

NIEUWE BREDASE BAAN 10G

4825 BP Breda | Bedrijfsruimte



- Nieuwbouw bedrijfsruimte circa 380 m²
- Gelegen op bedrijventerrein Krogten-Noord
- 12 parkeerplaatsen op eigen terrein

NIEUWE BREDASE BAAN 10G

4825 BP Breda | Algemeen



Algemeen

Aan de noordkant van Breda, op een zichtlocatie aan de Terheijdenseweg (N285) zijn 37 moderne casco bedrijfsunits gerealiseerd aan de Nieuwe Bredase Baan.

De bedrijfsruimte op de begane grond beschikt over een dubbele elektrische overheaddeur. Vanuit de kantoren op de eerste verdieping is er prachtig uitzicht over het water de Mark.

Omgeving

Via de Terheijdenseweg (N285) richting het zuiden is het centrum van Breda bereikbaar en richting het noorden en de Wagenbergse Baan heeft men directe toegang tot de snelweg A59. Het NS Station Breda Centraal is met fiets of openbaar vervoer binnen 15 minuten bereikbaar.

Omschrijving

U kunt de eerste gebruiker worden van deze nieuwe bedrijfsruimte. Keuzes over de afwerking van de ruimte kan besproken worden met de verhuurder.

Totaal ca. 380 m², verdeeld over:

Begane grond: ca. 192 m²

1e verdieping: ca. 188 m²

Mogelijkheid om naastgelegen unit te koppelen, 10F circa 351 m².

Parkeren

Aan de voorzijde en aan de zijkant van de bedrijfsruimte is ruimte voor het stallen van 12 (personen)auto's.

NIEUWE BREDASE BAAN 10G

4825 BP Breda | Factsheet huur

Huurprijs

Kantoorruimte EUR 50.000,- per jaar, exclusief BTW.

Indexering

Jaarlijks op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-alle Huishoudens (2025= 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Servicekosten

De hoogte van de servicekosten is op dit moment nog niet definitief vastgesteld. Eventuele servicekosten zullen in overleg worden bepaald op basis van het daadwerkelijke gebruik en de voorzieningen die worden aangeboden.

Looptijd

3 jaar met verlengingsperioden van telkens 3 jaar; overige en/of afwijkende termijnen in overleg.

Opzegtermijn

12 maanden.

Zekerheidstelling

Bankgarantie ter grootte van 3 maanden huur inclusief BTW en servicekosten.

Betaaltermijn

Huur, BTW en servicekosten per maand vooruit.

Aanvaarding

In overleg, op korte termijn.

Overige

Huurovereenkomst op basis van het standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ).

NIEUWE BREDASE BAAN 10G

4825 BP Breda | Factsheet koop



Koopsom

EUR 799.500,- k.k.

Aanvaarding

In overleg.

Kadastrale gegevens

Gemeente	Breda
Sectie	K
Nummer	1931
Grootte	658 m ²

Procedure

LUC Vastgoed Adviseurs organiseert voor serieus geïnteresseerden een aantal bezichtigingsmomenten uitsluitend na aanmelding bij ons kantoor.

Het object zal "as is, where is" worden verkocht, om deze reden dus zonder enige verklaringen of garanties met betrekking tot de huidige juridische, milieu technische en/of fiscale aspecten van de objecten en zonder garanties over de afwezigheid van gebreken, lasten en/of beperkingen.

Het uitbrengen van een bod, ongeacht of dat indicatief of definitief is, heeft niet tot gevolg dat voor verkoper verplichtingen ontstaan, ook niet om informatie te verschaffen of te onderhandelen. De acceptatie van een bod zonder dat dit is uitgewerkt in een schriftelijke koopovereenkomst zal zijdens verkoper nimmer leiden tot een verplichting tot levering of anderszins jegens koper. Eigenaar behoudt zich het recht van gunning voor. Verkoper kan op ieder moment besluiten de verkoop op te schorten of in te trekken.

CDD Customer Due Diligence (CDD). De Wet ter voorkoming van Witwassen en Financiering van Terrorisme (WWFT) eist dat wij als makelaar in onroerende zaken een cliëntenonderzoek instellen.

In dit kader zullen wij relevante documenten zoals (een) kopie uittreksel(s) van de Kamer van Koophandel en (een) kopie legitimatiebewijs(s)(zen) van de UBO(s) vragen, alsmede een positieve uitkomst uit een CDD-onderzoek als voorwaarden stellen.

NIEUWE BREDASE BAAN 10G 4825 BP Breda | Factsheet gebouw

Bouwjaar

2025.

