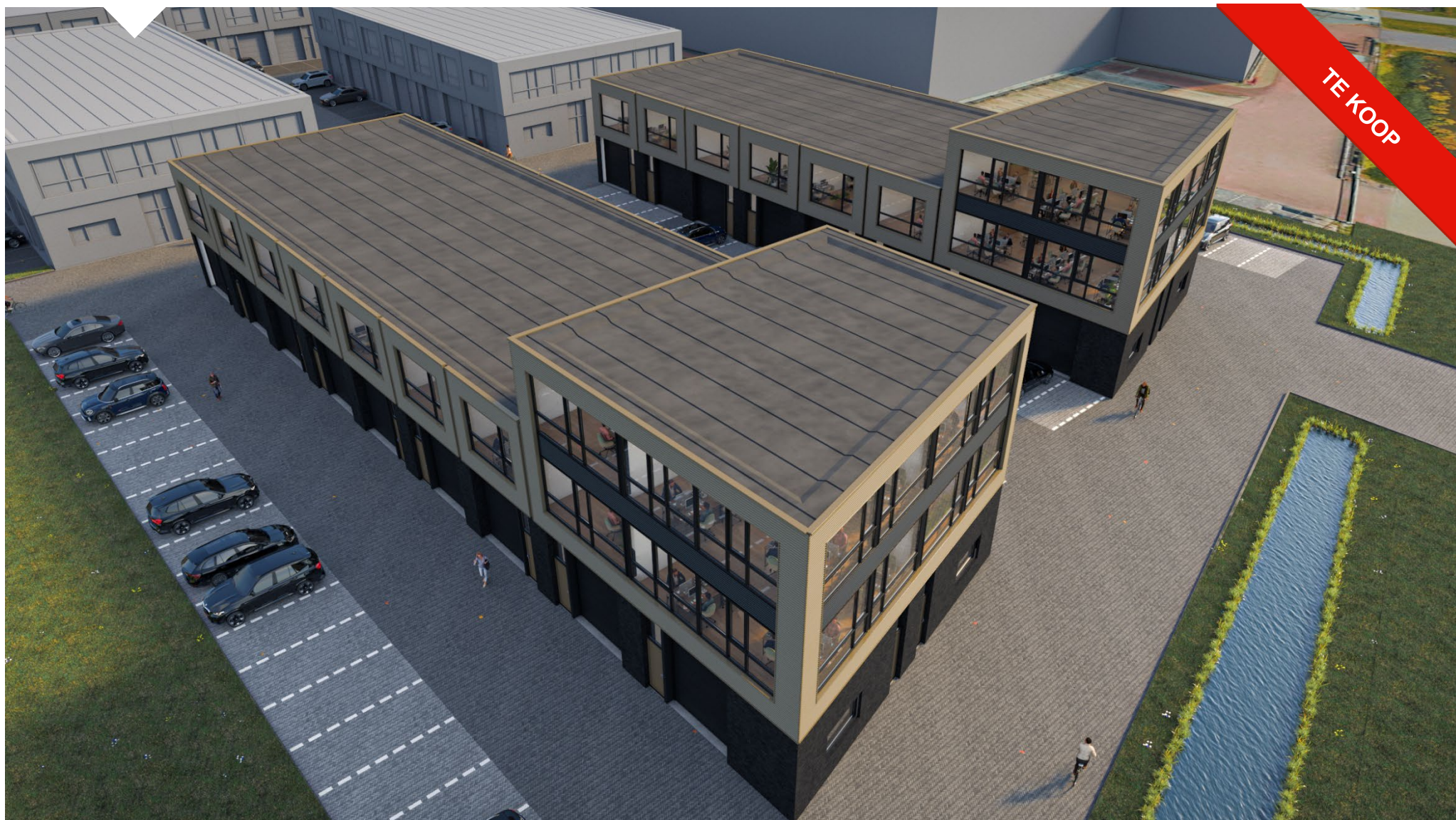


Driemanssteeweg 406 (unit 22) en 408 (unit 23)

3084 CB Rotterdam

vanvliet

bedrijfsmakelaars
& adviseurs



Nieuwbouw bedrijfsruimte in twee lagen gelegen op bedrijventerrein Charloisse Poort

Driemanssteeweg 406 en 408 | Rotterdam

Op bedrijventerrein Charloisse Poort in Rotterdam wordt een hoogwaardig afgewerkt bedrijfsverzamelcomplex ontwikkeld. Het complex wordt gesitueerd op zichtlocatie vanaf de doorgaande weg. Op dit moment zijn unit 22 en 23 beschikbaar voor verkoop.

