



BEDRIJFSUNITS NIEUWBOUW

 116 m² - 125 m²

 Bedrijventerrein, Cuijk

 Te koop

 Parkeerplekken bij de unit

**Welkom in uw
nieuwe bedrijfsunit!**

 (024) 365 10 10

 bog@s-t.nl

www.stmakelaars.nl



” Graag nemen we u
mee door uw
nieuwe
bedrijfsunit.

Uw contactpersonen



Sjoerd Heusinkveld

Vastgoedadviseur
Bedrijfsmakelaardij

☎ 06 10 09 91 03

✉ heusinkveld@s-t.nl



Lynn van Zadelhoff

Commercieel medewerker
Bedrijfsmakelaardij

☎ 024 365 10 10

✉ zadelhoff@s-t.nl



Inhoud

- 04** Algemeen
- 05** Locatie
- 06** Renders
- 11** Bestemmingsplan
- 12** Beschikbaarheid
- 14** Kosten
- 15** Kopersinformatie
- 17** Plattegronden
- 21** Kadastrale kaart
- 22** Ons team
- 23** Onze dienstverlening

Algemeen

Het betreft een nieuwbouw bedrijfsverzamelgebouw met 15 nette bedrijfsunits met een begane grond en gedeeltelijke verdiepingsvloer. De units variëren in oppervlakte van circa 116 m² tot 125 m² en zijn uitermate geschikt voor uiteenlopende doeleinden. Denk hierbij aan werkplaatsen, opslag, distributie of (lichte) montageactiviteiten.

Dankzij de gunstige indeling en afmetingen zijn deze bedrijfsunits bijzonder interessant voor beleggers en (startende) ondernemers zoals zzp'ers en diverse bedrijven.

Het project wordt gerealiseerd in gesloten vorm waarbij de units ruggelings aan elkaar worden gebouwd. Dit biedt de mogelijkheid om units eenvoudig te schakelen voor extra ruimte.

De bedrijfsunits hebben ruim voldoende hoogte, namelijk ca. 3,88 meter op de begane grond en ca. 3,20 meter op de verdiepingsvloer. De maximale vloerbelasting op de begane grond bedraagt 1500 kg/m² en op de verdiepingsvloer 300 kg/m².

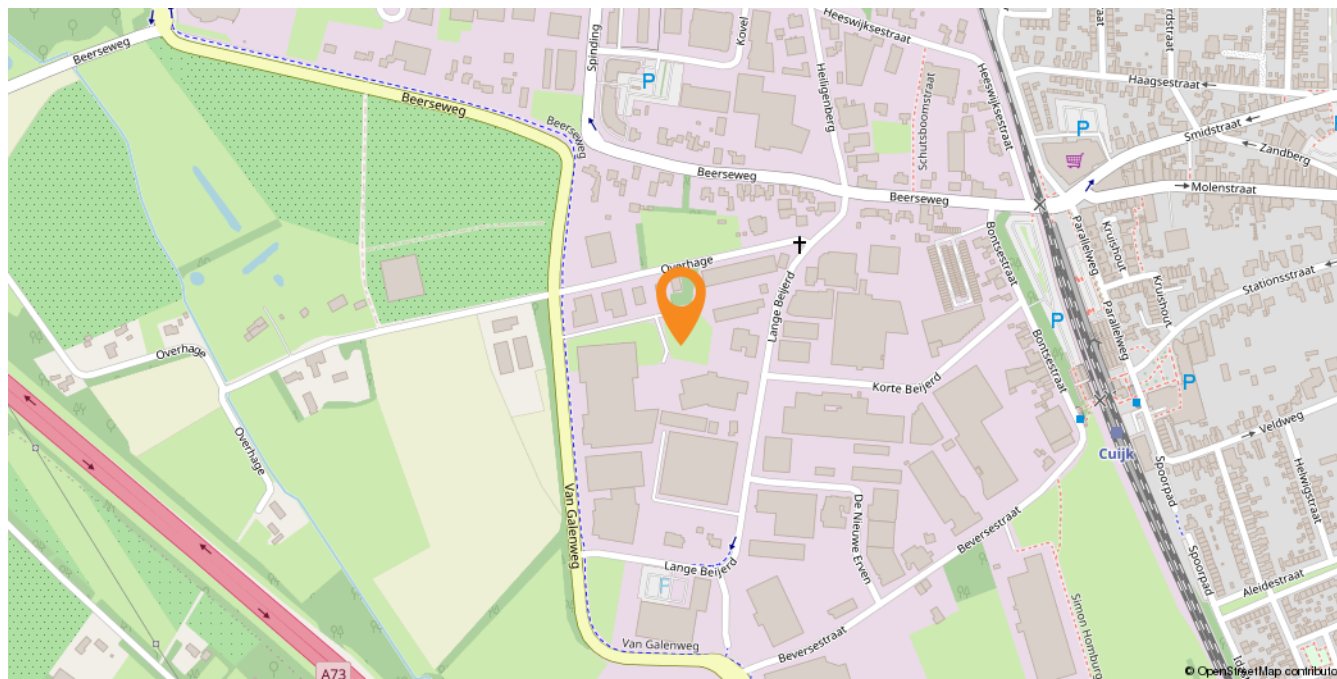
Het bedrijfsverzamelgebouw zal hoogwaardig worden afgewerkt, waarbij gebruik gemaakt zal worden van onderhoudsarm materiaal.

