



**BEDRIJFS  
LOCATIES**

**VALKENSWAARD**

*TE KOOP/TE HUUR*

*DRAGONDER 49J*

*BEDRIJFSRUIMTE*

*Aandacht voor presentatie en persoonlijke  
service met een flinke dosis plezier !*





**DATUM  
AANVAARDING**

Q4 2026 !



**BEDRIJFS  
LOCATIES**  
**TE KOOP**  
040 212 22 12  
[Q-BEDRIJFSLOCATIES.NL](http://Q-BEDRIJFSLOCATIES.NL)



**BEDRIJFS  
LOCATIES**  
**TE HUUR**  
040 212 22 12  
[Q-BEDRIJFSLOCATIES.NL](http://Q-BEDRIJFSLOCATIES.NL)





**LOCATIE**

Dragonder 49J  
Valkenswaard



**PERCEELGROOTTE**

173 m<sup>2</sup>



**TOTAAL  
OPPERVLAKTE**

318 m<sup>2</sup>



**PARKEERPLAATSEN**

2



**VOORHEEN IN  
OBJECT**

Ivent Friends



**LEVERING  
(AS IS, WHERE IS)**

Ja



**ENERGIELABEL**

A++



**KOOPSOM**

€ 475.000,00  
k.k.



**OVERDRACHTS  
BELASTING**

Ja



**BTW**

Nee



**ZEKERHEIDSSTELLING**

Ja bij koop én huur



**BOUWJAAR**

2006



**GLASVEZEL**

Ja



**ELEKTRA**

3x25 A



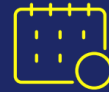
**HUURPRIJS**

€ 36.000,00



**HURTERMIJN**

Vijf jaren



**VERLENGINGSTERMIJN**

Vijf jaren



**OPZEGTERMIJN**

Twaalf maanden



**INDEXERING**

Jaarlijks



**HURBETALING**

Per kwartaal



**BTW**

Ja





## BESCHRIJVING

Hoogwaardig, instapklare kantoorruimte met atelierachtige ruimte!

## LOCATIE/LIGGING

Het object is gelegen op bedrijventerrein 'Schaapsloop II'. Dit bedrijventerrein kenmerkt zich door de grote variëteit aan type bedrijven en haar ligging nabij het centrum van Valkenswaard. Het bedrijventerrein kenmerkt zich met de aanwezigheid van een variëteit aan bedrijven, zoals; VDL Bus Modules B.V., Van Mossel, Bedrijfswagens Rijkers, Metalnet B.V. en Brom Mechatronica.

## OPPERVLAKTEN

Ca. 87,50 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte begane grond;  
Ca. 87,50 m<sup>2</sup> kantoorruimte begane grond;  
Ca. 145,00 m<sup>2</sup> kantoorruimte eerste verdieping.  
Ca. **320,00 m<sup>2</sup> totaal**

## PARKEREN

Op eigen terrein zijn twee parkeerplaatsen beschikbaar. Tevens voldoende (gratis) parkeergelegenheid in de openbare ruimte.

## DATUM AANVAARDING

Q4 2026!

## BEREIKBAARHEID

### Per auto:

Bedrijventerrein "De Schaapsloop" ligt op circa 10 autominuten afstand van de op- en afritten van de A2 (Maastricht-Eindhoven). Slechts circa 150 meter naar de rotonde met de N396/Leenderweg. Vanaf daar is er een directe aansluiting op de A2 richting Eindhoven, Weert en Maastricht.

### Per openbaar vervoer:

Op circa 5 minuten loopafstand bevinden zich meerdere bushaltes met directe verbindingen naar het centrum van Valkenswaard en omliggende plaatsen zoals Eindhoven.

## OMGEVING

**Supermarkt:** In de directe nabijheid zijn diverse supermarkten gesitueerd, waaronder Albert Heijn, Jumbo en Lidl.

**Restaurants:** Op korte afstand bevindt zich een gevarieerd aanbod aan horecagelegenheden in en rondom het centrum van Valkenswaard.

