Van der Sande VanOpstal
DYNAMIS Bedrijfsmakelaars



# Te koop - vrijstaande woning met kantoorpand

Laagsteen 15 - 15A
4815 PH Breda

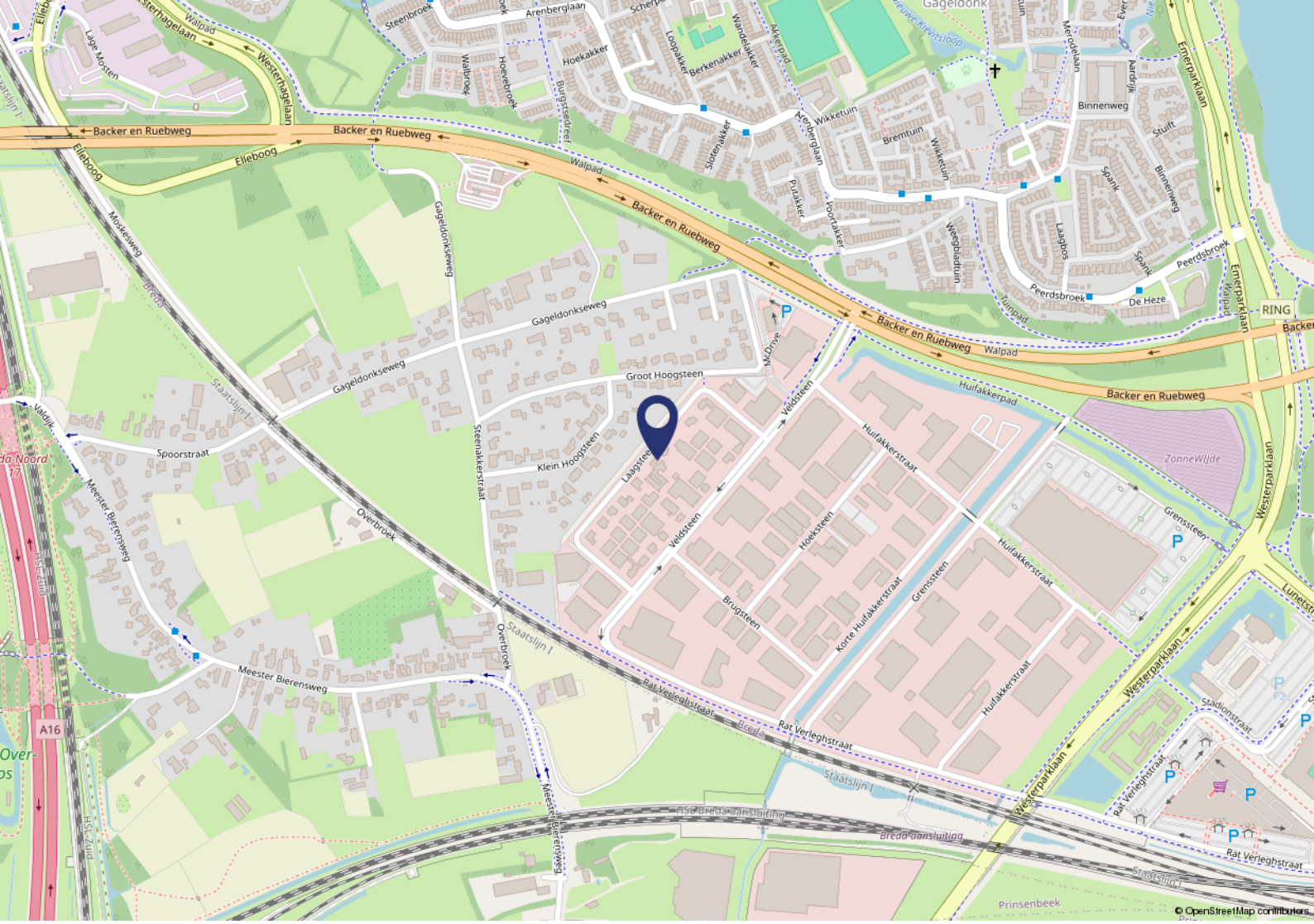
NVM Business
RICS
vastgoedcert
funda in business



Wonen en werken op Steenakker!

