

TE KOOP
NOORDHAVEN 158
ZEVENBERGEN



INTRODUCTIE

Van der Sande VanOpstal Bedrijfsmakelaars heeft namens Rabobank Nederland opdracht gekregen voor de verkoop van haar kantoorpand aan de Noordhaven 158 te Zevenbergen.

Verkoop vindt plaats middels een openbaar verkoopproces met inschrijving.

Gezien de vertrouwelijkheid van de gegevens is een dataroom ingericht, waar na getoonde interesse toegang aan kan worden verleend. Wij zullen binnenkort een aantal kijkmomenten inplannen.



KORTE OMSCHRIJVING

In het centrum van Zevenbergen komt een voormalig bankfiliaal te koop van Rabobank. Het betreft een kleinschalig kantoorpand over twee lagen met een bergruimte en een kluisruimte. Aan de achterzijde van het pand is een kleine binnenplaats met een tuin gelegen.

Het kantoorgebouw is onder architectuur gebouwd en kent aan de binnenzijde een hoogwaardige afwerking. Het pand wordt opgeleverd in huidige staat en is daardoor nagenoeg instapklaar.

De totale oppervlakte van het pand bedraagt ca. 323 m², als volgt verdeeld:

- Begane grond: ca. 270 m²
- Verdieping: ca. 53 m²

Het pand wordt compleet opgeleverd in de staat waarin deze zich thans bevindt. Onder meer heeft het pand de navolgende voorzieningen:

- Betonnen vloeren, afgewerkt met onder meer vloerbedekking en pvc-vloeren;
- Deels akoestisch systeemplafond met inbouwverlichting;
- Elektrische tourniquet en loopdeur;
- Cv met radiatoren;
- Klimaatinstallatie met ventilatie en airco-units;
- Kabelgoten voorzien van elektra- en databekabeling;
- Patchruimte;
- Pantry op de begane grond en eerste verdieping;
- Miva-toilet op de begane grond;
- Toilet op de verdieping;
- Werkkast;
- Kluisruimte;
- Het aanwezige meubilair zal achterblijven;
- Aan de achterzijde van het pand is een kleine tuin gesitueerd.

Het pand beschikt over energielabel A.

FOTO'S entree



KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente: Zevenbergen
Sectie: M
Nummer: 4570 en 4548 A2
Groot: 369 m²

Voor de kluisruimte is een appartementsrecht gevestigd omdat deze in het belendende pand is gesitueerd. Volgens opgave is er geen actieve VvE.



BESTEMMINGSPLAN

Het omgevingsplan “Centrum Zevenbergen”, is onherroepelijk vastgesteld op 8 oktober 2015.

