

KOM EENS KIJKEN?



Kuisel 7
4703 RL Roosendaal

Vraagprijs:

€ 650.000 k.k.

Johan*
johanuwmakelaar.nl



Op een toplocatie gelegen bedrijfspand met een prominente uitstraling.

Het bedrijfsgebouw is gebouwd onder moderne / duurzame architectuur met een hoogwaardig afwerkingsniveau.

Het object is ingedeeld met o.a een studio, kantoorruimtes op de begane grond en eerste verdieping, 17 parkeerplaatsen en heeft 30 zonnepanelen.

Bent u op zoek naar een representatief en veelzijdig bedrijfspand met hoogwaardige voorzieningen en uitstekende bereikbaarheid?

Dit uitstekend onderhouden pand combineert uitstraling, functionaliteit en duurzaamheid, en ligt op loopafstand van het stadscentrum, openbaar vervoer en nabij de snelwegen A58 en A17.

Met 17 eigen parkeerplaatsen en is dit de ideale locatie voor mediabedrijven, creatieve ondernemingen of reguliere kantoorfuncties.

De indrukwekkende studio/hal heeft een hoogte van ca. 6 meter en is volledig geluidsarm dankzij de 40 cm dikke G4-constructie en hoogwaardige isolatie.

De super gladde epoxy vloer is perfect voor camerabewegingen, terwijl diverse kabelgoten naar alle ruimtes (40 cm breed, 5 cm hoog) optimale technische flexibiliteit bieden.

Kortom: een unieke bedrijfsobject voor ondernemers die willen investeren in een toplocatie met uitstraling, comfort, technische perfectie, goede verduurzaming en toekomstwaarde.

De metrages van dit multifunctionele bedrijfspand zijn:

Kantoorruimte op de begane grond ca 185 m².

Studio, ca 200 m².

Technische ruimte, ca 40 m²

Kantoor op de eerste verdieping. ca 236 m²

Zowel op de begane grond als eerste verdieping zijn sanitaire ruimtes aanwezig.

Technische en Comfortvoorzieningen

- 30 zonnepanelen (12 kW) en eigen transformatorhuis met laagspanningsruimte.
- Hoge R-waarde geluidsisolatie en warmte- /koudewerend getint glas.
- Benedenverdieping met 10 cm schuimbeton, cementdekvloer en epoxy grindvloer.
- Vloerverwarming met kunststof leidingen (geluidsarm).
- Massieve deuren naar de studio, hardhouten kozijnen en opdek deuren.
- Glasvezelinternet bij serverruimte.
- Klimaatbeheersing met warmteterugwinning en airco in alle ruimtes (m.u.v. werkplaats/archief/grime-/kleedkamer; beneden 2 ruimtes airco).
- Centraal afzuigstelsysteem.
- Brandmeld- en inbraakalarminstallatie.
- Nieuwe meterkast (2024).
- Openbaar vervoer is voor deze locatie op loopafstand goed beschikbaar, nabij busstation (3 min.) en treinstation via de Passarel (6 min.) .
- Zichtlocatie voor dak reclame richting snelweg.
- Duurzaam en energie-efficiënt dankzij zonnepanelen en hoogwaardige isolatie.

Bestemming:

Het object valt in het bestemmingsplan "Borchwerf I

De voor "Bedrijventerrein - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

industriële en ambachtelijke bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 2 en 3.1 van de Staat van

Bedrijfsactiviteiten, alsmede groothandelsbedrijven;

ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.2' tevens een bedrijf met SBI-code 1071 tot en met 1089 uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten ;

ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens een bedrijfswoning;

bijbehorende voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, groen-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder voet- en fietspaden, ontsluitingswegen,

parkeervoorzieningen, straatmeubilair,abri's, kunstobjecten, transformatorhuisjes, voorzieningen ten

behoefte van afvalinzameling, bergbezinkbassins en retentievoorzieningen, alsmede een stamlijn ten

behoefte van de spoorwegontsluiting van de bedrijven;

met dien verstande dat:

nieuwe risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan, tenzij de plaatsgebonden risicocontour van 10-6/jaar binnen de eigen perceelsgrens van het bedrijf ligt;

een bestaande risicovolle inrichting waarbij de plaatsgebonden risicocontour van 10-6/jaar zich uitstrekt

buiten de perceelsgrens van het bedrijf, mag worden voortgezet of gewijzigd op voorwaarde dat de

plaatsgebonden risicocontour van 10-6/jaar niet wordt vergroot of gewijzigd;

binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10-6/jaar van een bedrijf geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden opgericht;

transport/vervoer van gevaarlijke stoffen over de stamlijn niet is toegestaan;

per bedrijfsvestiging het kantoorvloeroppervlak niet meer dan 50% van het totale perceelsoppervlak mag

bedragen tot een maximum van 500 m², met uitzondering van de vestiging van LEAF Holland BV

(Spoorstraat 51), waarvoor een maximale kantooroppervlak geldt van 1.500 m².

Koper dient zichzelf van de juiste bestemming en eventuele vergunningen te vergewissen.

Aanvaarding:

in overleg

Koopcontract:

NVM koopovereenkomst voor Bedrijfsonroerend goed.

Zekerheidstelling:

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10 % van de koopsom.

Nieuwsgierig en enthousiast over deze commerciële ruimte geworden, Johan* uw makelaar nodigt u van harte uit om een bezichtiging in te plannen

Geïnteresseerd in aankoop van deze commerciële ruimte

Laat u adviseren door een deskundige en neem uw eigen aankoop NVM makelaar mee!!

Gezien de renteontwikkelingen en wellicht persoonlijke dan wel bedrijfsontwikkelingen adviseren wij u om een update op te vragen bij uw financieel adviseur.

Wellicht heeft dit invloed op de financiële situatie.

Ten slotte:

Tijdens de bezichtiging zullen wij u rondleiden en verdere uitleg geven over de mogelijkheden die dit object u kan bieden.

Graag vernemen we ook uw wensen tijdens deze bezichtiging, wellicht kunnen wij samen met u met de beperkte inspanning tot een mooi resultaat komen.

Wanneer u na de bezichtiging nog vragen heeft, neem dan even contact met ons op dat kan zowel telefonisch als via e-mail.





