



## Eerste Zeine 86a te Waalwijk

Aan de rand van het centrum op kleinschalig bedrijfsterrein tegenover woonwijk gelegen multifunctioneel bedrijfspand met showroom, kantoor en eventueel werkplaats

## Algemeen

Het bedrijfspand aan de Eerste Zeine 86A is gelegen in Waalwijk, een centraal gelegen stad in Noord-Brabant, met uitstekende verbindingen naar zowel lokale als regionale infrastructuur. Waalwijk is strategisch gepositioneerd tussen de grote steden zoals 's-Hertogenbosch, Tilburg en Breda, en biedt daarmee een uitstekende bereikbaarheid voor bedrijven. Het pand ligt nabij belangrijke verkeerswegen, waaronder de snelwegen A59 en A27, waardoor het snel bereikbaar is voor zowel nationaal als internationaal verkeer.

Daarnaast bevindt het bedrijfspand zich in een dynamisch bedrijfs- en woongebied, dat goed voorzien is van alle benodigde faciliteiten en diensten. De locatie biedt een uitstekende combinatie van bereikbaarheid, voorzieningen en representatieve uitstraling voor bedrijven die op zoek zijn naar een centrale en goed bereikbare vestigingsplaats.

## Bouwjaar

1986, nadien gerenoveerd

## Vloeroppervlakte:

Bedrijfsruimte	: ca. 526 m <sup>2</sup>
<u>Kantoorruimte</u>	<u>: ca. 192 m<sup>2</sup></u>
Totaal	: ca. 718 m <sup>2</sup>

## Bestemming:

Het object valt binnen het bestemmingsplan “Natte natuurparel, Eerste Zeine (incl. Duurzaamheid)”, vastgesteld op 21-09-2023. Voor een afschrift van dit bestemmingsplan kunt u contact met ons kantoor opnemen.

## Max. vloerbelasting:

Ca. 1.500 kg/m<sup>2</sup>

## Vrije hoogte:

Ca. 350 cm

## Vrije overspanning

Ca. 15 meter

## Indeling

Entree, toegang naar multifunctionele bedrijfsruimte met verschillende ruimtes, toiletvoorzieningen, trapopgang naar kantoor verdieping, pantry, toiletvoorzieningen, showroom, kantine, open kantoorruimte/showroom.

## Voorzieningen

### Bedrijfsruimte:

- Betonvloer met coating;
- Led-verlichting;
- Krachtstroom;
- Brandblusvoorzieningen;
- Gasheater;
- Persluchtleidingen;
- Toilet;
- Lichtkoepels;
- Elektrische overheaddeur;
- 3x25 Ampère;

### Kantoorruimte:

- Glasvezel;
- Deels voorzien van elektrische rolluiken;
- Cv-verwarmd;
- Deels voorzien van airco;
- Tegelvloer, vloerstoffering, laminaatvloer;
- Systeemplafond met verlichting;
- Databekabeling;
- Raamdecoratie;
- Alarm;
- Patchkast;
- Dubbele toiletvoorzieningen;
- Pantry;
- 95 zonnepanelen.

### **Buitenterrein**

- Voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- Mogelijkheid voor reclame in de voortuin;
- Voortuin voorzien van groenvoorzieningen.

### **Kadastrale gegevens**

Gemeente : Waalwijk  
Sectie : E  
Nummer : 3583 en 4155  
Grootte samen : 1.202 m<sup>2</sup>

### **Energielabel**

A

### **Oplevering**

In overleg

### **Verkoopvoorwaarden**

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

- 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, zoals vastgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015.

**Vraagprijs: € 745.000 k.k.**





Dit is vrijblijvende informatie waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.



