



SIONSDREEF ONG.

DEN HOORN



Op bedrijventerrein Harnaschpolder verrijst een modern nieuwbouwproject met drie hoogwaardige bedrijfsunits. Twee units zijn beschikbaar voor verhuur. Elke unit biedt een representatieve bedrijfsruimte, een optionele opslagverdieping en een royaal kantoor verdeeld over drie verdiepingen. Dankzij de uitstekende ligging nabij de A4 en A13 is het project optimaal bereikbaar vanuit Den Haag, Delft en het Westland.

BEDRIJFSRUIMTE

Het project betreft de realisatie van 3 identieke bedrijfsunits. Elke unit omvat ca. 274 m² bedrijfsruimte op de begane grond en ca. 722 m² kantoorruimte, welke is verdeeld over de begane grond, eerste en tweede verdieping. Daarnaast is het mogelijk om op de eerste verdieping een opslagruimte van ca. 70 m² te realiseren (optioneel). De bedrijfsunits worden casco + opgeleverd en hoogwaardig afgewerkt met onder meer de volgende voorzieningen en materialen:

- Elektrische overheaddeur;
- 3 x 80 ampère aansluitwaarde;
- Monoliet afgewerkte begane grond vloer met een maximale vloerbelasting van 1.500 kg/m²;
- Verdiepingsvloer (onafgewerkte kanaalplaatvloer) met een maximale vloerbelasting van 350 kg/m²;
- Aluminium kozijnen met isolerende dubbele beglazing (HR++);
- Gepoedercoat stalen trap met houten trapdelen;
- Betegeld toilet op de begane grond;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Geschatte vrije hoogte van ca. 4,6 meter tot de verdiepingsvloer;
- Aparte entree van ca. 72 m²;
- Zonnepanelen;
- Warmtepomp;
- Betegelde toiletten op zowel de begane grond als de verdiepingen;
- Meterkast incl. meters;
- Ledverlichting;
- In overleg diverse werk- en spreekkamers met afgewerkte plafonds, wanden en vloeren.
(Hiervoor zal een meerprijs in de huur gerekend worden).

Optioneel is een entresolvloer van ca. 70 m² bespreekbaar om ten behoeve van een huurder in de bedrijfsruimte in te brengen. Eventuele meerwerk opties kunnen door een huurder worden aangegeven, met dien verstande dat eventuele investeringen door verhuurder worden verdisconteerd in de huurprijs.

PARKEREN

Bij ieder object behoren 7 parkeerplaatsen aan de voorzijde en 8 parkeerplaatsen aan de achterzijde.

START BOUW

De bouw zal starten in Q1 van 2026

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

PEIL EN UITZETTEN

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer van het gebouw. Dit peil is in overleg met de gemeente Midden-Delfland bepaald op +0,20 NAP.

GRONDWERK

De nodige grondwerken worden verricht voor funderingen, leidingen en bestratingen e.d. Als aanvulling rond de funderingsstroken e.d. wordt gebruikt gemaakt van de ter plaatse aanwezige grond.

RIOLERING

De riolering wordt uitgevoerd met PVC-buis. Het rioleringssysteem voldoet aan de hiervoor gestelde overheidsnormen. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal, dat tot 90 graden Celsius hittebestendig is en worden voorzien van de nodige onstopningsstukken. De riolering wordt uitgevoerd als gescheiden stelsel en zal worden aangesloten op het gemeentelijke rioleringssysteem. Ten behoeve van de terreinontwatering van het openbare gebied, worden de nodige straat- en trottoirkolken in de verharding opgenomen. In de panden wordt voor de binnen-riolering standaard een afgedopte afvoer opgenomen (rond 125 mm) ten behoeve van in te bouwen toiletten.

AANSLUITINGEN

De aansluitingen t.b.v. water en elektra worden tot in de meterkast aangelegd.

De gebruiker is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de aansluitingen bij de desbetreffende nutsbedrijven. Aansluitkosten zijn voor rekening van de gebruiker/koper.

BESTRATINGEN & PARKEREN

Buiten de gebouwen en binnen de erfgrans wordt de straat verhard met een betonklinkers bestrating. Het patroon, kleur en indeling volgens het nader vast te stellen inrichtingsplan. De bestrating wordt opgesloten

met trottoir- inrit en opsluitbanden. Het gehele terrein wordt voorzien van straatkolken met voldoende capaciteit.

