

**KOOP**

**BATENBURG**



**BEDRIJFSHUISVESTING**

**OPSLAGBOXEN.NL | BREDA**

**BEDRIJVENTERREIN DE KROGTEN**



**PAK NU  
JOUW  
KORTING**

**Profiteer nu van 5% korting op de aankoop van uw opslagbox! Op bedrijventerrein "De Krogten" op 10 minuten afstand van Breda-Centrum is in november 2023 het project "Opslagboxen.nl | Breda" opgeleverd. Een multifunctioneel en duurzaam complex, waarbij duurzaamheid, veiligheid en bereikbaarheid hoog in het vaandel staan.**

**Multifunctioneel te gebruiken voor zzp'ers, mkb'ers, hobbyisten en particulieren en altijd bereikbaar met de auto of bestelbus. Ook voor beleggers is een investering in één of meer opslagboxen een aantrekkelijke optie.**

**Alle units op de begane grond zijn inmiddels uitverkocht, maar op de verdieping hebben we nog enkele units beschikbaar voor verkoop.**

## **OPSLAGBOXEN 1E VERDIEPING**

De bedrijfsunits zijn nog beschikbaar in 3 types, met maatvoeringen van 18 m<sup>2</sup>, 21 m<sup>2</sup> en 24 m<sup>2</sup> groot en een bruto hoogte van 3 meter. De bedrijfsunits zijn middels een rechte oprijbaan toegankelijk per auto, werkbus en met de aanhanger. Daarmee is de verdieping ook uitstekend geschikt voor de stalling van een boot, aanhangwagen, kleine caravan of voor gebruik als opslagruimte of kleine werkplaats.

De bedrijfsunits en/of de gemeenschappelijke ruimtes zijn onder meer voorzien van:

- Handbediende overheaddeur v.v. inbraak werend hang- en sluitwerk
  - Afmeting deuren verdieping ( 250cm breed – 247cm hoog);
- Vloerbelasting van 350 kg/m<sup>2</sup>;
- Maximale belasting voertuigen 2.500 kg;
- Natuurlijke ventilatie d.m.v. roosters;
- Elektra: 16 ampère – 230 volt aansluiting en 4 wcd's per bedrijfsunit;
- Led verlichting;
- Hemelwaterafvoer inpandig;
- Geavanceerd toegangscontrolesysteem (met key-tags);
- Toegang door middel van automatische toegangspoorten;
- Camerabewaking over het gehele terrein;
- Eigen postadres;
- Het gehele complex wordt verlicht middels een LED-lichtplan;
- PV-panelen;
- Gemeenschappelijke sanitaire voorzieningen en wateraansluitingen;
- Gemeenschappelijke technische ruimtes voor de tussenmeters.

