

TE KOOP



- INVESTMENT MEMORANDUM -

Besterdring 87-89-93, Tilburg

Twee commerciële bedrijfsruimten/winkelruimten (waarvan één in verhuurde staat), magazijn en twee bovenwoningen.

OMDAT HET
HELDER KAN





ALGEMEEN

Het object bestaat uit twee winkelruimtes, waarvan één winkel (NR 87) beschikt over een groot vloeroppervlak van circa 412 m² met ca. 59 m² kantoor/opslag op de 1e verdieping met daarnaast nog een bedrijfsruimte op de begane grond van ca. 151 m². De bedrijfs-/opslagruimte is direct vanaf de Besterdring bereikbaar via een overheaddeur met toegang tot het binnenterrein waar ook nog eens eigen parkeergelegenheid en bovendien zeer efficiënt gebruikt kan worden voor laden/lossen. De tweede winkelruimte (NR 93) heeft een vloeroppervlakte van ca. 75 m² op de begane grond en een in pandige kantoor (wonen mogelijk) op de 1e verdieping van ca. 82 m².

Een metrage van deze omvang komt in dit winkelgebied maar beperkt voor en maakt het object bijzonder interessant voor een brede groep retailers die op zoek zijn naar ruimte, zichtbaarheid en functionele indelingsmogelijkheden. De aanwezigheid van eigen parkeergelegenheid op het achtergelegen terrein vergroot zowel het gebruiksgemak voor klanten als de efficiëntie van de bevoorrading, wat de exploitatiemogelijkheden van de winkels aanzienlijk versterkt.

Boven de winkels bevinden zich twee bovenwoningen, waarvan één zelfstandig die separaat verhuurd kan worden en daarmee zorgt voor een aanvullende, stabiele inkomstenstroom. De tweede bovenwoning is in pandig bereikbaar. Dit maakt het object aantrekkelijk voor zowel de eigenaargebruiker als voor de belegger die waarde hecht aan een combinatie van commercieel en residentieel rendement.

Daarnaast biedt het geldende bestemmingsplan interessante ontwikkelmogelijkheden, waaronder de optie om op het binnenterrein aanvullende woningen te realiseren. Dit opent perspectief voor partijen die door herontwikkeling en optimalisatie verdere waardecreatie willen realiseren. Kortom, een veelzijdig en toekomstbestendig object dat zich uitstekend leent voor eigen gebruik, belegging of ontwikkeling.

LIGGING

Het complex aan Besterdring 87-93 is gelegen op een prominente en levendige locatie aan één van de belangrijkste winkelassen van Tilburg. De Besterdring vormt de ruggengraat van het populaire winkelgebied De Besterd en kenmerkt zich door een continue stroom van lokaal winkelend publiek. De straat verbindt het stadscentrum met omliggende woonwijken en heeft een sterk buurtverzorgend karakter, met een gevarieerd aanbod van detailhandel, horeca en dienstverlening. Bovendien weet menig bezoeker het Besterdplein te vinden tijdens de wekelijkse woensdagmarkt. Deze combinatie van zichtbaarheid, levendigheid en stedelijke dynamiek maakt de ligging bijzonder geschikt voor commerciële doeleinden met een stabiele publieksfunctie.