FUNDERING EN CONSTRUCTIE

De fundering wordt gevormd door een in het werk gestorte betonnen fundering of prefab heipalen. De fundering wordt uitgevoerd volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur. De dragende staalconstructie bestaat uit het benodigde aantal hoofdspanten, kopgevel-constructies en eventuele windverbanden. De hoofddragconstructie wordt uitgevoerd overeenkomstig de berekeningen van de staalconstructeur. De staalconstructie wordt 2-laags gepoedercoat afgewerkt in een nader te bepalen kleur. Waar vereist door de brandweer worden brandwerende maatregelen toegepast. De hoofdscheidingswanden tussen de bedrijfshallen worden uitgevoerd in Kalkzandsteen.

BEGANE GRONDVLOER

De begane grondvloer van de bedrijfsruimte (hal) wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte gewapende betonvloer met een nuttige belasting van 1.500 kg/m². De begane grondvloer wordt monoliet afgewerkt. De begane grondvloer van de kantoorfunctie wordt uitgevoerd als een geïsoleerde kanaalplaatvloer met een nuttige belasting van 350 kg/m². De Rc-waarde van de vloerisolatie bedraagt minimaal 3,7m² K/W.

VERDIEPINGVLOER

De verdiepingsvloer en mezzanine wordt uitgevoerd als een onafgewerkte kanaalplaatvloer en een nuttige vloerbelasting van 350 kg/m². Dit zodoende dat het gebouw vrij in te delen is. De onderzijde van de prefab-kanaalplaatvloer is eveneens onafgewerkt. Verdiepingshoogte indicatief volgens tekening.

BINNENWANDEN

De (brand)scheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken. Indien benodigd worden de scheidende wanden tussen kantoor en hal voorzien van sandwich beplating als thermische scheiding.

DAKEN

Het dak van de gebouwen bestaat uit geïsoleerde stalen dakplaten, ter plaatse van het kantoorgedeelte wordt het dak uitgevoerd met een kanaalplaatvloer. Op de dakplaten wordt dakbedekking aangebracht. Tevens wordt het dak voorzien van de nodige noodoverlopen, zodat bij extreme weersomstandigheden op verstopping het water buiten het dak wordt geloosd. Tevens worden dakankers geplaatst ten behoeve van het aanlijnen. Om het dak te kunnen bereiken wordt een dakluik geplaatst. Daarnaast worden deze units uitgevoerd met een dakdoorvoer.

GEVELBEKLEDING

De buitengevels van de bedrijfsgebouwen zullen worden uitgevoerd conform de kleur- en materiaalstaat.

De kleuren van de gevelmaterialen zijn standaard kleuren leverancier volgens opgave van de architect. Zetwerken rondom de kozijnen en langs de gevelbekleding wordt uitgevoerd in de kleur van de naastliggende gevelbekleding.

HEMELWATERAFVOER

De hemelwaterafvoeren van de bedrijfspanden worden uitgevoerd in traditioneel systeem en worden aangesloten op het riool.

BUITENKOZIJNEN, -RAMEN EN -DEUREN

Alle gevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd conform de kleur- en materiaalstaat. Al het toe te passen hang- en sluitwerk is in inbraakwerende uitvoering. De toe te passen sloten in de buitendeuren en toegangsdeuren worden voorzien van SKG** veiligheidssloten. De draairichting van de ramen en deuren is op de geveltekening aangegeven.

De overheaddeuren van de bedrijfspanden zijn geïsoleerde metalen deuren, elektrisch bediend, eveneens in een kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

BEGLAZING

De kozijnen worden voorzien van isolerende beglazing, waar nodig uitgevoerd in gelaagd glas. In de glasopeningen van de gevelkozijnen wordt isolerende dubbele beglazing (HR++).

TRAPPEN

De gebouwen worden voorzien van een gepoedercoat stalen trap met houten trapdelen. De getekende trappen zijn open met leuning en lamellenhekwerk. De afwerking van de traptreden is blanke lak.

AFBOUWTIMMERWERK

N.v.t.

