

**ADRIAAN**

VAN DEN

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**



**ELSENDORPSEWEG 47  
ELSENDORP**

**HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U**

**ADRIAAN**

**VAN DEN**

**HEUVEL**

**MAKELAARS  
ADVISEURS**

**Nodigt u uit**

Geachte mevrouw, mijnheer,

Voor u ligt de brochure met informatie over het object aan Elsendorpsweg 47 te Elsendorp. U vindt hierin foto's, een omschrijving, plattegronden, de bestemming, kadastrale kaart en de situering.

Op deze wijze krijgt u een goede eerste indruk van het object. Voor vragen of een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging, kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Ralf Joosten  
06 53 64 27 60  
ralf@heuvel.nl

**HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U**

## Kenmerken

Bouwjaar	1978
Oppervlakten showroom:	circa 255m <sup>2</sup>
Oppervlakten kantoorruimten:	circa 23m <sup>2</sup>
Oppervlakten werkplaats:	circa 246m <sup>2</sup>
Oppervlakten magazijn:	circa 16m <sup>2</sup>
Oppervlakten wasplaats:	circa 33m <sup>2</sup>

## Bijzonderheden

- Energielabel: A.
- Object heeft een ruim buitenterrein.
- Het is op een goede zichtlocatie gelegen.
- Object is volledig ingericht t.b.v. een autobedrijf.



WEGENS VERHUIZING BESCHIKBAAR  
OP ZEER FRAAIE ZICHTLOCATIE AAN DE MIDDENPEELWEG (N277) WORDT  
DIT BEDRIJFSOBJECT VOOR VERHUUR AANGEBODEN.

**Huurprijs: € 2.950,= per maand excl. BTW.**

Aanvaarding in overleg

## **Elsendorpseweg 47a, Elsendorp.**

Het object is thans in gebruik als autowerkplaats in combinatie met een showroom. Binnen het vigerende bestemmingsplan zijn echter ook andere bedrijfsactiviteiten mogelijk.

Het object is gelegen op een unieke locatie waarbij provinciale wegen N272 en N277 elkaar kruisen. Bovendien is ter plaatse een Texaco - tankstation gevestigd hetgeen voor extra dynamiek ter plaatse zorgt.

### **Bereikbaarheid:**

Het object is zeer goed bereikbaar vanwege de ligging aan de N272 (Gemert-Boxmeer) en N277 (Venray – Uden). Rijkswegen A50 (Eindhoven – Nijmegen) en A73 (Venlo – Nijmegen) zijn binnen 15 minuten bereikbaar.

### **Oppervlakte:**

Showroom: circa 255m<sup>2</sup>.

Kantoorruimten: circa 23m<sup>2</sup>.

Werkplaats: circa 246m<sup>2</sup>.

Magazijn: circa 16m<sup>2</sup>.

Wasplaats: circa 33m<sup>2</sup>.

Totaal: circa 573m<sup>2</sup>.

### **Parkeren:**

Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar.

### **Bestemming:**

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Handel, De Mortel en Elsendorp".

Het object heeft hierin de bestemming "Bedrijf".

De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn algemeen bestemd voor:

Uitsluitend industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieu categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven.

Een potentiële huurder dient zelf te verifiëren of het beoogd gebruik past binnen het bestemmingsplan.

### **Voorzieningen:**

#### **Showroom:**

Betonvloer.

Gesplitst in twee gedeelten (waarvan één niet verwarmd).

Systeemplafond.

Kantoorruimte met tegelvloer en stucwerk wanden / plafond.

Verwarming via airco-unit.

Vrije hoogte circa 3.25m.

## Elsendorpseweg 47a, Elsendorp.

### **Werkplaats / bedrijfsruimte:**

Monolithisch afgewerkte betonvloer met draingoot.

Twee elektrische bedienbare overheaddeuren.

Loopdeur.

Werkplaatsuitrusting bestaande uit remmentestbank en enkele bruggen.

