



De Vutter 9 | 5221 BD 'S-Hertogenbosch



TE KOOP



OPPERVLAKTE
Beleggingsobject



LOCATIE
Bedrijventerrein De Vutter



ENERGIELABEL
B / C

TE KOOP - Beleggingsobject

Investeren in vastgoed vraagt om objecten met karakter, flexibiliteit en perspectief. De Vutter 9 en 9a te 's-Hertogenbosch combineert deze elementen in een veelzijdig en toekomstbestendig beleggingsobject. Dit bedrijfsverzamelcomplex met bedrijfswoning biedt een unieke mix van werken, ondernemen en wonen, verdeeld over meerdere zelfstandige units en een solide huurdersbasis.

Het object onderscheidt zich door zijn functionele opzet, representatieve uitstraling en de mogelijkheid tot actief beheer. Dankzij de spreiding over diverse huurders, de korte huurcontracten en de huidige gedeeltelijke leegstand beschikt een nieuwe eigenaar over directe sturingsmogelijkheden om het rendement verder te optimaliseren. Tegelijkertijd zorgt de aanwezigheid van een verhuurde bedrijfswoning voor een stabiele inkomenscomponent binnen het geheel.

Gelegen op een goed bereikbare locatie in 's-Hertogenbosch en ingericht voor een brede doelgroep van ondernemers en dienstverleners, vormt De Vutter 9 en 9a een interessante propositie voor de ondernemende belegger die waarde ziet in flexibiliteit, huurgroei en langetermijnpotentieel.

Buitenterrein / parkeren

Het ruime en functionele buitenterrein is volledig verhard en ingericht met voldoende parkeergelegenheid voor dagelijks gebruik door zowel huurders als bezoekers. Het buitenterrein biedt voldoende manoeuvreerruimte ten behoeve van laden en lossen en is daarmee uitstekend geschikt voor de aanwezige bedrijfs- en opslagfuncties.



Algemeen

Investeren in vastgoed vraagt om objecten met karakter, flexibiliteit en perspectief. De Vutter 9 en 9a in 's-Hertogenbosch verenigt deze kwaliteiten in een veelzijdig en toekomstbestendig beleggingsobject. Het bedrijfsverzamelcomplex met bedrijfswoning biedt een aantrekkelijke combinatie van werken en wonen, verdeeld over meerdere zelfstandige units en ondersteund door een solide huurdersbasis.

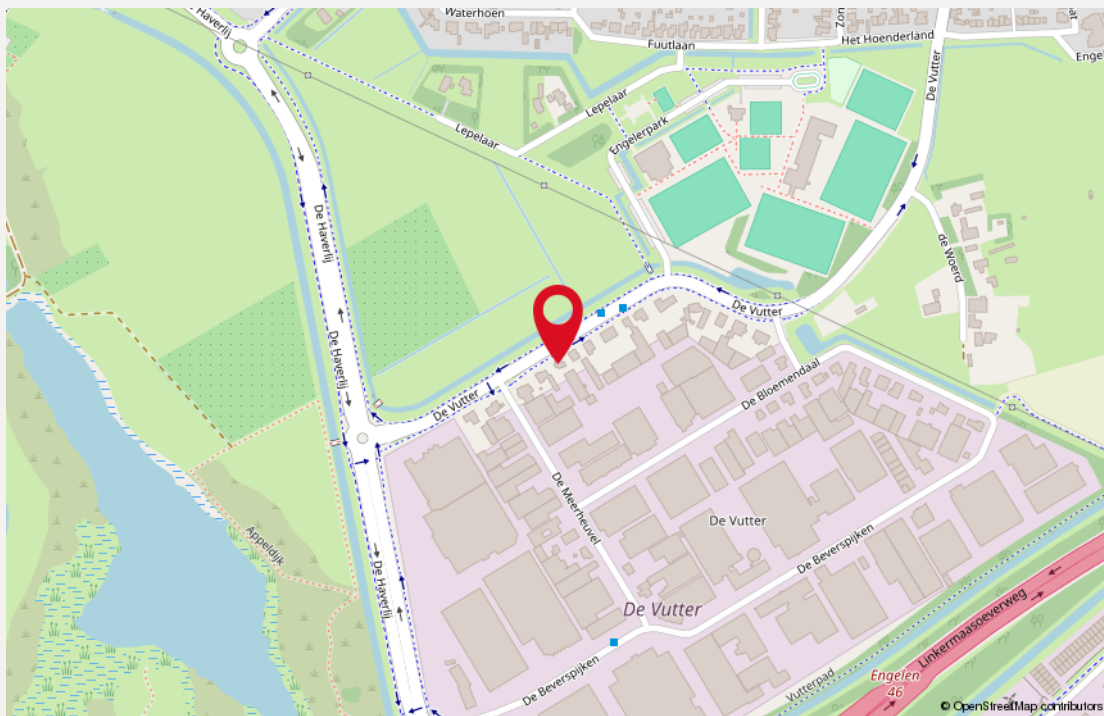
De functionele opzet, representatieve uitstraling en mogelijkheden voor actief beheer maken het object onderscheidend. Door de spreiding over meerdere huurders, korte huurcontracten en gedeeltelijke leegstand beschikt een nieuwe eigenaar over directe kansen om het rendement te optimaliseren. De verhuurde bedrijfswoning zorgt daarbij voor een stabiele inkomenscomponent.