W-INSTALLATIE

Koper/gebruiker (m.u.v. unit A en B) dient zelf te voorzien in een verwarmings (- en eventueel koelings)installatie. De units A, B en C worden op de begane grond uitgevoerd met vloerverwarming. Daarnaast zijn deze units standaard voorzien van een betegeld toilet op de begane grond.

Draagbare blustoestellen, brandhaspels, vluchtweg aanduidingen en noodverlichting zijn voorzien.

E-INSTALLATIE

De elektra wordt aangelegd tot in de meterkast en afgezekerd op 3x80A. De aansluitkosten en het plaatsen van een meter voor de elektra- aansluiting zijn voor rekening van koper/gebruiker.

De verlichting dient te voldoen aan de eisen vanuit de BENG berekening.

LIFT-INSTALLATIE

Gebouwen worden voorzien van een liftput en liftopbouw op het dak. Conform Otis Gen lift installatie. De lift zelf wordt niet geplaatst.

WIJZIGINGEN

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de gemeentelijke diensten, de architect, de constructeur en de ontwikkelaar van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe tekstuele, architectonische wijzigingen, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen welke voort kunnen vloeien uit nadere eisen van overheden en/ of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerking, zonder dat e.e.a afbreuk doet aan de kwaliteit. De ingeschreven maten op de tekening zijn "circa" maten. De in kleur afgebeelde gevelaanzicht is een impressie, zodat hieraan geen rechten ontleend kunnen worden.

(BIJNA) ENERGIE NEUTRALE GEBOUWEN

Per 1 januari 2021 dienen bedrijfsgebouwen te voldoen aan de BENG-eisen, welke de EPC-eisen doet komen te vervallen.

GARANTIES

De aannemer geeft garantietermijnen conform Woningborg Zakelijk. Afwijkingen hiervan voorbehouden.

VERGUNNINGEN

De koper/gebruiker van de bedrijfsgebouwen is zelf verantwoordelijk voor de voor zijn bedrijfsvoering benodigde vergunningen en dient deze derhalve zelf aan te vragen. Hieronder vallen onder andere :

- vestiging-, milieu- of hinderwetvergunning, melding activiteitenbesluit;
- reclamevoering;
- Aanvraag omgevingsvergunning indien wijziging functie gebruik.
- eventuele afbouwpakketten anders dan in de bouwvergunning is verkregen.

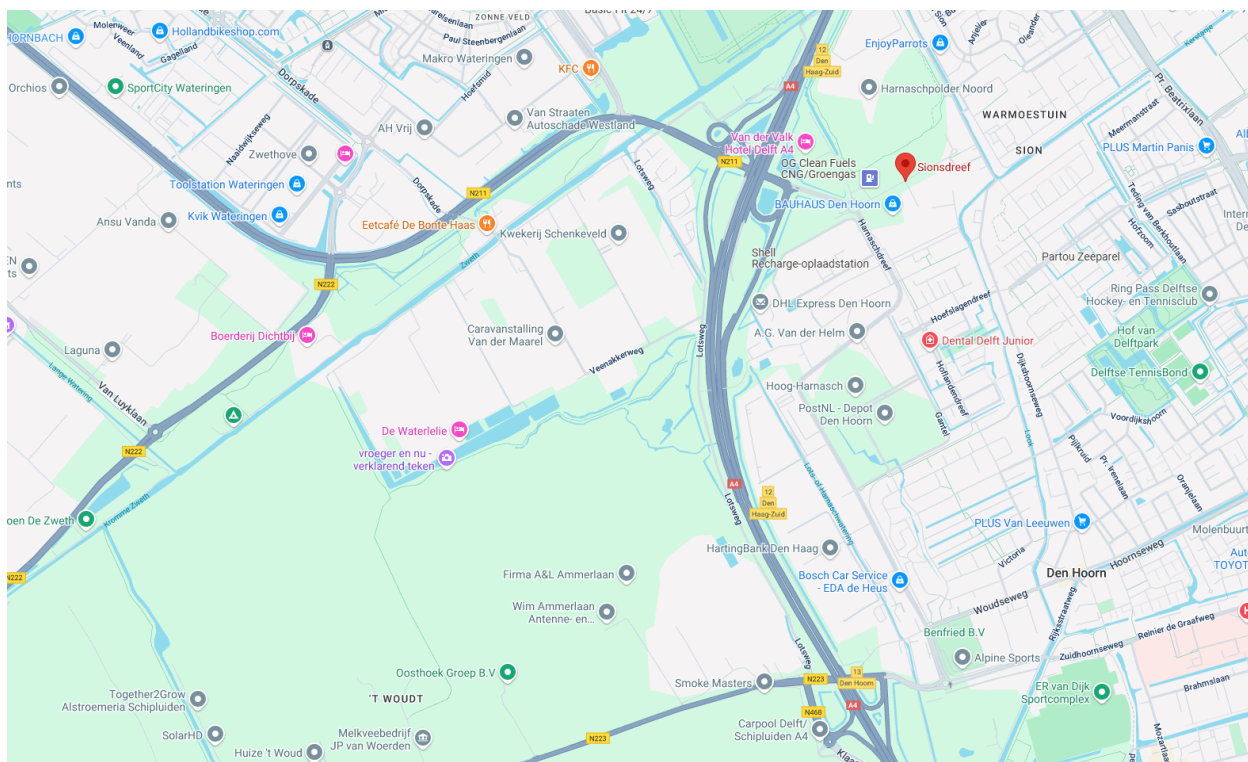
Eventuele inbouwpakketten dienen door en voor rekening van de koper/gebruiker te geschieden.

