



Te Koop  
Beleggingsobject



- INVESTMENT MEMORANDUM -

# Korvelplein 176, Langestraat 42/44/46, Gasstraat 17b, Tilburg

Drie zelfstandige beleggingsobjecten  
in volledig verhuurde staat.

OMDAT HET  
HELDER KAN



176

Korvelplein 176, Tilburg



## Korvelplein 176, Tilburg

### Vrijblijvende VERTROUWELIJKE beleggingsinformatie

Deze vrijblijvende VERTROUWELIJKE informatie wordt verstrekt aan meerdere gegadigden en is geen aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandelen. De vermelde gegevens zijn naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig. Klotz Bedrijfshuisvesting aanvaardt geen aansprakelijkheid omtrent de juistheid van deze gegevens.

#### ALGEMEEN

Namens onze opdrachtgever bieden wij diens vastgoedportefeuille te koop aan. Het betreft hier een drietal vastgoedobjecten die zich alle drie in verhuurde staat bevinden en ook in verhuurde staat in eigendom zullen worden overgedragen. Twee objecten zijn residentiële objecten, en het derde een kleinschalige bedrijfsruimte. Een mooie kans voor een belegger die een vastgoedportefeuille wenst op te bouwen of uit te breiden met deze prachtobjecten.

#### LIGGING

Het Korvelplein is een historisch plein in Tilburg, dat zijn naam dankt aan de wijk Korvel. Het plein heeft een lange geschiedenis en is van oudsher een belangrijk knooppunt in de stad. Vroeger was het Korvelplein het centrum van de buurt Korvel, die bekend stond om haar handwerkslieden en handelaren. Tegenwoordig dient het als een druk verkeersplein, waar verschillende wegen samenkomen. Het plein ligt in de nabijheid van de voormalige Antonius van Padua-kerk, ook wel de Korvelse Kerk genoemd, die van 1924 tot 2016 een kenmerkend element in het stadsbeeld vormde en inmiddels is gerenoveerd tot gezondheidscentrum. Het Korvelplein herbergt ook verschillende monumentale panden. Ondanks de modernisering blijft het Korvelplein een belangrijke plaats in de geschiedenis en het dagelijks leven van Tilburg. In de directe omgeving zijn diverse winkeliers gevestigd o.a. Albert Heijn, de Nettorama, Foto Frans van Aarle, Wereld Bike en Trekpleister. Ook zijn er in directe omgeving verschillende gebouwen in gebruik voor maatschappelijk dienstverlening

#### Korvelplein 176, Tilburg

kamer	WWSO punten	bouwlaag	Opp.	markthuur	contractuur	start huur	Energielabel
176-01	64	Bg	16,3 m <sup>2</sup>	€ 610,14	€ 460,80	01-07-2025	D
176-02	60	Bg	13,1 m <sup>2</sup>	€ 589,75	€ 393,02	01-01-2025	D
176-03	62	Bg	11,7 m <sup>2</sup>	€ 599,94	€ 340,00	23-06-2025	D
176-04	84	Bg	28,9 m <sup>2</sup>	€ 711,96	€ 620,11	15-01-2024	D
176-05	74	1 <sup>e</sup> verd	23,6 m <sup>2</sup>	€ 661,04	€ 577,34	01-04-2024	D
176-06	67	1 <sup>e</sup> verd	19,3 m <sup>2</sup>	€ 625,41	€ 587,00	01-08-2024	D
176-07	64	2 <sup>e</sup> verd	18,3 m <sup>2</sup>	€ 610,14	€ 534,00	01-09-2025	D
176-08	70	2 <sup>e</sup> verd	22,8 m <sup>2</sup>	€ 640,63	€ 425,00	19-08-2025	D
Totaal				€ 5.049,01	€ 3.937,27		

#### Kenmerken:

- Huurprijzen zijn per maand en excl. g/l/w en overige servicekosten
- Verhuurder beschikt over waarborgsommen van alle huurders
- Het energielabel betreft één label voor het gehele gebouw
- De vermelde oppervlakten zijn de netto oppervlakten per individuele kamer exclusief medegebruik van gezamenlijke ruimtes

Korvelplein 176, Langestraat 42/44/46, Gasstraat 17b, 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.



