

Kolenbranderstraat 14c (unit 17)

2984 AT Ridderkerk

vanvliet

bedrijfsmakelaars
& adviseurs



Nieuwbouw bedrijfsruimte met afbouwpakket en 2 eigen parkeerplaatsen

Kolenbranderstraat 14c | Ridderkerk

Op een goed bereikbare locatie aan de Kolenbranderstraat in Ridderkerk wordt een modern bedrijfsverzamelcomplex gerealiseerd van 27 energiezuinige bedrijfsruimten. Kolenbranderstraat 14c (unit 17) wordt afgebouwd en te huur aangeboden.

De unit wordt afgebouwd opgeleverd. De begane grond bestaat uit een bedrijfsruimte met elektrisch bedienbare overheaddeur, een meterkast en een monoliet afgewerkte betonvloer met een maximale vloerbelasting van 1.500 kg/m². De verdieping wordt afgebouwd als kantoorruimte/showroom. De unit beschikt over eigen 2 parkeerplaatsen.

Locatie:

Het pand is gelegen op bedrijventerrein Donkersloot-Noord. Middels de Rotterdamseweg uitstekende verbindingen van en naar de rijkswegen A15 (Europoort-Rotterdam-Gorinchem) en A16 (Rotterdam-Dordrecht-Breda). Bushalte op loopafstand.

Afmetingen:

- begane grond : ca. 51,5 m² BVO;
- verdieping : ca. 51,5 m² BVO.

Parkeren:

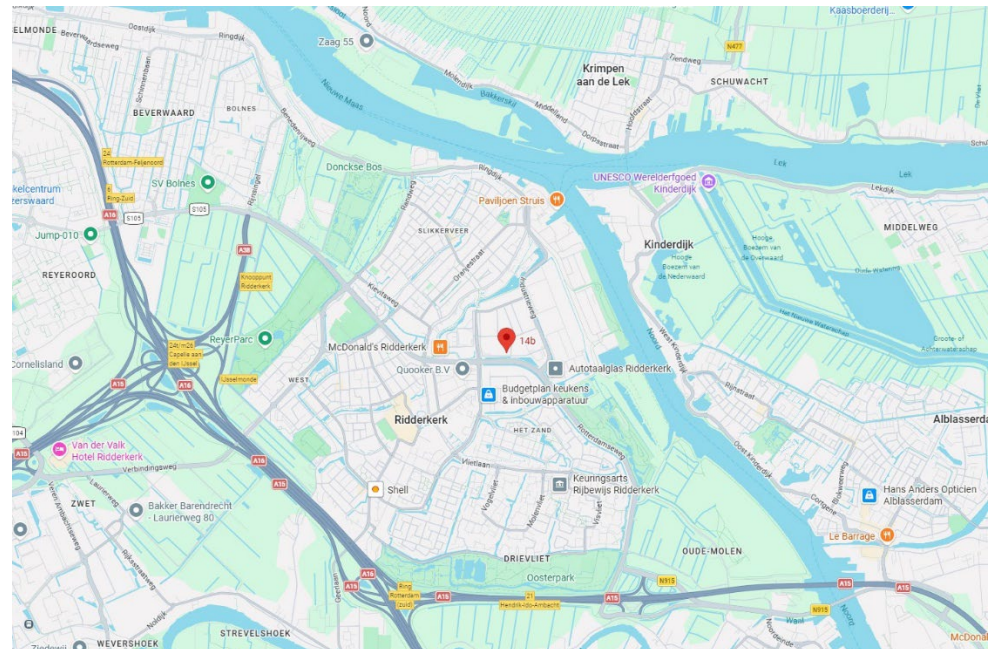
2 eigen parkeerplaatsen.

Bestemming:

Bedrijfsdoeleinden t/m categorie 3.2.

Bouwjaar:

2026.