De aanvullende werkzaamheden dienen uiteraard wel volgens de daartoe uitgevaardigde richtlijnen door de koper/gebruiker zelf te worden uitgevoerd.

LIGGING EN BEREIKBAARHEID

Het object is gelegen aan de entree van bedrijventerrein Harnasch Polder in Den Hoorn direct nabij afslag 12 van de A4. De locatie is uitstekend bereikbaar via de snelwegen A4 en A13. Vanuit de richting Rotterdam en Den Haag is de locatie snel te bereiken, met slechts enkele minuten rijden vanaf de dichtstbijzijnde afrit. Met het openbaar vervoer is Sionsdreef goed verbonden. Vanuit Den Hoorn zijn er regelmatige busverbindingen naar omliggende steden zoals Delft en Den Haag.

Vanaf station Delft is er een busverbinding (bijvoorbeeld buslijn 33) naar Den Hoorn. Vanaf de dichtstbijzijnde bushalte in Den Hoorn is het ongeveer 5 tot 10 minuten lopen naar Sionsdreef. Vanaf station Delft heb je tevens aansluiting op de NS-intercitytreinen, wat de bereikbaarheid met de trein verbetert voor langere afstanden. Door de nabijheid van zowel de snelwegen als openbaar vervoer, is Sionsdreef goed bereikbaar en biedt het een goede verbinding voor woon-werkverkeer naar omliggende steden en regio's.



BESTEMMING

Conform vigerend bestemmingsplan "Harnaschpolder – Noord" is op de locatie bedrijvigheid tot en met categorie 2 toegestaan. Verder staat het volgende opgenomen in dit bestemmingsplan:

- Onzelfstandige kantoren zijn toegestaan met een bedrijfsvloeroppervlakte die minder bedraagt dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlakte en minder is dan 3.000 m².

HUURPRIJS

De huurprijs van het object bedraagt € 13.250,- per maand excl. BTW.

SERVICEKOSTEN

Servicekosten zijn niet van toepassing. Huurder is zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van contracten met de desbetreffende nutsbedrijven alsmede het schoonhouden van het object.

HUURGARANTIE

Een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een betalingsverplichting van drie maanden huur inclusief BTW.

BESCHIKBAAR

Naar verwachting vindt de oplevering Q4 2026 plaats.

ENERGIELABEL

Na oplevering en inrichting zal Verhuurder een energielabel laten opmaken

HUURINGANGSDATUM

In overleg.

HURTERMIJN

Uitgangspunt is een huurovereenkomst voor 5 + 5 jaar. Overige termijnen zijn in overleg met de eigenaar.

HUUROVEREENKOMST

De te sluiten huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform het model dat door de Raad van Onroerende Zaken met bijbehorende Algemene Bepalingen is vastgesteld in maart 2025.

