



Te huur - bedrijfsruimte ca. 390 m<sup>2</sup>

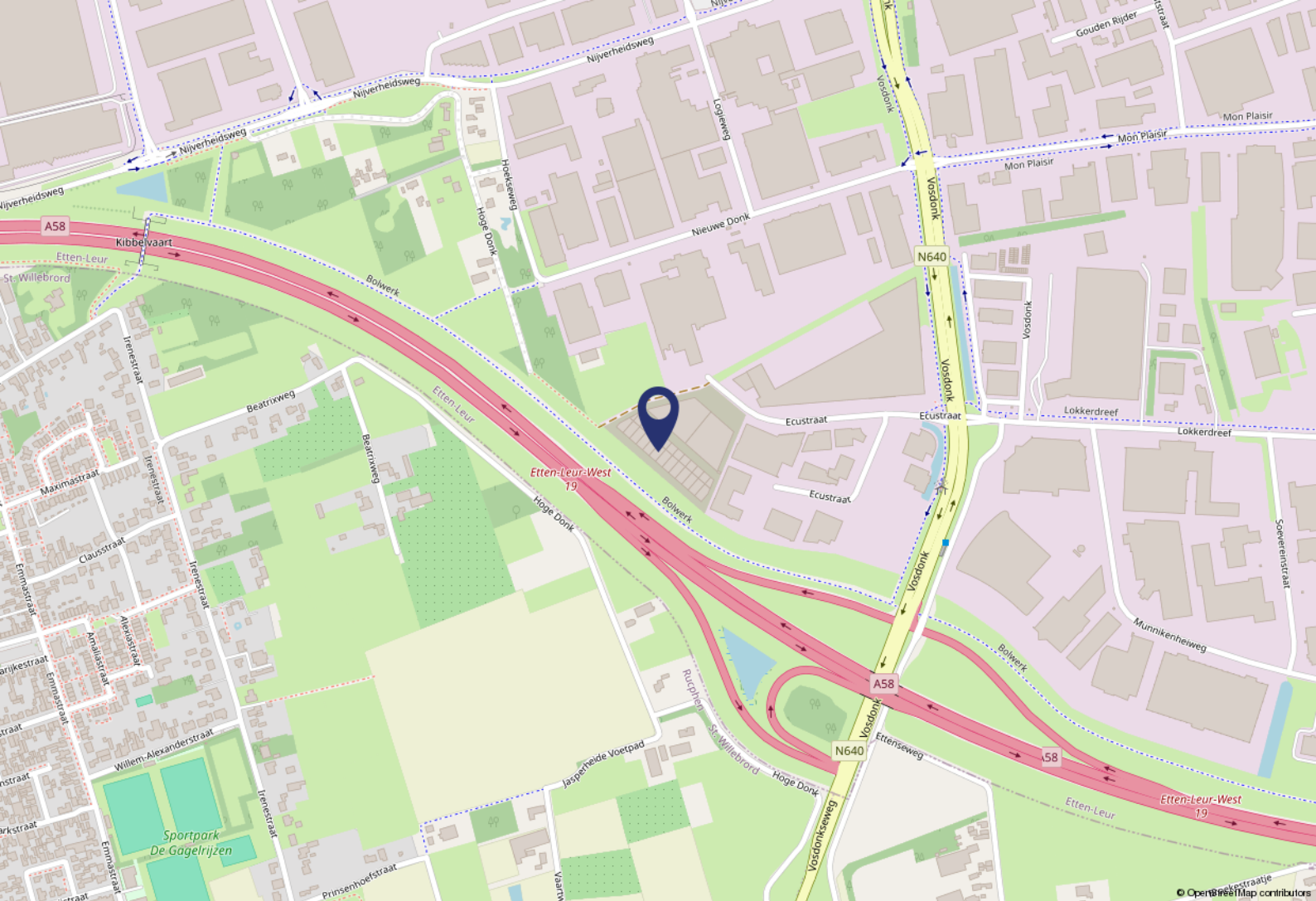
Ecustraart 61  
4879 NP Etten-Leur



Gasloze bedrijfsruimte op een uitstekende zichtlocatie langs de A59.

