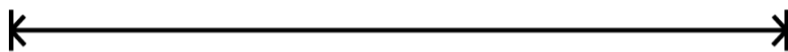


# TE HUUR

Jan de Rooijstraat 30C  
Kaatsheuvel



**rick van hulten**



**BEDRIJFSMAKELAAR**

## Algemeen

Bent u als professional op zoek naar een bedrijfsruimte in Kaatsheuvel? Dan is deze locatie iets voor u. Kaatsheuvel, een dorp ten zuiden van Rijksweg A59, ten zuidwesten van Waalwijk en de N261 en onderdeel van gemeente Loon op Zand. Het dorp kenmerkt zich door werkgelegenheid in voornamelijk keukens en sanitair, de bouwnijverheid, kleinschalige industrie en land- en tuinbouw. Dit zijn de belangrijkste bronnen van inkomen voor dit mooie Brabantse dorp met een bloeiend dorpshart vol ambachtelijke bedrijven en winkels met als meest bekende trekpleister uiteraard pretpark 'De Efteling' welke elk jaar vele miljoenen mensen trekt.

## Locatie

Het bedrijfsobject ligt aan een drukke doorgaande weg van het centrum van het dorp richting het naastgelegen dorp Sprang-Capelle, de N261 en richting de andere bedrijventerreinen die het dorp rijk is. In de directe omgeving van de bedrijfsruimte liggen een feestwinkel, enkele autobedrijven, een tegel- en natuursteenhandel, en enkele keuken- en sanitairwinkels.

## Bouwjaar

1996, nadien gerenoveerd.

## Vloeroppervlakte

Bedrijfsruimte	: ca.	255 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte	: ca.	35 m <sup>2</sup>
Totaal	: ca.	290 m <sup>2</sup>
(Buitenterrein	: ca.	100 m <sup>2</sup>

## Bestemming

Het object valt binnen het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Kaatsheuvel", vastgesteld op 14 december 2016, waarin het de bestemming "bedrijventerrein" heeft gekregen met de aanduiding "bedrijf t/m milieucategorie 3.2". Voor een afschrift van dit bestemmingsplan kunt u contact met ons kantoor opnemen.

## Max. vloerbelasting

1.500 kg/m<sup>2</sup>

## Vrije hoogte

Ca. 555 cm

## Vrije overspanning

14 meter

## Indeling

Entree via loopdeur, toiletten, kantoorruimte met pantry, bedrijfsruimte.

## Voorzieningen

- 2x elektrische heaters gevoed door een warmtepomp in de bedrijfshal;
- Warmtepomp;
- Kantoor met toilet, urinoir en pantry;
- Handmatig bedienbare overheaddeur (ca. 4m breed en 4,1m hoog);
- Brandhaspel;
- Krachtstroom;
- TL-verlichting LED;
- Lichtstraat;
- Vloestofdichte betonvloer.

## Opmerkingen

- Het object is volledig gasloos;
- Verhuurder wenst **geen** autobedrijven in het object;
- Het object beschikt aan de noordzijde over een via hekwerk afgesloten buitenterrein van ca. 100 m<sup>2</sup>;
- N.B. de kantoorruimte/pantry staat niet in de plattegrond hieronder ingetekend.

## Oplevering

Vanaf 1 januari 2024, in overleg.

## Verhuurvoorwaarden

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

- huurtermijn van vijf (5) jaren met telkenmale verlengingsperioden van vijf (5) jaren, anders in overleg;
- wederzijdse opzegtermijn van twaalf (12) maanden voorafgaand aan expiratedatum;
- jaarlijkse indexering op basis van het CPI indexcijfer alle huishoudens (2015=100), voor het eerst één jaar na huuringangsdatum;
- betaling per drie (3) maanden vooruit;
- uitgangspunt is een met BTW belaste verhuur;
- doorlopende bankgarantie of waarborgsom ter grootte van drie (3) maanden huur vermeerderd met voorschot servicekosten en de verschuldigde BTW;
- model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW met bijbehorende algemene bepalingen, zoals vastgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015.

