

## De Poort 3-3a te Deurne



Totaal ca. 4.422 m<sup>2</sup> v.v.o. kantoorruimte

VERKOOP BIJ INSCHRIJVING



## INTRODUCTIE

Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars B.V. nodigt u graag uit om deel te nemen aan de verkoopprocedure van het complex aan De Poort 3-3a te Deurne.

Wij zijn door de Coöperatieve Rabobank U.A. aangewezen om de verkoop bij inschrijving te begeleiden in samenwerking met notariskantoor VDB Notarissen te Waalre.

Voor inzage van beschikbare stukken is er een online dataroom ingericht waarin -naast deze projectinformatie- tevens de inschrijvingsvoorwaarden en het inschrijvingsbiljet zijn opgenomen.

Uitsluitend na toegang tot de digitale dataroom kunt u deelnemen aan de verkoopprocedure. Voor toegang tot de dataroom kunt u een email sturen aan: [moniek@verschuuren-schreppers.nl](mailto:moniek@verschuuren-schreppers.nl)



# OBJECT

## Algemeen

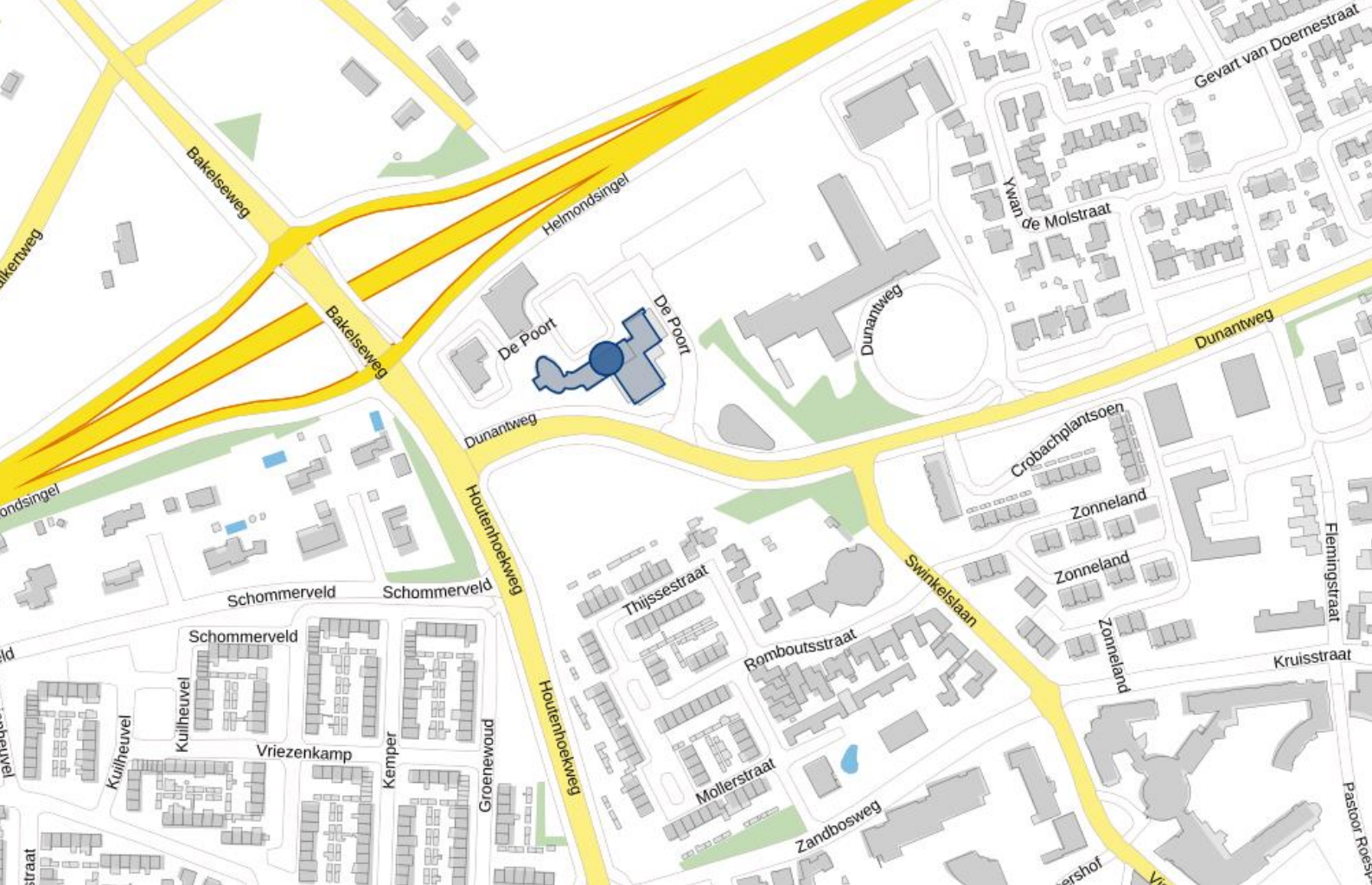
Het voor de verkoop beschikbaar komende object betreft een multi-tenant kantoorgebouw gelegen aan De Poort 3-3a te Deurne. Het object is in drie fases gebouwd en bestaat uit verschillende bouwdelen, bouwstijlen en bouwlagen. Het totaal omvat circa 6.195 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte, respectievelijk circa 4.422 m<sup>2</sup> verhuurbare vloeroppervlakte. Onder het ovale gedeelte is een eigen parkeergarage gelegen.

