

TE HUUR



HOFSTEDE

BEDRIJFSHUISVESTING



BARONIEWEG 13 | 5321 JV HEDEL

HUURPRIJS:

€ 9.500,- per maand, exclusief btw



vastgoedcert
gecertificeerd



funda in business

**LOKALE KENNIS
REGIONALE KRACHT
PERSOONLIJK CONTACT**

KENMERKEN BEDRIJFSHAL



Oppervlakte

545 m² Bedrijfsruimte B.G. - Hoog
511 m² Bedrijfsruimte B.G. - Laag

Voorzieningen

- Monolithisch afgewerkte betonvloer
- Lichtstraat voor natuurlijke daglichttoetreding
- Elektrisch bedienbare overheaddeur
- Krachtstroominstallatie (400V)
- Uitgebreide elektrische installatie
- LED-verlichting
- Brandblusmiddelen aanwezig

Terrein

- Verhard en omheind

Parkeerfaciliteiten

- Parkeergelegenheid op eigen terrein

KENMERKEN KANTOORRUIMTE



Oppervlakte

- 219 m² kantoorruimte begane grond
- 128 m² showroom begane grond
- 192 m² kantoorruimte verdieping

Bouwjaar

1994

Voorzieningen

- Airconditioning i.c.m. centrale verwarming
- Pantry/keukenblok
- Nette sanitaire voorzieningen (dames/heren gescheiden, betegeld)
- Databekabeling via kabelgoten en wandgoten
- Ruime raampartijen voor veel daglicht
- Mechanische ventilatie
- Alarminstallatie voorbereid

OMSCHRIJVING

Baronieweg 13 Hedel | Multifunctioneel en goed onderhouden bedrijfspand, bestaande uit bedrijfsruimte (ca. 1.055 m²) en kantoor-/showroomruimte (ca. 539 m²), gelegen op zeer ruime en praktische kavel te Hedel.

ALGEMEEN

Op goed bereikbare locatie bieden wij u dit representatieve bedrijfs-/kantoorobject aan. Het object beschikt aan de voorzijde over een net afgewerkt kantoor-/showroom met een totale oppervlakte van 539 m² onderverdeeld in 347 m² begane grond en 192 m² kantoorruimte op de verdieping. Het kantoor beschikt over een prachtige entree, systeemplafonds, glad afgewerkte wanden, (deels) tegelvloer, airconditioning en ruime raampartijen. Bij het object behoort een ruime bedrijfshal met een totale oppervlakte van 1.055 m² welke is onderverdeeld in een hoog en laag gedeelte. De bedrijfshal beschikt over een monolithisch afgewerkte betonvloer, krachtstroomvoorzieningen, lichtstraat en ruime elektrische overheaddeur. Het geheel is gesitueerd op een ruim (afsluitbaar) perceel met voldoende parkeergelegenheid.

STERKE PUNTEN

- Courante verhouding van bedrijfsruimte en kantoorruimte
- Ruime bedrijfshal (deels) vrije hoogte van 7 m¹
- Representatieve uitstraling
- Ruim buitenterrein met riant aantal parkeerplaatsen

ENERGIELABEL

Energielabel A

HUURPRIJS

€ 9.500,-- per maand (excl. btw)

BESTEMMING EN GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN

Bedrijfsbestemming waarbij bedrijven zijn toegestaan tot en met milieucategorie 4.1. De locatie is uitermate geschikt als bedrijfsruimte in combinatie met kantoorruimte. Eventueel benodigde vergunningen dienen door huurder zelf aangevraagd te worden bij de gemeente Maasdriel.

OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt na gereedkomen opgeleverd inclusief o.a.

Algemeen:

- Volledig omsloten en afsluitbaar terrein met toegangspoort
- Ruime parkeervoorziening op eigen terrein (deels verhard met betonklinkers)
- Buitenverlichting op het terrein
- Brandpreventiemiddelen (blusmiddelen en rookmelders)

Bedrijfsruimte:

- Monolithisch afgewerkte betonvloer
- Lichtstraat voor natuurlijke daglichttoetreding
- Elektrisch bedienbare overheaddeur
- Verwarming middels gasgestookte heater(s)
- Krachtstroominstallatie (400V)
- Uitgebreide elektrische installatie
- LED-verlichting
- Brandblusmiddelen aanwezig
- Wandcontactdozen

