



## Grotestraat 138a te Waalwijk

**Kantoorlocatie met mogelijkheid voor een woonhuis en parkeervoorzieningen op eigen terrein gelegen aan de rand van het centrum.**

## Algemeen

Aan de rand Centrum in Waalwijk ligt een bedrijfsobject waarvoor een vergunning is afgegeven voor verbouwing. Op het perceel is het eventueel mogelijk om een woonhuis te realiseren. Daarnaast heeft het object voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein beschikbaar. Dit project speelt in op de behoefte aan kantoorruimte in de regio.

De locatie in Waalwijk biedt een centrale ligging tussen belangrijke steden in Noord-Brabant, zoals Tilburg en 's-Hertogenbosch, en heeft een goede bereikbaarheid via de A59. Dit maakt het een aantrekkelijke plek voor bedrijven die op zoek zijn naar moderne faciliteiten en een strategische ligging.

## Bouwjaar

1905, pand dient te worden gerenoveerd.

### Vloeroppervlakte bestaande situatie:

Kantoorruimte begane grond	: ca. 60 m <sup>2</sup>
Opslagruimte	: ca. 460 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte verdieping	: ca. 220 m <sup>2</sup>
Totaal	: ca. 740 m <sup>2</sup>

### Vloeroppervlakte nieuwe situatie:

Kantoorruimte begane grond	: ca. 206 m <sup>2</sup>
Opslagruimte	: ca. 50 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte verdieping	: ca. 170 m <sup>2</sup>
Totaal	: ca. 426 m <sup>2</sup>

## Bestemming:

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

## Nieuwe indeling

### Begane grond:

Entree met ontvangstruimte, toegang naar 2 verschillende open kantoorruinen, toiletvoorziening, pantry, spreekkamer, dubbele toiletvoorziening en pantry, doorgang naar opslagruimte. Deze indeling is uiteraard naar wens van koper aan te passen.

### Verdieping:

Trapopgang naar verdieping, dubbele toiletvoorziening, spreekkamer en 2 grote open kantoortuinen.

## Huidige voorzieningen

- 2 keukenblokken (begane grond);
- 3 toiletten (begane grond);
- 1 toilet (verdieping);

## Opmerkingen

- Het object beschikt over voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- Het is mogelijk om aan de straatzijde een vrijstaande woning bij te bouwen;
- Dit project wordt aangeboden inclusief de verleende omgevingsvergunning;
- Dak is recent geïsoleerd en voorzien van een nieuwe dakbedekking;
- Verwarming middels nieuwe warmtepompinstallatie welke is afgestemd op het toekomstige gebruik;
- Op het dak zijn 14 zonnepanelen geplaatst.

### **Kadastrale gegevens**

Gemeente : Waalwijk  
Sectie : D  
Nummer : 270 en 271  
Grootte : 1.010 m<sup>2</sup>

### **Oplevering**

1 januari 2025

### **Verkoopvoorwaarden**

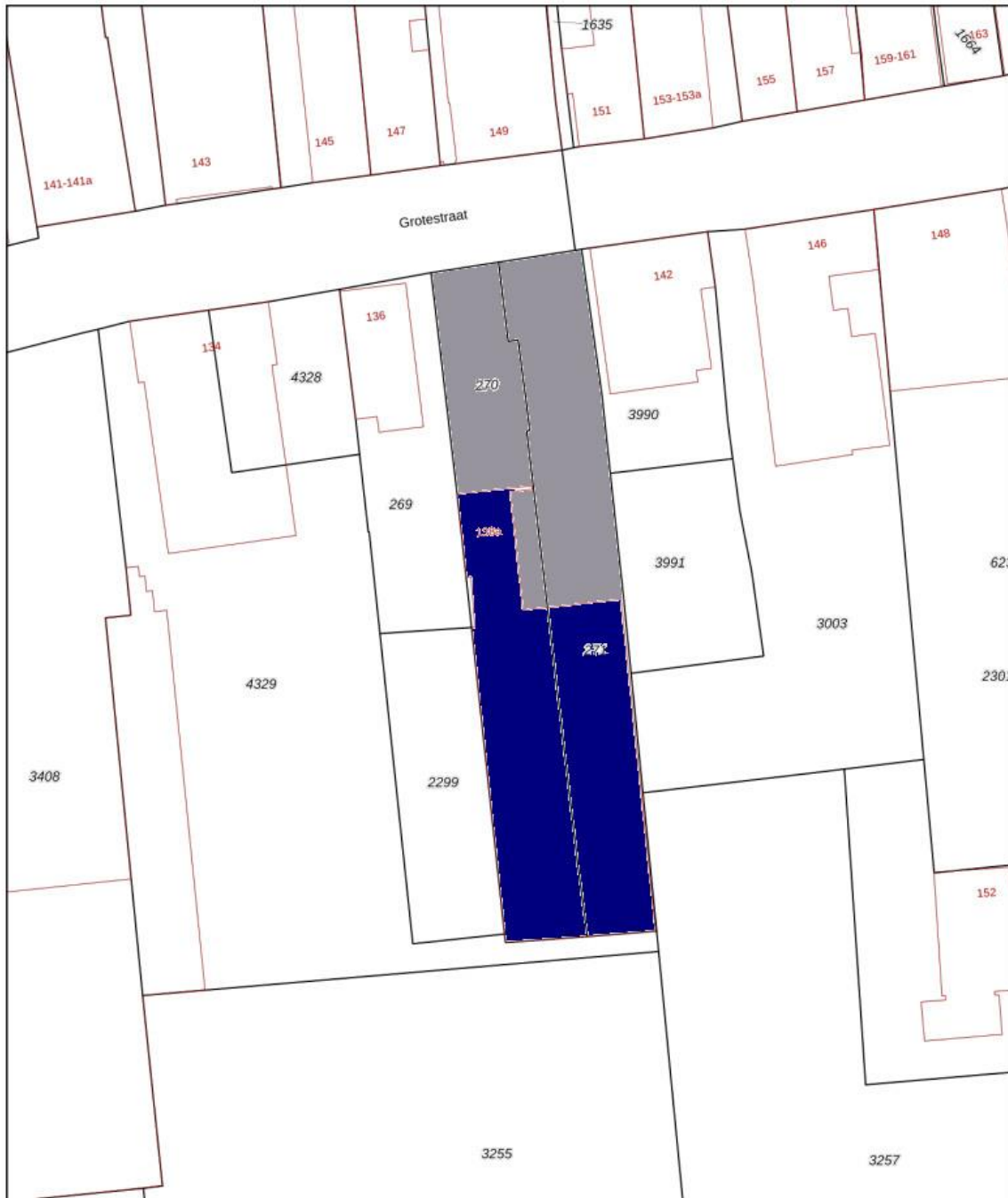
Wij bieden het object aan op basis van onder meer de volgende voorwaarden:

- 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.

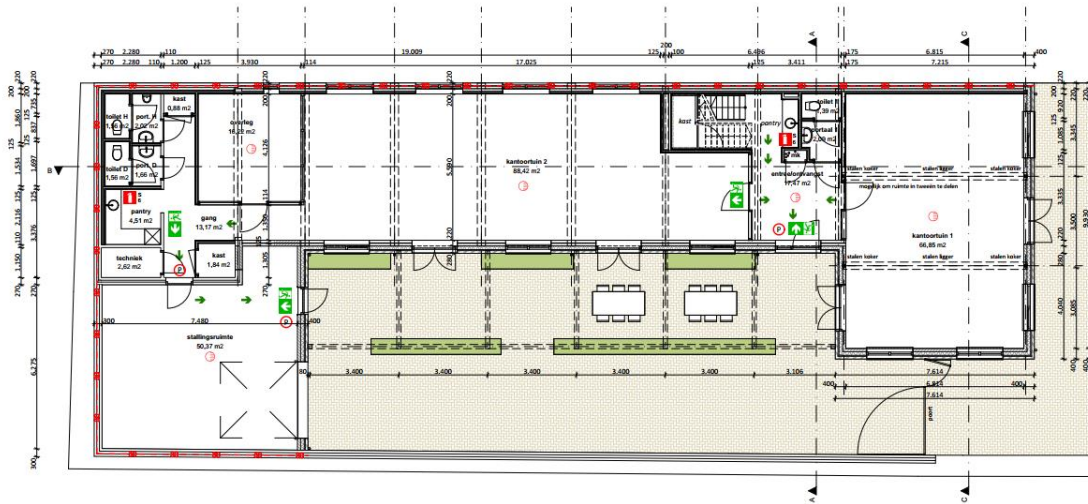
**Vraagprijs: € 695.000,-- k.k.**



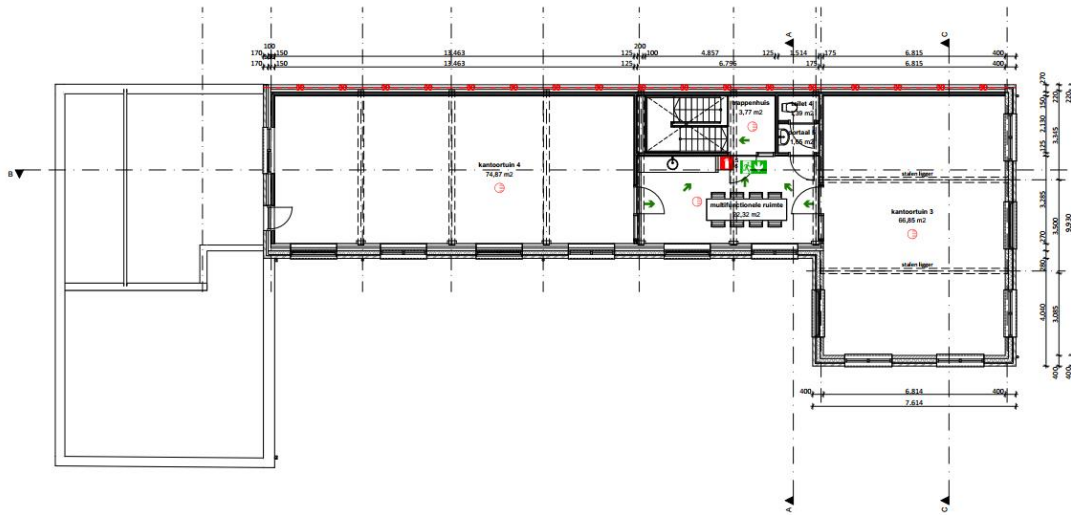




<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 oktober 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Waalwijk Sectie D Perceel 270</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>	
---	---	--



Begane grond



1e verdieping

**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**

Plein 9  
5251 AS, Vlijmen  
T (073) 5 111 999  
vlijmen@zande.nl

#### **KANTOOR KAATSHEUVEL**

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

