

Angelenweg 80N  
Oss



# BESCHRIJVING



Royale **BEDRIJFSHAL** met twee verdiepingen aan de Angelenweg, industrieterrein Danenhoef te Oss.

Het object bestaat uit **TWEE** volwaardige **VERDIEPINGEN**. Op de begane grond vindt u een representatieve **SHOWROOM** met toilet en pantry, een ruime **WERKPLAATS** en een kantoorruimte. De verdieping biedt maar liefst **VIER** afzonderlijke kantoorruimtes, een keuken en een badkamer. Ideaal voor bedrijven die willen groeien of meerdere functies willen combineren onder één dak.

Dankzij de **HOEKligging** profiteert u van veel natuurlijk lichtinval door de grote raampartijen, wat zorgt voor een prettige en productieve werkomgeving. Bovendien zijn deze hallen ruimer van opzet dan de omliggende units. Een extra pluspunt!

Het terrein is volledig **OMHEIND** en wordt ontsloten via een afsluitbare poort, wat bijdraagt aan de veiligheid en privacy van uw bedrijfsvoering.

De directe omgeving kenmerkt zich door een mix van bedrijvigheid, opslaglocaties en bedrijfswoningen. Een dynamische en veelzijdige omgeving die volop mogelijkheden biedt.



VRAAGPRIJS:	350.000,-
HUURPRIJS:	1.750,- p/mnd
BEGANE GROND:	ca. 112m <sup>2</sup>
waarvan SHOWROOM:	ca. 28m <sup>2</sup>
waarvan WERKPLAATS:	ca. 58m <sup>2</sup>
EERSTE VERDIEPING:	ca. 112m <sup>2</sup>
INHOUD:	ca. 750m <sup>3</sup>
EIGEN BIJDRAGE:	ca. 750,- per kwartaal per 01-01-2026 500,- per kwartaal
BOUWJAAR:	2008 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	in overleg

## BIJZONDERHEDEN

- Bedrijfshal
- Ligging op een HOEK
- GROTER dan naastgelegen hallen
- Bestemming Bedrijf 4 (bedrijf tot en met categorie 3.1)
- Begane grond met SHOWROOM (toilet en pantry), WERKPLAATS en KANTOORRUIMTE
- Eerste verdieping met VIER separate kantoorruimtes, KEUKEN en BADKAMER (voor sommige beroepsgroepen is een douche verplicht)
- Parkeergelegenheid in de directe nabijheid
- 8 stuks ZONNEPANELEN (ca. 2012)
- Gehele object voorzien van VLOERVERWARMING
- KUNSTSTOF kozijnen met DUBBELE beglazing
- HR CV-ketel
- Afgesloten buitenterrein (MANDELIG)
- Entree middels loopdeur en ROLDEUR
- Eventueel ook te huur voor 1.750,- per maand
- Energielabel A++ (geldig tot 08-05-2035)

# INDELING



Vanuit de centrale hal met trapopgang naar de verdieping betreedt u de SHOWROOM, het visitekaartje van de bedrijfsruimte. Deze LICHTE en uitnodigende ruimte is uitermate geschikt voor het ontvangen van klanten én het op stijlvolle wijze presenteren van uw producten of diensten.

Door de royale raampartijen is de showroom heerlijk licht en voelt deze extra ruimtelijk aan. De showroom is keurig afgewerkt met een TEGELVLOER voorzien van VLOERVERWRAMING, wat zowel comfort als een verzorgde uitstraling garandeert.

Voorzieningen zoals een TOILET, een praktische PANTRY (met vaatwasser ter overname) en de meterkast met uitgebreide installatie (3x35 ampère, 13 groepen waarvan 6 krachtgroepen) maken deze ruimte niet alleen representatief, maar ook multifunctioneel.

Kortom: een showroom waar u direct aan de slag kunt én waar uw klanten zich welkom zullen voelen.



SHOWROOM



SHOWROOM



Via de trapopgang bereiken we de verdieping, waar u beschikt over VIER afzonderlijke kantoorruimtes (voorheen DRIE). Deze indeling biedt volop mogelijkheden voor separate werkruimtes, als ook voor het creëren van grotere werkruimtes.

De grootste ruimte is gelegen aan de achterzijde. Door het formaat én de directe toegang tot de keuken is deze uitermate geschikt als KANTINE of gezamenlijke VERGADERRUIMTE. De vele raampartijen zorgen hier voor een LICHTE en aangename sfeer. Ideaal voor ontspanning of overlegmomenten.

Aan de voorzijde bevinden zich twee naast elkaar gelegen kantoren, die desgewenst weer SAMENGEVOEGD kunnen worden tot één royale kantoorruimte. Deze flexibele indeling maakt het eenvoudig om de verdieping aan te passen aan de wensen van uw onderneming.

De hele verdieping is keurig afgewerkt met een tegelvloer voorzien van VLOERVERWARMING. Comfortabel, praktisch én onderhoudsvriendelijk.









