

BAVELSE HEI 5 A

Boslust Buiten Bavel



BAVELSE HEI 5 A

BAVEL

Uniek vrijstaand object, volledig gerenoveerd in 2026, met fraaie, lichte werkruimte, droge kelderruimte en op een eigen royaal omheind perceel van 286 m², voorzien van twee eigen parkeerplaatsen. Gelegen aan de Bavelse Hei te Bavel, nabij paardensportclub "De Roosberg", voetbalvereniging Bavel en het tennispark. Dit unieke bijzonder object biedt diverse mogelijkheden voor ondernemers met een praktijk, een kantoor, bedrijfsmatige activiteiten en maatschappelijke organisaties, passend binnen de geldende bestemming.

Het object is gelegen op een prachtige groene locatie aan de Bavelse Hei. De omgeving wordt gekenmerkt door een bosrijke setting met volwassen bomen, sport- en recreatievoorzieningen en een rustige, landelijke uitstraling. Deze combinatie van rust, groen en voorzieningen maakt dit een unieke locatie in de directe omgeving van Breda en Bavel, nabij alle voorzieningen.

De afgelopen jaren is het object, genaamd "Boslust Buiten Bavel", ingrijpend gerenoveerd, gemoderniseerd en verduurzaamd. Hierdoor beschikt het gebouw over een goede technische staat en is het direct geschikt voor gebruik. De combinatie van de uitgevoerde werkzaamheden, de vrije ligging en het eigen perceel met parkeerplaatsen, maakt dit een bijzonder object dat zich onderscheidt van regulier aanbod.

KENMERKEN

Vraagprijs :
Aanvaarding :

Op te vragen bij de makelaar
In overleg

Gebruiksoppervlakten

Totaal :	132 m²
Werkruimte begane grond :	71,5 m²
Kelder :	48.4 m²
Terras :	12 m²

Gebouw informatie

Bouwjaar :	1975
Onderhoud binnen:	2026
Onderhoud buiten:	2026
Parkeren :	2 (elektrische) parkeerplaatsen

Kadastrale gemeente :	Nieuw-Ginneken
Sectie :	C
Nummer :	2631
Groot :	286 m²



LOCATIE

Het object is gelegen op een unieke locatie aan de rand van Bavel, midden in het groen en omgeven door volwassen bomen. Tegenover het object bevindt zich een woonwijk en in de directe omgeving zijn diverse sport- en recreatievoorzieningen gevestigd, waaronder voetbalvereniging Bavel, tennisvereniging en manege De Roosberg. Tevens bevinden zich een buitenschoolse opvang en het centrum van Bavel op korte afstand. Ook het openbaar vervoer is goed bereikbaar, met een bushalte op de hoek van de straat.

Bij het object zijn twee elektrische parkeerplaatsen gerealiseerd.

Door de ligging nabij Breda en de goede ontsluiting richting de A27 en A58 is de locatie uitstekend bereikbaar.

VERDUURZAMING

In de afgelopen periode is het object vrijwel volledig gerenoveerd en verduurzaamd. Onder meer de volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd:

- Dak vernieuwd en voorzien van isolatie;
- Dakgoten, hemelwaterafvoeren en dakbeschot vernieuwd;
- Riolering vernieuwd tot aan straatniveau;
- Spouwmuurisolatie aangebracht;
- Alle ramen voorzien van HR-glas;
- Nieuwe kozijnen geplaatst;
- Nieuwe meterkast met 3-fasenaansluiting en vernieuwde elektrische installatie;
- Vloerisolatie aangebracht en afgewerkt met een PVC-vloer houtlook;
- Object volledig gasloos gemaakt;
- Nieuwe keuken geplaatst;
- Het gebouw is vergroot waardoor er twee nieuwe toiletten zijn gebouwd;
- Camerabeveiliging aangebracht;
- Parkeerplaatsen en bestrating rondom het object vernieuwd;
- Laadvoorziening voor elektrische voertuigen aanwezig;
- Kelder waterdicht gemaakt;
- Binnen- en buitenzijde van het object geschilderd.

