

# TE KOOP



## HOFSTEDE

BEDRIJFSHUISVESTING



**ZAAIWAARD 10 | 5308 JK AALST**

**VRAAGPRIJS:**

**€ 1.525.000,- k.k. excl. btw**



**LOKALE KENNIS  
REGIONALE KRACHT  
PERSOONLIJK CONTACT**

# UW MAKELAAR



## THEO BAKKER

**Bedrijfsmakelaar / Register Taxateur  
Lid NVM-Business**

### **U kunt mij bereiken via:**

*theo@hofstedemakelaardij.nl*

085 - 049 51 55

Theo is de senior bedrijfsmakelaar en -taxateur. Hij heeft ruim 20 jaar ervaring in de makelaardij. Door de jaren heen heeft Theo al veel complexe zaken begeleid. Van zijn marktkennis en deskundigheid maken velen elke dag gebruik. Theo denkt graag met u mee.

**Hofstede Bedrijfshuisvesting** is sinds 1999 uw zakelijke partner voor al uw vraagstukken met betrekking tot commercieel vastgoed. Het team van Hofstede Bedrijfshuisvesting bestaat uit vijf gepassioneerde leden, waarvan drie register taxateurs. Het werkgebied van Hofstede Bedrijfshuisvesting strekt zich uit van Vianen tot Breda en van Dordrecht tot aan Den Bosch, maar een uitstapje buiten deze grenzen gebeurt regelmatig. Binnen dit werkgebied is Hofstede Bedrijfshuisvesting marktleider.

Door de jarenlange ervaring en de kwaliteiten van de teamleden, die naadloos op elkaar aansluiten, is Hofstede Bedrijfshuisvesting de afgelopen twintig jaar uitgegroeid tot een betrouwbare partner met regionale bekendheid en lokale aanwezigheid, betrokkenheid en kennis. Onze lokale betrokkenheid komt voort uit het persoonlijke contact dat wij met onze klanten onderhouden. Kortom, wij weten wat er in uw regio speelt en hoe u daar op inspeelt!

## UW ZAKELIJKE PARTNER

### **VOLG ONS OOK OP:**



# OMSCHRIJVING

**ZAAIWAARD 10 TE AALST (GLD)** | Tweetal functionele, gekoppelde bedrijfsloodsen van ca. 1.400 m<sup>2</sup> met extra entresolvloeren, kantoorruimte en buitenterrein, gelegen op een aantrekkelijke locatie nabij het water op een lokaal industrieterrein te Aalst (Gld).

Het bedrijfsobject is gelegen op een riant eigen perceel van 3.000 m<sup>2</sup> en beschikt over een tweetal geschakelde bedrijfsloodsen (L-vorm) met in het midden een 3-laags kantoor. De bedrijfsruimte beschikt o.a. over een betonvloer, twee 2,5 tons bovenloopkranen en drie riante elektrische overheaddeuren aan de voorzijde. Op het terrein aan de voorzijde is een tijdelijke romneyloods geplaatst. Het terrein is volledig verhard d.m.v. klinkerbestrating en is afsluitbaar met een schuifpoort.

## STERKE PUNTEN

- Vrijstaand op eigen perceel
- Gelegen op nog geen 250 meter van het water (jachthaven en Afgedamde Maas)
- Goede verhouding tussen bedrijfsruimte en kantoorruimte
- Ruimten zijn onafhankelijk te gebruiken
- Parkeren op eigen (afsluitbaar) terrein

## VRAAGPRIJS

€ 1.525.000,-- k.k. (excl. btw)

## AANVAARDING

In overleg

## LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

Het object is gelegen op een lokaal industrieterrein in Aalst (Gld.), met een goede aansluiting op het water, de dorpskern en de provinciale weg N322. Deze provinciale weg vormt samen met de N267 die aansluitend ligt, een belangrijke verkeersstroom in het Land van Heusden en Altena en de Bommelerwaard. Ten westen heeft u binnen 15 minuten aansluiting op de Rijksweg A-27 Breda-Utrecht. Ten oosten heeft u met 10 minuten aansluiting op de Rijksweg A-2 Amsterdam-Eindhoven. U zit centraal tussen de routes naar Rotterdam-Antwerpen, Amsterdam-Maastricht en Rotterdam en het Europese achterland.

## BESTEMMING EN GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN

Het object valt binnen het Omgevingsplan Gemeente Zaltbommel. De enkelbestemming ter plaatse betreft "Enkelbestemming Bedrijf - Buitendijks". Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 3" en "Waterstaat - Waterstaatkundige functie" van toepassing. Voor vragen met betrekking tot de bestemming, neem contact op met ons kantoor of raadpleeg het Omgevingsloket.

# BOUWAARD

Het betreft een tweetal gekoppelde bedrijfsloodsen, waarbij het kantoor deels inpandig in de eerste loods is gemaakt en deels middels een uitbouw. Het object is gebouwd in twee delen: loods 1 (rechterloods) en het kantoor zijn gebouwd in 1993, loods 2 (linkerloods) is later gebouwd in 2003/2004. Recentelijk is aan de voorzijde een tijdelijke (onvergonde) romneyloods geplaatst, welke los op de verharding is aangebracht. Deze romneyloods is voorzien van elektriciteit en verlichting.

