

# TE KOOP

## Laan van Limburg 2

### Roosendaal



# INTRODUCTIE

Van der Sande VanOpstal Bedrijfsmakelaars heeft namens Rabobank Nederland opdracht gekregen voor de verkoop van haar kantoorpand aan de Laan van Limburg 2 te Roosendaal.

Verkoop vindt plaats middels een openbaar verkoopproces. Het geheel wordt leeg opgeleverd, vrij van huur en gebruik. Gemeente Roosendaal heeft aangegeven open te staan voor transformatie van het kantoorpand naar woningen. Hierbij is het eventueel ook mogelijk het pand op te toppen.

Gezien de vertrouwelijkheid van de gegevens is een dataroom ingericht, waar na getoonde interesse toegang aan kan worden verleend. Bezichtigingen kunnen uitsluitend plaatsvinden na afspraak.



# KORTE OMSCHRIJVING

Het betreft een centraal gelegen kantoorpand in het centrum van Roosendaal op de hoek van de Laan van Limburg en Laan van België. Het gebouw is op een zeer markante locatie gelegen op de hoek van winkelcentrum Roselaar.

Het kantoorgebouw is kenmerkend door een strategische ligging met twee fronten.

Op de begane grond is een grootschalige ontvangstruimte gesitueerd met een atrium, waardoor deze veel daglichttoetreding heeft. Ook is op deze laag onder meer het bedrijfsrestaurant gelegen. Deze is multifunctioneel aanwendbaar en kan ook gebruikt worden als ontvangstruimte voor groepsbijeenkomsten. Tevens is hier het vergadercentrum met diverse spreekkamers gelegen.

De eerste en tweede verdieping bestaan uit grote vloervelden met een mix van open kantoorvelden in combinatie met vergaderruimtes en sanitaire ruimtes. Op de tweede verdieping is de serverruimte gesitueerd.

Op de derde verdieping zijn de installaties ondergebracht in een dakopbouw..

Onder het gebouw is een parkeerkelder gesitueerd met vijftwintig parkeerplaatsen en twee royale fietsenbergingen. Tevens is hier een ruimte met kluisjes aanwezig.

Het pand heeft een totale VVO van ca. 3.528 m<sup>2</sup>, waarvan ca. 344 m<sup>2</sup> in de kelder en respectievelijk ca. 1.026 m<sup>2</sup> op de begane grond, ca. 1.076 m<sup>2</sup> en ca. 1.079 m<sup>2</sup> op de verdiepingen.

Onder meer zijn de navolgende voorzieningen aanwezig:

- overdekte entree met tourniquet en personeelsentree;
- afgesloten parkeergarage met toegangssysteem;
- geoutilleerd bedrijfsrestaurant;
- vergadercentrum met een aantal spreek- en vergaderruimtes;
- tweetal liften;
- diverse sanitaire ruimtes, waaronder een MIVA-toilet;
- kantoren voorzien van systeemplafonds met spot- en tl-verlichting, vloeren afgewerkt met vloerbedekking, kabelgoten voorzien van elektra- en databekabeling;
- klimaatinstallatie ten behoeve van verwarming en koeling;
- door het gehele gebouw zijn stijlelementen aanwezig, zoals vast meubilair, hoogwaardige verlichting; wand- en plafondafwerking etc.

Door Rabobank zijn een groot aantal specifieke voorzieningen en interieurelementen aangebracht. Het uiteindelijke opleveringsniveau vindt in goed onderling overleg plaats. Hiertoe zal Rabobank een meubelboek maken om het opleveringsniveau vast te leggen.



# KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente: Roosendaal en Nispen  
Sectie: D  
Nummer: 8203 en 8724  
Groot: 1.430 m<sup>2</sup> en 22 m<sup>2</sup>

## Bijzonderheden

Er is een kwalitatieve verplichting gevestigd ten behoeve van de Stichting Sprinkler Roosendaal. Deze kwalitatieve verplichting houdt onder meer in voor de deelnemende percelen de verplichting tot het houden, onderhouden, zonodig vernieuwen en controleren van een sprinklernet, alsmede het gedogen dat het sprinklernet wordt onderhouden, eventueel vernieuwd, inspecteren, controleren, uitsluitend vanwege de Stichting, voor rekening van de eigenaren van de deelnemerspercelen. Hiervoor is ook een VVE actief. In de dataroom is de akte opgenomen.



# BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan "Binnenstad" is onherroepelijk vastgesteld op 14-03-2017.

Het object heeft als hoofdbestemming "Centrum1". Dit betekent dat ter plaatse onder meer mogen worden gevestigd:

- detailhandel, niet zijnde een supermarkt;
- horeca van categorie 1 (a, b en c) van de Staat van horeca-activiteiten;
- dienstverlening;
- kantoren;
- maatschappelijke voorzieningen
- culturele voorzieningen.

Voor verdere informatie hieromtrent verwijzen we u naar [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl).

**Binnenstad**  
Bestemmingsplan Gemeente Roosendaal  
meer kenmerken  
vastgesteld 14-03-2017 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Gerelateerd Overig

