



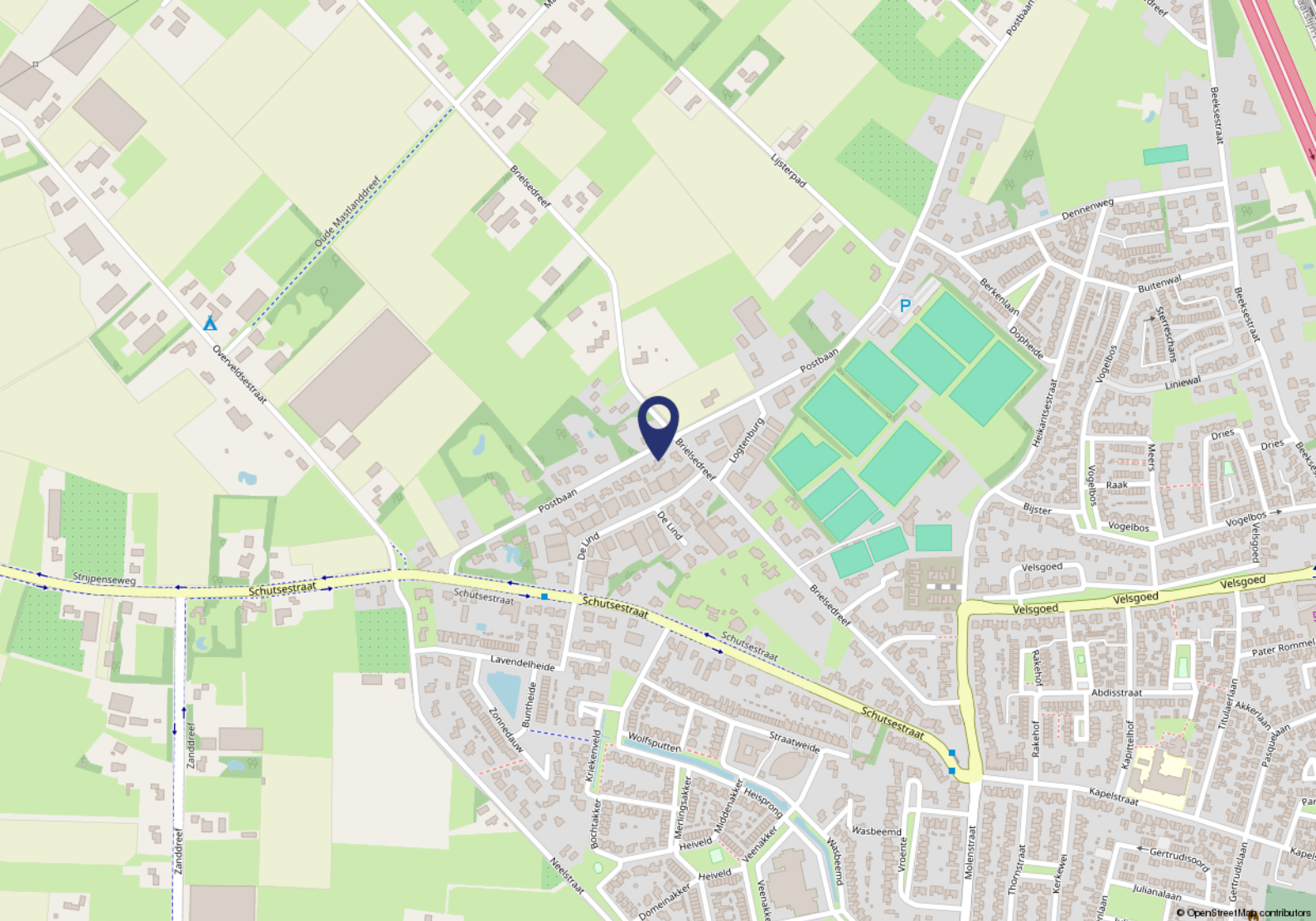
## Te koop - vrijstaande woning met bedrijfshal

De Lind 19/Postbaan 26  
4841 KC Prinsenbeek



Ontdek uw droom van wonen en werken aan de Postbaan 26, een prachtige vrijstaande woning met bedrijfshal, welke omstreeks 1990 gerealiseerd is. De bedrijfshal is gelegen aan het bedrijventerrein De Lind/ Logtenburg. Hiermee biedt dit pand een uitstekende locatie voor uw bedrijfsactiviteiten.