Dankzij de goede bereikbaarheid en brede inzetbaarheid voor ondernemers en dienstverleners is De Vutter 9 en 9a een interessante propositie voor de ondernemende belegger met oog voor flexibiliteit, huurgroei en langetermijnpotentieel.

Specificaties

Koop/Huur:	Koop
Vraagprijs:	€ 1.200.000,00 kosten koper
BTW belast:	Nee
Parkeren:	Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein
Ligging:	Bedrijventerrein De Vutter
Totale Oppervlakte:	Circa 959 m ²
Snelweg afrit:	Op 1000 m tot 1500 m
NS Station:	Op 4000 m tot 5000 m
Bushalte:	Op minder dan 500 m



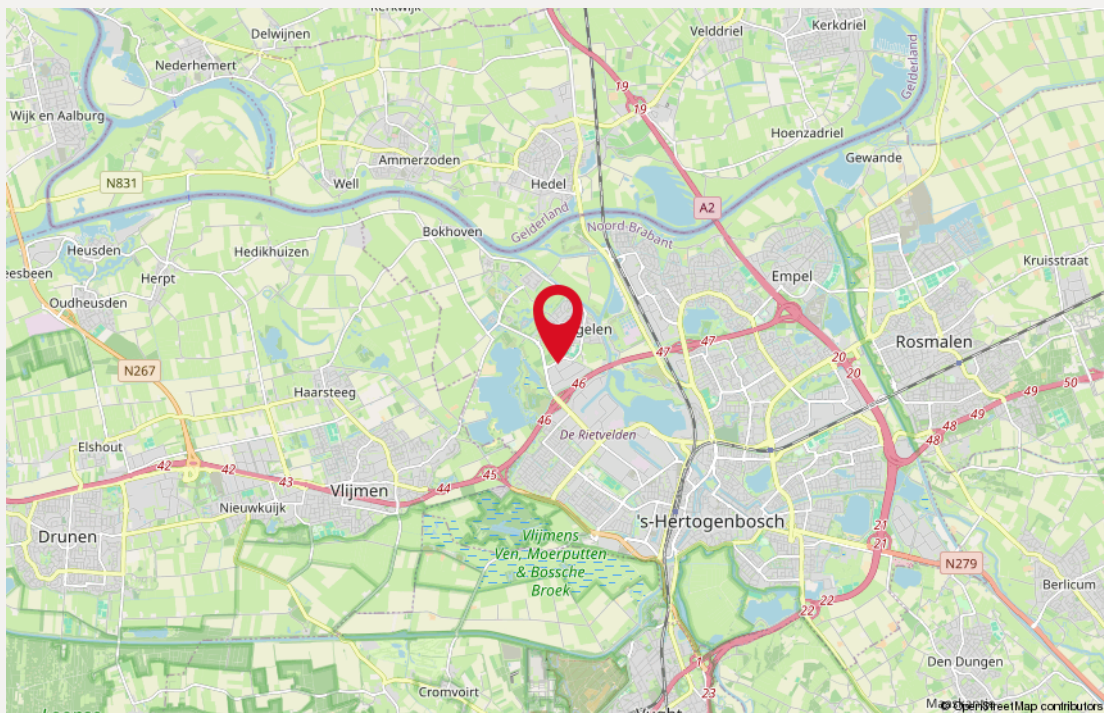


Locatie

De ligging is bijzonder gunstig ten opzichte van het centrum van 's-Hertogenbosch en de belangrijkste uitvalswegen. Binnen enkele autominuten zijn de rijkswegen A2 en A59 bereikbaar, waarmee steden als Eindhoven, Utrecht en Nijmegen snel en efficiënt zijn aan te rijden.

Ook het stadscentrum en het centraal station van 's-Hertogenbosch bevinden zich op korte afstand, hetgeen de locatie aantrekkelijk maakt voor zowel ondernemers als werknemers.

