouden met specifieke situaties, omstandigheden of wensen van de partijen. In een eerdere column ben ik nader ingegaan op het belang van het goed vastleggen van afspraken over de servicekosten.

Er zijn echter nog een aantal zaken waar rekening mee gehouden kan worden. In z'n algemeenheid kan je zeggen dat een ieder gebruik moet maken van zijn ervaring en kennis omtrent de situatie. Ben je in het verleden tegen bepaalde zaken aangelopen, waarbij bleek dat de vastgelegde afspraken geen uitsluitel gaven over hoe te handelen,

leg dit vast en neem dit mee in nieuwe overeenkomsten.

De modelhuurovereenkomst biedt de mogelijkheid voor het opnemen van nadere afspraken in artikel 8 (bijzondere bepalingen) en uiteraard staat het vrij artikelen toe te voegen.

Een voorbeeld: een kantoor met een kelder-ruimte waar regelmatig waterproblemen zijn. Je zou de deur van de kelder af kunnen sluiten en het gebruik hiermee onmogelijk maken. In dit geval is er voor gekozen in het huurcontract op te nemen dat de kelder geen deel uitmaakt van het gehuurde en dat het gebruik op eigen (huurder) risico is. Eerdere gebruikers maakten immers ook gebruik van de kelder, wisten van het waterprobleem en plaatsten hun (niet kostbare en niet vochtgevoelige) zaken op pallets. Op deze manier hadden ze toch wat extra bergruimte bij hun kantoor.

Een ander aspect waar over nagedacht kan worden zijn de aanwezige installaties. Indien hierover niets wordt afgesproken geldt hiervoor dat deze deel uitmaken van het gehuurde. Voor een cv-installatie is het logisch dat deze deel uitmaakt van het gehuurde. Een pand zonder cv-installatie is niet te verhuren. Voor deze installatie geldt dat het gering en dagelijks onderhoud alsmede vervanging van leidingen en kranen voor rekening van huurder zijn en

dat een vervanging van de ketel voor rekening van verhuurder is. Hierbij is het verstandig vast te leggen dat huurder het bewijs levert van uitgevoerd onderhoud zodat verhuurder niet geconfronteerd wordt met een vroegtijdige vervanging van een cv-ketel als gevolg van achterstallig onderhoud.

Over airconditioning, een inmiddels steeds vaker aanwezige installatie, is in de ROZ overeenkomst en algemene bepalingen niets opgenomen. Door hierover vast te leggen of deze wel of niet tot het gehuurde behoren kan duidelijk gemaakt worden wie voor vervanging verantwoordelijk is (dit kan overigens ook nog expliciet vastgelegd worden). Om discussies in de toekomst te voorkomen kan dit ook gedaan worden voor onder andere eventueel aanwezige telefoon- en alarminstallaties. Recent werd ik geconfronteerd met een verhuurder zich afvroeg in welke staat hij het gehuurde zou terugkrijgen aan het eind van de huurperiode. Eigenlijk zou hij graag periodiek het pand (laten) bezoeken om een indruk te hebben van de wijze van gebruik door de huurder. De modelovereenkomst en de algemene bepalingen geven de verhuurder in deze geen handvat op basis waarvan hij toegang tot het gehuurde kan krijgen.

Uiteraard kan hij hier gedurende de looptijd om verzoeken, maar als huurder hiertoe niet genegen is moet hij inderdaad wachten tot het einde van de huurovereenkomst. Door hierover vooraf iets af te spreken en vast te leggen in de overeenkomst is dit probleem van verhuurder te voorkomen. Maak voor het opstellen van een huurovereenkomst gebruik van de kennis van jezelf en derden en denk goed na over welke afspraken je, buiten de standaard aanwezige elementen, in de modelovereenkomst wilt vastleggen.



drs. Peter C.J. van der Voort

Van Rotsvoort
vastgoed- en financieel beheer

GINNEKENWEG 96
4818 JJ BREDA
076 - 5207871

info@vanrotsvoort.nl
www.vanrotsvoort.nl

Verjaring vernietiging van afwijkende huurbedingen



> Anneke Groenewoud

**VANIERSEL
LUCHTMAN
ADVOCATEN**
BREDa 's-HERTOGENBOSCH UDEN

Huurders van 290-bedrijfsruimte (kort gezegd: horeca, detailhandel en ambachtszaken) hebben op grond van de regels uit ons Burgerlijk Wetboek vergaande huur- en huurprijsbescherming. Van de meeste van deze regels mag niet ten nadele van de huurder worden afgeweken (behalve als daarvoor de goedkeuring vooraf door de kantonrechter is verkregen). Als er onverhoopt toch zo'n nadelige bepaling in het huurcontract terecht is gekomen die door de kantonrechter niet is goedgekeurd, en de verhuurder beroept zich daarop, dan kan de huurder zo'n bepaling – met een vernietigingsverklaring in een brief – vernietigen. Als de huurder een bepaling met succes kan vernietigen, dan betekent dit dat de verhuurder op die bepaling geen beroep meer kan doen.

De wettelijke termijn waarbinnen zo'n vernietiging moet worden ingeroepen, bedraagt drie jaren vanaf het moment waarop de bevoegdheid om de vernietigingsgrond in te roepen, aan de huurder 'ten dienste is komen te staan'. De vraag is wanneer gezegd kan worden dat de bevoegdheid aan de huurder 'ten dienste is komen te staan'. Eerder dit jaar heeft de Hoge Raad daarvoor een belangrijke (maar helaas voor de praktijk niet heel duidelijke) aanwijzing gedaan.

