



TE KOOP / TE HUUR

De Bunders 3
5467 JZ Veghel

Bernheze Makelaars

📍 Bitswijk 10 5401 JB Uden

☎ 0413 24 38 18

🌐 [Bernheze.nl](https://bernheze.nl)

✉ info@bernheze.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



Kenmerken

Soort object:

Commerciële ruimte

Totale oppervlakte:

Circa 183 m²

Parkeerfaciliteiten:

Gratis, openbare parkeergelegenheid

**Koopsom:**

€ 300.000,- excl. btw

Huurprijs:

€ 150,- per m² per jaar

Verwachte oplevering:

Q4 2026

Bestemming:

Brede bestemming centrum waaronder horeca

Omschrijving

Object

Op een zicht locatie in woonwijk De Bunders, direct naast het winkelcentrum, bieden wij ca. 183 m² BVO commerciële ruimte te koop of te huur aan. Het betreft een nieuwbouw winkelruimte gelegen op de begane grond van een modern appartementencomplex met 12 woningen. De ruimte beschikt over een brede bestemming Centrumdoeleinden, waaronder horeca categorie 2, en is daarmee geschikt voor diverse invullingen zoals detailhandel, publieksgerichte dienstverlening en diverse horecaconcepten. Uitstekend bereikbaar per auto, fiets en openbaar vervoer. In de directe omgeving is voldoende gratis openbare parkeergelegenheid beschikbaar. Kortom, een moderne en flexibel in te richten commerciële ruimte op een levendige locatie met veel potentie. Het betreft een nieuwbouwlocatie welke naar verwachting in het vierde kwartaal van 2026 opgeleverd zal worden.

Omgeving

Het vastgoed is gesitueerd aan de Bunders in de wijk en het winkelcentrum 'de Bunders'. Het betreft de woonwijk met de meeste inwoners van Veghel. Naar schatting betreffen dit ca. 9.000 mensen van verschillende afkomst en in verschillende leeftijdscategorieën. Aan de noordzijde grenst de nieuwbouwwijk 't Ven. Het winkelcentrum wordt gekenmerkt door commerciële ruimten, die zijn gelegen op de begane grond en woonbebouwing op de verdiepingen. In het winkelcentrum zijn momenteel een supermarkt, een drogist, een fietsenwinkel, een knutselwinkel, een bakkerij en meerdere horecagelegenheden vertegenwoordigd. Voor het overige is in en rondom het winkelcentrum gevestigd: Sporthal De Bunders, Wijkgebouw De Spil, Tandartspraktijk De Bunders en Kinderopvang Klokhuis. Het winkelcentrum heeft dan ook een divers aanbod van producten en diensten voor de inwoners van haar woonwijk.

Bereikbaarheid

De Bunders in Veghel geniet van een uitstekende bereikbaarheid, zowel met de auto als met het openbaar vervoer. Gelegen in het zuidoosten van de stad, profiteren bewoners en bezoekers van handige toegangswegen en goed verbonden openbaar vervoer. Met de auto is de wijk goed bereikbaar via de A50, die directe toegang biedt tot omliggende steden zoals Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Nijmegen. Binnen Veghel zelf zijn er ook verschillende hoofdwegen die naar de Bunders leiden, waardoor het gemakkelijk is om naar de wijk te navigeren. Voor degenen die de voorkeur geven aan het openbaar vervoer, is er een bushalte direct aan winkelcentrum de Bunders gelegen en is het busstation van Veghel nabij. Verschillende buslijnen bedienen het gebied en verbinden Veghel met omliggende dorpen en steden. Dit biedt bewoners en bezoekers een handige en milieuvriendelijke manier om zich te verplaatsen. Daarnaast zijn er in de Bunders ook fiets- en wandelpaden die het gemakkelijk maken om te genieten van de groene omgeving en de nabijgelegen voorzieningen. Dit draagt bij aan een gezonde en actieve levensstijl, terwijl tegelijkertijd de bereikbaarheid van de wijk wordt verbeterd. Kortom, de Bunders in Veghel heeft een uitstekende bereikbaarheid, of je nu met de auto, het openbaar vervoer, de fiets of te voet reist. Deze gunstige ligging maakt het gemakkelijk voor bewoners en bezoekers om te genieten van alles wat de wijk en de omliggende gebieden te bieden hebben.

Plaatselijk bekend

De Bunders 3
5467 JZ Veghel

Omschrijving

Kadastraal bekend

Gemeente : Veghel
Sectie : L
Nummer : 2624
Grootte : 183 m²
Bron : Kadaster Eindhoven
Totale perceelsgrootte : 408 m²

Indeling object

Begane grond: commerciële winkelruimte

Oppervlakteverdeling

Begane grond: : ca. 183 m²
Totaal : ca. 183 m²

Duurzaamheid

Het object is voorzien van de volgende duurzame voorzieningen:

- vloerisolatie;
- gevelisolatie;
- dakisolatie;
- isolerende beglazing.

