



Verkoopbrochure

Tiendweg 43a - r | Krimpen aan de Lek
Moderne bedrijfsunits (14 units)



 **Adres**
Nijverheidsweg 49
2821 AT Stolwijk

 **Telefoon**
(085) 22 40 003

 **Email**
info@businesskans.nl

Inhoudsopgave

| | |
|-------------------------------|----|
| 1. Introductie | 3 |
| 2. Locatie & bereikbaarheid | 4 |
| 3. Het object | 5 |
| 4. Bestemming / kadastraal | 6 |
| 5. Impressies & plattegronden | 9 |
| 6. Goed om te weten! | 14 |
| 7. Samenvatting | 17 |
| 8. Disclaimer | 18 |
| 9. Contact | 19 |
| 10. Bijlage | 20 |



1. INTRODUCTIE

Businesskans Bedrijfshuisvesting presenteert een aantrekkelijke aankoopmogelijkheid binnen het nieuwbouwproject aan de Tiendweg in Krimpen aan de Lek.

Ondernemen op een strategische locatie waar bereikbaarheid, functionaliteit en uitstraling samenkomen. Aan de Tiendweg in Krimpen aan de Lek worden 14 hoogwaardige, nieuw te bouwen bedrijfsunits gerealiseerd op een kleinschalig, afsluitbaar bedrijventerrein. De locatie ligt vrijwel op de gemeentegrens van Krimpen aan den IJssel, met het grootschalige bedrijventerrein Stormpolder op steenworp afstand.

Dit maakt het project bijzonder interessant voor ondernemers die centraal in de regio willen opereren én voor beleggers die zoeken naar courante, goed verhuurbare bedrijfsruimte.



Krimpen aan de Lek

Locatie



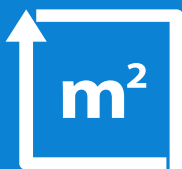
**€ 235.000,- v.o.n. /
excl. BTW**

Prijs vanaf



14

bedrijfs (units)



