



**Tussendonk 136 • Etten-Leur**

Te koop: bedrijfsunit

**W** **WALTMANN**  
bedrijfshuisvesting

# INHOUDSOPGAVE

Tussendonk 136 • Etten-Leur



Algemene informatie	P03-P05
Algemene voorwaarden	P06
Locatie	P07
Bestemmingsplan	P08
Foto's	P09-P11
Plattegronden	P12-P16
Kadastrale kaart	P17
Disclaimer	P18
Contactgegevens	P19

# ALGEMENE INFORMATIE

Tussendonk 136 • Etten-Leur

## **Algemeen:**

Een recent opgeleverde bedrijfsunit in project 'De Zaak' aan de Tussendonk te Etten Leur te koop!

De bedrijfsunit bestaan uit een bedrijfsruimte op de begane grond en een bedrijfsruimte op de betonnen verdiepingsvloer welke afgebouwd kan worden als kantoorruimte. De begane grond is voorzien van een elektrische overheaddeur en een separate loopdeur en de verdieping is voorzien van een brede raampartij met draai-kiepramen. De ruimte is verder casco.

Project 'De Zaak' is gerealiseerd op bedrijventerrein Vosdonk in Etten-Leur, dat ruim van opzet en goed te bereiken is. Het project ligt op een representatieve locatie op het bedrijventerrein Vosdonk in Etten-Leur, op enkele autominuten afstand van de op- en afritten van rijksweg A58 (Roosendaal-Breda).

## **Afmetingen:**

Begane grond circa 65,90 m<sup>2</sup>

Verdieping circa 32,07 m<sup>2</sup>

## **Parkeren:**

3 parkeerplaatsen.

## **Vraagprijs:**

€ 170.000,-- kosten koper exclusief BTW.

## **Kadastrale gegevens:**

Gemeente ETTEN-LEUR

Sectie N

Nummer 452

Index A6

Alsmede het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaatsen gelegen op het terrein bij het gebouw, ter plaatse aangegeven met nummer P14, P15, P16 kadastraal bekend gemeente Etten-Leur, sectie N, complexaanduiding 452-A, appartement index 39, 40, 41.

# ALGEMENE INFORMATIE

Tussendonk 136 • Etten-Leur

## VvE

De bedrijfsruimte maakt onderdeel uit van de VvE **De Zaak Etten Leur**. Het betreft een actieve VVE. De actuele VVE-bijdrage bedraagt € 112,07 per maand. Het actuele aandeel in het reservefonds bedraagt € 314,20 (op 31 oktober 2024).

Voor dit bedrag wordt vanuit de VVE onder meer het volgende geregeld:

- Collectieve opstalverzekering;
- Inspectie, onderhoud en herstel van zowel gebouw als buitenterrein (onder meer onkruidbestrijding, schilderwerk, kolken leegzuigen, bestrating ophogen, dak reparatie en/of vervanging, reiniging gebouw);
- Jaarlijkse keuring overheaddeuren;
- Glasbewassing;

## Bouwjaar:

2022.

## Aanvaarding:

In overleg,

## Bouwaard:

- Onderheide fundering en betonvloeren;
- Opbouw staalconstructie;
- Betonnen verdiepingsvloeren (kanaalplaatvloeren);
- Gevels geïsoleerde sandwichpanelen;
- Kunststof staal verstrekte kozijnen met HR++-beglazing;
- Unitscheidende wanden gasbetonelementen;
- Geïsoleerd staaldak met pvc dakbedekking;
- De dak-/ en staalconstructie zijn voorbereid op een extra gewicht van zonnepanelen (exclusief zonnepanelen);
- Eigen meterkast met een basisaansluiting voor elektra en een watermeter (geen gasaansluiting);
- Rc-waarde geïsoleerde betonvloer 3,7m<sup>2</sup> K/W;
- Rc-waarde buitengevels 4,7m<sup>2</sup> K/W;
- Rc-waarde dakvloer 6,55m<sup>2</sup> K/W.

# ALGEMENE INFORMATIE

Tussendonk 136 • Etten-Leur

## Opleveringsniveau:

- Lichte industriefunctie, casco afwerking;
- Monoliet afgewerkte betonvloer;
- Maximale vloerbelasting 1.000 kg/m<sup>2</sup>;
- Elektrisch bedienbare overheaddeur van circa 3,10 meter breed en 3,50 meter hoog;
- Loopdeur;
- Vrije hoogte op de begane grond circa 3,50 meter onder de betonnen verdiepingsvloer en circa 7,50 meter onder de staalconstructie van het staaldak;
- Toilet;
- Pantry voorbereid.

