



## Beleggingspropositie



**TE KOOP**

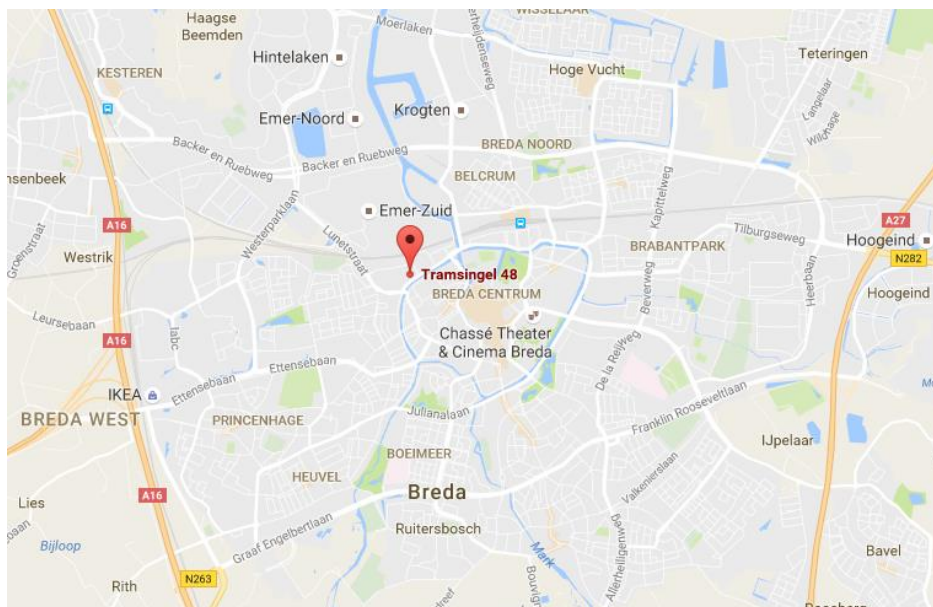
Tramsingel 48 | Breda



## ALGEMEEN

Onderhavige locatie Tramsingel 48 te Breda betreft een centraal gelegen concentratie met een diversiteit aan bedrijven alsmede woonfuncties. Het object is thans grotendeels verhuurd met gebruikers in de sector vrijetijdsbesteding, sport en ontspanningen, vermaak en aanvullende diensten. Gevestigd zijn in dit markante pand o.a. het kinderspeelparadijs "MonkeyTown", groepsactiviteitencentrum "Strand Binnen" en workshop aanbieder "ER Leisure B.V./Halte 48".

## LOCATIEAANDUIDING



## BEREIKBAARHEID

De locatie van het object is zeer centraal gelegen op slechts 10 minuten loopafstand van zowel het stadscentrum alsmede het Centraal Station Breda. De strategische locatie tussen de snelweg A16 en het NS station in de onmiddellijke nabijheid van het stadshart van Breda, bieden een uitstekende bereikbaarheid met zowel de auto alsmede het openbaar vervoer.



## OBJECT

De bruto vloeroppervlakten kunnen per deelruimten als volgt worden gespecificeerd / indicatief. De totale bebouwde vloeroppervlakte bedraagt ca. 5.755 m<sup>2</sup> met navolgende verdeling / benadering.

-	Begane grond	ca. 1.885 m <sup>2</sup>
-	Eerste verdieping kantoren / secundaire ruimten	ca. 600 m <sup>2</sup>
-	Showroomruimte gelegen op de eerste verdieping	ca. 1.500 m <sup>2</sup>
-	Voormalige bedrijfsruimten begane grond	ca. 1.660 m <sup>2</sup>
-	Shop ruimte / Tramsingel zijde	ca. 110 m <sup>2</sup>
	Totale bruto vloeroppervlakte	ca. 5.755 m <sup>2</sup>

### Kadastrale gegevens

Het object is bekend onder de navolgende kadastrale kenmerken:  
Gemeente Breda, sectie F, nummer 1661 en 1662, totaal groot 9.850 m<sup>2</sup>.

### Frontzijde

Het op het voorgelegen buitenterrein aan Tramsingel zijde bevindt zich een tankstation welke verhuurd is aan Total Nederland. Het voormalige LPG station is ontmanteld derhalve is sprake van een benzine verkooppunt met autoshop met opstelplaatsen / buitenterrein.



