

TE HUUR



Huurprijs € 69.000,- per jaar excl. btw

TILBURGSEWEG 41 GOIRLE



www.kinmakelaars.nl | Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk

INHOUD

Kenmerken
Omschrijving en foto's
KIN Makelaars



WELKOM!

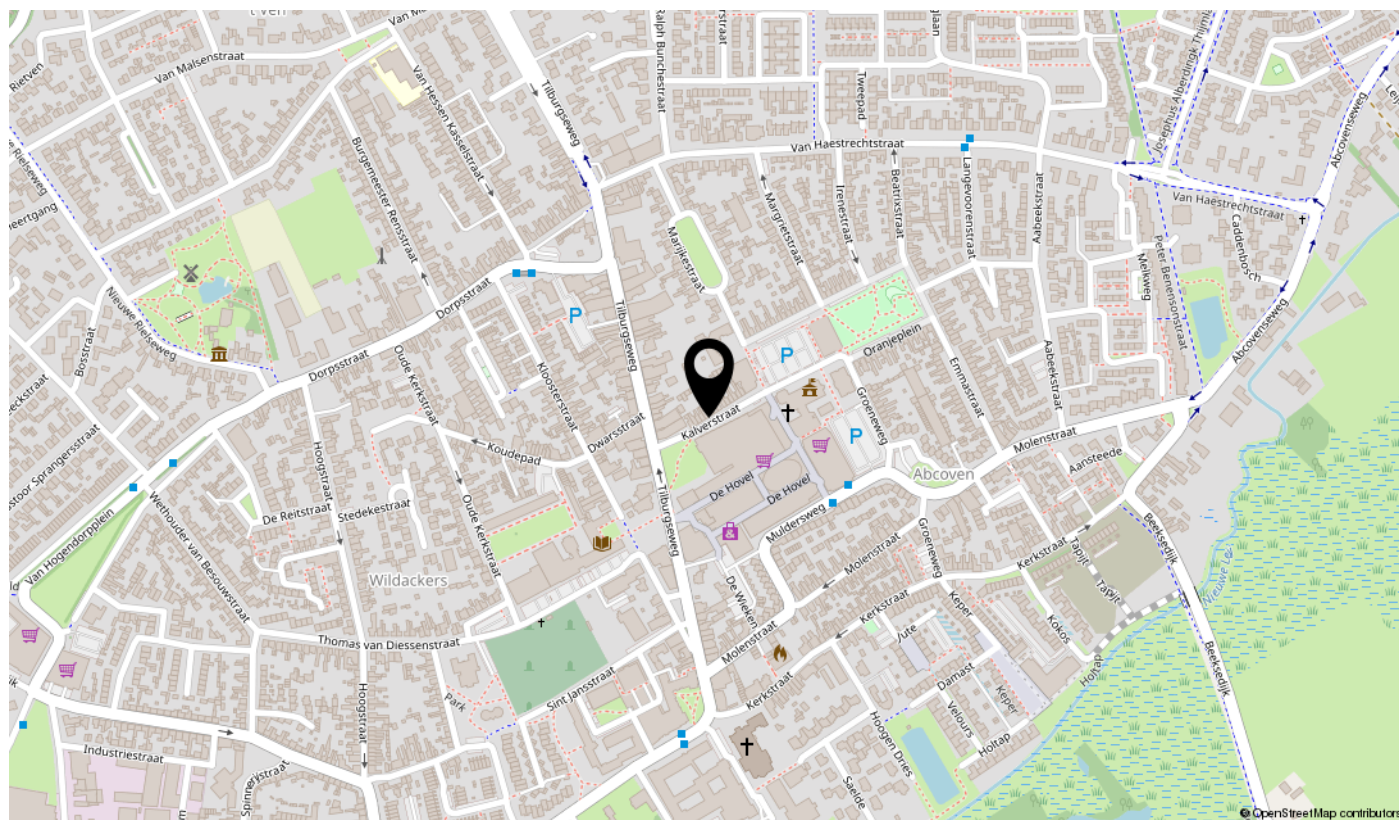
Heb je vragen over de commerciële ruimte
aan de Tilburgseweg/Kalverstraat?
Bel of mail ons gerust!