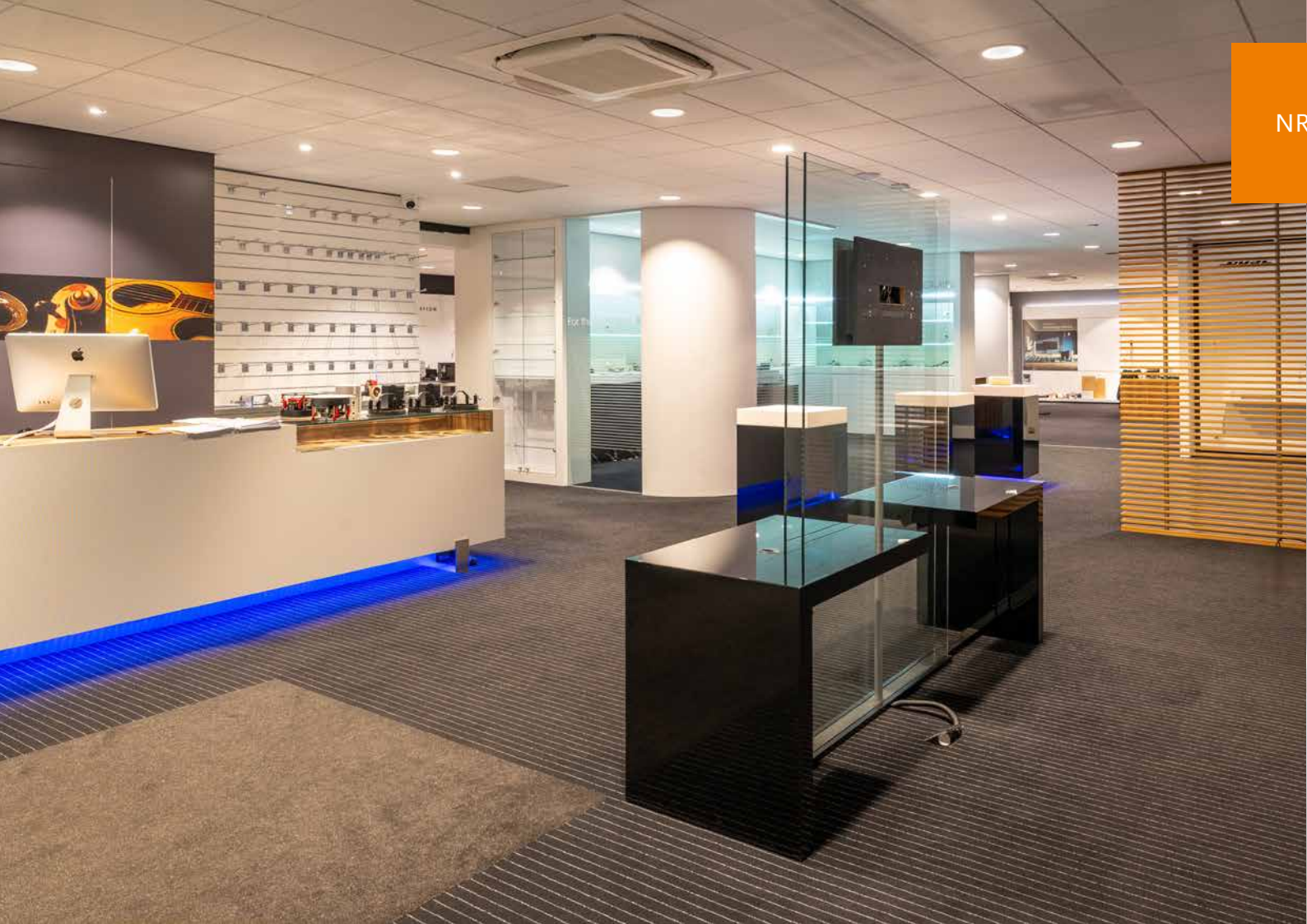
BEREIKBAARHEID

De bereikbaarheid van de locatie is uitstekend te noemen. Het complex ligt aan een belangrijke stedelijke verkeersas in Tilburg, waardoor zowel personenvervoer als bevoorradend vrachtverkeer eenvoudig toegang heeft. De Besterdring is goed ontsloten voor auto's en maakt een efficiënte aan- en afvoer mogelijk, terwijl laden en lossen in de directe omgeving praktisch uitvoerbaar is.