De fundering betreft een plaatfundering, de gevels zijn opgetrokken uit geïsoleerde sandwichpanelen. De kozijnen zijn vervaardigd van hardhout. De begane grondvloer en verdiepingvloeren zijn allemaal uitgevoerd in beton, met een houten entresolvloer in loods 1. Het dak bestaat deels uit een plat dak met stalen panelen bedekt met bitumineuze dakbedekking, en deels uit een zadeldak, ook met stalen panelen.

Het kantoorgedeelte wordt verwarmd door middel van een gasgestookte CV-installatie met warmwater voorziening. Daarnaast is het kantoor voorzien van airconditioning. De bedrijfsloodsen worden verwarmd middels heaters en deels vloerverwarming (loods 2).

## OPPERVLAKTEN (BVO)

### BEDRIJFSRUIMTE:

- ca. 800 m<sup>2</sup> bedrijfsloods 1 begane grond
- ca. 175 m<sup>2</sup> bedrijfsloods 1 entresolvloer
- ca. 600 m<sup>2</sup> bedrijfsloods 2 begane grond
- ca. 150 m<sup>2</sup> bedrijfsloods 2 entresolvloer
  
- ca. 300 m<sup>2</sup> (tijdelijke) romneyloods

### KANTOORRUIMTE:

- ca. 60 m<sup>2</sup> kantoorruimte begane grond
- ca. 60 m<sup>2</sup> kantoorruimte eerste verdieping
- ca. 60 m<sup>2</sup> kantoorruimte tweede verdieping

Het object is niet conform de meetnorm van het normblad NEN2580 ingemeten en derhalve kan geen enkel recht worden ontleend aan de genoemde metrages.



**DE VERMELDE  
METRAGES ZIJN  
UITSLUITEND  
INDICATIEF**



# INDELING

## KANTOORRUIMTE

Begane grond - ca. 60 m<sup>2</sup>:

Entree middels loopdeur op de begane grond, hal met liftinstallatie, meterkast en trapopgang naar de verdieping. De deur aan de rechterzijde geeft toegang tot een kantoorruimte en aansluitend een kantine met keukenblok, voorzien van koelkast en vaatwasser. De kantine geeft toegang tot de toiletruimte, welke tevens ook vanuit loods 1 te bereiken is.

Eerste verdieping - ca. 60 m<sup>2</sup>:

Op de eerste verdieping bevindt zich een hal met liftinstallatie, een spreekkamer met groot projectorscherm (in plafond ingebouwd) met aansluitend twee kantoorruimten waarvan één voorzien is van een keukenblok met koelkast.

Tweede verdieping - ca. 60 m<sup>2</sup>:

De hal op de tweede verdieping geeft toegang tot verschillende verblijfsvertrekken. Daarnaast bevinden zich op deze verdieping o.a. een toiletruimte, een sauna en badkamer met een hoekbad.

## BEDRIJFSRUIMTE

Bedrijfsloods 1 - ca. 800 m<sup>2</sup>:

De elektrische overheaddeur (ca. 5,8b x 5,3h) aan de rechterzijde geeft toegang tot loods 1, dit betreft de grootste loods van de twee. Deze loods is onder andere voorzien van een houten entresolvloer (ca. 180 m<sup>2</sup>) waarop zich een kantoor c.q. kantine bevindt. Aan de rechterzijde bevindt zich een afgescheiden "werk-afdeling" met afzuiginstallatie. Via de inpandige sectionaaldeur is loods 2 te bereiken.

Bedrijfsloods 2 - ca. 600 m<sup>2</sup>:

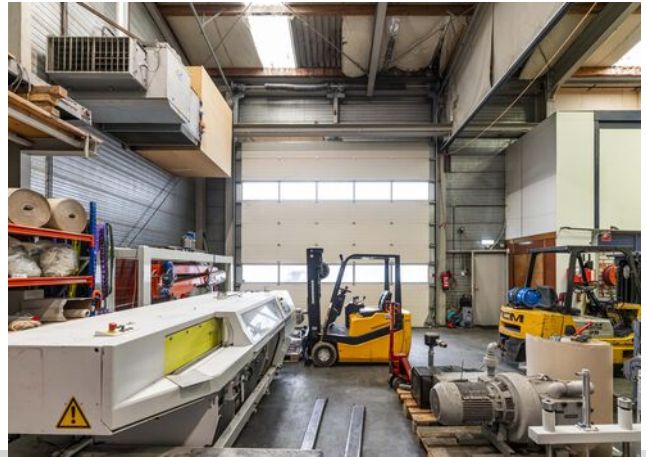
De twee elektrische overheaddeuren (ca. 5,5b x 5,7h) aan de linkerzijde geven toegang tot loods 2. Loods 2 is onder andere voorzien van vloerverwarming, een heater en een betonvloer (2.500 kg/m<sup>2</sup>). De vrije hoogte in deze loods is ca. 9.00 meter. Over de gehele achterzijde van deze loods is een entresolvloer geplaatst (ca. 150 m<sup>2</sup>).















