



## Tilburgseweg 3 te Sprang-Capelle

Onder architectuur gebouwde vrijstaande bedrijfswoning met royale  
kantoor-/praktijkruimte

## Algemeen

Waalwijk, een gemeente met circa 45.000 inwoners, is gelegen aan de Rijksweg A59 tussen 's-Hertogenbosch en Breda. De rijkswegverbindingen met Rotterdam, Gorinchem en de Rijksweg A2 zijn zondermeer goed te noemen.

Waalwijk is een gunstig gelegen locatie waar en een perfecte uitvalsbasis voor alle grote steden, zowel nationaal als internationaal. Vanuit Waalwijk zit je binnen een maximaal een uur rijden in alle grote steden in Nederland, maar ook bijvoorbeeld Oberhausen en Antwerpen liggen niet ver van Waalwijk.

## Bouwjaar

1997

## Vloeroppervlakte kantoorpand:

Kantoorruimte : ca. 492 m<sup>2</sup>

Totaal : ca. 492 m<sup>2</sup>

## Vloeroppervlakte woonhuis:

Woonhuis : ca. 364 m<sup>2</sup>

Totaal : ca. 364 m<sup>2</sup>

## Bestemming:

Het object valt binnen het bestemmingsplan "Gemengd gebied", vastgesteld op 24 februari 2021, waarin het de bestemming "Gemengd - Bedrijf" heeft gekregen. Voor een afschrift van dit bestemmingsplan kunt u contact met ons kantoor opnemen.

## Indeling

### Woonhuis

#### Begane grond:

Entree/hal met toegang tot de gang met vide, woonkamer, keuken, bijkeuken, hobbykamer, toiletruimte, slaapkamer begane grond met badkamer en suite, vaste trap naar het souterrain en de verdieping.

#### 1e Verdieping:

Overloop met toegang tot de badkamer, toiletruimte en twee slaapkamers met vide en een hobbykamer.

### Garage

Dubbele verwarmde parkeerkelder met 2 garagedeuren, uitstort gootsteen en een verwarmd talud.

### Tuin

Ruime tuin rondom de woning/kantoorruimte met gazon, zonnenscherm en 2 terrassen waarvan 1 met een open haard.

## **Kantoorruimte**

### Begane grond:

Entrée/royale hal met een meterkast, pantry, toiletruimte en twee kantoorruimtes. Via een trap is er toegang tot de 1e verdieping (kantoorruimte) en het souterrain.

### 1e verdieping

Grote kantoorverdieping met pantry en deur naar het platte dak.

## **Souterrain**

Grote ruimte die voor meerdere doeleinden te gebruiken is met verlichting, pantry, tussenhall met tegelvloer en voorraadkast, archiefruimte, uitstortgootsteen en zij-ingang met bergkast en toiletruimte. Vanuit het souterrain is de garage te bereiken.

## **Voorzieningen**

### **Kantoorruimte:**

- Vloerbedekking;
- tegelvloer voorzien van vloerverwarming;
- Airco;
- Verwarming middels radiatoren;
- Systeemplafond;
- Netwerk- en databekabeling;
- Lichtinval door het glazen dak;
- Voorzien van centraal stofzuigstelsel.

### **Woonhuis begane grond:**

- 2 toiletten;
- Meterkast;
- Vaste kastenwand;
- Deels tegelvloer;
- Vloerverwarming;
- Deels massief houten vloerdelen;
- Elektrische sunscreens;
- Woning is volledig geïsoleerd en voorzien van stalen kozijnen met dubbele beglazing;
- Keuken voorzien van U-vormige opstelling met inbouwapparatuur van Gaggenau en Miele, voorzien van een koelkast van Smeg met vriesgedeelte, vaatwasser, combi-magnetron, stoomoven, friteuse, 5-pits gaskookplaat, afzuigchouw en een kersenhout/rvs-blad;
- badkamer is voorzien van een verlaagd ligbad, inloopdouche, toilet, wastafel en een designradiator;
- Voorzien van centraal stofzuigstelsel.

