



Te huur - kantoor- en/of praktijkruimte ca. 137 m<sup>2</sup>

Lunetstraat 11  
4814 AJ Breda



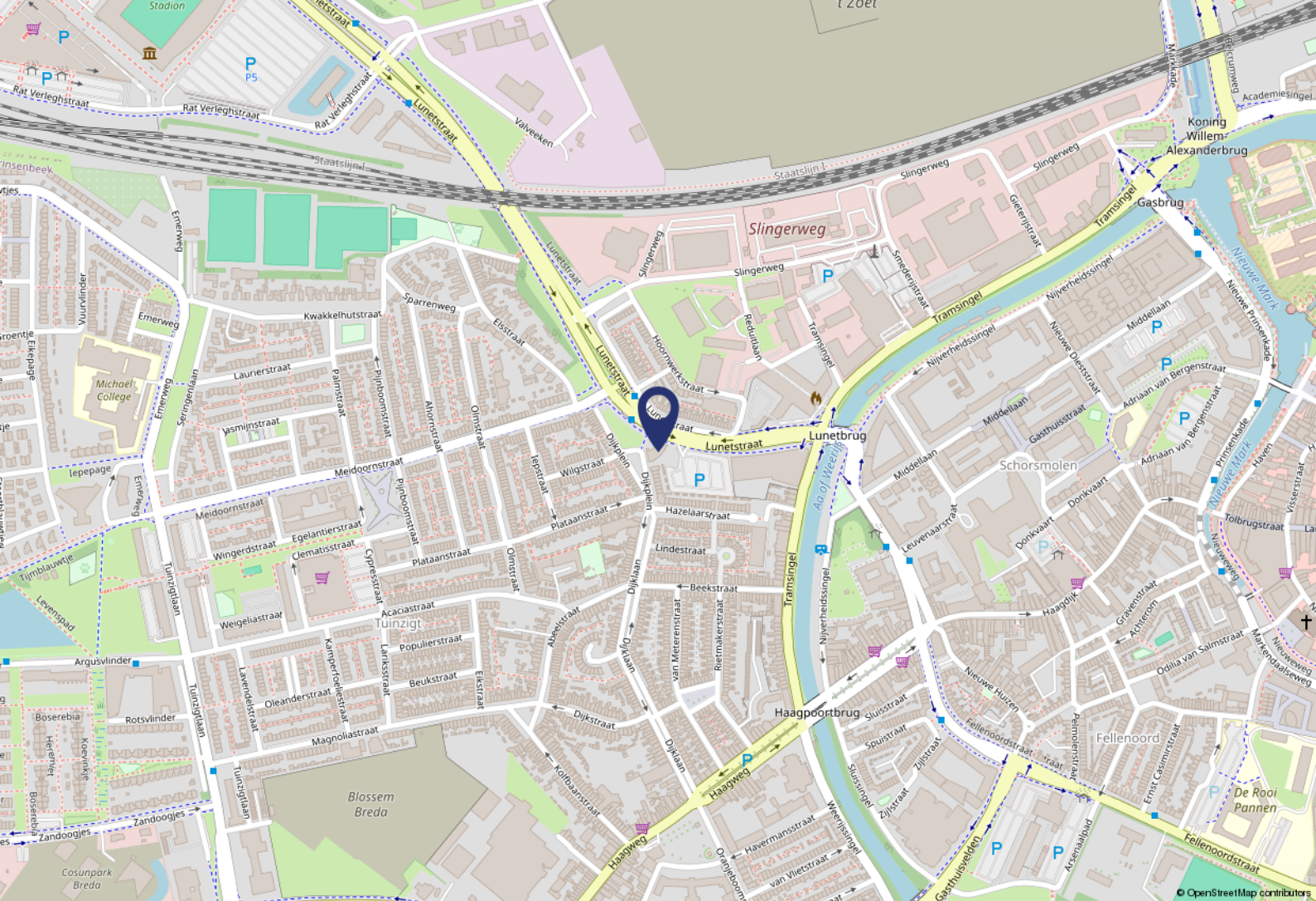


Fraaie commerciële ruimte gelegen op de begane grond van een markant complex.

Deze commerciële ruimte is gelegen op de begane grond en valt door de verschijningsvorm en ligging zeer goed op. Door de grote ramen aan de voorzijde heeft de ruimte veel lichtinval.

De ruimte is uitstekend geschikt ten behoeve van kantoor, al dan niet in combinatie met opleidingsruimte.