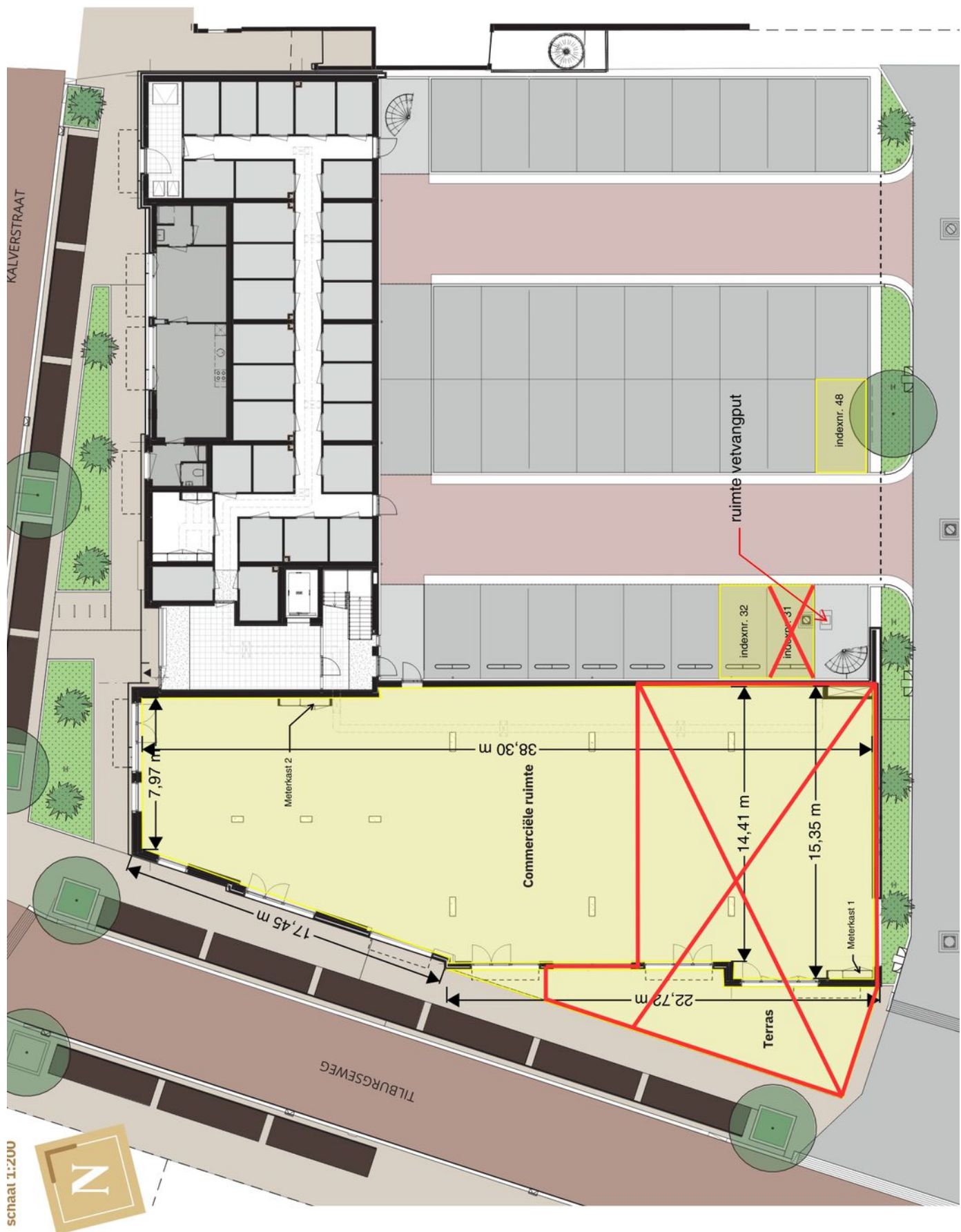
KIN Bedrijfsmakelaars
Tel. 0161-244844
bog@kinmakelaars.nl



KENMERKEN

Hoofdfunctie	Winkelruimte / horeca
Huurprijs	€ 69.000,- per jaar excl. btw en excl. servicekosten n.t.b.
Oppervlakte VVO	ca. 290 m ² (deelverhuur tevens bespreekbaar)
Frontbreedte	ca. 3000 cm
Verdiepingen	1
Welstandsklasse	A1
Detailhandel	Ja
Horeca toegestaan	Ja, max. 411 m ² BVO is toegestaan
Parkeergelegenheid	Inclusief 2 parkeerplaatsen
Gebouw	
Naam gebouw	De Waker
Oplevering	medio 2026
Vrije hoogte	ca. 3,2 meter, zie pagina 9
Omgeving	
Ligging	Winkelgebied





PLATTEGRONDTEKENING

OMSCHRIJVING

MEDIO 2026 BESCHIKBAAR VOOR (DEEL) VERHUUR!

ALGEMEEN

Namens verhuurder bieden wij aan een nieuw te realiseren commerciële ruimte met terras gelegen op een top - en zichtlocatie in het centrum van Goirle en onderdeel uitmakend van het nieuwbouwplan genaamd "De Waker". Een zeer geslaagd ontwerp van architectenbureau Bedaux de Brouwer uit Goirle/Tilburg.

De commerciële ruimte is onderdeel van een modern en uniek plan. Op de bekende "hoek" van de Tilburgseweg en de Kalverstraat wordt een appartementencomplex ontwikkeld voorzien van architectonisch hoogstaande kwaliteit. Het plan sluit aan op de bestaande dorpse bebouwde omgeving en ruimtelijke zichtlijnen. In totaal worden er 28 appartementen en een commerciële ruimte gerealiseerd in de plint van de Tilburgseweg. Aan de achterzijde zal een eigen parkeerterrein met 37 parkeerplaatsen voorzien worden, tevens worden er parkeerplaatsen toegevoegd in het openbaar gebied.

De Tilburgseweg betreft een druk bezochte winkelstraat. Aan de achterzijde van de locatie bevindt zich winkelcentrum "De Hovel". In "De Hovel" zijn 2 full service supermarkten, diverse bekende retailers en plaatselijke ondernemers in de retail- en horecasector gevestigd. Het is een aantrekkelijk en gezellig winkelcentrum met tevens voldoende terrassen.

De locatie beschikt over goede parkeervoorzieningen. Er zijn twee eigen parkeerplaatsen aanwezig op het afgesloten achter terrein van het complex. Daarnaast is in de directe nabijheid onder andere de gratis parkeergarage gelegen onder het winkelcentrum, welke te bereiken is via de Kalverstraat, die tevens is van parkeerbeheer en ruime parkeervakken. Rondom "De Hovel" zijn er nog voldoende parkeerplekken, op de meeste plaatsen geldt een blauwe zone van 2 uur.

De bereikbaarheid van de locatie is uitstekend te noemen, zowel met het openbaar vervoer (busvervoer), auto en fiets.

OPLEVERING

Medio 2026

VLOEROPPERVLAKTEN

Commerciële ruimte ca. 290 m² VVO. Deelverhuur tevens bespreekbaar. De commerciële ruimte valt op te delen in een ruimte van ca. 170 m² VVO en een ruimte van ca. 120 m² VVO.

