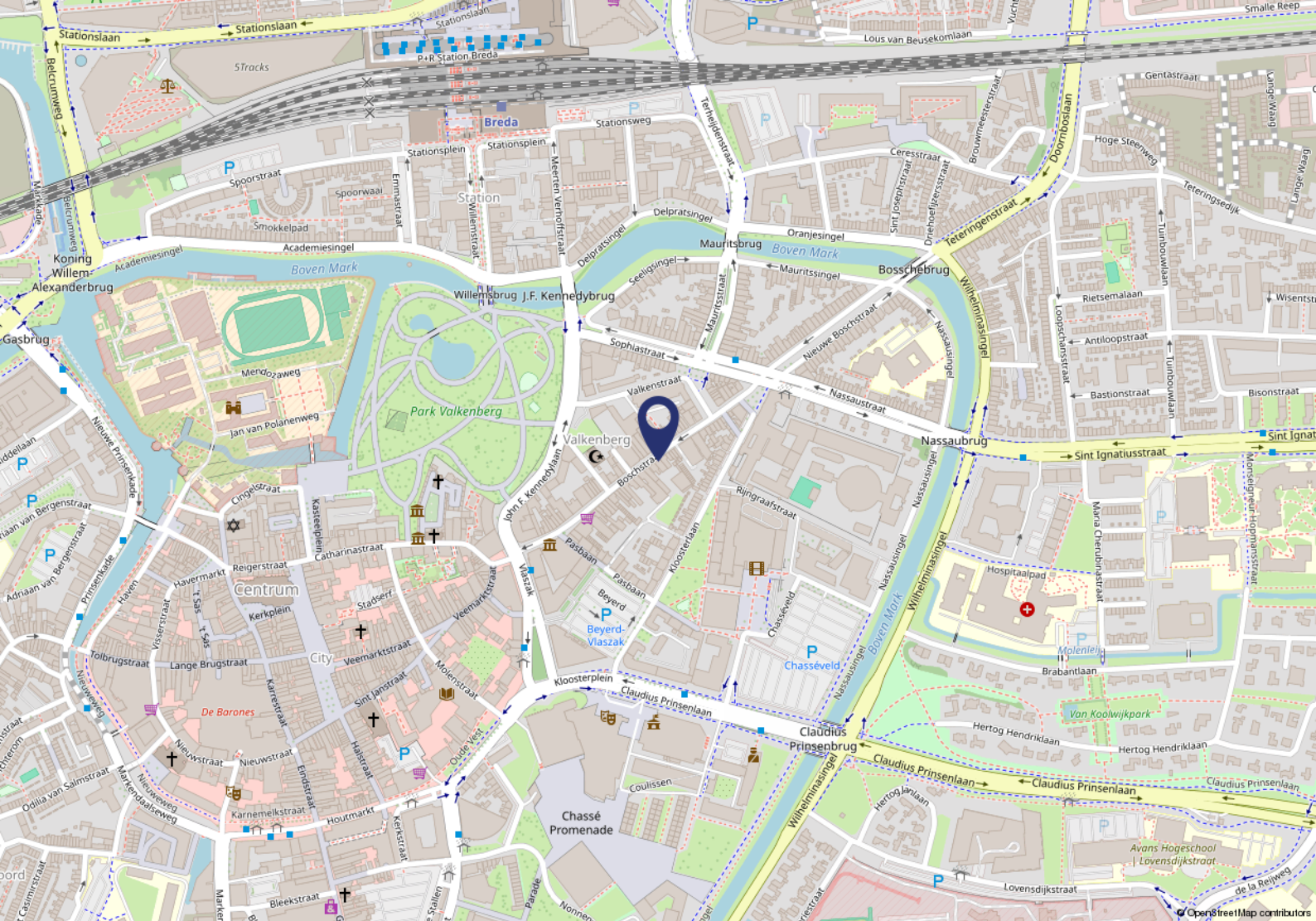




Te koop - commerciële ruimte van ca. 138 m<sup>2</sup>

Boschstraat 94  
4811 GK Breda





Commerciële ruimte met eigen entree, midden op de Boschstraat en op loopafstand van het centrum van Breda. De ruimte maakt dat het een geschikte locatie is voor diverse bedrijfsactiviteiten zoals kantoor, winkel en maatschappelijk. Door de overheaddeur aan de achterzijde kan de ruimte worden bevoorrad.

