

Van Coulsterweg 1 f
2952 CB Alblasterdam

vanvliet | bedrijfsmakelaars
& adviseurs



Luxe bedrijfs-/kantoorruimte (hoekunit) gelegen op zichtlocatie, nabij op- en afritten A15

Van Coulsterweg 1 f | Alblasserdam

Luxe bedrijfs-/kantoorruimte op de hoek van een in 2020 gerealiseerd modern bedrijfsverzamelgebouw op herkenbare zichtlocatie aan de entree van bedrijventerrein Hoogendijk, op korte afstand van de op- en afritten van rijksweg A15. Het object is volledig uitgevoerd in twee bouwlagen, bestaande uit ca. 129,3 m² b.v.o. bedrijfsruimte op de begane grond en ca. 129,3 m² b.v.o. kantoorruimte op de 1^e verdieping. Tevens beschikt het object over 5 eigen parkeerplaatsen.

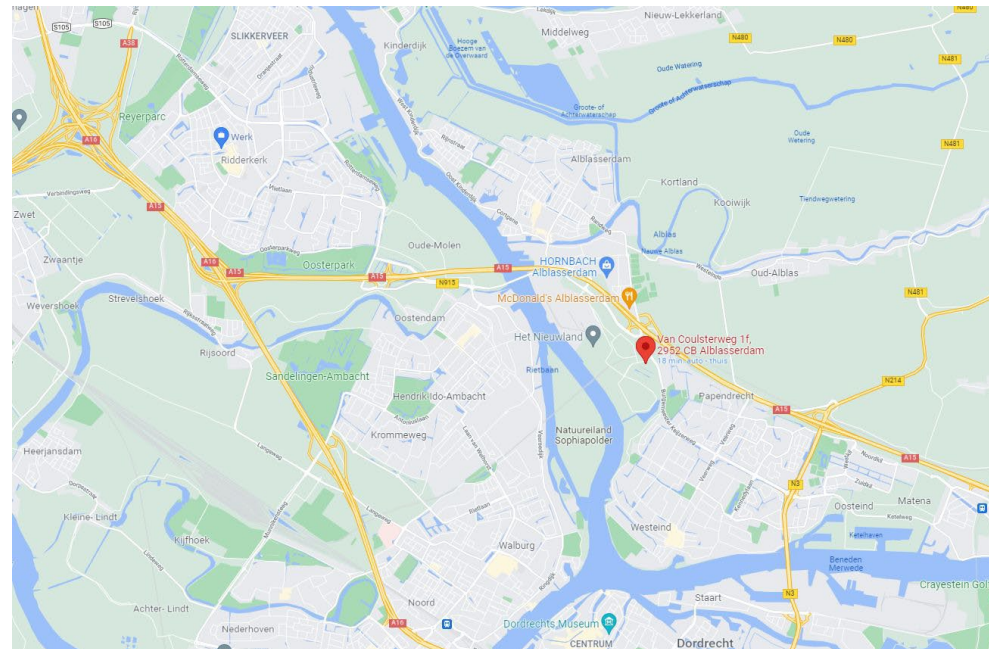
De bedrijfs-/kantoorruimte is compleet en hoogwaardig afgewerkt en is toegankelijk via een representatieve entree/hal met een loopdeur naar de bedrijfsruimte op de begane grond en een trapopgang naar de kantoorverdieping.

De bedrijfsruimte is o.a. voorzien van een onderheide en gecoate betonvloer, een vrije hoogte van merendeels ca. 3,75 meter, een elektrische overheaddeur, ledverlichting, ruime daglichttoetreding door middel van lichtdoorlatende segmenten in de overheaddeur en ramen in de zijgevel, verwarming door middel van een elektrische heater, koeling en verwarming door middel van een airco-splitunit, een toiletruimte, een uitstortgootsteen, wandcontactdozen en krachtstroomaansluitingen.

De kantoorverdieping is o.a. voorzien van tapijt, afgewerkte wanden, een systeemplafond met ledverlichting, ruime daglichttoetreding door middel van ramen in de voor- en zijgevel, wandgoten met elektra- en databekabeling, verwarming en koeling door middel van airco plafondunits, een pantry en een toiletruimte. Aan de achterzijde van de kantoorruimte is door middel van een glazen scheidingswand een directie- en/of vergaderruimte gecreëerd.

