



**Rompertpassage 36, 5233 AR 's-Hertogenbosch**

## **Beleggingsaanbieding**

**Vraagprijs € 339.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

**Aerssens & Partners makelaars** biedt aan: De beleggingspropositie in Den Bosch. Het betreft een verhuurde winkelruimte in het overdekte winkelcentrum De Rompert in Den Bosch Noord. De winkel is sinds 1 mei 2007 verhuurd aan Bonita GMBH (een gerenommeerd Duits winkelketen in damesmode).

Het winkelcentrum is een mooie mix van supermarktwinkels (o.a Jumbo, Albert Heijn en Aldi), als landelijke winkels uit een winkelketen, zoals Kruidvat, Pearle, Shoeby, Blokker en New York Pizza) en lokale winkels en horeca. Kijk voor de actuele lijst van winkels en horeca op [www.derompert.nl](http://www.derompert.nl).

Met 52 winkels voorziet het winkelcentrum in de dagelijkse levensbehoeften en in een gevarieerd shop-aanbod. Parkeren is vrij op 3 parkeerterreinen rondom het winkelcentrum. Je winkelt hier dus zonder de klok te hoeven kijken. De winkel van Bonita ligt tussen de winkels Hans Anders, Lunchroom Harten in en tegenover Etos en Jumbo Supermarkt

Het huurcontract loopt al sinds 01 mei 2007 en heeft als expiratedatum 01-oktober 2025.

Vervolgens loopt de huurovereenkomst voort voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van 12 maanden. Indexering huurprijs per 1 oktober 2024

### **Kerngegevens huurovereenkomst:**

De actuele huurprijs bedraagt op jaarbasis € 26.200,22 excl b.t.w.

Naast de huurprijs betaalt de huurder een bedrag aan servicekosten van € 3.618,24 per jaar excl. b.t.w.

De servicekosten zijn onderdeel van de kosten in de Vereniging van Eigenaren die doorberekend worden aan de zittende huurder. Er is een actieve Vereniging van Eigenaren.

### **De winkel:**

Er is een nette winkelruimte, voorzien van een winkelrolluit, systeemplafonds met verlichtingsarmaturen en airco, c.v.-verwarming en een achtergelegen ruimte met magazijn, achterontsluiting, keukentje met keukenblokje, close-in boiler en c.v.-ketel, toiletvoorziening.

### **Bonita winkel:**

Bonita is een modemerkt dat in 1969 is opgericht en zich richt op gemakkelijk te combineren kleding voor dames in de bloei van hun leven. Het uitgangspunt van de mode van Bonita wordt gevormd door gemakkelijk te combineren kledingstukken van hoogwaardige materialen om steeds weer nieuwe outfits mee te combineren, die de basis vormen van onze collecties. De kleding wordt exclusief voor Bonita ontworpen en geproduceerd. De collecties kenmerken zich vooral door liefdevolle details, een uitstekende pasvorm en uitzonderlijke kleurechtheid.

Vriendelijk en deskundig klantenadvies is onderdeel van onze bedrijfsfilosofie. Bonita heeft in haar hoofdmarkt Duitsland en in Oostenrijk, Zwitserland en Nederland ongeveer 500 stores, waarvan ongeveer 450 eigen filialen en circa 50 shop-in-shops bij geselecteerde partners. Daarnaast beheert Bonita een webshop. Bonita heeft ongeveer 1.800 medewerkers in dienst. (bron: Bonita

Den Bosch

Den Bosch, officieel 's- Hertogenbosch, ligt in de provincie Noord-Brabant in het zuiden van Nederland waar de rivieren de Maas en de Dommel samenkomen.

Deze strategische locatie heeft 's-Hertogenbosch door de eeuwen heen tot een belangrijk handelscentrum in Brabant gemaakt.

### **Hoeveel inwoners telt Den Bosch?**

Den Bosch heeft ongeveer 150.000 inwoners. Hierdoor is de stad een levendige gemeenschap. De bewoners, ook wel Bosschenaren genoemd, staan bekend om hun gastvrijheid en hun trots op zowel de stad als de provincie Noord-Brabant.



funda in business

**De wijk Noord:**

Den Bosch bestaat uit diverse wijken, elk met een eigen karakter. Noord is de op één na grootste wijk van Den Bosch qua inwonersaantallen. Het heeft volgens de meest recente telling ruim 20.000 inwoners.