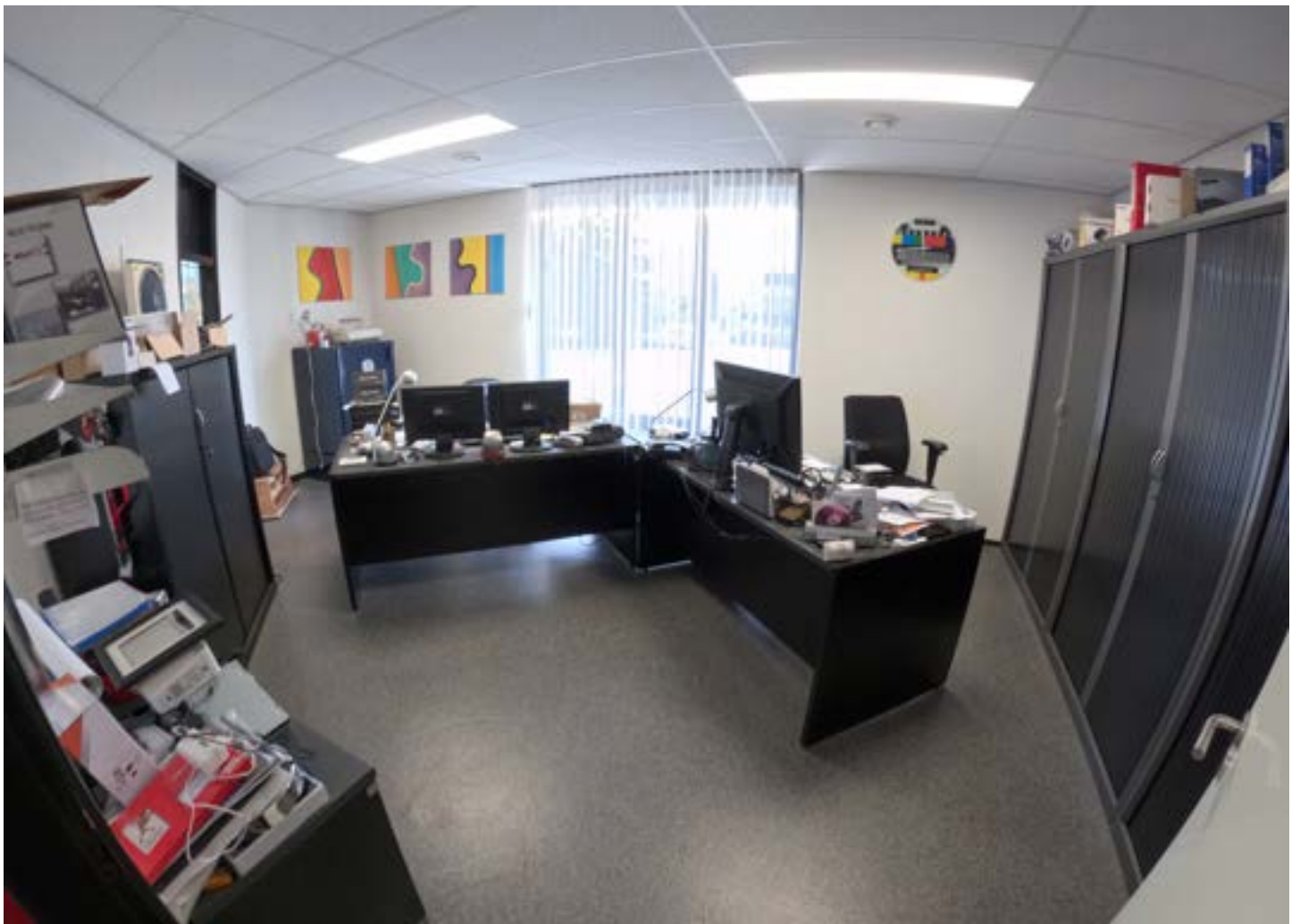


















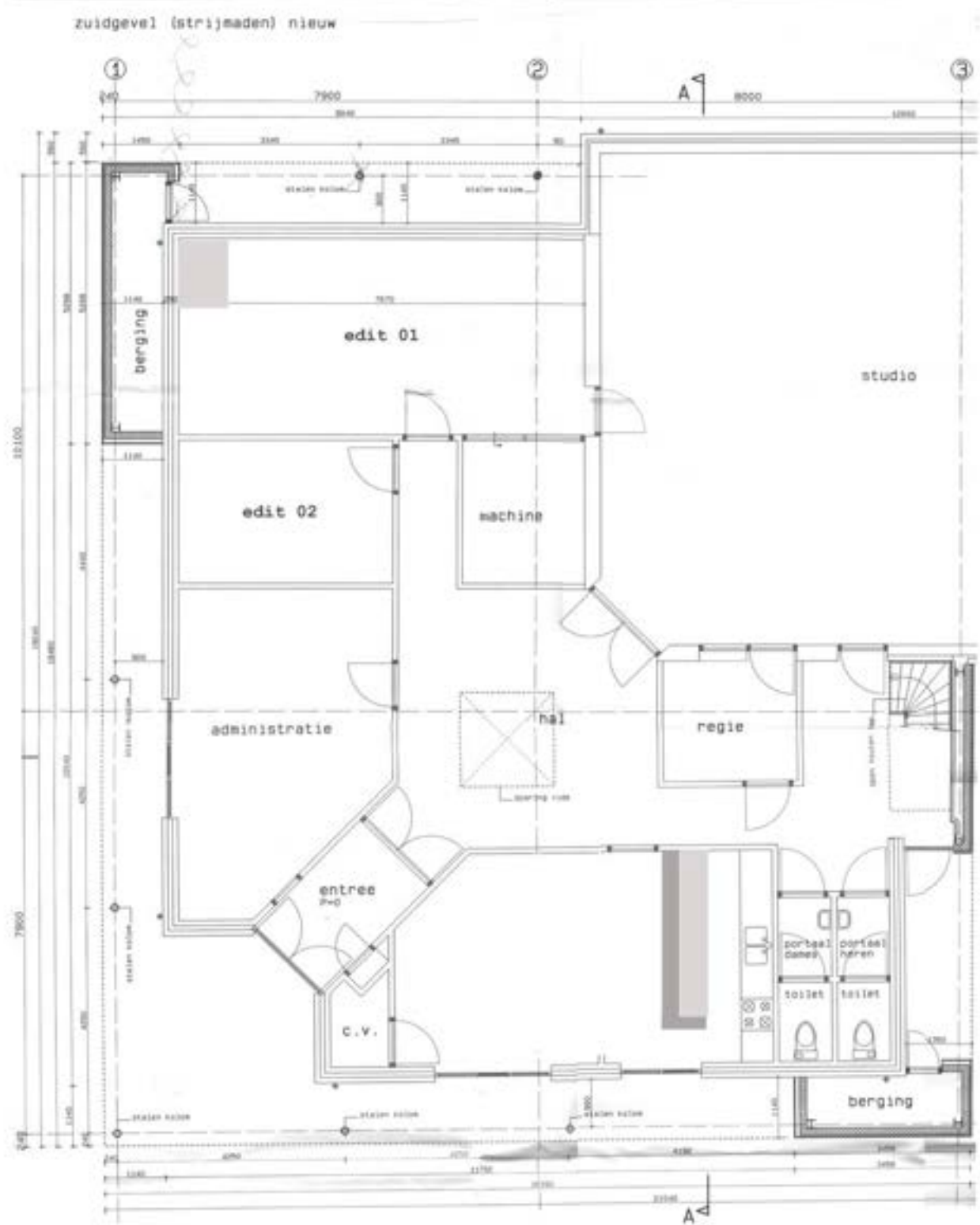












Plattegrond begane grond



plattergrond 1e verdieping



Roosendaal, een bruisende stad waar gezelligheid en gemak samenkomen.

Van de historische markt tot aan de moderne winkelcentra, het is een plaats waar je je direct thuisvoelt. De prachtige parken zoals het Vrouwenhof geven rust en ruimte te midden van de stadsdrukke.