117 m²

Gebruiksoppervlakte



2026

Bouwjaar



Q2 2027

Verwachte
oplevering

 **Adres**

Nijverheidsweg 49
2821 AT Stolwijk

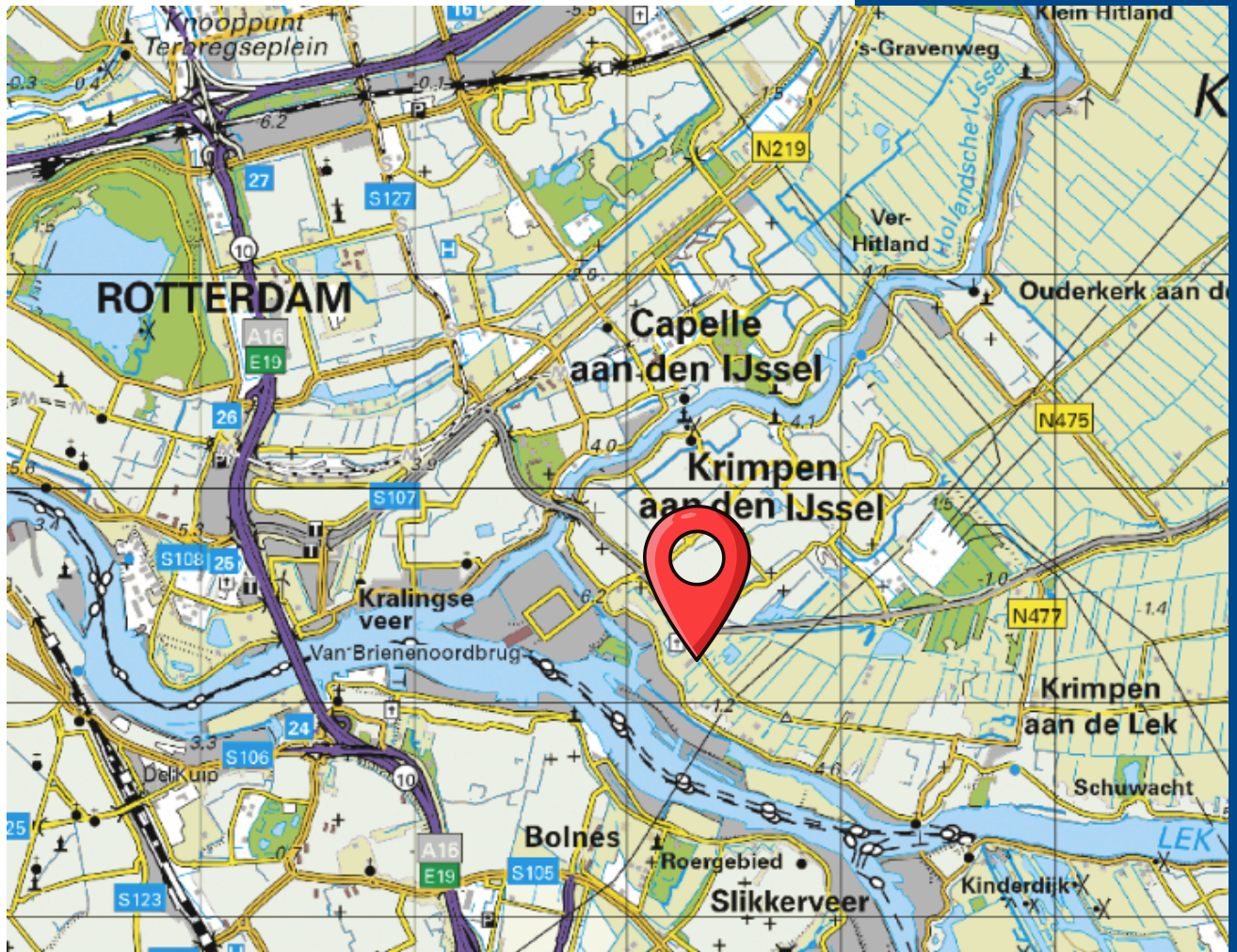
 **Telefoon**

(085) 22 40 003

 **Email**

info@businesskans.nl

2. LOCATIE & BEREIKBAARHEID



De Tiendweg is strategisch gelegen in de nabijheid van belangrijke uitvalswegen. De ligging nabij Stormpolder draagt bij aan een sterk ondernemersklimaat, met diverse gevestigde bedrijven in de directe omgeving.



De Tiendweg is uitstekend bereikbaar. Via de N210 zijn Krimpen aan den IJssel, Capelle aan den IJssel, Rotterdam en Gouda snel en efficiënt te bereiken.

Adres

Nijverheidsweg 49
2821 AT Stolwijk

Telefoon

(085) 22 40 003

Email

info@businesskans.nl

3. Het object

Het bedrijfsverzamelgebouw zal bestaan uit 14 hoogwaardige nieuwbouw bedrijfsunits met een moderne en representatieve uitstraling. De units zijn ontworpen voor multifunctioneel gebruik en dankzij de praktische opzet met twee bouwlagen zijn ze efficiënt te gebruiken voor werkplaats, opslag, kantoor of een combinatie daarvan.

Het terrein waarop het is gelegen heeft een kleinschalig en afsluitbaar karakter en biedt een professionele uitstraling. De ligging nabij de gemeentegrens van Krimpen aan den IJssel, met bedrijventerrein Stormpolder op korte afstand, draagt bij aan een aantrekkelijk ondernemersklimaat.

De bedrijfsunits worden (casco) gerealiseerd met oog voor kwaliteit, functionaliteit en duurzaamheid en zijn geschikt voor zowel eigen gebruik als belegging. In de huidige schaarse markt vormen deze moderne en courante units een interessante kans voor ondernemers en investeerders.

De units zijn als volgt opgebouwd:

- begane grond circa 60 m²
- verdieping circa 57 m²
- totaal circa 117 m² per unit.

Kenmerken:

- verdeeld over 2 bouwlagen;
- betonnen verdiepingsvloer;
- elektrisch bedienbare overheaddeur met loopdeur;
- flexibel indeelbaar en multifunctioneel;
- 2 parkeerplaatsen per unit;
- gelegen op eigen grond.

De fraaie hoekunits beschikken over extra raampartijen, waardoor eenvoudig een functionele en lichte ruimte kan worden gecreëerd, bijvoorbeeld ten behoeve van kantoor, showroom of werkruimte met veel daglicht.

4. Bestemming / Kadastraal

Bestemming en gebruiksmogelijkheden

De locatie valt thans binnen het omgevingsplan van de gemeente Krimpenerwaard. Het betreft het bestemmingsplan "Landelijk gebied voormalige gemeente Nederlek", vastgesteld op 14-07-2020.

Aan de locatie is een bedrijfsbestemming gekoppeld met een milieucategorie tot en met 3.2 (bron: omgevingswet.nl en gemeente Krimpenerwaard). Het is verstandig om vooraf te controleren of de beoogde bedrijfsactiviteit past binnen de geldende bestemming. Raadpleeg hiervoor omgevingswet.nl of neem contact op met de gemeente Krimpenerwaard.

Kadastraal

Het betreft thans het kadastrale perceel Krimpen aan de Lek, sectie B, nummer 787, groot 2.004 m², dat ten behoeve van dit project zal worden gesplitst in afzonderlijke kadastrale percelen plus een mandelig gebied voor toegang en parkeerplaatsen.



 **Adres**
Nijverheidsweg 49
2821 AT Stolwijk


 **Telefoon**
(085) 22 40 003

 **Email**
info@businesskans.nl



Auteur: Auteur onbekend
 Datum: 10-3-2026

Schaal: 1:1781

 Copyright © 2024 ESRI
 Nederland B.V.,
 Sweco Nederland B.V.

