



# Arendshof 85 (Heuvelstraat 8), Oosterhout

Karaktervol en ruim opgezette bedrijfsruimte met totaal ca. 812 m<sup>2</sup> VVO voor diverse functies, o.a. dienstverlening, kantoor, maatschappelijk (zorg), horeca, wonen etc.





## ALGEMEEN

Dit bijzondere gebouw wordt zowel te huur als te koop aangeboden.

Dit karaktervolle en ruim opgezette bedrijfsobject combineert historie met hedendaagse functionaliteit en biedt daarmee een uitzonderlijk representatieve huisvesting voor kantoor, retail, maatschappelijke functies, wonen, horeca of een combinatie daarvan. Het object bestaat uit een deels monumentaal kantoorgebouw, aangevuld met een moderne aanbouw die naadloos aansluit op Winkelcentrum Arendshof en feitelijk fungeert als het entreegebouw van het winkelcentrum.

Het monumentale deel ademt historie en statuur. In het verleden is het pand onder meer in gebruik geweest bij een Bank (kluis nog aanwezig) en later bijeen Reisbureau, wat de representatieve uitstraling en solide bouwkwiteit onderstreept. Authentieke elementen, royale verdiepingshoogten en een klassieke gevel zorgen hier voor een onderscheidend en professioneel karakter dat bij uitstek geschikt is voor zakelijke dienstverlening, adviesfuncties of een hoogwaardige publieksgerichte invulling.

De moderne aanbouw vormt een sterk contrast én een logische aanvulling: eigentijds van opzet, transparant en functioneel, met directe verbindingen naar het winkelcentrum en de openbare ruimte. Hierdoor leent dit deel zich uitstekend voor detailhandel, showroomconcepten of publieksgerichte kantoorfuncties, al dan niet in combinatie met het monumentale gedeelte.

Dankzij de strategische ligging in het centrum van Oosterhout, de uitstekende zichtbaarheid en de flexibele indelingsmogelijkheden, is dit object bij uitstek geschikt voor gebruikers die op zoek zijn naar een onderscheidende locatie met uitstraling, bereikbaarheid en multifunctioneel gebruikspotentieel. Kortom: een uniek bedrijfsobject waarin historie, moderne architectuur en commerciële dynamiek samenkomen. Ideaal voor organisaties die hun identiteit willen versterken met een opvallende en toekomstbestendige huisvesting.

Het gebouw is door de ruime bestemming te transformeren tot verschillende andere soorten gebruik dan kantoor.

## LIGGING

Het object is gelegen op een markante plek in het centrum van Oosterhout, direct aan de rand van Winkelcentrum Arendshof. Vanuit deze positie vormt het pand een natuurlijke schakel tussen het overdekte winkelcentrum en het omliggende kernwinkelgebied. De ligging zorgt voor een continue dynamiek van winkelend publiek en een levendige stedelijke omgeving, passend bij zowel publieksgerichte functies als representatief zakelijk gebruik. In de directe nabijheid bevindt zich het gezellige plein aan de Heuvelstraat, een herkenbaar verblijfsgebied met een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en voorzieningen. Deze combinatie van reuring en verblijfskwaliteit draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de locatie en versterkt de zichtbaarheid en beleving van het object. De omgeving kenmerkt zich door een aangename mix van commercie, dienstverlening en stedelijk leven, wat deze locatie bijzonder geschikt maakt voor gebruikers die waarde hechten aan een centrale en herkenbare positie binnen het stadscentrum.

## BEREIKBAARHEID EN PARKEREN

De locatie is goed bereikbaar binnen het centrum van Oosterhout en ligt direct aan het winkelgebied rond Winkelcentrum Arendshof. In de directe omgeving zijn meerdere openbare parkeervoorzieningen aanwezig die aansluiten op het kernwinkelgebied. Het merendeel hiervan bestaat uit betaalde parkeergelegenheid, passend bij een centrale centrum locatie, met parkeer garages en parkeerterreinen op loopafstand van het object. Daarnaast zijn er in de omliggende straten en op iets grotere afstand ook zones met (gedeeltelijk) gratis parkeren, met name buiten de directe winkelring. Hierdoor bestaat er een gevarieerd parkeeraanbod voor zowel kort bezoekend publiek als medewerkers. De combinatie van centrale ligging en beschikbare parkeervoorzieningen maakt het object goed toegankelijk voor zowel klanten als gebruikers.

