

Te Huur / Te Koop Plein 1969 nr. 11 Heeswijk-Dinther

**Nieuw te realiseren commerciële ruimten
gelegen in het kernwinkelgebied.**

Vloeroppervlakten : Vanaf ca. 147 m² tot ca. 344 m².
Huurprijs : € 125,- per m² per jaar.
Vraagprijs : Vanaf € 229.320,- kosten koper.

Oppervlakte in overleg te bepalen.



Object

Nieuw te realiseren commerciële ruimten gelegen in het kernwinkelgebied van Heeswijk-Dinther. Door de ligging in het kernwinkelgebied en meer specifiek op een hoeklocatie direct tegenover de entree van de supermarkt is er sprake van een hoge attentiewaarde.

De commerciële ruimten worden gerealiseerd op de begane grond en maken onderdeel uit van een nieuwbouwcomplex met woonappartementen op de verdiepingen. De woonappartementen maken geen onderdeel uit van onderhavige documentatie.

Oppervlakten / beschikbaarheid:

Commerciële ruimte A:	Verkocht.
Commerciële ruimte B:	Verkocht.
Commerciële ruimte C:	Ca. 197 m².
Commerciële ruimte D:	Ca. 147 m².
Commerciële ruimte E:	Onder optie.
Commerciële ruimte F:	Onder optie.

De locatie is vooralsnog plaatselijk bekend als Plein 1969 nr. 11 te Heeswijk Dinther (5473 CA) en kadastraal bekend als gemeente Heeswijk-Dinther, sectie B, nummer 4579. Ten behoeve van verkoop en de daaropvolgende eigendomsoverdracht worden de bouwdelen gesplitst in appartementsrechten.

Omgeving

In de dorpskern van Heeswijk-Dinther is een divers aanbod aan detailhandels- en horecabedrijven gevestigd. Dit betreft een mix van lokale ondernemers en landelijke formules, die tezamen een regionale functie vervullen. In de directe nabijheid zijn o.a. gevestigd de Coop en Jumbo supermarkten, Etos en Kruidvat drogisterijen en Gall & Gall slijterij. Door de recente ontwikkelingen, waaronder de nieuwbouw waar o.a. cafetaria Halte 5 is gevestigd, heeft het Plein 1969 een eigentijds karakter en is het volwaardig onderdeel van de dorpskern.

Bestemmingsplan

Het nieuwbouwcomplex is bestemd t.b.v. centrumdoeleinden. V.w.b. de commerciële ruimten gelegen op de begane grond zal dit inhouden: detailhandelsdoeleinden, horecadoeleinden, kantoren, publiekverzorgend ambacht en dienstverlening, kleinschalige maatschappelijke en culturele voorzieningen. Er zijn dan ook volop gebruiksmogelijkheden.

Bereikbaarheid / Parkeren

Heeswijk-Dinther is gelegen in de gemeente Bernheze, binnen de driehoek van grote steden 's Hertogenbosch, Eindhoven en Nijmegen. De ligging aan de provinciale weg N279 ('s Hertogenbosch-Helmond) maakt de dorpskern en dus het kernwinkelgebied goed bereikbaar. In de directe nabijheid van het nieuwbouwcomplex zijn haltes van het regionale busvervoer gesitueerd.

Het nieuwbouwcomplex zal op eigen terrein worden voorzien van een aantal parkeerplaatsen op maaiveldniveau. Deze parkeerplaatsen zijn toebedeeld aan de diverse bouwdelen waarbij de commerciële ruimten elk één parkeerplaats toebehoren. In de directe omgeving zijn ruim voldoende openbare parkeerplaatsen (gratis) gesitueerd.

Indeling / Opleveringsniveau

Conform bijgevoegde ontwerptekening en technische omschrijving.

Koopprijs

Commerciële ruimte C:	Ca. 197 m².	€ 307.320,- kosten koper.
Commerciële ruimte D:	Ca. 147 m².	€ 229.320,- kosten koper.

De koopsom bestaat uit een grondsom en een aanneemsom. Over de grondsom is overdrachtsbelasting verschuldigd. Over de aanneemsom is omzetbelasting verschuldigd.

Overige koopcondities op aanvraag.

Huurprijs

€ 125,- per m² per jaar.

Huuringangsdatum

Na bouwkundige oplevering.