### Omgevingsfactoren

De veelzijdige Boschstraat is gelegen aan de oostzijde van het centrum van Breda. Deze veelzijdige straat is onder meer bekend van het Stedelijk Museum Breda en van een breed scala aan lokaal bekende winkeliers, zoals 'Schieecat Tweewielers', 'de Fopshop' en het onlangs geopende 'Jacky & Jacky's'. Sinds 2016 is de Boschstraat de eerste "fietsstraat" van Breda waarbij de fietser meer ruimte krijgt. De rollen worden in de straat feitelijk omgedraaid: de auto is te gast in deze straat.

### Bereikbaarheid

De Boschstraat is van oudsher een belangrijke toegangsweg naar de binnenstad, vooral voor fietsers. Dagelijks fietsen zo'n 4.200 mensen door de straat. Door de aanpassingen is de Boschstraat een belangrijke fietsverbinding tussen de binnenstad en de nog aan te leggen snelfietsroute aan de St. Ignatiusstraat. Daarnaast is de Boschstraat ook per openbaar vervoer prima te bereiken.

### Parkeren

Op de achtergelegen parkeerplaats zijn 2 eigen parkeerplaatsen gelegen.







# Objectgegevens

## Indeling

De commerciële ruimte heeft de hoofdingang aan de Boschstraat zitten middels deze entree is er toegang tot de open winkelruimte van ca. 75 m<sup>2</sup>, daarnaast beschikt de ruimte over een kantoor van ca. 9 m<sup>2</sup>, een magazijn van ca. 51 m<sup>2</sup> en overige ruimte van ca. 3 m<sup>2</sup>.

## Oppervlakte

De commerciële ruimte heeft een totale oppervlakte van ca. 138 m<sup>2</sup>.

## Opleveringsniveau

Het pand wordt in de huidige staat opgeleverd met onder meer de navolgende voorzieningen:

- Gasgestookte CV;
- Airco-unit;
- Overheaddeur;
- TL-verlichting;
- Pantry;
- Toilet;
- Strakke wanden;
- Gladde vloer.

## Bestemmingsplan

Binnen het bestemmingsplan "Binnenstad" kent het pand de bestemming "Gemengd-1". Deze bestemming biedt ruimte aan een breed scala aan bedrijvigheid, waaronder detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, horeca 1, kantoor en wonen in combinatie met bedrijf.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Breda

Sectie: B

Nummer: 8507 A1

Groot: 138 m<sup>2</sup>

## Energielabel

De winkelruimte heeft een energielabel A++.



# Koopgegevens

## Koopprijs

De koopprijs bedraagt € 345.000,-- kosten koper.

## Aanvaarding

In overleg.

## VVE

Het pand valt binnen de Vereniging van Eigenaren "Vereniging van Eigenaars Gebouw Boschstraat 94-94A te Breda".

