



Te huur - winkelruimte 725 m<sup>2</sup> - units vanaf 65 m<sup>2</sup>

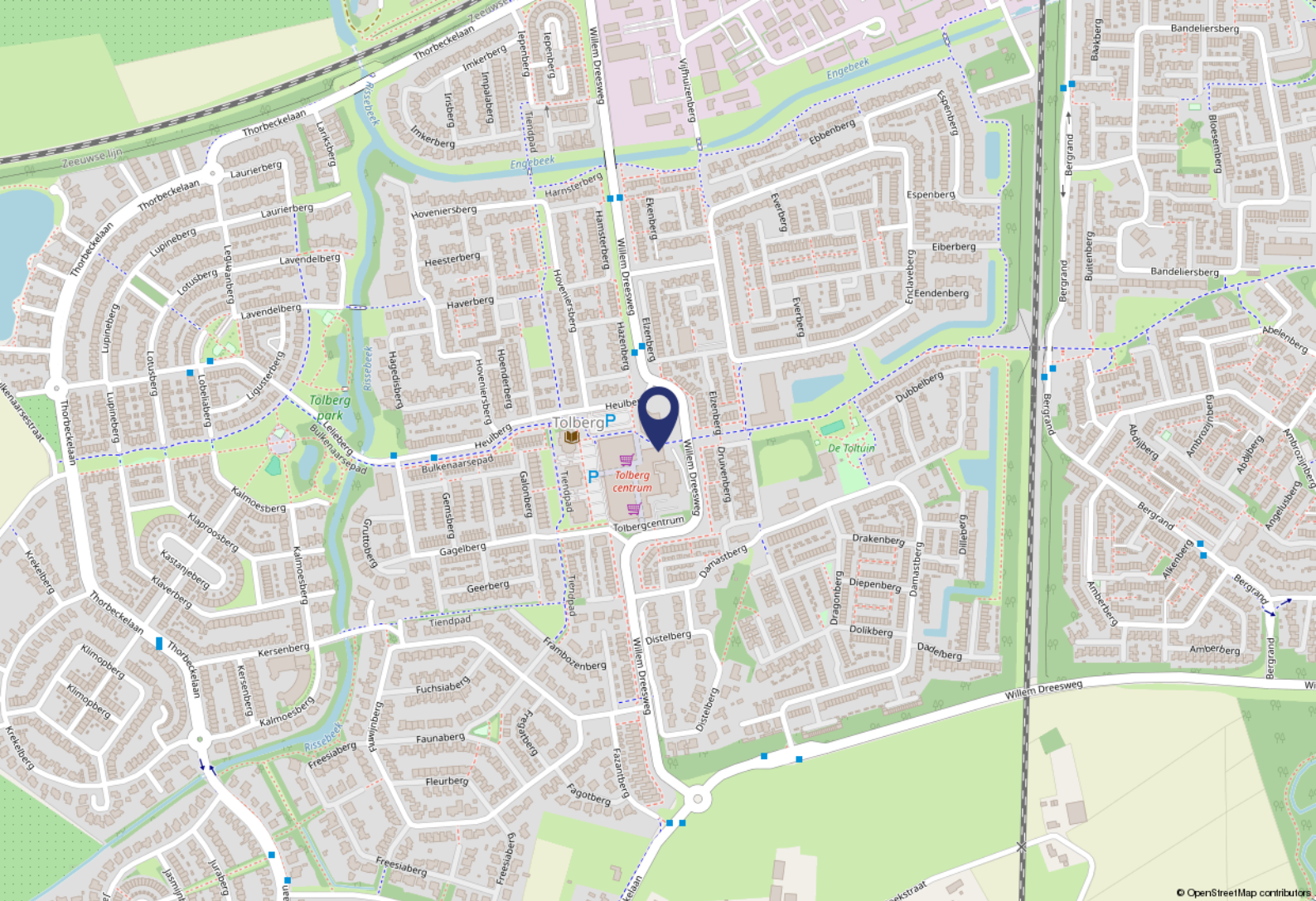
Tolbergcentrum 156  
4708 HK Roosendaal





Winkelcentrum Tolberg is gericht op de dagelijkse boodschappen en biedt momenteel onderdak aan twee full-service supermarkten (Albert Heijn en PLUS), een drogisterij (Kruidvat), een slijterij (Gall & Gall), een bakkerij met lunchroom, een ambachtelijke slager, een kaas- en delicatessenzaak, een kapsalon, een damesmodezaak, een bloemist, een kantoorvakhandel, een dierspecialzaak en een cafetaria. In de periode 2021-2024 is het winkelcentrum volledig gerenoveerd én uitgebreid tot circa 6.350 m<sup>2</sup>. Hierdoor is ruimte ontstaan om diverse ontbrekende branches aan het winkelaanbod toe te voegen. Op basis van recente tellingen bedraagt het geschatte aantal passantenbewegingen per week circa 58.000. Ofwel: ruim 3.000.000 per jaar! (bron: Locatus, maart 2024).





