

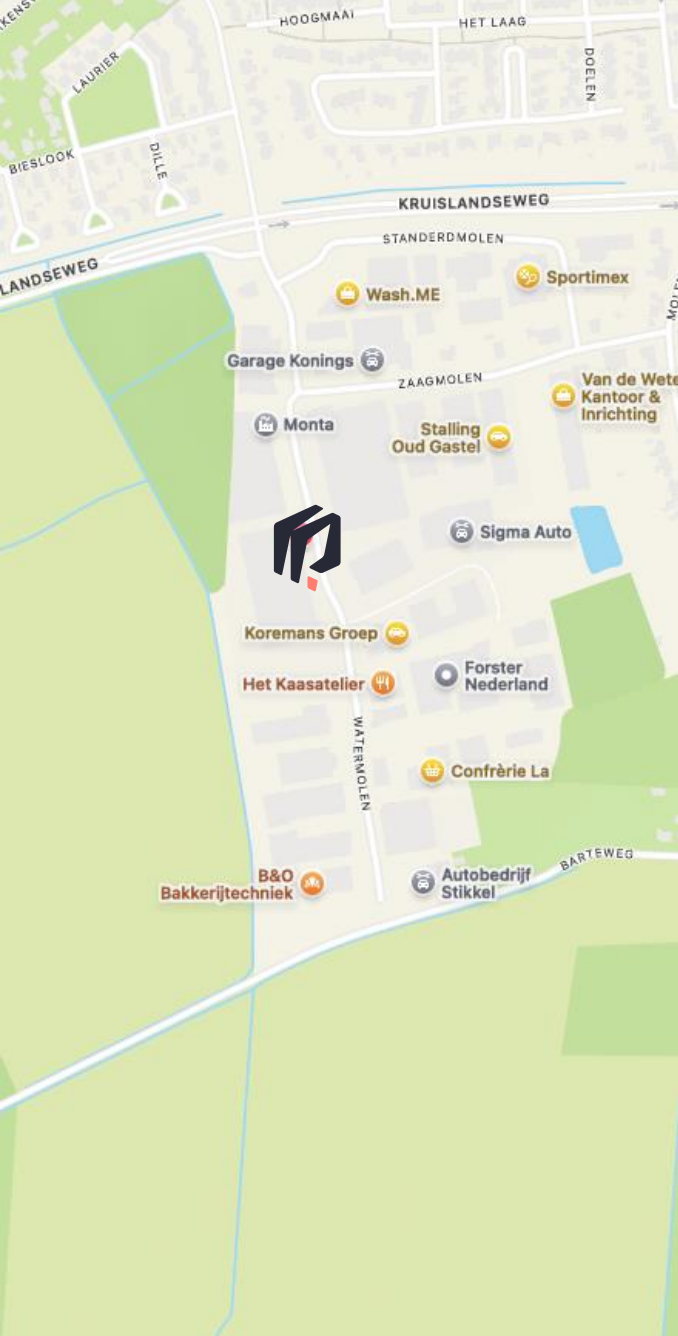


TE KOOP

## Watermolen 8 t/m 14, Oud Gastel

Vrijstaand bedrijfscomplex op ruim perceel grond, deels langjarig verhuurd en deels beschikbaar voor eigen gebruik





# Kenmerken

## Voorwaarden en condities

|             |                              |
|-------------|------------------------------|
| Koopsom     | EUR 4.600.000,- kosten koper |
| Waarborgsom | 10% van de koopsom           |
| Aanvaarding | In overleg                   |

## Oppervlakte

|                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| Verhuurbare vloeroppervlakte | ca. 6.980,34 m <sup>2</sup> |
| Reeds verhuurd               | ca. 2.868,29 m <sup>2</sup> |
| Vrij van huur en gebruik     | ca. 4.112,05 m <sup>2</sup> |

## Overig

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Energielabel | B (geldig tot 12-09-2027) |
| Bouwjaar     | 1994                      |

## Huursituatie

|                       |                                                |
|-----------------------|------------------------------------------------|
| Feitelijke situatie   | Deels verhuurd, deels vrij van huur en gebruik |
| Actuele huuropbrengst | EUR 204.286,92                                 |





# Kenmerken

## Opleveringsniveau bedrijfsruimte (vrij van huur en gebruik)

|                   |                                       |
|-------------------|---------------------------------------|
| Vrije hoogte      | 6,5 m <sup>1</sup> (conform NEN 2580) |
| Overheaddeuren    | 15 stuks (ca. 4 meter hoog)           |
| Kraanbanen        | 2 stuks (3,2 t)                       |
| Stroomaansluiting | 100 kVA                               |
| Verlichting       | LED                                   |

## Opleveringsniveau kantoorruimte (vrij van huur en gebruik)

|              |                                                        |
|--------------|--------------------------------------------------------|
| Verdiepingen | De kantoorruimte beschikt over twee verdiepingen       |
| Type plafond | Systeemplafond met geïntegreerde verlichtingsarmaturen |
| Verlichting  | LED                                                    |



## Introductie

Namens onze opdrachtgever bieden wij u te koop aan, een deels verhuurde bedrijfsruimte met ruim buitenterrein gelegen aan de Watermolen 8 t/m 14 te Oud-Gastel.