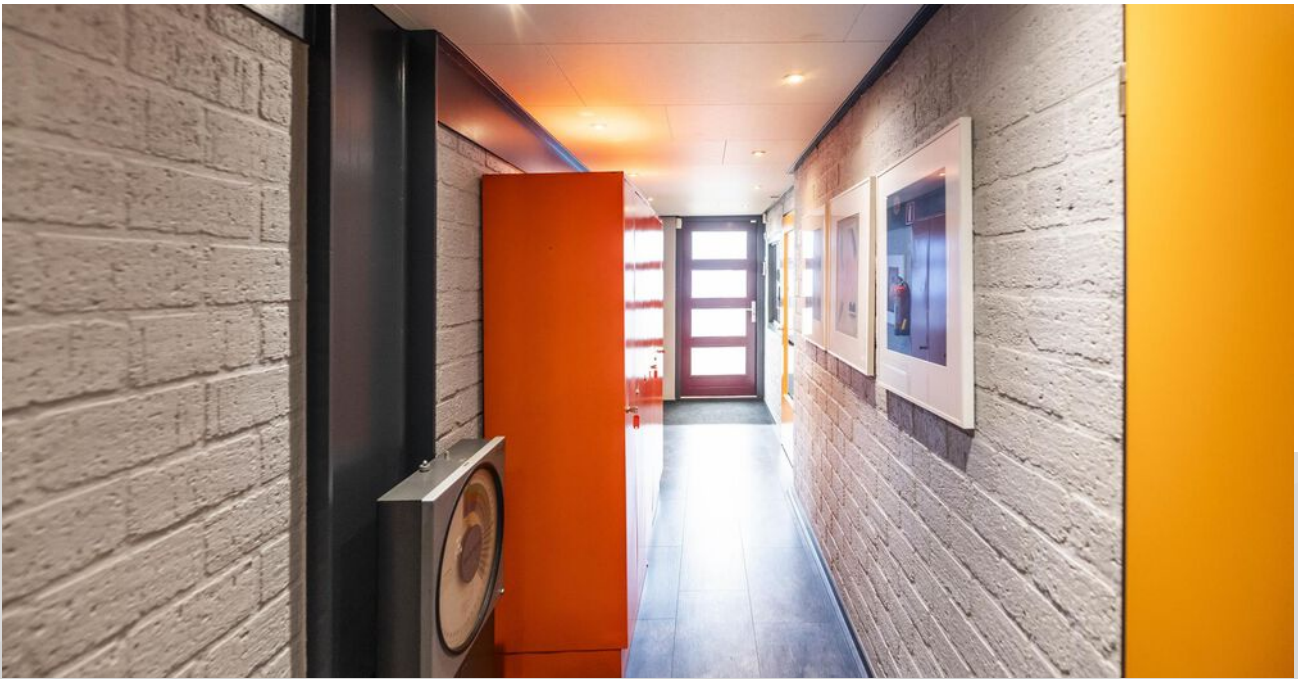


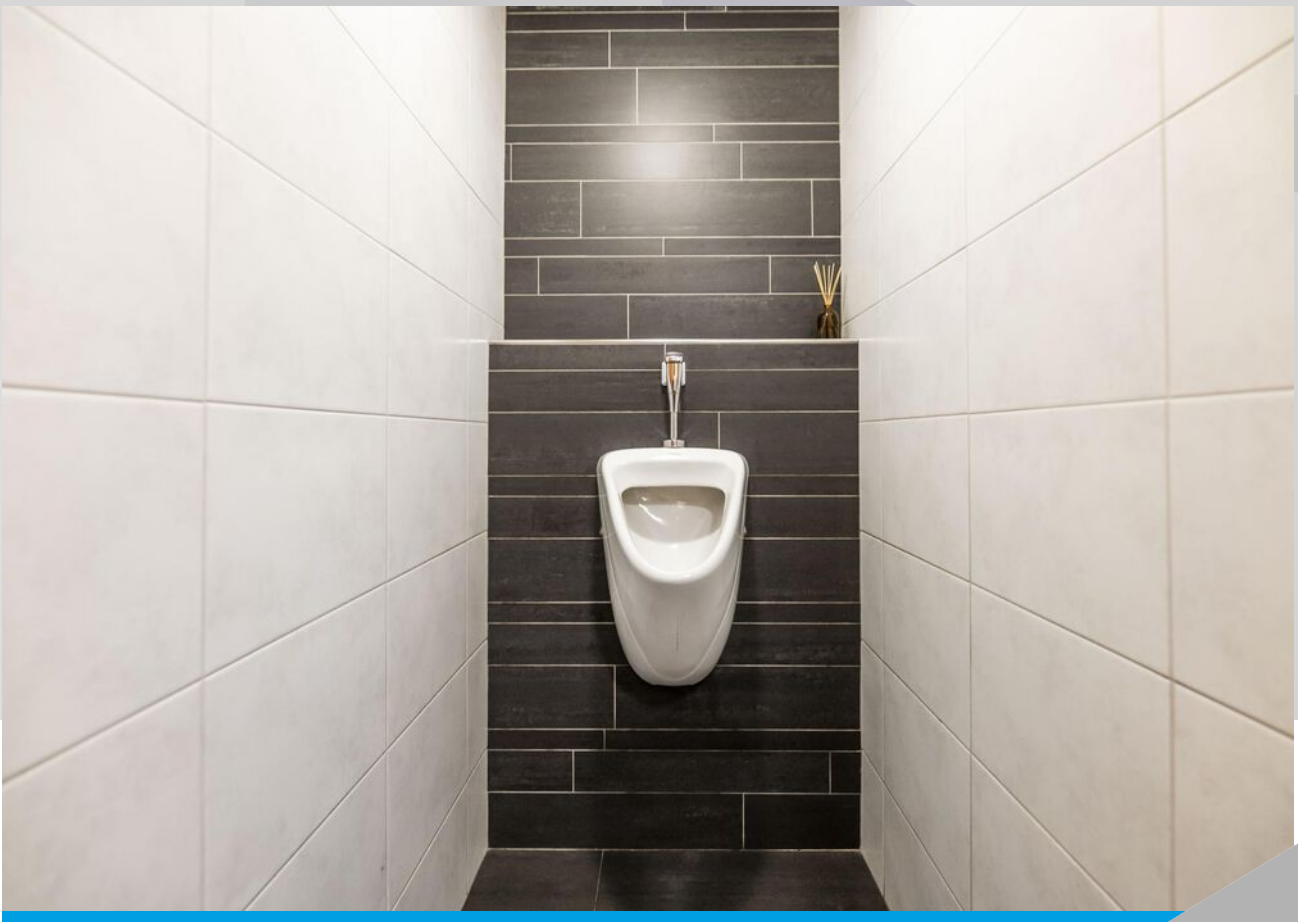






























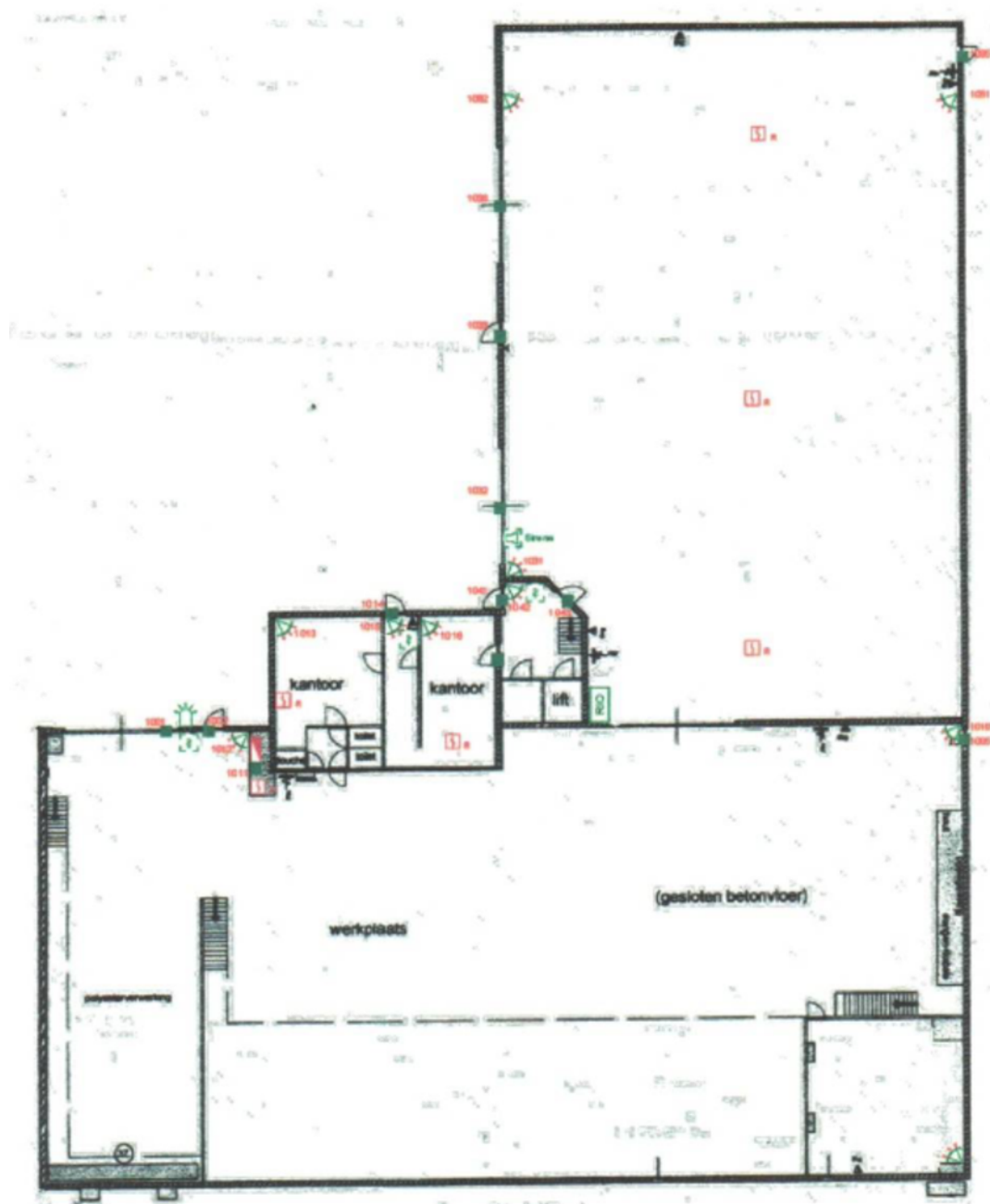




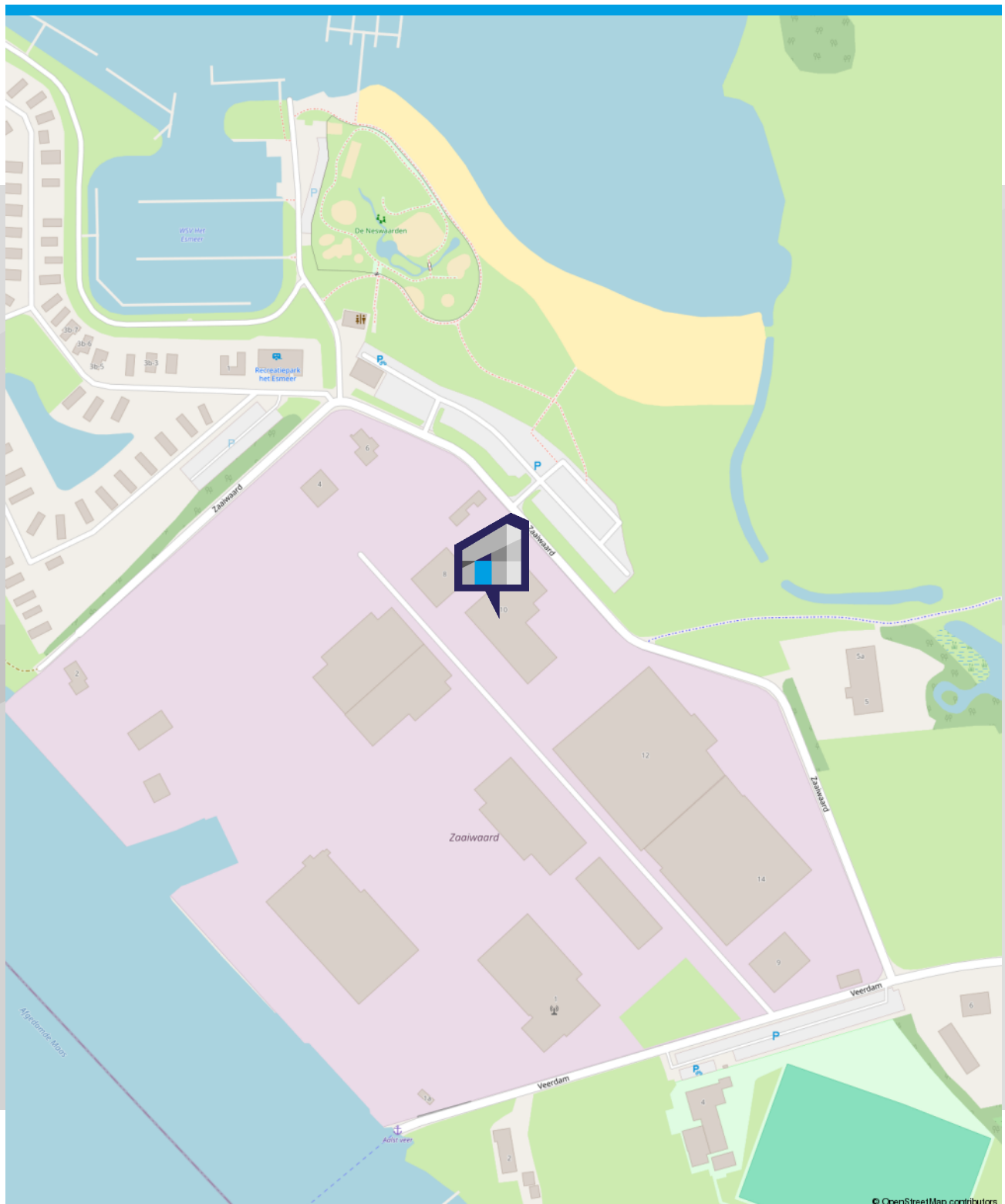




# PLATTEGROND BEGANE GROND



# LOCATIE VAN HET OBJECT