**Bestemmingsvlakken (1)**  
 Centrum - 1 >

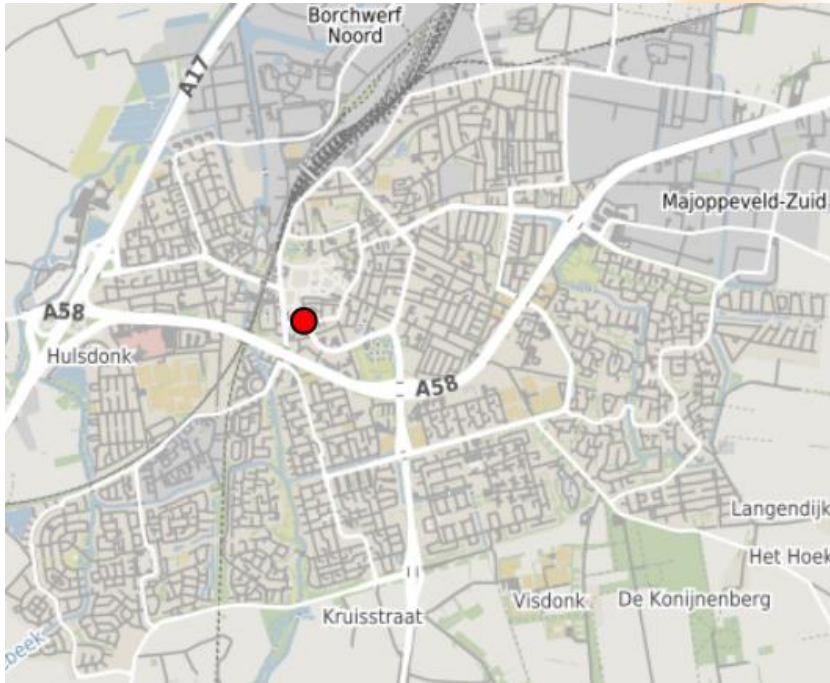
**Bouwvlakken (1)**  
 bouwvlak >

**Functieaanduidingen (1)**  
 specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage

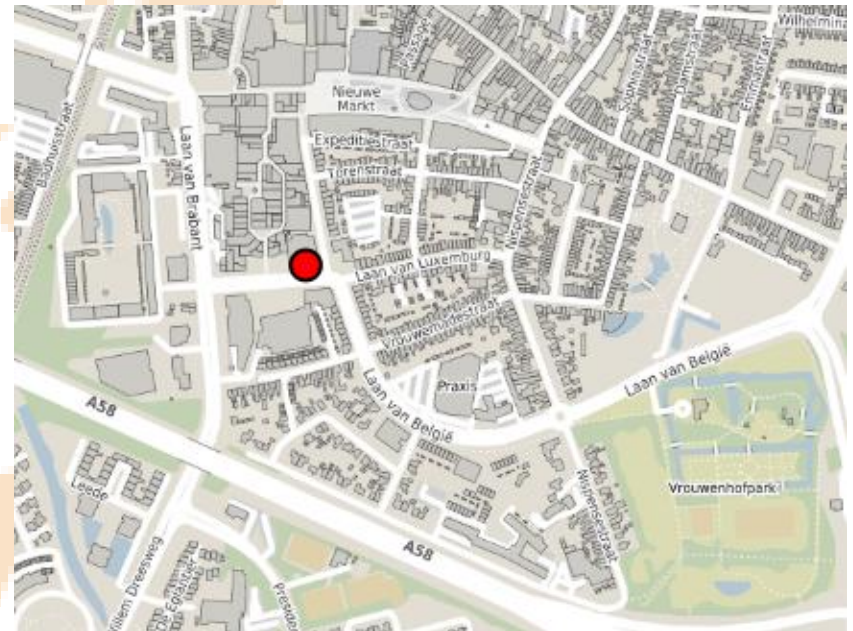
**Maatvoeringen (1)**  
Maximum bouwhoogte (m) (1)  
 Maximum bouwhoogte (m): 17 >

90506, 393742 (RD)

