

TE KOOP
Grotestraat 345 en 345a
Waalwijk



BRANDS
BEDRIJFSMAKELAARDIJ



Algemeen

Een locatie welke momenteel bestaat uit een bedrijfsruimte, kantoorruimte en een zeer ruime bovenwoning over twee lagen met wel vier slaapkamers! Deze locatie leent zich ervoor om er 2 of 4 appartementen te creëren. Er is hier reeds een positief oordeel gegeven vanuit de gemeente. Indien men kiest voor 2 extra appartementen blijft de bovenwoning zoals deze nu is. Deze stukken zijn uiteraard in te zien bij serieuze interesse.

Ligging

Waalwijk, een gemeente met circa 45.000 inwoners, is gelegen aan de Rijksweg A59 tussen 's-Hertogenbosch en Breda. Waalwijk, centraal gelegen in Noord-Brabant, staat bekend om zijn uitstekende bereikbaarheid. Het ligt aan de A59 en is goed verbonden met steden als Den Bosch en Tilburg. Met diverse busverbindingen is het ook met het openbaar vervoer makkelijk bereikbaar. Het centrum biedt een breed scala aan voorzieningen, van winkels en restaurants tot culturele instellingen zoals het Theater De Leest.

Bouwjaar

Oorspronkelijk 1919, vorig jaar gerenoveerd en geheel geschilderd.

Vloeroppervlakte huidige situatie:

| | |
|------------------------------------|--------------------------|
| Bedrijfsruimte | : ca. 167 m ² |
| Kantoren | : ca. 43 m ² |
| <u>Bovenwoning over twee lagen</u> | : ca. 180 m ² |
| Totaal | : ca. 390 m ² |

Optie 1:

Twee appartementen op de begane grond realiseren en de bovenwoning in stand houden.

Optie 2:

Vier appartementen realiseren en het geheel verbouwen.

Optie 3:

In gebruik nemen in de huidige staat, als bedrijfsruimte met een zeer ruime bovenwoning.

Optie 4:

Als beleggingsobject door het geheel te verhuren. Op dit moment is de gehele ruimte verhuurd. Ondanks dat deze overeenkomst is opgezegd is de Huurder bereid om een nieuwe overeenkomst te tekenen.

Bestemming:

Het object valt binnen het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Gemengd Gebied", vastgesteld op 24 februari 2021, waarin het de bestemming "Gemengd" heeft gekregen met de bouwaanduiding "vrijstaand" en de functieaanduiding "bedrijf". Voor een afschrift van dit bestemmingsplan en de mogelijkheden kunt u contact met ons kantoor opnemen.

Indeling

Centrale entree, diverse kantoren op de begane grond alsmede een bedrijfsruimte. De bedrijfsruimte beschikt over een roldeur aan de achterzijde. Via een zijingang is de bovenwoning te bereiken welke beschikt over een woonkamer, keuken en diverse slaapkamers en twee grote dakterrassen op elke etage. Zie de plattegronden voor een exacte indeling.



Opmerkingen

- Er is tevens een berging en eigen parkeergelegenheid aanwezig op het eigen terrein;
- Buitengevel en het houtwerk is recent geheel geschilderd.

Kadastrale gegevens

Gemeente : Waalwijk
Sectie : G
Nummer : 1247
Index : A1 en A2

Op dit moment is de woning en de bedrijfsruimte gesplitst in twee appartementsrechten. Beide zijn in handen van een en dezelfde eigenaar, waardoor deze VVE niet actief is.

Oplevering

In overleg, op korte termijn mogelijk.

Verkoopvoorwaarden

Wij bieden het object aan op basis van onder meer de volgende voorwaarden:

- Uitgangspunt is een levering vrij van BTW;
- De kosten verbonden aan de eigendomsoverdracht zijn voor rekening van de koper;
- Instrumenterend notaris is te bepalen door de koper;
- Een bankgarantie/waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom, te storten bij instrumenterend notaris uiterlijk 14 dagen na het ondertekenen van de koopovereenkomst.

Vraagprijs € 695.000,- k.k.

