

DE EENDENKOOI 1a en 1b

'S-HERTOGENBOSCH



**DUX** REAL ESTATE

# OMSCHRIJVING

## BEDRIJFSOBJECT

### TE KOOP

Circa 994 m<sup>2</sup> multifunctionele sportaccommodatie

**Met bovenwoning van circa 110 m<sup>2</sup>**

Aan De Eendenkooi 1a en 1b te 's-Hertogenbosch wordt een royaal en multifunctioneel object te koop aangeboden met een totale oppervlakte van circa 1.100 m<sup>2</sup>.

Het object is gelegen in de wijk West van 's-Hertogenbosch, in de buurt De Schutskamp. De locatie bevindt zich aan de westzijde van de stad en ligt op relatief korte afstand van zowel woonwijken als de bedrijventerreinen De Rietvelden en De Vutter.

De omgeving kent een gemengd karakter met onder andere sportvoorzieningen, bedrijvigheid en woonbebouwing. De ligging binnen het stedelijk gebied van 's-Hertogenbosch maakt het object interessant voor een functie waarbij een goede bereikbaarheid vanuit zowel de stad als de regio gewenst is.

### Parkeren

In de directe omgeving van het object zijn openbare parkeermogelijkheden aanwezig. Bij de nabijgelegen gemeentelijke Sporthal De Schutskamp wordt eveneens melding gemaakt van voldoende gratis parkeergelegenheid.

### Gebruiksmogelijkheden

Door de huidige inrichting, de royale metrages en de combinatie van grote open ruimten en ondersteunende voorzieningen leent het object zich in het bijzonder voor voortzetting van een sport-, fitness-, trainings- of leisureconcept. Afhankelijk van de geldende planologische mogelijkheden kan tevens worden gedacht aan andere maatschappelijke of commerciële gebruiksvormen.

Volgens openbare BAG-informatie is voor De Eendenkooi 1a momenteel een sportfunctie geregistreerd. Voor een eventuele afwijkende invulling dient koper zelf bij de gemeente 's-Hertogenbosch na te gaan of het beoogde gebruik is toegestaan.

## SPECIFICATIES

|                                       |                             |                       |                      |
|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Koop/ huur:</b>                    | Koop                        | <b>Locatie:</b>       | De Schutskamp        |
| <b>Vraagprijs:</b>                    | € 1.400.000,00 kosten koper | <b>Bouwjaar:</b>      | 1977                 |
| <b>BTW belast:</b>                    | Nee                         | <b>Snelweg afrit:</b> | Op 1000 m tot 1500 m |
| <b>Oppervlakte sportaccommodatie:</b> | Circa 994 m <sup>2</sup>    | <b>NS Station:</b>    | Op 2000 m tot 3000 m |
| <b>Oppervlakte bovenwoning:</b>       | Circa 110 m <sup>2</sup>    | <b>Bushalte:</b>      | Op minder dan 500 m  |
| <b>Perceeloppervlakte:</b>            | 826 m <sup>2</sup>          |                       |                      |

**Object**

Het object heeft een totale oppervlakte van circa 1.100 m<sup>2</sup>, bestaat uit twee bouwlagen en is momenteel grotendeels ingericht ten behoeve van sport- en fitnessactiviteiten.

De begane grond heeft een oppervlakte van circa 606 m<sup>2</sup> en bestaat voor een belangrijk deel uit een royale, open multifunctionele ruimte. Daarnaast bevinden zich hier onder meer kleed-/ sanitaire voorzieningen, douches, bergingen en overige ondersteunende ruimten. De grote open vloer biedt goede mogelijkheden voor uiteenlopende sport- en trainingsactiviteiten.

De verdieping heeft een oppervlakte van circa 388 m<sup>2</sup> en beschikt eveneens over multifunctionele ruimten alsmede een bovenwoning van circa 110 m<sup>2</sup> met onder meer een woonkamer, keuken, meerdere kamers, badkamer, berging en een terras.