Het pand is gelegen aan de rand van het dorp Prinsenbeek. De directe omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van een groot aantal vrijstaande woningen. Het bedrijvenpark bestaat uit een aantal kleinschalige bedrijfspanden met diverse functies, zoals groothandelsbedrijven.



### Omgevingsfactoren

Het woonhuis aan de Postbaan 26 kijkt uit op het buitengebied van Prinsenbeek en op korte afstand is de dorpskern van Prinsenbeek gelegen. De achtergelegen bedrijfshal ligt aan De Lind 19. De Lind vormt samen met de Logtenburg een kleinschalig bedrijventerrein aan de westkant van Prinsenbeek. Op dit terrein zijn met name veel lokaal georiënteerde ondernemingen gevestigd.

Prinsenbeek is een deelgemeente van Breda en kent een hechte gemeenschap met grote ondernemingsgeest.

### Bereikbaarheid

Het pand is gelegen aan de rand van een kleinschalig bedrijventerrein in het buitengebied van Prinsenbeek, nabij Breda. De bereikbaarheid is goed, op korte afstand gelegen van de uitvalswegen van en naar de A16 Breda-Rotterdam-Antwerpen. Tevens zijn Zevenbergen en Etten-Leur eenvoudig te bereiken.

### Parkeren

De woning heeft een oprit waar ruimte is om auto's te parkeren. De bedrijfsruimte heeft op eigen terrein zes parkeerplaatsen.

# Objectgegevens woning

## Begane grond

Entree / hal, direct toegang tot de (open) trapopgang, toilet, kantoorkamer met aangrenzend de keuken en zitkamer. Via de keuken is er toegang tot de bijkeuken en de lichte serre.

De woonkamer is voorzien van een tegelvloer en een schouw met open haard. De afgesloten keuken is voorzien van onder meer een oven, magnetron, gasfornuis en vaatwasser, tevens toegang tot de bijkeuken met aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur en de aanbouw. Vanuit de serre is er een doorgang naar de naastgelegen garages. Via zowel de woonkamer als de serre is er toegang tot de achtertuin.

## Eerste verdieping

Overloop met (open) trapopgang, toegang tot slaapkamers I, II, III, IV en de badkamer.

Slaapkamer I (3,07 x 3,56), gelegen aan de voorzijde voorzien van vloerbedekking en deur naar het balkon.

Slaapkamer II (3,07 x 3,56), gelegen aan de voorzijde voorzien van vloerbedekking en deur naar het balkon.

Slaapkamer III (4,55 x 4,55), gelegen aan de zijkant/achterzijde voorzien van vloerbedekking, inbouwkast en dakkapel.

Slaapkamer IV (3,03 x 2,80), gelegen aan de achterzijde voorzien van vloerbedekking.

Badkamer (2,78 x 2,76), gelegen aan de achterzijde, met toilet, twee wastafels, inloopdouche en ligbad.

In totaal heeft de woning een oppervlakte van ca. 170 m<sup>2</sup>.

## Tweede verdieping

Vliering, welke bereikbaar is via een vlizotrap.

## Tuin

Het totale perceel bedraagt ca. 490 m<sup>2</sup>. De tuin is rondom gelegen met zowel vanuit de woonkamer als de serre een prachtig zicht op de tuin. De tuin is voorzien van meerdere terrassen en borders met vaste beplanting. In de tuin is een overkapping/buitenruimte gelegen.

De bedrijfsruimte is vanuit de tuin bereikbaar.

Naast de woning zijn een tweetal garageboxen gelegen, welke voorzien zijn van een sectionaal deur.

## Bijzonderheden

- De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.
- CV Nefit Ecomline HR 107.
- Overkapping/buitenruimte.