HURBETALING

Per maand vooruit.

HURPRIJSHERZIENING

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na datum huuringang, op basis van de wijziging van het maandindexcijfer volgens de consumentenprijs index (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), met dien verstande, dat de huurprijs nimmer zal dalen beneden de laatst geldende huurprijs.

OMZETBELASTING

Over de huurprijs is BTW verschuldigd. Uitgangspunt bij het tot stand komen van een huurovereenkomst is, dat huurder het gehuurde voor 90% of meer gebruikt voor met BTW belaste prestaties. Huurder zal zich zoveel als in zijn vermogen ligt inspannen om ervoor te zorgen dat niet van dit standpunt wordt afgeweken. Indien op enig moment een situatie aan de zijde van de huurder intreedt waardoor geen recht meer wordt gedaan aan dit uitgangspunt, is huurder gehouden om het daaruit voor verhuurder voortvloeiende nadeel te vergoeden.

COURTAGE

Indien door bemiddeling van Batenburg Bedrijfshuisvesting bij dit object een transactie tot stand wordt gebracht, dan zult u ons hiervoor geen kosten of courtage verschuldigd zijn.

VOORBEHOUD

Eventuele transacties dienen ter goedkeuring voorgelegd te worden aan opdrachtgever c.q. eigenaar van het gebouw.

ALGEMEEN

De informatie omtrent voormeld onroerend goed is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Batenburg Bedrijfshuisvesting geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