De aangeboden units worden opgeleverd met een functionele bedrijfsruimte op de begane grond met een vrije hoogte van maar liefst 4,70 meter en een afgewerkte betonnen verdiepingvloer met veel daglichttoetreding. De verdieping is geschikt om eventueel als kantoor af te bouwen.

Locatie:

Het bedrijfsterrein in Charlois is een dynamisch gebied en de omgeving wordt gekenmerkt door met name autogerelateerde ondernemingen, waaronder de nabijgelegen dealerschappen van Audi, Volkswagen en Honda. De oprit naar rijksweg A15 is binnen enkele autominuten te bereiken.

Afmetingen per unit:

- begane grond : ca. 49 m²
- verdieping : ca. 49 m²
- totaal : ca. 98 m²

Parkeren per unit:

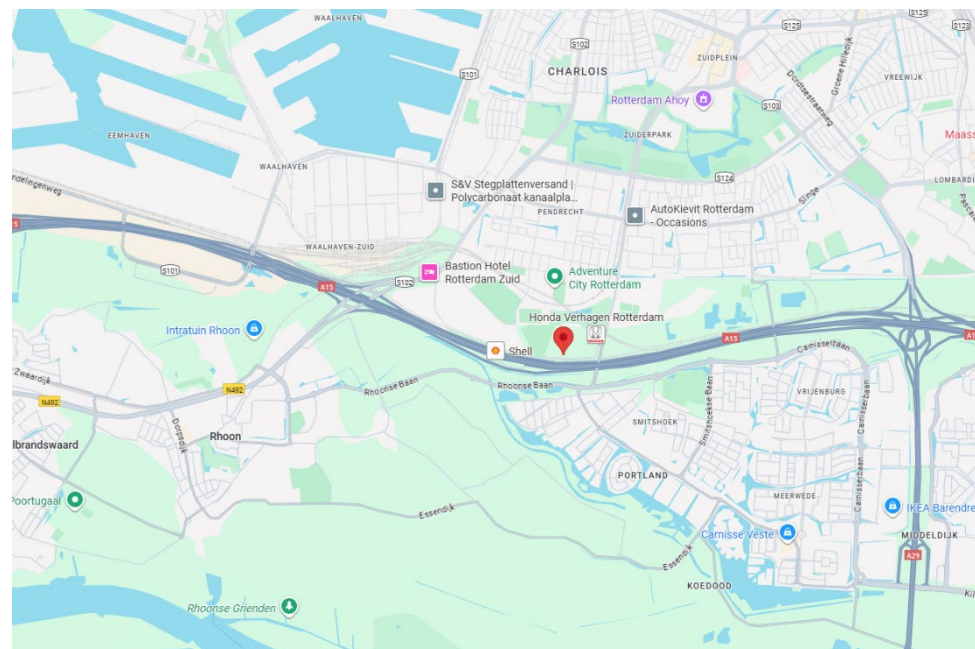
2 eigen parkeerplaatsen.

Bestemming:

Bedrijfsdoeleinden t/m categorie 3.2.

Start bouw:

De bouw is reeds gestart.



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.

Voorzieningen/specificaties bedrijfsruimte:

- monoliet afgewerkte betonvloer met een maximale vloerbelasting van 1.000 kg/m²;
- betonnen verdiepingsvloer met een maximale vloerbelasting van 350 kg/m² afgewerkt met zandcement deklaag;
- elektrisch bedienbare overheaddeur, ca. 3,30 meter breed en ca. 4,00 meter hoog;
- vrije hoogte begane grond ca. 4,70 meter;
- betegelde toiletruimte met inbouwreservoir toilet en fonteintje.

Buitenterrein:

- gevelverlichting;
- verhard met betonklinkers;
- terreinriolering.

Koopprijs per unit:

€ 250.000,- v.o.n. exclusief BTW.

De notariskosten zijn voor rekening van koper.

Vereniging van Eigenaren (VvE):

Voor het onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke delen, waaronder het gemeenschappelijke buitenterrein, wordt van rechtswege een Vereniging van Eigenaren (kortweg VvE) opgericht waarvoor thans een beheerder is aangesteld.