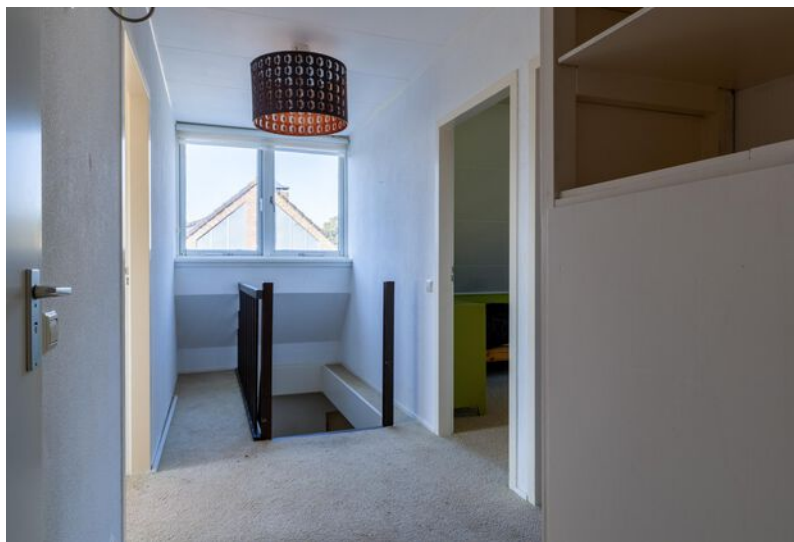


## FOTO'S WONING













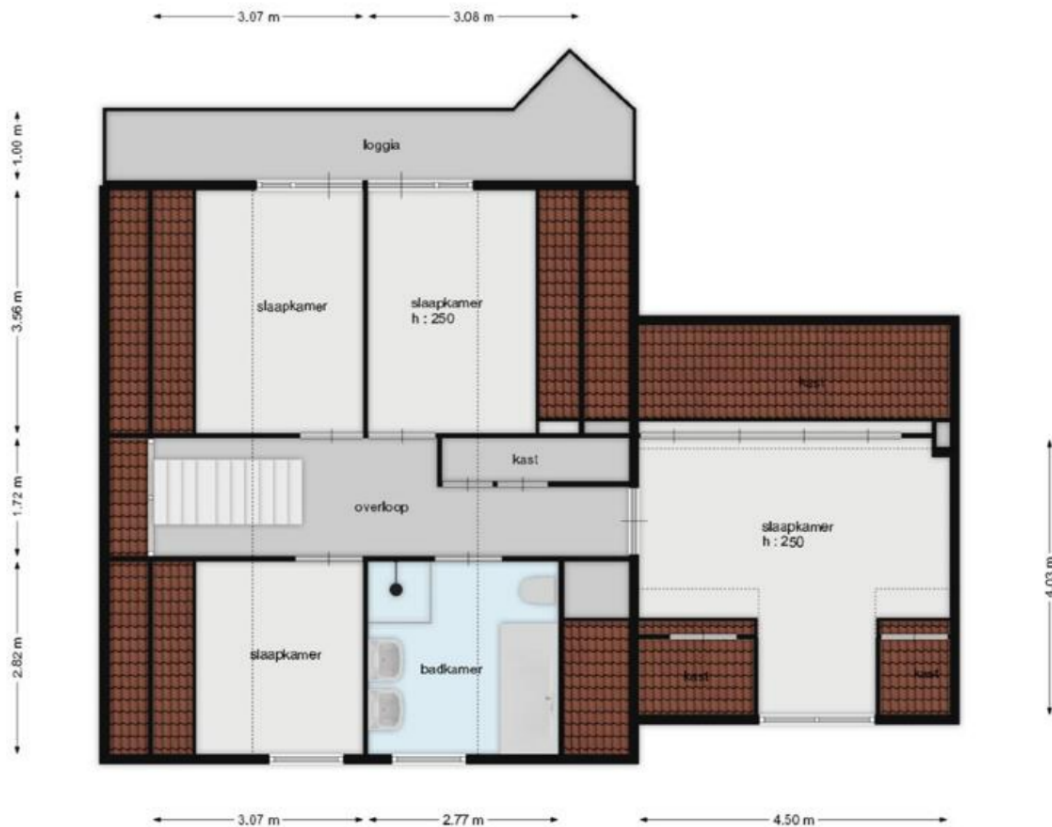




# Plattegronden begane grond



# Plattegrond eerste verdieping



# Objectgegevens bedrijfshal

De bedrijfshal heeft een oppervlakte van ca. 480 m<sup>2</sup>. De bedrijfshal is opgedeeld in twee hallen, waarvan één voorzien is van een entresolvloer. Beide hallen zijn bereikbaar middels een overheaddeur. Verder zijn er in totaal nog vijf kantoor kamers. De bedrijfshal is voorzien van een betonvloer, verschillende krachtstroompunten en de verwarming geschiedt middels een gasgestookte heater.