FRONTBREEDTE

Ca. 3000 cm

BESTEMMING

De locatie valt binnen het bestemmingsplan "Hoek Tilburgseweg - Kalverstraat" vastgesteld op 22 december 2022, waarin het de bestemming "Gemengd" heeft gekregen. Binnen deze bestemming is een breed scala aan invullingen mogelijk op de begane grond. Waaronder detailhandel, dienstverlening en bedrijven voor zover voorkomend in de categorie A of B conform staat van bedrijfsactiviteiten tot max. 656 m² BVO. Daarnaast is horeca categorie B, C en D conform staat van horeca-activiteiten mogelijk tot max. 411 m² BVO.

VERHUURVOORWAARDEN

Wij bieden het object aan op basis van onder meer de volgende voorwaarden:

Huurprijs ca. 290 m² VVO: € 69.000,- per jaar excl. btw en excl. servicekosten n.t.b. (circa € 200,- euro ex BTW)

Bij deelverhuur:

Huurprijs ca. 170 m² VVO: € 38.000,- per jaar excl. btw en excl. servicekosten n.t.b. (circa € 100,- euro ex BTW)

Huurprijs ca. 120 m² VVO: € 31.000,- per jaar excl. btw en excl. servicekosten n.t.b. (circa € 100,- euro ex BTW)

Deze informatieverstrekking is geheel vrijblijvend. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De informatie wordt verstrekt zonder enige verantwoordelijkheid voor eventuele onvolledigheden en/of onjuistheden.

-TECHNISCHE OMSCHRIJVING-

PARKEREN

De gereserveerde parkeerplaats met indexnummer 32 wordt uitgevoerd in betonstraatsteen in de kleur antraciet en de parkeerplaats met indexnummer 48 wordt uitgevoerd in Hydro Lineo.

De inrit naar de parkeerplaats wordt afgesloten met een stalen hek en is te bedienen met een handzender.

VLOEREN

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als geïsoleerde kanaalplaatvloer 265mm + 70mm druklaag. De maximale vloerbelasting is 500 kg/m². De verdiepingvloer is een onafgewerkte breedplaatvloer.

Er is onder de volledige commerciële ruimte een kruipruimte aanwezig. De kruipruimte heeft een hoogte van ca 70 cm en is via tempex springen in de vloer te bereiken.

WANDEN

Alle constructieve wanden worden uitgevoerd in onafgewerkte HSB-wanden en betonnen binnen wanden.

In de ruimte staan onafgewerkte betonkolommen.

WAND- EN PLAFONDAFWERKING

Vrije hoogte van ca 3,2 meter (zie tekening op pagina 9). De vrije hoogte onder de leidingen en geïsoleerde breedplaatvloer van de balkons is uiteraard lager.

Het betonnen plafond en balken worden niet nader afgewerkt.

Aan het plafond hangen kabelgoten en de riolering van de bovenliggende appartementen. De riolering blijft in het zicht en hiervoor worden geluidswerende buizen gebruikt met akoestische thermische isolatie. De kabelgoten blijven ook in het zicht en moeten altijd bereikbaar zijn. Zie rioleringstekening ter verduidelijking op pagina 10.

De onderzijde van de breedplaatvloer van de balkons wordt deels geïsoleerd met EPS.

GEVELS

De commerciële ruimte zal voorzien worden van aluminium puien in de kleur RAL 7039, met daarin 6 naar binnendraaiende dubbelde deuren.

Voor de achterdeur naar de parkeerplaatszijde is gekozen voor een hardhouten achterdeur, uitgevoerd in de kleur RAL 7030.

Er komen uitvalschermen aan de buitengevel, het frame van deze schermen is van aluminium en wordt uitgevoerd in de kleur RAL 7039. De kleur van het doek wordt door aannemer nader bepaald. Huurder mag voor eigen rekening reclame-uitingen plaatsen op de uitvalschermen en ramen die tot de commerciële ruimte behoren.

De buitengevel wordt afgewerkt met gevelmetselwerk en deels natuursteen (zie tekening gevel).

RAMEN/BEGLAZING

In de buitenkozijnen en -deuren wordt isolerende beglazing (HR++) toegepast.

HANG- EN SLUITWERK

Alle deuren worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk.

-INSTALLATIES-

RIOLERING

De ruimte wordt voorzien van 1 rioolaansluitpunt met een diameter van 110 mm.

WATERINSTALLATIE

In meterkast 1 wordt een watermeter aangebracht (2,5QN), de huurder dient zelf de verdere waterinstallatie aan te brengen.

VETVANGPUT

Er is een vetvangput aanwezig in het riool van de commerciële ruimte.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De commerciële ruimte wordt voorzien van een meterkast. De huurder dient zelf te zorgen voor de verdere benodigde installaties in de ruimte.

