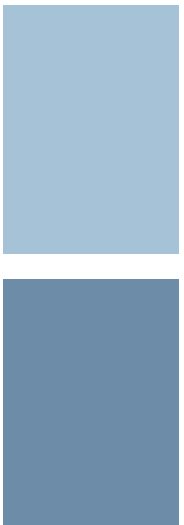




Sint Bavostraat 25
Rijsbergen





Sint Bavostraat 25, Rijsbergen

Aan de Sint Bavostraat in het hart van Rijsbergen bieden wij deze gecombineerde winkel- en bedrijfsruimte aan, gelegen onder het appartementencomplex *Hofzicht*. Een herkenbare locatie met een winkelruimte aan de straatzijde en een achtergelegen bedrijfsruimte, in het verleden in gebruik geweest door de *Knollentuin*. Het geheel is centraal gelegen en goed bereikbaar, met gratis parkeergelegenheid in de directe omgeving.

Aan de voorzijde bevindt zich de winkelruimte, toegankelijk via openslaande deuren vanaf de Sint Bavostraat. Deze ruimte is open en overzichtelijk van opzet en leent zich uitstekend voor uiteenlopende winkel of publieksgerichte functies. Aansluitend is de bedrijfsruimte bereikbaar, welke toegankelijk is via een zij-entree én via de achterzijde. De ruimte beschikt over een pantry en toiletruimte en is in het verleden gebruikt als kookruimte, maar is door de indeling en voorzieningen breed inzetbaar voor diverse bedrijfsdoeleinden.

Het pand maakt onderdeel uit van een appartementencomplex en beschikt aan de achterzijde over toegang tot een grote parkeerplaats met gratis parkeergelegenheid, wat praktisch is voor laden en lossen en dagelijks gebruik.

Een veelzijdige commerciële ruimte op een centrale dorpslocatie, ideaal voor ondernemers die op zoek zijn naar zichtbaarheid, functionaliteit en flexibiliteit om hun bedrijfsactiviteiten hier vorm te geven!

LIGGING

Het bedrijfspand aan de Sint Bavostraat 25 is gelegen op een **goed zichtbare locatie** aan de hoofdstraat van Rijsbergen. Je bevindt je hier midden in het dorpshart waar wonen, winkelen en ondernemen op een natuurlijke manier samenkomen. Het pand ligt aan een levendige doorgaande weg met een constante stroom van lokaal verkeer, wat zorgt voor een sterke attentiewaarde en een herkenbare positie in het straatbeeld.

In de directe omgeving zijn **diverse winkels, voorzieningen en horecagelegenheden aanwezig**, waardoor er sprake is van een aangename dynamiek en een prettige aanloop. De brede stoep aan de voorzijde maakt het pand goed toegankelijk voor voetgangers en bezoekers. Gratis parkeren is mogelijk in de Sint Bavostraat maar ook aan het grote parkeerterrein achter het pand, wat het geheel extra praktisch maakt voor zowel klanten als personeel.

Dankzij de centrale ligging in het dorp ben je hier uitstekend bereikbaar, zowel te voet en per fiets als met de auto. **De uitvalswegen richting Breda, Roosendaal, Rotterdam en Antwerpen zijn snel te bereiken**, wat deze locatie aantrekkelijk maakt voor uiteenlopende bedrijfs- en winkelconcepten die zichtbaarheid en bereikbaarheid belangrijk vinden.



WINKELRUIMTE AAN DE VOORZIJDE

Aan de voorzijde van het pand bevindt zich de winkelruimte, direct gelegen aan de Sint Bavostraat en toegankelijk via openslaande deuren. Deze situering zorgt voor een duidelijke zichtbaarheid en een laagdrempelige entree vanaf de straat, wat prettig is voor klanten die spontaan binnenlopen.