Kantoren:

- Representatieve entree
- Afwerking met systeemplafonds inclusief verlichting
- Glad afgewerkte wanden en deels tegelvloeren
- Airconditioning
- Centrale verwarming
- Pantry/keukenblok
- Nette sanitaire voorzieningen (dames/heren gescheiden, betegeld)
- Databekabeling via kabelgoten en wandgoten
- Ruime raampartijen voor veel daglicht
- Mechanische ventilatie
- Alarminstallatie voorbereid

BOUWAARD

Het pand is gebouwd in 1994. Het object is opgetrokken uit een combinatie van staalskeletbouw en prefab betonbouw. De fundering is uitgevoerd als paalfundering. De begane grondvloer is een monolithisch gestorte betonvloer, de tussenvloeren zijn deels opgebouwd uit kanaalplaat betonvloeren en deels uit houten vloeren in het magazijn. De gevels bestaan uit een combinatie van sandwichpanelen en prefab betonelementen. Het pand is voorzien van een plat dak, opgebouwd uit stalen dakplaten, afgewerkt met een bitumen dakbedekking. Qua isolatie is het pand voorzien van dak-, gevel- en vloerisolatie, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat en lagere energiekosten.

Het buitenterrein is verhard met betonklinkers, waardoor het goed berijdbaar is voor auto's en vrachtwagens. Het terrein is volledig omheind met een stalen hekwerk en toegankelijk via een schuifpoort.

OPPERVLAKTEN

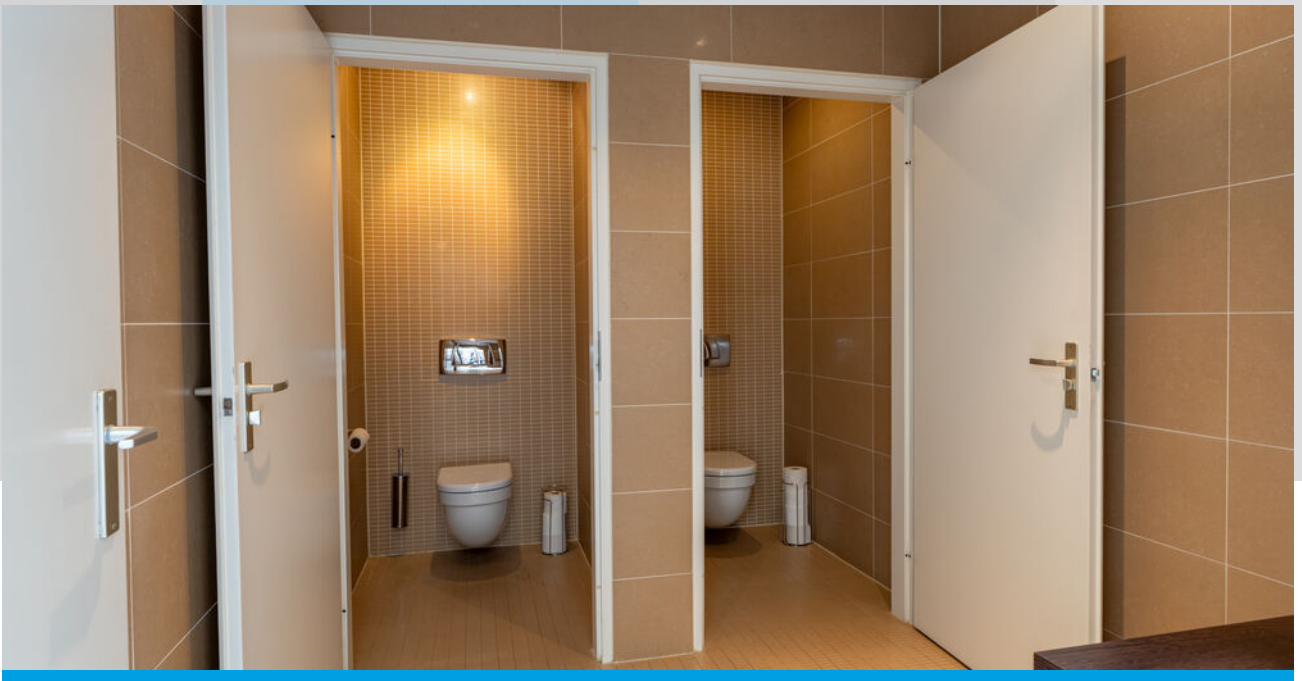
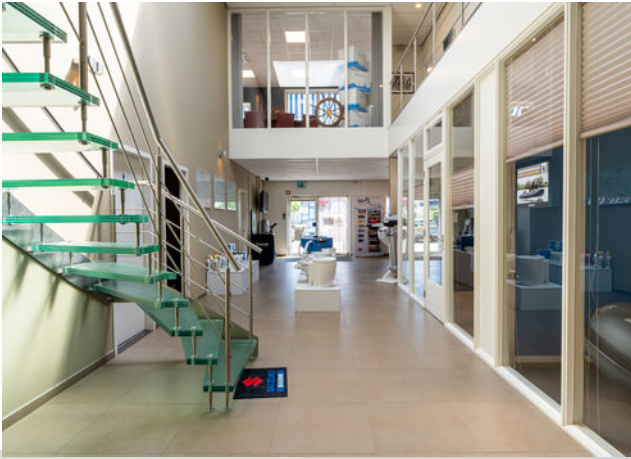
- ca. 545 m² bedrijfshal begane grond - hoog
- ca. 511 m² bedrijfshal begane grond - laag
- ca. 219 m² kantoorruimte begane grond
- ca. 128 m² showroom begane grond
- ca. 192 m² kantoorruimte verdieping