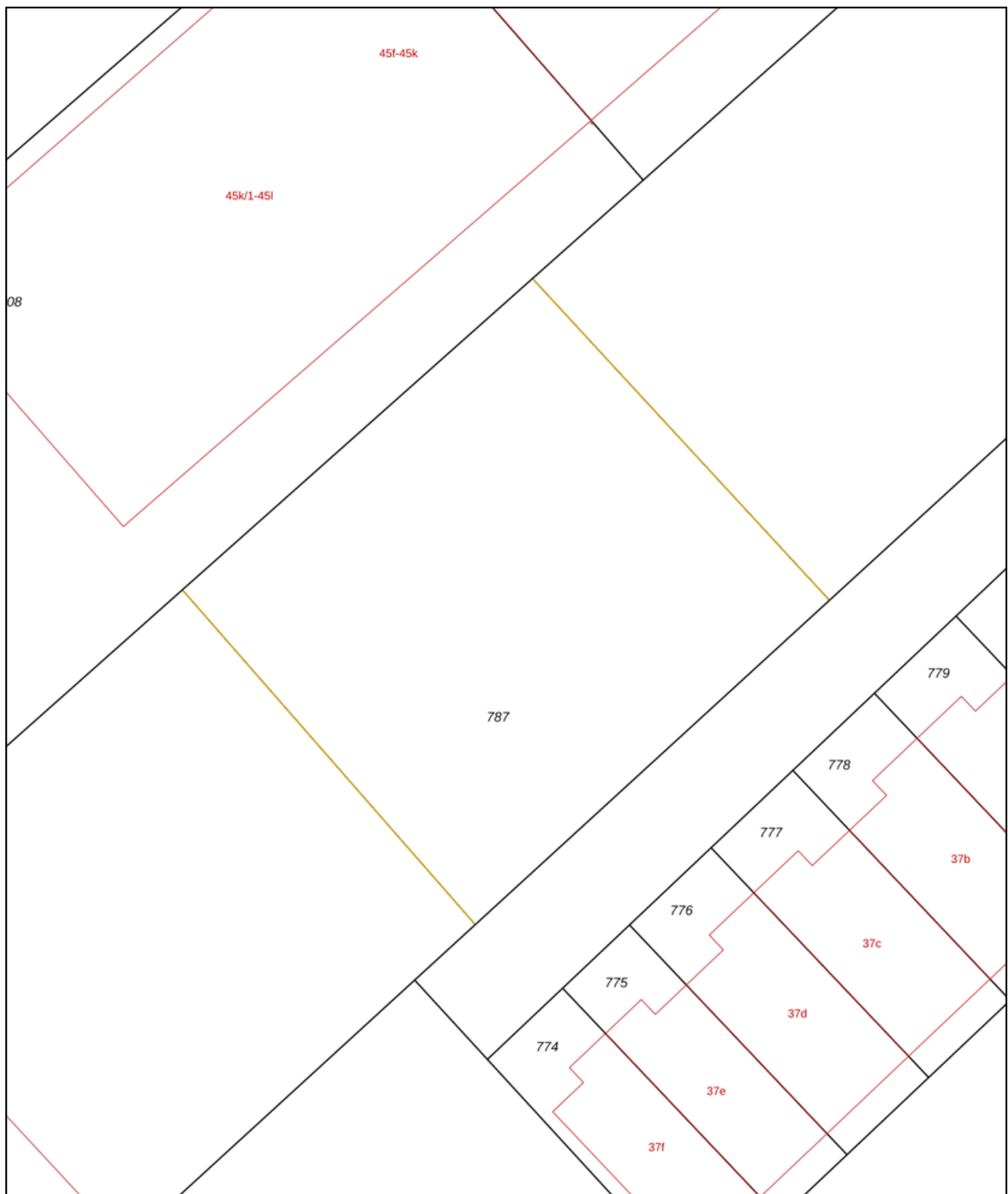
De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontlene aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.




 **Adres**
 Nijverheidsweg 49
 2821 AT Stolwijk

 **Telefoon**
 (085) 22 40 003

 **Email**
 info@businesskans.nl



| | | |
|---|---|---|
| <p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Krimpen aan de Lek</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 787</p> | <p>kadaster</p>  |
|---|---|---|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 maart 2026
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.