Vanwege verhuizing komt op een uitstekende locatie een uniek combinatiepand te koop dat uitstekend geschikt is voor zowel wonen als werken. Het geheel is onder architectuur gebouwd en door de opzet is er een goede scheiding tussen het wonen en werken. Het geheel is gelegen aan de rand van bedrijventerrein Steenakker in een strook met vrijstaande woningen met hoogwaardige bedrijfsruimtes. Aan de overzijde van de straat is een groenstrook gelegen.

Door de opzet van het woonhuis biedt deze optimale privacy. Het bedrijfspand is geschikt voor kantoor en heeft een bedrijfsruimte in de half verdiepte kelder.




## Omgevingsfactoren

Het pand is gelegen aan de rand van bedrijventerrein Steenakker. Dit bedrijventerrein kenmerkt zich door een ruimtelijke opzet en een diversiteit van hoogwaardige bedrijfspanden, retail en garageshowrooms. De strook waar het pand is gesitueerd bestaat uit vrijstaande woningen met hoogwaardige bedrijfspanden. Door de ligging aan de rand van het bedrijventerrein is er sprake van een optimaal woongenot.

## Bereikbaarheid

Steenakker is gunstig gelegen aan de westzijde van Breda, op korte afstand van de in- en uitvalswegen. Via de Noordelijke Rondweg is de A16 (Rotterdam-Antwerpen) eenvoudig bereikbaar. Tevens is de A27 (Utrecht-Eindhoven ook goed bereikbaar).

## Parkeren

Op eigen terrein zijn aan de voorzijde 8 parkeerplaatsen gelegen. De half verdiepte kelder kan ter keuze van de gebruiker gebruikt worden ten behoeve van opslag en/of parkeren.





**Foto's woning**













































**Slaapkamer 1**







**Slaapkamer 2**







**Multifunctionele ruimte**



































**Bijgebouw**











# Objectgegevens woning

## Indeling

Entree met meterkast en aansluitend een toilet; grote lichte woonkamer met open keuken.
Centraal in het huis is een fraaie patio gelegen met daarom heen de woonkamer en de slaapkamers.

De woonkamer bestaat uit twee delen, waarvan een deel is voorzien van een fraaie open keuken met kookeiland. De aanbouw grenzend aan de tuin heeft een fraaie lichtstraat en een schuifpui die toegang geeft tot de tuin.

Het slaapgedeelte bestaat op dit moment uit een gang met aansluitend inbouwkasten. Op dit moment heeft het pand twee slaapkamers en op eenvoudige wijze is een derde slaapkamer realiseerbaar.
Vanuit de gang is tevens de badkamer met bad en douche bereikbaar.

Vanuit de keuken is een grote kelder op stahoogte bereikbaar, met de aansluitingen voor de wasapparatuur en de cv ketel, die tevens een doorgang biedt naar de bedrijfsruimte.

Aan de achterzijde is een fraaie tuin gelegen met optimale privacy. Vanuit het woonhuis is een groot terras gelegen Achter in de tuin is een fraai paviljoen gerealiseerd wat tevens gebruikt kan worden als logeerruimte. Het paviljoen is ingedeeld in een woonkamer met open keuken; slaapgedeelte en badkamer met douche, toilet en vaste wastafel.

## Oppervlakte

Het woongedeelte heeft de navolgende oppervlaktes/inhoud:
- Woonhuis: ca. 198 m²
- Kelder woonhuis: ca. 37 m²
- Bijgebouw: ca. 42 m²

Het woonhuis heeft een inhoud van ca. 976 m³ en het bijgebouw van ca. 151 m³.

Op verzoek is een meetstaat beschikbaar.

## Energielabel

Het woonhuis beschikt over het energielabel B, geldig tot 10-6-2036.