Opleveringsniveau

De commerciële winkelruimte heeft een casco opleveringsniveau met nutsvoorzieningen eindigend in de meterkast. Tevens is een toilet aanwezig.

Parkeren

In de directe omgeving is voldoende gratis, openbare parkeergelegenheid beschikbaar.

Koop

Koopsom € 300.000,- exclusief btw.

Koopcondities

Aangezien het een nieuwbouwobject betreft dient de koopsom vermeerderd te worden met btw (volledig terug te vorderen voor btw-plichtigen) en daarom is op dit bedrijfsobject overdrachtsbelasting niet van toepassing. Dit is een aantrekkelijk fiscaal voordeel voor de koper.

Aanvaarding

In overleg. Naar verwachting kan dit pand in het vierde kwartaal van 2026 opgeleverd worden.

Huur

Huurprijs € 150,- per m² per jaar exclusief btw en exclusief servicekosten.

Aanvaarding

In overleg. Naar verwachting kan dit pand in het vierde kwartaal van 2026 opgeleverd worden.

Omschrijving

Bestemmingsplan

De Gemeente Meierijstad heeft voor De Bunders 3 te Veghel een centrumfunctie voorzien, welke bij de realisatie van het project wordt toegewezen.

Huurtermijn

In overleg.

Betalingsverplichting

Huur per maand vooruit, inclusief de daarover verschuldigde btw.

Huurprijsaanpassing

Jaarlijks verhoging, voor het eerst één jaar na de huuringangsdatum, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex CPI-alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het CBS.

Zekerheidsstelling

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van drie maanden huur, inclusief servicekosten en de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

Omzetbelasting

Huurder garandeert aan verhuurder dat hij het huurobject bij ingang van de huurovereenkomst voor tenminste het bij de wet vastgestelde minimum percentage blijvend zal gebruiken voor doeleinden die recht geven op aftrek van btw. Indien huurder echter niet (meer) voldoet aan de wettelijke criteria voor belaste verhuur of een optieverzoek tot belaste verhuur niet (meer) door de inspecteur der belastingdienst wordt gehonoreerd, dan zal huurder het gehele daardoor financieel te lijden nadeel voor verhuurder aan verhuurder vergoeden, overeenkomstig de terzake op te nemen bijzondere bepalingen van de huurovereenkomst.

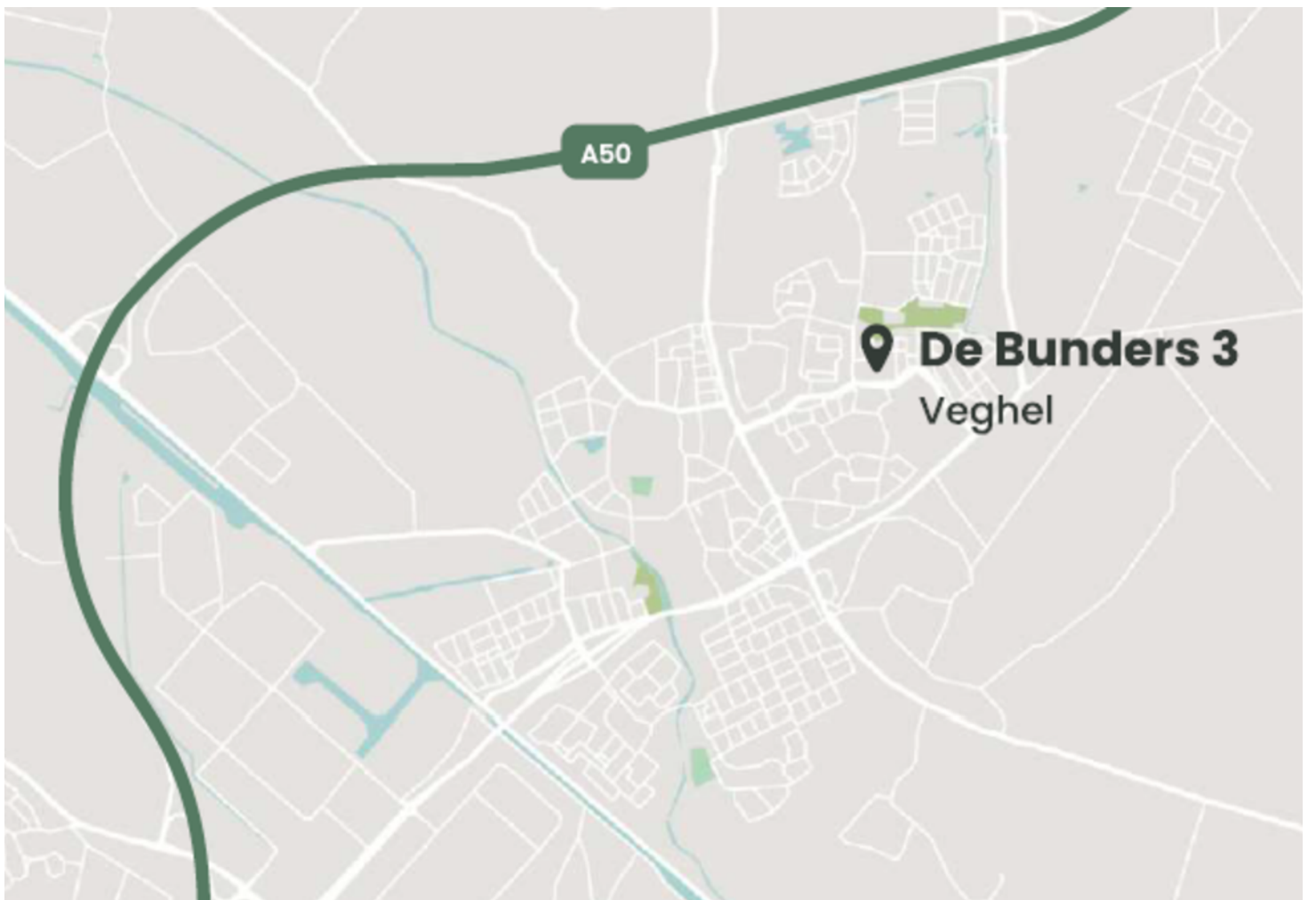
Huurcontract en algemene bepalingen winkelruimte