Rabobank is voornemens bij verkoop een gedeelte terug te huren op de begane grond (circa 264 m<sup>2</sup>). Tevens is een gedeelte verhuurd aan Voergroep Zuid (circa 2.359 m<sup>2</sup>). Voor de verhuur is circa 1.800 m<sup>2</sup> beschikbaar, gelegen in het ovale bouwdeel en de eerste verdieping in het middenstuk.

Het verhuurbaar vloeroppervlakte is, als volgt verdeeld:

Verdieping		Oppervlakte
<b>Kelder</b>	Opslag/archief	Ca. 116 m <sup>2</sup>
<b>Begane grond</b>	Kantoorruimte	Ca. 1.444 m <sup>2</sup>
<b>1<sup>e</sup> etage</b>	Kantoorruimte	Ca. 1.490 m <sup>2</sup>
<b>2<sup>e</sup> etage</b>	Kantoorruimte	Ca. 841 m <sup>2</sup>
<b>3<sup>e</sup> etage</b>	Kantoorruimte	Ca. 286 m <sup>2</sup>
<b>4<sup>e</sup> etage</b>	Kantoorruimte	ca. 244 m <sup>2</sup>

Zowel het gebouw De Poort 3 als De Poort 3a hebben een energielabel A, welke geldig zijn tot en met 2 oktober 2029. Hiermee voldoet het object reeds aan de overheidsdoelstelling dat vanaf 2030 alle kantoorgebouwen het verplichte energielabel A dienen te hebben.



## LOCATIE

### Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het gebouw is vanwege de directe ligging aan de N270 (ter plaatse bekend als Helmondsingel) goed te noemen. Deze provinciale weg loopt van Eindhoven naar Noord Limburg en vormt een belangrijke verbinding tussen de gemeentes en kernen. Op loopafstand is een busstation gelegen die in verbinding staat met het station van Deurne.

### Parkeren

Voor het gehele complex zijn circa 109 parkeerplaatsen beschikbaar, wat resulteert in een parkeernorm van 1:41 m<sup>2</sup> v.v.o. Hiervan zijn circa 59 parkeerplaatsen gelegen in de parkeerkelder onder het gebouw en circa 50 parkeerplaatsen op maaiveld. Tevens zijn er laadvoorzieningen voor elektrische oplaad voertuigen.

### Omgevingsfactoren

Het gebouw is gelegen op kantorenpark De Poort van Deurne, direct aan de N270 (Helmond-Venray). De Poort van Deurne ligt aan de noordzijde ten opzichte van het centrum van Deurne. De directe omgeving bestaat uit een mix van kantoorgebouwen, een ziekenhuis en woningen.

Direct aan de overzijde van het complex wordt een woningontwikkeling bestaande uit 86 nieuwbouwapartementen gerealiseerd.





## 'AS IS, WHERE IS'

Het object wordt door verkoper verkocht en door koper aanvaardt in de huidige staat, alsmede eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken en zonder garantie van enig soort, waaronder die met betrekking tot technische, bouwkundige, juridische, fiscale, milieukundige, huur- en commerciële aspecten van het object.



## HUURSITUATIE

Het complex zal worden aangeboden met de volgende huurovereenkomsten:

- Topholding Voergroep Zuid B.V.
  - Circa 2.360 m<sup>2</sup> kantoorruimte met 17 parkeerplaatsen op het buitenterrein en 36 parkeerplaatsen in ondergelegen parkeerkelder;
  - Lopende tot en met 30 november 2028;
  - Wederzijds opzegbaar met inachtneming van een opzegtermijn van 12 maanden;
  - Huurder heeft een breakoptie per 1 december 2026 met een opzegtermijn van 9 maanden;
  - Huurstroom € 262.868,96 per jaar (prijspeil Q2 2024), te vermeerderen met btw.
- Coöperatieve Rabobank U.A.
  - Circa 264 m<sup>2</sup> kantoorruimte op de begane grond met 6 parkeerplaatsen op het maaiveld;
  - Ingangsdatum: datum notarieel transport.
  - Huurtermijn 3 jaar met verlengingsperioden van telkens 1 jaar waarvan de eerste verlengingsperiode een huurdersoptie is;
  - Huursom € 27.900,00 per jaar, vrij van BTW.
- Voor verhuur is beschikbaar circa 1.800 m<sup>2</sup> kantoorruimte en circa 50 parkeerplaatsen.





# BESTEMMING

Het object valt binnen de beheersverordening 'Heiakker e.o. / Noordrand (d.d. 11-10-2016) en heeft de bestemming 'Dienstverlening'. Het object is daarmee thans nog bestemd om te worden gebruikt ten behoeve van dienstverlening zonder baliefunctie met een overwegend lokaal gebonden karakter en ten behoeve van preventieve medische voorzieningen en recreatieve voorzieningen.