Iedere bedrijfsunit is voorzien van een eigen entree, een separate loopdeur met bovenlicht, een royale overheaddeur voor eenvoudig laden en lossen (hoogte: 3,5 meter), een eigen meterkast en een betonvloer.

Het is mogelijk een standaard meerwerkpakket elektra à € 2.500,- excl. BTW af te nemen inhoudende de volgende zaken:

- Krachtstroom (380v);
- 1x krachtstopcontact bij meterkast (380v);
- 5x LED lichtbakken (3x op begane grond en 2x op verdieping);
- 4x dubbelstopcontact (3x op begane grond en 1x op verdieping);
- 1x enkelstopcontact met schakelaar (op 1e verdieping).

Overige meerwerkwerkzaamheden zijn in overleg met verkoper.



Locatie

Het bedrijventerrein ligt ten westen van het centrum van Cuijk, op enkele minuten van de A73 en A77. Het grenst aan de woonwijk Heeswijkse Kampen (noord), het centrumgebied van Cuijk (oost), en aan landelijk gebied en het dorp Vianen (zuid en west). Globaal wordt het terrein begrensd door de Beersebaan, de spoorlijn Nijmegen–Venlo,

en de Van Galenweg/Beerseweg. De regio Land van Cuijk is centraal gesitueerd tussen Brainport Eindhoven, Food Valley Wageningen en Health Valley Nijmegen/Arnhem. Dankzij station Cuijk en diverse bushaltes op korte afstand is de bereikbaarheid per openbaar vervoer uitstekend, met directe verbindingen naar Nijmegen, Venray en Roermond.