Aan de voorzijde van de hal zijn er een zestal parkeerplaatsen gelegen.

## Indeling bedrijfshal

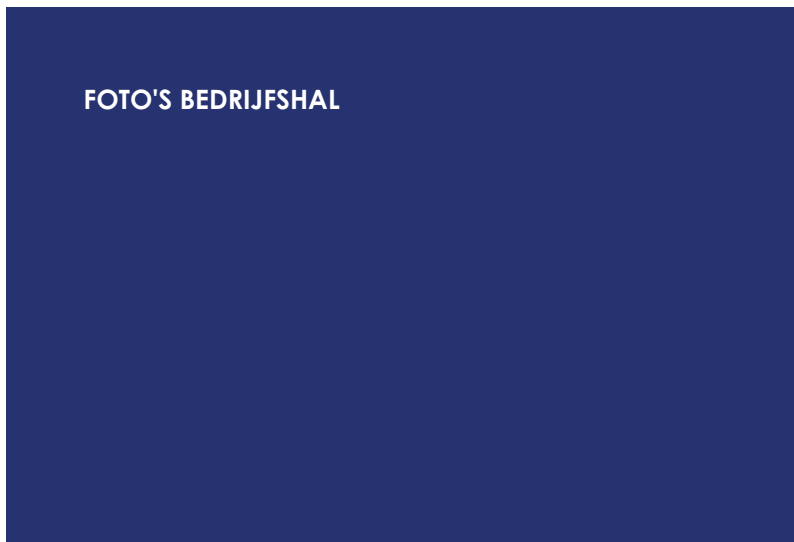
Bedrijfshal voorzijde: entree met meterkast (voorzien van krachtstroomaansluiting 3x63A), kantoor, toiletgroep met dames- en herentoilet, cv.-opstelplaats.

Bedrijfshal achterzijde: kantine met aansluitend archief en twee kantoor kamers.

## Voorzieningen

De hal is uitgevoerd met platte daken, deels voorzien van een lichtstrook, gladde betonvloeren, diverse krachtstroomaansluitingen, lichtarmaturen en gasheaters.

Grenzend aan de hal zijn twee kantoren, kantine met pantry en toiletten gelegen.



