TE KOOP

KANTOORPAND

Veevoederstraat 7 -11B/ Bergambacht

Te koop vanaf € 205.000 v.o.n

Van Egmond Makelaardij B.V.
Hoofdstraat 10 A
2861 AP Bergambacht

0182-355788
www.vanegmondmakelaardij.nl
info@vanegmondmakelaardij.nl

Makelaardij Van Egmond

“Luxe turn key kantoren”

> Kenmerken

Units
vanaf 61 tot 104 m²

Nieuwbouw
ja

Bouwjaar
2026

> Omschrijving

Bedrijventerrein De Nieuwe Wetering IV te Bergambacht.

Een fantastische kans om een zelfstandige, luxe, turn key kantoorruimte te kopen en te ondernemen op één van de mooiste plekken van de Krimpenerwaard.
Direct langs de provinciale weg N210 realiseert Lekgoed BV acht zeer hoogwaardige kantoren in een representatief bedrijfsverzamelgebouw met een professionele, eigentijdse uitstraling.

De kantoren variëren van circa 61 tot 156 m² GO en zijn ontworpen met oog voor functionaliteit, energiezuinigheid en toekomstbestendigheid. Dankzij de efficiënte indeling en representatieve architectuur zijn ze zeer geschikt voor diverse kantoor- en dienstverlenende activiteiten.

Bedrijventerrein De Nieuwe Wetering IV is strategisch gelegen direct aan de N210, centraal in de Krimpenerwaard en in de nabijheid van de kernen Bergambacht en Schoonhoven.
De bereikbaarheid is uitstekend: dankzij de provinciale wegen N210 en N207 en een directe openbaar vervoerverbinding met de grote steden is het terrein goed ontsloten richting onder meer Gouda, Krimpen aan den IJssel en Rotterdam.

Het bedrijfsverzamelgebouw zal bestaan uit acht hoogwaardige nieuwbouw kantoren. Het gebouw wordt ontwikkeld met een moderne en representatieve uitstraling en zal voldoen aan de actuele eisen op het gebied van comfort en duurzaamheid. De kantoren worden tot in de puntjes afgewerkt; als koper hoef je uitsluitend nog de vloerbedekking te kopen!

Omgevingsplan/ bestemmingsplan:
Het object bevindt zich binnen het omgevingsplan Krimpenerwaard. Binnen dit omgevingsplan is het bestemmingsplan 'De Nieuwe Wetering IV, Bergambacht' van toepassing, dat op 19 september 2023 onherroepelijk is vastgesteld. Indien je twijfelt of jouw beoogde bedrijfsactiviteiten passen binnen de mogelijkheden van het geldende omgevingsplan of bestemmingsplan, adviseren wij je dit ter beoordeling voor te leggen aan de gemeente Krimpenerwaard.

Kadastraal:
Het betreft thans het kadastrale perceel Bergambacht, sectie B, nummer 6263, groot 1.655 m.

Vereniging Van Eigenaren (VvE):
Het kantoorpand wordt gerealiseerd met een hoogwaardige afwerkingskwaliteit en zal worden gesplitst in afzonderlijke appartementsrechten. Voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen wordt een vereniging van eigenaren opgericht. Deze vereniging van eigenaren ziet toe op de instandhouding, het dagelijkse beheer en de financiële organisatie van het gebouw en de bijbehorende buitenruimte. Onder de door de vereniging van eigenaren te innen bijdragen zullen in ieder geval de volgende onderdelen vallen:
•Onderhoud van het onderheide parkeerterrein;
•Onderhoud en verzorging van de tuin;
•Schoonmaak van het gehele pand en de gemeenschappelijke ruimten;
•Kosten voor verzekering van het gebouw;
•Reservering voor toekomstig groot onderhoud en reservering korte termijn onderhoud.

De bijdragen zijn naar rato van het aantal m^2 per appartementsrecht verdeeld en zorgen voor een duurzaam en verzorgd geheel dat past bij de ambitieuze uitstraling van het project.