De kwestie Gulf / Stern

In de zaak waarin de Hoge Raad zich nu heeft uitgesproken, ging het om het wettelijk recht op huurprijs-herziening. Huurder (van een tankstation) Gulf beriep zich op het wettelijk recht tot huurprijs-herziening na ommekomst van de eerste huurtermijn van tien jaar



(partijen waren deze lange periode bij aanvang van de huur overeengekomen). Verhuurder Stern stelde zich op het standpunt dat Gulf geen huurprijs-herziening kon vragen, omdat sprake was van een contractueel beding dat de mogelijkheid tot huurprijs-herziening na de eerste tien jaar voor beide partijen uitsloot. Gulf riep hierop de vernietiging van dat contractuele beding in met als argument dat de wet bepaalt dat van het recht

op huurprijs-herziening ten nadele van de huurder contractueel niet afgeweken mag worden. Verhuurder Stern vond dat Gulf met het beroep op de vernietiging (veel) te laat was. Het hof in Amsterdam vond dat de verjaringstermijn pas gaat lopen vanaf het moment dat door de wederpartij (verhuurder Stern) een beroep wordt gedaan op de nadelige bepaling. Gulf was daardoor naar de mening van het hof op tijd met het invoeren van de vernietiging. Het hof motiveerde zijn beslissing met verwijzing naar regels die voor het arbeidsrecht

gelden. Het arbeidsrecht kent een regeling die zegt dat de bevoegdheid tot vernietiging van een afwijkend beding aan een werknemer ten dienste is komen te staan, wanneer de werkgever een beroep op het afwijkende beding heeft gedaan. In het huurrecht komt een dergelijke, duidelijke, regeling echter niet voor. Mocht het hof nu deze regeling uit het arbeidsrecht "een op een" van toepassing verklaren op het huurrecht? Dit was de vraag die de Hoge

Raad vervolgens voorgelegd kreeg.

Aanvang verjaring start bij daadwerkelijke mogelijkheid vernietiging huurder

Nee, zegt de Hoge Raad; er is geen reden om de arbeidsrechtelijke regeling in alle gevallen toe te passen op het huurrecht. De Hoge Raad stelt als regel voorop, dat de verjaringstermijn gaat lopen vanaf het moment dat de huurder de bevoegdheid tot vernietiging "daadwerkelijk kon uitoefenen" en heeft de zaak verwezen naar het hof Den Haag voor verdere behandeling. Dat houdt in dat de Hoge Raad zelf geen oordeel heeft gegeven over de vraag wanneer in die specifieke zaak de verjaringstermijn is gaan lopen, maar die vraag terugverwijst naar het hof Den Haag.

Aanvang verjaringstermijn blijft nog onduidelijk

Wat moeten we in de praktijk nu met deze uitspraak? Deze maakt immers weinig duidelijk. De Hoge Raad zegt alleen dat de door hem geformuleerde regel zich "voor flexibele toepassing leent", waarmee hij bedoelt te zeggen dat van geval tot geval moet worden bekeken wanneer sprake is van het daadwerkelijk kunnen uitoefenen van de bevoegdheid tot vernietiging. Volgens de Hoge Raad moet daarbij onderzocht worden of de partij die de vernietig-

baarheid inroept (de huurder) eerder dan op het moment waarop de andere partij (de verhuurder) zich op het beding beriep, de vernietigingsbevoegdheid daadwerkelijk kon uitoefenen. Afhankelijk van de omstandigheden van het geval is het soms heel goed mogelijk dat de verjaringstermijn al begint direct na het sluiten van de huurovereenkomst. Doet de huurder dan niet binnen drie jaren een beroep op de vernietiging, dan is zijn kans definitief verkeken en blijft het afwijkende beding gelden. De verdere behandeling van de zaak door het hof in Den Haag brengt over deze vragen hopelijk meer duidelijkheid. Vooralsnog is het voor de huurder van 290-bedrijfsruimte van belang tijdig na te (laten) gaan of er in zijn huurovereenkomst afwijkende bedingen voorkomen, en zo nodig actie richting de verhuurder te ondernemen.

Voor meer informatie:
Mr. Anneke Groenewoud,
a.groenewoud@vil.nl

Van Iersel Luchtman N.V.
Kantoor Breda
Wilhelminapark 15
Postbus 4810, 4803 EV Breda
Tel. +31 (0)88 90 80 936
Fax. +31 (0)88 90 80 600
www.vil.nl



68.000 m² logistieke bedrijfsruimte / beschikbaar vanaf 17.000 m²

TE HUUR

Distributiecentrum Bavelse Berg te Breda

M7 Development ontwikkelt op een kavel van circa 12 hectare in het gebied Bavelse Berg een multifunctioneel distributiecentrum. Dit kavel is goed zichtbaar gelegen aan de A27 en wordt ontsloten door de afrit 15 Breda.

De logistieke bedrijfsruimte is verdeeld over vier units van ieder 17.157 m². De kantoorruimte bedraagt 1.209 m² en is verdeeld over drie lagen van ieder 403 m². Het distributiecentrum is ontworpen met alle gangbare duurzame maatregelen op het gebied van materiaaltoepassing en isolatiewaarde. Tevens zullen de kantoren worden geventileerd door middel van een VAV-systeem en worden de installaties aangesloten op een Gebouw Beheer Systeem (GBS). Aanvullend is er een aantal mogelijke maatregelen die in overleg met de huurders graag worden besproken, zoals aansluiting op een WKO bron, LED-verlichting, automatische zonwering voor de kantoren en oplaadpunten voor elektrische auto's op de parkeerplaatsen.

De ligging is buitengewoon gunstig ten opzichte van de stad Breda, waardoor het distributiecentrum eenvoudig te bereiken is voor personeel. Vanaf de locatie Bavelse Berg zijn er eenvoudige verbindingen met Rotterdam (via de A27, A58 en A16), Antwerpen (A27, A58 en A16), Venlo en Duitsland (A27, A58, A2, A67). Het verlengen van de Franklin Rooseveltlaan, die aansluit op de afslag van de A27 biedt een directe ontsluiting van het kavel.

Op verzoek van een kandidaat huurder kunnen wij de uitgebreide projectinformatie ter beschikking stellen.

**Oplevering in overleg.
Verhuurvoorwaarden op aanvraag.**

De verhuur geschiedt in collegiale samenwerking met CBRE te Amsterdam.



