

# Nieuwbouw Reedijk 8F-7 (unit 7)

3274 KE Heinoord

**vanvliet**

bedrijfsmakelaars  
& adviseurs



Nieuwbouw kantoor-/bedrijfsruimte in drie lagen gelegen op bedrijventerrein Reedijk



## Reedijk 8F-7 (unit 7) | Heinenoord

Op een fantastisch gelegen locatie op bedrijventerrein Reedijk in Heinenoord is een hoogwaardig afgewerkt bedrijfsverzamelcomplex ontwikkeld. Het complex is gesitueerd op zichtlocatie vanaf de doorgaande weg, direct naast de Rabobank en tegenover busstation Heinenoord. Op dit moment is unit 7 (huisnummer 8F-7) beschikbaar voor verhuur.

De aangeboden unit wordt opgeleverd met een functionele bedrijfsruimte op de begane grond met een vrije hoogte van maar liefst 4,65 meter en net afgewerkte kantoorruimte op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping met veel daglichttoetreding. Nadere indeling/afbouw kan in overleg met huurder worden afgestemd.

### Locatie:

Bedrijventerrein Reedijk heeft zich de afgelopen jaren bewezen als een uitstekende vestigingslocatie voor het MKB.

De locatie ligt op steenworpafstand van de op- en afritten van de snelweg A29 (Rotterdam-Bergen op Zoom-Antwerpen). Busstation Heinenoord en P+R Heinenoord direct tegenover het complex gelegen.

### Afmetingen:

- bedrijfsruimte begane grond : ca. 63 m<sup>2</sup>;
- kantoorruimte 1<sup>e</sup> verdieping : ca. 63 m<sup>2</sup>;
- kantoorruimte 2<sup>e</sup> verdieping : ca. 63 m<sup>2</sup>
- totaal : ca. 189 m<sup>2</sup>.

### Parkeren:

4 eigen parkeerplaatsen.

### Bestemming:

Bedrijfsdoeleinden t/m categorie 3.2 alsmede functieaanduiding kantoor.



### **Bouwaard/algemeen:**

- onderheide betonfundering;
- onderheide en geïsoleerde betonvloer (Rc-3,7);
- opbouw staalconstructie;
- gasbeton unitscheidende wanden;
- gevels begane grond metselwerk met daarboven sandwichpanelen, geïsoleerde gevelbeplating (Rc-4,7) en deels hout sierelementen;
- hardhouten kozijnen, voorzien van draai-/kiepramen en HR++ beglazing;
- geïsoleerd staaldak (Rc-6,3) voorzien van PVC dakbedekking en twee dak doorvoeren;
- meterkast t.b.v. elektra (3x25A), water en glasvezel;
- brandblusmiddelen;
- brandmeldinstallatie.

### **Voorzieningen/specificaties bedrijfsruimte:**

- monoliet afgewerkte betonvloer met een maximale vloerbelasting van 1.000 kg/m<sup>2</sup>;
- betonnen verdiepingsvloer met een maximale vloerbelasting van 350 kg/m<sup>2</sup> afgewerkt met zandcement deklaag;
- elektrisch bedienbare overheaddeur, ca. 3,00 meter breed en ca. 4,00 meter hoog;
- led-verlichting;
- diverse wandcontactdozen;
- vrije hoogte begane grond ca. 4,65 meter;
- vrije hoogte op de verdiepingsvloer ca. 3,25 meter;
- vrije hoogte op de tweede verdiepingsvloer ca. 3,10 meter;
- houten trapopgang;
- metal stud binnenwanden rondom het trappenhuis;
- betegelde toiletruimte met inbouwreservoir toilet en fonteintje;
- frame boven de overheaddeur ten behoeve van reclamevoering.

### **Voorzieningen/specificaties kantoorverdiepingen:**

- wanden afgewerkt met gesausd glasvlies;
- plafond industriële look met LED-verlichtingsarmaturen;
- verwarming en koeling middels airco;
- luxe pantry op de 1<sup>e</sup> etage met onder- en bovenkastjes, close-in boiler, koel-/vriescombinatie en vaatwasser;
- diverse wandcontactdozen en bekabelde internetaansluiting.

### **Voorzieningen/specificaties buitenterrein:**

- gevelverlichting;
- verhard met betonklinkers;
- terreinriolering;
- loze leiding ten behoeve van laadpaal.

### **Reclamevoering:**

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

### **Huurprijs:**

€ 2.250,- per maand exclusief BTW en exclusief servicekosten.

### **Servicekosten:**

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

- periodiek onderhoud overheaddeur;
- periodiek dak onderhoud;
- periodiek onderhoud airco;
- periodiek onderhoud brandmeldinstallatie;
- periodieke scope10-keuring;
- onkruidvrij houden buitenterrein;
- administratiekosten 5%.

### **Huurperiode:**

In nader overleg.

**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 (2015 = 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 gedeponereerd 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.