Arendshof 85, Oosterhout  
Deze vrijblijvende informatie wordt verstrekt aan meerdere gegadigden en is geen aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandelen. Bovenvermelde gegevens zijn naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig. Klotz Bedrijfshuisvesting aanvaardt geen aansprakelijkheid omtrent de juistheid van deze gegevens.



## DOELGROEP

Het gebouw kent ruime gebruiksmogelijkheden, o.a. (zakelijke) dienstverlening, detailhandel, maatschappelijk (bijvoorbeeld zorg), wonen, horeca etc.

## HISTORIE EN MONUMENTALE WAARDE

Het pand aan Heuvelstraat 8 vormt het monumentale hart van dit object en is gelegen in het centrum van Oosterhout. Dit gemeentelijke monument dateert uit de eerste helft van de 19e eeuw en kenmerkt zich door een statige lijstgevel, een representatieve entree en klassieke gevel detaillering. De monumentale status onderstreept de historische en architectonische waarde van het gebouw en geeft het object een onderscheidende uitstraling. In combinatie met de moderne aanbouw ontstaat een unieke mix van karakter en functionaliteit, uitermate geschikt voor gebruikers die zich willen vestigen op een locatie met identiteit, allure en commerciële aantrekkingskracht.

## OPPERVLAKTE

- 391 m<sup>2</sup> VVO Begane Grond
- 325 m<sup>2</sup> VVO Eerste verdieping
- 96 m<sup>2</sup> VVO Tweede verdieping

**Totaal ca. 812 m<sup>2</sup>**

## VOORZIENINGEN

- Diverse pantry's (keukens)
- Deels verlichting
- Deel zonwering binnenzijde
- Toiletgroepen
- Centrale verwarming
- Deels koeling

## ENERGIELABEL

Het gebouw heeft een energielabel B, geldig tot 7 maart 2029.



## BESTEMMING

Per 1-1-2024 is het nieuwe omgevingsplan van toepassing. Het nieuwe omgevingsplan vervangt alle bestemmingsplannen, milieubeheerplannen en andere ruimtelijke plannen. Het integreert verschillende regels voor bouwen, milieu en ruimte in één plan, waardoor procedures efficiënter worden. De oude bestemmingsplannen blijven geldig tot het moment dat het nieuwe omgevingsplan van kracht wordt en dienen uiterlijk 1-1-2032 vervangen te zijn. Binnen het omgevingsplan Oosterhout zijn de bepalingen van (vm) bestemmingsplan "Centrum 2017" (vastgesteld en onherroepelijk per 6 januari 2017) van toepassing.

Het onderhavige perceel heeft o.a. de bestemming Centrum, waarbij een ruim gebruik mogelijk is (o.a. detailhandel, horeca, dienstverlening, maatschappelijk wonen etc.). Meer informatie kunt u terugvinden op het omgeving loket, regels op de kaart of te bevragen bij ons kantoor.

## KOOPSOM

De koopsom bedraagt € 1.550.000,- kosten koper.

## HUURPRIJS

De huurprijs bedraagt € 125.000,- excl. BTW per jaar.

## OPLEVERDATUM

Aanvaarding kan in overleg geschieden.

Arendshof 85, Oosterhout  
Deze vrijblijvende informatie wordt verstrekt aan meerdere gegadigden en is geen aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandelen. Bovenvermelde gegevens zijn naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig. Klotz Bedrijfshuisvesting aanvaardt geen aansprakelijkheid omtrent de juistheid van deze gegevens.



## STAAT VAN OPLEVERING

Verkoper verkoopt op basis van het “as is where is”-principe waarbij garanties vanuit verkoper niet verstrekt worden, zowel qua omvang als tijd. De koper aanvaardt het registergoed in alle opzichten op basis van het “as is where is”-principe, waaronder o.a. bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het registergoed geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper.

## OVEREENKOMST

Koopakte volgens het NVM-model voor commercieel onroerend goed.

## ZEKERHEIDSTELLING

Bankgarantie/Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te voldoen binnen 4 weken na ondertekening koopovereenkomst.

## NOTARIS

Nader door koper te bepalen.

## HUURBETALING

Huurbetaling per maand vooruit door middel van een automatische incasso.

## INDEXERING

Jaarlijkse indexering voor het eerst één jaar na huuringangsdatum op basis van de Consumenten Prijs index reeks “alle huishoudens” samengesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek CBS (2025=100).