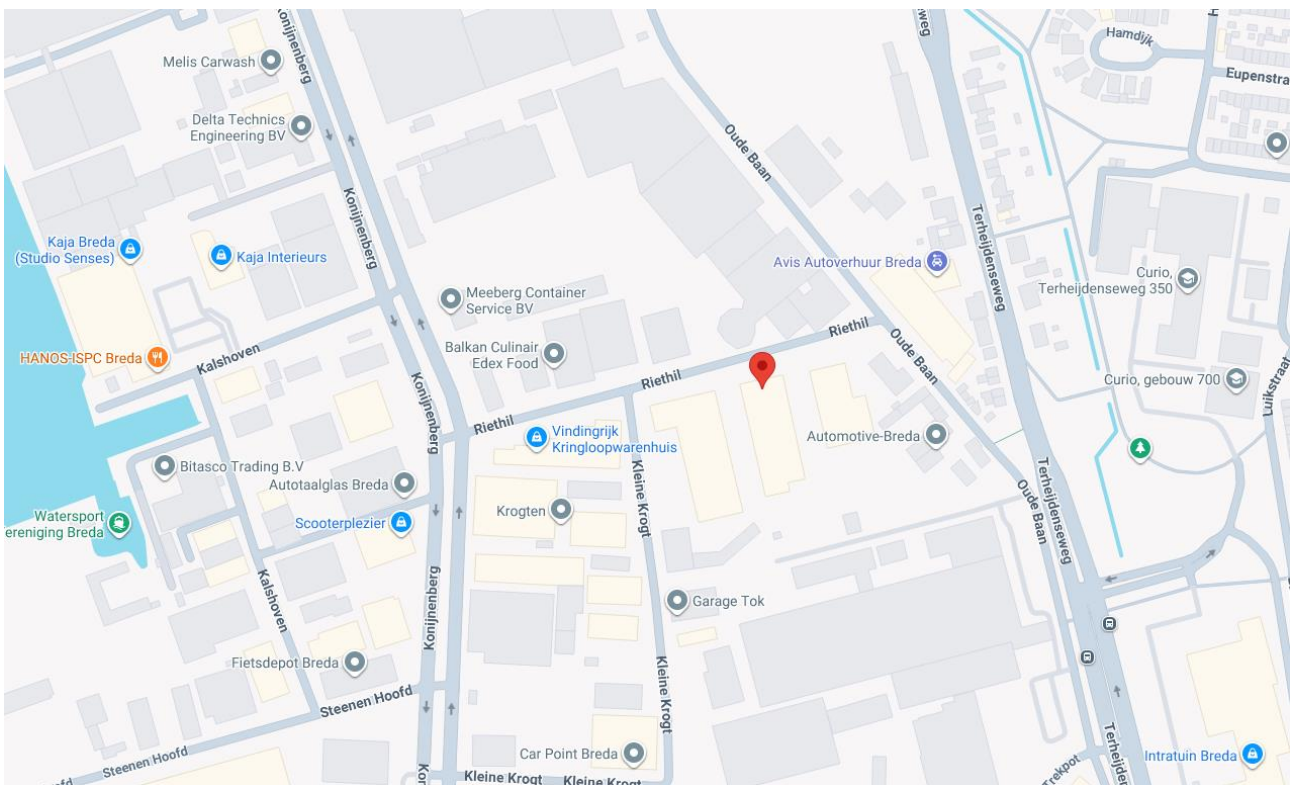
## LIGGING EN BEREIKBAARHEID

Bedrijventerrein De Krogten ligt in het noordelijk deel van de gemeente Breda. Het bedrijventerrein wordt omgeven door de Crogtdijk (noordelijke rondweg), de Terheijdenseweg en de rivier De Mark. Twee belangrijke wegen doorsnijden het bedrijventerrein: Konijnenberg en Moerlaken. De ligging van De Krogten is uniek: aan het water en het spoor, nabij het stadscentrum en binnen het bereik van alle stadswijken. Op het bedrijventerrein van ca. 225 hectare is een brede verscheidenheid aan bedrijven gevestigd, waaronder bekende namen zoals Makro, Hanos en Hornbach. De ongeveer 250 bedrijven zijn vooral te vinden in de (chemische) industrie, de handel-, bouw- en transportsector.

### Modern en goed bereikbaar

Aan het eind van de jaren negentig is een begin gemaakt met de vernieuwing van De Krogten, waardoor de infrastructuur nu up-to-date is. Herstructurering op de meest zichtbare plekken heeft de uitstraling van het bedrijventerrein sterk verbeterd. Dat maakt De Krogten tot modern bovenregionaal bedrijventerrein, dat voldoet aan de tegenwoordige en toekomstige kwaliteitseisen.

De ontsluiting van De Krogten is uitstekend. Via de N285 is rijksweg A59 te bereiken. Via de Backer en Ruebweg is rijksweg A16 snel bereikbaar. Op loopstand zijn diverse busstations gelegen, bestemd voor buslijnen 117, 122 en 123.



## BOUWJAAR

Het complex is in oktober 2023 opgeleverd.

