



DYNAMIS

Van der Sande VanOpstal

Bedrijfsmakelaars



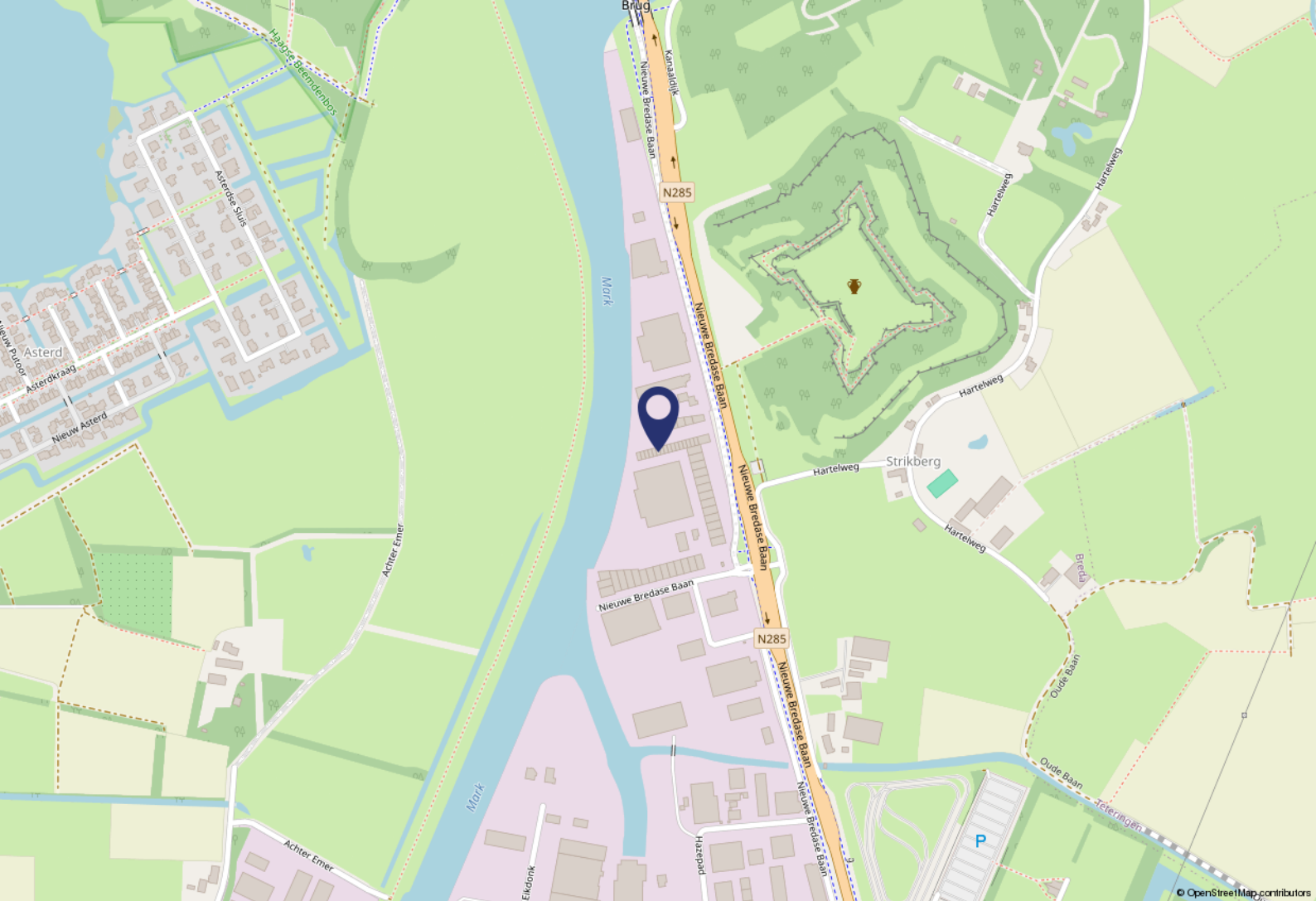
Te huur - Bedrijfsruimte ca. 110 m<sup>2</sup>

Nieuwe Bredase Baan 12 N & 12 P  
4825 BP Breda





Moderne Multifunctionele Bedrijfsunits aan de Nieuwe Bredase Baan 12 N en/of 12P te Breda.



Aan de noordkant van Breda, aan de Nieuwe Bredase Baan, op een A-zicht locatie aan de Terheijdenseweg (N285) liggen 37 moderne kwalitatief hoogwaardige bedrijfsunits. De bedrijfsunits zijn voor meerdere doeleinden geschikt.