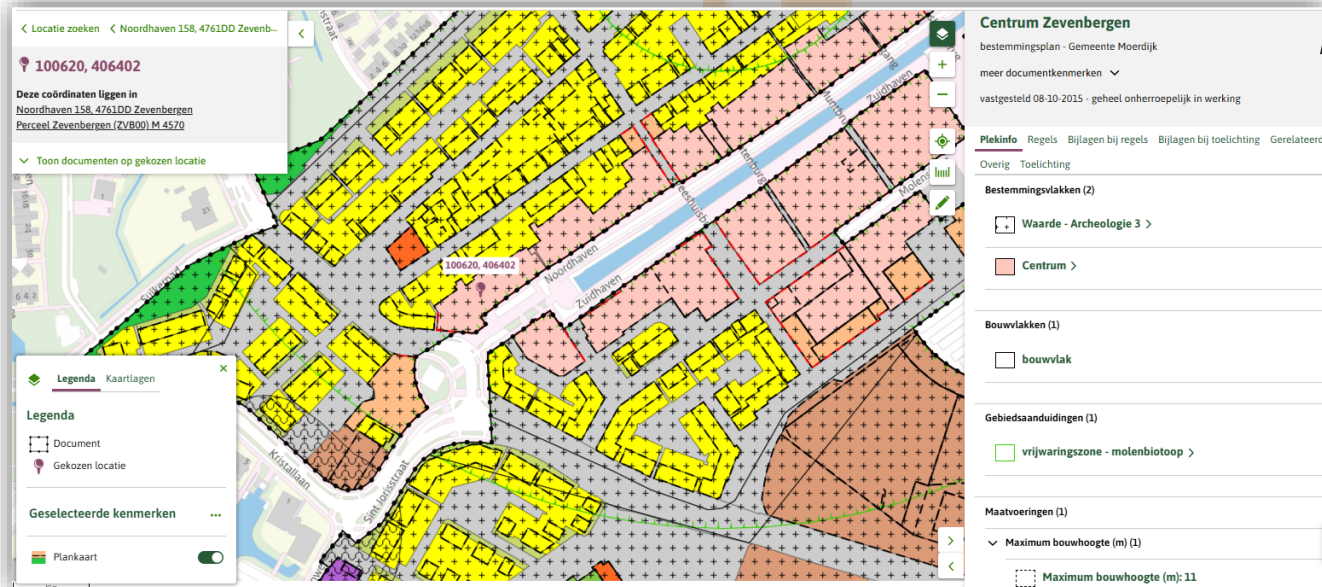
Binnen dit bestemmingsplan is het pand bestemd als “Centrum”, dit betekent dat ter plaatse onder meer mogen worden gevestigd op de begane grond:

1. Detailhandel;
2. Dienstverlening;
3. Horecabedrijven van categorie 1a en 1b van de staat van Horeca-activiteiten en overige bestaande horeca;
4. Maatschappelijke voorzieningen;
5. Culturele voorzieningen;
6. Opslag ten behoeve van bovengenoemde functies.

Verdiepingen:

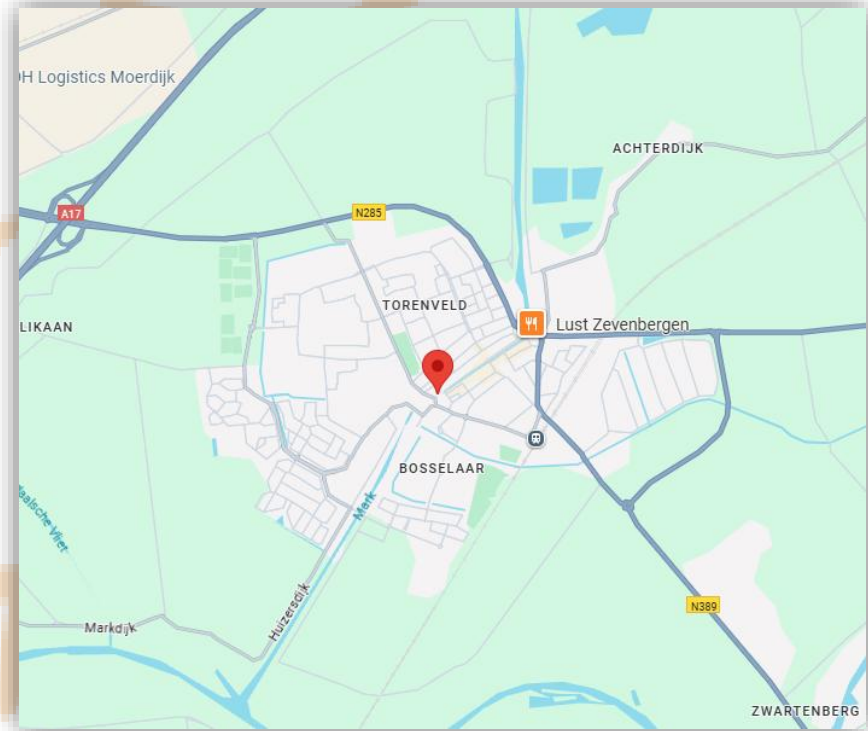
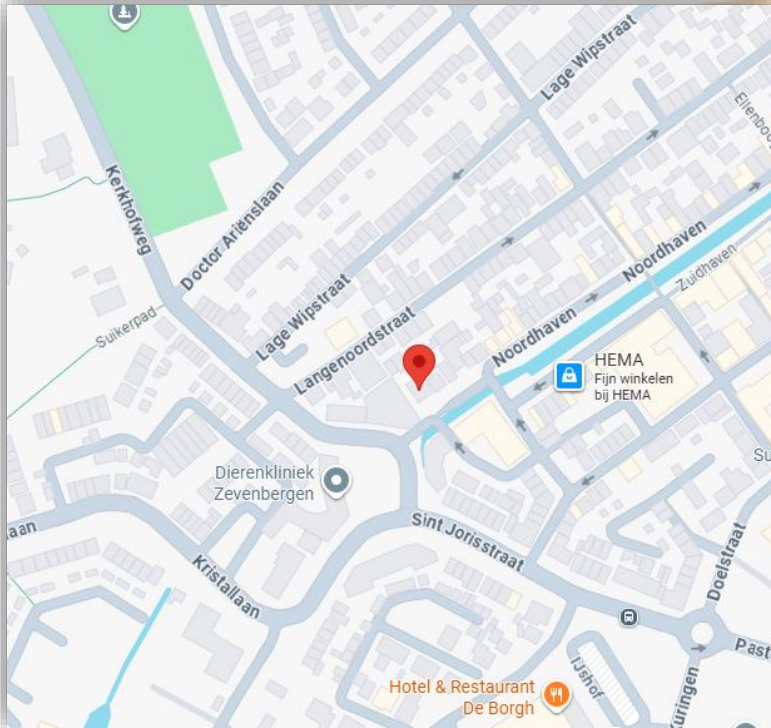
1. Kantoren;
2. Opslag en/of sanitaire voorzieningen.