De winkelruimte heeft een open en overzichtelijke indeling zoals weergegeven op de plattegrond. Dankzij de rechthoekige opzet is de ruimte goed in te delen voor uiteenlopende winkelconcepten, met voldoende mogelijkheden voor presentatie, routing en ontvangst. De afmetingen zoals op de plattegrond aangegeven bieden een prettige verhouding tussen verkoopvloer en loopruimte, waardoor de ruimte praktisch en functioneel aanvoelt.

Aan de straatzijde zorgen de raampartijen in combinatie met de openslaande deuren voor daglicht en visueel contact met de omgeving. Dit versterkt de uitstraling richting het winkelend publiek. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, voorzetwanden met behang en een systeemplafond, wat aansluit bij het huidige gebruik als winkelruimte en direct inzetbaar is voor vergelijkbare doeleinden. Vanuit de winkelruimte is er een logische verbinding met de achtergelegen bedrijfsruimte en de bijbehorende voorzieningen, waardoor het geheel goed als één functionele eenheid te gebruiken is.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

BEDRIJFSRUIMTE AAN DE ACHTERZIJDE

De bedrijfsruimte is toegankelijk vanaf de voorzijde aan de Sint Bavostraat en is gelegen onder het appartementencomplex ‘Hofzicht’. Je komt de ruimte binnen via de zij- of achterentree, wat zorgt voor een praktische en functionele toegang los van de winkelruimte aan de straatzijde. De winkelruimte is overigens inpandig toegankelijk vanuit deze bedrijfsruimte.

In het verleden was hier de **Knollentuin** gevestigd en de ruimte is dan ook ingericht geweest als kookruimte. De ruimte is voorzien van een **pantry** en de **toiletruimte**, die onderdeel uitmaken van het geheel. De opzet is open en overzichtelijk, met voldoende mogelijkheden om de ruimte naar eigen inzicht te gebruiken of opnieuw in te delen. Hoewel de bedrijfsruimte een duidelijke historie heeft, leent deze zich door de indeling en voorzieningen ook voor diverse andere doeleinden. Daarmee vormt dit een functionele bedrijfsruimte op een centrale locatie in het dorp, met flexibiliteit voor uiteenlopende vormen van gebruik.



