



**Klotz**  
Bedrijfshuisvesting

Koop



- INVESTMENT MEMORANDUM -

# Schouwburgring 563-579 te Tilburg

Belegging winkel met woningen.

OMDAT HET  
HELDER KAN





## ALGEMEEN

Aan SchouBURgring 563-579 te Tilburg gelegen winkel met daarboven appartementen op de 1e t/m 3<sup>e</sup> verdieping.

Dit prominente pand omvat een commerciële ruimte op de begane grond, momenteel verhuurd aan Ekoplaza, een toonaangevende biologische supermarkt in Nederland. Boven de winkel bevinden zich meerdere verhuurde appartementen, die een stabiele inkomstenstroom genereren.

De locatie aan de SchouBURgring biedt uitstekende zichtbaarheid en toegang tot een levendige woon- en winkelomgeving in Tilburg. Dit object biedt investeerders een solide mogelijkheid om te profiteren van de groeiende populariteit van biologische voeding en de sterke vraag naar woningen in Tilburg. Neem contact met ons op voor meer gedetailleerde financiële informatie en investeringspotentieel.

## OPPERVLAKTE

De winkel heeft een oppervlakte van ca. 730 m<sup>2</sup> verdeeld over de begane grond en een klein deel op de eerste verdieping (personeelsruimte).

De woningen zijn verdeeld als volgt:  
Eerste verdieping, twee woningen van respectievelijk 70 m<sup>2</sup> en 143 m<sup>2</sup> VVO, waarbij er toestemming is van de gemeente Tilburg om de grote woning bouwkundig te splitsen in twee eenheden;

Tweede verdieping, drie woningen van respectievelijk 70, 72 en 71 m<sup>2</sup> GBO.

Derde verdieping, drie woningen van respectievelijk 70 m<sup>2</sup>, 72 m<sup>2</sup> en 71 m<sup>2</sup> GBO. Alle woningen hebben een berging in de kelder.

## GEBRUIK

De winkel is verhuurd aan Ekoplaza. De huidige huur bedraagt € 119.571,- excl. BTW per jaar. Het contract wordt steeds met 5 jaar verlengd en expireert 31-8-2029.

De woningen hebben diverse huuropbrengsten (thans € 82.118,- per jaar (exclusief de leegstaande woning(en) op laag 1).

Één (grote) woning (565), die op te splitsen is in twee, staat leeg. Verkoper zal het aan koper overlaten om eventuele werkzaamheden uit te voeren en deze woning of woningen opnieuw te verhuren. De woningen zijn met uitzondering op de grote woning op laag 1 verhuurd. De woningen op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping krijgen eind van 2025 aan de voorzijde nieuwe kozijnen en isolerende beglazing op grond van een (subsidie) overheidsregeling die o.a. geluidsoverlast in de binnenstad moet tegen gaan. Een door de gemeente gekozen (en betaalde) aannemer zal deze werkzaamheden uitvoeren.

## LIGGING

Het object is gelegen aan de rand van de binnenstad van Tilburg, in een stedelijke omgeving met een goede mix van winkels en woningen. Het complex heeft een markante uitstraling. De schouwBURg, muziekzaal het nieuwe stadsforum liggen op een steenworp afstand. Direct tegenover het gebouw ligt het Louis Bouwmeesterplein.

De komende jaren ondergaat het Louis Bouwmeesterplein een flinke transformatie. De gemeente Tilburg en BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling slaan de handen ineen voor deze herontwikkeling. In het nieuwe plan komen circa 480 woningen, diverse voorzieningen en een nieuwe openbare parkeergarage met ongeveer 700 parkeerplaatsen. Daarnaast wordt er veel aandacht besteed aan groen, met nieuwe openbare ruimtes rondom de nieuwbouw, een groen verhoogd binnenhof en een opwaardering van het Zomerpark. Op deze manier

SchouBURgring 563-579, Tilburg  
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.



wordt er gezamenlijk een toekomstbestendig en aantrekkelijk stukje binnenstad gecreëerd.

## BEREIKBAARHEID

Het geheel is goed bereikbaar. De ligging aan de Cityring (binnenkort parkring) en nabij twee van de belangrijkste invalswegen van Tilburg Centrum (Bredaseweg en Korvelsweg) maken dat het complex goed bereikbaar is.

## PARKEREN

Tot het verkochte behoren geen eigen parkeerplaatsen. De parkeergarage Louis Bouwmeesterplein ligt op 75 m afstand. Het Louis Bouwmeesterplein wordt de komende jaren herontwikkeld. Aan de openbare weg zijn betaalde parkeerplaatsen aanwezig.

## DOELGROEP

Belegger.

## VOORZIENINGEN

De winkel heeft eigen door de huurder aangebrachte installaties. De woningen worden verwarmd door een collectieve verwarminginstallatie. Er is bij de woningen een lift aanwezig

## ENERGIELABEL

De winkel heeft een energielabel A geldig tot 16-5-2027.

Voor de woningen zijn nieuwe labels opgevraagd waarbij rekening wordt gehouden met de eind van dit jaar te vervangen kozijnen en beglazing aan de voorzijde

## BOUWJAAR

1963

## BESTEMMING

In het Omgevingsplan Tilburg geldt het bepaalde in het (vm) bestemmingsplan "Binnenstad 2010" De voor "Wonen-gestapeld aangewezen gronden zijn bestemd voor: wonen, met dien verstande dat er sprake is van gestapelde woningen;

Daarnaast heeft het onderhavige perceel de functie aanduiding "detailhandel" waardoor detailhandel op de begane grond is toegestaan.