Daarnaast is de bereikbaarheid per openbaar vervoer goed te noemen. In de directe omgeving zijn bushaltes aanwezig met regelmatige verbindingen naar het station en andere delen van de stad. Voor fietsers is de locatie eveneens goed ontsloten, mede dankzij de aanwezige infrastructuur en de korte afstand tot woonwijken.



Bestemming

Het bedrijfsgebouw is volgens opgave van de gemeente 's-Hertogenbosch opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Rietvelden, De Vutter, Het Ertveld'.

Dit werd vastgesteld bij Raadsbesluit d.d. 06 juni 2013. Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming 'Enkelbestemming' met als functieaanduiding 'bedrijventerrein'.

Maximum bouwhoogte (m): 6

Bedrijfsverzamelcomplex

Het object aan De Vutter 9 en 9a te 's-Hertogenbosch betreft een verzorgd en functioneel bedrijfsverzamelgebouw met een zelfstandige bedrijfswoning, gesitueerd op een perceel van 1.205 m². Het complex is ingericht voor kleinschalige tot middelgrote gebruikers en kenmerkt zich door een representatieve uitstraling, praktische indeling en een goede staat van onderhoud.

Het object omvat in totaal circa 959 m² verhuurbaar vloeroppervlak, als volgt verdeeld:

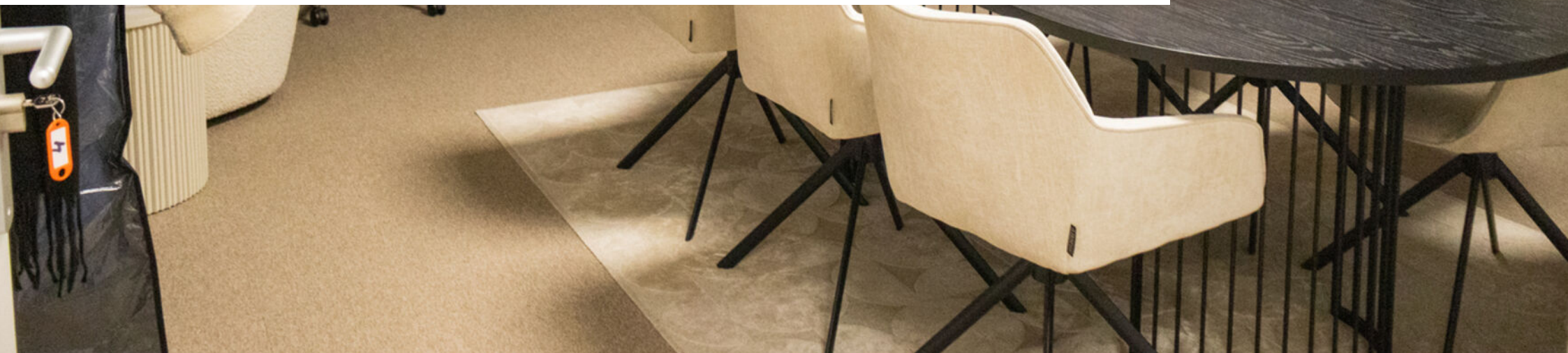
Bedrijfswoning: ca. 158 m² (verhuurd)
Bedrijfsruimte begane grond: ca. 335 m²
Kantoorruimte begane grond: ca. 78 m²
Kantoorruimte 1e verdieping: ca. 388 m²

