



## Te koop - commerciële ruimte

Muurbloem 1  
4814 DD Breda





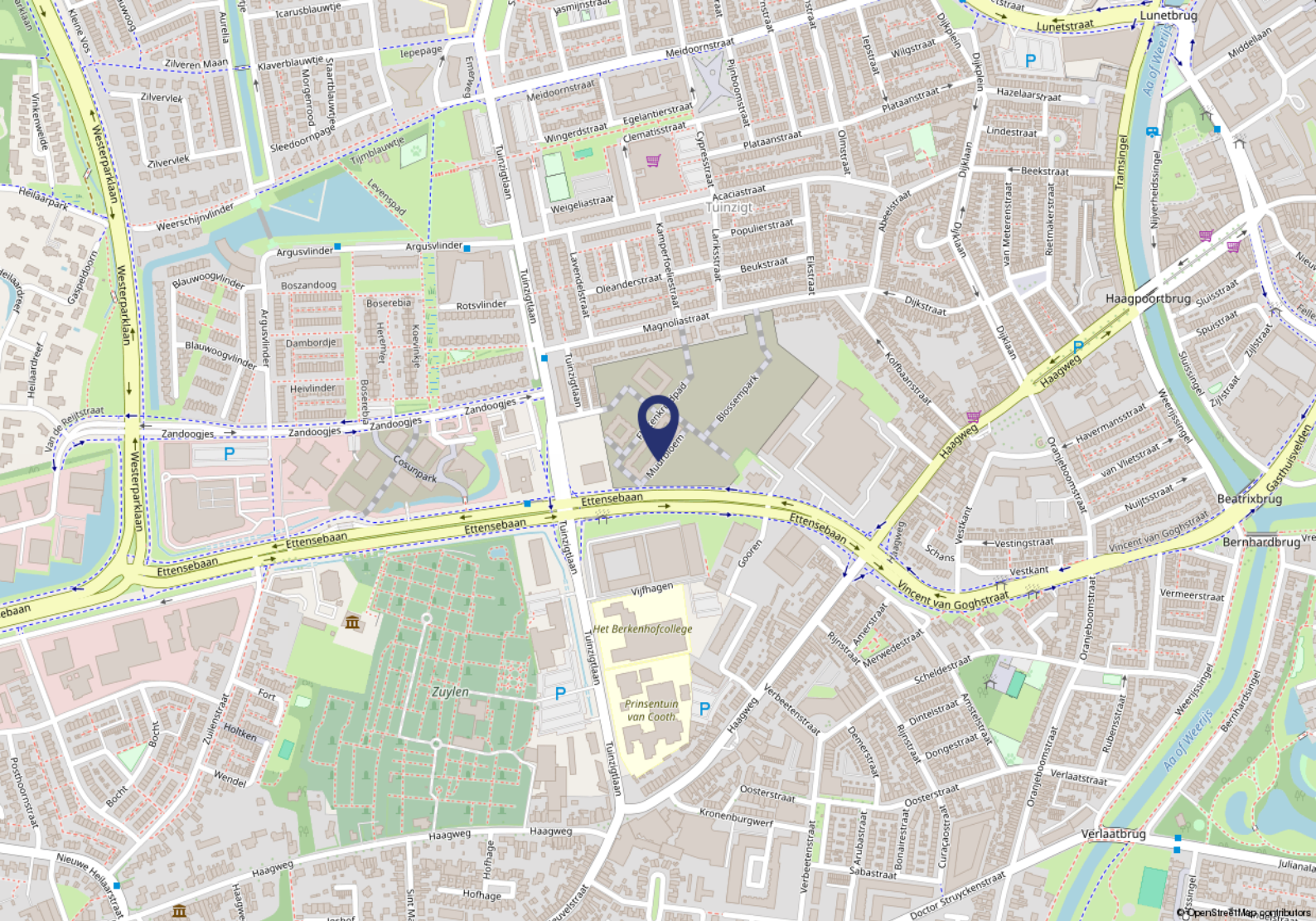
## Commerciële ruimte KOMODO in de wijk BLOSSEM

In de nieuwbouwwijk Blossem is een kleinschalige commerciële ruimte beschikbaar voor de verkoop. Blossem is een nieuwbouwwijk gelegen op de locatie van het voormalige Nibb-it terrein in Breda. Dit hoogwaardige gebied wordt ontwikkeld tot een eigentijdse woonwijk die autovrij is en veel groen kent.