Kijk voor ons volledige aanbod op www.raimondweenink.nl

tel. (013) 5 955 955 • info@raimondweenink.nl



VP&A Makelaardij B.V.

Hoevestein 27
4903 SE Oosterhout
Tel. 0162 - 44 77 99

Spoorlaan 432
5038 CX Tilburg
Tel. 013 - 539 0000

makelaardij@vpagroep.nl
www.vpagroep.nl

TH WINKELRUIMTE

Roosendaal, Laan van Limburg 14

Huurprijs: nader overeen te komen

In het centrum van Roosendaal, aan de drukke kruising van de Laan van Brabant met de Laan van Limburg, op een punt dat van alle zijden zichtbaar is, ligt deze prachtige grote winkelruimte van ca. 840 m² (ca. 202 m² v.v.o. begane grond en 638 m² v.v.o. op de 1e verdieping, bereikbaar met lift en trap).

De locatie is voor meerdere doeleinden geschikt of geschikt te maken en kan eventueel ook per verdieping worden gehuurd. Op de begane grond is ook nog een entresol aangebracht van 47 m² v.v.o.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Björn Voogt van VP&A Makelaardij 013-5390000.

TH WINKELRUIMTE

Hoogerheide, Raadhuispassage

Huurprijs: op aanvraag

Onlangs is in het centrum van Hoogerheide de Raadhuispassage opgeleverd.

In dit prachtige winkelcentrum is ACTION de grote trekker. Action is in Nederland dé formule waar het publiek graag naartoe komt. U bent dus als huurder verzekerd van een flinke passantenstroom. Rondom de Raadhuispassage ligt het zwaartepunt van de detailhandel in Hoogerheide zoals de supermarkten C1000 en Aldi maar ook Kruidvat, Zeeman, Blokker en Primera. De laatste formule maakt ook onderdeel uit van de nieuwe winkelpassage.

Heeft u interesse in een winkelruimte in de Raadhuispassage?
Wij maken graag een pasklaar voorstel.

TH WINKELRUIMTE

Oosterhout, Arendshof 75

Huurprijs: op aanvraag

Winkelcentrum Arendshof is een begrip in de regio en heeft ca. 100 winkels onder haar dak waaronder o.a. V&D, Hema, Action, La Place, Blokker, Only, We, T-Mobile, DiDi etc en vele goede versspecialzaken en vele gezellige horecazaken.

Recht tegenover Hema is een winkelruimte te huur van ca. 91 m². Het mooie aan deze winkel is de flinke frontbreedte en het feit dat de winkel tov de voorliggende winkels verspringt. De attentiewaarde wordt daarmee flink vergroot. Verder heeft de winkel een eigen achteringang, pantry en toilet.

Kortere huurperiodes zijn bespreekbaar.

**KORTE HUURPERIODE
MOGELIJK!**

TH WINKELRUIMTE

Oosterhout, Arendshof 77

Huurprijs: €185,00 p/m²
op jaarbasis excl. btw

Winkelcentrum Arendshof is een begrip in de regio en heeft ca. 100 winkels onder haar dak waaronder o.a. V&D, Hema, Action, La Place, Blokker, Only, We, T-Mobile, DiDi etc en vele goede versspecialzaken en vele gezellige horecazaken.

In het gedeelte tegenover de Hema aan de Zuidelijke entree zijn een drietal winkelruimten te huur met afmetingen van respectievelijk 140, 130 en 135 m² BVO. Deze winkelruimten worden nu tegen zeer gunstige condities aangeboden.

Zo is het mogelijk de winkels te huren vanaf een huurperiode van één jaar en is de huurprijs € 185,-/m² op jaarbasis exclusief btw en exclusief service- en promotiebijdrage.

**KORTE HUURPERIODE
MOGELIJK!**



Bosschenhoofd

RUIMTE om te ondernemen!



In Bosschenhoofd wordt momenteel hard gewerkt aan de voltooiing van een gloednieuw centrum. Dit nieuwe dorps hart wordt dé ontmoetingsplek voor inwoners en bezoekers van buitenaf. Centraal aan het nieuwe Midzomerplein staat een gebouw met daarin onder meer huurappartementen, een basisschool, een sportzaal en een medisch cluster met huisarts, fysiotherapie en apotheek. Op de begane grond van het gebouw zijn nog enkele commerciële ruimtes te huur.

RUIMTE voor horeca, detailhandel en dienstverlening

Vanwege de gecombineerde functies trekt het gebouw dagelijks veel mensen aan. De commerciële ruimtes lenen zich dan ook uitstekend voor uiteenlopende activiteiten op het gebied van dienstverlening en detailhandel. Ook zijn enkele ruimtes, met hun ligging aan het centrale plein, ideaal voor een café, lunchroom of restaurant.



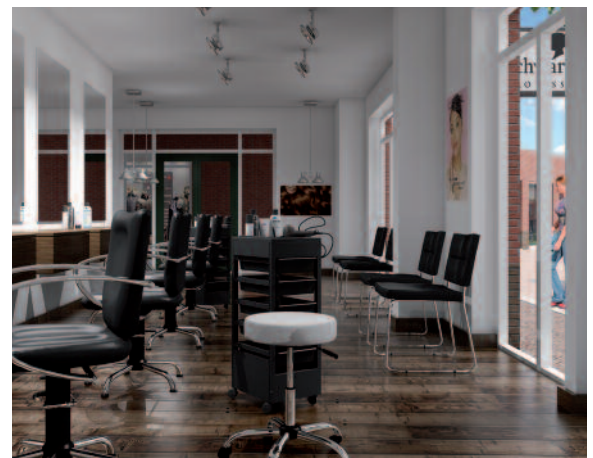
RUIMTE om te kiezen

De commerciële ruimtes zijn vrij indeelbaar (minimaal 75 m²) en uit te breiden tot maximaal 400 m². Ze liggen allemaal aan de centrale doorgaande weg en op slechts enkele autominuten van belangrijke uitvalswegen zoals de snelweg A58. Rondom het plein, waar straks ook de weekmarkt en de jaarlijkse midzomerfeesten zullen plaatsvinden, is volop gratis parkeerruimte.



