

WEST

brabant

bedrijfshuisvesting

KANTOORVILLA ULVENHOUTSELAAN 27 BREDA

2018 02



TE KOOP KANTOORVILLA OP ROYAAL PERCEEL

De Lobel & Partners

076 206 1006

real estate experts delobelpartners.nl

Deze prachtige, monumentale kantoorvilla biedt de mogelijkheid om op een eigentijdse en representatieve manier invulling te geven aan uw werkomgeving. 'De Rozenhoeve' is gelegen aan de lommerrijke Ulvenhoutselaan in Breda-Zuid tegenover het Markdal en nabij het 'Ginnekenmarktje'.

- circa 452m²;
- royaal perceel van 1.941m²;
- het object beschikt tevens over een woonbestemming;
- de villa verkeert in een goede staat van onderhoud
- in 2004 is de achterzijde uitgebreid.
- compleet voorzieningenniveau inclusief airconditioning;
- ruim aanbod aan parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig;



TH BEDRIJFSRUIMTE
ARGON 27 TE OUD-GASTEL



BREDA BRENGT HET SAMEN
MET DE KRACHT VAN BREDASE ONDERNEMERS



TH ZELFSTANDIG BEDRIJFSOBJECT TE ETTEN-LEUR
WWW.OUDEKERKSTRAAT55.NL



Representatieve (kantoor)unit op 1e verdieping van een karakteristiek pand

- Gunstige ligging in historische stadsgedeelte
- Eigen identiteit
- Verhuurbaar oppervlak circa 142m²
- Zelfstandige entree
- Instapgereed

TH | **KARAKTERISTIEK PAND**
BERGEN OP ZOOM, NOORDZIJDE HAVEN 78



Kleinschalige bedrijfsruimte met inpandig kantoor

- Gunstige ligging nabij Randweg-West
- Eigen identiteit
- Verhuurbaar oppervlak circa 298m²
- Parkeren op eigen terrein

TH | **BEDRIJFSRUIMTE**
BERGEN OP ZOOM, VAN KONIJNENBURGWEG 42D



Winkel-/kantoorruimte is gelegen op een goede locatie in het kernwinkelgebied van Bergen op Zoom. Tevens te koop als belegging inclusief twee verhuurde bovenwoningen.

- Uitermate representatieve ruimte
- Geschikt als kantoor of winkel
- Circa 188 m² vloeroppervlak
- Achteruitgang
- Instapgereed

TH - TK | **WINKEL-/KANTOORRUIMTE**
BERGEN OP ZOOM, STATIONSSTRAAT 4



Multifunctionele en uitermate representatieve commerciële ruimte, uitstekend gesitueerd aan de Randweg-Noord direct nabij aansluiting rijksweg A58 en A4.

- Prominente zichtlocatie met optimale mogelijkheden voor bedrijfsmanifestatie
- 17 eigen parkeerplaatsen op een af te sluiten terrein aan de achterzijde van het complex alsmede 25 openbare parkeerplaatsen
- Begane grond omvat circa 410 m²
- Verdieping omvat totaal circa 76 m²
- Modern en op een frisse en eigentijdse wijze ingericht en afgewerkt
- Volledig geoutilleerd

TH | **COMMERCIELE RUIMTE**
BERGEN OP ZOOM, FRUITENIERSDREEF 10-12



"Mediapark Pucelle Studios", een schitterend monumentaal pand in het centrum.

Prima beleggingsobject met mooie fiscale mogelijkheden!

Gelegen op een mooi privé terrein met voldoende gratis parkeergelegenheid.

Algedondebaan is zowel te koop (belegging) als te huur. Tevens nog enkele units te huur vanaf 150m²

- Er zijn thans nog enkele mogelijkheden
- Geschikt voor uiteenlopende doeleinden
 - Aantrekkelijke huurprijs
 - Flexibele huurtermijnen

TH-TK | **MONUMENTAAL PAND**
BERGEN OP ZOOM, VAN ALDEGONDEBAAN 7

Van Opstal Grosfeld Makelaars
Uw specialist bedrijfshuisvesting

0164- 217000



Representatief kantoorgebouw "Pagurus" gelegen in Kantorenpark Krabbeport, ideaal gesitueerd nabij de A58 / A4. Het kantoor is 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, parkeren is één van de sterke punten, standaard zijn 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

info@vanopstalgrossfeld.nl
www.vanopstalgrossfeld.nl



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

vanopstal
grossfeld
makelaars





TE HUUR

BURGEMEESTER DE MANLAAN 2 TE BREDA

Deze vrijstaande, karakteristieke kantoorvilla is gelegen in de wijk Ruitersbos op een markante locatie aan de rand van het Mastbos in Breda-Zuid. Door de prachtige ligging, de uiterst representatieve uitstraling en het complete voorzieningenniveau is er sprake van een prettige werkomgeving.

- Circa 527 m²
- Voorzien van airconditioning en lift;
- Diverse kantoor kamers;
- De bereikbaarheid is goed;
- Zeer royale parkeernorm;
- Pantry per etage;
- Huurtermijn in de basis 5 jaar + 5 optie jaren;
- In aanvang behoort een kortere huurtermijn tot de mogelijkheden;
- Koop is bespreekbaar.

De Lobel & Partners

real estate experts

Claudius Prinsenlaan 136b | 4818 CP Breda | T: +31 76-206 1006

www.delobelpartners.nl



sfeerimpressie



TE HUUR

LAGE MOSTEN 49 TE BREDA

Wilt u zich op een zakelijke en representatieve wijze huisvesten én daarbij gebruik maken van voorzieningen die passen bij de wensen van de hedendaagse kantoor gebruiker? Dit object biedt die mogelijkheid! Doordat er in het gebouw een 'sociaal hart' met tal van voorzieningen zoals o.a. een bemande receptie, goede koffiebar, lunchfaciliteiten en vergaderfaciliteiten.

Door de mix aan voorzieningen ontstaat er dynamiek, interactie en synergie tussen de gebruikers.

- Verhuur is mogelijk vanaf 350m² tot 1.445m²;
- Toiletten en pantry aansluitingen per etage;
- Mechanische ventilatie met koeling;
- Parkeernorm 1:35;
- Goed bereikbaar vanaf de snelweg A16 (afslag Prinsenbeek/Breda Noord);
- Station Breda/Prinsenbeek op loopafstand.

De Lobel & Partners

real estate experts

CUSHMAN & WAKEFIELD

076 520 9209
cushmanwakefield.nl

Claudius Prinsenlaan 136b | 4818 CP Breda | T: +31 76-206 1006

www.delobelpartners.nl



VERKOCHT

Veemarktstraat 51 te Breda

Het monumentale woon-/winkelpand aan de Veemarktstraat 51-51A te Breda is per 1 augustus 2018 verkocht aan een particulier belegger.

Het betreft een winkelruimte met een oppervlakte van circa 60 m² en acht studentenkamers, verdeeld over een boven- en achterhuis met separate entree.

Van de Water Bedrijfsmakelaars adviseerde de verkoper bij de totstandkoming van deze transactie.



VERHUURD

Zalmweg 27 te Raamsdonksveer

Pantos Logistics heeft een onderhuurovereenkomst gesloten voor de bedrijfsruimte en kantoorruimte met een totale oppervlakte van circa 10.145 m² gelegen aan de Zalmweg 27 te Raamsdonksveer.

Pantos Logistics is een wereldwijd logistiek dienstverlener met haar hoofdzetel in Seoul, Zuid-Korea. Zij zullen de bedrijfsruimte aanwenden ter uitbreiding van hun logistieke activiteiten in de Benelux.

Van de Water Bedrijfsmakelaars adviseerde de huidige huurder bij de totstandkoming van deze transactie.



VERKOCHT

Elschot 30 te Oosterhout

Het kantoorobject met een totale oppervlakte van ruim 1.300 m² is verkocht aan een particuliere belegger.

Het object is reeds volledig verhuurd aan TÜV Rheinland Sonovation B.V., actief in dienstverlening voor met name de olie- en gasindustrie.

Van de Water Bedrijfsmakelaars adviseerde de verkoper bij deze transactie.



VERHUURD

Karolusstraat 14C te Oosterhout

Per 1 augustus heeft Dawn Foods Benelux haar intrek genomen in de kantoor- en bedrijfsruimte gelegen aan de Karolusstraat 14C te Oosterhout.