### Bereikbaarheid

De bedrijfsunits zijn gelegen aan de noordzijde van Breda, direct aan de N285 met de verbindingroute van Breda naar de A59. De bedrijfsunits grenzen aan de Mark.

### Parkeren

Voor elke bedrijfsunit is er parkeergelegenheid voor 2 voertuigen op eigen terrein. De parkeervakken worden gemarkeerd. Het terrein rondom de bedrijfsgebouwen zijn ingericht met een mandelige weg en groenvoorziening.

# Objectgegevens

## Indeling

De bedrijfsunits zijn als enkele of als dubbele unit (geschakeld) te huur. Elke unit bestaat uit een bedrijfshal/showroom voorzien van een elektrische overheaddeur, separate toegangsdeur, meterkast en monolithisch afgewerkte betonvloer op de begane grond.

De units hebben betonnen vloeren. De verdieping kan worden gebruikt als kantoorruimte. De verdiepingsvloer is per vurenhouten trap te bereiken en is voorzien van de bijbehorende hekwerken en leuningen.

## Oppervlakte

Elke bedrijfsunit heeft een totale oppervlakte van ca. 110 m<sup>2</sup> met op de begane grond een oppervlakte van ca. 57 m<sup>2</sup>, op de verdieping ca. 53 m<sup>2</sup> kantoorruimte per unit. Het is mogelijk de units samen te huren en te schakelen.

## Technische specificaties

Aanwezig is een gescheiden pvc-rioleringsysteem. Een afgedopte vuilwateraansluiting nabij de trap boven de begane grondvloer aangesloten op het gemeentelijke riool. Het buitenterrein voorzien van de benodigde straatkolken.

De begane grond heeft een maximale vloerbelasting van 1.500 kg/m<sup>2</sup> en de eerste verdieping heeft een maximale vloerbelasting van ca. 500 kg/m<sup>2</sup>. De totale isolatie -waarde van de begane grondvloer bedraagt  $R_c > 3,70 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ . De eerste verdiepingsvloer wordt uitgevoerd als een kanaalplaatvloer met een nuttige vloerbelasting van 500 kg/m<sup>2</sup> (5 kN/m<sup>2</sup>). Het betonnen dak van de bedrijfsunits wordt voorzien van dakisolatieplaten ( $R_c$  waarde 6,3 m<sup>2</sup> K/W) met afschot richting de hemelwaterafvoer.

Er zijn mogelijkheden om het platte dak te voorzien van zonnepanelen. Doorvoeren naar het platte dak zijn hiervoor al aangebracht.

De bedrijfsruimten worden voorzien van een geïsoleerde en elektrische bedienbare overheaddeur met de afmetingen 3100 × 3300 mm (b × h).

Alle units hebben een eigen brandcompartimentering. Indien de units geschakeld worden gehuurd dan is een doorbraak op de begane grond en/of verdieping mogelijk na afgifte Omgevingsvergunning.

# Objectgegevens

## Installatie- en nutsvoorzieningen

Per bedrijfsunit wordt een meterkast geplaatst conform tekening en voorzien van:

- een wateraansluiting met een standaard capaciteit van QN 1,5 m3/h;
- een elektra aansluiting met een standaard vermogen van 3 x 25 Ampère;
- een overheaddeur met elektrische aandrijving;
- rookmelders;
- rioolaansluiting ter plaatse van trap, volgens tekening;
- wandcontactdozen op de begane grond en verdieping in overleg;
- afgewerkte vloer op de begane grond;
- toilet en handwasbakje in overleg;
- uitstortgootsteen met kraan in overleg;
- pantry in overleg.

## Bestemmingsplan

De bedrijfsunits worden gerealiseerd in zone B3 van het vigerende "bestemmingsplan Krogten, partiële herziening 2006". Hier zijn bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 4 toegestaan. Hierdoor zijn de units geschikt voor verschillende bedrijven, bijvoorbeeld een showroom in combinatie met kantoor, een licht productiebedrijf of als marketingkantoor met verwerkingsruimte.

## Oplevering

Verwachte oplevering Q2 2025.



# Huurgegevens

## Huurprijs

Unit 12N: € 1.350,00 per maand, te vermeerderen met BTW.

- per perceel: 110 m<sup>2</sup>
- begane grond: 57,2 m<sup>2</sup>
- verdieping: ca. 53,6 m<sup>2</sup>

Unit 12P: € 1.350,00 per maand, te vermeerderen met BTW.

