

## Te koop

Horecaruimte met bovenwoning



## Pasbaan 5-7, Breda

- Horecaruimte circa 207 m<sup>2</sup> met bovenwoning circa 107 m<sup>2</sup>
- Café Het Hijgend Hert, nabij de Boschstraat
- Gemeentelijk Monument



## Te koop

## Pasbaan 5-7 te Breda



### Algemeen

Het Café Het Higgend Hert wordt te koop aangeboden, inclusief inventaris, handelsnaam en goodwill. Bij het pand behoort een zelfstandige bovenwoning met een eigen ingang vanaf Pasbaan 5.

De gezellige en knusse Pasbaan is gelegen nabij de Boschstraat. Voor het café is ruimte voor terras. De bovenwoning en het café worden leeg opgeleverd. Het café heeft geen verplichtingen aan derden.

Dit object wordt collegiaal met Horex Horecamakelaars Breda, namens eigenaar en exploitant, te koop aangeboden. Het geheel wordt derhalve leeg aangeboden.



### Bereikbaarheid

Bereikbaarheid per auto:

Het stadscentrum is via het nabijgelegen singeltracé goed bereikbaar. Voor de deur is het grote parkeerterrein Beyerd-Vlaszak gelegen, waar men tegen betaling de auto kan parkeren.

Bereikbaarheid per OV:

Het NS station is op 5 minuten loopafstand gelegen. De bushalte Vlaszak waar veel buslijnen samen komen is op 1 minuut loopafstand gelegen. Aanvullende informatie hierover is verkrijgbaar via ons kantoor en op [www.viabreda.nl](http://www.viabreda.nl).



### Vloeroppervlakte

De aangeboden ruimte heeft een oppervlak van circa 314 m<sup>2</sup>.

- |                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| - Horeca begane grond totaal         | circa 207 m <sup>2</sup> |
| waarvan café                         | circa 147 m <sup>2</sup> |
| - Woning eerste en tweede verdieping | circa 107 m <sup>2</sup> |

## Te koop

## Pasbaan 5-7 te Breda

### Parkeren

Aangrenzend aan het pand bevindt zich een groot parkeerterrein Beyerd-Vlaszak waar men tegen betaling kan parkeren.

### Oplevering

Het object zal "as is, where is" worden verkocht, om deze reden dus zonder enige verklaringen of garanties met betrekking tot de huidige juridische, milieu technische en/of fiscale aspecten van de objecten en zonder garanties over de afwezigheid van gebreken, lasten en/of beperkingen.

Er is geen asbestinventarisatie of bodemonderzoek uitgevoerd.

De woning en het café worden in huidige staat, leeg, zonder verplichtingen aanderen verkocht. De inventaris van café 't Hijgend Hert blijft achter.

### Kadastrale gegevens

Gemeente Breda  
Sectie B  
Nummer 7988  
Grootte 210 m<sup>2</sup>



### Bestemming

Binnenstad - Gemengd I - o.a. detailhandel, dienstverlening cultuur ontspanning, maatschappelijke voorzieningen, horeca, op de verdieping wonen. Pasbaan 7 heeft aanduiding Horeca tot en met cat. 4.

Horeca 1: een zelfstandig winklondersteunend daghorecabedrijf, overwegend gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel conform de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden, dat in hoofdzaak is gericht op het verstrekken van maaltijden, drank, consumptie-ijs aan winkelend publiek voor consumptie ter plaatse (lunchroom, koffie-/theehuis, ijssalon). Bij deze vorm van horeca dient de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit te passen binnen een winkelgebied (centrumgebied), en is zij gebonden aan en/of ondersteunend voor de (winkel)functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied;

Horeca 2: een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse (restaurant), met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken;

Horeca 3: een combinatie van horeca 2 (restaurant) en horeca 4 (café);

Horeca 4: een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het ter plaatse verstrekken en consumeren van dranken, met uitzondering van een seksinrichting (café, bar).

### Energie label

Woning	Label C
Café	Label E

Monumenten hebben een uitzonderingspositie bij de energielabelplicht voor woningen en de energielabel C-verplichting voor kantoren. Meer informatie hierover kunt u vinden op [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

## Te koop

## Pasbaan 5-7 te Breda

### Aanvaarding

In overleg, op korte termijn mogelijk.

