



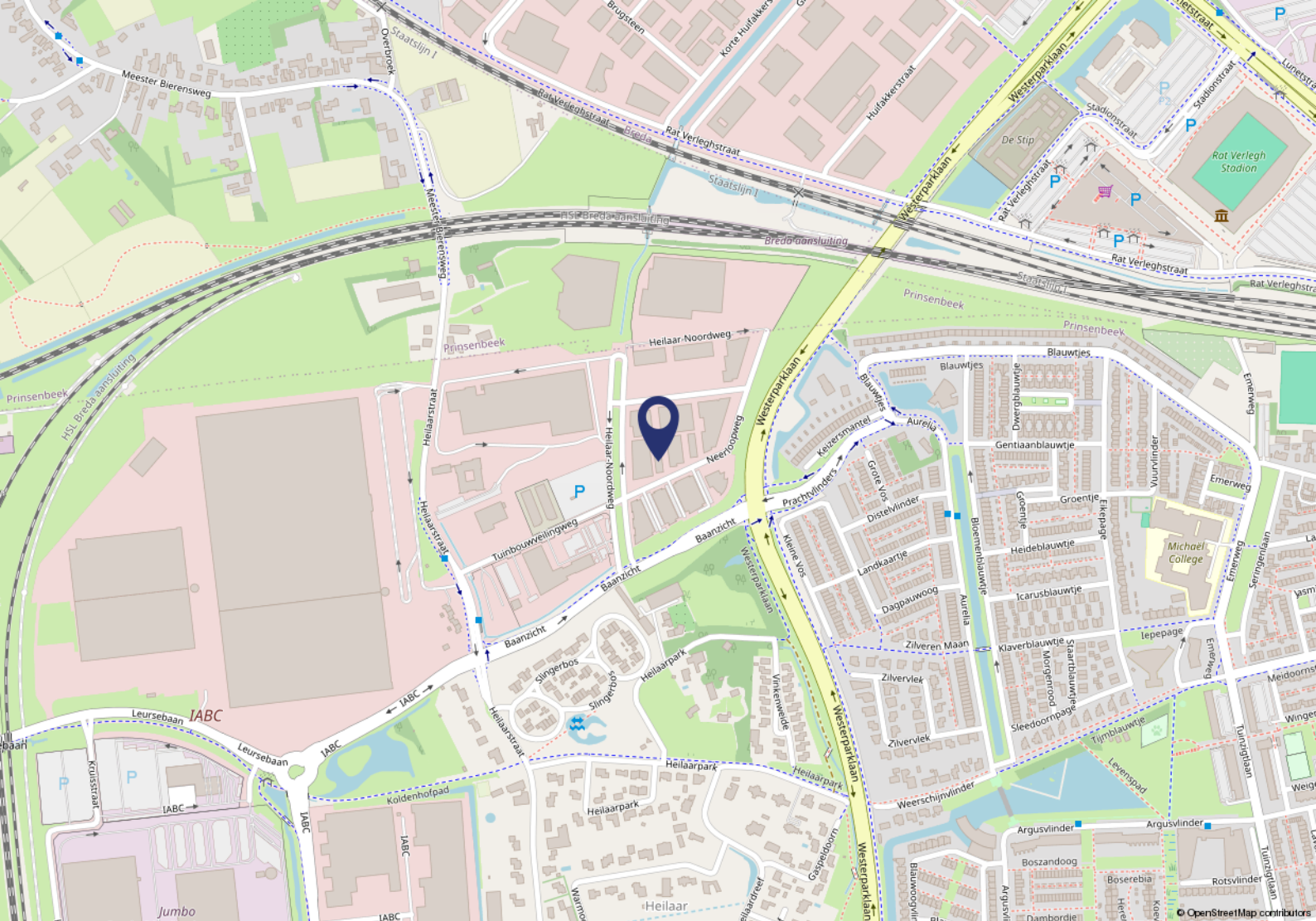
Te koop - bedrijfsruimte met kantoor

Neerloopweg 3 A3
4814 RS Breda



Op een goed bereikbare en bedrijfsmatige locatie in Breda bieden wij deze complete bedrijfsunit met kantoor aan. Neerloopweg 3 A3 combineert een praktische bedrijfsruimte op de begane grond met twee lichte kantoorruimtes op de verdieping, ideaal voor ondernemers die opslag, werkplaats of logistiek willen combineren met representatieve werkplekken.

Dankzij de ligging nabij de Westerparklaan, het IABC-terrein en de Ettensebaan profiteert uw bedrijf van uitstekende aansluitingen richting de A16 en de belangrijkste verkeersaders van de stad. In de directe omgeving zijn diverse gerenommeerde bedrijven gevestigd, wat zorgt voor een professionele en dynamische werkomgeving. Deze compacte maar zeer functionele bedrijfsunit biedt daarmee een sterke basis voor groei en efficiënt ondernemen.