Het object is niet conform de meetnorm van het normblad NEN2580 ingemeten en derhalve kan geen enkel recht worden ontleend aan de genoemde metrages.



**DE VERMELDE
METRAGES ZIJN
UITSLUITEND
INDICATIEF**





LOCATIE VAN HET OBJECT



BARONIEWEG 13

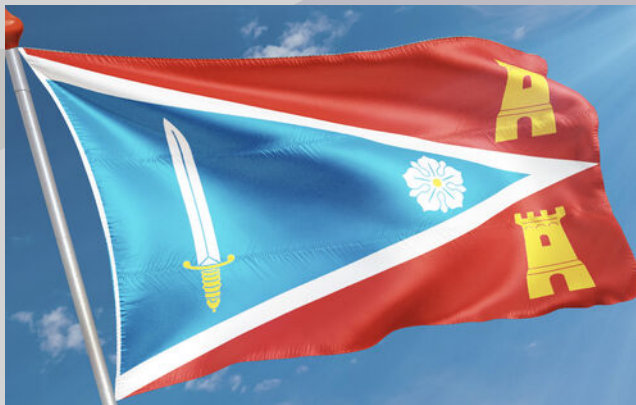
DE BOMMELERWAARD

LOCATIE

De Bommelerwaard is een streek in het zuidwesten van de provincie Gelderland, gelegen tussen de rivieren de Waal in het noorden, de Maas in het oosten en zuiden, en de Afgedamde Maas in het westen. De bommelerwaard is verdeeld over twee gemeenten, Zaltbommel en Maasdriel.

ONDERNEMEN IN DE BOMMELERWAARD

Ondernemen en ondernemerschap zijn belangrijke zaken binnen de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel. Beide overheden zetten zich maximaal in om het economische klimaat te bevorderen en de samenwerking met alle ondernemende partijen zo optimaal mogelijk te laten functioneren. De gemeente Maasdriel heeft binnen haar grenzen ongeveer 120 hectare aan bedrijventerrein. Deze bedrijfslocaties zijn verspreid over de kernen Ammerzoden, Hedel, Heerewaarden, Kerkdriel, Rossum en Velddriel. Ook de gemeente Zaltbommel bruist wat betreft ondernemerschap. De gemeente beschikt over een uitgebreid aanbod aan strategisch gelegen bedrijventerreinen en biedt uitstekende kansen voor ondernemers in nagenoeg elke sector.



