

TE KOOP  
Bredaseweg 170  
Etten-Leur



# INTRODUCTIE

Van der Sande VanOpstal Bedrijfsmakelaars heeft namens Rabobank Nederland opdracht gekregen voor de verkoop van haar kantoorpand aan de Bredaseweg 170 te Etten-Leur.

Verkoop vindt plaats middels een openbaar verkoopproces. Het deel wat op dit moment in gebruik is bij Rabobank wordt leeg opgeleverd. Een groot deel van het pand is nog langjarig verhuurd aan ABB.

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 en in goed onderling overleg met gebruikers.



## KORTE OMSCHRIJVING EN HUURGEGEVENS

---

Het kantoorgebouw is gerealiseerd in 2011, zeer hoogwaardig afgewerkt en voorzien van een fraaie entreepartij. Op de begane grond is onder meer de publieksruimte gevestigd en een bedrijfsrestaurant. Op de verdiepingen zijn de (backoffice) kantoren van Rabobank en ABB gelegen met een hoogwaardig en eigentijds afwerkingsniveau.

Het kantoorgebouw is gelegen op een zichtlocatie aan de invalsweg van Etten-Leur in een gebied waarin met name zakelijke dienstverleners zijn gevestigd. Het gebouw heeft een eigentijdse uitstraling met een combinatie van een vliesgevel en metselwerk. Aan de voorzijde van het pand is een groot parkeerterrein gelegen en aan de achterzijde een buitenplaats.

Het gebouw heeft een totale oppervlakte van ca. 3.459 m<sup>2</sup>, verdeeld over vier verdiepingen. Hiervan is ca. 2.233 m<sup>2</sup> verhuurd aan ABB, verdeeld over een deel van de begane grond, tweede en derde verdieping.

Tot het eigendom behoort een parkeerterrein met ca. 88 parkeerplaatsen en daarnaast heeft eigenaar het recht 26 parkeerplaatsen te gebruiken op het naastgelegen terrein.

Het pand heeft onder meer de navolgende voorzieningen:

- entree met tourniquet;
- imposante entreepartij met een bijzonder vormgegeven balie, fraaie natuurstenen vloer en vide naar de eerste verdieping;
- opengewerkte trappartij;
- lift;
- op de begane grond is een hoogwaardig en volledig geoutilleerd bedrijfsrestaurant gelegen en een aantal zeer fraai afgewerkte spreek- en ontmoetingsruimtes;
- kantoren afgewerkt met hoogwaardige systeemplafonds; LED verlichting; glazen scheidingswanden; vloerbedekking; kabelgoten voorzien van elektra- en databekabeling;
- hoogwaardige klimaatinstallatie ten behoeve van koeling en verwarming;
- door het gehele gebouw zijn een groot aantal moderne stijlelementen aanwezig, zoals vast meubilair, hoogwaardige verlichting, wand- en plafondafwerking etc.;
- kantoren zijn voorzien van grote raampartijen met kiepramen;
- parkeerterrein met slagboom en verlichting;
- fietsenberging.

Door Rabobank zijn een groot aantal specifieke voorzieningen en interieurelementen aangebracht. Het uiteindelijke opleveringsniveau vindt in goed onderling overleg plaats.

## FOTO'S entree



# KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente: Etten-Leur  
Sectie: P  
Nummer: 3175 en 3297  
Groot: 1.820 m<sup>2</sup> en 2.294 m<sup>2</sup>



# BESTEMMINGSPLAN

Het pand is gelegen in het omgevingsplan “Etten-Leur”, in werking tredend op 29 januari 2024.