### Omgevingsfactoren

Het pand is gesitueerd aan een drukke doorgaande route tussen Breda west en het centrum van Breda. Deze aanrijroute biedt zowel een goede ontsluiting naar het centrum, als naar het NAC stadion en Stada Stores. Ten zuiden van de Lunetstraat ligt het voormalige winkelcentrum “de Lunet”, waar op termijn een kwaliteitsimpuls zal plaatsvinden.

### Bereikbaarheid

Het pand is uitstekend gelegen en goed bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer. Via de uitvalswegen is de A16 richting Rotterdam-Antwerpen goed bereikbaar. Tegenover het pand zijn bushaltes gelegen. Op fietsafstand is het Centraal Station van Breda gelegen.

### Parkeren

In de directe omgeving zijn ruime parkeermogelijkheden voor vrij parkeren. Op enkele minuten loopafstand is het parkeerterrein bij NAC gelegen. Hier liggen ca. 1.000 vrije parkeerplaatsen.

# Objectgegevens

## Indeling

Het pand heeft op dit moment de navolgende indeling:

Entree met receptiebalie; wachtruimte/kantoorruimte; cursusruimte; pantry met aansluitend toiletruimte. Het is mogelijk eventueel de indeling te wijzigen middels het (ver)plaatsen van wanden.

## Oppervlakte

De commerciële ruimte heeft een oppervlakte van ca. 137 m<sup>2</sup>.

## Opleveringsniveau

De ruimte wordt onder meer opgeleverd met de navolgende voorzieningen:

- betonvloer voorzien van vloerafwerking;
- systeemplafond met bestaande LED lichtarmaturen;
- c.v. met radiatoren;
- aanwezig sanitair en keukenblok;
- ventilatie, deels mechanisch;

In overleg met verhuurder en vertrekkend huurder wordt de definitieve staat van oplevering bepaald.

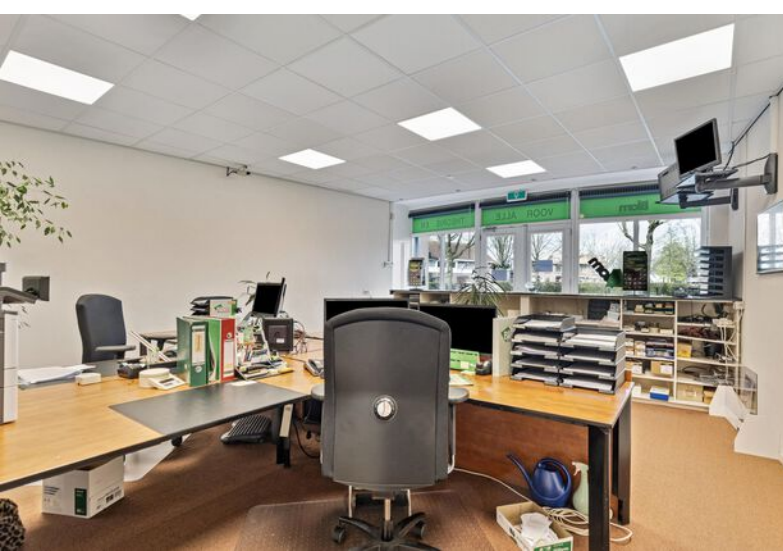
## Bestemmingsplan

Het pand kan gebruikt worden ten behoeve van kantoor, al dan niet in combinatie met opleidingsruimte. Afwijkende bestemmingen zijn bespreekbaar en dienen afgestemd te worden met de gemeente Breda.

## Energielabel

De ruimte beschikt over energielabel A.





# Huurgegevens

## Huurprijs

De huurprijs bedraagt € 1.950,- per maand, (eventueel) te vermeerderen met BTW.

## Servicekosten

De servicekosten zijn niet van toepassing.

## Huurtermijn

5 jaar met 5 verlengingsjaren, kortere huurperioden zijn in overleg bespreekbaar.

## Aanvaarding

De aanvaarding kan plaatsvinden per 15 maart 2025 of zoveel eerder als overeenstemming wordt bereikt met vertrekkend huurder.

## Indexering

Jaarlijkse indexering op de gebruikelijke wijze per ingangsdatum huurovereenkomst, voor het eerst 1 jaar na ingangsdatum van de huurovereenkomst, op basis van de wijziging van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks huishoudens totaal (2015 = 100), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

## Zekerheidsstelling

Bankgarantie ter grootte van drie maanden huur, (mits van toepassing) inclusief BTW.

## BTW

Er wordt voor BTW geopteerd. Indien gewenst kan er ook zonder BTW worden gehuurd.

## WWFT

Op basis van de WWFT zijn wij gehouden om een onderzoek in te stellen naar uw identiteit en/of de identiteit van de UBO van uw organisatie.