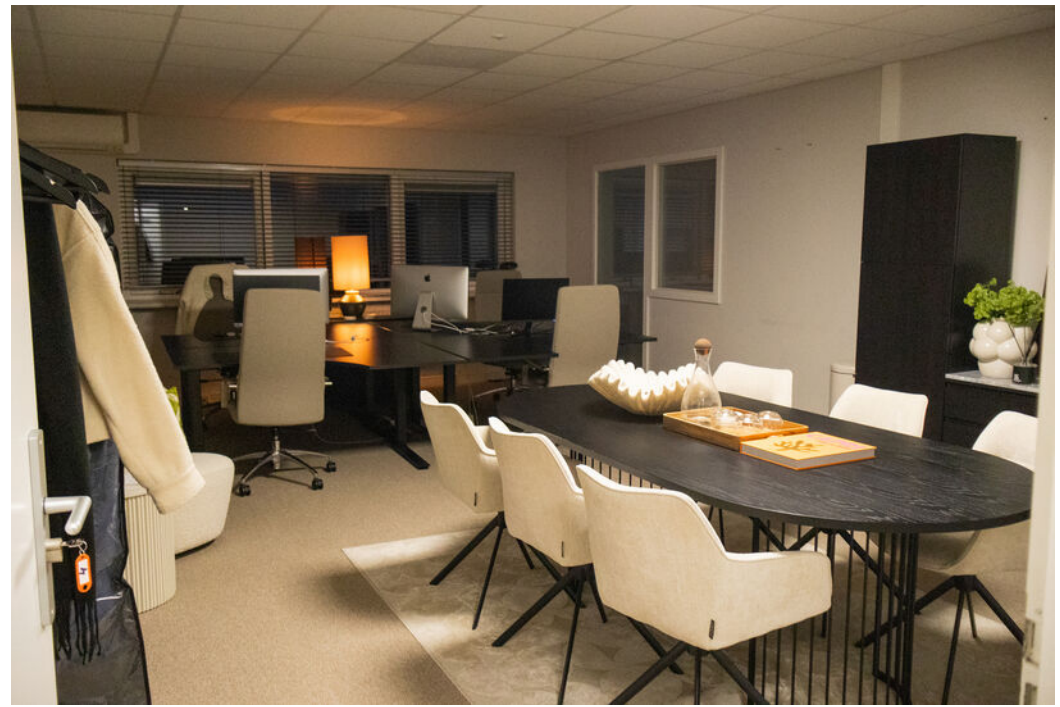
In de huidige situatie bestaat het complex uit:

1 verhuurde bedrijfswoning
7 bedrijfshallen
9 kantoorruimten

Op dit moment is 1 kantoorunit en 1 bedrijfshal beschikbaar voor verhuur, hetgeen directe upside-potentie biedt voor een nieuwe eigenaar.