## HUURPERIODE

De huurperiode wordt gesloten voor vijf of tien jaar met een verlengingsmogelijkheid van telkens 5 jaar.

## OVEREENKOMST

Volgens het model van de Raad voor Onroerende Zaken ROZ model 2025, kantoorruimte en andere bedrijfsruimte ex artikel 7:230a BW) met de bijbehorende algemene bepalingen en nodige aanvullingen.

## ZEKERHEIDSTELLING

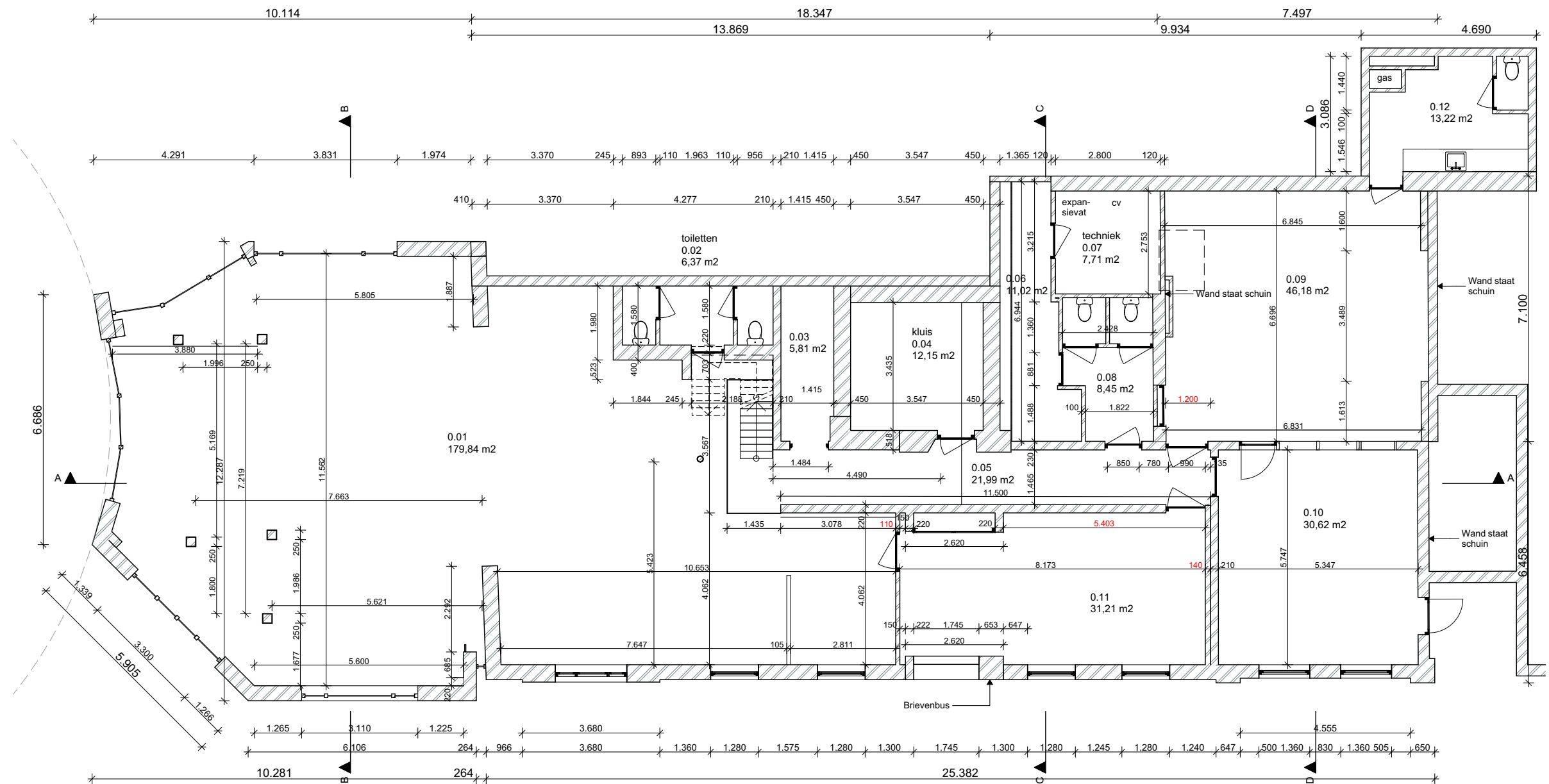
Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen uit deze overeenkomst dient een bankgarantie gesteld te worden conform het ROZ-model (of een waarborgsom) ter grootte van een betalingsverplichting van drie maanden (inclusief BTW).