 **Adres**
Nijverheidsweg 49
2821 AT Stolwijk

 **Telefoon**
(085) 22 40 003

 **Email**
info@businesskans.nl

5. Impressies & plattegronden



 **Adres**
Nijverheidsweg 49
2821 AT Stolwijk

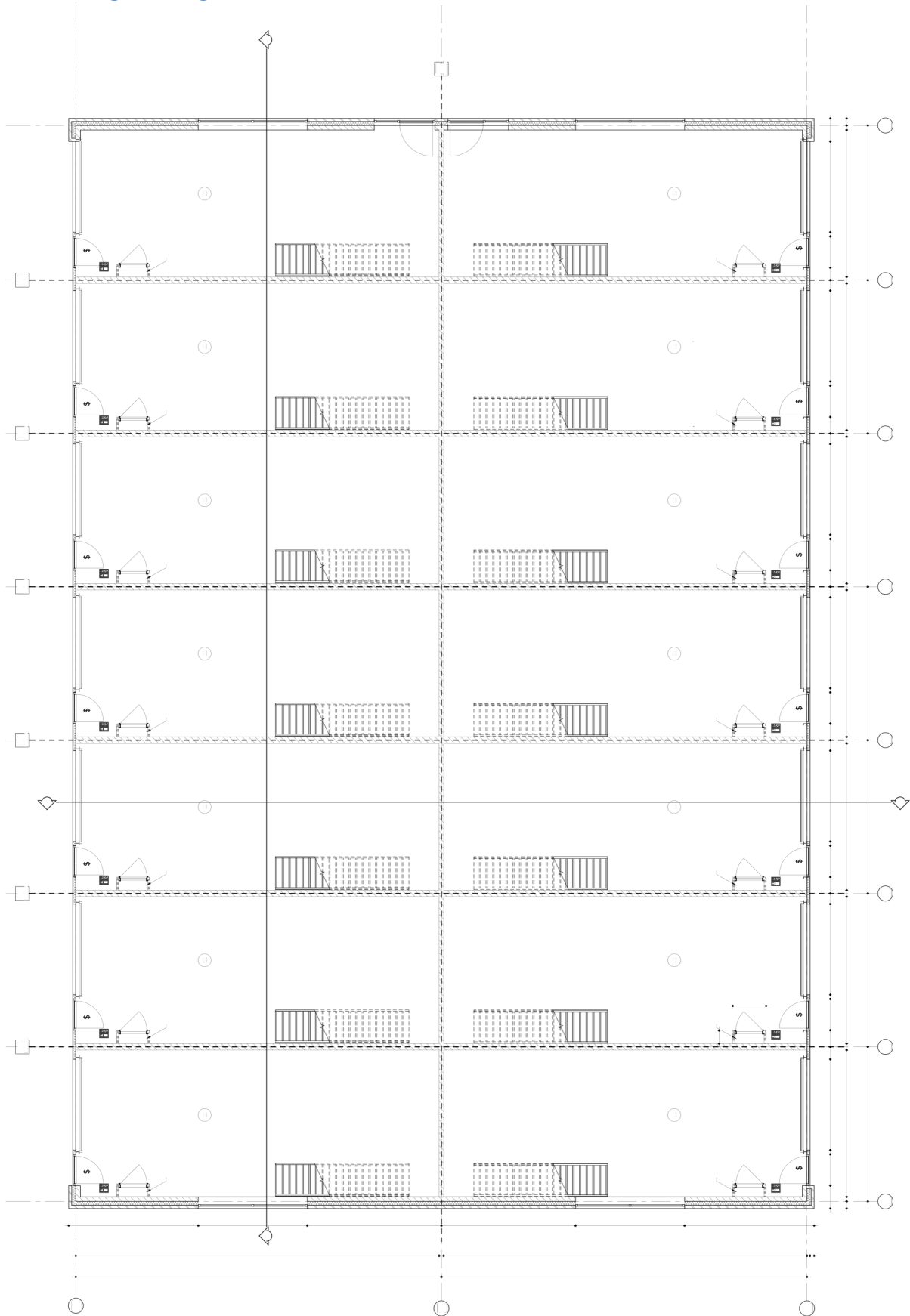
 **Telefoon**
(085) 22 40 003

 **Email**
info@businesskans.nl



Plattegrond

begane grond



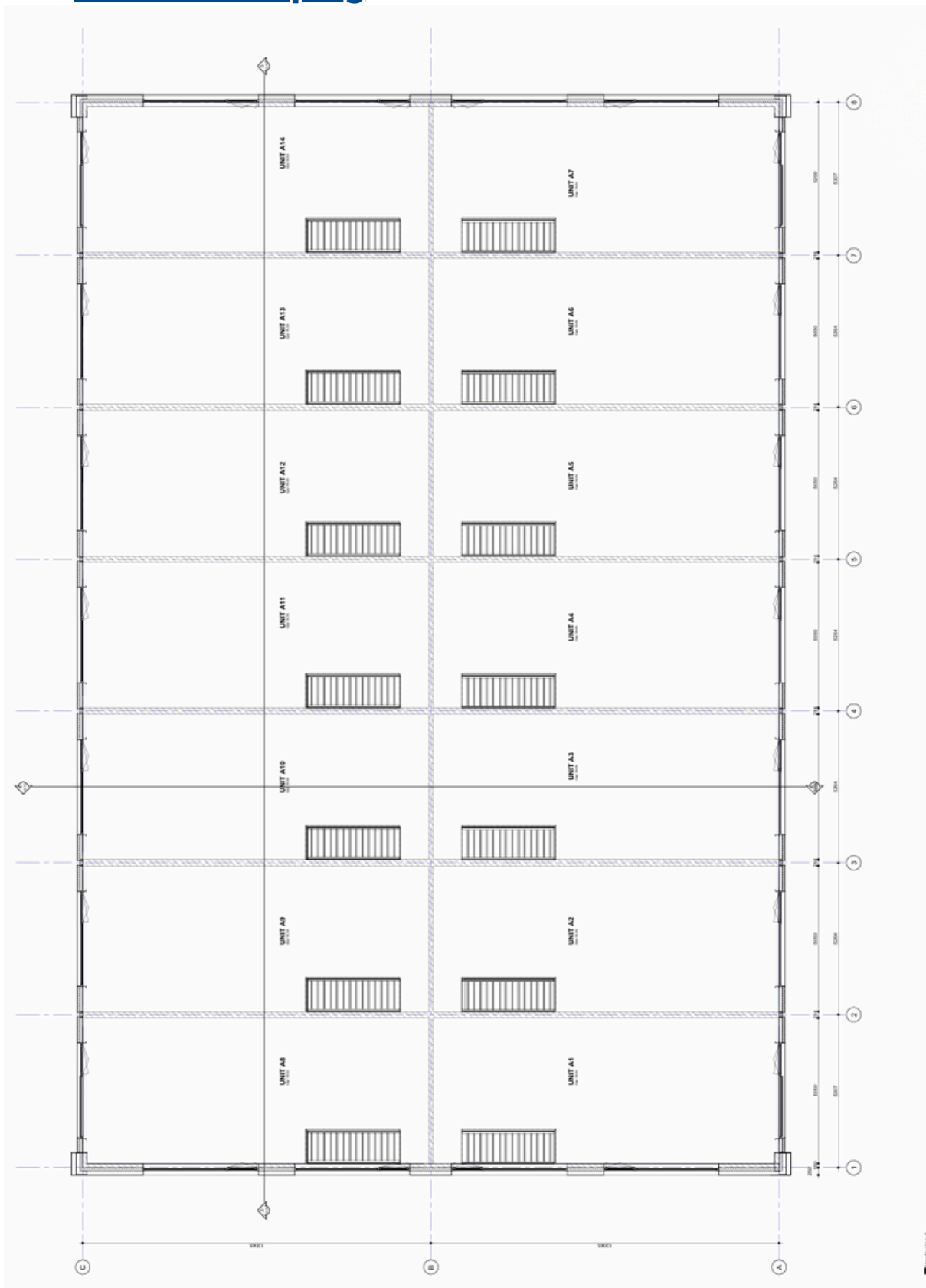
 **Adres**
Nijverheidsweg 49
2821 AT Stolwijk