Omgevingsfactoren

Het pand is gelegen nabij de kruising Westerparklaan en Baanzicht/IABC, op een zichtlocatie. In de directe omgeving zijn onder meer gevestigd TB Trucks, Mocca d'Or en Aartsen Fruit. De Neerloopweg is een zijstraat van de Heilaar-Noordweg/Baanzicht welke overgaat in de IABC, waaraan onder meer de Sligro en de meubelboulevard zijn gevestigd.

Bereikbaarheid

De locatie is gelegen tussen het stadiongebied en de Ettensebaan met de meubelboulevard, op korte afstand gelegen van de A16 richting Rotterdam-Antwerpen. Het centrum van Breda en het station zijn snel bereikbaar.

Parkeren

Voor de deur zijn twee eigen parkeerplaatsen gelegen. In de directe omgeving zijn voldoende mogelijkheden voor vrij parkeren.



Objectgegevens

Indeling

Via de entree aan de voorzijde wordt toegang verkregen tot de begane grond van het pand. Deze etage bestaat uit een open bedrijfsruimte die geschikt is voor opslag, lichte productie of werkruimte. Aan de rechterzijde bevindt zich een afgescheiden kantoorruimte die direct aan de bedrijfsruimte grenst. Op de begane grond zijn tevens een toilet en een praktische berging onder de trap aanwezig, waardoor de beschikbare vloeroppervlakte efficiënt benut wordt.

De eerste verdieping wordt bereikt via de interne trap. Deze etage is door een scheidingswand opgedeeld in twee afzonderlijke kantoorruimtes, beide voorzien van raampartijen die zorgen voor voldoende daglicht. De voorste ruimte, gelegen aan de straatzijde, beschikt over een royale pantry met onder meer een koelkast en een wasmachine, waardoor de verdieping zelfstandig te gebruiken is als kantoorvloer. De tweede ruimte, gelegen aan de achterzijde, biedt een rustige werkplek die geschikt is voor diverse kantoorfuncties.

Oppervlakte

De totale oppervlakte bedraagt ca. 120 m², welke evenredig verdeeld is over twee verdiepingen.

Opleveringsniveau

Het pand wordt in de huidige staat met onder meer de navolgende voorzieningen opgeleverd:

- rante keuken met onder meer een wasmachine en koelkast;
- toilet op de begane grond;
- koeling middels airconditioning;
- krachtstroom;
- aanwezige wanden;
- aanwezige vloerbedekking;
- verwarming middels radiatoren;
- C.V. ketel (2025).

Volgens de opgevraagde offerte van verkoper bedragen de kosten voor het aanbrengen van een overheaddeur ca. € 8.000,--.

Bestemmingsplan

Binnen het huidige bestemmingsplan "Heilaar" kent het object de bestemming "bedrijventerrein" en is het geschikt voor bedrijven die voorkomen in de milieucategorie 2 en 3.



Kadastrale gegevens

Het pand heeft de navolgende kadastrale gegevens:

Gemeente: Princenhage

Sectie: P

Nummer: 2700

Groot: 75 m²

Energie label

Het pand beschikt over een energielabel A.

Koopgegevens

Koopprijs

De koopprijs bedraagt € 187.500,-- kosten koper.

Aanvaarding

In overleg.

Overige bepalingen

De kosten voor de notaris en de overdrachtsbelasting komen voor rekening van de koper.

Voor de vastlegging van een koopovereenkomst maken wij gebruik van het model van de NVM. In dit model is standaard de verplichting voor een koper opgenomen om een zekerheid te stellen (bankgarantie/waarborgsom) ter grootte van 10% van de koopsom.

Mocht u interesse hebben in de aankoop van dit object zijn wij op basis van de WWFT verplicht om een onderzoek naar uw c.q. de identiteit van de koper in te stellen. Daarnaast dienen wij u te vragen naar de herkomst van de voor de aankoop benodigde gelden.

Deze informatieverstrekking is geheel vrijblijvend. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

De informatie wordt verstrekt zonder enige verantwoordelijkheid voor eventuele onvolledigheden en/of onjuistheden.









Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: th/neerloopweg 3 3



12345

Deze kaart is noordgericht

45 Perceelnummer
25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Princenhage

Sectie P

Perceel	2700
---------	------

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster





Vijverstraat 1 | 4818 ST Breda
bog@vandersande.nl
vandersande.nl | 076-5147454



DYNAMIS

Van der Sande VanOpstal
Bedrijfsmakelaars