Het bestemmingsplan “Etten-Zuid”, onherroepelijk geworden op 25-11-2010, maakt hier nu onderdeel vanuit. Binnen dit bestemmingsplan is het pand bestemd als “Dienstverlening - Zakelijk”. De aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Het bedrijfsmatig verlenen van zakelijke dienstverlening, alsmede;
- b. Parkeervoorzieningen en overige verhardingen;
- c. Tuinen en andere groenvoorzieningen;
- d. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

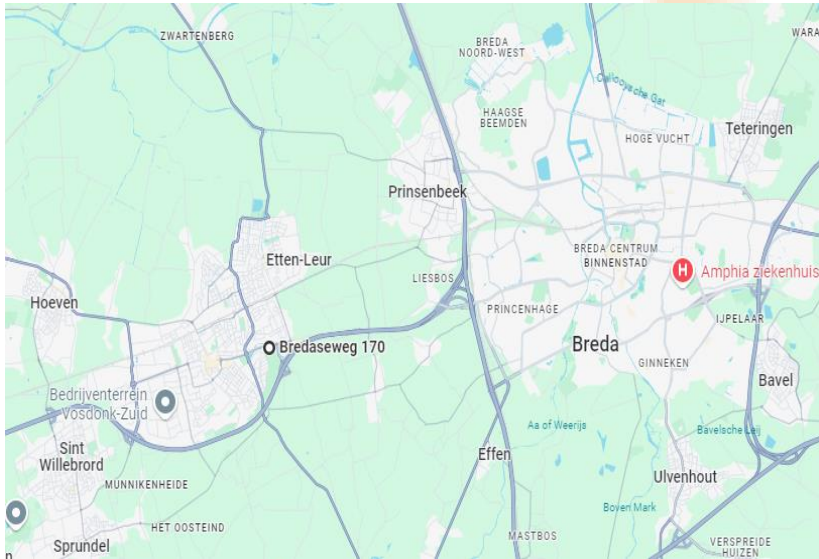
Onder zakelijke dienstverlening wordt verstaan:

Het bedrijfsmatig verlenen van administratieve diensten aan of ten behoeve van bedrijven en/of personen, zoals administratie-, advertentie-, advocaten-, makelaars-, werkbemiddelings-, advies- en ingenieursbureaus met een beperkte publiekgerichte functie en instellingen voor educatieve training (kortlopende trainingen/seminars, niet zijnde volwaardig onderwijs).

De verdere informatie kan worden ingezien op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) en is opgenomen in onze dataroom.

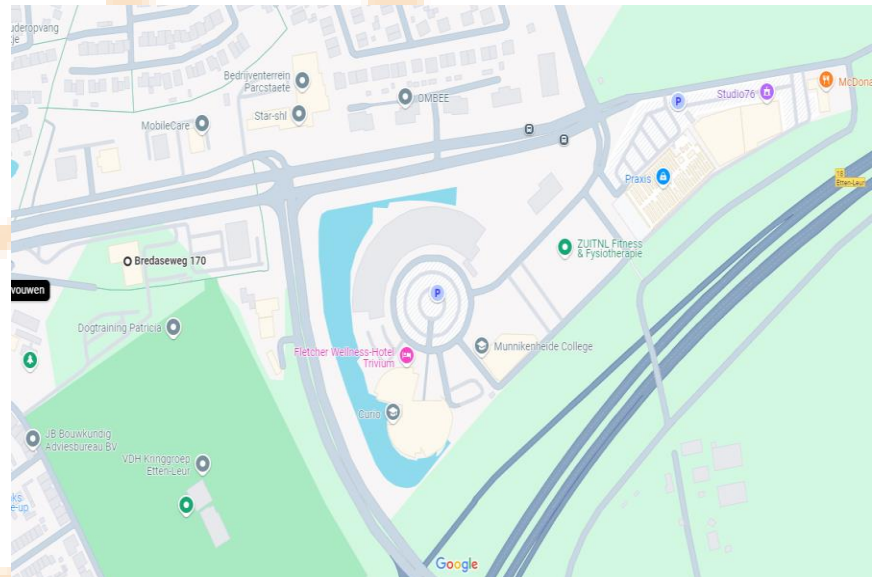
The screenshot displays the Omgevingsloket interface. On the left, a search bar shows the coordinates 104375, 398268. Below it, a sidebar lists documents for the location, including the 'Omgevingsplan gemeente Etten-Leur' and the 'Etten Zuid' plan. The main map area shows a pink-colored plot labeled '104375, 398268' within the 'Etten Zuid' plan area. The right-hand panel provides details for the 'Etten Zuid' plan, including its effective date (25-11-2010) and various zoning parameters such as 'Maximum bouwhoogte (m): 16' and 'Maximum goothoogte (m): -'.