Dawn Foods levert wereldwijd ingrediënten voor banketbakkerijen en kant-en-klare gebakproducten voor de levensmiddelenindustrie. Het gehuurde betreft circa 710 m² kantoorruimte en circa 312 m² bedrijfsruimte, alsmede 30 parkeerplaatsen.

Van de Water Bedrijfsmakelaars adviseerde de verhuurder bij deze transactie.

MAKELAARDIJ - NIEUWBOUWINITIËRING - BEDRIJFSHUISVESTING - 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) 5 952 952

VAN DE
WATER

Interesse in een object of benieuwd naar wat onze vastgoedadviseurs bedrijfshuisvesting voor jou kunnen betekenen? Neem vrijblijvend contact met ons op.

KANTOREN

Hoeverstein 7 te Oosterhout

**TE HUUR
TE KOOP**



**Huurprijs € 85.000 per jaar, ex. BTW
Koopprijs op aanvraag**

Op zoek naar een zelfstandig representatief kantoorgebouw? Dit object ligt op uitstekende locatie op kantorenpark Hoeverstein langs A27 Breda-Utrecht. Oppervlakte: ca. 650 m² Parkeerplaatsen: 20 eigen parkeerplaatsen, waarvan 12 in de eigen kelder.

KANTOREN

Hoeverstein 19 te Oosterhout

**TE HUUR
TE KOOP**



**Huurprijs € 130,- per m² per jaar, ex. BTW
Koopprijs op aanvraag**

Representatieve kantoorruimte op de begane grond (ca. 220 m²) en eerste verdieping (ca. 235m²), gelegen op toplocatie op kantorenpark Hoeverstein langs de A27 Breda-Utrecht. Naast 12 parkeerplaatsen op eigen terrein is er ruim voldoende gratis parkeergelegenheid in de directe omgeving.

WINKEL/KANTOOR/MAATSCHAPPELIJK

Torenstraat 16 te Breda

TE HUUR



Huurprijs € 2.950 per maand, ex. BTW

Detailhandel, speciaalzaak, lichte horeca, het mag hier allemaal. Deze winkelruimte (8 meter pui) in het bruisende centrum komt beschikbaar voor de verhuur. En betreft ca. 100m² op begane grond en 100m² souterrain op stahoogte. Bel nu voor het plannen van een bezichtiging.

WINKEL/KANTOOR/MAATSCHAPPELIJK

Mgr. Nolensplein 18 te Breda

TE HUUR



Huurprijs € 995,- per maand, ex. BTW

Fraai hoekpand, ca. 95 m², gelegen in de wijk 'Heuvel' en geschikt voor winkel-, kantoor- of praktijkruimte. Er is veel mogelijk en de verhuurder staat open voor het gesprek. Bezichtiging plannen?

BEDRIJFSRUIMTE

Argon 27 te Oud-Gastel

TE HUUR



**Huurprijs € 69.500 per jaar, ex. BTW
huurprijs nog te verharden buitenterrein n.o.t.k.**

Huurprijs nog te verharden bedrijfskavel n.ot.k. Direct op zichtlocatie aan de A17 is een bedrijfsruimte met show-room/kantoren en afgesloten buitenterrein beschikbaar voor de verhuur. Het betreft het linkerdeel van een representatief vrijstaand bedrijfscomplex, thans in gebruik bij Royal Brinkman. Het rechterdeel van het object wordt gebruikt door Voskamp Groep, groothandel in bouw en industrie. Optioneel is een nog te verharden bedrijfskavel van ca. 3.000m² (zie foto) tevens tegen nader overeen te komen voorwaarden beschikbaar voor de verhuur.

- ✓ ca. 816 m² bedrijfsruimte
- ✓ ca. 190 m² showroom
- ✓ ca. 258 m² kantoorruimte
- ✓ optioneel ca. 3.000 m² nog te verharden buitenterrein

BEDRIJFSRUIMTE (23 nieuwbouw bedrijfsunits)

Oude Kerkstraat ong. te Etten-Leur

**TE KOOP
TE HUUR**



**Koopprijs € 49.950,- VON ex. BTW
Huurprijs € 400,- per maand, ex. BTW**

Ben jij op zoek naar een hoogwaardige kleinschalige bedrijfsunit voor opslag of lichte bedrijvigheid? Er zijn nog slechts enkele units beschikbaar voor de verkoop en verhuur.

- ✓ koopprijs € 49.950,- VON, ex. BTW
- ✓ huurprijs vanaf € 400,- per maand, ex. BTW
- ✓ oppervlakte ca. 34m² bedrijfs- of opslagruimte en ca. 25m² entresol t.b.v. kantoor of opslag
- ✓ ideaal voor zzp'ers, kleine ondernemers of particulieren
- ✓ hoogte ca. 6 meter, onder entresol ca. 3 meter, overheaddeur ca. 5.20meter hoog.



TE HUUR

NIEUWE GINNEKENSTRAAT 18 TE BREDA UITERST REPRESENTATIEF, MONUMENTAAL OBJECT

Dit object is gelegen aan de zuidkant van het centrum van Breda in het gebied 'Van Coothplein - Zuidpoort'. Door de verscheidenheid aan horeca, wonen en werken in combinatie met het gevarieerde winkelaanbod is er sprake van een bruisende omgeving.

De Lobel & Partners

real estate experts

Voor verhuur is beschikbaar circa 367m² en 4 parkeerplaatsen op eigen terrein. Op de begane grond is een invulling als kantoor, winkel of horeca mogelijk. Op de verdiepingen, die zijn ontsloten middelen een separate entree, zijn uiterst representatieve kantoorruimten beschikbaar.

- klassieke details; • deilverhuur per etage mogelijk;
- pantry en sanitair per etage;
- intercom systeem;
- begane grond voorzien van tuin en 1e en 2e etage van een royaal terras;
- additioneel parkeren voor de deur en aan de achterzijde van het object.

Claudius Prinsenlaan 136b | 4818 CP Breda | T: +31 76-206 1006

www.delobelpartners.nl



TE HUUR

Liesboslaan 57, Breda

Prachtige monumentale
kantoorvilla Princeville

Tweede etage van 100 M²
is beschikbaar



De luxe kantoorvilla Princeville is gelegen aan de randweg van Breda, aan de Princenhagenlaan, welke parallel loopt aan de A16. In de nabije omgeving bevinden zich vele (inter)nationale succesvolle bedrijven en retail.

Naast dit prachtige pand ligt hotel Princeville.

Op eigen terrein zijn parkeerplaatsen beschikbaar. Opleverdatum is in overleg.

Voor meer informatie of een bezichtiging kunt u contact opnemen met Kelly Merts, via info@borgs.nl of 076-5607144.

Breda brengt het samen. Met de kracht van Bredase ondernemers.

Breda is een prachtige stad. Een stad waarin fijn wonen, werken, ondernemen, studeren, winkelen, uitgaan en zorgen voor elkaar samenkomen en waar de menselijke maat regeert. De kracht van de combinatie. Daar gaat het om in Breda.

Dat is de gedachte achter de nieuwe stadsslogan 'Breda brengt het samen'. Onder deze noemer vertellen we 'Het Verhaal van Breda' aan iedereen die het maar horen wil. Met een hoofdrol voor 180.000 Bredanaars en 16.000 Bredase bedrijven. 'Breda brengt het samen' is dé slogan die Breda de komende jaren zal onderscheiden van andere steden.

HISTORIE EN VERBLIJF

Breda, de hoofdstad van de regio West-Brabant, is de 9e grootste stad in Nederland. Breda is een sprankelende, gezellige Brabantse stad met een sfeervol, historisch stadshart. Veel gebouwen zijn uit de tijd dat de edelen en de royals van de Nassau familie hier woonden.

De binnenstad van Breda behoort al jaren tot de top 10 van de Nederlandse winkelsteden. De stad staat stevast in de top vijf van meest gastvrije steden van Nederland. Vorig jaar sleepte Breda dan ook de titel Beste Binnenstad 2017-2019 in de wacht.

EEN UNIEKE LIGGING

Door de unieke ligging is het goed toeven voor ondernemers. Met net zo makkelijk de haven van Rotterdam binnen handbereik, als die van Antwerpen. Een efficiënt bedrijvenpark aan de rand van de stad en met tegelijkertijd een snel bereikbare binnenstad om na gedane zaken te ontspannen.