Dankzij deze omvangrijke investeringen beschikt het object over een solide technische basis en een verzorgde uitstraling. Een unieke kans voor een gebruiker die op zoek is naar een representatief vrijstaand object op een bosrijke locatie met een eigen identiteit.

BESTEMMING

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor: bedrijfsdoeleinden, in de milieu categorieën 1 en 2 zoals deze zijn aangegeven in de als bijlage 3 bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten; op te vragen bij de makelaar en na te gaan op "ruimtelijke plannen.nl".
Koper is volledig zelf verantwoordelijk voor de door koper wenselijk uit te voeren bedrijfsactiviteiten op locatie.

INDELING

Begane grond ca. 72 m²
ca. 11.00 m breed x 6.50 m diep x deels 3.60 m / 2.70 m hoog.

Ontvangsthal met twee toiletruimtes en toegang tot kelder en werkruimte.
Werk-/Kantoorruimte/praktijk met brede, hoge glazen pui en openslaande terrasdeuren, luxe pantry en een open, lichte werkruimte;
Vaste kast- en technische ruimte met volledig vernieuwde meterkast.

Terras ca. 12 m²:
ca. 6 m breed x 2 m diep.

Kelder ca. 48,4 m²:
ca. 11.00 m breed x 4.40 m diep x 2 m hoog.

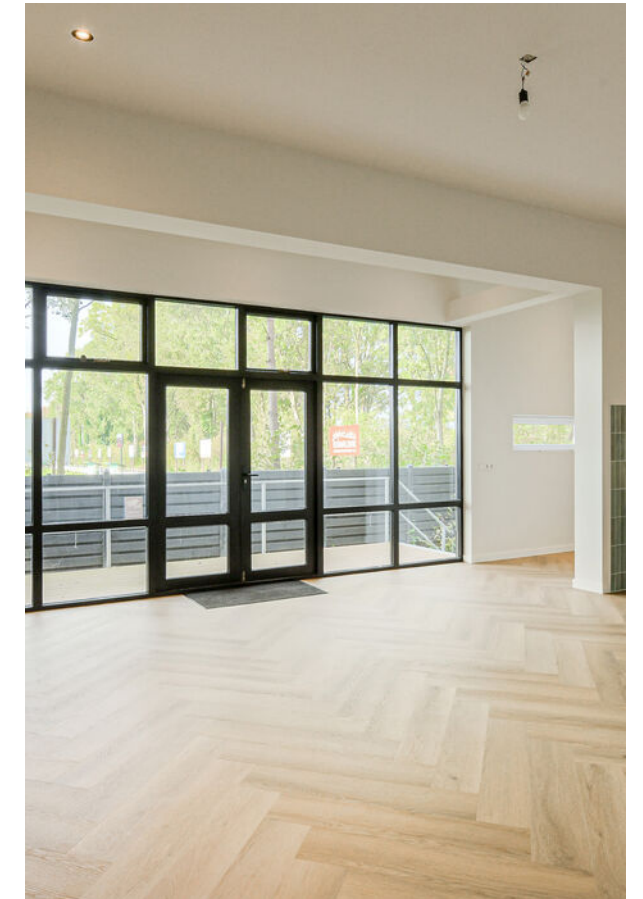
Ruime opslag- en/of werkruimte met kiepraam en een vaste stalen trap.