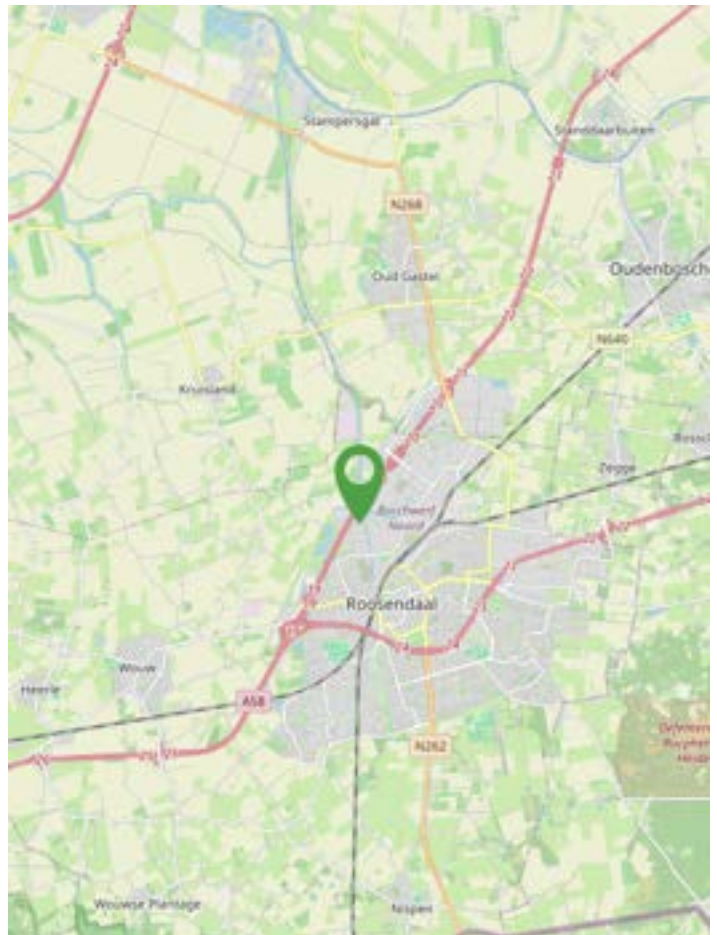
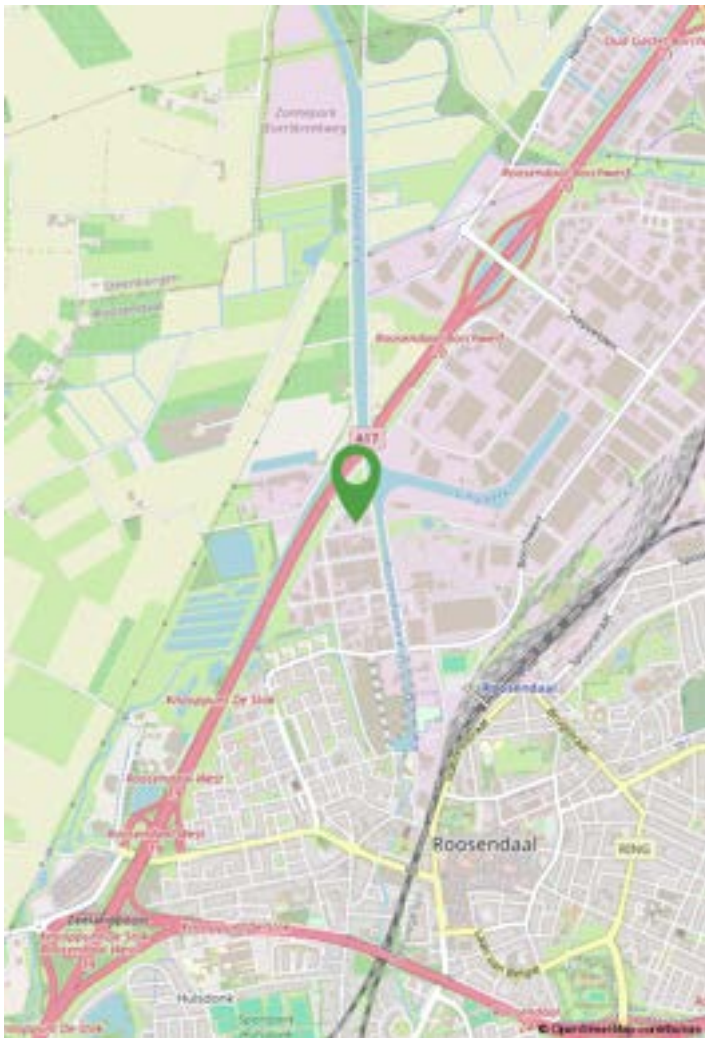
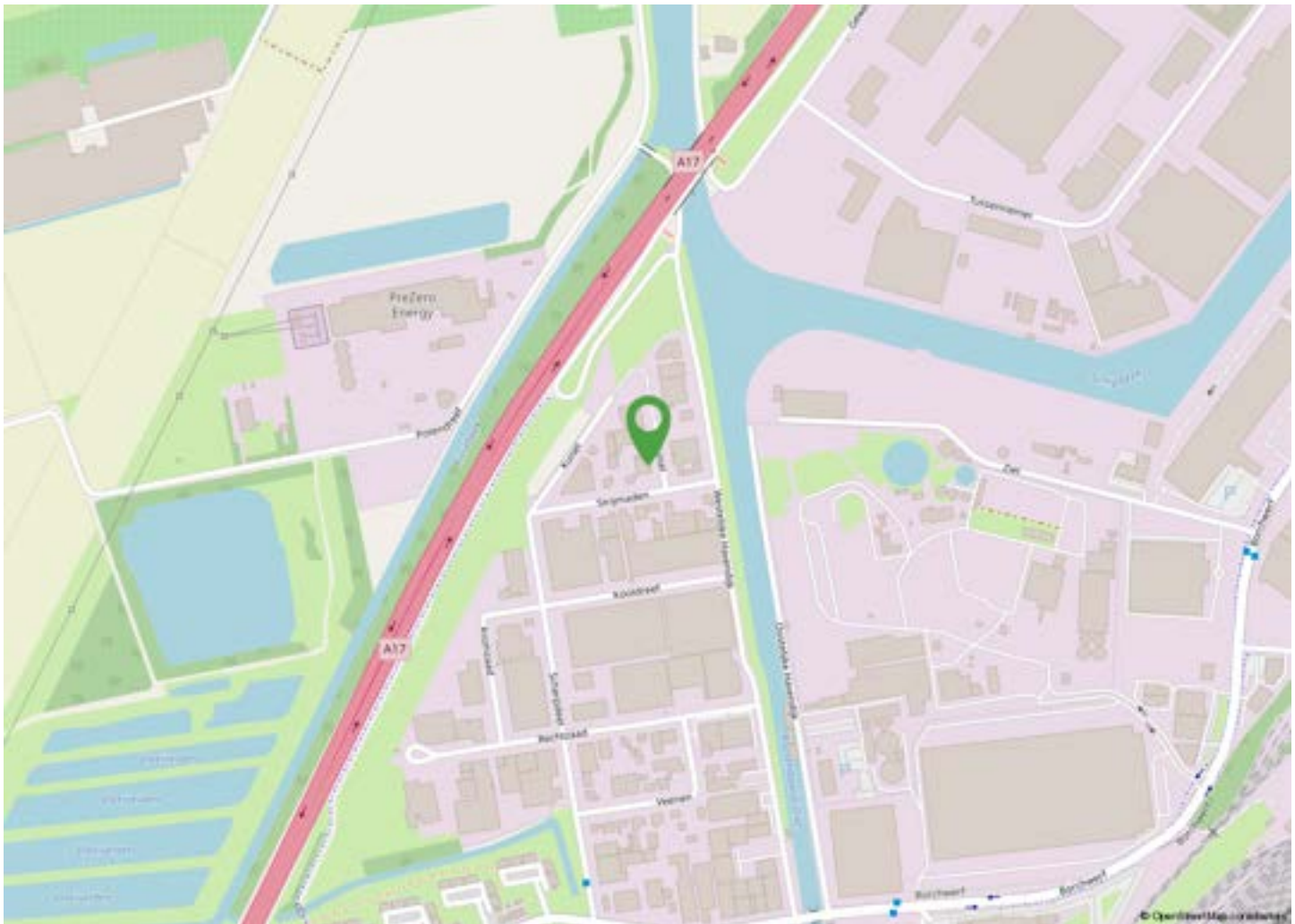
Er is een gevarieerd aanbod van woningen, appartementen tot statige villa's, voor ieder is er wat wils. Het bruisende culturele leven met theater De Kring, de gezellige cafés en de restaurants maken Roosendaal tot de plaats die je nooit verveelt.