Procedure:
De verkoop van het kantoorpand verloopt volgens een gestructureerde procedure. Indien je tot aankoop wenst over te gaan, wordt een koop- en aannemingsovereenkomst afgesloten waarin zowel het aandeel in de grond als de realisatie van het kantoor wordt vastgelegd. De totale koopsom bestaat uit een koopsom voor het aandeel in de grond en tien bouwtermijnen. De koopsom voor de grond en de eventuele eerste bouwtermijn(en) worden voldaan bij het passeren van de akte van levering, die binnen enkele weken na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst wordt gepasseerd bij de projectnotaris, mr. W. K. Vonk te Schoonhoven. De resterende bouwtermijnen worden vervolgens in stappen verschuldigd naarmate de bouw vordert, op basis van in de overeenkomst vastgelegde bouwstadia. Het kantoorpand wordt daarnaast gesplitst in appartementsrechten, waarvoor een afzonderlijke splitsingsakte wordt opgesteld. Hiermee wordt de juridische structuur van het gebouw en de onderlinge verhouding tussen de eigenaren helder vastgelegd.

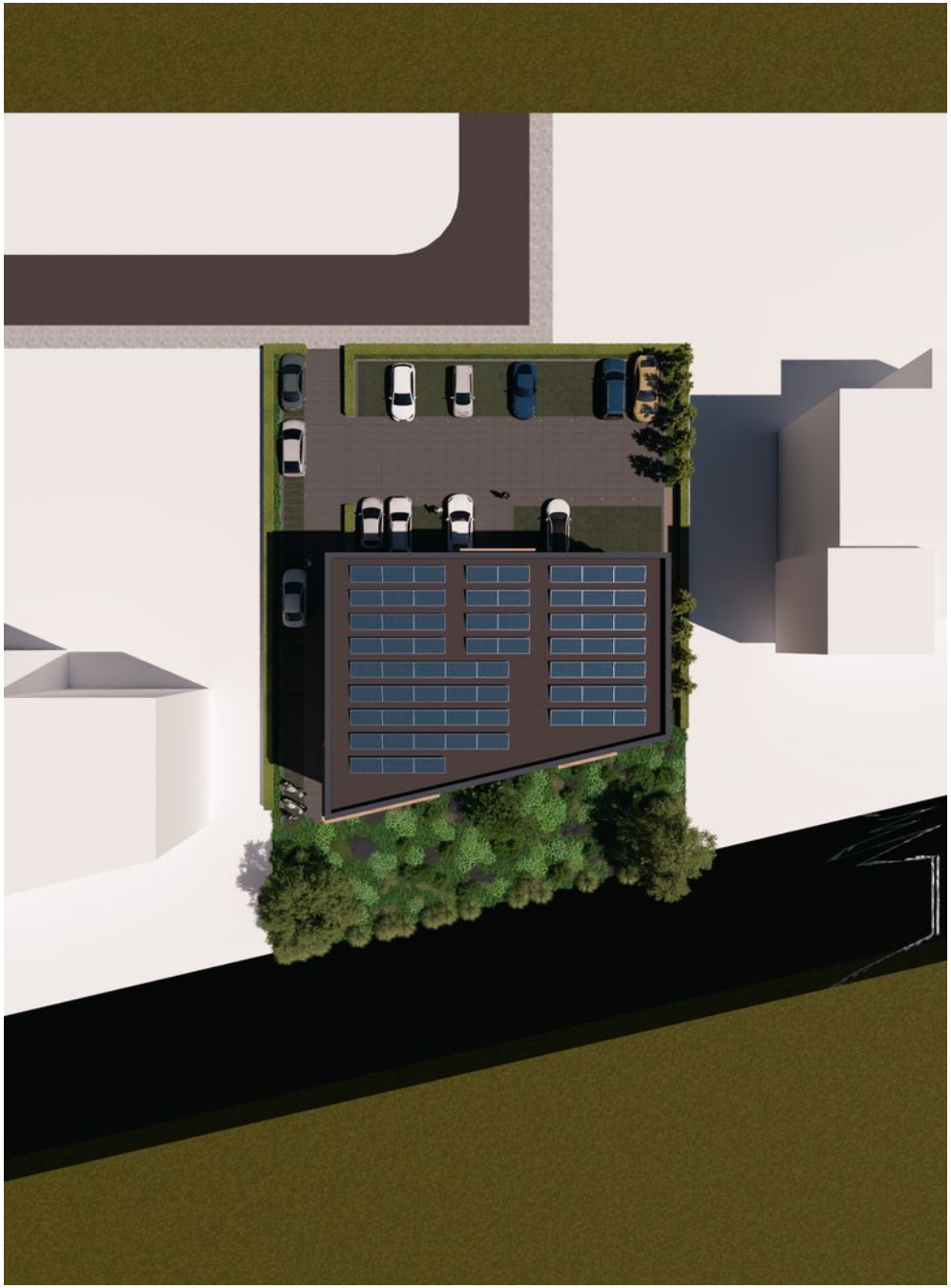
Afhankelijk van de grootte van het kantoor verkrijgt de koper 1 of 2 privé parkeerplaatsen. De overige aanwezige parkeerplaatsen blijven eigendom van de verkoper.