### Richtprijs

Op aanvraag.

### Bijzonderheden

Deze aanbieding geschiedt onder aanvaarding en uitdrukkelijk voorbehoud goedkeuring eigenaar.

### Procedure

Na aanmelding via ons kantoor en acceptatie van een vertrouwelijkheidsverklaring kunt u toegang krijgen tot een digitale informatiemap. LUC Vastgoed Adviseurs organiseert samen met Hormx Horecamakelaars Breda voor de serieus geïnteresseerden een aantal bezichtigingsmomenten (kijkdagen) uitsluitend na aanmelding bij LUC Vastgoed Adviseurs te Breda via email: [sacha@lucvastgoed.nl](mailto:sacha@lucvastgoed.nl) of Hormax Horecamakelaars via email: [i.mermans@hormax.nl](mailto:i.mermans@hormax.nl).

Indien er meerdere gegadigden zijn zullen wij een inschrijving organiseren waarna de ontvangen biedingen met de verkoper worden besproken om vervolgens te besluiten met welke partij(en) het verkoopproces wordt gecontinueerd.

Het uitbrengen van een bod, ongeacht of dat indicatief of definitief is, heeft niet tot gevolg dat voor verkoper verplichtingen ontstaan, ook niet om informatie te verschaffen of te onderhandelen. De acceptatie van een bod zonder dat dit is uitgewerkt in een schriftelijke koopovereenkomst zal tijdens verkoper nimmer leiden tot een verplichting tot levering of anderszins jegens koper.

### Meer informatie

**LUC** Vastgoed Adviseurs  
Ulvenhoutselaan 79  
4834 MD Breda  
076-5650466  
[info@lucvastgoed.nl](mailto:info@lucvastgoed.nl)  
[www.lucvastgoed.nl](http://www.lucvastgoed.nl)

Bovenstaande projectinformatie mag niet worden beschouwd als een aanbieding of offerte en is van algemene aard. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Indien u een aanbieding wenst, kan LUC Vastgoed Adviseurs, deze na goedkeuring door opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.

### RICS Regulated

LUC Vastgoed Adviseurs is officieel geregistreerd onder de RICS Regulation en mag hiermee de aanduiding 'regulated by RICS' voeren. De titel 'regulated by RICS' sinds november 2010 geïntroduceerd in Europa en vertegenwoordigt de hoogste integriteitstandaarden van bedrijfsvoering in de vastgoedbranche.

RICS is een internationale belangenorganisatie voor Chartered Surveyors. Deze Chartered Surveyors zijn professionals die binnen de verschillende vakgebieden van het vastgoed werkzaam zijn. De kracht van de Vereniging is de internationale erkenning van de titel MRICS en FRICS en staat borg voor integriteit en professionaliteit.

Door zich te verbinden aan RICS en de daarbij behorende 'Rules of Conduct' voldoet LUC Vastgoed Adviseurs aan het hoogste vakinhoudelijke niveau gekoppeld aan heldere normen en waarden op het gebied van ethische bedrijfsvoering. Heeft u een opmerking, vraag of klacht? Neem dan contact met ons op.