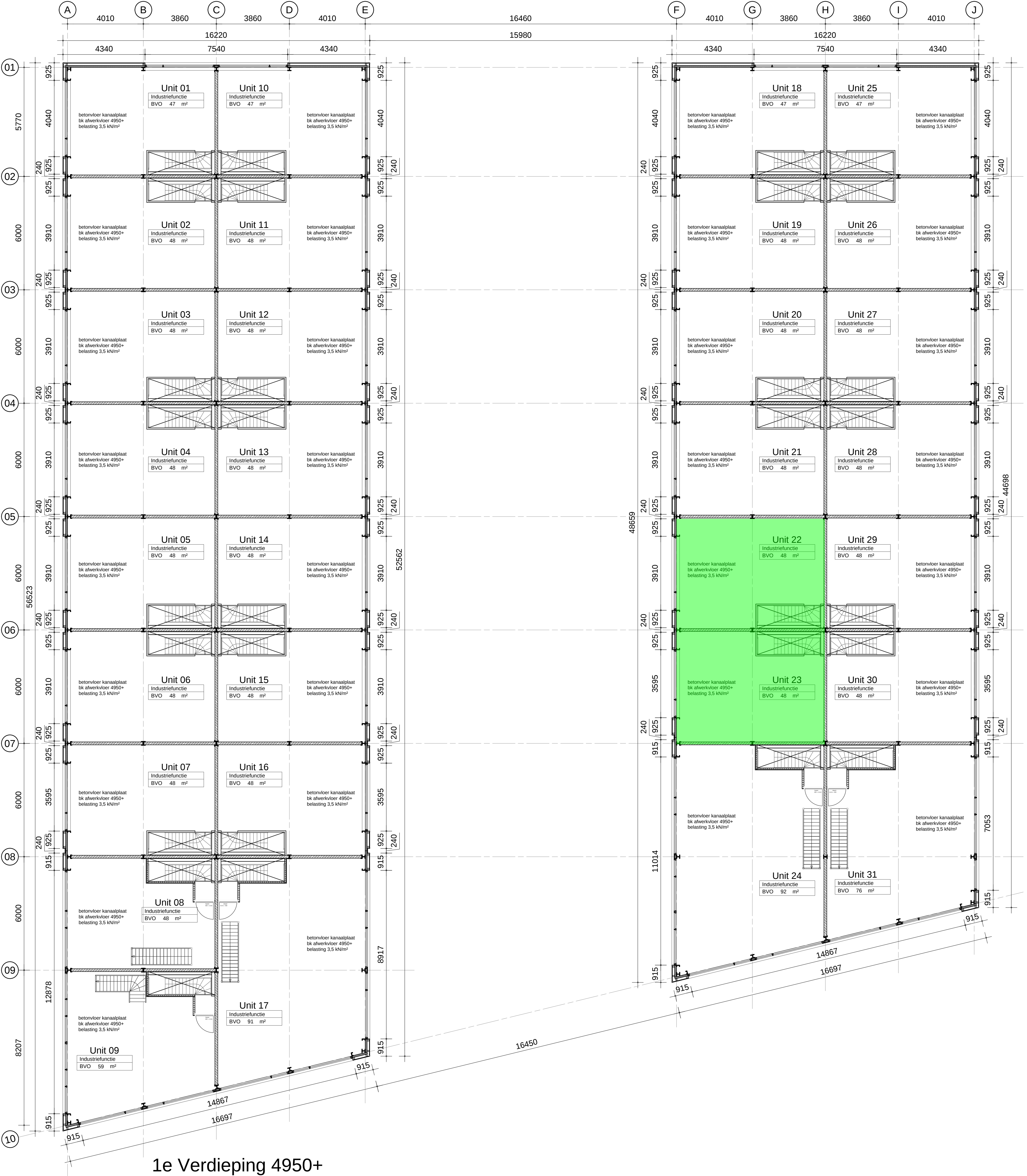
Appartementsrechten:

De grond en de daarop te realiseren bebouwing wordt gesplitst in appartementsrechten. Elke koper wordt eigenaar van een appartementsrecht, welk het recht geeft op het uitsluitende gebruik van de unit met bijbehorende parkeerplaatsen. Elke unit is separaat met een hypotheek te belasten en/of te verkopen/verhuren. Dit houdt onder meer in dat elke koper afzonderlijk wordt aangeslagen voor onroerend zaakbelasting, waterschapslasten, rioolrecht alsmede vastrecht voor diverse nutsvoorzieningen (water en elektriciteit).