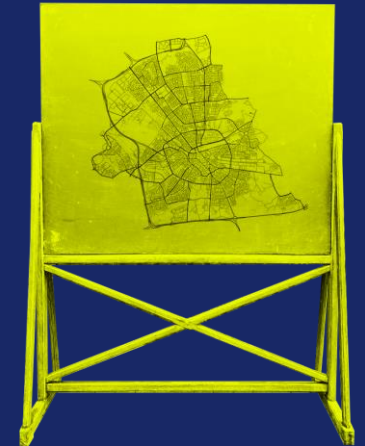
**Centrum:** Het centrum van Valkenswaard is binnen enkele minuten bereikbaar en biedt een breed scala aan winkels, horeca en overige voorzieningen.

## PLUSPUNTEN

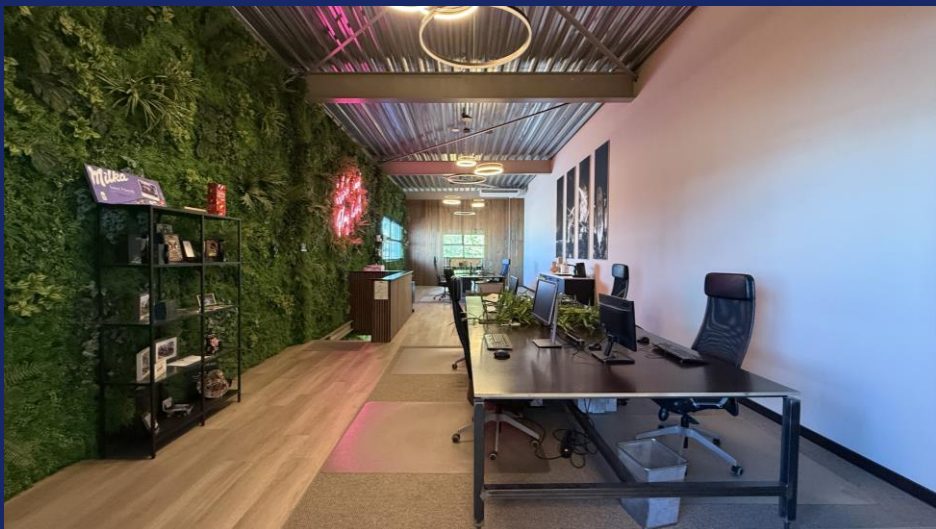
- Hoogwaardige afwerking;
- Instapklaar inclusief grote bureau's;
- Goed bereikbaar.

## STROOM

3x25 A.







040 212 22 12  
0-BEDRIJFSLOCATIES.NL  
**TE HUUR**  
**TE KOOP**  
BEDRIJFS  
LOCATIES





FOTO'S BEDRIJFSRUIMTE



**BEDRIJFS  
LOCATIES**

**TE HUUR**  
040 212 22 12

Q-BEDRIJFSLOCATIES.NL



**BEDRIJFS  
LOCATIES**

**TE KOOP**  
040 212 22 12

Q-BEDRIJFSLOCATIES.NL



## KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente Valkenswaard, Sectie I, Nummer 539 A41 en A40



## KOOPCONDITIES

**Koopsom:** € 475.000,00 kosten koper.

**Staat:** De koopsom is gebaseerd op basis van de huidige staat van het object.

**Notaris:** Door koper te bepalen.

**Overdrachtsbelasting:** Van toepassing.

**Omzetbelasting:** Er kan vrij van B.T.W. geleverd worden.

**Bodem:** Geen belastende feiten bekend.

**Zekerheidsstelling:** Bankgarantie van 10% van de koopsom te voldoen bij ondertekening van de koopovereenkomst.





## HUURCONDITIES

**Huurprijs:** € 36.000,00 per jaar te vermeerderen met de geldende B.T.W.

**Huurtermijn:** Vijf jaren.

**Verlengingstermijn:** Vijf jaren.

**Opzegtermijn:** Twaalf maanden.

**Huurbetaling:** Per kwartaal vooruit.

**Huurindexering:** Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangsdatum, op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex CPI reeks CPI-alles huishoudens (2015=100, dan wel meest recente tijdsbasis), gepubliceerd door het CBS.