**ZAAIWAARD 10, 5308 JK AALST**

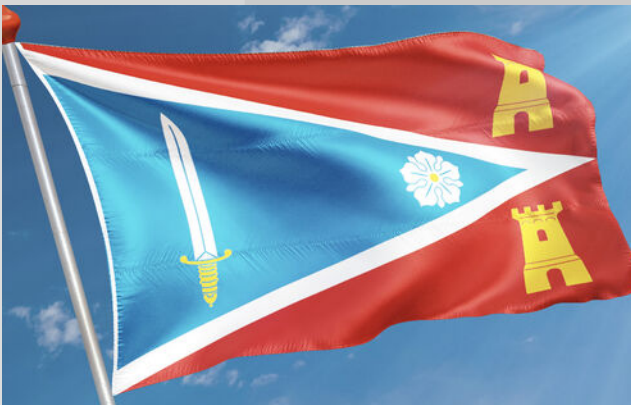


# ONDERNEMEN IN ZALTBOMMEL

Zaltbommel, gelegen in de Bommelerwaard in de provincie Gelderland, is een veelzijdige gemeente met tal van mogelijkheden. De gemeente beschikt over een uitgebreid aanbod aan winkels, horecagelegenheden en bedrijventerreinen en biedt uitstekende kansen voor ondernemers in nagenoeg elke sector. In Zaltbommel kunt u qua vestigingslocatie verschillende kanten op, want de gemeente beschikt over 9 bedrijventerreinen.