### **Woonhuis 1<sup>e</sup> verdieping en zolder:**

- Vaste kastenwanden in slaapkamers;
- 2 c.v.-installaties 2020;
- laminaatvloer;
- Badkamer voorzien van een douche en een wastafel;
- Voorzien van centraal stofzuigstelsel.

### **Parkeermogelijkheden**

- Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Dubbele parkeerkelder voor het parkeren van meerdere auto's.

### **Kadastrale gegevens**

Gemeente : Sprang  
Sectie : B  
Nummer : 5787  
Grootte : 5.260 m<sup>2</sup>

### **Oplevering**

In overleg

### **Energielabel**

B

### **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.

**Vraagprijs: € 1.298.000,- k.k.**



Dit is vrijblijvende informatie waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.



Dit is vrijblijvende informatie waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.





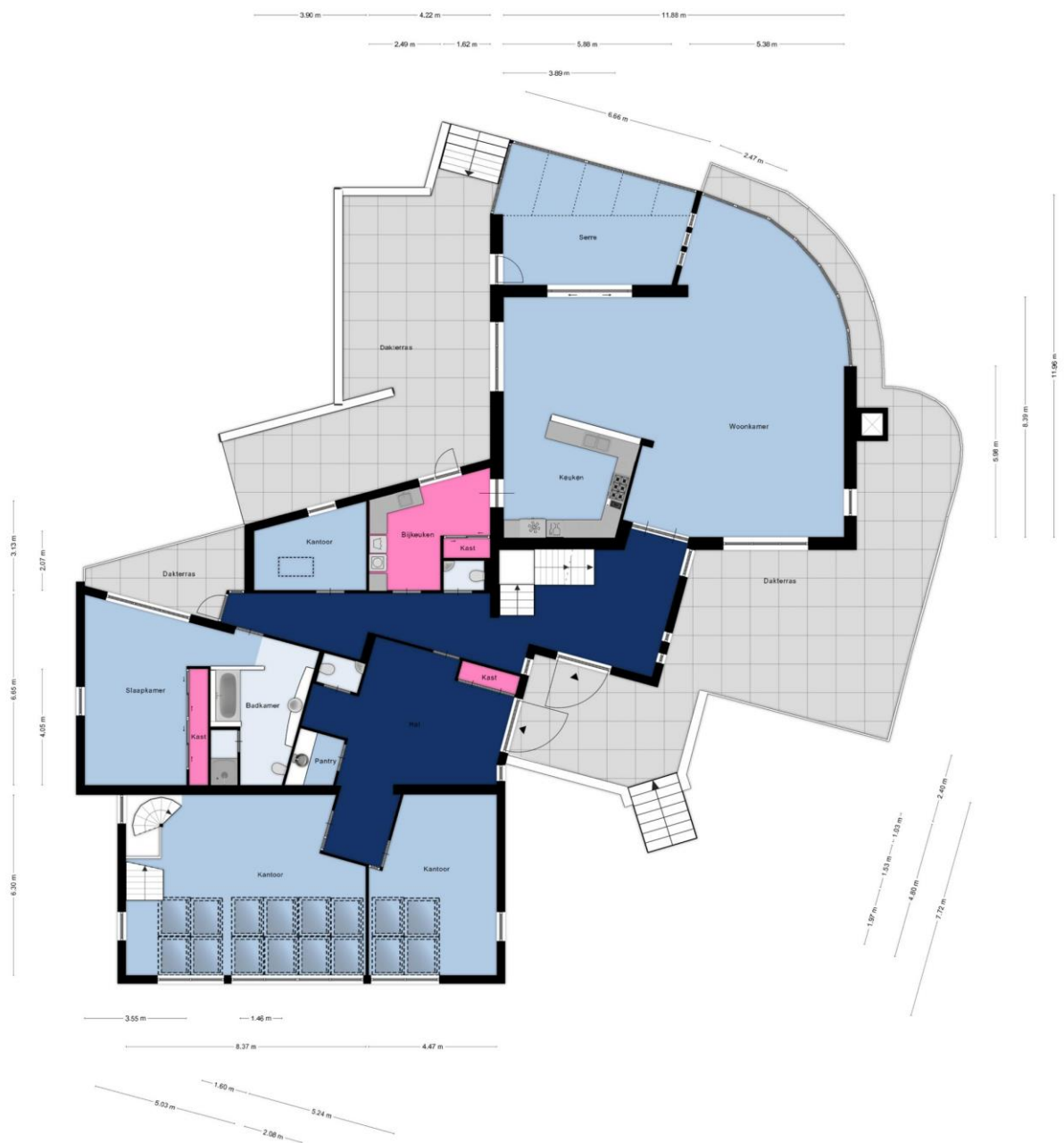
Dit is vrijblijvende informatie waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.