Afmetingen:

- bedrijfsruimte begane grond : ca. 129,3 m² b.v.o.;
- kantoorruimte verdieping : ca. 129,3 m² b.v.o.





Locatie:

De bedrijfs-/kantoorruimte is herkenbaar gelegen op het moderne en ruim opgezette bedrijventerrein Hoogendijk en is goed bereikbaar vanaf rijksweg A15 (Europoort-Rotterdam-Gorinchem) door middel van de nabijgelegen op- en afritten en ligt op enkele autominuten afstand van knooppunt Ridderkerk (A15-A16) en de provinciale weg N3 (verbindingsweg Papendrecht-Dordrecht) met eveneens aansluiting op de rijksweg A16. Het bedrijventerrein is tevens bereikbaar door middel van het openbaar vervoer (bus).

Parkeerplaatsen:

5 eigen parkeerplaatsen, gelegen aan de rechterzijde van het object.

Bestemming:

Bedrijfsdoeleinden t/m milieucategorie 3.2.

Energielabel:

A+++, geldig tot 23 december 2031.

Bouwaard/algemeen:

- onderheide fundering;
- geïsoleerde betonnen begane grondvloer (Rc 3,5 m² K/W);
- opbouw staalconstructie;
- betonnen verdiepingsvloer;
- metselwerk voorgevel (Rc 4,5 m² K/W);
- aluminium kozijnen met isolerende beglazing;
- unit-scheidende cellenbeton wandplaten;
- buitengevels van sandwichpanelen;
- geïsoleerd staaldak (Rc 6,0 m² K/W) met pvc-dakbedekking;
- meterkast met aansluitingen water (Qn 1,5) en elektra (3x35A) (géén gasaansluiting) en glasvezel-internet;
- 15 zonnepanelen;
- brandblusmiddelen;
- intercomsysteem met automatische deuropener;
- alarminstallatie (bedienbaar via een app).

Voorzieningen/specificaties:Bedrijfsruimte:

- entreeportaal op de begane grond met loopdeur naar de bedrijfsruimte en trapopgang naar de kantoorverdieping;
- monoliet afgewerkte, gecoate betonvloer, maximale vloerbelasting 1.500 kg/m²;
- vrije hoogte variërend van ca. 3,41 meter (onder de staalconstructie) tot ca. 3,75 meter (onder de betonnen verdiepingsvloer);
- elektrisch bedienbare overheaddeur van ca. 4,33 meter breed en ca. 3,50 meter hoog, voorzien van lichtdoorlatende segmenten;
- led-verlichtingsarmaturen;
- ruime daglichttoetreding door middel van ramen in de zijgevel en lichtdoorlatende segmenten in de overheaddeur;
- verwarming door middel van een elektrische heater;
- koeling en verwarming door middel van een airco-splitunit;
- betegelde toiletruimte met fonteintje;
- uitstortgootsteen;
- wandcontactdozen;
- diverse krachtstroomaansluitingen;
- laadunit voor het laden van een personenauto.

Kantoorruimte:

- bereikbaar via een met tapijt afgewerkte houten steektrap;
- overloop met betegelde toiletruimte voorzien van wandcloset, fonteintje en mechanische ventilatie;
- vloerafwerking tapijt;
- wanden afgewerkt met gesausd glasweefsel;
- systeemplafond met led-verlichtingsarmaturen;
- vrije hoogte onder het systeemplafond ca. 2,86 meter;
- ruime daglichttoetreding door middel van raampartijen in de voor- en zijgevel;
- wandgoot met wandcontactdozen en 24 datapunten;
- verwarming en koeling door middel van airco-plafondunits (3 stuks);
- pantry met onder- en bovenkastjes (tegelvloer);

- te openen ramen;
- archiefruimte;
- aan de achterzijde van de kantoorruimte is door middel van een glazen scheidingswand een directie- en/of vergaderruimte gecreëerd.

Buitenterrein:

- merendeels verhard middels betonklinkers;
- voorzien van terreinriolering;
- voorzien van groenvoorzieningen;
- 5 eigen parkeerplaatsen.

Huurprijs:

€ 3.495,- per maand exclusief servicekosten exclusief BTW.