Financiële RUIMTE

Om ondernemers extra te stimuleren, geldt een **aantrekkelijke huurprijs van € 85,00 per vierkante meter per jaar (exclusief BTW)**. Bovendien bestaat de mogelijkheid dat huurders bij aanvang korting krijgen op de huurprijs, zodat zij tijdelijk extra financiële ruimte hebben voor het opstarten van hun activiteiten.



RUIMTE om te groeien

Bosschenhoofd ligt centraal in West-Brabant, nabij steden als Roosendaal, Etten-Leur en Breda. Het dorp, onder meer bekend vanwege vliegveld Seppe en het prachtige retraitehuis, telt circa 2200 inwoners. Vanwege de diverse campings en recreatieparken rondom het dorp groeit dit aantal in het hoogseizoen naar bijna 7000. Ook lokken de groene omgeving, de ruimte, de overvloed aan historie en de gemoedelijke Bourgondische sfeer veel dagjesmensen en fietsliefhebbers naar het charmante dorp.

RUIMTE om te wonen en te leven

De afgelopen jaren is er veel ontwikkeld in Bosschenhoofd. Hierdoor zijn veel jonge mensen in het dorp komen wonen. Ontdek op www.waarbrabantbegint.nl wat de gemeente Halderberge, waar Bosschenhoofd onder valt, zo aantrekkelijk maakt!

Ondernemen in het hart van Bosschenhoofd!

- Flexibel in te delen ruimtes (van 75-400 m²)
- Aantrekkelijk lage huurprijs
- Strategisch gelegen in het centrum
- Voldoende gratis parkeergelegenheid
- Nieuwbouw, dus startklaar
- Oplevering februari 2014



Ramgatseweg 5 te Raamdonksveer

Te huur: Representatief bedrijfsobject met kantoor/showroom functie gelegen op een uitstekende locatie op bedrijventerrein Dombosch.

Het object, bestaat uit: ca. 2.505 m² bedrijfsruimte (incl. entresol van ca. 900 m²), ca. 525 m² kantoor/showroomruimte begane grond, ca. 300 m² kantoor/showroomruimte op de eerste verdieping, heaters in de bedrijfsruimte, 3 overheaddeuren, centrale verwarming en klimaatsysteem in de kantoorruimte en parkeerplaatsen aan de voor en achterzijde. Deelverhuur bespreekbaar vanaf 535 m².



Kanaalstraat 42 te Oosterhout

Te koop: Vrijstaand bedrijfsobject dat momenteel in gebruik is als garagebedrijf gelegen nabij de Statendamweg in Oosterhout

Het object omvat ca. 300 m² garage/werkplaats/wasplaats, een inpan-dige kantoorruimte en een entresolvloer van ca. 70 m². De showroom, voorzien van dubbele schuifpui en vloestofdichte vloer, omvat ca. 330 m² met een aansluitende stalling van ca. 150 m² en 12 parkeerplaatsen. Het object is o.a. voorzien van vloestofdichte vloeren, pantry, toiletten, gasheaters, alarm. De verkoper biedt de volledig ingerichte garage-equipment ter overname aan.



Hazepad te Breda

Te Huur: Wilhelmus Business Centre, 10 hoogwaardige gebouwde bedrijfsunits gelegen in een nieuw en zeer representatief bedrijfsverzamelgebouw op industrieterrein "Korgten".

De uitstraling van het complex is luxe en gevarieerd, door de kwaliteit en diversiteit van het materiaalgebruik. Units van ca. 160 m² gelijkelijk verdeeld over de begane grond en 1ste verdieping.

Er is één unit voor verhuur beschikbaar, tegen een huurprijs van € 800,- per maand exclusief BTW.



Veemarktstraat 66 te Breda

Te huur: Prachtig monumentaal pand met een fraaie gevel en een bijzonder grote vloeroppervlakte. De winkelruimte is gelegen nabij het prestigieuze nieuwbouwproject Gasthuispoort wat 74 woningen en 1.800 m² commerciële ruimtes omvat.

Het object beschikt over ca. 206 m² winkelruimte en ca. 31 m² magazijnruimte op de begane grond.

De winkelruimte wordt casco aangeboden, doch is voorzien van: vlakke wanden, vlakke vloer, brandwerend plafondplaten, pantry en sanitaire voorzieningen.



€65,- PER M²

Oeverkruid 13 te Raamsdonksveer

Te huur: Kantoorruimte gelegen op industrieterrein "Dombosch II" te Raamsdonksveer, nabij de rijksweg A27 (Utrecht/Breda). De onderhavige locatie is derhalve snel en eenvoudig bereikbaar.

Vrijstaand, representatief kantoorgebouw bestaande uit twee bouwlagen. Voor verhuur is per direct ca. 400 m² beschikbaar. Deelverhuur vanaf 30 m². Voorzieningen: representatieve entree met wachtruimte, plavuizen vloeren in de verkeersruimten, tapijt in de kantoorruimte, systeem-plafonds met geïntegreerde verlichting, pantry, meerdere toiletgroepen, alarm, glasvezel en airco-units.



De Kreek 8 te Oosterhout

Te huur: Functionele bedrijfsruimte met kantoorruimte op bedrijven-/kantoorpark "De Wijsterd". De Wijsterd heeft een zeer goede en directe verbinding met het centrum van Oosterhout en de A27 Breda-Utrecht.

Het object omvat ca. 40 m² kantoorruimte op de begane grond, ca. 40 m² kantoorruimte op de 1e verdieping en ca. 150 m² bedrijfsruimte.

Voorzieningen: systeemplafond met verlichtingsarmaturen, zelfstandige entree, c.v., sanitaire voorzieningen, glad afgewerkte betonvloer, natuurlijke lichtstraat, TL-lichtstraten, alarm en drie parkeerplaatsen.