## Heiakker e.o. / Noordrand

Beheersverordening Gemeente Deurne

meer kenmerken

vastgesteld 11-10-2016 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig

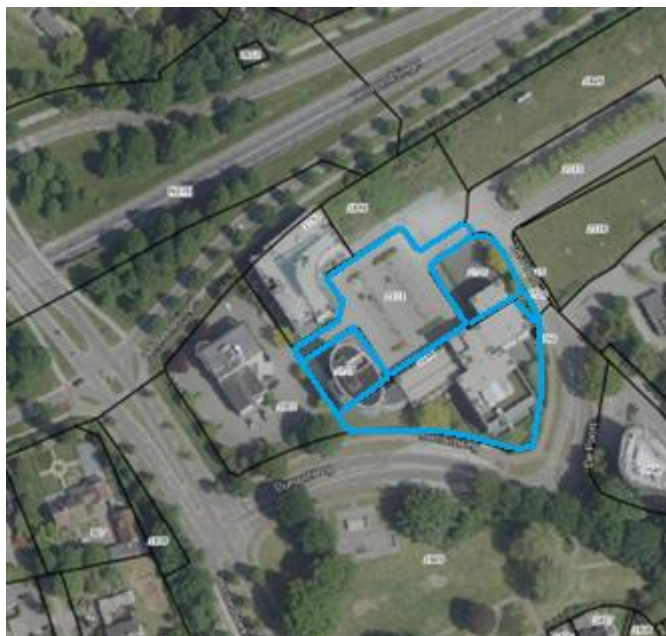
Besluitsubvlakken (3)

- maximum bebouwingspercentage - 35% >
- maximum goot- en bouwhoogte - 15/15 >
- maximum goot- en bouwhoogte - 18/18 >

Besluitvlakken (2)

- Dienstverlening >
- Waarde - Archeologie Gematigd >

# KADASTRALE GEGEVENS



**Adres** : De Poort 3 – 3a  
**Postcode / Plaats** : 5651 CN Deurne

<b>Gemeente</b>	Deurne	
<b>Sectie</b>	K	
<b>Nummers</b>	1648	2.745 m <sup>2</sup>
	1717	672 m <sup>2</sup>
	1725	838 m <sup>2</sup>
	1724	42 m <sup>2</sup>
	1750	4 m <sup>2</sup>
<b>Grootte totaal</b>	4.301 m <sup>2</sup>	

## Vereniging van eigenaren

Het perceel, kadastraal bekend als gemeente Deurne, sectie K, nummer 2111 groot 1.980 m<sup>2</sup> is mandelig en Coöperatieve Rabobank U.A. is mede-eigenaar van dit perceel. Hiervoor is een Vereniging van Eigenaren opgericht met als naam "Vereniging van Eigenaren Binnenterrein De Poort van Deurne". Dit betreft het gemeenschappelijke parkeerterrein en toegangsweg tot de gebouwen en kavels rondom De Poort. Naast de hierboven genoemde percelen wordt derhalve tevens het aandeel verkocht in het mandelige perceel (gemeente Deurne, sectie K, nummer 2111).

De percelen Deurne, K, 1648, 1717, 1725 en 2111 zijn belast met erfdienstbaarheden.



# VERKOOPPROCEDURE

## Verkoop bij Inschrijving

Het object met ondergrond, erf, parkeerplaatsen en toebehoren, deels in verhuurde staat, wordt in zijn geheel verkocht middels een verkoop bij inschrijving. Het doen van onderhandse biedingen is niet mogelijk.

## Voorwaarden

De voorwaarden die horen bij deze verkoop bij inschrijving zijn verwoord in de 'Inschrijvingsvoorwaarden', die zijn opgenomen in de digitale dataroom. Uitsluitend nadat toegang tot de digitale dataroom is verkregen, kunnen gegadigden een bieding uitbrengen via het inschrijvingsbiljet, dat eveneens in de dataroom is opgenomen.

Middels het inschrijvingsbiljet kunnen gegadigden uitsluitend een onvoorwaardelijke en onherroepelijke schriftelijke bieding doen. Enkel biedingen vanaf € 4.650.000,00 kosten koper (zegge: viermiljoenzeshonderdvijftigduizend euro) zullen worden beoordeeld.

Hoewel in beginsel gunning plaats vindt aan de bieder met het hoogste, geldig uitgebrachte bod, zal verkoper bij haar besluit tot gunning ook de bieder en het voorgenomen gebruik in haar overweging meenemen. Verkoper behoudt zich het nadrukkelijke recht voor om zich tot en met het moment van definitieve gunning te beraden omtrent de al of niet gunning. Voor alle van toepassing zijnde voorwaarden wordt verwezen naar de 'Inschrijvingsvoorwaarden'.

## Inschrijvingsdatum

Het inschrijvingsbiljet dient uiterlijk **25 maart 2025 om 12:00 uur** in een gesloten envelop danwel een geregistreerde email te worden ingeleverd bij onderstaande notaris:

VDB Notarissen  
t.a.v. mevrouw W van Straten  
Eindhovenseweg 126, 5582 HW Waalre  
e-mail: [wietekevanstraten@vdbn.nl](mailto:wietekevanstraten@vdbn.nl)  
tel. 085 008 39 00

## Planning

De planning met betrekking tot de verkoop is als volgt:

- Deadline uitbrengen bieding: 25 maart 2025 12:00 uur
- Tot stand komen koopovereenkomst: bij gunning
- Bankgarantie/waarborgsom: binnen 5 dagen na gunning
- Datum levering: 7 mei 2025 of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen

Verkoper houdt zich het recht voor om bovenstaande planning te wijzigen indien zij dit nodig acht. Indien er een wijziging plaatsvindt, zullen gegadigden c.q. bieders worden geïnformeerd.

## Koopovereenkomst

Op basis van het model koopovereenkomst Rabobank inclusief een anti-speculatiebeding en concurrentiebeding.