#### VERVOLG OBJECT

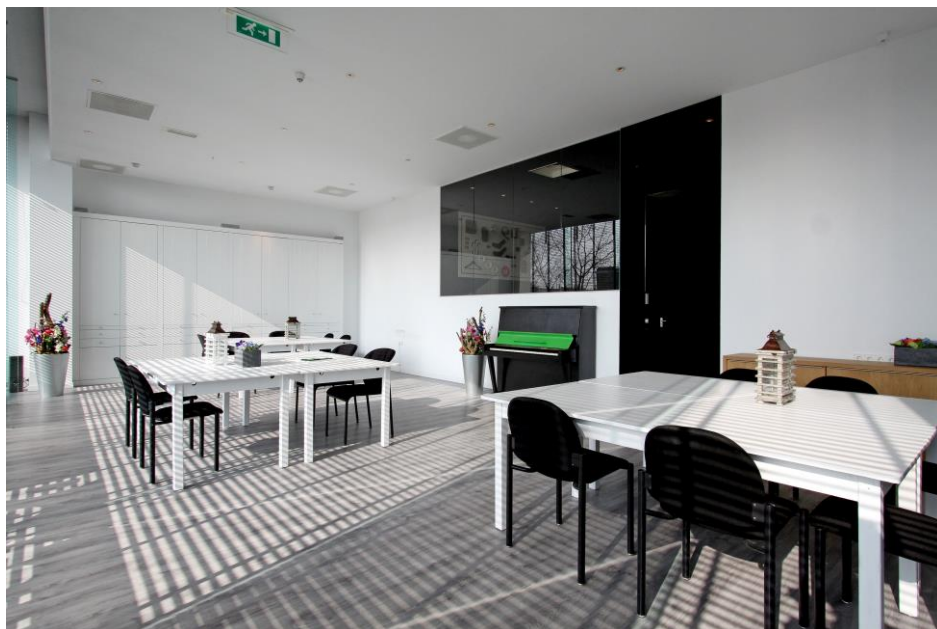
De eerste verdieping groot ca. 1.500 m<sup>2</sup> betreft de voormalige showroomruimte waarvan de functie c.q. bestemming is aangepast naar Leisure-achtige activiteiten. Leisure doeleinden zijn qua bestemming mogelijk maar niet volgens draagvermogen vloer. Showroom activiteiten zijn wel mogelijk voor draagvermogen vloer, maar niet volgens huidige bestemmingsplan. Na hertransformatie van de bestemming (oorspronkelijke bestemming) is een groothandelsfunctie showroomactiviteit niet publieksgericht voorstelbaar echter wel na bouwkundige alsmede installatie technische aanpassingen.

De eerste verdieping (voormalige showroomruimte) kent eveneens een ontsluiting via een hellingbaan dit ten behoeve van logistieke activiteiten. De hellingbaan is gelegen op huidig eigen terrein en goed toegankelijk.

#### PARKEREN

Op eigen terrein bevinden zich 165 parkeerplaatsen welke deels toebedeeld zijn aan de diverse gebruikers / huurders.

Bijzonderheden: er zijn nog ca. 70 vrije parkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein.



#### OPLEVERINGSNIVEAU

Het object beschikt over de gebruikelijke voorzieningen, de oplevering geschiedt in de huidige staat van onderhoud installatieniveau en tot zover aangepaste uitvoeringen. Tot de aanwezige installaties behoren onder meer :

- Verwarming;
- heater-verwarming;
- deels aanwezige airco installatie (kantoren).

Voorts beschikken de diverse deelruimten over de gebruikelijke voorzieningen waaronder toiletgroepen/sanitaire ruimten en overige secundaire ruimten.