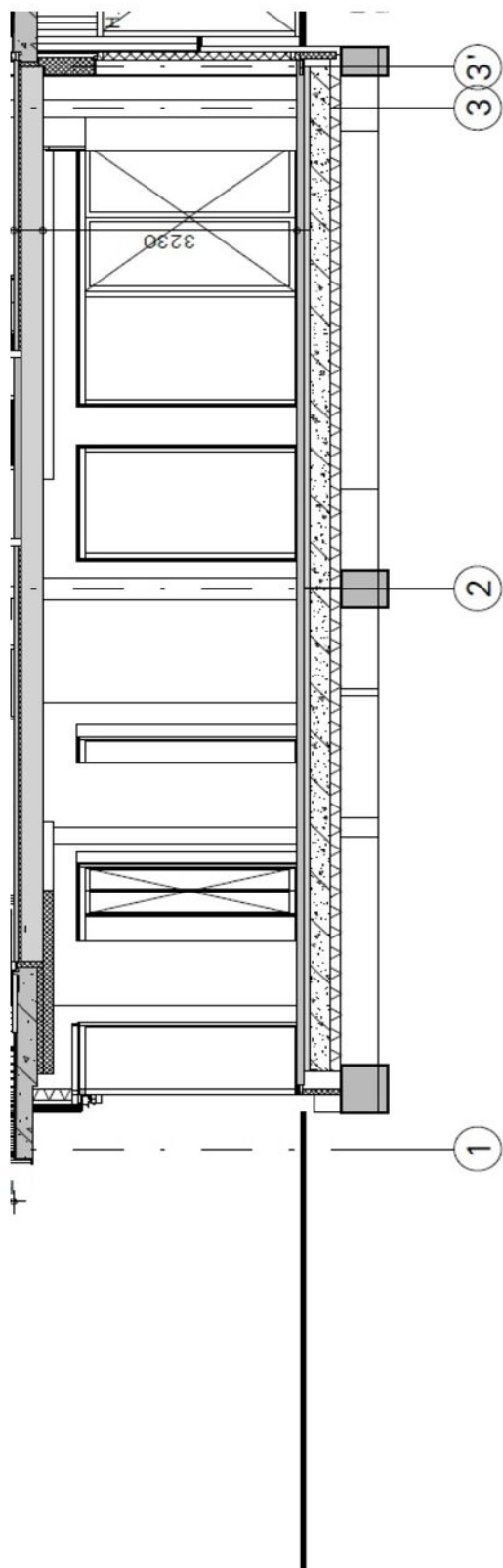
De meterkast wordt voorzien van een 3x80 ampère aansluiting.

De huurder kan vanaf dit invoerpunt de groepenkast en binnen installatie hierop aansluiten.

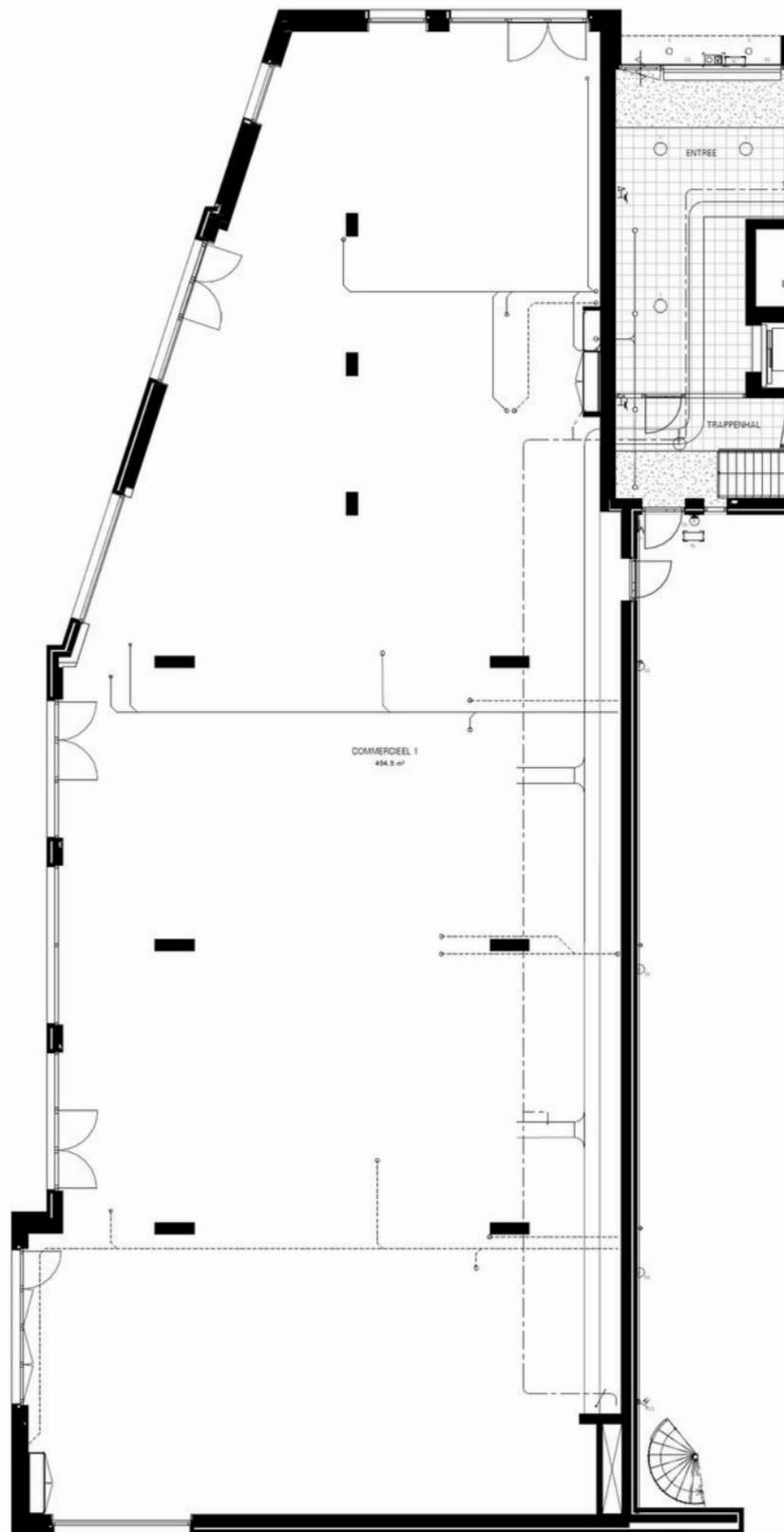
Voor de commerciële ruimte worden zonnepanelen op het dak voorzien. Er wordt een wattage van minimaal 2160 wattpiek beschikbaar gesteld. Het aantal zonnepanelen wat geplaatst wordt, zal nader door aannemer bepaald worden.