# Opleveringsniveau woning

## Opleveringsniveau

Het pand heeft het navolgende opleveringsniveau:

Woonhuis
- Keuken met diverse keukenapparatuur, waaronder een gaskookstel met 5 pitten; wasbak met mengkraan; combi-magnetron; grote koelkast met vriesvak; afzuigkap;
- Badkamer met los ligbad, inloopdouche, toilet, bidet, dubbele vaste wastafel en diverse meubels;
- Toilet met vrij hangend closet en fonteintje;
- Tegelvloer met vloerverwarming;
- Patio met overkapping centraal in woning gelegen;
- Slaapkamers met schuifpui naar de patio;
- Grote schuifpui in woonkamer naar de tuin;
- Over de gehele breedte van het huis inbouwkasten;
- Kelder op stahoogte met vloertegels en deels wandtegels;
- Cv-ketel;
- Fraai aangelegde tuin, deels verhard ten behoeve van het terras.

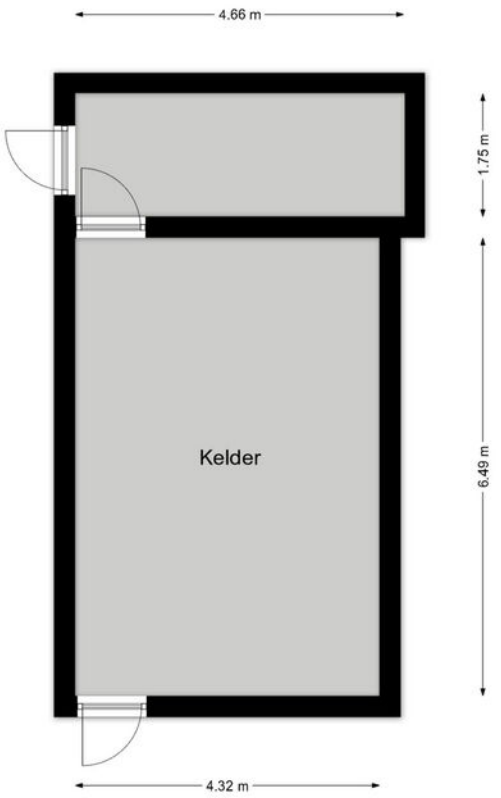
Bijgebouw:
- Rondom met bankirai planken;
- Woonkamer met eenvoudig keukenmeubel;
- Slaapkamer;
- Badkamer met douchecabine, wastafel en toilet;
- Rondom schuifpuien;
- Verwarming middels een kachel.

