

TE HUUR / TE KOOP DISTRIBUTIECOMPLEX OOSTERHOUT

2015 01



 **Van der Sande
VanOpstal**
Bedrijfsmakelaars
T 076-514 74 54 / bog@vandersande.nl



TE KOOP / TE HUUR

**KROMBRAAK 2-4
OOSTERHOUT**

**DISTRIBUTIECOMPLEX
GELEGEN OP ZICHTLOCATIE**

- Distributiecomplex gelegen op uitstekend bereikbare zichtlocatie. De kantoren blijven in gebruik bij Jamin. Het pand is uitstekend bereikbaar vanaf de snelwegen A59 en A27. Het pand is gelegen op een zeer royaal perceel en heeft ruim voldoende manoeuvreer- en opstelruimte voor vrachtwagens.
- De aangeboden ruimte heeft een oppervlakte van ca. 7.938 m² en bestaat uit een distributiehuis (4.834 m²), geconditioneerde hal (1.187 m²),

laad- en losruimte (1.038 m²), opstelruimte containers (201 m²) en kantine/kantoren/sanitair (678 m²). De perceelsoppervlakte bedraagt ca. 18.645m².

- Het pand wordt zeer compleet opgeleverd. Tevens bestaat de mogelijkheid extra kantoorruimte te realiseren binnen het pand. Kortere huurperioden zijn bespreekbaar.
- Meer informatie is op aanvraag verkrijgbaar.



TK KANTOORRUIMTE BUITENPLAATS 'DE LINDENBORG'
BRED, SPRUNDELSEBAAN 47



GUUS GOERÉE
E&L NOTARISSSEN ETEN-LEUR EN BRED



TH GROOTSCHALIGE WINKELRUIMTE
HALSTEREN, VANG 4-6

Stadsmakelaar Bergen op Zoom

Gemeente Bergen op Zoom
Jacob Obrechtlaan 4
4611 AR Bergen op Zoom

Tel: 140 164
stadsmakelaar@bergenopzoom.nl
www.stadsmakelaarboz.nl

Halverwege wereldsteden
Waar Brabant Zeeland kust
Ligt als eeuwenoude parel
Aangenaam Bergen op Zoom
Theater van het goede leven



**Bedrijfskavel aan de A4
Halsteren**
Prijs € 150,- p/m²

TE KOOP: Bedrijfskavels op zicht locatie langs de A4, de verbindingsweg tussen Antwerpen en Rotterdam !

Het bedrijventerrein Oude Molen te Halsteren van ca. 41 hectare groot, directe ontsloten langs de snelweg, op een uitstekende locatie.

Het bedrijventerrein is modern van karakter en overwegend kleinschalig. De gevestigde bedrijven hebben een goede uitstraling. Kavels vanaf 3000 m² tot 4.500 m² tegen een bedrag van € 150,- p/m² exclusief BTW



**Korenbeursplein 2-4
Bergen op Zoom**
Prijs € 299.000,-

TE KOOP: Ruime hoekwoning met atelierruimte in het centrum van Bergen op Zoom. Op slechts 450 meter afstand van de Grote Markt een hoekwoning met 3 slaapkamers, bergzolder en stadsstuin inclusief stenen berging.

Deze woning dateert van omstreeks 1920 en is eind 2013-begin 2014 volledig gerenoveerd. Het pand is traditioneel opgetrokken uit bouwsteen, betonnen grondvloer met houten verdiepingsvloeren, een zadeldak met keramische pannen en gedeeltelijk plat dak met een bitumen dakbedekking. Het pand is met de renovatie voorzien van isolatieglas en gedeeltelijk nieuwe houten kozijnen. Woonoppervlakte 155 m², Inhoud 580 m³



**Dorpsstraat 49
Halsteren**
Prijs € 895.000,-

TE KOOP: Voormalige bibliotheek in Halsteren. Het pand mag voor woon- en winkeldoelinden worden gebruikt.

De begane grond heeft een oppervlakte van 524 m² en bestaat uit een hal/entree, grote open gebruikruimte, sanitaire ruimtes met in totaal vijf toilet ruimtes en één invalidentoilet, technische installatieruimte, lift, aparte kantoorruimte en pantry. De eerste verdieping (412 m²) bestaat uit een bergruimte en twee toilet ruimtes.

De tweede verdieping betreft een open zolderruimte van 99 m². Het pand is gesitueerd in het centrum van Halsteren in de directe omgeving van diverse winkels, horeca en diverse maatschappelijke voorzieningen (o.a. kerk, wijkgebouw, apotheek).



**Bernadettestraat 2
Bergen op Zoom**
Prijs € 680.000,-

TE KOOP: Voormalig monumentaal schoolgebouw. Het pand mag voor maatschappelijke doeleinden worden gebruikt.

Het pand telt in het totaal drie bouwlagen en een kleine kelder (29 m²). Aan de linkerzijde van de hoofdingang bevindt zich een ruime ontmoetingsruimte en aan de rechterzijde zijn twee kantoorruimtes aanwezig. Verder achterin in het pand is een ruime keuken aanwezig met bijbehorende bergingruimtes. Verder telt het pand op de begane grond nog twee verblijven en zijn er twee toiletgroepen aanwezig. De oppervlakte van de begane grond is in totaal 290 m². De eerste verdieping (256 m²) bestaat uit vijf activiteitenruimten, twee bergingen en twee toiletgroepen, waarvan één met een douche. De tweede verdieping (230 m²) bestaat uit meerdere activiteitenruimten, een toilet en meerdere bergingen.



**Rembrandtstraat 71
Bergen op Zoom**
Prijs € 375.000,-

TE KOOP: Voormalig wijkcentrum. Het pand mag voor maatschappelijke doeleinden en bijzondere woonvormen worden gebruikt. Wie realiseert hier jongerenhuisvesting?

Het bijna honderd jaar oude voormalige klooster met veel authentieke details beschikt over een kleine kelder met daarboven drie bouwlagen. De oppervlakte bedraagt 813 m², waarvan het grootste deel zich op de begane grond bevindt.

Het pand is gelegen in het zuidoosten van de gemeente Bergen op Zoom. Vanaf de snelweg A58 is het pand eenvoudig te bereiken, doordat het maar een kleine kilometer van de snelweg is gelegen.



**Edisonlaan/Wattweg
Bergen op Zoom**
Prijs: n.t.t.b.

TE KOOP: Bouwgrond aan de Edisonlaan / Wattweg voor bedrijfshuisvesting tot milieucategorie 4.1

Het bedrijventerrein Lage Meren / Meilust is in de directe nabijheid gelegen van het stadscentrum van Bergen op Zoom. Daarmee biedt deze locatie uitzonderlijk veel mogelijkheden. Het bedrijventerrein heeft een belangrijke economische functie voor de gemeente Bergen op Zoom en de regio. Er zijn momenteel circa 144 bedrijven gevestigd, welke werkgelegenheid biedt aan zo'n 5.200 personen. Het bedrijventerrein Lage Meren / Meilust biedt huisvesting aan zowel kleine als enkele grotere bedrijven uit diverse sectoren zoals industrie, bouw, vervoer, transport, groot- en detailhandel, onderwijs, gezondheidszorg en zakelijke dienstverlening.



**Slingerweg 5 / 5a
Bergen op Zoom**
Prijs € 2.300.000,-

TE KOOP: Ruime bedrijfsloods op groot perceel (2 ha.) voor bedrijfsvesting.

Het bedrijventerrein de Poort is gelegen aan de oostzijde van het bedrijventerrein Theodorushaven, aan de andere zijde van de Randweg West, die de ontsluiting vormt naar de A58. Het terrein de Poort is totaal ca. 15 hectare groot, kleinschaliger van karakter dan Theodorushaven en is reeds geheel uitgegeven. Omdat het bedrijventerrein de Poort direct aansluit aan Theodorushaven, kan gebruik gemaakt worden van hier aanwezige voorzieningen zoals de containerterminal. Bedrijventerrein de Poort kent een directe aansluiting op de Randweg West, dat ook deel uitmaakt van de openbaar vervoer route.

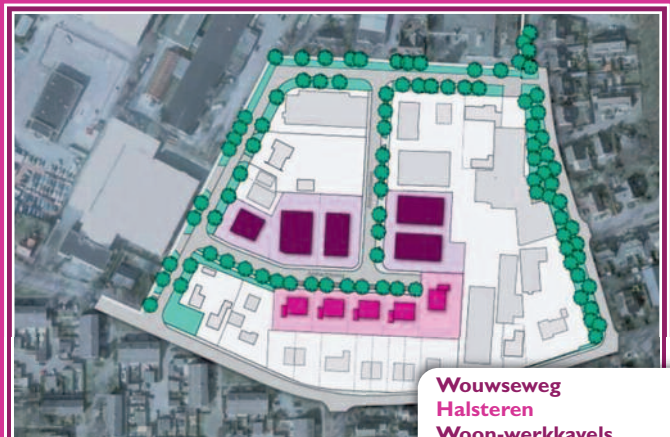


**Drabbestraat 2
Bergen op Zoom**
Prijs € 510.000,-

TE KOOP: Voormalig schoolgebouw aan de rand van het centrum ! Op slechts 500 meter afstand van de Grote Markt. Grote ruimtes in 3 bouwlagen met buitenruimte voor verschillende doeleinden geschikt ! Maakt u hier uw bestemming mogelijk ?