De totale oppervlakte van het object is 6.980 m<sup>2</sup> V.V.O. (conform NEN2580) waarvan momenteel 4.112,05 m<sup>2</sup> V.V.O. vrij van huur en gebruik is. De leegstand heeft een vrije hoogte van ca. 6,5 meter, beschikt over 15 overheaddeuren (ca. 4 meter hoog), heeft twee kraanbanen (3,2 t) en heeft een gecontracteerde stroomaansluiting van (100 kVA).

Het object is gelegen op bedrijventerrein 'Korenweide' in Oud-Gastel. Het terrein is strategisch gelegen langs de rondweg N268 waarmee de rijkswegen A16 (Antwerpen/Breda/Rotterdam), A17 (Roosendaal/Moerdijk) en A58 (Vlissingen/Breda/Eindhoven) binnen enkele autominuten zijn te bereiken. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is goed.

Momenteel is het object gedeeltelijk verhuurd aan een tweetal huurders voor een totale jaarlijkse huurstroom van EUR 204.286,92 te vermeerderen met btw. De huurovereenkomsten zijn opgesteld conform artikel 7:230a BW. Voor meer informatie verwijzen wij u naar hoofdstuk 3 "huurgegevens". Door de gedeeltelijke verhuur is het object bij uitstek geschikt voor een eigenaar-gebruiker. De aanwezige huurstroom biedt de mogelijkheid om de exploitatiekosten substantieel te reduceren.

Voor gedetailleerde informatie met betrekking tot bovenstaande propositie verwijzen wij u graag naar de inhoud van dit Investment Memorandum en de online dataroom. De dataroom is toegankelijk na het ondertekenen van de door ons toegezonden geheimhoudingsverklaring.



Datum Meetopname 26 februari 2024  
Datum Meetrapport 29 februari 2024  
Meetrapportnr O&C OC-2024-117405  
Meetcertificaat Type A Ingemeten en gecontroleerd op locatie

Meetbedrijf Object&co Nederland BV  
Opsteller M. van Essen

Status Definitief

Object type Kantoor-/Bedrijfsruimte  
Adres **Watermolen 8-14**  
Postcode/Plaats **4751 VK Oud Gastel**

Verklaring Meetcertificaat A  
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Opdrachtgever Object&co Nederland BV  
Adres Gijsbrecht van Amstelstraat 1  
Postcode/Plaats 1213 CG Hilversum

Object&co Nederland BV stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven  
NTA 2581:2011 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008'  
en conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen  
- Termen, definities en bepalingen-methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Object opgesplitst  
per bouwlaag