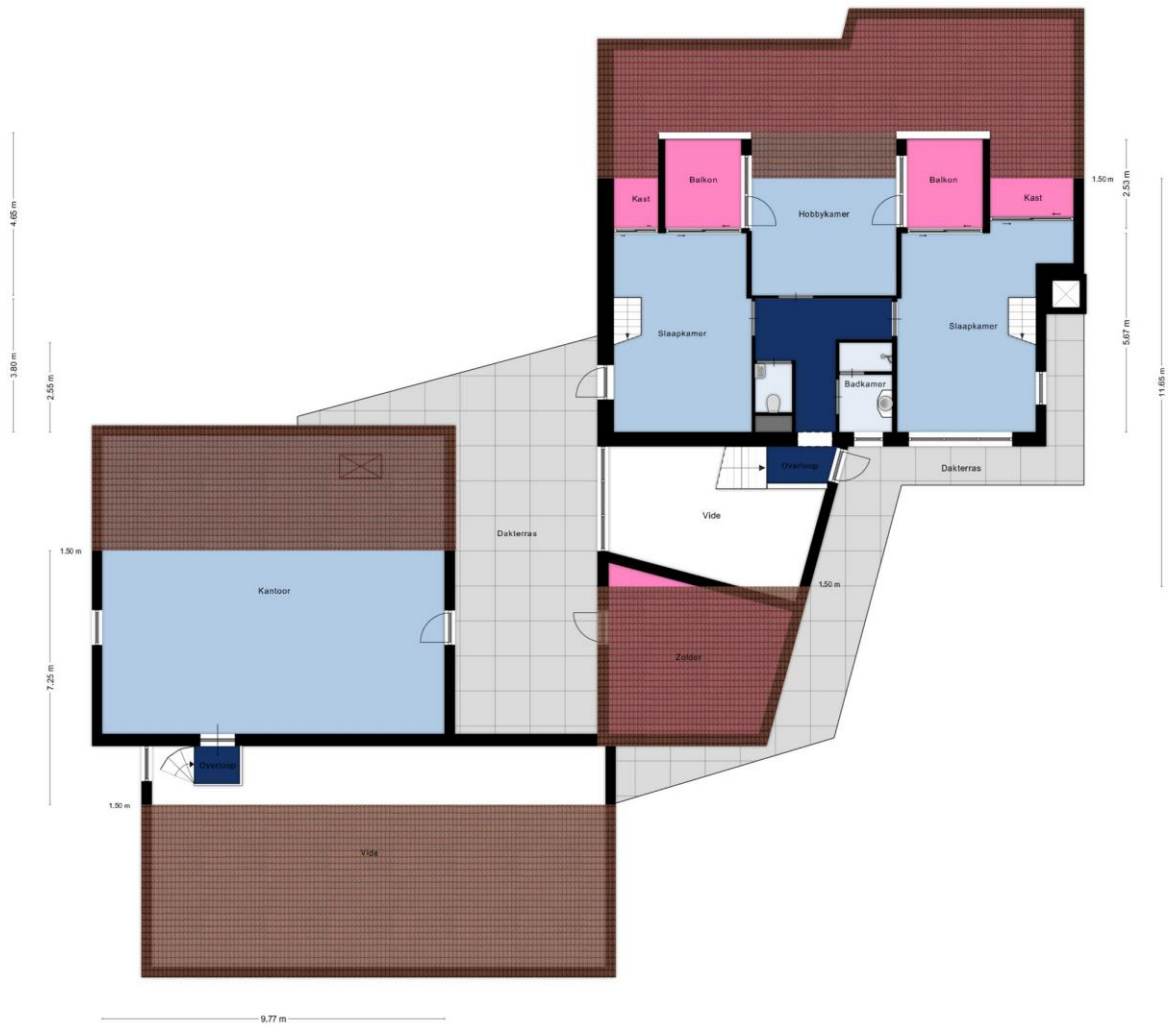


Dit is vrijblijvende informatie waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