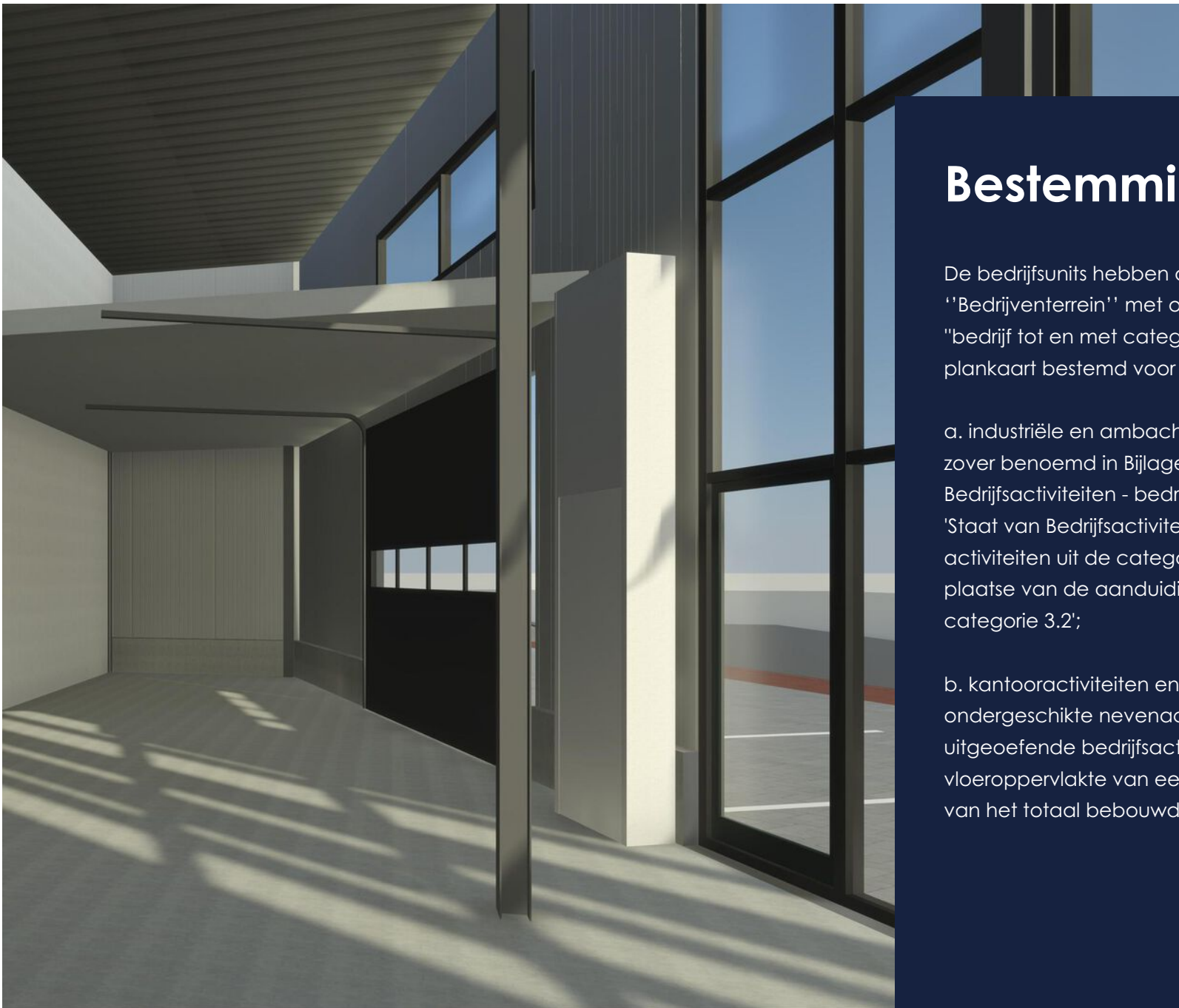












Bestemmingsplan

De bedrijfsunits hebben als bestemming "Bedrijventerrein" met o.a. functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2 en zijn volgens de plankaart bestemd voor o.a.:

a. industriële en ambachtelijke activiteiten voor zover benoemd in Bijlage 2 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein' en Bijlage 3 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - opslag' en uitsluitend: activiteiten uit de categorieën 2 tot en met 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';

b. kantooractiviteiten en kantines, uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit, waarbij geldt dat de vloeroppervlakte van een showroom maximaal 35% van het totaal bebouwde oppervlak mag zijn.