|                              | PRE BVO AFTREK             | BVO                                               | VVO                                                                                           | NVO                                               | TO                | TO OPPERVLAKTE(N)                    |                                        |                  |                    | VVO GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007 |                                            |                                            |                                          |                                        |                                            |                               | INHOUD          |                 |
|------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|------------------|--------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------|-----------------|-----------------|
|                              |                            |                                                   |                                                                                               |                                                   |                   | Bouwkundige TO constructie elementen | Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m | Separatie wanden | Glaslijn correctie | Gebruiks oppervlakte Kantoor- en Werkruimte(n) | Gebruiks oppervlakte Facilitaire ruimte(n) | Gebruiks oppervlakte Installatie ruimte(n) | Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer | Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer | Externe en Gebouwegebonden Buitenruimte(n) | Gebruiks oppervlakte Parkeren | Netto inhoud m³ | Bruto inhoud m³ |
|                              | Vides & Schalmgaten > 4 m² | Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²) | Verhuurbare oppervlakte                                                                       | Netto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²) | Tarra oppervlakte | 1                                    | 2                                      | 3                | 4                  | A                                              | B                                          | C                                          | D                                        | E                                      | F                                          | G                             |                 |                 |
| 8                            | 0,00                       | 4 618,50                                          | 4 465,24                                                                                      | 4 475,86                                          | 142,64            | 116,30                               | 14,20                                  | 3,44             | 8,70               | 3 916,80                                       | 495,00                                     | 0,80                                       | 41,30                                    | 25,40                                  | 0,00                                       | 0,00                          | 24 343,40       | 27 980,50       |
| Begane Grond Kantoor         | -                          | 257,20                                            | 241,44                                                                                        | 235,56                                            | 21,64             | 14,70                                | 2,40                                   | 2,14             | 2,40               | 186,70                                         | 21,10                                      | 0,80                                       | 29,10                                    | -                                      | -                                          | -                             | 624,20          | 861,60          |
| Eerste Verdieping Kantoor    | -                          | 157,70                                            | 145,70                                                                                        | 143,10                                            | 14,60             | 10,00                                | -                                      | 1,30             | 3,30               | 124,60                                         | 16,50                                      | -                                          | -                                        | 3,30                                   | -                                          | -                             | 379,20          | 465,20          |
| Begane Grond Werkplaats      | -                          | 3 702,10                                          | 3 621,10                                                                                      | 3 618,10                                          | 84,00             | 69,20                                | 11,80                                  | -                | 3,00               | 3 605,50                                       | 12,60                                      | -                                          | -                                        | -                                      | -                                          | -                             | 22 070,40       | 25 174,30       |
| Eerste Verdieping Werkplaats | -                          | 501,50                                            | 457,00                                                                                        | 479,10                                            | 22,40             | 22,40                                | -                                      | -                | -                  | -                                              | 444,80                                     | -                                          | 12,20                                    | 22,10                                  | -                                          | -                             | 1 269,60        | 1 479,40        |
| 10                           | 0,00                       | 656,90                                            | 613,21                                                                                        | 610,64                                            | 46,26             | 37,35                                | 2,90                                   | 1,96             | 4,05               | 486,80                                         | 90,70                                      | 0,00                                       | 29,70                                    | 5,40                                   | 0,00                                       | 0,00                          | 2 923,10        | 3 490,00        |
| Begane Grond Kantoor         | -                          | 121,00                                            | 110,37                                                                                        | 106,63                                            | 14,37             | 10,10                                | 1,50                                   | 0,97             | 1,80               | 55,30                                          | 31,20                                      | -                                          | 21,10                                    | -                                      | -                                          | -                             | 282,60          | 405,40          |
| Eerste Verdieping Kantoor    | -                          | 122,10                                            | 110,54                                                                                        | 109,31                                            | 12,79             | 9,55                                 | -                                      | 0,99             | 2,25               | 92,60                                          | 6,10                                       | -                                          | 8,60                                     | 3,00                                   | -                                          | -                             | 289,70          | 360,20          |
| Begane Grond Werkplaats      | -                          | 353,80                                            | 338,90                                                                                        | 338,90                                            | 14,90             | 13,50                                | 1,40                                   | -                | -                  | 338,90                                         | -                                          | -                                          | -                                        | -                                      | -                                          | -                             | 2 202,90        | 2 547,40        |
| Eerste Verdieping Werkplaats | -                          | 60,00                                             | 53,40                                                                                         | 55,80                                             | 4,20              | 4,20                                 | -                                      | -                | -                  | -                                              | 53,40                                      | -                                          | -                                        | 2,40                                   | -                                          | -                             | 147,90          | 177,00          |
| 12                           | 0,00                       | 548,50                                            | 509,75                                                                                        | 519,90                                            | 28,60             | 25,75                                | 1,80                                   | 0,00             | 1,05               | 384,00                                         | 121,70                                     | 7,50                                       | 3,00                                     | 3,70                                   | 0,00                                       | 0,00                          | 2 335,80        | 2 793,80        |
| Begane Grond Werkplaats      | -                          | 427,50                                            | 400,50                                                                                        | 407,70                                            | 19,80             | 17,70                                | 1,80                                   | -                | 0,30               | 347,70                                         | 52,50                                      | 7,50                                       | -                                        | -                                      | -                                          | -                             | 2 038,50        | 2 436,80        |
| Eerste Verdieping Werkplaats | -                          | 121,00                                            | 109,25                                                                                        | 112,20                                            | 8,80              | 8,05                                 | -                                      | -                | 0,75               | 36,30                                          | 69,20                                      | -                                          | 3,00                                     | 3,70                                   | -                                          | -                             | 297,30          | 357,00          |
| 14                           | 16,80                      | 1 479,20                                          | 1 392,14                                                                                      | 1 398,41                                          | 80,79             | 61,55                                | 6,10                                   | 3,39             | 9,75               | 1 317,50                                       | 23,00                                      | 7,60                                       | 38,50                                    | 15,20                                  | 0,00                                       | 0,00                          | 4 681,00        | 5 775,60        |
| Begane Grond Kantoor         | -                          | 202,60                                            | 185,44                                                                                        | 185,91                                            | 16,69             | 9,45                                 | 1,80                                   | 1,69             | 3,75               | 170,50                                         | 9,50                                       | 7,60                                       | -                                        | -                                      | -                                          | -                             | 492,70          | 678,70          |
| Eerste Verdieping Kantoor    | -                          | 206,50                                            | 184,10                                                                                        | 187,00                                            | 19,50             | 14,80                                | -                                      | 1,70             | 3,00               | 136,30                                         | 12,40                                      | -                                          | 30,70                                    | 9,30                                   | -                                          | -                             | 495,60          | 609,20          |
| Begane Grond Werkplaats      | -                          | 657,10                                            | 631,35                                                                                        | 629,10                                            | 28,00             | 21,45                                | 4,30                                   | -                | 2,25               | 620,20                                         | 1,10                                       | -                                          | 7,80                                     | -                                      | -                                          | -                             | 2 642,20        | 3 219,80        |
| Eerste Verdieping Werkplaats | 16,80                      | 413,00                                            | 391,25                                                                                        | 396,40                                            | 16,60             | 15,85                                | -                                      | -                | 0,75               | 390,50                                         | -                                          | -                                          | -                                        | 5,90                                   | -                                          | -                             | 1 050,50        | 1 267,90        |
| Totalen                      | 16,80                      | 7 303,10                                          | 6 980,34                                                                                      | 7 004,81                                          | 298,29            | 240,95                               | 25,00                                  | 8,79             | 23,55              | 6 105,10                                       | 730,40                                     | 15,90                                      | 112,50                                   | 49,70                                  | 0,00                                       | 0,00                          | 34 283,30       | 40 039,90       |
| Procentueel tov BVO          |                            | 100,00%                                           | 95,58%                                                                                        | 95,92%                                            | 4,08%             | 3,30%                                | 0,34%                                  | 0,12%            | 0,32%              | 83,60%                                         | 10,00%                                     | 0,22%                                      | 1,54%                                    | 0,68%                                  | 0,00%                                      | 0,00%                         |                 |                 |
| Totalen Kantoor/Bedrijf      |                            | 7 303,10                                          | Netto BVO en Inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwegebonden Buitenruimte oppervlakten |                                                   |                   |                                      |                                        |                  |                    |                                                |                                            |                                            |                                          |                                        |                                            |                               | 34 283,30       | 40 039,90       |





