

te huur

Oosterbracht 2, Emmen – bedrijfsruimte / kantoorruimte



Oosterbracht 2, 7821 CJ Emmen

Bedrijfsobject op absolute zichtlocatie, bestaande een ruime bedrijfshal met kantoorruimte.

Het object omvat een zeer ruime en functionele bedrijfshal met voorgelegen representatieve kantoorruimte ter grootte van in totaal circa 3.230 m² als volgt verdeeld:

- bedrijfsruimte ca. 2.625 m²
- kantoorruimte ca. 605 m²

De kantoorruimte is verdeeld over twee bouwlagen en kan indien gewenst ook gedeeltelijk worden gehuurd.

Gelegen op een uitstekend bereikbare zichtlocatie aan de Oosterbracht in Emmen op bedrijventerrein Bargermeer.

Het terrein aan de voor- en achterzijde voorziet in ruime parkeergelegenheid / buitenterrein.

- » **Zeer ruime en functionele hal**
- » **Representatieve kantoorruimte, energielabel A!**
- » **Ruim parkeer- / buitenterrein aan voor- en achterzijde**
- » **Uitstekend bereikbare zichtlocatie**

Opleveringsniveau en plattegrond



Opleveringsniveau en plattegrond

Het object is voorzien van een volledig opleveringsniveau onder andere voorzien van:

- lichtstraten
- overheaddeur
- betonvloeren
- zware elektra-aansluiting

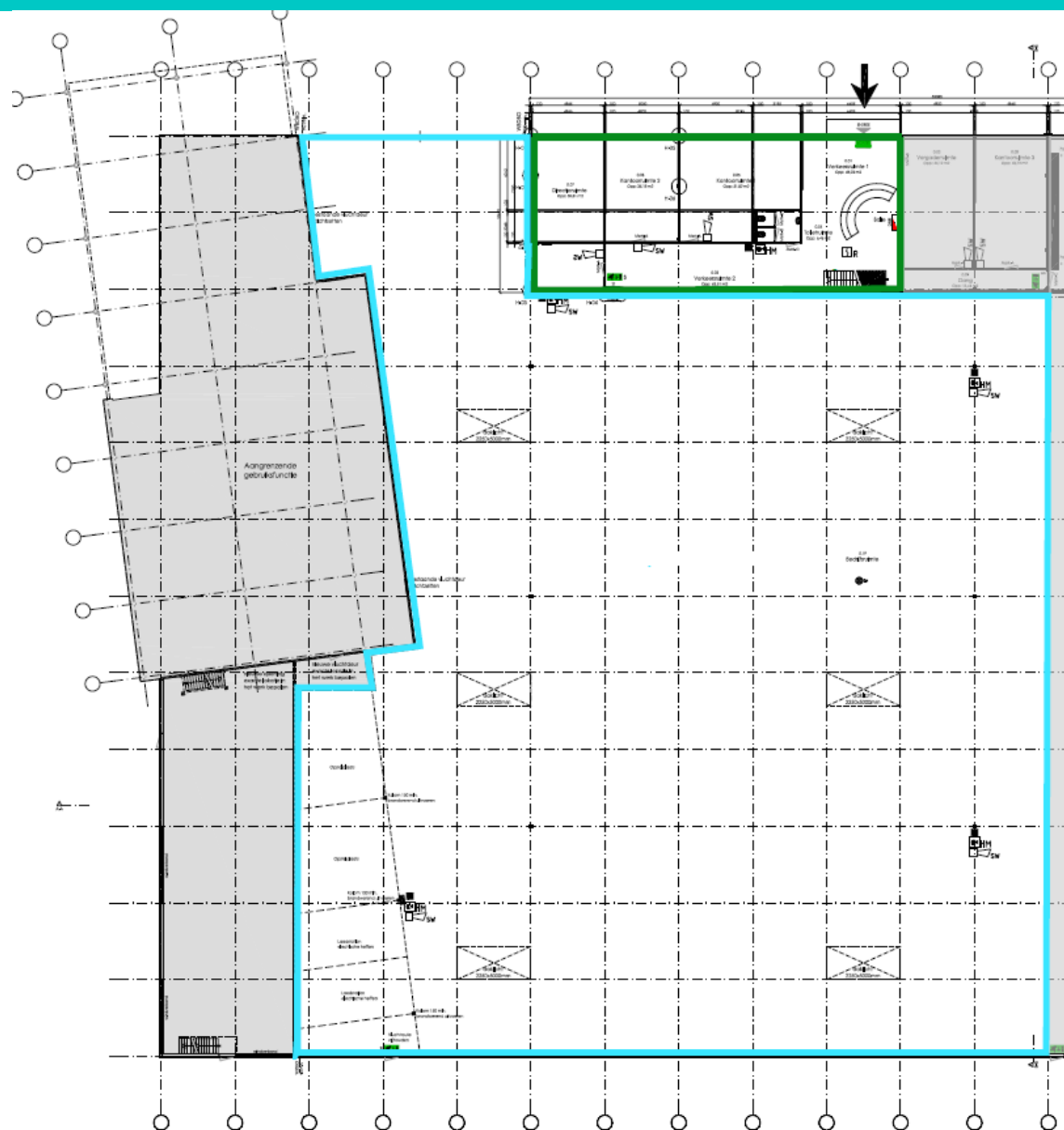
Ter plaatse van de kantoorruimte:

