



## **BOXCOMPLEX OUDENBOSCH** **BLAUWE HOEFWEG**

**18 Bedrijfsunits vanaf € 145.000.- excl. BTW v.o.n.**

## ***De investering voor uw toekomst***

- ✓ Met eigen parkeerplaats
- ✓ Geheel naar eigen wens in te richten
- ✓ Uitstekende verhuurbaarheid
- ✓ Zeer centraal gelegen

De bedrijfsunits van Boxcomplex zijn centraal gelegen op bedrijventerrein Bosschendijk op een afgesloten terrein en zijn allemaal voorzien van een eigen parkeerplaats.

De units zijn ideaal te gebruiken als werk en/of opslagruimte voor uw bedrijf. De units worden casco opgeleverd waardoor ze geheel naar eigen wens zijn in te richten middels een standaard optiepakket.

Ook zijn de units een uitstekende beleggingsmogelijkheid door de goede verhuurbaarheid en de te verwachte waardeinstijging.





## Bedrijfsunits in Oudenbosch

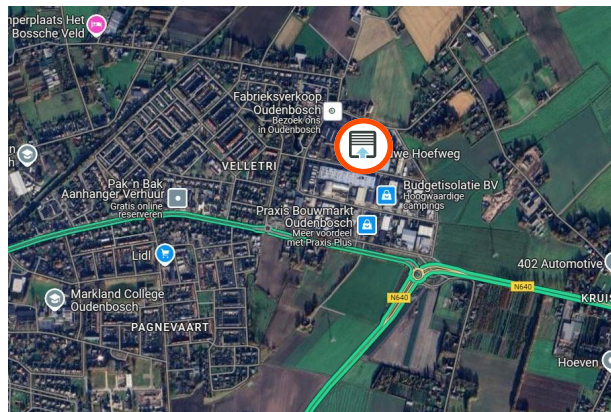
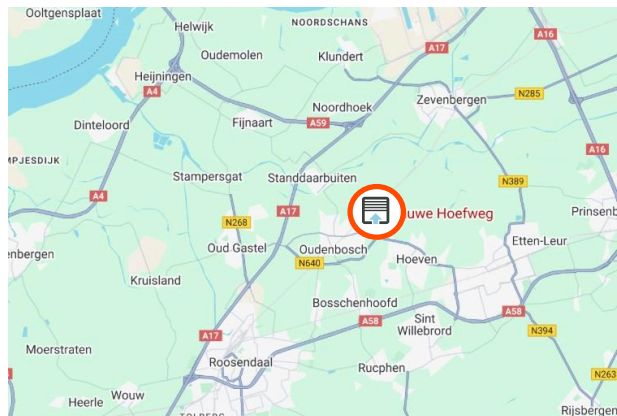
Ontdek nu onze nieuwe bedrijfslocatie in Oudenbosch! Deze gloednieuwe bedrijfsunits zijn nu te koop en gelegen op het dynamische industrieterrein Bosschendijk. De units bieden een unieke kans voor ondernemers die streven naar groei, zichtbaarheid en bereikbaarheid.

Mis deze kans niet en stap in de toekomst van uw onderneming met onze nieuwbouw bedrijfsunits. Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie!

## Bedrijventerrein Bosschendijk, Oudenbosch:

Boxcomplex Oudenbosch wordt gerealiseerd op het goed bereikbare bedrijventerrein Bosschendijk aan de rondweg van Oudenbosch. Bedrijventerrein Bosschendijk is een strategisch gelegen bedrijventerrein dat ruimte biedt aan uiteenlopende ondernemingen. Dankzij de uitstekende bereikbaarheid is het een aantrekkelijke vestigingslocatie voor bedrijven in diverse sectoren.

Het terrein bevindt zich aan de Bosschendijk, een belangrijke verbindingsweg in Oudenbosch, en ligt op korte afstand van de A17 en A58. Dit zorgt voor snelle verbindingen met steden als Breda, Roosendaal en Rotterdam.