#### HUURGEGEVENS

	Gebruik	Vloerveld	BVO	Expiratied.	Huursom
01.	Indoor / Monkey Town	begane gr. (Tramsingel)	1.885 m <sup>2</sup>	31-12-2022	€ 146.000
02.	Leisure / Halte 48	1e verdieping (Tramsingel)	250 m <sup>2</sup>	31-12-2019	€ 25.140
03.	Strand Binnen	begane gr. (Smederijstr.)	1.660 m <sup>2</sup>	29-02-2020	€ 65.424
04.	TOTAL Ned.	begane gr. (Tramsingel)	110 m <sup>2</sup>	31-01-2031	€ 48.000
05.	Showroom	1e verdieping (Smederijstr.)	1.500 m <sup>2</sup>	0	0
06.	Kantoren	1e verdieping (Tramsingel)	324 m <sup>2</sup>	Te huur	
07.	Parkeerplaatsen	buitenterrein (Smederijstr.)	70 pp	Te huur	

## VERVOLG HUURGEGEVENS

### Opmerkingen

- Huursommen zijn per jaar excl. BTW.
- Nadere toelichting te verstrekken m.b.t. verhuurbaarheid restruimten 05-06-07.
- Jaarlijkse indexeringen van toepassing.
- Verhuur 05 / showroom / additionele investeringen.
- Vloeroppervlakten niet ingemeten op NEN standaard.
- Verhuurdetails / inzage in de vigerende huurovereenkomst / op aanvraag.

Huidige huuropbrengst: € 284.564,-- per jaar.

Nog te verhuren ca. 1.500 m<sup>2</sup> / ca. 276 m<sup>2</sup> / ca. 48 m<sup>2</sup>. Nadere toelichting op aanvraag in overleg met ons kantoor.

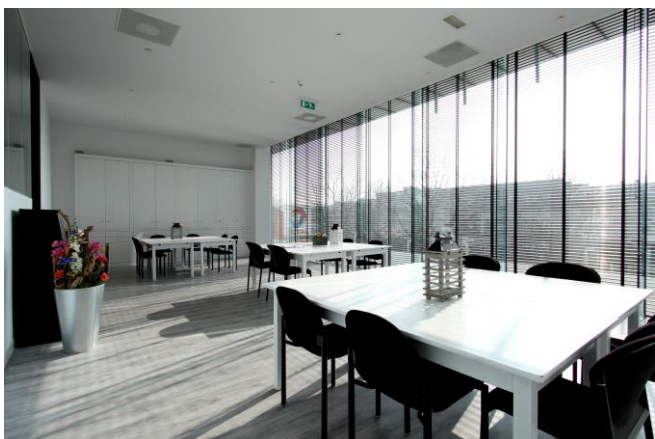
## KOOPGEGEVENS

Het object wordt aangeboden voor een koopsom van € 3.300.000,--, zegge drie miljoen driehonderd duizend euro kosten koper exclusief BTW.

In geval van verkoop wordt als uitgangspunt gehanteerd de huidige staat van onderhoud, inrichting, installaties en voorzieningen alsmede de vigerende bestaande huurovereenkomsten. Aanvullende gegevens kunnen worden verstrekt waaronder tekeningen, huurcontracten, kadastrale gegevens c.q. kenmerken, bestemmingsplan e.d.

Deze informatie dient als geheel vrijblijvend te worden beschouwd onder voorbehoud van juistheid van gegevens. Aan het totaal kunnen geen rechten worden ontleend. Er is pas sprake van overeenstemming na toestemming van onze opdrachtgever alsmede na schriftelijke overeenstemming op basis van een rechtsgeldige overeenkomst van koop en verkoop door zowel koper als verkoper ondertekend.