## Opleveringsniveau verdieping:

- Vurenhouten trapopgang;
- Balustrade;
- Kanaalplaatvloer afgewerkt met een zandcementvloer;
- Maximale vloerbelasting verdiepingsvloer 250 kg/m<sup>2</sup>;
- Vrije hoogte onder de staalconstructie van het staaldak circa 3,30 meter;
- Draai-/kiepraam en vaste ramen.

## Opleveringsniveau buitenterrein:

- Verhard middels betonklinkers;
- Ingericht met per unit toebedeelde parkeerplaatsen;
- Riolering en straatkolken;
- Groenvoorziening;
- Erfafscheiding;
- Éénrichtingsweg met een inrit en een uitrit.

# ALGEMENE VOORWAARDEN

Tussendonk 136 • Etten-Leur

## **Koopcontract:**

De te sluiten koopovereenkomst zal door Waltmann Bedrijfshuisvesting worden opgesteld op basis van een standaard koopakte bedrijfsmatig vastgoed.

## **Zekerheidsstelling bij verkoop:**

Een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom is van toepassing op de transactie welke beschreven in bovenstaande informatie.

## **Omzetbelasting:**

Ingevolge artikel 11, lid 1, sub B van de Wet Omzetbelasting zullen verkoper en koper een verklaring ondertekenen, op grond waarvan zij opteren voor belaste verkoop. Deze zogenaamde "opteringsverklaring" zal bij ondertekening van de koopovereenkomst door koper zijn ondertekend.

## **Reclame:**

Het aanbrengen van gevelreclame in overleg met de verkoper en met toestemming van de bevoegde gemeentelijke instanties.

## **Offerte:**

Nadrukkelijk wordt vermeld dat bovenstaande objectinformatie niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Indien u een aanbieding of offerte wenst kan ons kantoor deze, in overleg met en na goedkeuring door opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen. Deze objectinformatie geldt als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een transactie kan pas dan tot stand komen nadat eigenaar schriftelijk hiervoor haar goedkeuring heeft verleend.

## **Aansprakelijkheid:**

Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

## **Tekeningen:**

Alle tekeningen/plattegronden geven een oppervlakte aan. De indeling kan afwijken t.o.v. de werkelijkheid.

## **Nutsvoorzieningen:**

Indien de binnen het pand aanwezige meterkast niet is voorzien van meters t.b.v. gas, water en elektra in de meterkast dient de gebruiker deze gelijktijdig met de aanvraag voor levering van nutsvoorzieningen aan te vragen. Gebruiker dient rekening te houden met een leveringsperiode van een aantal weken. Op verzoek kan bij verkoper de benodigde EAN code worden opgevraagd.

# LOCATIE

Tussendonk 136 • Etten-Leur

## Locatie:

Bedrijventerrein Vosdonk is gelegen aan de westkant van de gemeente Etten-Leur, op een steenworp afstand van de N640 en dichtbij de A58. Op het terrein zijn circa 350 bedrijven gevestigd die actief zijn in de branches. metaalnijverheid, machinefabricage, transport & logistiek, groothandel, bouwnijverheid en distributie. Op het terrein worden diverse herstructureringsprojecten uitgevoerd om het terrein vitaal en in goede staat te houden.

