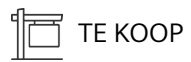




**Laurent Janssensstraat 106 | 5048 AR Tilburg**



TE KOOP



OPPERVLAKTE  
ca. 137 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte



LOCATIE  
Industrieterrin Kraaiven



ENERGIELABEL  
N.v.t.

# Omschrijving

## TE KOOP

Nieuwbouw bedrijfsunit circa 137 m<sup>2</sup>

Het project, in totaal bestaande uit 18 nieuwbouwwunits genaamd 'The Hub' is gelegen aan de Laurent Janssenstraat 104 te Tilburg.

Wij bieden een high-end bedrijfsunit voor ondernemers. Voor ondernemers die net even wat anders willen. Die een visitekaartje willen afgeven en die waarde hechten aan een professionele uitstraling van hun bedrijf.

Of u het nu koopt als ondernemer, of als belegger. In beide gevallen is het een verstandige, waardevaste en kwalitatief hoogwaardige keuze.

# Specificaties

Koop/Huur:	Te koop
Koopprijs:	€ 198.500,00 vrij op naam
BTW belast:	Nee
Parkeren:	De unit beschikt over 2 eigen parkeerplaatsen
Ligging:	Industrieterrin Kraaiven
Oppervlakte:	Circa 137 m <sup>2</sup>
Gebouwdetails:	2024
Snelweg afrit:	Op 5000 m of meer
NS Station:	Op 3000 m tot 4000 m
Bushalte:	Op 1000 m tot 1500 m



# Bedrijfsunit

Het betreft nieuwbouwwunit, type U.

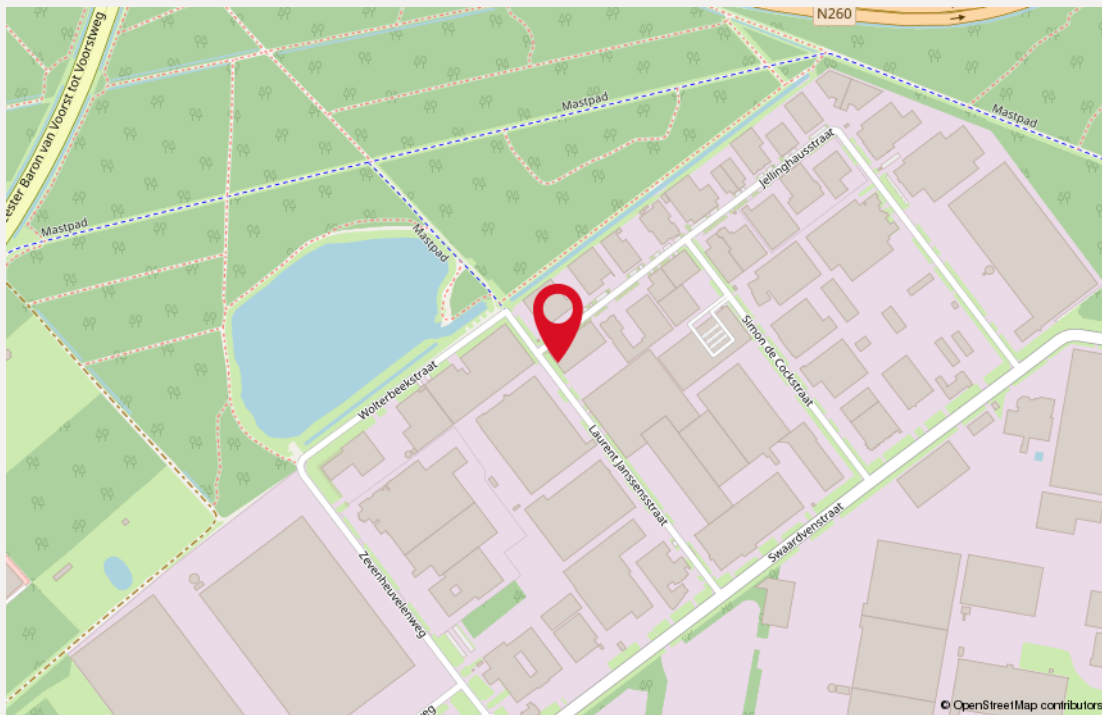
## Unit U

Voorzien van een praktische overheaddeur en donker metselwerk, is dit een prachtige unit waarbij u beneden kunt gebruiken als opslag of als magazijn, en boven een ruim kantoor kan inrichten.

## Kenmerken unit U

- High-end uitstraling
- Stoere uitstraling door het donkere sandwichpaneel te combineren met metselwerk
- 136,8 m<sup>2</sup> en 2 eigen parkeerplaatsen
- 4 meter verdiepingshoogte
- Praktische hoekunit
- Overheaddeur
- € 198.500,00 VON excl. BTW