Verwachte oplevering:

Ca. Q3 2026.





1e Verdieping 4950+

01

verblifruimte

02

toilet ruimte

03

meterkast ruimte

GB

GEbruiksOPPERVLAKTE

VG

VERBLIJFSGEbIED

VR

VERBLIJFSRUIMTE

Klein blusmiddel 91 Poeder

R =

Reclame uiting

Brandscheiding 30 min. WB(DB)O

Brandscheiding 60 min. WB(DB)O

SANDWICHPANEEL MET golfplaat

SANDWICH PANEEL Rc 4,7

GASBETON

WBDBO 60 MINUTEN

WBDBO 30 MINUTEN

WBDBO 20 MINUTEN

ROOKMELDER NEN 2555

METERKAST

Vluchtwegaanduiding (sticker)

doorvalveilig glas

Aanduiding erf grens

BM

MK

*

Aanduiding erf grens

RENVOOI

VENTILATIE

- volgens NEN 1087

ELECTRA

- electra voorzieningen volgens NEN 1010

WATERINSTALLATIE

volgens NEN 1006

GEbruIK VOLGENS BESTEMMINGPLAN

- bedrijventerrein Charloisse Lagedijk geheel
onherroepelijk in werking (vastgesteld 02-02-2017)
Artikel 6 bedrijf - 4
6.1 Bestemmingsomschrijving
bedrijven t/m categorie 3.2 van de lijst van
bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels

TRAPPEN

- trappen min. te voldoen aan het bouwbesluit
tabel 2.33 andere gebruiksfunctie
- optrede max 210 mm
- aantrede min 185 mm
- vrije hoogte boven voorkant trede 2100 mm
- trapbreedte min 800 mm

DEUR-/ VLUCHTBESLAG

- alle loopdeuren worden aan de binnenzijde
voorzien van een knopcilinder

Project: Nieuwbouw bedrijfsgebouwen fase 2

Opdrachtgever: Wikova 7 B.V.

Locatie: Driemanssteeweg - Rotterdam

Onderdeel: 1e verdieping

Architect:

Rev: A

B

C

D

E

F

Datum:

Status: Bouwaanvraag

Datum: 15-11-2024

Tekenaar: JH

Schaal: 1:100

Werk nr.:

Twins Bouw B.V.