Huurprijsaanpassing

Jaarlijks verhoging, voor het eerst één jaar na de huuringangsdatum, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex CPI-alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het C.B.S.

Huurtermijn

05 plus 05 jaren.

Betalingsverplichting

Huur per maand vooruit, inclusief de daarover verschuldigde BTW.

Zekerheidsstelling

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van drie maanden huur, inclusief servicekosten en de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

Omzetbelasting

Huurder garandeert aan verhuurder dat hij het huurobject bij ingang van de huurovereenkomst voor tenminste het bij de wet vastgestelde minimum percentage blijvend zal gebruiken voor doeleinden die recht geven op aftrek van BTW. Indien huurder echter niet (meer) voldoet aan de wettelijke criteria voor belaste verhuur of een optieverzoek tot belaste verhuur niet (meer) door de inspecteur der belastingdienst wordt gehonoreerd, dan zal huurder het gehele daardoor financieel te lijden nadeel voor verhuurder aan verhuurder vergoeden, overeenkomstig de terzake op te nemen bijzondere bepalingen van de huurovereenkomst.

Huurcontract en algemene bepalingen bij huur als kantoorruimte

Door verhuurder zal de huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW, met bijbehorende Algemene Bepalingen, zoals die zijn vastgelegd door de Raad voor Onroerende Zaken en op 17 februari 2015 zijn gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar zijn ingeschreven onder nummer 15/20, gehanteerd worden.

Huurcontract en algemene bepalingen bij huur als winkelruimte

Door Verhuurder zal de huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte ex artikel 7:290 BW met bijbehorende "Algemene bepalingen huurovereenkomst winkelruimte" en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW", zoals die zijn vastgelegd door de Raad voor Onroerende Zaken (www.roz.nl) en op 2 oktober 2012 zijn gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar zijn ingeschreven onder nummer 58/2012 en 59/2012, gehanteerd worden.

Voor nadere informatie en een eventuele bezichtiging kunt u contact opnemen met:

Bernheze makelaars & adviseurs | Bitswijk 10 | 5401 JB Uden | 0413-24 38 18
www.bernheze.nl

K.J. (Kristian) van der Slik RM-RT

Schrijf u kosteloos in voor onze zoekservice op www.bernheze.nl,
u bent dan altijd op de hoogte van het nieuwste aanbod.

Volg ons



Noot

- Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
- Deze informatie is met zorg samengesteld en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.
- Voor afwijkingen met betrekking tot de werkelijkheid aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.
- Wij behouden ons het recht voor dat eigenaar toestemming moet verlenen voor dat er sprake kan zijn van een overeenkomst.
- **Toelichtingsclausule NEN2580**
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van *de meting*.