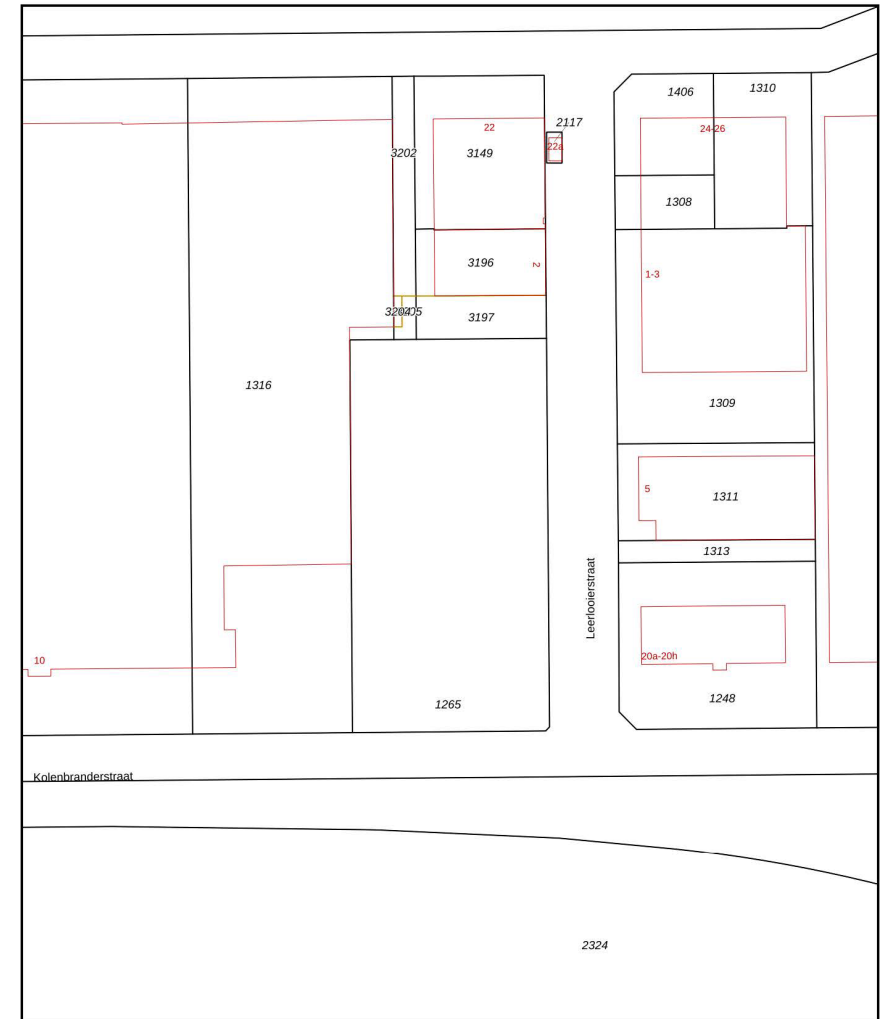


Bouwaard/algemeen:

- onderheide betonvloer;
- opbouw staalconstructie;
- betonnen verdiepingsvloer, kanaalplaatvloer afgewerkt met zandcement dekvloer;
- zowel de begane grond als de eerste verdieping worden voorzien van leidingen in de vloer voor vloerverwarming, aangesloten op een verdeler (exclusief vloerverwarming);
- gevels metselwerk en geïsoleerde, metalen gevelbeplating (sandwichpanelen, Rc-waarde minimaal 4,7);
- aluminium kozijnen met draai-/kiepramen en geïsoleerde beglazing;
- hang- en sluitwerk SKG** veiligheidsloten;
- vluchtroute-aanduiding en rookmelders (geen blustoestellen);
- gescheiden rioleringsstelsel;
- unitscheidende wanden gasbetonelementen;
- geïsoleerd (Rc-waarde minimaal 6.3) staalkdak, voorzien van kunststofdakbedekking, rekening is gehouden met de maximale belasting van 20 kg/m² voor het eventueel plaatsen van zonnepanelen (exclusief zonnepanelen);
- meterkast met een elektra-aansluiting van 3x 25A en wateraansluiting (de unit wordt gasloos uitgevoerd conform de huidige regelgeving);
- buitenverlichting;
- pvc-mantelbuis voor de doorvoer van nuts-voorzieningen en een mantelbuis voor laadvoorziening bij 1 parkeerplaats;
- bestrating in grijze betonstraatsteen en parkeervakken in grasbetontegels.