# LIGGING

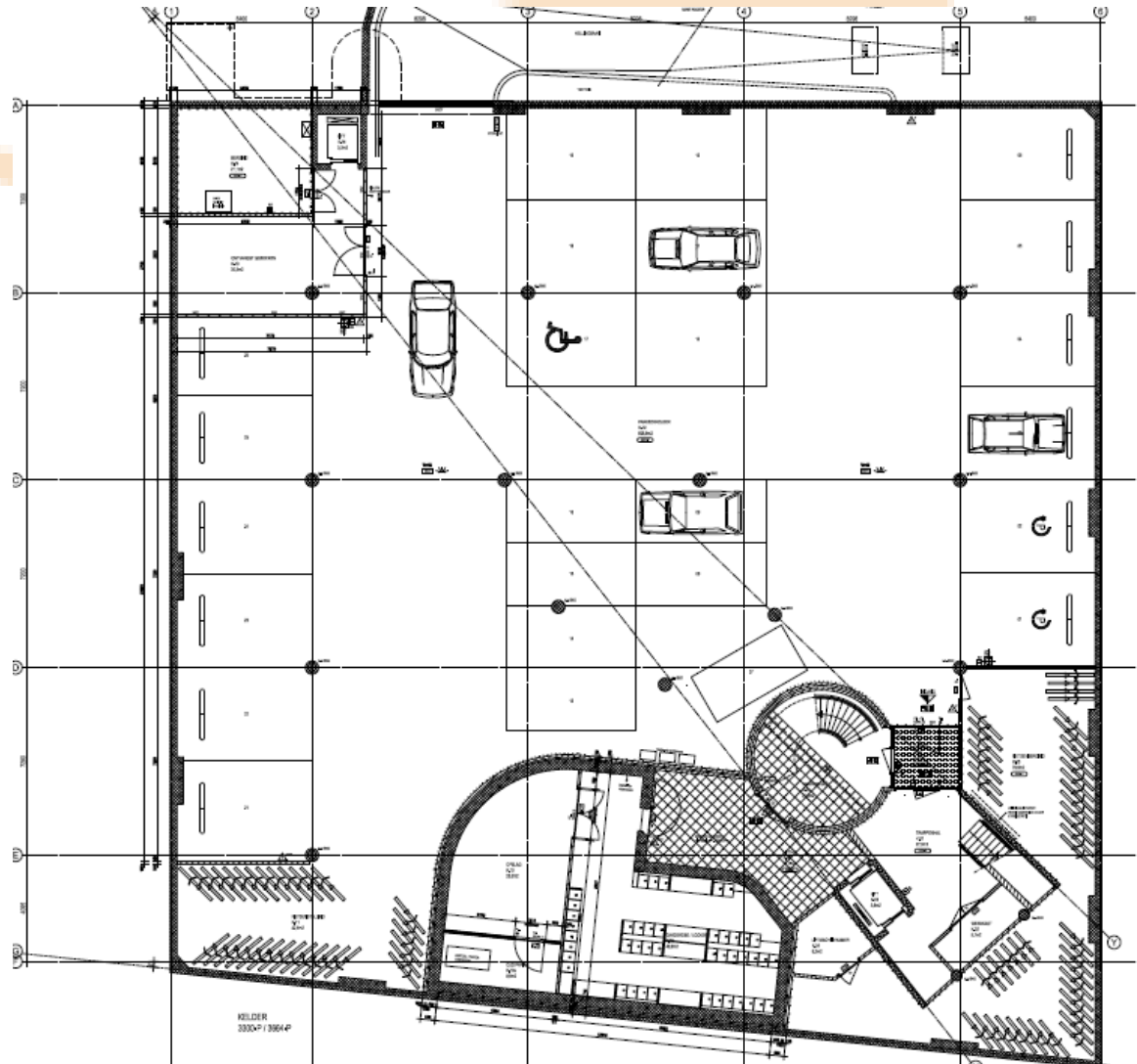


Het pand is gelegen in het centrum van Rosendaal aan een doorgaande weg. Derhalve is het pand vanuit de snelwegen goed bereikbaar met de auto en vrachtwagen. In de directe nabijheid van het pand zijn bushaltes gelegen en derhalve is het pand ook goed bereikbaar middels openbaar vervoer.



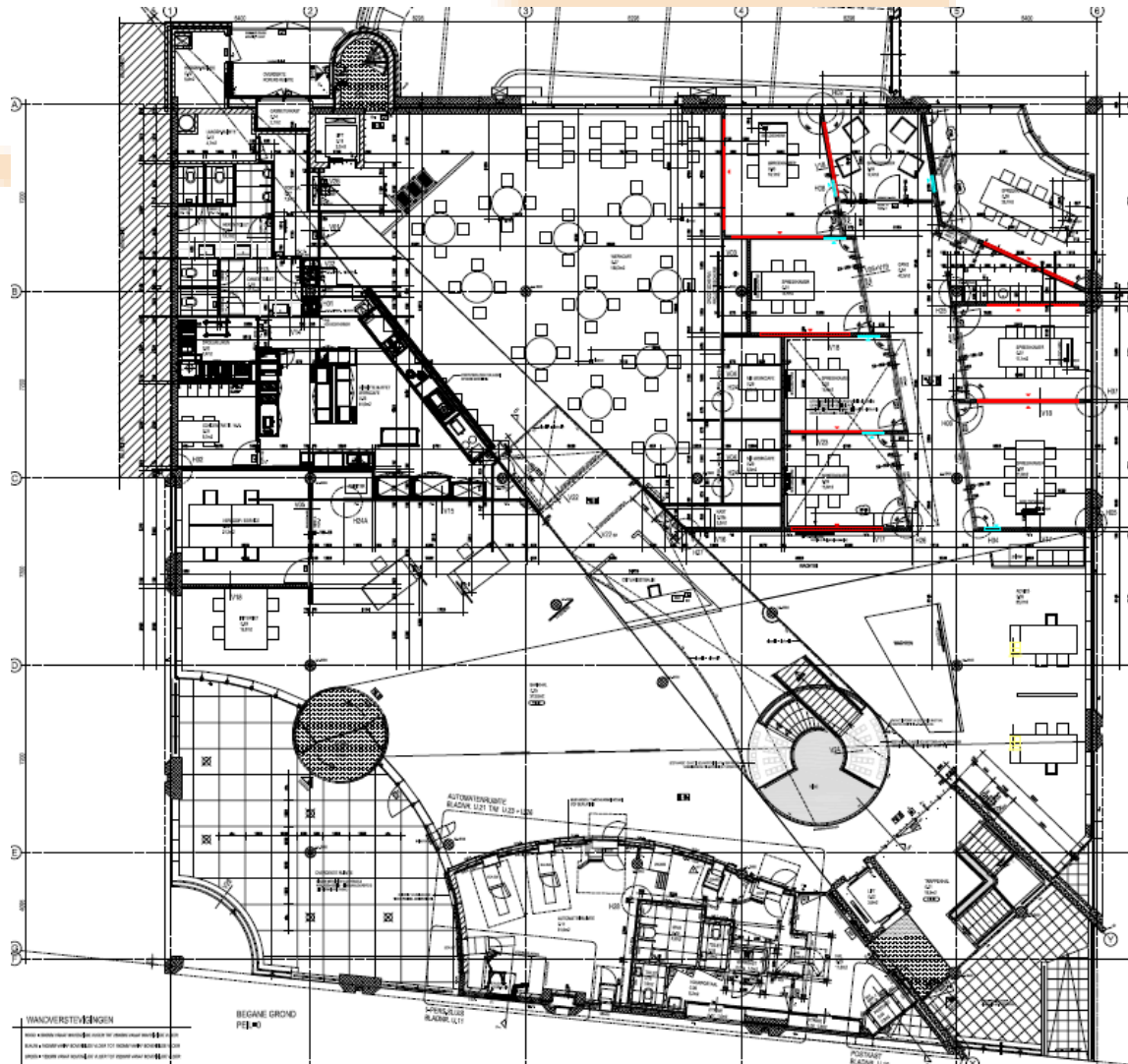
Het pand is gelegen op een zeer markante locatie aan de rand van winkelcentrum Roselaar. Door de ligging aan de buitenzijde van het winkelcentrum en aan een doorgaande route is sprake van een zichtlocatie. De parkeergarage gelegen onder het pand is goed bereikbaar vanaf de openbare weg.