CONTAINERRUIMTE

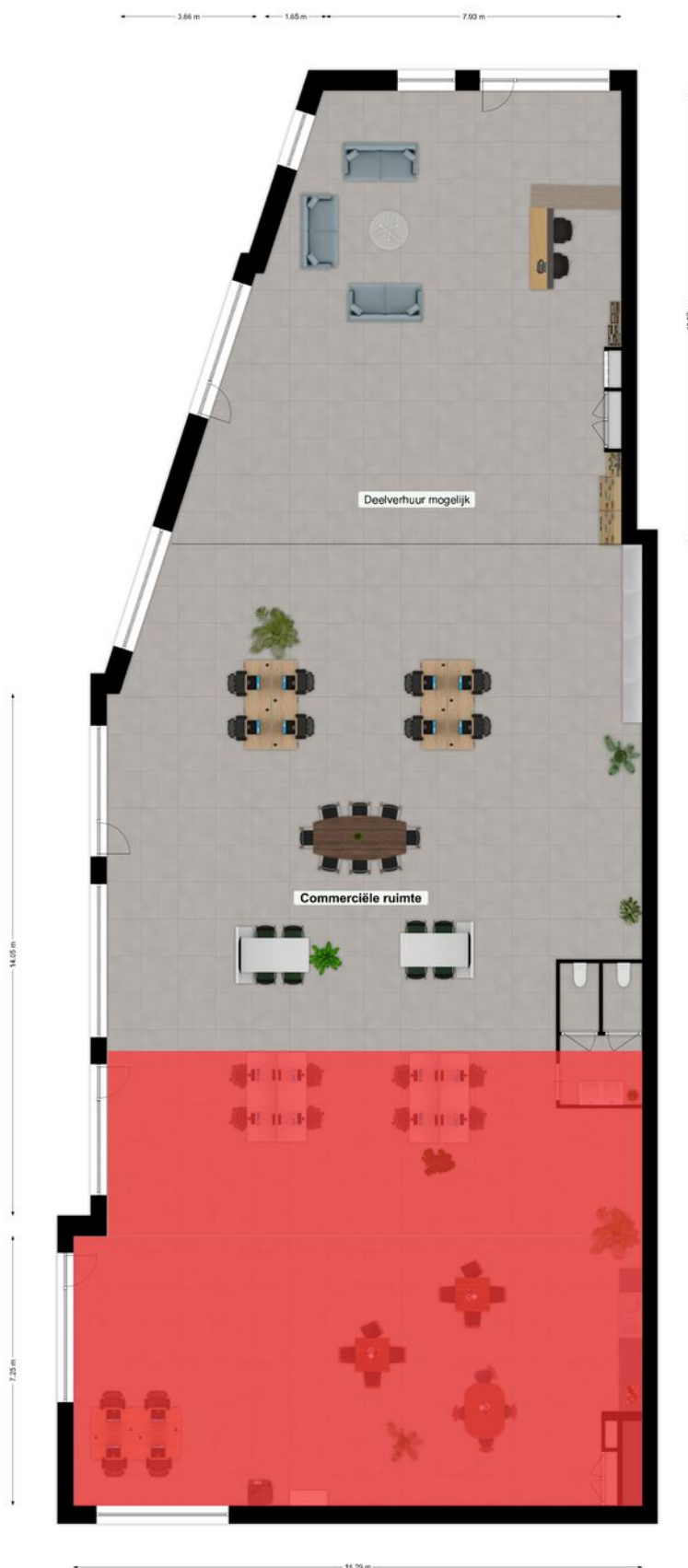
Er is in de commerciële ruimte geen containerruimte aanwezig, huurder is zelf verantwoordelijk voor zijn/haar afval. Op een parkeerplaats kan huurder maximaal 1 afsluitbare container plaatsen en zijn of haar fietsen.



DOORSNEDE COMMERCIËLE RUIMTE



RIOLERING



**BESCHIKBARE RUIMTE
(GRIJS GEARCEERD)**

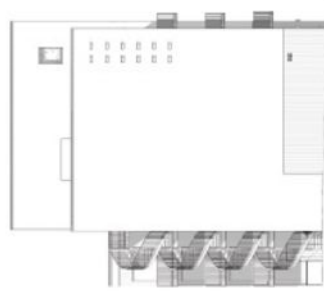
GEVELS



Tilburgseweg



Tilburgseweg



Kopgevel Kalverstraat



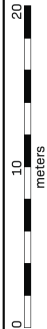
Kopgevel Tilburgseweg



Tilburgseweg



Kalverstraat



Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmaking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- OG/G Ondergesplitst appartementsrechtindex



begane grond

Kadastrale Situatie

Gemeente Goirle
Sectie B
Nummer
Schaal 1 : 500



NOG UIT TE METEN!!!