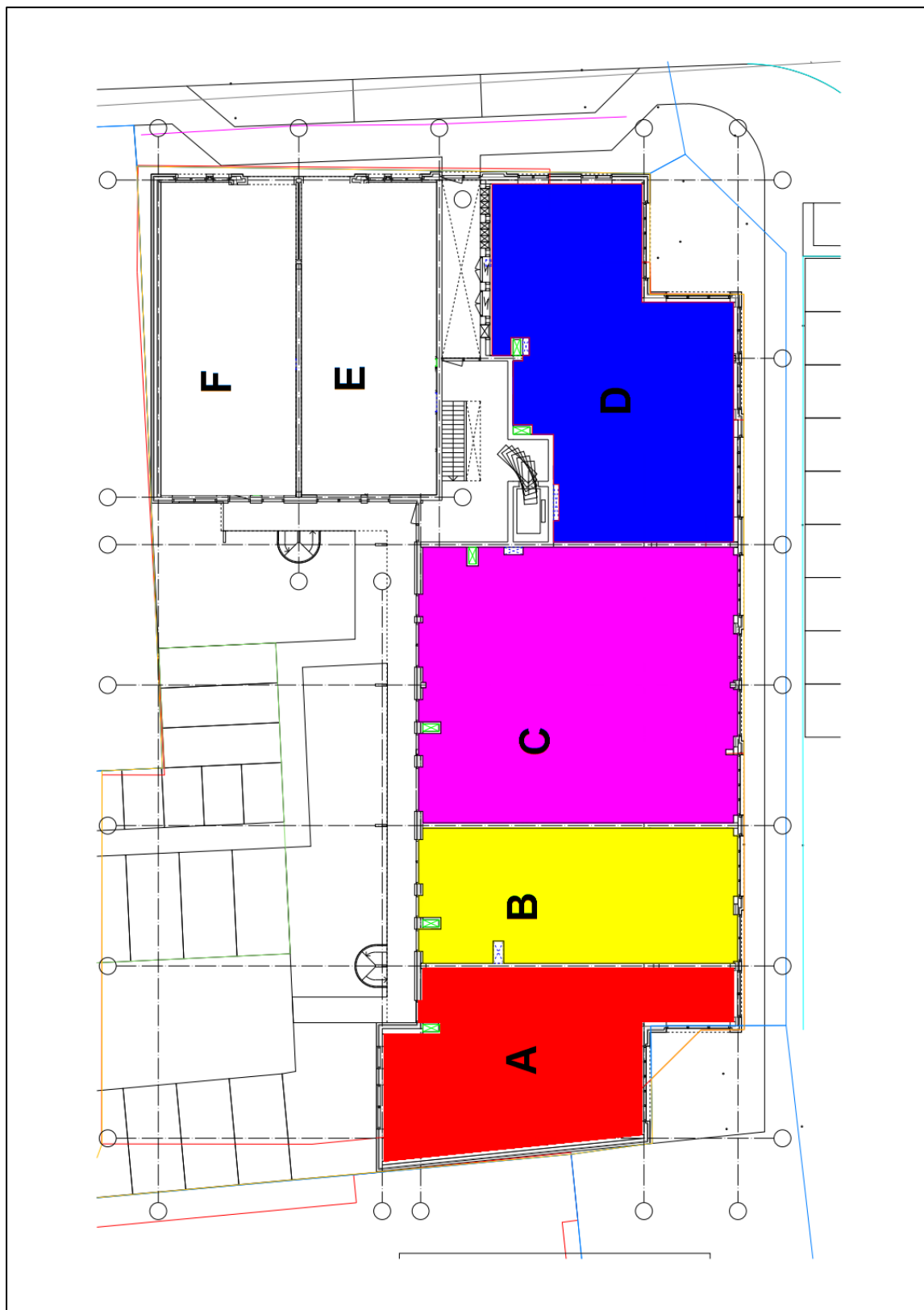
Artist Impressions



Terreininrichting



Ontwerptekening



Technische omschrijving

-Technische Omschrijving- Casco commerciële ruimte *Plein 1969 Heeswijk Dinther*



Project: Nieuwbouw Heeswijk Dinther
Plein 1969

Datum: januari 2020
Op basis van: Tekeningen Voorlopig ontwerp 18-01-2020

Februari 2020

Het project Plein 1969 betreft een ontwikkeling van commerciële ruimten gecombineerd met appartementen. Deze technische omschrijving betreft een algemene omschrijving van het werk. Verkoper behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen die tijdens de voorbereiding of uitvoering noodzakelijk blijken te zijn.

Bestemmingsplan

De locatie is bestemd tot Centrumgebied.

Doeleindenomschrijving:

- Detailhandelsdoeleinden
- Horecadoeleinden
- Kantoren
- Publiekverzendend ambacht en dienstverlening
- Kleinschalige maatschappelijke en culturele voorzieningen
- Woondoeleinden

NB! Er geldt een kwalitatieve verplichting ten aanzien van food-gerelateerde bedrijven, deze mogen niet worden gevestigd. Hieronder wordt onder andere verstaan: een (zelfbedienings-) supermarkt en/of kruidenierswaren, vlees, aardappelen, groenten en fruit en een eventuele aanvulling van non-foods.

Isolatiewaarden

De bouw van het complex zal conform de eisen van het Bouwbesluit en EP-norm worden uitgevoerd zoals deze geldt ten tijde van de vergunningaanvraag.

Terrein- en bodemgegevens

Het buitenterrein zal worden ingericht door verkoper.

Koper dient zelf zorg te dragen voor inzameling van vuil. Opstelruimte van een afvalcontainer wordt hiervoor op een n.t.b. locatie bepaald.

Fundering en vloeren

De fundering zal volgens tekeningen van de constructeur worden gerealiseerd. Het funderingssysteem is nog nader te bepalen.

De commerciële ruimte wordt opgeleverd met een ruwe betonvloer. Koper dient voor eigen rekening en risico isolatie, dekvloer en vloerafwerking aan te brengen. Ruwe begane grond vloer zal op 210 mm +/- peil komen. De veranderlijke belasting zal 4,0 KN/m² bedragen.

