

Angrisa Vastgoed



**VERHUUR
BROCHURE**

TE HUUR

REPRESENTATIEVE BEDRIJFSRUIMTE MET KANTOOR

De Meerheuvel 19-19a | 5221 EA | 's-Hertogenbosch



Bedrijfsruimte: circa. 568 m²

Kantoor/showroom: circa 218 m²

Huurprijs: € 65.000,- per jaar (excl. btw)

Status: Turn-key oplevering (renovatie 2019)

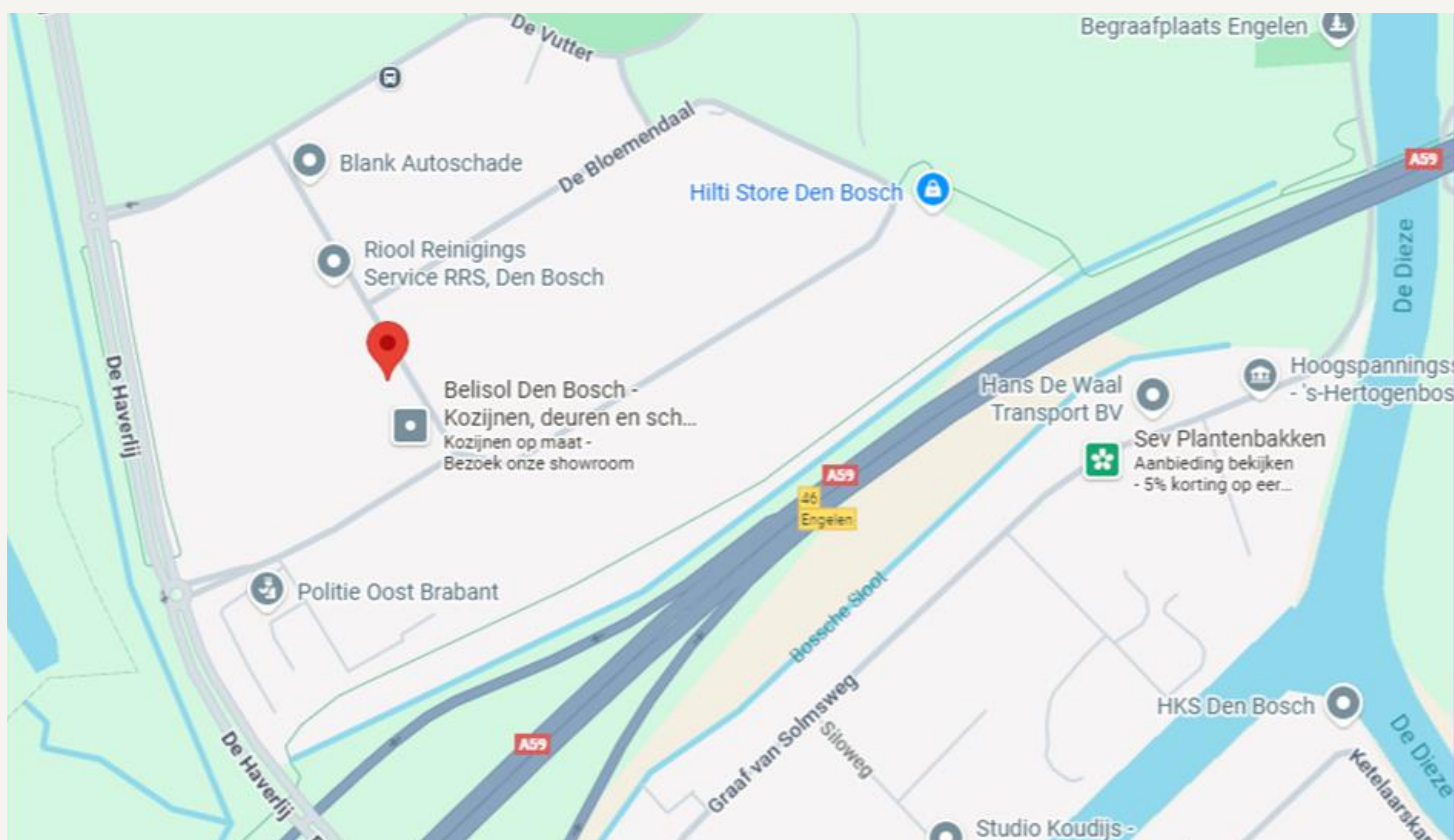
ONDERNEMEN OP TOP NIVEAU IN “DE VUTTER”