Daarnaast biedt de stad een snelgroeiende internationale school, de aansluiting op het hogesnelheidsspoor (als enige stad in Brabant), de uitstraling van het nieuwe station, de service van het

expatcenter, de strategische ligging en de beste (internationale) hogescholen van Nederland. Dit maakt Breda een interessante vestigingsplaats voor internationale bedrijven, Benelux hoofdkantoren, (internationale) kenniswerkers, expats en studenten.

TALENT

Ondernemers hebben medezeggenschap over de lesprogramma's van de vele mbo's en hbo's die de stad rijk is. Zo worden studenten opgeleid die klaar zijn voor de toekomst en wat de 'markt' van hen vraagt.

Breda is een studentenstad zonder universiteit, maar heeft twee van de beste hoger onderwijsinstellingen van Nederland: Avans en NHTV (internationale Hogeschool voor Toerisme en Verkeer) en telt maar liefst 30.000 studenten, waarvan 15% uit het buitenland afkomstig is. Daarnaast heeft Breda met twee uitstekende MBO-scholen om talent aan te trekken en te behouden voor de stad.

De jongste onderwijsteg is de Internationale School Breda, die sinds 2011 in Breda is gevestigd. Deze snelgroeiende school is een vestigingsfactor van formaat voor veel internationaal werkende bedrijven en internationale kenniswerkers en expats.

AMBITIES

'Het Verhaal van Breda' kent ambities die er niet om liegen. Een bewuste keuze vanuit de gedachte dat je alleen in beweging blijft en nieuwe ontwikkelingen kunt aanjagen wanneer de stippen op de horizon behoorlijk ambitieus zijn. Zo moet je in 2030 vanuit

Breda in drie kwartier tijd in Parijs, Berlijn, Londen en Kopenhagen kunnen zijn en vice versa. Tegen die tijd ligt Breda ook als eerste Europese stad in een park. Dragen we de Bredase way of life wereldwijd uit in onze stadsambassades in vijf metropoolsteden. Ambassadeurs als Hardwell en Tiësto zijn daarbij mooi meegeenomen!

ONDERNEMERSTEAM BRED A

De economische kracht van Breda ligt in de verscheidenheid en het brede aanbod van sectoren. Sterke clusters zijn logistiek, biobased economy, agrofood, maintenance en creatieve industrie. De grootste werkgevers zijn afkomstig uit de sectoren gezondheids- en welzijnszorg en logistiek.

De gemeente Breda wil een goed vestigingsklimaat voor al deze ondernemers. Dienstverlening en gastvrijheid staan in Breda hoog in het vaandel. De accountmanagers van het Ondernemers-team helpen ondernemers graag op weg bij het realiseren of verbeteren van bedrijfsplannen. Dat kan zijn bij het opstarten van een bedrijf, bij het oplossen van knelpunten binnen een bedrijf of als een advies nodig is. De accountmanagers komen graag op bezoek om te horen wat er speelt en waar ze kunnen helpen.

WELKOM IN BRED A

Daarnaast kent het Ondernemersteam de stad als geen ander. De acquisiteurs van het Ondernemersteam staan te trappelen om ondernemers te ondersteunen bij het vinden van de beste locatie voor een bedrijf bij verhuizing naar Breda.

Denk bijvoorbeeld eens aan het Rithmeesterpark in Breda. Goeie ligging, de beste binnenstad om de hoek en helemaal klaar om ambitieuze ondernemers te ontvangen!

- Bedrijventerrein van 21 ha
- Exclusieve nieuwbouwlocatie, klaar om te bouwen
- Ligging aan A16, tussen Rotterdam en Antwerpen
- Topontsluiting voor Benelux(hoofd)kantoren
- Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV)
- Tot hindercategorie 3.2 mogelijk, bouwhoogte 16, 30 en op één locatie zelfs 40 meter
- Varianten in de verkaveling; maatwerk is mogelijk
- Doelgroepen: Groothandel, Logistiek (VAL), Industrie, Advisering & Onderzoek, Zakelijke dienstverlening
- Duurzaamheid door archeologie, park en water en mogelijkheid zonnepanelen en windenergie

De eerste bedrijven hebben zich hier al gevestigd. Het Rithmeesterpark is echter helemaal klaar voor nog meer krachtige Bredase ondernemers. Het Ondernemersteam vertelt je graag meer over deze of andere locaties.

LinkedIn Ondernemersteam Breda
Telefoon 06 11 71 63 81
E-mail ondernemersteambreda@breda.nl





Verbrugge

GOED VOOR ELKAAR...

BEDRIJ



TE HUUR

Vaartweg 10 H, Oosterhout

Huurprijs € 675,- per maand excl. BTW

"Nieuwe" kantoorunit van ca. 58 m² verdeeld over 2 verdiepingen met 2 parkeerplaatsen, gelegen op bedrijventerrein in een bedrijfsverzamelcomplex op "Statendam Noord" in Oosterhout.

- Bouwjaar: 2009
- Kantoorruimte: ca. 58 m²
- Verdiepingen: 2
- Parkeerplaatsen: 2



TE HUUR

Hoeverstein 23, Oosterhout

Huurprijs € 95,- per m² per jaar excl. BTW

De kantoorruimte is gelegen op kantorenpark Hoeverstein en is gesitueerd direct nabij de afrit Oosterhout-Zuid aan de A-27 (Utrecht-Breda). Het geheel betreft een vrijstaand kantoorobject bestaande uit 3 verdiepingen. Zowel de begane grondvloer als de eerste verdieping zijn in zijn geheel beschikbaar voor verhuur. Deelverhuur vanaf 325 m² ook mogelijk.

- Bouwjaar: 1999
- Kantoorruimte: ca. 665 m²
- Verdiepingen: 2
- Lift: ja
- Airco: ja



TE HUUR

De Boedingen 3, Oosterhout

Huurprijs € 40.000,- per jaar excl. BTW

Op zichtlocatie op bedrijventerrein "De Wijsterd" gelegen bedrijfsgebouw met kantoor, showroom en bedrijfshal. Het moderne kantoorgebouw is in 2001 opgeleverd en heeft twee eigen parkeerplaatsen. Direct voor de deur, grenzend aan het perceel, bevinden zich meerdere openbare parkeerplaatsen.

- Bouwjaar: 2000
- Bedrijfsruimte: ca. 216 m²
- Entresol: ca. 31 m²
- Kantoorruimte: ca. 31 m²
- Vloerbelasting: 1.500 kg/m²
- Parkeerplaatsen: 2



TE HUUR

Gangboord 4, Raamsdonksveer

Huurprijs € 1.250,- per maand excl. BTW

In het centrum gelegen fraaie kantoorruimte. De kantoorruimte is gelegen op de begane grond direct nabij winkelcentrum Het Anker en supermarkt Albert Heijn. Er is voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving aanwezig.

- Bouwjaar: 1991
- Kantoorruimte: ca. 100 m²
- Openbare parkeerplaatsen: ruim aanwezig



TE KOOP

Heistraat 5, Sprang-Capelle

Vraagprijs € 365.000,- k.k. excl. BTW

Aan doorgaande weg in Sprang Capelle gelegen winkel/woonhuis. In het pand is gevestigd een slagerij met winkelruimte, slagerij, kantine en magazijnruimte.

- Bouwjaar: 1978
- Winkelruimte: ca. 138 m²
- Verkoop vloeroppervlakte: ca. 58 m²
- Frontbreedte: ca. 740 cm
- Verdiepingen: 2



TE KOOP

Bredaseweg 35 – 35A, Terheijden

Vraagprijs € 525.000,- k.k. excl. BTW

Op bedrijventerrein 't Spijk is wegens verhuizing een vrijstaand bedrijfscomplex beschikbaar. Het complex bestaat uit een drietal geschakelde hallen met kantoor. Het bedrijventerrein kenmerkt zich voornamelijk door de aanwezigheid van diverse lokale ondernemers. Het pand beschikt over ruime parkeervoorzieningen, er bevinden zich diverse parkeerplaatsen aan de voorzijde van het pand. Daarnaast is er in de directe omgeving ruim voldoende gelegenheid tot vrij parkeren.

- Bouwjaar: 1987
- Bedrijfsruimte: ca. 888 m²
- Kantoorruimte: ca. 113 m²
- Vrije hoogte: 5,77 m
- Airco: ja

0162 - 521 297

Gangboord 11, 4941 RE Raamsdonksveer
Gasstraat 42, 4901 LE Oosterhout



MAKELAARDIJ

FS ONROEREND GOED



TE KOOP

Energieweg 18, Oosterhout

Vraagprijs € 625.000,- k.k. excl. BTW

Uitermate representatief traditioneel gebouwd kantoorobject met aanpandige bedrijfsruimte opgetrokken in damwandprofiel en een traditioneel gebouwde opslagruimte en overdekte buitenopslag. Het buitenterrein is langs 2 zijden via poort bereikbaar en met betonstenen bestraat.