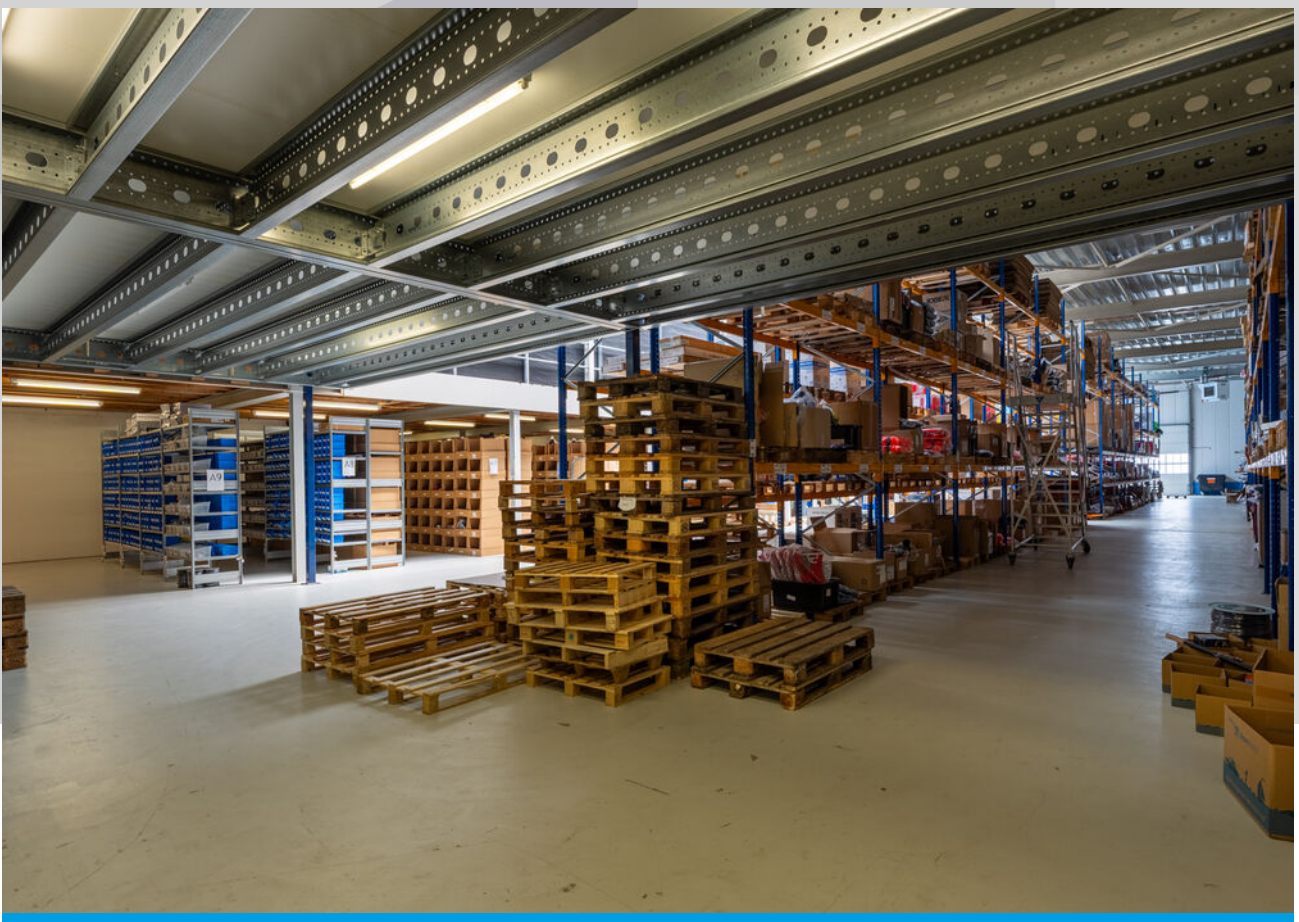
" EEN IDEALE
GEMEENTE VOOR
ONDERNEMERS "