- ruime ontvangsthall met receptie
- systeemplafonds met verlichting
- vloerafwerking
- sanitair
- pantry

Inclusief een royaal parkeer- / buitenterrein aan voor- en achterzijde op eigen terrein!

Plattegronden en (indelings)tekeningen in deze brochure of die later aan u worden verstrekt dienen als indicatie of als impressie en kunnen zijn gereproduceerd. Dit geldt tevens voor gehanteerde artist impressions en/of gevelbeelden die afwijken van de werkelijke situatie.

Maatvoering(en) en indeling(en) kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Opgegeven metrage(s) is of zijn indicatief. Hieraan kunnen derhalve nimmer rechten worden ontleend noch zal er sprake zijn van enige verrekening(en) achteraf.



Locatie

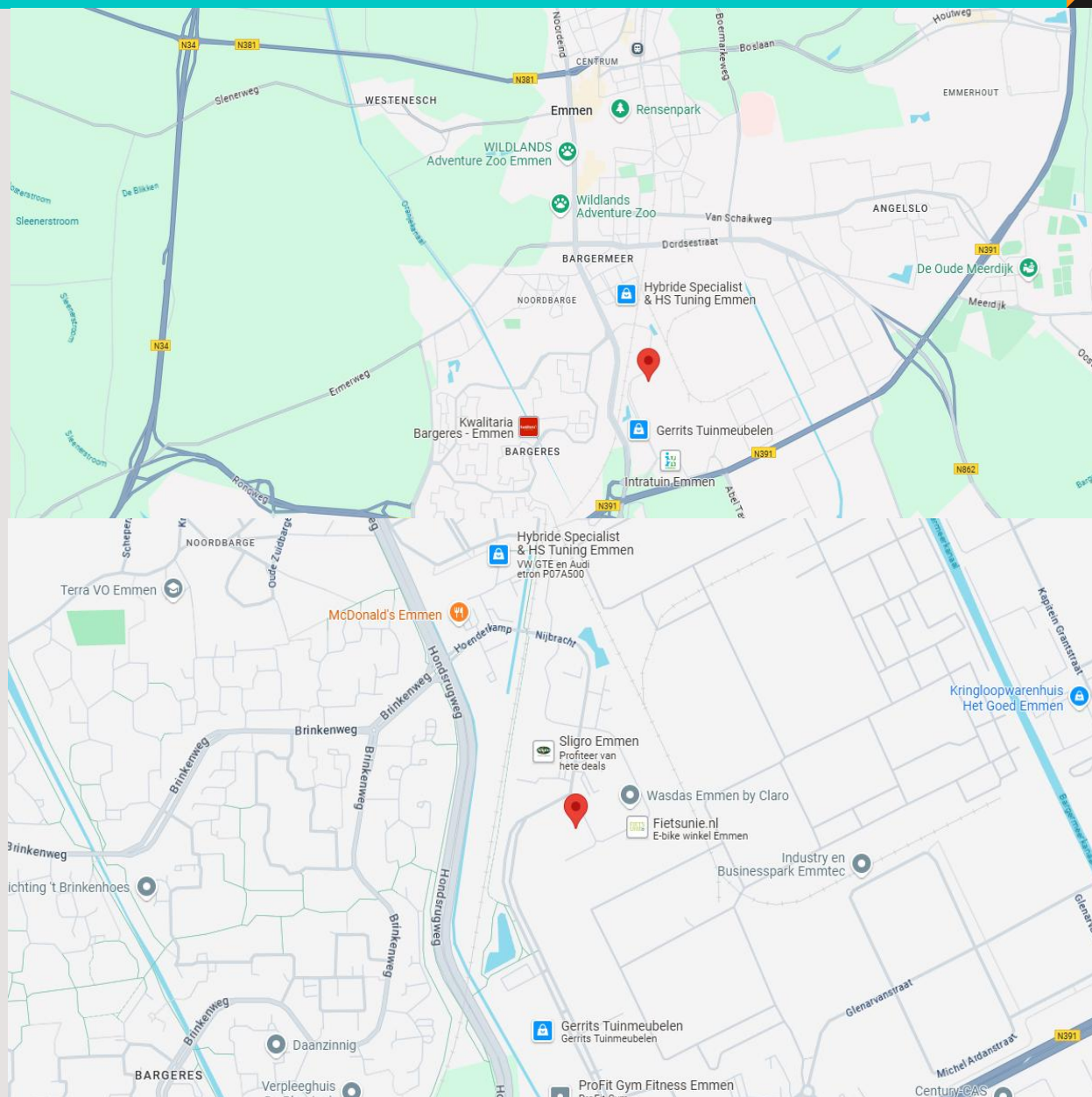
Het object is op uitstekend bereikbare gelegen aan de Oosterbracht op bedrijventerrein Bargermeer in Emmen.