De keuken bevindt zich in een praktische HOEKopstelling en is van alle gemakken voorzien. Ideaal voor het bereiden van een lunch of een snelle maaltijd tijdens de werkdag.

De keuken beschikt over een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, combi-magnetron, koel-vriescombinatie en een vaatwasser. Een praktische én nette ruimte die perfect aansluit op bijvoorbeeld een kantine of multifunctionele vergaderruimte.



Als luxe extra is deze verdieping uitgerust met een BADKAMER, voorzien van een douche en de aansluitingen voor witgoed. Ideaal voor langere werkdagen of voor wie flexibiliteit op kantoor waardeert.

De badkamer is uitgevoerd in een neutrale kleurstelling en, net als de rest van de verdiepingen, voorzien van VLOERVERWARMING voor extra comfort.

Tussen de keuken en badkamer bevindt zich een separaat TOILET, wat zorgt voor extra gebruiksgemak en privacy.



De WERKPLAATS is toegankelijk via een handige roldeur én direct vanuit de centrale hal. Deze ruime en functionele ruimte biedt volop mogelijkheden voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten - van productie en montage tot opslag en werkvoorbereiding.

Daarnaast beschikt de werkplaats over een trapkast voor extra opbergruimte en een separaat kantoor, voorzien van raampartijen en inbouwkasten voor efficiënte opslag. Een ideale combinatie van werkvloer en ondersteunende faciliteiten binnen handbereik.

Bent u enthousiast geworden na het lezen van deze brochure en het bekijken van de foto's? Neem dan snel contact met ons op, we plannen graag een bezichtiging voor u in! Bel, app of mail ons via 0642337033 of [info@joepmakelaardij.nl](mailto:info@joepmakelaardij.nl).

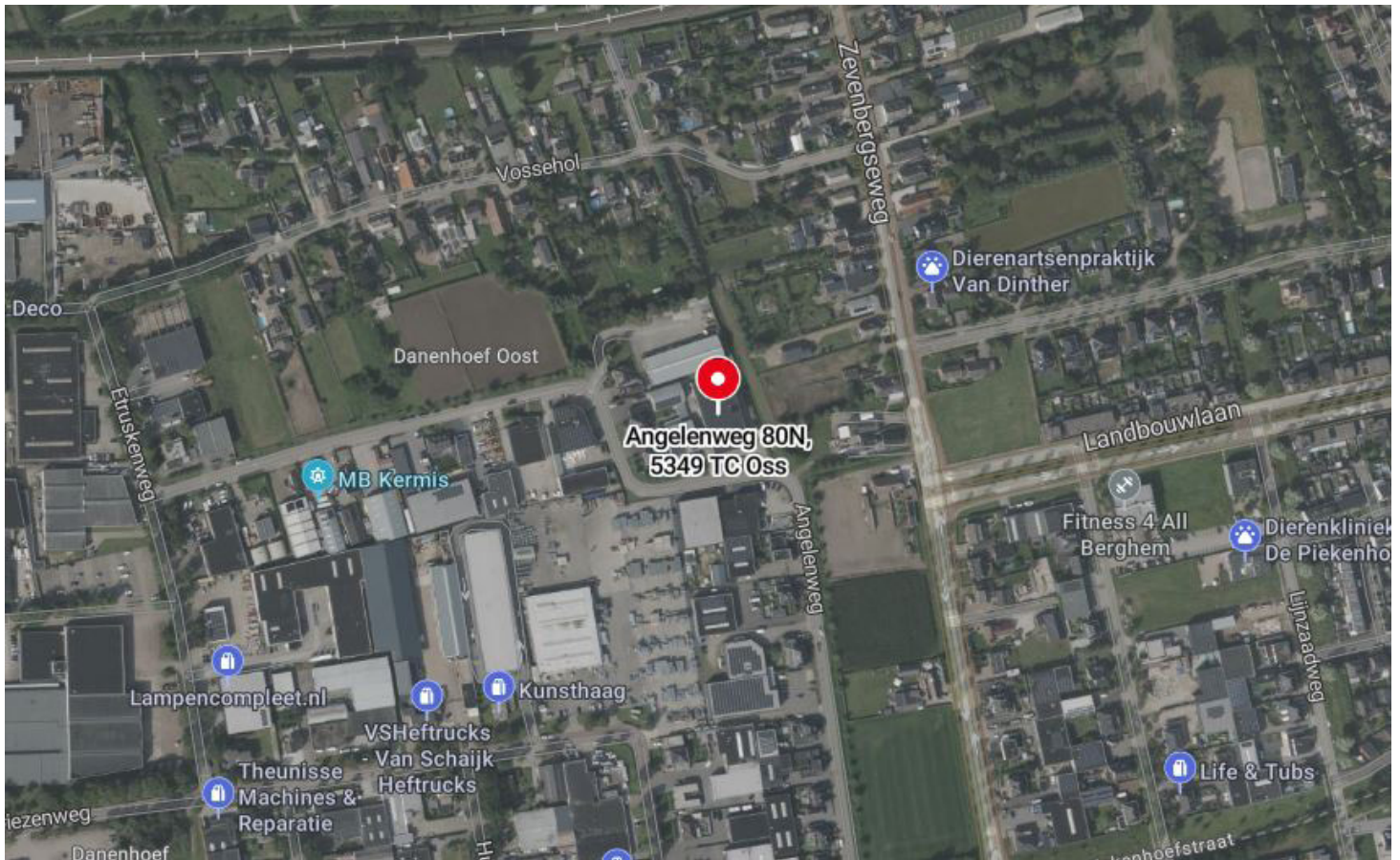
Deze brochure is met de grootste zorg samengesteld. Toch kunnen er in de tekst type- of drukfouten, onvolledigheden of onjuistheden voorkomen. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en kunnen in de praktijk iets afwijken. Wij raden geïnteresseerden dan ook aan om zelf een zorgvuldige inspectie van de woning uit te voeren. De uiteindelijke beoordeling en verantwoordelijkheid ligt bij de koper.