**Bereikbaarheid:**

's-Hertogenbosch is goed bereikbaar via verschillende belangrijke wegen en snelwegen. De A2 en A59 zijn de belangrijkste snelwegen die de stad verbinden met andere steden in Noord-Brabant en de rest van Nederland. Binnen de stad zijn de wegen goed onderhouden, waardoor het gemakkelijk is om naar het centrum en andere delen van Den Bosch te reizen. Steden als Breda, Tilburg en Eindhoven zijn snel bereikbaar, waardoor 's-Hertogenbosch een centraal knooppunt vormt binnen de provincie Noord-Brabant

**Bestemming:**

Het vigerende bestemmingplan Noord (vastgesteld op 22-05-2013) heeft het winkelcentrum de aangemerkt met de bestemming Gemengd.

De voor Centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- \* detailhandel, niet zijnde volumineuze detailhandel;
  - \* dienstverlening;
  - \* kantoren;
  - \* bibliotheken, (para)medische voorzieningen en praktijkruimtes;
  - \* horecabedrijven tot en met categorie 3 van de bij deze regels als bijlage behorende Staat van Horeca-activiteiten;
  - \* kleinschalige maatschappelijke voorzieningen, zoals medische en (para)medische praktijkruimten;
  - \* ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten' zijn horecabedrijven niet toegestaan;
  - \* wonen in de vorm van woningen, niet zijnde woonwagens, en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
  - \* aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen;
- met dien verstande dat de functies als genoemd onder a tot en met f uitsluitend zijn toegelaten op de begane grond.

**Verklaring verkoper**

Het object wordt geleverd in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het tekenen van de koopovereenkomst. Koper aanvaardt de feitelijke toestand waarin het object zich bevindt (as is where is).

Koper wordt in de gelegenheid gesteld voor eigen rekening en risico een bouwkundige/ technische inspectie uit te laten voeren.

Koper dient binnen 4 werkdagen na ondertekening van de koopovereenkomst een bankgarantie af te geven of een waarborgsom te storten ter grootte van 10% van de koopsom bij de voor de verkoop aangewezen notaris.

**Voorbehouden**

Verkoper verkoopt het object onder voorbehoud finale goedkeuring verkoper en voor verkoper conveniërende uitkomst van de Customer DueDiligence.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in contact te treden. Aan de inhoud van deze zorgvuldig samengestelde informatie kunnen geen rechten worden ontleend. De makelaar en eigenaar kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor onverhoopte fouten en gebreken, de advertenties kunnen niet worden gezien als een aanbieding dat juridisch bindend kan worden geaccepteerd door potentiële kopers



## Kenmerken

### Hoofdfunctie

Hoofdfunctie: Belegging  
Beleggingstype: winkelruimte  
Regio: Noord-Brabant  
Adres tonen: Ja  
Aantal zelfstandige verhuurbare eenheden: 1  
Oppervlakte: 114 m<sup>2</sup>  
Aantal huurders: 1  
Bruto huuropbrengst kale huur: € 26.200,22  
Bruto aanvangsrendement: 7,73%

### Parkeren

### Voorziening

Bank: Op minder dan 500 m  
Ontspanning: Op minder dan 500 m  
Restaurant: Op minder dan 500 m  
Winkel: Op minder dan 500 m

