



## Te koop - beleggingscomplex

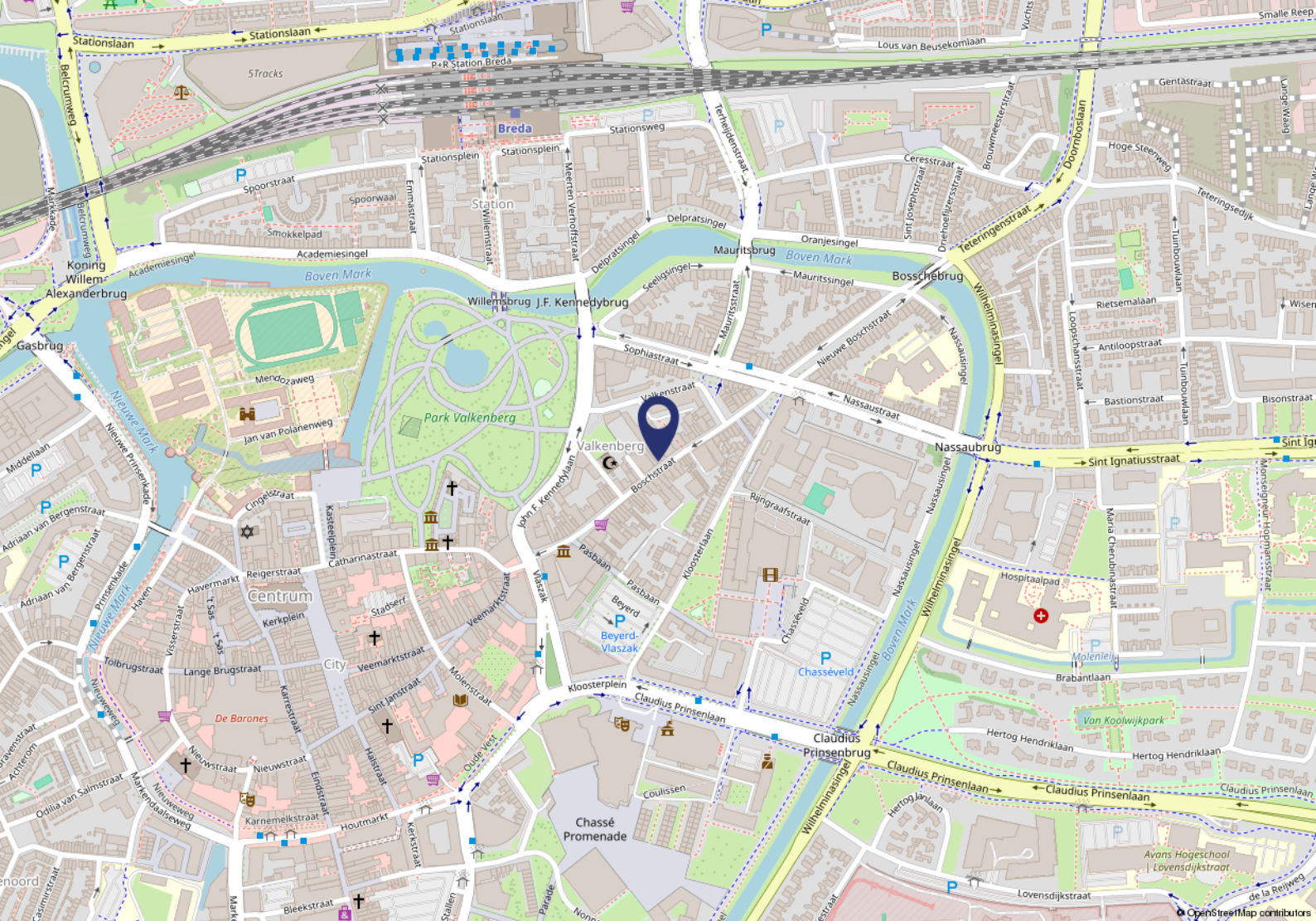
Boschstraat 61-63  
4811 GD Breda





Beleggingscomplex, bestaande uit twee panden gesitueerd aan de Boschstraat. De panden bestaan uit tien verhuurde wooneenheden (grotendeels kamers), een appartement in gebruik bij de eigenaar en een winkelruimte met werkplaats. Deze winkel met werkplaats wordt vrij van huur en gebruik geleverd. Het pand heeft mogelijkheden om een betere verhuurpropositie te maken of een kleinschalige herontwikkeling.