## Kijkdagen

Bezichtiging van het object is uitsluitend mogelijk tijdens een tweetal kijkdagen:

Kijkdag 1: donderdag 13 februari 2025 van 14:00 uur tot 16:00 uur.  
Kijkdag 2: dinsdag 25 februari 2025 van 10:00 uur tot 12:00 uur.

U dient zich hiervoor per email aan te melden via [moniek@verschuuren-schreppers.nl](mailto:moniek@verschuuren-schreppers.nl) of telefonisch via 040 – 2 11 11 12.

# CONTACT

## Dataroom

Voor informatieverstrekking en inzage in documenten wordt gebruik gemaakt van een digitale dataroom via Dynamis Cloud.

Toegang tot de dataroom dient te worden aangevraagd per e-mail via:

[moniek@verschuuren-schreppers.nl](mailto:moniek@verschuuren-schreppers.nl)

Nadere informatie kan worden verkregen door contact op te nemen met:



Jos A.M. Dams MRICS RM  
[jos@verschuuren-schreppers.nl](mailto:jos@verschuuren-schreppers.nl)

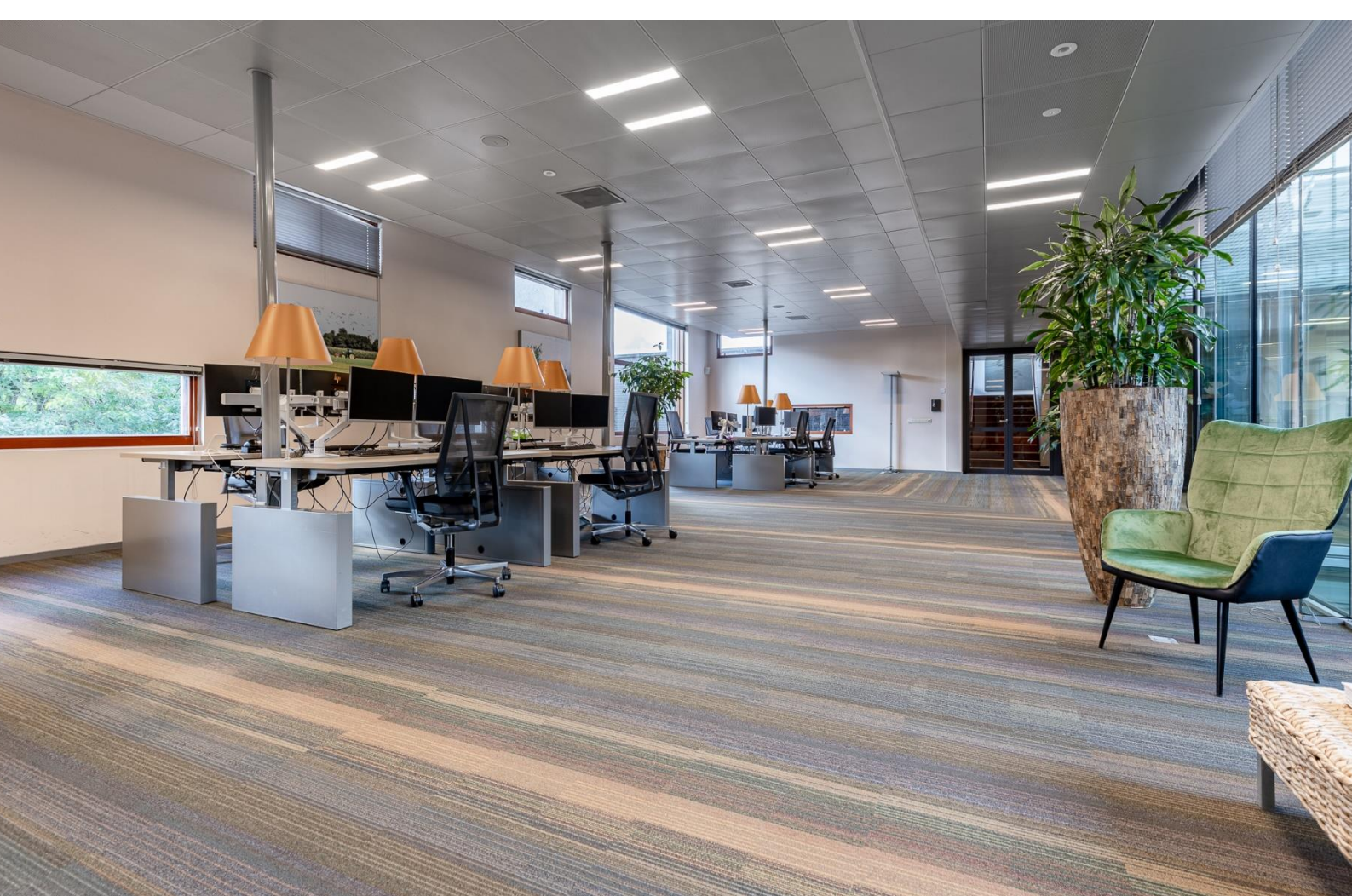


drs. Moniek J.G. Ruitenbeek MRICS  
[moniek@verschuuren-schreppers.nl](mailto:moniek@verschuuren-schreppers.nl)