Concept

SPLITSINGSTEKENING

Goirle

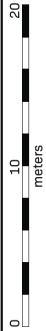
De Waker - Ondersplitsing A2

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 93 appartementsrechten (A3 t/m A95) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Goirle sectie B nummerA2

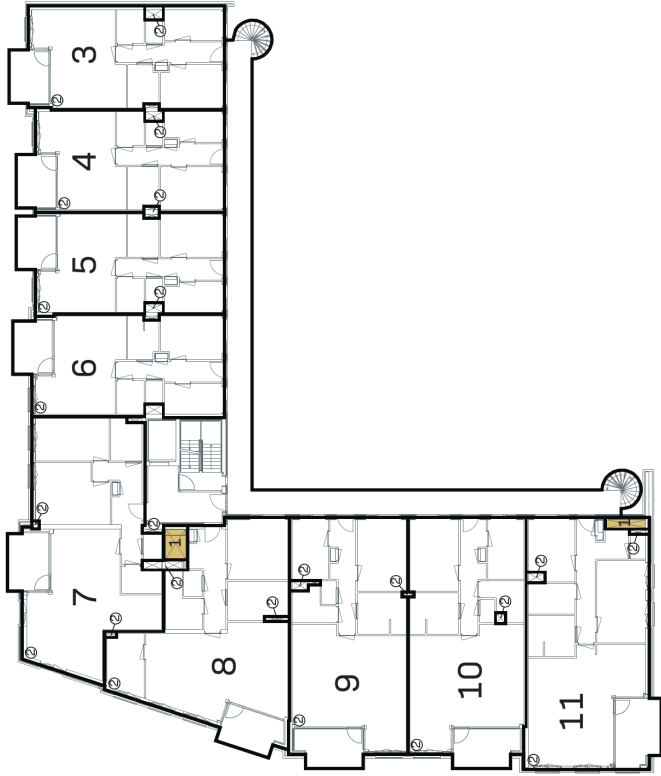
Elten-Leur,
De Notaris

Depotnummer:		Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:
Opdrachtgever:		Maas-Jacobs Vastgoed B.V. De Ambachten 31 4881XZ Zundert	
		Geerts teken- en adviesburo Stratumseijk 22H 5611 ND Eindhoven tel: 040 205 18 34 mail: Geerts@teken-adviesburo.nl web: Geerts- teken-adviesburo.nl	
Werknummer: 2023-136		Werknummer: 2023-136	
Gedekend: oktober 2023		Gedekend: oktober 2023	
Versie: 12 maart 2024		Versie: 12 maart 2024	
Blad 1 van 6 bladen		Blad 1 van 6 bladen	
Schaal 1 : 200		Schaal 1 : 200	
Formaat A2		Formaat A2	

Aan deze tekening kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.



Zig van de onderscheidene gedeelten
gebouw en de grond, die bestemd zijn
derlijk geheel te worden gebruikt en
het uitsluitend gebruik in een
nentsrecht zijn begrepen
nd en indeling van het gebouw en
t, zoals bekend ten tijde van waarmaking
kadastrale perceelgrens
mentsrechtindex
esplitst appartementsrechtindex



eerste verdieping

Kadastrale Situatie

Gemeente Goirle

Secitie B

Nummer 1

Schaal 1 : 500

NOG UIT TE METEN!!!



SPLITSINGSTEKENING

Goirle

De Waker - Ondersplitsing A2

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen
ondersplitsing in 93 appartementsrechten (A3 t/m A95) van het appartementsrecht kadastraal
bekend in de gemeente Goirle sectie B nummerA2

Ellen-Leur
De Notaris

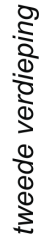
Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:
Opdrachtgever:	Maas-Jacobs Vastgoed B.V. De Ansbachten 31 4881XZ Zundert	
Geerts teken- en adviesburo Stratumseijk 22H 5611 ND Eindhoven tel. 040 265 18 34 mail: Geerts@teken-adviesburo.nl web: Geerts - teken-adviesburo.nl teken- en adviesburo		
Geerts		Werknummer: 2023-136
		Geleekend: oktober 2023
		Versie: 12 maart 2024
		Blad 2 van 6 bladen
		Schaal 1 : 200
		Formaat A2

Aan deze tekening kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

Aan deze tekening kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.



- 1234** Appartementsrechtindex
GGG Ondergesplitst appartementsrechtindex



Gemeente	Goirle
Sectie	B
Nummer	NOG
Schaal	1 : 500



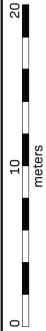
SPLITSINGSTEKENING

Goirle
De Waker - Onder

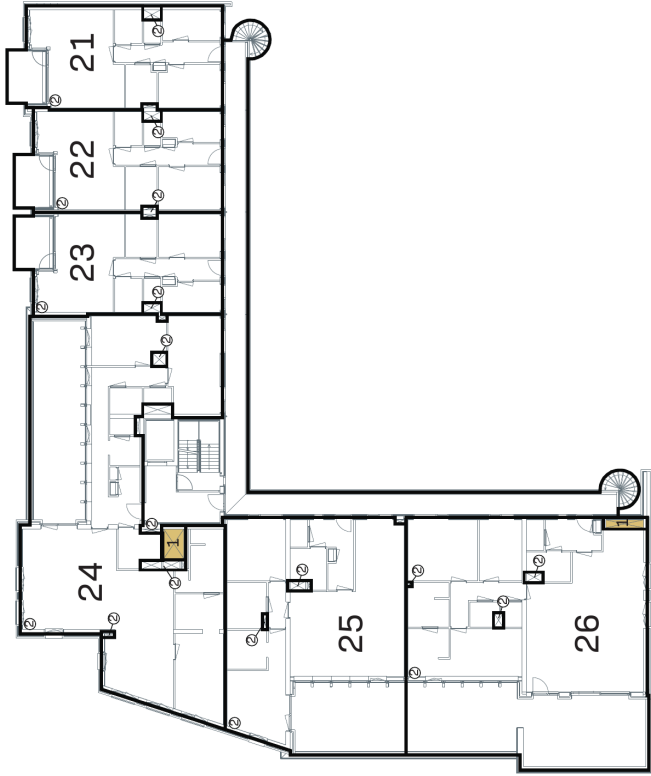
Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 93 appartementsrechten (A3 t/m A95) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Goirle sectie B nummer A2