# Plattegrond woning




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond kelder woning




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond bijgebouw




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





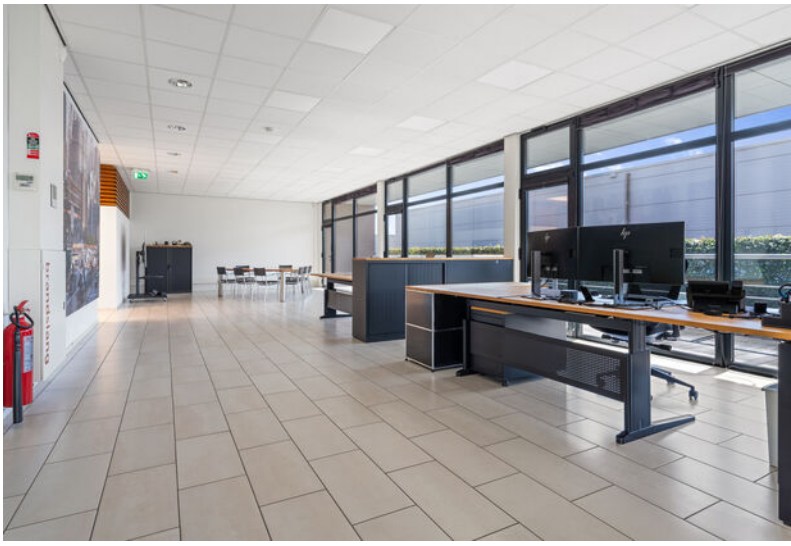
**Bedrijfsruimte**

















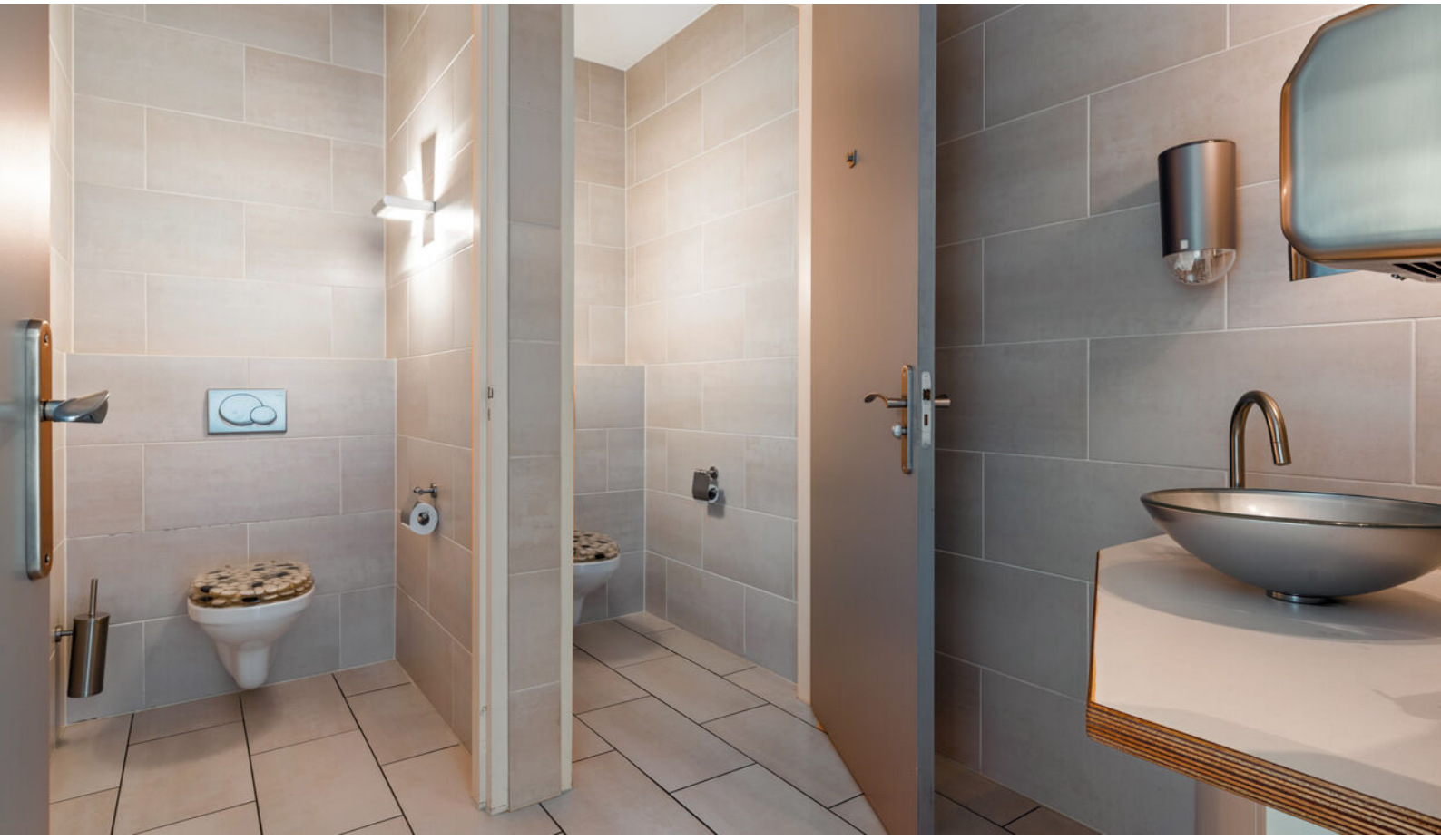








< Serverruimte







## 2e verdieping











**Kelder bedrijfsruimte**

















# Objectgegevens bedrijfsruimte

## Indeling

Half verdiepte kelder
De half verdiepte kelder is bereikbaar middels een verwarmde hellingbaan en een trap vanuit het kantoor. Het betreft een open ruimte met daarin een kleedruimte met aansluitend een douche. Vanuit deze ruimte is via de kelder de woonruimte bereikbaar.