- Bouwjaar: 2000
- Bedrijfsruimte: ca. 886 m²
- Kantoorruimte: ca. 335 m²
- Terrein: ca. 2.990 m²
- Vrijstaande loods, deze loods is gedeeltelijk in steen en gasbeton opgetrokken en bij te kopen voor €170.000,- k.k.



TE HUUR

Krombraak 15, Oosterhout

Huurprijs € 95,- per m² per jaar excl. BTW

Op uitstekende zichtlocatie gelegen gerenoveerd kantoorgebouw, aan de rotonde op bedrijventerrein "De Wijsterd". Zowel de A-59 (Maasroute), als de A-27 (Utrecht-Breda) zijn uitstekend bereikbaar.

- Bouwjaar: 2000
- Renovatie: 2009
- Kantoorruimte: ca. 400 m²
- Bedrijfsruimte: ca. 100 m²
- Verdiepingen: 2



TE HUUR

Hoofdstraat 8-10, Raamsdonksveer

Huurprijs € 150,- per m² per jaar excl. BTW

In het centrum van Raamsdonksveer wordt gebouwd een modern winkel pand. De Hoofdstraat is recent opnieuw ingericht met modern straatwerk, een gezellig plein met doorsteek naar Het Anker. Ook het Heereplein en de Haven zijn recent opnieuw ingericht. Een groot pluspunt voor het centrum van Raamsdonksveer is dat er gratis geparkeerd kan worden, alsmede dat in het centrum ook gevestigd zijn de supermarkten Albert Heijn en Lidl.

- Winkelruimte: ca. 850 m²
- Verdiepingen: 2
- Frontbreedte: 1.750 cm
- Welstandsklasse: A1



TE HUUR

Oeverkruid 3, Raamsdonksveer

Huurprijs € 3.000,- per maand excl. BTW

Op Bedrijventerrein Domsbosch II gelegen lichte bedrijfsruimte in bedrijfsverzamelgebouw. De zelfstandige bedrijfsruimte heeft veel lichtinval vanwege de aanwezige lichtstraat en is door de vorige gebruiker ingericht als autoschadeherstelbedrijf. Vandaar dat de ruimte zeer geschikt is voor een autoschadehersteller of licht productiebedrijf.

- Bouwjaar: 1982
- Bedrijfsruimte: ca. 600 m²
- Kantoorruimte: ca. 40 m²
- Overheaddeur: ja
- Krachtstroom: ja



GRATIS WAARDEBEPALING?
Bel Verbrugge Makelaardij
op 0162-521297.

Overweegt u uw vastgoed te verhuren en/of te verkopen?

Krijg dan direct inzicht in de waarde met de gratis waardebeoordeling van Verbrugge. Uitgevoerd door een beëdigd bedrijfsmakelaar met een uitstekende kennis van de lokale markt. De waardebeoordeling neemt circa 1,5 uur in beslag en geeft direct inzicht in de waarde bij verkoop en/of verhuur. Kosteloos en zonder verplichtingen.

WWW.VERBRUGGE.COM

VERZEKERINGEN

HYPOTHEKEN

Nog maar 2 bedrijfsruimtes te huur in Bergen op Zoom

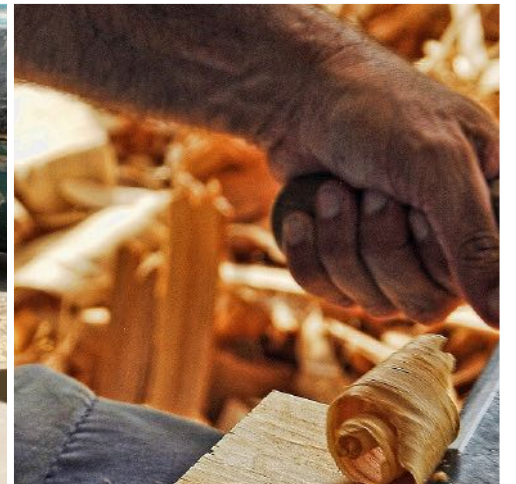
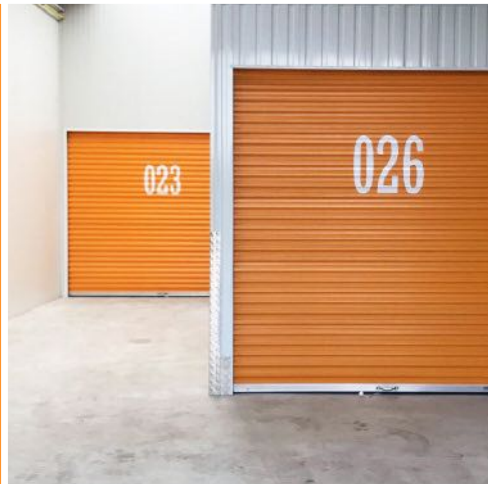


100 m² en
200 m²

v.o.d. €595,-

De Poort van Berrege is gelegen op het industrieterrein van Bergen op Zoom. U kunt in dit pand een kantoorunit, bedrijfsruimte en diverse formaten opslagruimtes huren.

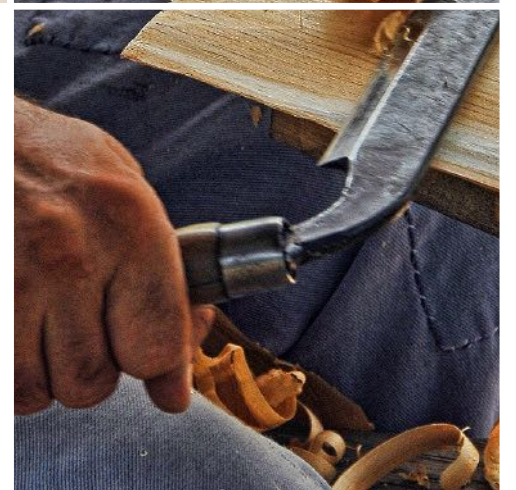
De opslagruimtes zijn voorzien van een alarminstallatie en verwarming, zijn volledig droog en u kunt overdekt laden en lossen.



De Poort van Berrege
Poortweg 1
4613 BW Bergen op Zoom (NL)

+31 164 213 805
info@easyspaces.nl
www.easyspaces.nl

easyspaces.nl



Baas Makelaars
MVM•BOG

Baas Makelaars
Dorpsstraat 57
Postbus 106
4660 AC Halsteren
T (0164) 68 38 42
info@baasmakelaars.nl
www.baasmakelaars.nl



TK **BEDRIJFSUNIT**
Tholen, Energieweg 36

Op bedrijventerrein gelegen bedrijfsruimte met entresol, kantoor en vrijstaande patiobungalow met 2 slaapkamers, garage en separate logeerkamer met eigen badkamer. Bouwjaar: 2002.

- Opp. bedrijfsruimte beg.gr.: 680 m², waarvan 25 m² kantoor.
- Opp. entresol: 500 m².
- Vrije hoogte: ca. 5 m.
- Vrije overspanning: ca. 20 m.
- Vloerbelasting: 1.000 kg/m².
- Inhoud woonhuis: 625 m³.
- Bijzonderheden: energielabel: A.

Vraagprijs: € 650.000,- k.k.



TH **KANTOORRUIMTE**
Steenbergen, Dam Bustersstraat 11B

Gelegen op bedrijventerrein "Reinierpolder I", instapklare kantoorruimte gelegen op de 1e verdieping. Bouwjaar: 2002, in 2018 geheel gemoderniseerd.

- Totale opp.: 156 m².
- Laadpaal voor elektrische auto is aanwezig.
- Kantoorruimte, v.v. pantry, daglichtkoepel, alarmsysteem, airco, data/telefoonbekabeling CAT6, v.v. Patchkast.