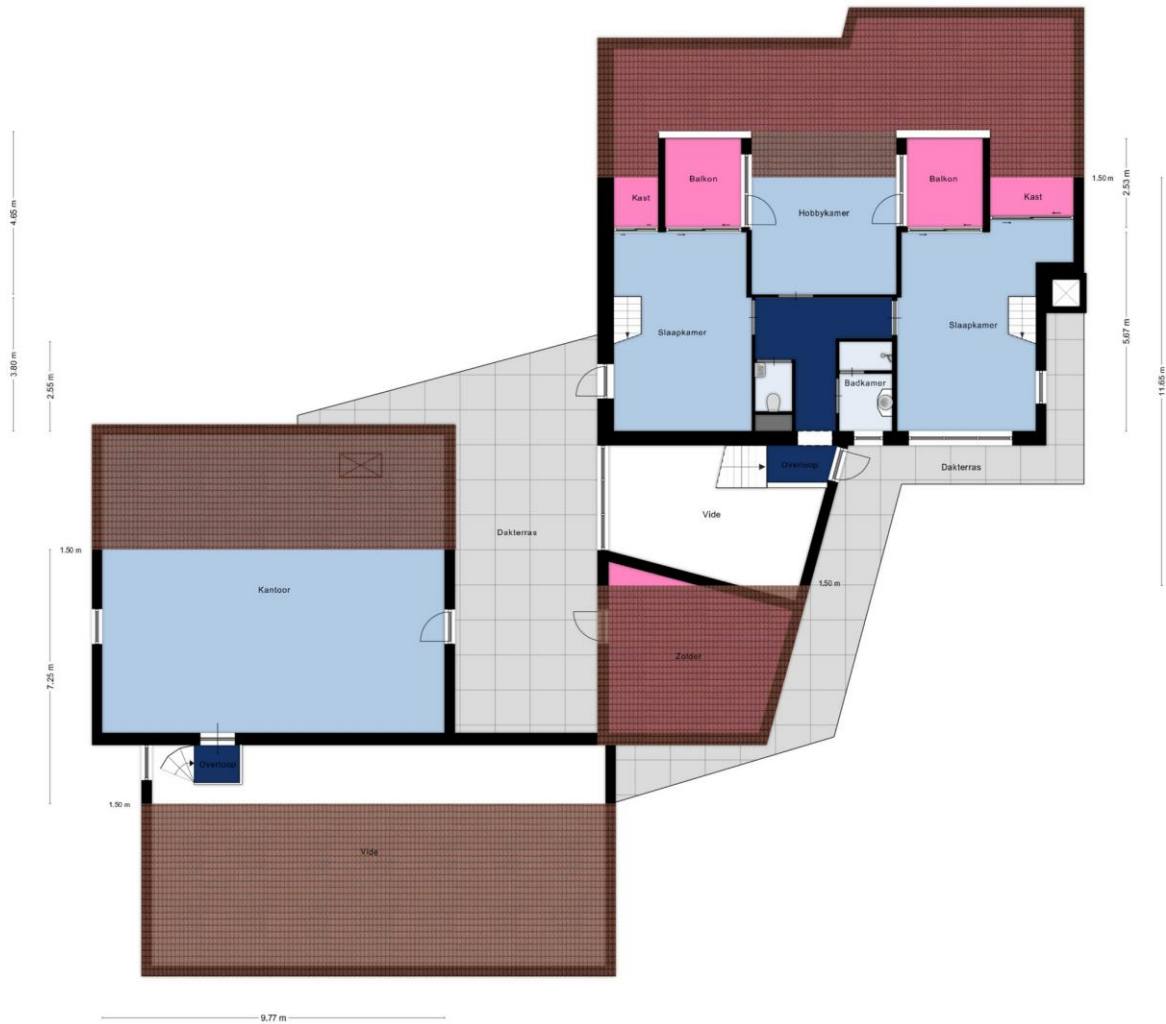


## Begane grond woonhuis en kantoorruimte

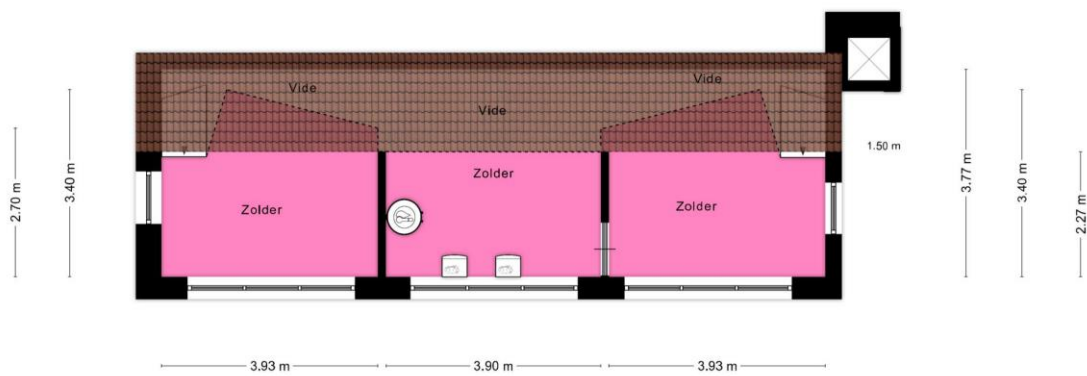
Dit is vrijblijvende informatie waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.