KANTOOR BIJ WERKPLAATS

# OMGEVING



Bron: Bing maps

De bedrijfsruimte bevindt zich op een afgesloten terrein aan de rand van Oss en Berghem aan de Angelenweg. Een goed bereikbare locatie op bedrijventerrein Danenhoef in Oss. Deze locatie is zeer gunstig gelegen ten opzichte van de belangrijke uitvalswegen in de regio. Binnen enkele minuten rijdt u op de N329, die directe aansluiting biedt op zowel de A50 richting Eindhoven en Nijmegen als de A59 richting 's-Hertogenbosch.



Angelenweg 80N te Oss - Begane grond  
Plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid



Angelenweg 80N te Oss - Eerste verdieping  
 Plattegronden zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid

# OVER JOEP



Mijn naam is Joep van Loosbroek. Sinds 2005 actief in de makelaardij in Oss en omstreken. Met 10 jaar ervaring op zak en een ongeremde ambitie en enthousiasme voor de makelaardij, werd het in 2015 tijd voor een nieuwe stap: JOEP MAKELAARDIJ!

Een eigen onderneming waarin INNOVATIE, KLANTGERICHTHEID, ENTHOUSIASME en een PERSOONLIJKE benadering centraal staan. Dag in dag uit op zoek naar de perfecte match tussen koper en verkoper: welke woning past bij welke koper en welke koper past bij welke woning?

Altijd op zoek naar iets NIEUWS, een nieuwe manier van presenteren en een andere manier van vertellen. Omdat de huidige maatschappij continu in BEWEGING is en wij gewend zijn altijd en overal SNEL informatie vandaan te kunnen halen, is onze manier van werken hier op aangepast. Zo staan bijvoorbeeld alle verkoopdossiers op een Ipad: foto's, video's en bijbehorende documenten zijn binnen een handomdraai beschikbaar.

Verder zijn we erkend lid van VastgoedPRO. Een brancheorganisatie die de kwaliteit van haar makelaars controleert en garandeert. Dit geeft u extra zekerheid.

Door hard werken, vertrouwen van potentiële kopers en verkopers en zeer veel fijne samenwerkingen, zijn we uitgegroeid tot een STABIEL, BETROUWBAAR en EERLIJK kantoor. Niet zozeer GROOT in omvang, maar wel in aantal VERKOPEN waardoor PERSOONLIJKHEID en OVERZICHTELIJKHEID nog altijd centraal staan.

Benieuwd naar wat we voor u kunnen betekenen? Bel ons gerust voor het maken van een vrijblijvende afspraak; het verplicht u tot niets!

Joep van Loosbroek



# ALGEMENE KOOPVOORWAARDEN

## BROCHURE

Deze brochure is met met zeer veel zorg opgemaakt, echter kunt u hieraan geen rechten ontlennen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.

## KREDIETWAARDIGHEID

Mocht u naar aanleiding van deze brochure een afspraak voor een bezichtiging willen maken dan ontvangen wij u hartelijk in de woning. Zorg dat u bekend bent met uw financiële situatie, met name een onbekende BKR-notering kan voor veel vertraging zorgen.

## KOOPOVEREENKOMST

De overeenkomst wordt gesloten door middel van een koopakte. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hierin zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

## WAARBORG SOM

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

## BOUWTECHNISCHE KEURING

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

## OUDERDOMSCLAUSULE

Bij woningen welke ouder zijn dan 20 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte verwerkt, omdat deze woningen in veel gevallen afwijken van de huidige eisen qua isolatie en bouw.

## BEDENKTIJD

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

## ENERGIELABEL

Het energielabel is tegenwoordig verplicht, verkoper draagt de zorg over het tijdig aanleveren van dit label aan koper

## NOTARISKEUZE

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om een notaris te kiezen. Om het verkoopproces voorspoedig te laten verlopen dient koper uiterlijk 3 dagen na ondertekening zijn keuze aan makelaar bekend te maken.