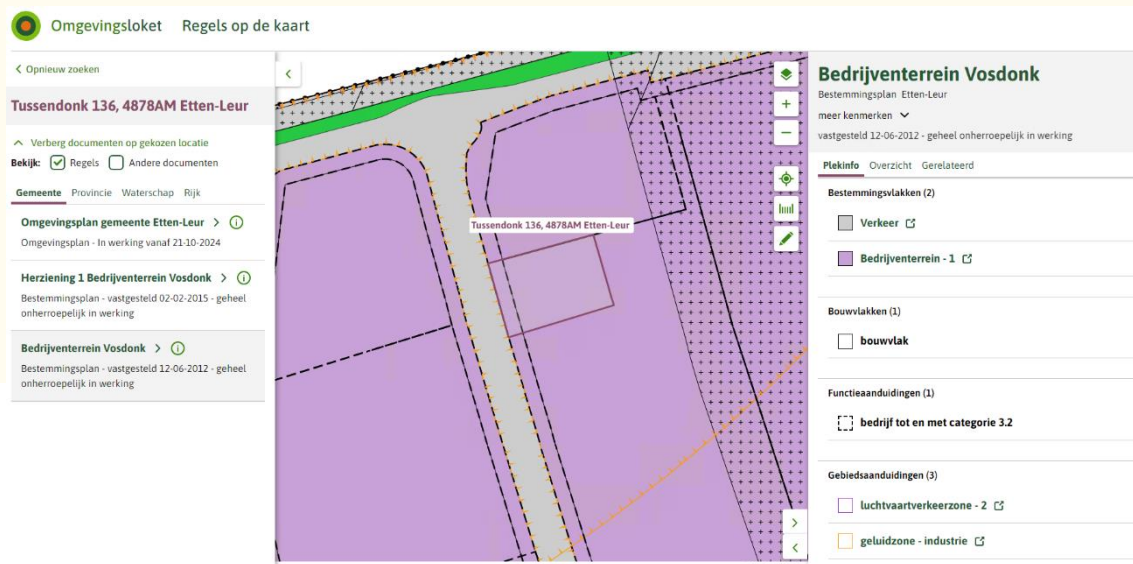


# BESTEMMINGSPLAN

Tussendonk 136 • Etten-Leur

## Bestemming:

Thans is van toepassing het vigerende bestemmingsplan 'Herziening I Bedrijventerrein Vosdonk' vastgesteld op 02 februari 2015 waaruit blijkt dat onderhavige locatie de bestemming 'Bedrijventerrein-I' heeft. De voor 'Bedrijventerrein-I' aangewezen gronden zijn bestemd voor: de uitoefening van bedrijfsactiviteiten behorende tot: 1. categorie 2, 3.1 en 3.2 voor zover die voorkomen in de bij deze planregels behorende staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'; 2. categorie 2, 3.1, 3.2 en 4.1 voor zover die voorkomen in de bij deze planregels behorende staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1'; 3. categorie 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 voor zover die voorkomen in de bij deze planregels behorende staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2'; 4. categorie 2, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2 en 5.1 voor zover die voorkomen in de bij deze planregels behorende staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.1'; 5. tevens categorie I voor zover die voorkomen in de bij deze planregels behorende staat van bedrijfsactiviteiten uitsluitend in bedrijfsverzamelgebouwen; waarbij geldt dat: • risicovolle inrichtingen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting'; • geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn toegestaan; bij de bedrijfsactiviteit behorende, aan de bedrijfsactiviteit ondergeschikte kantoren; b. technische ontwerp- en adviesbureaus, reclamebureaus en audiovisuele studio's; c. detailhandel in volumineuze goederen; d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - koeltechniek', tevens voor een bedrijf in koeltechniek; e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kunststofverpakkingsmateriaal', tevens voor een bedrijf in vervaardiging van kunststofverpakkingsmateriaal; f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - slipschool', tevens voor een slipschool; g. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens voor zelfstandige kantoren; h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - bedrijfsverzamelgebouw' tevens voor kantoren in bedrijfsverzamelgebouwen; i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 01' tevens voor detailhandel in grove bouwmaterialen; j. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor wonen in een bedrijfswoning; k. ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' tevens voor vervoer per spoor en spoorweg-voorzieningen; l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - gasontvangststation' voor een gasontvangststation; alsmede voor (bijbehorende): n. wegen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen; o. tuinen en andere groenvoorzieningen; p. opslag en uitstalling; q. nutsvoorzieningen; r. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.