Van Egmond Makelaardij is tezamen met Businesskans.nl te Stolwijk door verkoper op exclusieve basis ingeschakeld voor de begeleiding van de verkoop van het in deze vrijblijvende verkoopbrochure vermelde object. Gegadigden of hun adviseurs, kunnen zich rechtstreeks met Van Egmond Makelaardij in verbinding stellen met betrekking tot de verkoop van het object.

De informatie en het beeldmateriaal in deze verkoopbrochure zijn uitsluitend bedoeld als algemene en globale informatie voor potentiële gegadigden. De inhoud mag niet worden beschouwd als een aanbod of als onderdeel van een mogelijke overeenkomst. Aan de informatie in deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

De verstrekte informatie is strikt persoonlijk en vertrouwelijk en mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Van Egmond Makelaardij en/of Businesskans.nl aan derden worden verstrekt. Alle activiteiten in het kader van de voorgenomen verkoop en koop vinden plaats onder voorbehoud van goedkeuring door verkoper.

Van Egmond Makelaardij BV. aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in deze verkoopbrochure, noch voor de gevolgen van het gebruik ervan of van aanvullende verstrekte informatie.



N 210
Bergambach
Gouda 11
Rotterd
De Wetering
N 210
Ammerstol 2
Schoonhoven 5
Utrecht 35

PRIJSLIJST DE NIEUWE WETERING IV BERGAMBACHT

Unit nr.	m2	Aantal PP	Prijs ex. btw	Huurprijs pm ex. btw	VVE bijdrage*
1	104	2	€345.000,00		€160,37
3	104	2	€345.000,00		€160,37
4	61	1	€205.000,00		€94,06
5	92	2	€315.000,00		€146,49
7	61	1		€1.250,00	€45,00

*PEILDATUM 01-01-2026

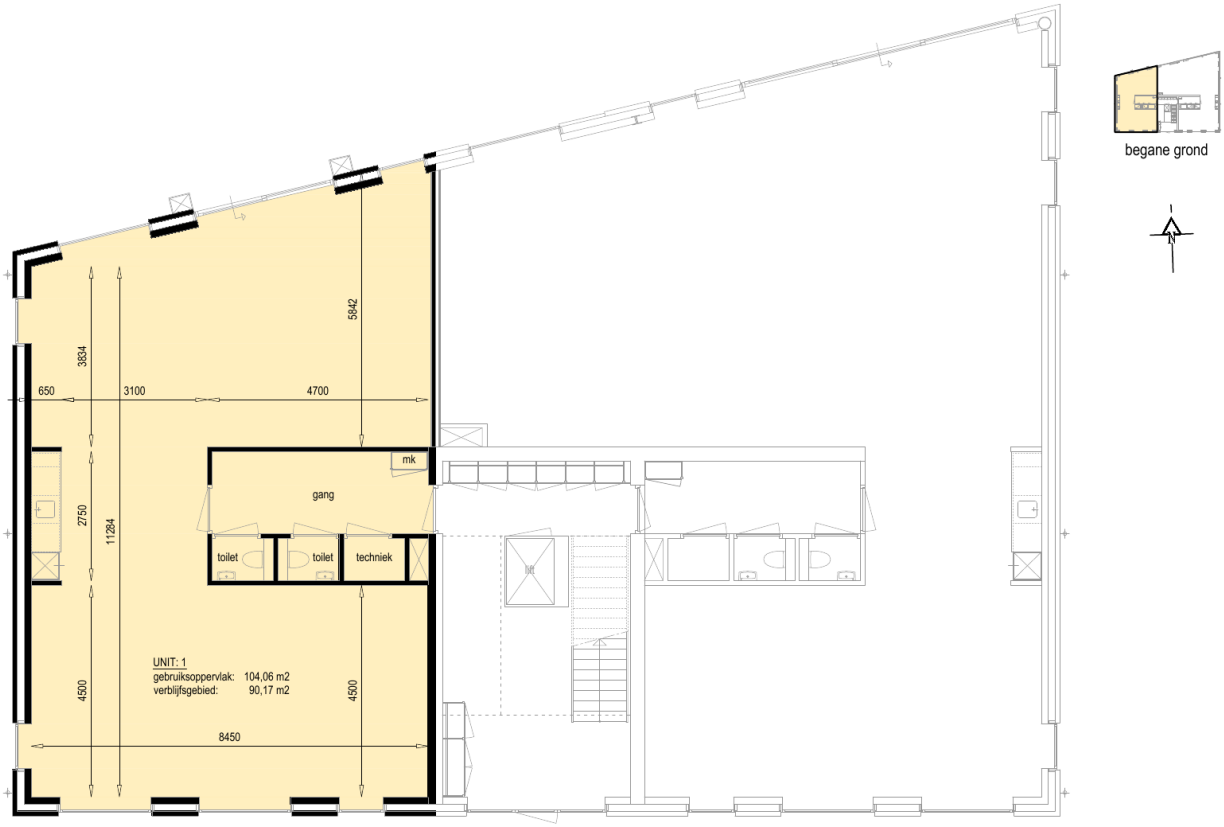
VOOR MEER INFORMATIE:

www.vanegmondmakelaardij.nl
0182-355788
info@vanegmondmakelaardij.nl

Makelaardij Van Egmond

> Plattegrond

Kantoorruimte 1



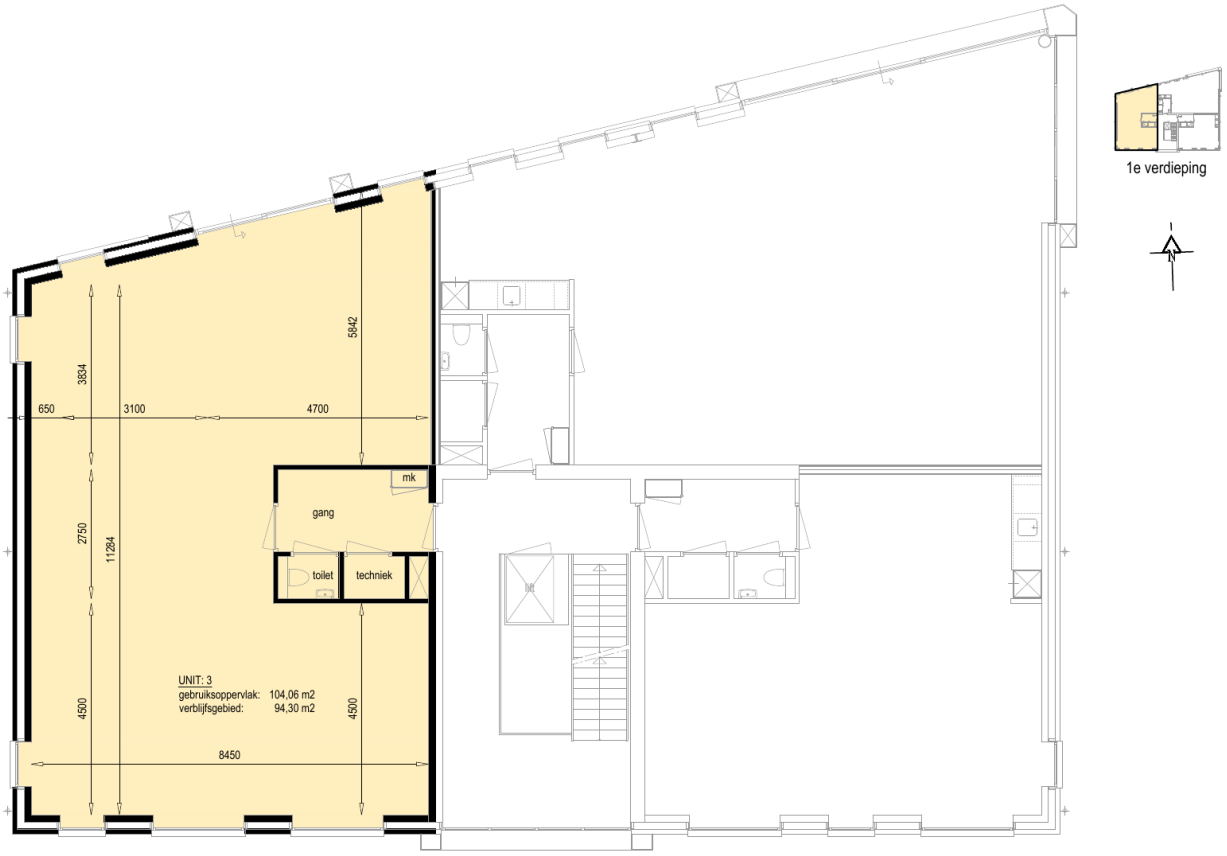
Nieuwbouw kantoren
Bedrijventerrein De Nieuwe Wetering IV (kavel: 2)
Bergambacht