## Te koop

Pasbaan 5-7 te Breda

Horecaruimte

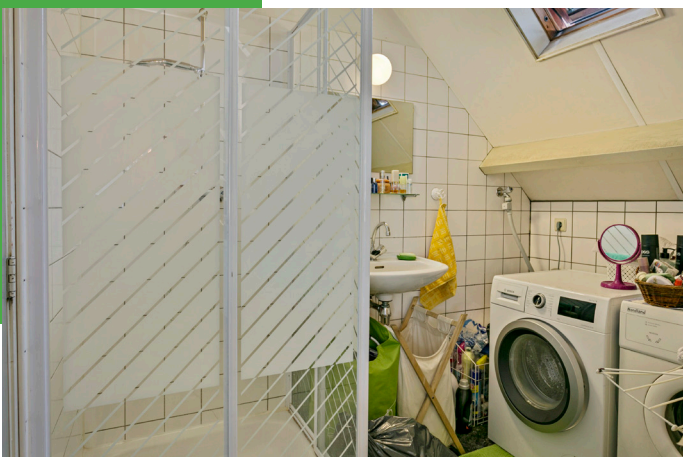




## Te koop

Pasbaan 5-7 te Breda

Woonruimte eerste verdieping





**Te koop**

Pasbaan 5-7 te Breda

Nabijgelegen Boschstraat



Parkeerterrein Beyerd-Vlaszak