Namens Angrisa Vastgoed B.V. bieden wij u dit in 2019 gerenoveerde bedrijfsobject aan. Gelegen op het dynamische bedrijventerrein "De Vutter", biedt dit pand een perfecte balans tussen functionele opslag en een hoogwaardige kantooromgeving.

De Locatie

U bevindt zich hier in goed gezelschap van bedrijven zoals CWS, Jaga Climate Designers en RRS. De bereikbaarheid is een van de grootste pluspunten van dit object:

- **Snelweg:** De op- en afritten van de A59 liggen op minder dan 500 meter afstand.
- **Knooppunt:** Directe aansluiting op de A2 richting Utrecht of Maastricht via knooppunt Empel.
- **OV:** Uitstekend bereikbaar met stadsbussen vanaf het NS Centraal Station.



OMSCHRIJVING

Instapklare Bedrijfsunit met Hoogwaardige Kantoorfaciliteiten

De Meerheuvel 19-19a | 's-Hertogenbosch

Algemeen

Op het veelzijdige en levendige bedrijventerrein "De Vutter" bieden wij dit indrukwekkende bedrijfsobject aan. Dankzij een grondige renovatie in 2019 verkeert het pand in absolute topstaat. De locatie huisvest een gezonde dynamiek van zowel handelsondernemingen als productiebedrijven, met gerenommeerde burens zoals Jaga, CWS en RRS.

Werkplaats: Efficiëntie en Ruimte

Het object beschikt over circa 568 m² aan bedrijfsruimte, slim verdeeld over twee geschakelde hallen. Het afwerkingsniveau is 'turn-key', wat betekent dat u direct kunt starten met uw activiteiten.

Belangrijkste kenmerken:

- **Toegankelijkheid:** Ruime overheaddeur en een directe binnendoorverbinding naar het kantoor.
- **Klimaat & Licht:** Voorzien van een heater en een royale lichtstraat voor prettig daglicht op de werkvloer.
- **Techniek:** Inclusief krachtstroom, moderne TL-verlichting en volledige brandblusvoorzieningen.
- **Faciliteiten:** Eigen sanitaire voorzieningen in de hal.

Kantoor/Showroom: Ruimte en Comfort

Het representatieve kantoor/showroom gedeelte op de begane grond (ca. 218 m²) ademt professionaliteit. De ruimtes netjes afgewerkt en bieden een optimaal werkklimaat. Uniek is de mogelijkheid om het kantoor inclusief het huidige meubilair te huren, zodat u letterlijk alleen uw laptop hoeft in te pluggen.

Goede afwerking:

- **Uitstraling:** Eigen entree, strakke PVC-vloeren en moderne systeemplafonds met energiezuinige LED-verlichting en spots.
- **Comfort:** Volledig regelbare airconditioning en verwarming via radiatoren.
- **Voorzieningen:** Een compleet uitgeruste keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur en data-bekabeling via kabelgoten.
- **Veiligheid:** Gemoedsrust dankzij het aanwezige camera-beveiligingssysteem.

BESTEMMING & PARKEREN

Het object valt onder het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Rietvelden, De Vutter, Het Ertveld' met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. De maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter.

Parkeren:

Er is ruime parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers direct op het eigen terrein.

Kadastrale gegevens:

- Gemeente: 's-Hertogenbosch
- Sectie/Perceel: R/1115

Strategische ligging en optimale bereikbaarheid

Snelwegverbindingen (Eigen vervoer)

De Meerheuvel 19-19a is uitmuntend ontsloten. Binnen enkele minuten bereikt u de op- en afritten van de A59 (Zevenbergen - Waalwijk - 's -Hertogenbosch).