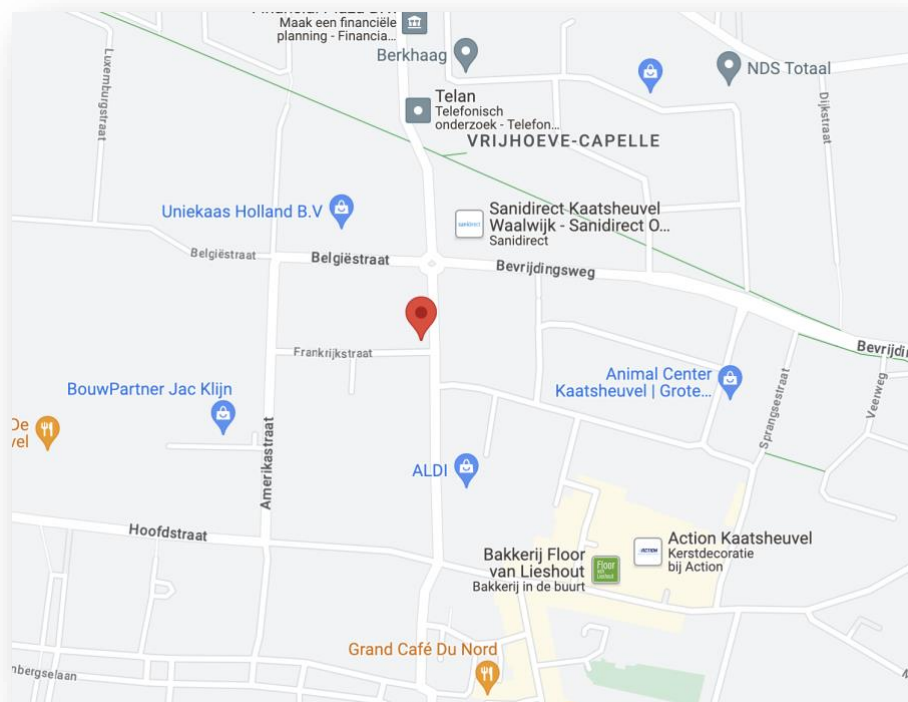
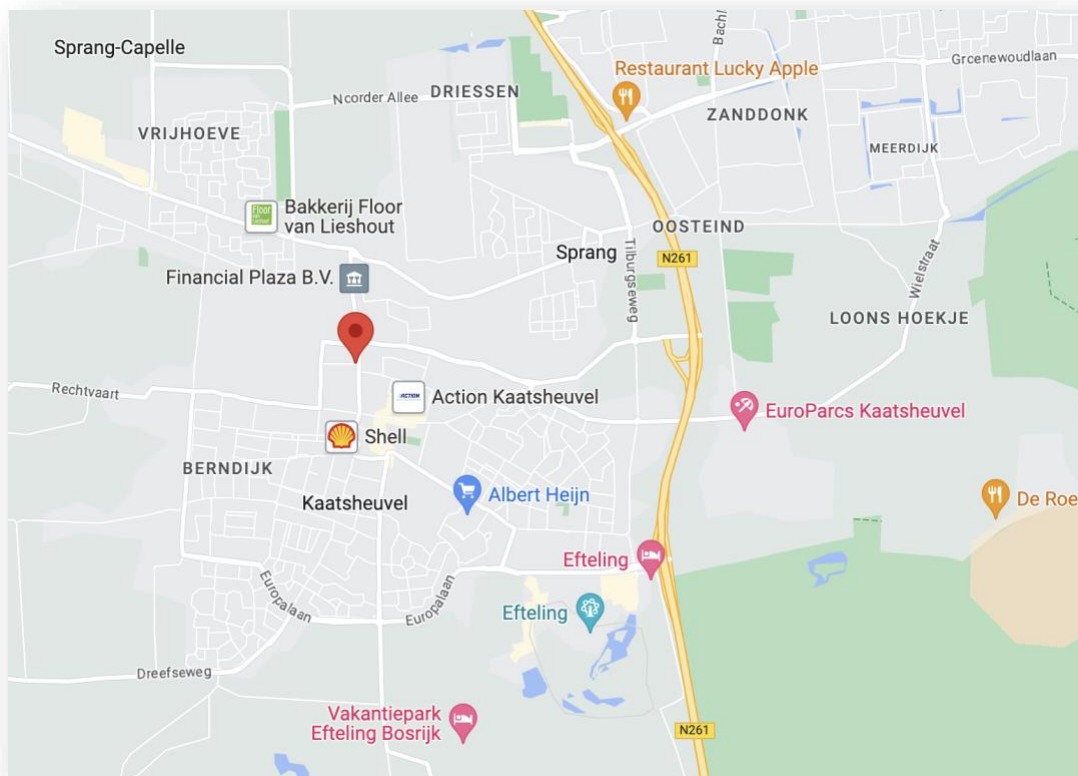
**Huurprijs** : **€ 2.150, - per maand**  
**te vermeerderen met BTW.**