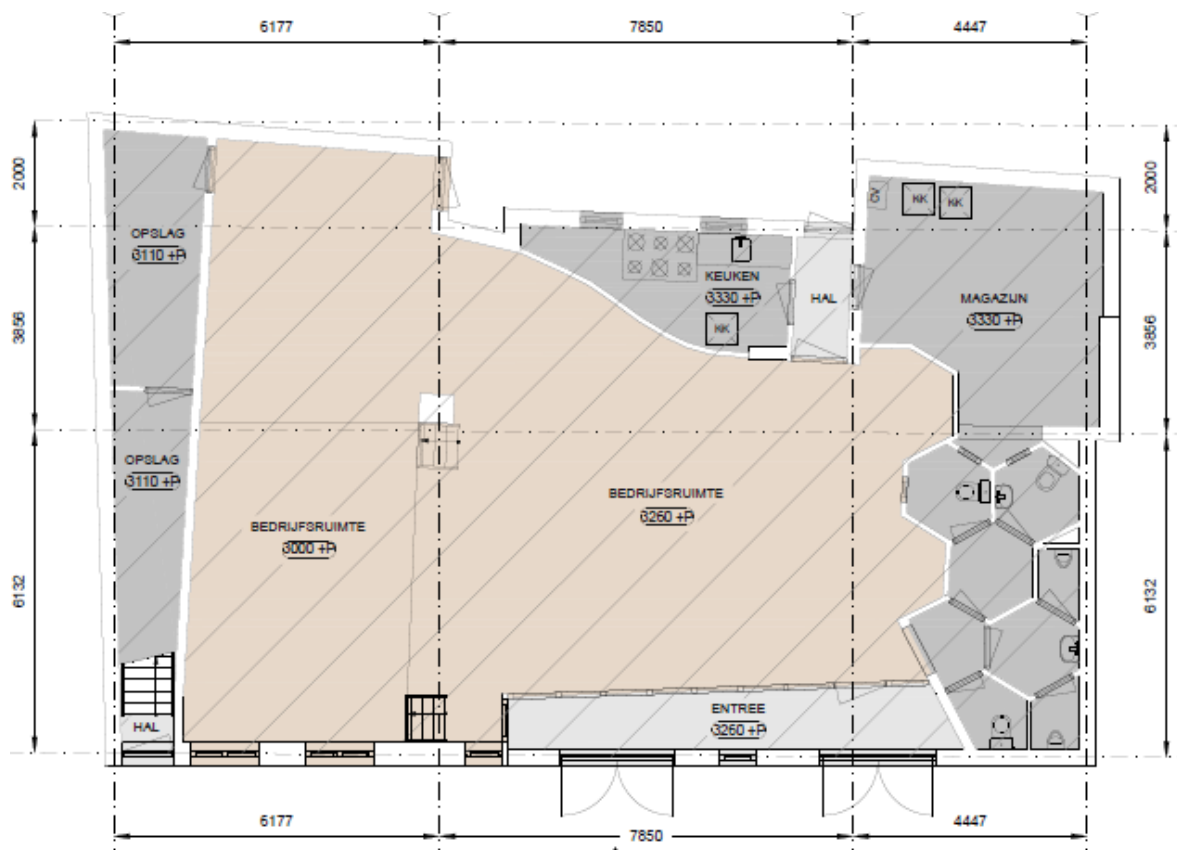




## Te koop

Pasbaan 5-7 te Breda

Tekening begane grond



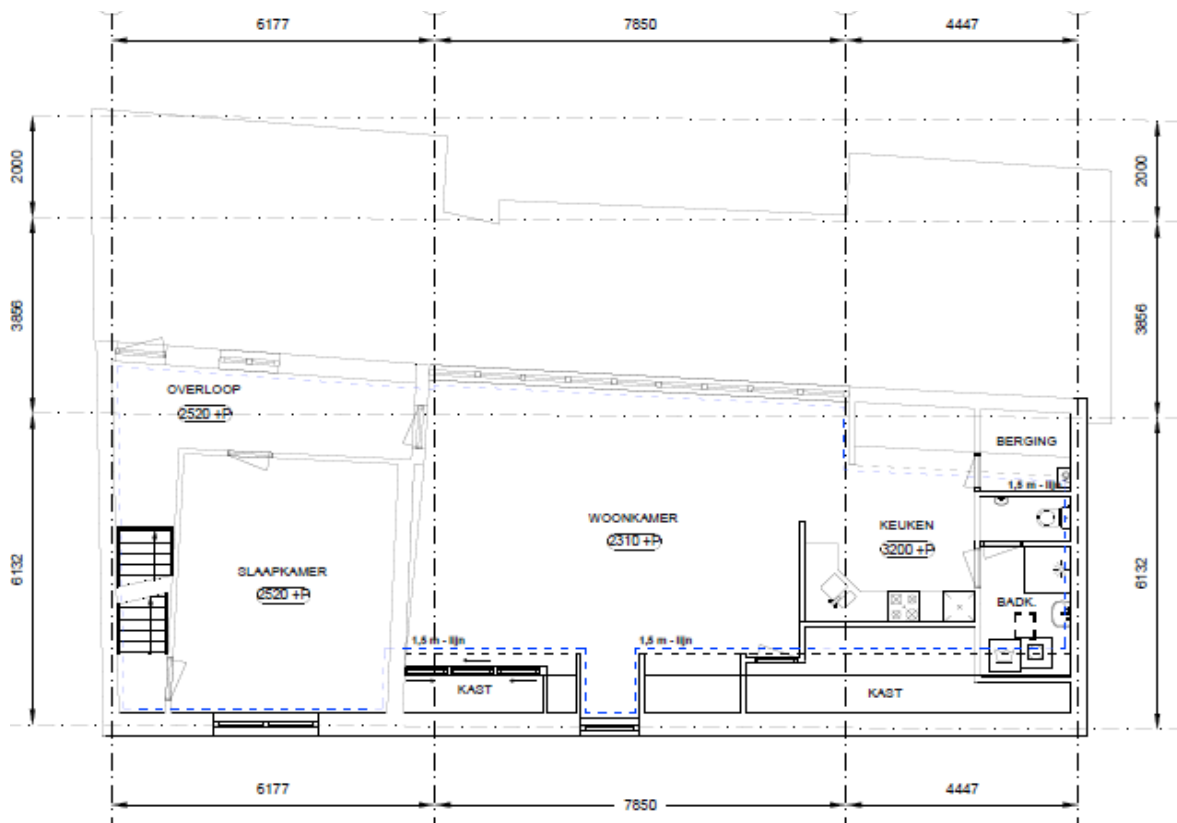
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
Deze geeft slechts een indicatie van de lay-out.