Door Verhuurder zal de huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte ex artikel 7:290 BW met bijbehorende "Algemene bepalingen huurovereenkomst winkelruimte" en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW", zoals die zijn vastgelegd door de Raad voor Onroerende Zaken (www.roz.nl) en op 2 oktober 2012 zijn gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar zijn ingeschreven onder nummer 58/2012 en 59/2012, gehanteerd worden.

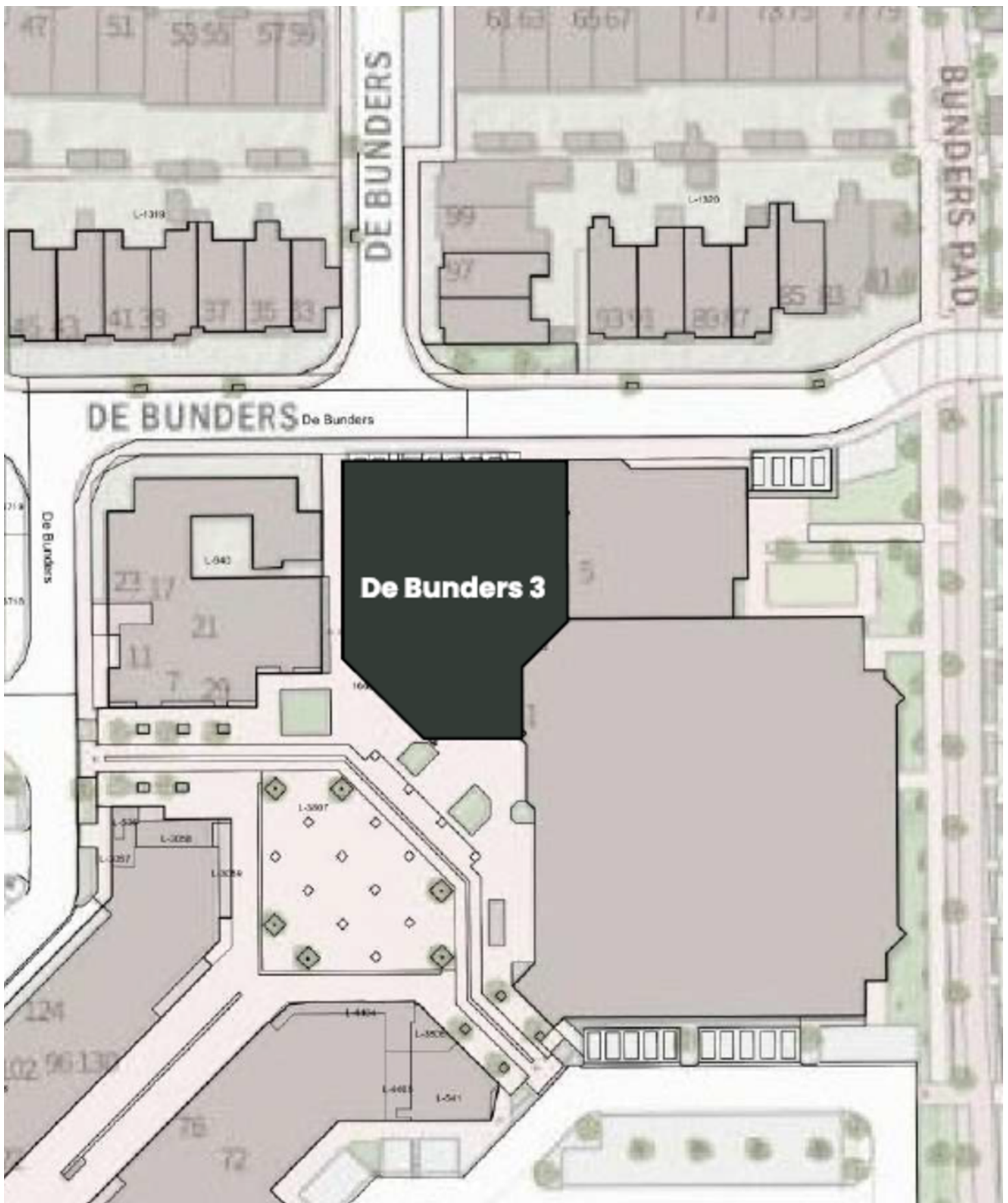


Artist's impressions

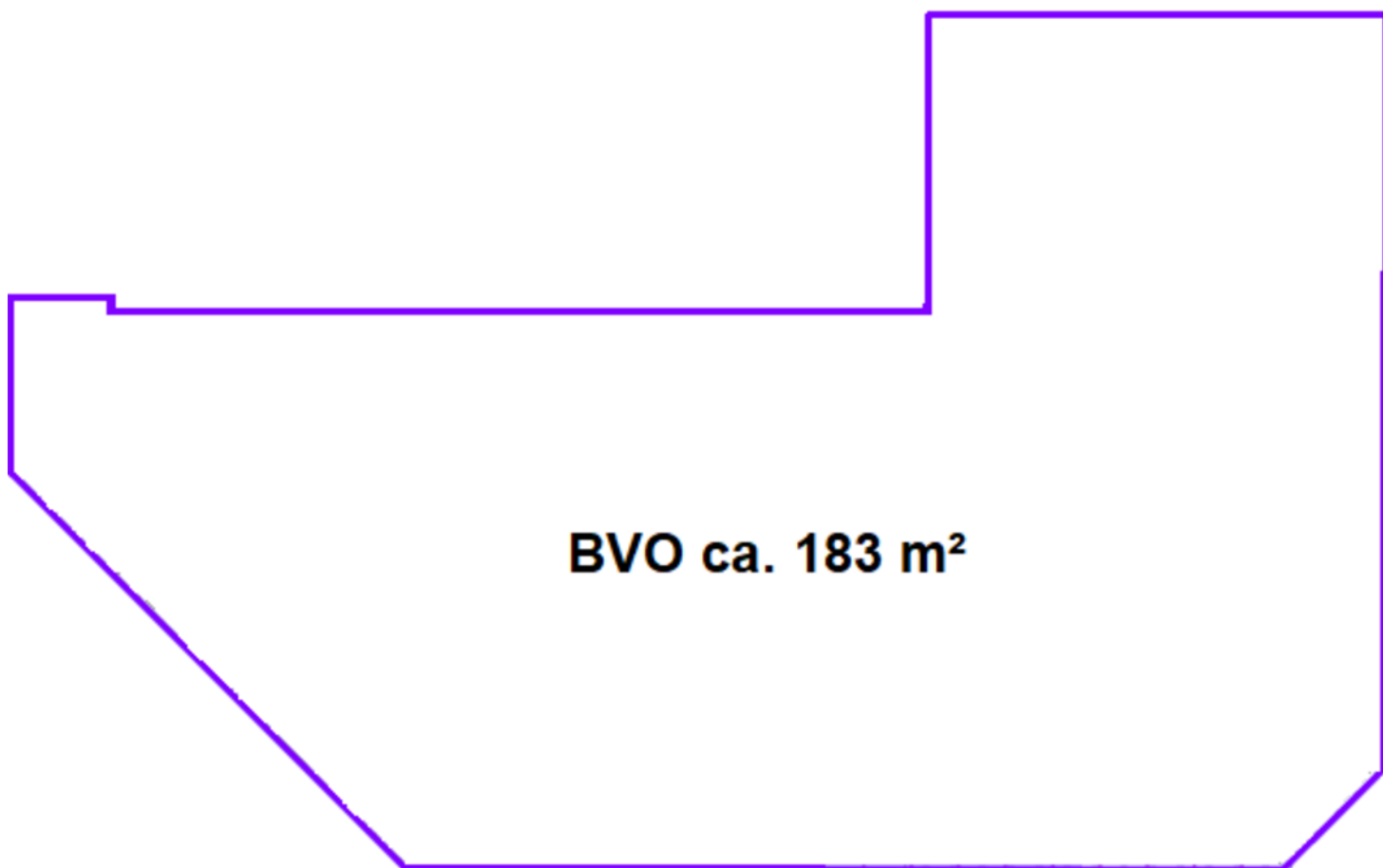




Plattegrond



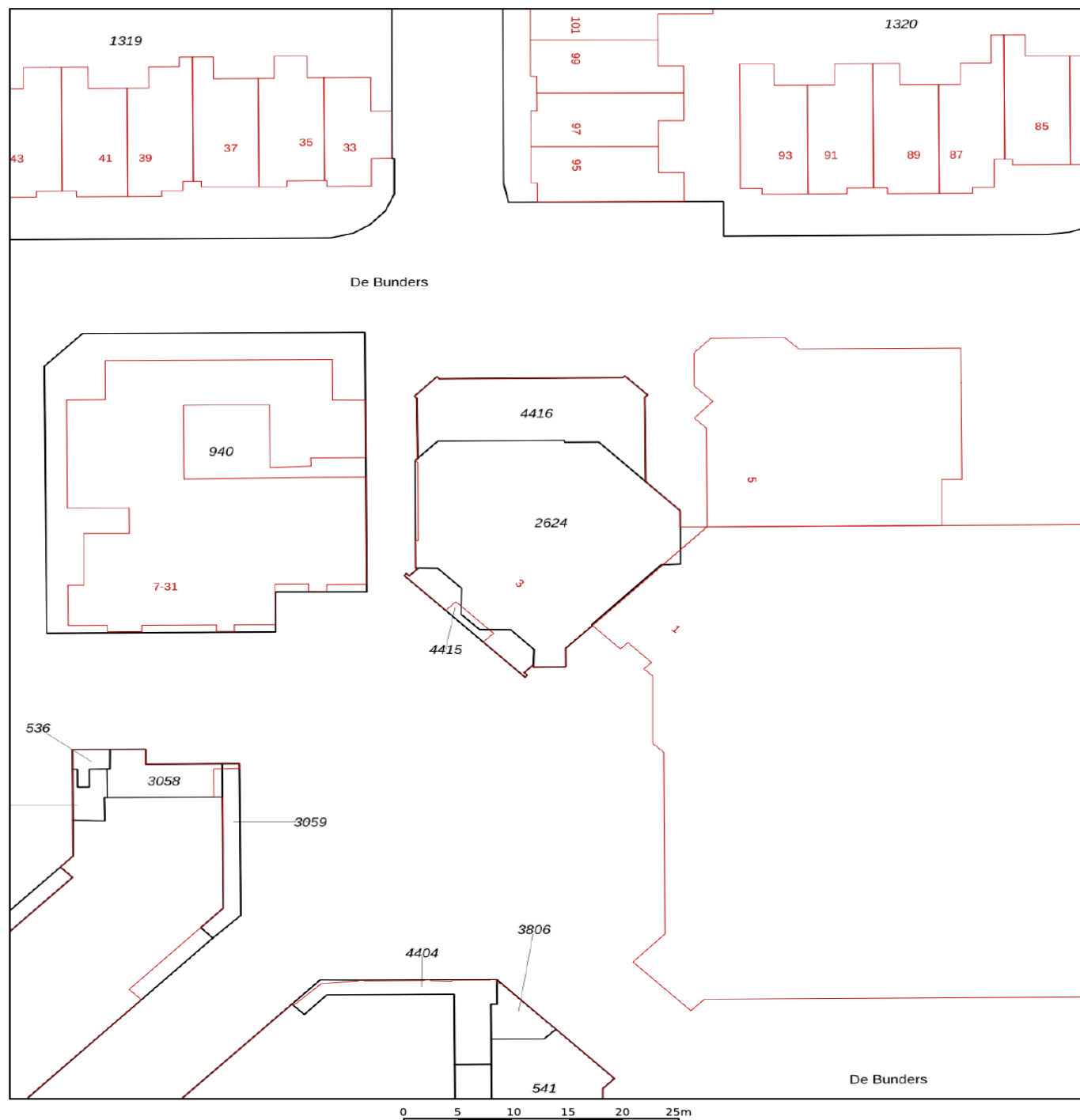
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: BOG