Dit is vrijblijvende informatie waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

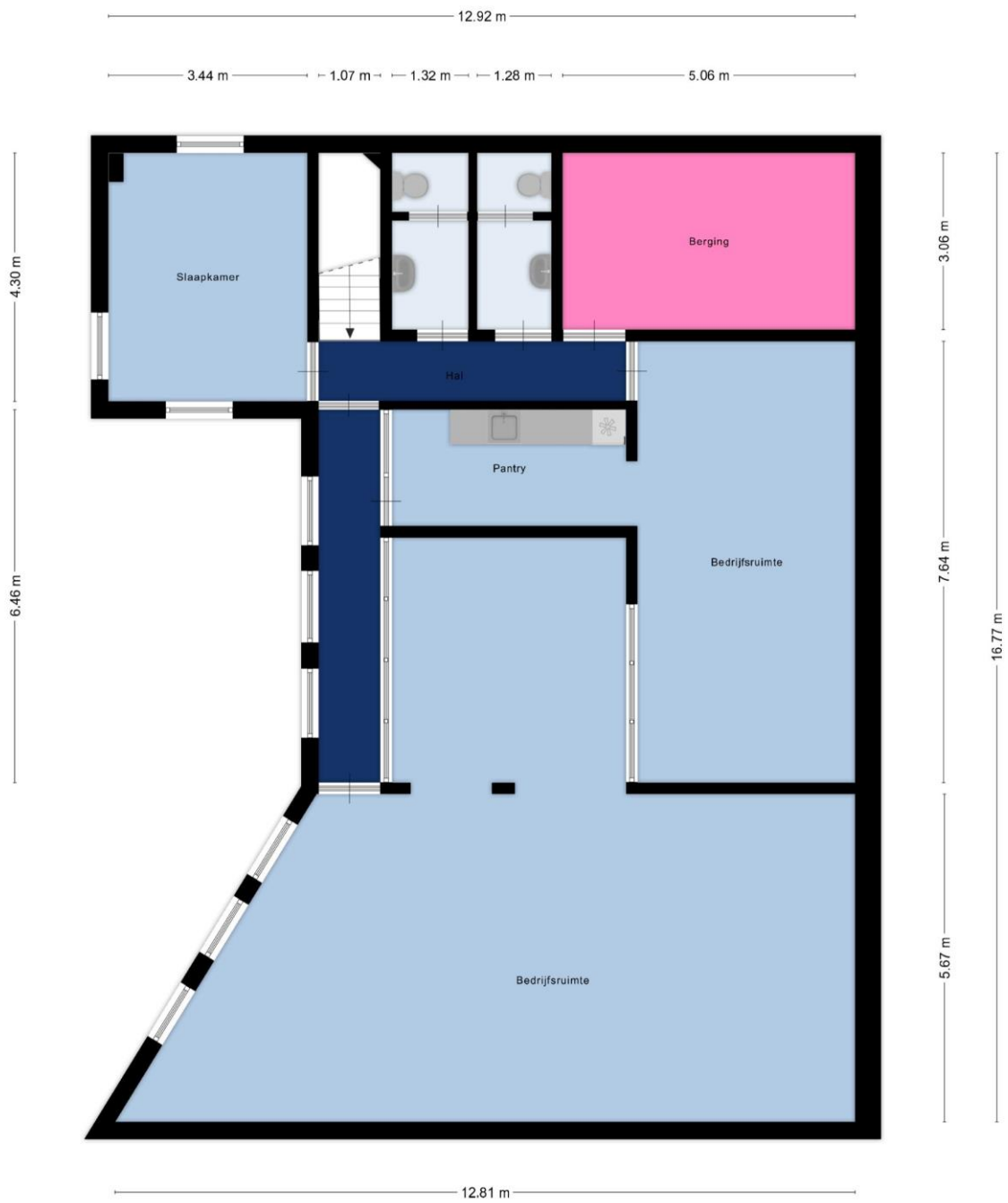




## Begane grond

Dit is vrijblijvende informatie waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.





## Verdieping

Dit is vrijblijvende informatie waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 februari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Waalwijk Sectie                        E Perceel                      3583</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 databankenrecht.</p>	
---	---	---

**Van de Zande Bedrijfsmakelaardij** is een afdeling binnen onze organisatie. Onze compacte vorm is een weloverwogen keuze. We kiezen bewust niet voor een aanpak met veel makelaars, doch enkel met specialisten die het klappen van de zweep kennen.