- per perceel: 110 m<sup>2</sup>
- begane grond: 57,2 m<sup>2</sup>
- verdieping: ca. 53,6 m<sup>2</sup>

Geschakelde units 12N EN 12P: € 2.600,00 per maand, te vermeerderen met BTW.

- per perceel: 221 m<sup>2</sup>
- begane grond: 114,4 m<sup>2</sup>
- verdieping: ca. 107,2 m<sup>2</sup>

## Servicekosten

Nader te bepalen.

## Huurtermijn

5 jaar (kortere periode in overleg mogelijk).

## Indexering

Jaarlijkse indexering op de gebruikelijke wijze per ingangsdatum huurovereenkomst, voor het eerst 1 jaar na ingangsdatum van de huurovereenkomst, op basis van de wijziging van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks huishoudens totaal (2015 = 100), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

## Zekerheidsstelling

Bankgarantie ter grootte van drie maanden huur + servicekosten inclusief BTW.

## BTW

Er wordt voor BTW geopteerd.

## Overige bepalingen

De huurovereenkomst wordt opgemaakt op basis van het meest recente standaard ROZ-model en de daarbij behorende Algemene Bepalingen.

Deze informatieverstrekking is geheel vrijblijvend. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De informatie wordt verstrekt zonder enige verantwoordelijkheid voor eventuele onvolledigheden en/of onjuistheden.