 **Telefoon**
(085) 22 40 003

 **Email**
info@businesskans.nl

Plattegrond

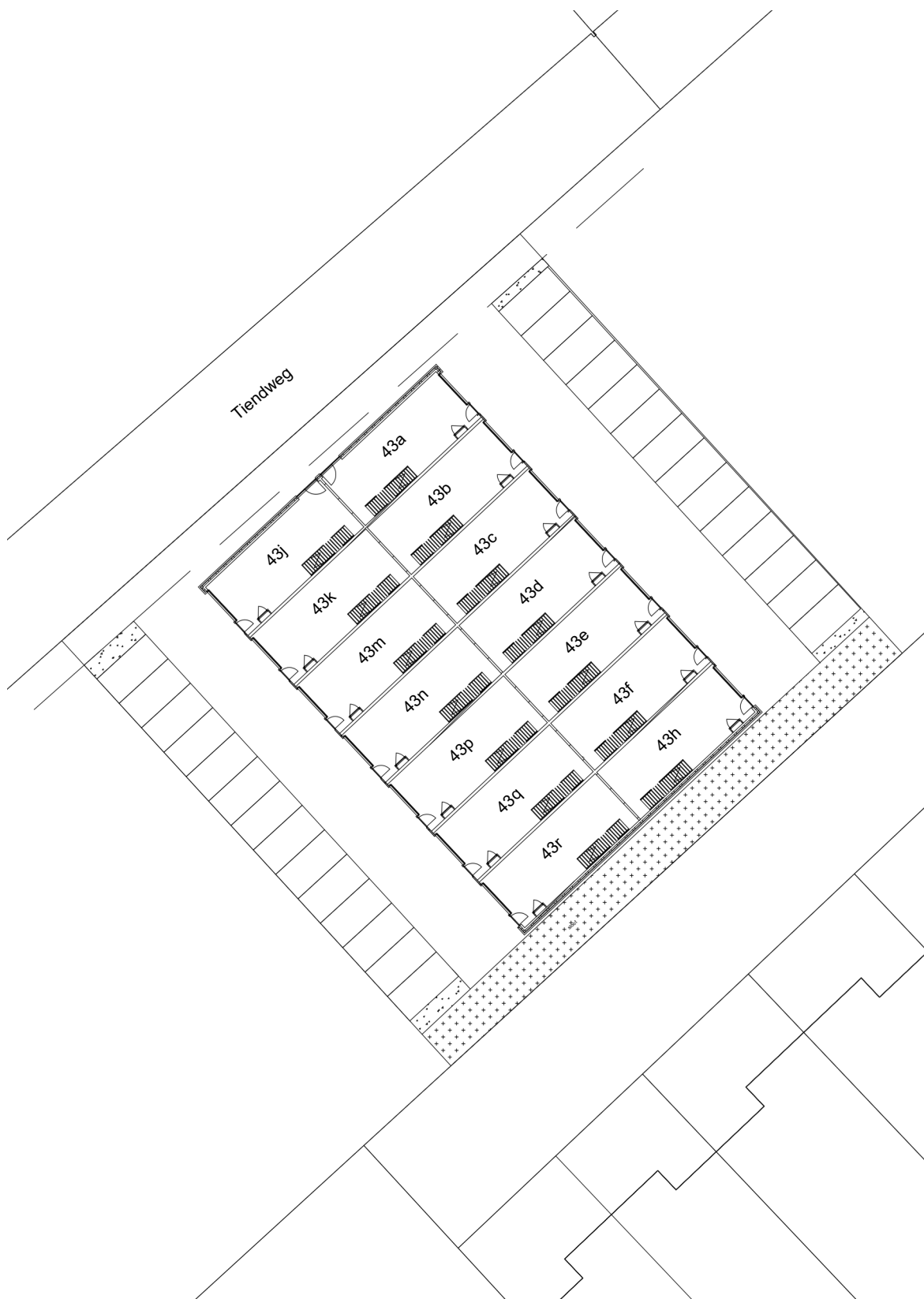
eerste verdieping



 **Adres**
Nijverheidsweg 49
2821 AT Stolwijk

 **Telefoon**
(085) 22 40 003

 **Email**
info@businesskans.nl



6. Goed om te weten!

Betrokken partijen

- Ontwikkelaar: Spek Vastgoed B.V.
- Bouwbedrijf: Aannemingsbedrijf C. Spek B.V. te Ouderkerk aan den IJssel
- Projectnotaris: Rijnvis Notaris te Krimpen aan den IJssel
- Verkopend makelaar: Businesskans.nl Bedrijfshuisvesting