## KOOPSOM

€ 3.600.000,- kosten koper

## KADASTRAAL

Het Object is kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie M, nummer 11086, grootte 762 m<sup>2</sup>

## OPLEVERDATUM

Aanvaarding kan in overleg geschieden.

## 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.

Schouwburging 563-579, Tilburg

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.

## 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

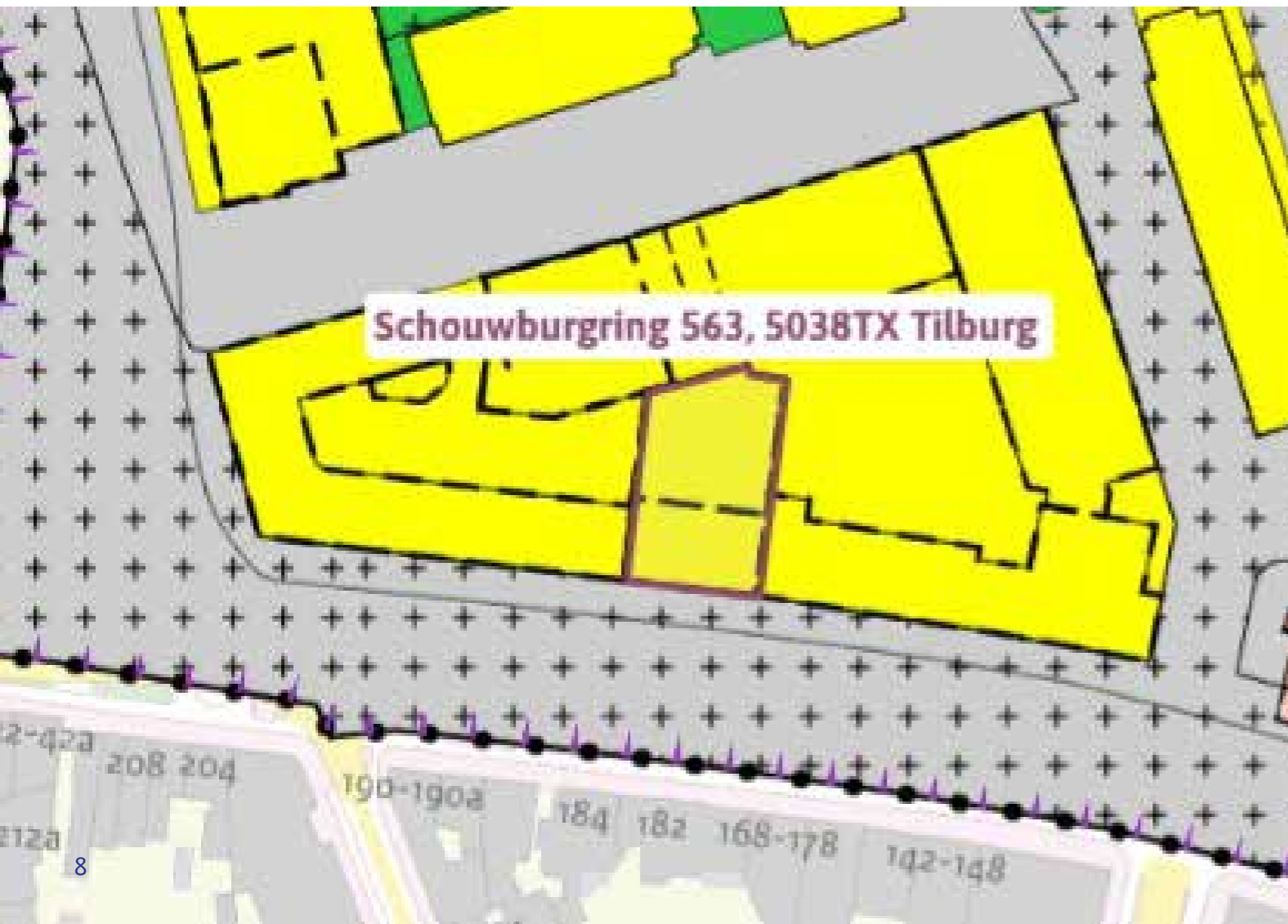
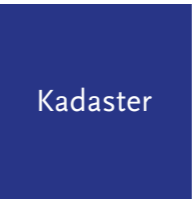
Nader door koper te bepalen.

## BIJZONDERHEDEN

Bij serieuze belangstelling verstrekken wij tevens alle informatie die relevant is in het kader van deze beleggingsverkoop. De vertrouwelijke informatie is opgenomen in een digitale dataroom, waartoe toegang tot kan worden verkregen na ondertekening van een geheimhoudingsverklaring (NDA).

## VOORBEHOUD

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



Kadastrale gemeente: Tilburg  
Sectie: M  
Perceel: 11086

**Schouwburgring 563-579, Tilburg**  
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 geverfde 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](http://WWW.KLOTZ.NU)



**BEZOEKADRES**  
SPOORLAAN 438  
5038 CH TILBURG

**POSTADRES**  
POSTBUS 494  
5000 AL TILBURG