## Te koop

Pasbaan 5-7 te Breda

Tekening eerste verdieping



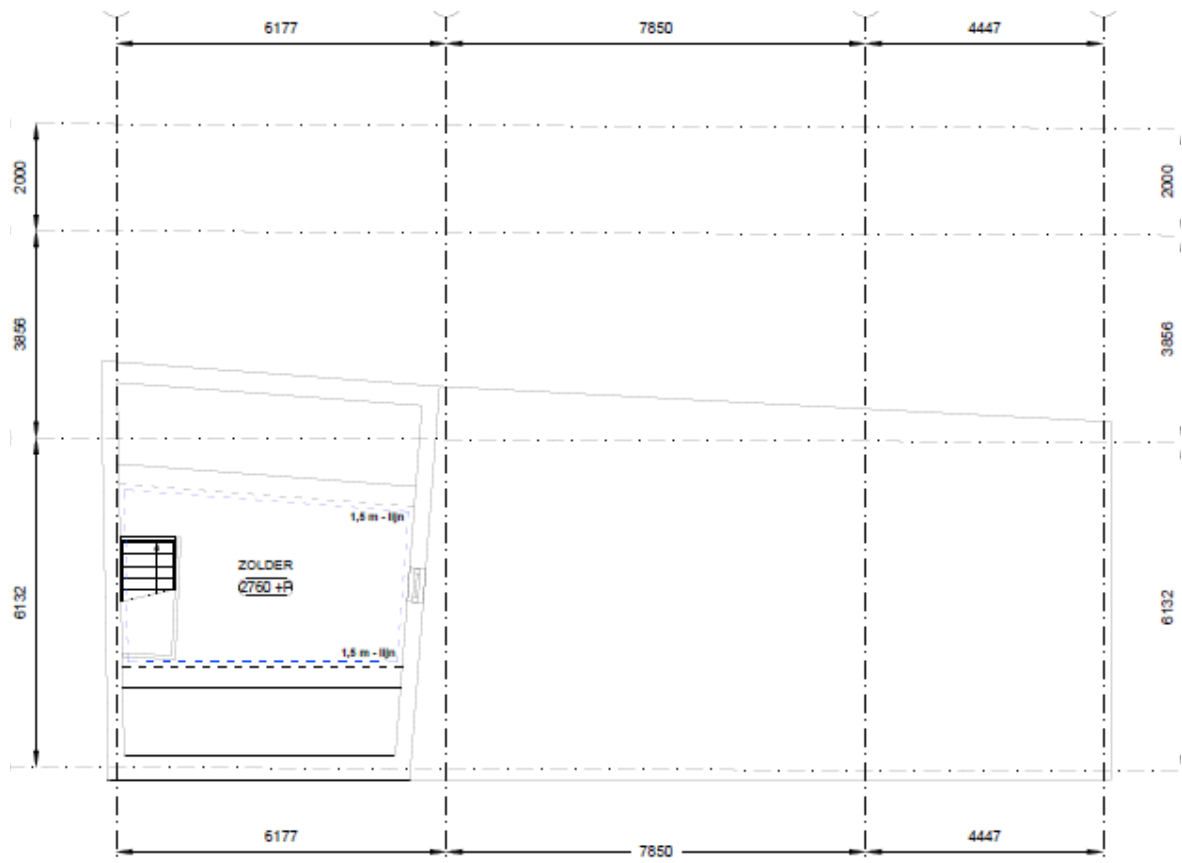
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
Deze geeft slechts een indicatie van de lay-out.



## Te koop

Pasbaan 5-7 te Breda

Tekening tweede verdieping



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
Deze geeft slechts een indicatie van de lay-out.




## Te koop

## Pasbaan 5-7 te Breda

Kadastrale tekening



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Breda	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7988	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

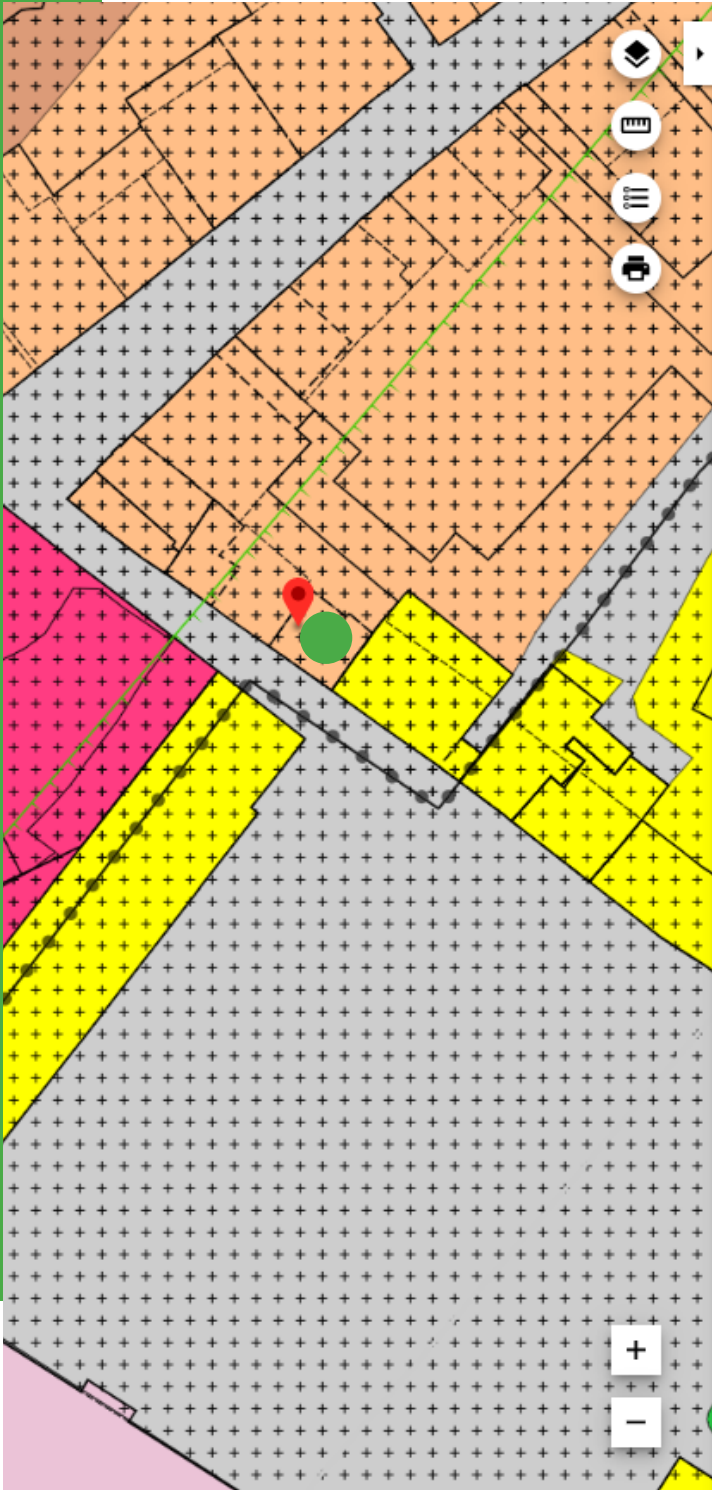
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 maart 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.