# Huursituatie

## Watermolen 8 t/m 14, Oud Gastel

| Huurder          | Huur/jaar      | Metrage*                | Index     | Voorschot*** | Ingangs-<br>datum | Eind-datum |
|------------------|----------------|-------------------------|-----------|--------------|-------------------|------------|
| Trustlube        | EUR 40.287,-   | 613,21 m <sup>2</sup>   | januari   | EUR 753,20   | 01-01-2025        | 31-12-2034 |
| Intermotive B.V. | EUR 163.999,92 | 1.392,14 m <sup>2</sup> | januari** | EUR 2.313,04 | 01-01-2025        | 31-12-2029 |
| Leegstand        |                | 4.974,99 m <sup>2</sup> |           |              |                   |            |
| Totalen:         | EUR 204.286,92 | 6.980,34 m <sup>2</sup> |           | EUR 3.066,24 |                   |            |

\* Opgegeven metrage is conform NEN 2580 meetstaat.

\*\* Conform de huurovereenkomst mag de huur voor het eerst per 01-01-2027 geïndexeerd worden.

\*\*\* Huurders betalen een voorschot voor stroom, gas, netdiensten en water.



## Kadaster

Volgens de Rijksdienst voor het Kadaster en de openbare registers in Nederland, blijkt uit de kadastrale registratie van het terrein plaatselijk bekend als **Watermolen 8-10-12-14 te 4751 VK Oud Gastel** het navolgende:

Gemeente: Oud en Nieuw Gastel

Sectie: H

Nummer(s): 1404, 2199, 2198 & 2177

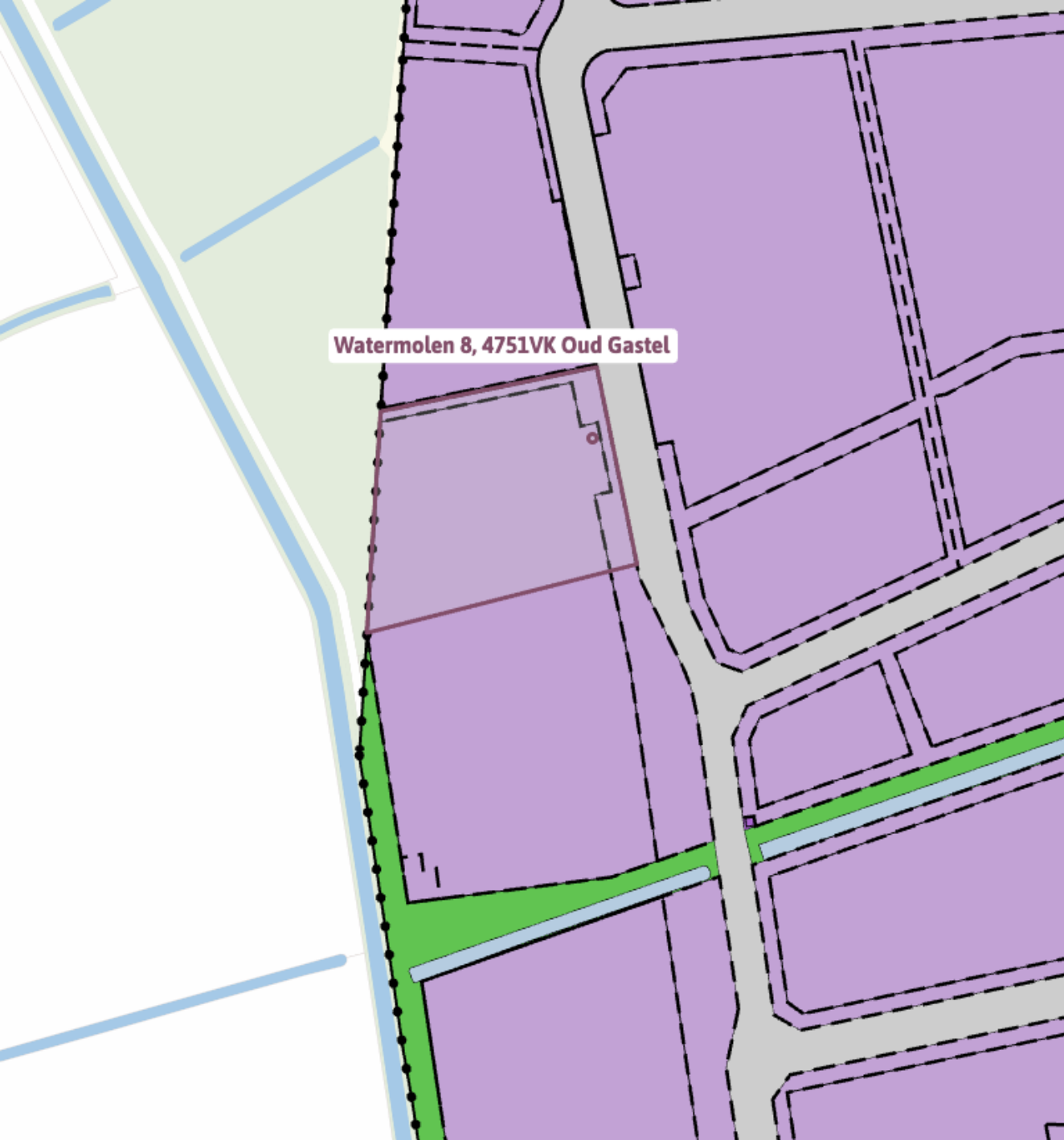
Oppervlakte: 12.751 m<sup>2</sup>

Eigendoms-

Situatie :            Volledig eigendom







## Bestemmingsplan

Thans is van toepassing het vigerende bestemmingsplan 'Kom Oud Gastel' dat werd vastgesteld bij Raadsbesluit van 20 april 2017 waaruit blijkt dat de onderhavige locatie de bestemming 'Bedrijventerrein' heeft.