---

## PARKEREN

Bij het object behoren geen eigen parkeerplaatsen. Er zijn enkele openbare parkeerplaatsen beschikbaar, waaronder enkele voorzien van laadmogelijkheden.

---

## BESTEMMING

Conform vigerend bestemmingsplan "Krogten, partiële herziening 2006" is op de locatie de realisatie van dit complex toegestaan. Voor de volledige inhoud van het bestemmingsplan verwijzen wij u naar de website: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

---

## VVE

De Vereniging van Eigenaars Opslagboxen Breda is opgericht en wordt beheer door VT2000 te Wateringen en draagt onder meer zorg voor:

- Opstalverzekering;
- Onderhoud en contracten technische installaties;
- Overige verzekeringen;
- Terrein en groenonderhoud;
- Opbouwen reservefonds t.b.v. onderhoudswerkzaamheden
- Naleving van het huishoudelijk regelement;
- Jaarlijkse verrekening van het energieverbruik o.b.v. de aanwezige tussenmeters.

De bijdrage per box bedraagt als volgt:

- Type AA – 18 m<sup>2</sup> box: € 298,10 per jaar (prijspeil 2026)
  - Type BB – 21 m<sup>2</sup> box: € 347,78 per jaar (prijspeil 2026)
  - Type CC – 24 m<sup>2</sup> box: € 397,46 per jaar (prijspeil 2026)
-

## KOOPPRIJZEN

Unit type	Lengte (in m)*	Breedte (in m)*	Hoogte (in m)*	Inhoud (in m <sup>3</sup> )*	Koopsom V.O.N. excl. BTW, excl. 5% korting
1e verdieping					
AA	6,0	3,0	3,0	54,0	€ 33.990,00
BB	7,0	3,0	3,0	63,0	€ 38.990,00
CC	8,0	3,0	3,0	72,0	€ 43.490,00

Profiteer nu van 5% korting op de aankoop van uw opslagbox!

Genoemde prijzen zijn vrij van overdrachtsbelasting en exclusief btw (21%). De notariskosten voor de akte van levering komen voor rekening van de ontwikkelaar. Kosten met betrekking tot eventuele financieringstrajecten en hypotheekaktes komen voor rekening van koper.

Notariskosten voor noodzakelijke cliëntenonderzoeken en/of het vestigen van hypotheekrechten komen voor rekening van koper.

\* Genoemde maten betreffen buitenmaten.

## BELEGGERSINFORMATIE

Wilt u graag meer rendement op uw vermogen? Dan is de aanschaf van een of meer opslagboxen in het project Opslagboxen.nl Breda een solide investering. Het is een vastgoedcategorie die volop in de lift zit bij beleggers, onder andere door veranderende regelgeving binnen andere vastgoedsectoren en aantrekkelijke rendementen.

Investeren in een of meerdere opslagboxen is daarentegen al mogelijk vanaf enkele tienduizenden euro's. De vraag naar kleinschalige opslag- en bedrijfsunits is onverminderd groot en door de ambitie van de gemeente Breda om tot 2040 tot wel 26.000 nieuwe woningen te realiseren, zal de vraag naar kleinschalige bedrijfsunits alleen maar toenemen.

Beleggen in opslagboxen is bij uitstek geschikt voor risicospreiding en een combinatie van direct en indirect rendement. Direct rendement door huurinkomsten en indirect rendement op de lange termijn door mogelijke waardeontwikkeling.

## WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

Een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom, te voldoen na ondertekening van de koopovereenkomst.

---

## BESCHIKBAAR

De garageboxen zijn per direct beschikbaar.

---

## ENERGIELABEL

Het object beschikt niet over een energielabel, daar het een industriefunctie betreft.

---

## COURTAGE

Indien door bemiddeling van Batenburg Bedrijfshuisvesting bij dit object een transactie tot stand wordt gebracht, dan zult u ons hiervoor geen kosten of courtage verschuldigd zijn.

---

## VOORBEHOUD

Eventuele transacties dienen ter goedkeuring voorgelegd te worden aan opdrachtgever c.q. eigenaar van het complex.