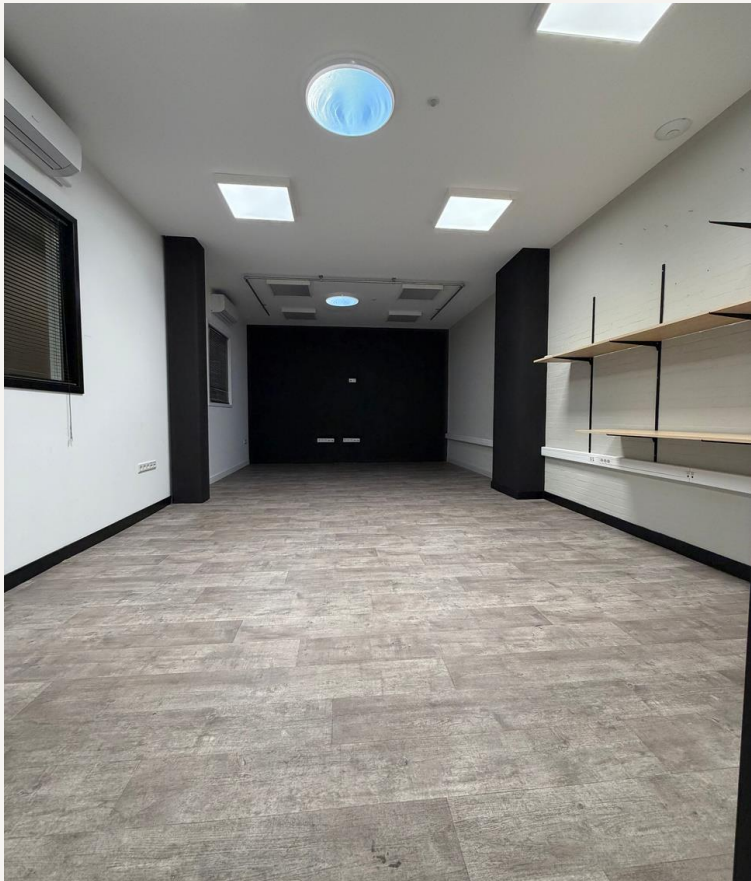
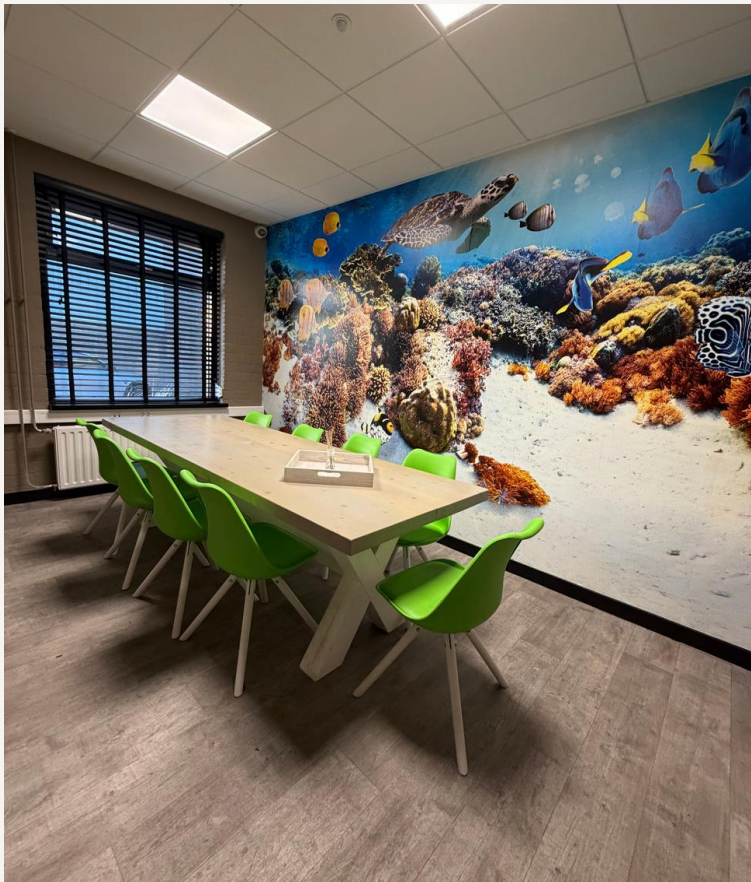
- **Oostelijke richting:** Directe aansluiting op de **A2** (Amsterdam - Maastricht) via het nabijgelegen knooppunt Empel.
- **Westelijke richting:** Snelle verbindingen naar de **A27** (Breda - Utrecht) en de **A16** (Rotterdam - Breda).