Vanaf 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. Op het omgevingsloket ([www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)) vindt u alle digitale informatie over de fysieke leefomgeving waaronder alle geldende regels.

# Verkoopproces

## Algemeen

Indien u interesse heeft, ontvangt u van ons een geheimhoudingsverklaring (NDA). Na ontvangst van een getekende NDA ontvangt u toegang tot de online dataroom die voorzien is van alle relevante informatie en documentatie.

## Zekerheidsstelling

Het verkoopproces is erop gericht om een concrete bieding te ontvangen op basis waarvan verkoper tot een levering van het object kan komen.

De volgende informatie dient in ieder geval opgenomen te worden in uw bieding:

- Een korte omschrijving van de kandidaat-koper(s) inclusief adres gegevens en UBO (ultimate beneficial owner(s));
- De koopsom k.k. gespecificeerd;
- Eventuele voorbehouden en voorwaarden.

U kunt uw bieding richten aan:

Niek Dijkmans – [niek@eq.nl](mailto:niek@eq.nl)

## Levering

Een bieding dient te worden uitgebracht op basis van “asset transactie basis”, waar het object wordt geaccepteerd op basis van “as is, where is”. De koper zal de feitelijke, juridische, milieukundige, technische en fiscale situatie accepteren op het moment van leveren en daarmee alle bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken, lasten, beperkingen en verplichtingen.

## Goedkeuring

Het transactieproces en de voorgenomen verkoop is te allen tijde onderworpen aan de interne goedkeuring van de verkoper.

“Deels verhuurd  
bedrijfsobject met ruim  
buitenterrein en uitstekende  
bereikbaarheid in  
Oud Gastel.”