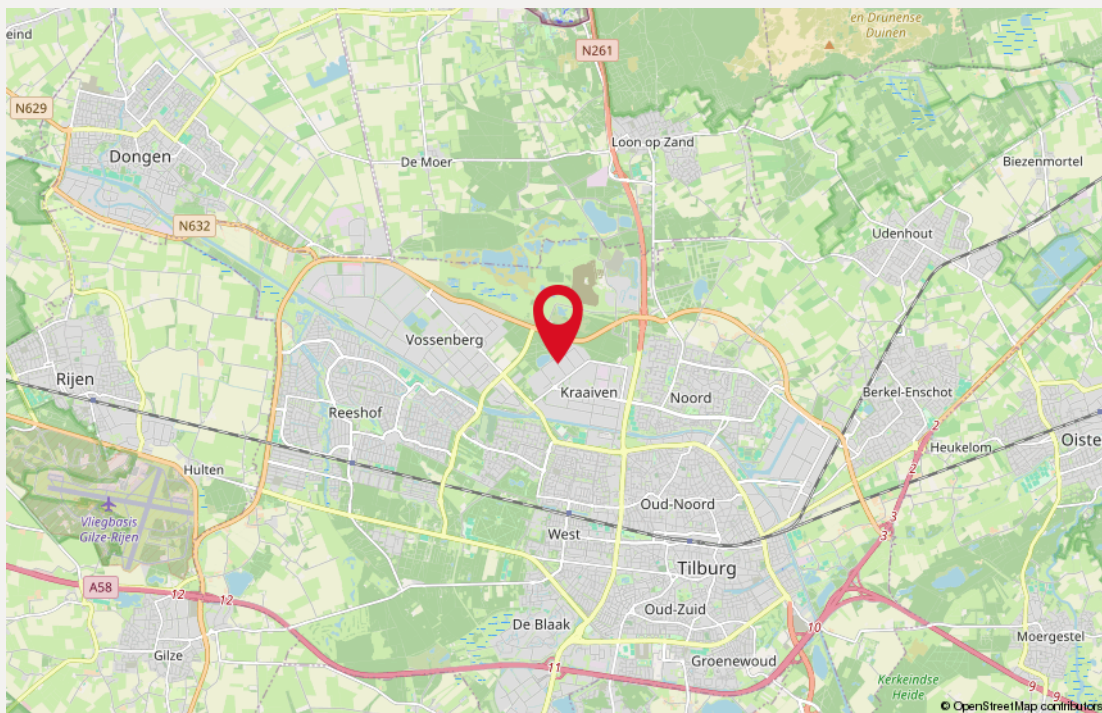




## Locatie

De locatie is zeer gunstig en strategisch gelegen ten opzichte van de A58, de A59 en de A6 en de diverse uitvalswegen.

Diverse dorpen en steden zoals Kaatsheuvel, Dongen, Oosterhout, Udenhout, Berkel-Enschot en Goirle zijn binnen op korte afstand gelegen. Daarnaast bent u binnen 20 tot 30 minuten in steden als Eindhoven, Breda en 's-Hertogenbosch.



## Bestemming

Het bedrijfsgebouw is volgens opgave van de gemeente Tilburg opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerren Kraaiven 2008'. Dit werd vastgesteld bij Raadsbesluit d.d. 16 januari 2010.

Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijventerrein' met als functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.1'.

Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 75

Maximum bebouwingspercentage terrein (m): 15

## Kenmerken

### Bedrijfsunit

- High-end uitstraling
- Stoere uitstraling door het donkere sandwichpaneel te combineren met metselwerk
- 136,8 m<sup>2</sup> en 2 eigen parkeerplaatsen
- 4 meter verdiepingshoogte
- Praktische hoekunit
- Overheaddeur