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Veghel

Sectie L

Perceel 2624

kadaster

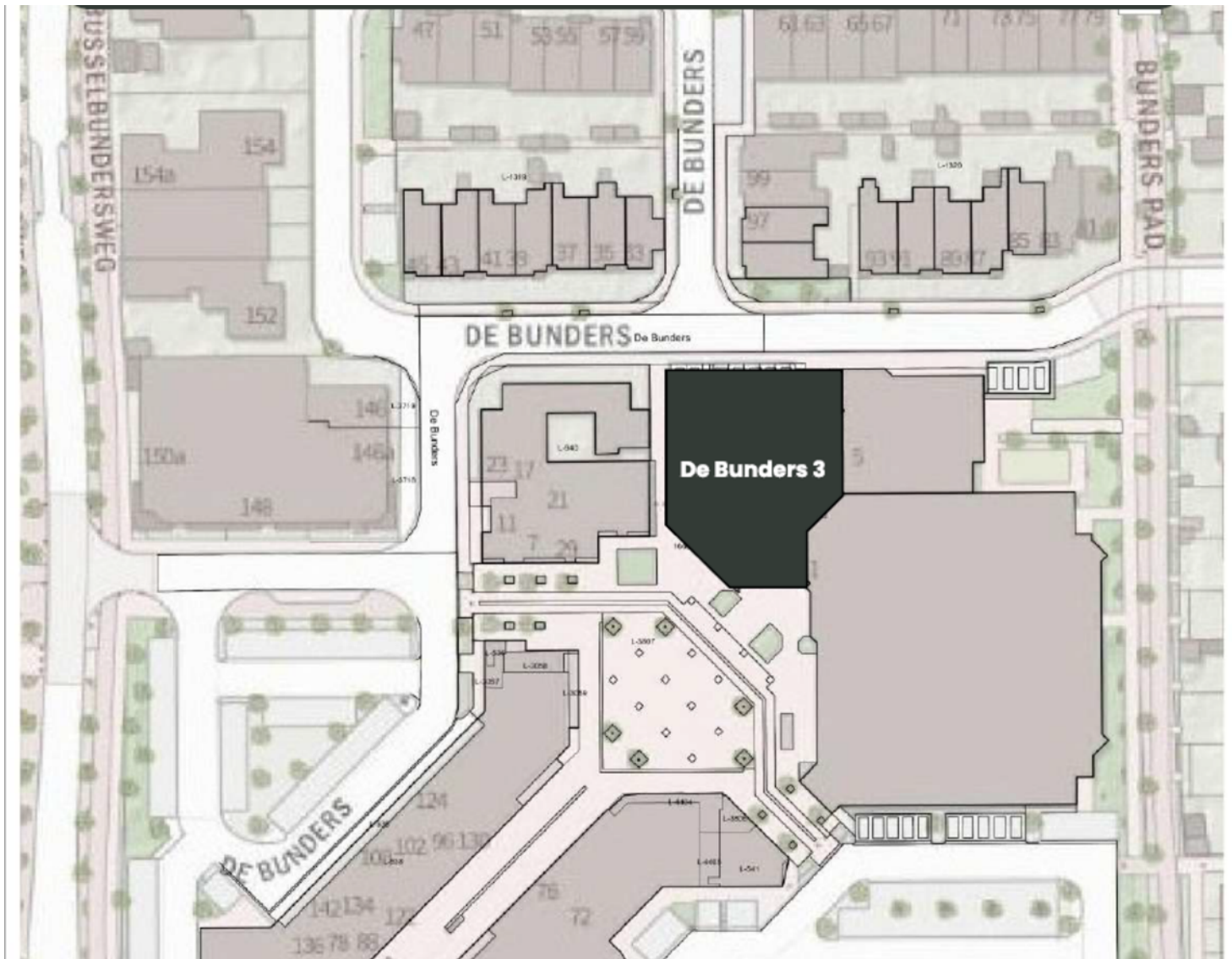


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Omgevings-/bestemmingsplan

Bestemming - Centrumdoeleinden



Bestemming - Centrum

Omgevings-/bestemmingsplan

Artikel 8 - Centrumdoeleinden -C-

Algemene doeleinden

- Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen als 'Centrumdoeleinden -C-' zijn bestemd voor:
- a. detailhandel, met uitzondering van detailhandel in ABC-goederen, detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen en detailhandel in motorbrandstoffen;
 - b. publieksgerichte dienstverlening;
 - c. niet-publieksgerichte dienstverlening;
 - d. maatschappelijke voorzieningen;
 - e. industriële en ambachtelijke bedrijven of bedrijfsactiviteiten voor zover deze bedrijfsactiviteiten voorkomen in categorie 1 van de bij deze voorschriften behorende lijst van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van:
 - geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 - de opslag en verkoop van motorbrandstoffen (inclusief LPG);
 - f. horeca, categorie 1 en 2;
 - g. wonen alsmede aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten in het hoofdgebouw (c.q. de woning) en aangebouwde bijgebouwen;
 - h. groenvoorzieningen;
 - i. parkeervoorzieningen;
 - j. voorzieningen van algemeen nut; met de daarbij behorende bouwwerken.