# PLATTEGROND souterrain



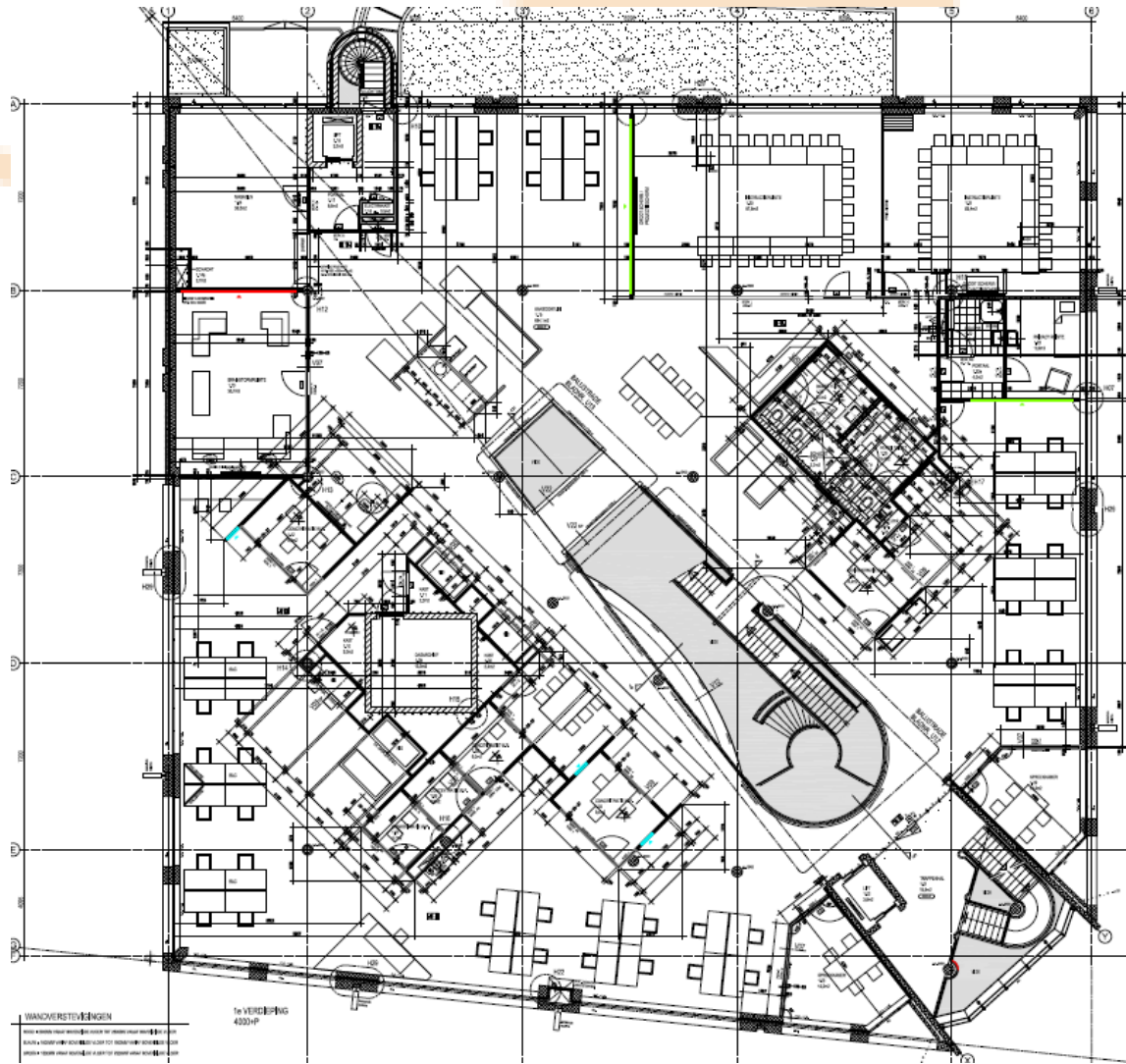


# PLATTEGROND begane grond

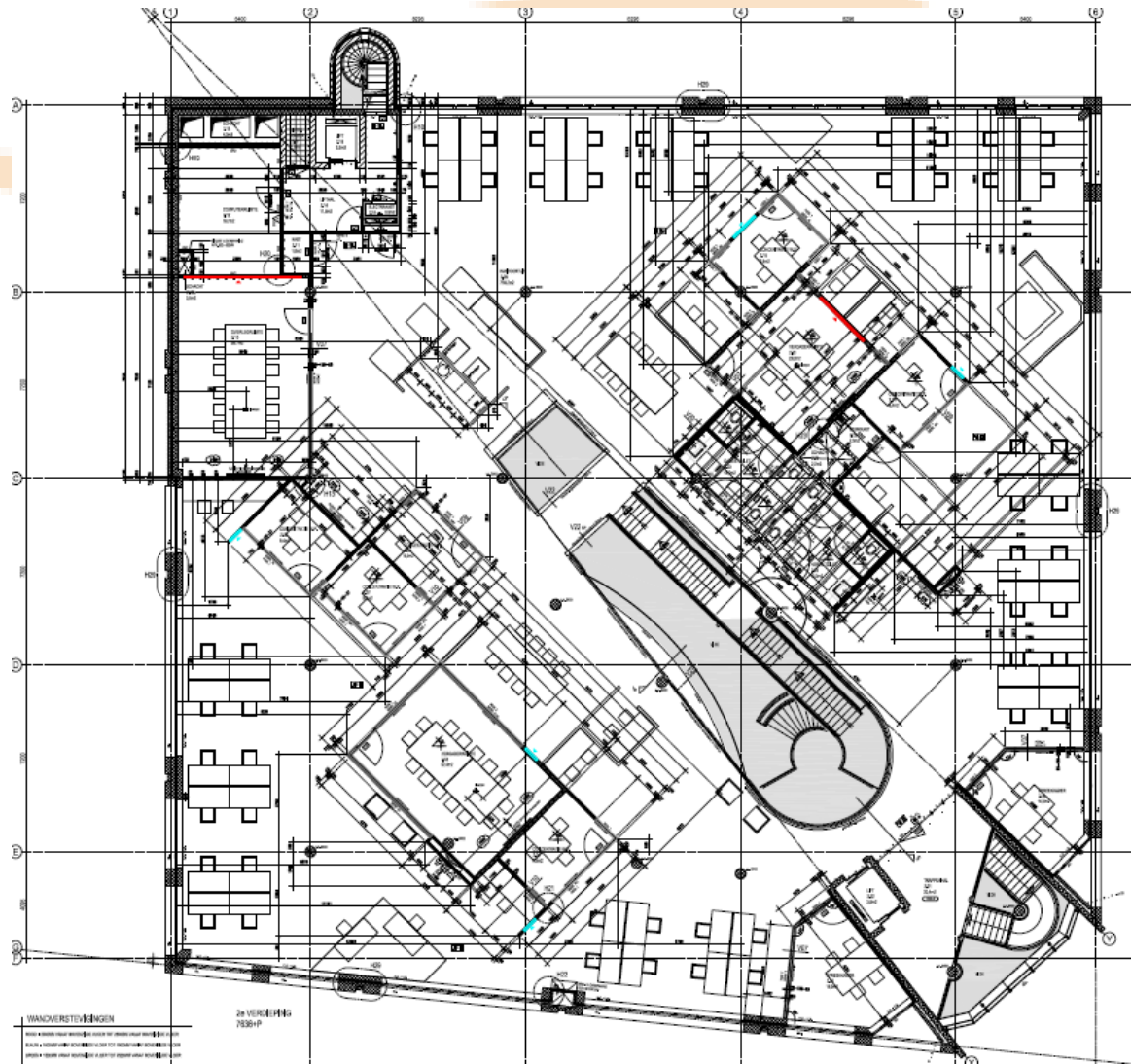




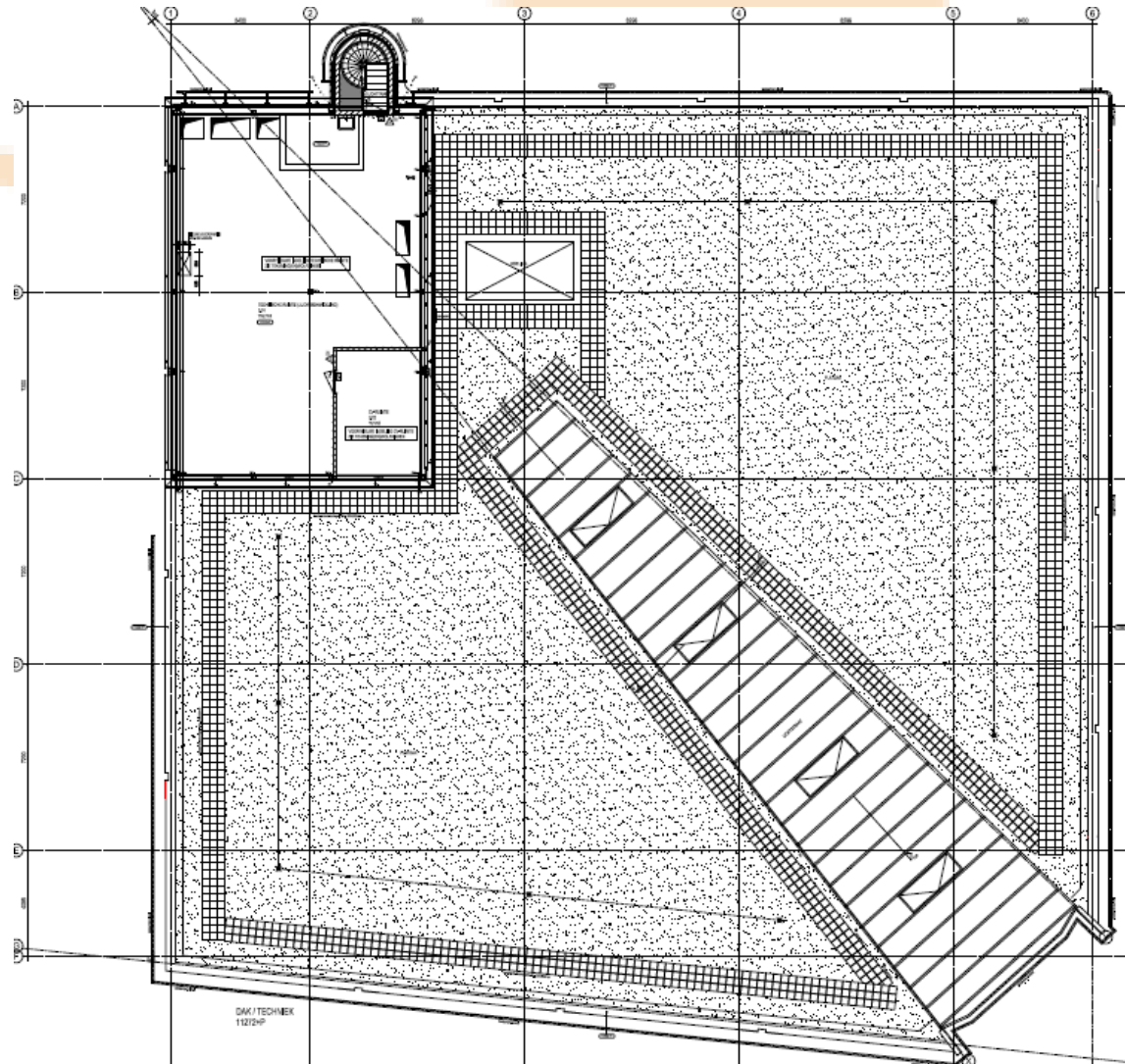
# PLATTEGROND eerste verdieping



# PLATTEGROND tweede verdieping



# PLATTEGROND derde verdieping



# MEETSTAAT

Bouwlaag	Vlakkentekening	Verhuurbaar					Niet-verhuurbaar			Totaal		
		Kantoor ruimten	Specifieke ruimten	Sanitair ruimten	Horizontale verkeersruimten	Glaslijn correctie	Gebouwegebonden installaties	Verticale verkeersruimte	Overige bouwdelen	VVO	BVO	GO
Kelder	22034-G-230421-PRP-000397_-1	0,00	265,34	0,00	79,38	0,00	0,00	7,04	910,68	344,72	1.262,44	1.101,19
Begane grond	22034-G-230421-PRP-000397_00	390,13	131,53	34,24	458,32	12,62	12,25	29,40	69,40	1.026,84	1.125,27	1.031,74
1e verdieping	22034-G-230421-PRP-000397_01	726,75	270,73	25,68	34,54	18,98	0,85	31,33	110,54	1.076,68	1.200,42	1.089,25
2e verdieping	22034-G-230421-PRP-000397_02	809,68	192,17	26,84	33,26	17,94	0,89	27,83	106,28	1.079,89	1.196,95	1.066,06