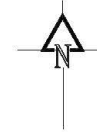
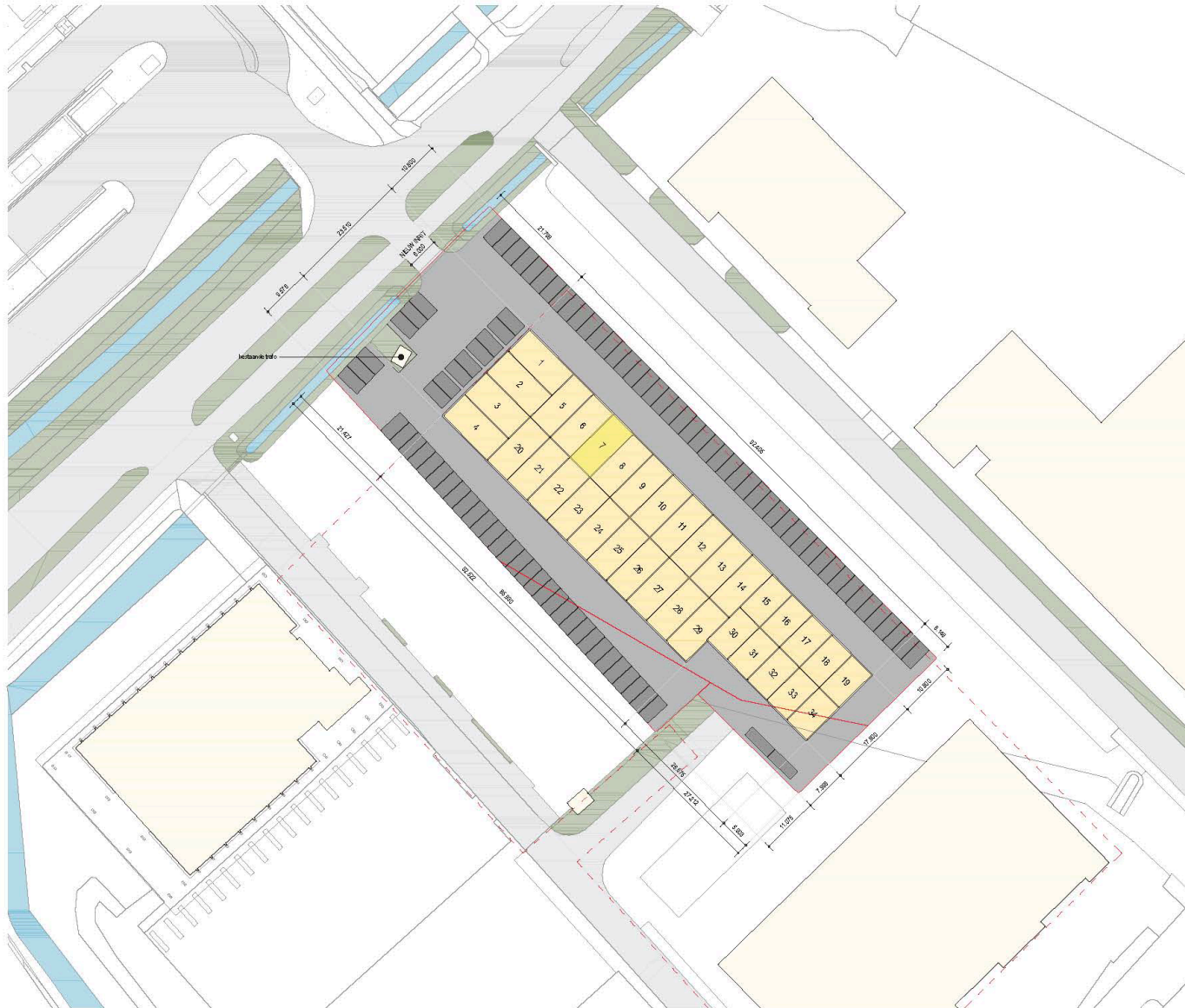
**Verwachte oplevering:**

Eind 2025/begin 2026.









opervlakte level 5260,00 m<sup>2</sup>  
 maximaal te bouwen 70% 3682,00 m<sup>2</sup>  
 bebouwd oppervlakte 2020,68 m<sup>2</sup>

----- perceel  
 - - - - - bouwvlak

BVO begane grond 2020,68 m<sup>2</sup>  
 BVO 1e verdieping 2020,68 m<sup>2</sup>  
 BVO 2e verdieping 664,20 m<sup>2</sup>  
 BVO totaal 4705,66 m<sup>2</sup>

aantal parkeerplaatsen 32  
 afmetingen parkeren: 2500 x 5000

Kadastrale gemeente: Heinoord  
 Sectie: G1735 / G 1736 / G 1918

project  
 Nieuwbouw 34 bedrijfsunits  
 Reedijk perceel: G1735 / 1736 / 1918  
 Heinoord

opdrachtgever  
 WIKOVA BV  
 Tuisdreeuw 34  
 2991 LR Barendrecht

omschrijving  
**situatie**

datum  
 07.02.2024 07.03.2024

getekend  
 rs A2 1:500

projectnr.  
**2024.007** blad  
**001**

**ron schutten**  
 advies- en ontwerpbureau voor bouw en interieur  
 Vuurdijk 3 - 2861 SH BERGAMBACHT  
 tel. 0182-54235 | roon@ronschutten.nl | mob. 06-52099101

# 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](http://www.vanvliet.net).

## Meer informatie

Van Vliet Bedrijfsmakelaars B.V.

Bezoekadres:

Jhr. van Karnebeekweg 6b  
2982 VL Ridderkerk

[www.vanvliet.net](http://www.vanvliet.net)  
0180 - 43 43 43  
[info@vanvliet.net](mailto: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.