schaal: 1:100
formaat: A4
d.d. 05.11.2025

UNIT: 1

> Plattegrond

Kantoorruimte 3



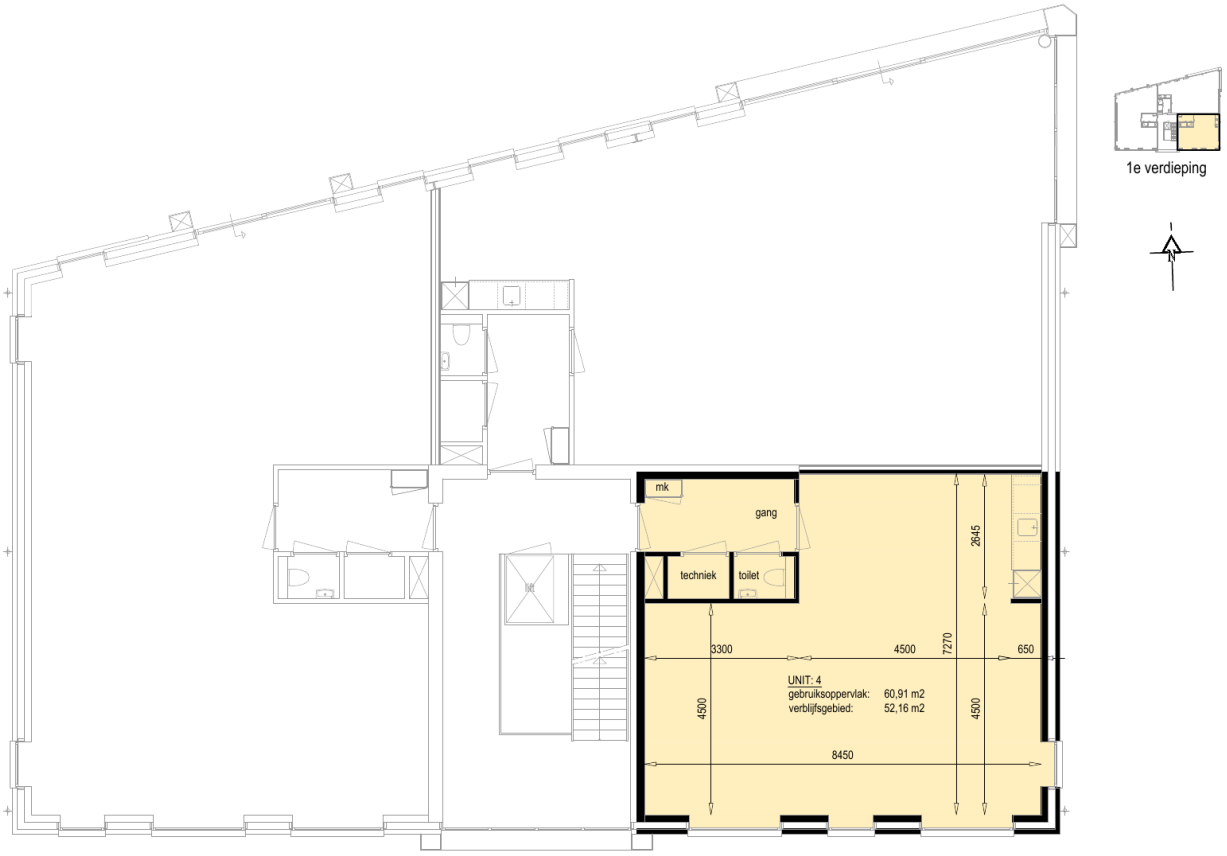
Nieuwbouw kantoren
Bedrijventerrein De Nieuwe Wetering IV (kavel: 2)
Bergambacht