Gelegen op zichtlocatie op de hoek van de Nijbracht, één van de belangrijkste ontsluitingsroutes van dit bedrijventerrein.

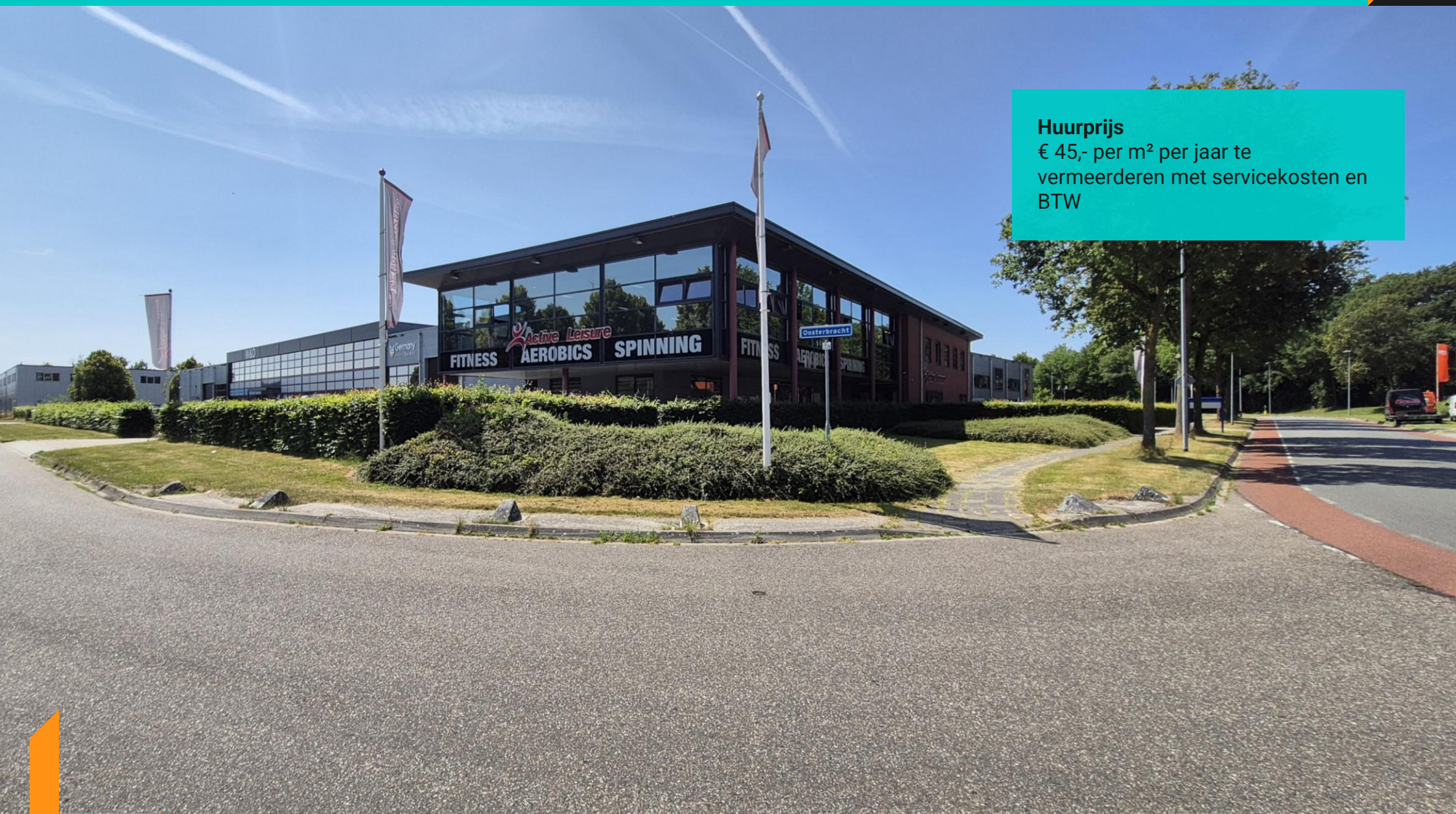
De locatie is gelegen op relatief korte afstand van het centrum en de meubelboulevard van Emmen. In de directe omgeving bevinden zich uiteenlopende bedrijven waaronder perifere detailhandel, autodealers, leisure zoals sportscholen en een indoor speeltuin, kantoren en bedrijfsruimtes.