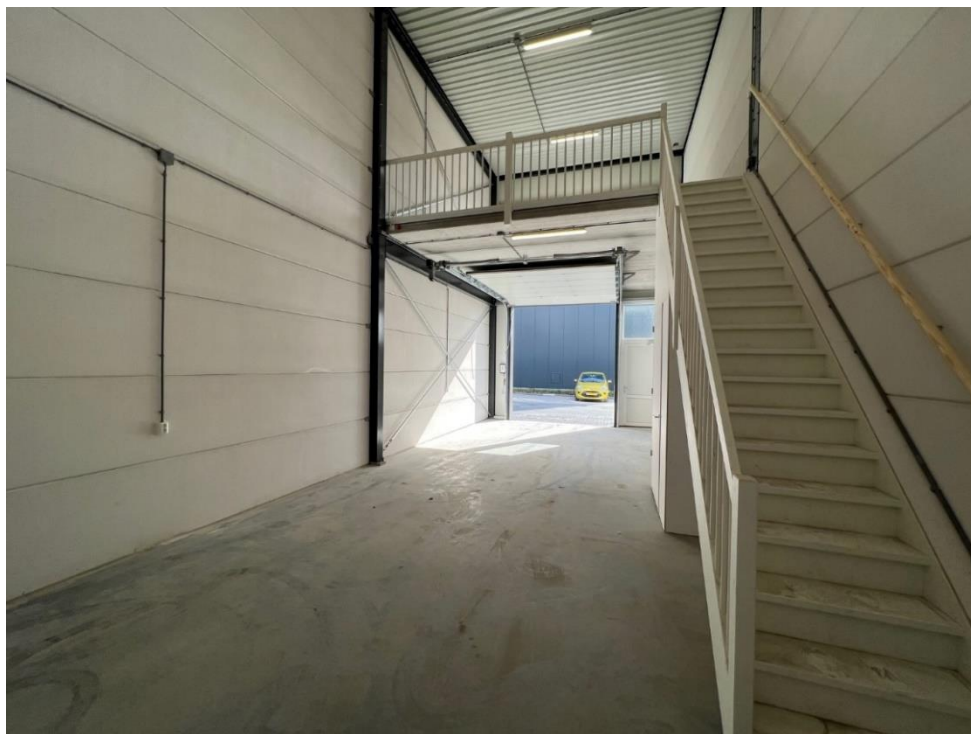
# FOTO'S

Tussendonk 136 • Etten-Leur



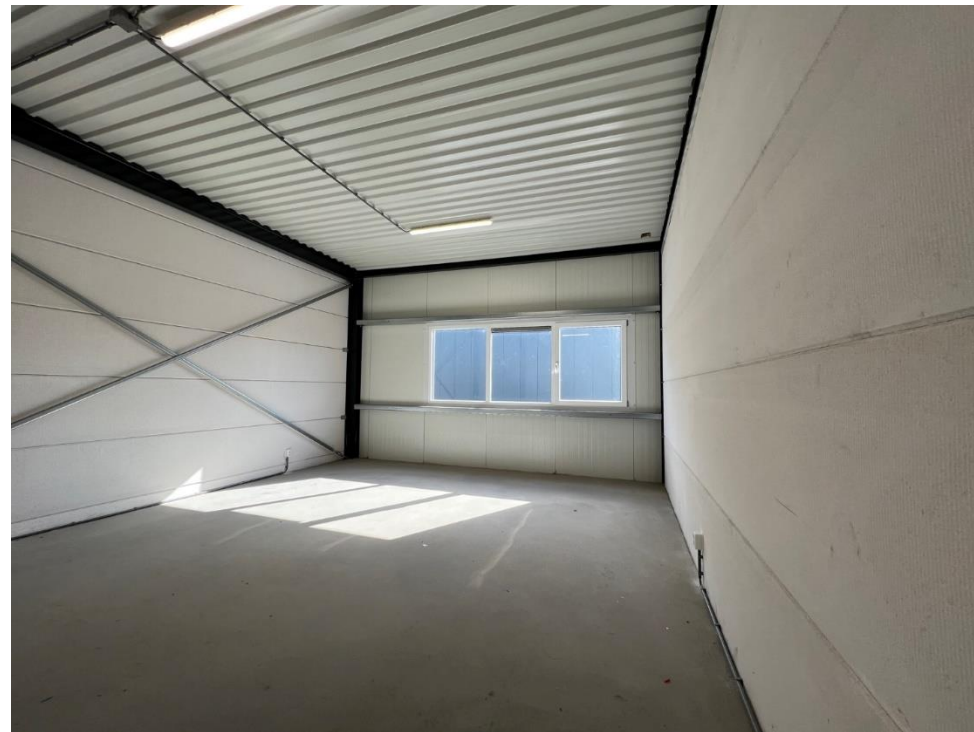