## Overige bepalingen

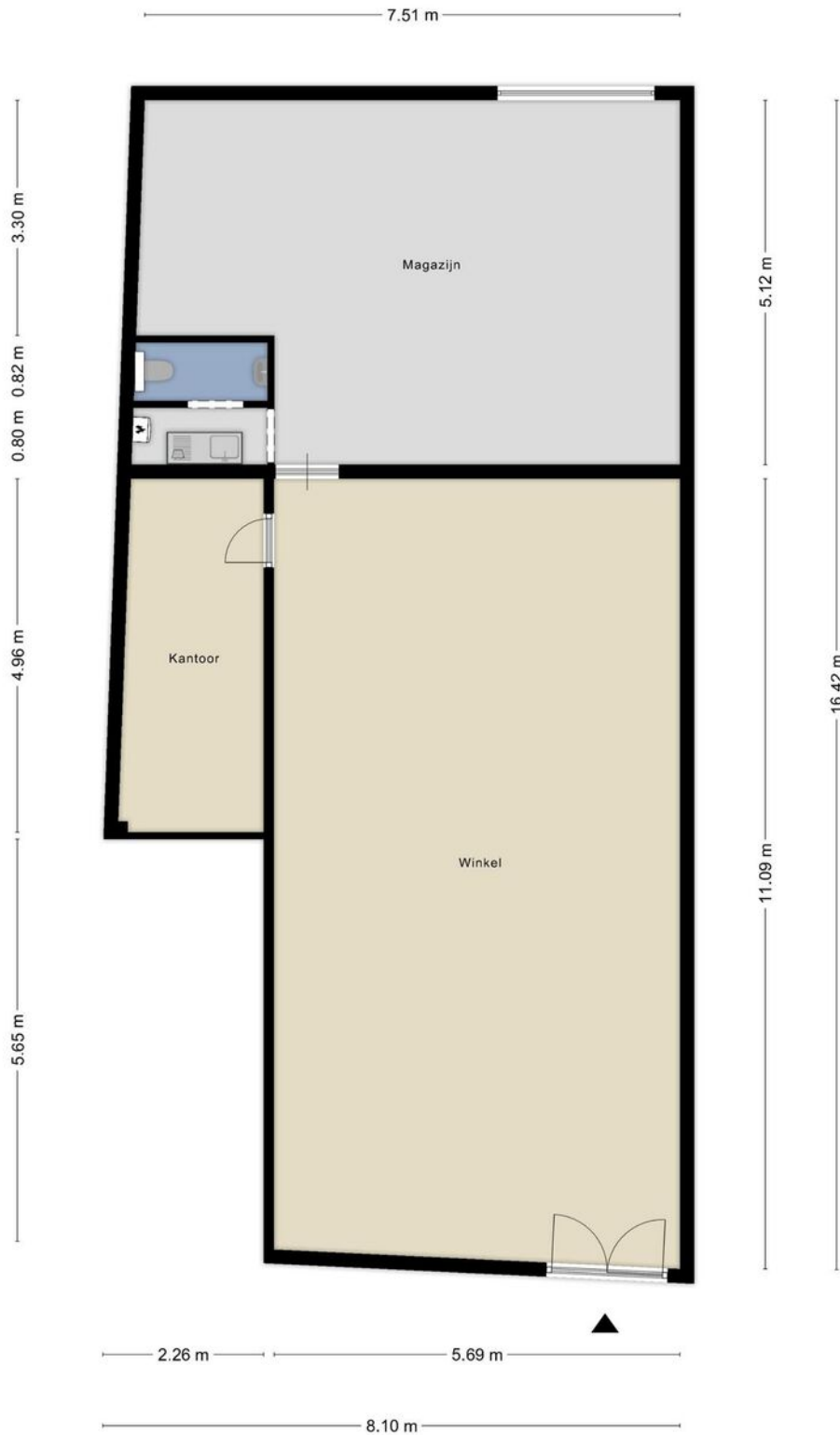
De kosten voor de notaris en de overdrachtsbelasting komen voor rekening van de koper.

Voor de vastlegging van een koopovereenkomst maken wij gebruik van het model van de NVM. In dit model is standaard de verplichting voor een koper opgenomen om een zekerheid te stellen (bankgarantie/waarborgsom) ter grootte van 10% van de koopsom.

Mocht u interesse hebben in de aankoop van dit object zijn wij op basis van de WWFT verplicht om een onderzoek naar uw c.q. de identiteit van de koper in te stellen. Daarnaast dienen wij u te vragen naar de herkomst van de voor de aankoop benodigde gelden.