Het object is uitstekend ontsloten via de Nijbracht / Rondweg met aansluiting op onder ander de N34 en A37.

De gemeente Emmen is de grootste gemeente in de provincie Drenthe en telt in 2025 circa 109.500 inwoners.



Huurprijs



Huurprijs

€ 45,- per m² per jaar te
vermeerderen met servicekosten en
BTW

Servicekosten

Servicekosten worden op voorschotbasis periodiek in rekening gebracht. Jaarlijks vindt er achteraf verrekening plaats op basis van de werkelijke kosten. Dit betreft het volgende, althans voor zover aanwezig en van toepassing:

- › gas, water- en elektraverbruik, inclusief vastrecht
- › onderhoud, inspecties en periodieke controle van technische installaties;
- › onderhoud en schoonmaak buitenterrein, groenvoorziening en gladheidsbestrijding.

Servicekosten

Het voorschotbedrag
servicekosten is nader te bepalen

Foto's



Foto's



Foto's



Voorwaarden

Bestemmingsplan

Een (kandidaat) huurder is er te allen tijde zelf voor verantwoordelijk dat het (voorgenomen) gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan. Informatie hierover kunt u inwinnen bij de gemeente waarbinnen het gehuurde is gelegen. Ook kunt u hierover informatie inwinnen op www.ruimtelijkeplannen.nl

Huurovereenkomst

Er zal gebruik worden gemaakt van een huurovereenkomst conform het model van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) met de daarbij behorende Algemene Bepalingen, aangevuld met eventueel van toepassing zijnde bijzondere bepalingen.

Zekerheidstelling

Van de huurder wordt een bankgarantie of waarborgsom gevraagd ter hoogte van een bedrag dat gelijk is aan de betalingsverplichting huur en het voorschot servicekosten (beiden incl. BTW) van 3 maanden.

Huurprijsaanpassing

De huurprijs wordt jaarlijks aangepast, voor het eerst 1 (één) jaar na huuringangsdatum op basis van het CPI- alle huishoudens afgegeven door het CBS (2015=100).

Huurtermijnen, betaaltermijn en wederzijdse opzegtermijn

De huurtermijnen, de betaaltermijn en de wederzijdse opzegtermijn dienen in onderling overleg nader te worden overeengekomen.

Contactgegevens

Oppject biedt ruimte voor rendement

Wij bieden commercieel vastgoed (= ruimte) te huur of te koop aan namens onze opdrachtgevers.

Elke onderneming streeft naar winst en naar continuïteit. Een maatschappelijke onderneming streeft naar maatschappelijke winst. Winst = rendement.