Huurprijs: € 775,- per maand, exclusief BTW en voorschot energie



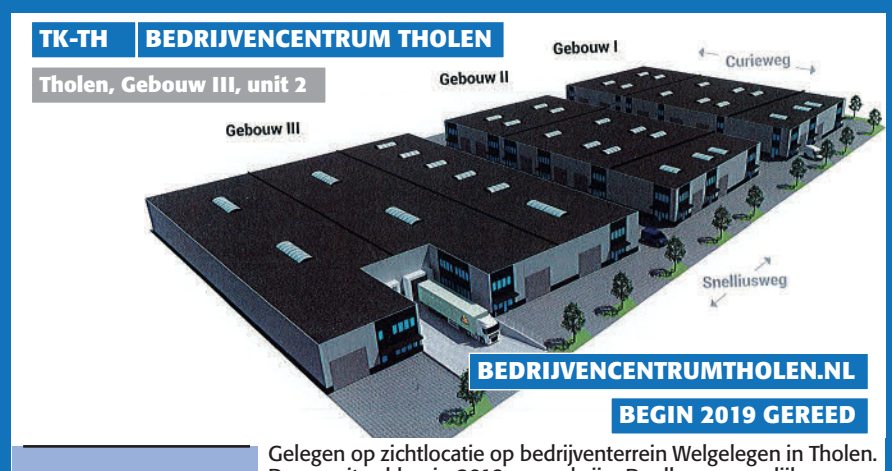
TK **WINKELRUIMTE**
Steenbergen, Kaaistraat 48 / Pompstraat 2+4

In het centrum gelegen dubbele winkel met magazijnruimte en bovenwoning. Bouwjaar: 1921.

Oppervlaktes:

- Winkel I: ca. 100 m² met werkplaats, magazijnruimte en pantry.
- Winkel II: ca. 110 m² met magazijnruimte.
- Woonhuis: ca. 120 m² woonopp., inhoud ca. 400 m³.
- Winkel I en II eenvoudig tot één geheel samen te voegen.
- Winkel II tevens geschikt voor kantoor- of praktijkruimte.

Vraagprijs: € 395.000,- k.k.



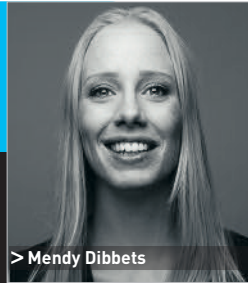
TK-TH **BEDRIJVENCENTRUM THOLEN**
Tholen, Gebouw III, unit 2

Gelegen op zichtlocatie op bedrijventerrein Welgelegen in Tholen. Deze unit zal begin 2019 gereed zijn. Deelhuur mogelijk.

- Opp.: 1240 m², voorzien van verdieping van 75 m². Laadkuil 90 m².
- Eigen oprit + 5 parkeerplaatsen.
- Betegeld toilet met fonteintje.
- Elektrisch bedienbare overheaddeur voorzijde én achterzijde 5 m. breed en 4,25 m. hoog.
- Meterkast met water-, stroom- en internetaansluiting.
- Gevel- en dakconstructie in staal, geschikt voor zonnepanelen.
- Kozijnen in onderhoudsvrij aluminium met draai-kiepramen.
- Maximale vloerbelasting: 2.500 kg/m².
- 2 Grote lichtstraten. • 6,5 m. Vrije hoogte.

Prijs: op aanvraag

NVM•BOG



> Mendy Dibbets

WEET U WAT U (VER)HUURT EN WELK ONDERHOUD VOOR UW REKENING KOMT?

Het eerste deel van de vraag is al ingewikkelder dan die lijkt. Weet u welke installaties in de door u gehuurde ruimte zijn (mee)verhuurd? En hoe zit het met tuin, parkeerplaatsen en/of gemeenschappelijke entree? Maken die onderdeel uit van wat u (ver)huurt? En heeft u dat ook op de juiste manier in uw huurovereenkomst opgeschreven? Het antwoord op de vraag wat u (ver)huurt, is relevant voor de vraag welke rechten en plichten u heeft als (ver)huurder, waaronder uw onderhoudsverplichting.

In de veelgebruikte ROZ-modellen, zowel het model voor winkelruimte als het model voor kantoorruimte, kan in artikel 1.1 worden opgeschreven welke ruimte wordt verhuurd. Dat wordt doorgaans bepaald door het opschrijven van een adres en eventueel een kadastrale aanduiding. Dit is vaak nog eenvoudig op te schrijven. Maar wanneer slechts een gedeelte van een pand wordt verhuurd, of naast het pand het gebruik van parkeerplaatsen of gemeenschappelijke ruimtes wordt (mee)-verhuurd, wordt het vaak lastiger om zorgvuldig op te schrijven wat er wordt verhuurd.

In beide modellen wordt in artikel 1.1. verwezen naar een bijlage waarop het gehuurde nader is aangeduid. Daarop kan bijvoorbeeld worden gemarkeerd welk gedeelte van een gebouw exclusief wordt verhuurd en welke ruimtes worden gedeeld met anderen, in geval van gedeeltelijke verhuur. Maar ook wanneer het gehele pand wordt verhuurd, is de bijlage relevant om geen misverstand te laten bestaan over de omvang van het gehuurde. Toch ontbreekt die bijlage in de praktijk regelmatig. De gevolgen daarvan verschillen voor het ROZ-model voor winkelruimte en het ROZ-model voor kantoorruimte.

Standaard omvang gehuurde ROZ-model winkelruimte [290]
Bij winkelruimte wordt de ruimte standaard casco verhuurd. Wat daaronder wordt verstaan staat in artikel 1 van de algemene bepalingen:

“Onder huur als casco wordt verstaan de huur van de tot de bedrijfsruimte behorende:

- funderingen;
- constructieve bouwvloeren;
- kolommen;
- constructieve plafonds;
- buitengevels en bouwmuren inclusief de daarin aanwezige kozijnen, deuren, beglazing en/of ruiten doch niet de pui;
- daken, goten, en trappen(huizen);
- nutsvoorzieningen tot waar de (hoofd)meter is/komt dan wel tot een ander primair aansluitpunt;
- basissprinklernet;
- riolering en andere afvoerleidingen; tenzij deze zaken door of vanwege huurder zijn aangebracht.”

Bovengenoemde opsomming maakt dus onderdeel uit van dat wat wordt verhuurd. Installaties die in het gehuurde aanwezig zijn, horen daar dus standaard niet bij. Dit is alleen anders als in de bijlage, waarnaar in artikel 1.1. van de huurovereenkomst wordt verwezen, ook de installaties als onderdeel van het gehuurde worden genoemd.

Standaard omvang gehuurde ROZ-model kantoorruimte [230a]

Bij het model kantoorruimte is de regeling over de omvang van het gehuurde anders. In artikel 1 van de algemene bepalingen staat juist dat de installaties standaard wél onderdeel zijn van dat wat wordt verhuurd. In artikel 1 van de algemene bepalingen staat namelijk:

“Onder het gehuurde zijn mede begrepen de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen, voor zover die in het bij deze huurovereenkomst als bijlage toe te voegen door partijen geparafeerde procesverbaal van oplevering niet zijn uitgezonderd.”

Ook hier moet aandacht worden besteed aan de bijlage bij de huurovereenkomst, waarnaar in artikel 1.1. van de huurovereenkomst wordt verwezen. Daarin kunnen bepaalde installaties namelijk worden uitgezonderd. Die horen dan toch niet bij dat wat wordt verhuurd.

De omvang van dat wat wordt verhuurd is van belang voor onder meer de onderhoudsverdeling.



Wettelijke onderhoudsverdeling; herstel gebrek voor rekening van verhuurder

Wettelijk bestaat er geen verplichting voor de verhuurder om preventief onderhoud uit te voeren. Wel bestaat er de verplichting voor een verhuurder om gebreken te herstellen. De wettelijke definitie van “gebrek” luidt als volgt:

“Een gebrek is een staat of eigenschap van de zaak of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft.”

Van een gebrek is dus alleen sprake wanneer dat wat verhuurd wordt, niet het genot verschaft dat de huurder mocht verwachten. Als de huurder verminderd genot van een installatie ervaart, omdat deze installatie niet meer functioneert, dan geldt het volgende. Wanneer de installatie, bijvoorbeeld cv-installatie of airco, tot het gehuurde behoort (uitgangspunt bij kantoorruimte), is de verhuurder verplicht de installatie op verlangen van de huurder te herstellen. Wanneer de installatie niet tot het gehuurde behoort (uitgangspunt bij winkelruimte), draait de huurder zelf voor het herstel van de installatie op.