Generaal Maczekstraat 33-35 te Breda

Te huur: Ca. 260 m² winkelruimte met een frontbreedte van ca. 7 meter, gelegen aan een belangrijke doorgaande weg naar het centrum van Breda.

Voorzieningen: opengewerkte pui ten behoeve van etalagemogelijkheden, systeemplafond met verlichtingsarmaturen, c.v.-installatie met blower, toilet met voorportaal, pantry, brandhaspel en gemeentelijke laad- en losplaats voor de deur.



Terheijdenseweg 447-445 te Breda

Flexibele huurtermijnen en een scherpe huurprijs; de eerste huurders hebben zich hier reeds gehuisvest: Frigo Breda B.V. en Van Loenhout B.V.

Ca. 20.586 m² distributieruimte met kantoren gelegen op goed bereikbare locatie op bedrijventerrein "De Krogten". Deelverhuur is bespreekbaar vanaf 1.000 m². Via de Terheijdenseweg is de A59 (Maasroute) snel en eenvoudig te bereiken. De A59 geeft een snelle aansluiting op zowel de A16 als de A27. Voorzieningen: bedrijfsruimte: gladde betonvloeren, verlichtingsarmaturen, verwarming middels heaters, laadkuil v.v. 10 overheaddeuren, vrije hoogte variërend van 6 to 8 meter, sprinklerinstallatie.



Minervum 7092 B te Breda

Te huur: Ca. 165 m² representatieve kantoorruimte op de 1e etage met gedeelde entree. Het kantoorgebouw is in 2005 gerealiseerd en voldoet aan de huidige maatstaven van een moderne kantoorruimte.

Voorzieningen: centrale entree, systeemplafond met verlichtingsarmaturen, airconditioning, vloerbedekking en laminaat, alarm, databekabeling, lichtbak aan de voorgevel, gezamenlijke sanitaire voorzieningen, verschillende zelfstandige kantoorvertrekken, gezamenlijke pantry en een eigen groot dakterras aan de achterzijde.

MAKELAARDIJ - NIEUWBOUWINITIËRING - BEDRIJFSHUISVESTING - ASSURANTIËN & HYPOTHEKEN

www.vandewatergroep.nl



- Keizerstraat 91-93, 4811 HL Breda
T (076) 52 41 555
- Keiweg 24, 4901 JA Oosterhout
T (0162) 447 443
- Bredaseweg 368, 5037 LG Tilburg
T (013) 5 952 960

VAN DE
WATER

Op het gebied van de omzetbelasting zijn recent een tweetal belangrijke wijzigingen aangekondigd die van invloed zijn op de ontwikkeling van onroerende zaken. Het gaat om de wijziging van de manier van heffing van BTW en overdrachtsbelasting bij koop- aannemovereenkomst en om het komen te vervallen van integratieheffing BTW over de eigen vervaardiging van (on)roerende zaken. In dit artikel gaan we nader in op de heffing van BTW over koop-aannemovereenkomsten.

Voor ontwikkelaars van onroerende zaken (met name woonhuizen) was het interessant om de grond door de uiteindelijke bewoners te laten kopen met 6% overdrachtsbelasting in plaats van 21% BTW. Hierbij was het van essentieel belang dat er geen sprake mocht zijn van een van rechtswege met BTW te belasten bouwterrein. Daarnaast werd met de kopende partij een aannemovereenkomst afgesloten voor de bouw van de woning. Hierover moest 21% BTW betaald worden.

In het arrest van de Hoge Raad van 22 maart 2013 (BNB 2013/133) is beslist dat bij het sluiten van een koop-/aannemovereenkomst door één en dezelfde verkopende partij er sprake is van één levering. De Hoge Raad oordeelde dan ook dat zowel over de overdracht van de grond als over de aannemovereenkomst 21%

Projectontwikkelaars opgelet: Koop-aannemingsovereenkomst aan te merken als één levering



Han Duijmelinck

BTW verschuldigd is. De heffing van 6% overdrachtsbelasting over de grond komt te vervallen. Wanneer de grond gekocht wordt van de ene partij (bijvoorbeeld een gemeente) en met een andere partij een aannemovereenkomst wordt afgesloten (bijvoorbeeld een

aannemer), kan de grond nog wel met 6% overdrachtsbelasting worden geleverd. Hierbij dient uiteraard geen sprake te zijn van een bouwterrein. Na deze uitspraak is het lang stil geweest. Recent is door de Staatssecretaris van Financiën een besluit gepubliceerd waarin het door de Hoge Raad ingenomen standpunt nog eens expliciet wordt bevestigd.

Daarnaast is in het besluit door de Staatssecretaris een overgangsregeling gepubliceerd waardoor bestaande gevallen tot 1 januari 2016 de grond (niet zijnde bouwgrond) zonder heffing van 21% BTW (dus met 6% overdrachtsbelasting) kunnen leveren. Het gaat hierbij om situaties waarbij de levering van de grond en de bouw door dezelfde belastingplichtige plaatsvinden. Onder dezelfde belastingplichtige moet ook de tot een fiscale eenheid omzetbelasting behorende vennootschappen worden verstaan.

Om in aanmerking te komen voor de overgangsregeling moet aan onderstaande voorwaarden worden voldaan.

- De ondernemer die de grond levert heeft die grond vóór 22 maart 2013 verworven of heeft zich vóór 22 maart 2013 tegen een bepaalde prijs verbonden tot afname van de grond onder de afspraak dat de grond door middel van een ABC-transactie wordt geleverd aan de uiteindelijke afnemer van de ondernemer;
- De grond wordt geleverd tegen de waarde in het economische verkeer;
- De grond wordt juridisch geleverd voorafgaand aan de (vernieuw) bouw van de opstal;
- De verkrijger van de grond doet geen beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting. Beide partijen (leverancier en verkrijger) behandelen de verkrijging van de grond voor de BTW-heffing ook verder als een afzonderlijke levering die van BTW is vrijgesteld en accepteren alle daarbij behorende BTW-gevolgen;
- Er is sprake van een lopend project waarbij de verkoop vóór 22 maart 2013 is gestart, en er is in BTW technisch opzicht op het tijdstip van de juridische levering geen

sprake van een bouwterrein of een gebouw dat nog geen 2 jaar in gebruik is. Hierbij blijven de na de juridische levering van de grond te verrichten werkzaamheden buiten beschouwing.