## Omgevingsfactoren

Het winkelcentrum is gelegen in de gelijknamige woonwijk Tolberg, aan de zuidwestkant van Roosendaal. Rondom het winkelcentrum liggen veel belangrijke wijkvoorzieningen, zoals een wijkgebouw, een basisschool, een gemeentelijke gymzaal, een huisartspraktijk, een paramedisch dienstencentrum, een apotheek, een tandartscentrum, een dierenkliniek en een bibliotheek. Samen vormen deze voorzieningen het bruisende wijkcentrum van Tolberg.

## Bereikbaarheid

- Auto: het winkelcentrum ligt centraal in de wijk Tolberg, op een goede zichtlocatie aan de belangrijkste ontsluitingsroute van de wijk.
- Fiets: via een fijnmazig net van fietspaden is het winkelcentrum optimaal bereikbaar.
- Openbaar vervoer: de stadsbus (lijn 1) stopt viermaal per uur op loopafstand van het winkelcentrum.

## Parkeren

Het winkelcentrum wordt aan drie zijden omgeven door parkeergelegenheid (circa 280 parkeerplaatsen) waar gratis en onbeperkt mag worden geparkeerd. Ook is rondom het winkelcentrum volop gelegenheid voor het stallen van fietsen.





# Objectgegevens

## GEZOCHT

Wij zoeken échte ondernemers die met hun zaak graag iets moois aan winkelcentrum Tolberg willen toevoegen. Diverse franchiseformules zijn bovendien op zoek naar enthousiaste franchisenemers om in Tolberg een eigen zaak te starten. Grijp jij die kans met twee handen aan?

## Indeling

Voor verhuur zijn de volgende commerciële ruimtes te huur:

Tolbergcentrum 140

- Vloeroppervlakte: 65 m<sup>2</sup>
- Gevelbreedte: 5,70 meter
- Situering: tegenover PLUS en naast Kruidvat

Tolbergcentrum 144

- Vloeroppervlakte: 256 m<sup>2</sup>
- Gevelbreedte: 8,80 meter
- Situering: naast Kruidvat aan de hoofdpassage

Tolbergcentrum 154-156

- Vloeroppervlakte: 403 m<sup>2</sup> (naar wens te splitsen in 2 of 3 winkelunits)
- Gevelbreedte: 56,40 meter
- Situering: direct naast de entree bij Albert Heijn en aan het plein

Maatstaat conform NEN 2580 is aanwezig.

## Opleveringsniveau

De winkelunits worden casco opgeleverd, voorzien van een nieuwe pui en aansluitingen tot in de meterkast.

## Bestemmingsplan

Volgens het bestemmingsplan 'Tolberg' hebben alle objecten de bestemming 'Gemengd-4' (detailhandel, horeca, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen). Informatie over gebruiksmogelijkheden en voorschriften zijn verkrijgbaar bij de gemeente of via de website van ruimtelijke plannen.



# Huurgegevens

## Huurprijs

Huurprijs op aanvraag.

## Servicekosten

De servicekosten bedragen € 7,00 per m<sup>2</sup>/per jaar, te vermeerderen met BTW.

De promotiebijdrage bedraagt € 9,00 per m<sup>2</sup>/per jaar, te vermeerderen met BTW.

## Huurtermijn

5 jaar + 5 verlengingsjaren.

## Aanvaarding

In overleg (op korte termijn mogelijk).

## Zekerheidsstelling

Een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van drie maanden huur + servicekosten en promotiebijdrage, te vermeerderen met BTW.

## BTW

Er wordt voor BTW geopteerd.

## Indexering

Jaarlijkse indexering op de gebruikelijke wijze per ingangsdatum huurovereenkomst, voor het eerst 1 jaar na ingangsdatum van de huurovereenkomst, op basis van de wijziging van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks huishoudens totaal (2015 = 100), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

## Overige bepalingen

De huurovereenkomst wordt opgemaakt op basis van het meest recente standaard ROZ-model en de daarbij behorende Algemene Bepalingen.

Deze informatieverstrekking is geheel vrijblijvend. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

De informatie wordt verstrekt zonder enige verantwoordelijkheid voor eventuele onvolledigheden en/of onjuistheden.