Koningin Julianaweg 146

Postbus 29

2690 AA 's-Gavenszande

T 0174 28 99 46

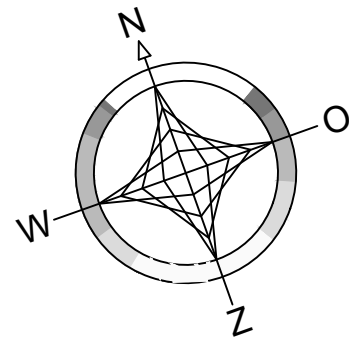
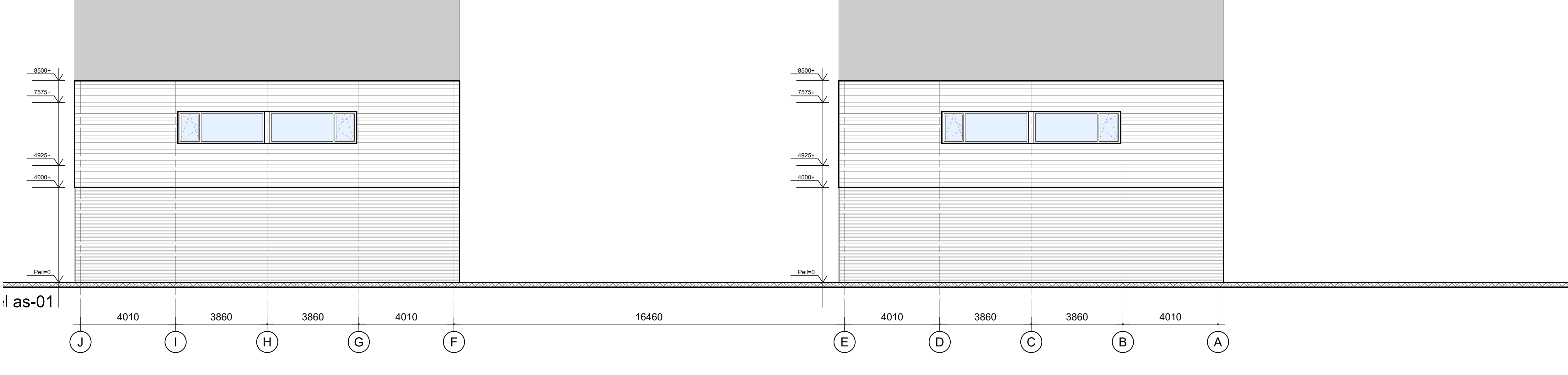
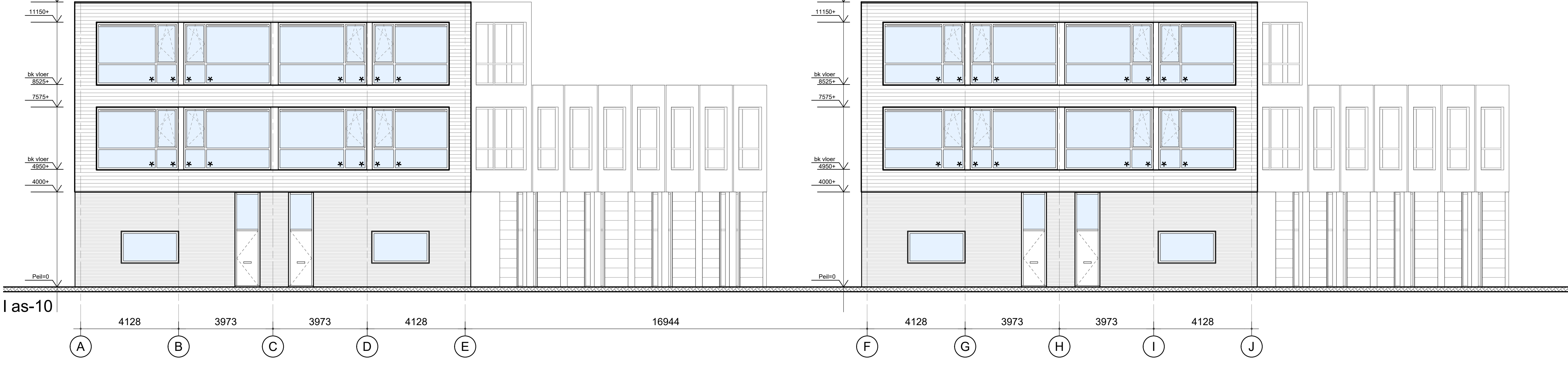