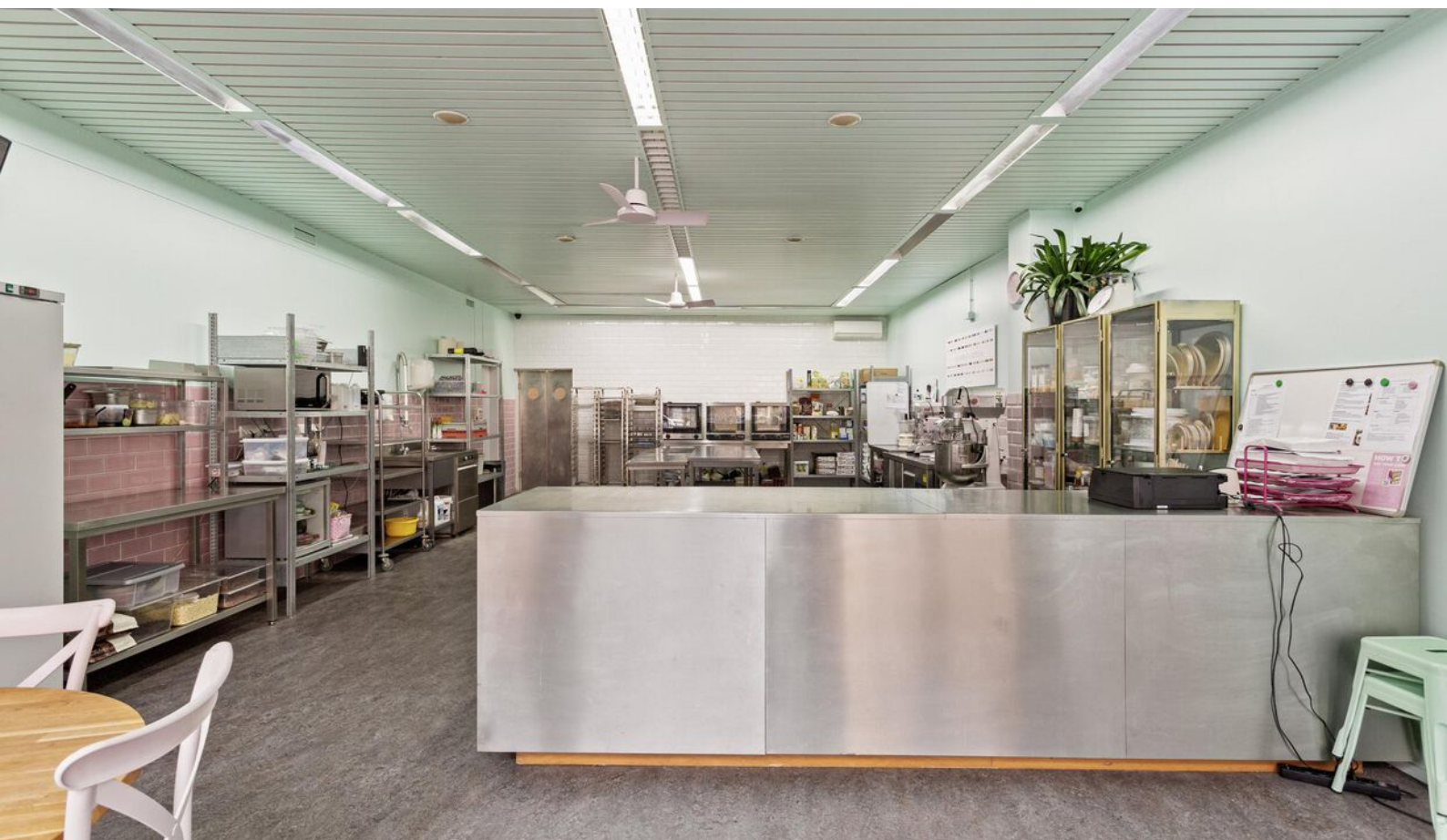
Deze informatieverstrekking is geheel vrijblijvend. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De informatie wordt verstrekt zonder enige verantwoordelijkheid voor eventuele onvolledigheden en/of onjuistheden.