3e verdieping	22034-G-230421-PRP-000397_03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	130,22	4,59	16,26	0,00	151,07	130,22
<b>Totaal</b>		<b>1.926,56</b>	<b>859,77</b>	<b>86,76</b>	<b>605,50</b>	<b>49,54</b>	<b>144,21</b>	<b>100,19</b>	<b>1.213,16</b>	<b>3.528,13</b>	<b>4.936,15</b>	<b>4.418,46</b>

BVO gebouwgebonden buitenruimte			
Bouwlaag	Onoverdekte buitenruimte	Overdekte buitenruimte	Totaal
Kelder			0,00
Begane grond		119,13	119,13
1e verdieping			0,00
2e verdieping			0,00
3e verdieping			0,00
<b>Totaal</b>	<b>0,00</b>	<b>119,13</b>	<b>119,13</b>

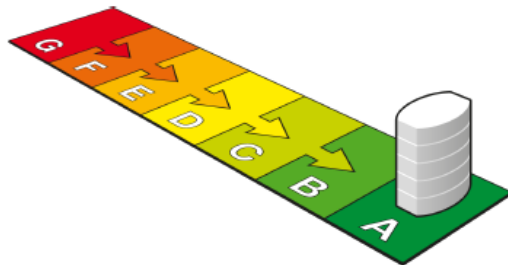


# ENERGIELABEL

## Energie label gebouw

Atgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

## Dit gebouw

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

Rabobank Laan van Limburg

Kantoorfunctie

(zie de bijlage voor de samenstelling)

Gebruiksoppervlakt	Naam adviseur	Adviesbedrijf
3704,0 m <sup>2</sup>	G.M.J. Beekmans	Facilcom Energiemanagement
Opnamedatum	Examennummer	Inschrijfnummer
03-01-2018	5410	2118443
Energie label geldig tot	Handtekening	Kvk-nummer
03-01-2028		17235978
Afmeldnummer		
168055788		

