



## **BEDRIJFSWONING MET BEDRIJFSRUIMTE**

### **HERELSESTRAAT 175 HEERLE**

Vraagprijs op aanvraag

# KENMERKEN



## **OPPERVLAKTE PERCEEL**

4.550 m<sup>2</sup>

## **BEDRIJFSRUIMTE**

ca. 1420 m<sup>2</sup>

## **KANTOORRUIMTE**

ca. 252 m<sup>2</sup>

## **WONING**

ca. 122 m<sup>2</sup>

## **BOUWJAAR**

1968

# OMSCHRIJVING

## Wonen en werken combineren?

Een uniek en veelzijdig woon-/werkpand waar ondernemen, ruimte en privacy samenkomen. Het bestaat uit een vrijstaande bedrijfswoning, meerdere bedrijfs- en werkplaatsruimten, kantoorruimte en een royaal verhard buitenterrein, alles gelegen op één overzichtelijk perceel.

Deze locatie is bij uitstek geschikt voor ondernemers die hun bedrijf willen combineren met wonen, maar ook voor partijen die op zoek zijn naar substantiële bedrijfsruimte met ondersteunende kantoorvoorzieningen in een landelijke omgeving.

## Locatie en bereikbaarheid

Het pand is gelegen in het buitengebied tussen Heerle en Wouw, binnen de gemeente Roosendaal. De omgeving kenmerkt zich door een combinatie van agrarische bedrijven, bedrijfspercelen en vrijstaande woningen, wat zorgt voor een rustige maar functionele werkomgeving.

De bereikbaarheid is goed:

- directe aansluiting op de N262 (Roosendaal - Wouw)
- snelle verbinding met de A58 richting Breda, Roosendaal en Bergen op Zoom

## Bedrijfsruimte

- 2 inpandig geschakelde loodsen van ca. 550 m<sup>2</sup> en ca. 670 m<sup>2</sup>;
- Vrije overspanning 25 m;
- Diverse loopdeuren;
- Krachtstroom 3x63a;
- Gasheathers;
- Laadkuil;
- Kantoorruimte van ca. 252 m<sup>2</sup> gelegen aan de voorzijde;
- Airco's;
- Kantine;
- Toiletgroepen;
- Ruime parkeergelegenheid.

## Woning

De vrijstaande bedrijfswoning vormt een belangrijk onderdeel van het pand en biedt comfortabel wonen in een groene en rustige setting.

Begane grond

- ruime woonkamer met daglichttoetreding
- gesloten keuken
- badkamer
- separaat toilet

Verdieping

- drie slaapkamers
- overloop
- tweede toilet

Rondom de woning ligt een verzorgde tuin met volwassen groen, waardoor een duidelijke scheiding ontstaat tussen het woon- en bedrijfsdeel.

## Kadastrale informatie

- Gemeente Wouw, sectie P, nummer 375 ter grootte van 3.435 m<sup>2</sup>
  - Gemeente Wouw, sectie P, nummer 1226 ter grootte van 1.115 m<sup>2</sup>
- In totaal 4.550 m<sup>2</sup>!

## Omgevingsplan

Het betreft bestemmingsplan Buitengebied Wouw 2020 van de gemeente Roosendaal. Het pand is gelegen in het gebied met bestemming Bedrijf-3 met functiaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel in technische benodigdheden'.

De voor hiervoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel in technische benodigdheden' uitsluitend een groothandel in technische benodigdheden is toegestaan.

De bedrijfswoning is in zijn huidige volume toegestaan en conform de vigerende bestemmingsplanregels. Ten slotte zijn er diverse bouw- en gebruiksregels. Meer informatie vindt u op [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl)

# OMSCHRIJVING

## Energie label

- Bedrijfsruimte: G
- Kantoor: A
- Woning: F

## "as is where is"

De verkoop vindt plaats in de huidige staat ("as is, where is"). Dit betekent dat het pand wordt verkocht in de staat waarin het zich ten tijde van de levering bevindt. Hiermee aanvaardt koper het object in de feitelijke en juridische staat waarin het zich bij levering bevindt, zonder garanties omtrent technische of bouwkundige staat.

## Vraagprijs

Op aanvraag

## Zekerheidsstelling

10% van de overeengekomen koopsom.

## Omzetbelasting

Over de koopsom is geen omzetbelasting verschuldigd.

## Overdrachtsbelasting

Over de koopsom is overdrachtsbelasting verschuldigd. Daarbij is er sprake van verschillende tarieven.

## Oplevering

Het bedrijfspand zal in de huidige staat ("As is where is") worden opgeleverd. De kosten die betrekking hebben op de eigendomsoverdracht en die de notaris in rekening brengt, zoals overdrachts- en omzetbelasting, notaris- en kadasterkosten, etc. zijn voor rekening van koper.

Voor nadere informatie en/of bezichtiging kunt u contact opnemen met:

## Helmig & Fermont Bedrijfsonroerendgoed

Arnoldus Asselbergsstraat 25  
4611 CL Bergen op Zoom

0164 -796009  
Info@helmig-fermont.nl  
www.helmig-fermont.nl

## Algemeen

Al het bovenstaande betreft informatie omtrent de verkoop van "Herelsestraat 175 te Heerle". De informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Helmig & Fermont Bedrijfsonroerendgoed geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd.













Aan de inhoud van de informatie en de maatvoering op deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
 Santair, keuken, ramen, deuren, trappen, etc. zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.  
 © www.vidour-vestiging.nl

# PLATTEGROND



Aan de inhoud van de informatie en de maatvoering op deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
 Sanitair, keuken, ramen, deuren, trappen, etc. zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.  
 © www.viditour-vastgoed.nl


# PLATTEGROND



Aan de inhoud van de informatie en de maatvoering op deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
 Sanitair, keuken, ramen, deuren, trappen, etc. zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.  
 © www.viditour-vastgoed.nl

# PLATTEGROND



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente    Wouw Sectie                            P Perceel                         375</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>	
--	---	---

# KADASTRALE KAART



## OVER ONS

Helmig&Fermont Bedrijfsonroerendgoed is een samenwerking tussen Helmig Makelaardij en Taxatieburo o.z. B.V. en Makelaardij Faasse & Fermont B.V.

Helmig&Fermont Bedrijfsonroerendgoed is dé partner op het gebied van bedrijfsmakelaardij en taxaties van zakelijk vastgoed in West Brabant en Tholen. Als NVM Business-makelaar en RICS-taxateur bieden we alle expertise met betrekking tot verkoop, verhuur, aankoop, aanhuur en taxaties van bedrijfsonroerendgoed. Door onze jarenlange ervaring beschikken we over de juiste kennis van zaken en een groot regionaal netwerk. We staan voor transparantie en bieden deskundig, persoonlijk advies.

In onze dienstverlening werken we volgens de nationale en internationale standaarden binnen de vastgoedsector.

- Uitgebreide kennis van de vastgoedmarkt en de regio West Brabant en Tholen;
- Deskundige, professionele NVM Business-makelaars en RICS-taxateur;
- Persoonlijke benadering en advies op maat;
- Ruim aanbod van zakelijk vastgoed.



**Helmig&Fermont Bedrijfsonroerendgoed**

Arnoldus Asselbergsstraat 25  
4611 CL Bergen op Zoom

0164 – 796 009

[info@helmig-fermont.nl](mailto:info@helmig-fermont.nl)

[www.helmig-fermont.nl](http://www.helmig-fermont.nl)