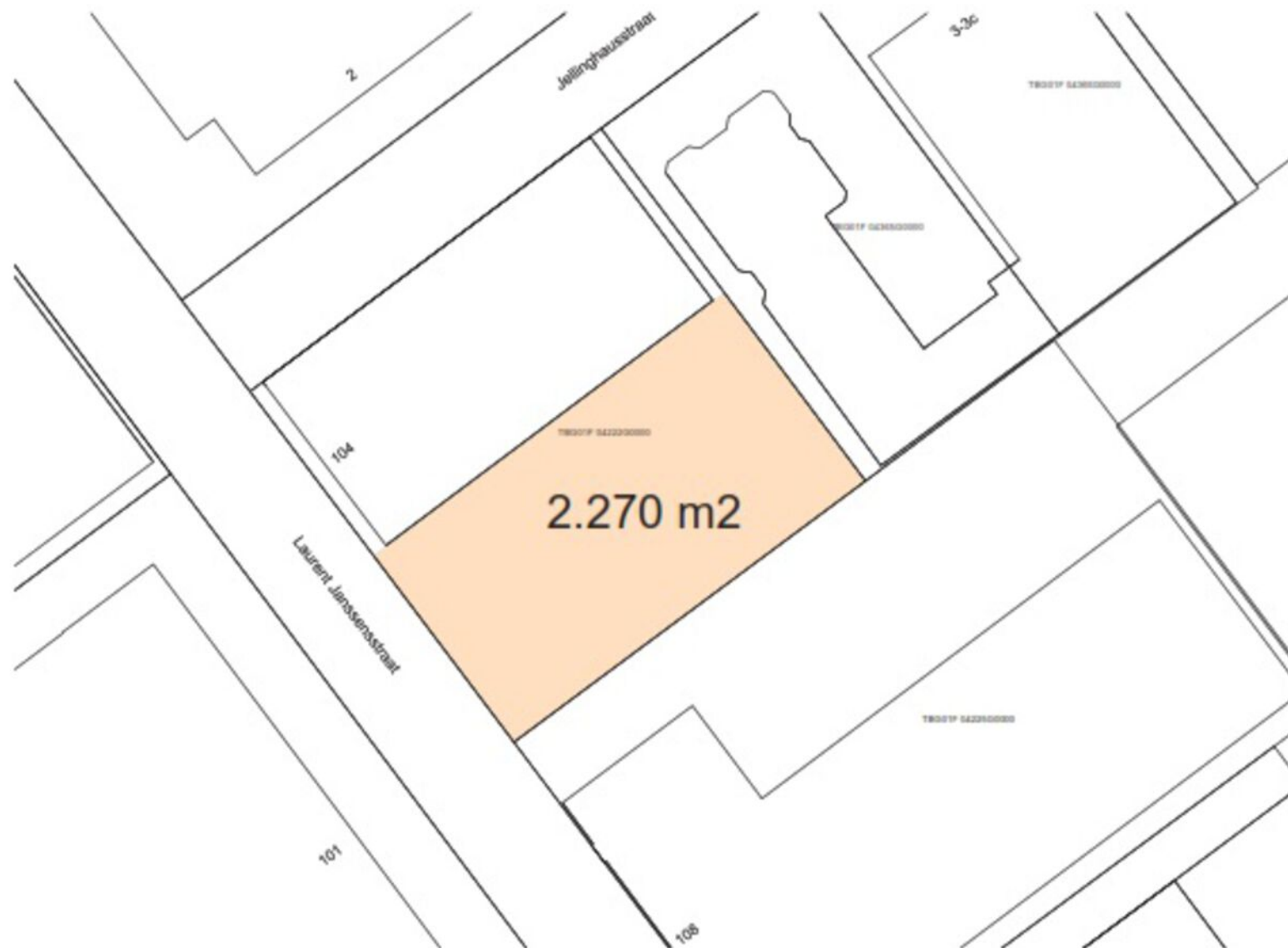


High-end uitstraling!



# Plattegrond | Bestaande situatie

## BESTAAND | SITUATIE |



Situatie 1:1000

**ADRES:**

Laurent Janssensstraat 104  
5045 AP, Tilburg

**Bestemmingsplan**

maximum bebouwingspercentage terrein: 75%

maximum bouwhoogte: 15 m

bedrijf tot en met milieucategorie 5.1

tenzij anders is aangegeven door middel van een bouwvlak mag de afstand van de gebouwen tot de grens tussen bouwpercelen niet minder bedragen dan 3,5 meter.

Bron kaartinformatie: Kadaster Internet, doordatstadium.nl.com/plan  
Afhankelijk is het werk te controleren. Aan deze platting kunnen geen rechten worden ontleend m.d.t. afwijkingen t.a.v. de werkelijkheid



# Plattegrond | Nieuwe situatie



# NIEUW | SITUATIE |

## ADRES:

Laurent Janssensstraat 104  
5040 Aal, Tilburg

## Bestemmingsplan

maximum bebouingspercentage terrein: 75%

maximum bouwhoogte: 15 m

bedrijf tot en met milieucategorie 5.1

tenzij anders is aangegeven door middel van een bouwvlak mag de afstand van de gebouwen tot de grens tussen bouwpervenien niet minder bedragen dan 3,5 meter.

op het bovenstaande is een ontheffing mogelijk, 4.4.1, n.

## KADASTRALE GEGEVENS:

Kavel	2.270 m <sup>2</sup>
Bebouwd opp.	1.059 m <sup>2</sup>
Bruto vloeropp.	1.059 m <sup>2</sup>
1e Verdieping	1.059 m <sup>2</sup>
2e Verdieping	156 m <sup>2</sup>
Totaal	2.274 m <sup>2</sup>