Of uw netwerk zich nu richt op de Randstad, het zuiden of de havengebieden, vanuit deze locatie bent u direct verbonden met de belangrijkste logistieke aders van Nederland.

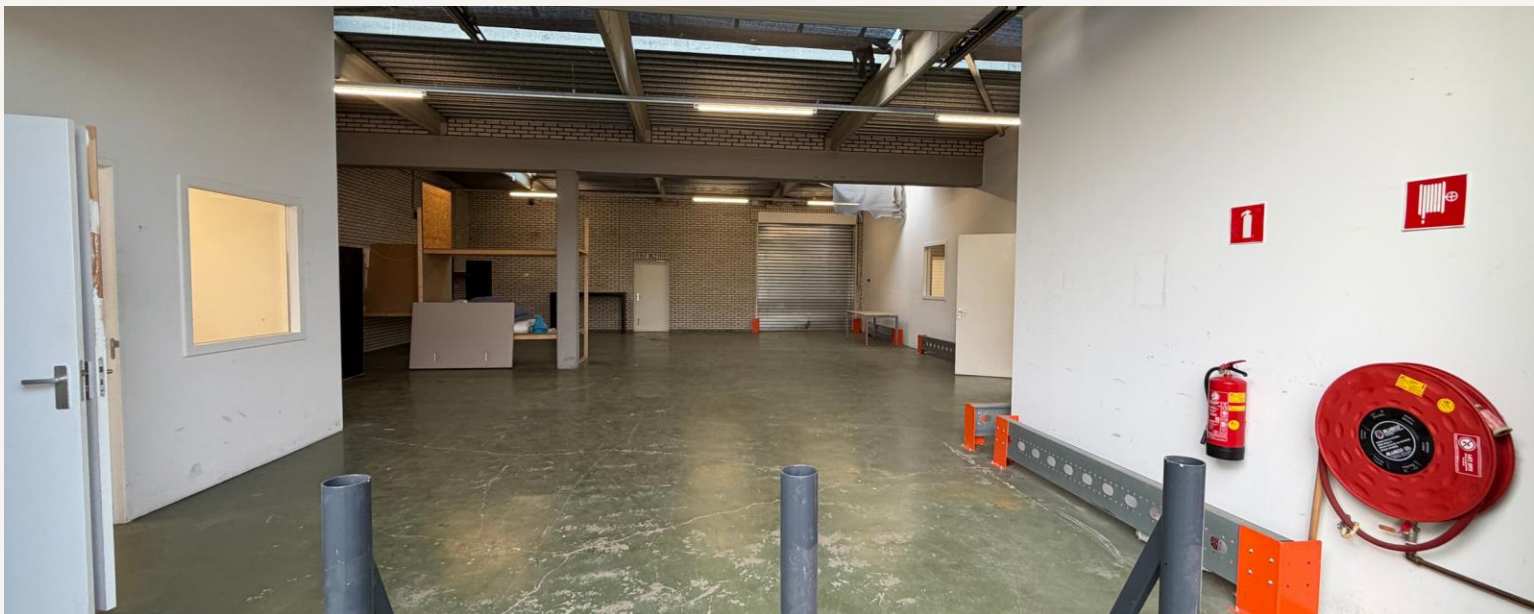
Openbaar Vervoer:

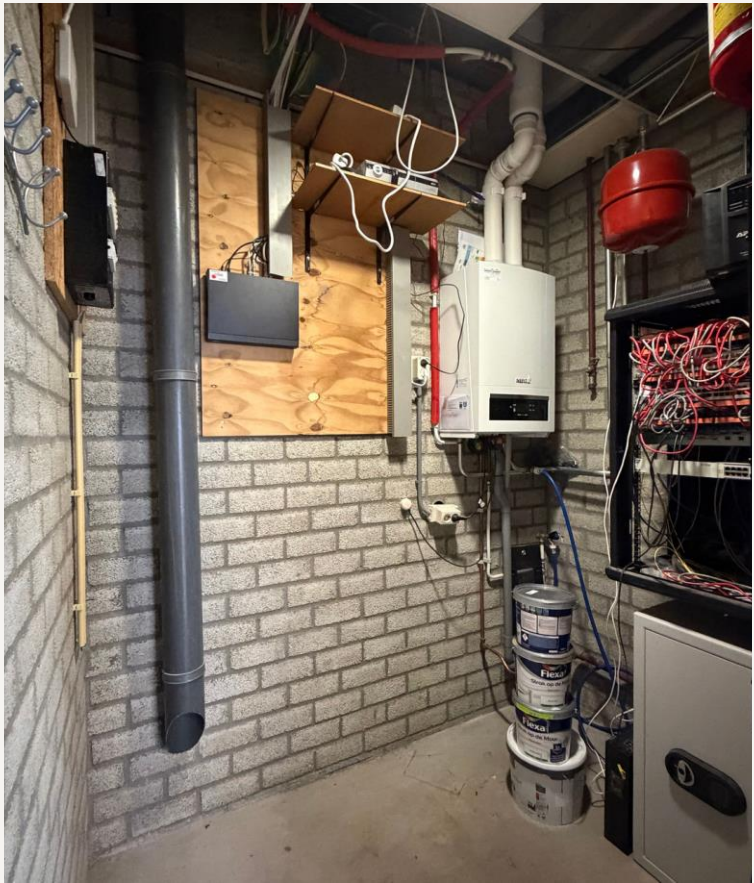
Ook voor medewerkers en bezoekers die met het openbaar vervoer reizen, is de locatie uitstekend bereikbaar. Vanaf het NS Centraal Station 's-Hertogenbosch vertrekken op regelmatige basis diverse stadsbussen die u binnen korte tijd tot op het bedrijventerrein brengen.





FOTO'S





KADASTRALE GEGEVENS

Een solide basis voor uw onderneming.
Onderstaand vindt u de officiële vastlegging van het perceel aan
De Meerheuvel 19-19a.

Objectdetails	Kenmerken
Adres	De Meerheuvel 19-19a
Postcode / Plaats	5221 EA 's-Hertogenbosch
Gemeente	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel	R / 1115
Perceeloppervlakte	1.080 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KADASTRALE GEGEVENS

Kadaster kaart

Afbeelding niet op schaal; uitsluitend ter indicatie.

Kadastrale kaart voor perceel 1115



Gemeente: 's-Hertogenbosch (HTG00)
Sectie: R
Perceelnummer: 1115
Kadastrale grootte: 1.080 m²
Adres: Meerdere adressen