Planning

- Start bouw: gepland in Q2 2026
- Oplevering: naar verwachting Q2 2027

Eigendom en kosten

- De bedrijfsunits worden verkocht op eigen grond;
- T.b.v. de bereikbaarheid verlenen de units middels erfdienstbaarheden overpad over de voorgelegen weg (zie voor de volledige omschrijving de beschikbare mode akte van levering);
- Koopsommen zijn exclusief omzetbelasting;
- Makelaarskosten en notariskosten zijn inbegrepen in de koopsom;
- Overdrachtsbelasting is bij nieuwbouw niet van toepassing (Vrij Op Naam);
- Kosten voor financiering en eventuele aankoopmakelaar zijn voor rekening van koper;
- Alle genoemde oppervlakten zijn indicatief (circa maten).

Vloerbelasting

- Begane grond: circa 1.000 kg per m²
- Verdiepingsvloer: circa 500 kg per m²

De units zijn gelegen op een afsluitbaar bedrijventerrein. Hierover zijn praktische afspraken gemaakt, die u ook terug kunt vinden in de koop-aanneemovereenkomst.

Opleveringsniveau (casco)

De bedrijfsunits worden cascomatig opgeleverd (wind- en waterdicht, inclusief dragende constructie en complete buitenafwerking), zonder technische installaties, doch reeds voorzien van:

- Elektrisch bedienbare overheaddeur met loopdeur;
- Monolithisch afgewerkte betonvloer op de begane grond;
- Kanaalplaat verdiepingsvloer, niet afgewerkt, naden gevuld met beton;
- Afgedopte rioolaansluiting naast de meterkast;
- Afgedopte waterleiding vanuit de meterkast ;
- Mantelbuizen: 1 voor elektra, 1 voor data, 1 voor wateraansluiting en 1 loze buis;
- Elektrameter (vermogen 3x25 ampère) en watermeter bij oplevering;
- Glasvezel / internet niet aanwezig.

Voor de volledige technische en bouwkundige specificaties, welke leidend zijn, wordt verwezen naar de beschikbare technische omschrijving.

Afbouw en meerwerk

Afbouw op maat is mogelijk via meerwerk, conform de mogelijkheden en voorwaarden van het bouwbedrijf.

Betalingstermijnen (koop-/aannemingsovereenkomst)

1. Grondkosten (100%) bij notariële levering van de grond;
2. Bij aanvang werkzaamheden: 1/3 van de aanneemsom;
3. Bij dakbedekking gereed: 1/3 van de aanneemsom;
4. 14 dagen voor oplevering: 1/3 van de aanneemsom;

Eventueel meerwerk: 50% bij de 2e termijn en 50% bij de laatste termijn

Alle genoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting.



Nijverheidsweg 49
2821 AT Stolwijk



(085) 22 40 003



info@businesskans.nl

Prijzlijst

| Unit | Type | GO | Parkeerplaats (aantal) | Prijs (v.o.n. / excl. BTW) |
|-----------|--------|--------------------|------------------------|----------------------------|
| A1 / 43j | Hoek | 117 m ² | 2 | € 255.000,- |
| A2 - 43k | Tussen | 117 m ² | 2 | € 235.000,- |
| A3 - 43m | Tussen | 117 m ² | 2 | € 235.000,- |
| A4 - 43n | Tussen | 117 m ² | 2 | € 235.000,- |
| A5 - 43p | Tussen | 117 m ² | 2 | € 235.000,- |
| A6 - 43q | Tussen | 117 m ² | 2 | € 235.000,- |
| A7 - 43r | Hoek | 117 m ² | 2 | € 245.000,- |
| A8 - 43a | Hoek | 117 m ² | 2 | € 255.000,- |
| A9 - 43b | Tussen | 117 m ² | 2 | € 235.000,- |
| A10 - 43c | Tussen | 117 m ² | 2 | € 235.000,- |
| A11 - 43d | Tussen | 117 m ² | 2 | € 235.000,- |
| A12 - 43e | Tussen | 117 m ² | 2 | € 235.000,- |
| A13 - 43f | Tussen | 117 m ² | 2 | € 235.000,- |
| A14 - 43h | Hoek | 117 m ² | 2 | € 245.000,- |

 **Adres**
Nijverheidsweg 49
2821 AT Stolwijk

 **Telefoon**
(085) 22 40 003

 **Email**
info@businesskans.nl

7. Samenvatting



Krimpen aan de Lek
Dorp



Tiendweg
Locatie



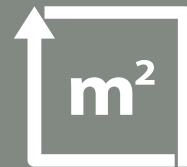
2026
Bouwjaar



Volledig eigendom
Eigendomssituatie



2
Bouwlagen



117 m² GO
Gebruiksoppervlakte



2 parkeerplaatsen
Parkeren



**€ 235.000,- v.o.n. /
excl. BTW**
Prijs vanaf



Q2 2027
Oplevering

8. Disclaimer

Alle informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Businesskans.nl Bedrijfshuisvesting, de aannemer en de ontwikkelaar geen aansprakelijkheid worden aanvaard noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

De in kleur afgebeelde gevelaanzichten betreffen een impressie, zodat hieraan geen rechten ontleend kunnen worden. Indien de opgegeven grootte (ondermaat of overmaat) van de onroerende zaak niet juist is, ontleent geen van partijen daaraan rechten. Er is pas een koop tot stand gekomen bij een door beide partijen getekende koop-aanneemovereenkomst.