Beschikbaarheid



Unit 1 € 179.000,- met privé terrein van ca. 122 m2 aan voorzijde

Begane grond: 76 m2

Eerste verdieping: 40 m2

Totaal: 116 m2

Unit 2 € 149.000,- incl. twee eigen parkeerplaatsen

Begane grond: 79 m2

Eerste verdieping: 39 m2

Totaal: 118 m2

Unit 3 € 149.000,- incl. twee eigen parkeerplaatsen

Begane grond: 79 m2

Eerste verdieping: 39 m2

Totaal: 118 m2

Unit 4 € 149.000,- incl. twee eigen parkeerplaatsen

Begane grond: 79 m2

Eerste verdieping: 39 m2

Totaal: 118 m2

Unit 5 € 149.000,- incl. twee eigen parkeerplaatsen

Begane grond: 79 m2

Eerste verdieping: 39 m2

Totaal: 118 m2

Unit 6 € 149.000,- incl. twee eigen parkeerplaatsen

Begane grond: 79 m2

Eerste verdieping: 39 m2

Totaal: 118 m2

Unit 7 € 149.000,- incl. twee eigen parkeerplaatsen

Begane grond: 79 m2

Eerste verdieping: 39 m2

Totaal: 118 m2

Unit 8 € 169.000,- met privé terrein van ca. 89 m aan voorzijde

Begane grond: 80 m2

Eerste verdieping: 40 m2

Totaal: 120 m2

Unit 9 € 199.000,- met privé terrein van ca. 113 m2 aan voorzijde

Begane grond: 91 m2

Eerste verdieping: 34 m2

Totaal: 125 m2

Unit 10 € 149.000,- incl. twee eigen parkeerplaatsen

Begane grond: 79 m2

Eerste verdieping: 39 m2

Totaal: 118 m2

Beschikbaarheid



Unit 11 € 149.000,- incl. twee eigen parkeerplaatsen

Begane grond: 79 m²

Eerste verdieping: 39 m²

Totaal: 118 m²

Unit 12 € 149.000,- incl. twee eigen parkeerplaatsen

Begane grond: 79 m²

Eerste verdieping: 39 m²

Totaal: 118 m²

Unit 13 € 149.000,- incl. twee eigen parkeerplaatsen

Begane grond: 79 m²

Eerste verdieping: 39 m²

Totaal: 118 m²

Unit 14 € 149.000,- incl. twee eigen parkeerplaatsen

Begane grond: 79 m²

Eerste verdieping: 39 m²

Totaal: 118 m²

Unit 15 € 169.000,- met privé terrein van ca. 127 m² aan voorzijde

Begane grond: 80 m²

Eerste verdieping: 40 m²

Totaal: 120 m²

Het samenvoegen van units is bespreekbaar.

*Alle genoemde prijzen dienen vermeerderd te worden met BTW.



Kosten

De volgende posten zijn in de verkoopprijs opgenomen:

- Grondkosten;
- Notariskosten overdracht;
- Aansluitingskosten elektra en water;
- Kadastrale inschrijvings- en inmeetkosten;
- Honorarium architect;
- Honorarium constructeur;
- Bouwkosten unit;
- CAR verzekering tot de oplevering.

De volgende kosten zijn niet meegenomen in de koopsom:

- Kosten hypotheekakte, taxatiekosten en (hypotheek)rente tijdens de bouw van het object;
- BTW;
- Eventueel meer- en minderwerk.

Kopersinformatie



Koop- aannemingsovereenkomst

De koop-aannemingsovereenkomst wordt door verkoper en ontwikkelaar aan koper te beschikking gesteld. Na ondertekening zullen wij ervoor zorgen dat de stukken aan de projectnotaris worden verzonden, waarna de notaris de leveringsakte zal opstellen. De notaris neemt contact met u op ter zake de levering. Na levering zal de aanneemsom in termijnen worden gefactureerd.

Aanvang bouw

Op moment de omgevingsvergunning onherroepelijk is en ca. 70% van de bedrijfsunits onvoorwaardelijk is verkocht, starten we met de bouw. Externe factoren zoals het weer en het moment dat de nutsaansluiting plaatsvindt kunnen invloed hebben op het moment van oplevering. Echter, verkoper zal u hiervan tijdig op de hoogte brengen.

Bedrijfsvoering

Elke koper draagt verantwoordelijkheid voor de eigen gebruiksvergunning(en) en de controle vooraf dat de gewenste activiteiten zijn toegestaan. De controle en de activiteiten dienen vooraf te worden gemeld bij de gemeente. Deze wordt gedaan via Wet Milieubeheer en Activiteitenbesluit. Ook verwijzen wij naar www.omgevingswet.overheid.nl

Projectnotaris + eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht vindt plaats bij de door verkoper aangewezen notaris, namelijk Van Meerwijk Netwerk Notarissen te Made.

De koopsom voor het appartementsrecht zal bij de aktepassering moeten worden voldaan.

De betalingstermijnen voor de bouwkosten staan in de koop-/aannemingsovereenkomst vermeld.

Appartementsrechten + Vereniging van eigenaren

De grond – en de daarop te realiseren bedrijfsunits – splitsen we in appartementsrechten. Hiervoor wordt door verkoper in samenwerking met een derde partij een Vereniging van Eigenaars (VvE) opgericht. Elke koper wordt eigenaar van een appartementsrecht dat het recht geeft op het uitsluitende gebruik van de unit. De stemverhoudingen in de Vereniging van Eigenaars worden berekend op basis van breukdelen die gerelateerd zijn aan de oppervlakte van de bedrijfsunits. In de opstartende fase liggen de maandelijkse VvE-kosten waarschijnlijk rond de € 50,- excl. BTW per maand, waarbij de eigenaren zelf naderhand de daadwerkelijke maandelijkse VvE-bijdrage kunnen bepalen.