# LIGGING

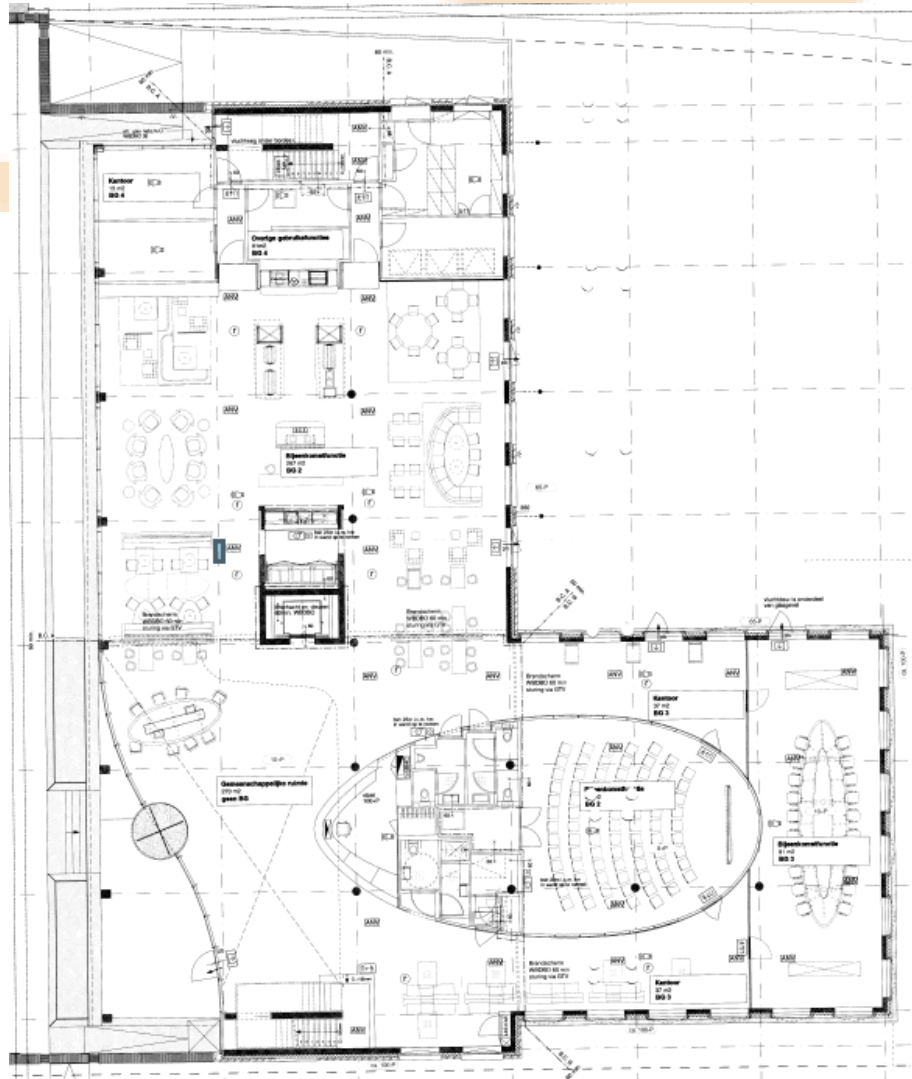


Het kantoorpand is gelegen aan de belangrijkste in- en uitvalsweg van de gemeente Etten-Leur. Het pand is door zijn ligging een zichtlocatie en zeer herkenbaar. De omgeving kenmerkt zich door de vestiging van een groot aantal zakelijke dienstverleners, alsmede een aantal voorzieningen, zoals een Fletcher hotel.