Het object is momenteel ingericht en in gebruik als sport-/fitnessaccommodatie en beschikt over royale open trainingsruimten, diverse nevenruimten, kleed- en douchevoorzieningen en een gedeelte met een meer zelfstandige indeling. Dankzij de omvang, de open vloeroppervlakten en de aanwezige voorzieningen biedt het object een interessante basis voor voortzetting van het huidige gebruik dan wel een alternatieve invulling, uiteraard voor zover passend binnen de publiekrechtelijke mogelijkheden.





## KENMERKEN

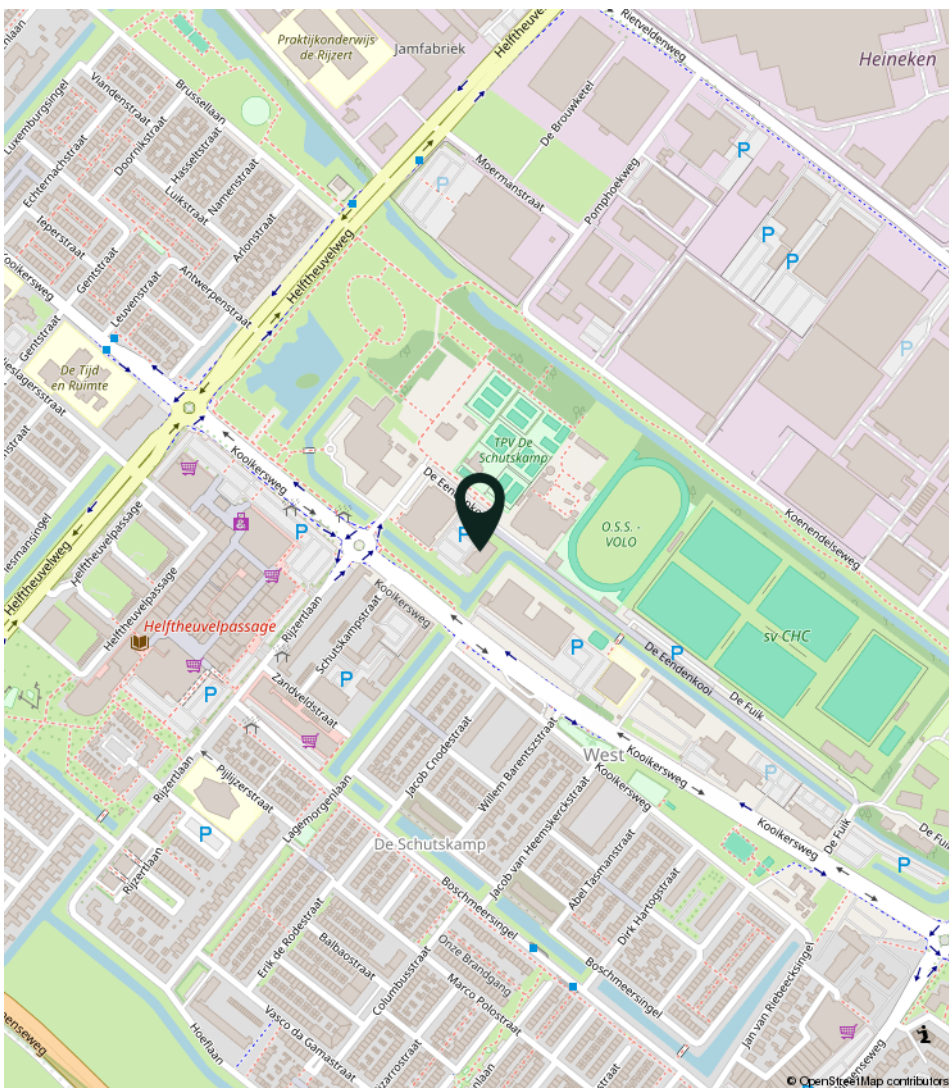
- Betonvloer
- Industriële uitstraling
- Royale multifunctionele trainings-/ sportruimten
- Dames- en heren kleedruimte
- Douche- en toiletvoorzieningen
- Diverse bergingen en opslagruimten
- Balie-/receptiegedeelte
- Diverse afzonderlijke gebruiksruidten
- TL-verlichtingsarmaturen
- Luchtbehandelings-/ ventilatievoorzieningen
- Bovenwoning
- Terras op de verdieping
- Meerdere entrees

## LOCATIE

De locatie is goed bereikbaar vanuit verschillende delen van 's-Hertogenbosch en sluit via het omliggende wegennet aan op de belangrijkste uitvalswegen.