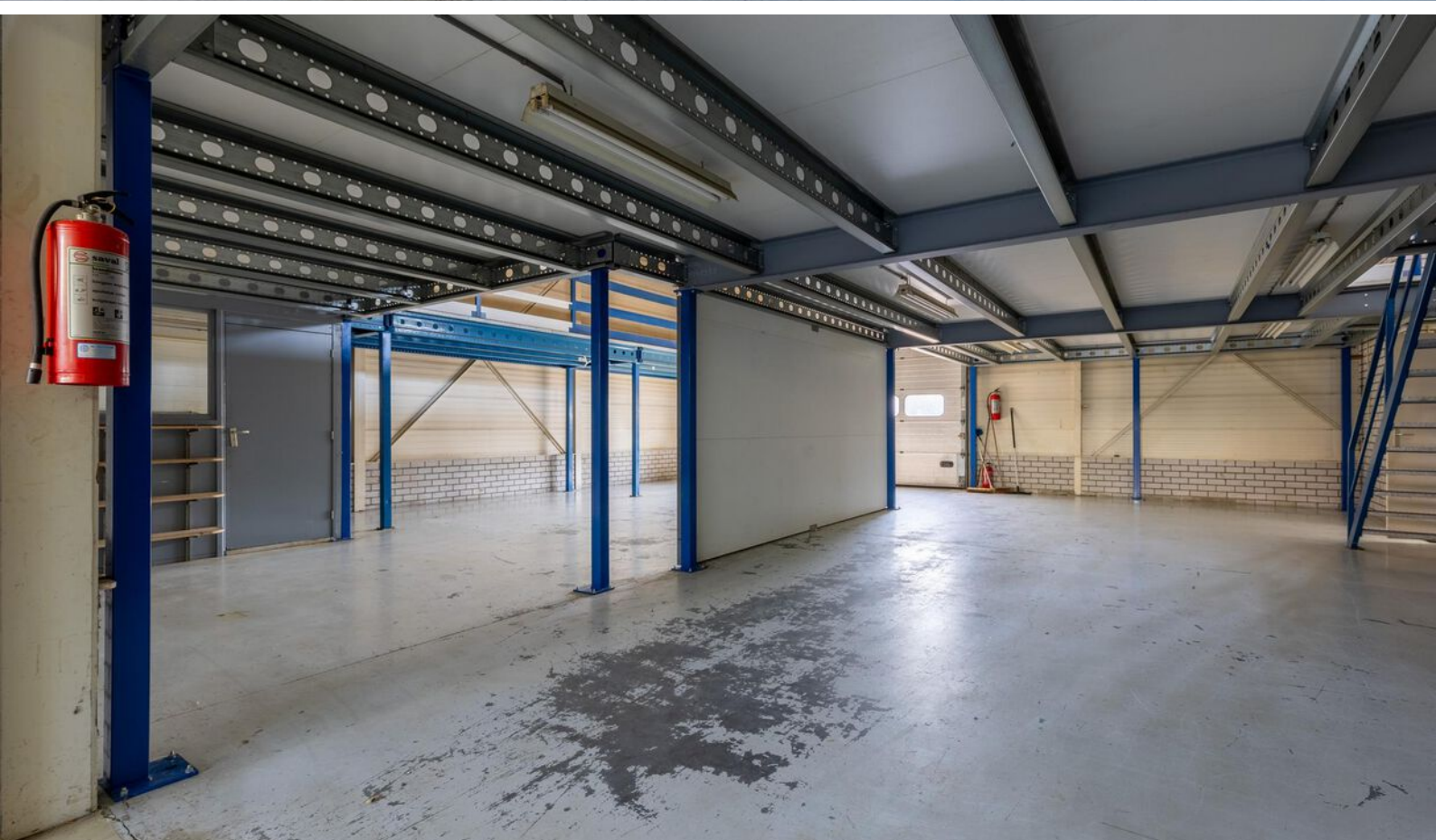


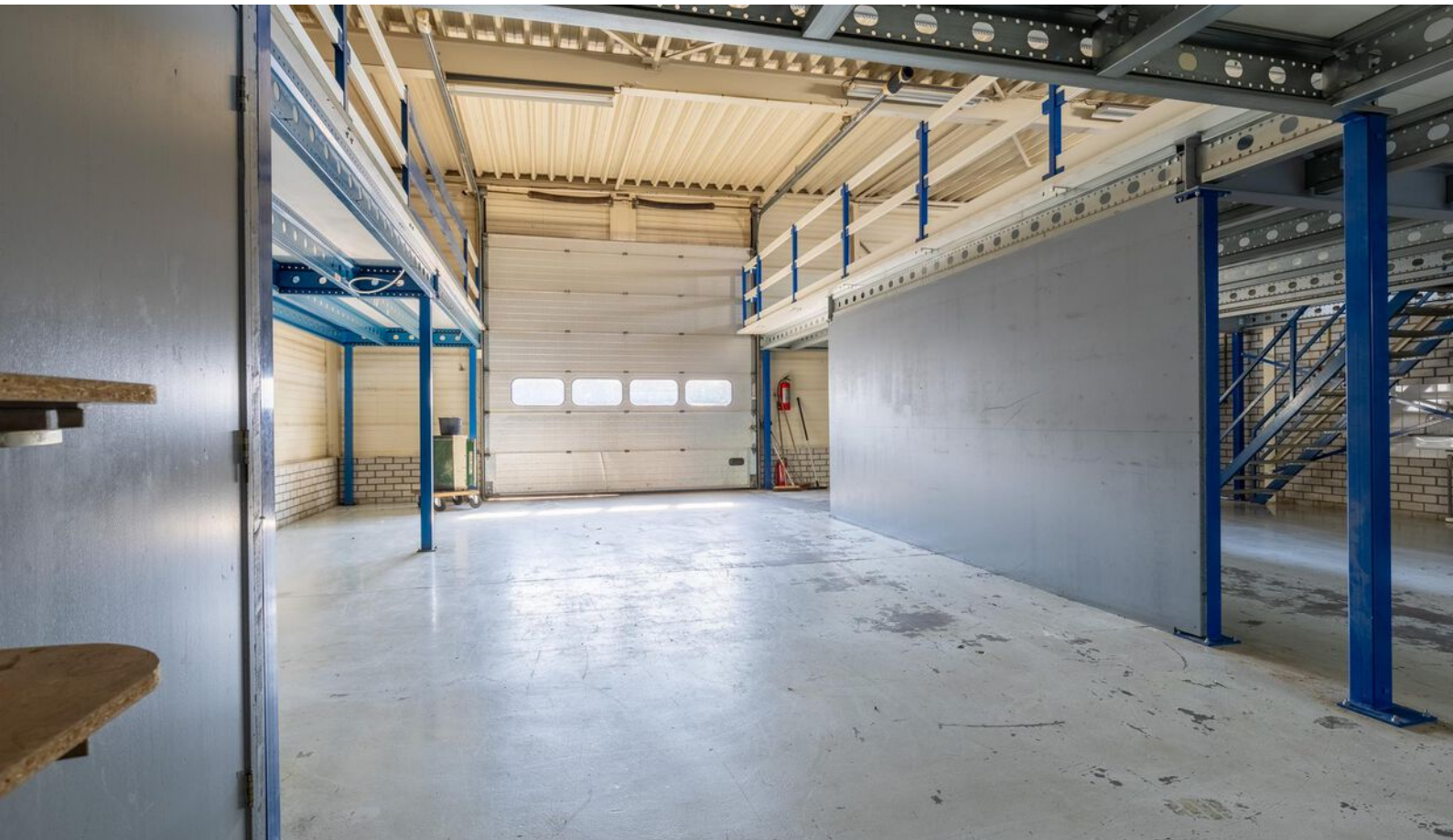