### Gebouw

Bouwjaar: 1997  
Onderhoud binnen: Goed  
Onderhoud buiten: Goed

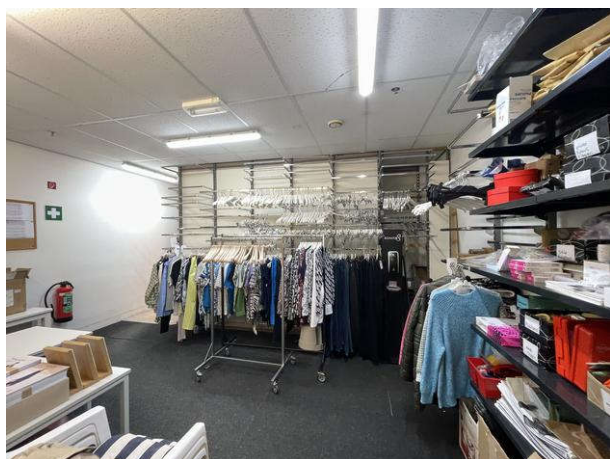
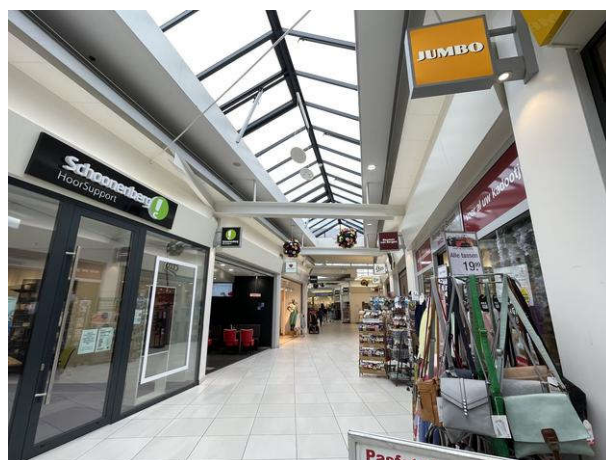
### Omgeving