## OMZETBELASTING

Indien huurder minder dan voor 90% BTW belaste prestaties verricht en derhalve niet aan het 90% criterium voldoet, zal er van rechtswege sprake zijn van een van omzetbelasting vrijgestelde verhuur. Als dit feit zich voordoet zal de overeengekomen kale huurprijs exclusief BTW, zodanig worden verhoogd dat het voor verhuurder ontstane financiële nadeel wordt gecompenseerd.

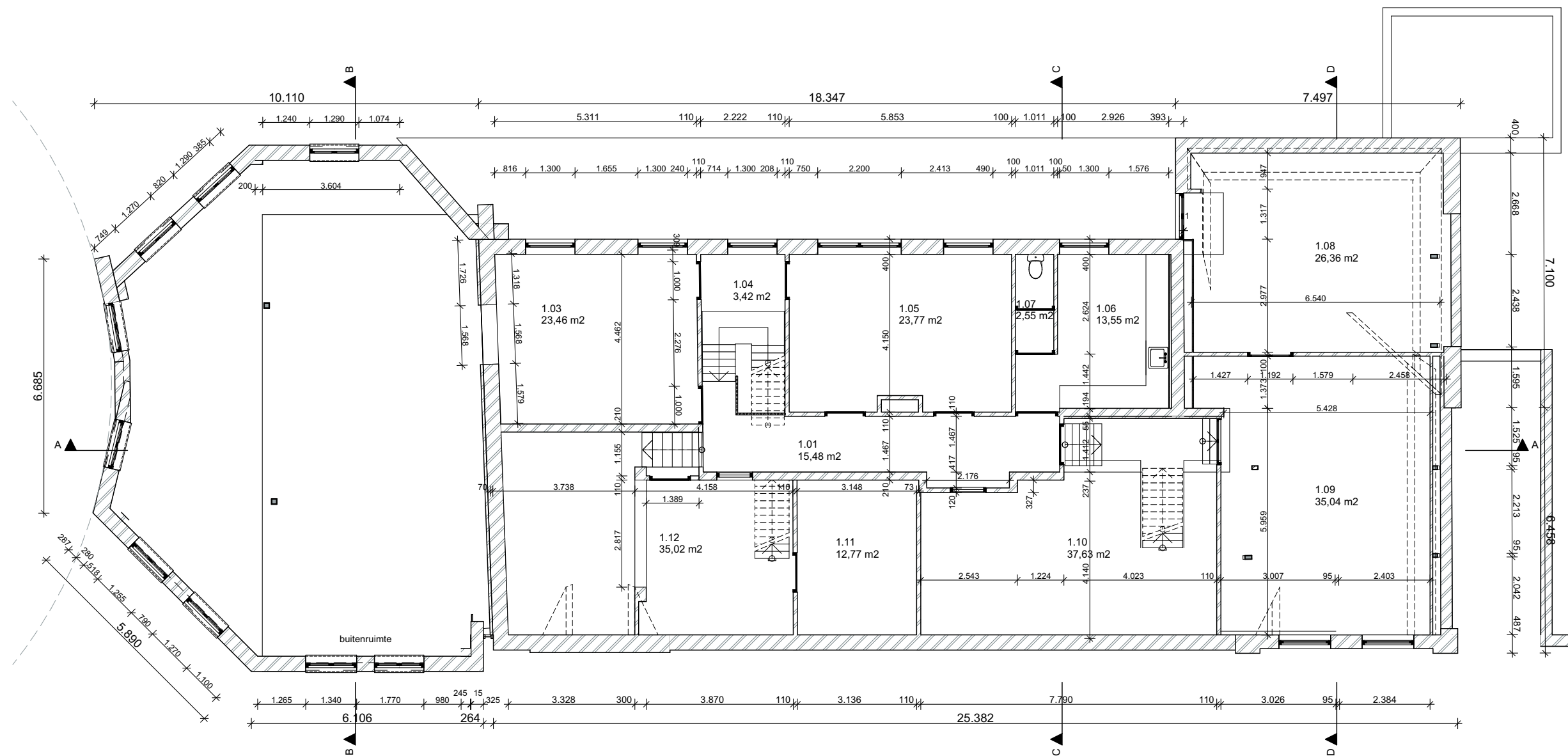
## VOORBEHOUD

Een en ander geschiedt onder aanvaarding en uitdrukkelijk voorbehoud goedkeuring eigenaar.