Kadastrale kaart

Uw referentie: JvH



| | | | |
|---|--|---|--|
| 12345 25 | Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing | Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente: Ridderkerk Sectie: B Perceel: 1265 | |
| <small>Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 10 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small> | | | |
| <small>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 databankrecht.</small> | | | |

Voorzieningen/specificaties:

- maximale vloerbelasting begane grond 1.500 kg/m²;
- maximale vloerbelasting verdieping 500 kg/m²;
- elektrisch bedienbare overheaddeur;
- dichte vurenhouten trapopgang naar de verdieping;
- afgedopte binnenriolering voor sanitaire voorzieningen;
- toiletruimte (begane grond) met wandcloset en fonteintje;
- voldoende dubbele wcd's op zowel begane grond als op de verdieping;
- ledverlichting;
- de verdieping wordt voorzien van een airco-plafondunit die kan verwarmen en koelen;
- zonnepanelen en omvormer;
- pantry (verdieping) met vaatwasser, koelkast en close-in boiler;
- pvc-vloer (verdieping);
- binnenzonwering.

Reclamevoering:

Uitsluitend in overleg met en na goedkeuring van eigenaar/verhuurder.

Huurprijs:

€ 1.250,- per maand exclusief BTW en exclusief servicekosten.

Servicekosten:

Nader te bepalen.

Ondernemersfonds:

De gemeente Ridderkerk heeft per 1 januari 2026 een ondernemersfonds opgericht. De ondernemers die in het gebied gevestigd zijn bepalen gezamenlijk op welke manieren het fonds zal worden ingezet. Het fonds kan onder andere worden gebruikt om de leefbaarheid, veiligheid en/of uitstraling van het bedrijventerrein te verbeteren.

De kosten van dit ondernemersfonds bedragen per 1 januari 2026 € 35,- per € 100.000,- WOZ-waarde per jaar. Vanuit de Gemeente worden deze kosten bij de verhuurder in rekening gebracht. De kosten worden door verhuurder doorbelast aan huurder.

Huurperiode:

Vanaf 3 jaar.

Huurbetaling:

Per maand vooruit door middel van automatische overboeking of automatische incasso.

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:

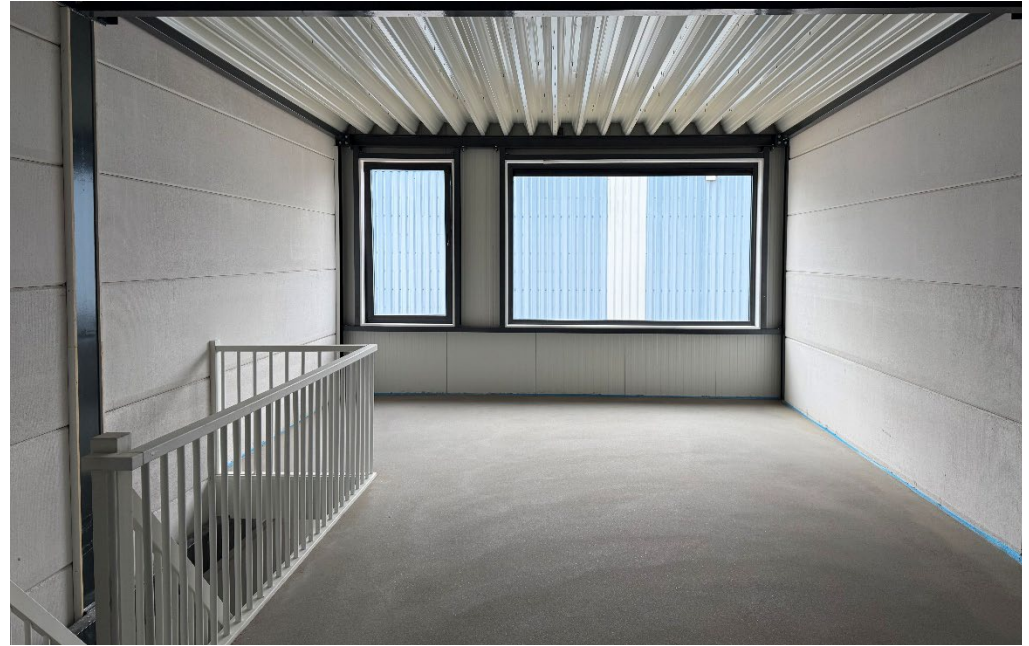
De huurprijs wordt belast met de geldende omzetbelasting. Huurder en verhuurder opteren voor een BTW-belaste verhuur. Indien op basis van de nieuwe BTW-wetgevingsvoorstelling huurder niet meer aan het criterium meer dan 90% BTW-belaste prestaties verricht voldoet, en zodoende het verzoek om BTW-belaste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