De uitvoering respectievelijk inrichting/afwerking is overwegend in overeenstemming met het bouwjaar, eenvoudig doch functioneel in relatie tot het voormalige gebruik;

Het pand is geschikt als bedrijfsruimte, kantoorruimte en heeft een maatschappelijke bestemming.



**Wouwseweg
Halsteren**
Woon-werkkavels

Bedrijventerrein Wouwseweg e.o. te Halsteren

Wonen en werken combineren op deze unieke locatie in de kern van Halsteren. De kavels variëren van een totaaloppervlakte van circa 1.375m² tot 2.100m² tot en met milieucategorie 2.

Maximaal woongenot en uw bedrijf toch dichtbij!

Kavels vanaf € 251.400,- exclusief BTW



www.stadsmakelaarboz.nl





Een nieuw begin

Tien procent van het Bredase winkeloppervlakte staat leeg. Dat blijkt uit cijfers van de Economische Barometer die deze week is gepresenteerd. De winkelleegstand is gestegen van 33.900 m² in april 2013 naar 43.150 m² eind 2014.

Ook het commercieel aanbod van kantoren en bedrijfsruimten is in 2014 met bijna 5% gestegen. Dat is in lijn met de trend voor heel Nederland. Oorzaak is de uitval van vraag. Dat laat zich het beste zien als vergeleken wordt met 2009: ten opzichte van dat jaar ligt het commercieel aanbod ruim 80% hoger. Een stabilisatie van de markt is er wel, zij het op een hoog niveau. 173.600 m² kantoor staat leeg.

Nu deze ontwikkeling gaande is dringt zich de vraag op: "wat dan?" Wachten op betere tijden? Slopen en herbestemmen of herbestemmen en vernieuwbouwen?

Wachten op betere tijden is vaak geen optie, te meer omdat de consument steeds vaker haar zaken koopt via internet en de fysieke winkel vaak slechts nog gebruikt wordt om erachter te komen welke maat men nodig heeft dan wel hoe

het product er in het "echt" uitziet, kortom niet echt een winstpakker voor de exploitant.

Zeker in de binnensteden zal vaker de oplossing moeten worden gezocht in het omvormen van de bestemming: van detailhandel naar wonen (een mooi voorbeeld hiervan is het project aan de Vlaszak te Breda).

Gevolg hiervan zal zijn dat de portefeuille van de belegger een grotere doorstroom zal krijgen, omdat de consument vaak het object zal willen kopen in plaats van het te willen huren.

Om een pand aan een niet-ondernemer qua prijs zo goed mogelijk te kunnen verkopen is het van belang om te bezien met welk belastingregime je te maken hebt: overdrachtsbelasting dan wel omzetbelasting.

De ondernemer die de bebouwing wenst te transformeren naar verkoopklare ruimte bestemd voor bewoning zal graag met 6%-overdrachtsbelasting de eigendom overdragen zodat de verkoopprijs "vrij op naam" circa 15% lager kan zijn!

Echter ten aanzien van de bepaling/

wettelijke regeling of je met 6% òf 21% te maken hebt heeft er onlangs een beleidswijziging plaatsgevonden bij de Belastingdienst.

Tot voor kort kon met overdrachtsbelasting worden geleverd wanneer met het pand zelf nog niets was gebeurd ofwel na de gehele verbouwing er nog geen sprake was van "in wezen nieuwbouw" (lees: wanneer iemand die langs het object loopt niet denkt: hé is dit nieuw?!).

Die tijd is -helaas voor veel ontwikkelaars- voorbij, in die zin dat de levering van onroerende zaken waarbij het eindproduct iets nieuws is (ook al is er op het moment van de akte-ondertekening bij de notaris nog niets aan het te slopen/te verbouwen pand gebeurd) vrijwel altijd belast zal zijn met omzetbelasting.

Gelukkig dat er nog wel enkele (andere) wegen zijn die naar het Walhalla van de overdrachtsbelasting leiden, zoals bijvoorbeeld het werken met verschillende partijen; hoe dit werkt en wat andere mogelijkheden zijn, licht ik u graag toe in een persoonlijk gesprek, waarin een op uw persoonlijke situatie toegesneden oplossing veel geld kan besparen!



*Guus Goerée
Notaris-partner en fiscaal-vastgoedspecialist
bij E&L Notarissen*

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.*

TE HUUR

**3.240
M²**

**Hoogwaardig bedrijfsobject
gelegen op toplocatie**



VERHUURD

Grenssteen 21, Breda / TE HUUR

■ Het totale object is 3.240m² groot en onderverdeeld in een tweetal bedrijfshallen, showroom, hoogwaardig afgewerkte kantoren en een groot buitenterrein dat dienst kan doen als parkeer-gelegenheid. ■ Het object is gelegen op bedrijventerrein Steenakker, nabij de A16 en het NAC-stadion. ■ Deelhuur is mogelijk vanaf 1.585m².

TE KOOP

**4.510
M²**

**Grondperceel nabij de snelweg en
meubelboulevard**



Ettensebaan ong., Breda / TE KOOP

■ Een grondperceel van 4.510m², gelegen aan de Ettensebaan, op korte afstand van de meubelboulevard en snelweg. ■ Het perceel ligt "ingeklemd" tussen het Pools militair ereveld en de vestiging van Kropman. ■ De bestemming biedt ruimte aan bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen.

TE HUUR

**303
M²**

**Nette bedrijfsruimte met
krachtstroom**



Voorerf 43, Breda / TE HUUR

■ Het object bestaat uit een bedrijfshal (255m²) met kleine kantoorruimte (48m²), verdeeld over twee etages, gelegen op een klein bedrijventerrein, tussen de woonwijk Haagse Beemden en de industrie van de Emer. ■ In de bedrijfshal is krachtstroom aanwezig. ■ Ruime parkeerfaciliteiten op eigen terrein.

TE HUUR

**382
M²**

**Compleet en instapklare
kantoorretage**



Takkebijsters 51, Breda / TE HUUR

■ Zeer compleet en instapklare kantoorretage (382m²) gelegen in een modern bedrijfscomplex, op bedrijventerrein Moleneind-Oost, direct aan de snelweg A27. ■ De kantoorruimte is o.a. voorzien van een grote kantoorruimte met vergaderruimte en gesloten spreekkamer. ■ 10 parkeerplaatsen op eigen terrein. ■ Uitbreiding mogelijk naar 640m².

TE HUUR

**1.250
M²**

**Bedrijfsruimte tegenover
meubelboulevard**



IABC 5202, Breda / TE HUUR

■ De aangeboden ruimte is gelegen in een verzamelgebouw, direct tegenover de entree van de meubelboulevard, nabij de A16. ■ De ruimte bestaat uit bedrijfsruimte (900m²), kantoor op de etage (200m²) en secundaire ruimten (150m²). ■ Het "eigen" buitenterrein is groot ca. 900m².

TE KOOP

**160
M²**

Compleet en instapklare ruimte



Schapendreef 70, Breda / TE KOOP

■ Zeer complete, instapklare bedrijfsunit met 3 eigen parkeerplaatsen gelegen aan de rand van de Haagse Beemden. ■ De unit bestaat uit een bedrijfsruimte (80 m²) op de begane grond en een kantoorruimte (80m²) op de verdieping. ■ Het pand leent zich uitstekend voor kleinschalige opslag en lichte productie.

TH / TK

**2.048
M²**

**Hoogwaardig bedrijfscomplex
op zichtlocatie**



Minervum 7118, Breda / TE HUUR – TE KOOP

■ Hoogwaardig bedrijfscomplex gelegen op een zichtlocatie aan de doorgaande weg en op zeer korte afstand van de snelweg. ■ Het complex (2.048m²) bestaat uit een showroom (1.144m²), magazijn/werkplaats (722m²) en kantoren (182m²). ■ Het buitenterrein is groot 1.600m². ■ Het pand wordt zeer compleet opgeleverd. ■ Koop wordt bespreekbaar gesteld.