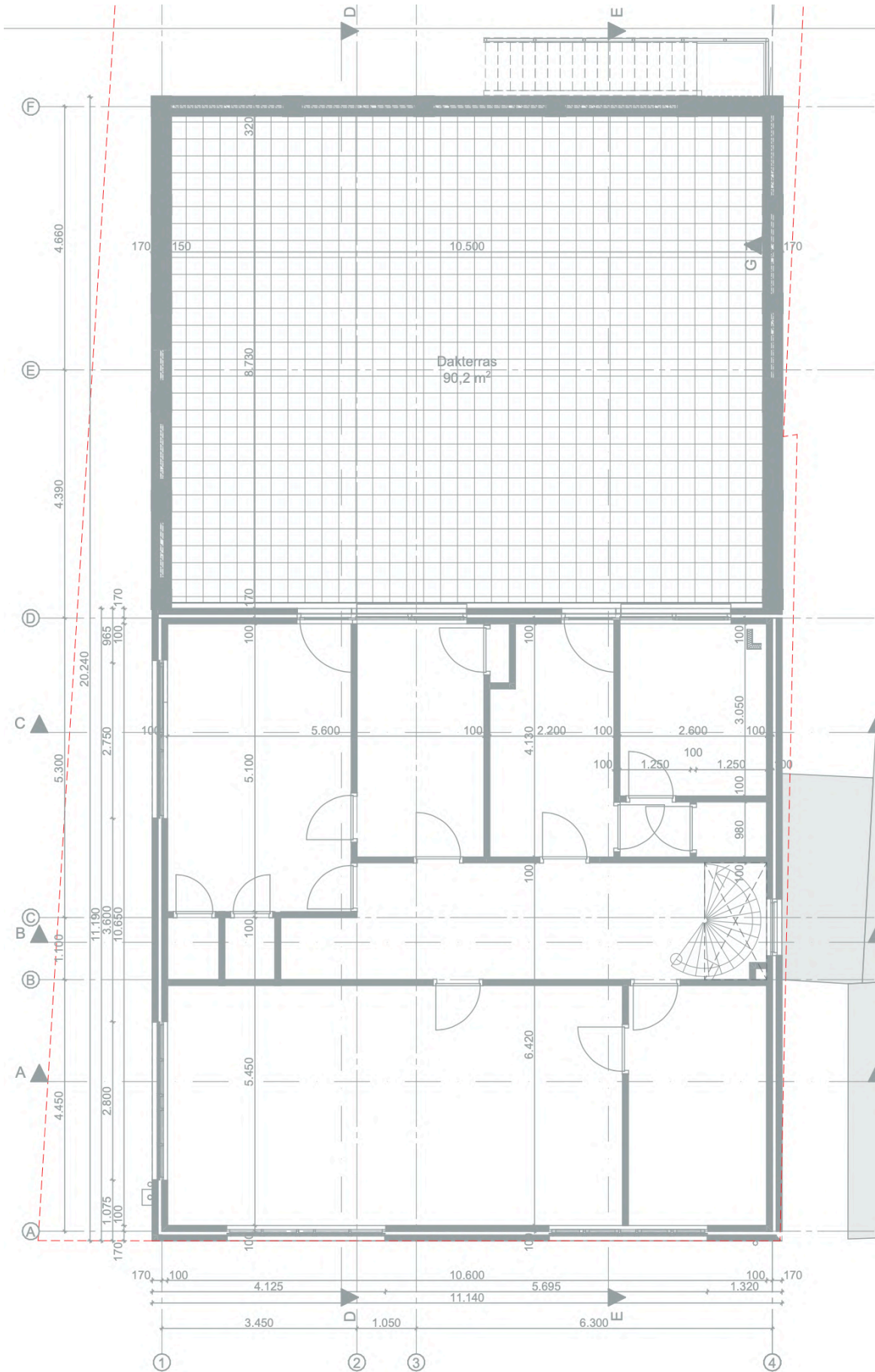


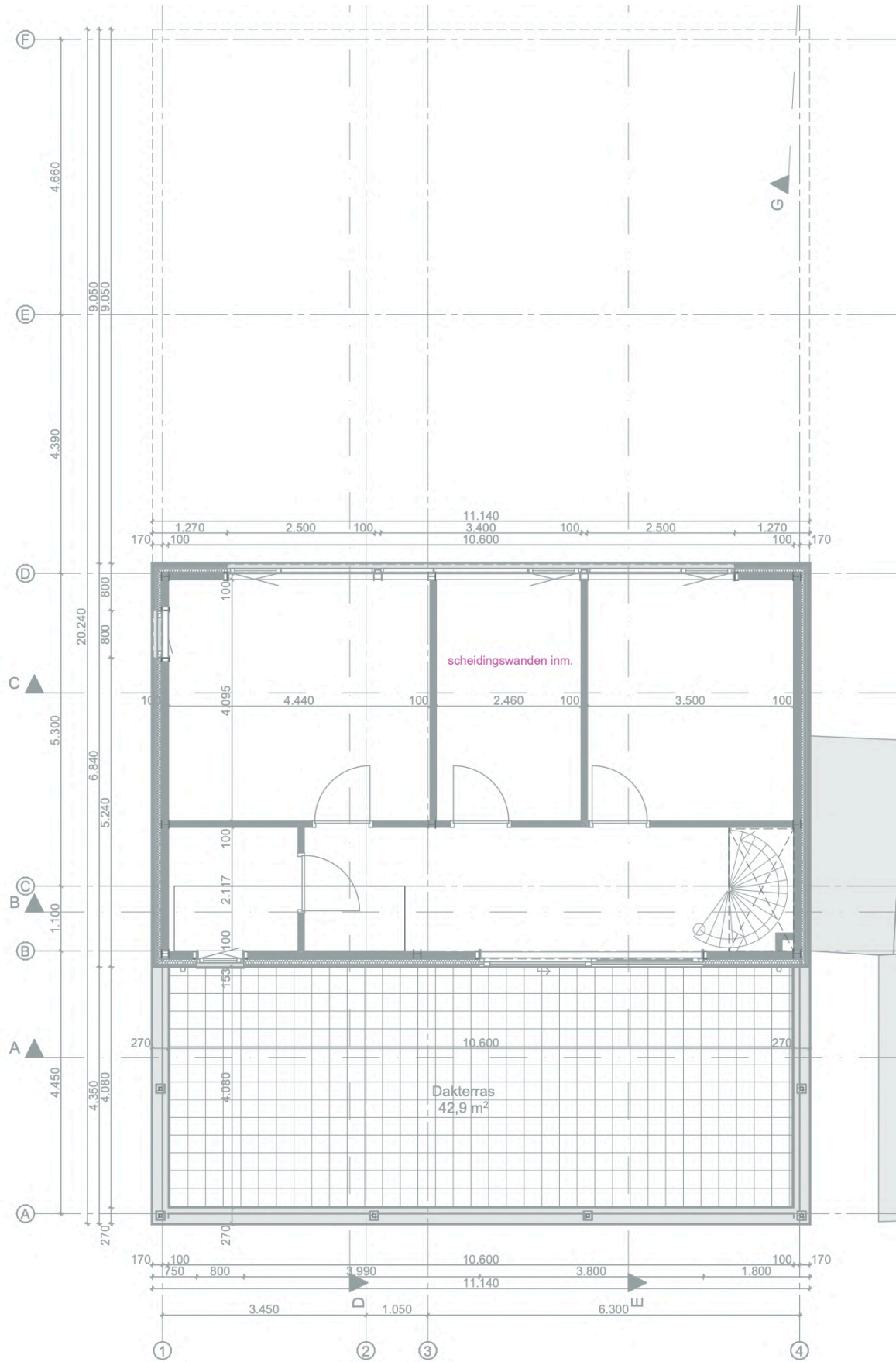






Plattegronden huidige situatie



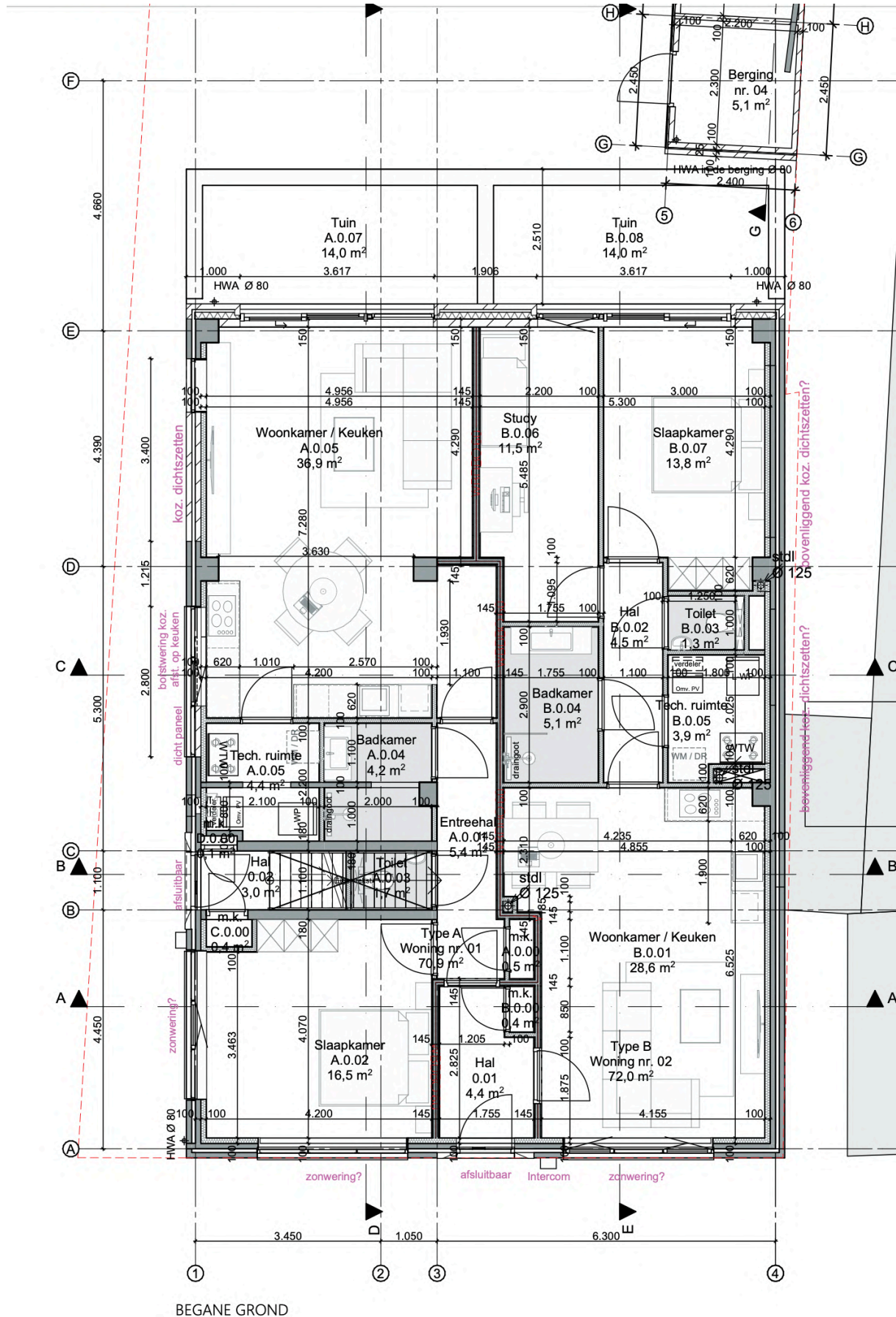


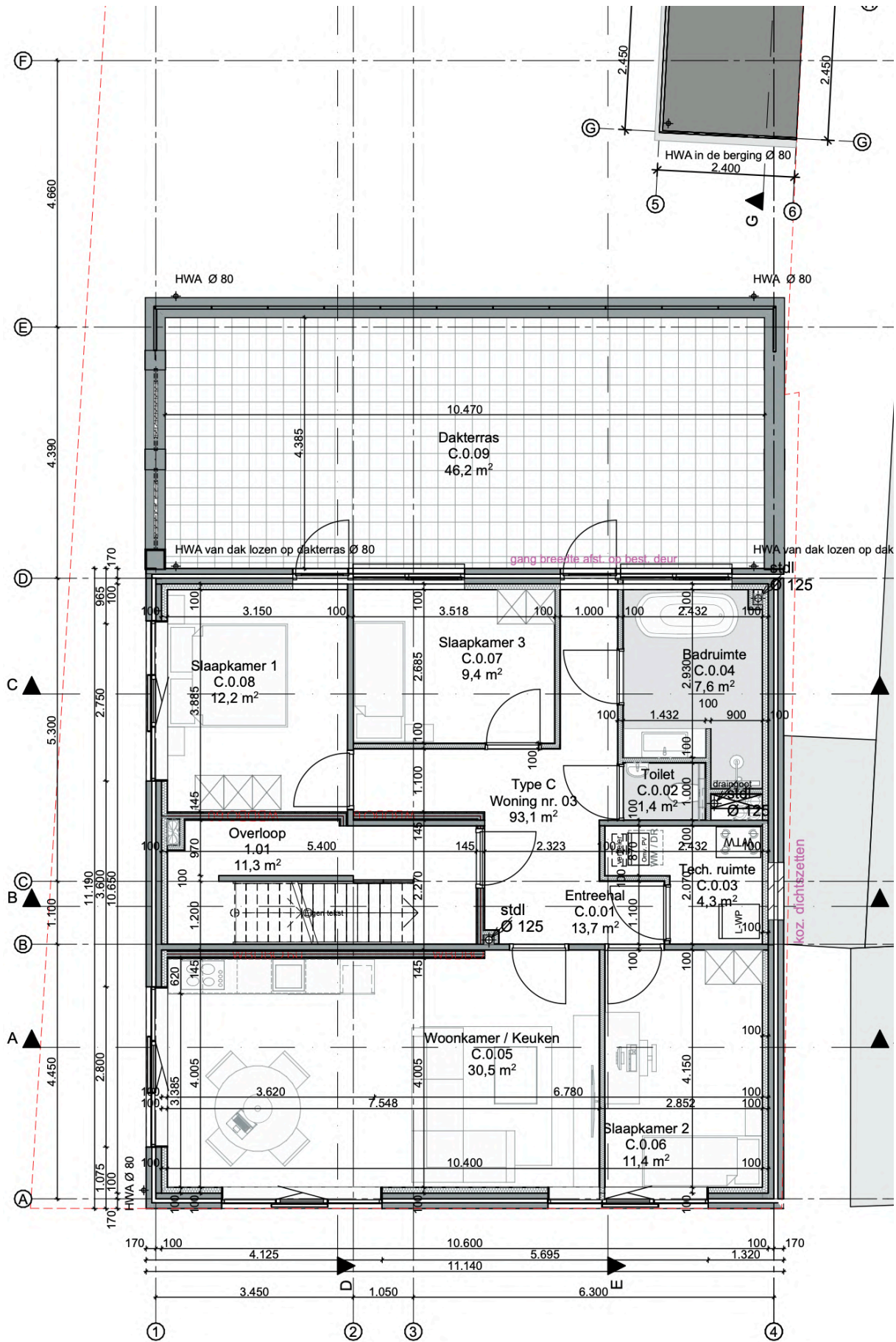
2E VERDIEPING



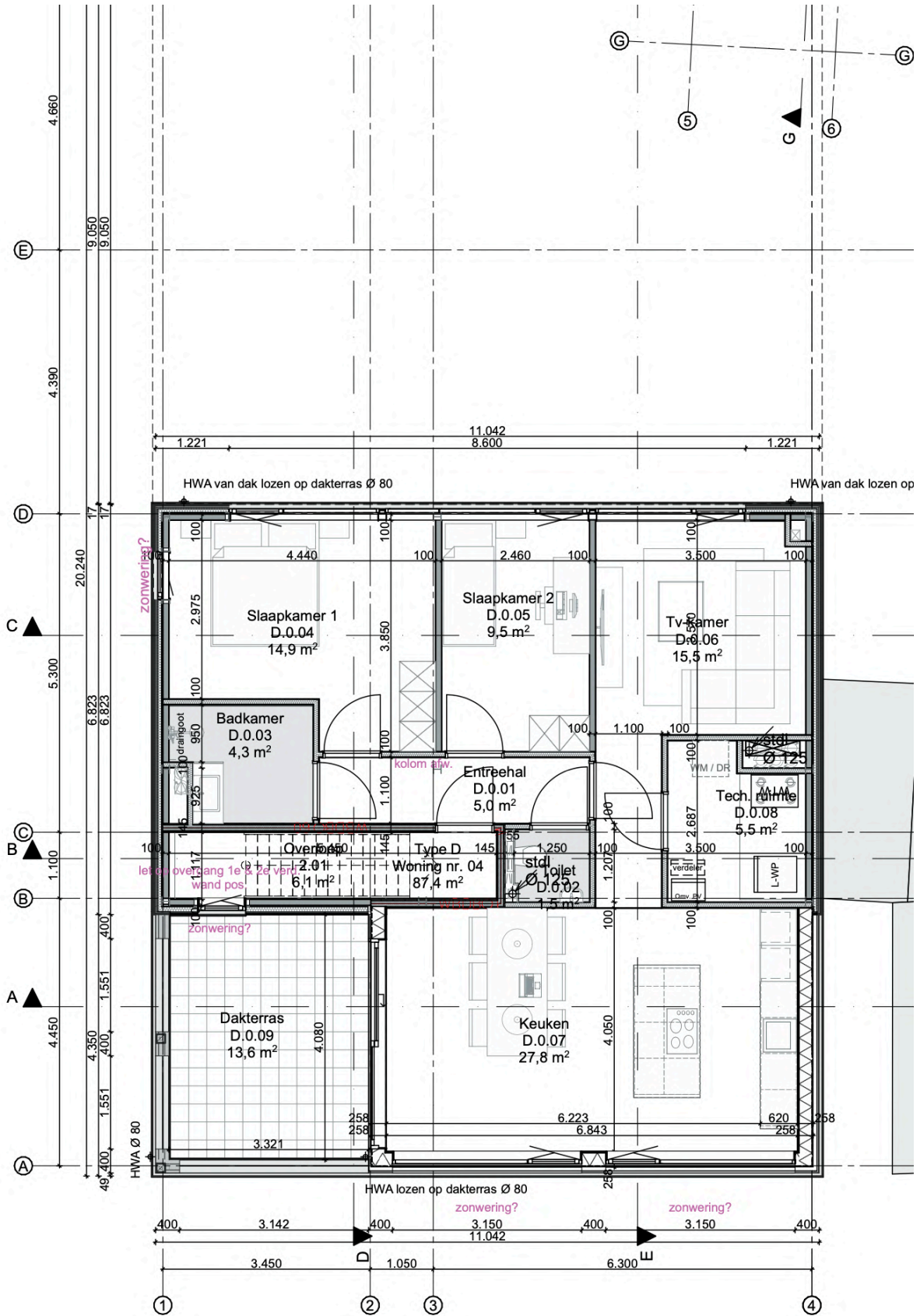
Impressie en plattegronden na verbouwing







1E VERDIEPING



2E VERDIEPING



Kadastrale kaart

Uw referentie: RB/Grotestraat 345



| | | | |
|--|---|---|--|