# Impressies

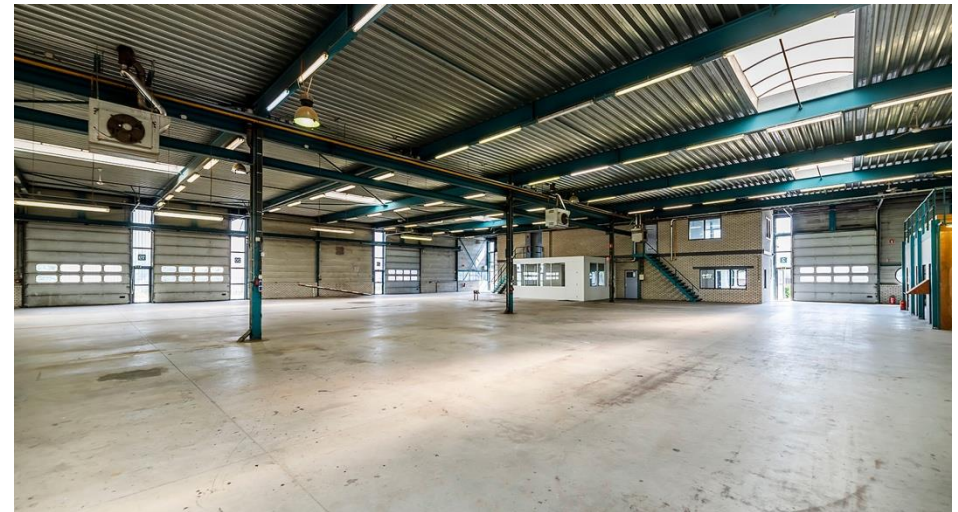
## Object





# Impressies

## Bedrijfsruimtes



# Impressies

## Bedrijfsruimtes



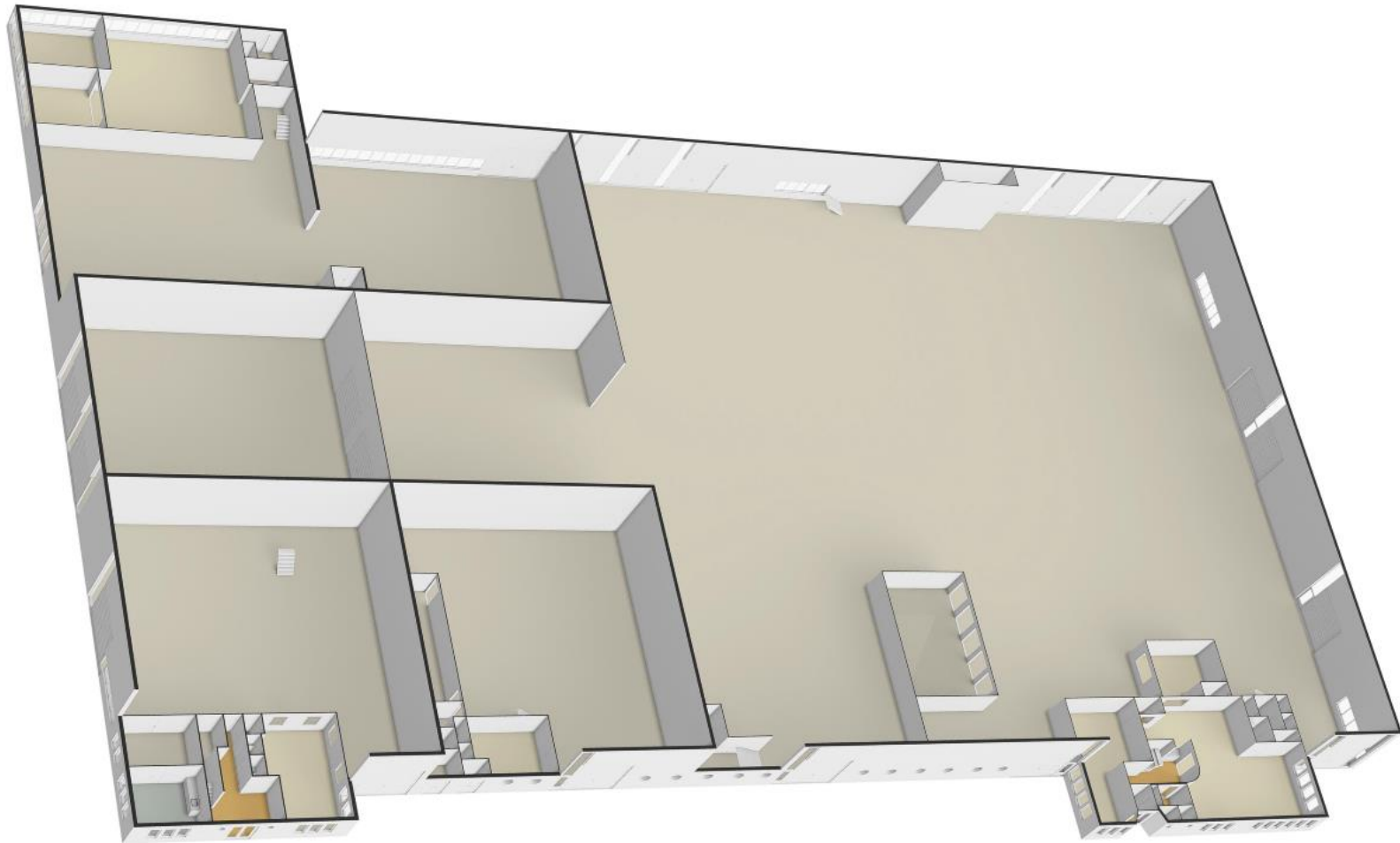
# Impressies

## Kantoorruimtes



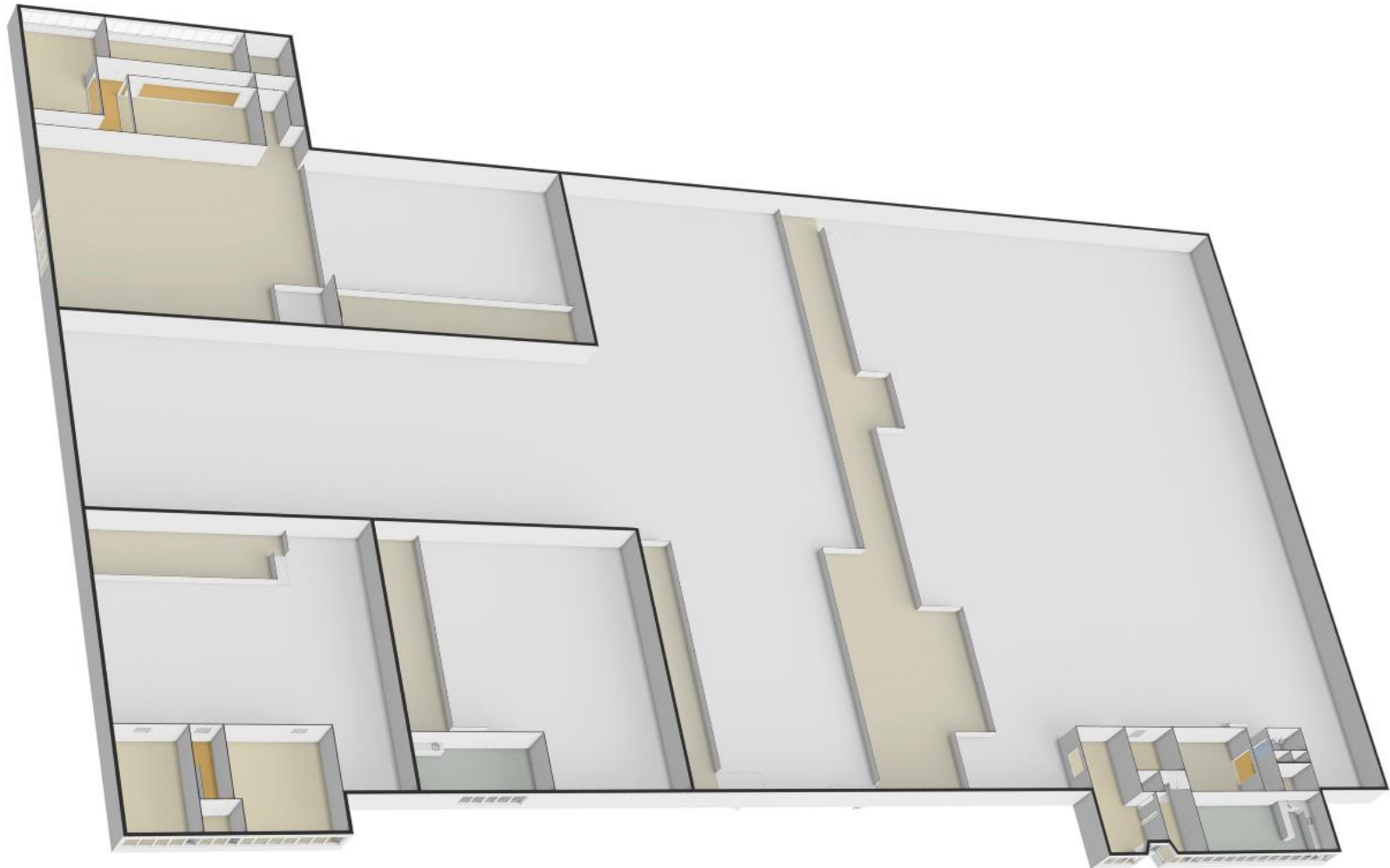
# Plattegrond

## Begane grond



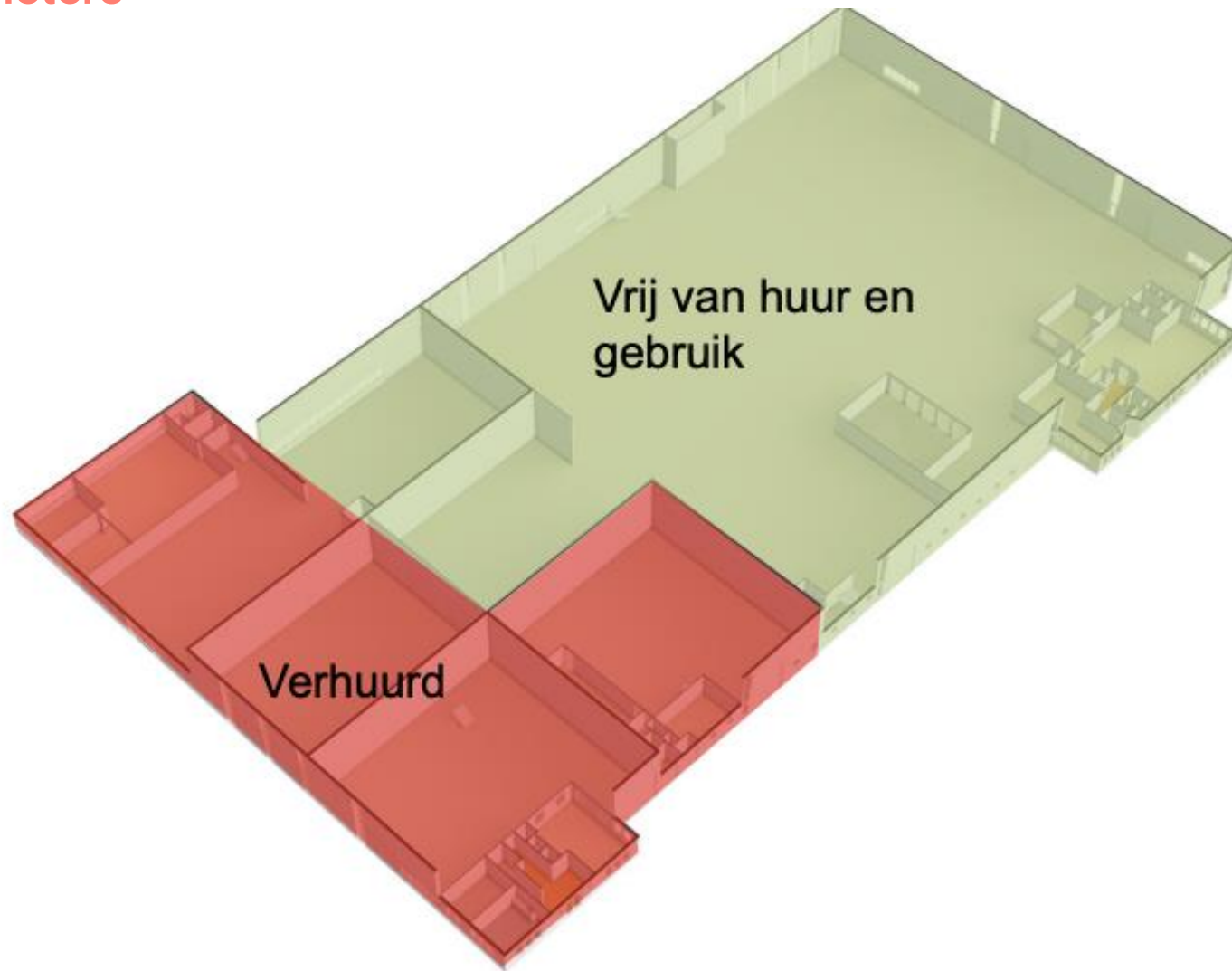
# Plattegrond

1<sup>e</sup> verdieping



# Plattegrond

## Overzicht meters



# Dé professionals in commercieel vastgoed

'We doen het goed, of we doen het niet'. Met de juiste combinatie van een omvangrijk netwerk, professionaliteit en empathie verbinden wij dagelijks vraag en aanbod in de wereld van bedrijfshuisvesting. Korte lijnen, snel schakelen en to-the-point communiceren zijn kenmerkend voor onze dienstverlening.