De verdere informatie kan worden ingezien op www.omgevingsloket.nl en is opgenomen in onze dataroom.

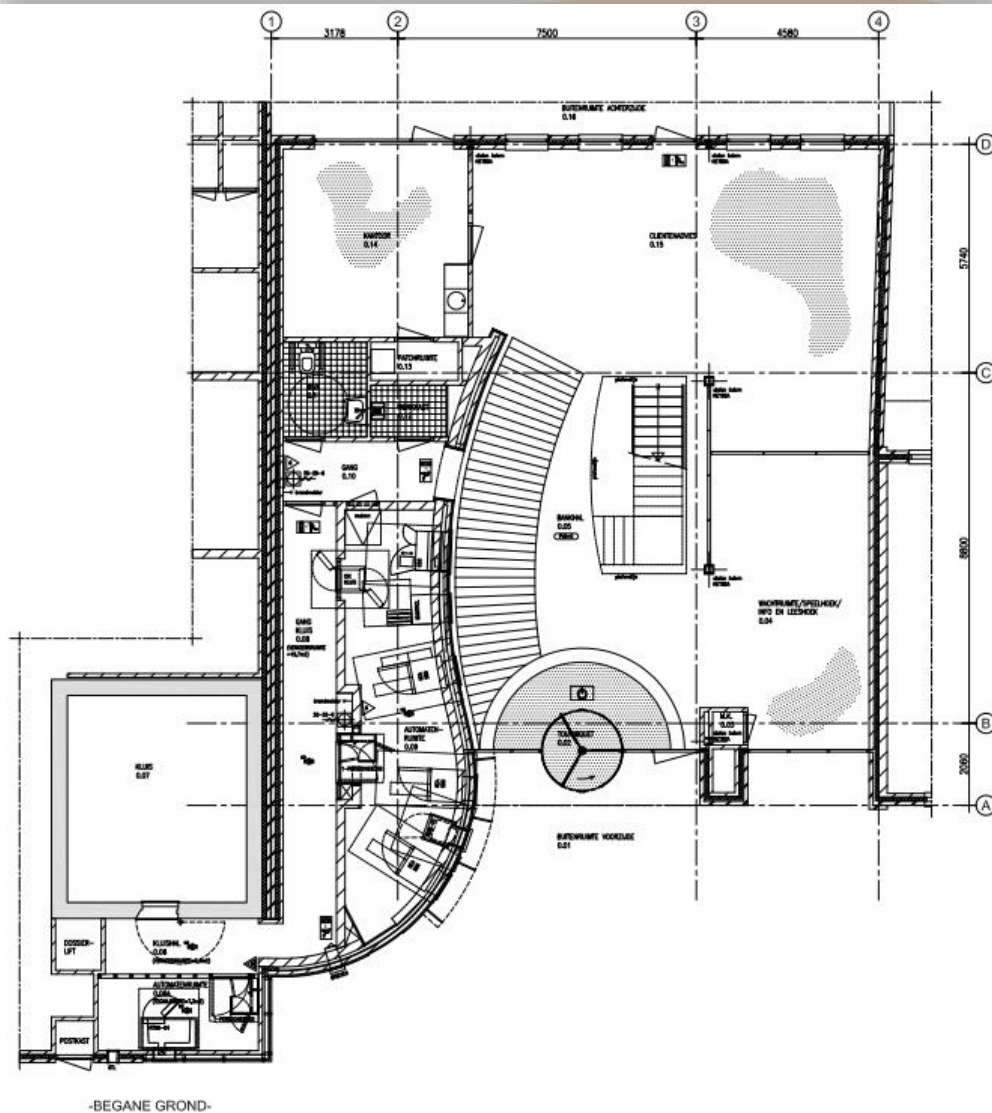


LIGGING

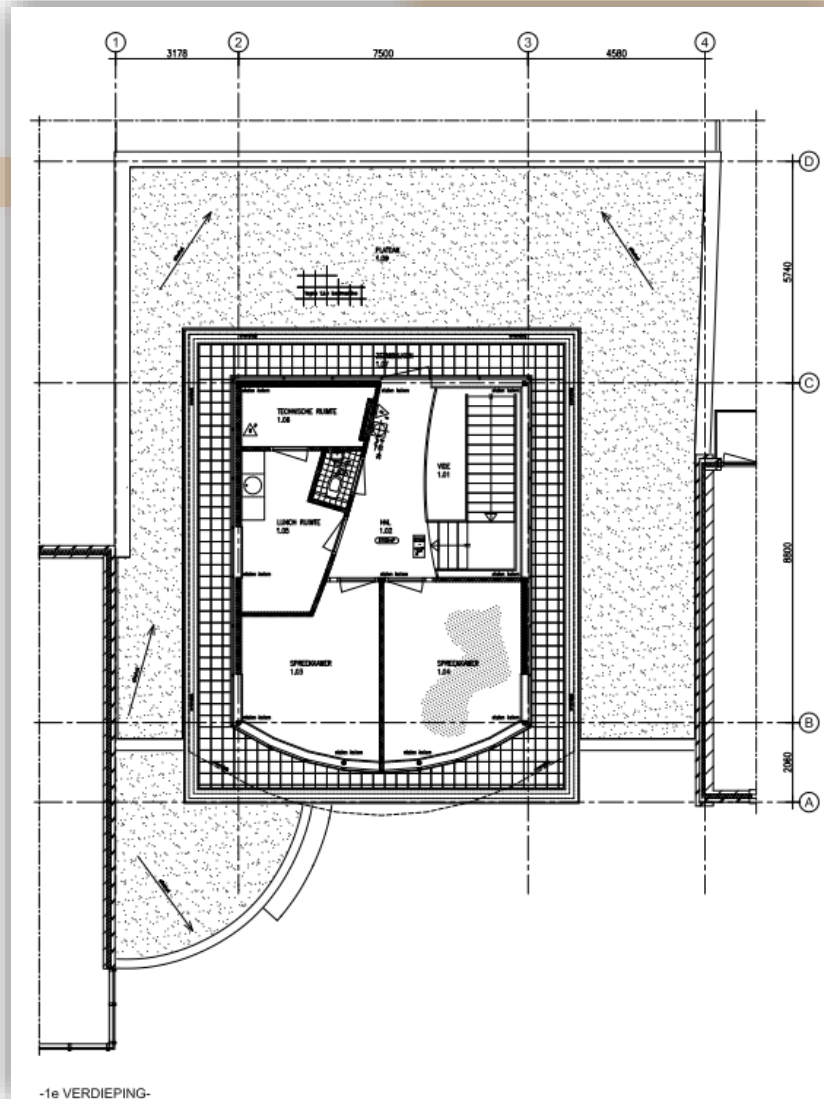
Het kantoorpand is gelegen in het centrum van Zevenbergen en is bereikbaar met de auto. Voor het pand bestaat de mogelijkheid om te parkeren. De omgeving kenmerkt zich door een mix van kantoren, winkels en woningen. Er is hier derhalve sprake van een aantrekkelijke centrumlocatie.