## Langestraat 42/44/46, Tilburg

Kamer/ Appt.	WWSO punten	bouwlaag	oppervlakte	markthuur	contractuur	start huur	energielabel
42	198	Bg	115,56 m <sup>2</sup>	€ 1.310,46	€ 890,96	01-02-2019	C
44-a	152	1 <sup>e</sup> verd	42,64 m <sup>2</sup>	€ 994,63	€ 642,22	31-10-2016	B
44-b	158	1 <sup>e</sup> verd	53,73 m <sup>2</sup>	€ 1.035,81	€ 834,74	07-10-2022	B
44-c	138	2 <sup>e</sup> verd	42,82 m <sup>2</sup>	€ 898,56	€ 661,03	01-11-2018	B
46-1	37	Bg	13,8 m <sup>2</sup>	€ 377,02	€ 329,65	01-12-2023	C
46-2	43	Bg	18,4 m <sup>2</sup>	€ 438,17	€ 344,53	01-11-2022	C
46-3	39	1 <sup>e</sup> verd	15,3 m <sup>2</sup>	€ 397,42	€ 336,35	01-11-2020	C
46-4	38	2 <sup>e</sup> verd	14,1 m <sup>2</sup>	€ 387,18	€ 309,60	01-05-2020	C
46-5	43	2 <sup>e</sup> verd	18 m <sup>2</sup>	€ 438,17	€ 344,53	01-08-2025	C
Totaal				€ 6.277,42	€ 4.693,61		

### Kenmerken:

- Huurprijzen zijn per maand en excl. g/l/w en overige servicekosten
- Alle huurders hebben een waarborgsom betaald
- Het energielabel van de kamers 46-1 t/m 46-5 betreft één label voor het gehele gebouw
- De vermelde oppervlakten zijn de netto oppervlakten per individuele kamer exclusief medegebruik van gezamenlijke ruimtes

De Langestraat is gelegen op één van de meest aantrekkelijke en dynamische plekken in het stadscentrum van Tilburg. Deze locatie combineert een stedelijke levendigheid met uitstekende bereikbaarheid en een zeer sterke vraag naar woonruimte. De Langestraat vormt een belangrijke verbindingssas tussen het bruisende stadscentrum en de populaire woonwijken rondom de universiteit en het station. Op loop- en fietsafstand bevinden zich Tilburg University, Avans Hogeschool en diverse andere onderwijsinstellingen. Dit maakt de omgeving bijzonder geliefd bij studenten en young professionals. De directe omgeving biedt een rijk aanbod aan voorzieningen. Supermarkten, horeca, sportscholen en winkels bevinden zich letterlijk om de hoek. Het centrum van Tilburg met zijn terrassen, theaters en culturele hotspots zoals de Spoorzone en de Piushaven ligt op slechts enkele minuten fietsen. Dit maakt de locatie niet alleen praktisch, maar ook bijzonder aantrekkelijk als leefomgeving.

Korvelplein 176, Langestraat 42/44/46, Gasstraat 17b, 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.



Gasstraat 17b, Tilburg



## Gasstraat 17b, Tilburg

Oppervlakte	Bg 34,98 m <sup>2</sup>	1 <sup>e</sup> etage 20,49 m <sup>2</sup>
Huurder	Hairstudio Image	
Ingangsdatum huur	01-09-2019	
Huurtermijn		
Huidige huur	€ 10.369,08 (per jaar)	
Zekerheidsstelling	bankgarantie	
Huurindexering	Jaarlijks op 1 juli	

De Gasstraat is gelegen in het levendige Besterd-gebied nabij de Besterdring en het Besterdplein op korte afstand van de stadskern. De locatie kenmerkt zich door een sterke combinatie van wonen, detailhandel en dienstverlening. Deze mix zorgt voor een constante toestroom van publiek en draagt bij aan de duurzame verhuurbaarheid van het object. Voorzieningen bevinden zich op loopafstand en de bereikbaarheid per openbaar vervoer en auto is goed. Het object is compact en efficiënt ingedeeld, wat resulteert in relatief lage onderhoudskosten en een gunstige verhouding tussen investering en huuropbrengst. Het Besterd-gebied is een stabiele stadswijk met een brede bewonerssamenstelling en een structurele vraag naar lokale voorzieningen.