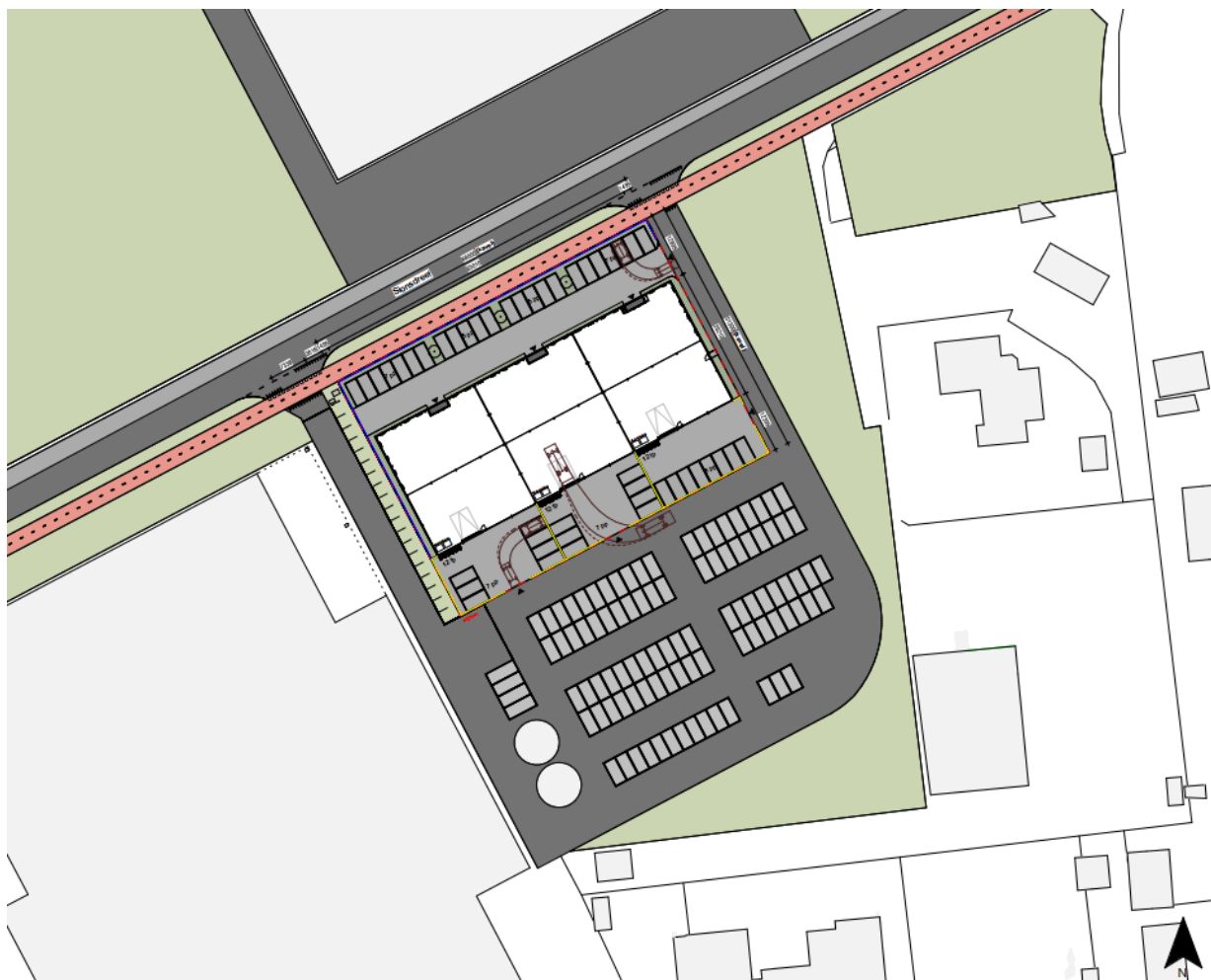
MEER INFORMATIE

Batenburg Bedrijfshuisvesting is uw bedrijfsmakelaar voor regio Westland en omstreken. Ons team is u ook graag van dienst met uw verkoop, aankoop, verhuur, aanhuur, vastgoedbelegging of vastgoedadvies.

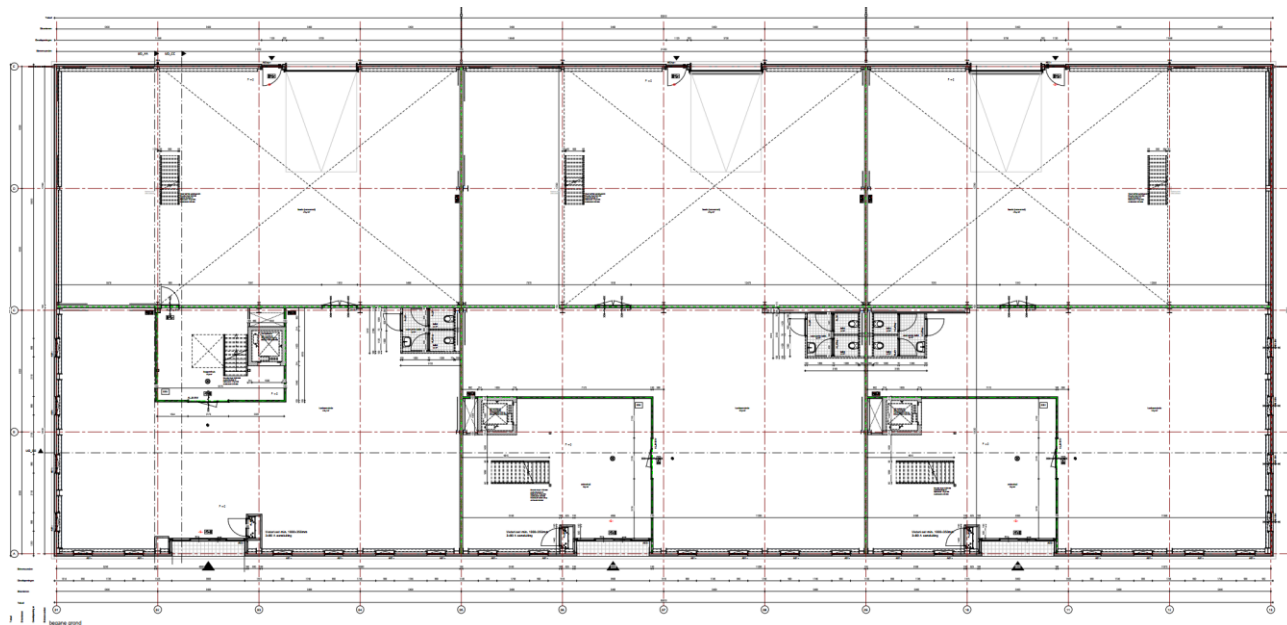
NEEM CONTACT MET ONS OP!