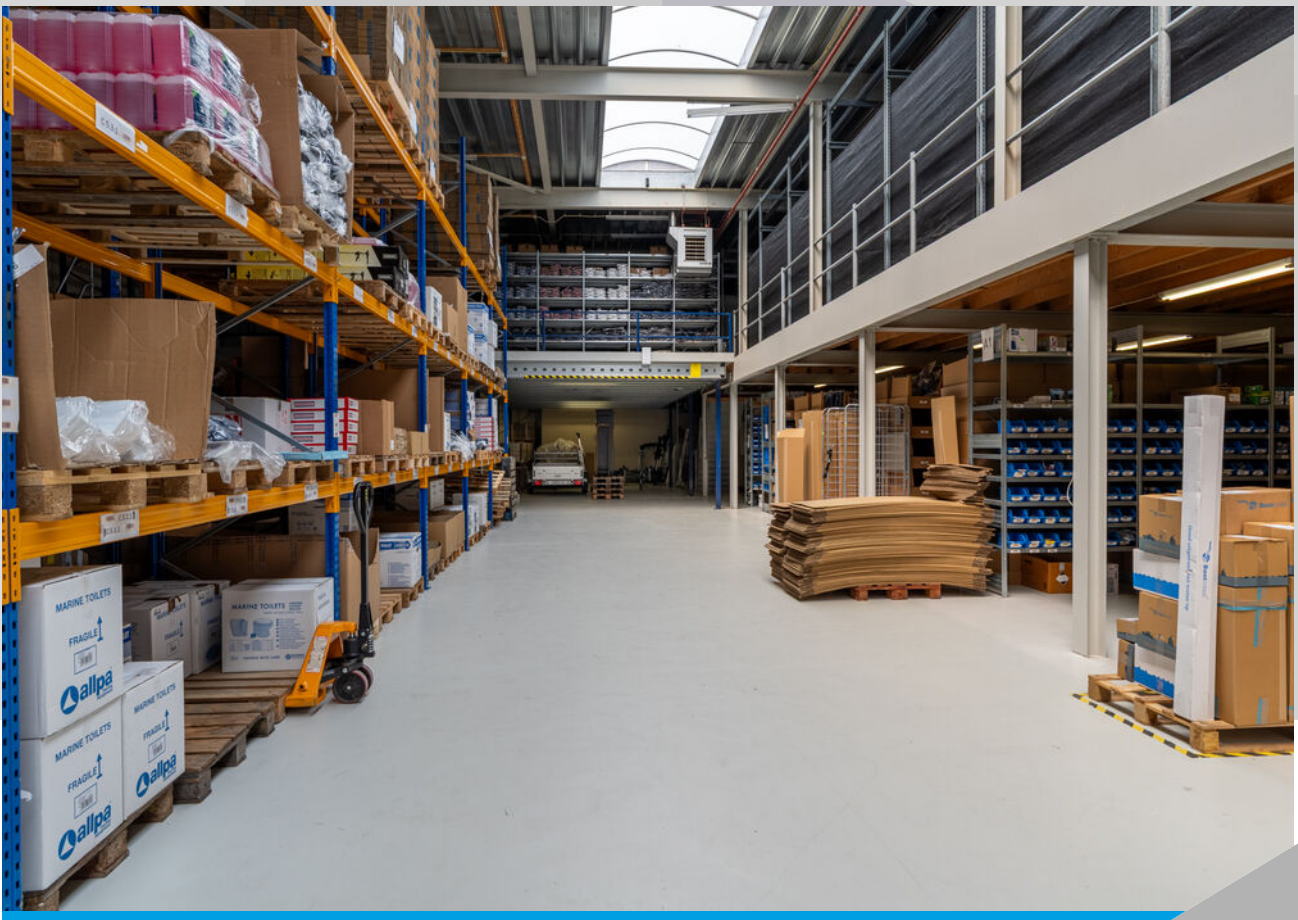






























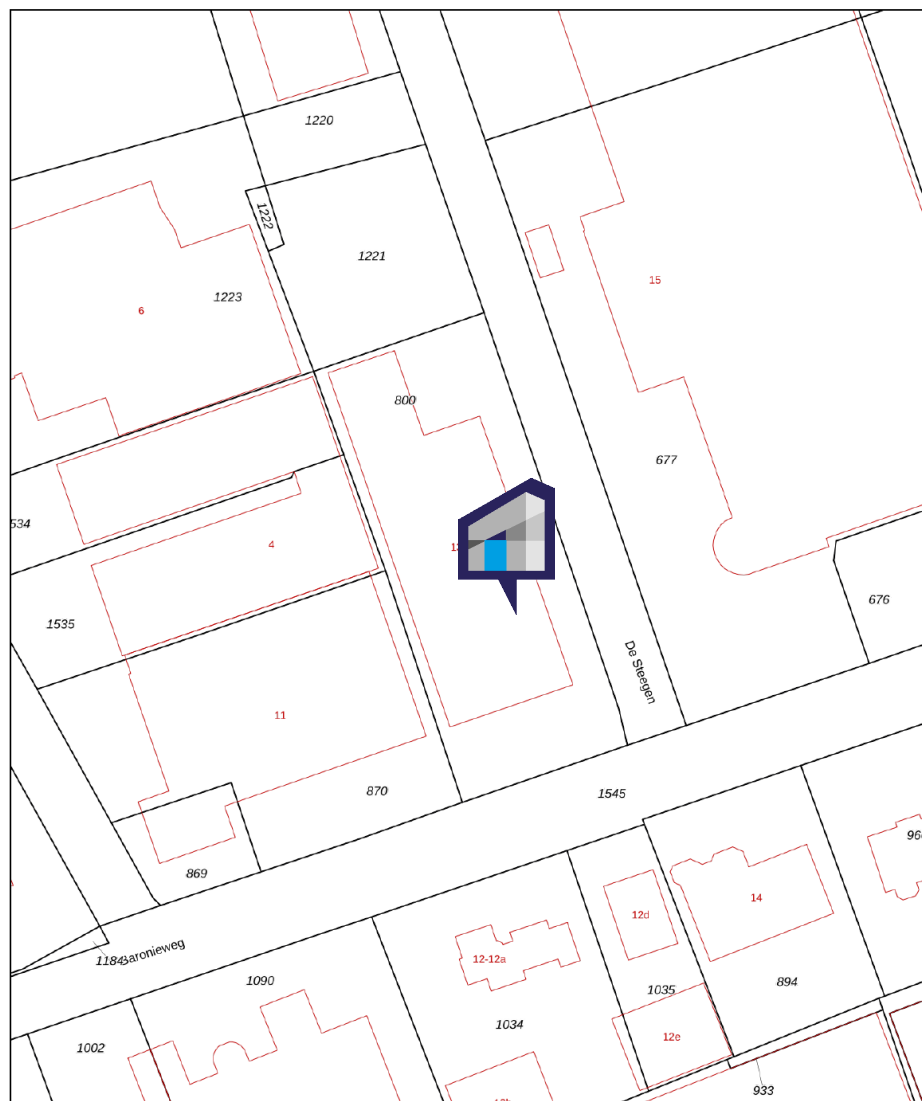




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2025TX127



0 10 20 30 40 50m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Hedel
	Huisnummer	Sectie	L
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	800
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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 databankenrecht.	



Kadastrale gegevens

Gemeente Hedel

Sectie L, nummer 800

Groot: 3.730 m² (ged.)

Uw zakelijke partner

27

VERHUURVOORWAARDEN

Huurovereenkomst: Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in zin van Artikel 7:230a BW

In geval van verhuur van kantoorruimten en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW zal er een huurovereenkomst worden opgesteld gebaseerd op het model ROZ Huurovereenkomst Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230 BW, vastgesteld door de Raad van Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 en tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl. De bijbehorende algemene bepalingen zullen van toepassing zijn. De algemene bepalingen kunt u downloaden via:

<https://roz.nl/roz-modellen/kantoorruimte/algemene-bepalingen-kantoorruimte-2015.pdf>

 **Ga naar Algemene Bepalingen**

Huurovereenkomst Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van Artikel 7:290 BW