**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**

TH / TK
**1.200
M²**

Bedrijfsruimte nabij de A59



Bredaseweg 51, Terheijden / TE HUUR – TE KOOP

■ Het bedrijfscomplex gelegen op korte afstand van Breda en de snelweg A59, bestaat uit een kantoorsectie in twee bouwlagen (600m²) en een aanpandige bedrijfs-/opslagruimte (600m²).
■ Verder beschikt het pand over een klein afgesloten buitenterrein met buitenberging. ■ Voor het complex liggen 15 parkeerplaatsen.

TE HUUR
**510
M²**

Bedrijfsruimte op Hoogeind, direct aan de A27



Minervum 7068a, Breda / TE HUUR

■ Geschakelde bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Hoogeind, direct aan de A27. ■ Het object bestaat uit een kantoorruimte op de begane grond (115m²) en een functionele bedrijfshal met verdiepingvloer (395m²). ■ Zeer complete oplevering, o.a. voorzien van uitgebreide krachtstroominstallatie. ■ Uitbreiding kantoor mogelijk.

TE KOOP
**1.797
M²**

Kantoor gelegen nabij Breda Centraal



Stationsplein 3-4, Breda / TE KOOP

■ Kantoorobject gelegen bij het treinstation Breda Centraal. ■ Het complex bestaat uit 5 vloerlagen, totaal groot 1.797m² (BVO 2.044m²). ■ Bij het object behoren 25 parkeerplaatsen op eigen afgesloten terrein. ■ Het object wordt geleverd in de huidige staat met de gebruikelijke voorzieningen. ■ Een deel van het object is verhuurd. ■ Meer informatie op aanvraag te verkrijgen.

TE HUUR
**685
M²**

Zeer nette kantoor-etage op zichtlocatie



Lage Mosten 35, Breda - Graniet / TE HUUR

■ Hoogwaardig en ergonomisch afgewerkte kantoor-etage gelegen op zichtlocatie aan de A16.
■ Luxeuze hoofdentree met vide ■ De etage (650m²) is gelegen op de vijfde etage en beschikt over een archiefkamer op de begane grond (38m²).
■ Bij het gehuurde behoren 12 parkeerplaatsen op eigen terrein.

TE HUUR
**405
M²**

Winkelruimte met moderne uitstraling



Boschstraat 32, Breda / TE HUUR

■ Zeer fraaie winkelruimte gelegen op één van de belangrijkste aanrijroutes naar het centrum. ■ De totale ruimte omvat 405m², onderverdeeld in 195m² winkelruimte, 80m² secundaire ruimten (kantoor en keuken) en 130m² magazijnruimte. ■ Het pand kent een moderne uitstraling, voorzien van een volledig glazen front van bijna 7 meter.

TE HUUR
**75
M²**

Bedrijfsruimte op Heilaar



Van de Reijtsstraat 76, Breda / TE HUUR

■ Kleinschalige bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Heilaar. ■ De bedrijfsruimte van ca. 75m² heeft een vrije hoogte van maar liefst 7,85m¹ en beschikt o.a. over een overheaddeur, verlichting, toilet, krachtstroom en alarminstallatie. ■ Bij het gehuurde behoren 2 parkeerplaatsen.

TE HUUR V.A.
**450
M²**

Bedrijfsruimten met bovenloopkranen



Strijbeekseweg 48, Strijbeek / TE HUUR

■ In het buitengebied van Breda worden bedrijfsruimten (totaal 8.595m² / v.a. 450m²) aangeboden.
■ Het betreffen ruimten (o.a. met bovenloopkranen), deel uitmakend van een logistiek complex met mogelijkheid tot gezamenlijk gebruik van kantoor, overkappingen, spuitplaats, laad- en losruimten en losmaterieel (heftrucks). ■ Tanken van diesel op locatie mogelijk.

TE HUUR
**1.150
M²**

Bedrijfs-/opslagruimte nabij centrum en snelwegen



Oude Baan 53, Breda / TE HUUR

■ Zelfstandige bedrijfsruimte, deel uitmakend van een bedrijfsverzamelcomplex. ■ De Oude Baan is gelegen aan het Moerlaken, op korte afstand van het centrum en de A16 en A27. ■ De ruimte is groot ca. 1.150m². ■ De vrije hoogte bedraagt ca. 6m¹.
■ Beperkt aantal parkeerplaatsen beschikbaar.
■ Flexibele voorwaarden.

**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**

OP ZOEK NAAR EEN PASSENDE BEDRIJFSRUIMTE?

WITTEVEENWEG 1 TE BERGEN OP ZOOM

Op markante zichtlocatie gesitueerde bedrijfsruimte/showroom met kantoor, uitgebreide parkeergelegenheid voor ca. 15 auto's, gelegen op de hoek van bedrijfsverzamelgebouw 'Het Spectrum'. Bj. 1996, opp. 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,- K.K. EXCL. BTW
HUURPRIJS € 2.200,- P/M EXCL. BTW



BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW STEENSPIL TE HALSTEREN

10 REPRESENTATIEVE NIEUWBOUW UNITS OP ZICHTLOCATIE LANGS A4!

ZZP'ERS EN BELEGGER OPGELET

NIEUWBOUWUNITS VOOR INSTAPPRIJZEN!

Te realiseren fraai bedrijfsverzamelgebouw bestaande uit 10 afzonderlijke bedrijfsunits met eigen parkeergelegenheid op unieke zichtlocatie langs afrit A4 (Antwerpen - Rotterdam), op bedrijventerrein 'Oude Molen'.

Details: afmeting ca. 110 m² BVO, onder andere voorzien van toiletinrichting, meterkast, electr. sectionaaldeur en afzonderlijke toegang, vrij indeelbaar, isolatievoorzieningen, voorbereiding ten behoeve van pantry, etc. De units zijn evt. te koppelen.

KOOPPRIJS V.A. € 89.000,- V.O.N. EXCL. BTW /
HUURPRIJS V.A.: € 595,- P.M. EXCL. BTW
EN SERVICEKOSTEN



VANG 4-6 TE HALSTEREN

DEELVERHUUR BESPEEKBAAR VANAF CA. 1.100 M²!

TURNKEY AFWERKING!



Uiterst representatieve grootschalige winkelruimte (perifere detailhandel), met 52 eigen parkeerplaatsen en buitenopslag. Bouwjaar 2009, oppervlakte 3.502 m², BVO 2.125 m². Deelverhuur bespreekbaar vanaf circa 1.100 m² in combinatie met vermelde prijs.

Het object is volledig turnkey afgewerkt en o.a. voorzien van vloestofdichte vloeren (2.500 kg/m²), wand-, vloer en plafondafwerkingen, sanitaire voorzieningen, dagverblijf, uitgebreide stroomvoorzieningen, kantoorruimten, overheaddeur, alarm-, camera- en brandmeldinstallatie, omheind buitenterrein, etc.

HUURPRIJS TOTAAL € 10.000,- P.M. EXCL. BTW
DEELVERHUUR VANAF € 5.000,- P.M. EXCL. BTW



vastgoedpro



Makelaardij en Taxatieburo o.z. BV

VRAAG GEHEEL VRIJBLIJVEND MEER INFORMATIE AAN!

Dorpsstraat 107 | 4661 HN Halsteren | T 0164-685925 | info@helmigmakelaardij.nl | www.helmigmakelaardij.nl

Oudenbosch Kade 10
winkelruimte
te huur

Winkelruimte van 90 m²
gelegen naast Aldi
aan P-terrein!

Huurprijs: Op aanvraag



In prijs verlaagd!

In het centrum van het pittoreske Oudenbosch, pal aan de haven en direct naast ALDI aan het gezamenlijke parkeerterrein, is deze goed gelegen winkelruimte te huur. De winkel heeft een afmeting van 90 m² BVO en maakt deel uit van een complex waarin onder andere Aldi Supermarkten, ambachtelijke bakker De Rooy en Van Boxtel Hoorwinkels gehuisvest zijn.

Tegenover de winkelruimte ligt de haven en om de hoek de hoofdwinkelstraat met o.a. Kruidvat, Marskramer, Zeeman en Shoeby. Zowel direct voor de deur als aan het aanliggende parkeerterrein zijn vele tientallen gratis (!) parkeerplaatsen voor handen. De winkel is reeds voorzien van pantry, toilet en cv-installatie.

Etten-Leur Florijnstraat 8H
bedrijfshal met kantoorruimte
te koop

Kleinschalig bedrijfspand
te koop met
kantoorruimte

Koopsom: Op aanvraag



Op het goed bereikbare Bedrijfssterrein Vosdonk-Zuid in Etten-Leur, ligt deze kant en klare kleinschalige bedrijfshal met kantoorruimte en eigen parkeerplaats.

De hal is als volgt ingedeeld: entree met toegang tot bedrijfs-/opslagruimte. De bedrijfsruimte is v.v. een elektrisch bedienbare overheaddeur, keukenblok, toilet met fonteintje en CV/combi-ketel. Via een vaste trap komt u op de verdieping waar zich de kantoorruimte bevindt voorzien van kabelgoten. Op de verdieping zijn tevens airconditioningsunits aanwezig. Het pand is verder volledig voorzien van rolluiken. De hal maakt onderdeel uit van een hallencomplex met 22 bedrijfsunits (het betreft een VvE).