Van de Zande Bedrijfsmakelaardij is een makelaarskantoor dat kiest voor aandacht, kwaliteit, diepgang en persoonlijke betrokkenheid. We hebben een compact team, waarin de partners zelf de makelaars zijn. Onze ambitie is het samenbrengen van vraag- en aanbodpartijen, hun eisen en wensen maximaal op elkaar afstemmen om zo een klinkend slotakkoord te bereiken. Dat geldt voor beide partijen. Op die ambitie is onze aanpak gebaseerd.

### **Regionaal.**

Onze oriëntatie is voornamelijk regionaal. De meeste van onze projecten hebben een locatie binnen de driehoek Tilburg – 's-Hertogenbosch – Oosterhout met een concentratie in de regio Waalwijk. Voor een aantal opdrachtgevers zijn we ook buiten de regio actief.

### **Vergaand ingevoerd.**

Essentieel in onze dienstverlening is onze kennis van de lokale markt. Niet alleen weten we alles van zakelijke gebouwen, we houden ons ook voortdurend op de hoogte van zaken als gemeentelijke grondpolitiek, grondposities, infrastructurele ontwikkelingen en toekomstperspectieven van een locatie. Die kennis vormt een fundamentele basis voor ons advies.

### **Bedrijfsgebouwen, kantoren en winkels.**

Als makelaars in zakelijk vastgoed beperken we ons tot gebouwen met een bedrijfsmatige functionaliteit. Binnen dat kader richten we ons op bedrijfsgebouwen, kantoren, winkels en bouwgrond. Op al die specifieke terreinen hebben we een bewezen specialisme opgebouwd.

### **Bemiddeling bij vraag en aanbod.**

Zoals elke makelaar zijn ook wij hoofdzakelijk actief met het samenbrengen van aanbieders en vragers van – en dat is dan specifiek voor onze afdeling bedrijfsmatig vastgoed – zakelijke panden. Ons netwerk van beslissers, dienstverleners, financiers en andere relevante partijen stelt ons in staat om de bemiddeling snel naar volle tevredenheid van alle partijen af te ronden.

### **Taxatie.**

Het taxeren van zakelijke panden is een dienst die als vanzelfsprekend bij onze bemiddelingsdienstverlening past. Opdrachtgevers kunnen ook een beroep op ons doen voor individuele taxaties zonder bemiddelingstraject. We zijn aangesloten bij het Taxatie Management Instituut, waardoor we altijd aan de meest up-to-date kwaliteitseisen voldoen.

### **Beleggingsmakelaardij.**

Onze inzet en werkwijze blijken in de praktijk zeer goed aan te sluiten bij de eisen van beleggers die ondersteuning zoeken op vastgoedgebied. Binnen de beleggingsmakelaardij zijn we voornamelijk actief in Zuid-Nederland.

### **Advisering bij nieuwbouw of renovatie.**

Bedrijven met nieuwbouw- of renovatieplannen kunnen we terzijde staan met adviezen die gericht zijn op optimalisatie van de waarde of de verhuurbaarheid van hun pand. Lichte aanpassingen in het ontwerp kunnen de functionaliteit van een pand aanzienlijk verhogen. Onze kennis over de locatie en infrastructurale ontwikkelingen kan doorslaggevend zijn in een “go-or-no-go” beslissing.

### **Projectinitiatie.**

Daar waar we een duidelijke behoefte in de markt hebben gesignaleerd, nemen we steeds vaker het initiatief tot een gerichte ontwikkeling. Op deze manier willen we het aanbod in ons werkgebied vergroten en een antwoord geven op specifieke vragen van bedrijven die op zoek zijn naar nieuwe huisvesting.



#### **KANTOOR WAALWIJK**

Grotestraat 344  
5241 CD, Waalwijk  
T (0416) 333 059  
waalwijk@zande.nl

#### **KANTOOR VLIJMEN**

Wolput 36  
5251 CG, Vlijmen  
T (073) 5 111 999  
vlijmen@zande.nl

#### **KANTOOR KAATSHEUVEL**

Anton Pieckplein 6  
5171 CV, Kaatsheuvel  
T (0416) 672 590  
kaatsheuvel@zande.nl