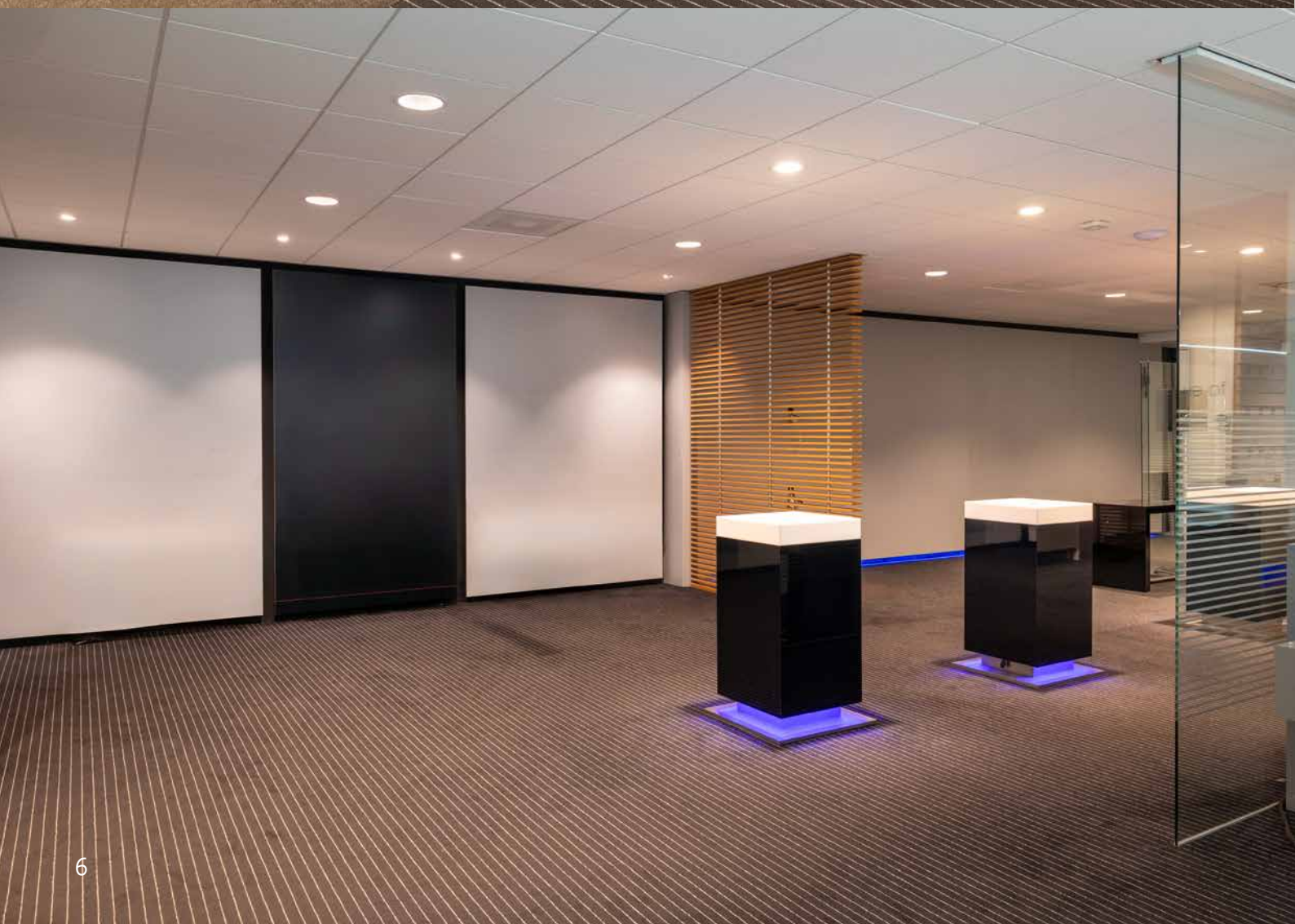
Het openbaar vervoer is goed vertegenwoordigd, met meerdere bushaltes op korte loopafstand die directe verbindingen bieden met het stadscentrum, het centraal station en omliggende wijken. Hierdoor is de locatie gemakkelijk bereikbaar voor zowel personeel als bezoekers. Ook voor fietsers en voetgangers is de ligging zeer aantrekkelijk: de Besterdring maakt deel uit van een fijnmazig fietsnetwerk en sluit direct aan op woonwijken, waardoor veel passanten zich dagelijks per fiets of te voet door de straat bewegen.

Besterdring 87-89-93, 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.