Via bedrijventerreinen De Rietvelden en De Vutter zijn de rijkswegen A59 en A2 goed bereikbaar, met verbindingen richting Waalwijk, Utrecht, Amsterdam, Eindhoven en Maastricht.

Ook per openbaar vervoer is de locatie goed bereikbaar, met bushaltes in de omgeving en verbindingen richting het centrum en station 's-Hertogenbosch.

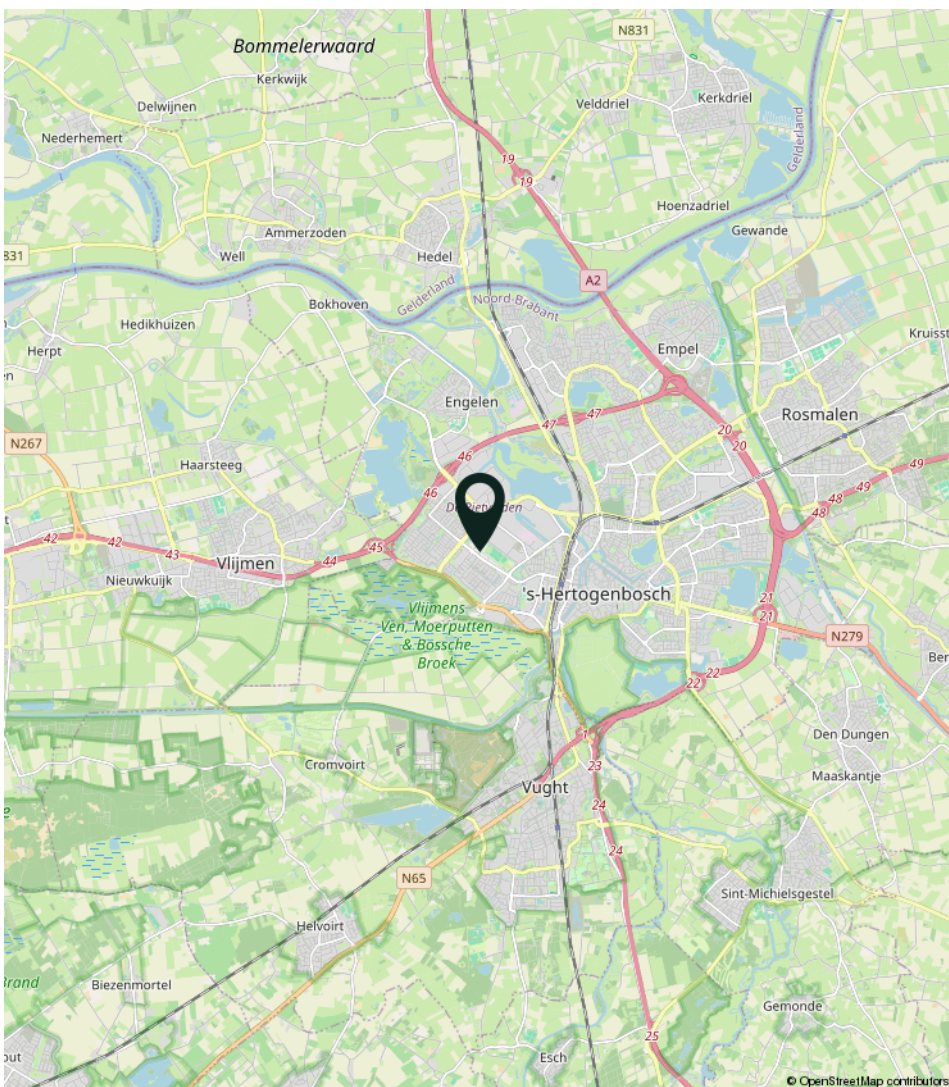


## BESTEMMING

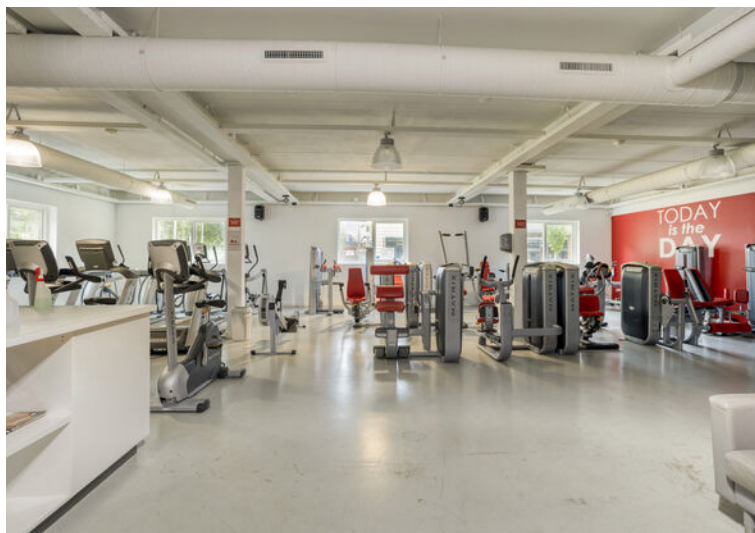