## Te koop

## Pasbaan 5-7 te Breda

Bestemmingsplan kaart



The screenshot shows a digital planning map interface. On the left, a grid of colored zones is visible, with a red location pin and a green circle marking a specific area. The right side of the interface features a blue header with the text 'Binnenstad Breda bestemmingsplan onherroepelijk (2013-10-30)'. Below the header are three tabs: 'PLEKINFO', 'DOCUMENTEN', and 'KENMERKEN'. The 'PLEKINFO' tab is active, displaying the following information:

- Location: 113050.4, 400248.8
- Enkelbestemming: Gemengd - 1
- Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie
- Dubbelbestemming: Waarde - Beschermd stadsgezicht
- Bouwvlak
- Funcieaanduiding: horeca tot en met horecacategorie 4
- Maatvoering:
  - maximum bouwhoogte: 7 m
  - maximum goothoogte: 4 m
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone - straalpad



## Te koop

## Pasbaan 5-7 te Breda

### Bestemming

#### Artikel 9 Gemengd-1

##### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

###### a. Algemeen

###### *Begane grond:*

1. detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen met een oppervlakte van meer dan 300 m<sup>2</sup>;
2. dienstverlening;
3. cultuur en ontspanning;
4. maatschappelijke voorzieningen;
5. horeca 1;
6. bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels;
7. bestaande bedrijven;
8. kantoren met een bedrijfsvloeroppervlak tot maximaal 500 m<sup>2</sup>;
9. bestaande kantoren met een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup>;
10. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
11. openbare fietsenstallingen.

###### *Verdiepingen:*

1. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
2. openbare fietsenstallingen.

###### b. Op de begane grond en/of de verdiepingen zoals aangegeven in bijlage 2 tevens voor::

1. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1' voor horeca behorende tot categorie 1 op de verdieping;
2. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' voor horeca behorende tot de categorieën 1 en 2;
3. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' voor horeca behorende tot de categorieën 1 tot en met 3;
4. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4' voor horeca behorende tot de categorieën 1 tot en met 4;
5. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 6' voor horeca behorende tot categorie 6;
6. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 7' voor horeca behorende tot categorie 7.

###### c. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen en zoals aangegeven in bijlage 4 tevens voor:

1. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' voor cultuur en ontspanning op de verdiepingen;
2. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' voor detailhandel op de verdiepingen;
3. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' voor kantoren op de verdiepingen;
4. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' voor maatschappelijke voorzieningen op de verdiepingen;
5. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' voor parkeergarages;
6. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' voor een parkeerterrein;
7. ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' voor een seksinrichting;

## Te koop

Pasbaan 5-7 te Breda

Locatie