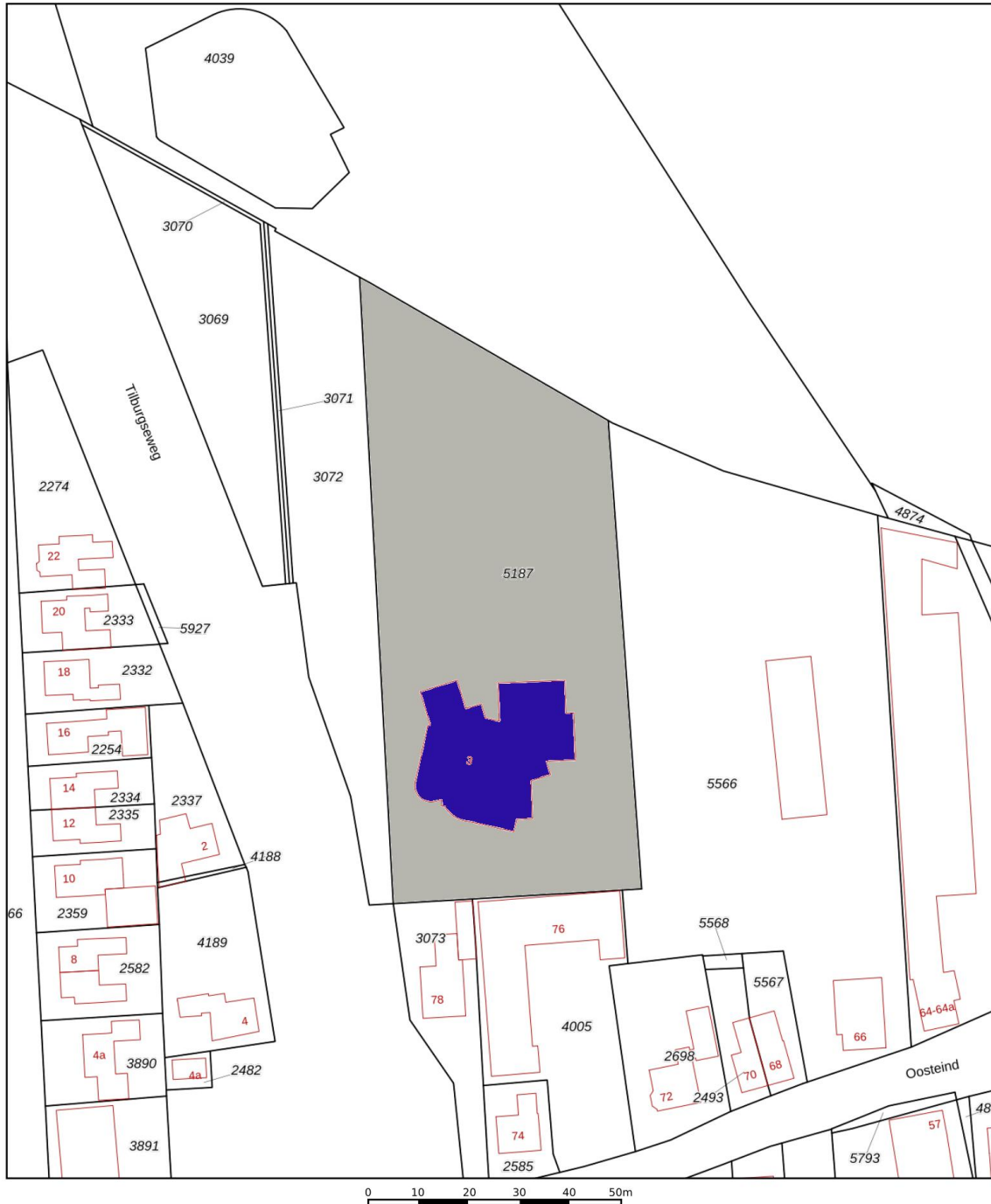
## 1<sup>e</sup> Verdieping woonhuis en kantoorruimte




