



- INVESTMENT MEMORANDUM -

Dorpsstraat 1-3-5-7, Oisterwijk

Bijzondere beleggingspropositie, bestaande uit een viertal verhuurde winkels met daarboven verhuurde woningen.





Vrijblijvende **VERTROUWELIJKE** beleggingsinformatie Dorpsstraat 1-3-5-7 te 5061 HH Oisterwijk

S.E.& O.

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

ALGEMEEN

Het centrum van Oisterwijk staat al jaren bekend als een van de meest karakteristieke en levendige dorpscentra van Zuid-Nederland. De Dorpsstraat vormt met De Lind daarbij het kloppend hart van de gemeente: een sfeervolle straat met een onderscheidend aanbod aan hoogwaardige winkels, stijlvolle boetieks, speciaalzaken en gezellige horecagelegenheden. De verzorgde uitstraling, het hoogwaardige voorzieningenniveau en de levendige mix van retail en horeca geven de Dorpsstraat me De Lind de bijnaam: “de PC Hoofdstraat van Zuid-Nederland”. De combinatie van kwaliteit, sfeer en beleving trekt een breed publiek uit de regio en maakt dit gebied tot een gewilde locatie voor ondernemers, bewoners en beleggers.

In dit bruisende centrum wordt een bijzondere beleggingspropositie aangeboden, bestaande uit een viertal verhuurde winkels met daarboven verhuurde woningen. De objecten zijn goed onderhouden en bevinden zich op een uitstekende zicht- en passage-locatie in een aantrekkelijk deel van de Dorpsstraat. De huurdersportefeuille is stabiel en bestaat uit solide partijen die bijdragen aan het hoogwaardige straatbeeld en de aantrekkingskracht van het gebied. Het geheel vormt een solide en toekomstbestendige belegging met een aantrekkelijk rendementsperspectief. De combinatie van sterke locatie, kwalitatieve uitstraling en duurzame verhuurbaarheid maakt dit object tot een unieke kans voor de belegger die waarde hecht aan zekerheid, kwaliteit en een blijvende binding met het bijzondere centrum van Oisterwijk.

LIGGING

De Dorpsstraat ligt centraal in het kernwinkelgebied van Oisterwijk en vormt een natuurlijke verbinding tussen de verschillende delen van het centrum. De straat sluit direct aan op belangrijke aanlooproutes en wordt gekenmerkt door een continue stroom van bezoekers die het centrum aandoen voor winkelen, horeca en dagelijkse voorzieningen. Aan de achterzijde van de Dorpsstraat bevindt zich een ruim opgezet openbaar parkeerterrein dat direct toegankelijk is via meerdere doorgangen en steegjes. Dit parkeerterrein biedt een groot aantal gratis of laagdrempelige parkeerplaatsen, waardoor de bereikbaarheid voor bezoekers uit de gehele regio uitstekend is. De combinatie van centrale ligging, goede toegankelijkheid en directe nabijheid van parkeervoorzieningen zorgt voor een constante passantenstroom en een sterk commercieel vestigingsklimaat.

PARKEREN

Er is voldoende (betaalde) parkeergelegenheid in de directe omgeving.

Dorpsstraat 1-3-5-7, Oisterwijk
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.



OPPERVLAKTE EN OVERIGE KENMERKEN

Adres	Soort	Metrage VVO/GB0	Expiratie datum
Dorpsstraat 1	Winkel	242 m²	28-02-2028
Dorpsstraat 3	Winkel	157 m²	30-11-2028
Dorpsstraat 5	Winkel	172 m²	31-08-2030
Dorpsstraat 7	Winkel	177 m²	31-01-2028
Dorpsstraat 1a	Woning	169 m²	Onbepaald
Dorpsstraat 3a	Woning	83 m²	Onbepaald
Dorpsstraat 5a	Woning	83 m²	Onbepaald
Dorpsstraat 7a	Woning	83 m²	Onbepaald
Dorpsstraat 7b	Woning	77 m²	Onbepaald

Elke woning heeft een berging op binnenterrein. Er zijn twee garages en 7 parkeerplaatsen op eigen terrein. Alle woningen vallen in vrije sector.

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 Oisterwijk zijn de bepalingen van (vm) bestemmingsplan “Centrum Oisterwijk” van toepassing, vastgesteld op 16 februari 2017. Het onderhavige perceel heeft de bestemming “Centrum-2” en deels perceelsgerichte bestemming “horeca 11” waarbij o.a. detailhandel en wonen zijn toegestaan.

HUUR

Het geheel is thans nagenoeg volledig verhuurd onderstaand de huurders met wws punten (woningen).

Adres	Huurder	Contracthuur per jaar	Wws punten
Dorpsstraat 1	Cafetaria *	€ 41.968,-	
Dorpsstraat 3	Winkel	€ 39.885,-	
Dorpsstraat 5	Kantoor	€ 35.640,-	
Dorpsstraat 7	Winkel	€ 41.347,-	
Dorpsstraat 1a	Particulier **	€ 19.212,-	307
Dorpsstraat 3a	Particulier ***	€ 15.000,- (leeg)	200
Dorpsstraat 5a	Particulier	€ 11.376,-	201
Dorpsstraat 7a	Particulier	€ 15.000,- (leeg)	201
Dorpsstraat 7b	Particulier	€ 14.352,-	190

* 1 Winkel onderverhuurd door hoofdhuurder;
** Deel woning onderverhuurd door hoofdhuurder
*** woning en 1 garage in eigen gebruik (huur is fictief opgenomen)
Huurcontracten en huuroverzicht zijn beschikbaar voor inzage.
De totale jaarhuur (prijsspeel 1-11-2025) bedraagt € 156.140,- voor de winkels en € 74.940,- voor de woningen.

Dorpsstraat 1-3-5-7, Oisterwijk
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.

KADASTRAAL

Gemeente Oisterwijk, sectie F, nummers 2343 en 2509, tezamen groot 1.346 m².
Het geheel is NIET gesplitst in appartementsrechten.

ENERGIELABEL

Adres	Energielabel
Dorpsstraat 1	B
Dorpsstraat 3	A++
Dorpsstraat 5	A+
Dorpsstraat 7	A++
Dorpsstraat 1a	B
Dorpsstraat 3a	C
Dorpsstraat 5a	A
Dorpsstraat 7a	A
Dorpsstraat 7b	B

OPLEVERDATUM

Aanvaarding kan in overleg geschieden.

STAAT VAN OPLEVERING

De koper wordt in de gelegenheid gesteld een onderzoek te doen naar de feiten en omstandigheden het verkochte betreffende. 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 register-goed geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper.

KOOPSOM

De koopsom bedraagt € 3.995.000,- kosten koper.

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.

VOORBEHOUD

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



Kadastrale gemeente: Oisterwijk
Sectie: F
Perceel: 2343 & 2509

Dorpsstraat 1-3-5-7, Oisterwijk
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.



Plattegrond
Situatie



Dorpsstraat 1-3-5-7, Oisterwijk
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 SIOR



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



BEZOEKADRES
SPOORLAAN 438
5038 CH TILBURG

POSTADRES
POSTBUS 494
5000 AL TILBURG