9. Contact



Arnoud de Jong RT

NVM - makelaar O.Z.
Directeur

Tel: +31 (0) 6 14155551

Email:
arnoud@arnouddejong
makelaardij.nl

Verkoop ● Verhuur ● Taxatie ● Ontwikkeling ● Advies ● Beheer



Adres

Nijverheidsweg 49
2821 AT Stolwijk

Telefoon

(085) 22 40 003

Email

info@businesskans.nl

10. Bijlage

Technische omschrijving Tiendweg 43a - r

1 PROJECTOMSCHRIJVING

Locatie en bereikbaarheid

De bouwlocatie is gesitueerd op Tiendweg Krimpen a/d IJssel, deze locatie is zeer geschikt en snel bereikbaar via de N210 en wegen richting Rotterdam.

Parkeerplekken

Parkeren geschied op de daarvoor bestemde parkeerplekken, 2 stuks parkeerplekken per unit op het mandelige terrein.

2 TECHNISCHE OMSCHRIJVING

2.1 Onderbouwconstructie

Peil en uitzetten

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Dit peil zal worden uitgezet op aanwijzing van de betreffende gemeentelijke instantie.

Grondwerken

Het grondwerk bestaat uit werkzaamheden die te verrichten zijn voor funderingen, rioleringen en invoerleidingen nutsbedrijven.

Riolering

De riolering bestaat uit een zogenaamd gescheiden stelsel. Dit houdt in dat het regenwater gescheiden van het huishoudelijk afvalwater wordt verzameld en afgevoerd. De binnen- en buitenriolering wordt samengesteld uit PVC-buizen met de nodige hulpstukken en aangesloten op het riool in de straat. Diameter van de verschillende rioleringsbuizen is volgens de voorschriften.

Fundering

De funderingsbalken, vloeren en heipalen worden uitgevoerd overeenkomstig de opgave van de constructeur.

Betonwerk

De kwaliteit van het beton en de aan te brengen wapening is volgens de opgave van de constructeur. De maximaal toelaatbare vloerbelasting is 1.000 kg/m² voor de begane grond. De tussenvloer heeft een belasting van 500 kg/m². De bovenkant van de begane grondvloer wordt, door middel monoliet afgewerkt. De tussenvloer met een zandcementdekvloer.

2.2 Opbouwconstructie

Dragende constructie

De hoofddraagconstructie is opgebouwd uit kalkzandsteen elementenblokken. De plaats en afmetingen volgens de tekeningen en berekeningen van de constructeur.

Binnenwanden

De unit scheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenelementenblokken met een dikte van 214 mm, die niet nader afgewerkt zullen worden. Eventuele kleurverschillen en/of bijgewerkte plekken blijven zichtbaar.

Staalconstructie

Staalconstructie wordt uitgevoerd conform staaltekeningen van de constructeur. De staalconstructie zal worden behandeld met een zink-fosfaat coating (functionele industriële coating). De afwerking van de constructie is antracietgrijs Ral 7016. Alle beschadigingen worden in het werk bijgewerkt, waarbij mogelijk enige optische verschillen kunnen optreden.

Verdiepingsvloeren

In de units wordt een betonnen kanaalplaatverdiepingsvloer aangebracht, waarvan de dikte wordt bepaald door de constructeur. De verdiepingsvloer heeft een nuttige vloerbelasting van 500 kg/m². Oppervlakte en maatvoering van de vloeren conform verkooptekening.

2.3 Gevel

Gevelbeplating

De gevel wordt voorzien van verschillende materialen;

- Metselwerk.
- verticaal bevestigde Sandwich wandpanelen (Rc-waarde 4,5 m² K/W)
- Brons gevelbekleding aan de kopgevels.

De gevelbekleding wordt voorzien van de benodigde lekdorpels, dakrandprofielen, hoek- en aansluitprofielen in een bijpassende kleur bij de gevelbeplating.

Buitenkozijnen, ramen en deuren

Alle buitenkozijnen worden uitgevoerd in aluminium kozijnen in kleur conform tekeningen. De loopdeuren worden uitgevoerd met een driepuntsluiting, indien van toepassing met HR++ beglazing en SKG** hang en sluitwerk. De raamkozijnen op de eerste verdieping worden uitgevoerd met draai-kiepramen, ventilatierooster, HR++ beglazing en SKG** hang en sluitwerk.

Overheaddeuren

De bedrijfsruimten worden voorzien van een aluminium geïsoleerde en elektrische bediende overheaddeur uitgevoerd in kleur volgens tekening. De overheaddeuren worden in een railsysteem aangebracht.

Gevelreclame

Het is toegestaan om een standaard reclame bord op de voorgevel te plaatsen, volgens de geveltekening.

2.4 Dak

De daken van de bedrijfsverzamelgebouwen betreft een kanaalplaatvloer met dakisolatieplaten (Rc waarde 6.3 m² K/W) met afschot richting de pluvia-systeem. De dakbedekking is voorzien van alle benodigde plakstukken t.b.v. dakranden, afvoeren en dakdoorvoeren.

Pluvia-systeem loopt door de loodsen i.v.m. afvoeren van de leidingen naar de desbetreffende sloot.