Roosendaal Nieuwe Markt 90
commerciële ruimte
te huur
te koop

Winkelpand met kelder,
ideaal voor dienstverleners!

Huurprijs en koopsom:
Op aanvraag



De commerciële ruimte Nieuwe Markt 90 is een ruimte van ca. 81 m² v.v.o. begane grond en met eveneens ca. 81 m² kelderruimte. De commerciële ruimte kan worden gekocht of gehuurd en maakt deel uit van een gebouw dat is onderverdeeld in appartementsrechten. De frontbreedte is ca. 6 meter breed. De winkel is voorzien van een pantry en toilet en een kelder met een vaste trap. De winkel is van achteren te bevoorraden en ligt op een goed zichtbare locatie binnen het kernwinkelgebied van Roosendaal bij de ingang van de grote parkeergarage onder de Nieuwe Markt. Hierdoor heeft de winkel een hoge attentiewaarde. Roosendaal heeft ca. 77.000 inwoners en is daarmee een middelgrote stad in Brabant. Het centrum van Roosendaal herbergt vele winkels en gezellige horecagelegenheden. Voor ondernemers die niet zo veel ruimte nodig hebben en geen torenhoge huur willen betalen is De Nieuwe Markt 90 een perfecte locatie.

Oosterhout Arendshof 15
winkelruimte
te huur

Winkelpand van 216 m²
op toplocatie!

Huurprijs: Op aanvraag



De winkelruimte Arendshof 15 is ca. 216 m² groot en heeft een frontbreedte van 11 meter. De winkel is zeer goed gelegen in het goed lopende overdekte winkelcentrum Arendshof in Oosterhout. De winkel kan vanaf de achterzijde worden bevoorrad.

Winkelcentrum Arendshof trekt consumenten vanuit Oosterhout maar ook van oudsher vanuit de omliggende dorpen en steden en herbergt huurders als V&D, Hema, Action, Bart Smit, Scapino, Van Haren, Vodafone, Superstar, Didi, Dixons, Handyman, Blokker, We, Cool Cat, MS Mode, Anna van Toor, etc., in totaal bijna 100 winkels in een overdekt winkelcentrum met een goede eigen parkeervoorziening.

VP&A

VP&A Makelaardij B.V.

Spoorlaan 432
5038 CX Tilburg
Tel. 013 - 539 0000

info@vpagroep.nl
www.vpagroep.nl

RealNext
informatieplatform
bedrijfsruimte goed

funda in business



SCHERP GEPRIJSD

Bedrijfscomplex gunstig gesitueerd aan de rand van industrieterrein Noordland direct nabij aansluiting noordelijke randweg met goede aansluiting op het rijkswegennet (A58/A4).

- tevens geschikt als bouwkaavel.
- bedrijfshal (opslag/productie) circa 3.850 m²
- kantoorruimte circa 35 m²
- perceel oppervlak circa 7.640 m²

TH-TK | **BEDRIJFSCOMPLEX**
BERGEN OP ZOOM, RINGERSWEG 19



Representatieve bedrijfsunit met eigen identiteit, uitstekend gesitueerd op een prominente zichtlocatie op industrieterrein Oude Molen nabij aansluiting A4.

- bedrijfsruimte circa 375 m²,
- kantoorgedeelte circa 300 m² verdeeld over twee bouwlagen.
- vrije hoogte circa 5 meter en de vrije overspanning circa 15 meter
- vloerbelasting circa 2.0000 kg/m².
- zichtlocatie

TH | **BEDRIJFSUNIT**
HALSTEREN, CANADAWEG 1A



Representatief bedrijfscomplex gelegen op een zichtlocatie aan de hoofd-ontsluitingsweg van industrieterrein Noordland en is uitstekend bereikbaar vanuit zowel het centrum als vanaf de A58 via de Noordwestelijke Randweg

- bedrijfsruimte circa 2.130 m²
- kantoren circa 157 m²
- vloerbelasting circa 3.500 kg/m²
- vrije hoogte van de bedrijfsruimte circa 6 m
- vrije overspanning circa 16 tot 20 m
- kraanbanen en laadkuil

TH | **BEDRIJFSCOMPLEX**
BERGEN OP ZOOM, VAN KONIJNENBURGWEG 78



Onderhavige winkelunit is gelegen op een uitstekende locatie in kernwinkelgebied direct nabij Hema, C&A en Mediamarkt

- circa 270 m² vloeroppervlak
- frontbreedte 5 meter
- oplevering casco plus: o.a. verlichting, beveiligingsrolluik, alarm, videobewaking, pantry en toilet.
- bevoorrading via achterzijde
- nabij parkeergarage

SCHERPE INSTAPPRIJS

TH | **WINKELUNIT**
BERGEN OP ZOOM, SINT JOSEPHSTRAAT 45



Moderne en representatieve kantoorruimte (instapgereed) met klassieke uitstraling, aantrekkelijk gelegen in historisch stadscentrum nabij C&A en Hema.

- circa 90 m²
- multifunctioneel voor commerciële-/kantoordeeleinden/praktijk
- instapgereed
- direct beschikbaar

TH | **MODERNE KANTOORRUIMTE**
BERGEN OP ZOOM, KOEVOETSTRAAT 51



Representatief kantoorgebouw "Pagurus" gelegen in Kantorenpark Krabbepoort, ideaal gesitueerd op de hoek Wouwsestraatweg-Marconilaan. Hier sluit het randwegenstelsel van Bergen op Zoom aan op de A58 (Breda-Vlissingen) en op het nieuwe gedeelte van de A4 om Halsteren (Rotterdam-Antwerpen). Het centrum van Bergen op Zoom en het NS-station zijn op korte afstand.

Het kantoor Pagurus is opgetrokken in vijf lagen en thans geheel voor verhuur beschikbaar; de begane grond van circa 315 m², de eerste t/m vierde verdieping, ieder circa 365 m² en de vijfde verdieping van circa 205 m². Het gebouw is hoogwaardig afgewerkt en heeft een uitstekend

installatieniveau, oplevering geschiedt inclusief o.a. plafonds samengesteld uit bandrasterlamellensysteem met geïntegreerde verlichtingsarmaturen en strikolithwanden in de kantoorruimten, kabelgoten, een uitgebalanceerd klimaatbeheersingssysteem van verwarming, ventilatie en koeling.

Het parkeren is één van de sterke punten van dit kantoor, standaard zijn voor het gebouw Pagurus 21 parkeerplaatsen beschikbaar en afhankelijk van de behoefte zijn optioneel nog eens 33 parkeerplaatsen beschikbaar op het tegenover gelegen perceel.

TH | **KANTOORRUIMTE**
BERGEN OP ZOOM, JOULEHOF 12

bedrijven
terrein
"Majoppeveld
Zuid"



INSTAPPRIJS €3.950,- P.M.

TH | **SHOWROOM / MAGAZIJN / KANTOORRUIMTE**
ROOSENDAAL, NUCLEONWEG 1

info@vanopstalgrossfeld.nl
www.vanopstalgrossfeld.nl



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

vanopstal
grossfeld
makelaars





Charles Suijkerbuijk
Bedrijfsmakelaardij &
Taxaties O.Z.

Beverenlaan 2
4706 VM Roosendaal

T +31 (0)165 - 54 12 19

www.cs-makelaars.nl
info@cs-makelaars.nl

OOK VOOR UW TAXATIES BEDRIJFSMATIG O.G.



TH

KANTOOR/SHOWROOMRUIMTE MET BEDRIJFSRUIMTE

Rosendaal, Vaartveld 9b



Huurprijs €38.500,-
per jaar exclusief BTW

Aanvaarding: per direct

Vrijstaand onder eigentijdse architectuur gebouwde kantoor/ showroomruimte van ca. 255 m² en aangebouwde bedrijfs/ opslagruimte van ca. 280 m². Het geheel wordt gecomplementeerd met een eigen verhard parkeerterrein met 11 parkeerplaatsen.