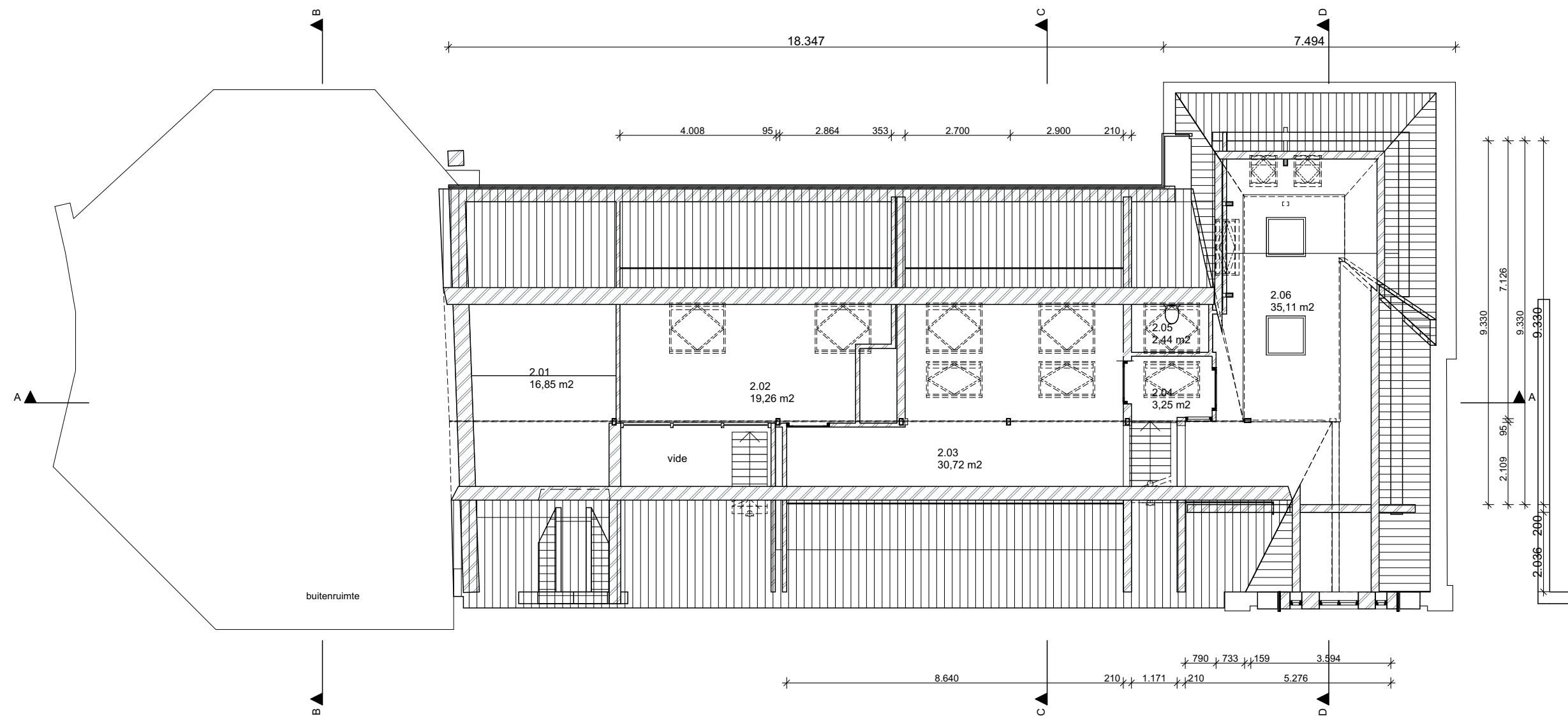
Aan de plattegrond kunnen  
geen rechten worden ontleend.

Aan de plattegrond kunnen  
geen rechten worden ontleend.



Aan de plattegrond kunnen  
geen rechten worden ontleend.

Arendshof 85, Oosterhout  
Deze vrijblijvende informatie wordt verstrekt aan meerdere gegadigden en is geen aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandelen. Bovenvermelde gegevens zijn naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig. Klotz Bedrijfshuisvesting aanvaardt geen aansprakelijkheid omtrent de juistheid van deze gegevens.



Aan de plattegrond kunnen  
geen rechten worden ontleend.