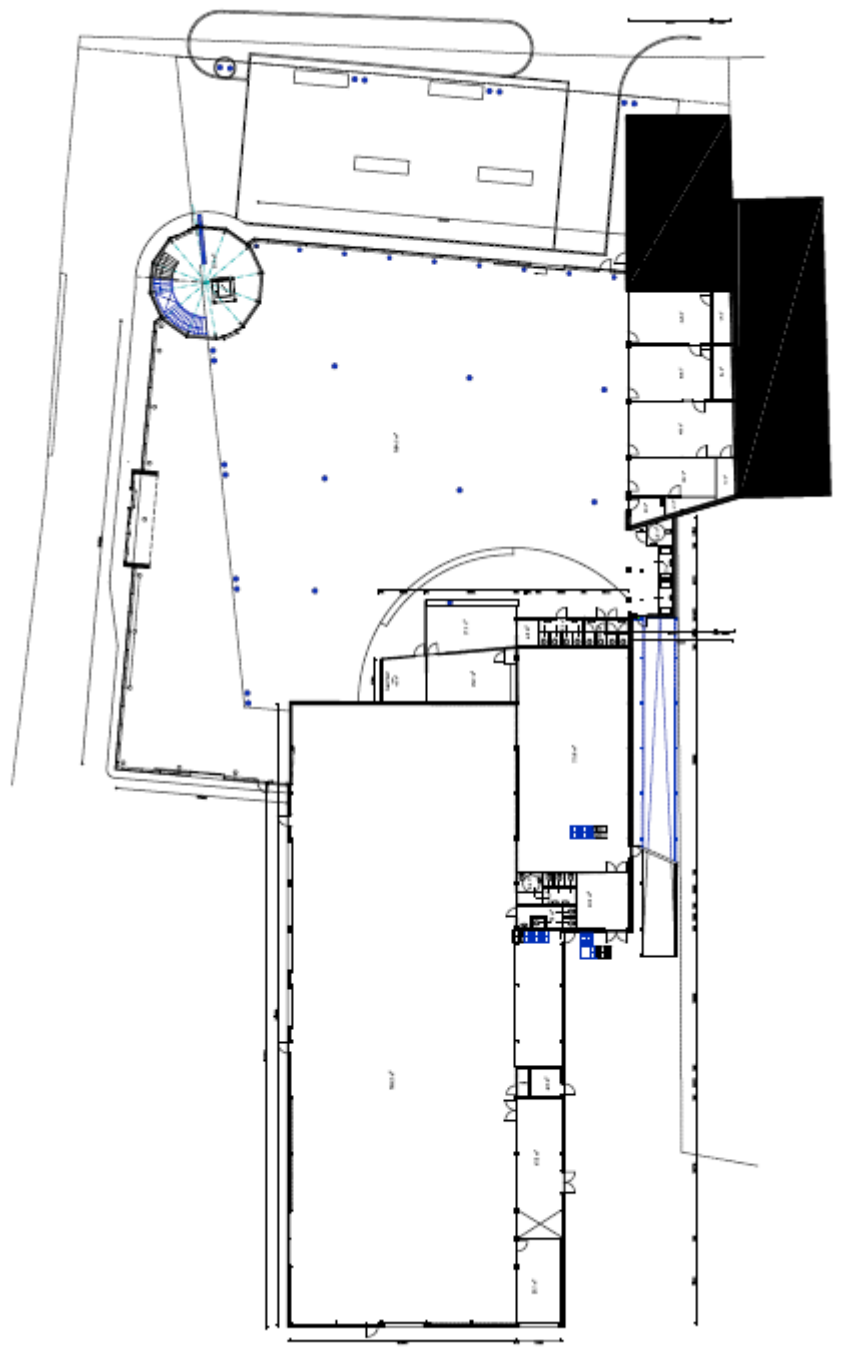








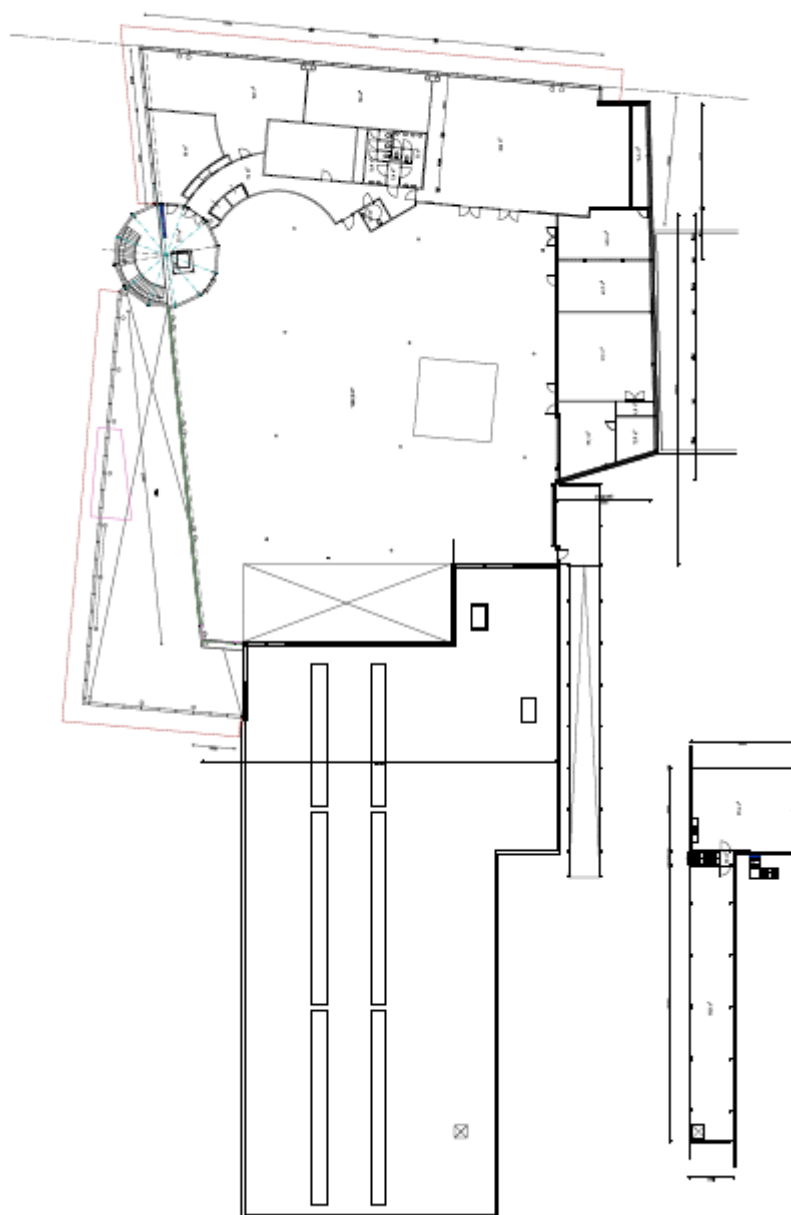
PLATTEGROND BEGANE GROND  
(oorspronkelijke schetsmatige indelingen, afwijkingen voorbehouden)