Ingang bedrijfsruimte voorzijde



Ingang bedrijfsruimte achterzijde





Schalk Makelaardij



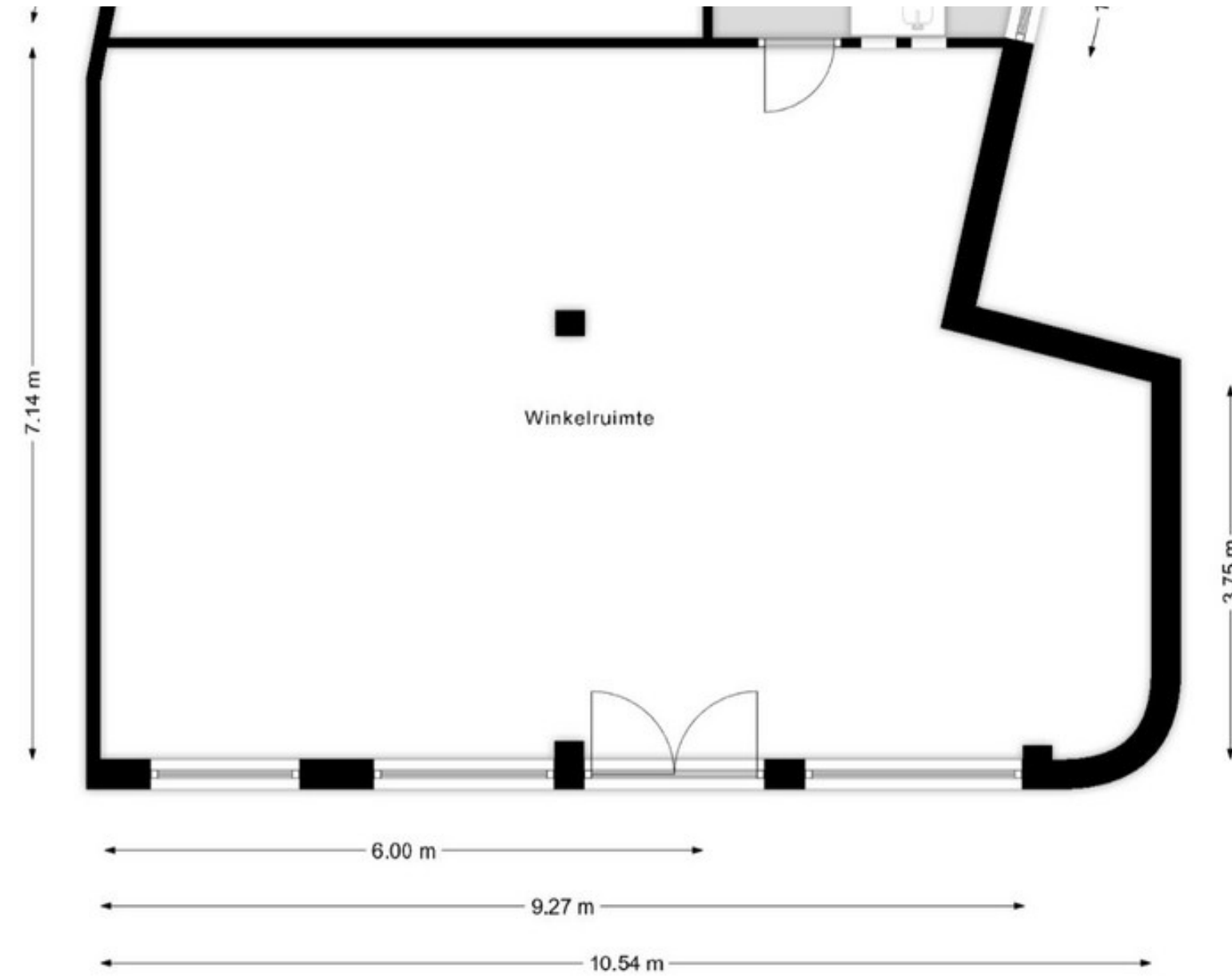
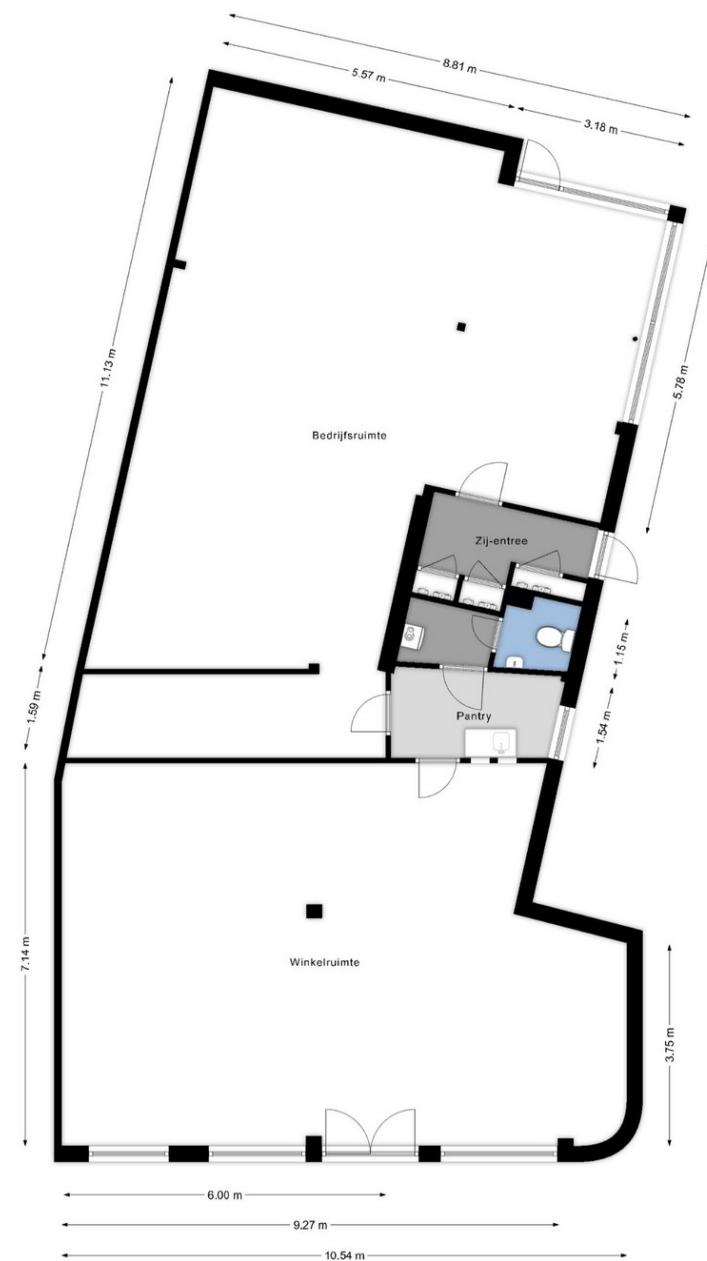
Schalk Makelaardij