Contractuele afwijkingen; definitie gebrek

Bij huurovereenkomsten voor bedrijfsruimten, zowel winkelruimten als kantoorruimten, is het toegestaan een andere definitie van het begrip gebrek af te spreken. De ROZ-modellen hebben daarvan gebruikgemaakt. De definitie in de ROZ-modellen luidt als volgt:

“Voor de vraag of genotsbeperkende feiten en omstandigheden kwalificeren als een gebrek in de zin van artikel 7:204 Burgerlijk Wetboek, is van belang wat huurder bij aanvang van de huurovereenkomst redelijkerwijs mocht verwachten ten aanzien van het gehuurde.”

Waar de wet uitgaat van een in het algemeen een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft, kijkt de ROZ dus specifiek naar dat wat er wordt verhuurd. Wordt er een bouwval verhuurd, dan mag je daarvan als huurder dus minder verwachten dan van een goed onderhouden zaak.

“Gebrek” ontstaan door toedoen huurder?

Wanneer het gebrek is veroorzaakt door de huurder, is van een huurrechtelijk “gebrek” dat verhuurder dient te herstellen, geen sprake, zodat herstel voor rekening van huurder komt. Dat is bijvoorbeeld het geval wanneer een huurder zijn onderhoudsverplichtingen niet nakomt.

Wettelijk is een huurder alleen verplicht de kleine herstellingen te verrichten, maar die verplichting kan contractueel worden beperkt of uitgebreid. Van belang is dus om te onderzoeken welke contractuele onderhoudsverdeling er is afgesproken.

Contractuele afwijkingen; onderhoudsverdeling

In de veelgebruikte ROZ-modellen, zowel in het model voor winkelruimte als in het model voor kantoorruimte, is van de wettelijke onderhoudsverdeling afgeweken. Bij winkelruimte staat die afwijking in artikel 12 van de algemene bepalingen. Bij kantoorruimte staat die afwijking in artikel 11 van de algemene bepalingen.

Zeer relevant is voor beide soorten bedrijfsruimte de verplichting van verhuurder om zorg te dragen voor vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties. Hier komt duidelijk het belang van een zorgvuldige formulering van de omvang van dat wat wordt verhuurd naar voren. Behoort iets niet tot het gehuurde, dan heeft de verhuurder op basis van dit artikel geen onderhoudsverplichting. Ter volledigheid; Het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen komt weer wel voor rekening van huurder. Het betreffen de kleine herstellingen aan de installaties.

Ook andere contractuele afwijkingen zijn denkbaar. Er zijn zelfs contractuele afwijkingen denkbaar waarin de verhuurder de verplichting op zich neemt om ook de niet tot het gehuurde behorende installaties preventief te onderhouden. Dat is het gevolg van de contractsvrijheid die partijen hebben bij het opstellen van de huurovereenkomst. Als verhuurder is het goed om zich ervan bewust te zijn dat die verplichting verder gaat dan de wettelijke verplichting om slechts gebreken aan tot het gehuurde behorende installaties te herstellen. Als huurder is het goed zich ervan bewust te zijn dat dus ook met de verhuurder kan worden afgesproken dat al het onderhoud (inclusief de kleine herstellingen) voor rekening van de verhuurder komt, eventueel tegen een hogere huurprijs.

Conclusie

Ga zorgvuldig om met het formuleren van de bepalingen in de huurovereenkomst, waaronder de omschrijving van de omvang van het gehuurde en de onderhoudsverdeling. Door vóór het ondertekenen van de huurovereenkomst te laten controleren of de bepalingen daarin juist zijn verwoord, kunt u nare verrassingen met betrekking tot bijvoorbeeld de omvang van het gehuurde en de onderhoudsverdeling na het ondertekenen van de huurovereenkomst voorkomen.

Advocaat Mendy Dibbets is huurrechtsspecialist bij Van Iersel Luchtman Advocaten.

Voor meer informatie: Advocaat Mendy Dibbets
m.dibbets@vil.nl

Op de hoogte blijven van de laatste juridische ontwikkelingen? Volg ons via LinkedIn en/of Twitter.

Van Iersel Luchtman is actief in diverse branches. Een aantal van onze specialisten hebben zich verenigd in:



food



retail



gaming



recycling



zorg



bouw

Rotterdam Victoria Park
kantooruimte Kralingen
te huur

Luxe kantooruimte
te huur

Huurprijs: € 165,- per m²
op jaarbasis exclusief btw

Huurprijs parkeerplaatsen:
€ 1.000,- per jaar exclusief btw



De kantoorlocatie Victoriapark in Rotterdam Kralingen heeft een prachtige uitstraling en heeft 6 kantoorvilla's en een hoofdgebouw. Op het park is nog slechts één kantoorvilla beschikbaar van ca. 1.300 m² en nog een ruimte van 251 m².

De ligging van het park is direct aan de A16. Ideaal voor commerciële functies. Ook de parkeernorm is uitstekend namelijk 1 op 35 m² kantoor.

Mocht u overwegen om in Rotterdam een kantoor te gaan huren, informeer dan naar de mogelijkheden op Victoriapark Rotterdam.

Prinsenbeek Groenstraat 16b
winkelruimte
te huur

Winkelruimte te huur
van ca. 96 m² met
front van ca. 8 meter.

Huurprijs € 16.000,- ex btw
op jaarbasis



In de Groenstraat in Prinsenbeek zijn allerlei verschillende type ondernemers gevestigd. Naast Lidl, zijn er ook Kruidvat, Top1Toys, modezaken, reisbureau, fraaie kapsalon, uitgever, etc. gevestigd. Achter het pand kan er gratis worden geparkeerd. De winkelruimte die wij beschikbaar hebben, ligt dicht bij Lidl en Kruidvat en is ca. 96 m² B.V.O. met een frontbreedte van ca. 8 meter. De huurprijs (vraagprijs) voor deze winkelruimte bedraagt € 16.000,- exclusief btw op jaarbasis. Er zijn geen servicekosten van toepassing.

Indien er interesse is in deze winkelruimte, kunt u contact met ons opnemen.

Wij plannen graag een afspraak in voor het maken van een afspraak.

Oosterhout Arendshof 27
winkelruimte
te huur

Winkelruimte in een van
de drukste assen van
Winkelcentrum Arendshof.

Huurprijs: Op aanvraag



Winkelcentrum Arendshof is een toonaangevend Winkelcentrum met een regionale functie voor Midden- en West Brabant.

Op deze goede locatie -in een van de drukste assen van Winkelcentrum Arendshof- gelegen winkelruimte van ca. 96 m². De frontbreedte van de winkel is ca. 5,50 meter. Verder heeft de winkel een eigen achtergang t.b.v. bevoorrading en ca. 30 m² opslagruimte op de verdieping.

Huurprijs is op aanvraag en oplevering in overleg.

Roosendaal Roselaar 1e
winkelruimte
te huur

Winkelruimte van maar liefst
380 m² in het centrum van
Roosendaal voor € 75,-/m²

Huurprijs € 28.500,- ex btw
op jaarbasis



Op zeer goede locatie -naast de ingang van Winkelcentrum De Roselaar aan de ene kant en de Hema aan de andere kant- gelegen winkelruimte, verdeeld over twee lagen met lift en trap van maar liefst ca. 380 m² B.V.O.!!

De vraagprijs voor deze winkelruimte bedraagt slechts € 75,-/m² B.V.O. exclusief btw.

De winkel heeft een mooie volledig transparante entree met trap en lift waarmee de enorme 1e verdieping te bereiken is van ca. 360 m² B.V.O. De winkel is ideaal voor ondernemers die het niet van impuls aankopen hoeven te hebben. Roosendaal heeft een gezellig winkelhart waarin alle grote winkelketens vertegenwoordigd zijn.

Hoogerheide Raadhuispassage
winkelruimte
te huur

Winkelruimte te huur in
aantrekkelijk winkel-
centrum met o.a. Action en
Primera. Horeca mogelijk.

Huurprijs: Op aanvraag



In de kern van het winkelcentrum van Hoogerheide (gemeente Woensdrecht) hebben wij nog winkelruimten beschikbaar.

De winkelruimten zijn gesitueerd naast of tegenover de entree van Action (1.100 m²) wat een enorme publiekstrekker is in elk centrum en zo ook in Hoogerheide.

Verder liggen vele grote landelijke winkelketens als Jumbo, Kruidvat, Primera, DA, HEMA, Ter Stal, Aldi, Blokker, Shoeby aangevuld met de plaatselijke couleur locale in hetzelfde winkelgebied binnen een steenworp van elkaar. Een absolute toplocatie voor ondernemers!

Etten-Leur Winkelcentrum 3
winkelruimte
te huur

Winkel met frontbreedte
van ca. 15 meter!