Het pand is vanaf de snelweg binnen enkele autominuten te bereiken en op loopafstand is een bushalte gelegen die ook verbinding geeft naar Breda. Op korte afstand is het winkelcentrum van Etten-Leur gesitueerd.

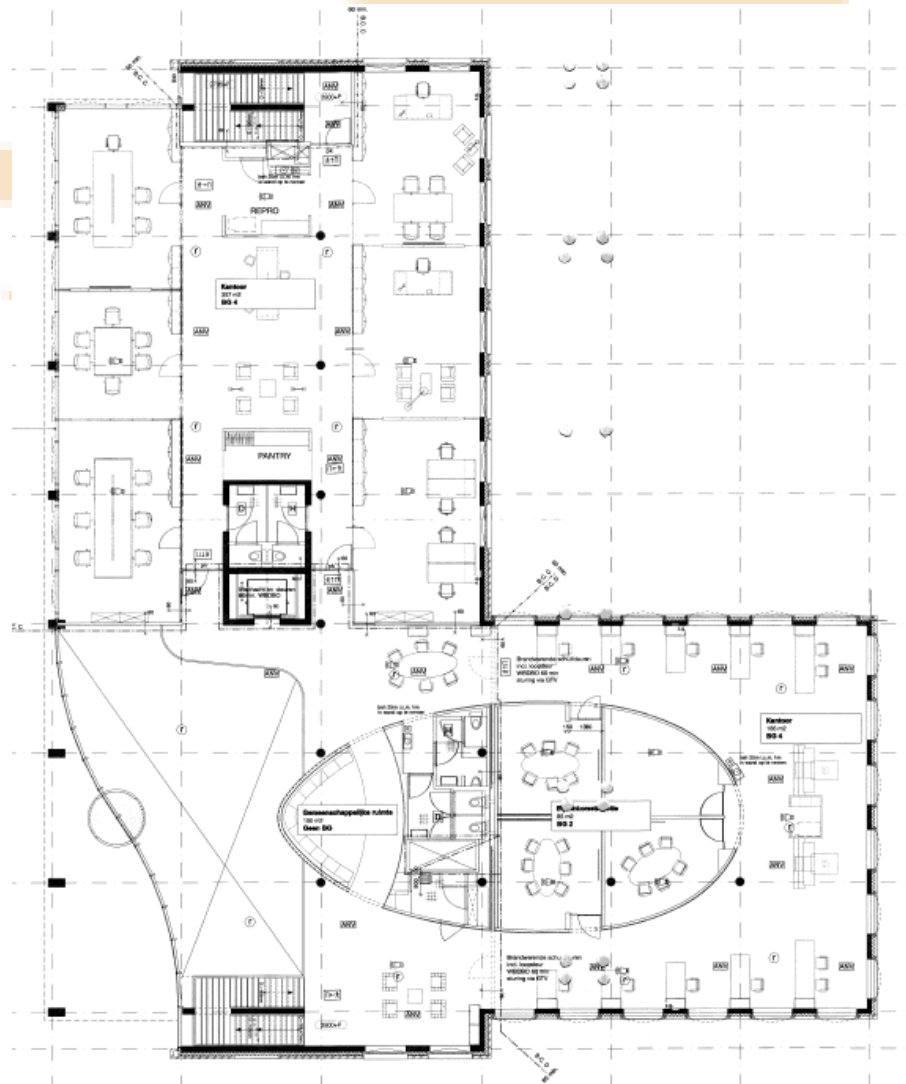


# PLATTEGROND begane grond

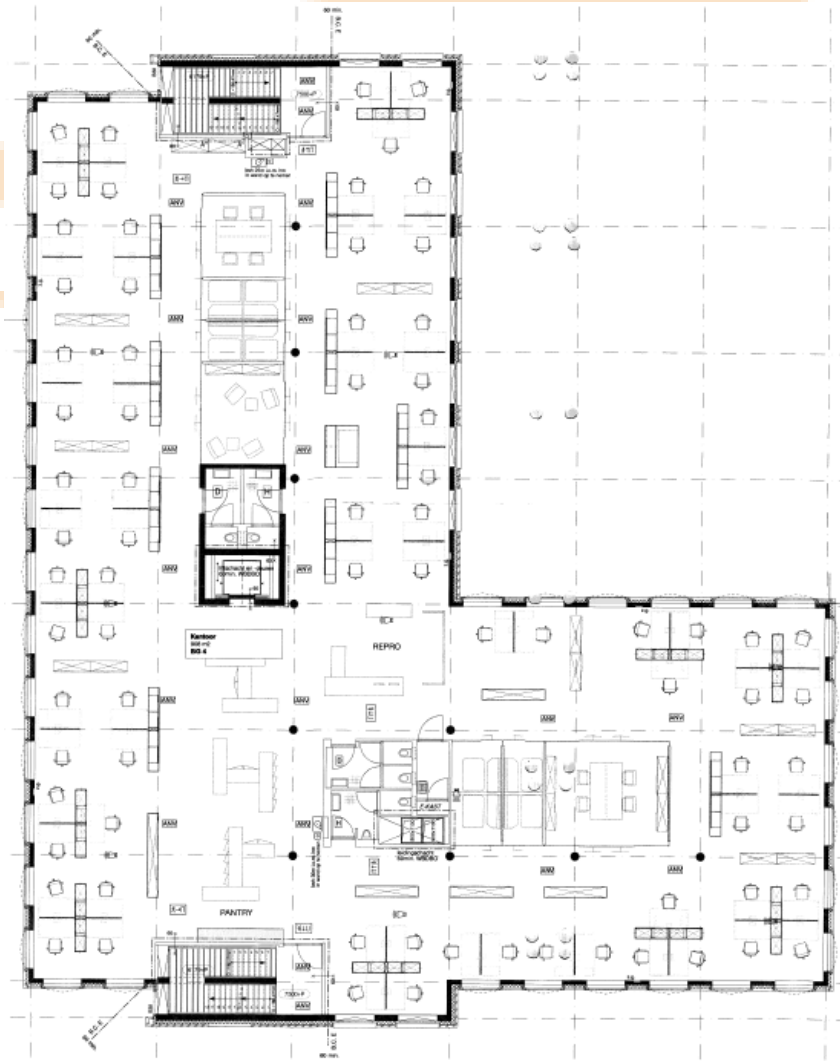




# PLATTEGROND eerste verdieping



# PLATTEGROND tweede verdieping



# PLATTEGROND derde verdieping



# HUURVERDEELSTAAT

Adres : Bredaseweg 170      Huurverdeelstaat : 20039-G-201214\_Bredaseweg 170\_HVS  
 Postcode en plaats : 4870 AA, Etten-Leur      Certificaat : 20039-G-201214\_Bredaseweg 170\_C  
 Datum : 14 december 2020      Rapport : 20039-G-201214\_Bredaseweg 170