Servicekosten:

Per maand wordt € 100,- exclusief BTW in rekening gebracht als voorschot op onderstaande leveringen en diensten:

- periodiek onderhoud elektrische heater;
- periodiek onderhoud overheaddeur;
- periodiek onderhoud warmtepompsysteem;
- periodieke controle brandblusmiddelen;
- periodiek onderhoud groenvoorzieningen/terreinonderhoud;
- administratiekosten van 5%.

Huurperiode:

Bij voorkeur 3 jaar of langer.

Huurbetaling:

Per maand vooruit.

Huurverhoging:

Jaarlijks, voor het eerst 1 jaar na huuringangsdatum, conform de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de Consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI-alle huishoudens (2025 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Huurovereenkomst:

De te sluiten huurovereenkomst zal worden opgemaakt op basis van het ROZ-model (Raad van Onroerende Zaken) kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, vastgesteld 05-03-2025 met bijbehorende Algemene Bepalingen gedeponneerd bij de griffie van de Rechtbank te Den Haag en op 10-04-2025 aldaar ingeschreven onder nummer 8/2025.

Zekerheidstelling:

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting huur inclusief servicekosten inclusief BTW.

Omzetbelasting:

De huurprijs wordt belast met de geldende omzetbelasting. Huurder en verhuurder opteren voor een BTW-belaste verhuur. Indien op basis van de nieuwe BTW-wetgevingsvoorstelling huurder niet meer aan het criterium meer dan 90% BTW-belaste prestaties verricht voldoet, en zodoende het verzoek om BTW-belaste verhuur niet geaccepteerd wordt, dan zal de huurprijs worden verhoogd met een nader door verhuurder vast te stellen percentage.

Oplevering:

Beschikbaar vanaf 1 januari 2027.