Energie label

A.

Indeling

Het betreft een casco ruimte. Afwerking door verhuurder is mogelijk, in dat geval zal de huurprijs/koopprijs worden aangepast.

Beschikbaar voor verhuur circa 380 m²

Bedrijfsruimte begane grond 192 m²

Kantoorruimte 1e verdieping 188 m²

Voorzieningen

Het object zal in huidige casco staat worden opgeleverd,

In overleg is een inbouwpakket op maat bespreekbaar met huurder, onder andere:

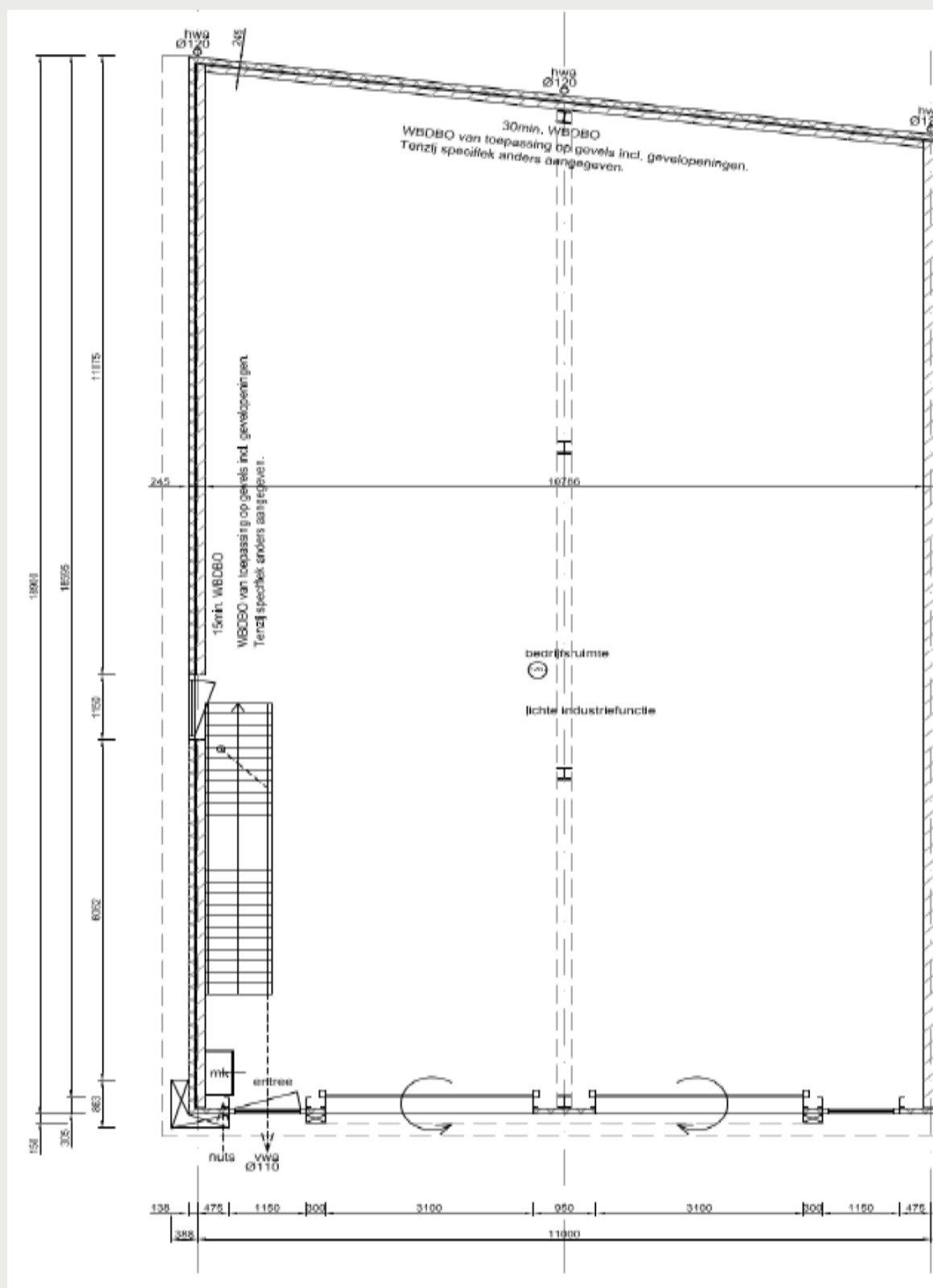
- Klimaatbeheersing (verwarmen-koelen)
- ventilatie
- Basis verlichting
- Toiletgroep
- Pantry
- Afgewerkte wanden
- Geëgaliseerde vloer

De toeslag op de huur wordt hiervoor nader bepaald.