Wilt u meer informatie over belastingheffing bij koop-aannemingsovereenkomsten? Raadpleeg dan vooraf een BTW specialist die u informeert over de BTW gevolgen die met uw besluit gepaard gaan.

Han Duijmelinck

Belastingadviseur/Partner
ESJ Accountants &
Belastingadviseurs

Cosunpark 10, 4814 ND BREDA

www.esj.nl

han.duijmelinck@esj.nl

Monopoly

Deze week verscheen een onderzoek in de landelijke pers naar de duurste winkelstraten in de wereld. De Kalverstraat in Amsterdam staat op nummer 17 in de wereld, maar is al jaren de onbetwiste leider in Nederland. De huurprijs voor een vierkante meter winkelruimte is 2.900 Euro per jaar. Dat is veel geld, maar een schijntje ten opzichte van de wereldtop. In steden als Hong Kong en New York lopen de prijzen op tot bijna 25.000 Euro per m² per jaar.

Maar hoe verhoudt de West-Brabantse monopoly zich in dit spel? Op nummer 1 in Breda staat al jaren de Eindstraat en het eerste stuk van de Ginnekenstraat. Hier wordt ook nog altijd ruim 1.000 Euro per m² per jaar betaald. De beste locaties in Roosendaal en Oosterhout doen nog altijd 650 Euro per m² per jaar. Tenslotte volgen Bergen op Zoom en Etten-Leur met huurprijzen die liggen tussen de 300 en 400 Euro per m²

per jaar. Dan is toch een heel stuk van het spel compleet.

De vraag die we ons kunnen stellen is of het Monopolyspel er over een aantal jaren nog hetzelfde uitziet. Door de invloed van internet, maar ook de veranderende economie, is het winkellandschap aan het veranderen.

We zien nu al een tendens dat winkels steeds groter worden en dat trekkers vaak grote oppervlakten wensen. Winkelen zal een beleving worden, waarbij horeca en leisure een belangrijke rol gaan spelen. Dit biedt kansen, maar ook bedreigingen voor de binnenstad.

Door Peter-Paul Verhoeven van
Van der Sande VanOpstal Bedrijfsmakelaars

Een station is nog steeds geld waard en wordt langzaam maar zeker een winkelcentrum.

Daarnaast kennen we in West-Brabant een landelijk bekende meubelboulevard in Breda en een outlet-center in Roosendaal. De vraag is of deze de plaats gaan innemen van de "Dorpstraat", Ons Dorp?

Het zal van groot belang zijn dat de gemeentes in West-Brabant hun

krachten bundelen en zorgen dat iedere gemeente haar eigen unieke imago heeft. Zo wordt voorkomen dat er kleurloze winkelcentra ontstaan die het boodschappenniveau niet ontstijgen. Dus meer van hetzelfde zal niet bijdragen tot aantrekking van consumenten en bestedingen.

Om het monopolybord goed gevuld te houden, is dus ons advies: werk samen en zorg dat elke gemeente een aantrekkelijk winkelcentrum heeft om te bezoeken, waarbij leisure en horeca een belangrijke rol kunnen spelen.

Breda | Weidehek 119 - 125

TH

Zelfstandige bedrijfsunits



Op het Weidehek in Breda zijn nog enkele representatieve zelfstandige multifunctionele bedrijfsunits beschikbaar. De units zijn uitermate geschikt voor kantooractiviteiten al dan niet in combinatie met opslag/productie en/of een showroom.

Het bedrijvencomplex is gelegen nabij de noordelijke rondweg, welke de A27 met de A16 verbindt. De binnenstad van Breda en winkelcentrum "Heksenwiel" zijn binnen enkele autominuten bereikbaar.

Oppervlakte : vanaf ca. 192 m²
Huurprijs : op aanvraag
Aanvaarding : per direct
Bijzonderheden : Het geheel is voorzien van een hekwerk met beveiliging en een camerasysteem.

Collegiaal met Schonk Schul & Suijkerbuijk.

Ginnekenweg 161 | 4818 JD Breda

T 076 522 60 80

bedrijfshuisvesting@deboerstorimans.nl

www.deboerstorimans.nl



de boer,
storimans
& partners



STEENEKE BV

adviseur onroerende zaken
Rosmalen

VBO MAKELAAR

Rooskensborch 5 - 5241 LL Rosmalen
T 073 5214954 - E info@steeneke.nl

BREDA, PAARDEWEIDE 10

WOON-/WERKOBJECT



Representatief, goed afgewerkt en onderhouden vrijstaand multifunctioneel woon-/werkobject met grote inpandige garage/opslag en ruime eigen parkeer gelegenheid, gelegen in kantorenpark Kievitsloop.

Vanuit de entree met dubbele hardglazen toegangsdeuren biedt het pand ruimte aan 3 royale kantoor-/praktijkkamers en showroomruimte met baliefunctie, garderobe en toiletunit. Vanuit de showroom is ook het moderne woonhuis te bereiken, voorzien van o.a. ruime living, dichte eetkeuken, 3 slaapkamers, complete badkamer en fraai aangelegde binnentuin en parktuin met mooie bomen en beplantingen. Het geheel omsloten met Heras hekwerk.

Dit object, ideaal als woon-/werkcombinatie, is uitstekend gelegen aan de rand van het woon-gebied De Haagse Beemden met goede aansluiting op uitvalswegen, fietspaden en openbaar vervoer.