Kopersinformatie



Oplevering

We leveren de bedrijfsunits bezemschoon op. Zodra de definitieve opleveringsdatum bekend is, krijgt iedere koper hiervan schriftelijk bericht. Daarnaast ontvangt de koper een verzoek tot betaling van de laatste termijnen en een eventuele factuur van de meer- en minderwerk-opties. De sleuteloverdracht vindt alleen plaats wanneer deze termijnen en de eventuele meerwerkkosten zijn voldaan.

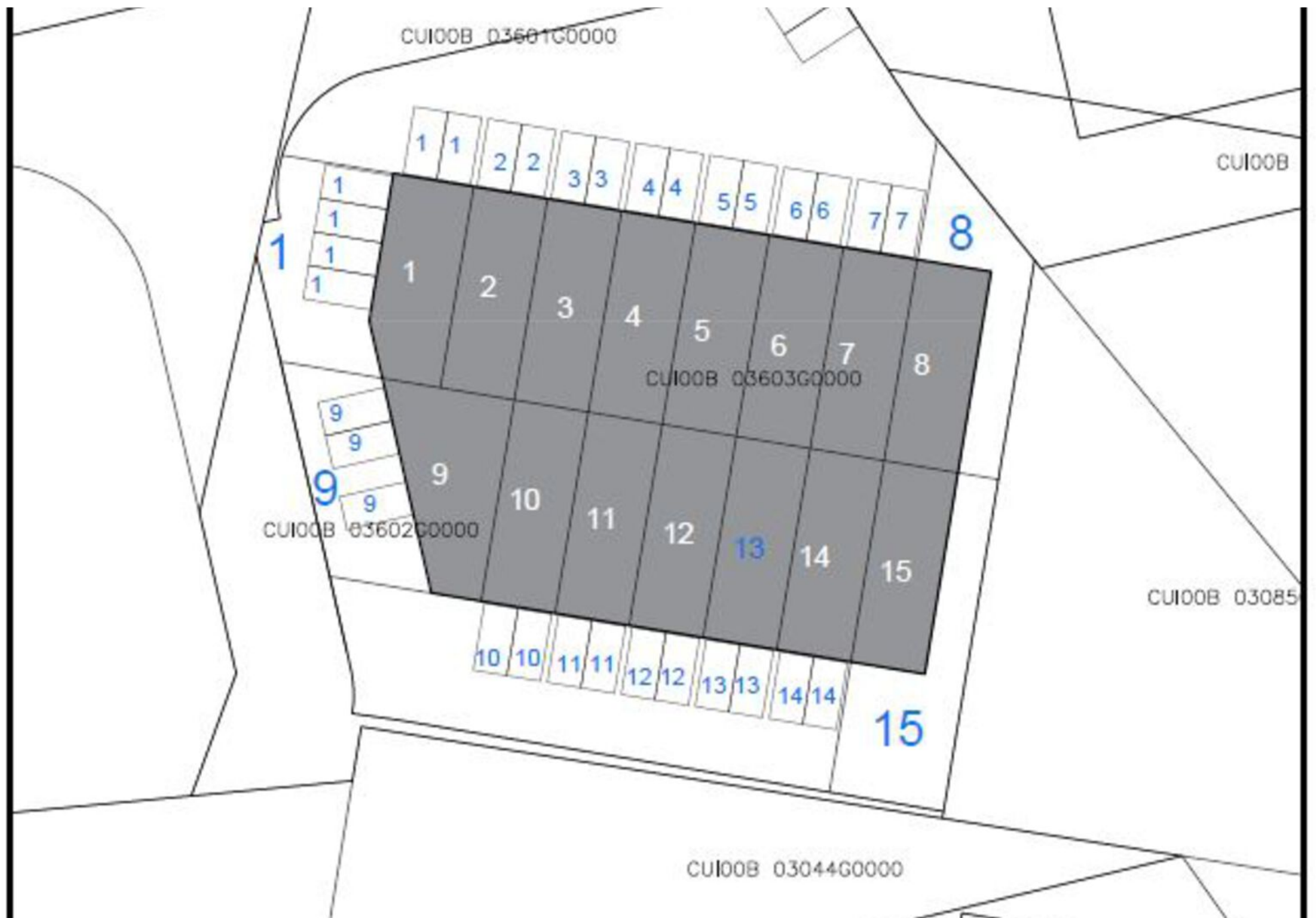
Vertraging door (semi)overheid

Helaas komt het voor dat het nutsbedrijf de nutsvoorzieningen niet conform onze planning oplevert.