De gemeente Zaltbommel is gesitueerd in het zuidwesten van Gelderland en grenst aan rivier de Waal. Zaltbommel beschikt over de Rijksweg A-2, welke vanuit vrijwel elke locatie in de gemeente gemakkelijk te bereiken is. In het noorden van Zaltbommel prijkt de indrukwekkende Martinus Nijhoffbrug als een essentiële schakel in de infrastructuur. Met zijn 2x3 rijstroken biedt deze brug niet alleen vlotte doorgang voor het lokale verkeer, maar vergemakkelijkt ook het oversteken van de brede rivier de Waal.

De stad 's-Hertogenbosch bevindt zich enkele kilometers ten zuiden van Zaltbommel, en is met enkele auto-minuten te bereiken.



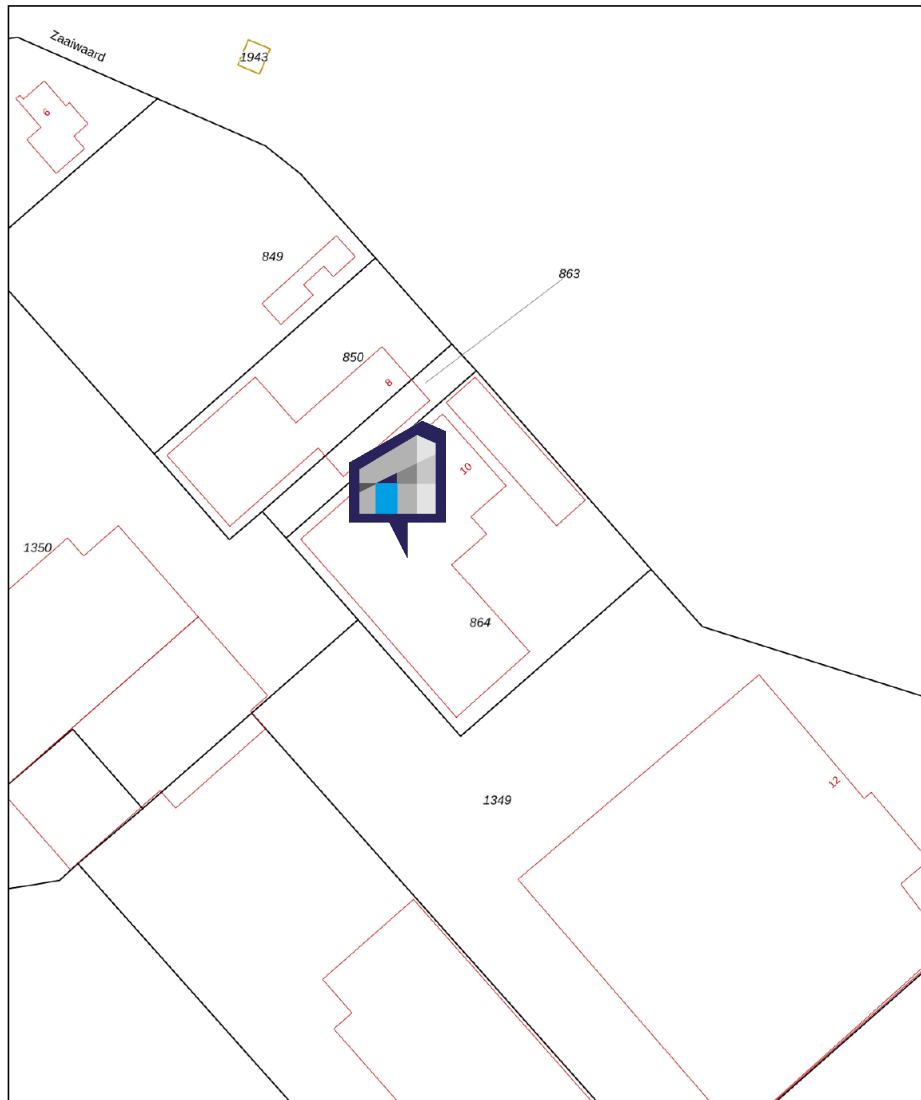
**" UITSTEKENDE KANSEN  
VOOR ONDERNEMERS "**




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hofstede BOG



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Brakel	
	Huisnummer	Sectie L	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 864	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
<small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>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.</small>	

Gemeente: Brakel  
Sectie: L  
Perceelnummer: 864 (oppervlakte 3.000 m<sup>2</sup>)



# VERKOOPVOORWAARDEN

## Koopovereenkomst

De koopovereenkomst zal opgesteld worden conform het model BOG Koopovereenkomst 2019 NVM of een gelijksoortig NVM model naar gelang dat beter van toepassing is op het te verkopen onroerend goed.

## Zekerheidsstelling

Na ondertekening van de koopovereenkomst dient koper binnen vier weken of zoveel later als partijen nader overeenkomen een waarborgsom te storten dan wel een bankgarantie af te geven bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom.

## Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn voorwaarden die in een koopovereenkomst kunnen worden opgenomen waardoor de koper op grond van die voorwaarden een koopovereenkomst kosteloos kan ontbinden. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn bijvoorbeeld: kopen onder voorbehoud financiering, wijzigen bestemmingsplan, uitslag bodemonderzoek etc. U dient voorbehouden wel vooraf kenbaar te maken, eenmaal een (mondelijke) koop gesloten, kunt u niet alsnog ontbindende voorwaarden c.q. voorbehouden invoeren.