Energie label op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel?  nee

Adres representatief gebouw of gebouwdeel:

**A**  
(zie toelichting in bijlage)



Straat (zie bijlage)

Laan van Limburg

Nummertoevoeging

2

Postcode

4701 BP

Woonplaats

Roosendaal

Volgnummer gebouw



## Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk.

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules' per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m<sup>2</sup>), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m<sup>2</sup>), gas (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) en warmte (GJ/m<sup>2</sup>).
- De CO<sub>2</sub>-emissie per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m<sup>2</sup>).

**569,5 MJ/m<sup>2</sup>**  
(megajoules)

**32,1 kg/m<sup>2</sup>**  
(CO<sub>2</sub>-emissie)

33,6 kWh/m<sup>2</sup> (elektriciteit)  
7,4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (gas)  
0 GJ/m<sup>2</sup> (warmte)

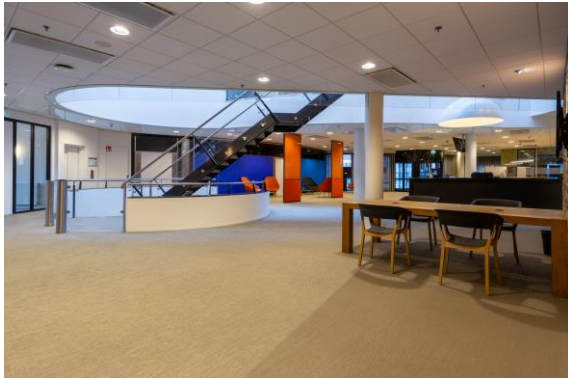
Het pand beschikt over energielabel A, geldig tot 3 januari 2028.