## Voorbeeld

Doorbraak begane grond



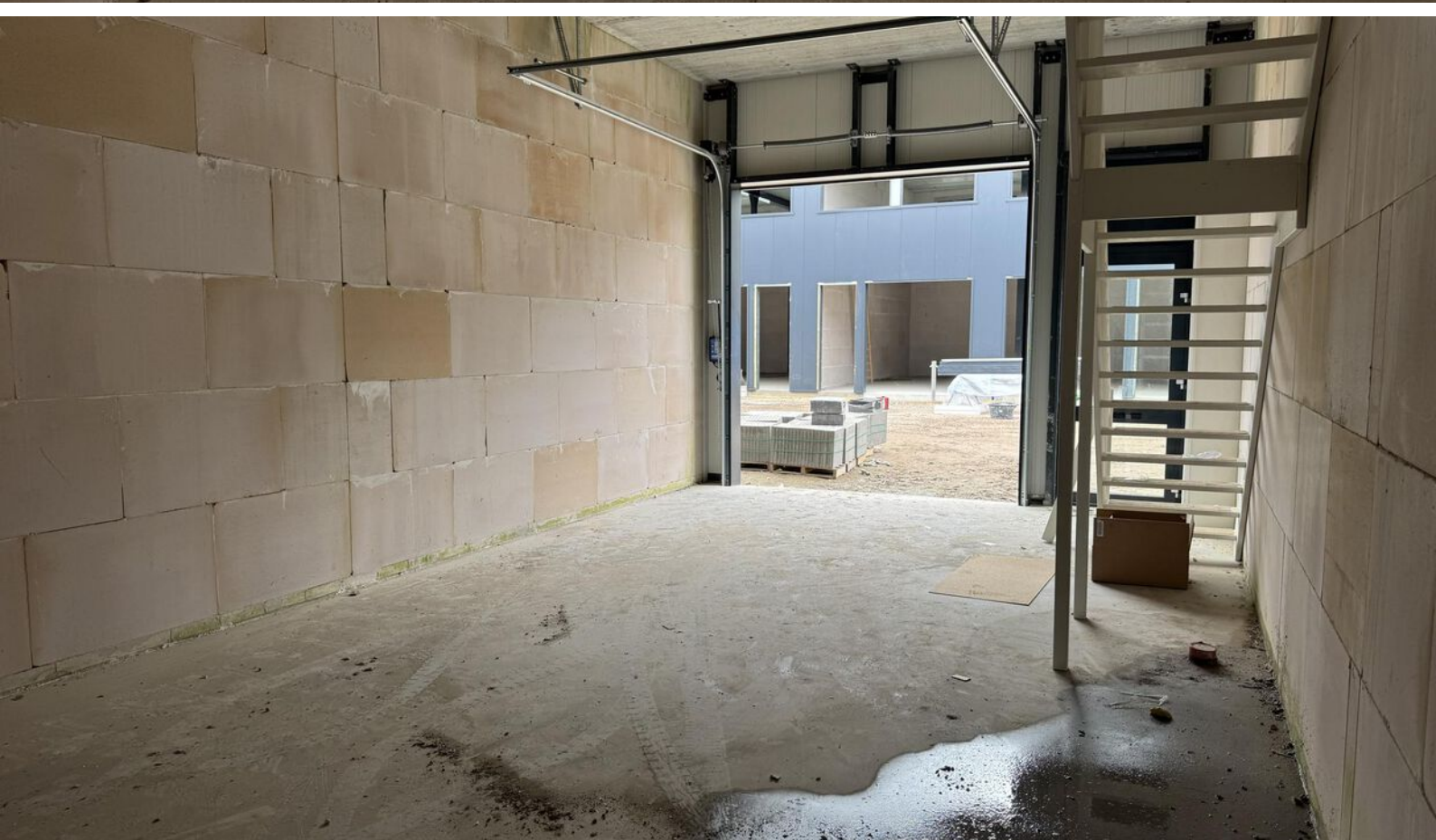
## Voorbeeld

Doorbraak verdieping



### Voorbeeld

Doorbraak begane grond en verdieping

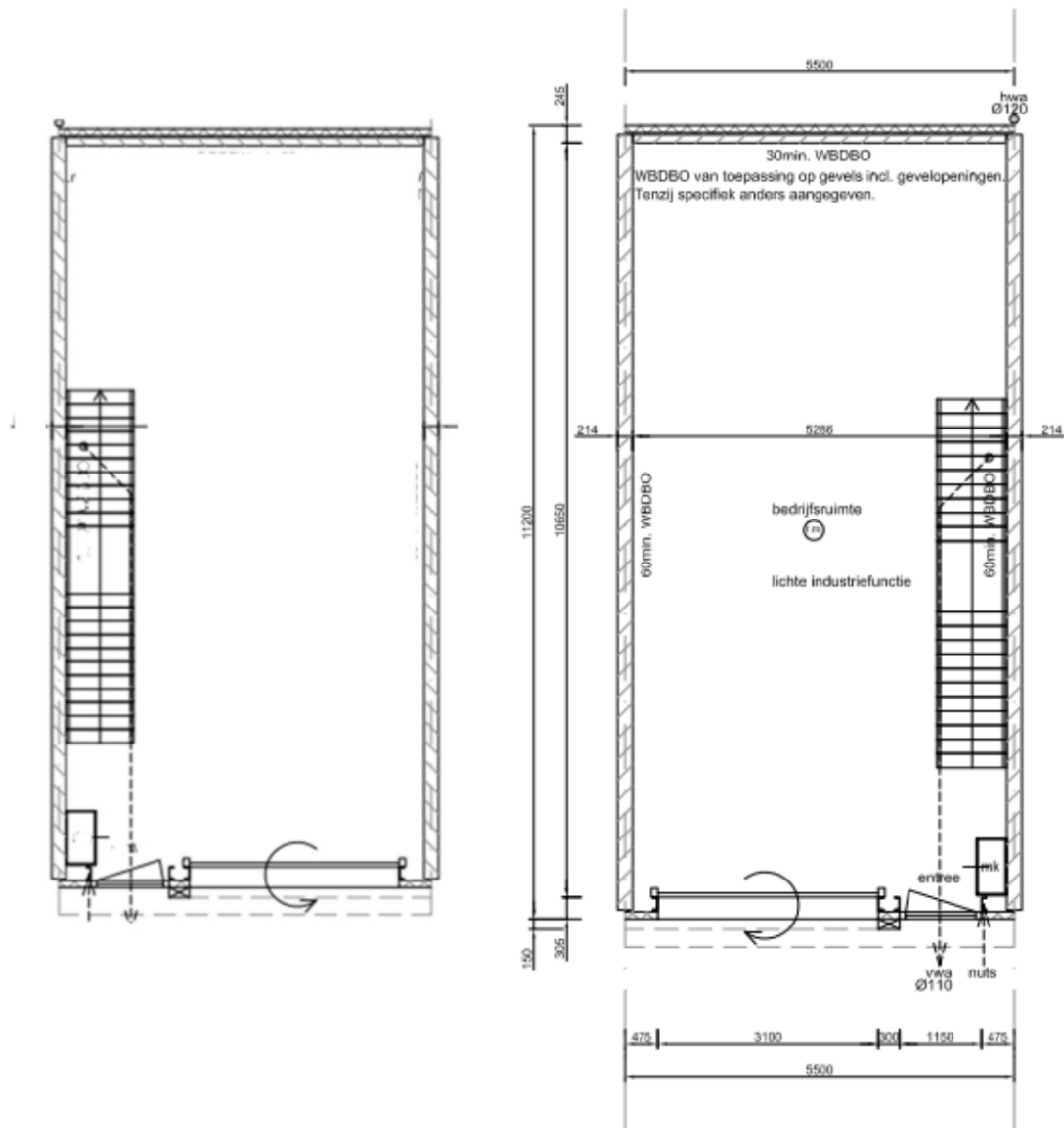