Schaal: 1:500

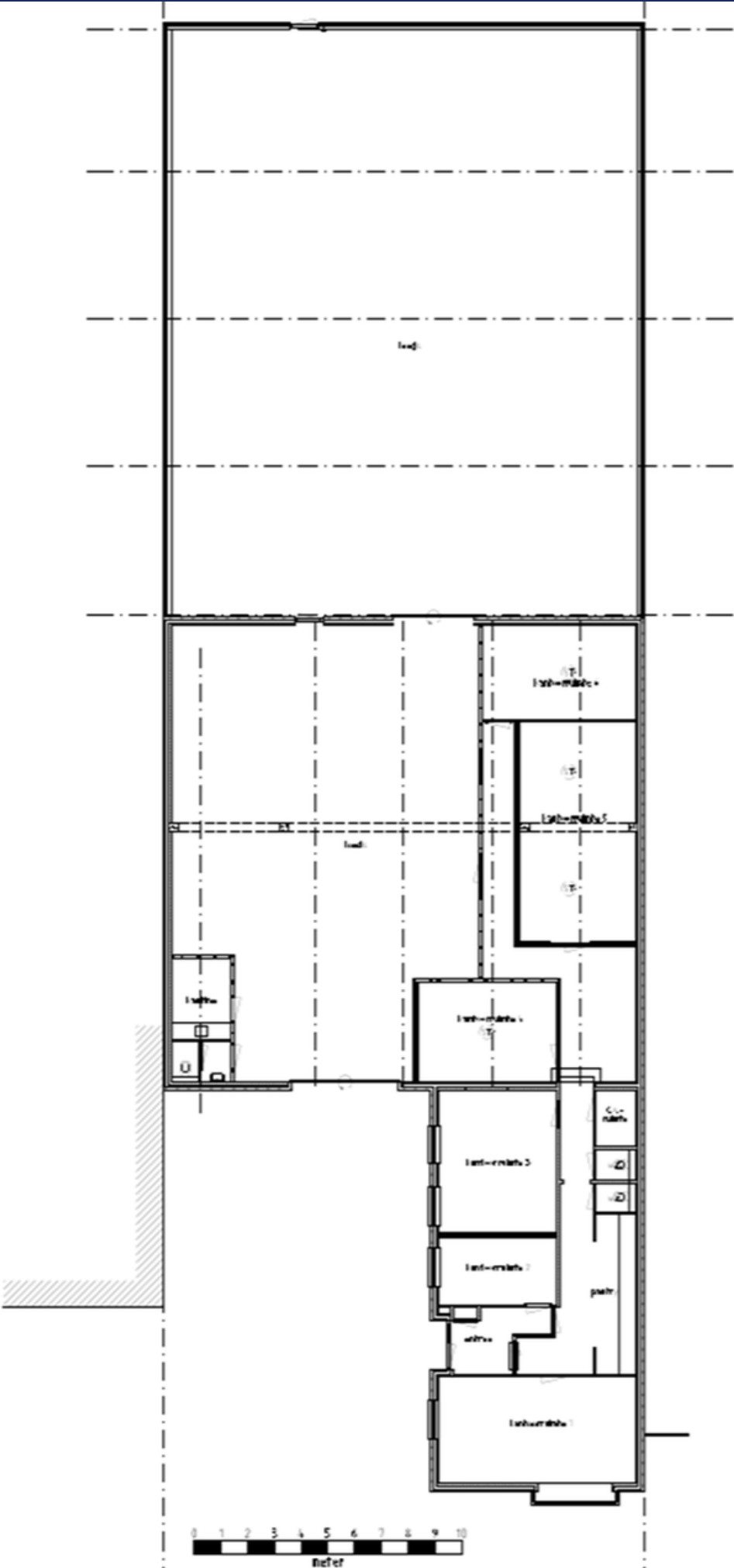
- 1115

 Kadastrale grens met perceelnummer
- 19

 Bebouwing met huisnummer
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens

De kaart is noordgericht. Adresgegevens zijn geautomatiseerd gekoppeld. Kaartgegevens worden beschikbaar gesteld door het Kadaster. Geoloep is niet gelieerd aan het Kadaster.

PLATTEGROND



INTERESSE IN EEN BEZICHTIGING?

Klaar voor de volgende stap met uw onderneming?

Dit object is direct beschikbaar en biedt de ideale basis voor uw ambities.

We laten u de mogelijkheden graag zien tijdens een persoonlijke bezichtiging.

CUSTOMER DUE DILIGENCE (CDD)

Verhuur van het object geschiedt uitsluitend onder voorbehoud van goedkeuring door verhuurder en een positieve afronding van een Customer Due Diligence-onderzoek (CDD) met betrekking tot huurder en het voorgenomen gebruik van het gehuurde.

Verhuurder behoudt zich het recht voor om, op basis van de uitkomsten van dit onderzoek en zonder opgaaf van redenen, af te zien van het uitbrengen van een huuraanbieding of het aangaan van een huur-overeenkomst.

Huurder dient alle door verhuurder verlangde informatie tijdig en volledig aan te leveren.

CONTACTGEGEVENS

Angrisa Vastgoed B.V.

van Voordenpark 16
5301 KP Zaltbommel

Tel: 088-9081500 / 06-55114956

E-mail: info@angrisavastgoed.nl