Eerste verdieping
Middels een centrale entree is via een fraaie trap, een portaal tot de kantoorruimte bereikbaar. Entree met toegang tot open kantoorruimte; magazijnruimte. In de kern is een technische ruimte gelegen die in gebruik is als serverruimte. Aan de voorzijde van het kantoor zijn middels glazen scheidingswanden twee kantoorkamers gerealiseerd; toiletgroep met tweemaal twee toiletten. Aan de voor- en achterzijde van het pand zijn royale balkons gelegen. Tevens is nog een balkon aan de noordzijde aanwezig. Vanuit het kantoor is de tweede verdieping bereikbaar.

Tweede verdieping
Deze verdieping is ingedeeld in een vergaderruimte en een bedrijfsrestaurant met een uitgebreide keukenvoorziening.

## Oppervlakte

Het pand heeft de navolgende oppervlaktes/inhoud:
- Bedrijfshal kelder: ca. 345 m²
- Eerste verdieping: ca. 413 m²
- Tweede verdieping: ca. 81 m²

De totale oppervlakte bedraagt ca. 839 m²

Op verzoek is een meetstaat beschikbaar.

## Energielabel

Het bedrijfspand beschikt over het energielabel A+, geldig tot 15-11-2032.

# Opleveringsniveau bedrijfsruimte

Het pand heeft het navolgende opleveringsniveau:

**Kantoren**
- Entree met toegangscontrole;
- Kantoren grotendeels voorzien van tegelvloer;
- Systeemplafond met LED-armaturen en spots;
- Houten designwand;
- Lichtstraat;
- Open kantoortuin met zeer grote ramen rondom en deels aansluitend een balkon;
- Middels glazen scheidingswanden twee kamers;
- Vloerverwarming;
- Airco-units;
- Grote serverruimte met koeling en computervloer;
- Databekabeling in het gehele kantoor;
- Fraai betegelde toiletgroep met twee maal, twee toiletten;
- Vergaderruimte met vloerbedekking;
- Bedrijfsrestaurant met tegelvloer en grote keukenopstelling met onder meer grote Amerikaanse koelkast, vaatwasser en
  combimagnetron.

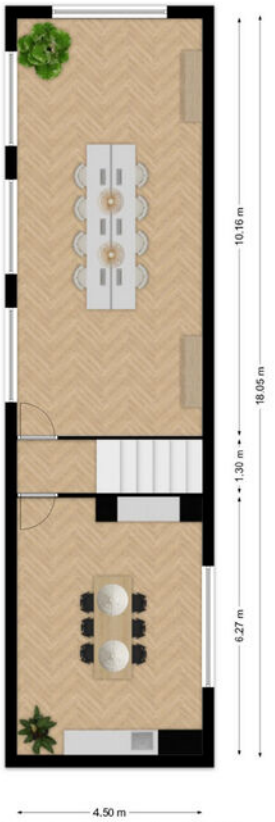
**Bedrijfsruimte/kelder:**
- Gladde betonvloer;
- Rondom dichtgezet met kunststof licht doorlatende platen;
- Hellingbaan met verwarming;
- Elektrische overheaddeur;
- Opbouwverlichting;
- Krachtstroomaansluiting;
- Kleedruimte met douche.