Arendshof 85, Oosterhout  
Deze vrijblijvende informatie wordt verstrekt aan meerdere gegadigden en is geen aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandelen. Bovenvermelde gegevens zijn naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig. Klotz Bedrijfshuisvesting aanvaardt geen aansprakelijkheid omtrent de juistheid van deze gegevens.



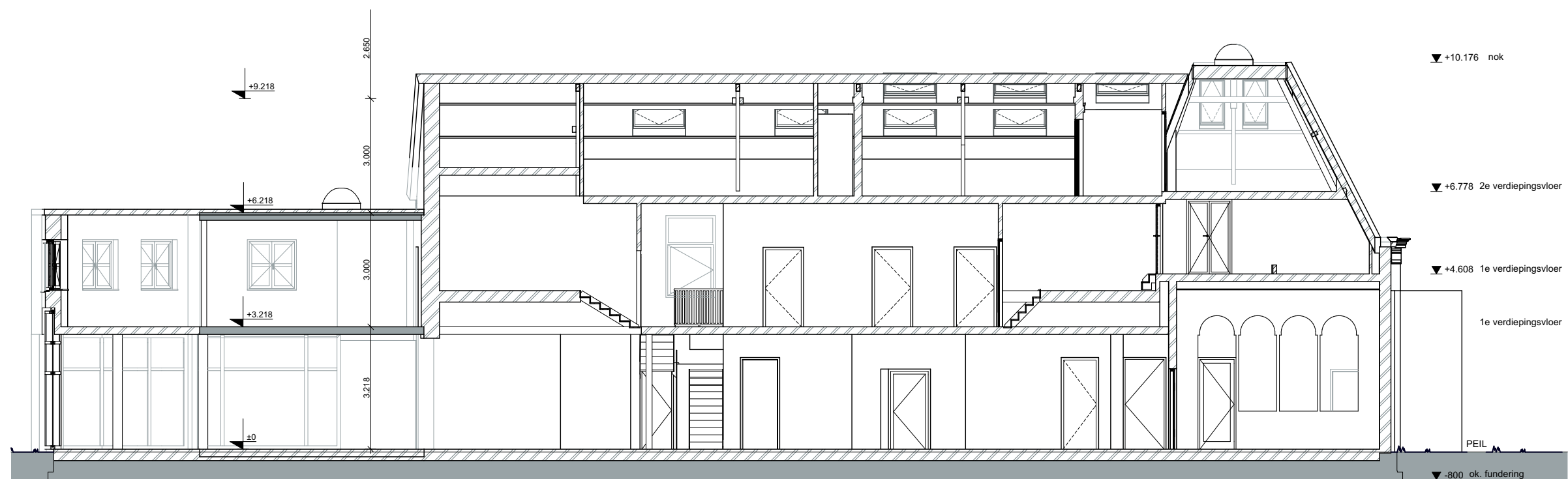
VOORGEVEL



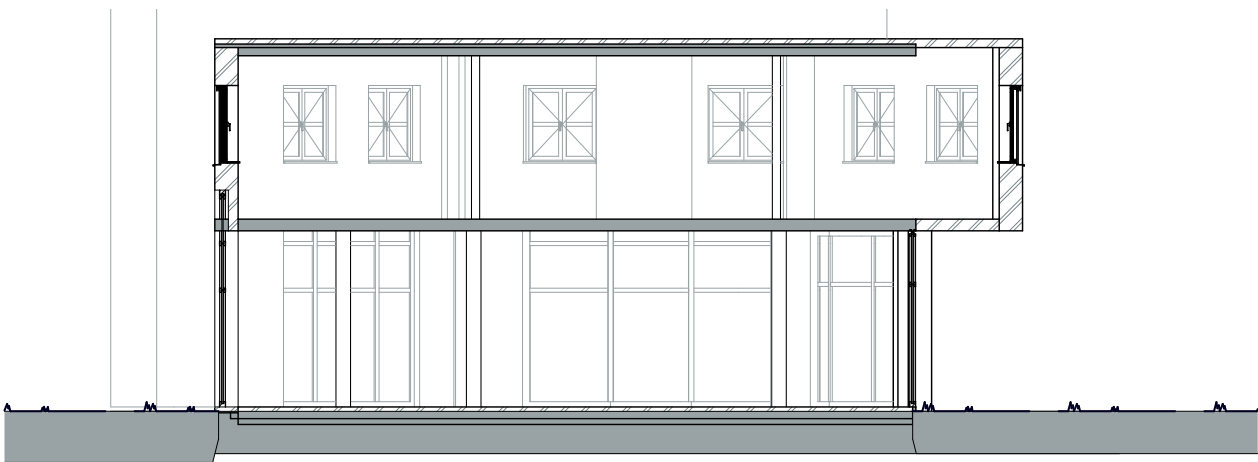
LINKERGEVEL

Aan de afbeeldingen kunnen  
geen rechten worden ontleend.