### Zekerheidsstelling:

1. Bankgarantie ter grootte van drie maanden huur en servicekosten inclusief B.T.W.

\* geldig tot en met 6 maanden na oplevering;

\* geldig ten opzichte van rechtsopvolgers van verhuurder;

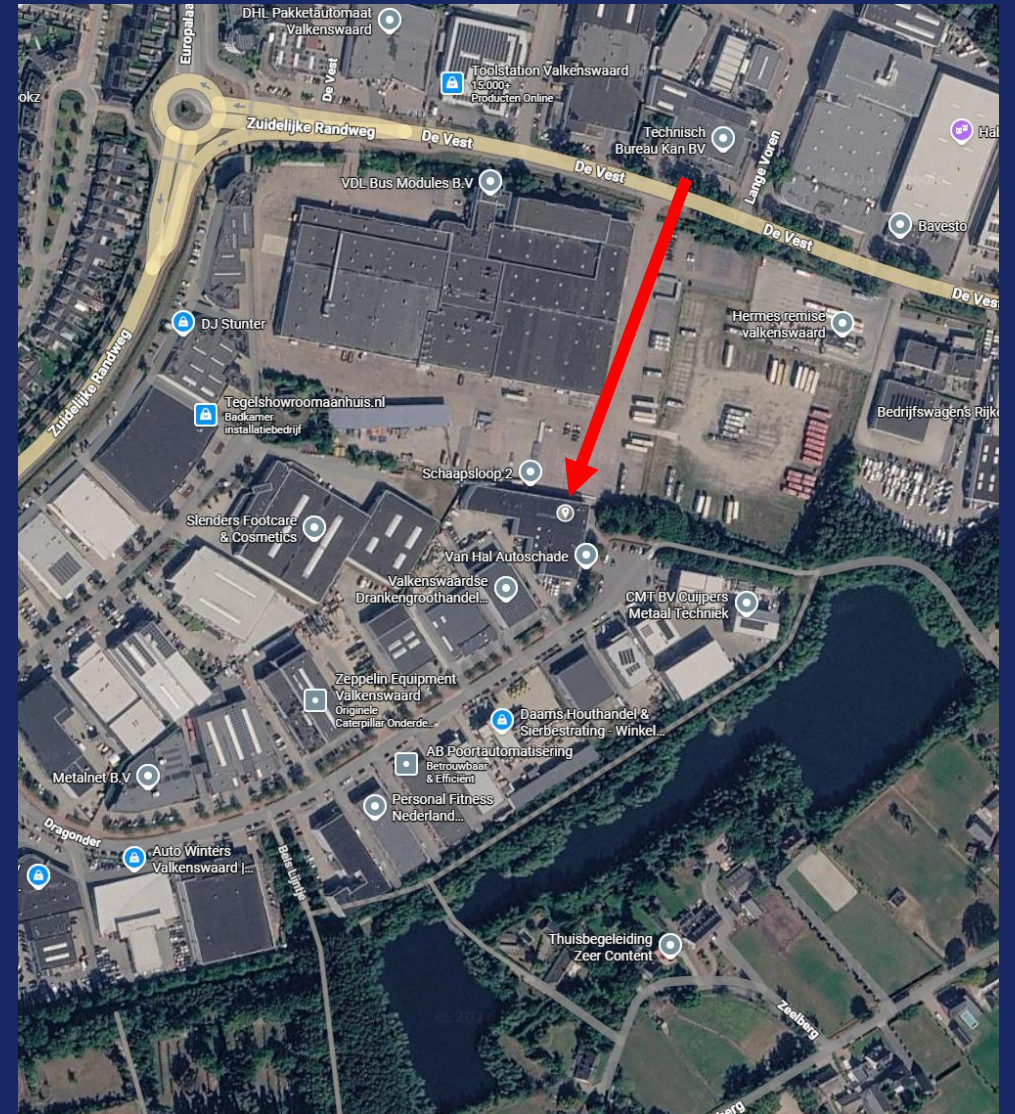
\* opeisbaar in geval van faillissement van huurder.