Souterrain en garage

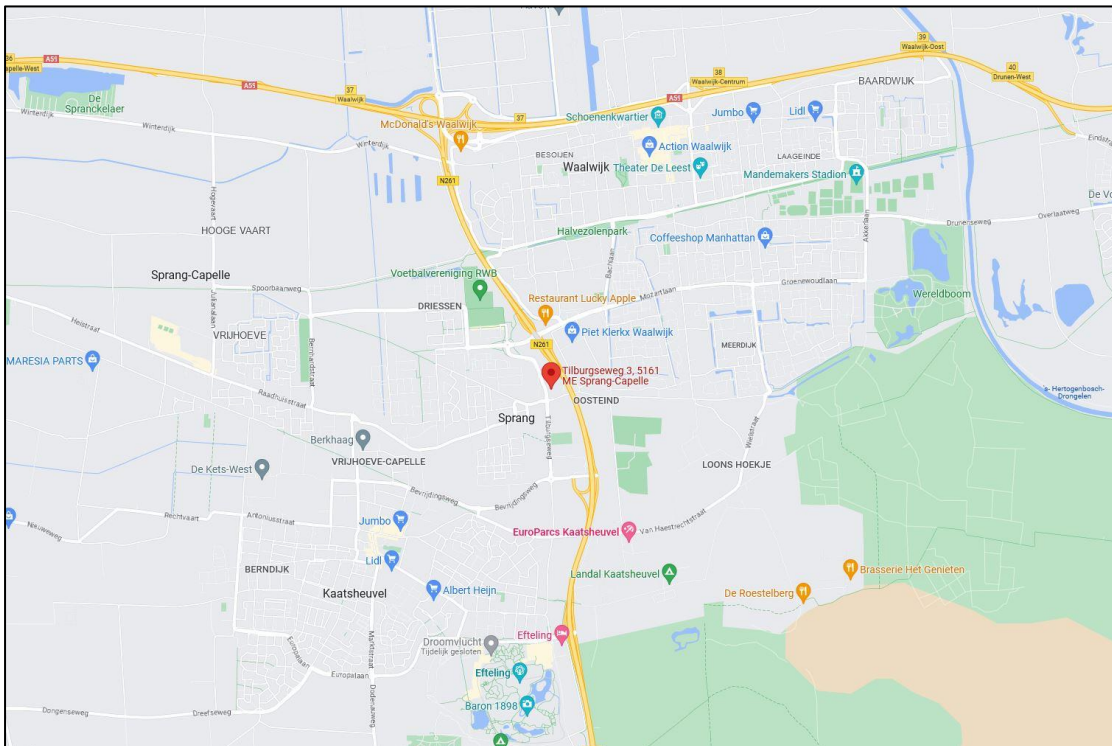
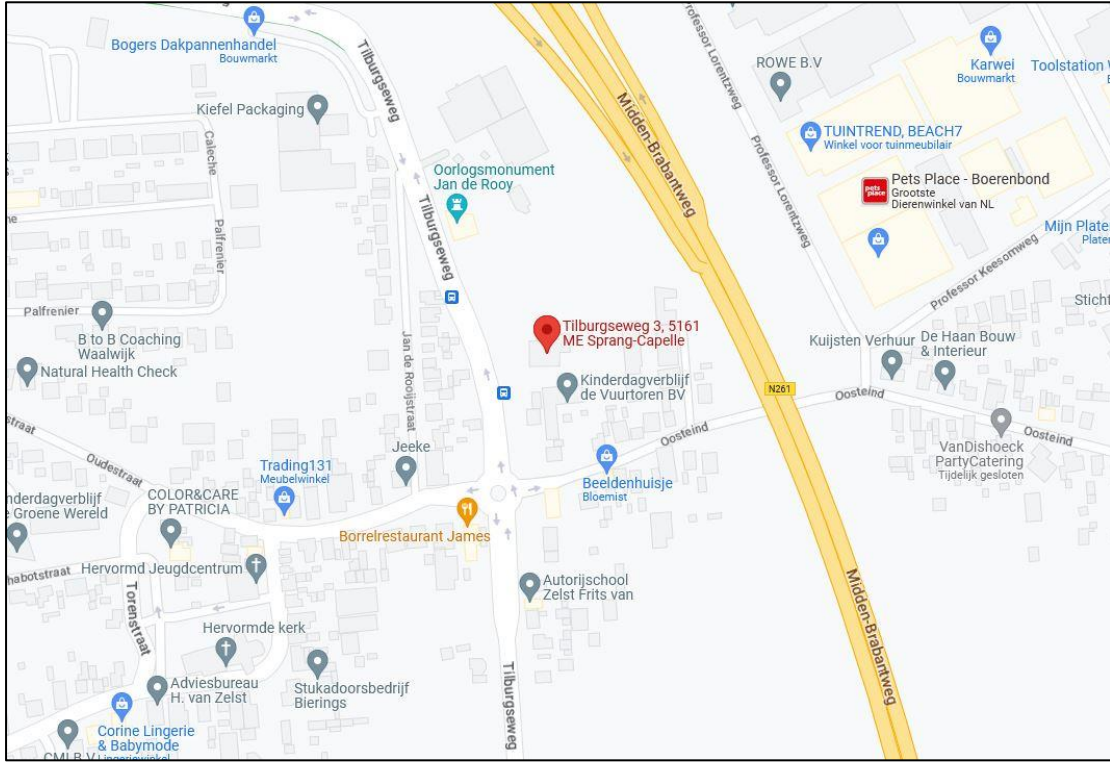


Zolder



0 10 20 30 40 50m

<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>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 februari 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Sprang</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 5187</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>	
---	---	---



Dit is vrijblijvende informatie waaraan GEEN rechten kunnen worden ontleend.



**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.

### **Belegingsmakelaardij.**

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