# FOTO'S

Tussendonk 136 • Etten-Leur



# FOTO'S

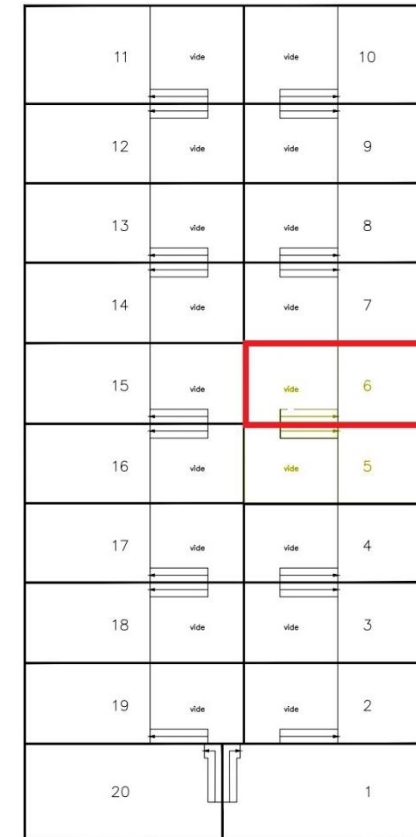
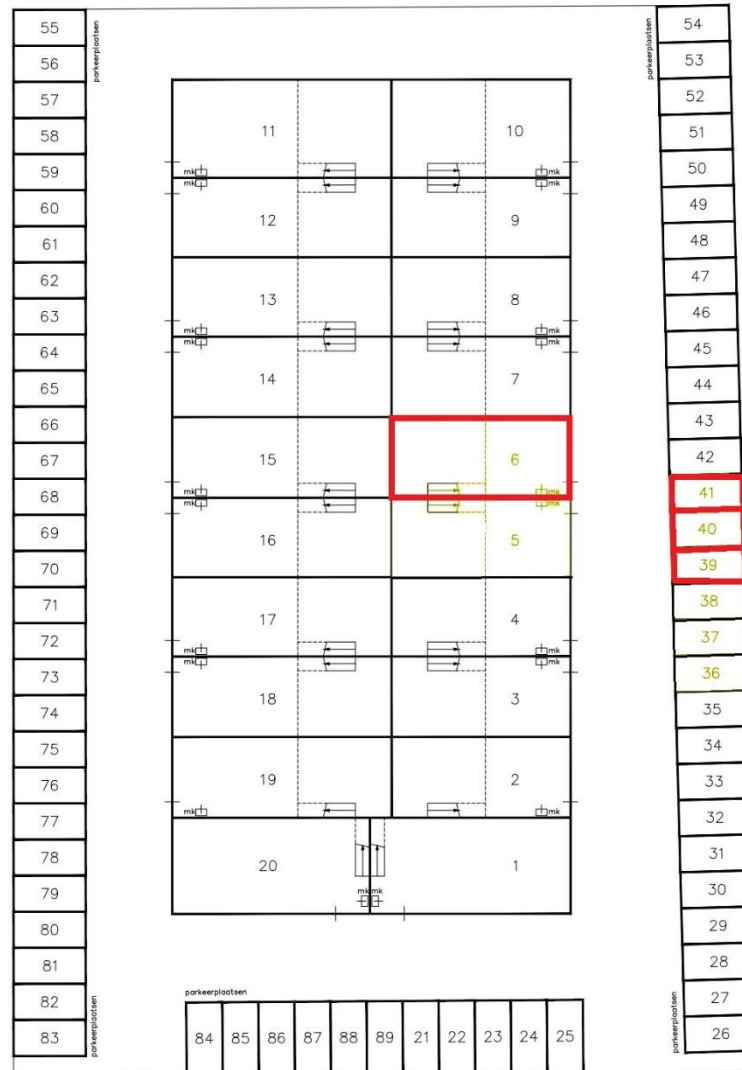
Tussendonk 136 • Etten-Leur