De ruimte die wij verhuren of verkopen namens onze opdrachtgevers, biedt aan de ondernemingen en organisaties die deze ruimtes huren of kopen de mogelijkheid om de gewenste (bedrijfs)activiteiten te ontplooiën en te optimaliseren om daarmee een zo hoog mogelijk rendement te behalen.

Wil je een afspraak maken voor een bezichtiging of heb je vragen? Aarzel niet om contact met ons op te nemen.

Toch niet gevonden wat je zoekt? Laat het ons snel weten en mis niets meer. Wat er vandaag niet is kan zich morgen immers aandienen. Wij matchen vraag en aanbod.

Even binnen kijken?

Voor meer informatie of een vrijblijvende bezichtiging neemt u gerust contact met ons op.

Adres

Apollopad 70
9401 ZA Assen

E-mail info@opproject.nl

Telefoon 0592 - 76 70 66

Website opproject.nl



Gerwin de Roo
Makelaar - taxateur

06 – 31 76 27 93
gerwin@opproject.nl

Disclaimer

© Oppject

Gehele of gedeeltelijke overname, plaatsing op internetsites of verveelvoudiging op welke andere wijze dan ook van deze inhoud, waaronder zowel tekst als foto's, en/of ander commercieel gebruik is niet toegestaan. Aan de inhoud van de informatie uit deze brochure, alsmede aan de inhoud van eventuele bijlagen gehecht aan deze brochure kunnen nimmer rechten worden ontleend. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheden, onjuistheden of onvolledigheden in deze brochure, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Deze informatie is geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van definitieve goedkeuring door onze opdrachtgever en/of eigenaar van het aangeboden vastgoed object of gedeelte daarvan.

Oppject is gevestigd aan het Apollopad 70 te 9401 ZA Assen. Ons kantoor en / of medewerkers is / zijn aangesloten en / of ingeschreven bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), Stichting VastgoedCert. en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Op onze werkzaamheden, leveringen en diensten zijn de voorwaarden en tarieven van toepassing zoals vastgelegd in de opdracht tot dienstverlening met onze opdrachtgevers. Daarnaast zijn daarop de Algemene Voorwaarden voor Professionele Opdrachtgevers versie februari 2011 van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) van toepassing. Deze worden op uw eerste verzoek toegezonden. Assen bedrijfsmakelaars & taxateurs B.V. h.o.d.n. Oppject is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel: Noord-Nederland onder nummer 77720997. Bankrekeningnummer: NL76 RABO 0112 8618 73. BTW nummer: NL8611.08.358.B01



Dit gebouw heeft energielabel

A



Isolatie

Gevels	+/- + ++
Gevelpanelen	n.v.t.
Daken	+/- + ++
Vloeren	+/- + ++
Ramen	+ ++
Buitendeuren	+ ++

Installaties

	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?	
Verwarming	Lokale luchtverwarmer	nee	ja
Warm water	Elektrische boiler	nee	ja
Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	nee	ja
Koeling	Compressiekoeling	nee	ja
Verlichting	11,0 W/m ² gemiddeld geïnstalleerd vermogen	nee	ja
Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee	ja

Dit gebouw wordt verwarmd via een
aardgasaansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Over dit gebouw

Adres

Oosterbracht 2
7821CJ Emmen
BAG-ID: 0114010000400732

Bouwjaar

1990

Detailaanduiding

Compactheid

1,70

Gebruiksfuncties

66,6% Kantoor
33,4% Bijeenkomst

Gebruiksoppervlakte

840 m²

Opnamedetails

Naam

Meindert Jan Wassenaar

Examnummer

8818948

Certificaathouder

In2energie

Inschrijfnummer

EPG2017-49

KvK-nummer

69371229

Soort opname

Basisopname

Certificerende instelling

EPG-Certificering



Toelichting bij dit energielabel

Voor dit gebouw is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw gebouw is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van het gebouw en de installaties voor verwarming, koeling, warm water, ventilatie, bevochtiging en verlichting.