Het geheel is o.a. voorzien van de navolgende zaken:

Kantoren; 255 m² verdeeld over begane grond en verdieping:

- overwegend systeemplafonds met inbouwarmaturen evenals aluminium lamellen plafonds
- tweetal sanitaire voorzieningen (beg. grond)
- noodverlichting
- inbraak/alarminstallatie
- brandmeldinstallatie
- brandslanghaspel(s) / • airco-units

Bedrijfsruimte; 280 m²:

- monolithisch afgewerkte betonvloer
- drietal overheaddeuren (4.00 x 4.20 m)
- vrije hoogte van ca. 5.50 m. onder spant

Extern;

- hekwerkafrastering;
- luifel boven de overheaddeuren
- verhard (parkeer)terrein middels klinkerbestrating

TH

KANTOORRUIMTE MET BEDRIJFSRUIMTE

Rosendaal, Gewenten 16



Huurprijs €29.500,-
per jaar exclusief BTW

Servicekosten €383,-
per jaar exclusief BTW

Aanvaarding: per direct

Een hoogwaardig afgewerkte zelfstandige bedrijfsunit met 130 m² in pandige kantoorruimte verdeeld over de begane grond en eerste verdieping een en ander met sanitaire voorzieningen alsmede een bedrijfs/opslaghal van 530 m². Parkeren op gemeenschappelijk parkeerterrein.

Het geheel is onder andere voorzien van de navolgende zaken:

Kantoren:

- systeemplafonds met inbouwverlichting;
- pantry;
- sanitaire voorziening(en).

Bedrijfshal:

- T.L.- verlichting;
- monolithisch afgewerkte betonvloer;
- overheaddeur inrijhoogte 4.10 m inrijbreedte 4.45 m.;
- krachtstroom;
- lichtstraat.

TK

KANTOORRUIMTE MET BEDRIJFSRUIMTE

Oud Gastel, Emmerblok



Koopprijs vanaf: €190.000,-
v.o.n. te verhogen met BTW

Aanvaarding: direct

Het betreft hier een op Borchwerf II nieuw gebouwd (opgeleverd 2015) bedrijfsverzamelcomplex omvattende een 4-tal zelfstandige bedrijfsunits, eventueel met in pandige kantoorruimte. De diverse units zijn te koop met een totale vloeroppervlakte van resp. ca. 295 m², ca. 340 m² en ca. 410 m². Het samenvoegen van de units behoort tot de mogelijkheden.

Het object is o.m. voorzien van de navolgende zaken:

Bedrijfsruimte; • staalconstructie. • geïsoleerde prefab betonpanelen als borstwering: met sandwich panelen; • unit scheidende wanden van gasbetonpanelen, dikte ca. 150 mm.; • monolithisch afgewerkte betonvloer (2.500 kg/m²); • overheaddeur (inrijhoogte 4.20 en inrijbreedte 4.00 m.); • vrije hoogte van de bedrijfsunit(s) ca. 6,7m / ca. 7m.; • dubbelwandige lichtstraat;

• riolering afgedopt boven de vloer aangesloten op het gemeente riool: • Ø 110 mm t.b.v. toilet. • Ø 50 mm t.b.v. fontein. • prefab meterkast met de benodigde voorzieningen voor de nutsbedrijven. Nutsaansluitingen tot aan de meterkast.

Verdiepingsvloer: • prefab systeemvloer (kanaalplaat, 250 kg/m²); • voorzien van een trapgat/-vide sparing; • aluminium kozijnen.

TH

BEDRIJFSRUIMTE

Rosendaal, Electronweg 17a



Huurprijs €28.800,-
per jaar exclusief BTW

Servicekosten €250,-
per jaar exclusief BTW

Aanvaarding: in overleg

Op het bedrijventerrein Majoppeveld – Zuid van Rosendaal gelegen 960 m² bedrijfs/opslagruimte met een vrije hoogte van ca. 4.85 m. onder spant.

Het geheel is onder andere voorzien van de navolgende zaken:

- betonvloeren (2.500 kg/m²), geschikt voor heftruck(s);
- brandslanghaspels;
- toiletruimte;
- 3 stuks overheaddeuren, breed 4.00 m. en inrijhoogte 4.10 m.;
- krachtstroom;
- T.L. opbouwverlichting.

TH

KANTOORRUIMTE MET BEDRIJFSRUIMTE

Oud Gastel, Argon 28 &28a



Huurprijs €17.550,-
per jaar exclusief BTW

Servicekosten €80,-
per maand exclusief BTW

Aanvaarding: in overleg

Het betreft hier een op Borchwerf II gelegen bedrijfsverzamelcomplex omvattende een 8-tal zelfstandige bedrijfsunits met in pandige kantoorruimte. Momenteel zijn er twee units van resp. ca. 190 m² en ca. 200 m² loods en beide met in pandige kantoorruimte van 81 m² verdeeld over de begane grond en verdieping voor de verhuur beschikbaar.

Het object is o.m. voorzien van de navolgende zaken:

Kantoren;

- eigen ingang;
- systeemplafonds met armaturen;
- afgewerkte wanden;
- betegelde toiletruimte met w.c. en fontein; • pantry/keukenblok;
- elektrische radiatoren;
- zachte vloerbedekking.

Bedrijfsruimte;

- monolithisch afgewerkte betonvloer (2.500 kg/m²);
- overheaddeur (inrijhoogte 4.50 en inrijbreedte 4.00 m.);
- vrije hoogte van de bedrijfsunit(s) 5.50/5.75 m.;
- lichtstraat;
- T.L. armaturen.

TH

KANTOORRUIMTE MET BEDRIJFSRUIMTE

Rosendaal, Nucleonweg 10



Huurprijs €68.000,-
per jaar exclusief BTW

Aanvaarding: in overleg

Het betreft hier een op het Majoppeveld-Zuid van Rosendaal gesitueerd bedrijfsobject omvattende 300 m² kantoorruimte en 1.100 m² aangebouwde bedrijf/opslagruimte. Het geheel wordt gecomplementeerd met een verhard parkeerterrein voor de deur.

Het object is o.m. voorzien van de navolgende zaken:

Kantoren;

- systeemplafonds met inbouwarmaturen;
- sanitaire groep; • pantry/keukenblok met close-up (keuken) boiler.

Bedrijfsruimte; • monolithisch afgewerkte betonvloer (2.500 kg/m²); • tweetal overheaddeuren resp. met een inrijhoogte van 3.80 en een inrijbreedte van 2.80 m en 3.50 m;

• vrije hoogte van ca. 5.00 m;

• lichtkoepels en lichtstraten;

• T.L. armaturen;

• In pandig kantoor.

Bijzondere voorzieningen:

- kantoren voorzien van rolluiken en (zonne)screens; • (inbraak)alarminstallatie;
- brandslanghaspels.

TK

KANTOORRUIMTE MET BEDRIJFSRUIMTE

Breda, Hazeldonk 6285



Huurprijs €65.000,-
per jaar exclusief BTW

Aanvaarding: in overleg

Op een zichtlokatie aan de grensovergang met België is direct aan de A16 Antwerpen/Breda/Rotterdam) op het bedrijvenpark "Hazeldonk" een vrijstaand bedrijfsobject beschikbaar. De ruimte is uitermate geschikt voor op-, en overslag in combinatie met kantoorruimte. Er zijn ruime parkeerfaciliteiten aanwezig in de directe omgeving en op eigen terrein.

Het object is o.m. voorzien van de navolgende zaken:

Kantoren; • alarm(inbraak)installatie; • deels systeemplafonds met inbouwarmaturen; • gas c.v. middels radiatoren; • airco units; • kabel(wand)-goten; • isolerende en zonwerende beglazing;

• in ruime mate sanitaire voorzieningen waaronder was/kleedlokalen dames/heren;

• kantine met voorzieningen (buffet etc.);

• 2 (hoofd)ingangen. • Vloeren voorzien van tegelvloeren en vloerbedekking.

Bedrijf-/opslagruimte; • monolithisch afgewerkte (beton)vloer met een van vloerbelasting van 2.000 kg/m²; • T.L. opbouwverlichting;

• 2-tal heaters en ventilatoren; • 4-tal elec. bediende overheaddeuren; • mogelijkheid laad-loskuil (dock-shelter); • vrije hoogte 6.50 m. en een vrije overspanning van 20.00 m.; • gevel/terreinverlichting.

TH

KANTOORRUIMTE MET BEDRIJFSRUIMTE

Rucphen, Achterhoeksestraat 68



Huurprijs €30.000,-
per jaar exclusief BTW

Aanvaarding: per direct

Aan de rand van de bebouwde kom gelegen vrijstaand bedrijfsobject (voormalige brandweerkazerne) omvattende ca. 130 m² kantoorruimte, ca. 45 m² magazijn en ca. 380 m² bedrijf/opslagruimte met een viertal elec. bediende overheaddeuren. Het geheel wordt gecomplementeerd met afsluitbaar buiten/parkeerterrein van circa 1.000 m².

Het object is onder meer voorzien van de navolgende zaken:

Kantoren;

- systeemplafonds met inbouwarmaturen (gedeeltelijk).
- sanitaire voorzieningen.
- pantry/keukenblok.

Bedrijfsruimte;

- betonvloer (2.500 kg/m²).
- 4 stuks electrisch bediende overheaddeur (inrijhoogte 4.00 en inrijbreedte 6.30 m.).
- vrije hoogte 4.00 m. onder spant.
- lichtstraten.
- T.L. opbouwarmaturen.
- brandslanghaspels.
- krachtstroom.