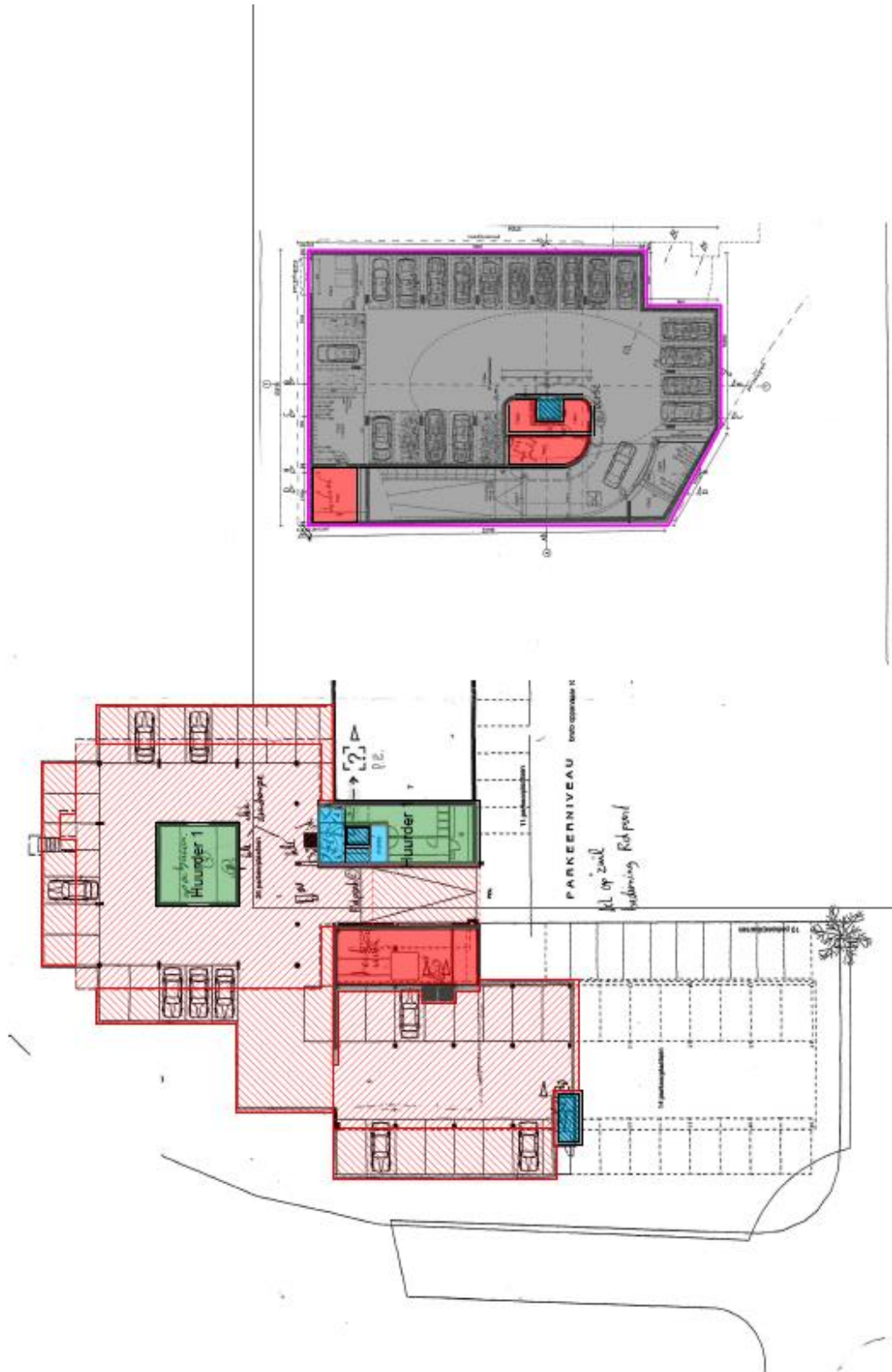
## Disclaimer

Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars B.V. geeft hierbij te kennen dat:

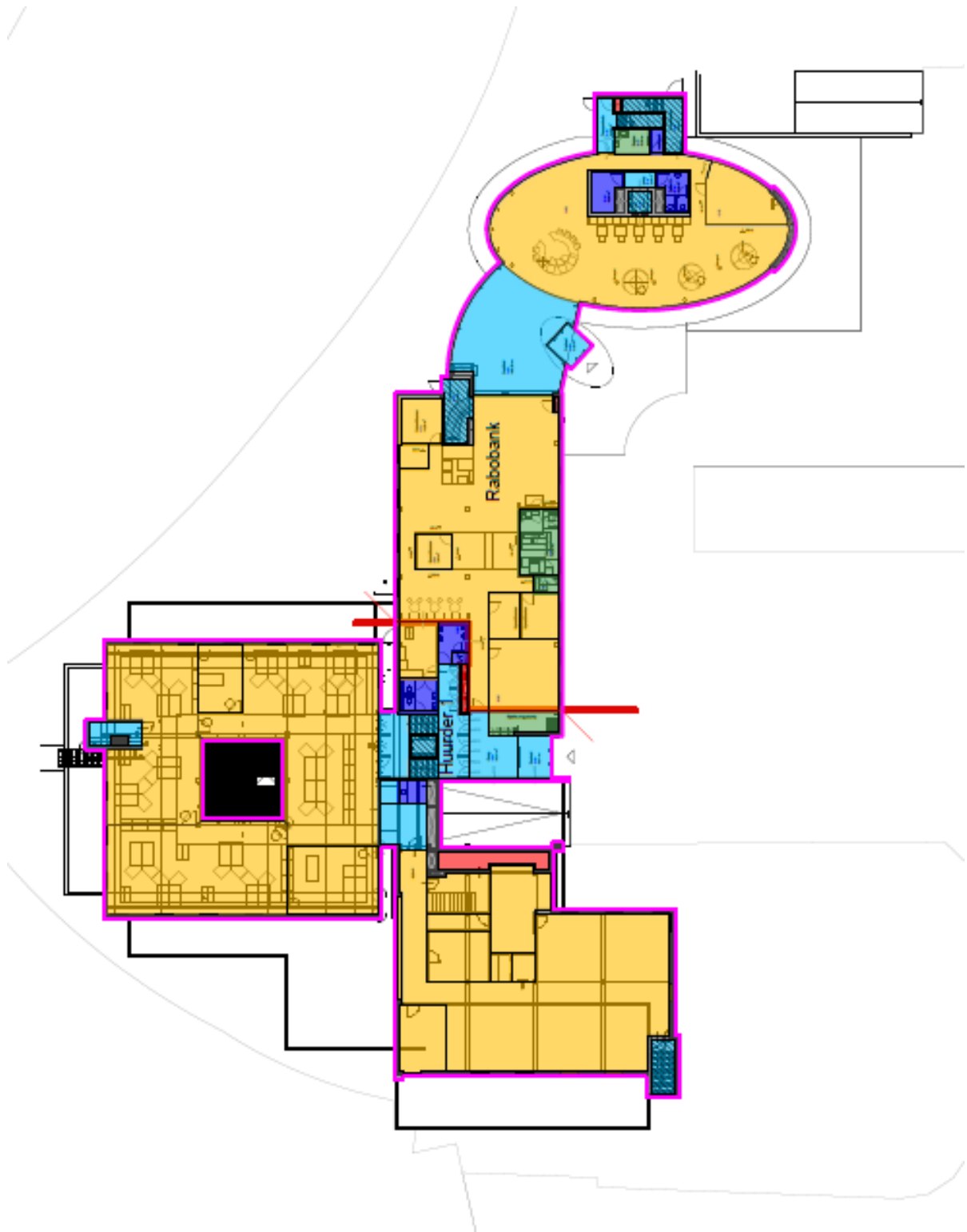
1. deze brochure door ons kantoor met de meeste zorg is samengesteld aan de hand van de door de opdrachtgever aan ons ter hand gestelde gegevens. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.
2. de gegevens en bijzonderheden slechts zijn weergegeven als algemene beschrijving die dient als leidraad voor gegadigden en dienen niet te worden beschouwd als aanbieding of contract of onderdeel daarvan;
3. alle beschrijvingen, afmetingen, verwijzingen naar bouwkundige staat en de voor de inbezitneming en het gebruik benodigde vergunningen en alle overige gegevens en bijzonderheden te goeder trouw zijn verstrekt, doch dat gegadigden zich er niet op kunnen beroepen als verklaringen voor waar maar zichzelf van de juistheid ervan dienen te overtuigen door middel van inspectie of anderszins;
4. geen enkele medewerker van Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars B.V. gemachtigd is met betrekking tot dit object een opgave te doen of garantie(s) te verstrekken, die de verkoper bindt;
5. op geen enkele wijze gegevens uit het informatiepakket en/of de dataroom mogen worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, (foto)kopie of op welke wijze ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars B.V. en als zodanig strikt vertrouwelijk dienen te worden behandeld;
6. Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars B.V. op geen enkele wijze jegens de gebruiker van de verkoopinformatie en/of jegens anderen aansprakelijk is ter zake van eventuele onjuistheden in deze of nader te geven informatie;
7. alle tussen gegadigden en Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars B.V. aan onderhavige verkoop gerelateerde activiteiten geschieden onder het uitdrukkelijke voorbehoud van goedkeuring van de directie en/of daartoe bevoegde instanties van onze opdrachtgever.