Wanden en kolommen

De binnenspouwbladen en de dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen. Dikte conform opgave constructeur.

Ten behoeve van de constructie worden kolommen geplaatst in de ruimte.

In de commerciële ruimte komen schachten en verslepingen ten behoeve van de nuts- en/of projectinstallaties onder de constructieve plafonds ten gevolge van de bovenliggende appartementen; nader te bepalen door architect en installatie adviseur.

Plafonds

Het constructieve plafond zal onafgewerkt worden opgeleverd aan koper.

Koper dient zelf te zorgen voor een verlaagd plafond indien gewenst.

Verdiepingsplafondhoogte vanaf virtueel peil: circa 3100 mm. Koper dient er rekening mee te houden dat deze hoogte op plaatsen kan worden overschreden door de aanwezigheid van bijvoorbeeld betonbalken.

Februari 2020



RICS

Imi



vastgoedcert
gecertificeerd

Buitengevel en pui

De gevel van de commerciële ruimte is opgebouwd uit metselwerk en aluminium puien. In de aluminium buitenkozijnen wordt HR++ isolatieglas opgenomen.

De indeling van de puien wordt door de architect bepaald. Een enkele deur voor de hoofdtoegang is voorzien. Indien van toepassing wordt 1 deur aan de achterzijde zijn voorzien.

Voor gevelreclame dient rekening te houden met de gemeentelijke verordening. Daarnaast dient ook goedkeuring van de VvE en architect te worden verkregen. Er wordt voorgeschreven de reclame in de pui aan te brengen.

Aan de buitenzijde zijn geen (elektrische) voorzieningen opgenomen voor zonwering. Eventuele zonwering (type, kleur, ophangstelsel) dient met goedkeuring van de VvE en architect. Rolluiken aan de buitenzijde zijn niet toegestaan.

Meterkast / nutsvoorzieningen en riolering

Tevens zullen mantelbuizen worden aangebracht:

1 x meterkast:

- 3 x 25amp elektra
- Wateraansluiting Qn 1,5
- 1x rioolaansluiting DWA aangesloten op gemeenteriool; 1 aansluitpunten Ø110mm binnen de commerciële ruimte op een n.t.b. plaats.

Het contract met de energieleverancier dient de koper zelf te verzorgen.

Riolering

In de commerciële ruimte zal 1 aansluitpunt zijn voorzien op het vuilwater en schoonwater rioleringsafvoersysteem welke wordt geloozd op het gemeenteriool.

Voorzieningen installaties

Ten behoeve van de installaties zal tijdens de bouw worden voorzien in:

- Schachten: voorzieningen (mantelbuizen) worden opgenomen ten behoeve van doorvoer van leidingwerk, ontluchting et cetera. Ruimte voor ventilatiekanalen wordt nader afgestemd. Er zijn geen ventilatieroosters opgenomen in de gevel.
- De definitieve plaats op het dak van de installaties dient te worden bepaald in overleg met verkoper/aannemer.

Goedkeuringen en vergunningen

De casco ruimte zoals opgeleverd aan koper voldoet aan de regelgeving zoals deze geldt op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning.

Eindgebruiker dient zelf alle overige benodigde (gebruikers-)vergunningen te verkrijgen. Er dient in ieder geval rekening te worden gehouden met het bouwbesluit, voorschriften bouw- en woningtoezicht, brandweer, milieudienst, nutsbedrijven.

Alle kosten voor het verkrijgen van deze goedkeuringen en vergunningen zijn voor rekening van eindgebruiker.

Overig:

Start bouwactiviteiten/oplevering

De door koper voor eigen rekening en risico te verzorgen afbouwactiviteiten kunnen enkel en alleen plaatsvinden nadat de commerciële ruimte is opgeleverd door verkoper aan koper.

Februari 2020

Algemene informatie behorende bij de objectinformatie

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in het object. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft u als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een object een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of het object de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van het object zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen.

Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken. De mondelinge wilsovereenkomst is bindend.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen.

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak kunnen beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Bouwkundige risico's

Indien het object gebouwd is in de periode van 1965- 1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Indien het object gebouwd is in de periode tussen 1963- 1983 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1983 nagenoeg verboden.