		Verhuurbare vloeroppervlakten					WO voor verdeling toeslagen	Toeslag WVO / gebruiker op verdiepingsniveau	WVO na verdeling toeslagen / verdieping		
Bouwlaag / onderdeel		Kantoor ruimten	Specifieke ruimten	Horizontale verkeersruimten	Sanitair ruimten	Glaslijn correctie				WVO na verdeling toeslagen / verdieping	WVO totaal
Begane grond	Rabobank	-	350,63	16,70	-	2,46	369,79	-	369,79		
	ABB	252,10	-	-	-	8,56	260,66	-	260,66		
	Gemeenschappelijk gebouwniveau	-	15,57	226,30	22,30	0,86	265,03	-	-		
	Gemeenschappelijk verdiepingsniveau	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Totaal begane grond	252,10	366,20	243,00	22,30	11,88	895,48	-	630,45		
1e verdieping	Rabobank	601,80	-	113,50	32,50	13,81	761,61	-	761,61		
	ABB	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Gemeenschappelijk gebouwniveau	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Gemeenschappelijk verdiepingsniveau	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Totaal 1e verdieping	601,80	-	113,50	32,50	13,81	761,61	-	761,61		
2e verdieping	Rabobank	-	-	-	-	-	-	-	-		
	ABB	874,80	-	-	29,20	23,50	927,50	-	927,50		
	Gemeenschappelijk gebouwniveau	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Gemeenschappelijk verdiepingsniveau	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Totaal 2e verdieping	874,80	-	-	29,20	23,50	927,50	-	927,50		
3e verdieping	Rabobank	-	-	-	-	-	-	-	-		
	ABB	818,50	3,30	-	29,20	23,50	874,50	-	874,50		
	Gemeenschappelijk gebouwniveau	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Gemeenschappelijk verdiepingsniveau	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Totaal 3e verdieping	818,50	3,30	-	29,20	23,50	874,50	-	874,50		
Dak	Rabobank	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Huurder 1	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Gemeenschappelijk gebouwniveau	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Gemeenschappelijk verdiepingsniveau	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Totaal 4e verdieping	-	-	-	-	-	-	-	-		
		Verhuurbare vloeroppervlakten					WO voor verdeling toeslagen	WVO na verdeling toeslagen / verdieping	Toeslag WO / gebruiker op gebouwniveau	WVO totaal	
Bouwlaag / onderdeel		Kantoor ruimten	Specifieke ruimten	Horizontale verkeersruimten	Sanitair ruimten	Glaslijn correctie					
Totaal incl. toeslagen	Rabobank	601,80	350,63	130,20	32,50	16,27	1.131,40	1.131,40	93,88	1.225,28	
	Huurder 1	1.945,40	3,30	-	58,40	55,56	2.062,66	2.062,66	171,15	2.233,81	
	Huurder 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Huurder 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Gemeenschappelijk gebouwniveau	-	15,57	226,30	22,30	0,86	265,03	265,03	-	-	
	Gemeenschappelijk verdiepingsniveau	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Totaal gebouw	2.547,20	369,50	356,50	113,20	72,69	3.459,09	3.459,09	265,03	3.459,09	

# ENERGIELABEL

Energie label utiliteitsbouw

Registratienummer  
649721720

Datum registratie  
02-07-2021

Geldig tot  
28-05-2031

Status  
Definitief

Dit gebouw  
heeft energielabel **A+**



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevelen?
Gevels	Verwarming	HR-107 ketel	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
Gevelpanelen	Warm water	Elektrische boiler	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
Daken	Ventilatie	Balansventilatiesysteem	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
Vloeren	Koeling	Compressiekoeling	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
Ramen	Verlichting	5,8 W/m <sup>2</sup> gemiddeld gelinstalloerd vermogen	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
Buitendeuren	Zonnepanelen	Niet aanwezig	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja

Dit gebouw wordt verwarmd via een aardgas aansluiting	Aandeel hernieuwbare energie	0,0 %
---	------------------------------	-------

Het pand beschikt over energielabel A+, geldig tot 28-05-2031.