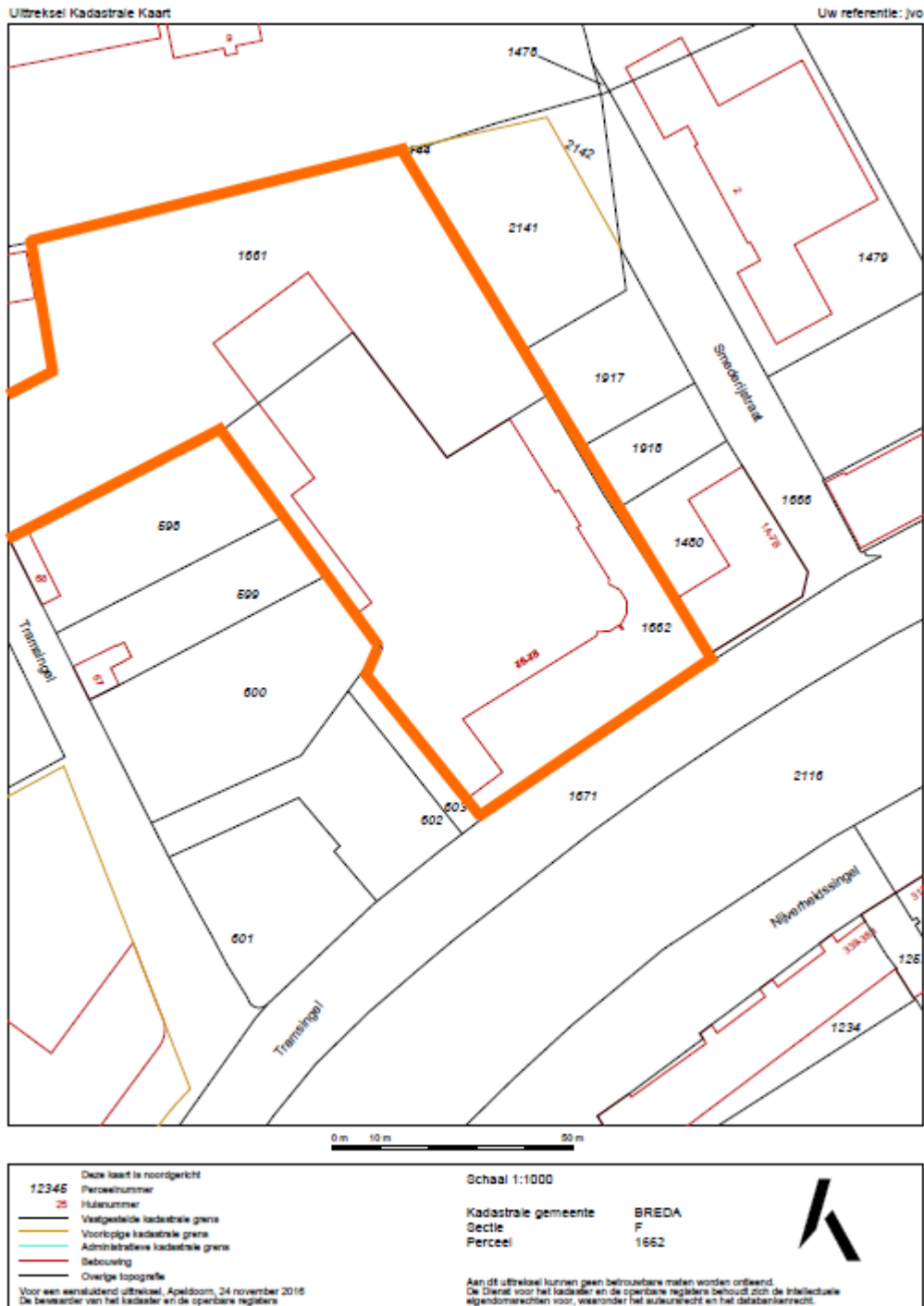
## PLATTEGROND VERDIEPING

( oorspronkelijke schetsmatige indelingen, afwijkingen voorbehouden)