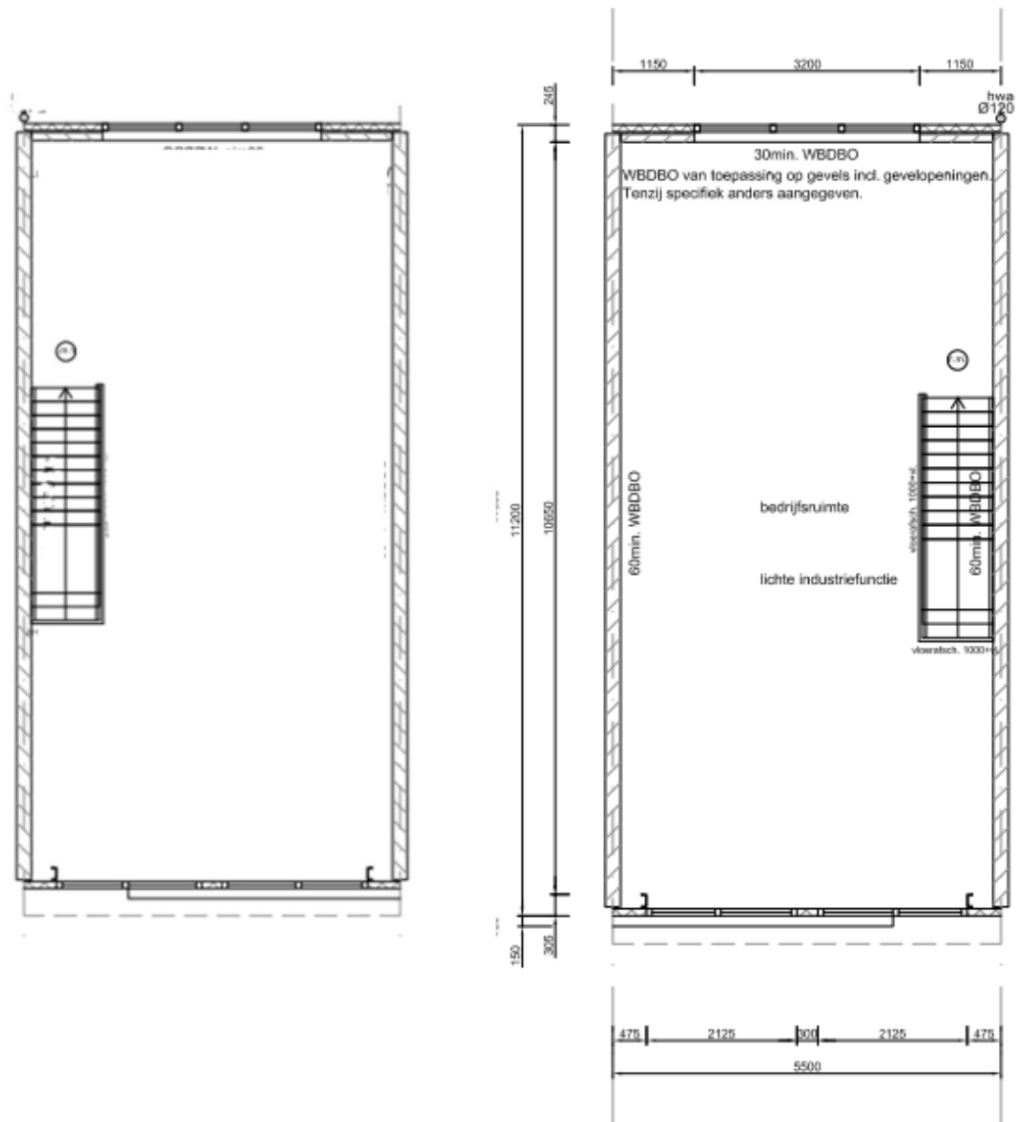
# Plattegrond

## Plattegrond begane grond



# Plattegrond

## Plattegrond verdieping







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



**Van der Sande VanOpstal**  
DYNAMIS Bedrijfsmakelaars