Hoe minder fossiele energie uw gebouw gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A++++ het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. Dit gebouw gebruikt 192,00 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 39,27 kg CO₂/m² per jaar. De hoeveelheid fossiele energie die dit gebouw gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van het gebouw. Hoe compacter een gebouw is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compact gebouw heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgasaansluiting voor verwarming van uw gebouw, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

192,00 kWh/m² per jaar

G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺⁺
	328,41	301,74	273,40	245,05	218,38	196,71	173,37	130,03	86,69	43,35	0,01

Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld gebruik en het gemiddelde Nederlandse klimaat.

Het energiegebruik voor apparatuur – zoals computers en procesinstallaties – is niet meegenomen in de berekening. Dit omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig het gebouw zelf is. Daarom is het energiegebruik op uw energielabel niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

Aandeel hernieuwbare energie	Het aandeel hernieuwbare energie van dit gebouw is 0,0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.
-------------------------------------	--

Energiebehoefte	De energiebehoefte is de hoeveelheid energie uw gebouw nodig heeft om te verwarmen en koelen. Hierbij wordt uitgegaan van een standaard ventilatiesysteem. Betere isolatie en het dichtmaken van kieren verlagen deze energiebehoefte. De energiebehoefte van dit gebouw is 114,76 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte.
------------------------	---

Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van uw gebouw. Wilt u een gedetailleerder overzicht van deze kenmerken? Dit kunt u opvragen bij uw energiedeskundige.

Op basis van de energetische kenmerken van uw gebouw is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van uw gebouw verbeteren. Let op: het gaat om mogelijke kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden – uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit – is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van uw gebouw. Een energiedeskundige kan u hier over adviseren. Daarnaast helpt de deskundige u om maatregelen te laten passen in uw meerjaren onderhoudsplanning. Hierbij is een algemeen aandachtspunt dat u vaak ook veel energiewinst haalt uit het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van uw gebouw en installaties. Dit zorgt naast een lager energiegebruik ook voor een gezond en comfortabel binnenklimaat.

Let op: energiebesparing kan wettelijk verplicht zijn. Op www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen vindt u informatie over deze verplichtingen. Ook vindt u hier meer informatie over subsidies en financieringsmogelijkheden. Tot slot staan er praktijkvoorbeelden en tips hoe u aan de slag gaat met het verbeteren van uw gebouw.

Isolatie

Een gebouw verliest minder warmte wanneer u het goed isoleert. Ook bespaart u op uw energiekosten en vermindert u de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Daarnaast verhoogt een goede isolatie het comfort in uw gebouw. Het gebouw is gelijkmatiger warm doordat muren en ramen minder kou afgeven. Is uw gebouw (gedeeltelijk) niet geïsoleerd? Dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de isolatie van het gebouw verbetert.

Geïsoleerde buitendeur(en)

Een buitendeur met weinig glas – zoals veel voordeuren – telt in het energielabel als een buitendeur. In dit gebouw is (een deel van) de buitendeuren nog niet geïsoleerd. Een geïsoleerde buitendeur verbetert de energieprestatie van uw gebouw. Belangrijk hierbij is dat u deze deur in een geïsoleerd kozijn plaatst. Rondom de deur moet u aan vier zijden een goede luchtdichting aanbrengen. Gaat u een buitendeur vervangen? Kies dan voor een geïsoleerde buitendeur.

LET OP!

Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een gebouw

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet uw gebouw niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van het gebouw in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden in uw gebouw. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer het gebouw in. Dat voorkomt tocht. Maar het gebouw moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie – en met name bij het dichten van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert.

Installaties

Naast het isoleren van uw gebouw, is het belangrijk dat u aandacht besteedt aan de installaties. Met energiezuinige installaties of installaties die hernieuwbare energie gebruiken, gebruikt uw gebouw minder fossiele energie en stoot ook minder CO₂ uit. Als er op dit punt nog verbetering in uw gebouw mogelijk is, dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de energieprestatie van uw gebouw kunt verbeteren.

Energiezuinig verwarmingstoestel

Is de verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staan een aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

HR107 ketel

Met een zuinige HR107 ketel kan uw gasverbruik flink dalen. Een nadeel van HR107 ketels is dat deze werken op aardgas. In Nederland willen we in de toekomst van het gebruik van aardgas af, omdat dit een fossiele brandstof is.