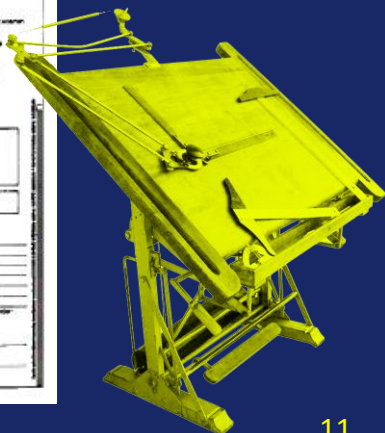
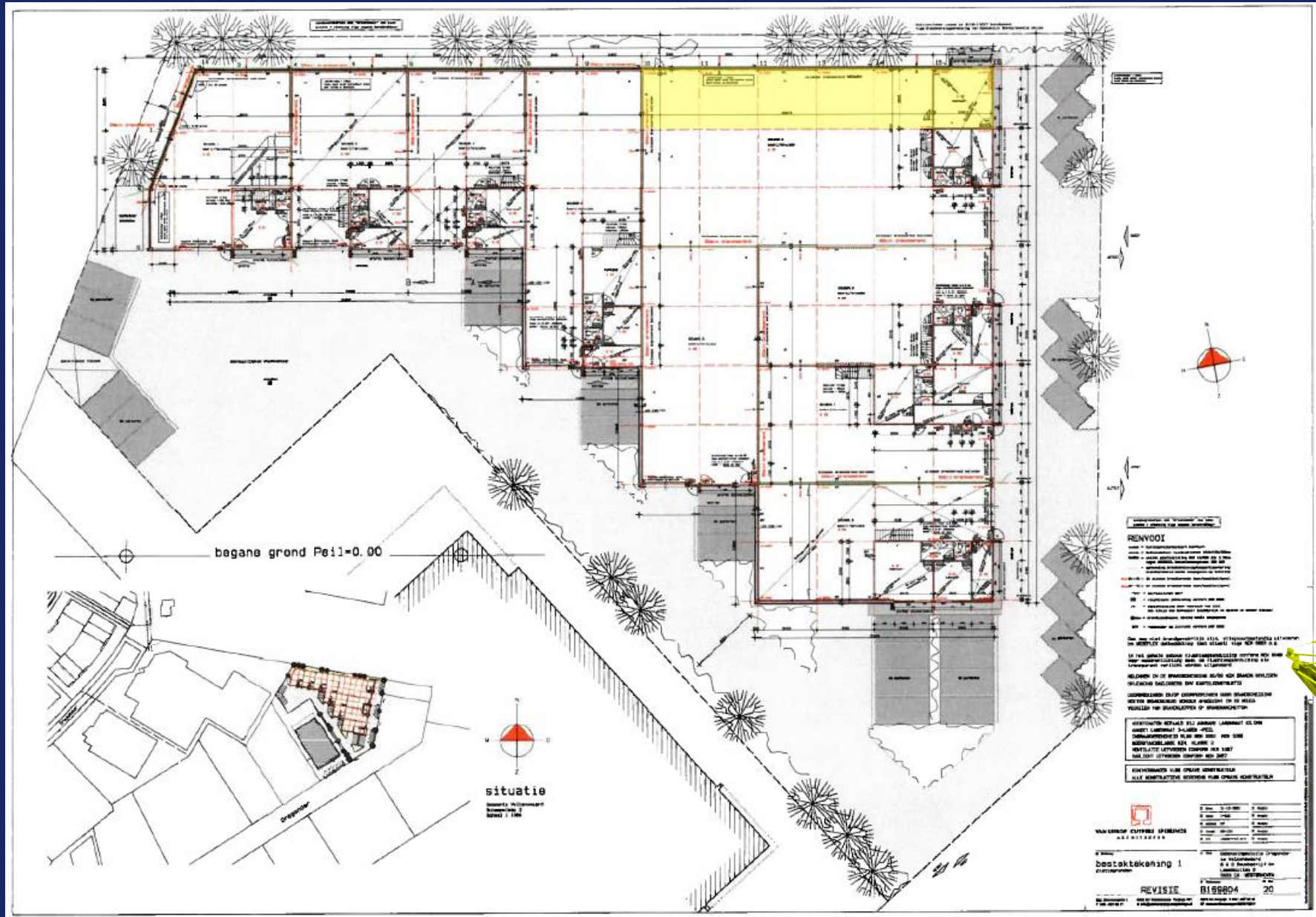
of