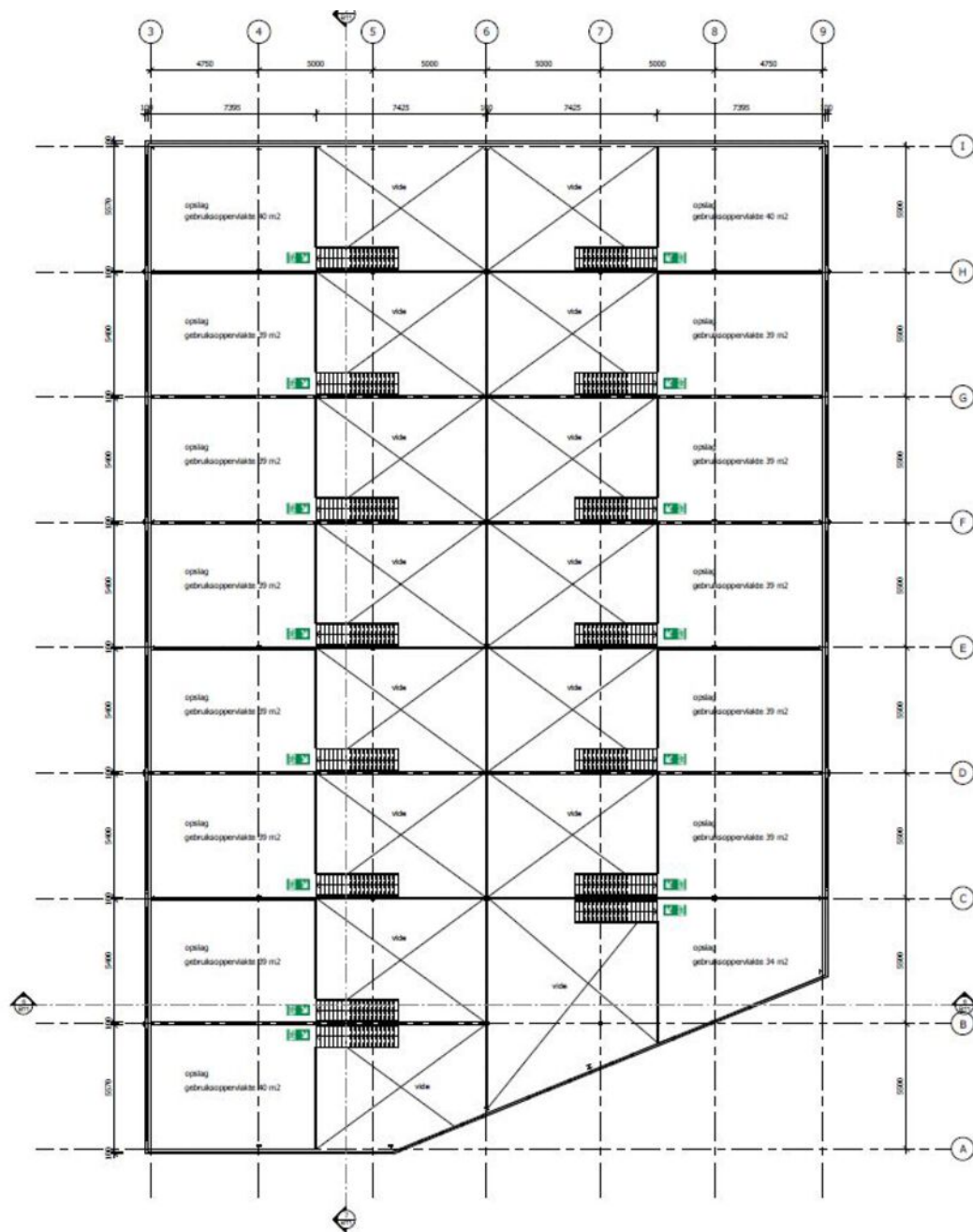
Het gevolg kan zijn dat de oplevering van het bouwproject enige vertraging oploopt. In dergelijke voorkomende gevallen zijn wij niet aansprakelijk voor enige vorm van de hieruit voortvloeiende door jou koper geleden en nog te lijden schade. Wij zullen (waar mogelijk) tijdig informeren en we zullen ons uiteraard maximaal inspannen om in dergelijke gevallen de vertraging te minimaliseren.