Persluchtringleiding.

Verwarming middels dieselgestookte kachel.

Vrije hoogte tussen circa 3,25 en 6,00m.

Geheel betegelde wasplaats, voorzien van olie- en vetafscheider.

Toiletruimte.

Magazijnruimte, via werkplaats te bereiken.

### **Algemeen:**

Elektrisch aansluitvermogen 3 x 35 ampère.

45 zonnepanelen.

Object heeft geen gasaansluiting meer.

Verlichting LED armaturen.

### **Energielabel:**

A, geldig tot november 2032.

### **Aanvaarding:**

In overleg, doch pas vanaf augustus 2024.

### **Huurtermijn:**

In overleg.

### **Huurprijs:**

€ 2.950,- per maand excl. BTW.

### **Bijkomende leveringen en diensten:**

Niet van toepassing.

### **Zekerheidsstelling:**

Waarborgsom ter grootte van drie maanden huur plus BTW.

## **Elsendorpseweg 47a, Elsendorp.**

### **Huurindexatie:**

De huurprijs zal jaarlijks, voor het eerst één jaar na de ingangsdatum van de overeenkomst worden aangepast op basis van het consumentindexcijfer (CPI) reeks CPI- Alle Huishoudens (basisjaar 2015 = 100) gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

### **Omzetbelasting:**

Indien huurder niet aan het 90% criterium voldoet, zal er van rechtswege sprake zijn van omzetbelasting vrijgestelde huur. In dat geval zal de overeengekomen kale huurprijs zodanig worden verhoogd dat het voor de verhuurder ontstane financiële nadeel wordt gecompenseerd.

### **Voorbehoud:**

Een en ander geschiedt onder aanvaarding en uitdrukkelijk voorbehoud goedkeuring opdrachtgever.

### **Voor nadere informatie en/of bezichtiging**

Adriaan van den Heuvel bedrijfsmakelaars  
Hoofdstraat 155  
Postbus 567, 5700 AN Helmond  
Telefoonnummer: 0492 661 884  
E-mail: [heuvel@heuvel.nl](mailto:heuvel@heuvel.nl) Internet: [www.heuvel.nl](http://www.heuvel.nl)

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verhuurder aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Als u voor dit object geen belangstelling heeft maar u bent op zoek naar een vergelijkbaar of ander object, of een object met bijzondere eigenschappen, bel dan voor een vrijblijvend gesprek of laat u inschrijven als zoeker.