Huurprijs: € 22.500,-
op jaarbasis exclusief btw



Op prima locatie binnen het kernwinkelgebied van Etten-Leur gelegen winkelruimte van ca. 125 m² B.V.O. met een frontbreedte van maar liefst ca. 15 meter!! De winkel ligt aan de zijde van de grote HEMA en voor de goed bezochte delicatessewinkel van Kaatje Jans. Ook dienstverleners zoals kapsalon Oscar en telefoonreparatiezaak Phone Care liggen tegenover deze winkel.

Deze winkel heeft een behoorlijk afwerkingsniveau dus ondernemers / starters kunnen hier direct beginnen.

De huurprijs van de bedrijfsruimte bij aanvang van de huurovereenkomst bedraagt € 22.500,- op jaarbasis, exclusief BTW en exclusief servicekosten en bijdrage Winkeliersvereniging.

Roosendaal winkelruimte
Laan van Limburg 16
te huur

De locatie is geschikt
voor meerdere
doeleinden!

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 ruim 600 m² op de verdieping, bereikbaar met lift en trap.

Het betreft een mooi pand op een goede zichtlocatie met een haast vierkante afmeting. Door de vele raampartijen is er veel lichtinval in de ruimte.

Huurprijs is in nader overleg te bepalen. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Björn Voogt van VP&A Makelaardij 013-5390000.

Tilburg Stappegoor
commerciële ruimte
te huur

950 m² commerciële ruimte
te huur in plint van
Jumbo Foodmarkt

Huurprijs: Op aanvraag



In Tilburg Zuid, in het gebied "Stappegoor", gaat in november de Jumbo Foodmarkt van maar liefst 4.400 m². Op oor het publiek! In de plint van deze Jumbo Foodmarkt, is een commerciële beschikbaar van ca. 950 m² B.V.O. De bestemming is dienstverlening. Units zijn te huur vanaf ca. 200 m².

De Foodmarkt staat garant voor het trekken van veel consumenten waar u ook van mee kunt profiteren. Stappegoor wordt daarmee een levendig gebied waar steeds meer valt te beleven. Heeft u interesse in het vestigen van uw praktijk of dienstverlenende kantoor? Neem dan geheel vrijblijvend contact met ons op.



NLINVESTEERT

100% vastgoedfinanciering? Het kan!

Je herkent de situatie wel. Een verhuurder van een bedrijfspand vertelt zijn huurder dat hij het pand wil verkopen. De ondernemer heeft er wel oren naar.

Mooi toch, denkt de ondernemer. Die huur ben ik elk jaar kwijt, als ik het pand in eigendom heb is dat een goede belegging. En voor mij is het pand ruim genoeg voor de komende tien jaar.

Maar dan. Van zijn accountmanager van de bank heeft de ondernemer gehoord dat banken voorzichtiger zijn met het financieren van onroerend goed. Een aanvraag moet bovendien aan een aantal standaardvoorwaarden voldoen, anders lukt het niet. Als je juist vorig jaar voor het eerst een dip had waarvan je denkt dat die zich niet herhaalt, snapt het computermodel van de bank dat dan?

Vaak niet, is mijn ervaring als directeur Oost-Brabant van financieringsregisseur NLInvesteert. Ik kom veel situaties tegen als in het voorbeeld hierboven.

Ik merk dat ondernemers graag begeleiding krijgen om een goed voorbereide financieringsvraag bij de bank neer te leggen. Wat doe ik dan?

- Ik bekijk of de aankoop financieel verantwoord is. Dat is belangrijk voor u als ondernemer.
- Komen we samen tot een positieve conclusie, dan gaan we kijken hoe we de aankoop van het pand optimaal kunnen financieren.

- Wij doen met alle partijen in de markt zaken maar kunnen ook zelfstandig met behulp van onze investeerders een lening verstrekken.
- In beginsel werken wij samen met uw huisbankier.

U zegt misschien: wat nu als ik gewoon zelf op mijn bank afstap? Wij zien dat de banken sinds de crisis veranderd zijn. Voorheen had een accountmanager van de bank 100 tot 150 relaties. Nu zijn dat er (ver) boven de 500. Door reorganisaties bij de banken zijn veel mensen met kennis van zaken weggegaan.

Veel collega's bij NLInvesteert zijn afkomstig uit het bankwezen. Ze hebben jarenlange financieringservaring. Al deze kennis stelt NLInvesteert u ter beschikking om een optimale financiering voor u te realiseren. Zodat u uw onderneming kunt laten groeien.

Waar zit onze kracht nu precies?

- Voor banken is automatisering een belangrijk hulpmiddel om financieringsprocessen te versnellen. Dat is geen probleem als de balans van uw onderneming past binnen alle financiële ratio's waar het computermodel van de bank naar kijkt. Maar bij veel ondernemingen is dat anders. En heb je eenmaal een nee van de bank, dan is een tweede poging lastiger. Financiering is en blijft maatwerk.
- Een bank kiest uit financieringsproducten die zij zelf in huis heeft. Dit hoeft lang niet altijd de beste oplossing te zijn

voor uw onderneming. Zit je eenmaal in een financieringsstructuur, dan is het niet eenvoudig die aan te passen. In tijden dat het minder gaat zal de bank bijvoorbeeld blijven vragen de lening af te lossen. Ook als het op dat moment niet in het belang van uw onderneming is. Met NLInvesteert zijn leningen mogelijk waarbij u in mindere tijden niet hoeft af te lossen. Met een dergelijke financieringsstructuur versterken wij uw onderneming!

- Bij vastgoedfinanciering zien we dat banken vaak maximaal 65% van de waarde van het pand willen financieren. Wij kijken naar een optimale financieringsstructuur binnen de hele onderneming. Daardoor is een 100% financiering van het vastgoed bij NLInvesteert vaak mogelijk.

Samen aan de slag om dit ook voor u te realiseren?

Ik ga graag met u in gesprek.

Jan de Kleijne
regiodirecteur Oost-Brabant
voor NLInvesteert

06-12556665 & 0413-782108
jdeklijne@nlinvesteert.nl

www.nlinvesteert.nl



CLMN | Seydlitz Notarissen

Juridisch plakband

Als mensen ten aanzien van hun eigendom afspraken met elkaar willen maken hebben zij, eenvoudig gezegd, daarvoor twee mogelijkheden:

1. Persoonlijke afspraken, of
2. Zakenrechtelijke afspraken.

Persoonlijke afspraken

In principe kunnen burens allerlei afspraken met elkaar maken; bijvoorbeeld dat de schutting tussen de percelen hoger is dan 2 meter.

Het grote voordeel van dit soort afspraken is dat burens deze zelf en dus goedkoop en snel kunnen maken. De problemen ontstaan echter later, als één van de burens zijn eigendom verkoopt. In dat geval is de nieuwe eigenaar niet gebonden aan de afspraken die zijn voorganger heeft gemaakt en dient de schutting te worden verlaagd. In sommige gevallen leidt dat onduidelijkheid en juridische procedures.

Kortom: persoonlijke afspraken zijn niet heel erg duurzaam en zijn, indien het om belangrijke afspraken gaat waar veel geld mee is gemoed, af te raden

Zakenrechtelijke afspraken

Zakenrechtelijke afspraken zijn aan een perceel zelf of aan de eigenaar van een perceel gekoppeld. Bij verkoop gaan de afspraken automatisch over op de nieuwe eigenaar. Zakenrechtelijke afspraken moeten altijd door een notaris worden vastgelegd in een notariële akte en worden ingeschreven bij het kadaster.

In de wet staat een aantal soorten zakenrechtelijke afspraken die elk hun eigen beperkingen hebben. De belangrijkste en meest voorkomende zal ik hierna kort beschrijven.

Als eerste noem ik de erfdienstbaarheden. De wet omschrijft erfdienstbaarheden als een afspraak tussen eigenaren van naburige percelen

inhoudende een verplichting om te dulden of niet te doen. Een erfdienstbaarheid is gekoppeld aan het perceel zelf.

Een goed voorbeeld van een erfdienstbaarheid is de afspraak dat een eigenaar moet toestaan dat een buurman over zijn perceel naar de openbare weg gaat. Denk daarbij aan een brandgang achter een rij huizen, waar alle eigenaren die daar met hun achtertuin op uit komen gebruik van mogen maken.

De beperkingen van erfdienstbaarheden zijn, dat deze (i) enkel kunnen worden gemaakt tussen eigenaren onderling en (ii) een eigenaar niet kunnen verplichten om iets te doen.