Het bedrijfsgebouw is volgens opgave van de gemeente 's-Hertogenbosch opgenomen in het bestemmingsplan 'Kruiskamp-Schutskamp'. Dit werd onherroepelijk d.d. 4 april 2012.

Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Gemengd-3' met de functieaanduiding 'sport'.

Maximum bouwhoogte (m): 7









# PLATTEGROND

## Begane grond



De plattegrond is niet op schaal, aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND

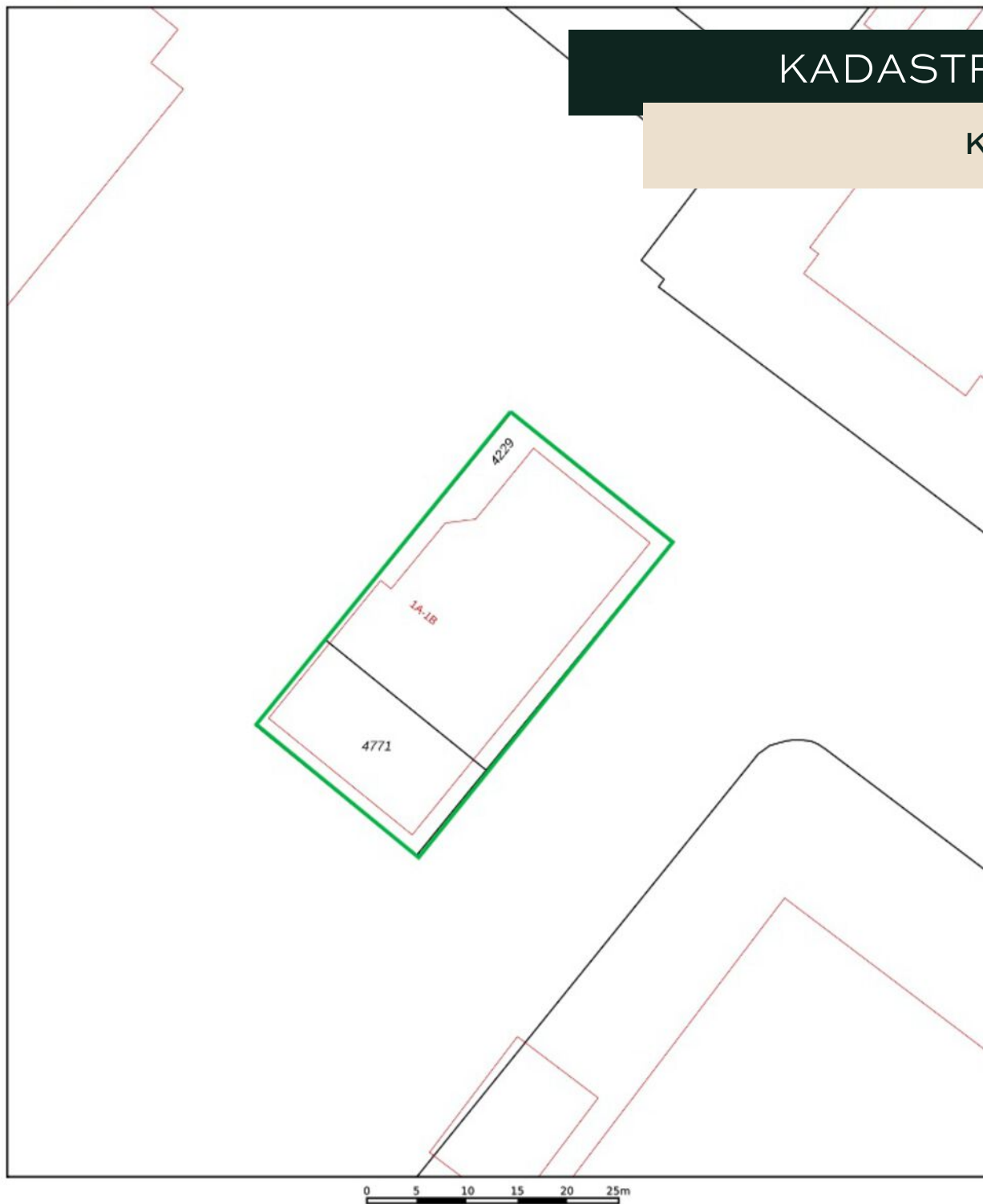
## Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