WAT U VERDER NOG MOET WETEN

REGIO

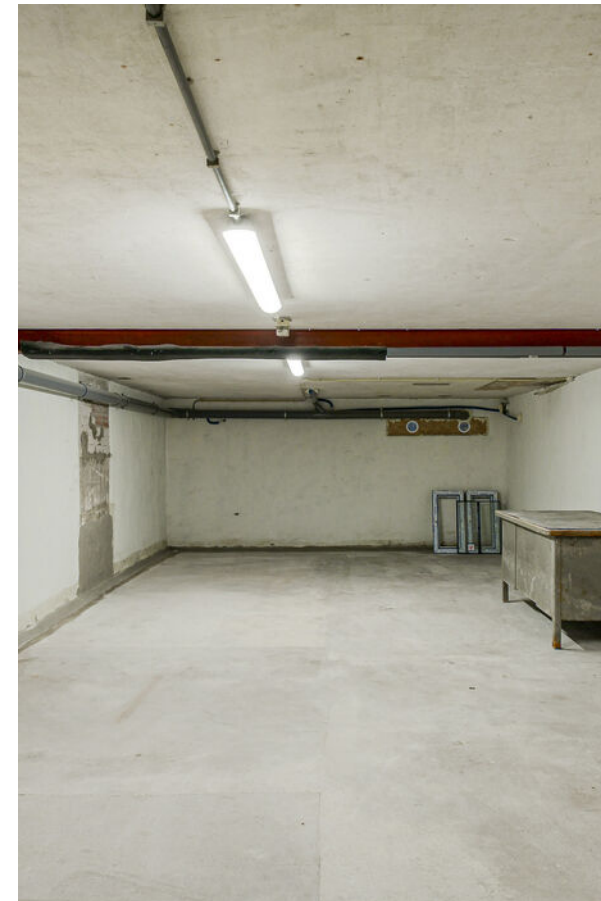
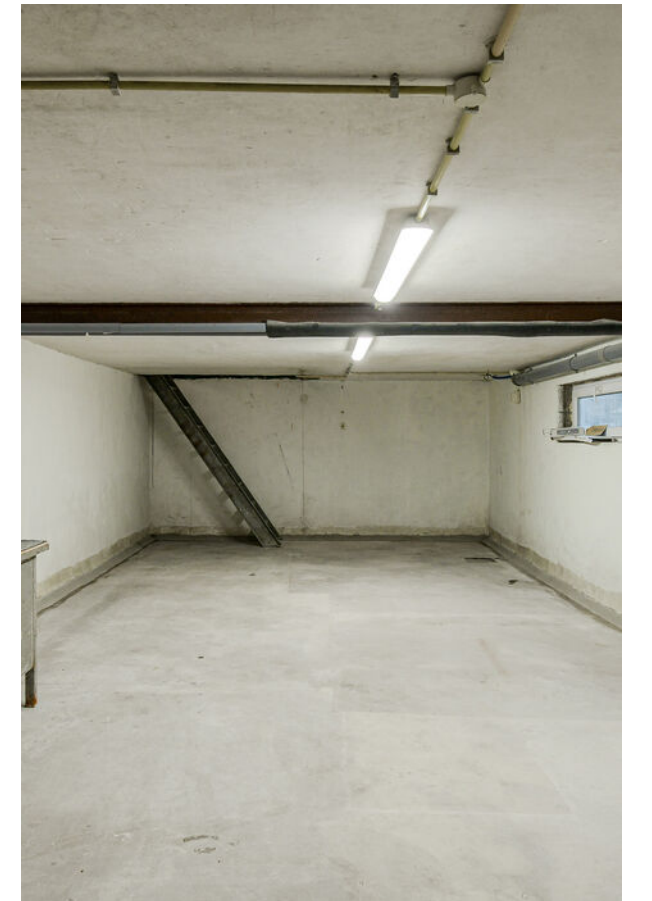
De regio West Brabant met Breda als middelpunt ligt strategisch uitermate gunstig ten opzichte van de wereldhavens Rotterdam en Antwerpen en de luchthavens Zaventem (Brussel) en Schiphol. Breda beschikt over uitstekende infrastructuur met aansluitingen op de snelwegen A16, A27 en A58. Door de ligging aan de HSL-Zuid, een innovatief en hoogwaardig openbaar vervoersysteem, is een extra dimensie aan de strategische positie van Breda toegevoegd.