PLATTEGROND begane grond



PLATTEGROND eerste verdieping



MEETSTAAT

Meetstaat

Adres : Noordhaven 158
 Postcode en plaats : 4761 DD te Zevenbergen
 Datum : 5 juni 2018

Meetstaat : 17026-G-180605_156MS
 Certificaat : 17026-G-180605_156C
 Rapport : 17026-G-180605_156

Bouwlaag	Vlakkentekening	Verhuurbaar					Niet-verhuurbaar			Totaal	
		Kantoor ruimten	Specifieke ruimten	Sanitair ruimten	Horizontale verkeersruimten	Glaslijn correctie	Gebouwgebonden installaties	Verticale verkeersruimte	Overige bouwdelen	VVO	BVO
Begane grond	18006-G-180605_1560G	172,03	56,65	8,50	31,91	0,80	0,65	0,00	46,19	269,89	315,93
1e verdieping	18006-G-180605_156V1	30,27	9,60	1,45	9,95	1,57	5,51	5,41	12,49	52,84	74,68
Totaal		202,30	66,25	9,95	41,86	2,37	6,16	5,41	58,68	322,73	390,61

BVO gebouwgebonden buitenruimte			
Bouwlaag	Onoverdekte buitenruimte	Overdekte buitenruimte	Totaal
Begane grond	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
1e verdieping	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Oostelbos Van den Berg b.v. is lid van vereniging de Vierkante Meter en meet conform de NEN 2580:2007 (inclusief correctieblad C1:2008) en stelt haar meetrapporten op volgens de door NEN uitgegeven NTA 2581:2011. Alle genoemde waarden zijn uitgedrukt in vierkante meters (m²). Het totale "BVO" en "VVO" is afgerond conform de afrondingsregels zoals gesteld in de NEN 2580:2007 (inclusief correctieblad C1:2008)

ENERGIELABEL

Het pand beschikt over energielabel A, geldig tot 18-05-2028.

Energietabel gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

A

(zie toelichting in bijlage)



Dit gebouw

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

Noordhaven 158 Zevenbergen

Kantoorfunctie

(zie de bijlage voor de samenstelling)

Gebruiksoppervlakte

330,2 m²

Opnamedatum

18-05-2018

Energietabel geldig tot

18-05-2028

Afmeldnummer

627063974

Naam adviseur

Gert van Wijk

Examennummer

49734

Handtekening



Breuers & Cobelens

Breuers & Cobelens B.V.
Inschrijtnummer
EPG2012-4
KvK-nummer
67710085

Straat (zie bijlage)

Noordhaven

Nummertoevoeging

18

Postcode

4761 DD

Woonplaats

Zevenbergen

Volgnummer gebouw



Energietabel op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel? ☒ nee

Adres representatief gebouw of gebouwdeel:

Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk.