# FOTO'S buitenzijde



## FOTO'S begane grond - ontvangstruimte





## FOTO'S begane grond - bedrijfsrestaurant

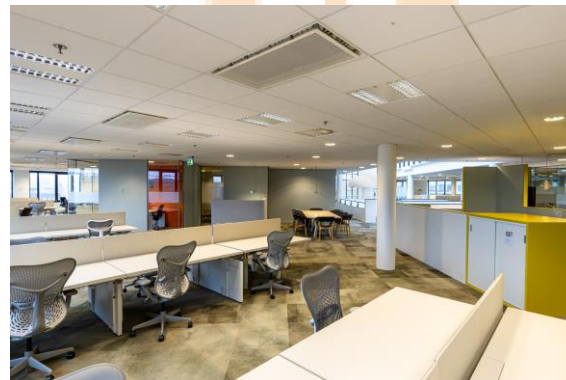




# FOTO'S begane grond



## FOTO'S verdiepingen

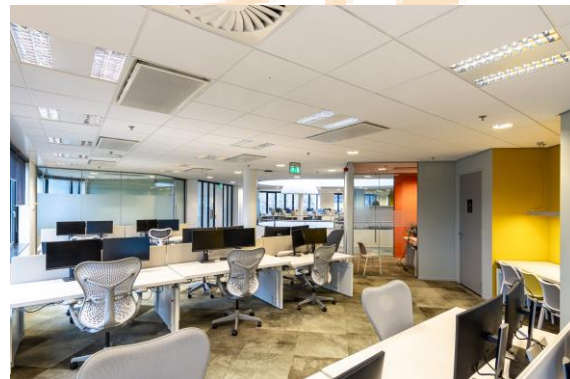




# FOTO'S verdiepingen



# FOTO'S verdiepingen

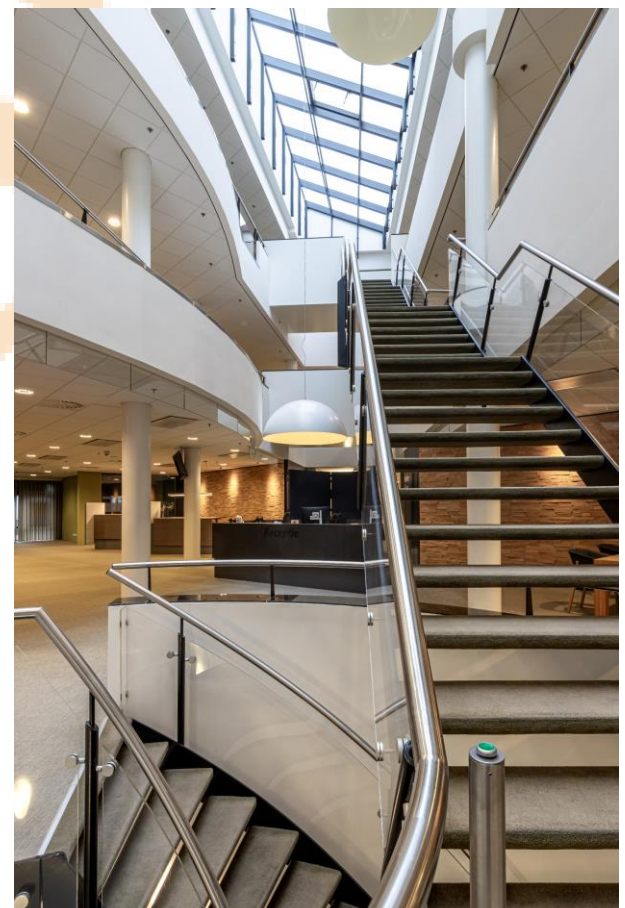
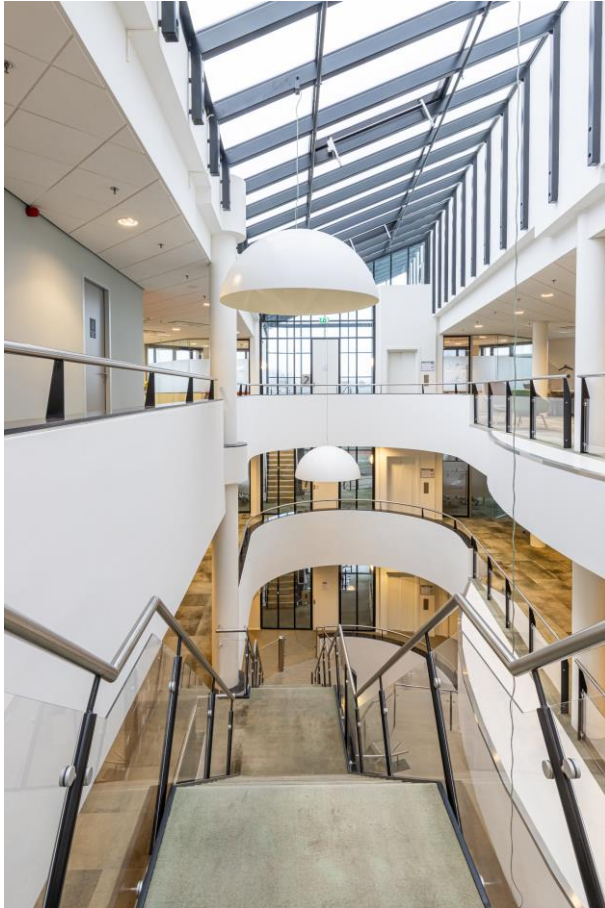