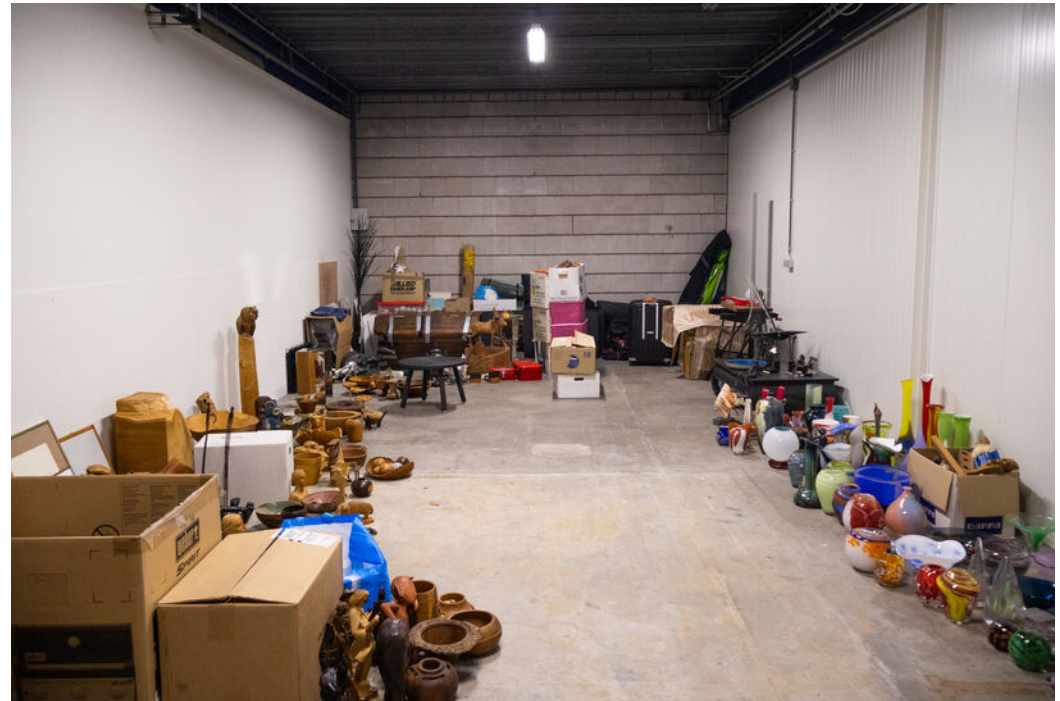
De bedrijfsruimten op de begane grond zijn praktisch opgezet en geschikt voor opslag, lichte productie of ambachtelijke bedrijvigheid. De combinatie van bedrijfs- en kantoorfuncties maakt het object aantrekkelijk voor een brede doelgroep, zoals dienstverleners, MKB-bedrijven en creatieve of administratieve gebruikers.











Huurspecificaties

De huurovereenkomsten zijn kortlopend van aard (1 jaar met verlenging voor onbepaalde tijd) en kennen een opzegtermijn van 3 maanden, hetgeen flexibiliteit biedt voor actief beheer en huurprijsoptimalisatie.

Huuropbrengsten (zonder servicekosten)

Netto huur bij volledige verhuur:

€ 105.154,48 per jaar

Huidige netto huurinkomsten:

€ 90.378,52 per jaar excl. btw

De verhuur vindt plaats op all-in basis, waardoor de exploitatie overzichtelijk is en het object laagdrempelig blijft voor huurders.