parkeernorm = 1,3pp/100m<sup>2</sup> bruto

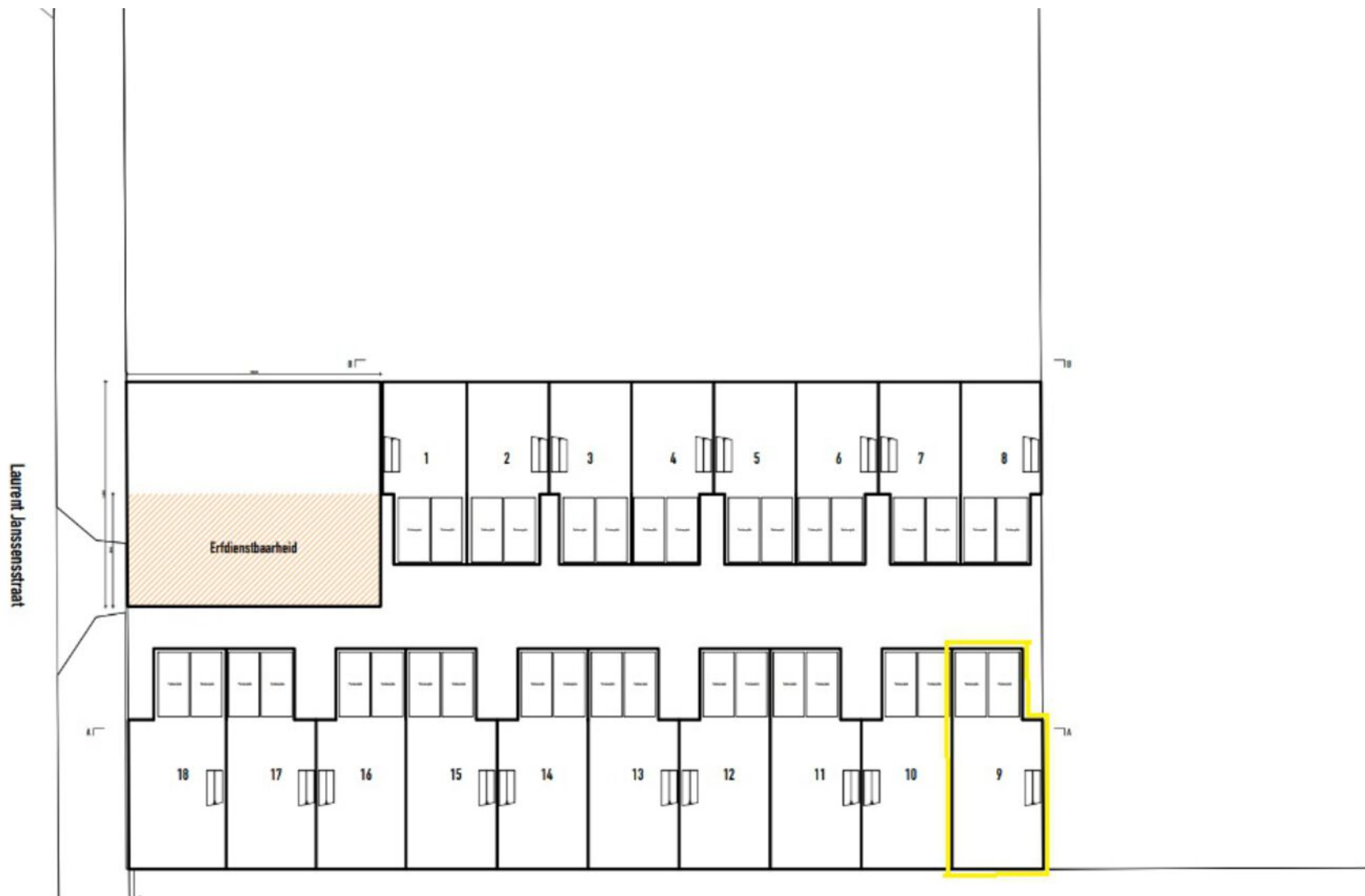
Parkeren vastgesteld 30 pp

Parkeren aanwezig 36 pp

Boven beschreven planning: Kadastera Internet, afbouwvoetstukken 01.0000.0000  
Afwijking in het geval de controle. Aan deze planning kunnen geen rechten ontleend worden m.b.t. afwijkingen (z.v. de aanbesteding)

Totaal: 18 eenheden

# Plattegrond | Unit 9



- Aan dit tekenwerk, ten behoeve van de aanvraag van een Omgevings- en/of Monumentenvergunning, ligt een schriftelijke opdracht of een geaccordeerde offerte ten grondslag.
- De tekeningen zijn bedoeld voor de aanvraag van deze vergunningen en dienen niet als bestektekening voor calculatie/begroting of als werk- en/of uitvoeringstekening.
- Getekende details van zowel de bestaande als nieuwe situatie dienen als indicatief te worden beschouwd.