Om aan de eerste beperking tegemoet te komen heeft de wetgever de kwalitatieve verplichting in het leven geroepen. Dit is ook een verplichting voor een eigenaar om iets te dulden of niet te doen, maar degene die het nakomen van die verplichting kan afdwingen hoeft zelf geen eigenaar/buurman te zijn.

Projectontwikkelaars en woningbouwverenigingen maken veel gebruik van dit soort afspraken, omdat ze - nadat ze een woning hebben verkocht - nog grip op de situatie willen houden. Denk daarbij aan een woningbouwvereniging die een woning verkoopt tegen een gunstige prijs en niet wil dat die woning door de nieuwe eigenaar direct met winst wordt doorverkocht. Aan de nieuwe eigenaar wordt de verplichting opgelegd dat hij zonder toestemming van (of gedeeltelijke winstafdracht aan) de woningbouwvereniging de eigendom gedurende een aantal jaren niet mag verkopen.

Tot slot noem ik de kettingbedingen. Deze bedingen zijn in de praktijk ontwikkeld en kunnen een eigenaar verplichten om actief iets te doen.



Eigenlijk zijn het geen zakenrechtelijke afspraken: zij gaan bij verkoop dus niet automatisch over op de nieuwe eigenaar, maar door de tussenkomst van de notaris gebeurt dat altijd wel.

Denk hierbij aan de herbouwplicht die veel gemeenten in hun Algemene verkoopvoorwaarden opnemen waarmee gemeenten er zeker van willen zijn dat indien zij bouwgrond verkopen en, nadat er gebouwd is en er een woning afbrand, die afgebrande woning opnieuw wordt gebouwd. De gemeente verplicht bij verkoop de koper om bij doorverkoop de herbouwplicht aan de nieuwe eigenaar op te leggen enzovoorts. Doet hij dat niet, dan is hij een boete verschuldigd aan de gemeente. Dus bij iedere volgende eigendomsoverdracht neemt de notaris de herbouwplicht op in de akte. Zo is iedere eigenaar een schakel in de ketting, vandaar de naam kettingbeding.



BREDA:
GINNEKENWEG 284, 4835 NK
POSTBUS 4919, 4803 EX BREDA
T 076 - 5 60 78 00
F 076 - 5 60 78 01

ROOSENDAAL:
LAAN VAN BRABANT 60, 4701 BL
POSTBUS 181, 4700 AD ROOSENDAAL
T 0165 - 39 30 28
F 0165 - 39 28 95

TETERINGEN:
HOOLSTRAAT 86, 4847 AD
POSTBUS 4799, 4803 ET BREDA
T 076 - 5 78 13 00
F 076 - 5 78 13 01

WWW.SEYDLITZ.NL

KOOP BV
Ekkersrijt 2005
5692 BB Son
T 0499 - 496066
E info@koopbv.nl
I www.koopbv.nl

KOOP

Kantoormeubelen



Actie
In hoogte verstelbaar bureau
* incl. kabelgoot *
Vanaf € 199,00 excl. btw



Kijk op onze website voor nog meer aanbod van vele merken.

Geopend: ma t/m vrijdag 09.00 - 17.30 uur. Zaterdag van 10.00 - 16.00 uur.

Etten-Leur | Oude Kerkstraat 55

TH

Zelfstandig bedrijfsobject



Oppervlakte VVO	: bedrijfsruimte	ca.	5.375 m ²
	: kantoorruimte	ca.	1.293 m ²
	totaal	ca.	6.668 m ²

Huurprijs	: op aanvraag
Perceel	: totaal 10.547 m ²
Parkeerplaatsen	: ruim 150 parkeerplaatsen op eigen terrein
Aanvaarding	: op korte termijn mogelijk.

Het complex bestaat uit een voorgelegen kantorensectie in twee bouwlagen met liftinstallatie en trappenhuis en voorziet onder meer in flexibel in te delen kantooroppervlaktes, een royale kantineruimte met een zonnig dakterras.

Het complex is zodanig gebouwd dat het multifunctioneel bruikbaar en grotendeels vrij indeelbaar is, zowel voor opslag, productie, assemblage en combinaties hieromtrent. Naast het multifunctionele bedrijfsobject is een kavel beschikbaar, ter grootte van 6.223 m², voor uitbreidingsmogelijkheden. De mogelijkheid bestaat om het geheel tevens uit te breiden met circa 420 m² eventueel voorzien van een tweetal loadingdocks of overhaddeuren.

Ginnekenweg 161 | 4818 JD Breda
T 076 522 60 80
bhv@storimansenpartners.nl



In Collegiale verhuur met Business to Real Estate B.V.

www.oudekerkstraat55.nl



**STORIMANS
EN PARTNERS**

www.storimansenpartners.nl

Drukkerij 3 Steenbergen

DataByte



Onderneem hier op een toplocatie samen met één van de beste ondernemingen uit Steenbergen:

 **DataByte**



TE HUUR: COMMERCIEËLE BEDRIJFSRUIMTE!

- **Unieke zichtlocatie!**
- **Direct gelegen aan snelwegtracé A4 en kort nabij A58.**
- **Rotterdam - Antwerpen op ca. 30 minuten.**
- **Te huur vanaf ca. 100 tot 1.500 m².**
- **Uitgebreide parkeermogelijkheden op eigen terrein.**

- **Vanaf € 60,00 per m² per jaar exclusief BTW.**
- **Zelfstandige voorzieningen per unit, o.a. eigen entree, pantry, etc.**
- **Turnkey oplevering mogelijk, airco reeds voorzien.**
- **Kantoor/opslag/magazijn/werkplaats/etc.**



Bel 0164 685925 of mail
info@helmigmakelaardij.nl



Bel 078 6144333 of mail
dordrecht@ooms.com

VERKOCHT



Paardeweide 11 – 11A te Breda

Het vrijstaande kantoorobject gelegen aan de Paardeweide 11-11A met een totale oppervlakte van circa 533 m² is per 15 augustus 2018 verkocht aan een particulier belegger.

Het object is reeds meerdere jaren verhuurd aan diverse bedrijven actief in de creatieve sector. Tevens is nog kantoorruimte in het object beschikbaar. Vraag naar de mogelijkheden!

Van de Water Bedrijfsmakelaars heeft verkoper geadviseerd bij de totstandkoming van deze transactie.

VERHUURD



Tinstraat 11 te Breda

Per 1 augustus heeft Energielink de kantoor- en bedrijfsruimte gelegen aan de Tinstraat 11 te Breda betrokken.

Het totale metrage bedraagt circa 428 m². Energielink is een van oorsprong Zwitsers bedrijf actief op het gebied van onderhoud en inspectie van industriële installaties. Het betreft de eerste vestiging van Energielink in de Benelux.

Van de Water Bedrijfsmakelaars adviseerde verhuurder bij de totstandkoming van deze transactie.

TE KOOP



Voorerf 29 – 33 te Breda

Het betreft een representatief kantoorobject plaatselijk bekend als het Voorerf 29-33 in Breda.

Het object is in gebruik door drie verschillende huurders en de huidige eigenaar is bereid om het object in verhuurde staat te verkopen. Het object heeft een totale oppervlakte van circa 1.062 m² kantoorruimte verdeeld over de begane grond en 1e verdieping met circa 30 parkeerplaatsen.

De bruto huuropbrengst bedraagt € 91.628,- per jaar. Nadere informatie is op aanvraag beschikbaar.

De vraagprijs bedraagt € 1.100.000,- kosten koper.

TE KOOP



Gijzenveld 6 te Breda

Het betreft een solitair bedrijfsobject met een totale oppervlakte van circa 1.916 m², bestaande uit circa 1.400 m² bedrijfsruimte en 516 m² kantoorruimte.

De bedrijfsruimte heeft een vrije hoogte van circa 6m¹ onder het spant en is voorzien van een betonvloer, voldoende daglichttoetreding en meerdere overheaddeuren. De kantoorruimte bestaat uit twee bouwlagen en is ingedeeld in meerdere kantoorvertrekken, alsmede diverse spreekkamers. De op- en afrit naar de A27 (Breda - Utrecht) is gelegen op circa 2 autominuten. Nadere informatie op aanvraag beschikbaar.

De vraagprijs bedraagt € 975.000,- kosten koper.

MAKELAARDIJ - NIEUWBOUWINITIËRING - BEDRIJFSHUISVESTING - 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) 5 952 952

VAN DE WATER