Ligging: Wijkwinkelcentrum  
Liggingkenmerk: In overdekt winkelcentrum





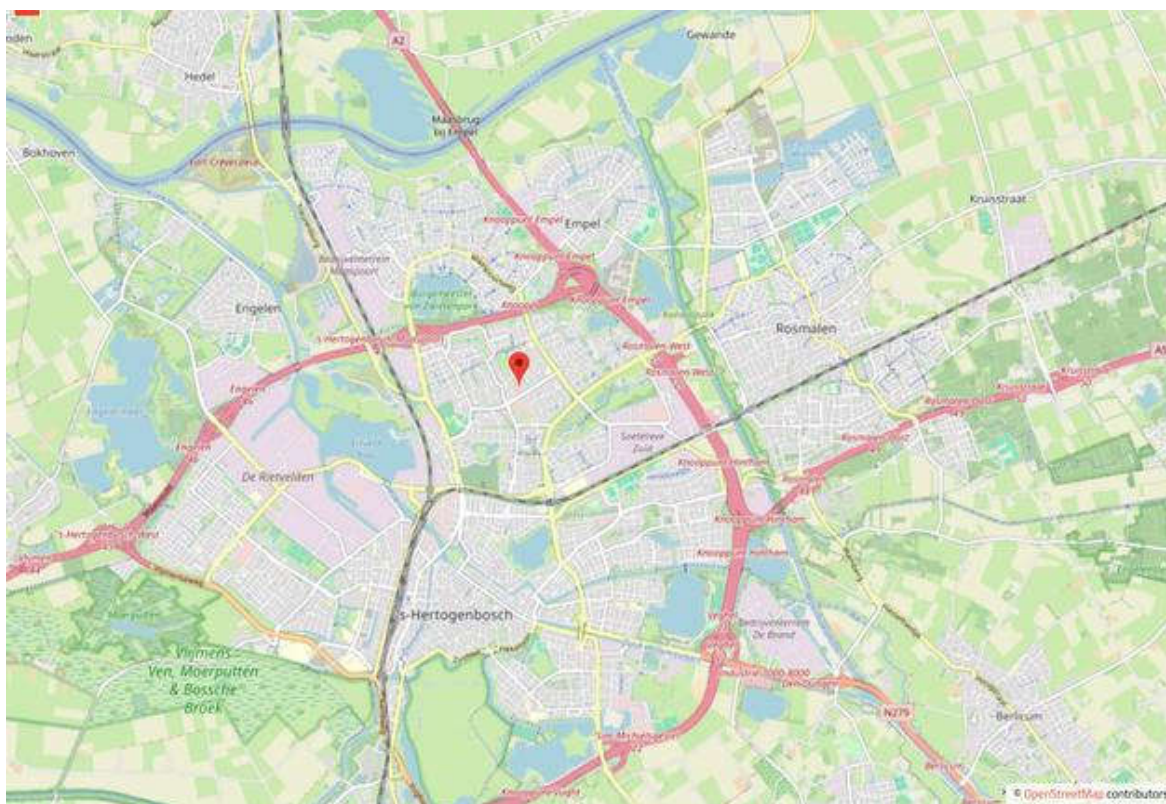
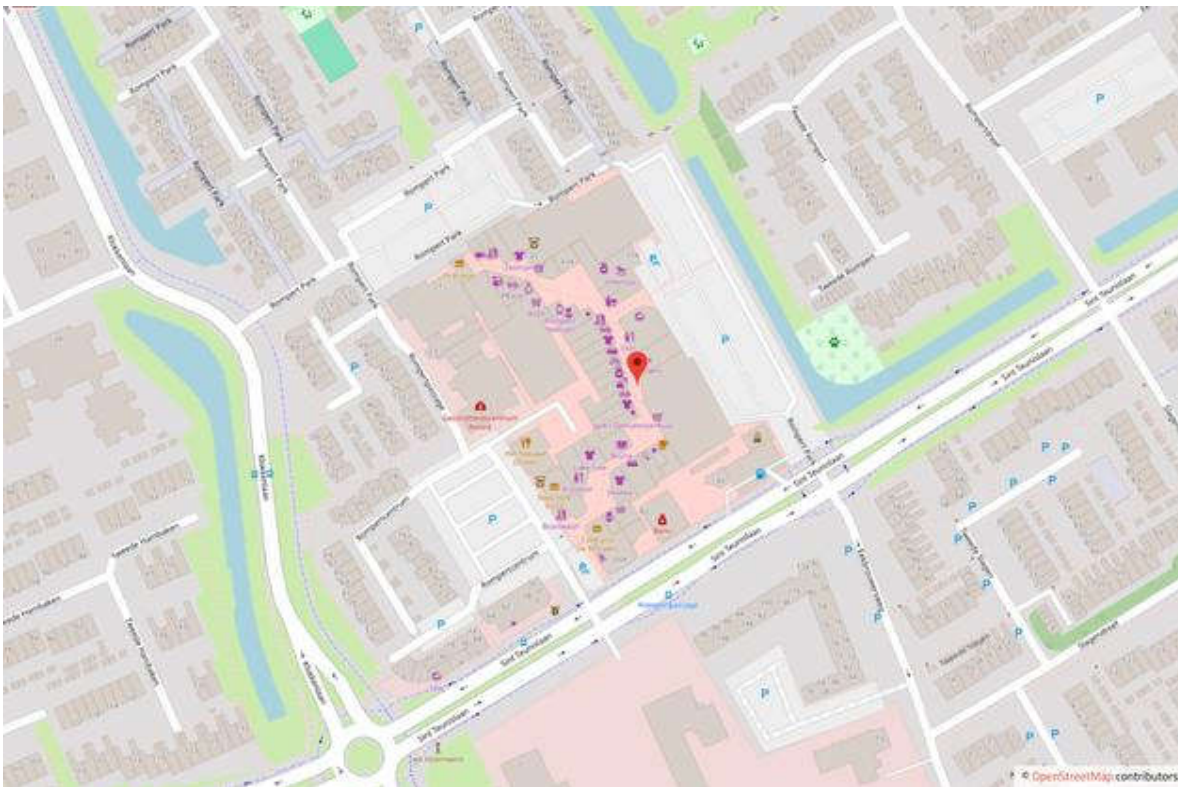






