



TE HUUR

Kantoorruimte, 2^e verdieping

Van Coulsterweg 11 - Alblasterdam

M **WALTMANN**
W bedrijfshuisvesting

INHOUDSOPGAVE



Algemene informatie	P03-P04
Algemene voorwaarden	P05-P06
Locatie	P07
Bestemmingsplan	P08
Foto's	P11-P13
Plattegronden	P14
Disclaimer	P15
Contactgegevens	P16

Algemeen:

Bent u op zoek naar representatieve en functionele kantoorruimte op een goed bereikbare locatie? Op de tweede verdieping van dit zelfstandig bedrijfsgebouw komt een moderne kantoorruimte beschikbaar, ideaal voor bedrijven die op zoek zijn naar een zelfstandige, rustige en professionele werkomgeving.

Afmetingen:

Totaal 333,8 m² op basis van b.v.o.

Parkeren:

5 parkeerplaatsen op eigen terrein. Tevens is er op loopafstand een openbare parkeergelegenheid.

Huurprijs:

€ 3.500,-- per maand exclusief BTW en servicekosten.

Servicekosten:

Kosten voor verbruik gas, water en elektra: € 625,-- per maand exclusief BTW.

Overige servicekosten bestaan uit: € 375,-- per maand exclusief BTW.

- Onderhoud installaties;
- Schoonmaakkosten;
- Onderhoud terrein en tuin;
- Glasbewassing.

Bovengenoemde servicekosten zijn op basis van voorschot met na calculatie per kalenderjaar en uitgaande van normaal kantoorgebruik.

Aanvaarding:

In overleg. Op korte termijn mogelijk.

Energielabel:

A++ geldig tot 22 november 2032.

Opleveringsniveau:

- Entree met tochtportaal, elektrische schuifdeuren, lange gang en natuurstenen vloer;
- In overleg is het mogelijk dat huurder gebruik maakt van receptiefaciliteiten van verhuurder;
- Betonnen vloer nog te voorzien van een huurder te leggen vloerbedekking;
- Achterste ruimte is voorzien van een vinyl vloerbedekking;
- Ingedeeld in diverse kamers;
- Scheidingswanden voorzien van een glasvezelbehang, recent volledig gesausd;
- Systeemplafond met LED verlichtingsarmaturen;
- In het plafond een luchtbehandelingsstelsel met koeling, per vertrek te regelen;
- Kabelgoten met bekabeling voor data en stroom;
- Ruime pantry;
- Toiletgroep;
- Aan de buitenzijde, screens als zonwering;
- Brandblusmiddelen;
- Diverse opbergmogelijkheden.

Bouwjaar:

2010.

Verwarming:

Vloerverwarming.

Warm watervoorziening:

Boiler in de pantry.

Elektrische installatie:

Standaard ten behoeve van normaal kantoorgebruik.

Huurtermijn:

5 jaar + optie jaren in overleg.

Huurbetaling:

Per maand vooraf te voldoen.

Huurprijsaanpassing:

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na datum huuringang, op basis van de wijziging van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijs-index (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Huurcontract:

De te sluiten huurovereenkomst zal worden opgemaakt met als basis het model dat door de Raad van Onroerende Zaken Model op december 2022 is vastgesteld is gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.

Zekerheidsstelling bij verhuur:

Bankgarantie ter grootte van een kwartaalverplichting huur inclusief servicekosten inclusief BTW.

Omzetbelasting verhuur:

Ingevolge artikel 11, lid 1, sub B van de Wet Omzetbelasting zullen verhuurder en huurder in de huurovereenkomst een verklaring ondertekenen op grond waarvan zij opteren voor belaste verhuur.

Uitgangspunt is dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij Wet vastgestelde of nader vast te stellen minimumpercentage zal of blijvend zal gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting, zodanig dat kan worden gechoerd voor belaste (ver-)huur. Huurder zal zich zoveel als in zijn vermogen ligt inspannen om ervoor te zorgen dat niet van dit uitgangspunt wordt afgeweken.