# Plattegrond 1e verdieping



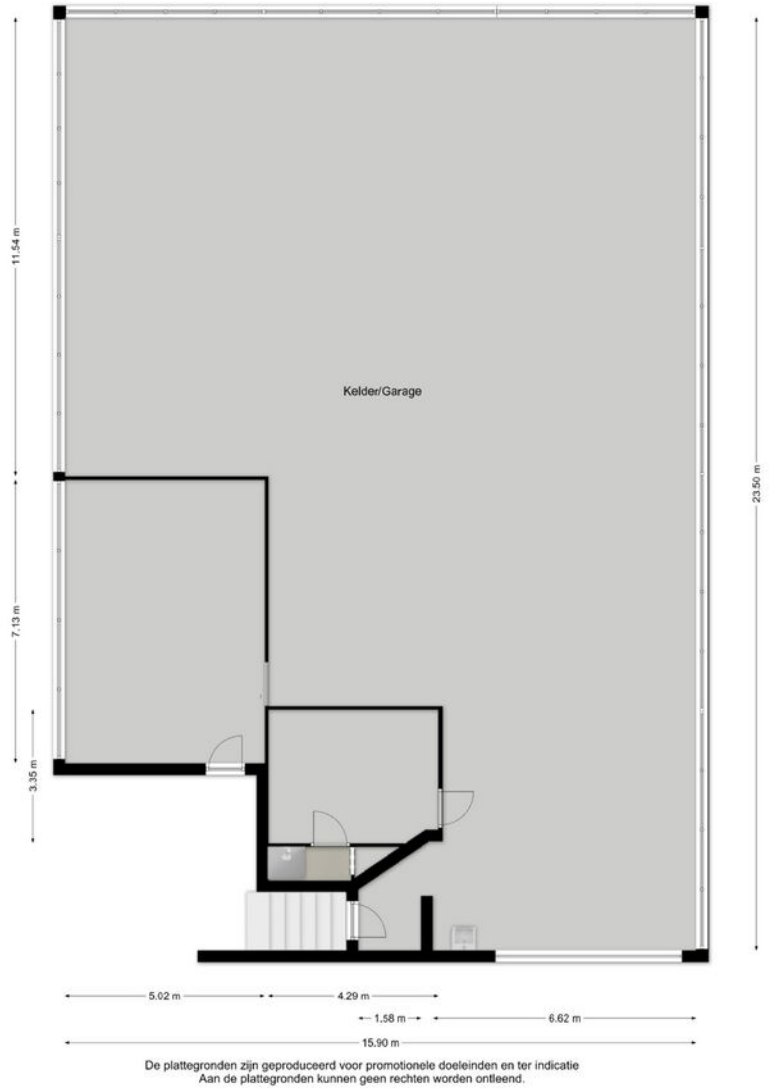

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond 2e verdieping




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond kelder bedrijfsruimte




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Algemene gegevens

## Algemeen

- Op het bedrijfspand zijn 108 zonnepanelen geplaatst en op het woonhuis zijn 16 zonnepanelen gelegen;
- Het woonhuis en het bedrijfspand zijn afzonderlijk bemeterd;
- Het bedrijfspand is rondom afgewerkt met onderhoudsvrij trespa gevelpanelen;
- De kelder onder het bedrijfspand kan worden dichtgezet met glas, waardoor het een volwaardig bedrijfspand wordt. Eventueel kan het ook worden gebruikt als parkeergarage.