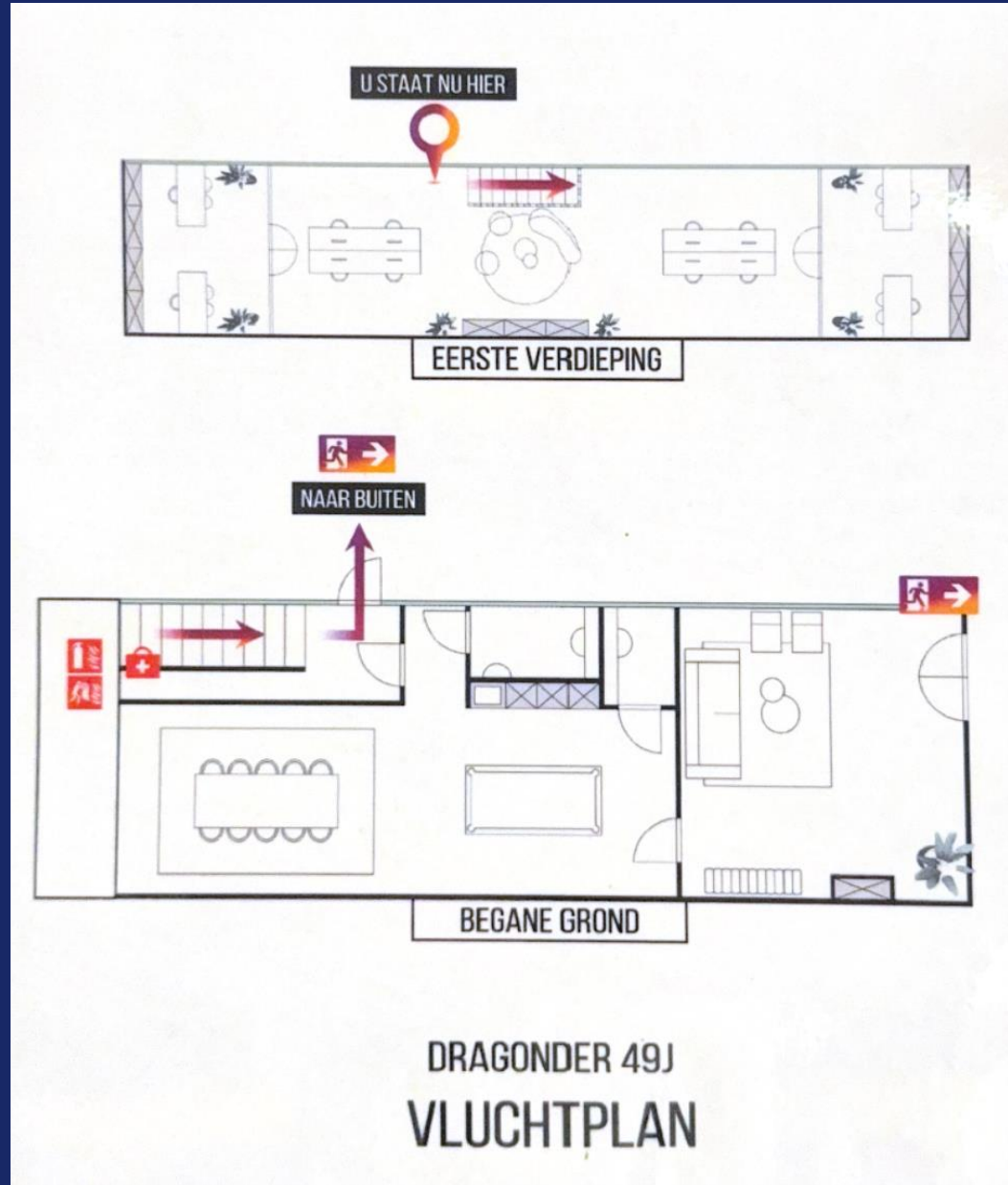
2. Waarborgsom, de hoogte van het bedrag bedraagt 3 maanden huur en servicekosten inclusief B.T.W.