Met ruim 190.000 inwoners en een verzorgingsgebied van circa 350.000 inwoners vervult Breda een centrumfunctie in de regio. Breda beschikt over een breed aanbod van middelbaar en hoger onderwijs, een vanuit de historie levendig centrum met uitgebreid winkelaanbod en een prettig woon- en leefklimaat. De zakelijke dienstverlening, groothandel, industrie en logistiek voelen zich thuis in de dynamiek van de stad Breda met een zeer interessant en aantrekkelijk ondernemersklimaat. Almere en Breda hebben de beste binnensteden van Nederland. Dat heeft een vakjury bepaald bij de verkiezing voor de Beste Binnenstad 2017-2019. Breda kreeg de prijs in de categorie grote binnensteden.





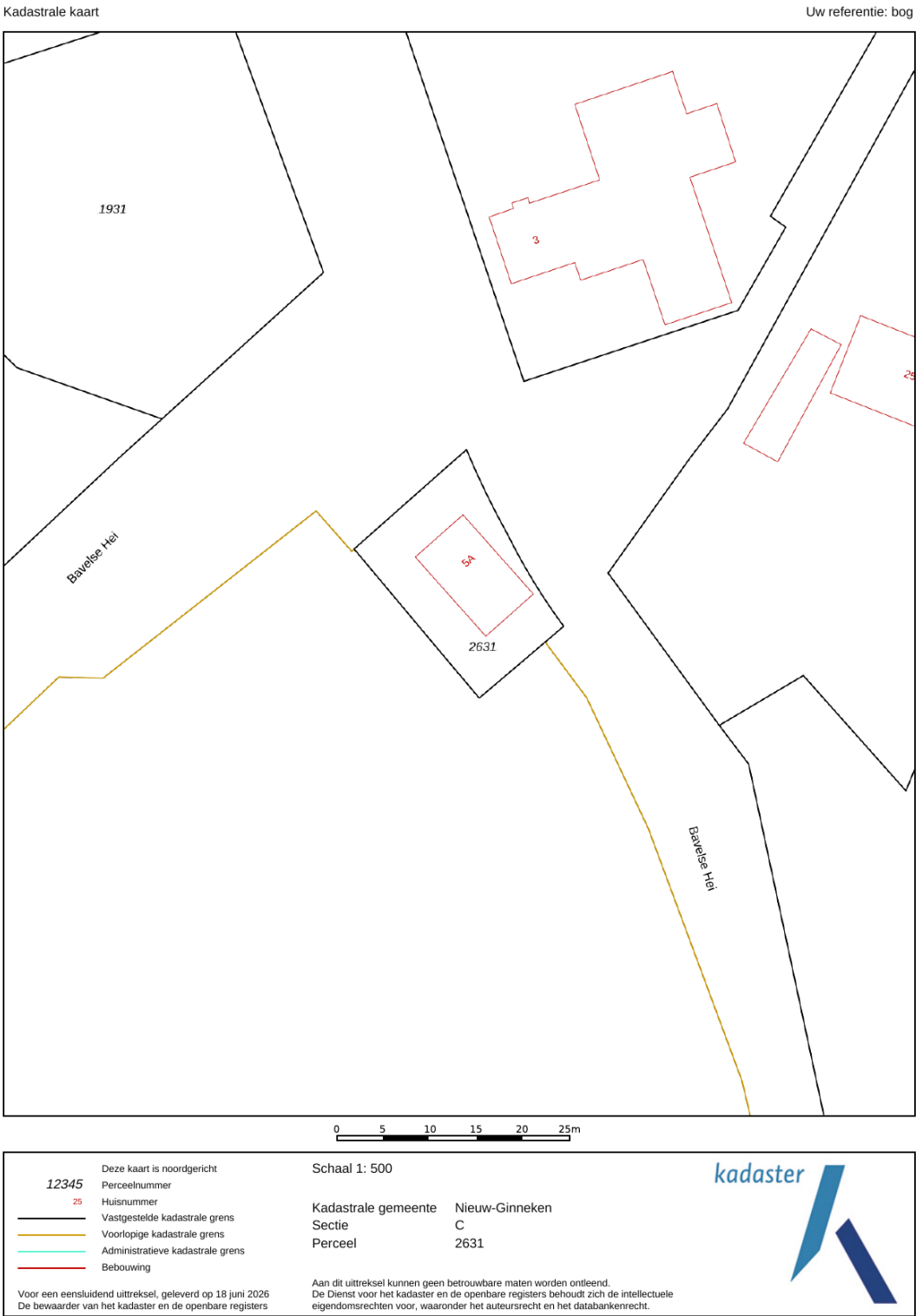




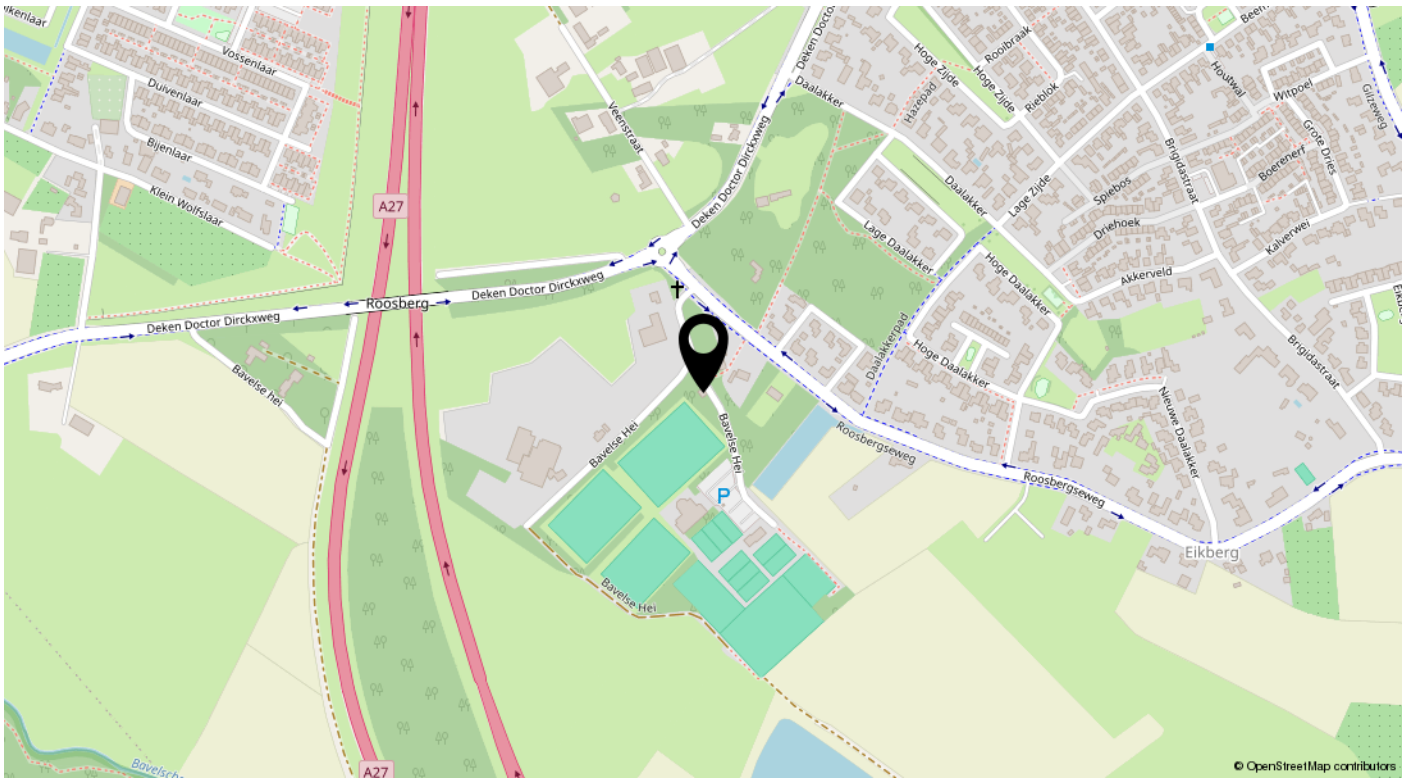
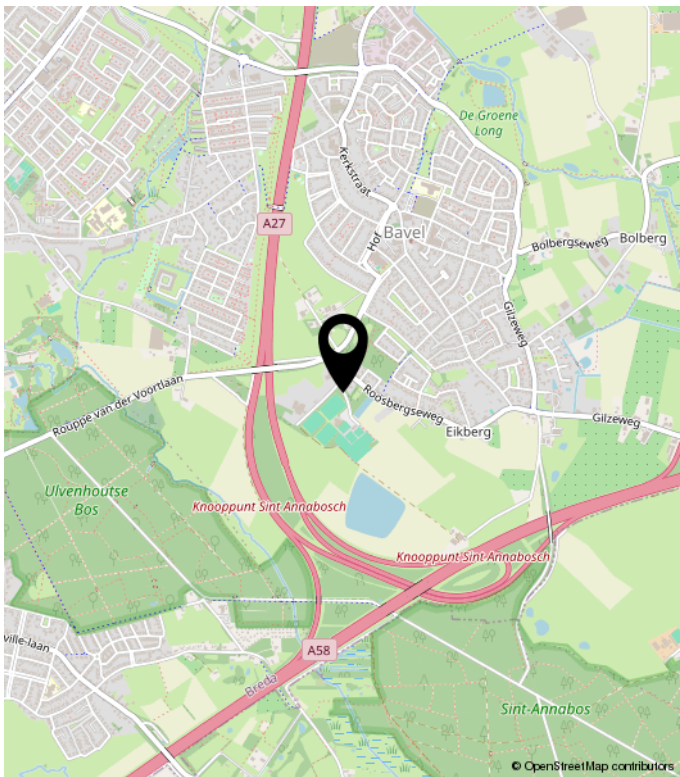
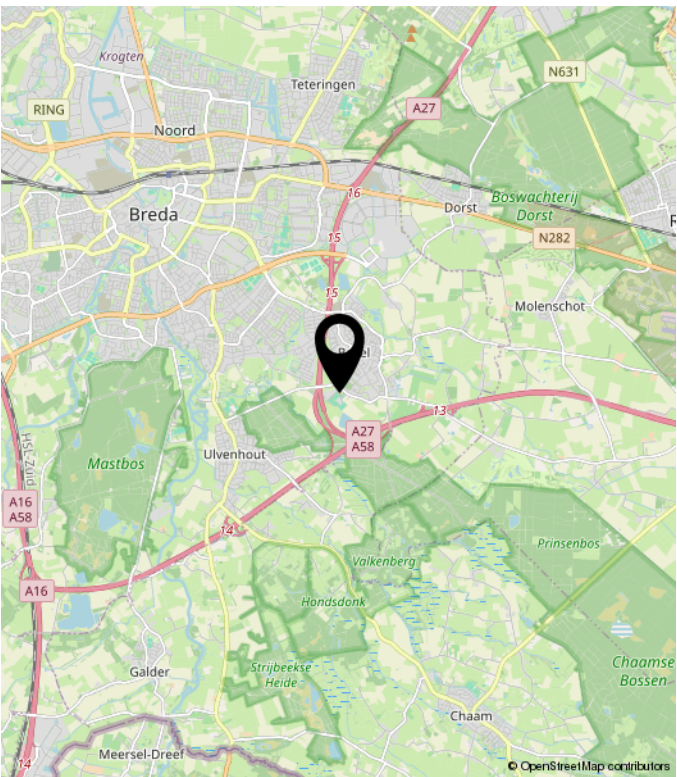




KADASTRALE KAART



LOCATIE



WELKOM BIJ STORIMANS EN PARTNERS BEDRIJFSHUISVESTING

Uw bedrijfspand moet passen bij uw bedrijf, bij uw mensen én bij uw klanten. De juiste uitstraling, sluitende faciliteiten, goede bereikbaarheid en andere voor uw bedrijf relevante criteria maken van uw bedrijfspand een ideaal visitekaartje voor uw bedrijf. Wilt u een bedrijf of een nieuwe vestiging beginnen in de regio Breda? Of past uw huidige bedrijfspand in deze regio juist niet meer zo goed bij u en bent u op zoek naar iets nieuws? In beide gevallen is Storimans en Partners u graag van dienst.