ELSENDORPSEWEG ELSENDORP





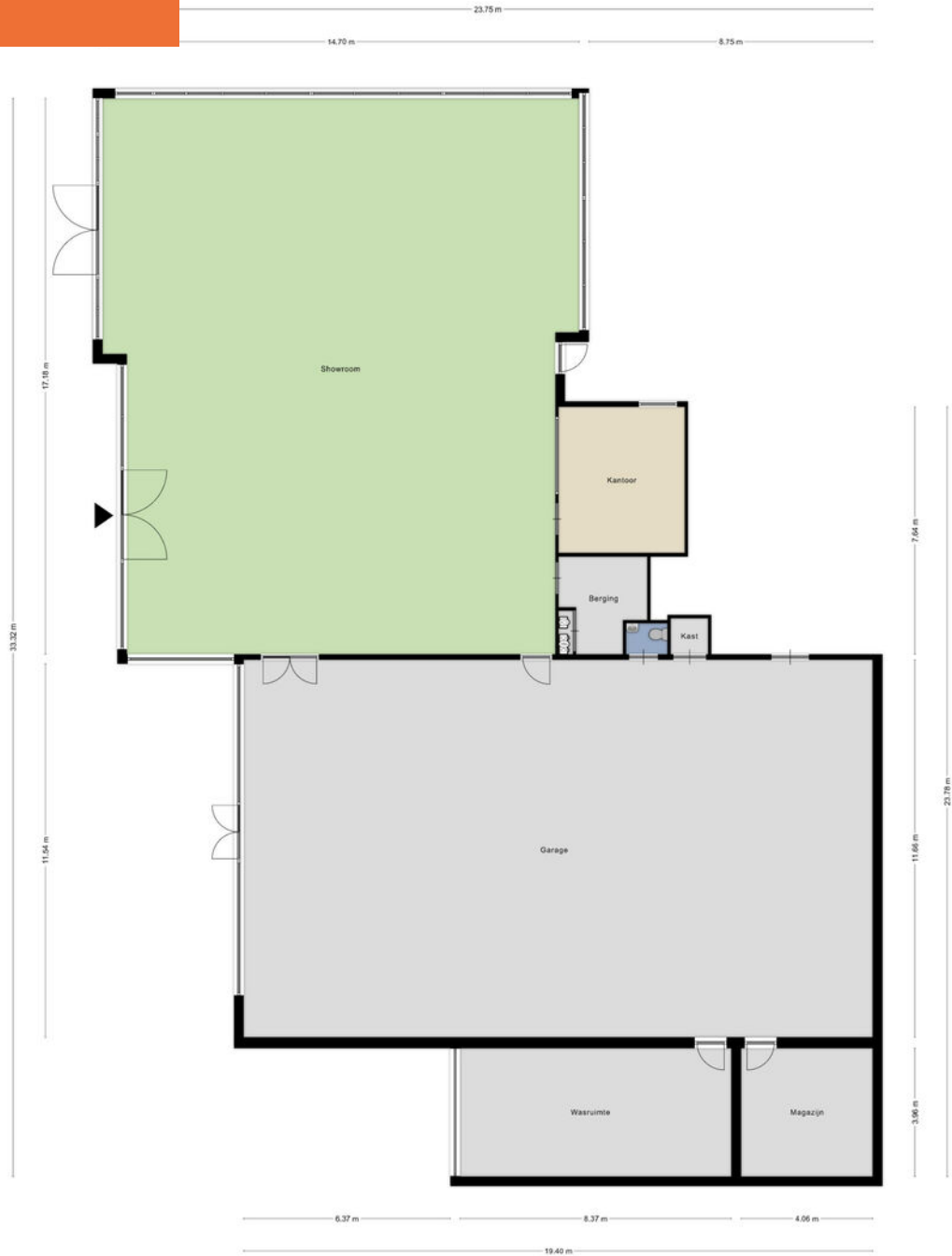
ELSENDORPSEWEG ELSENDORP





ELSENDORPSEWEG ELSENDORP

# Plattegrond



--- Als plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
--- Foto's: www.2304.nl

# Kadastrale kaart



**Elsendorpseweg 47a,  
Elsendorp**



Geoweb versie 5.6  
Copyright © 2021 ESRI Nederland B.V.,  
Sweco Nederland B.V.

Auteur: AvdH Bedrijfsmakelaars  
Datum: 29-12-2023  
Schaal: 1:1.500

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



# Bestemming

The screenshot displays a web-based planning tool interface. The main area is a map showing a street grid with 'Elsendorpseweg' and 'Rijpseweg'. A specific plot is highlighted in purple, with a red location pin on it. The sidebar on the right contains the following information:

- Bestemmingsplan Handel, De Mortel en Elsendorp**  
gemeente Gemert-Bakel  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2013-07-01)
- Navigation icons: Home, Layers, Full Screen, Print, etc.
- Buttons: PLEKINFO, DOCUMENTEN, KENMERKEN
- Location: 181504.2, 398960.6
- Legend items:
  - Enkelbestemming** (purple square): Bedrijf
  - Bouwvlak** (white square with black border)
  - Funcieaanduiding** (dashed white square): specifieke vorm van bedrijf - tankservicestation met lpg
  - Gebiedsaanduiding** (blue square with white cross): veiligheidszone - bevi
- Map controls: + (Zoom In), - (Zoom Out)