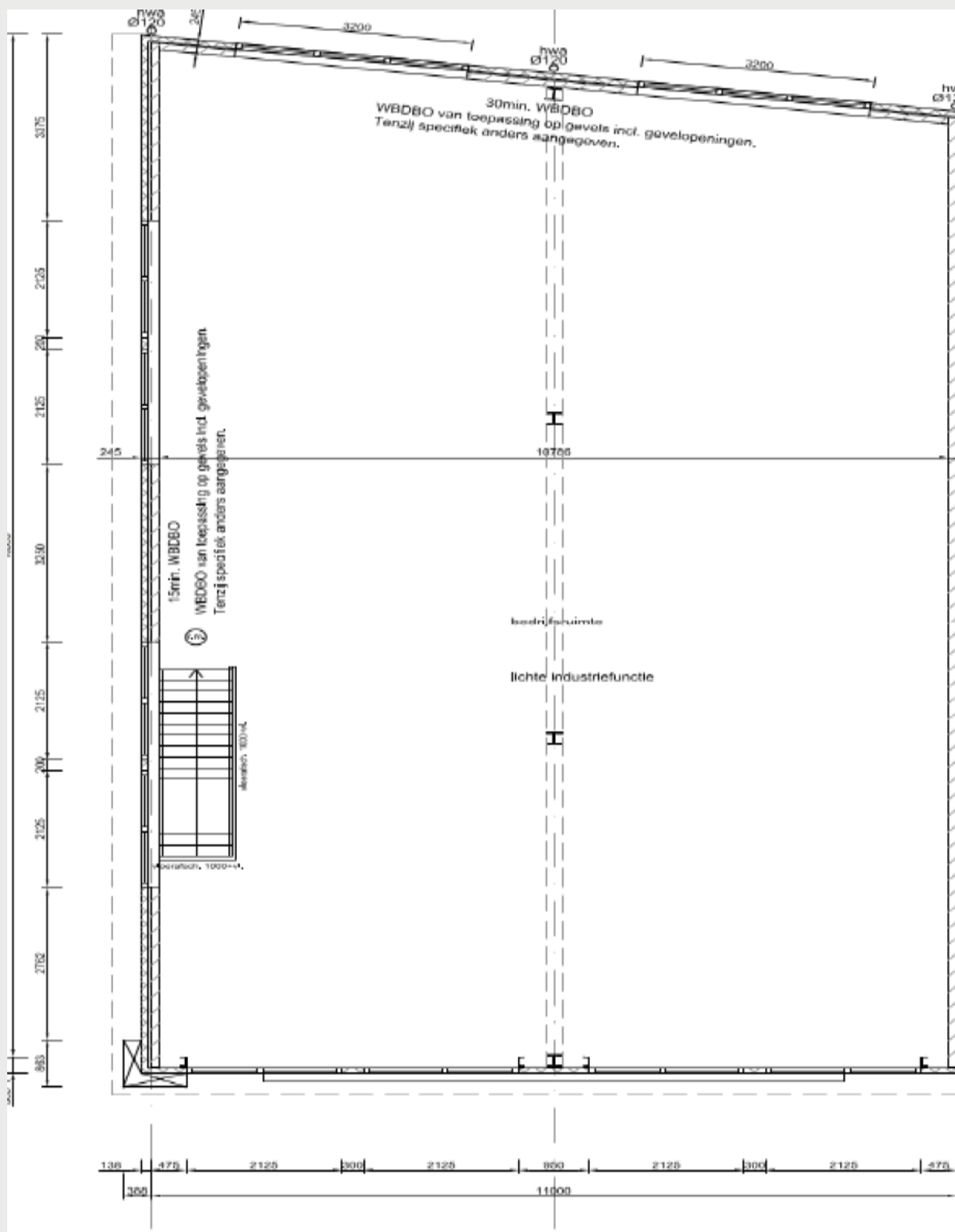
NIEUWE BREDASE BAAN 10G

4825 BP Breda | Plattegrond



NIEUWE BREDASE BAAN 10G

4825 BP Breda | Plattegrond



NIEUWE BREDASE BAAN 10G 4825 BP Breda | Bestemmingsplan



Bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Krogten' heeft dit gebouw de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'.

Naam bestemmingsplan: Krogten
Planstatus: Onherroepelijk (07-06-2006)
Bestemming (enkel): Bedrijfsdoeleinden

ARTIKEL 4 BEDRIJFSDOELEINDEN (B).