### Kenmerken:

- Huurprijs is exclusief BTW en exclusief g/l/w (zelfstandige meterkast)
- Geheel zelfstandig object
- Object kan tevens bewoond worden, al dan niet in combinatie met bedrijfsactiviteiten.

### Kadaster:

Adres	Sectie	Nummer	Groot
Korvelplein 176	Q	2276	292 m <sup>2</sup>
Langestraat 42-44	M	1116	150 m <sup>2</sup>
Langestraat 46	M	5931	168 m <sup>2</sup>
Gasstraat 17b	N	18804	42 m <sup>2</sup>

## BESTEMMING

Per 1-1-2024 is het nieuwe omgevingsplan van toepassing. Het nieuwe omgevingsplan vervangt alle bestemmingsplannen, milieubeheerplannen en andere ruimtelijke plannen. Het integreert verschillende regels voor bouwen, milieu en ruimte in één plan, waardoor procedures efficiënter worden. De oude bestemmingsplannen blijven geldig tot het moment dat het nieuwe omgevingsplan van kracht wordt en dienen uiterlijk 1-1-2032 te vervangen te zijn.

### Korvelplein 176:

Binnen het omgevingsplan Tilburg zijn de bepalingen van (vm) bestemmingsplan "Oude Stad Zuidwest 2016" van toepassing. Het onderhavige perceel heeft de bestemming "gemengd-Lint" waarbij o.a. wonen, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, en dienstverlening zijn toegestaan. Het object kent daarnaast de specifieke bouwaanwijzing "cultuurhistorisch waardevolle bebouwing"



Korvelplein 176, Tilburg



Langestraat 42/44/46, Tilburg



Gasstraat 17b, Tilburg

### Langestraat 42/44/46:

Binnen het omgevingsplan Tilburg zijn de bepalingen van (vm) bestemmingsplan “Binnenstad 2010” van toepassing. Het onderhavige perceel heeft de bestemming “Wonen-gestapeld”. Het object kent daarnaast de specifieke bouwaanduiding “cultuurhistorisch waardevolle bebouwing”.

Binnen het omgevingsplan Tilburg zijn de bepalingen van (vm) bestemmingsplan “Theresia-Loven-Besterd” van toepassing. Het onderhavige perceel heeft de bestemming “Wonen”.

### ENERGIELABEL

Zie in het huuroverzicht van de objecten. De labels zijn alle eind 2025 opgesteld en geldig tot eind 2035. De labels zijn op verzoek ter inzage.

### OPLEVERDATUM

Aanvaarding kan in overleg plaatsvinden.

### STAAT VAN OPLEVERING

De koper wordt in de gelegenheid gesteld een onderzoek te doen naar de feiten en omstandigheden het verkochte betreffende. 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.

### KOOPSOM

De koopsom voor de objecten bedraagt als volgt:

Korvelplein 176: € 875.000,- k.k.  
Langestraat 42/44/46: € 1.250.000,- k.k.  
Gasstraat 17b: € 175.000,- k.k.

Verkoop van het object is zowel als gehele portefeuille als per individueel object mogelijk.

### 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.

### VOORBEHOUD

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

Korvelplein 176, Langestraat 42/44/46, Gasstraat 17b, 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.

KORVELPLEIN 176, TILBURG



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

KORVELPLEIN 176, TILBURG



Korvelplein 176, Langestraat 42/44/46, Gasstraat 17b, 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.

Plattegr.  
1e verd.

KORVELPLEIN 176, TILBURG



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegr.  
2e verd.

KORVELPLEIN 176, TILBURG



Korvelplein 176, Langestraat 42/44/46, Gasstraat 17b, 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.