RBO	DATEDD	OPMERKINGDD	GT00
REVISIE	DATUM	OPMERKING	GETEKEND



Stammerhove 3  
1112 VA Diemen  
info@zekervastgoedadvies.nl

Project:  
Laurent Janssensstraat  
104

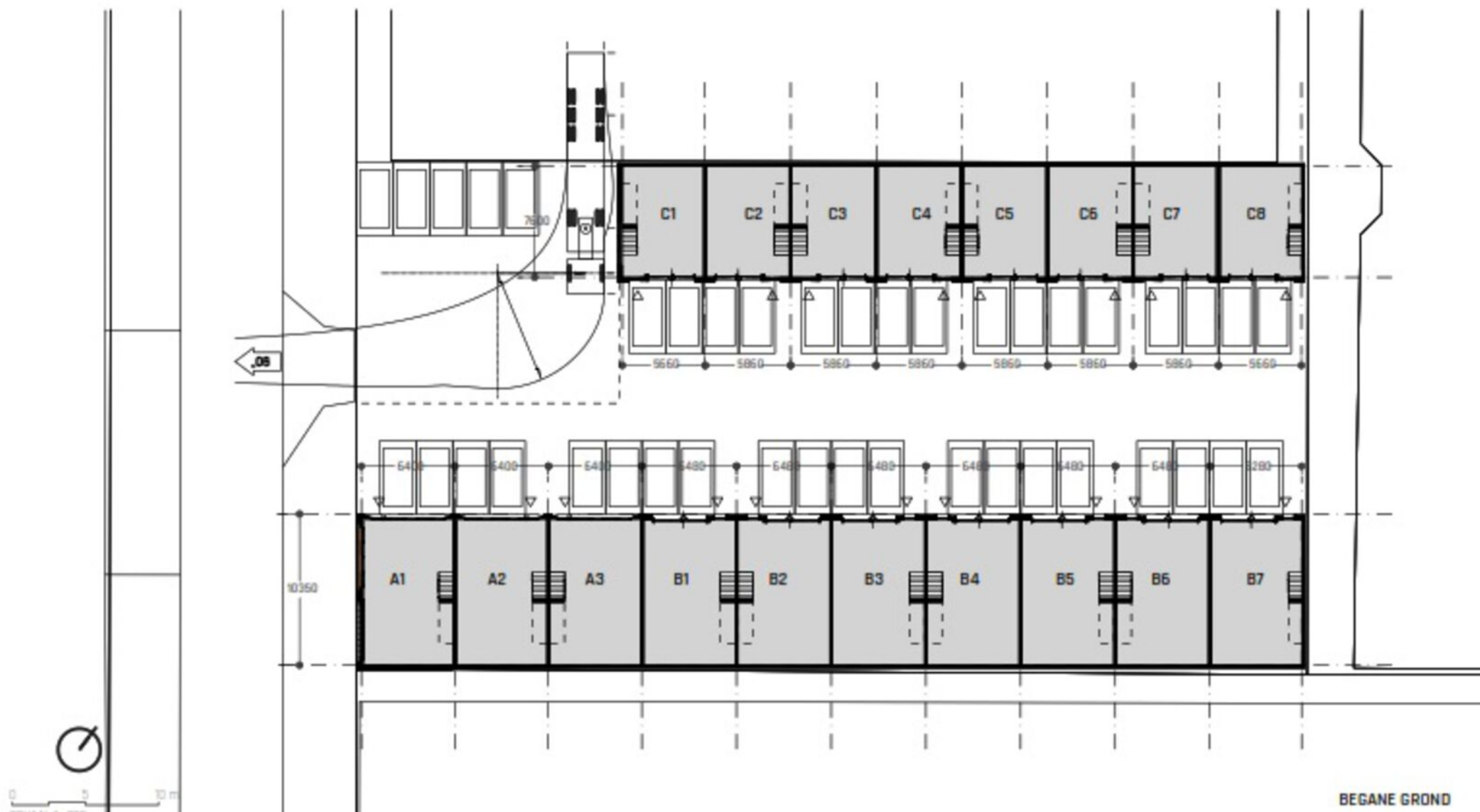
Tekenaar:  
Karel Neven

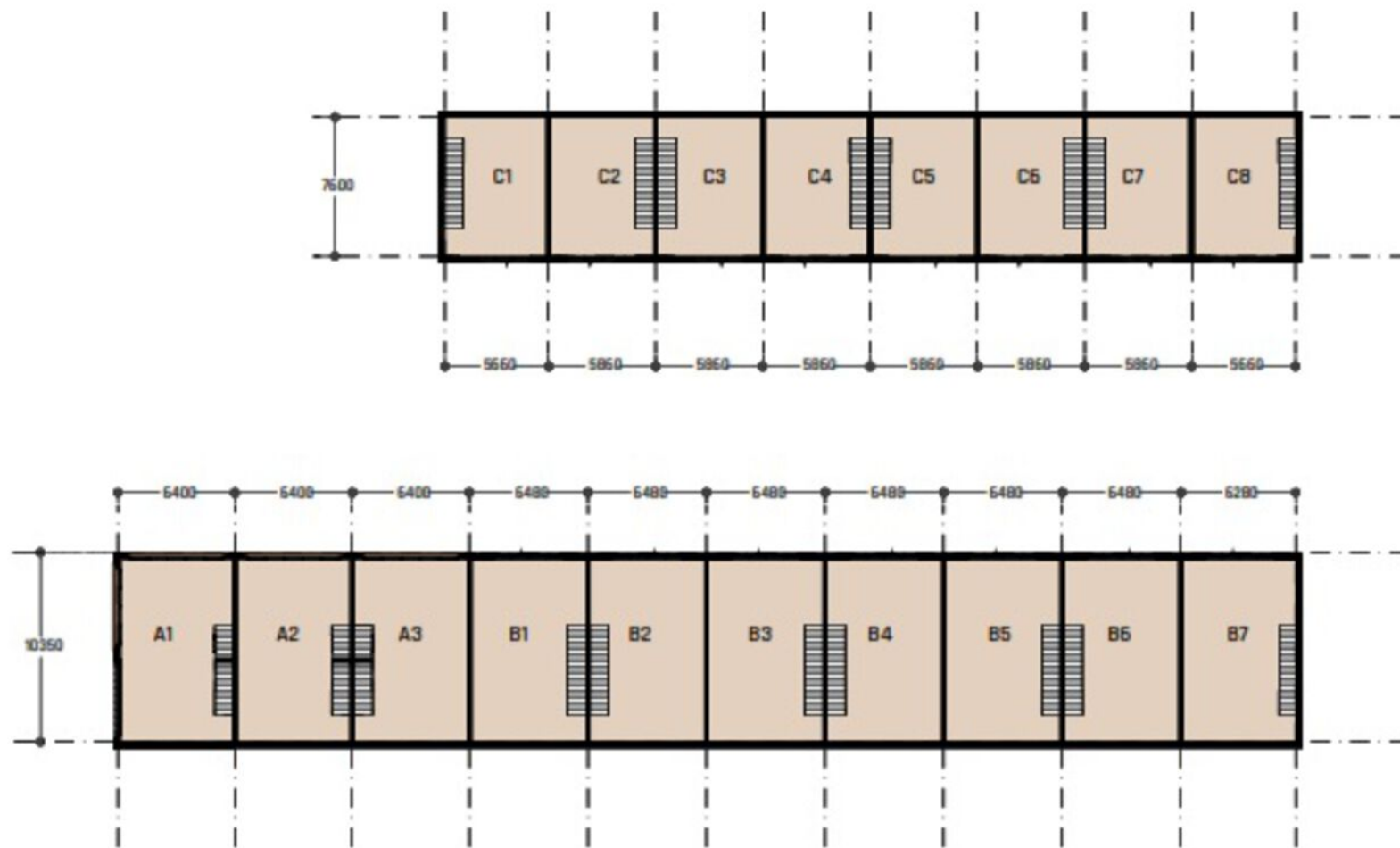
Schaal: 1:300  
Tekennummer:

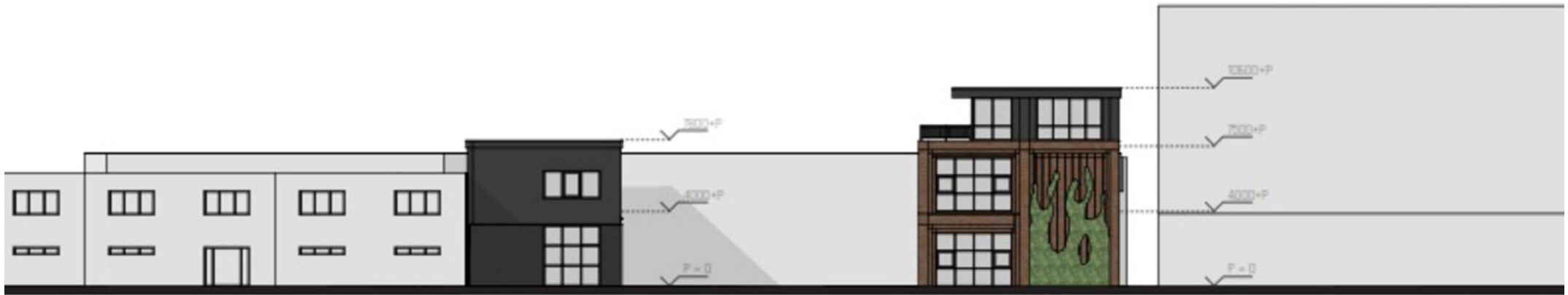
Onderwerp:

Datum:  
11/09/2022











0 4 8 m

# Kadastrale kaart

## Laurent Janssensstraat 104

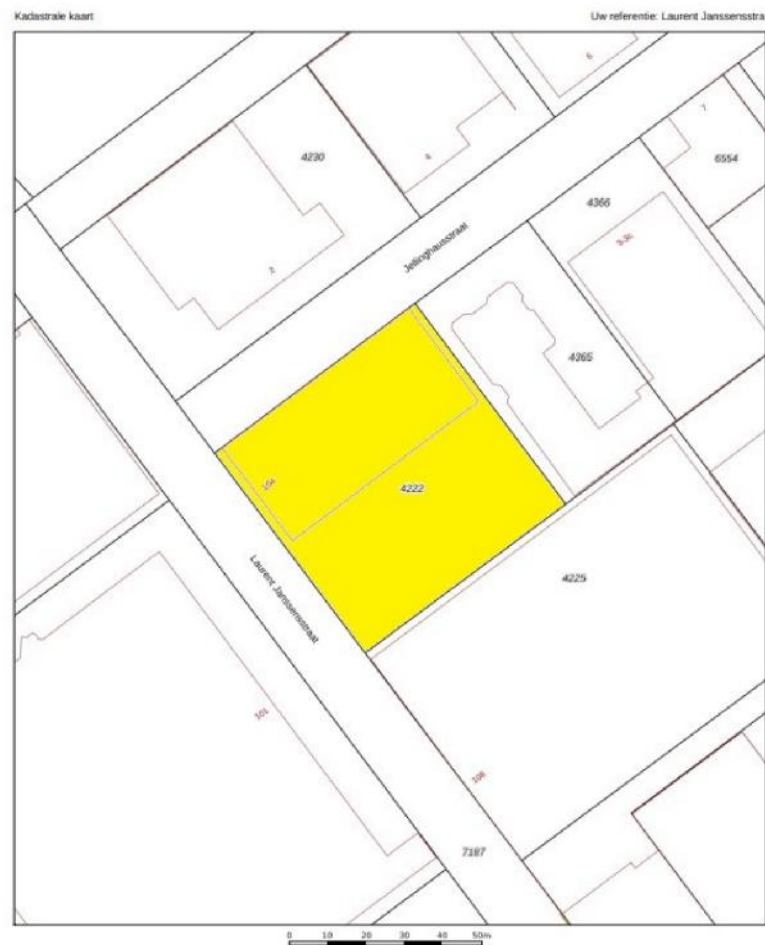
Gemeente: Tilburg

Sectie: F

Perceelnummer: 7229

Appartementsindexnummer: A9

'Onderstaande afbeelding is verkleind en derhalve niet op schaal.'