Arendshof 85, Oosterhout  
Deze vrijblijvende informatie wordt verstrekt aan meerdere gegadigden en is geen aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandelen. Bovenvermelde gegevens zijn naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig. Klotz Bedrijfshuisvesting aanvaardt geen aansprakelijkheid omtrent de juistheid van deze gegevens.



DOORSNEDE A-A



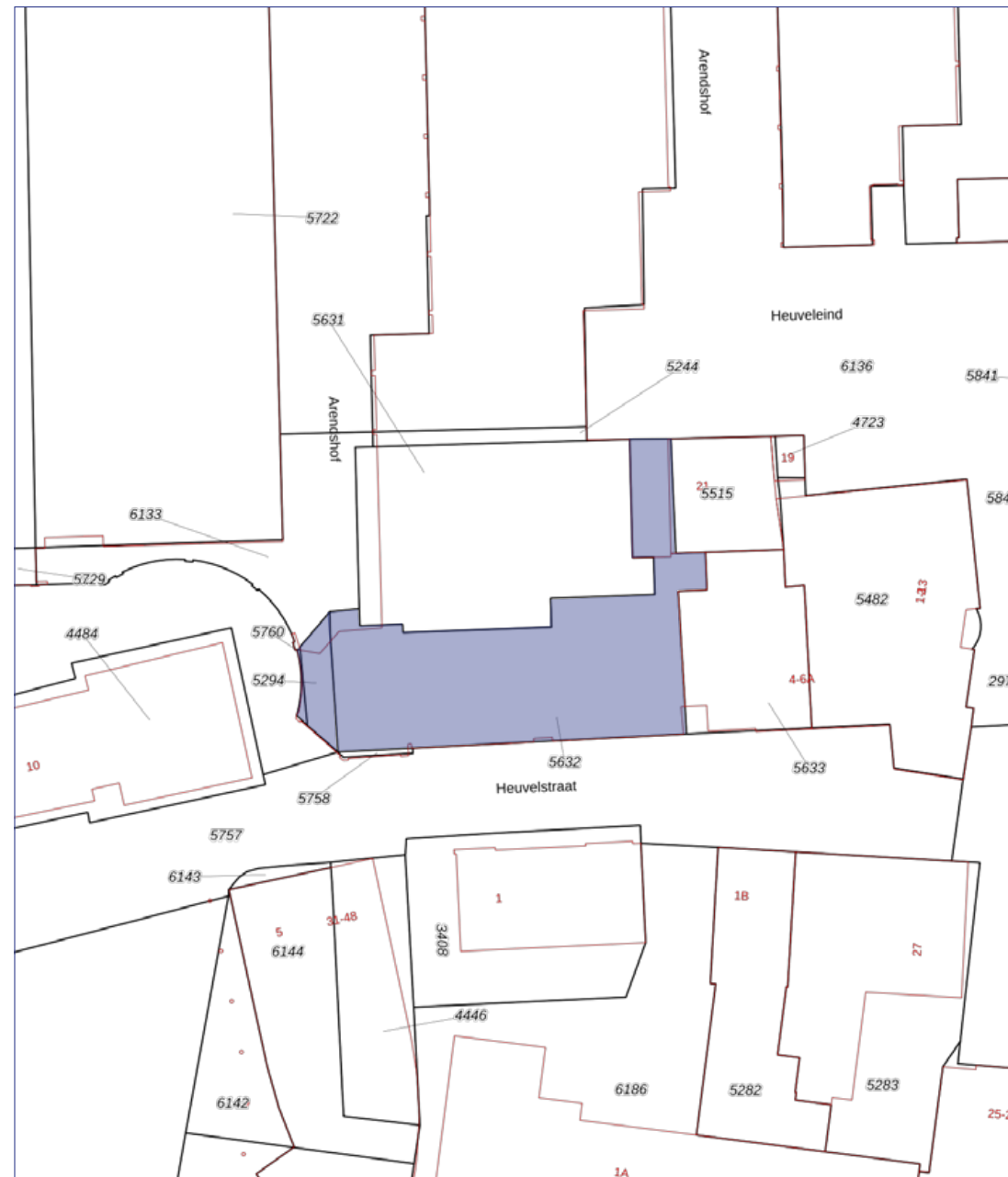
DOORSNEDE B-B

Aan de afbeeldingen kunnen  
geen rechten worden ontleend.