### Adres

Blauwe Hoefweg, Oudenbosch, Noord-Brabant



## Kenmerken:

### **Object**

*De units worden casco opgeleverd, maar desgewenst kan er worden gekozen voor meerwerkopties. De units zijn allemaal voorzien van een begane grond en verdieping, welke ook als kantoorruimte/showroom geschikt kan worden gemaakt. Dit project kenmerkt zich door het hoogwaardige materiaalgebruik en moderne uitstraling. De hoogte van ca. 7m zorgt voor 2 volwaardige bouwlagen.*

### **Koopprijs**

*Vanaf € 145.000,- excl. BTW v.o.n.*

### **BTW van toepassing**

*ja*

### **Hoofdbestemming**

*Bedrijfsruimte*

### **Bouwperiode**

*2025-2026*

### **Oplevering**

*Verwachting Q2-2026*

### **Oppervlakte**

*ca. 114 m<sup>2</sup> BVO verdeeld over 2 verdiepingen*

### **Hoogte bedrijfsruimte**

*Begane grond: ca. 3.6m*

*Verdieping: ca. 2.6m*

*Bel ons gerust  
voor meer informatie:  
085-7731802*



## Parkeerplaatsen

Standaard 1 parkeerplaats per bedrijfsunit. De units H01, H09 en H10 hebben 2 parkeerplaatsen, waarvan 1 parkeerplaats van H01 en H09 zijn voorzien van een laadpaal ten behoeve van een elektrische auto.

## Vereniging van Eigenaren:

Voor het onderhoud en het beheer van de gemeenschappelijke delen, waaronder het gemeenschappelijk buitenterrein, wordt van rechtswege een Vereniging van Eigenaren (VvE) opgericht.

## Bestemming:

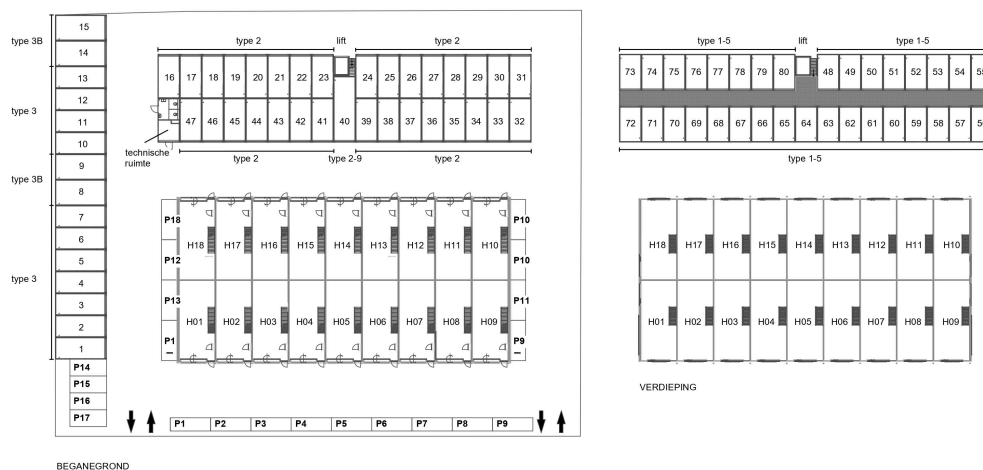
De bestemming ter plaatse is bedrijvigheid met milieucategorie 1, 2 en 3.1. De eigenaar en/of gebruiker dient zelf zorg te dragen voor het aanvragen van de benodigde vergunningen (indien noodzakelijk) voor het vestigen van zijn/haar bedrijf op het complex (zie bijvoorbeeld <https://omgevingswet.overheid.nl/aanvragen>).

## Opleveringsniveau:

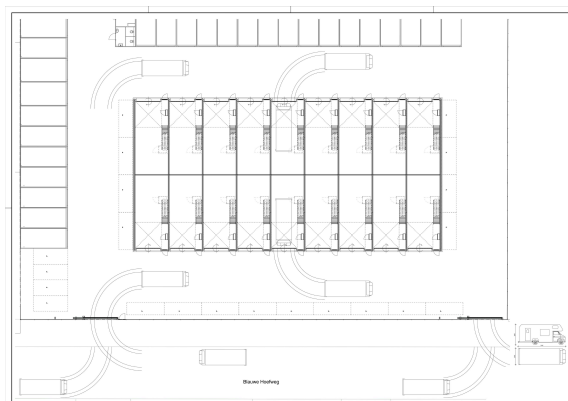
De units worden casco opgeleverd voorzien van:

- overheaddeur
- multiplex meterkast
- voorbereiding water- en elektra aansluitingen
- kunststof buitenkozijnen
- gevlinderde betonnen begane grondvloer met een maximale toelaatbare vloerbelasting van 1000kg/m<sup>2</sup>. De verdiepingsvloer is een betonnen kanaalplaatvloer en heeft een maximale toelaatbare vloerbelasting van 250kg/m<sup>2</sup>.