Indien huurder niet of niet meer aan dit uitgangspunt kan voldoen, zal de huurprijs worden verhoogd, zodanig dat verhuurder wordt gecompenseerd voor de gevolgen van het vervallen van de mogelijkheid om te opteren voor met omzetbelasting belaste huur.

Reclame:

Het aanbrengen van gevelreclame in overleg met de verhuurder en met toestemming van de bevoegde gemeentelijke instanties.

Offerte:

Nadrukkelijk wordt vermeld dat bovenstaande objectinformatie niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Indien u een aanbieding of offerte wenst kan ons kantoor deze, in overleg met en na goedkeuring door opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen. Deze objectinformatie geldt als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een transactie kan pas dan tot stand komen nadat eigenaar schriftelijk hiervoor haar goedkeuring heeft verleend.

Aansprakelijkheid:

Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Tekeningen:

Alle tekeningen/plattegronden geven een oppervlakte aan. De indeling kan afwijken t.o.v. de werkelijkheid.

Nutsvoorzieningen:

Huurder is zelf verantwoordelijk of de in het gehuurde aanwezige aansluitingen van de nutsvoorzieningen in voldoende mate geschikt zijn voor de beoogde bedrijfsactiviteiten van de huurder. Hiertoe behoren ook de eventuele kosten voor het aanpassen van de aansluitingen om deze geschikt te maken.

Informatie gemeente:

In de geschiedenis van Alblasserdam heeft water een grote rol gespeeld. Naast de rivier de Alblas, waar Alblasserdam zijn naam aan ontleent, is de rivier De Noord van groot belang geweest voor de groei van Alblasserdam. Door de ligging aan deze rivier was Alblasserdam een gunstige vestigingsplaats voor industrie, dat is nog steeds. Alblasserdam kent een diversiteit aan bedrijfsterreinen en heeft een rijk aanbod aan bedrijfsactiviteiten. Verbindingen met Rijksweg A15 direct met op en afritten zijn uitermate gunstig.

Locatie:

Bedrijventerrein Hoogendijk is goed bereikbaar vanaf de rijksweg A15 (Europoort-Rotterdam-Gorinchem) middels de nabijgelegen op- en afritten en ligt op enkele autominuten afstand van knooppunt Ridderkerk (A15-A16) en de provinciale weg N3 (verbindingsweg Papendrecht-Dordrecht) met eveneens aansluiting op de rijksweg A16. Het bedrijventerrein is tevens bereikbaar middels openbaar vervoer (bus).



Bestemming:

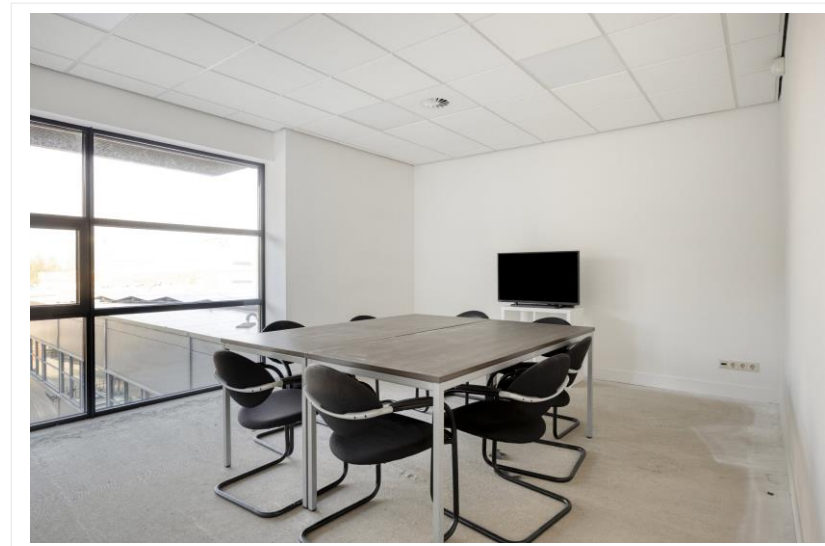
Thans is van toepassing het vigerende bestemmingsplan 'Herstelplan' vastgesteld op 31 maart 2015 waaruit blijkt dat onderhavige locatie de bestemming 'Bedrijventerrein-1' heeft. De voor 'Bedrijventerrein-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2": bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 2 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#), zoals bijgevoegd als bijlage 1; b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1": bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 3.1 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#), zoals bijgevoegd als bijlage 1; c. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2": bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 3.2 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#), zoals bijgevoegd als bijlage 1; d. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1": bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 4.1 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#), zoals bijgevoegd als bijlage 1; e. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.2": bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 4.2 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#), zoals bijgevoegd als bijlage 1; f. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 5.1": bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 5.1 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#), zoals bijgevoegd als bijlage 1; g. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 5.2": bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 5.2 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#), zoals bijgevoegd als bijlage 1; h. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 5.3": bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 5.3 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#), zoals bijgevoegd als bijlage 1; i. ter plaatse van de aanduidingen "specifieke vorm van bedrijf - I tot en met - II": tevens een bedrijfsactiviteit met SBI - code zoals hierna in de tabel genoemd, uit de ten hoogste voor de bedrijfsactiviteit in de tabel aangegeven milieucategorie van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#), zoals bijgevoegd als bijlage 1; j. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning": tevens een bedrijfswoning inclusief bijgebouwen met een maximale inhoud van 750 m³; k. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel perifeer": tevens voor perifere detailhandel; l. ter plaatse van de aanduiding "kantoor": tevens voor zelfstandige kantoren; m. ter plaatse van de aanduiding "opslag": uitsluitend voor opslag; n. ter plaatse van de aanduiding "risicovolle inrichting": tevens een risicovolle inrichting; o. ter plaatse van de aanduiding "sportcentrum": tevens een sportcentrum; p. ter plaatse van de aanduiding "waterzuiveringsinstallatie": tevens een rioolwaterzuiveringsbedrijf; q. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - detailhandel perifeer-I": tevens voor perifere detailhandel - I, zie artikel 1.80; r. kleinschalige zelfstandige kantoren met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m²; s. productie gebonden detailhandel; t. laad- en losvoorzieningen; u. bedrijfsgebonden parkeervoorzieningen; v. groenvoorzieningen en water; w. erven en tuinen; x. paden en wegen.

The screenshot displays the 'Omgevingsloket' interface for the 'Herstelplan Alblasserdam'. The main content area shows a map with a red location marker at 'Van Coulsterweg 11, 2952CB Alblasserdam'. The left sidebar lists applicable regulations, including 'Omgevingsplan gemeente Alblasserdam' and 'Herstelplan Alblasserdam'. The right sidebar provides details about the plan, such as 'Bestemmingsplan - vastgesteld 31-03-2015 - geheel onherroepelijk in werking' and 'Bestemmingsvlakken (4)' including 'Water', 'Verkeer', 'Waarde - Archeologie 5', and 'Bedrijventerrein - 1'. The 'Bouwvlakken (1)' section shows 'bouwvlak' and 'Functieaanduidingen (1)' shows 'bedrijf tot en met categorie 3.2'.

FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S

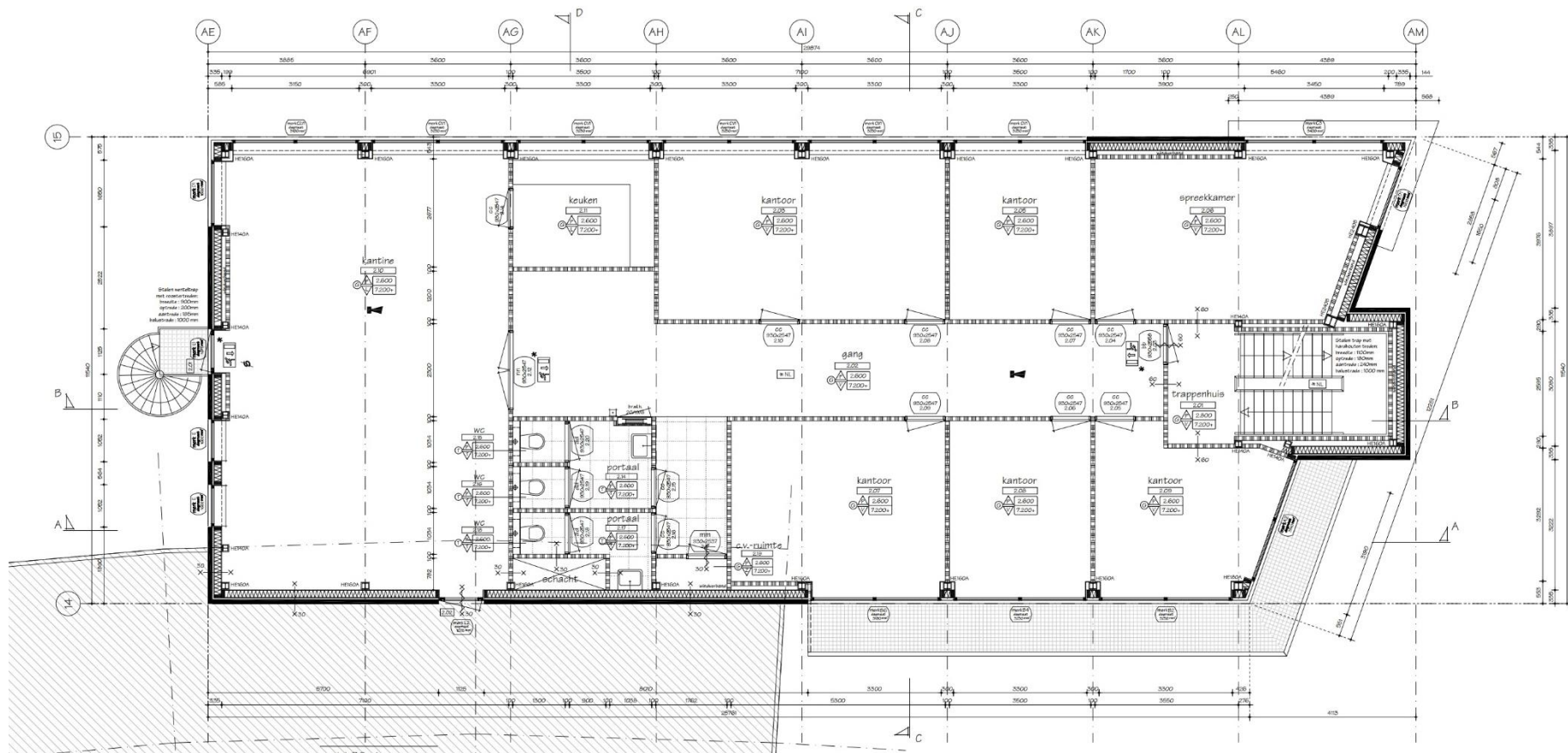


FOTO'S



PLATTEGRONDEN

2^E VERDIEPING



Noch nu, noch in de toekomst wordt door de opdrachtgever van Waltmann Bedrijfshuisvesting of hun relaties of hun adviseurs enige expliciete toezegging, garantie, belofte of zekerheid gegeven ter zake van de juistheid en volledigheid van de verstrekte informatie en voor zover toegestaan door de wet wordt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid of toereikendheid daarvan of voor al dan niet verwijtbare fouten, omissies of onjuiste verklaringen betreffende die informatie. Derhalve zijn noch Waltmann Bedrijfshuisvesting, noch haar opdrachtgever of hun respectievelijke directeuren, partners, werknemers of adviseurs of andere personen aansprakelijk voor directe of indirecte schade of gevolgschade of, onverminderd het vorenstaande, voor winstderving of het mislopen van onvoorziene zakelijke kansen door een persoon als gevolg van het feit dat de betreffende persoon zich heeft verlaten op een verklaring of het ontbreken daarvan in de informatie en een dergelijke aansprakelijkheid wordt uitdrukkelijk uitgesloten.



HANS VAN ANDEL
H.VANANDEL@WALTMANN.NU



NIELS VINK
N.VINK@WALTMANN.NU



FRANCINA LICHTEVELD
F.LICHTEVELD@WALTMANN.NU



ZOË LICHTEVELD
Z.LICHTEVELD@WALTMANN.NU



TIES HANSELMAN
T.HANSELMAN@WALTMANN.NU