Als zeer ervaren speler in de lokale en regionale markt kennen we alle ins en outs. We zijn op de hoogte van de vraag en het aanbod en we kennen alle marktpartijen. We houden de prijzen en alle andere relevante ontwikkelingen nauwlettend in de gaten. We weten precies hoe we voor u moeten onderhandelen en leggen de lat hoog om voor u het maximale resultaat te behalen.

Het vinden van een nieuw bedrijfspand of een koper of huurder voor uw huidige bedrijfspand begint voor Storimans en Partners met luisteren. We houden graag maximaal rekening met wat er voor u speelt, om vervolgens de best mogelijke match te maken met wat er in de markt speelt. We houden van korte communicatielijnen en kennen de huidige markt en de regio West-Brabant als geen ander. We zijn altijd op de hoogte van de laatste ontwikkelingen, we weten wat de mogelijkheden zijn én waar de nieuwe kansen liggen.

Wanneer u op zoek bent naar een nieuwe bedrijfslocatie, komt er veel op u af. Maar intussen gaat uw bedrijfsvoering gewoon door en gedurende uw zoektocht constateert u wellicht dat u toch tegen zaken aanloopt waarvoor u niet meteen een passende oplossing bij de hand heeft. Bijvoorbeeld met betrekking tot de bestemming van de locatie; is er sprake van uitbreidingsmogelijkheden? Hoe is de gesteldheid van het pand en de bodem waarop het staat? Is de aankoop- of aanhuurprijs realistisch? En is er onderhandelingsruimte?

Ook in het geval van verkoop of verhuur van uw huidige bedrijfsobject is het natuurlijk van belang om de optimale prijs te realiseren. Daarbij kan het voor u belangrijk zijn om dit resultaat binnen een bepaald (kort) tijdspad te behalen. Andere zaken die essentieel zijn voor een ideale overeenkomst zijn bijvoorbeeld de overeengekomen looptijd, de afgestemde basisvoorwaarden (indexering, stellen van een (bank)garantie, opleverniveau), de bestemmingsmogelijkheden en de geïnventariseerde staat van het object en bijvoorbeeld milieuaspecten.

Kortom: Weten wat er speelt op het gebied van bedrijfspandvesting is een vak apart. Storimans en Partners is u graag van dienst.

De volledig gecertificeerde NVM makelaars van Storimans en Partners begeleiden u graag tijdens het hele verkoop- of verhuurproces, met maximale aandacht voor uw belangen.



VOOR EEN WE-GROEIEN- INMIDDELS-WEL- UIT-ONS-JASJE- BEDRIJFSPAND.

ALGEMEEN

Voorbehoud:

Hoewel we gestreefd hebben naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat deze brochure slechts indicatief is. Wij, noch de eigenaar van dit object aanvaarden enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens. Deze gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan de huurder desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Uitnodiging:

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Gunning:

verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn/haar keuze.

Voorwaarden NVM:

Op onze dienstverlening zijn de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers van toepassing.

MAAK NADER KENNIS!

Een persoonlijke indruk zegt meer dan 1000 woorden of 1000 foto's.
Aarzel dus niet om persoonlijk contact met ons op te nemen voor meer informatie.
Wij maken graag nader kennis met u!



Ginnekenweg 161

4818 JD Breda

T 076 522 60 80

bhv@storimansenpartners.nl

www.storimansenpartners.nl