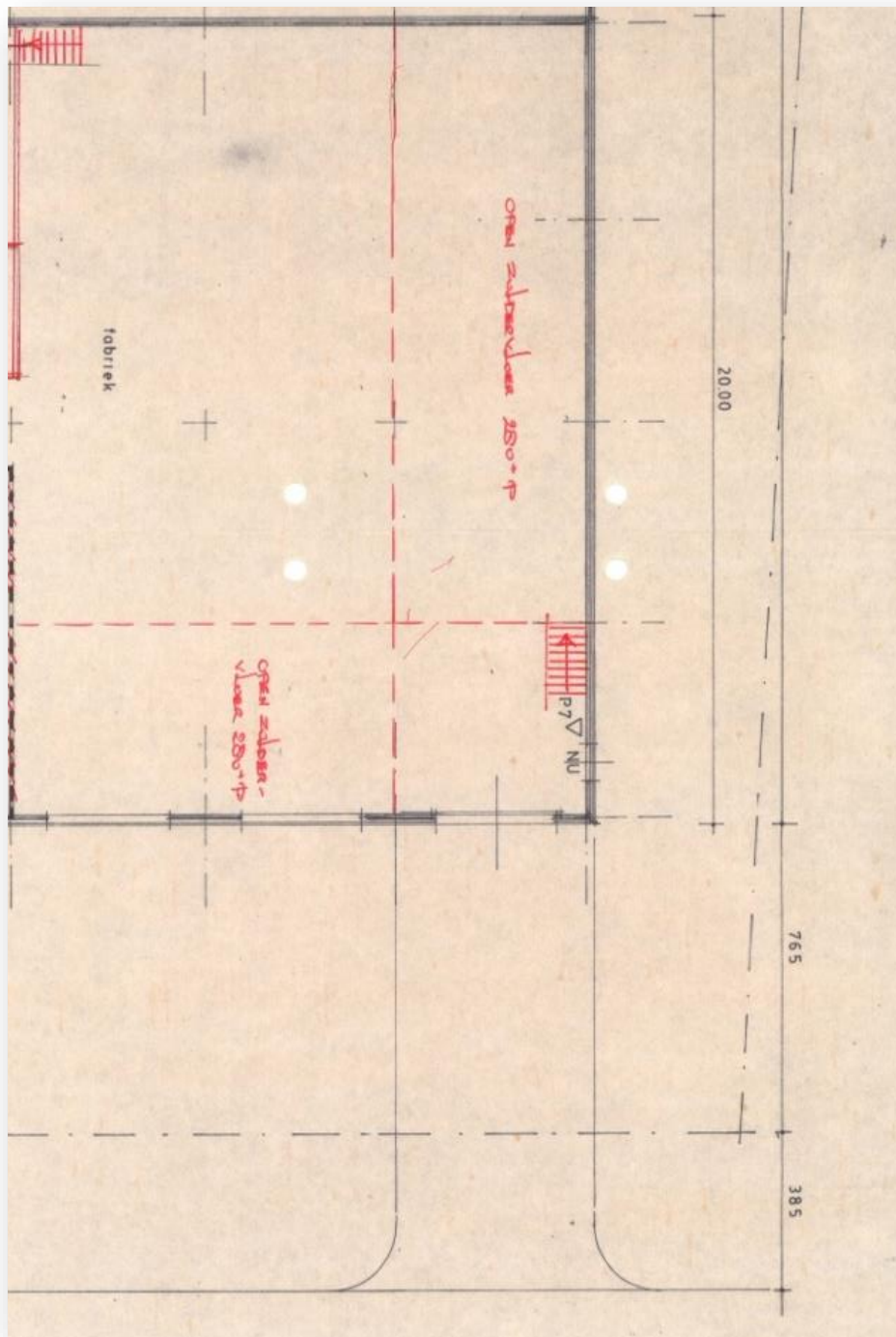




## Locatie (Google Maps)



## Plattegrond







**Rick van Hulsten bedrijfsmakelaar, aangenaam.** De frisse wind van 'De Langstraat' op bedrijfsmakelaarsgebied. Geboren en getogen in Waalwijk met inmiddels jarenlange ervaring in de lokale en regionale bedrijfsmakelaardij. Mijn dienstverlening omvat het verhuren, aanhuren, verkopen en aankopen van commercieel vastgoed. Winkels, kantoren, bedrijfspanden maar ook de verkoop van beleggingsobjecten en -portfolio's. Tevens kunt u bij mij terecht voor vastgoedadvies. Deze krijgt u alvast van mij; *'betaal niet voor service en aandacht die u niet krijgt.'*

Persoonlijke aandacht staat bij mij hoog in het vaandel en is een van de dingen die de bedrijfsmakelaar heden ten dage onderscheidt van zijn concurrentie. Marktkennis en een groot netwerk zijn minimaal zo belangrijk, maar rennen voor de klant is wat je onderscheidt. Focus op resultaat en niet op kantoortijden, net dat stapje verder willen gaan. Door het hebben van een beperkt aanbod is er meer tijd voor zowel het pand als voor de klant. Het nakomen van afspraken is een must met ethisch handelen voorop.

Ook wanneer u zoekende bent naar een (nieuwe) ruimte voor uw bedrijf kunt u bij mij terecht en zal ik mijn uiterste best doen in de zoektocht naar een geschikt object.

Iemand nodig die voor u bemiddelt met veel marktkennis, een groot netwerk en juridische kennis op het gebied van zakelijk vastgoed die voor u het onderste uit de kan schraapt? Kom gezellig een kop koffie drinken. Samen bespreken we de mogelijkheden en brengen we uw wensen in kaart.

**Bedankt voor het vertrouwen en graag tot snel!**