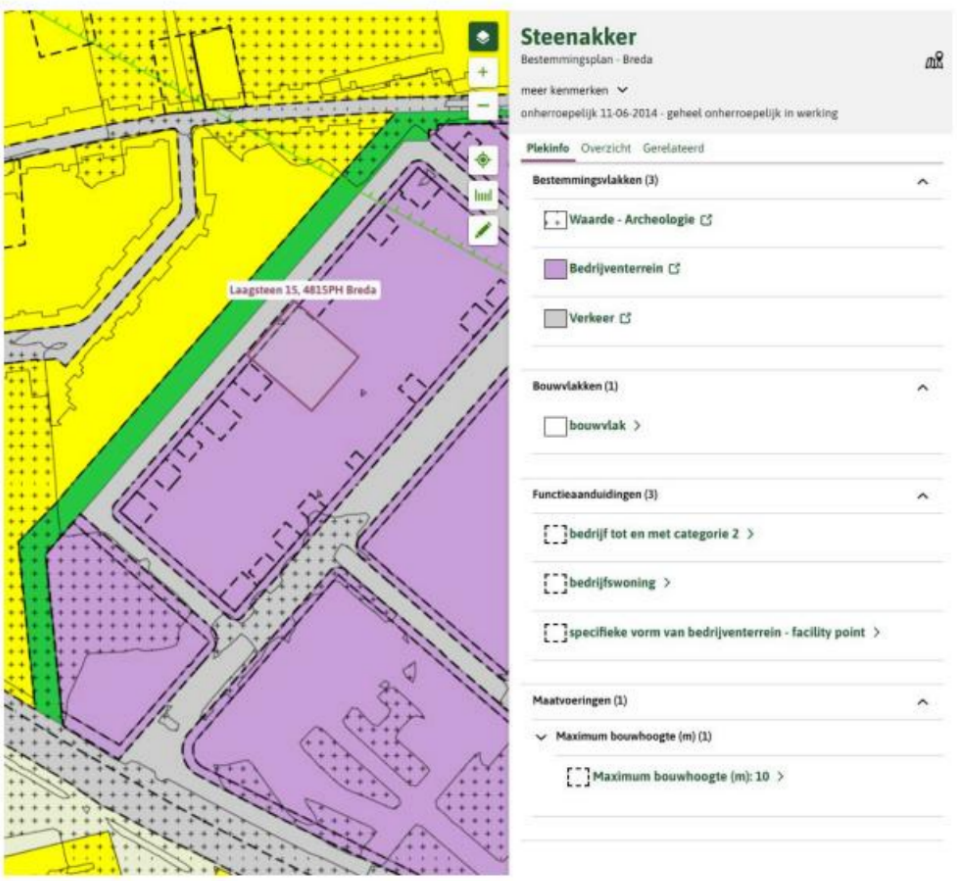
## Bestemmingsplan

Het pand is gelegen binnen het bestemmingsplan "Steenakker" en heeft de bestemming "bedrijventerrein". Dit betekent dat bedrijven tot en met milieucategorie 2 zijn toegestaan. Tevens is ter plaatse een bedrijfswoning toegestaan. In de bijlage is een beknopte versie van het bestemmingsplan toegevoegd.

## Kadastrale gegevens

Het pand heeft de navolgende kadastrale gegevens:
Gemeente: Breda
Sectie: H
Nummer: 10543
Groot: 2.001 m²

# Bestemmingsplan




**Artikel 5 Bedrijventerrein**

**5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2', enkel bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels;
b. ter plaats van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3', enkel bedrijven in de milieucategorie 1 tot en met 3 zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels;
c. bestaande bedrijven, in een andere milieucategorie dan de milieucategorie 1 tot en met 3 zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels;
d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens detailhandel in fietsen, fietsonderdelen en automaterialen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - verffabriek' tevens bedrijfsactiviteiten ten behoeve van het vervaardigen van verf, lak en vernis, zoals in bijlage 1 bij deze regels is opgenomen met SBI-code 243;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – chemische productenfabriek' tevens bedrijfsactiviteiten ten behoeve van het vervaardigen van chemische producten respectievelijk de verwerking van kunststof, zoals in bijlage 1 bij deze regels is opgenomen met SBI-code 2466 respectievelijk 252;
g. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus' tevens detailhandel in de volgende marktsegmenten:
    1. auto's, motoren, boten, caravans, tenten en kampeermiddelen in relatie met de verkoop van caravans en tenten;
    2. automaterialen in relatie met inbouw;
    3. keukens, badkamers, sanitair en tegels;
    4. bouwmarkten;
    5. tuincentra, inclusief dierenbenodigdheden en dierenvoeding;
    6. volumineuze artikelen, zoals zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden, grafzerken, paardentrailers, aanhangwagens en dergelijke;
    7. brand- en explosiegevaarlijke stoffen;
h. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel - woninginrichting' tevens detailhandel ten behoeve van woninginrichting;
i. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens zelfstandige kantoren, tot een maximum van 20.000 m² bvo;
j. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens ten behoeve van parkeren;
k. ter plaatse van de aanduiding 'sport' tevens sportfuncties;
l. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' tevens de verkoop van motorbrandstoffen, met uitzondering van lpg;
m. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens functies ten behoeve van de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven, zoals fitnessruimtes en kinderdagverblijven, met dien verstande dat er binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' maximaal 1 vestiging van dergelijke functies aanwezig mag zijn;
n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - facilitypoint' een facilitypoint, met dien verstande dat er binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' maximaal 1 facilitypoint aanwezig mag zijn;
o. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' maximaal 1 bedrijfswoning per bedrijf;
p. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorzieningen' tevens voor nutsvoorzieningen;