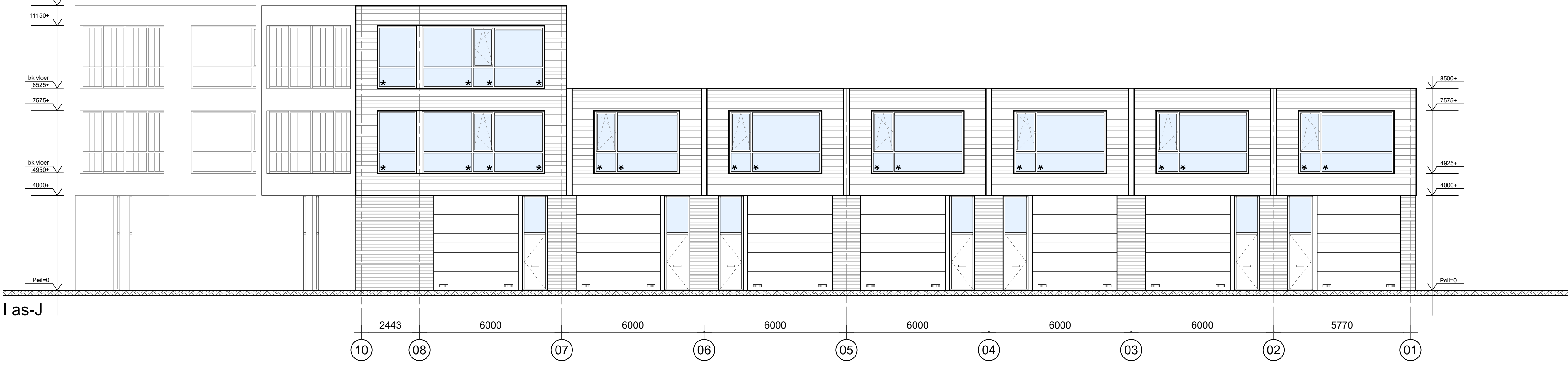
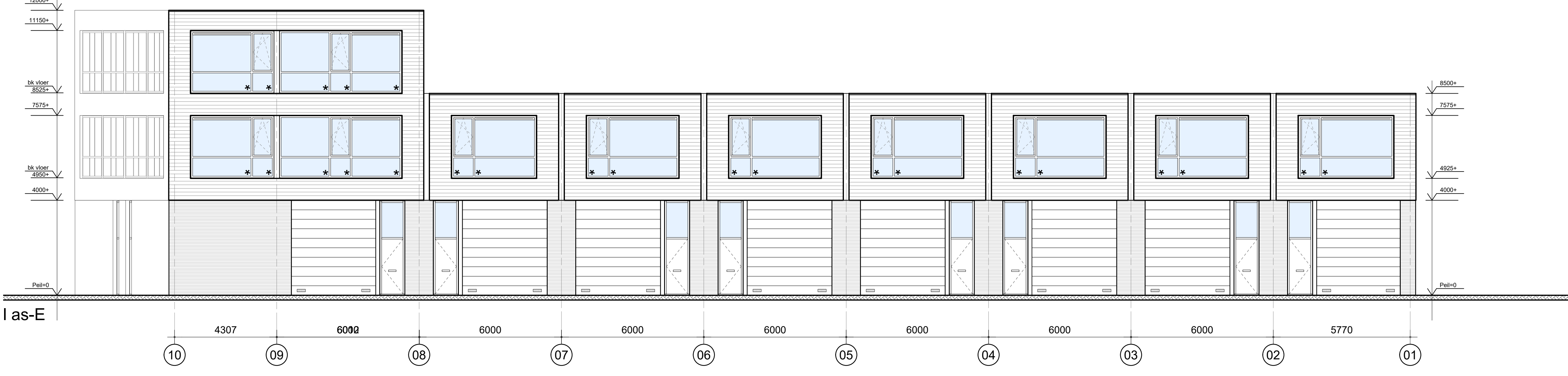
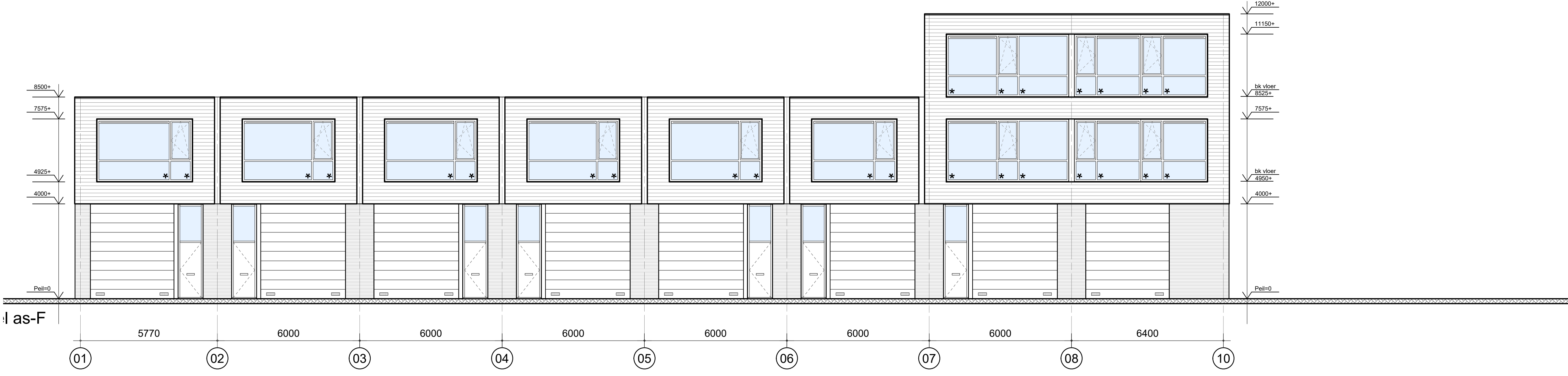
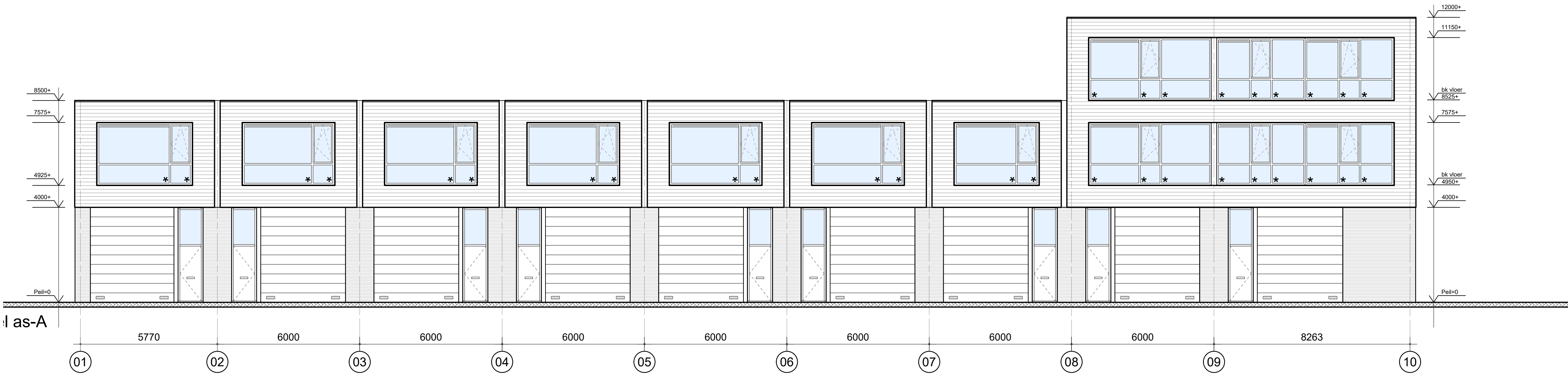
F 0174 28 99 81