## Plattegrond:



## Camper mogelijkheden:







## Units

| Unit nummer | Positie | Ligging entree | GO BG               | GO 1e verd.        | Vraagprijs   |
|-------------|---------|----------------|---------------------|--------------------|--------------|
| H.01        | Hoek    | Straatzijde    | 53,1 m <sup>2</sup> | 53,4m <sup>2</sup> | € 159.000,00 |
| H.02        | Tussen  | Straatzijde    | 52,5 m <sup>2</sup> | 53,1m <sup>2</sup> | € 155.000,00 |
| H.03        | Tussen  | Straatzijde    | 52,5 m <sup>2</sup> | 53,1m <sup>2</sup> | € 155.000,00 |
| H.04        | Tussen  | Straatzijde    | 52,5 m <sup>2</sup> | 53,1m <sup>2</sup> | € 155.000,00 |
| H.05        | Tussen  | Straatzijde    | 52,5 m <sup>2</sup> | 50,8m <sup>2</sup> | € 155.000,00 |
| H.06        | Tussen  | Straatzijde    | 52,5 m <sup>2</sup> | 53,1m <sup>2</sup> | € 155.000,00 |
| H.07        | Tussen  | Straatzijde    | 52,5 m <sup>2</sup> | 53,1m <sup>2</sup> | € 155.000,00 |
| H.08        | Tussen  | Straatzijde    | 53,1 m <sup>2</sup> | 53,4m <sup>2</sup> | € 155.000,00 |
| H.09        | Hoek    | Straatzijde    | 53,1m <sup>2</sup>  | 53,4m <sup>2</sup> | € 159.000,00 |
| H.10        | Hoek    | Achterzijde    | 52,5 m <sup>2</sup> | 53,1m <sup>2</sup> | € 149.000,00 |
| H.11        | Tussen  | Achterzijde    | 52,5m <sup>2</sup>  | 53,1m <sup>2</sup> | € 145.000,00 |
| H.12        | Tussen  | Achterzijde    | 52,5m <sup>2</sup>  | 53,1m <sup>2</sup> | € 145.000,00 |
| H.13        | Tussen  | Achterzijde    | 52,5m <sup>2</sup>  | 53,1m <sup>2</sup> | € 145.000,00 |
| H.14        | Tussen  | Achterzijde    | 52,5m <sup>2</sup>  | 53,1m <sup>2</sup> | € 145.000,00 |
| H.15        | Tussen  | Achterzijde    | 52,5m <sup>2</sup>  | 53,1m <sup>2</sup> | € 145.000,00 |
| H.16        | Tussen  | Achterzijde    | 53,1 m <sup>2</sup> | 53,4m <sup>2</sup> | € 145.000,00 |
| H.17        | Tussen  | Achterzijde    | 52,5m <sup>2</sup>  | 53,1m <sup>2</sup> | € 145.000,00 |
| H.18        | Hoek    | Achterzijde    | 53,1 m <sup>2</sup> | 53,4m <sup>2</sup> | € 149.000,00 |

De hoekunits zijn voorzien van zijramen. Bij elke bedrijfsunit behoort 1 parkeerplaats. De units H01, H09 en H10 hebben 2 parkeerplaatsen, waarvan 1 parkeerplaats van H01 en H09 zijn voorzien van een laadpaal ten behoeve van een elektrische auto.