In geval van verhuur van winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW zal er een huurovereenkomst worden opgesteld gebaseerd op het model ROZ Huurovereenkomst Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW, vastgesteld door de Raad van Onroerende Zaken (ROZ) op 17 september 2012 en tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl. De bijbehorende algemene bepalingen zullen van toepassing zijn. De algemene bepalingen kunt u downloaden via:

roz.nl/roz-modellen/winkelruimte/algemene-bepalingen-winkelruimte-2012.pdf

 **Algemene bepalingen Winkelruimte**

Bijzondere bepalingen

Ter uitbreiding op bovengenoemde huurovereenkomsten zullen er diverse bijzondere bepalingen opgenomen worden bijvoorbeeld: t.b.v. het uitsluiten aansprakelijkheden voor verhuurder, verbieden van illegale activiteiten, kostenverdelingen etc.

Omzetbelasting

Uitgangspunt is btw-belaste verhuur. Derhalve dient bovengenoemd bedrag te worden vermeerderd met het van toepassing zijnde btw-percentage. Indien huurder niet aan het 90% criterium voldoet, zal er van rechtswege sprake zijn van omzetbelasting vrijgestelde verhuur. Alsdan wordt de overeengekomen kale huurprijs, exclusief omzetbelasting, zodanig verhoogd dat het voor verhuurder ontstane nadeel volledig wordt gecompenseerd.