Etten-Leur,
De Notaris

Deponummer:	Complenummer:	Vastgesteld d.d.:
Opdrachtnummer:	Maas-Jacobs Vastgoed B.V. De Anjachten 31 4881XZ Zundert	Werknummer: 2023-136 Getekend: oktober 2023 Versie: 12 maart 2024 Blad 3 van 6 bladen Schaal 1 : 200 Formaat A2



g van de onderscheidene gedeelten
ebouw en de grond, die bestemd zijn
derlijk geheel te worden gebruikt en
het uitsluitend gebruik in een
nentsrecht zijn begrepen
nd en indeling van het gebouw en
t, zoals bekend ten tijde van waarmaking
kadastrale perceelgrens
mentsrechtindex
esplitst appartementsrechtindex



derde verdieping

Kadastrale Situatie

Gemeente

Goirle

Secitie

B

Nummer

NOG UIT TE METEN!!!

Schaal

1 : 500

Concept

SPLITSINGSTEKENING

Goirle

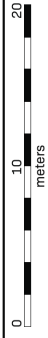
De Waker - Ondersplitsing A2

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 93 appartementsrechten (A3 t/m A95) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Goirle sectie B nummerA2

Elten-Leur,
De Notaris

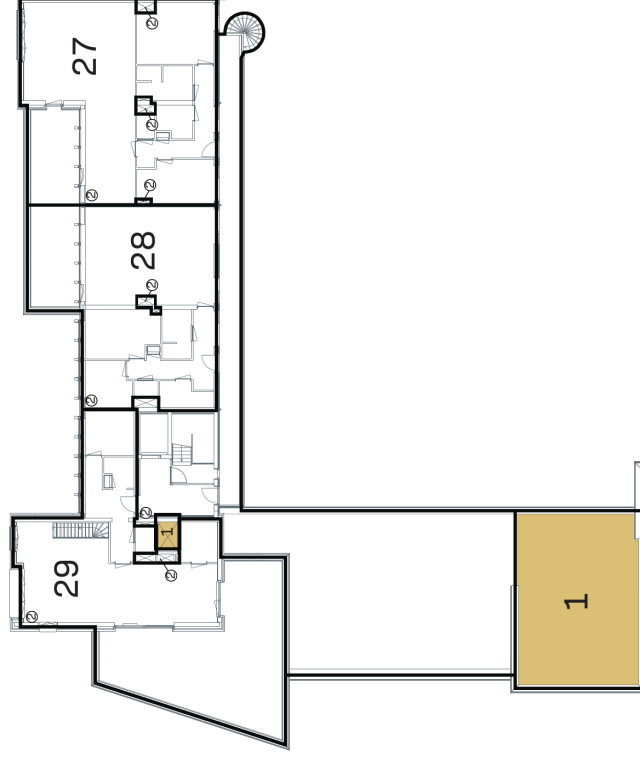
Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:
Opdrachtgever:	Maas-Jacobs Vastgoed B.V. De Ansbachten 31 4881 XZ Zundert	
 Geerts teken- en adviesburo Geerts teken- en adviesburo Stratumseijk 22H 5611 ND Eindhoven tel.: 040 265 18 34 mail: Geerts@teken-adviesburo.nl web: Geerts - teken-adviesburo.nl teken- en adviesburo		
Werknummer: 2023-136		Getekend: oktober 2023
Versie: 12 maart 2024		
Blad 4 van 6 bladen		
Schaal 1 : 200		
Formaat A2		

Aan deze tekening kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.



Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmaking
- Digitale kadastrale perceelsgrens



vierte verdieping/ dakvlak

Kadastrale Situatie

Gemeente Gairle

Section B

NOMER

Schaal 1 : 500

NOG UIT TE METEN!!!



Concept

SPLITSINGSTEKENING

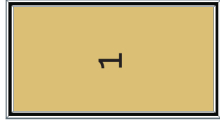
Goirle

De Waker - Ondersplitsing A2

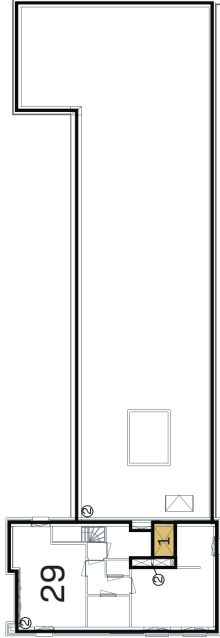
Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 93 appartementsrechten (A3 t/m A95) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Goirle sectie B nummerA2

Etten-Leur,
De Notaris

Dagnummer:	Complimentnummer:	Verstgesteld d.d.:
Opdrachtgever:	Maas-Jacobs Vestgoed B.V. De Anbianchen 31 4881XZ Zundert	Werknummer: 2023-136 Gietekend, oktober 2023 Versie: 12 maart 2024
 Geerts teken en adviesburo		Geerts teken en adviesburo Stratumseijk 22H 5911 ND Eindhoven tel: 040 205 18 34 mail: Geerts@teken-adviesburo.nl web: www.geerts-teken-adviesburo.nl
		Blad 5 van 6 bladen
		Schaal 1 : 200
		Formaat A2
Aan deze tekening kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.		



dakvlak



vijfde verdieping/ dakvlak

Gemeente	Goirle
Secție	B
Nummer	NOG U
Schaal	1 : 500



Concept

SPLITSINGSTEKENING

Goirle

De Waker - Ondersplitsing A2

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 93 appartementsrechten (A3 t/m A95) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Goirle sectie B nummerA2