@XiT

# Koopgegevens

**Koopprijs**
De koopprijs bedraagt € 1.549.000,-- 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.

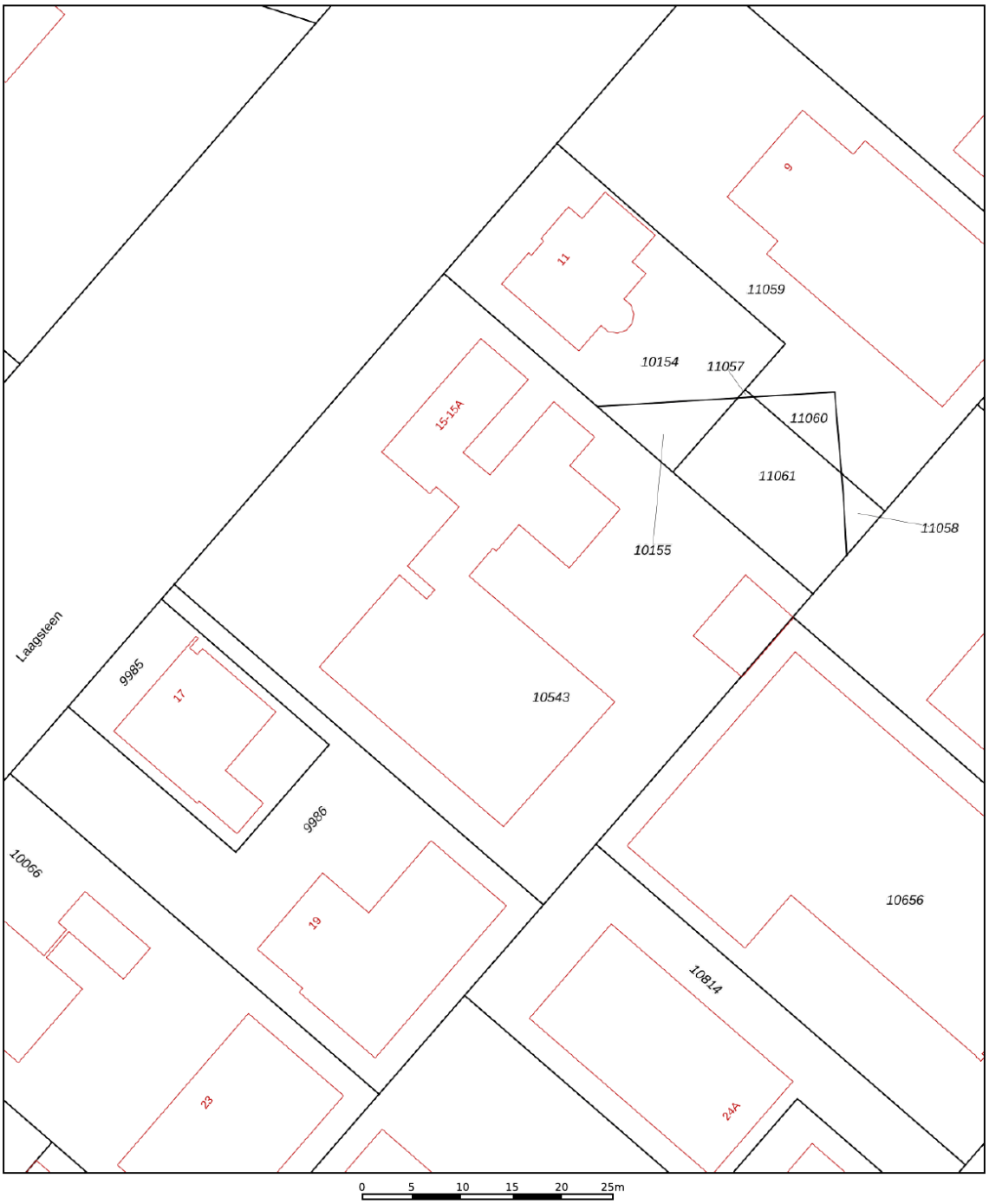
Mocht u interesse hebben in de aankoop van dit object zijn wij op basis van de WWFT verplicht om een onderzoek naar uw c.q. de identiteit van de koper in te stellen. Daarnaast dienen wij u te vragen naar de herkomst van de voor de aankoop benodigde gelden.

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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MH.




12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Breda |
| Sectie | H |
| Perceel | 10543 |

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.




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

DYNAMIS **Van der Sande VanOpstal**
Bedrijfsmakelaars