---

## PROJECTNOTARIS

Linders Notarissen, gevestigd te Ginnekenweg 188, 4835 NH te Breda.

---

## ALGEMEEN





De informatie omtrent voormeld onroerend goed is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Batenburg Bedrijfshuisvesting geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

---

## COLLEGIALE VERKOOP

Dit object wordt collegiaal aangeboden met Van de Water Groep - Makelaars en Adviseurs.

### **BATENBURG BEDRIJFSHUISVESTING**

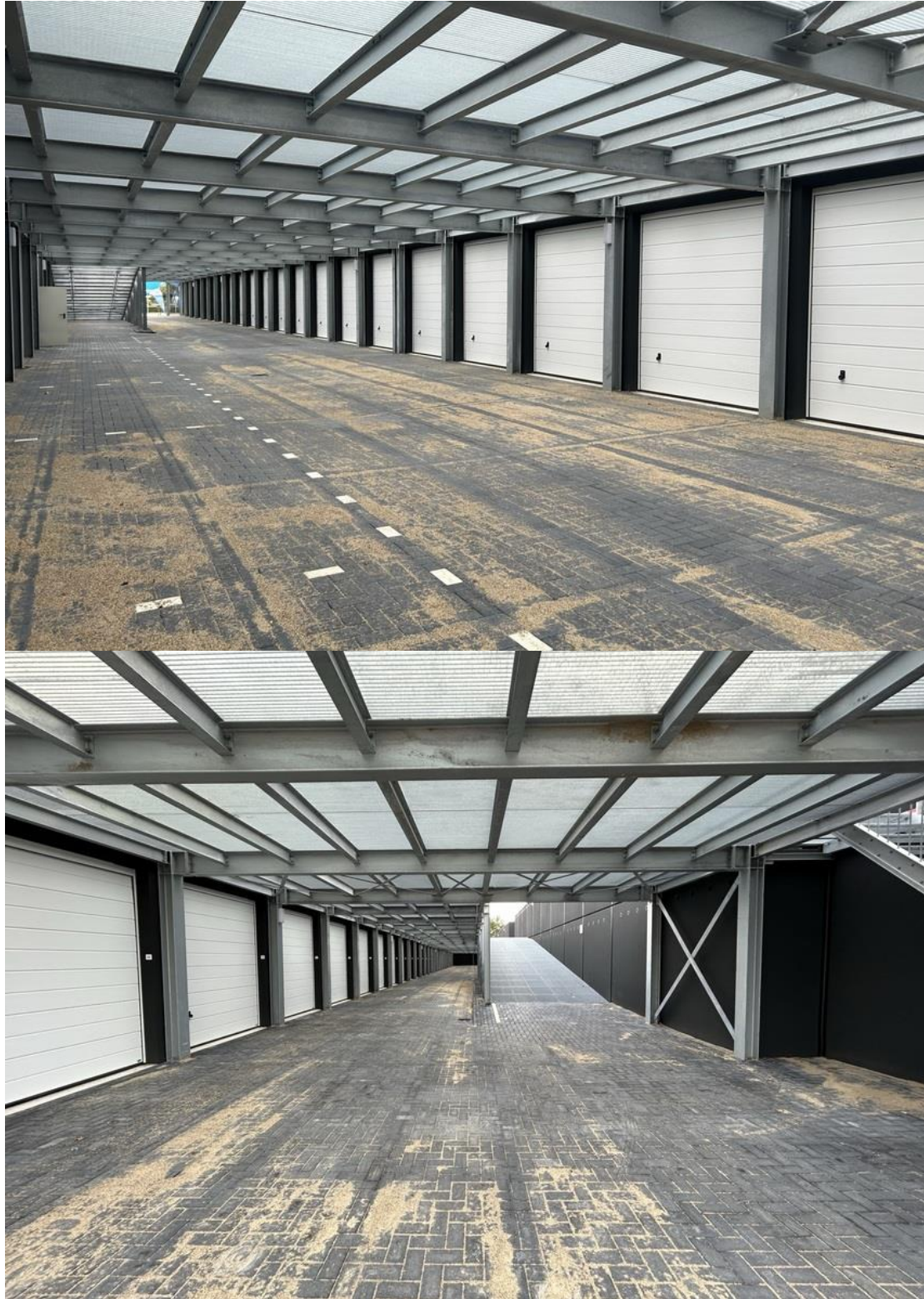
 Honderdland 1042, 2676 LV MAASDIJK  
 0174 282 555  
 [www.batenburg-bhv.nl](http://www.batenburg-bhv.nl)  
 [info@batenburg-bhv.nl](mailto:info@batenburg-bhv.nl)