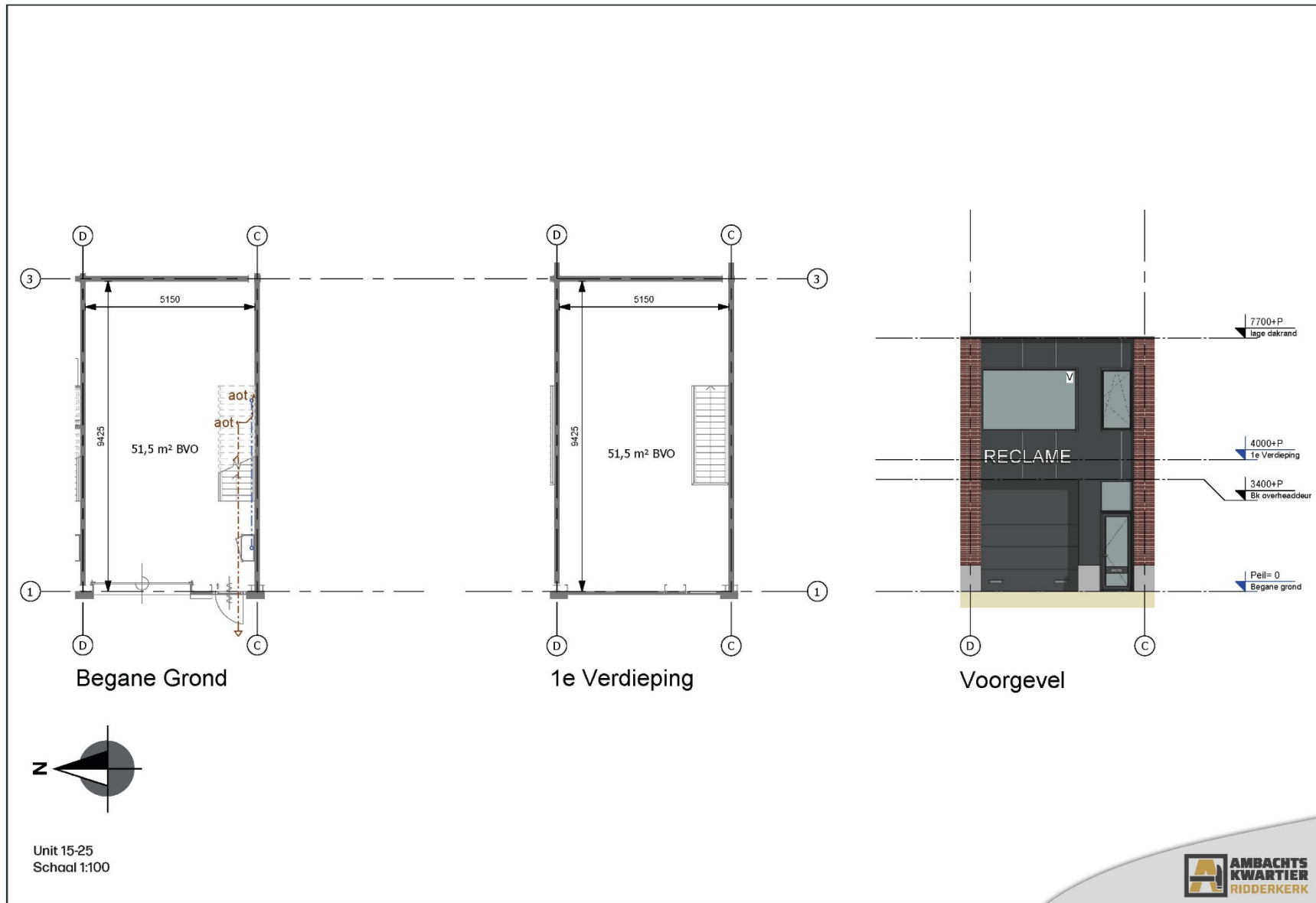
Verwachte oplevering:

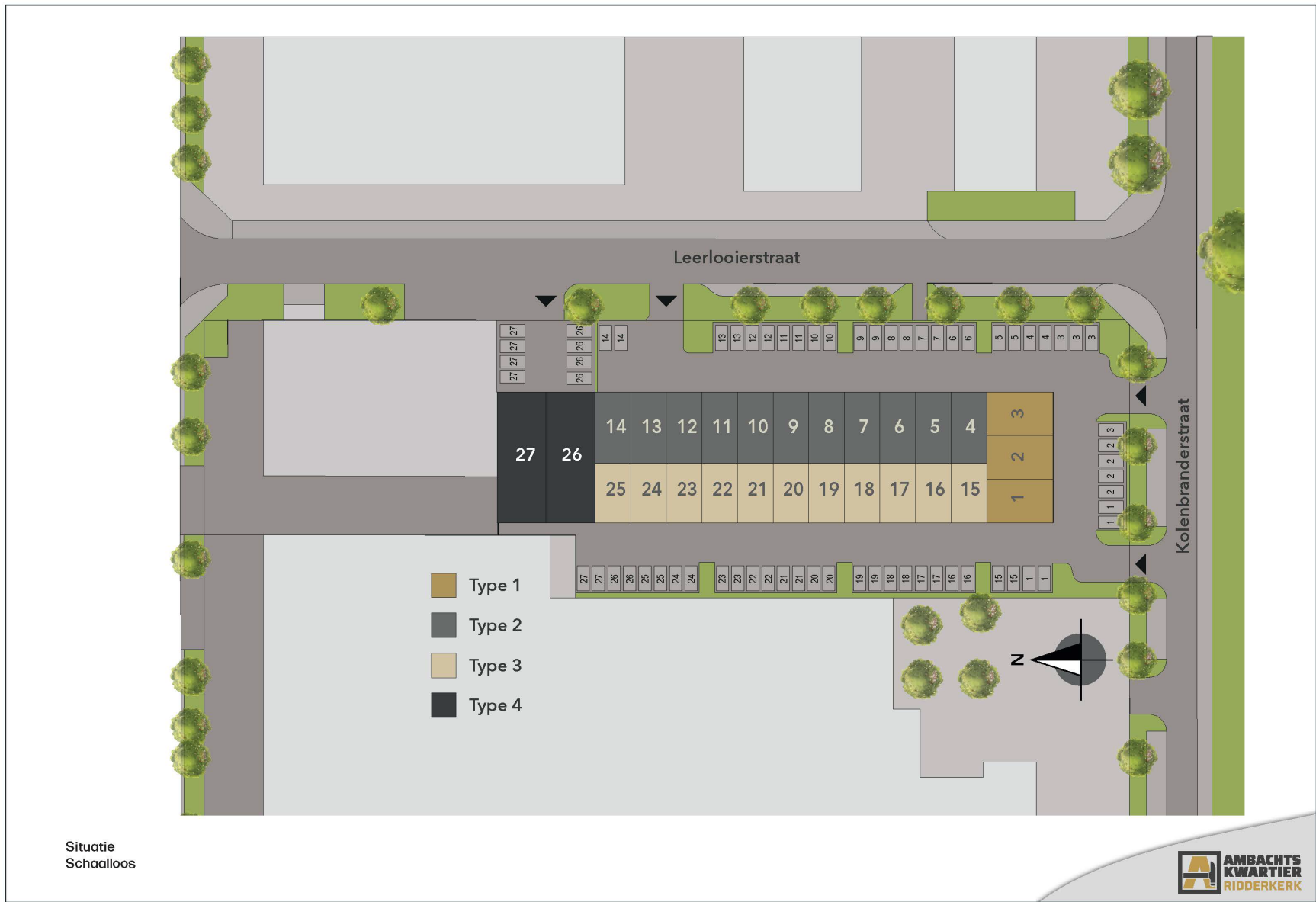
Q3 2026.











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.