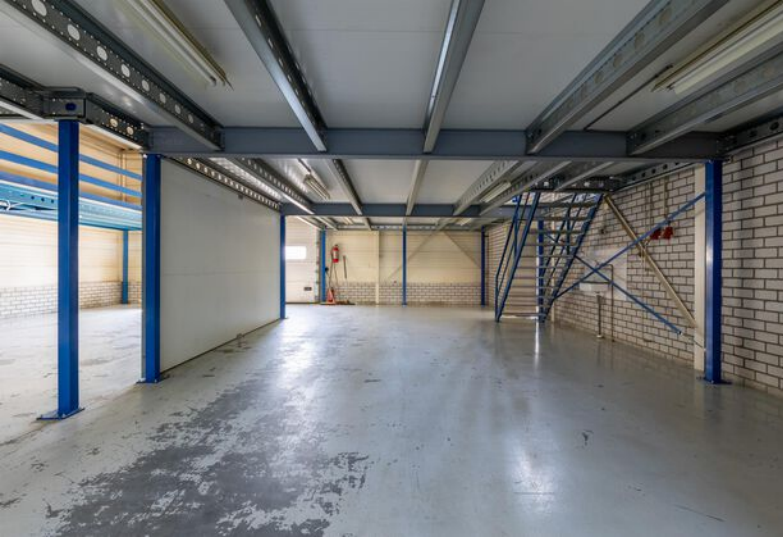