### **VAN DE WATER GROEP**

 Keizerstraat 91, 4811 HL BREDA  
 076 5 242 400  
 [www.vandewatergroep.nl](http://www.vandewatergroep.nl)  
 [breda@vandewatergroep.nl](mailto:breda@vandewatergroep.nl)



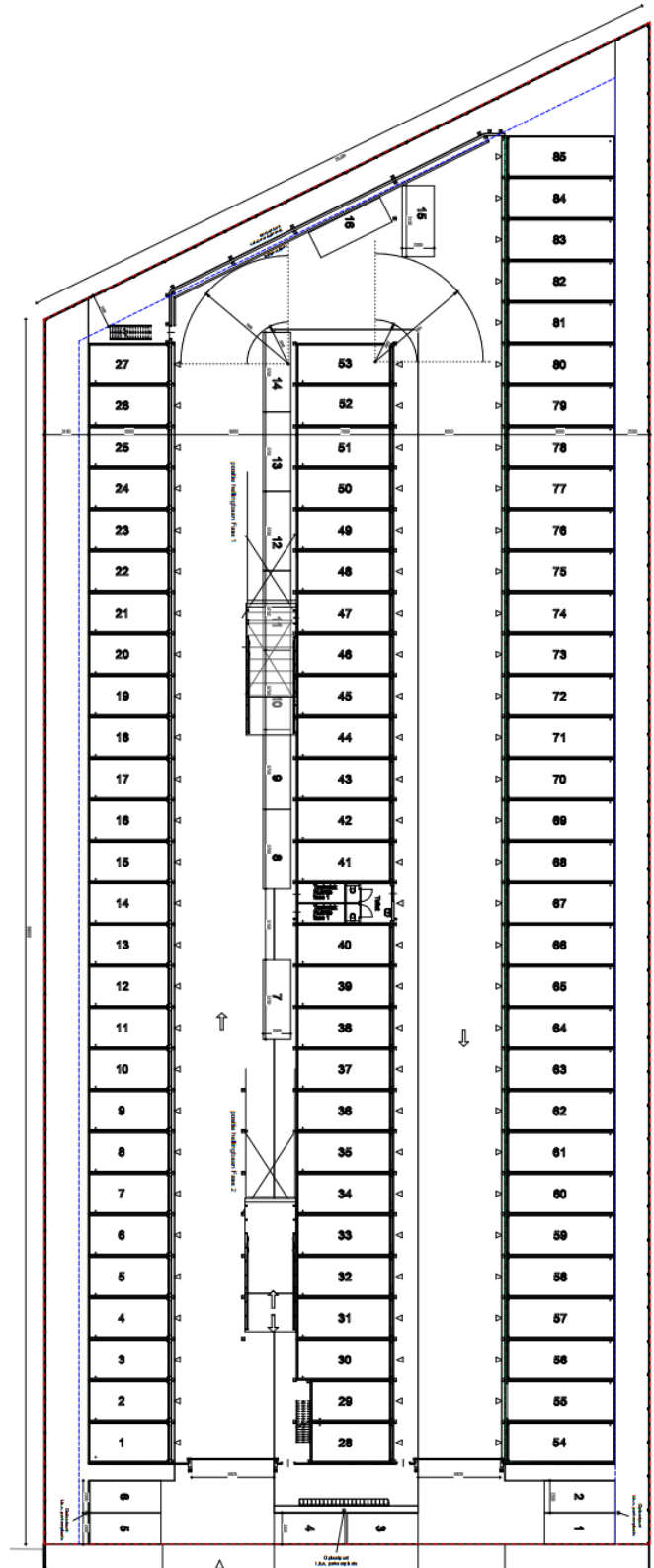




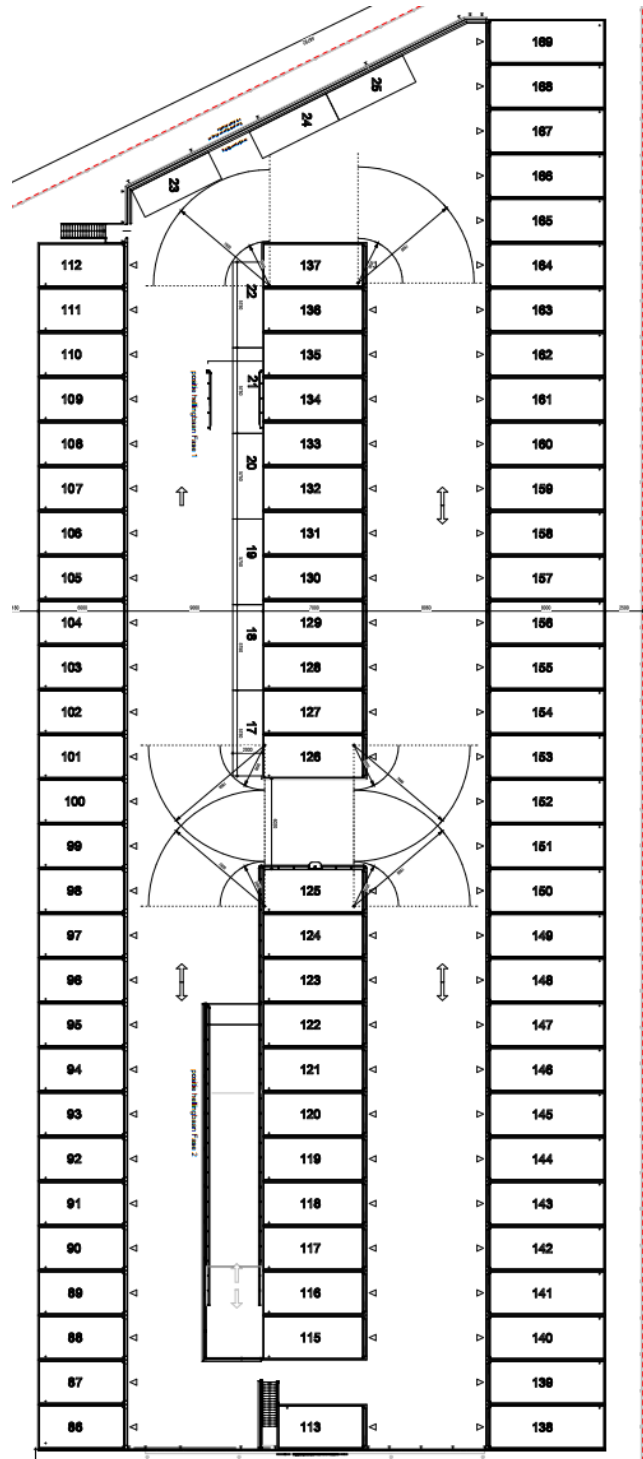