I. Doeleindenomschrijving.

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven c.q. inrichtingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder de stamspoorlijn zoals deze op de plankaart nader is aangeduid, groen- en parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen alsmede additionele voorzieningen en als stamspoorlijn zoals nader aangeduid op de plankaart.

II. Beschrijving in hoofdlijnen.

Ter uitvoering van de hiervoor omschreven doeleinden wordt de wijze waarop deze worden nagestreefd als volgt nader gespecificeerd:

- binnen deze bestemming zijn bedrijven c.q. inrichtingen toegestaan welke voorkomen in de als bijlage bij deze voorschriften opgenomen Staat van Bedrijven en Inrichtingen met dien verstande dat:
 - in zone B1 bedrijven in de categorieën 1 t/m 3 met een maximale afstand van woningen tot 50 meter zijn toegestaan;
 - in zone B2 bedrijven in de categorieën 1 t/m 3 met een maximale afstand van woningen tot 100 meter zijn toegestaan;
 - in zone B3 bedrijven in de categorieën 1 t/m 4 met een maximale afstand van woningen tot 300 meter zijn toegestaan;
 - in zone B4 bedrijven in de categorieën 1 t/m 5 met een maximale afstand van woningen tot 500 meter zijn toegestaan;
 - in de zone B5 bedrijven in de categorieën 5 met een afstand tot woningen van meer dan 500 meter zijn toegestaan;
 - indien op de plankaart een hogere (afwijkende) milieubelastingcategorie is aangegeven dan overeenkomstig het voorgaande is toegestaan is op die locatie tevens deze categorie toegestaan en uitsluitend ten behoeve van de daarbij vermelde functie;
 - bestaande bedrijven binnen zone B5 met een lagere milieubelastingcategorie dan toegestaan mogen worden gehandhaafd
- indien de op de plankaart aangegeven afwijkende milieubelastingcategorieën worden omgezet in milieubelastingcategorieën passend binnen de bestemmingsvoorschriften mag de op de plankaart aangegeven afwijkende milieubelastingcategorieën niet meer ter plaatse worden uitgeoefend;
- daar waar dit met een aanduiding op de plankaart is aangegeven is de vestiging een ecocentrum toegestaan;
- binnen het plangebied is slechts volumineuze detailhandel toegestaan; elke andere vorm van detailhandel is niet toegestaan;
- zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- de op het bedrijventerrein aanwezige woningen mogen worden gehandhaafd en het bepaalde in artikel 5 is van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat geen extra woningen mogen worden toegevoegd;
- het parkeren dient op eigen terrein te geschieden overeenkomstig de normering in de nota "Parkeren en stallen";
- binnen het plangebied mag een facilitypoint worden opgericht met dien verstande dat:
 - deze hoofdzakelijk bestemd zijn voor de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven;
 - deze zoveel als mogelijk geclusterd in het plangebied worden gerealiseerd;
 - seksinrichtingen zijn uitgezonderd;
 - deze niet zijn gelegen binnen de op de plankaart aangegeven zones rond LPG-stations.
- indien de bestaande maatvoering afwijkt van hetgeen in lid III is aangegeven mag deze afwijkende maatvoering worden gehandhaafd.