**Interesse? Maak direct een vrijblijvende afspraak!**



INFO@BOXCOMPLEX.NL

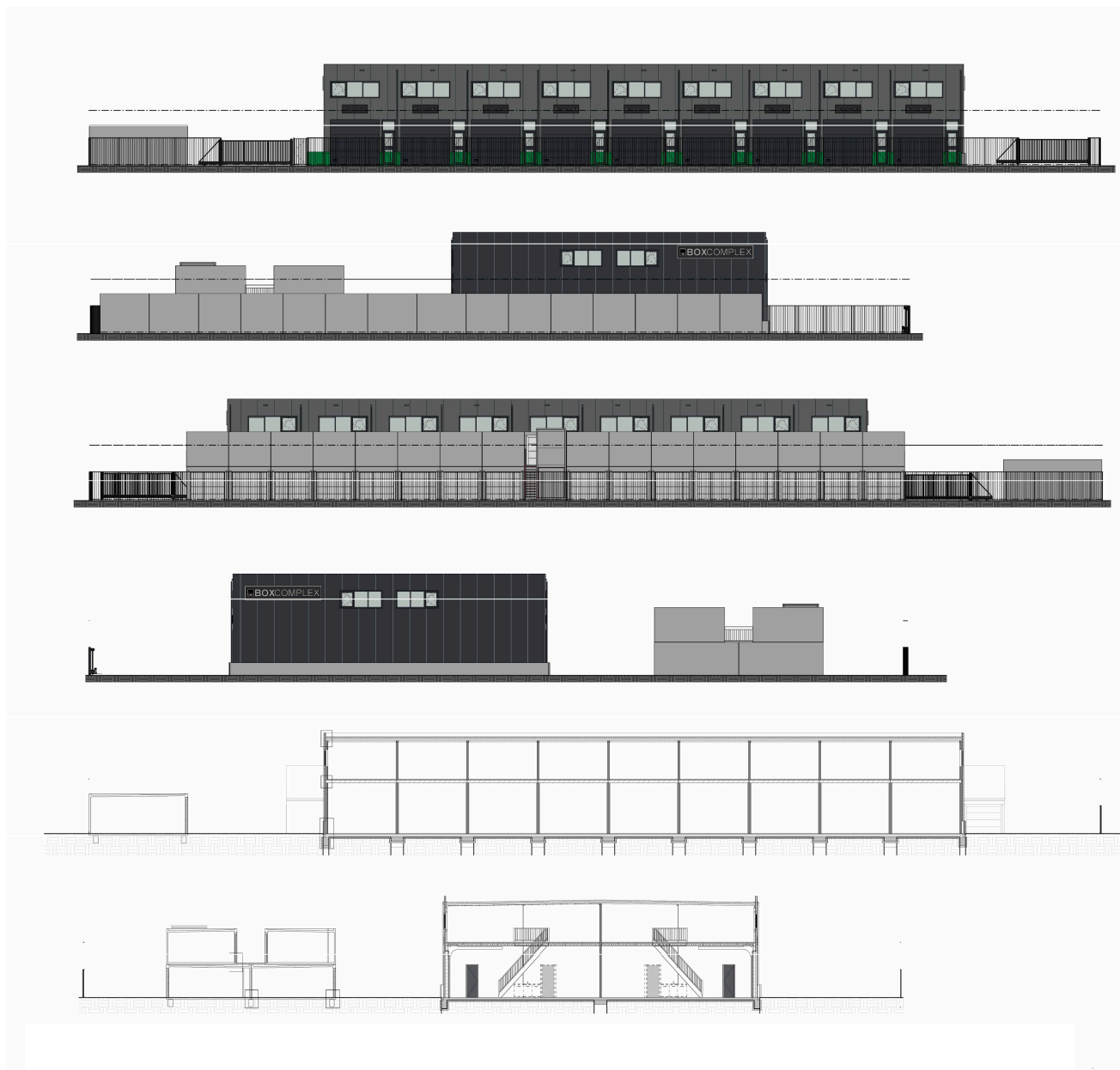


085-7731802



WWW.BOXCOMPLEX.NL

# Gevelaanzichten







## Meerwerkopties

*De bedrijfsunits worden standaard casco opgeleverd. Wij maken het u graag makkelijk door u een helder overzicht te geven van de mogelijke meerwerkopties waar u voor kunt kiezen ter uitbreiding van uw bedrijfsunit.*

### **NUTS-pakket**

€ 3.500,-

*Nuts aansluiting tot in de meterkast;*

- *elektra aansluiting van 3 × 25A met teruglevermogelijkheid*
- *wateraanleiding van 1,5m<sup>3</sup> per uur*

*Aardpen*

*Buitenverlichting LED*

*Het NUTS-pakket is verder uit te breiden met de volgende meerwerkopties:*

**Elektrische deuraandrijving**

€ 2.750,-

**Zand cement dekvloer 1e verdieping**

€ 2.500,-

**Reclame frame**

€ 500,-

**Toilet met pantry**

€ 10.000,-

**Toilet voorzien van:**

- *Sphinx toiletspot met bijbehorende zitting*
- *geberit drukplaat Delta 21 wit*
- *WC rolhouder*
- *WC borstel*
- *LED spot met bewegingsschakelaar*