De bereikbaarheid, zowel per auto als met het openbaar vervoer, maakt het een ideale plaats om te wonen en te werken. Met een rijk verenigingsleven en tal van sportmogelijkheden is er altijd wel iets te doen. Roosendaal is strategisch gelegen tussen Antwerpen en Rotterdam.

Deze locatie is een perfecte uitvalsbasis voor werk en ontspanning. Kortom: Roosendaal is een stad waar je leeft, lacht, sport en werkt, een plaats die je met trots thuis kunt noemen !!!

WONEN IN ROOSENDAAL





Locatie op de kaart

Lined area for notes.

De koopovereenkomst

Bij het opmaken van een koopovereenkomst wordt gebruik gemaakt van een model Koopovereenkomst Commercieel Vastgoed.

De huurovereenkomst

Bij het opmaken van een huurovereenkomst wordt gebruik gemaakt van een model opgemaakt door de Raad van Onroerende Zaken (ROZ).

Waarborgsom

De verkoop van commercieel is voor onze opdrachtgever een spannende aangelegenheid. In de koopovereenkomst wordt, als extra zekerheid, een waarborgsom (of bankgarantie) van 10% van de koopsom opgenomen. Deze waarborgsom dient ca 4 weken na de aankoop gestort te zijn op de bankrekening van de notaris. Bij de eigendomsoverdracht wordt dit bedrag verrekend met de koopsom.

Bij verhuur van commercieel onroerend goed is gangbaar dat er een waarborgsom/bankgarantie van 3 maanden wordt opgenomen in de huurovereenkomst.