-  Honderdland 1042, 2676 LV MAASDIJK
-  0174 282 555
-  www.batenburg-bhv.nl
-  info@batenburg-bhv.nl

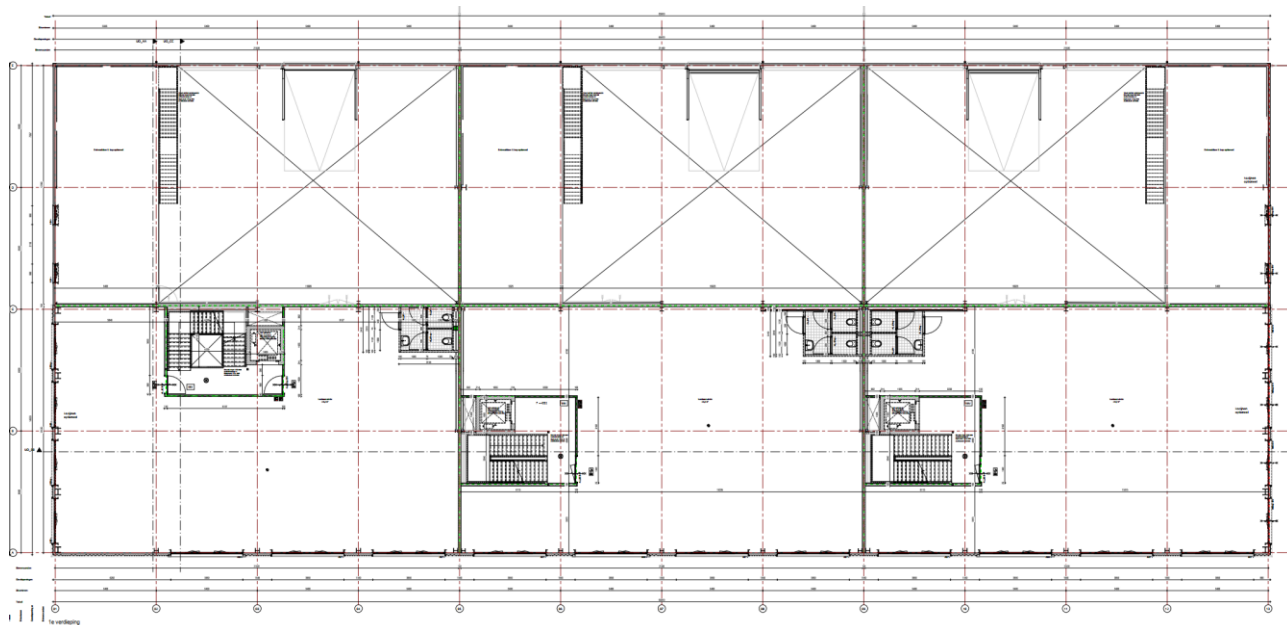
SITUATIETEKENING



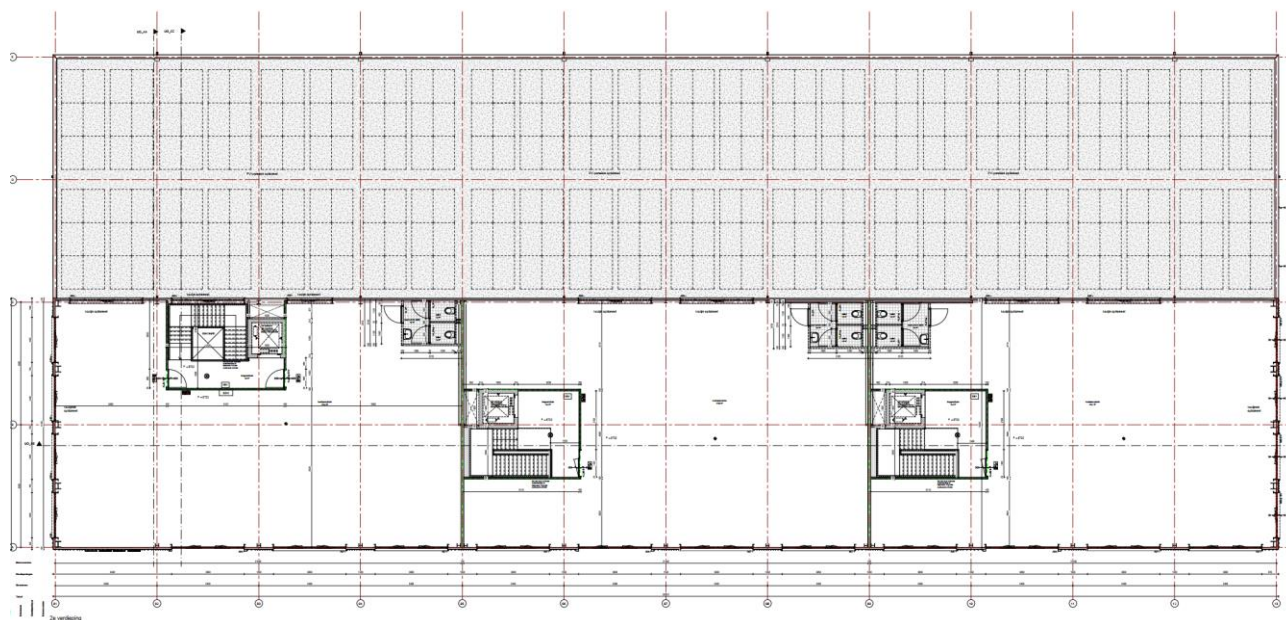