# PLATTEGRONDEN

Tussendonk 136 • Etten-Leur

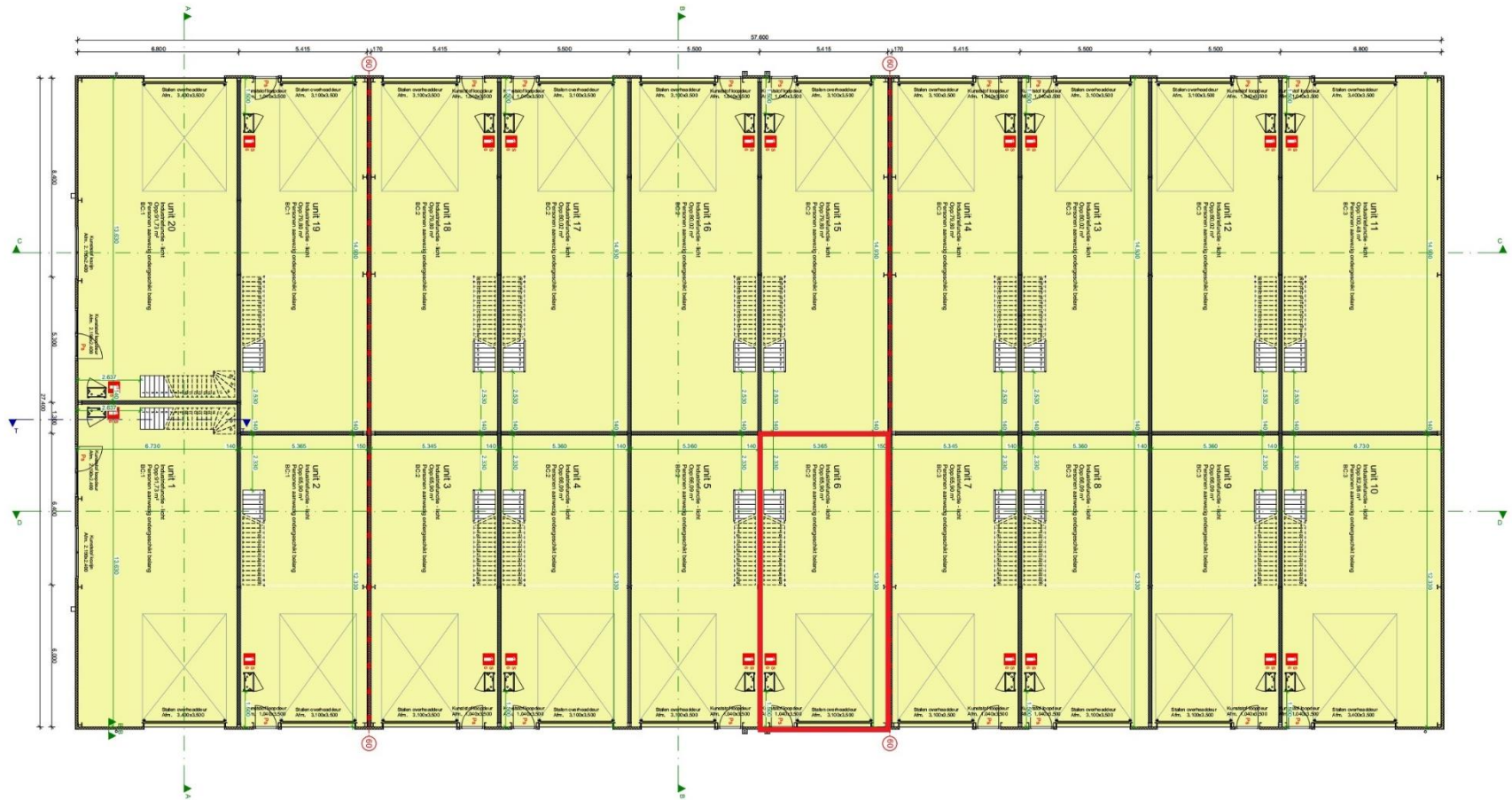
SITUATIE



# PLATTEGRONDEN

Tussendonk 136 • Etten-Leur

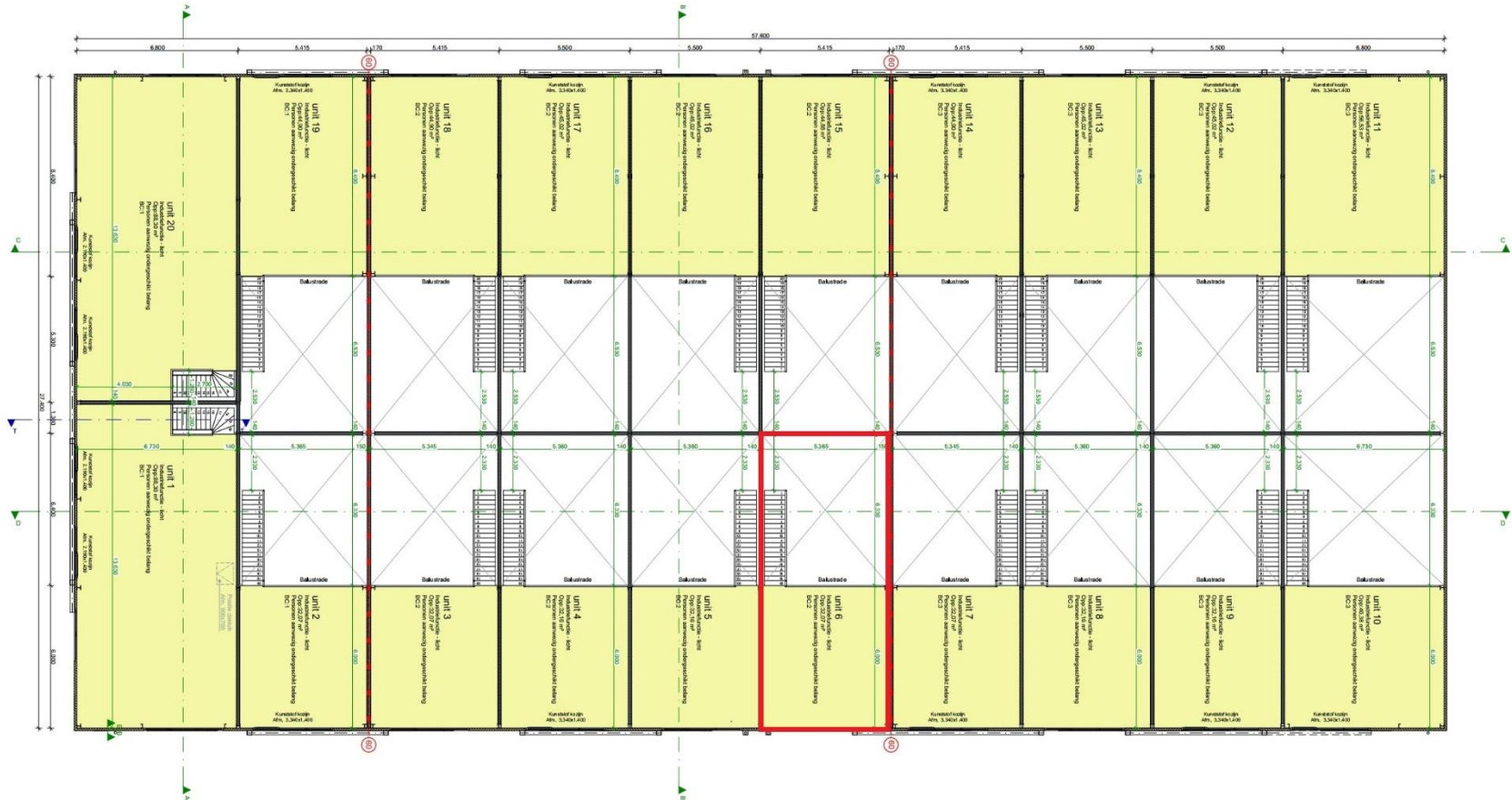
BEGANE GROND



# PLATTEGRONDEN

Tussendonk 136 • Etten-Leur

VERDIEPING

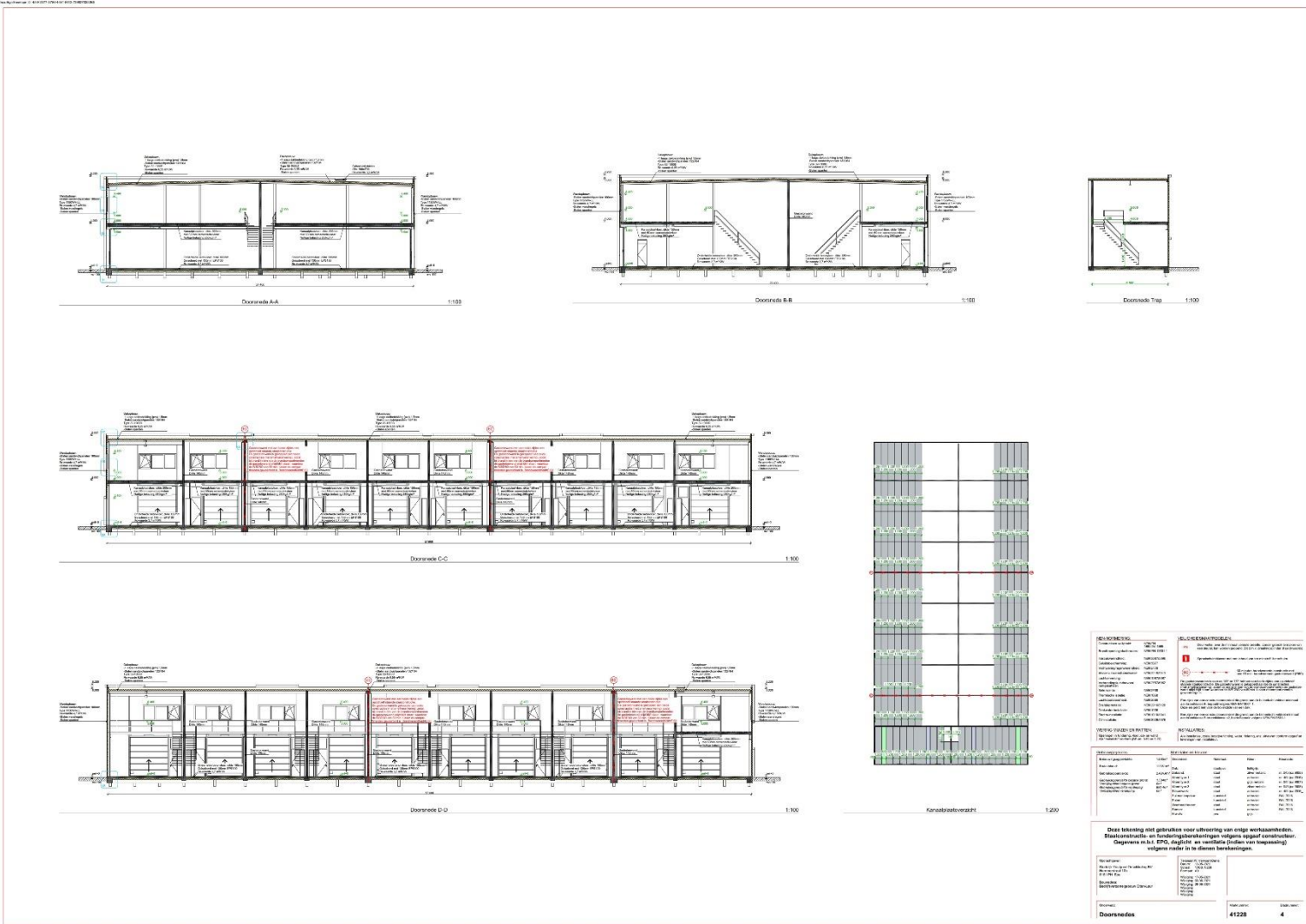




# PLATTEGRONDEN

Tussendonk 136 • Etten-Leur

## DOORSNEDES






# KADASTRALE KAART

Tussendonk 136 • Etten-Leur



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Betouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 oktober 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Etten-Leur</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 450</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 databankrecht.</p>	
---	--	---



# DISCLAIMER

Tussendonk 136 • Etten-Leur