Huurprijsaanpassing

De huurprijs zal jaarlijks, voor het eerst één jaar na de ingangsdatum van de huurovereenkomst, worden aangepast op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), dan wel de meest recente tijdbasis, gepubliceerd door het CBS. De nieuwe huurprijs zal nimmer lager zijn dan de laatst geldende huurprijs.

Zekerheidsstelling

Waarborgsom ter grootte van drie maanden huur inclusief omzetbelasting en eventuele voorschotten nutsvoorzieningen.

HOFSTEDE
BEDRIJFSHUISVESTING

VERHUURVOORWAARDEN

Bestemming / milieu

Als nieuwe huurder of gebruiker dient u na te gaan of uw bedrijfsactiviteiten passen binnen het bestemmingsplan en of u uw bedrijf zich er mag vestigen. Wanneer uw bedrijf het milieu belast, moet u een milieuvergunning aanvragen of een melding Activiteitenbesluit doen. Belast u het milieu niet of weinig? Dan is dit niet nodig. U heeft wel te maken met de algemene milieu-regels.

U kunt met de Activiteitenbesluit Internet Module (AIM, aimonline.nl) nagaan of u een milieuvergunning nodig heeft en/of u een melding Activiteitenbesluit moet doen.

Verder kunt u met de module:

- inzicht krijgen in milieuregels en maatregelen;
- online een melding Activiteitenbesluit indienen.

De algemene milieuregels van het Activiteitenbesluit milieubeheer gelden voor ieder bedrijf. Hierdoor weet u ook meteen welke algemene milieuregels voor uw bedrijf gelden.

 Ga naar AIMonline.nl

HOFSTEDEBEDRIJFSHUISVESTING.NL

**AANKOPEN OF
AANHUREN DOET U
MET EEN VAN ONZE
SPECIALISTEN.**



ALGEMENE INFORMATIE

Makelaar

Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. treedt op namens de verkoper of verhuurder. Mocht door bemiddeling van Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. een transactie tot stand komen, dan bent u als koper en/of huurder geen courtage verschuldigd. In geval van koop zullen normaliter de makelaarskosten van Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. in opdracht van verkoper door notaris verrekend worden ten tijde van transport.

Voorbehoud

Eventuele transacties dienen ter goedkeuring voorgelegd te worden aan opdrachtgever c.q. eigenaar van het gebouw. Tot deze goedkeuring is verleend, zijn alle uitgebrachte aanbiedingen geheel vrijblijvend.

Disclaimer

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomstig aanvaarding.

Privacy

Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. neemt uw privacy erg serieus en ziet de regels rondom gegevensbescherming als logische fatsoensnormen. Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. verwerkt uw gegevens zorgvuldig en volgens de wettelijke voorschriften. Wij besteden veel aandacht aan een adequate beveiliging, zodat uw gegevens worden beschermd tegen ongeautoriseerd gebruik, ongeautoriseerde toegang, wijziging of onrechtmatige vernietiging.

Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. investeert continu in het bieden van goede dienstverlening. Een onderdeel hiervan is het NVM-brede privacy programma.

Nuttige links

Betemmingsplannen:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/>

 **Ga naar Bestemmingsplannen**

Bodeminformatie/vervuiling:

www.bodemloket.nl/kaart

 **Ga naar Bodeminformatie**

Adressen, bouwjaren en gebouwfuncties:

bagviewer.kadaster.nl/lvbag/bag-viewer/

 **Ga naar Kadaster**

Voorwaarden / certificeringen / registers

NVM – Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. is lid van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars, de werkzame makelaars zijn lid van de vakgroep Business. Op al ons werk zijn de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers (versie februari 2011) van toepassing. Deze voorwaarden kunt u downloaden via: www.nvm.nl/service/brochures

 **Ga naar Voorwaarden NVM**

VastgoedCert – Onze makelaars zijn ingeschreven bij stichting VastgoedCert.

NRVT – Onze taxateurs staan in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs en handelen conform de richtlijnen van het NRVT.

EEN BEDRIJFSPAND HUREN IN 5 STAPPEN

BEZICHTIGEN

1

Plan een bezichtiging en bekijk samen met de makelaar het object.