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules' per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m²), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m²), gas (m³/m²) en warmte (GJ/m²).
- De CO₂-emissie per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m²).

672,2 MJ/m²

(megajoules)

36,9 kg/m²

(CO₂-emissie)

29,0 kWh/m² (elektriciteit)

11,5 m³/m² (gas)

0 GJ/m² (warmte)

FOTO'S BUITENZIJDE



FOTO'S BEGANE GROND



FOTO'S BEGANE GROND



FOTO'S EERSTE VERDIEPING



VERKOOPPROCEDURE

Er is sprake van een openbaar verkoopproces met een inschrijfprocedure. Partijen worden in de gelegenheid gesteld een onvoorwaardelijke bieding uit te brengen.

Afhankelijk van de belangstelling worden een aantal kijkmomenten ingepland. Graag vernemen wij als u interesse heeft en het pand wenst te bezichtigen.

Gezien de vertrouwelijkheid van een aantal gegevens is een dataroom ingericht. Een eventuele koper dient zich te conformeren aan de inhoud van deze dataroom. Indien u toegang wenst tot de dataroom kunt u hiertoe een mail sturen naar ons kantoor op het mailadres bog@vandersande.nl

De inschrijving sluit op 13 november 2025 om 12.00 uur. In de dataroom is een inschrijfformulier opgenomen dat u hiervoor dient te gebruiken. Wij maken u erop attent dat uitsluitend onvoorwaardelijke biedingen worden geaccepteerd.

KOOPVOORWAARDEN

Oplevering

Oplevering vindt plaats in huidige staat, op basis van “as is where is”-uitgangspunt, waarbij in overleg met verkoper de definitieve staat van oplevering wordt bepaald. Tevens wordt een meubelboek opgemaakt door verkoper met een overzicht van het aanwezige meubilair.

Memo

Graag wijzen wij kandidaten op een memo voor gegadigden in de dataroom.

Koopsomindicatie

De richtprijs bedraagt € 495.000,-- kosten koper.

BTW

Er zal door verkoper niet geopteerd worden voor een BTW belaste levering van de registergoederen.

Datum eigendomsoverdracht

Uiterlijk op 15 december 2025

Notaris

Aan te wijzen door koper.

Koopovereenkomst

Voor het vastleggen van de afspraken wordt gebruik gemaakt van het model koopovereenkomst van verkoper op basis van het "as is where is" uitgangspunt, inclusief een anti-speculatiebeding. Dit model van verkoper staat opgenomen in de dataroom.

Contact

Indien naar aanleiding van deze vrijblijvende projectinformatie uw interesse is gewekt, verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met onderstaande contactpersoon.



P.P.M. (Peter-Paul) Verhoeven MRICS
Vijverstraat 1
4818 ST Breda
T 076 514 74 54
M 06 54 95 80 92
pp.verhoeven@vandersande.nl
www.vandersande.nl



DISCLAIMER

Het bovenstaande behelst geen aanbod doch slechts vrijblijvende en globale informatie met betrekking tot het daarbij genoemde onroerend goed. Van der Sande VanOpstal Bedrijfsmakelaars staat niet in voor de juistheid van of volledigheid van deze gegevens.

Deze informatie is een uitnodiging om in gesprek te gaan over koop en verkoop en uiteindelijk een bieding te doen voor deze propositie.

Op het moment dat een kandidaat een bieding uitbrengt, wordt kandidaat geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van de documenten te hebben ingestemd en kan hij geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de documenten. Verkoper noch Van der Sande VanOpstal Bedrijfsmakelaars is dan op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van de eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden; deze zijn voor risico van de geïnteresseerde.

Alle gesprekken en/of onderhandelingen gebeuren expliciet onder het voorbehoud van directie van Rabobank. Onderdeel voor het verkrijgen van toestemming kan de uitkomst van een KYC-procedure zijn.





DYNAMIS

Van der Sande VanOpstal

Bedrijfsmakelaars