Arendshof 85, Oosterhout  
Deze vrijblijvende informatie wordt verstrekt aan meerdere gegadigden en is geen aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandelen. Bovenvermelde gegevens zijn naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig. Klotz Bedrijfshuisvesting aanvaardt geen aansprakelijkheid omtrent de juistheid van deze gegevens.







Gemeente: Osterhout  
Sectie: S  
Nrs.: 5632 en 5294,  
tezamen groot 480 m<sup>2</sup>

Arendshof 85, Oosterhout

Deze vrijblijvende informatie wordt verstrekt aan meerdere gegadigden en is geen aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandelen. Bovenvermelde gegevens zijn naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig. Klotz Bedrijfshuisvesting aanvaardt geen aansprakelijkheid omtrent de juistheid van deze gegevens.

## Omdat het beter kan

Bedrijfsmakelaardij is een discipline met een volslagen eigen karakter in vergelijking met 'gewone' makelaardij. Vaak zijn panden letterlijk uniek, het aanbod is vele malen geringer dan de huizenmarkt, huur is gemeengoed terwijl koop minder vaak voorkomt, en bovenal spelen regels en verordeningen een belangrijke rol.

Een bedrijfsmakelaar doet daarom meer dan een koper of huurder in contact brengen met een verkoper of verhuurder. Kennis tot in het kleinste detail van de regionale markt en alle vigerende regels is essentieel, het hebben van een uitgebreid netwerk eveneens. Maar bovenal gaat het om het vermogen zich in te kunnen leven in de wensen en mogelijkheden van een ondernemer. Dat kan alleen door een door de wol geveerde bedrijfsmakelaar die vakkennis koppelt aan creatieve inzichten.

Klotz Bedrijfshuisvesting is zo'n makelaar. Met tal van certificeringen en een kwart eeuw ervaring in de bedrijfsmakelaardij als bagage. René Klotz & Usha Boedhoe (beide Registermakelaar RM en Registertaxateur RT) werken al 20 jaar samen en hebben bewust gekozen voor een kleinschalig bedrijf waarbij het contact met de klant en de actie in het veld voorop staan. Dankzij die aanpak kunnen zij snel handelen, terwijl zij met hun gecombineerde kennis en drive namens de opdrachtgever een optimale invloed kunnen uitoefenen om de juiste deal in de juiste vorm te kunnen afsluiten.

René Klotz is een van de weinige bedrijfsmakelaars in Noord-Brabant die zich Professional Member van het Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) mag noemen. Het NVM Business-lidmaatschap is voorts een vanzelfsprekendheid.

Het aantal diensten dat wordt aangeboden is indrukwekkend: behalve voor de hand liggende disciplines als taxatie en consultancy is de sale & leaseback-constructie een opvallende dienst die getuigt van een slimme kijk op de rol van het bedrijfspand en de ondernemer.



H.P.A.M. (RENÉ) KLOTZ  
MRICS RT RM REV SIORss



U. (USHA) BOEDHOE  
RT RM

OMDAT HET  
SECUUR KAN



**U. (USHA) BOEDHOE**  
RT RM

NVM BEDRIJFSMAKELAAR  
TMI TAXATEUR

013 - 8 200 100  
06 - 306 26 576  
USHA@KLOTZ.NU



**H.P.A.M. (RENÉ) KLOTZ**  
MRICS RT RM REV SIOR

NVM BEDRIJFSMAKELAAR  
RICS REGISTERED VALUER  
TMI TAXATEUR  
RECOGNIZED EUROPEAN VALUER  
SIOR

013 - 8 200 100  
06 - 515 70 350  
RENE@KLOTZ.NU



**R. (RODY) LAMPER**  
RT RM REV

NVM BEDRIJFSMAKELAAR  
TMI TAXATEUR  
RECOGNIZED EUROPEAN VALUER

013 - 8 200 100  
06 - 827 83 964  
RODY@KLOTZ.NU

[WWW.KLOTZ.NU](http://WWW.KLOTZ.NU)



**BEZOEKADRES**  
SPOORLAAN 438  
5038 CH TILBURG

**POSTADRES**  
POSTBUS 494  
5000 AL TILBURG