Asbestclausele

Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Onroerend goed die voor die tijd gebouwd zijn, kunnen asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst zal Johan* in dat geval een artikel opnemen dat koper ermee bekend is dat ten tijde van de bouw/renovatie het toegestaan was asbesthoudende materialen toe te passen De koper aanvaardt eventuele aanwezige asbesthoudende materialen in het pand.

Tot stand komen van een overeenkomst

Bij commercieel vastgoed komt een overeenkomst tot stand door aanbieding en aanvaarding.

De koopovereenkomst komt tot stand als de aanvaarding de andere partij bereikt.

De koopovereenkomst kan mondeling of schriftelijk worden gesloten. Het is verstandig om een (koop)overeenkomst echter altijd schriftelijk te sluiten. Dan staat namelijk zwart op wit vast dat er een koopovereenkomst is, maar ook welke afspraken er zijn gemaakt. Bij verkoop wordt het onroerend goed geleverd onder de noemer "As is Where is".

Uw reactie wordt op prijs gesteld

De verkoper opent zijn voordeur om u de gelegenheid te geven zijn pand te bezichtigen. Zoals u met een zekere verwachting een aangeboden bedrijfspand gaat bezoeken, zo is ook de verkoopperiode voor de verkoper een spannende tijd. Daarom verneemt Johan* graag binnen enkele dagen na het bezichtigen van het bedrijfspand uw reactie. Ook wanneer u verder geen interesse meer heeft, dan vernemen we dat graag van u, nee is ook een antwoord!!!

Deze brochure is met grote zorg samengesteld door Johan* uw makelaar. Incidentele onvolkomenheden en afwijkingen kunnen zich desalniettemin voordoen. Ook kan het voorkomen dat bepaalde informatie is achterhaald door tijdsverloop. Bijgevoegde tekeningen in de brochure zijn circa maten. Johan* uw makelaar is derhalve niet aansprakelijk voor eventuele onjuistheden en/of onvolkomendheden ten aanzien van de in deze brochure getoonde informatie. Aan gegevens uit deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor de meest up-to-date informatie verzoekt Johan* uw makelaar u telefonisch contact op te nemen.

Waarom Johan* uw makelaar

Sinds 1990 geeft Johan van Overveld objectieve, onafhankelijke, duidelijke en deskundige dienstverlening bij woning- en bedrijfsmakelaardij, taxaties en adviezen op gebied van onroerend goed. Persoonlijke begeleiding op basis van No-nonsens en deskundige bemiddeling vormen daarbij de kern. Johan van Overveld is aangesloten bij de NVM, ingeschreven in het register van taxateurs, het NRVt onder nr RT982933200.

Taxaties

Van woonhuizen, incourant onroerend goed, bedrijfsmatig onroerend goed ten behoeve van o.a. verstrekken financiering, aan-of verkoopbeslissing, verbouwing, fiscale aangelegenheid, etc.

Woningmakelaardij

Het verkopen van een woning roept bij veel mensen vraagtekens op. Wilt u hierin begeleid worden door Johan* dan wordt u in normale, begrijpelijke taal uitgelegd wat de verkoop van uw woning inhoudt. Het verkopen van een woning volstaat niet alleen met een bord in de tuin. Kennis van de lokale situatie, marktwaarde en de bouwkundige kennis zorgen ervoor dat u samen met Johan* tot een optimale verkoopstrategie komt, die gebaseerd is op een verwachte reële transactieprijs.

Bedrijfsmakelaardij

Johan* adviseert opdrachtgevers over elk huisvestingsvraagstuk en bemiddelt bij transacties ten aanzien van bedrijfs-, kantoor- en winkelruimten.

Aankoopbegeleiding

Johan* kent de lokale markt door en door en daarom is hij altijd goed geïnformeerd over het actuele woningaanbod. Gericht en intensief zoeken: met uw woonwensen in de hand zoekt Johan* naar het huis dat bij u past en informeert hij u snel over de mogelijke geschikte woningen. Kritische kijk op huizen, locatie, deskundige waardebeoordeling, professioneel onderhandelen. Kortom: een totale begeleiding tot aan de eigendomsoverdracht bij de notaris en ook daarna !!

uw makelaar

Johan*