Afhankelijk van binnenklimaat kan condensatie optreden.

Hemelwaterafvoeren

In het dak komt een pluvia-systeem, dit pluvia-systeem loopt op de verdieping van de units van en naar gemeente riool.. In meerdere units is deze leiding langs het plafond zichtbaar. In meerdere units komen de standleiding naar beneden en wordt geloosd op het open water (sloot)Het systeem wordt niet verder afgewerkt. Afhankelijk van binnenklimaat kan condensatie optreden.

Bovendien worden er in de gevel voldoende noodoverlopen aangebracht waarbij de plaats, afmetingen en het aantal worden bepaald door de constructeur.

2.5 Nutsvoorzieningen

Per bedrijfsunit wordt een meterkast geplaatst conform tekening, voorzien van:

- De standaard capaciteit van de wateraansluiting;
- Het standaard vermogen van de elektra-aansluiting bedraagt per bedrijfsunit 3 x 25 Ampère op basis van 230 Volt, hiermee behoort krachtstroom tot de mogelijkheden;
- geen gasaansluiting en geen telefoon/glasvezel.

Gewenste cai-, internet-, telefoonaansluitingen dienen door de koper zelf te worden aangevraagd en gefinancierd.

2.6 Buitenverharding

Het buitenterrein aan weerskanten wordt met betonklinkers afgewerkt. Het patroon, kleur en indeling volgens het nader vast te stellen bestratingsplan. De bestrating wordt opgesloten met trottoir- inrit en opsluitbanden. Het gehele terrein wordt voorzien van straatkolken met voldoende capaciteit.

Het gehele rioleringsstelsel wordt aangebracht conform de eisen van de gemeente. Schade aan het straatwerk, als gevolg van zetting van de grond, is van garantie uitgesloten.

2.7 Afbouw

Trappen en balustraden

De bedrijfsunits op de begane grond en 1e verdieping zijn met elkaar verbonden door een vaste open vuren trap, inclusief leuning en traphekken.

Stukadoorswerk

Niet van Toepassing

Plafonds

De bouwkundige constructie blijft in het zicht en wordt niet nader afgewerkt.

Afbouwtimmerwerk

Daar waar nodig brandwerende aftimmeringen. Aftimmeringen rondom trapgaten en wandopeningen t.p.v. overgang kozijn en wand-/staalconstructie.

Schilderwerk

Niet in het zicht blijvende delen van aan te brengen timmerwerken die met de buitenlucht in aanraking komen, zijn met grondverf behandeld.

Binnenriolering

Iedere afzonderlijke bedrijfseenheid heeft een afzonderlijke vuilwaterafvoer. Daar waar geen aansluitoestellen aanwezig zijn, wordt de rioolleiding afgedopt uit de vloer. Sparingen voorzien in de kanaalplaatvloer.

Waterinstallatie

De waterinstallatie betreft een watermeter en een standaard wateraansluiting van uit het nutsbedrijf in de meterkast.

Verwarmingsinstallatie

Niet van toepassing.

Elektrische installatie

Er wordt een casco laagspanningsinstallatie aangebracht. In de meterkast wordt een sparring gemaakt om de elektrische installatie uit te breiden naar de 1^e verdieping en eventueel voor plaatsing van zonnepanelen. Per verdieping zijn er 3 centraaldozen in het plafond verwerkt.

3 GARANTIE

De aannemer geeft de volgende garantie;

- 10 jaar op scheurvorming in de fundering ten gevolge van zetting en/of verzakking.
- 10 jaar op de staalconstructie (constructief).
- 5 jaar op de toplaag gevelbeplating.
- 2 jaar op de riolering. (mits verzakking niet extreem is)
- 5 jaar op waterdichtheid van de dakbedekking met inbegrip van de aansluitingen aan de onderdelen in of aan deze bedekking, mits periodiek en degelijk onderhoud wordt uitgevoerd en het dak niet heeft blootgestaan aan extreme weersomstandigheden.
- 5 jaar op alle raam- en deurkozijnen.
- 2 jaar op hang- en sluitwerk
- 2 jaar op de beglazing, uitgezonderd (thermische) breuk.

Garantiebepalingen

De garantietermijn geldt vanaf datum van oplevering en indien alle (financiële) verplichtingen door koper zijn voldaan. Schade als gevolg van extreme weersomstandigheden vallen buiten de garantie. Mechanische beschadiging is tevens uitgesloten van garantie. Wijzigingen c.q. herstel van het gebouw door derden laten de garantie vervallen. Bouwdelen die zich buiten of in een agressief milieu bevinden, dienen onderhouden en vrij van vervuiling gehouden te worden. Niet beregende bouwdelen dienen jaarlijks professioneel gereinigd te worden.

Overige voorwaarden

De units worden gebouwd conform de geldende normen en voorschriften van het Bouwbesluit.

Bij de oplevering wordt het pand bezemschoon opgeleverd. Het schoonmaken op detailniveau dient in eigen beheer te geschieden.

De situatietekening geeft een voorlopige terreininrichting aan. Derhalve kunnen aan deze tekening geen rechten worden ontleend.

De perspectieftekeningen, artist impressies en brochure zijn in een eerder stadium getekend en geven derhalve een impressie, waardoor afwijkingen mogelijk zijn. Bedoelde wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan de waarde van het bedrijfsgebouw en geven geen aanleiding tot enige verrekening met de koper.