Op een centrale locatie in de wijk wordt het gebouw Komodo gerealiseerd. In de plint van dit gebouw is de commerciële ruimte gelegen die te koop wordt aangeboden.

Kenmerkend voor deze ruimte zijn onder meer de eigen buitenruimte, de volledig afgewerkte toiletruimte, hoge ruimten, hoge kozijnen in de gevels, 3-laags beglazing, ventilatie middels WTW-balansventilatie, 2 zonnepanelen achter de eigen elektrameter en het tapwater, de verwarming en de verkoeling via een afleverzet die aangesloten is op de collectieve Warmte-Koude-Opslag installatie in het project Blossem. Dit resulteert in een voorlopig energielabel A+++!





## Omgevingsfactoren

Het pand is gelegen in de wijk Blossem. De wijk bestaat uit twintig bouwblokken met daartussen een stadspark. Totaal worden ruim 660 woningen en appartementen gerealiseerd. De inrichting van het groen zal gefaseerd plaatsvinden en gaat gelijk op met de voortgang van de realisatie van de gebouwen.

## Bereikbaarheid

De wijk Blossem is zeer goed bereikbaar via de Eftensebaan, dit is een belangrijke verbindingsweg tussen de binnenstad en de A16, met veel verkeer van voorbijgangers. Tegenover de wijk zijn een aantal bushaltes gelegen met een hoge frequentie. Tevens is de binnenstad op eenvoudige wijze te bereiken met de fiets.

## Parkeren

De wijk Blossem wordt nagenoeg autovrij. Er worden diverse parkeerhoven gerealiseerd, die verdekt zijn gelegen achter gebouwen. Tevens wordt een grote parkeerkelder gerealiseerd ten behoeve van de woongebouwen. Voor gasten en ten behoeve van een aantal bewoners wordt een parkeerhub gerealiseerd, waarin ruim 220 parkeerplaatsen beschikbaar zijn, die gedurende een aantal uren gratis zijn.







# Objectgegevens

## Indeling

De commerciële ruimte is gelegen op een markante hoeklocatie, naast de entree van woongebouw Komodo. Door de ligging op de begane grond is de unit, middels een eigen voordeur, vanuit het hof bereikbaar. De unit heeft tevens een eigen buitenruimte van ca. 10 m<sup>2</sup> beschikbaar.

Entree uitkomend in een klein voorportaal met aansluitend de toiletruimte; commerciële ruimte met een pantryopstelling, technische ruimte ten behoeve van de installaties.

## Oppervlakte

Het pand heeft een oppervlakte van ca. 51 m<sup>2</sup> en een eigen buitenruimte van ca. 10 m<sup>2</sup>. De buitenruimte is niet afgezet met hekwerken, wat voortkomt uit het stedenbouwkundig plan en ontwerp.

## Opleveringsniveau

De buitengevel wordt voorzien van verticale thermische gemodificeerde houten delen, die transparant in de kleur rood zijn afgewerkt. De plint wordt afgewerkt met prefab betonnen geveldelen met een reliëf.

De afwerking van de ruimten aan de binnenzijde (samenvatting):

Commerciële ruimte en entree:

- vloer: zwevende dekvloer van anhydriet;
- wand: behangklaar;
- plafond: wit spuitwerk;
- pantry: aansluitpunten voorzien, exclusief pantrymeubel.

Toilet:

- vloer: vloertegels 45x45 cm (Villeroy & Boch) (kleurkeuze mogelijk);
- wand: wandtegels 40x25 cm (Villeroy & Boch) (kleurkeuze mogelijk);
- plafond: wit spuitwerk;
- vrijhangend toilet met softclose closetzitting (Geberit);
- fonteintje (Geberit) met kraan (Grohe Concetto).