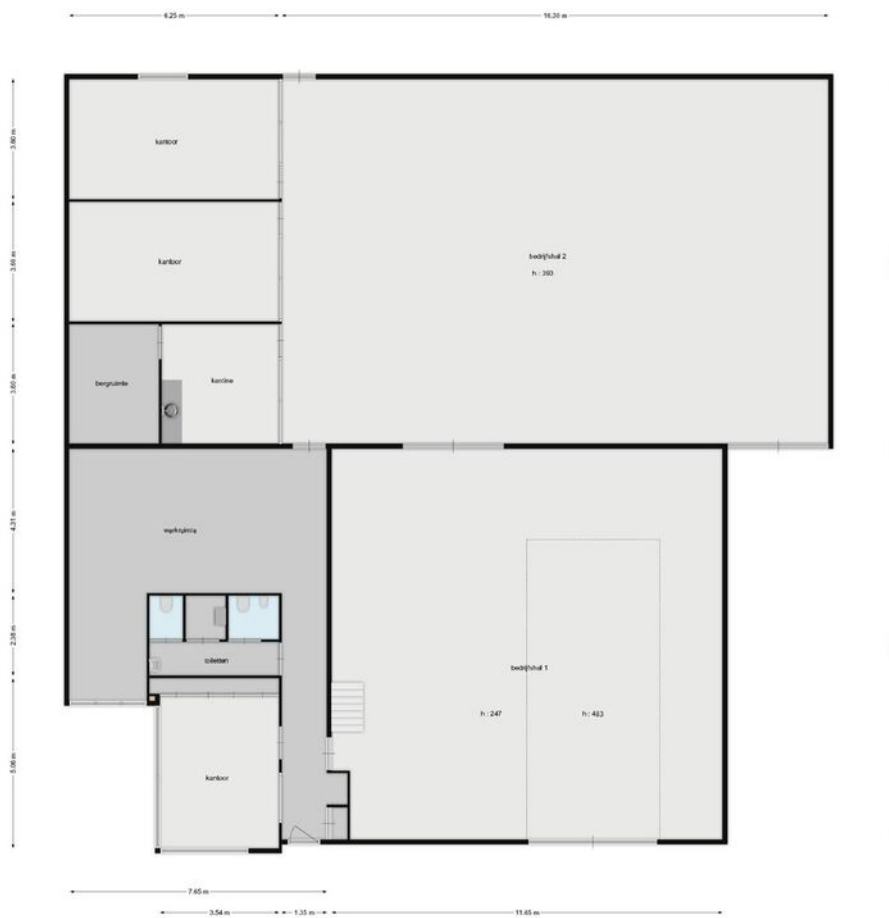




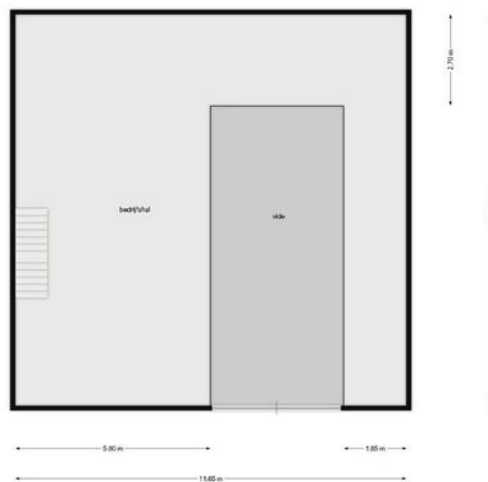




# Plattegrond bedrijfshal



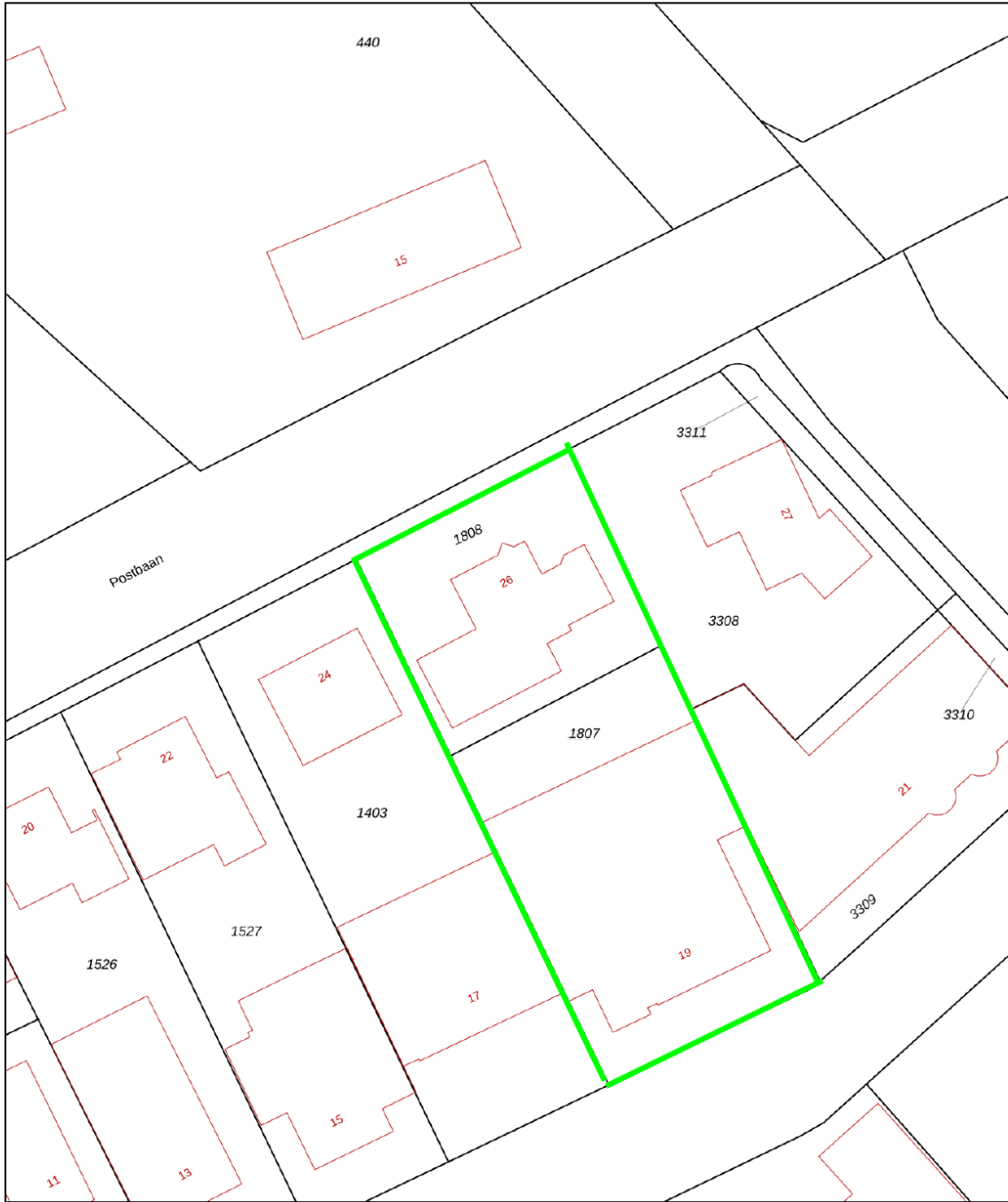
# Plattegrond vide




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ppv/postbaan 26



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Prinsenbeek</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 1808</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>	
---	---	---



# Objectgegevens algemeen

## Bestemmingsplan

Binnen het bestemmingplan "Kom Prinsenbeek" kent het object de bestemming "Bedrijventerrein", een bestemming die ruimte biedt aan bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 en dienstwoningen.

## Kadastrale gegevens

Gemeente: Prinsenbeek

Sectie: H

Nummer: 1808 en 1807

Groot: 490 m<sup>2</sup> en 825 m<sup>2</sup>

## Energie label

De woning heeft energielabel C.

De bedrijfshal heeft energielabel E.

# Koopgegevens

## Koopprijs

De koopprijs bedraagt € 1.095.000,-- kosten koper.

## Aanvaarding

In overleg.

## Overige bepalingen

De kosten voor de notaris en de overdrachtsbelasting komen voor rekening van de koper.

Voor de vastlegging van een koopovereenkomst maken wij gebruik van het model van de NVM. In dit model is standaard de verplichting voor een koper opgenomen om een zekerheid te stellen (bankgarantie/waarborgsom) ter grootte van 10% van de koopsom.

Mocht u interesse hebben in de aankoop van dit object zijn wij op basis van de WWFT verplicht om een onderzoek naar uw c.q. de identiteit van de koper in te stellen. Daarnaast dienen wij u te vragen naar de herkomst van de voor de aankoop benodigde gelden.

Deze informatieverstrekking is geheel vrijblijvend. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

De informatie wordt verstrekt zonder enige verantwoordelijkheid voor eventuele onvolledigheden en/of onjuistheden.



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



DYNAMIS

**Van der Sande VanOpstal**  
Bedrijfsmakelaars