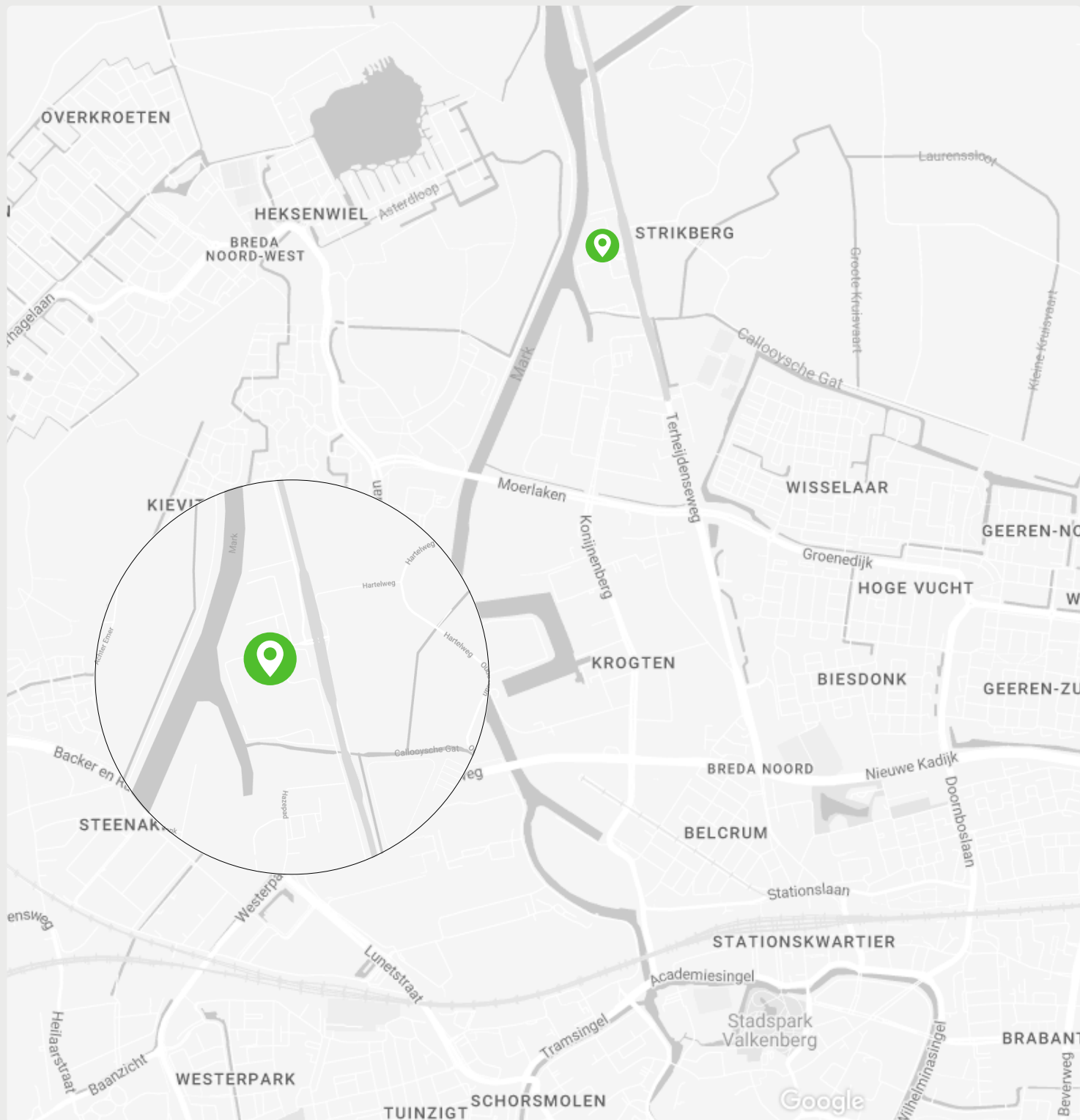
Te huur / te koop

LUC

VASTGOED
ADVISEURS

NIEUWE BREDASE BAAN 10G

4825 BP Breda | Omgeving



Te huur / te koop

LUC

VASTGOED
ADVISEURS

NIEUWE BREDASE BAAN 10G

4825 BP Breda | Fotoblad



Te huur / te koop

LUC

VASTGOED
ADVISEURS

NIEUWE BREDASE BAAN 10G

4825 BP Breda | Fotoblad



Te huur / te koop

LUC

VASTGOED
ADVISEURS

NIEUWE BREDASE BAAN 10G

4825 BP Breda | Fotoblad





Over LUC

LUC Vastgoed Adviseurs is een onafhankelijk kantoor gespecialiseerd in commercieel vastgoed. Wij begeleiden opdrachtgevers met kennis van de markt, kwaliteit en persoonlijke aandacht.

Wij zijn lid van NVM Business en geregistreerd bij RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). Deze lidmaatschappen borgen deskundigheid, integriteit en hoge professionele standaarden binnen de vastgoedsector.

Zekerheden van LUC

Kiest u voor LUC, dan profiteert u van een slimme blik op de lokale markt én van een 'staat van dienst' die stevig rust op meer dan 30 jaar ervaring. Welk vastgoeddoel u ook voor ogen hebt. Daarbij mag u rekenen op de zekerheden van LUC.

Betrokkenheid - Inzicht - Ervaring - Marktkennis - Voorsprong.

Meer informatie

Wilt u meer weten over de Zekerheden van LUC, of over alle facetten en voordelen van onze diensten? Neem dan zeker contact met ons op voor een persoonlijke afspraak. We helpen u graag verder.

Voorwaarden NVM

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

Contact

LUC Vastgoed Adviseurs
Ulvenhoutselaan 79
4834 MD Breda
076-5650466
info@lucvastgoed.nl

lucvastgoed.nl