# Plattegrond

## Winkelcentrum Tolberg

### Verhuurd

- 124 De Rooy Brood & Banket
- 126 De Kaasgraaf
- 130 Peet's Bloemenshop
- 132 Cafeteria Tolberg
- 142 Kruidvat
- 146 Josha women+accessoires
- 148 Slagerij Antens
- 152 Kantoorboekhandel Tolberg met servicepunt
- 160 Albert Heijn met servicepunt
- 166 Gall & Gall
- 172 PLUS Van Dorsten met servicepunt
- 174 Trend Hairstylers Tolberg
- 176 Discus Vonk Diervoeders
- 178 Mooi Optiek

### Te huur

In winkelcentrum Tolberg zijn op dit moment nog diverse winkelunits van circa 65 m<sup>2</sup> tot 403 m<sup>2</sup> te huur<sup>1)</sup>. In principe worden alle winkelunits casco opgeleverd. Indeling en afwerkingsniveau kunnen in onderling overleg nader worden afgestemd. Informeer bij de makelaars of bij WPRI naar de actuele beschikbaarheid!

### Verhuurinformatie

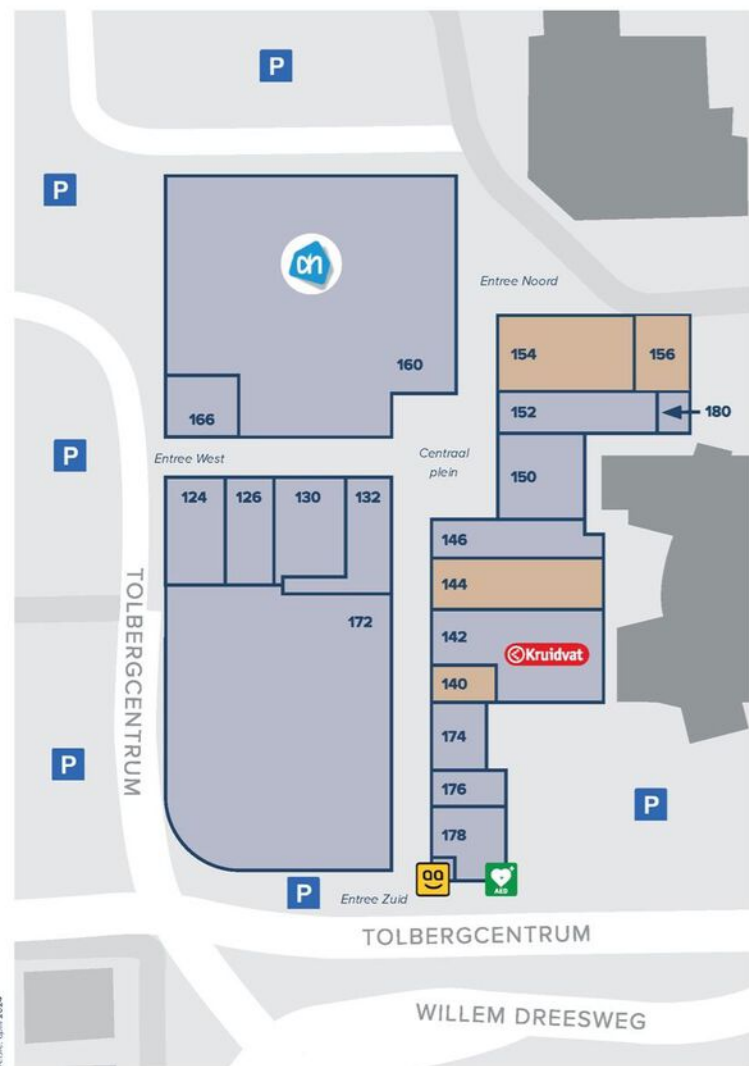
**Suijkerbuijk Bedrijfs Onroerend Goed**  
(0165) 54 12 19 / [info@suijkerbuijk-bog.nl](mailto:info@suijkerbuijk-bog.nl)

**Van der Sande VanOpstal Bedrijfsmakelaars**  
(076) 514 74 54 / [bog@vandersande.nl](mailto:bog@vandersande.nl)

**Be Retail Vastgoedadvies**  
(06) 45 45 00 34 / [info@be-retail.nl](mailto:info@be-retail.nl)

**WP Retail Invest**  
(020) 714 77 80 / [info@wpri.nl](mailto:info@wpri.nl)  
Roderik Lüschen  
(06) 29 41 92 85 / [roderik@wpri.nl](mailto:roderik@wpri.nl)

<sup>1)</sup> Winkelunit 154-156 kan desgewenst worden gesplitst in twee of drie units.



Winkel april 2024





















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



DYNAMIS

**Van der Sande VanOpstal**  
Bedrijfsmakelaars