Dynamiek kantoren- markt wijzigt, winnaars en verliezers

Onlangs bracht Dynamis het rapport Sprekende Cijfers weer uit. Hierin staat de opname en het aanbod van 2014 in Breda en de verwachtingen voor het komende jaar. Terug kijken is interessant voor onderzoekers maar geven geen enkele garantie voor de toekomst. Toch nog even een kleine terugblik.

2014 was een redelijk jaar, ondanks dat de marktomstandigheden zeer lastig zijn. Er is maar weinig vraag naar kantoren en het aanbod is zeer groot. In 2014 werd totaal ca. 28.000 m² kantoorruimte verhuurd. Kenmerkend is het feit dat er slechts drie transacties waren met een oppervlakte van 1.000 m² of meer. Totaal waren deze 3 transacties goed voor een totale opname van ruim 15.000 m². De overige opname was zeer versnipperd en verspreid door de stad. Deze opname heeft helaas niet geleid tot een afname van het aanbod. Hiervoor zijn twee redenen te noemen. De verhuisbewegingen waren doorgaans ingegeven door een besparing, er bleven

meer vierkante meters achter, dan werden verhuurd. De andere reden is dat er meer partijen zijn vertrokken dan dat er nieuw zijn gekomen. Stond Breda in het verleden bekend als een stad met veel vestigers van buiten de regio, dat is inmiddels nog maar zeer beperkt. Door de economische omstandigheden en ongunstigere fiscale faciliteiten zijn het aantal samenvoegende bedrijven uiterst beperkt.

Trends in de kantorenmarkt

Steeds duidelijker begint er een scheiding te ontstaan tussen kansrijke en kansarme kantoren. De oorzaak hiervoor kan gelegen zijn in de locaties en/of de kwaliteit van de gebouwen. Locaties nemen snel in aantrekkelijkheid af als in de omgeving geen voorzieningen aanwezig zijn. De kwaliteit van het gebouw wordt in grote mate bepaald door de mogelijkheid voor een aanwendbaarheid ten behoeve van



Door Peter-Paul Verhoeven van
Van der Sande VanOpstal Bedrijfsmakelaars

het Nieuwe Werken. Kantoorpanden met de mogelijkheid voor grote open vloervelden, gemeenschappelijke social spaces en een bedrijfsrestaurant hebben een langere levensbestendigheid.

Ontwikkelingen in Breda

Ook in Breda is goed te duiden wat kansarme en kansrijke kantoren zijn. Locaties met weinig voorzieningen in de directe omgeving hebben duidelijk

een achterstand op locaties die deze voorzieningen wel hebben. Zonder naam en toenaam is duidelijk dat bepaalde gebieden het heel lastig hebben, waarbij er veel aanbod is en de vraag sterk achterblijft. Inmiddels is de eerste fase van het station bijna opgeleverd. De laatste maanden neemt de vraag naar kantoorruimte in het station maar ook in de directe omgeving toe. Het station met een zeer groot aantal

voorzieningen blijkt aantrekkingskracht te hebben op bedrijven. De verwachting is dat dit het komende jaar zal doorzetten. Tevens ligt het in de lijn der verwachting dat de vraag naar kantoorruimte in het centrum op een goed peil zal komen. De ontbrekende dynamiek in 2014 lijkt in 2015 omgeslagen. Op het moment dat ik dit stuk schrijf zijn er veel partijen in de markt die op zoek zijn naar kantoorruimte in Breda. Kenmerkend is de sterke toename van de vraag boven de 1000 m². Deze vraag ontstaat inmiddels ook weer vanuit bedrijven die een groeiscenario hebben.

De kantorenmarkt wijzigt

Duidelijk is dat het Nieuwe Werken definitief door aan het zetten is. De vraag naar kantoorpanden spitst zich toe op kantoren met de navolgende kenmerken: ligging nabij voorzieningen, bereikbaarheid met openbaar vervoer, grote open vloervelden, shared services (receptie en restaurant).

De gebouwen die hieraan voldoen, zijn de winnaars van de nabije toekomst.



Van der Sande VanOpstal Bedrijfsmakelaars
Vijverstraat 1
4818 ST BREDA

BEL 076-5147454

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



**Van der Sande
VanOpstal**
Bedrijfsmakelaars

Nieuw ROZ-model kantoorruimte

U wist het wellicht nog niet: de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) heeft op 30 januari jongstleden (eindelijk) een nieuw model huurcontract met algemene bepalingen voor kantoorruimte vastgesteld: op 17 februari jl. is het model gedeponeerd bij de griffie van de Haagse rechtbank. Dat werd hoog tijd, want het vorige model was van 2003; dit model was op onderdelen (bijvoorbeeld aansprakelijkheid voor allerlei soorten schade van huurder) rommelig en onduidelijk.

Terzijde: onder "kantoorruimte" valt alle bedrijfsruimte die geen winkel- of horecaruimte is.

Volgens het persbericht van de ROZ gaat het om een sterk vernieuwd ROZ-model huurcontract dat transparanter is, duidelijk gemarkeerde keuzes bevat en over het geheel genomen evenwichtiger is geworden. Is dit ook zo?

Het nieuwe model is inderdaad completer, duidelijker, evenwichtiger en meer in lijn met huidige wetgeving. Ik noem de belangrijkste wijzigingen.

De overeenkomst zelf

Allereerst biedt het model de mogelijkheid om een zogenaamde 'considerans' te schrijven. In de considerans van overeenkomst beschrijven partijen hun bedoelingen bij het sluiten van het contract. Partijen kunnen daar later op terugvallen, als blijkt dat de tekst van de overeenkomst onvoldoende duidelijk is. In het oude model was er simpelweg geen plek voor zo'n considerans, zodat die vaak werd vergeten. Aangezien in procedures heel vaak blijkt dat de kern van een conflict is terug te voeren op onduidelijkheid

over wat partijen bij het sluiten van de huurovereenkomst voor ogen heeft gestaan en blijkt dat de voorliggende correspondentie en concepten zijn vernietigd, is het heel goed dat aan de bedoelingen in het contract aandacht wordt besteed en dat die duidelijk en uitgebreid worden opgeschreven.

Verder staan er in het model meer onderwerpen opgenomen waar partijen iets over moeten afspreken dan in het eerdere model: bijvoorbeeld: asbest, welke incentives, wordt er verhuurd in m² b.v.o. of v.v.o, milieu, over- en ondermaat en (het verplichte) energielabel. Daardoor wordt de kans dat deze onderwerpen worden vergeten, kleiner. Ook worden veel voor de hand liggende opties vetgedrukt vermeld (over bijvoorbeeld termijnen).

Tenslotte wordt vermeld dat een huuropzegging – als er een beheerder is – ook aan de verhuurder moet worden verstuurd.

Algemene voorwaarden: voorwaarden veel duidelijker, logischer en praktischer
De grootste wijziging hebben de algemene voorwaarden ondergaan. In zijn algemeenheid kan daarover gezegd worden dat de voorwaarden veel duidelijker, logischer en praktischer zijn. Bijvoorbeeld is nu geregeld dat de bankgarantie of waarborgsom uiterlijk twee weken voor de ingang van de huur moet zijn verstrekt en is de regeling over aansprakelijkheid en schade versimpeld en (daardoor) verduidelijkt.

De algemene voorwaarden gaan ervan uit dat wordt verhuurd inclusief de aanwe-

zige installaties en voorzieningen, tenzij partijen daarvan hebben aangegeven dat die niet tot het gehuurde behoren. Uitgangspunt is dat het gehuurde in goed onderhoud staat aan huurder wordt opgeleverd. Over de vraag wat er wel en niet is meeverhuurd en in welke staat ontstaan in de praktijk regelmatig discussies. Het model kent (als bijlage) een uitgebreide voorbeeld-'demarcatielijst'. Daarin kunnen partijen vastleggen wat tot het gehuurde behoort, wat de staat daarvan is en wie welke verplichtingen heeft met betrekking tot onderhoud, herstel en vernieuwing. Als deze lijst 'trouw' wordt ingevuld bij aanvang van de huur, zou dit veel geschillen kunnen voorkomen.

Algemene voorwaarden: meer gelijkwaardigheid tussen huurder en verhuurder

Ook is er meer gelijkwaardigheid tussen huurder en verhuurder dan in het vorige model: zo is de regeling van kosten bij verzuim tweezijdig gemaakt en zijn de buitengerechtelijke kosten en proceskosten gemaximeerd. Verder is de boeterente bij te late betaling teruggebracht van 2% naar 1%. Deze boeterente kan bovendien niet worden gevorderd als de huurder voor de vervaldatum een gemotiveerde vordering bij de verhuurder heeft ingediend en deze daar niet binnen vier weken inhoudelijk op heeft gereageerd. Bij niet tijdige beschikbaarheid van het gehuurde tenslotte is de verhuurder aansprakelijk voor de schade van huurder als verhuurder een toerekenbare tekortkoming kan worden verweten.