W: www.fundainbusiness.nl
www.steeneke.nl
www.vbo.nl

Perceel: 1.668 m²

Vraagprijs: € 585.000,-- kosten koper



BrIM Breda
partner in business

TE KOOP

Bedrijfsground

Hazeldonk
Hoogeind
Steenakker
van de Reijtstraat
Werkdonken



Kijk op:
www.brimbreda.nl
T+31 (0)76 529 3750

OP ZOEK NAAR EEN PASSENDE BEDRIJFSRUIMTE?

OUDE MOERSTRAATSEBAAN 24 BERGEN OP ZOOM

NABIJ A4 TRACÉ ROTTERDAM - ANTWERPEN

Uitst. op hoekperceel gelegen bedrijfsruimte op bedrijventerrein Moermont met showroom, werkplaats-/ magazijn-/stalling-/kantoorruimte (totaal ca. 490 m² VVO) en riant omheind verkoop-/bedrijfs-/parkeerterrein aan voor- en achterzijde van ca. 870 m² met schuifpoort. Bj 1980, opp.ca. 1.612 m²

Indeling: Showroom ca. 275 m² VVO, stallingruimte ca. 150 m², kantoorruimte ca. 65 m² VVO met diverse ruimten en verblijfsruimte. Voorzieningen o.a. grindvloer, verlaagd systeemplafond met inbouwarmaturen, etc.

KOOPSOM: € 389.000,- EXCL. BTW K.K.
HUURSOM: € 2.835,- EXCL. BTW PER MAAND



STATIONSSTRAAT 28 BERGEN OP ZOOM

REPRESENTATIEVE LOCATIE!

MONUMENTAAL KANTOOR-/PRAKTIJKPAND

Aan de rand van het centrum, op loopafstand van het station, gelegen representatief en monumentaal kantoor-/praktijkpand met erf en tuin en gerestaureerde voorgevel in 2013.

Indeling/details: o.a. royale kelder (ca. 33 m²), 6 kantoorruimtes, toiletunits en keuken op de begane grond, 3 kantoorruimtes op de 1e verdieping, alsmede een archiefkamer, toiletunit en keuken. 2e verd. 4 kantoorruimtes. Het object dient inwendig gemoderniseerd te worden. De totale bedrijfsoppervlakte bedraagt 536 m².
collegiale verkoop met Sinke Komejan.

AANVANGS HUURPRIJS € 2.950,- PER MAAND
KOOPSOM: € 569.000,- K.K. EXCL. BTW



VAN DER RIJSTRAAT 5-11 BERGEN OP ZOOM

WINKEL-/KANTOOR-/HORECA-/WOONPAND

CENTRUM LOCATIE

In het historisch stadscentrum, tegenover V&D, gelegen drie separate winkelruimtes met een zelfstandige bovenwoning vv. een dakterras. De afzonderlijke ruimtes zijn zelfvoorzienend en compleet qua afwerking.

- 3 zelfstandige winkelruimtes ca. 80 m², 100 m² en 130 m² BVO o.a. vv eigen meterkast, CV-installatie, pantry, etc.
- Zelfstandige bovenwoning ca. 120 m² woonoppervlakte met royaal dakterras en 2 slaapkamers.

KOOPSOM VANAF: € 125.000,- K.K. PER UNIT
HUURPRIJS VANAF: € 950,- PER MAAND



WITTEVEENWEG 1 BERGEN OP ZOOM

Op markante zichtlocatie gesitueerde bedrijfsruimte/showroom met kantoorruimte, uitgebreide parkeergelegenheid voor ca. 15 auto's, gelegen op de hoek van bedrijfsverzamelgebouw 'Het Spectrum'. Bouwjaar 1996, oppervlakte 866 m², BVO 385 m².

Details: o.a. representatieve bedrijfsruimte/showroom met vloestofdichte vloer en verlaagd systeemplafond met TL-armaturen (ca. 235 m² BVO), entresol (ca. 100 m² BVO), 2 kantoorruimten (ca. 50 m² BVO), toiletgroep, pantry met aanrechtblok, meterkast met krachtstroom.

KOOPSOM: € 269.000,- EXCL. BTW K.K.
HUURPRIJS: € 2.200,- EXCL. BTW PER MAAND



VANG 20 HALSTEREN

NABIJ A4 TRACÉ ROTTERDAM - ANTWERPEN

Op bedrijfsterrein "Oude Molen" gelegen representatieve en multifunctionele kantoorruimte van ca. 150 m² tot 650 m² BVO t.b.v. diverse doeleinden met parkeergelegenheid t.b.v. ca. 10 auto's, bouwjaar 2007.

Indeling/details: o.a. div. representatieve kantoorruimten-/sprekkamers, dubbele toiletgroep, serverruimte, etc. Voorzieningen o.a. airconditioning, CV-, alarm- en brandmeldinstallatie, verlaagde systeemplafonds met verlichtingsarmaturen/spots, elektrisch bedienbare screens.

HUURPRIJS IN OVERLEG



KOOIWEG 22 HOOGERHEIDE

PER DIRECT BESCHIKBAAR!

AANTREKKELIJKE HUURPRIJS!

Op bedrijventerrein 'De Kooi' gelegen bedrijfsunits, eventueel in combinatie met kantoorruimte, variërend van ca. 239 m² VVO tot ca. 600 m² VVO, vrije hoogte ca. 4,3 meter.

De units zijn voorzien van o.a. krachtstroom, een lichtstraat, overheaddeur, muur- en dakisolatie en eventueel van een toilet, kantoor of een heater en zijn per direct beschikbaar. Indien gewenst is het mogelijk de units aan elkaar te koppelen.