NR. 87





NR. 87

PARKEREN

De parkeermogelijkheden aan de Besterdring zijn prima afgestemd op zowel winkelend publiek als bewoners. Direct langs de Besterdring en in het omliggende winkelgebied is parkeergelegenheid aanwezig, waardoor bezoekers hun auto vaak vrij dicht bij de voordeur kunnen parkeren. Dankzij de gemeentelijke Stop-&Shop-regeling kan het eerste kwartier gratis parkeren worden gebruikt om snel even een winkel binnen te stappen, wat de bereikbaarheid voor kort bezoek vergroot.

Op het Besterdplein is aanvullende parkeer-capaciteit beschikbaar op loopafstand van de Besterdring.

DOELGROEP

Het complex kent diverse gebruiksmogelijkheden, o.a. detailhandel en (zakelijke) dienstverlening, zowel voor een eigenaar/gebruiker als een eigenaar/belegger of in combinatie. Ook herontwikkeling behoort tot de mogelijkheden.

OPPERVLAKTE

Besterdring 87 Tilburg ca 412 m² verdeeld over:
Begane grond Winkel 353 m² Verhuurbaar Vloer Oppervlak (VVO)
1e verdieping kantoor/opslag winkel 59 m² VVO
Bedrijfsruimte achterterrein 151 m² VVO

Besterdring 89 Tilburg
Woonhuis 146 m² Gebruiksoppervlakte Wonen (GOW)

Besterdring 93
Begane Grond winkel 75 m² VVO
1e verdieping 82 m² GOW

LEEG/VERHUURD

Besterdring 87 (winkelruimte/berging):
in lege staat

Besterdring 89 (zelfstandige bovenwoning):
voor onbepaalde tijd verhuurd voor € 16.960,-
per jaar excl. nutsvoorzieningen

Besterdring 93 (winkelruimte met inpandig kantoor/wonen):
tot 30 juni 2028 verhuurd voor € 23.288,- per jaar
excl. nutsvoorzieningen

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 vervangen te zijn.

Binnen het omgevingsplan Tilburg zijn de bepalingen van (vm) bestemmingsplan "Theresia-Loven-Besterd 2016" van toepassing.

Het onderhavige perceel heeft de bestemming Centrum-Lint.
De voor centrum-Lint aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor:

- Detailhandel
- Kantoren
- Maatschappelijk voorzieningen
- Wonen, gestapelde woning en grondgebonden woningen

Voor deze bestemmingen kunnen eisen gelden. Deze zijn te vinden in het omgevingsplan. De bepalingen vanuit het omgevingsplan zijn te vinden op het omgevingsloket van de Rijksoverheid of op aanvraag via ons kantoor beschikbaar

Besterdring 87-89-93, 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.



VOORZIENINGEN/BIJZONDERHEDEN

- binnenterrein bereikbaar via overheaddeur met eigen parkeergelegenheid voor 6-8 auto's, ook voor laden/lossen
- de binnenwanden en displays van de winkelruimte zijn demontabel waardoor een grote open verkoopruimte kan worden gerealiseerd
- beveiliging middels rolluiken, bovendien voorzien van gelaagd glas; hierdoor alarm klasse 3
- verlichting winkelruimte middels LED-spots (zowel inbouw als opbouw armaturen)
- koeling en verwarming o.a. met airco (Daikin, geruisloos)
- ventilatiesysteem alsmede hete lucht-verwarming
- c.v.-ketel bovenwoning (nr. 89) van 2026
- in 2022 zijn kozijnen voorgevel vervangen; aluminium met sterk geluids- en zonwerende beglazing

ENERGIELABEL

De navolgende energielabels zijn afgegeven:

Besterdring 87 Energielabel A
Geldig tot 13-01-2036

Besterdring 89 Energielabel B
Geldig tot 13-01-2036

Besterdring 93 Energielabel C
Geldig tot 13-01-2036

KOOPSOM

De koopsom bedraagt € 1.375.000,- kosten koper.

OPLEVERDATUM

Aanvaarding kan in overleg geschieden.