Huurder hoeft daarnaast geen toestemming te vragen om de inrichting of het gedaante van het gehuurde te veranderen indien dat voor de exploitatie van het

bedrijf nodig is, tenzij deze bouwkundig van aard zijn of de (technische) voorzieningen van het gehuurde beïnvloeden. Onderhuur aan derden is nog altijd niet toegestaan, maar onderhuur aan groepsmaatschappijen van huurder mag wel.

Over de hiervoor al genoemde versimpelde regeling over aansprakelijkheid kan gezegd worden dat aansprakelijkheid van de verhuurder voor de aanwezigheid van een gebrek niet langer wordt uitgesloten als de verhuurder in verzuim is met het verhelpen van het gebrek. In dat geval heeft huurder het recht om huurprijsvermindering te vorderen bij de rechter.

Tenslotte moeten partijen elkaar over en weer tijdig op de hoogte stellen van voorgenomen relevante wijzigingen in hun organisatie, waaronder begrepen hun vennootschapsrechtelijke structuur en is expliciet vermeld dat toestemming van de verhuurder mag niet onredelijk worden vertraagd of onthouden. Dit laatste is overigens overbodig, omdat in ons recht sowieso vastligt dat contractspartijen zich naar de eisen van redelijkheid en billijkheid ten opzichte van elkaar moeten gedragen.

Conclusies en aandachtspunten

Hoewel het model zeker is verbeterd ten opzichte van het verouderde model uit 2003, zijn er ook gemiste kansen. In de praktijk blijkt er soms ook de behoefte aan een beëindiging van rechtswege en dat is nu weer niet bij de invulmogelijkheden opgenomen. Ook zou het handig kunnen zijn om te vermelden dat huurder na opzegging door verhuurder (of beëindiging van rechtswege) de ontruiming moet worden aangezegd. Waarom is er

verder niet voorzien in een optie tot vergaande huurprijsaanpassing dan alleen de indexeringsregeling? En waarom worden partijen niet gedwongen om na te denken over de vraag wat ze met de huurovereenkomst willen als het gehuurde geheel tenietgaat? Van de wettelijke regeling dat zowel de huurder als de verhuurder de huurovereenkomst kan ontbinden als het gehuurde teniet is gegaan, mag immers worden afgeweken.

Tenslotte blijft het model een verhuurdersvriendelijk model en blijft het dus voor huurders de vraag – zeker in de huidige markt! – of ze niet met een huurdersvriendelijkere versie akkoord kunnen (moeten?) gaan, bijvoorbeeld door – in artikel 11 van de overeenkomst – van een deel van de algemene bepalingen afwijkende afspraken te maken. Partijen doen er dus goed aan kritisch naar het model te blijven kijken en het zo nodig 'op maat' aan te passen!

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



> Anneke Groenewoud

**VANIERSEL
LUCHTMAN
ADVOCATEN**

BREDA 's-HERTOGENBOSCH UDEN

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



Zopfi Made
Makelaardij O.G.

ZOPFI MADE MAKELAARDIJ O.G.
ANTWERPSESTRAAT 9E
4921DC MADE
TEL. (0162) 68 74 70
WWW.ZOPFI-MAKELAARDIJ.NL



TH WINKELPAND

Made, Nieuwstraat 7D



Functioneel en modern winkelpand op A-locatie met een frontbreedte van ca. 10m.

Bouwjaar 1997
V.V.O. 100m²
Inhoud ca. 300m³

Huurprijs €835,-
per maand, exclusief BTW
en excl. g-w-e.

TH WINKELPAND

Made, Nieuwstraat 22



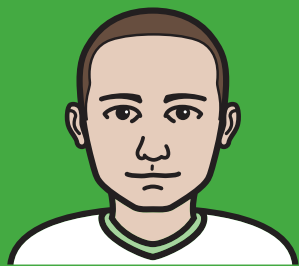
Functioneel en modern winkelpand / showroom op A-locatie met een frontbreedte van ca. 13,50m.

Bouwjaar 1992
V.V.O. 120m²
Inhoud ca. 325m³

Huurprijs €1.050,-
per maand, exclusief BTW
en excl. g-w-e.

Beide winkelpanden geschikt voor SHOP IN SHOP: Door de grootte van het pand kunt u ook denken aan de formule "Shop in Shop". Shop in shop zie je tegenwoordig overal en is een succesformule die steeds vaker wordt toegepast. Winkels moeten zoeken naar andere manieren om klanten te binden. Hiervoor is het shop in shop-model een goede manier.

Johan verkoopt



* REALIST IN (BEDRIJFS)VASTGOED VERKOOP & VERHUUR

Roosendaal Bredaseweg 161 € 279.000,- k.k.

- Woonruimte met aangrenzend een commerciële ruimte en twee garageboxen
- Woonoppervlakte: 143 m²
Commerciële ruimte: 240 m²
Garage: 31 m²
- Zeer goede staat van onderhoud
- Twee slaapkamers en een zolder
- Dakterras met een oppervlakte van 40 m²
- Commerciële ruimte nu ingericht als dansschool (met complete inventaris)



Kruisland Brugweg 26 € 499.000,- k.k.

- Een winkel/showroom bestaande uit 3 units
- Totaal 733 m² verkoopruimte alsmede een opslagruimte van 180 m²
- Perceeloppervlakte 1.545 m²
- 15 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Bouwjaar 1985
- Gedeeltelijk voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie
- Alarmsysteem en diverse luchtheaters
- Centraal gelegen tussen Steenbergen en Roosendaal



T 0165 560 780
www.johanuwmakelaar.nl

Johan*

TE HUUR: ZEER LUXE KANTOORVILLA

VILLA PRINCEVILLE

LIESBOSLAAN 57, BREDA



- **Zéér representatieve kantoorvilla**
- **Totale oppervlakte 605m² 18 parkeerplaatsen**
- **Centraal gelegen direct aan A16 Breda**

Villa Princeville is een van de bekendste locaties van Breda en omgeving. Een meeting-point bij uitstek.

Het voormalige, zeer bekende Van der Valk hotel/restaurant Princeville werd fraai gerestaureerd tot luxe kantoorvilla en hoofdkantoor van het succesvolle Princess Household Appliances.

Uitermate geschikt als hoofdkantoor van een internationaal opererende onderneming.

Neem contact met ons op voor meer informatie over het aangeboden object.

Of kijk op www.TeamBOG.nl
info@teambog.nl



TeamBOG +31(0)88 1900 200

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 circa 134 m²
Huurprijs : op aanvraag
Aanvaarding : per direct
Bijzonderheden : Het geheel is voorzien van een hekwerk met beveiliging en een camerasysteem.

Collegiaal met Charles Suijkerbuijk Bedrijfsmakelaars.

Ginnekenweg 161 | 4818 JD Breda
T 076 522 60 80

bedrijfshuisvesting@deboerstorimans.nl

www.deboerstorimans.nl



**de boer,
storimans
& partners**



TOEKOMST OP EEN UNIEKE PLEK, IN HET DORP VAN COCA-COLA



Steenstraat 7a te Dongen

TH | TK SHOWROOM, KANTOOR-, BEDRIJFSRUIMTE



Op één van de prominentste locaties van het industrieterrein Tichelrijt aan de ingang van het bedrijventerrein van Dongen komt medio 2015 dit unieke object beschikbaar.

Dongen ligt tussen Tilburg en Oosterhout/Breda. De N631 geeft een directe verbinding richting Tilburg en Oosterhout. Zowel de rijksweg A27 (Utrecht/Breda) als de A58 (Tilburg/Eindhoven) zijn goed bereikbaar.

Oppervlakte: Het object omvat in totaal ca. 2.427 m² als volgt verdeeld:

- Showroom: ca. 1.170 m² • Showroom verdieping: ca. 271 m²
- Bedrijfsruimte: ca. 986 m² (deelverhuur vanaf 493 m² mogelijk).

Op eigen terrein zijn ruime parkeervoorzieningen aanwezig.

Het object beschikt over hoge attentiewaarde. De representatieve showroom met zijn vele lichtinval en de ligging aan de doorgaande weg biedt vele mogelijkheden. We zijn op zoek naar een nieuwe ambassadeur voor de gemeente Dongen. Alles in goed overleg met de Gemeente Dongen.

Wilt u meer informatie, verhuur- of verkoopvoorwaarden? Neem contact met ons op.

Videopresentatie beschikbaar voor een volledige sfeerimpressie en mogelijkheden (www.topbedrijfspan.nl).