HUURPRIJS: € 695,- PER MAAND



HOUTZAGERIJ 2 STEENBERGEN

NABIJ A4 TRACÉ ROTTERDAM - ANTWERPEN

DE TOTALE PERCELSOPPERSVLAKTE BEDRAAGT 5.561 M²

Zeer complete en multifunctionele bedrijfshal ideaal als productie-/montage-/opslagruimte van totaal circa 2.500 m² BVO met 2 interne eenvoudig te demonteren koelcellen alsmede ca. 150 m² BVO kantoorruimte en ca. 2.900 m² omheind buitenterrein met ruim aantal parkeermogelijkheden, gelegen aan de rand van het bedrijventerrein Reinierpolder op ca. 500 meter afstand van de in aanleg zijnde Rijksweg A4. Bouwjaar 1999. In collegiale verkoop met Baas Makelaars

KOOPSOM: € 1.100.000,- EXCL. BTW K.K.



WARWICKSTRAAT 6 STEENBERGEN

EVENTUEEL IN DELEN TE KOOP/TE HUUR!

DE TOTALE PERCELSOPPERSVLAKTE BEDRAAGT 4.950 M²

Perceel bedrijfsterrein/verkoopsterrein van ca. 4.950 m² op bedrijventerrein Reinierpolder I met daarop een tweetal Romneyloodsen alsmede een kantoorunit.

Het afgesloten terrein is verhard met klinkers en eventueel in delen te huur of te koop. De locatie is goed bereikbaar vanaf de toekomstige rijksweg A4 (tracé Rotterdam - Antwerpen) en biedt voldoende vrijheid voor uw eigen indeling.

KOOPSOM: € 99,- K.K. PER M² /
HUURPRIJS IN OVERLEG



KANTOOR CA. 52 M² BVO,
ROMNEYLOODSEN CA. 200
M² EN 380 M² BVO

VRAAG GEHEEL VRIJBLIJVEND MEER INFORMATIE AAN!

 **helmig**
Makelaardij en Taxatieburo o.z. BV



■ Weegbree 15 – 21 te Raamsdonksveer

Te huur: Drie representatieve geschakelde bedrijfsobjecten, bestaande uit kantoorruimte en bedrijfsruimte, gesitueerd op zichtlocatie aan de Rijksweg 27 op bedrijventerrein Dombosch I.

Totaal is voor verhuur beschikbaar 380 m² kantoorruimte en ca. 2.850 m² bedrijfsruimte.

De kantoorruimte is in 2013 volledig vernieuwd!

De vloeroppervlakte per bedrijfsunit bedraagt in totaal ca. 1.040 m², waarvan 190 m² kantoorruimte verdeeld over de begane grond en 1e verdieping en 950 m² bedrijfsruimte.

Voorzieningen: systeemplafond met verlichtingsarmaturen, sanitaire voorzieningen, pantry, airco, overheaddeur en heater.



■ Brieltjenspolder 38 te Made

Te huur: Uniek en modern bedrijfsobject gelegen op een absolute zichtlocatie, gesitueerd langs de autosnelweg A59 op bedrijventerrein "Brieltjenspolder" te Made.

Het bedrijfsobject omvat totaal ca. 2.010 m² en is als volgt verdeeld: kantoorruimte begane grond: ca. 230 m², kantine, archief en sanitair: ca. 155 m², kantoorruimte 1e verdieping: ca. 290 m², opslag 1e verdieping: ca. 190 m², bedrijfsruimte 1: ca. 85 m², bedrijfsruimte 2: ca. 350 m², en bedrijfsruimte 3: ca. 710 m².

Het buitenterrein heeft een oppervlakte van 1.650 m².

In overleg met verhuurder kan het bedrijfsobject aan de achterzijde op het buitenterrein worden uitgebreid met bedrijfsruimte (nieuwbouw).



■ Paardeweide 11-11A te Breda

Te huur / Te koop: Nabij de wijk Haagse Beemden is een bijzonder vrijstaand modern kantoorobject gelegen op bedrijventerrein Breda-Noord.

Het betreft een representatief kantoorobject van ca. 513 m² kantoorruimte verdeeld over 3 bouwlagen. Daarnaast heeft men de beschikking over 12 parkeerplaatsen op eigen terrein. De kantoorruimte kan in overleg worden aangeboden vanaf ca. 115 m².

Voorzieningen: systeemplafonds met verlichtingsarmaturen, kabelgoten voorzien van elektra en databekabeling, airconditioning, glad afgewerkte wanden (wit), twee maal een zelfstandige entree met intercom en elektrische deurbediening, alarminstallatie, kantoorruimte op de begane grond beschikt over een centraal stofzuigstelsel, verwarming middels stadsverwarming, pantry (aanwezig per kantoorlaag, sanitaire voorzieningen (aanwezig kantoorlaag, binnenzonwering en een buitenterrein volledig beklinderd en omgeven door hekwerk en toegangspoort).



■ Weegbree 7 t/m 13 te Raamsdonksveer

Te huur / Te koop uniek grootschalig bedrijfsobject met achterleggen buitenterrein op zichtlocatie, gesitueerd langs de rijksweg A27 op bedrijventerrein Dombosch I te Raamsdonksveer. Het object is gelegen op een perceel van totaal groot ca. 30.000 m².

Het bedrijfsobject heeft een totaal vloeroppervlak van circa 8.970 m², onderverdeeld in circa 730 m² kantoorruimte (gelijkmatig verdeeld over begane grond en 1ste verdieping) en circa 8.240 m² achtergelegen bedrijfsruimte.

In de bedrijfsruimte zijn twee kraanbanen met totaal 5 kranen aanwezig met ieder een draagkracht variërend van 2,5 ton tot en met 5 ton. Ook beschikt de bedrijfsruimte over 16 overheaddeuren waardoor er voldoende mogelijkheden zijn voor laden en lossen.

MAKELAARDIJ - NIEUWBOUWINITIËRING - BEDRIJFSHUISVESTING - ASSURANTIËN & HYPOTHEKEN

www.vandewatergroep.nl



- Keizerstraat 91-93, 4811 HL Breda
T (076) 52 41 555
- Keiweg 24, 4901 JA Oosterhout
T (0162) 447 443
- Bredaseweg 368, 5037 LG Tilburg
T (013) 5 952 960

VAN DE
WATER