## Overdrachtsbelasting

Bij koop van een onroerende zaak dan wel de koop van een recht op een onroerende zaak bent u overdrachtsbelasting verschuldigd. Soms kunt u een vrijstelling krijgen van overdrachtsbelasting. De overdrachtsbelasting voor woningen is in de meeste gevallen 2%. Voor andere onroerende zaken, zoals bedrijfspanden, geldt een tarief van 10,4%. U betaalt de overdrachtsbelasting over de koopsom van de onroerende zaak.

## Kwalitatieve verplichting

Een kwalitatieve verplichting houdt in dat de eigenaar verplicht is om iets toe te laten of niet te doen. Deze verplichtingen gaan over op de nieuwe eigenaar. Als voorbeeld van een kwalitatieve verplichting kunt u bijvoorbeeld denken aan het toestaan van iemand van de gemeente op uw perceel, om onderhoud uit te kunnen voeren aan een lantaarnpaal. Een kwalitatieve verplichting wordt opgenomen in het bewijs van eigendom, kadastraal bericht of eventueel in aanvullende akten.

## Kettingbeding

Een kettingbeding is een bepaling die een last of een beperking inhoudt die overgaat op de volgende eigenaar. Veelal is het zo dat er een boete hangt aan een kettingbeding, indien een koper/eigenaar een bepaling in het kettingbeding niet opvolgt, loopt deze het risico een boete te krijgen. Een kettingbeding wordt opgenomen in het bewijs van eigendom of is eventueel in aanvullende akten beschreven.

## Erfdienstbaarheid

Een erfdienstbaarheid betreft het recht, of wel een last waarmee een onroerende zaak ten behoeve van een andere onroerende zaak is bezwaard. Het gaat dan om een verplichting iets te dulden of niet te doen, of om iets te kunnen of te mogen wat niet door een perceelhouder kan worden ontzegd. Een voorbeeld van een erfdienstbaarheid is bijvoorbeeld recht van overpad, maar het kan ook een erfdienstbaarheid zijn aangaande uitzicht, overbouw etc. De erfdienstbaarheden zijn opgenomen in het bewijs van eigendom of zijn in aanvullende akten beschreven.

# VERKOOPVOORWAARDEN

## Levering

De levering van een onroerende zaak is opgesplitst in twee delen. Bij de juridische levering wordt het perceel op naam van de koper gezet. Dit gebeurt middels het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris. De feitelijke levering betreft het opleveren van de onroerende zaak door verkoper aan koper, meestal in de vorm van de sleuteloverdracht. Meestal wordt de feitelijke levering uitgevoerd direct na de juridische levering. In sommige gevallen wordt afgesproken om de juridische en feitelijke levering op twee verschillende momenten te laten vallen omdat dit voordelen kan hebben voor verkoper of koper.

## Taxeren

Het kan zijn dat u inzake uw financieringsaanvraag een taxatie uit moet laten voeren van het door u gekochte pand. Als betrokken makelaar kan Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. in dat geval geen taxatie uitvoeren. Hiervoor zult u zelf een onafhankelijk taxateur moeten inschakelen. Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. kan u in dat geval wel van dienst zijn door de nodige informatie rechtstreeks naar uw taxateur te sturen, zodat u deze tijd kunt besparen.

**HOFSTEDEBEDRIJFSHUISVESTING.NL**

**AANKOPEN OF  
AANHUREN DOET U  
MET EEN VAN ONZE  
SPECIALISTEN.**





# ALGEMENE INFORMATIE

## Makelaar

Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. treedt op namens de verkoper of verhuurder. Mocht door bemiddeling van Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. een transactie tot stand komen, dan bent u als koper en/of huurder geen courtage verschuldigd. In geval van koop zullen normaliter de makelaarskosten van Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. in opdracht van verkoper door notaris verrekend worden ten tijde van transport.

## Voorbehoud

Eventuele transacties dienen ter goedkeuring voorgelegd te worden aan opdrachtgever c.q. eigenaar van het gebouw. Tot deze goedkeuring is verleend, zijn alle uitgebrachte aanbiedingen geheel vrijblijvend.

## Disclaimer

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomstig aanvaarding.

## Privacy

Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. neemt uw privacy erg serieus en ziet de regels rondom gegevensbescherming als logische fatsoensnormen. Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. verwerkt uw gegevens zorgvuldig en volgens de wettelijke voorschriften. Wij besteden veel aandacht aan een adequate beveiliging, zodat uw gegevens worden beschermd tegen ongeautoriseerd gebruik, ongeautoriseerde toegang, wijziging of onrechtmatige vernietiging.

Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. investeert continu in het bieden van goede dienstverlening. Een onderdeel hiervan is het NVM-brede privacy programma.

## Nuttige links

### Betemmingsplannen:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/>

 [Ga naar Bestemmingsplannen](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/)

### Bodeminformatie/vervuiling:

[www.bodemloket.nl/kaart](http://www.bodemloket.nl/kaart)

 [Ga naar Bodeminformatie](http://www.bodemloket.nl/kaart)

### Adressen, bouwjaren en gebouwfuncties:

[bagviewer.kadaster.nl/lvbag/bag-viewer/](http://bagviewer.kadaster.nl/lvbag/bag-viewer/)

 [Ga naar Kadaster](http://bagviewer.kadaster.nl/lvbag/bag-viewer/)

### Voorwaarden / certificeringen / registers

NVM – Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. is lid van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars, de werkzame makelaars zijn lid van de vakgroep Business. Op al ons werk zijn de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers (versie februari 2011) van toepassing. Deze voorwaarden kunt u downloaden via: [www.nvm.nl/service/brochures](http://www.nvm.nl/service/brochures)

 [Ga naar Voorwaarden NVM](http://www.nvm.nl/service/brochures)

VastgoedCert – Onze makelaars zijn ingeschreven bij stichting VastgoedCert.