Communicatie

Tijdens de gehele ontwikkelings-/bouwperiode zal ontwikkelaar u informeren omtrent de vergunningsaanvraag, voortgang van de bouw en voorzien van updates omtrent het verloop.

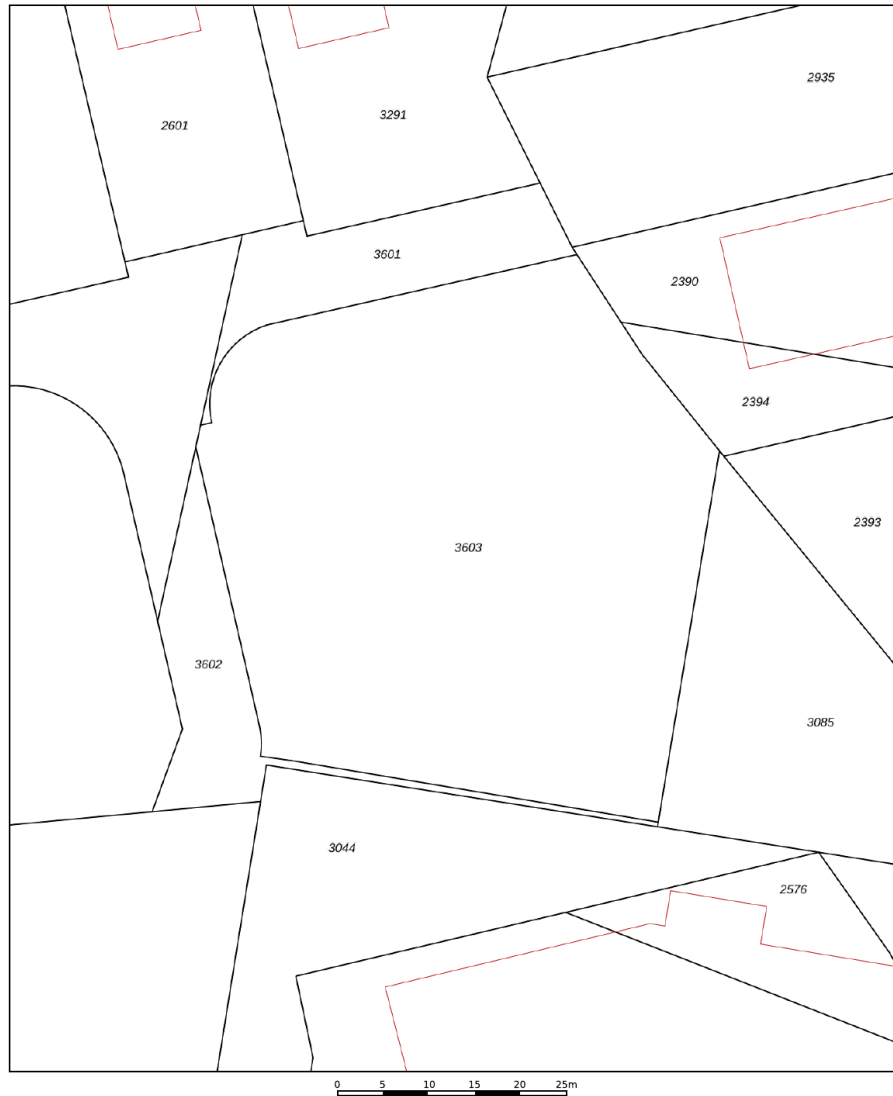






1 1e Verdieping
1 : 100

Jack Ophorst architect		revisie	datum
Jack Ophorst B.V. 4831 LG Cuijk, tel. 06-2020174, email: info@jackophorst.nl		1.	
		2.	
		3.	
		4.	
omschrijving	Verdieping	tekort	07-08-2025
project	Bedrijfsunits Van Geloening 5 4831 LG Cuijk	formaat	A1
ontworpen door	Henric Verbeek B.V. Voortstraat 19 4821 SH Pleide	schalen	1 : 100
		opp.	2504
		tek.	1 : 100