Wij staan professionele opdrachtgevers - waaronder investeerders, banken, vastgoed eigenaren en (eind)gebruikers - met raad en daad bij in de segmenten logistiek, bedrijfsruimte, kantoren en beleggingsvastgoed.

## Business lines

 Verhuur en verkoop

 Aanhuur en aankoop

 Beleggingsvastgoed

 Consultancy

## EQ Real Estate

Lage Mosten 25  
4822 NK Breda

Amstelwijckweg 15  
3316 BB Dordrecht

076 205 51 41 (Breda)  
078 780 23 80 (Dordrecht)  
[info@eq.nl](mailto:info@eq.nl)

KVK: 76083780  
BTW: NL860501838B01

## Uw contactpersonen



### Partner

**Niek Dijkmans**

[niek@eq.nl](mailto:niek@eq.nl)

+31 (0)6 47 61 90 88



### Vastgoedadviseur

**Raoul de Vos**

[raoul@eq.nl](mailto:raoul@eq.nl)

+31 (0)6 16 10 84 75



# EQ - Hart voor uw belangen



## EQ Real Estate

Dé professionals in commercieel vastgoed

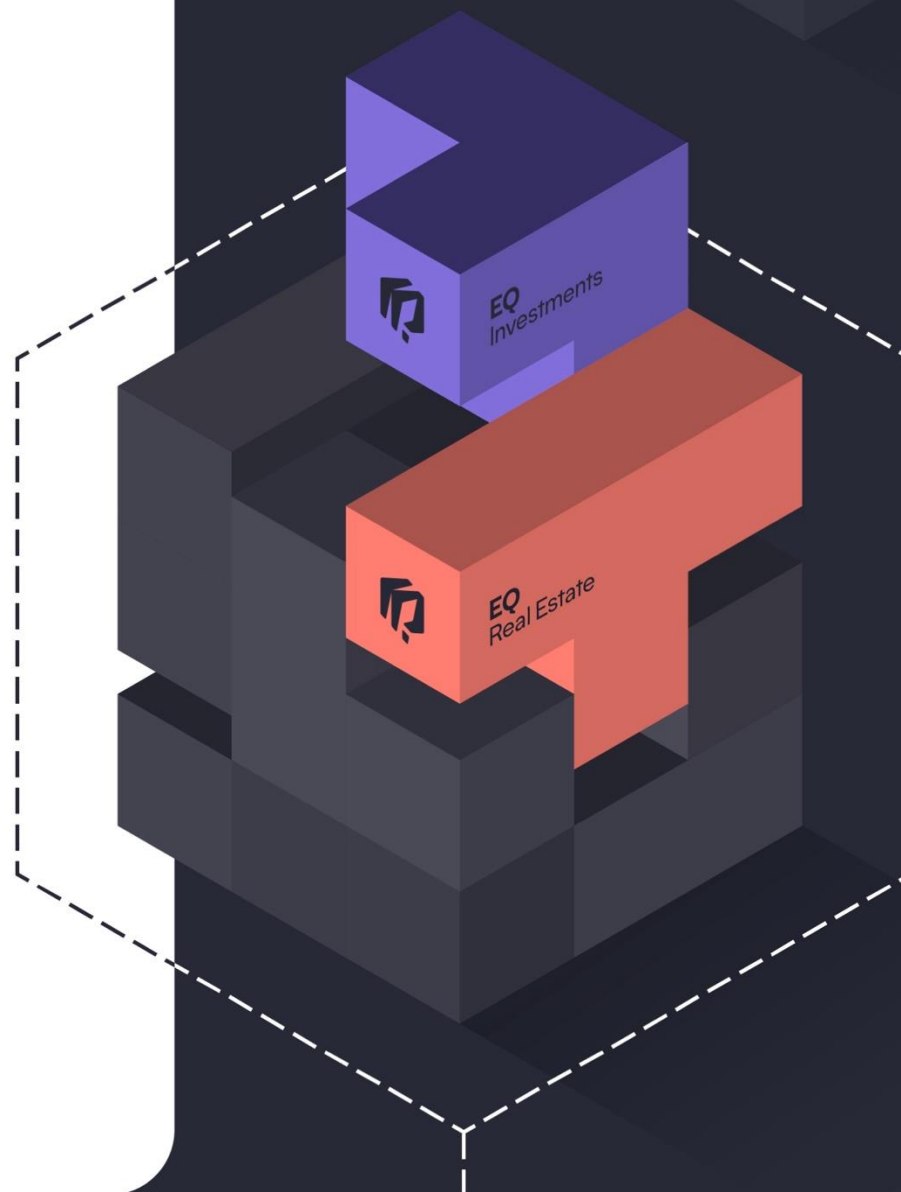
Met de juiste combinatie van een omvangrijk netwerk, professionaliteit, vernieuwing en empathie verbinden wij dagelijks vraag en aanbod in de wereld van bedrijfshuisvesting in de regio's West-Brabant en de Drechtsteden.



## EQ Investments

Dé matchmakers in beleggingsvastgoed

Op persoonlijke, transparante en integere wijze bemiddelen wij bij de aan- en verkoop van vastgoedbeleggingen in Zuid-Nederland. Kwaliteit, professionaliteit en ons netwerk staan daarbij centraal.



#### DISCLAIMER

Deze brochure en alle verstrekte informatie behelst geen aanbod doch slechts vrijblijvende en globale informatie met betrekking tot deze brochure.  
EQ Real Estate staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van deze gegevens.