# Plattegronden

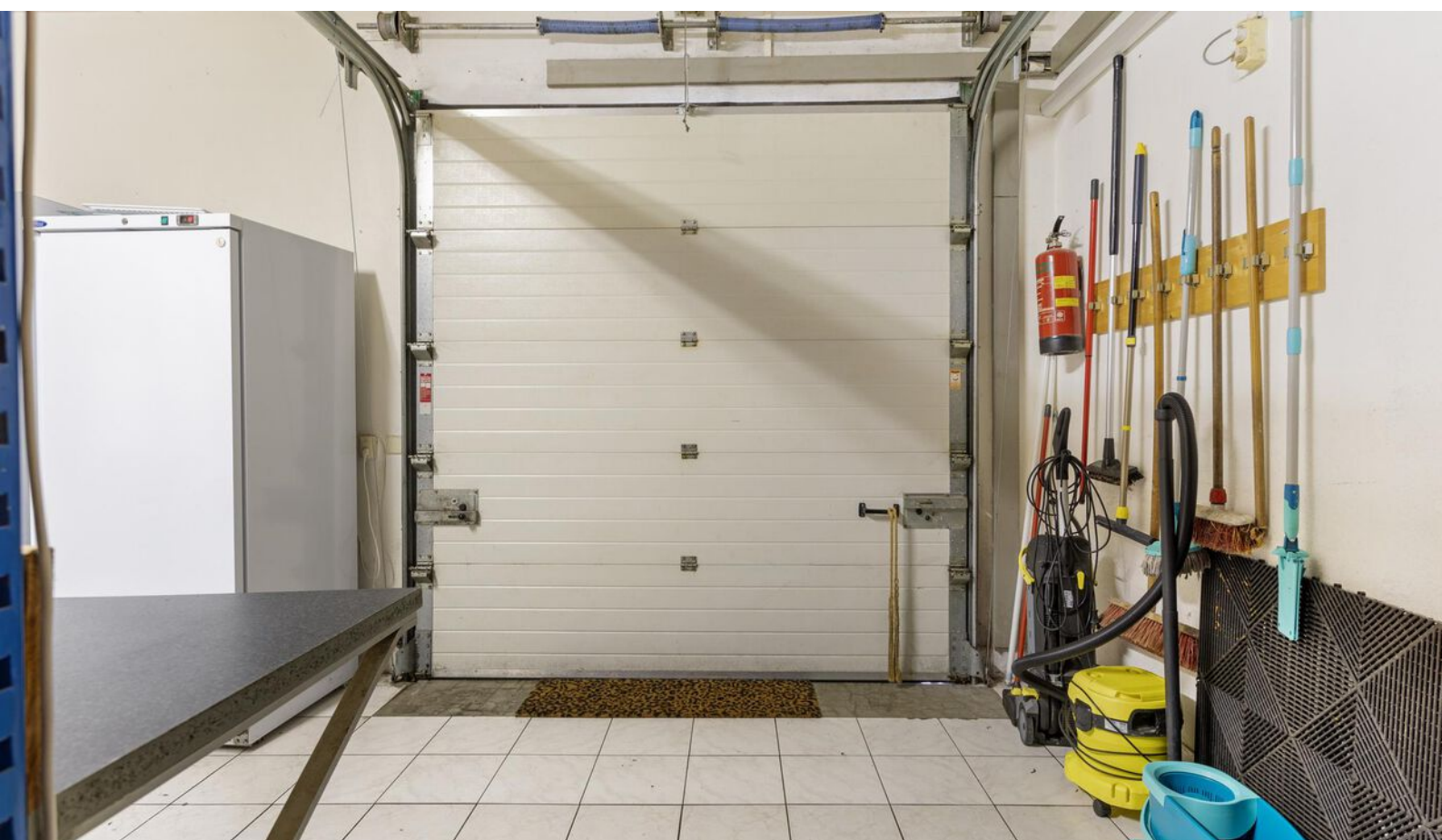


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)
















# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ppv



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Breda</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 7875</p> <p>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.</p>	
--	---	---



Vijverstraat 1 | 4818 ST Breda  
bog@vandersande.nl  
vandersande.nl | 076-5147454



DYNAMIS

**Van der Sande VanOpstal**  
Bedrijfsmakelaars