De plattegrond is niet op schaal, aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

# KADASTRALE KAART



|                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                           |                                      |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12345</b><br>25                                                                                                                                                                                                                                    | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer | Schaal 1: 500                        |  |
| —                                                                                                                                                                                                                                                     | Vastgestelde kadastrale grens                             | Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch |                                                                                       |
| —                                                                                                                                                                                                                                                     | Voorlopige kadastrale grens                               | Sectie K                             |                                                                                       |
| —                                                                                                                                                                                                                                                     | Administratieve kadastrale grens                          | Perceel 4229                         |                                                                                       |
| —                                                                                                                                                                                                                                                     | Bebouwing                                                 |                                      |                                                                                       |
| <small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 september 2025<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>                                                                                                               |                                                           |                                      |                                                                                       |
| <small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br/>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small> |                                                           |                                      |                                                                                       |

**Gemeente:** 's-Hertogenbosch  
**Sectie:** K

**Perceelnummer:** 4229 en 4771  
**Oppervlakte:** 600 m<sup>2</sup> en 226 m<sup>2</sup>

KOOP

GEGEVENS

**Vraagprijs**

€ 1.400.000,00 kosten koper.

**Notaris**

Door koper nader te bepalen.

**Zekerheidsstelling**

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te storten bij of af te geven aan de notaris uiterlijk 10 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst.

**Aanvaarding**

In overleg





**Voor nadere informatie of een bezichtiging kunt u contact met ons opnemen.**



Rietveldenweg 84  
5222 AS 's-Hertogenbosch



073 - 623 33 11



[info@duxrealestate.nl](mailto:info@duxrealestate.nl)



[duxrealestate.nl](http://duxrealestate.nl)



[facebook.com/duxrealestate/](https://facebook.com/duxrealestate/)



[instagram.com/duxrealestate.nl/](https://instagram.com/duxrealestate.nl/)



[linkedin.com/company/duxrealestate/](https://linkedin.com/company/duxrealestate/)

Deze brochure is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Voor mogelijke onjuistheid en/of onvolledigheid van de hierin verstrekte informatie kan DUX Real Estate geen aansprakelijkheid aanvaarden, evenmin kunnen aan de inhoud van deze informatie rechten worden ontleend, welke enkel is bedoeld om partijen op hoofdlijnen te informeren.