De bedrijfsruimte kan voor een gedeelte haar eigen stroom opwekken door de zonnepanelen die op het dak zijn gelegd. De bedrijfsruimte beschikt over twee airco-units die de ruimte kunnen verwarmen en koelen. Naast de bedrijfsruimte is er ook kantoorruimte beschikbaar van ca. 86 m<sup>2</sup>. Deze kantoorruimte beschikt onder andere over een systeemplafond met LED verlichting, pantry met vaatwasser en koelkast, wandcontactdozen, airco-unit en gesausde wanden: nagenoeg instapklaar dus!

In dit nieuwbouwcomplex bieden wij een bedrijfsruimte aan die hierin voorziet. Voor de bouw van deze bedrijfsruimte is enkel gebruik gemaakt van hoge kwaliteit en duurzame materialen. Op deze wijze wordt er bijgedragen aan de vermindering van CO<sup>2</sup> uitstoot.



### Omgevingsfactoren

Het aangeboden bedrijfsobject is gelegen op een goed bereikbare locatie op het bedrijventerrein "Vosdonk". Op dit bedrijventerrein zijn diverse hoogwaardige bedrijven gelegen, variërend van metaalnijverheid, automotive, transport en logistiek, groothandel, bouwnijverheid en distributie. In de omgeving zijn onder meer de diverse bekende bedrijven zoals Thefford, Saint-Gobain Isover en BMN Nelemans.

### Bereikbaarheid

Bedrijventerrein "Vosdonk" is gesitueerd op korte afstand van de in- en uitvalswegen, met name de A58 (Bergen op Zoom), de A16 (Rotterdam-Antwerpen) en de A27 (Breda-Utrecht). Het pand is gelegen op een absolute zichtlocatie aan de A58 met een zeer hoge passantenfrequentie.

### Parkeren

Het is mogelijk om bij de bedrijfsruimte een parkeerplaats te huren tegen een meerprijs van € 250,- per parkeerplaats per jaar, te vermeerderen met BTW.



# Objectgegevens

## Indeling

De begane grond beschikt over ca. 224 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte, een kantoor van ca. 46 m<sup>2</sup> met aansluitend een pantry voorzien van vaatwasser en koelkast en twee toiletten waarvan één met extra urinoir. Op de verdieping is een kantoor gelegen van ca. 40 m<sup>2</sup> met een fraai zicht op een bomenlinie en de daarachter gelegen snelweg. Tot slot is er een entresol aangebracht in de bedrijfshal van ca. 80 m<sup>2</sup>.

## Oppervlakte

Bedrijfsruimte van ca. 224 m<sup>2</sup>, kantoorruimte van ca. 86 m<sup>2</sup> en een entresol van ca. 80 m<sup>2</sup>.

## Opleveringsniveau

Het object wordt aangeboden met o.a. de volgende voorzieningen:

Algemeen:

- onderheide fundering;
- opgebouwd uit een betonconstructie welke in de bedrijfsruimte aan de binnenzijde wit gespoten is;
- gevelplint bestaande uit geïsoleerd beton RC 4,7 m<sup>2</sup> K/W;
- geïsoleerde metalen gevelbeplating RC 4,7 m<sup>2</sup> K/W, grote glazen puien en een luifel;
- aluminium kozijnen, ramen, puien en buitendeuren met heldere isolerende beglazing;
- geïsoleerd betondak RC 6,3 m<sup>2</sup> K/W met kunststof dakbedekking;
- inclusief lichtkoepels;
- eigen meterkast met aansluitingen voor water en elektra tot maximaal 3x63A;
- brandblusmiddelen conform brandrapport;
- zonnepanelen per unit op het dak conform BENG rapport.