info@twinsbouw.nl

www.twinsbouw.nl

Afm.: A1

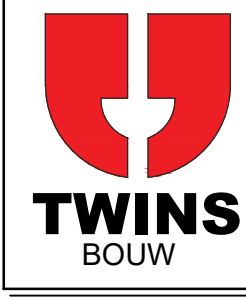
B-110



bouwbesluit benamingen		
01	verbluifruimte	SANDWICH-PANEEL MET golfplaat
02	toilet ruimte	SANDWICH-PANEEL Rc 4,7
03	meterkast ruimte	GASBETON
GBO	GEbruiksOPPERVLAKTE	WBDBO 60 MINUTEN
VG	VERBLUIFSGBIED	WBDBO 30 MINUTEN
VR	VERBLUIFSRUIMTE	WBDBO 20 MINUTEN
	Klein blusmiddel 91 Poeder	ROOKMELDER NEN 2555
R	Reclame uting	METERKAST
—	Brandscheiding 30 min. WB(DB)O	Vluchtwegsaanduiding (sticker)
—	Brandscheiding 60 min. WB(DB)O	doorvalveilig glas
		Aanduiding erfgrens

RENVOOI	
VENTILATIE	- trappen min. te voldoen aan het bouwbesluit tabel 2.33 andere gebruiksfunctie
ELECTRA	- electra voorzieningen volgens NEN 1010
WATERINSTALLATIE	volgens NEN 1006
DEUR-/VLUCHTBESLAG	- alle bopoduren worden aan de binnenzijde voorzien van een knopcylinder
DEUR-/VLUCHTBESLAG	- alle bopoduren worden aan de binnenzijde voorzien van een knopcylinder
DEUR-/VLUCHTBESLAG	- alle bopoduren worden aan de binnenzijde voorzien van een knopcylinder

Project:	Nieuwbouw bedrijfsgebouwen fase 2	Rev:	Datum:
Opdrachtgever:	Wikova 7 B.V.	A	
Locatie:	Driemanssteeweg - Rotterdam	B	
Onderdeel:	Gevels	C	
Architect:		D	
		E	
		F	
Tweelingen blijven eigendom van Twins Bouw BV - auteursrecht voorbehouden		Status:	Bouwaanvraag
		Datum:	15-11-2024
		Tekenaar:	JH
		Schaal:	1:100
		Werk nr.:	



Twins Bouw B.V.
Koningin Julianaweg 146
Postbus 29
3980 AA 't Gooienzande
T 0174 28 99 46
F 0174 28 99 81
info@twinsbouw.nl
www.twinsbouw.nl

B-200

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.

Meer informatie

Van Vliet Bedrijfsmakelaars B.V.

Bezoekadres:

Jhr. van Karnebeekweg 6b
2982 VL Ridderkerk

www.vanvliet.net
0180 - 43 43 43
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.