| 12345 25 | Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer | Schaal 1: 500 | |
| — | Vastgestelde kadastrale grens | Kadastrale gemeente Waalwijk | |
| — | Voorlopige kadastrale grens | Sectie G | |
| — | Administratieve kadastrale grens | Perceel 1058 | |
| — | Bebouwing | | |
| Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 september 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers | | 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. | |



BRANDS

BEDRIJFSMAKELAARDIJ



HAALT MEER RENDEMENT UIT UW VASTGOED

Brands Bedrijfsmakelaardij B.V. is opgericht in de volle overtuiging dat de markt vraagt om een persoonlijke benadering. Een kleine betrokken organisatie tussen alle grote data gedreven vastgoedpartijen. Korte lijnen en direct contact met de juiste persoon. Niet alles in standaard protocollen, maar een werkwijze op maat. Een die aansluit op u als klant, het type vastgoed en het vraagstuk wat u heeft. Overzichtelijke belangen zonder dubbele petten. **Kwaliteit, professionaliteit en aandacht** zijn daarbij kernbegrippen. Afspraken nakomen is vanzelfsprekend!

Wij maken gebruik van een groot netwerk aan specialisten, waarbij gedurende het traject ook zeker gezocht zal worden naar het samenwerkingspartners. Ons netwerk richt zich niet alleen op vastgoed. Zoekt u een aannemer? Wilt u een architect? Heeft u een specialist op het gebied van duurzaamheid nodig? Dan brengen wij u met hen in contact. We kennen ook de weg naar fiscalisten, advocaten en notarissen. We denken mee met u als onze klant. Dit alles zorgt ervoor dat onze klanten ons jarenlang trouw blijven.

Wij zijn een partner voor al onze klanten. Daarmee zeggen we niet alleen dat we veel ervaring hebben met de allergrootste én kleinste opdrachten, maar ook dat onze deur open staat voor iedereen. Elke opdracht en elke klant krijgt de persoonlijke aandacht die hij nodig heeft om te groeien naar **succes**.