Kantoren:

- monoliet afgewerkte geïsoleerde (RC 3,7 m<sup>2</sup> K/W) betonnen vloer met een maximale vloerbelasting 500 kg/m<sup>2</sup>;
- betonnen verdiepingsvloer met een maximale vloerbelasting 500 kg/m<sup>2</sup>;
- systeemplafonds met LED verlichting;
- vloertegels antraciet (60 x 60 cm) in de pantry en de toiletten;
- vrije hoogte onder het systeemplafond circa 2,7 meter;
- stalen steektrap, voorzien van maasrooster, leuningwerk langs trap en bordes;
- binnenwanden voorzien van metalstudwanden en HPL stompe binnendeuren (eiken look);
- wanden voorzien van gesausd glasweefsel aan de binnenzijde van het kantoor;
- wandgoot en wandcontactdozen;
- airco-installatie met wervelroosters in plafond die koelen en verwarmen;
- luxe pantry met onder- en bovenkastjes, voorzien van een doorstromer ten behoeve van warm water en aansluitingen voor een koelkast en vaatwasser (incl. koelkast en vaatwasser).

# Objectgegevens

## Vervolg opleveringsniveau

### Bedrijfsruimten:

- monoliet afgewerkte betonnen vloer met een maximale vloerbelasting 2.500 kg/m<sup>2</sup>;
- luxe betegelde dubbele toiletgroep met urinoir, wandcloset, fonteintje en mechanische ventilatie;
- vrije hoogte onder de betonconstructie circa 7,50 meter;
- LED verlichting onder het betonnen dak;
- twee lichtkoepels in het dak ten behoeve van extra daglichttoetreding;
- voorzien van een entresolvloer met een vloerbelasting van 500 kg/m<sup>2</sup>;
- airco/warmtepomp ten behoeve van koelen en verwarmen, uitgaande van een verwarmde loods;
- elektrisch bedienbare overheaddeur van 4,2 meter breed en 4,5 meter hoog;
- uitstortgootsteen voorzien van koud en warm water.

### Terrein:

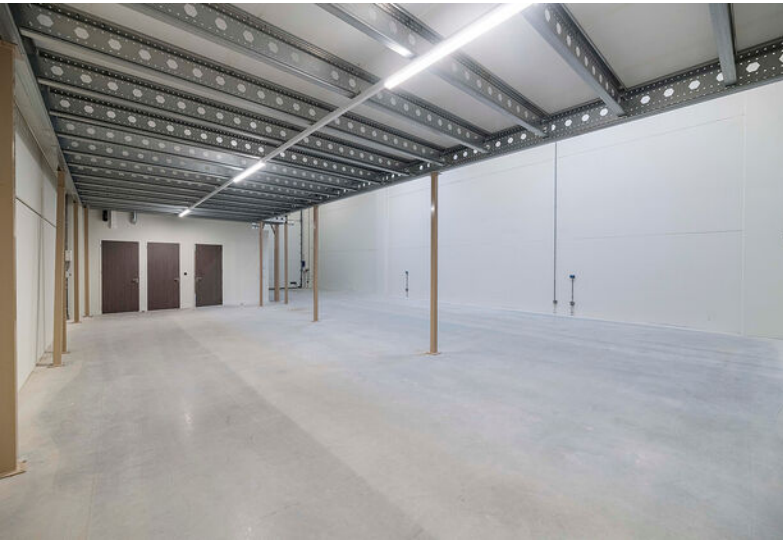
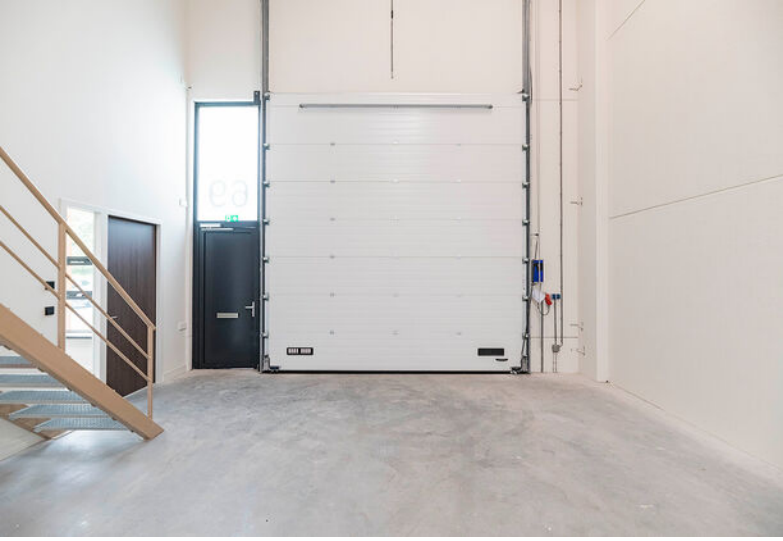
- de bestrating is voorzien van een klinkerbestrating;
- de parkeervakken zijn voorzien van varkensruggen en genummerde parkeerplaatsen;
- aanrijdbeveiliging naast de overheaddeur.