Korvelplein 176, Tilburg

KORVELPLEIN 176, TILBURG



Kadastrale gemeente: Tilburg  
Sectie: Q  
Perceel: 2276

Korvelplein 176, Langestraat 42/44/46, Gasstraat 17b, 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.

LANGESTRAAT 42/44/46, TILBURG



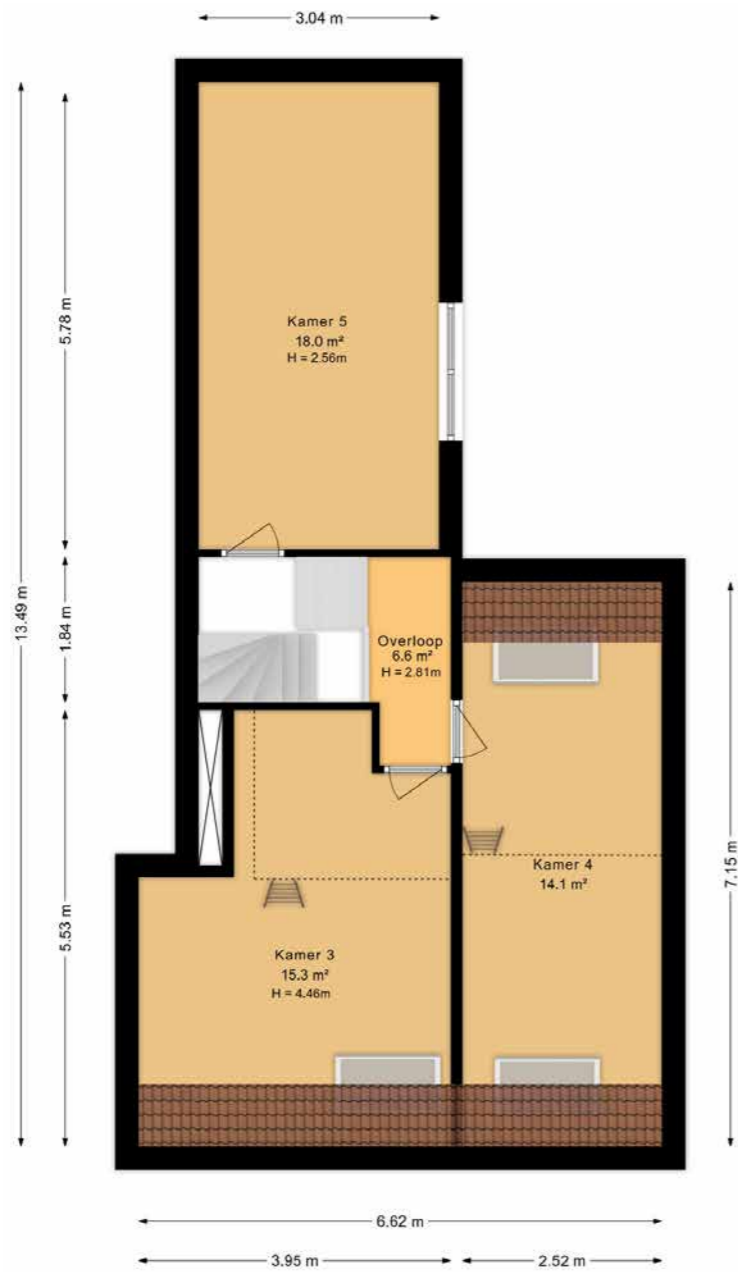
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

LANGESTRAAT 42/44/46, TILBURG



Korvelplein 176, Langestraat 42/44/46, Gasstraat 17b, 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.

LANGESTRAAT 42/44/46, TILBURG



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

LANGESTRAAT 42/44/46, TILBURG



Kadastrale gemeente: Tilburg  
 Sectie: M  
 Perceel: 1116 (nr. 42-44 )  
 Perceel 5931 (nr. 46)

Korvelplein 176, Langestraat 42/44/46, Gasstraat 17b, 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