## Omgevingsfactoren

De veelzijdige Boschstraat is gelegen aan de oostzijde van het centrum van Breda. Deze levendige straat is onder meer bekend van het Stedelijk Museum Breda en van een breed scala aan lokaal bekende winkeliers, zoals "Schietecat Tweewielers", "de Fopsjop" en het onlangs geopende "Jacky & Jacky's". Tevens zijn in de straat een aantal gerenommeerde horecazaken gelegen, zoals De Beyerd, restaurant Pellens en fietscafé KAMU. Enkele jaren geleden is de straat gerenoveerd en omgebouwd naar een fietsstraat. Tevens is op de kop, aan de zijde van de Nieuwe Boschstraat, groen toegevoegd.

## Bereikbaarheid

De Boschstraat is van oudsher een belangrijke toegangsweg naar de binnenstad die de verbinding vormt naar Breda-Noord. De straat wordt vooral veel gebruikt door fietsers. Dagelijks fietsen zo'n 4.200 mensen door de straat. De Boschstraat is zowel op loopafstand van het centraal station als het stadscentrum, daardoor is de straat uitstekend te bereiken met het openbaar vervoer.

## Parkeren

In de straat is een strook gesitueerd voor betaald parkeren. Op loopafstand is tevens een groot parkeerterrein gelegen.

# Objectgegevens

## Indeling

Het complex betreft een tweetal panden, waarvan in nummer 61 op de begane grond het voormalig garagebedrijf Auto-Alarmmakers Mario was gevestigd. Daarnaast heeft het pand een tiental verhuurde kamers/wooneenheden en één separate woning op de verdieping aan de achterzijde.

Het complex bestaat uit de navolgende panden:

### Boschstraat 61-61A

De begane grond betreft een open ruimte van ca. 395 m<sup>2</sup> die in het verleden in gebruik was als winkelruimte met werkplaats. Deze ruimte wordt geheel leeg opgeleverd.

Op de eerste verdieping van huisnummer 61 (61A) zijn drie kamers gelegen die samen de keuken en badkamer delen op deze verdieping. De kamers hebben ieder een oppervlakte van ca. 15 m<sup>2</sup>. Op de tweede verdieping en op de zolder zijn twee kamers gelegen die samen gebruikmaken van een badkamer en douche. Daarnaast is op de tweede verdieping een studio gelegen, deze heeft een eigen badkamer en douche en heeft een oppervlakte van ca. 40 m<sup>2</sup>. In totaal zijn er op huisnummer 61A zes kamers/wooneenheden gelegen.

Zowel via de begane grond als middels een brandgang aan de zijkant van het pand is er toegang tot de op de verdieping aan de achterzijde gelegen woning. Deze woning heeft een oppervlakte van in totaal ca. 95 m<sup>2</sup> en beschikt over twee dakterrassen van samen ca. 40 m<sup>2</sup> groot. Daarnaast beschikt de woning over twee douches, toilet met urinoir, sauna, keuken met onder andere de navolgende apparatuur, elektrische kookplaat, oven, koelkast en een entresol van ca. 6 m<sup>2</sup>. De woning wordt vrij van huur en gebruik opgeleverd.

### Boschstraat 63

Dit kleinschalige separate pand bestaat uit een appartement en drie kamers. Op de begane grond is een woonruimte gelegen met een eigen sanitaire voorziening en een keuken. Op de eerste verdieping zijn twee kamers gelegen die samen met de kamer van de tweede verdieping gezamenlijk gebruikmaken van een keuken en douche.

# Vervolg objectgegevens

## Oplevering

De bedrijfsruimte op de begane grond en woning op de verdieping aan de achterzijde zullen leeg en vrij van huur worden opgeleverd. De kamers op de eerste en tweede verdieping en zolder worden in verhuurde staat opgeleverd.

Voor de actuele huurstream kunt u contact met ons opnemen. In de dataroom staan alle huurcontracten. Op verzoek kunnen wij toegang geven tot de dataroom.

## 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: 7951

Groot: 477 m<sup>2</sup>

## Energie label

Nog op te stellen.

## Verontreiniging

Koper dient rekening te houden met een de aanwezigheid van bodemverontreiniging en asbest. Rapporten hiervan zijn beschikbaar in de dataroom.

# Koopgegevens

## Koopprijs

De vraagprijs bedraagt € 990.000,-- kosten koper. Er is geen BTW van toepassing.

## Aanvaarding

In overleg.

## 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.





Impressiefoto's Boschstraat 61  
(winkelruimte met werkplaats)









Impressiefoto's Boschstraat 61A  
(appartementen)







Impressiefoto's Boschstraat 61A  
(woning)















**Impressiefoto's 63**  
(appartementen)














# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ppv



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 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 16 april 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 7951</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