## Bestemmingsplan

Het object valt in bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vosdonk" onder de bestemming "bedrijventerrein". Deze bestemming biedt ruimte aan bedrijven in milieucategorie 1 tot en met 4.2.

## Energielabel

De bedrijfsunit heeft een energielabel A++++.



# Huurgegevens

## Huurprijs

De huurprijs bedraagt € 33.140,-- per jaar, te vermeerderen met BTW.

## Huurprijs parkeerplaats

De huurprijs bedraagt € 250,-- per plaats, per jaar, te vermeerderen met BTW.

## Servicekosten

De servicekosten bedragen € 90,-- per maand, te vermeerderen met BTW. Onder de servicekosten vallen de navolgende diensten:

- onderhoud overheaddeur;
- periodiek onderhoud mechanische ventilatie;
- onderhoud warmtepomp;
- onderhoud dak;
- onderhoud valbeveiliging;
- onderhoud brandblussers;
- onderhoud airco units;
- onderhoud terrein;
- glasbewassing 4x per jaar;
- onderhoud gevelbekleding;
- 5% administratiekosten.

De servicekosten worden als voorschot vooraf maandelijks in rekening gebracht en worden periodiek verrekend op basis van nacalculatie middels een open begroting.

## Huurtermijn

Huurperiode 5 jaar en 5 verlengingsjaren.

## Indexering

Jaarlijkse indexering op de gebruikelijke wijze per ingangsdatum huurovereenkomst, voor het eerst 1 jaar na ingangsdatum van de huurovereenkomst, op basis van de wijziging van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks huishoudens totaal (2015 = 100), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

## Zekerheidsstelling

Bankgarantie ter grootte van drie maanden huur + servicekosten, inclusief BTW.

## BTW

Er wordt voor BTW geopteerd.

## Overige bepalingen

De huurovereenkomst wordt opgemaakt op basis van het meest recente standaard ROZ-model en de daarbij behorende Algemene Bepalingen.