# Bestemmingsplan

## Artikel 4 Bedrijf

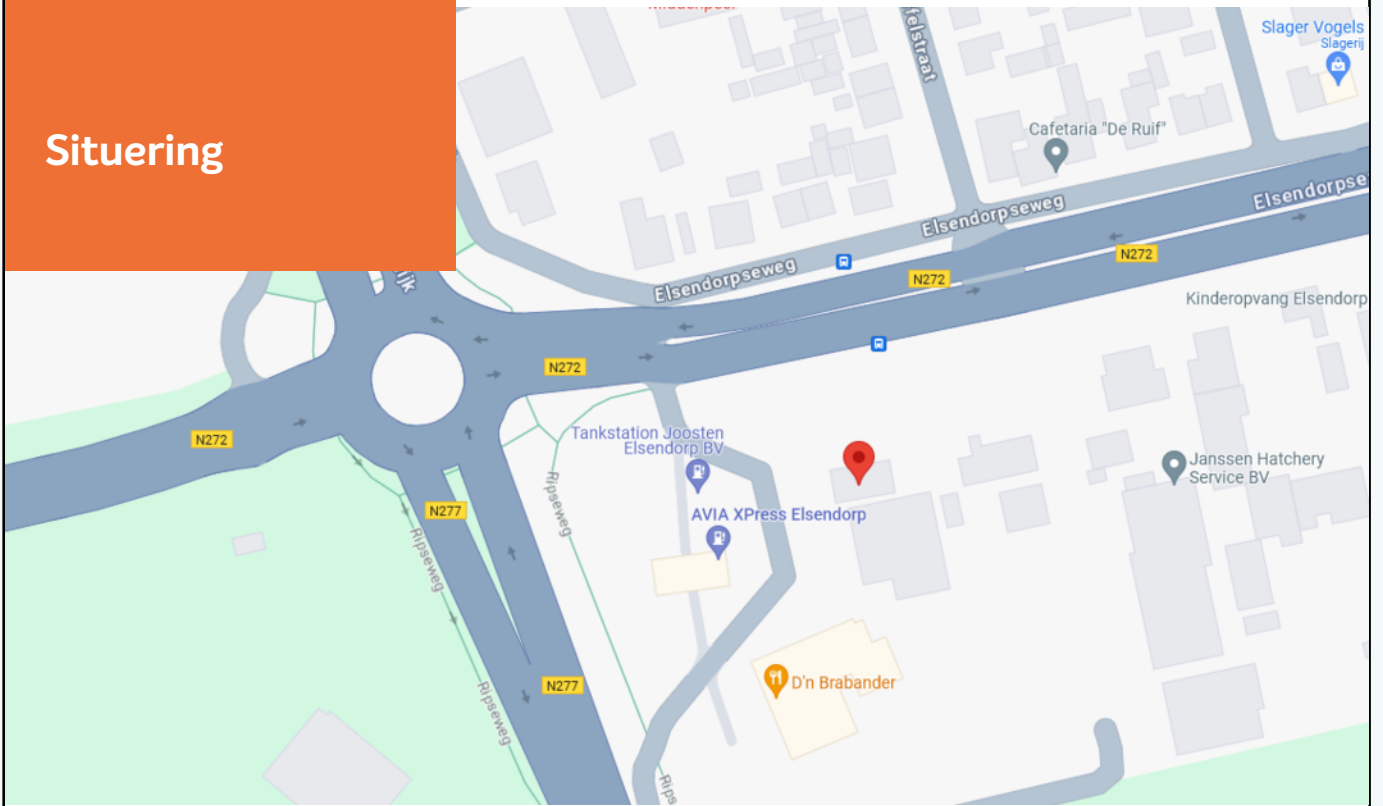
### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn algemeen bestemd voor:

- a. uitsluitend industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven;
- b. uitsluitend industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3 en 4 die vergund zijn ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan én als zodanig op de verbeelding zijn aangeduid, zijn bestemd voor:
  - de 'specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf', één bouwbedrijf toegestaan tenzij anders op de verbeelding aangeduid én conform bijbehorende planregels;
  - de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - Brouwers machinaal timmerbedrijf BV', één industrieel- en ambachtelijk bedrijf/ inrichting met bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3, te weten Brouwers Machinaal Timmerbedrijf BV én als zodanig opgenomen in de Lijst van bedrijven;
  - de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag', in tegenstelling tot de algemene planregels is ter plaatse (open) opslag toegestaan mits achter de voorgevelrooilijn;
  - de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - constructiebedrijf' één constructiebedrijf toegestaan tenzij anders op de verbeelding aangeduid én conform bijbehorende planregels;
  - de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - drainagebedrijf', één drainagebedrijf toegestaan tenzij anders op de verbeelding aangeduid én conform bijbehorende planregels;
  - de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garenfabriek', één garenfabriek toegestaan tenzij anders op de verbeelding aangeduid én conform bijbehorende planregels;
  - de 'specifieke vorm van bedrijf - kaashandel', één kaashandelsbedrijf toegestaan tenzij anders op de verbeelding aangeduid én conform bijbehorende planregels;
  - de 'specifieke vorm van bedrijf - kuikenboerderij', één kuikenboerderij toegestaan tenzij anders op de verbeelding aangeduid én conform bijbehorende planregels;
  - de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verkooppunt motorbrandstoffen met lpg', een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg én de verkoop van (ondergeschikte) productiegebonden detailhandel inclusief voedingsmiddelen én niet verdovende genotmiddelen toegestaan;
  - de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - touringcarbedrijf', één touringcarbedrijf toegestaan tenzij anders op de verbeelding aangeduid én conform bijbehorende planregels;
  - de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf', één transportbedrijf toegestaan tenzij anders op de verbeelding aangeduid én conform bijbehorende planregels;

*Dit is een verkorte versie van het bestemmingsplan, voor meer informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor.*

# Situering



## ADRIAAN VAN DEN HEUVEL MAKELAARS EN ADVISEURS SPECIALISTEN IN BEDRIJFSMATIG VASTGOED

Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs is, naast wonen en agrarisch / landelijk vastgoed, gespecialiseerd in bedrijfsonroerend goed. We zijn hierin een professioneel en ambitieus kantoor met een nononsens karakter en een brede dienstverlening.

We werken voor zeer diverse opdrachtgevers, van eenmanszaken tot internationale bedrijven. Met onze langjarige ervaring en allround vastgoed expertise brengen wij telkens weer succesvolle transacties tot stand en bewijzen wij onze toegevoegde waarde voor onze opdrachtgevers.

Ons werkgebied strekt zich uit over geheel Oost-Brabant en Noord- en Midden Limburg. Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs is lid van de vakgroep Bedrijfs Onroerend Goed (BOG) van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM) en onze bedrijfsmakelaars zijn gecertificeerd door Stichting VastgoedCert.

### U kunt ons kantoor inschakelen voor o.a.:

- Verkoop / aankoop van bedrijfsmatig vastgoed
- Verhuur / aanhuur van bedrijfsmatig vastgoed
- Taxaties (voor alle voorkomende doeleinden)
- Huurprijsherziening
- Consultancy (o.a. bij projectinitiatie, marktonderzoek, huisvestingadvies e.d.)
- Advisering bij herontwikkeling en verkoop aan projectontwikkelaars
- Advisering bij onteigening
- Advisering bij planschade en nadeelcompensatie
- Advisering bij vastgoedbeleggingen



# ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

## MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL  
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**  
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN  
040-7820849 • [INFO@HEUVEL.NL](mailto:INFO@HEUVEL.NL)



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL  
MAKELAARS EN ADVISEURS**  
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND  
0492-661 884 • [INFO@HEUVEL.NL](mailto:INFO@HEUVEL.NL)

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

# HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U