Etten-Leur,
De Notaris

Deputatummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:
Opdrachtgever:	Maas-Jacobs Vastgoed B.V. De Ambachten 31 4811XZ Zundert	Werknummer: 2023-136 Getekend: oktober 2023 Versie: 12 maart 2024
		
Geerts teken- en adviesburo Stratumseijk 22H 5611 ND Eindhoven tel.: 040 265 16 34 mail: Geerts@teken-adviesburo.nl web: Geerts-tekenadviesburo.nl		Blad 5 van 6 bladen Schaal 1 : 200 Formaat A2

KIN MAKELAARS

JOUW MAKELAAR IN DE REGIO

Vanuit vestigingen in Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk is KIN Bedrijfsmakelaars sterk vertegenwoordigd in Noord-Brabant. We zijn daarbij actief in het aan- en verkopen, aan- en verhuren en taxeren van kantoren, winkels, bedrijfsruimten en grondposities. Daarnaast adviseren en bemiddelen we bij de overdracht van de meest uiteenlopende beleggingen.

KIN geniet daarbij het vertrouwen van een brede verscheidenheid aan opdrachtgevers: beleggers (institutioneel en particulier), verzekeringsmaatschappijen, projectontwikkelaars, bouwbedrijven, bancaire instellingen, accountantskantoren en uiteraard de eindgebruikers van bedrijfsmatig vastgoed.

Van grote waarde voor huurders en kopers

Als lokaal betrokken makelaar denken we graag oplossingsgericht met de huurder of koper mee. Dus heb je vragen over een marktconforme huurprijs, de uitstraling van je kantoor of de status van een locatie, bel ons gerust! KIN zoekt en vindt mogelijkheden om voor de beste prijs op de beste locatie te zitten. Ook op vragen over sale-and-lease-back constructies kent KIN het antwoord. Aan de hand van een huisvestingsscan brengen we alle verbetermogelijkheden snel in kaart.

Van grote waarde voor verhuurders en verkopers bij verkoop en verhuur en taxaties

De vastgoedeigenaar vraagt om een optimaal rendement en minimale leegstand. KIN Bedrijfsmakelaars kent dit belang als geen ander en maakt zich daar hard voor. Hoe? Door altijd centraal in de markt te staan, midden tussen ondernemers uit de regio. En op de hoogte te zijn van alle belangrijke ontwikkelingen in de regio. Om up-to-date te blijven van alle landelijke ontwikkelingen is KIN aangesloten bij NVM Business.

Speciale taxatie-afdeling

Niet alleen voor bemiddeling, ook voor taxaties van bedrijfsmatig vastgoed bent U bij KIN Makelaars aan het juiste adres! We taxeren volgens de EVS richtlijnen (European Validation Standards) en zijn als Register Taxateurs aangesloten bij:

- NRVV, Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
- TMI, Taxatie Management Instituut
- NVM Business

Taxaties van KIN Makelaars voldoen hiermee aan alle gestelde eisen en worden daarom overal geaccepteerd. Om dit vlot te laten verlopen heeft KIN hier een aparte taxatie-afdeling voor opgericht.

Bemiddeling in beleggingen

De specialisten van KIN begeleiden de meer gecompliceerde beleggingstransacties in opdracht van bancaire instellingen, beleggingsinstellingen, institutionele- en particuliere beleggers. Dagelijkse omgang met huurders en kopers levert kennis op die van grote waarde is om de vragen en wensen van beleggers, ontwikkelaars en gemeenten te beantwoorden. KIN bemiddelt in woningportefeuilles, bedrijfsmatig vastgoed en retail.

Onderdeel van het meest verkopende makelaarskantoor van Brabant

Bij KIN verkopen en verhuren we niet alleen bedrijfsmatig vastgoed. Ook voor het (ver)kopen of (ver)huren van woningen bent u bij ons aan het juiste adres! Met onze vestigingen in Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk bedienen we een groot werkgebied en zijn we inmiddels uitgegroeid tot meest verkopende makelaar van Brabant. Met een gemiddelde klanttevredenheid van 8,9.

Persoonlijke aanpak

Onze professionele adviseurs hebben een plezierige, persoonlijke benadering en richten zich op langdurige samenwerking. Met deze persoonlijke aanpak, heldere analyse en maximale aandacht zorgen we voor de juiste toegevoegde waarde bij ieder vastgoedvraagstuk.







[illegible]

KIN MAKELAARS JOUW MAKELAAR IN DE REGIO



**Tot ziens in één van onze vestigingen in de regio of
in jouw toekomstige bedrijfspand!**

www.kinmakelaars.nl

KIN MAKELAARS VESTIGINGEN



KIN
BEDRIJFSMAKELAARS

Breda

Korte Ploegstraat 19
4818 EM BREDA
Tel. 076 - 5 221 221
breda@kinmakelaars.nl

Dongen

Hoge Ham 93
5104 JC DONGEN
Tel. 0162 - 726 926
dongen@kinmakelaars.nl

Geldrop

Korte Kerkstraat 6A
5664 HG GELDROP
Tel. 040 - 7 200 722
geldrop@kinmakelaars.nl

Gilze

Raadhuisstraat 11E
5126 CK GILZE
Tel. 0161 - 244 844
gilze@kinmakelaars.nl

Rijen

Hoofdstraat 27
5121 JA RIJEN
Tel. 0161 - 244 844
rijen@kinmakelaars.nl

Tilburg

Bredaseweg 219-01
5038 NE TILBURG
Tel. 013 - 5 339 339
tilburg@kinmakelaars.nl

Waalwijk

Grotestraat 299
5141 JT WAALWIJK
Tel. 0416 - 724 888
waalwijk@kinmakelaars.nl