# PLATTEGRONDEN

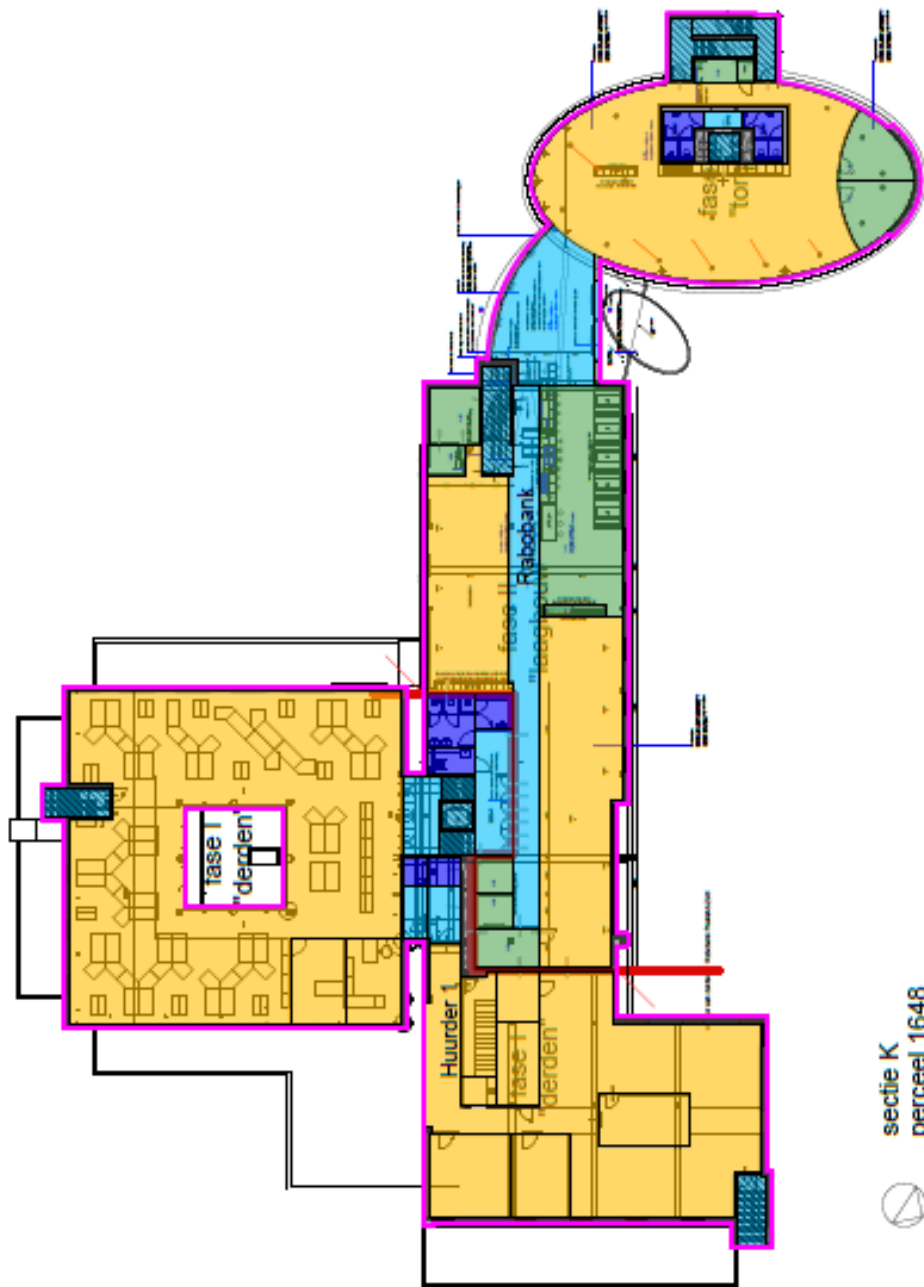


kelder



begane grond

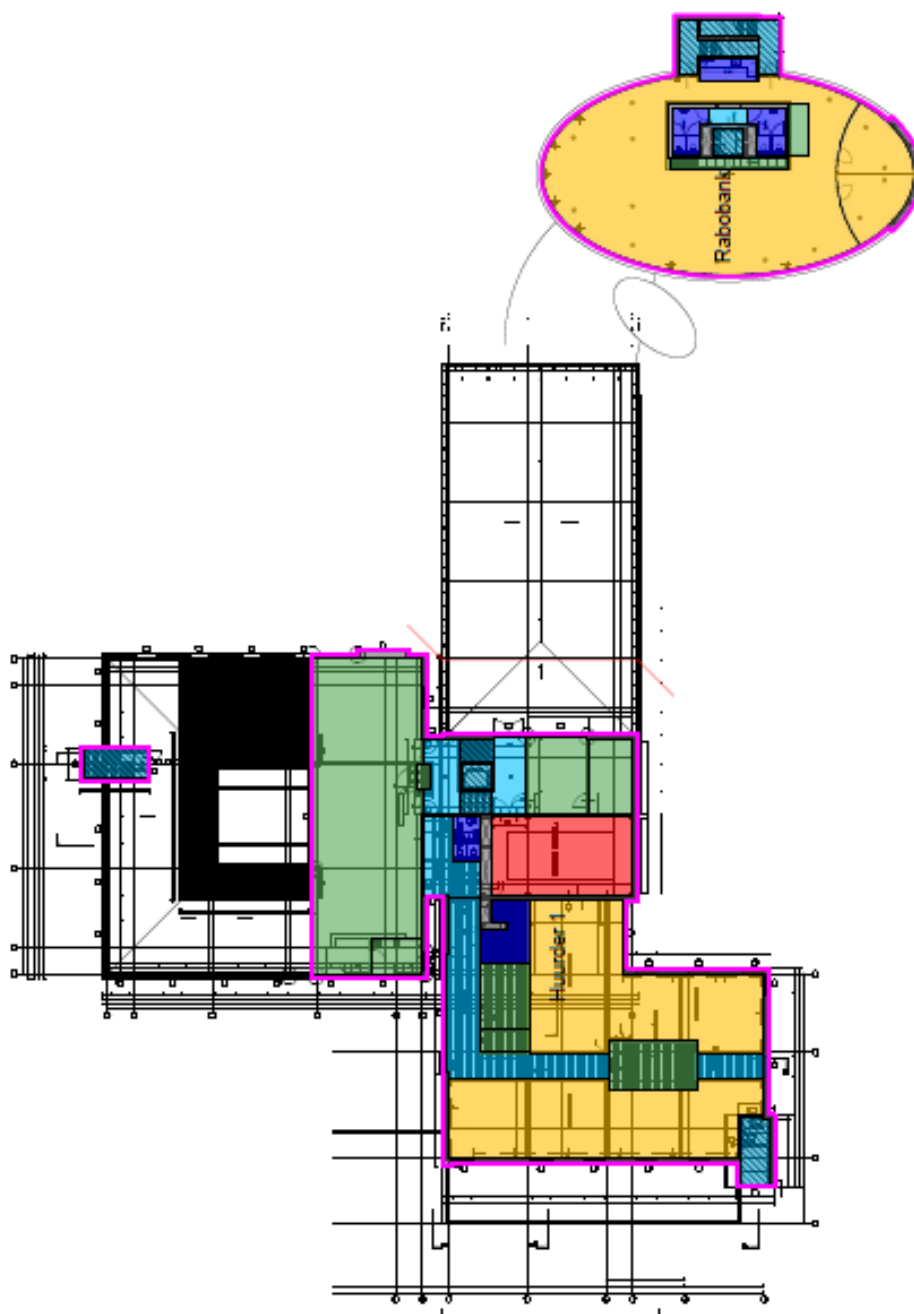




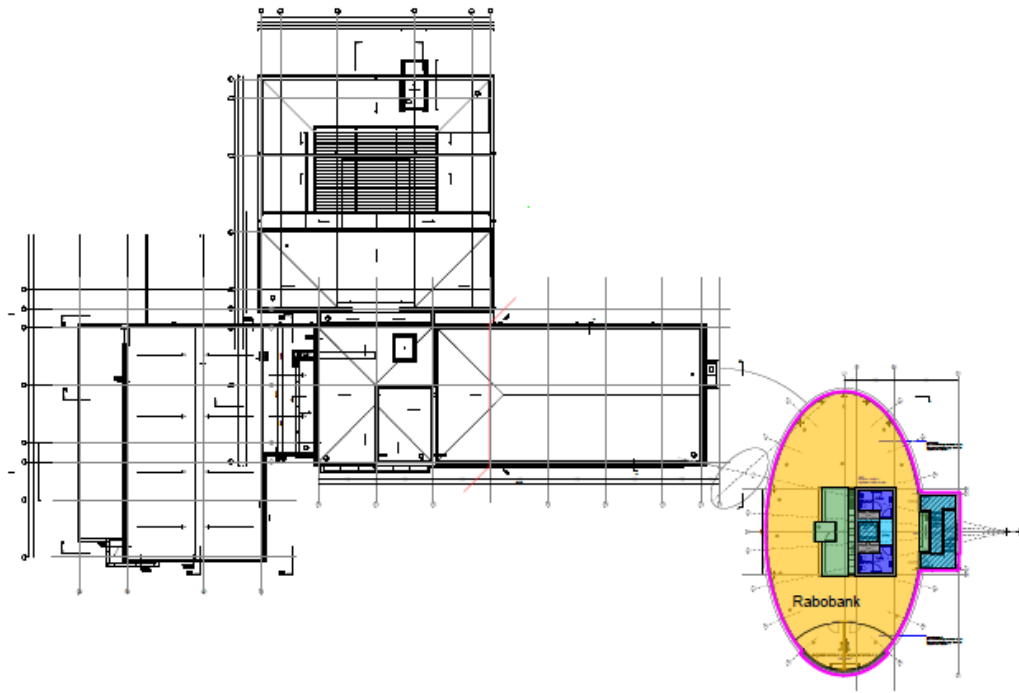
sectie K  
perceel 1648



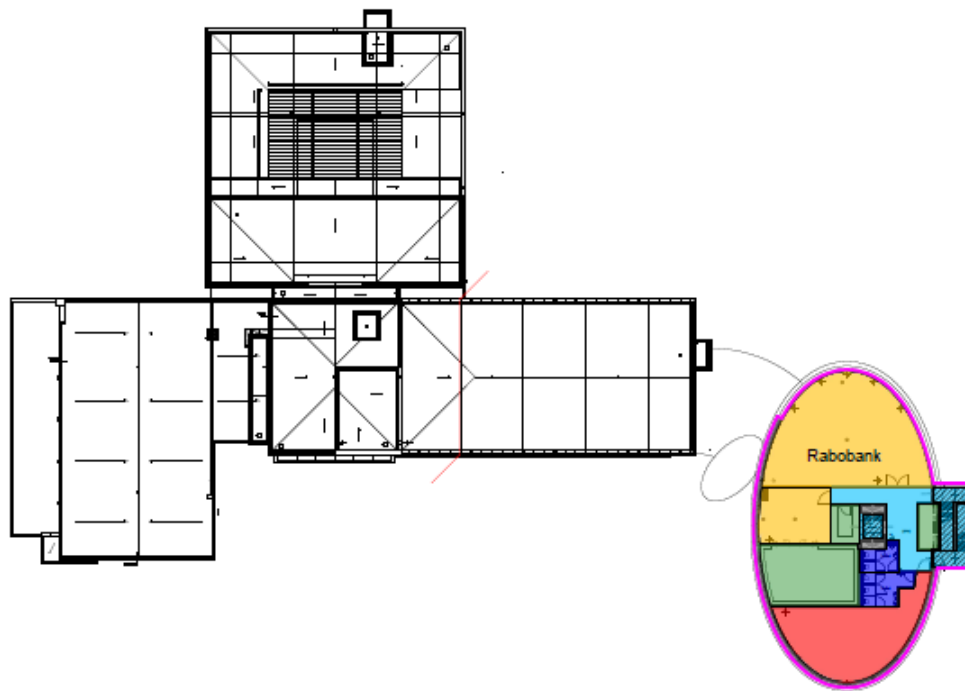
1e verdieping



2<sup>e</sup> verdieping



3e verdieping



4e verdieping

















Emmasingel 13 | 5611 AZ Eindhoven  
info@verschuuren-schreppers.nl  
bedrijfsmakelaar.nu | 040 211 1112



Disclaimer

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de eigenaar aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.