Mgr. Poelsstraat 1A
Postbus 262, 5100 AG Dongen
T 0162 32 16 16

m@kelaar.com



funda in business

www.vandenboschmakelaars.com



vb&t bedrijfsmakelaars

Emmastraat 2
4811 AG BREDA

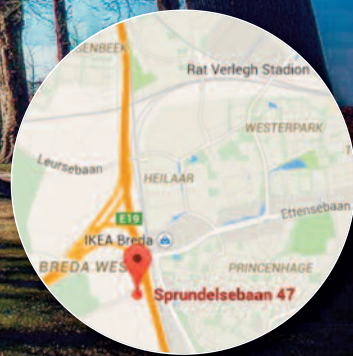
Postbus 3399
4800 DJ BREDA

T 076-5216000
F 076-5223530

breda@vbtmakelaars.nl

www.vbtmakelaars.nl

TH KANTOORRUIMTE
Breda, Sprundelsebaan 47



Te huur: Buitenplaats 'De Lindenberg' te Breda

In een parkachtige omgeving met zeer ruime parkeermogelijkheden komt op korte termijn, in het prachtige rijksmonument 'de Lindenberg', in totaal ca. 530 m² uiterst representatieve kantoorruimte beschikbaar.

Op een steenworp afstand van de op- en afritten van de A-16 en A-58 en het openbaar vervoer is 'de Lindenberg' niet zomaar een

kantoorobject. Alles aan, in en om het monument ademt een sfeer en kwaliteit uit die het gemiddelde kantoor ruim overstijgt. Een unieke werkomgeving en een bijzondere locatie voor de ontvangst van uw cliënten.

Het voormalige landhuis voldoet volledig aan de huidige eisen van de tijd. Voortreffelijke parkeervoorzieningen, moderne infrastructuur, ruime directie- en vergaderruimtes, diverse kantoorvertrekken, airconditioning, etc.

Is uw belangstelling gewekt? Neem vrijblijvend contact met ons op voor meer informatie.



Krombraak 10 te Oosterhout

Te huur : Representatief bedrijfsobject dat onderdeel uitmaakt van twee, naast elkaar gelegen, identieke objecten gelegen is op een goede locatie op bedrijventerrein "De Wijsterd".

Het object omvat een bedrijfsruimte van totaal 1.225 m² en een kantoorruimte van ca. 362 m², verdeeld over begane grond en verdieping met 27 parkeerplaatsen op eigen terrein.

De bedrijfsruimte beschikt o.a. over 2 elektrische overheaddeuren, gasheaters, krachtstroom, daglichttoetreding via dak en zijgevel. Entree met pantry en toiletruimte en moderne kantoorruimte verdeeld over begane grond en verdieping.



Krombraak 3-5 te Oosterhout

Te huur: Twee naast elkaar gelegen bedrijfsobjecten (te koppelen) gelegen op het kleinschalige bedrijventerrein "De Wijsterd" met een goede bereikbaarheid vanaf de rijkswegen A27 en A59.

Krombraak 3 bestaat uit ca. 120 m² kantoorruimte, verdeeld over begane grond en verdieping, alsmede ca. 420 m² bedrijfsruimte en 9 parkeerplaatsen. **Krombraak 5** bestaat uit ca. 60 m² kantoorruimte op de begane grond, alsmede ca. 300 m² bedrijfsruimte en 6 parkeerplaatsen.

Voorzieningen kantoor: entree, systeemplafonds met verlichting, lamellen, centrale verwarming, pantry, toiletruimte. Voorzieningen bedrijfsruimte: gasheater, dubbele elektrische overheaddeur, krachtstroom en alarm.



Elschoot 32 Oosterhout

Te huur: bedrijfsobject is gelegen op een zichtlocatie aan de parallelweg van de Statendamweg in Oosterhout, nabij de op-/afrit naar de snelwegen.

Het object omvat ca. 385 m² bedrijfsruimte die gesplitst is in twee delen, ca. 88 m² kantoorruimte verdeeld over begane grond en verdieping. Het achtergelegen buitenterrein ter grootte van ca. 300 m² is middels een overheaddeur te bereiken, alsmede via een toegangshek bij Elschoot 34 voor laden-/ en lossen. Tevens kunnen wij in het naastgelegen pand Elschoot 34 ca. 600 m² casco bedrijfsruimte op de begane grond, gedeeltelijk voorzien van een entresolvloer, alsmede een afsluitbare archiefruimte aanbieden.



ANNAstede te Breda

Te huur: De monumentale kerk is gerestaureerd en verbouwd tot een uniek kantoorobject, waarin ca. 1.126 m² kantoorruimte beschikbaar is, deelverhuur vanaf ca. 112 m², met parkeer-ruimte op eigen terrein.

Glas-in-lood decoraties en prachtige authentieke details, terwijl het voorzieningsniveau is aangepast aan de eisen die van een luxe kantoorruimte verwacht mag worden, zoals vloerverwarming, topkoeling, meervoudig ventilatiesysteem, sprinklerinstallatie en een lift.

Collegiaal met Van der Sande Van Opstal Bedrijfsmakelaars.



Mathildastraat 50 te Oosterhout

Te huur/Te koop: Het kantoorobject is gelegen in het centrum van Oosterhout, nabij het winkelgebied en met diverse horecagelegenheden in de directe omgeving.

Het object omvat ca. 1.100 m² kantoorruimte en 18 parkeerplaatsen op eigen terrein en is goed bereikbaar via de A27, A59 en de lokale verbindingswegen. Tevens is het object goed bereikbaar via het openbaar vervoer, bushaltes bevinden zich op loopafstand van het object. Deelverhuur is mogelijk vanaf ca. 100 m². Huurprijs kantoorruimte vanaf € 75 per m² per jaar exclusief BTW.



Tinststraat 6 te Breda

Te huur/ Te koop: Vrijstaand bedrijfsobject gelegen op een ruim perceel op bedrijventerrein Westerhage.

In eerste aanleg bieden wij te huur aan ca. 175m² kantoorruimte op de begane grond in combinatie met ca. 365m² bedrijfshal en ca. 500m² buitenterrein voor € 35.000,- op jaarbasis, excl. BTW. Het is mogelijk om de kantoorruimte uit te breiden met ca. 175m² naar ca. 365m². Het object beschikt over een uitgebreid voorzieningenniveau en is uitermate gunstig gelegen ten opzichte van de rijksweg A16 (Rotterdam/Antwerpen) en de Noordelijke rondweg van Breda richting de A27 (Antwerpen/Utrecht). Het NS station Breda-Prinsenbeek is op loopafstand gelegen.



De Wetering 129 te Oosterhout

Te huur/ Te koop wegens verhuizing: Representatief bedrijfsobject gelegen op een goed bereikbare locatie op bedrijventerrein "De Wijsterd".

Het object is als volgt ingedeeld: bedrijfsruimte ca. 285m², entresolvloer ca. 171m², showroom bg: ca. 274m², kantine ca. 34m², kantoorruimte 1ste verd. ca. 131m². Op eigen terrein zijn 11 parkeerplaatsen aanwezig. Het object beschikt over een uitgebreid voorzieningenniveau. De bereikbaarheid is uitstekend. Via de Bovenste weg is zowel het stadscentrum van Oosterhout alsmede de rijkswegen A27 (Breda-Utrecht) en de A59 ('s-Hertogenbosch-Breda) eenvoudig te bereiken.



Voorerf 33 te Breda

Te huur: circa 280m² kantoorruimte op de eerste verdieping, gelegen op een zichtlocatie aan de Emerparklaan in een representatief complex. De kantoorruimte heeft een eigen toegang.

Voorzieningen: 6 parkeerplaatsen, entree, vloerbedekking, lamellen, inbraakbeveiliginginstallatie, scheidingswanden, systeemplafonds v.z.v. verlichtingsarmaturen, pantry, airconditioning, sanitaire voorzieningen, kabelgoten ten behoeve van databekabeling en voorzien van elektra, verwarming met thermostaatventielen.



Werkmansbeemd 24-32 te Oosterhout

Te huur: Multifunctioneel bedrijfsobject gelegen op zichtlocatie langs de Statendamweg op bedrijventerrein "Statendam".

Ca. 2.500 m² bedrijfsruimte, ca. 510 m² kantoorruimte en ca. 40 parkeerplaatsen. Kantoorruimte: systeemplafonds voorzien van lichtarmaturen, sanitaire voorzieningen, pantry, alarmsysteem, aansluitpunten t.b.v. data en elektra, kantine met keuken, verwarming middels radiatoren en krachtstroom. Bedrijfsruimte: lichtarmaturen, lichtkoepels, kleedkamers, gasheaters en 7 overheaddeuren. Buitenterrein: verhard met klinkers. Deelverhuur behoort tot de mogelijkheden.

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