## Over dit gebouw

**Adres**  
Bredaseweg 170  
4872LA Ellen-Leur  
BAG-ID: 0777010000194712

**Bouwjaar**  
2011

**Compactheid**  
1,04

**Gebruiksooppervlakte**  
3356 m<sup>2</sup>

**Detailsaanduiding**

**Gebruiksfunctie**  
100% Kantoor

## Opnamedetails

**Naam**  
H.R. Sewcharan

**Examnummer**  
7717895

**Certificat houder**  
DVTadvies B.V.

**Inschrijfnummer**  
SKW.012296

**KvK-nummer**  
28095915

**Soort opname**  
Basisopname

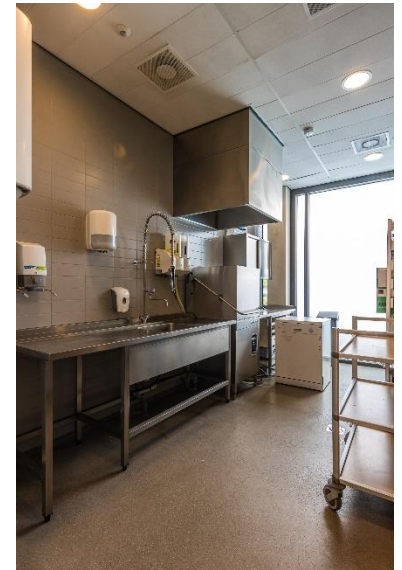
**Certificerende instelling**  
SKW Certificatie BV



## FOTO'S buitenzijde



## FOTO'S begane grond

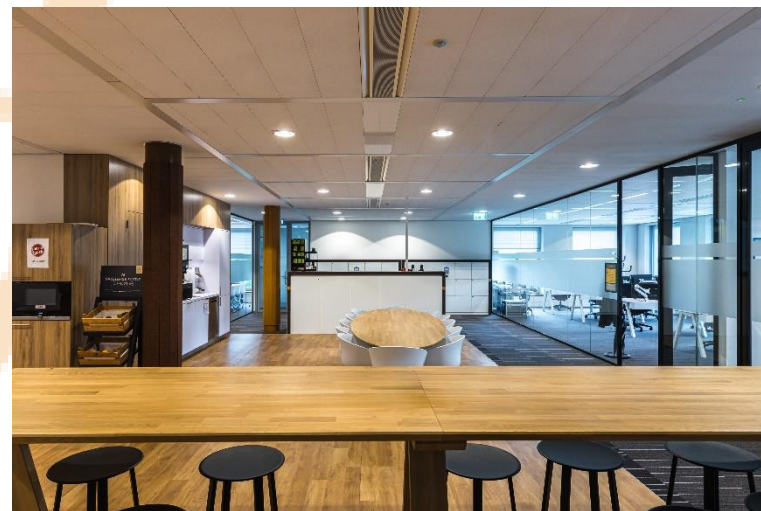


## FOTO'S eerste verdieping





## FOTO'S tweede en derde verdieping



## FOTO'S binnenaafwerking



# 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 en de zittende huurder een aantal momenten worden gepland.

Gezien de vertrouwelijkheid van een aantal gegevens omtrent de huursituatie 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**

Deels in verhuurde staat.

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 € 5.750.000,-- 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, uiterlijk binnen vier weken na onvoorwaardelijk worden koopovereenkomst.

## **Notaris**

Aan te wijzen door koper.

## **Koopovereenkomst**

Voor het vastleggen van de afspraken wordt gebruik gemaakt van een koopovereenkomst. Dit model van verkoper staat opgenomen in de dataroom.

## **Parkeersituatie**

Bij het verkochte behoort een parkeerterrein met indicatief 88 parkeerplaatsen. Dit terrein dient publiek toegankelijk te zijn op wekdagen van 18.00 tot 7.00 uur. Naast het perceel is een parkeerterrein gesitueerd met 26 parkeerplaatsen die door eigenaar van het verkochte op werkdagen kan worden gebruikt.

## **Zonnepanelen**

Op het dak zijn 170 zonnepanelen aangebracht ten behoeve van derden. Hiervoor is een opstalrecht en een huurovereenkomst afgesloten met een beperkte vergoeding.

# Contact

---

Indien naar aanleiding van deze vrijblijvende projectinformatie uw interesse is gewekt, verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met onderstaande contactpersoon.



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.

Op het moment dat een kandidaat een bieding uitbrengt, wordt kandidaat 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.

Alle gesprekken en/of onderhandelingen gebeuren expliciet onder het voorbehoud van directie van Rabobank. Onderdeel voor het verkrijgen van toestemming kan de uitkomst van een KYC-procedure zijn.





DYNAMIS

**Van der Sande VanOpstal**

Bedrijfsmakelaars