Maak de beslissing of u het object wilt huren en kom tot een mondelinge overeenkomst.

2

ONDERHANDELEN

CONTROLLEREN

3

Wij zullen zorg dragen voor het opstellen van een concept huurovereenkomst.

Na wederzijdse goedkeuring op de overeenkomst plannen we een gezamenlijk tekenmoment in.

4

TEKENEN

OPLEVERING

5

Op de datum van oplevering ontvangt u de sleutels en kunt u gebruik maken van het gehuurde object.

HOFSTEDE

BEDRIJFSHUISVESTING

TEAM

HOFSTEDE BEDRIJFSHUISVESTING



THEO BAKKER

Bedrijfsmakelaar / Register Taxateur - Lid NVM-Business

Theo is de senior bedrijfsmakelaar en -taxateur. Hij heeft ruim 20 jaar ervaring in de makelaardij. Door de jaren heen heeft Theo al veel complexe zaken begeleid. Van zijn marktkennis en deskundigheid maken velen elke dag gebruik. Theo denkt graag met u mee.



SANDER DE RIE

NVM-Makelaar

Sander is al een aantal jaar werkzaam bij Hofstede Bedrijfshuisvesting. Naast zijn werk volgt hij de opleiding Vastgoed & Makelaardij die hij bijna heeft afgerond aan de Hogeschool Rotterdam. Deze ondernemende kracht bedient zijn klanten met veel enthousiasme en assisteert onze taxateurs.



ALBERT DE LANGE

Bedrijfsmakelaar / Register Taxateur - Lid NVM-Business

Albert is bedrijfsmakelaar en registertaxateur op de vestiging in Sliedrecht. Daarnaast bedient hij ook de woningmarkt. Albert beschikt over een breed netwerk en heeft jarenlange ervaring in de makelaardij. Hij heeft een nuchtere, doortastende kijk op zaken. Uw zaken zijn in vertrouwde handen bij Albert.



LEENDERT PAANS

Makelaar A-RMT

Leendert voegt jeugdige dynamiek en een frisse wind toe aan ons team. Als jongste kracht in ons midden heeft hij een bruisende energie en een enthousiaste benadering. Naast zijn werk studeert hij de opleiding Vastgoedkunde aan de Hogeschool Rotterdam. Leendert bedient met fris enthousiasme zijn klanten.





MARK VAN ROSSUM

**Bedrijfsmakelaar / Register Taxateur
Lid NVM-Business**

Mark is vanaf de middelbare school werkzaam bij Hofstede Bedrijfshuisvesting en heeft zijn diploma Vastgoed & Makelaardij aan de Hogeschool Rotterdam behaald. Inmiddels is hij ook één van de jongste register taxateurs van Nederland. Hij bedient zijn klanten op een adequate manier. Mark heeft vaak aan een half woord genoeg.



FRANCIENE SNOEI

Office Manager

Met enthousiasme ondersteunt Franciene de makelaars van Hofstede Bedrijfshuisvesting. Daarnaast staat ze de klanten graag te woord en draagt zorg voor een snelle en precieze handelswijze.



SANDER PAANS

Technisch Vastgoedmanager

Met ruim 50 jaar ervaring in de installatiebranche is het beheer van uw vastgoed bij Sander in goede handen. Sander staat van A tot Z garant voor een vlotte en vlekkeloze afhandeling van alle technische- en onderhoudsproblemen van de woningen en utiliteitsgebouwen die binnen onze beheerportefeuille vallen.

UW ZAKELIJKE PARTNER

HOFSTEDEBEDRIJFSHUISVESTING.NL

WERKENDAM

Sasdijk 10
4251 AA Werkendam
085 - 049 51 55

SLIEDRECHT

Brouwerstraat 12
3364 BE Sliedrecht
0184 - 41 01 51



AANKOOP • AANHUUR • TAXATIE • VERKOOP • VERHUUR



HOFSTEDE

BEDRIJFSHUISVESTING

KANTOOR WERKENDAM

Sasdijk 10, 4251 AA Werkendam

info@hofstedebedrijfshuisvesting.nl

 085 - 049 51 55

KANTOOR SLIEDRECHT

Brouwerstraat 12, 3364 BE Sliedrecht

albert@hofstedebedrijfshuisvesting.nl

 0184 - 41 01 51