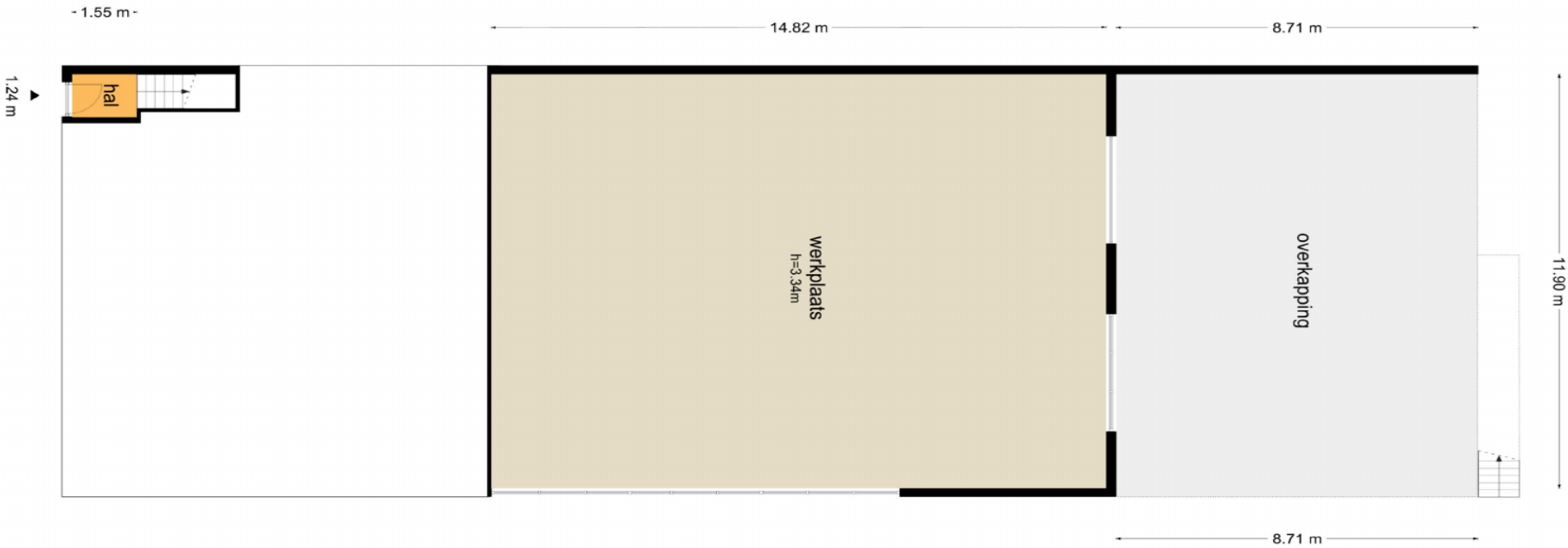
Bedrijfswoning

De bedrijfswoning (circa 158 m²) beschikt over een volwaardige woonindeling met meerdere kamers, keuken, sanitaire voorzieningen en buitenruimte (dakterras). De woning is momenteel verhuurd en vormt een stabiele inkomenscomponent binnen het geheel.



Plattegrond | Begane grond

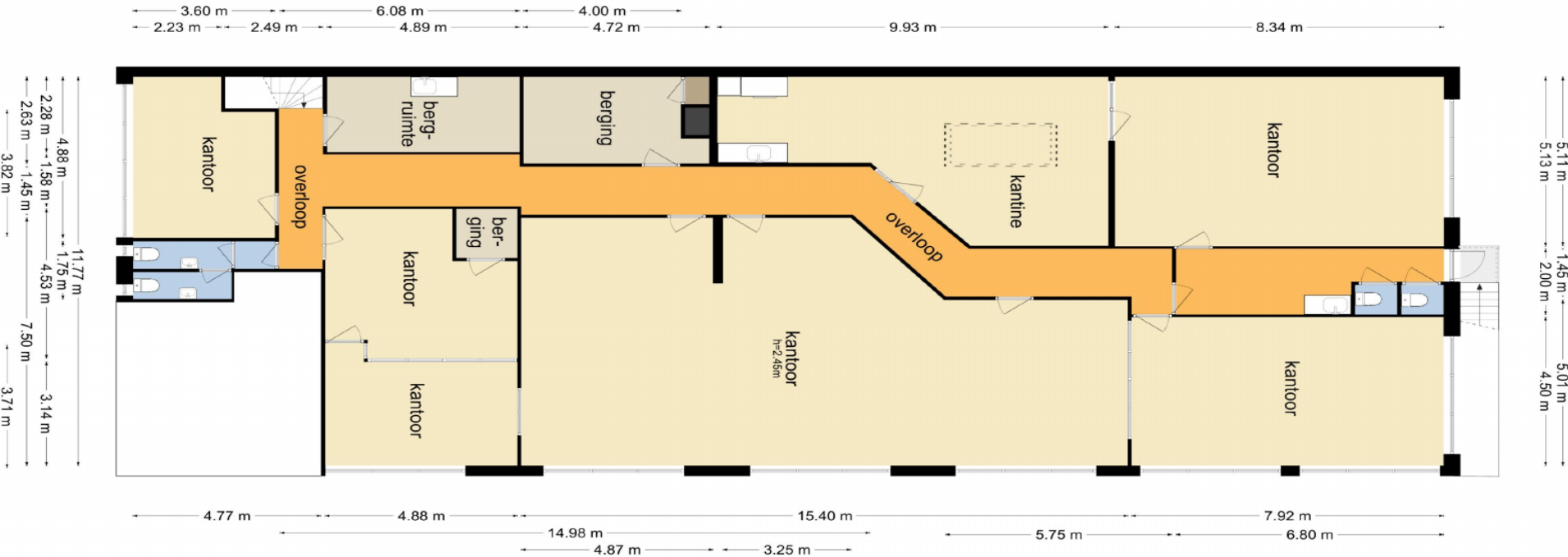
De Vutter 9a - Den Bosch
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objedenco.nl