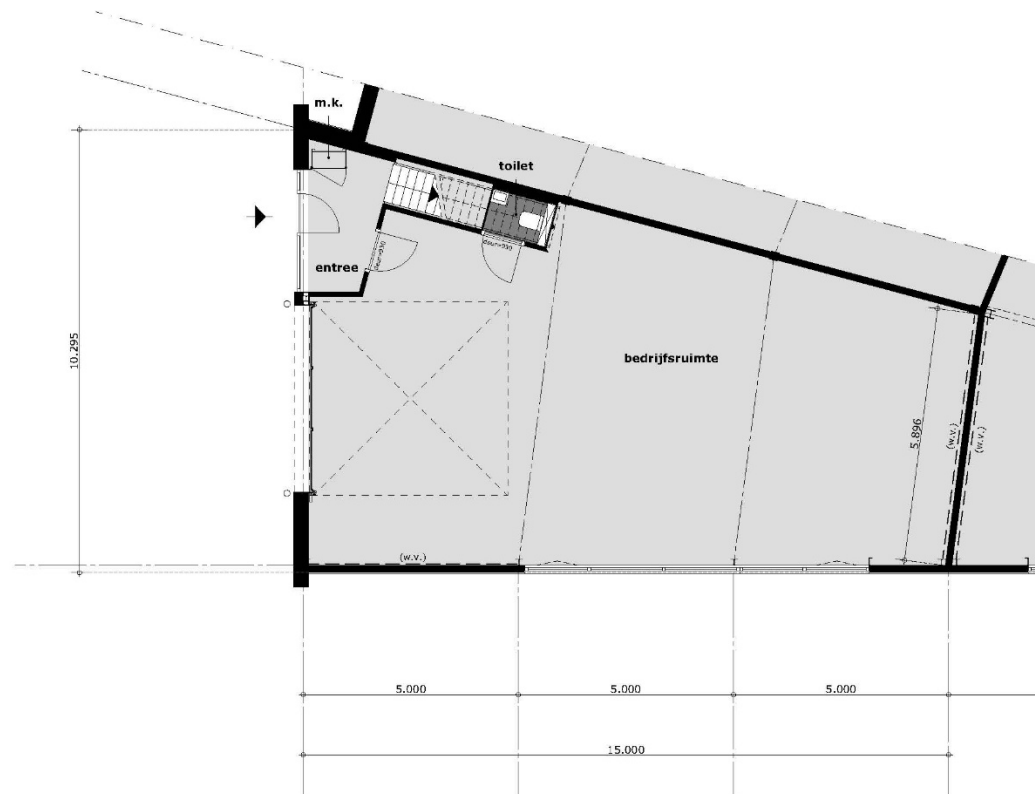




BEGANE GROND: BVO

UNIT 6

129,3 m²

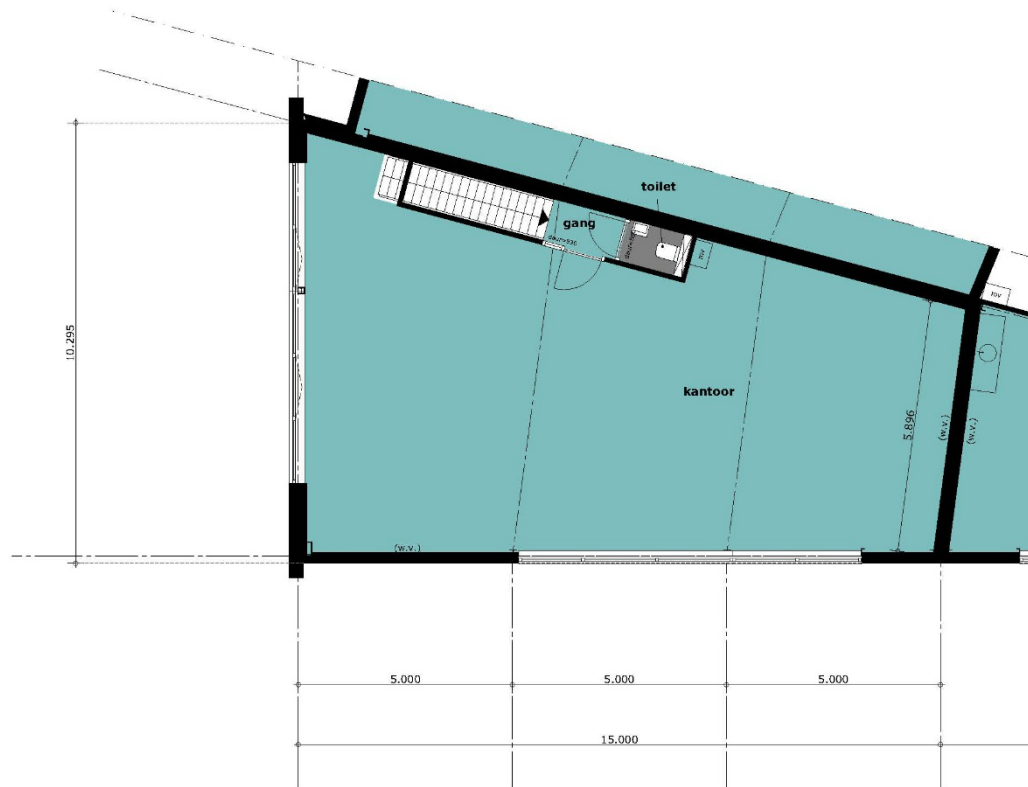


UNIT 6

1E VERDIEPING: BVO

UNIT 6

129,3 m²



UNIT 6

Meters Maken.

Bij Van Vliet vindt u gedreven professionals die al geruime tijd bij ons werken en over een groot relatienetwerk en een flinke dosis ervaring en marktkennis beschikken. Zeker met betrekking tot de regio Rijnmond, Drechtsteden en Alblasserwaard.

Onze makelaars die zich bezig houden met beleggingen, verkoop/verhuur, aankoop/aanhuur en advisering zijn lid van NVM Business en VastgoedCert. De taxateurs zijn ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (Grootzakelijk) van het NRVt en zijn daarmee gecertificeerd taxateur. Zowel vanuit de NVM als vanuit het NRVt geldt de verplichting tot permanente educatie en periodieke toetsing, waardoor kwaliteit en kennis gewaarborgd blijven.

Ook voor vastgoedmanagement bent u bij ons aan het juiste adres. Onze afdeling vastgoedmanagement beheert ruim 300 bedrijfsobjecten, variërend van kleine units tot grootschalige kantoorgebouwen en bedrijfscomplexen.

Als u benieuwd bent naar wat wij voor u kunnen betekenen, bent u van harte welkom op ons kantoor. Meer informatie vindt u op www.vanvliet.net.

Meer informatie

Van Vliet Bedrijfsmakelaars B.V.

Bezoekadres:

Jhr. van Karnebeekweg 6b
2982 VL Ridderkerk

www.vanvliet.net
0180 - 43 43 43
info@vanvliet.net

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.