**BTW:** Huurder garandeert aan verhuurder dat hij het object per datum van ingang van de huurovereenkomst voor tenminste het bij de wet vastgestelde minimumpercentage (90%) blijvend zal gebruiken voor doeleinden die recht geven op aftrek van B.T.W. Partijen zullen bij de huurovereenkomst opteren voor B.T.W. belaste huur/verhuur. Indien huurder echter niet (meer) voldoet aan de wettelijke criteria voor belaste verhuur niet (meer) door de inspecteur der belastingen wordt gehonoreerd, dan zal huurder het gehele daardoor financieel te lijden nadeel voor verhuurder aan verhuurder vergoeden, overeenkomstig het in de algemene bepalingen ROZ gestelde.

**Huurovereenkomst:** ROZ-model 2015, huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW met de benodigde aanvullingen en Algemene Bepalingen.









**Schaapsloop 2**  
bestemmingsplan - Gemeente Valkenswaard  
meer documentkenmerken  
vastgesteld 30-05-2013 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting  
Overig Toelichting

**Bestemmingen (2)**

- Waarde - Archeologie - 4 >
- Bedrijventerrein >

**Bouwvlakken (1)**

- bouwvlak

**Functieaanduidingen (1)**

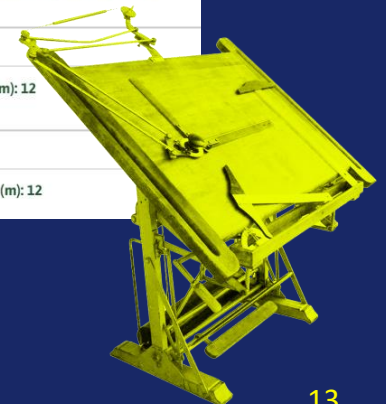
- bedrijf tot en met categorie 4.2

**Gebiedsaanduidingen (1)**

- wro-zone - afwijkingsgebied 2 >

**Maatvoeringen (3)**

- Maximum bebouwingspercentage terrein (%) (1)
  - Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 80
- Maximum goothoogte (m) (1)
  - Maximum goothoogte (m): 12
- Maximum bouwhoogte (m) (1)
  - Maximum bouwhoogte (m): 12



Voor verdere info: [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl)



## CONTACT

Een bezichtiging is écht van toegevoegde waarde! Zo krijgt u pas écht gevoel over het object en haar omgeving. Bel Q Bedrijfslocaties B.V. op 040-2 12 22 12. Wij komen graag, snel en met plezier!

De verkoper/verhuurder is onze opdrachtgever: bij een transactie betaalt opdrachtgever ons honorarium. U bent Q geen enkele vergoeding verschuldigd.



**Tim van der Velden**

Email: [tim@q-bedrijfslocaties.nl](mailto:tim@q-bedrijfslocaties.nl)

Tel: +316 - 13 89 27 46



## Q Bedrijfslocaties B.V.

Stratumsedijk 17

5611 NA Eindhoven

Telefoon: 040 212 22 12

[www.q-bedrijfslocaties.nl](http://www.q-bedrijfslocaties.nl)



*Vermelde informatie in deze brochure is ons inziens uit betrouwbare bron verkregen en met de grootste zorgvuldigheid opgesteld. Q Bedrijfslocaties B.V. aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid omtrent de juistheid van deze gegevens die vrijblijvend worden verstrekt aan mogelijk meerdere partijen tegelijkertijd. Dit is geen aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot de start van een onderhandeling. Wij behouden ons te allen tijde het recht voor dat onze opdrachtgever hiernaar zijn goedkeuring dient te verlenen.*