STAAT VAN OPLEVERING

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.

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.

Besterdring 87-89-93, 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.



NR. 93
Begane
grond



NR. 93
1e verd.

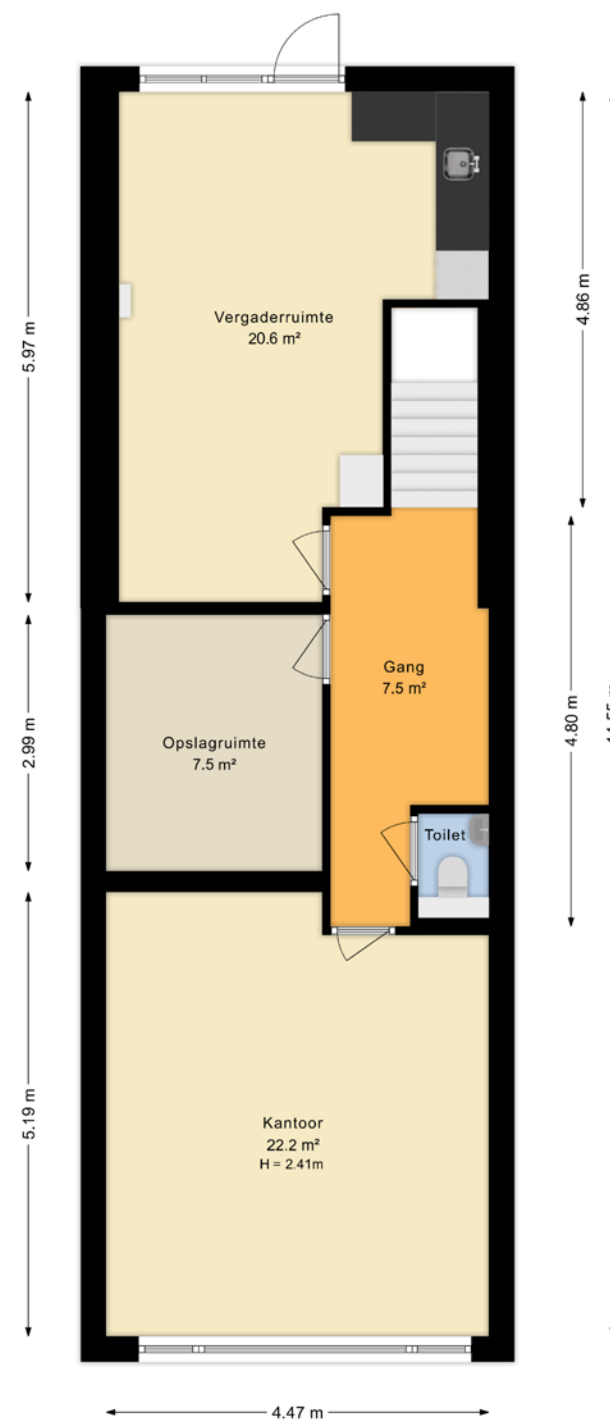


Plattegr.
beg. gr.
nr 87



Aan de plattegronden kunnen geen
rechten worden ontleend.