**Pantry voorzien van:**

- *3 onderkastjes met lade*
- *1 close-inboiler (10ltr.)*
- *Wasbak met mengkraan*
- *Er wordt een waterleiding t.b.v. toilet en pantry alsmede een elektraleiding t.b.v. de verlichting in het toilet en de close-in boiler aangebracht vanuit de meterkast.*



*Bel ons voor een  
vrijblijvend adviesgesprek:  
085-7731802*

# **Technische omschrijving**

---

## **Algemeen**

Omdat geen enkele koper hetzelfde is worden de units casco opgeleverd. Dat geeft u de mogelijkheid om uw nieuwe huisvesting compleet naar eigen inzicht in te delen en in te richten. De houten onderdelen van de trap, leuning, vloerafscheiding (traphekje) en buitenzijde meterkast worden met een grondverflaag opgeleverd. Verkoper stelt zich op het standpunt dat bij oplevering geen energielabel utiliteit hoeft te worden afgegeven in de zin van het bij oplevering van het casco geldende Besluit Energieprestatie Gebouwen (BEG), aangezien door de casco oplevering van het verkochte onvoldoende gegevens beschikbaar zijn om volgens het voorgeschreven ISSO protocol een energielabel te kunnen opstellen.

Afhankelijk van de gebouwfuncties die de eigenaar/gebruiker aan het gekochte toekent, kan er sprake zijn van de verplichting tot afmelden van een energielabel. Eigenaar/gebruiker neemt zelf de regie op zich voor het correct laten opstellen en tijdig laten afmelden van dit energielabel, hierbij inbegrepen de verplichting om te blijven voldoen aan het Bouwbesluit en dan met name de energieprestatie eisen van het Bouwbesluit.

## **Peil van de bedrijfsunits**

Het peil – P – (ten opzichte van N.A.P.) wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

## **Grondwerk**

Ten behoeve van de fundering, de bestrating, hemelwaterafvoer en de kabels en leidingen worden alle benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht. Er wordt geen kruipruimte ontgraven onder de bedrijfsunits.

## **Kabels en leidingen**

De hemelwaterafvoer wordt uitgevoerd in PVC- buis en in de bestratingen zullen tevens straatkolken worden opgenomen; e.e.a. conform de eisen van de gemeente.

## **Bestrating**

De bestrating van het terrein en de parkeerplaatsen zullen worden uitgevoerd in betonklinkers; afwatering middels straatkolken. Het terrein wordt afgesloten d.m.v. hekwerken. De toegang en de uitgang worden door middel van een elektrische schuifpoort –doorgang ca. 4m- afgesloten middels mobiele bediening. Tevens is er een looppoort aanwezig voorzien van panieksluiting.

## **Fundering**

De bedrijfsunits zijn gefundeerd op gewapend betonnen constructie; e.e.a. conform berekeningen door de constructeur en dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.



# Technische omschrijving

---

## **Draagconstructie**

De draagconstructie van het gebouw bestaat uit een betonskelet met staalconstructie die geheel vervaardigd is volgens berekening en tekening van de constructeur. Elke bedrijfsunit wordt kolomvrij overspannen. De staalconstructie is gezandstraald en vervolgens voorzien van een dekkende laag.

## **Vloeren**

De gevlinderde betonnen begane grondvloer is geschikt voor een maximaal toelaatbare vloerbelasting van 1000kg/m<sup>2</sup>. De begane grondvloer heeft een Rc-waarde van 3,7m<sup>2</sup>K/W. De kanaalplaten verdiepingsvloer (afwerkvloer door verkrijger aan te brengen) van de units hebben een maximaal toelaatbare vloerbelasting van 250kg/m<sup>2</sup>. De verdiepingsvloer is bereikbaar via een houten trap met armleuning en wordt voorzien van vloerafscheiding (traphekje). De verdiepingsvloer wordt standaard zonder afdekvloer opgeleverd, zodat het bij afbouw door de eigenaar nog mogelijk is leidingen in de vloer aan te brengen. Er kan als meerwerk optie gekozen worden voor een afdekvloer, echter kunnen de leidingen dan niet meer in de grond gerealiseerd worden.