Specifieke doeleinden

- Lid 2. In aanvulling op lid 1 gelden de volgende bepalingen:
- a. voor detailhandel:
 - (1) de verkoopruimte van de detailhandelsvestiging mag uitsluitend op de begane grondlaag worden gesitueerd;
 - (2) de verkoopruimte van de detailhandelsvestiging mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden uitgeoefend;
 - b. voor publieksgerichte dienstverlening:
 - (1) de publieksgerichte dienstverlening dient op de begane grondlaag te worden uitgeoefend;
 - (2) de publieksgerichte dienstverlening dient zoveel mogelijk ten dienste te staan van, en afgestemd te zijn op een rechtstreeks contact met, het publiek;
 - c. voor niet-publieksgerichte dienstverlening:
 - (1) de dienstverlening mag op de begane grondlaag en verdiepingen worden uitgeoefend;

Omgevings-/bestemmingsplan

- d. voor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten:
 - (1) de bedrijfsactiviteiten dienen zoveel mogelijk ten dienste te staan van, en afgestemd zijn op een rechtstreeks contact met, het publiek;
 - (2) de bedrijfsactiviteiten mogen uitsluitend op de begane grondlaag worden uitgeoefend;
- e. voor horecadoeleinden:
 - (1) ter plaatse zijn toegestaan horeca, categorie 1 en categorie 2
 - (2) de horeca-activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend op de begane grondlaag;
- f. wonen is uitsluitend toegestaan op de verdiepingen van de gebouwen.

Strijdig gebruik

- Lid 3. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 20, lid 1 wordt in elk geval gerekend:
- a. de uitoefening van een andere tak van handel, bedrijf, dienstverlening dan volgens het bepaalde in lid 1 en lid 2 is toegestaan;
 - b. de uitoefening/vestiging van een zelfstandig kantoor;
 - c. de uitoefening/vestiging van een seksinrichting;
 - d. permanente of tijdelijke bewoning van de gebouwen op de begane grond;
 - e. het opslaan of bergen van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen, stoffen, werktuigen of materialen, emballage en/of afval, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
 - f. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.
- Lid 4. Het bepaalde in lid 3, sub e en sub f is niet van toepassing voor zover het betreft:
- a. tijdelijke opslag van goederen, voorwerpen, stoffen, emballage, werktuigen en/of afval, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangegeven bestemming;
 - b. opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden;

Omgevings-/bestemmingsplan

	c. tijdelijke opslag van goederen ten behoeve van de in lid 1 toegestane bedrijfsvoering.
Bouwvoorschriften <i>Algemeen</i>	Lid 5. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen: a. binnen de bestemming mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de doeleinden als genoemd in lid 1; b. de aanduidingen op de plankaart zijn van toepassing.
Gebouwen	Lid 6. Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart alsmede de volgende bepalingen: a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart opgenomen bouwvlak worden gebouwd; b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd; c. voor de maximale bouwhoogte gelden de aanduidingen op de plankaart; d. de oppervlakte van een voorziening van openbaar nut mag maximaal 10 m² bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 3 m¹ bedragen.
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Lid 7. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak maximaal de bouwhoogte van de gebouwen bedragen en buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak maximaal 2,5 m ¹ met uitzondering van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten waarvan de hoogte maximaal 8 m ¹ mag bedragen.
Bijzondere bepaling	Lid 8. Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 15 van de WRO bevoegd nadere eisen te stellen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 juncto artikel 15. Lid 9. Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 15 van de WRO bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, sub e overeenkomstig het bepaalde in artikel 18, lid 5 juncto artikel 16.

Disclaimer

Bedrijfsmatig onroerend goed

Bezichtiging

Wij stellen het op prijs als u ons -naar aanleiding van deze verkoopbrochure en de bezichtiging- op de hoogte brengt van uw bevindingen, zodat wij de verkoper kunnen informeren.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze verkoopbrochure is slechts bedoeld om de koper een globaal beeld van het object te laten vormen. Deze verkoopbrochure zal zelf nooit onderdeel (gaan) uitmaken van de contractstukken of van de koopovereenkomst. De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en gemaakt voor promotionele doeleinden (bij afdrucken op papier kunnen zij eenvoudig vervormen). Aan deze plattegronden kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Deze brochure is met de meest grote zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. Alle prijzen zijn kosten koper en exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld.

Oppervlaktes en inhoud

De in deze verkoopbrochure vermelde oppervlaktes zijn uitsluitend voor wat betreft de (bedrijfs)woning(en) gemeten conform de "Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen" en de "Meetinstructie Bruto inhoud woningen". De oppervlaktes van stallen, loods en andere bedrijfsruimtes zijn overgenomen van vergunningen en/of gemeten vanaf een satellietbeeld en/of bouwtekening, waardoor een koper rekening dient te houden met een grotere onnauwkeurigheid. Een koper wordt in de gelegenheid gesteld om het gekochte volledig zelf in te (laten) meten.

Voor wat betreft de (bedrijfs)woningen: de Meetinstructie (gebaseerd op de NEN 2580) is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie

van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie geeft vorm, inhoud en structuur aan de gebruiksoppervlakte. De opgegeven gebruiksoppervlakte is indicatief en kan niet als een garantie worden gezien. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Omdat koper de situatie ter plaatse heeft bekeken en dus ziet wat hij koopt, maakt het vaak niet uit of de opgegeven grootte afwijkt van de werkelijke grootte. Bovendien wordt de waarde van de woning in de regel niet alleen door de vierkante meters beïnvloed. Ook andere factoren beïnvloeden de waarde van een woning, zoals locatie, voorzieningen en staat van onderhoud.