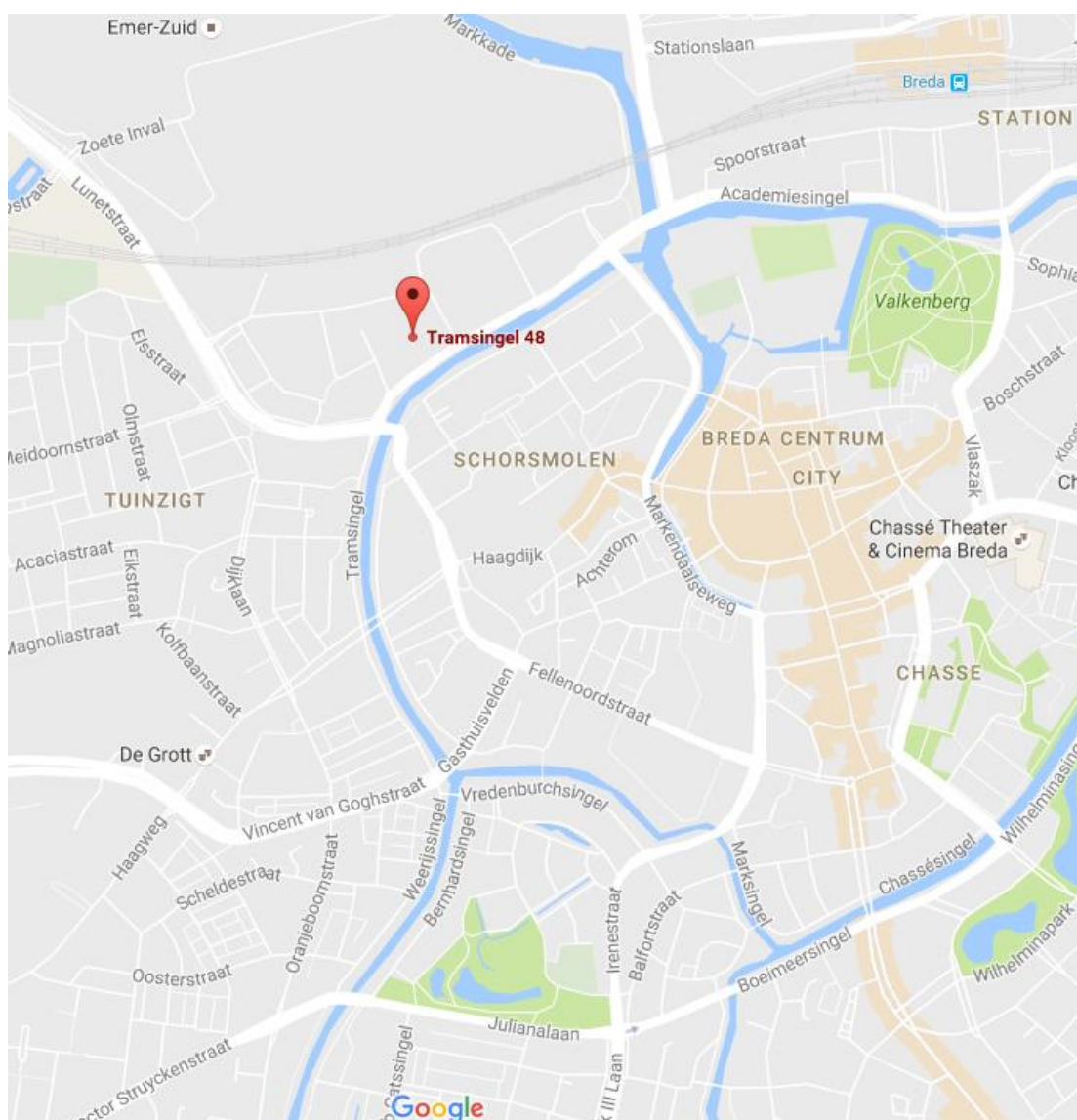


## KADASTRALE KAART





## LOCATIEAANDUIDING GEDETAILLEERD





## CONTACT

### Van der Sande VanOpstal Bedrijfsmakelaars

Vijverstraat 1  
4818 ST Breda  
T +31 76 514 74 54  
F +31 76 520 02 96  
bog@vandersande.nl  
www.vandersande.nl

PARTNER IN DYNAMIS 

Van der Sande VanOpstal Bedrijfsmakelaars is sinds 2010 een samenvoeging van twee gerenommeerde kantoren die beiden actief zijn op het gebied van bedrijfshuisvesting in West-Brabant. Vier gecertificeerde en ervaren bedrijfsmakelaars vormen een team dat actief is op het gebied van verhuur/verkoop, taxaties en advisering van commercieel vastgoed, in al haar facetten.

Alle medewerkers hebben een grote betrokkenheid bij het werkgebied West-Brabant en zijn op vele vakgebieden actief. In het werkgebied wordt op een hoog niveau geadviseerd met een grote bekendheid van de regionale markt. Adviezen worden altijd gegeven met een open vizier en met inachtnaam van het in stand houden of opbouwen van een langdurige relatie. Het streven is altijd, door een duidelijke visie en een persoonlijke inzet, te komen tot een vastomlijnd plan.

In 2008 is Van der Sande Makelaars toegetreden tot Dynamis. De uniforme manier van werken draagt bij aan de zeer hoge en constante kwaliteit die de partners binnen Dynamis weten te bereiken. Gezamenlijke Dynamis-activiteiten zijn onder meer: marketing, research op het gebied van de kantorenmarkt, opleidingen, productontwikkeling, transactiebegeleiding en informatisering.

Van der Sande VanOpstal Bedrijfsmakelaars maakt onderdeel uit van de Van der Sande Makelaars. De totale groep is met een team van ca. 20 medewerkers naast bedrijfshuisvesting actief op de gebieden woningmakelaardij, nieuwbouwmakelaardij en financiële dienstverlening. Kwalitatieve en hoogwaardige dienstverlening staat hoog in het vaandel.

Tenslotte is Van der Sande Makelaars RICS-gecertificeerd. Dit biedt klanten een zekerheid ten aanzien van de kwaliteit van de dienstverlening en bewaakt dat de medewerkers van Van der Sande zich houden aan de voorgeschreven integriteitscodes.