## **Gevels**

De gevels worden uitgevoerd in zogenaamde 'geïsoleerde sandwichpanelen' in grijs tint. De panelen hebben een totale Rc-waarde van 4,7m<sup>2</sup>K/W. Deze panelen worden aangebracht op de achterliggende staal- of betonconstructie en sluiten aan de onderkant aan op een betonnen geïsoleerde plint.

## **Binnenwanden**

De binnenwanden tussen de bedrijfsunits (unitscheidende wanden) worden uitgevoerd in onafgewerkte prefab betonelementen.

## **Buitenkozijnen en deuren**

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in kunststof en het aangebrachte hang-/ en sluitwerk voldoet aan weerstandsklasse 2. De raamkozijnen op de verdieping bestaan uit 1 draaikiepraam en 2 vaste ramen voorzien van thermisch isolerende beglazing. In het kozijn zit een ventilatierooster. De hoekunits hebben eveneens in de zijgevel een zelfde raamkozijn. Op de begane grond is elke unit voorzien van een deurkozijn met deur en vast bovenlicht voorzien van een ventilatierooster. Elke bedrijfsunit is tevens voorzien van een geïsoleerde overheaddeur voorzien van een schuifgrendel. Uitbreiding: automatische deuraandrijving (optioneel) met afstandsbediening voor meer comfort.

## **Dakconstructie**

De dakconstructie van het gebouw bestaat uit verzinkt stalen geprofileerde dakplaten, voorzien van dampremmende laag en isolatie (totale Rc-waarde 6,3m<sup>2</sup>K/W). De daken worden afgewerkt met een PVC dakbedekking of gelijkwaardig. De dakranden worden afgewerkt met in kleur gecoate plaatstalen afdekkappen. De daken zijn geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen.

# Technische omschrijving

---

## **Reclame uitingen**

Reclame uitingen kunnen door de koper zelf worden aangebracht. Hiervoor dient de koper zelf vergunning c.q. toestemming van de gemeente en VvE te verkrijgen. Het uniforme frame kan optioneel als meerwerk worden aangebracht.

## **Hemelwaterafvoeren**

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in PVC met een verzinkt stalen onder eind en lopen uitpandig. De positie van de hemelwaterafvoeren zijn ter hoogte van de unit scheidende bouwmuur.

## **Vuilwaterafvoer/sanitair**

De bedrijfsunits worden standaard voorzien van een toilet-/ en keuken afvoer met een aansluiting op het gemeentelijk riool. Deze afvoer wordt achter in de hoek gesitueerd. Uitbreiding: toiletruimte en pantry (optioneel).

## **Installaties**

Alle bedrijfsunits worden voorzien van een multiplex meterkast. In de meterkast worden voor het storten van de betonvloer invoerbochten aangebracht t.b.v. elektriciteit, water, data-aansluiting, geheel volgens de geldende eisen van de nutsbedrijven. Het aanbrengen van de nuts installatie (inclusief binnen installatie) is door en voor rekening van de koper.

## **Huisnummers**

Op het complex zal een huisnummerbesluit worden aangevraagd, opdat men de bedrijfsunits kan gebruiken als postadres. Nabij de inrit zullen vochtbestendige brievenbussen worden aangebracht voorzien van een aluminium klep met de huisnummers erop gegraveerd en naamplaathouder; de bedrijfsunits zullen overeenkomstig worden voorzien van huisnummerbordjes.

## **Brandpreventie**

Elke bedrijfsunit is voorzien van een brandblusser e.e.a. conform de eisen van de Brandweer. De stalen onderdelen van de hoofddraagconstructie worden waar nodig volgens voorschriften van de Brandweer brandwerend bekleed.

## **Parkeren**

Bij elke bedrijfsunit behoort 1 parkeerplaats. De units H01, H09, H10 hebben 2 parkeerplaatsen, waarvan 1 parkeerplaats van H01 en H09 zijn voorzien van een laadpaal ten behoeve van een elektrische auto. De parkeerplaatsen zullen worden voorzien van een antiparkeervoorziening met profielcilinder. De afmeting van de parkeerplaatsen 14 t/m 17 zijn ca. 2,30m breed en ca. 5m lang, de overige parkeerplaatsen zijn ca. 1,80m breed en ca. 5,5m lang.

**N.B.** Deze informatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken t.o.v. architectonische, technische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen of wensen van overheden en/of nutsbedrijven.