## Overige bepalingen

De huurovereenkomst wordt opgemaakt op basis van het meest recente standaard ROZ-model en de daarbij behorende Algemene Bepalingen.

Deze informatieverstrekking is geheel vrijblijvend. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De informatie wordt verstrekt zonder enige verantwoordelijkheid voor eventuele onvolledigheden en/of onjuistheden.











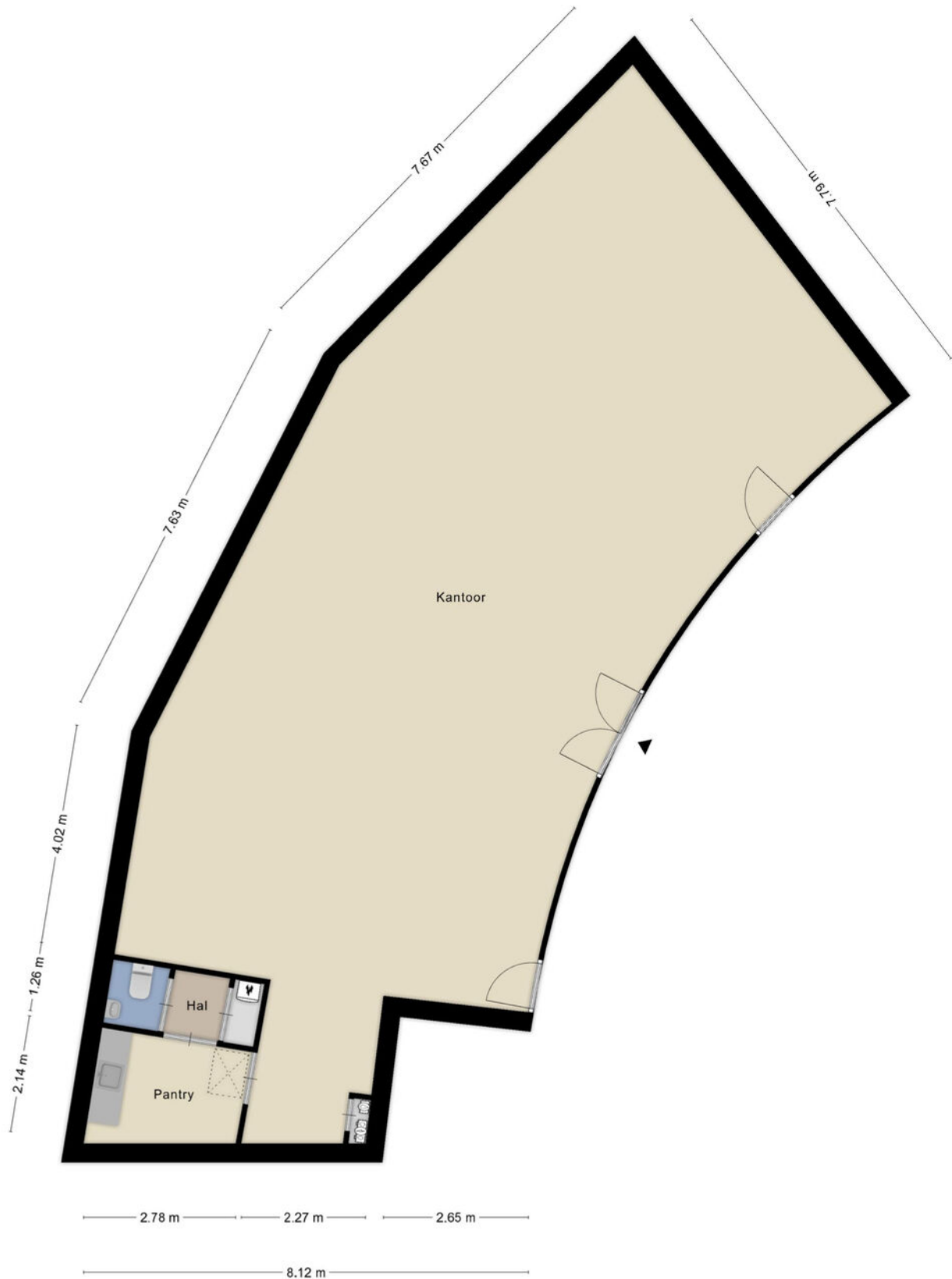








# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl





Vijverstraat 1 | 4818 ST Breda  
bog@vandersande.nl  
vandersande.nl | 076-5147454



DYNAMIS

**Van der Sande VanOpstal**  
Bedrijfsmakelaars