Plattegr.
1e verd.
nr 87



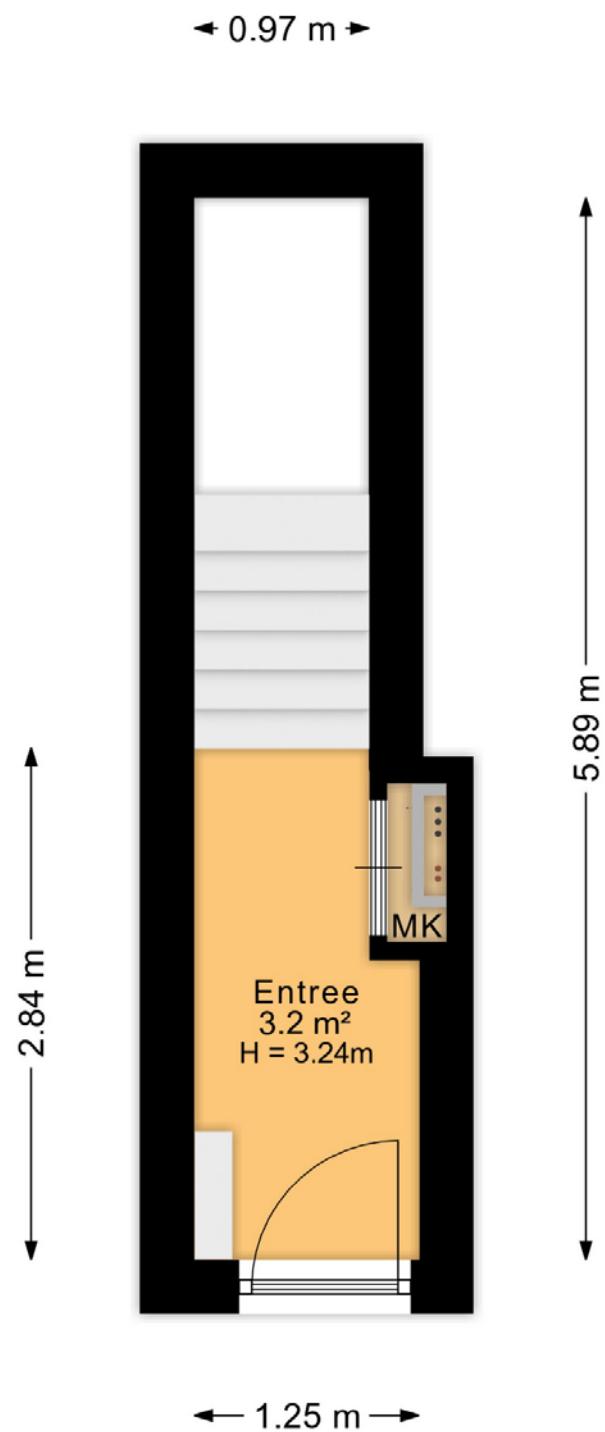
Plattegr.
bedrijfsr.
achterterrein



Besterding 87-89-93, 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.
beg. gr.
nr 89