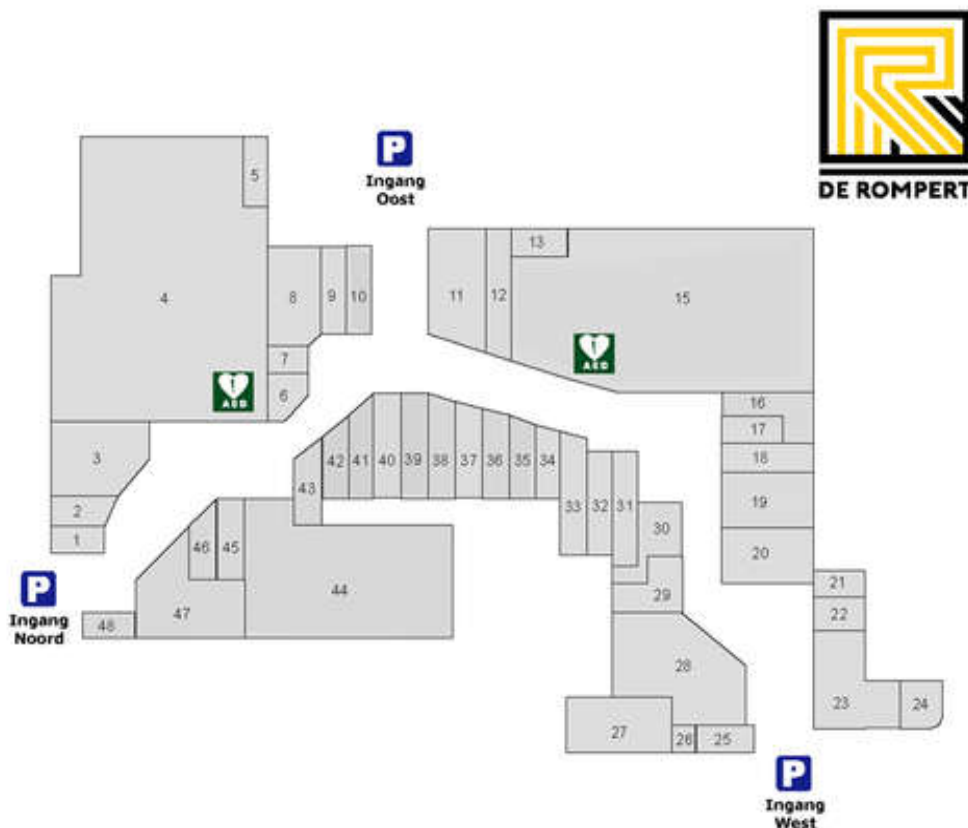








- 05 10+ Makelaars
- 21 Alanya Supermarkt
- 04 Albert Heijn
- 44 Aldi
- 19 Bakkerij van Keulen
- 34 Barbershop Den Bosch
- 42 Bloemsierkunst Bloem
- 47 Blokker
- 38 Bonita
- 12 Bouman & van Bergen
  
- 25 BrainWash
- 16 Brasserie Le Mirage
- 35 C'est Bon
- 23 Cafeteria de Rompert
- 11 Etox
- 33 Eyewish Opticiens
- 07 Francis Mode
- 10 Gall & Gall
- 02 Gigi Couffures
- 39 Hans Anders
  
- 27 Het Nieuwe Oosten
- 41 Hoortijd
- 31 Jack's Delicatessenhuis
- 01 Jan de Visboer
- 15 Jumbo
- 06 Kipperij
- 28 Kruidvat
- 45 Liu Juwelier
- 37 Lunch-Hart
- 26 New York Pizza
  
- 22 Oxalis Bloemsierkunst
- 46 Pearle Opticiens
- 40 Renate Haircreation
- 36 Schooneberg
- 20 Shooby
- 18 Slagerij 't Rompertje
- 13 SunCare Zonnestudio
- 24 TennisDirect
- 32 The Stone
- 03 Zeeman



## Welkom bij Aerssens & Partners Bedrijfshuisvesting

Aerssens & Partners is dé specialist voor de verkoop, verhuur en taxaties van bedrijfsruimtes in de regio Zeeland en dan met name in Walcheren – Zuid Beveland.

Onze gespecialiseerde, gekwalificeerde en passioneerde mensen zetten zich elke dag in om uw huisvestingsvraagstuk op te lossen.

We streven altijd naar dat het beste resultaat en willen daarbij graag een stapje extra doen voor onze opdrachtgever.