Hybride warmtepomp

Wilt u het gebouw verwarmen met minder aardgas, maar is het gebouw nog niet geschikt om volledig over te stappen op lage temperatuurverwarming? Dan is een hybride warmtepompsysteem een goede (tussen)oplossing. Dit systeem bestaat uit een (bestaande) CV-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt meestal voor warmte in uw gebouw. Alleen als het buiten erg koud is, helpt de CV-ketel mee.

Warmtepomp

Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van uw gebouw. Warmtepompen halen warmte uit onuitputtelijke bronnen zoals lucht, bodem, oppervlaktewater of grondwater. Een warmtepomp werkt met een lage verwarmings-temperatuur. Daarom is dit systeem alleen geschikt voor goed geïsoleerde gebouwen.

Biomassaketel

Ook met een biomassaketel heeft u geen aardgas meer nodig voor verwarming. Een biomassaketel verwarmt door houtpellets, houtsnippers of hele houtblokken te verbranden in plaats van aardgas. Houtpellets zijn geperste houtkorrels. Bij de verbranding ontstaat wel fijnstof. Dit kan overlast in de omgeving veroorzaken.

Warmtenet

Nog een alternatief waarbij geen aardgasaansluiting voor verwarming van uw gebouw nodig is, is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan het gebouw. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de gebouwen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale, die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater. De warmte die aan het gebouw geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat uw gebouw goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur. Liggen er al warmtenetten in uw stad of dorp? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en de overige installaties in het gebouw.

**Energie-efficiënt
ventilatiesysteem**

Ventilatie van een gebouw is nodig voor een gezond binnenklimaat, maar kost ook energie. Het is daarom verstandig om te zorgen voor een ventilatiesysteem dat voldoende ventileert én energiezuinig is. Hieronder vindt u voorbeelden van dergelijke systemen.

Ventilatie met warmteterugwinning

De meeste utiliteitsgebouwen hebben een balansventilatiesysteem. Hierbij stuurt een luchtbehandelingskast verse ventilatielucht via kanalen en roosters door het gebouw. Andere kanalen zuigen de gebruikte lucht af en blazen het naar buiten. Deze lucht bevat nog veel warmte. Een warmteterugwinunit kan deze warmte aan nieuwe lucht toevoegen, wat energie bespaart.

Vraaggestuurde ventilatie

Een vraaggestuurd ventilatiesysteem kijkt naar hoe ruimtes gebruikt worden en bepaalt zo hoeveel lucht er door het gebouw stroomt. CO₂ sensoren in het gebouw meten continu de luchtkwaliteit. Zo bepaalt het systeem hoeveel lucht er toe- en afgevoerd moet worden. De ruimtes zijn zo altijd voldoende geventileerd. Is er niemand aanwezig? Dan schakelt het systeem naar een lagere stand, wat uw energiegebruik verlaagt.

Efficiënt koelsysteem

Gebouwen koelen kost energie. U kunt uw energiegebruik beperken door te voorkomen dat uw gebouw veel opwarmt en door te kiezen voor een energiezuinig(er) koelsysteem. Deze tips kunnen u helpen:

- Houd de warmte in de zomer goed buiten. Gebruik hiervoor (buiten)zonwering, zonwerende beglazing, overstekken en isolatie van uw gebouw.
- Ventileer uw gebouw tijdens de zomernacht. Zo koelt u het gebouw 's nachts af, zodat het gebouw in de ochtend koel is. De koeling kan dan ook later aan.
- Vervangt u de (compressie)koelmachine? Dan kunt u overwegen om over te stappen naar een systeem dat vrije koeling gebruikt. Bijvoorbeeld koudeopslag in de bodem. In steeds meer gebieden in Nederland ligt een collectief koudenet. Dit kan ook een interessante optie zijn in plaats van een compressiekoelmachine.

Zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking

Zonnepanelen - ook wel PV panelen genoemd - zetten de energie van de zon om in elektriciteit. Een PV-systeem bestaat uit zonnepanelen en een omvormer. De panelen kunnen op platte of schuine daken staan, en steeds vaker komen ook systemen voor met gevel PV-panelen. Plaats de panelen bij voorkeur op het zuiden, zodat ze zo veel mogelijk zonlicht opvangen. Maar ook met een andere oriëntatie is een goede opbrengst te halen. Zorg dat uw panelen niet (gedeeltelijk) in de schaduw staan, dan loopt de opbrengst terug.

Disclaimer

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.ep-online.nl. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Op www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw gebouw. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.