Plattegrond | Verdieping

De Vutter 9a - Den Bosch
Eerste Verdieping



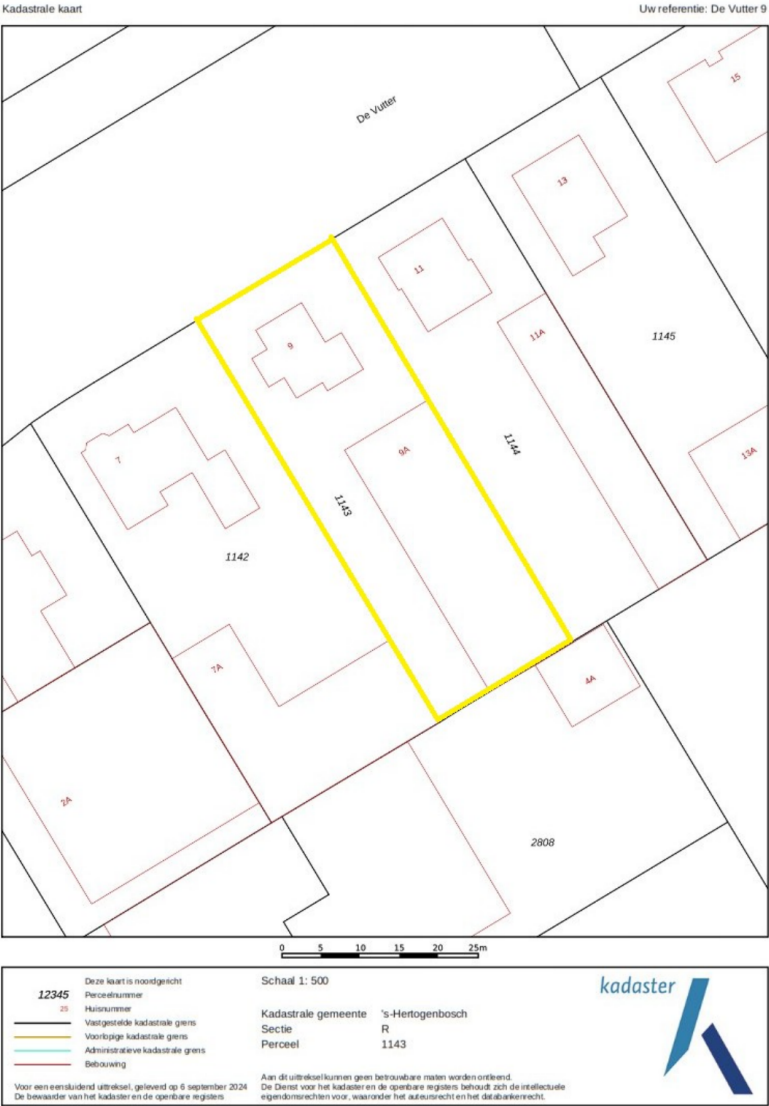
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

Kadastrale kaart

De Vutter 9

Gemeente: 's-Hertogenbosch
Sectie: R
Perceelnummer: 1143
Grootte: 1.205 m²

‘Onderstaande afbeelding is verkleind en derhalve niet op schaal.’



Gegevens

Koopgegevens

Vraagprijs

€ 1.200.000,00 kosten koper.

Notaris

Door koper nader te bepalen.

Zekerheidsstelling

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te storten bij of af te geven aan de notaris uiterlijk 10 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst.

Aanvaarding

In overleg.

De Vutter 9 en 9a is daarmee bij uitstek een beleggingsobject voor de ondernemende investeerder die waarde ziet in flexibiliteit, spreiding en het actief creëren van rendement.

Deze brochure is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Voor mogelijke onjuistheid en/of onvolledigheid van de hierin verstrekte informatie kan Saris & Partners Makelaars geen aansprakelijkheid aanvaarden, evenmin kunnen aan de inhoud van deze informatie rechten worden ontleend, welke enkel is bedoeld om partijen op hoofdlijnen te informeren.

Heeft u vragen en/of **interesse** in een bezichtiging?

Neem contact met ons op!



Rietveldenweg 84

5222 AS 's-Hertogenbosch



073 – 62 33 311



info@sarisenpartners.nl



sarisenpartners.nl



facebook.com/sarisenpartners



linkedin.com/company/saris-&-partners-makelaars



instagram.com/saris_en_partners