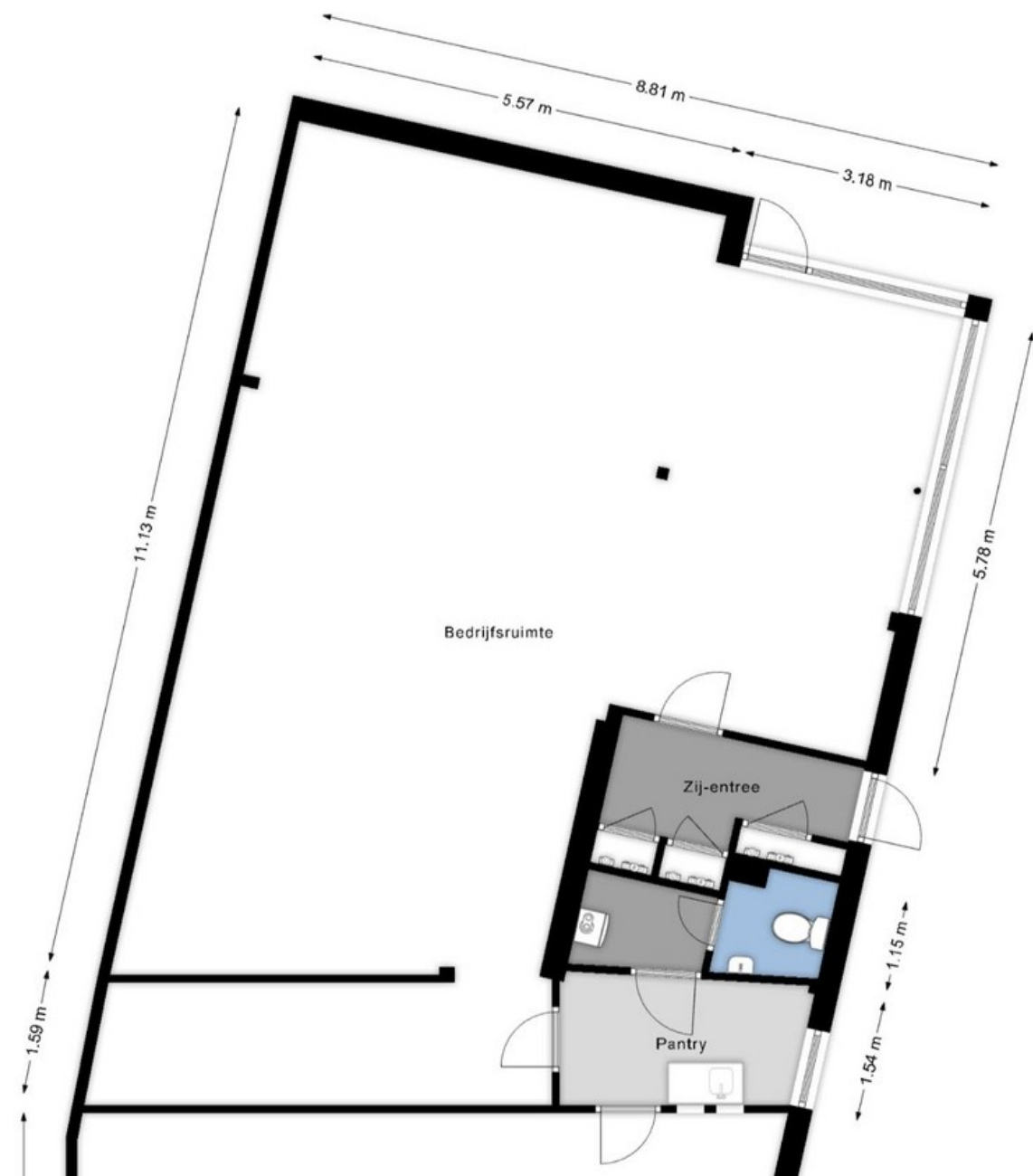


Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij





TOTAAL WINKELPAND

TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE

174,34 M²

TOTAAL INHOUD

607,50 M³

BEGANE GROND

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG

174,34 M²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

174,34 M²

BESTEMMINGSPLAN

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan “Centrumgebied Rijsbergen” en heeft hierin de enkelbestemming “Centrum” met de functie-aanduiding ‘detailhandel’.

Binnen de regels van het bestemmingsplan zijn voor deze locatie de volgende mogelijkheden opgenomen:

- Kantoor
- Dienstverlening
- Maatschappelijke voorzieningen
- Detailhandel

VERENIGING VAN EIGENAARS

Gezien de locatie onderdeel is van een appartementencomplex is hiervoor een Vereniging van Eigenaars opgericht. De maandelijkse bijdrage bedraagt circa € 90,= per maand.

OVERIGE INFORMATIE

Type object	:	Bedrijfsruimte.
Bouwjaar	:	1994.
Inhoud	:	607,50 m³.
Woonoppervlakte	:	174,34 m².
Bouwstijl	:	Baksteen (spouw).
Begane grond vloer	:	Betonnen vloer.
Isolatie	:	Volledig geïsoleerd.
Kozijnen	:	Houten kozijnen met geheel dubbele beglazing.
Verwarming	:	Middels cv-combiketel. Bouwjaar 2023
Warm water	:	Middels cv-combiketel. Bouwjaar 2023
Overig	:	De cv-combiketel en bijbehorend rookkanaal zal door verkoper worden vervangen zodat deze aan de huidige regelgeving voldoet.

Energielabel	:	A
--------------	---	--------------

BELANGRIJKE INFORMATIE

- Bezichtigingen gaan volgens afspraak met ons kantoor.
- Voordat u een woning gaat bezichtigen, vragen wij u eerst eens langs de woning te rijden en tevens de directe omgeving te verkennen.
- Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging kenbaar maakt.
- Standaard wordt in de koopovereenkomst een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen.
- Aan deze informatieverstrekking kunnen géén rechten worden ontleend.

Schalk Makelaardij
Sint Bavostraat 39a
4891 CG Rijsbergen
Tel: 076-5937000
info@schalkmakelaardij.nl
www.schalkmakelaardij.nl





Schalk Makelaardij | Sint Bavostraat 39a | 4891 CG | Rijsbergen
076-5937000 | info@schalkmakelaardij.nl | www.schalkmakelaardij.nl