12345 Deze kaart is voortgezet  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorgestelde kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Beleidslijn

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Tilburg  
Sectie F  
Perceel 4222

Aan de afbeelding kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigenrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Voor een eenduidend uitspraak, geldend op 24 januari 2024  
De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers

# Gegevens

## Koopgegevens

### Prijsindicatie

€ 198.500,00 vrij op naam.

### Notaris

Door koper nader te bepalen.

### Zekerheidsstelling

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te storten bij of af te geven aan de notaris uiterlijk 10 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst.

### Aanvaarding

In overleg.

*Deze brochure is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Voor mogelijke onjuistheid en/of onvolledigheid van de hierin verstrekte informatie kan Saris & Partners Makelaars geen aansprakelijkheid aanvaarden, evenmin kunnen aan de inhoud van deze informatie rechten worden ontleend, welke enkel is bedoeld om partijen op hoofdlijnen te informeren.*



Heeft u vragen en/of **interesse** in een bezichtiging?

## Neem contact met ons op!



Rietveldenweg 84

5222 AS 's-Hertogenbosch



073 – 62 33 311



info@sarisenpartners.nl



sarisenpartners.nl



facebook.com/sarisenpartners



linkedin.com/company/saris-&-partners-makelaars



instagram.com/saris\_en\_partners

# THE HUB



## Technische omschrijving

● The Hub Tilburg

## 01 Peil en uitzetten

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer van het gebouw. Dit peil wordt door bouw- en woningtoezicht van de gemeente Overbetuwe vastgesteld.

## 02 Grondwerk

De nodige grondwerken worden verricht voor funderingen, leidingen en bestratingen e.d. als aanvulling rond de funderingsstroken e.d. wordt gebruikt gemaakt van de ter plaatse aanwezige grond.

## 03 Riolering

De riolering wordt uitgevoerd in gerecycled PVC-buis. Het rioleringsstelsel voldoet aan de hiervoor gestelde overheidsnormen. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal, dat tot 90 graden Celsius hittebestendig is en worden voorzien van de nodige ontstoppingsstukken. De riolering wordt uitgevoerd als gescheiden stelsel en zal worden aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Ten behoeve van de terreinontwatering van het openbare gebied, worden de nodige straat- en trottoirkolken in de verharding opgenomen. In de panden wordt voor de binnenriolering standaard een afgedopte afvoer opgenomen (rond 125 mm) ten behoeve van in te bouwen toiletten.

## 04 Aansluitingen

De aansluitingen t.b.v. water en elektra worden tot in de meterkast aangelegd. De gebruiker is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de aansluitingen bij de desbetreffende nuts bedrijven. Aansluitkosten zijn voor rekening van de gebruiker/koper.

## 05 Bestratingen

Buiten de gebouwen en binnen de erfgrans wordt de straat verhard met een betonklinkers bestrating. Het patroon, kleur en indeling volgens het nader vast te stellen bestratingsplan. De bestrating wordt opgesloten met trottoir- inrit en opsluitbanden. Het gehele terrein wordt voorzien van straatkolken met voldoende capaciteit.

## 06 Fundering en constructie

De fundering wordt gevormd door in het werk gestorte betonnen fundering. De fundering wordt uitgevoerd volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur. De dragende staalconstructie bestaat uit het benodigde aantal hoofdspanten, kopgevelconstructies en eventuele windverbanden. De hoofddragconstructie wordt uitgevoerd overeenkomstig de berekeningen van de staalconstructeur. De staalconstructie wordt gepoedercoat afgewerkt in een nader te bepalen kleur. Waar vereist door de brandweer wordt een brandwerende betimmering aangebracht. De hoofdscheidingswanden worden uitgevoerd in prefab (cellen)beton elementen.

## 07 Begane grondvloer

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte gewapende betonvloer met een nuttige belasting van 1000 kg/m<sup>2</sup>. De begane grondvloer wordt monoliet afgewerkt. Rc-waard vloerisolatie minimaal 3,7m<sup>2</sup> K/W.

## 08 Verdiepingvloer

De verdiepingvloer wordt uitgevoerd als een kanaalplaatvloer met een zandcement dekvloer en een nuttige belasting van 400 kg/m<sup>2</sup>. Peilhoogte 4000+.

## 09 Daken

Het dak bestaat uit geprofileerd sandwichpaneel. Op het sandwichpaneel wordt een kunststof dakbedekking aangebracht (EPDM gefohnt). Op het geheel van de dakconstructie wordt een garantie verleend van 10 jaar. De isolatiewaarde bedraagt min. 6,3 m<sup>2</sup> K/W. Rondom de gebouwen worden de dakranden afgewerkt met PVDF2 gecoate metalen dakkappen. Deze afwerking is goed bestand tegen UV-straling en chemische invloeden waardoor een lange levensduur is gegarandeerd. Tevens wordt het dak voorzien van de nodige noodoverlopen, zodat bij extreme weersomstandigheden op verstopping het water buiten het dak geloosd wordt.