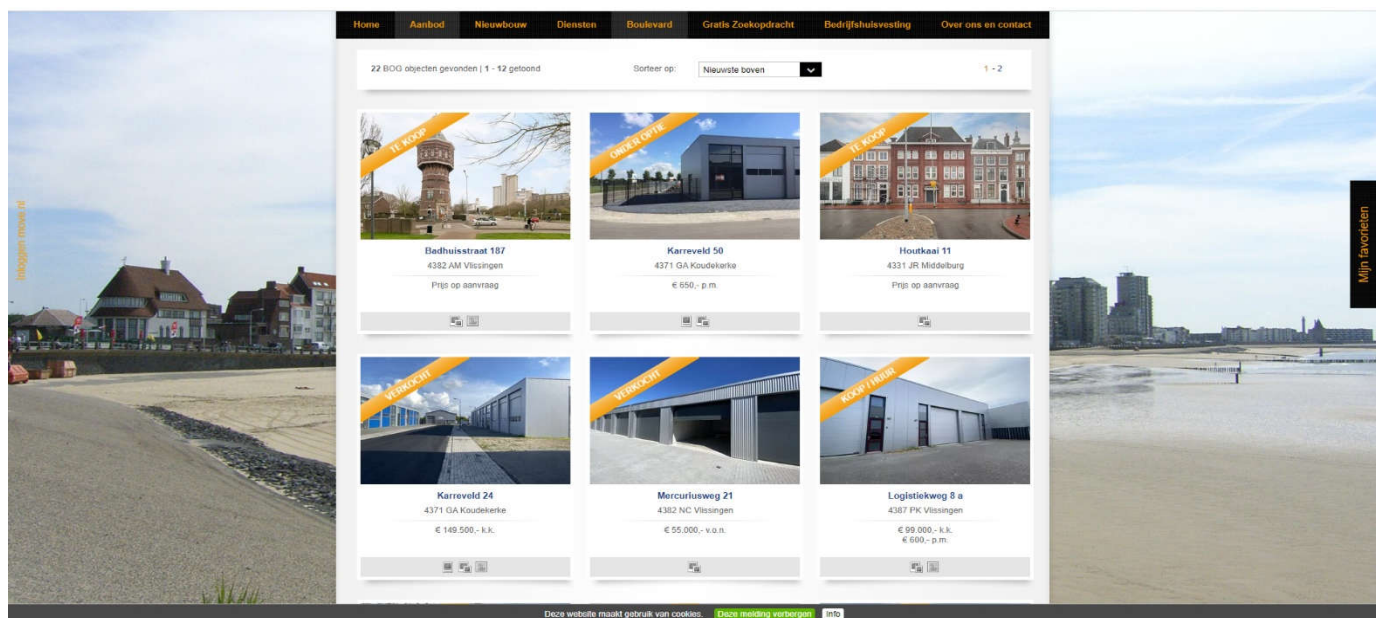
Met ruim 30 jaar ervaring in de makelaardij zijn wij goed bekend met de markt en kennen veel marktpartijen, zowel particulier als institutioneel. Wij houden van een persoonlijke aanpak. Het is en blijft People-business. Onze benadering is open, transparant, klantgericht en klantvriendelijk.

### Bedrijfshuisvesting gezocht

Zoek je geschikte kantoorruimte, bedrijfsruimte, winkelruimte? Dan starten we het liefst vandaag nog met de zoektocht. Dat doen we nadat we kennis hebben gemaakt en uw wensen hebben geïnventariseerd. Zo kunnen we heel doelgericht te werk gaan en onze marktkennis inzetten.

### Bedrijfshuisvesting verkopen

Uw pand of kavel verkopen? Laat het ons doen. We hebben jarenlange ervaring en staan in deze regio bekend als een betrokken en betrouwbare partij. Wij weten letterlijk en figuurlijk wat er te koop is, waardoor we scherp kunnen onderhandelen. Een snelle verkoop tegen een zo gunstig mogelijke prijs, dat is waar we altijd naar streven.



The screenshot displays a web interface with a navigation bar at the top containing links: Home, Aanbod, Nieuwbouw, Diensten, Boulevard, Gratis Zoekopdracht, Bedrijfshuisvesting, and Over ons en contact. Below the navigation, it shows '22 BOG objecten gevonden | 1 - 12 getoond' and a sorting dropdown set to 'Nieuwste boven'. The main content area features a grid of six property listings, each with a photo, a yellow banner indicating status (e.g., 'TE KOOP', 'VERBOODT'), and key details:

- Bedhuisstraat 187**: 4382 AM Vlissingen, Prijs op aanvraag.
- Karreveld 50**: 4371 GA Koudekerke, € 650,- p.m.
- Houtkaai 11**: 4331 JR Middelburg, Prijs op aanvraag.
- Karreveld 24**: 4371 GA Koudekerke, € 149.500,- k.k.
- Mercuriusweg 21**: 4382 NC Vlissingen, € 95.000,- v.o.n.
- Logistiekweg 8 a**: 4387 PK Vlissingen, € 99.000,- k.k. / € 600,- p.m.