# Praktische informatie

## **Verzekeringen**

*Bij Boxcomplex is de opstalverzekering geregeld via de Vereniging van Eigenaren (VvE). Dit betekent dat u zich geen zorgen hoeft te maken over de basisverzekering van de bedrijfsunits. Gebruikers worden aangeraden om een inboedelverzekering af te sluiten voor hun persoonlijke bezittingen.*

---

## **Onderhoud**

*Eén van de voordelen van investeren in bedrijfsunits bij Boxcomplex is het minimale onderhoud dat nodig is. De units zijn vervaardigd van duurzaam beton en sandwichpanelen, wat betekent dat ze weinig onderhoud vereisen. Daarnaast is er een huismeester aangesteld die zorgt dat het park netjes en onderhouden blijft. De VvE neemt de verantwoordelijkheid voor het algemene onderhoud en de verzekeringen.*

---

## **Vereniging van Eigenaren (VvE)**

*De bedrijfsunits van Boxcomplex maken deel uit van een Vereniging van Eigenaren. Als koper wordt u mede-eigenaar van de gemeenschappelijke voorzieningen op het park. De VvE zorgt voor het beheer van het park, inclusief onderhoud, verzekeringen en het opbouwen van reserves. Maandelijks wordt een bedrag in rekening gebracht voor deze diensten, waarvan een deel via de servicekosten kan worden doorbelast aan de gebruiker (bij verhuur).*

---

## **Fiscale voordelen bij verhuur (Box III)**

*Wanneer u als particulier een bedrijfsunit koopt, valt dit onder bezit onder box 3 van de inkomstenbelasting. Dit betekent dat u belasting betaalt over de waarde van de bedrijfsunit en de huuropbrengsten, net zoals u zou doen met spaargeld en andere bezittingen. Een belangrijk voordeel van bedrijfsunits is dat vastgoed historisch gezien in waarde stijgt, waardoor u naast huurrendement ook profiteert van waardestrijging. In tegenstelling tot spaargeld, dat door inflatie elk jaar minder waard wordt, biedt investeren in vastgoed een solide bescherming tegen waardeverlies.*

**Interesse? Maak direct een vrijblijvende afspraak!**



**INFO@BOXCOMPLEX.NL**



**085-7731802**



**WWW.BOXCOMPLEX.NL**



## Wat kunt u verwachten?

### **Waarborgsom**

Indien u besluit een bedrijfsunit(s) aan te schaffen, begint het proces met de ontvangst van een digitale koop-/aannemingsovereenkomst. Deze overeenkomst wordt ondertekend door zowel u als Boxcomplex, waarna u een factuur ontvangt voor de waarborgsom van 10%.

### **Na Instap**

Na uw instap in het project ontvangt u een uitnodiging van de notaris om de leveringsakte van de grond te ondertekenen. Hier voldoet u de eerste termijn van 45% van de koopsom, waarbij de eerder betaalde waarborgsom in mindering wordt gebracht. Zodra de fundering gereed is, wordt de tweede termijn van 45% van de koopsom gefactureerd.

### **Oplevering**

Ongeveer twee weken voor de verwachte opleveringsdatum ontvangt u een uitnodiging voor de oplevering van uw bedrijfsunit(s). Voor de oplevering dient de laatste 10% van de koopsom te worden voldaan.

### **Verhuur**

De huurprijs kunt u bepalen aan de hand van het opleveringsniveau. Dit biedt u flexibiliteit en de mogelijkheid om de huurprijs af te stemmen op de marktvraag in de omgeving en het niveau van de voorzieningen in de unit.

Wij voorzien u desgewenst tijdens het gehele proces van professioneel advies en ondersteuning. Tevens bieden wij u de mogelijkheid de bedrijfsunit op te nemen in ons verhuurbestand. Onze ervaring en expertise zorgen voor een antwoord op al uw vragen.

*Gedurende de bouw blijft u via bouwupdates op de hoogte van de voortgang.*





**BOXCOMPLEX OUDENBOSCH**  
**BLAUWE HOEFWEG**

## ***Geïnteresseerd?***

---

*Bent u enthousiast geworden over de mogelijkheden en wilt u meer informatie over de units? U kunt ons bellen, mailen of appen. Welke vraag u ook heeft, wij doen ons best deze zo goed mogelijk te beantwoorden.*

# **BOXCOMPLEX**

---



**INFO@BOXCOMPLEX.NL**



**085-7731802**



**WWW.BOXCOMPLEX.NL**