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Cuijk

Sectie B

Perceel 3603

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Kadastrale kaart

Gemeente: Cuijk
Sectie: B
Perceelnummer: 3603

Ons team



Bauke Coppes MRICS RM RT

Vennoot - Bedrijfsmakelaar /
Taxateur

☎ 06 22 45 06 21

✉ coppes@s-t.nl

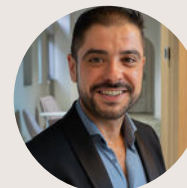


Sophie van Loon

Vennoot - NVM Makelaar

☎ 06 30 17 71 73

✉ s.vanloon@s-t.nl



Antonio Garcia Alanis

Vastgoedadviseur

☎ 06 47 03 62 61

✉ garcia@s-t.nl



Sjoerd Heusinkveld

Vastgoedadviseur
Bedrijfsmakelaardij

☎ 06 10 09 91 03

✉ heusinkveld@s-t.nl



Lynn van Zadelhoff

Commercieel medewerker
Bedrijfsmakelaardij

☎ 024 365 10 10

✉ zadelhoff@s-t.nl



Lennard Gerrits

Vastgoedmanager

☎ 06 51 50 76 81

✉ gerrits@s-t.nl



Niels de Bruyn

Vastgoedadviseur
Bedrijfsmakelaardij

☎ 06 53 43 33 09

✉ bruyn@s-t.nl

Onze dienstverlening



Bedrijfsmakelaardij

Uw bedrijfspand verkopen of verhuren.

Een groot regionaal netwerk, gecombineerd met jarenlange expertise, zijn absoluut de sleutel tot succes. Door onze ruime ervaring kennen wij de markt door en door en zijn wij in staat u met visie te adviseren en begeleiden. Wij werken aan de hand van een persoonlijke opname van het object waarna wij een uitgebreid vrijblijvend advies leveren. U schakelt ons in voor onder meer:

- ✓ Beleggingen;
- ✓ Retail en horeca;
- ✓ Logistieke objecten;
- ✓ Bouwgrond;
- ✓ Zorg- en maatschappelijk vastgoed;
- ✓ (Her)ontwikkelingen en transformaties;
- ✓ Kerken en Kloostercomplexen.



Taxaties

Onafhankelijke en deskundige taxateurs.

Wilt u uw bedrijfsobject laten taxeren voor aan- of verkoop, verbouwing, (her)financiering, fiscale of interne doeleinden, dan bent u bij ons aan het juiste adres. Onze taxateurs voldoen aan de meest recente richtlijnen zoals gesteld door o.a. de RICS, NVM en NRVt. Wat kunt u van ons verwachten?

- ✓ Complete rapportage, inclusief overzichtelijk rekenmodel;
- ✓ Heldere en gestructureerde onderbouwing met referentietransacties;
- ✓ Taxaties zijn conform kwaliteitseisen van de grootste banken en vastgoedfinanciers.



Vastgoedmanagement

Van een enkele dienst tot aan complete ontzorging.

Als vastgoedeigenaar kost vastgoedmanagement u vaak meer tijd dan u lief is. Van financiële administratie tot aan het oplossen van technische storingen. Werkzaamheden waar u als eigenaar mee geconfronteerd wordt, maar waar ongemerkt veel tijd in gaat zitten. Wij kunnen u geheel ontzorgen op het gebied van financieel, technisch, administratief en commercieel beheer.

- ✓ Rendement waarbij u geheel ontzorgd wordt;
- ✓ Altijd de juiste huurovereenkomsten;
- ✓ Fiscaal aantrekkelijk;
- ✓ Leegstand voorkomen;
- ✓ Gehele ontzorging met betrekking tot onderhoudswerkzaamheden en calamiteiten.

Wordt dit uw nieuwe bedrijfsruimte?

Neem contact met ons op!

ST Bedrijfsmakelaars

St. Canisiussingel 22
6511 TJ Nijmegen

☎ 024 365 10 10

✉ bog@s-t.nl

www.stmakelaars.nl