Noch nu, noch in de toekomst wordt door de opdrachtgever van Waltmann Bedrijfshuisvesting of hun relaties of hun adviseurs enige expliciete toezegging, garantie, belofte of zekerheid gegeven ter zake van de juistheid en volledigheid van de verstrekte informatie en voor zover toegestaan door de wet wordt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid of toereikendheid daarvan of voor al dan niet verwijtbare fouten, omissies of onjuiste verklaringen betreffende die informatie. Derhalve zijn noch Waltmann Bedrijfshuisvesting, noch haar opdrachtgever of hun respectievelijke directeuren, partners, werknemers of adviseurs of andere personen aansprakelijk voor directe of indirecte schade of gevolgschade of, onverminderd het vorenstaande, voor winstderving of het mislopen van onvoorziene zakelijke kansen door een persoon als gevolg van het feit dat de betreffende persoon zich heeft verlaten op een verklaring of het ontbreken daarvan in de informatie en een dergelijke aansprakelijkheid wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

# CONTACTGEGEVENS

Waltmann Bedrijfshuisvesting

Voor alle communicatie en vragen kunt u contact opnemen met de medewerkers van Waltmann Bedrijfshuisvesting.

**Hans van Andel**

[h.vanandel@waltmann.nu](mailto:h.vanandel@waltmann.nu)

078 614 10 30



**Niels Vink**

[n.vink@waltmann.nu](mailto:n.vink@waltmann.nu)

078 614 10 30



**Francina Lichtevelde**

[f.lichteveld@waltmann.nu](mailto:f.lichteveld@waltmann.nu)

078 614 10 30



**Ties Hanselman**

[t.hanselman@waltmann.nu](mailto:t.hanselman@waltmann.nu)

078 614 10 30





**A** Laan van Europa 310, 3317 DB Dordrecht

**T** 078 614 10 30

**E** [info@waltmann.nu](mailto:info@waltmann.nu)

**I** [www.waltmann.nu](http://www.waltmann.nu)