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegr.
1e verd.
nr 89

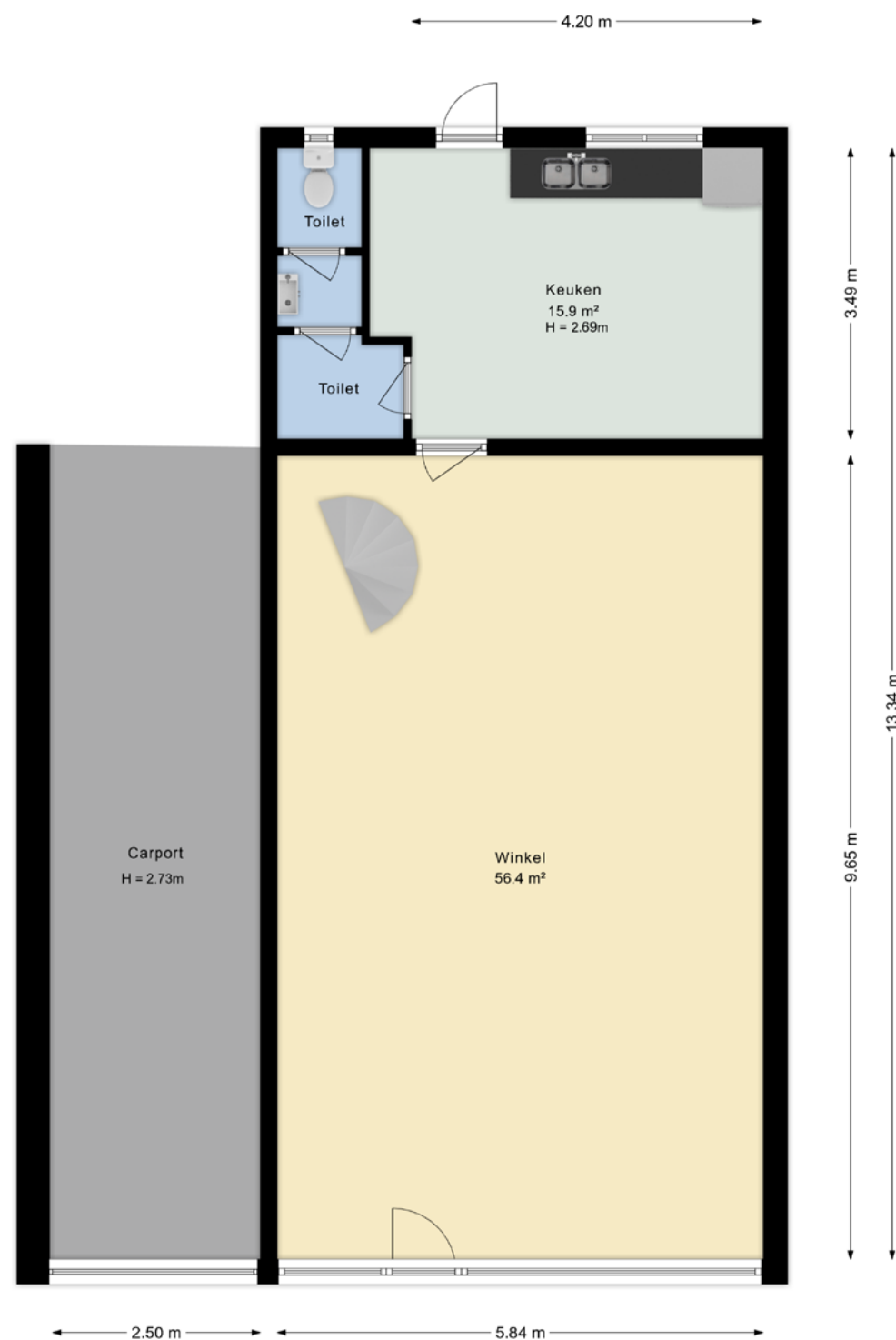


Plattegr.
2e verd.
nr 89



Besterdring 87-89-93, 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.

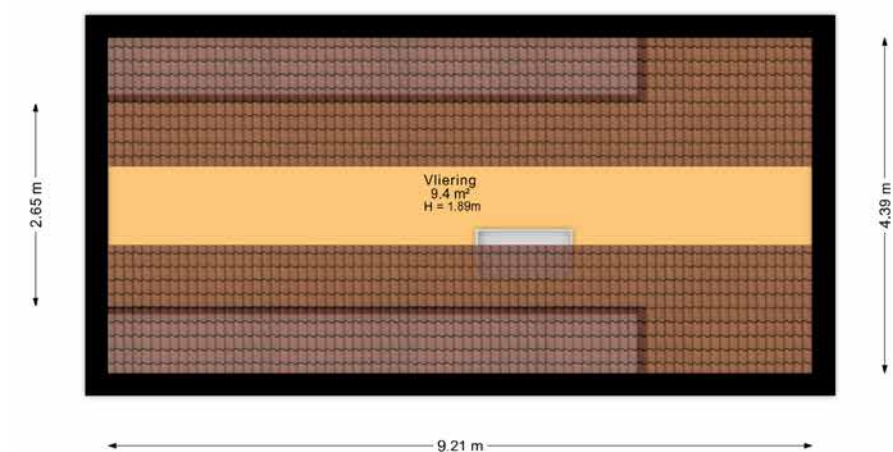
Plattegr.
beg. gr.
nr 93



Plattegr.
1e verd.
nr 93



Plattegr.
vliering
nr 93



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Besterding 87-89-93, 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.



Kadaster



Kadastrale gemeente: Tilburg
 Sectie: N
 Percelen: 15995, 6253, 15994 en 16423
 Perceelsoppervlakte: tezamen 963 m²

Besterdring 87-89-93, 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 geveerde 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



BEZOEKADRES
SPOORLAAN 438
5038 CH TILBURG

POSTADRES
POSTBUS 494
5000 AL TILBURG