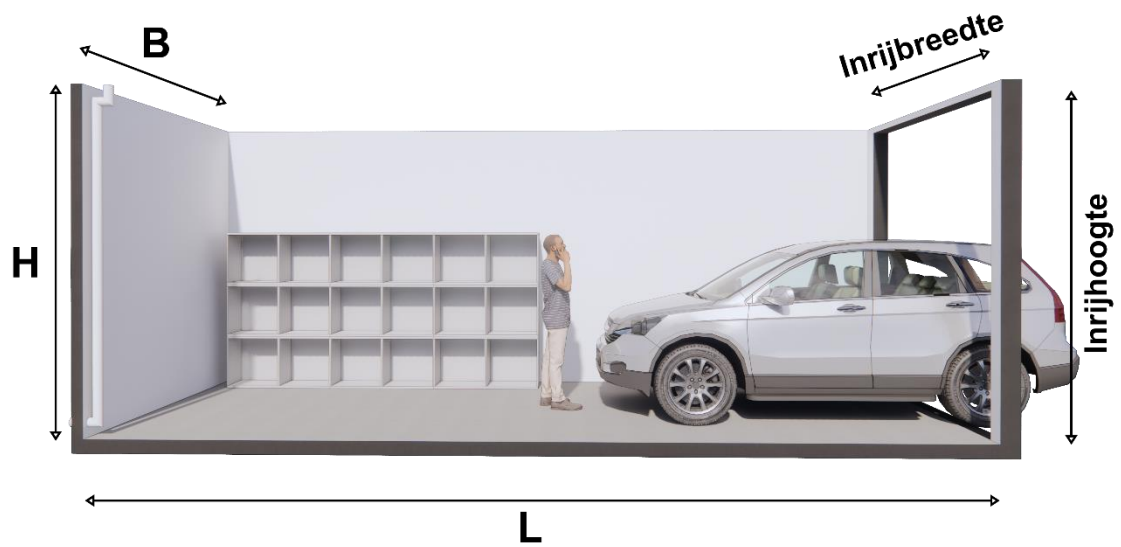
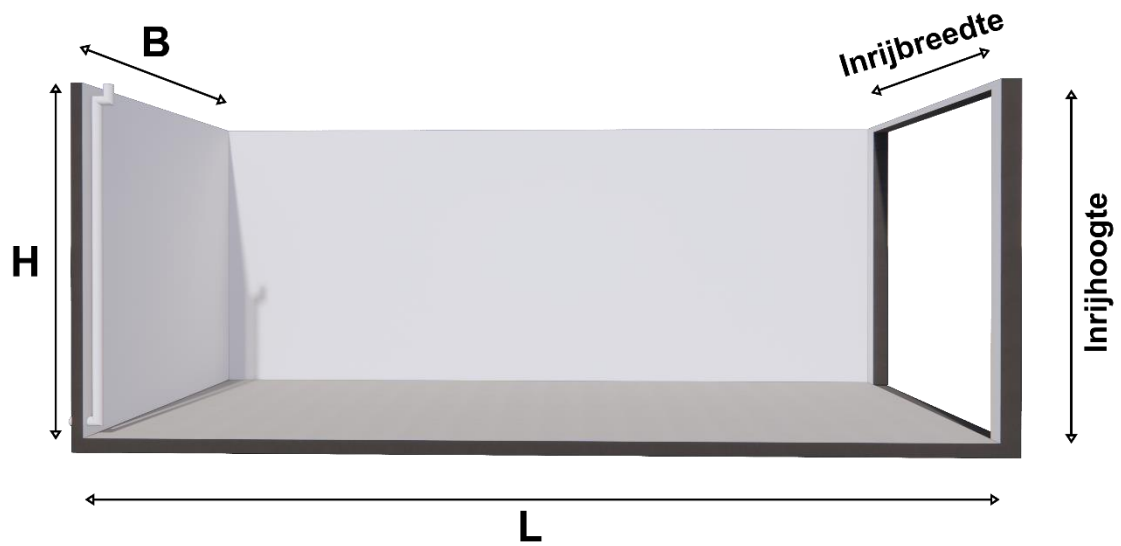


## BEGANE GROND – NIET MEER BESCHIKBAAR



## VERDIEPING





## KADASTRALE KAART