Binnenkozijnen en -deuren:

- stalen nastelkozijnen zonder bovenlicht (opdek);
- fabrieksmatig afgelakte deuren (opdek).

# Vervolg objectgegevens

## Installaties:

- verwarming via afleverset van collectieve WKO-installatie (Essent);
- verkoeling via afleverset via collectieve WKO-installatie (Essent);
- vloerverwarming en -verkoeling (géén airco);
- tapwater via afleverset via collectieve WKO-installatie (Essent);
- ventilatie via WTW-box (balansventilatie);
- elektrapunten conform verkooptekening;
- rookmelder, bedrukker, buitenlichtpunt met armatuur;
- 2 zonnepanelen op het hoofddak;
- meterkast met aansluitingen:
  - watermeter met keerklep;
  - elektra aansluiting 3x25A;
  - glasvezel / CAI (voorbereid).

## Temperaturen:

- commerciële ruimte 22 °C;
- entree 18 °C;
- toiletruimte 18 °C;
- techniekruimte 18 °C.

In het bijzonder vermeld dat onderstaand NIET is voorzien:

- separate voorziening voor een afzuiging;
- pantry / keukenmeubel;
- airco of actieve koeling of de voorzieningen daarvoor.

De afwerking van de ruimten staat nader omschreven in de verkoopbrochure "Gobi & Komodo".

## Bestemmingsplan

Het pand valt binnen het bestemmingsplan "Tuinzigt, Blossem". Ter plaatse zijn de navolgende bestemmingen mogelijk:

- detailhandel;
- dienstverlening;
- maatschappelijke voorzieningen;
- horeca 1 en 2.

## Kadastrale gegevens

Het betreft hier een te vestigen appartementsrecht, onderdeel uitmakende van een nog op te richten VvE.

## Energie label

Het voorlopig energielabel is A+++ en wordt op aanvraag verstrekt door de makelaar. Bij oplevering ontvangt u het definitieve energielabel.

# Koopgegevens

## Koopprijs

De koopprijs bedraagt € 250.000,-- VON, inclusief BTW.

## Planning / prognose

De prognose voor de start van de bouw is in kwartaal 2 van 2025. De prognose voor de oplevering is in de zomer van 2026.

## Levering

De levering zal plaatsvinden middels een koopovereenkomst met de ontwikkelcombinatie en een aannemingsovereenkomst met NBU. De verwachte levering van de grond vindt plaats bij start bouw, gepland april 2025. De koopsom van de grond bedraagt € 75.000,--, inclusief BTW. Een termijnschema kan op verzoek worden verstrekt.

## VvE-bijdrage

De indicatieve VvE-bijdrage bedraagt ca. € 87,50 per maand, inclusief BTW (prijspeil oktober 2024).

## WWFT

Mocht u interesse hebben in de aankoop van dit object zijn wij op basis van de WWFT verplicht om een onderzoek naar uw c.q. de identiteit van de koper in te stellen. Daarnaast dienen wij u te vragen naar de herkomst van de voor de aankoop benodigde gelden. Ook dient koper een motivatie aan te leveren, met daarbij een toelichting op het gebruik van het pand, de functie en uw onderneming

## Verkoopstukken / contractstukken

Deze brochure is ter informatie opgesteld als samenvatting, maar heeft géén contractuele status. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De verkoopbrochure "Gobi & Komodo" met daarin de verkoopplattegrond, technische omschrijving en aankoopinformatie dient als contractstuk te worden aangehouden. De verkoopstukken zijn te downloaden op de projectwebsite [www.blossem-breda.nl](http://www.blossem-breda.nl).

# Plattegrond



Deze tekening is niet op schaal. Tekening op schaal verkrijgbaar via verkoopmakelaar.





Vijverstraat 1 | 4818 ST Breda  
bog@vandersande.nl  
vandersande.nl | 076-5147454



DYNAMIS

**Van der Sande VanOpstal**  
Bedrijfsmakelaars