## 10 Gevelbekleding

De buitengevels van de bedrijfspanden zullen worden uitgevoerd met verschillende systemen, deze zijn opgebouwd uit:

- geïsoleerde vlakke sandwichpanelen verticaal, kleur als getekend
- entreekaders zetwerk, kleur als getekend
- geïsoleerde betonplint onder maaiveld niveau

De Rc-waarde van de gevels bedraagt minimaal 4,7m<sup>2</sup> K/W.

De kleuren van de gevelmaterialen zijn volgens opgave van de architect.

Zetwerken rondom de kozijnen en langs de gevelbekleding wordt uitgevoerd in de kleur van de naastliggende gevelbekleding.

## 11 Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoeren van de bedrijfspanden worden uitgevoerd in traditioneel systeem en worden aangesloten op het "openbare net".

## 12 Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

Alle gevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd aluminium en/of kunststof profielen in een kleur volgens opgave van de architect. Al het toe te passen hang- en sluitwerk is van inbraakwerende uitvoering. De toe te passen sloten in de buitendeuren en toegangsdeuren worden voorzien van SKG\*\* veiligheidssloten. De draairichting van de ramen en deuren is op de geveltekening aangegeven. De ventilatie van de bedrijfspanden geschiedt d.m.v. aluminium ventilatie-roosters in de gevelkozijnen en overheaddeuren, gemoffeld in kleur.

De overheaddeuren van de bedrijfspanden zijn geïsoleerde metalen deuren, elektrisch bediend, niet aangesloten en eveneens in en standaard RAL kleur gespoten. Tevens zijn de deuren voorzien van een schuifgrendel, rubber aanslag profielen en verzinkt beslag.

## 13 Beglazing

De kozijnen worden voorzien van isolerende dubbele beglazing, waar nodig uitgevoerd in gelaagd c.q. gehard glas. In de glasopeningen van de gevelkozijnen, wordt isolerende dubbele beglazing (HR++) toegepast U-waarde van minimaal 1,2.W/m<sup>2</sup> K. Waar nodig wordt veiligheidsglas aangebracht. Ter plaatse van verdiepingsvloeren wordt een ondoorzichtig emalit beglazing aangebracht.

## 14 Trappen

De units worden voorzien van een open vurenhouten trap met balustrade.  
De trappen zullen gegrond afgewerkt worden opgeleverd.

## 15 Aftimmerwerk

Indien nodig worden de kozijnen afgetimmerd met houten betimmering, gegrond afgewerkt.

## 16 Installaties

De bedrijfsunit wordt niet voorzien van verwarming en warmtepomp.  
Luchtverversing natuurlijke toevoer d.m.v. kozijnroosters, mechanische afvoer wordt niet aangebracht, door gebruiker.  
Verlichting niet van toepassing, door gebruiker.  
Draagbare blustoestellen gebouw dekkend, door gebruiker.  
Vluchtweg aanduidingen, noodverlichting, door gebruiker.

## 17 Wijzigingen

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de gemeentelijke diensten, de architect, de constructeur en de ontwikkelaar van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe tekstuele, architectonische wijzigingen, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen welke voort kunnen vloeien uit nadere eisen van overheden en/ of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerking, zonder dat e.e.a afbreuk doet aan de kwaliteit. De ingeschreven maten op de tekening zijn "circa" maten. De in kleur afgebeelde gevelaanzicht is een impressie, zodat hieraan geen rechten ontleend kunnen worden.

## 18 Garanties

De aannemer geeft de onderstaande garantie:

- 10 jr. op fundering en vloer tegen scheurvorming en verzakking.
- 10 jr. op dakbedekking en isolatiepakket tegen lekkage, inclusief alle opstanden e.d.
- 5 jr. op buiten- en binnenwanden met betrekking tot waterdichtheid en goede hechting van het voegwerk.
- 5 jr. op timmerwerken tegen rotting en delaminatie van plaatmaterialen.
- 5 jr. op kitvoegen, op water- en winddichting en goede hechting.
- 3 jr. op de staalconstructie, op bladders en loslaten van de zinklagen staalconstructies.
- 1 jr. op schilderwerk, op bladders en loslaten van de verflagen.
- 1 jr. op deuren tegen kromtrekken, op hang- en sluitwerk.
- 1 jr. op alle installaties.

## 19 Vergunningen

De koper van de bedrijfspanden is zelf verantwoordelijk voor de voor zijn bedrijfsvoering, de benodigde vergunningen en dient deze derhalve zelf aan te vragen. Hieronder vallen onder andere:

- vestiging-, milieu- of hinderwetvergunning, melding activiteitenbesluit; - reclamevoering;
- Aanvraag omgevingsvergunning indien wijziging functie gebruik.
- eventuele afbouwpakketten anders dan in de bouwvergunning is verkregen.

De bedrijfspanden worden casco opgeleverd.

Eventuele inbouwpakketten dienen door u en voor rekening van de koper te geschieden.

De aanvullende werkzaamheden dienen uiteraard wel volgens de daartoe uitgevaardigde richtlijnen door de koper zelf te worden uitgevoerd.

THESE