# FOTO'S parkeerkelder

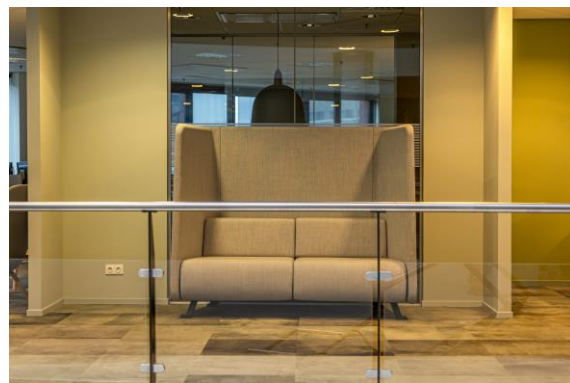


## FOTO'S algemeen





## FOTO'S algemeen





# VERKOOPPROCEDURE

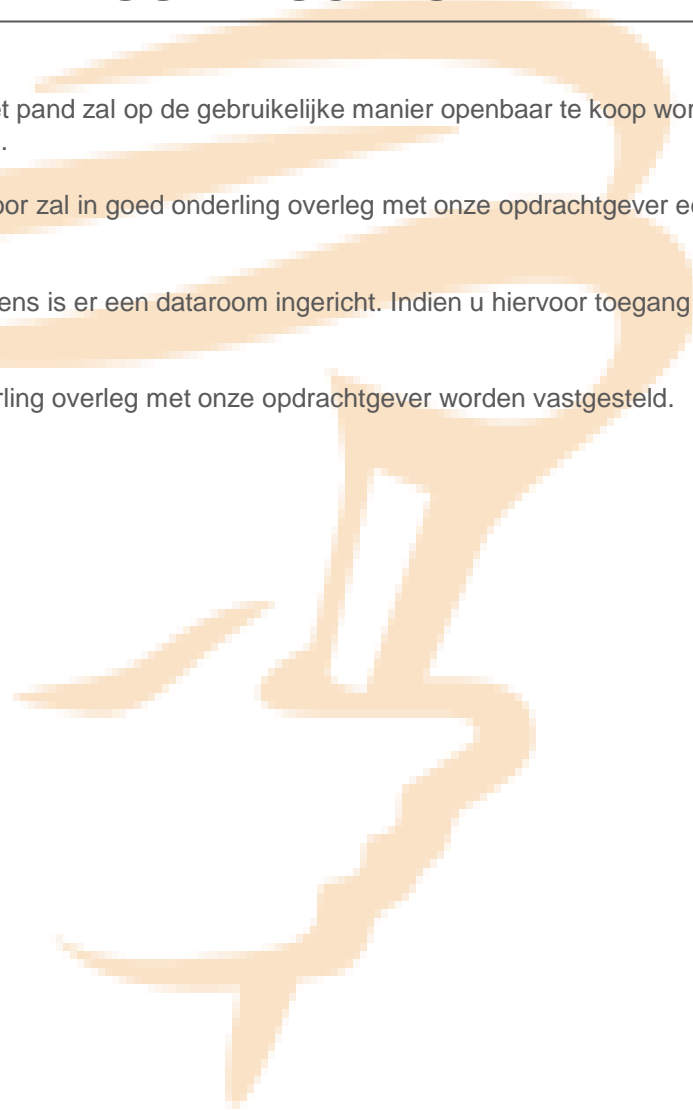
---

Er is sprake van een openbaar verkoopproces. Het pand zal op de gebruikelijke manier openbaar te koop worden aangeboden, zodat alle partijen in de gelegenheid zijn een bieding te doen.

Het is mogelijk een bezichtiging te plannen. Hiervoor zal in goed onderling overleg met onze opdrachtgever een aantal momenten worden gepland.

Gezien de vertrouwelijkheid van een aantal gegevens is er een dataroom ingericht. Indien u hiervoor toegang wenst kunt u hiertoe een mail sturen aan ons kantoor.

De definitieve verkoopprocedure zal in goed onderling overleg met onze opdrachtgever worden vastgesteld.



# KOOPVOORWAARDEN

---

## **Oplevering**

Vrij van huur en gebruik.

Oplevering vindt plaats in huidige staat, op basis van "as is where is" uitgangspunt, waarbij in overleg met verkoper de definitieve staat van oplevering wordt bepaald.

## **Koopsomindicatie**

De richtprijs bedraagt € 4.350.000,-- kosten koper.

## **BTW**

Er zal door verkoper niet geopteerd worden voor een BTW belaste levering van de registergoederen.

## **Datum eigendomsoverdracht**

Tussen partijen nader te bepalen.

## **Notaris**

Aan te wijzen door koper.

## **Koopovereenkomst**

Voor het vastleggen van de afspraken wordt gebruik gemaakt van het model koopovereenkomst van verkoper op basis van het "as is where is" uitgangspunt, inclusief een antispeculatiebeding en concurrentiebeding. Dit model van verkoper staat opgenomen in de dataroom.

## **Biedingen**

Er dient een onvoorwaardelijke koopovereenkomst te worden gesloten. Derhalve is het niet mogelijk biedingen uit te brengen onder de voorwaarde van bestemmingswijziging, verkrijging vergunning transformatie etc.

# KOOPVOORWAARDEN

Verkoper heeft een dataroom ingericht met alle relevante informatie. Toegang tot de dataroom kunnen wij u verstrekken na ontvangst van een geldig legitimatiebewijs, uittreksel KvK en een non-disclosure verklaring. Indien naar aanleiding van deze vrijblijvende projectinformatie uw interesse is gewekt verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met onderstaande contactpersoon.

 **Van der Sande VanOpstal**  
DYNAMIS Bedrijfsmakelaars

P.P.M. (Peter-Paul) Verhoeven MRICS  
Vijverstraat 1  
4818 ST Breda  
T 076 514 74 54  
M 06 54 95 80 92  
pp.verhoeven@vandersande.nl  
www.vandersande.nl





# DISCLAIMER

---

Het bovenstaande behelst geen aanbod doch slechts vrijblijvende en globale informatie met betrekking tot het daarbij genoemde onroerend goed. Van der Sande VanOpstal Bedrijfsmakelaars staat niet in voor de juistheid van of volledigheid van deze gegevens.

Deze informatie is een uitnodiging om in gesprek te gaan over koop en verkoop en uiteindelijk een bieding te doen voor deze propositie.

Nadat overeenstemming is bereikt tussen verkoper en koper wordt koper geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van de documenten te hebben ingestemd en kan hij geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de documenten. Verkoper noch Van der Sande VanOpstal Bedrijfsmakelaars is dan op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van de eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden; deze zijn voor risico van de geïnteresseerde.





DYNAMIS

**Van der Sande VanOpstal**

Bedrijfsmakelaars