NRVT – Onze taxateurs staan in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs en handelen conform de richtlijnen van het NRVT.

# EEN BEDRIJFSPAND KOPEN IN 6 STAPPEN

**BEZICHTIGEN**

**1**

Plan een bezichtiging en bekijk samen met de makelaar het object.

Breng uw bod met de daarbij behorende voorwaarden uit en kom tot een mondelinge overeenkomst.

**2**

**ONDERHANDELEN**

**CONTROLLEREN**

**3**

Wij zullen zorg dragen voor het opstellen van een concept koopovereenkomst.

Na wederzijdse goedkeuring op de overeenkomst plannen we een gezamenlijk tekenmoment in.

**4**

**TEKENEN**

**INSPECTEREN**

**5**

Voor de overdracht heeft u de mogelijkheid om de staat van het object nog goed te (laten) inspecteren.

Juridische afhandeling en sleuteloverdracht bij de notaris.

**6**

**OVERDRACHT  
NOTARIS**



# TEAM

## HOFSTEDE BEDRIJFSHUISVESTING



### THEO BAKKER

#### **Bedrijfsmakelaar / Register Taxateur - Lid NVM-Business**

Theo is de senior bedrijfsmakelaar en -taxateur. Hij heeft ruim 20 jaar ervaring in de makelaardij. Door de jaren heen heeft Theo al veel complexe zaken begeleid. Van zijn marktkennis en deskundigheid maken velen elke dag gebruik. Theo denkt graag met u mee.



### SANDER DE RIE

#### **Accountmanager / Assistent Taxateur**

Sander is al een aantal jaar werkzaam bij Hofstede Bedrijfshuisvesting. Naast zijn werk volgt hij de opleiding Vastgoed & Makelaardij die hij bijna heeft afgerond aan de Hogeschool Rotterdam. Deze ondernemende kracht bedient zijn klanten met veel enthousiasme en assisteert onze taxateurs.



### ALBERT DE LANGE

#### **Bedrijfsmakelaar / Register Taxateur - Lid NVM-Business**

Albert is bedrijfsmakelaar en registertaxateur op de vestiging in Sliedrecht. Daarnaast bedient hij ook de woningmarkt. Albert beschikt over een breed netwerk en heeft jarenlange ervaring in de makelaardij. Hij heeft een nuchtere, doortastende kijk op zaken. Uw zaken zijn in vertrouwde handen bij Albert.



### LEENDERT PAANS

#### **Medewerker Binnen-/ Buitendienst**

Leendert is onze jongste kracht van de organisatie. Naast zijn werk studeert hij aan de Hogeschool Rotterdam en volgt de opleiding Vastgoed & Makelaardij. Leendert bedient met fris enthousiasme zijn klanten.





## MARK VAN ROSSUM

**Bedrijfsmakelaar / Register Taxateur  
Lid NVM-Business**

Mark is vanaf de middelbare school werkzaam bij Hofstede Bedrijfshuisvesting en heeft zijn diploma Vastgoed & Makelaardij aan de Hogeschool Rotterdam behaald. Inmiddels is hij ook één van de jongste register taxateurs van Nederland. Hij bedient zijn klanten op een adequate manier. Mark heeft vaak aan een half woord genoeg.

# UW ZAKELIJKE PARTNER



## FRANCIENE SNOEI

**Office Manager**

Met enthousiasme ondersteunt Franciene de makelaars van Hofstede Bedrijfshuisvesting. Daarnaast staat ze de klanten graag te woord en draagt zorg voor een snelle en precieze handelswijze.

**HOFSTEDEBEDRIJFSHUISVESTING.NL**

**NIEUWENDIJK**

Ippelseweg 1  
4255 HW Nieuwendijk  
085 - 049 51 55



## SANDER PAANS

**Technisch Vastgoedmanager**

Met ruim 50 jaar ervaring in de installatiebranche is het beheer van uw vastgoed bij Sander in goede handen. Sander staat van A tot Z garant voor een vlotte en vlekkeloze afhandeling van alle technische- en onderhoudsproblemen van de woningen en utiliteitsgebouwen die binnen onze beheerportefeuille vallen.

**SLIEDRECHT**

Brouwerstraat 12  
3364 BE Sliedrecht  
0184 - 41 01 51



**U VINDT ONS HIER**



AANKOOP • AANHUUR • TAXATIE • VERKOOP • VERHUUR



# HOFSTED E

BEDRIJFSHUISVESTING

## KANTOOR WERKENDAM

Hoogstraat 24, 4251 CL Werkendam

[info@hofstedebedrijfshuisvesting.nl](mailto:info@hofstedebedrijfshuisvesting.nl)

 085 - 049 51 55

## KANTOOR SLIEDRECHT

Brouwerstraat 12, 3364 BE Sliedrecht

[albert@hofstedebedrijfshuisvesting.nl](mailto:albert@hofstedebedrijfshuisvesting.nl)

 0184 - 41 01 51