At the bottom of the screenshot, there is a small disclaimer: 'Deze website maakt gebruik van cookies. [Deze instelling verbergen](#) info'.



**funda** in business

Aerssens & Partners, makelaars en taxateurs o.z.  
Boulevard Bankert 232  
4382 AC, VLISSINGEN  
Tel: 0118-413920  
E-mail: [info@aenpmakelaars.nl](mailto:info@aenpmakelaars.nl)



### Bedrijfstataties

Wanneer is een bedrijfsmatige taxatie nodig?  
U kunt bij Aerssens & Partners terecht voor een bedrijfs-taxatierapport op maat.

Nederlands Register voor Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Onze register-taxateurs staan ingeschreven in het Nederlands Register voor Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamer bedrijfsmatig vastgoed en zijn daardoor bevoegd voor het opstellen van taxatierapporten voor banken en financiële instellingen.

Banken en shortlist


Een aantal bankeren werken graag met vaste taxateurs, waarvan ze weten dat de kwaliteit van de rapporten goed is en daarnaast dat ze op de taxateur kunnen vertrouwen. Wij staan op de shortlist van banken, zoals onder andere Rabobank, RNLB, FGH. Wij werken met rapporten op maat en bij de uitvoering van de werkzaamheden zullen wij alle relevante wet- en regelgeving en beroeps-standaarden in acht

nemen. Concreet betekent dit dat wij de volgende regels en standaarden van toepassing verklaren:

- De taxatie conform de EVS-standaard (european valuation standards 2012)
- De Algemene Voorwaarden van de NVM voor Commerciële partijen
- De gedrags- en beroepsregels van het NRVT

U kunt bij Aerssens & Partners terecht voor een bedrijfs-taxatierapport met de volgende doeleinden:

- Taxatie voor de verkoop van bedrijfsmatig vastgoed
- Taxatie voor de aankoop van een bedrijfsmatig vastgoed
- Taxatie voor de financiering van een bedrijfsmatig vastgoed
- Taxatie voor de belastingdienst
- Taxatie voor de jaarrekening / balans
- Taxatie voor nieuw te bouwen / herontwikkelen vastgoed



LOKALE MARKTKENNIS EN VAKKENNIS  
DAAR IS WAAR WE VOOR STAAN!



funda in business

Aerssens & Partners, makelaars en taxateurs o.z.  
Boulevard Bankert 232  
4382 AC, VLISSINGEN  
Tel: 0118-413920  
E-mail: [info@aenpmakelaars.nl](mailto:info@aenpmakelaars.nl)

Disclaimer vooraf:

Aan de samenstelling van deze brochure is de grootste zorg besteed, waarbij de beschikbare informatie en de tekeningen de huidige situatie zo goed mogelijk weergeven. (De maten kunnen afwijkend zijn en gelden slechts als indicatie). Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Zowel verkoper als onze makelaardij aanvaarden geen aansprakelijkheid, claims of andere zaken betrekking hebbende op deze opdracht.



Aerssens & Partners makelaars is een gerenommeerd makelaarskantoor en al tientallen jaren actief op de Zeeuwse markt. Onze jarenlange ervaring, markt- en vakkennis, gecombineerd met de moderne verkooptechnieken stellen ons in staat om elke opdracht optimaal uit te kunnen voeren.

Onze gecertificeerde en vakbekwame makelaars staan graag voor u klaar.

U vindt ons ook op

Facebook: @makelaarzeeland  
@wonaandeboulevard



Instagram: aerssens\_en\_partners



Twitter: @aenpmakelaars



funda in business

Aerssens & Partners, makelaars en taxateurs o.z.  
Boulevard Bankert 232  
4382 AC, VLISSINGEN  
Tel: 0118-413920  
E-mail: info@aenpmakelaars.nl