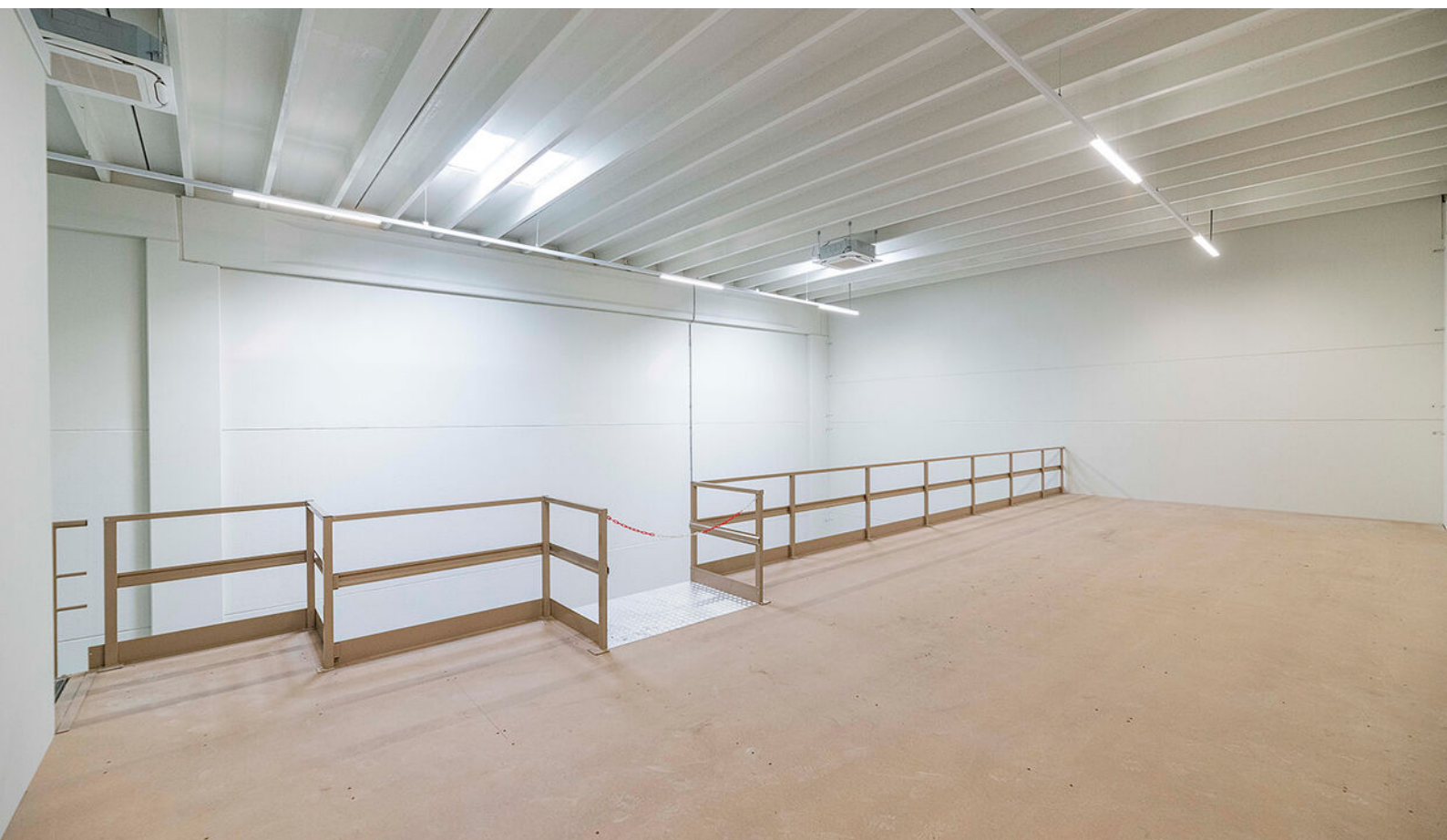
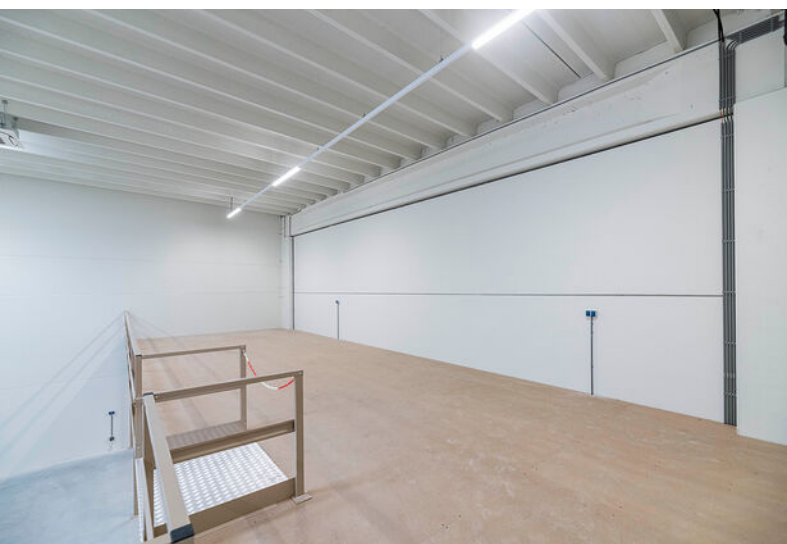






## Kantoorruimte verdieping













Vijverstraat 1 | 4818 ST Breda  
bog@vandersande.nl  
vandersande.nl | 076-5147454



DYNAMIS

**Van der Sande VanOpstal**  
Bedrijfsmakelaars