Onderzoeksplicht koper - mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtend overzicht te geven met betrekking tot de aanwezigheid en/of afwezigheid van bepaalde eigenschappen, gebreken, rechten en plichten met betrekking tot het object. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en daarmee tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een object een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of het object de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het voorgenomen gebruik. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van informatie die opvraagbaar is bij de overheid (zoals o.a. de gemeente, de provincie, het waterschap en het Rijk) en/of bij andere openbare diensten (zoals o.a. het Kadaster). Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen aankoopmakelaar of taxateur. Dat is een makelaar die alleen de belangen van de koper behartigt.

Koper wordt in de gelegenheid gesteld het object nog voor aankoop te laten keuren door een erkend bouwkundige. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u best vooraf met de makelaar kunt bespreken. U kunt ook altijd zelf een aankoop-makelaar in de arm nemen.

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door: (1) een tegenbod te doen óf (2) expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Géén schriftelijkheidsvereiste

De koop komt tot stand door aanbod (van een bieder) en aanvaarding (door de eigenaar). Dit kan ook mondeling/persoonlijk, telefonisch of per e-mailbericht gebeuren; al dan niet door bemiddeling via Bernheze Makelaars. Zodra partijen het eens zijn over de belangrijkste zaken (de zogenaamde essentialia) is er een (voorwaardelijke) koop tot stand gekomen. De mondelinge wilsovereenkomst is bindend. Er is nadrukkelijk geen schriftelijkheidsvereiste en/of een wettelijke bedenktijd van 3 dagen van toepassing, zoals bij particulieren die een woning aankopen gebruikelijk is.

Koopovereenkomst

Indien overeenstemming wordt bereikt over de essentialia van de koop (zoals de koopsom,

datum van eigendomsoverdracht, ontbindende voorwaarden e.d.), zal dit worden uitgewerkt in een schriftelijke koopovereenkomst. Hiervoor zal gebruik gemaakt worden van de standaard NVM-koopovereenkomst: steeds het meest passende en meest recente model. Een uitgebrachte bieding wordt, voor zover niet expliciet anders aangegeven, geacht te zijn gedaan onder conformering aan alle bepalingen van deze standaardiseerde koopovereenkomst. De modelkoopovereenkomst wordt u op verzoek toegezonden. Eventueel door de koper te maken voorbehouden en/of ontbindende voorwaarden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, het uitvoeren van bodemonderzoeken en/of het uitvoeren van bouwtechnische keuringen), worden alleen vermeld als deze tijdens onderhandelingen zijn afgesproken.

Uiterlijk 2 weken na afloop van de laatste voor koper ontbindende voorwaarde(n), wordt de koper geacht een waarborgsom te storten óf bankgarantie af te geven bij de notaris ter hoogte van 10 procent van de overeengekomen koopsom.

Erfdienstbaarheden - bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn: zoals kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen. Deze worden automatisch of door de notaris aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij Bernheze Makelaar.

Indien gewenst kunt u -voor meer zekerheid- het Kadaster voor eigen rekening opdracht geven een diepgaand erfdienstbaarheden onderzoek uit te voeren (kosten tot circa € 400). Erfdienstbaarheden kunnen echter ook ontstaan door verjaring en het kan dus ook zo zijn dat de huidige eigenaar c.q. verkoper van deze erfdienstbaarheden dus niet op de hoogte is. Ook het Kadaster kan dit dan niet achterhalen. Deze onzekerheid dient een koper te aanvaarden.

Over Bernheze Makelaars

Professionals met focus

Bernheze Makelaars is in 1996 opgericht en gevestigd in Uden. Het team van Bernheze bestaat uit ca 30 professionele medewerkers verdeeld over de teams Wonen, Bedrijven, Agrarisch, Taxaties en Beheer. Onze integrale aanpak zorgt voor een unieke omgeving waar wij nagenoeg alle vastgoedvraagstukken, hoe complex ook, kunnen oplossen.

Wij zijn een continue lerende organisatie en hechten aan het permanent scholen van onze mensen en continue verbeteren van onze inzichten. Verbinden van beschikbare data, onze kennis en inzichten, maatschappelijke ontwikkelingen, veranderingen van het klimaat en de gevolgen daarvoor voor de vastgoedsector en ons enthousiasme levert de beste ingrediënten om onze opdrachtgevers van goed van dienst te zijn.

Wij zijn trots op onze langlopende banden met onze opdrachtgevers die wij in elke fase in de vastgoedcyclus van hun vastgoed en/of in elke fase van hun leven of onderneming met de door ons aangeboden diensten van dienst kunnen zijn.

Uw specialist in:

 Wonen

 Agrarisch

 Bedrijven

 Vastgoed