PLATTEGROND – BEGANE GROND



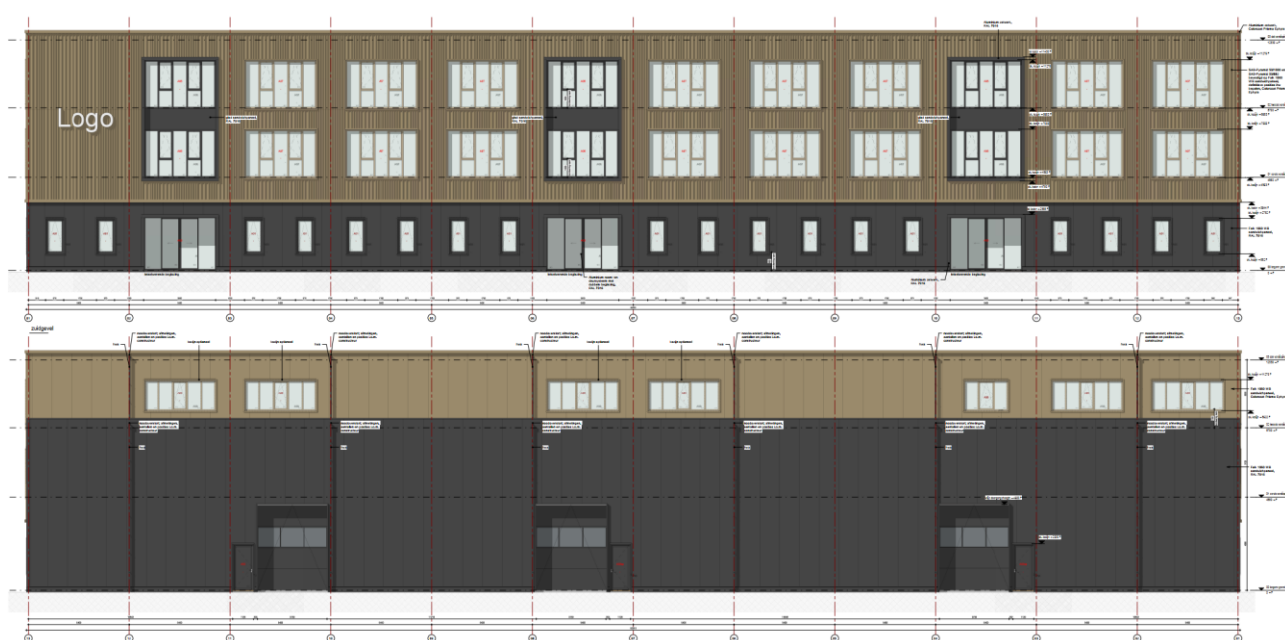
PLATTEGROND – 1^E VERDIEPING



PLATTEGROND – 2^E VERDIEPING



GEVELAANZICHTEN





DOORSNEDE