schaal: 1:100
formaat: A4
d.d. 05.12.2025

UNIT: 3

> Plattegrond

Kantoorruimte 4



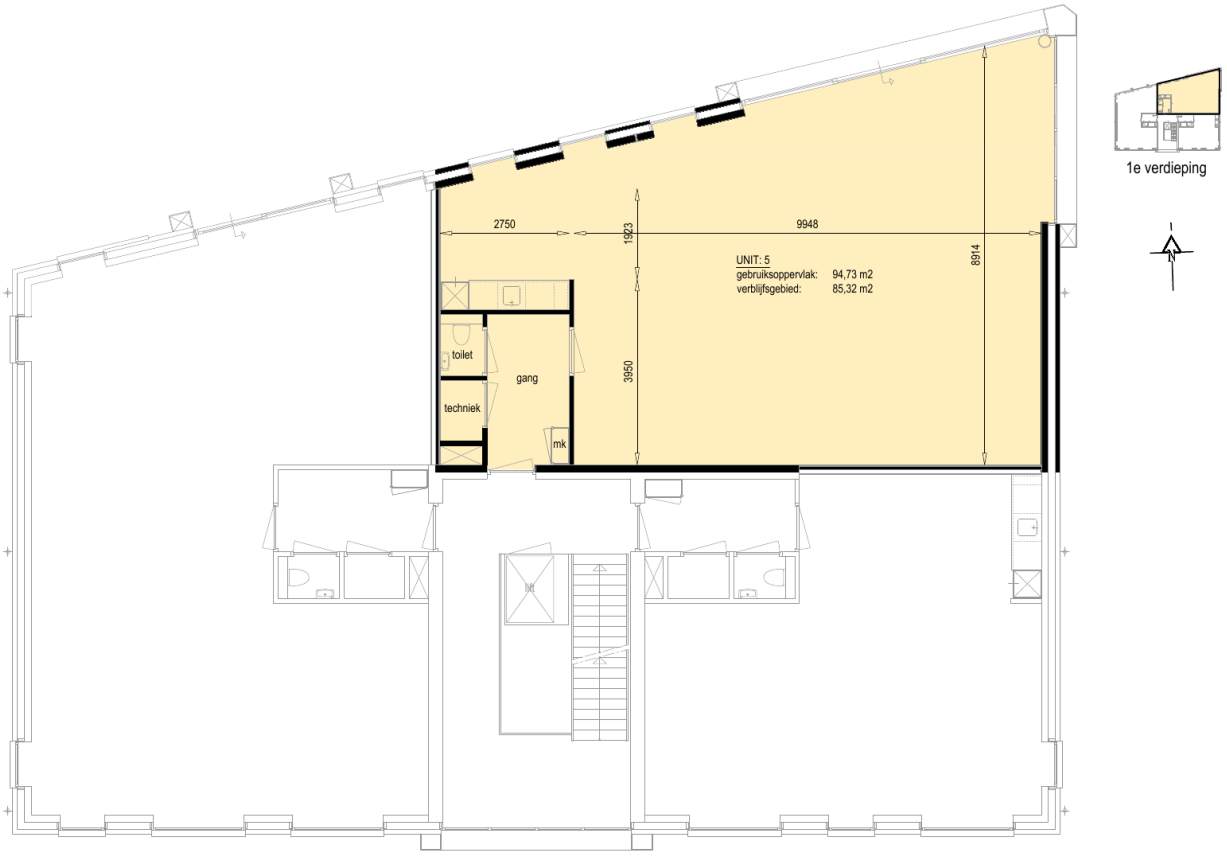
Nieuwbouw kantoren
Bedrijventerrein De Nieuwe Wetering IV (kavel: 2)
Bergambacht

schaal: 1:100
formaat: A4
d.d. 05.12.2025

UNIT: 4

> Plattegrond

Kantoorruimte 5



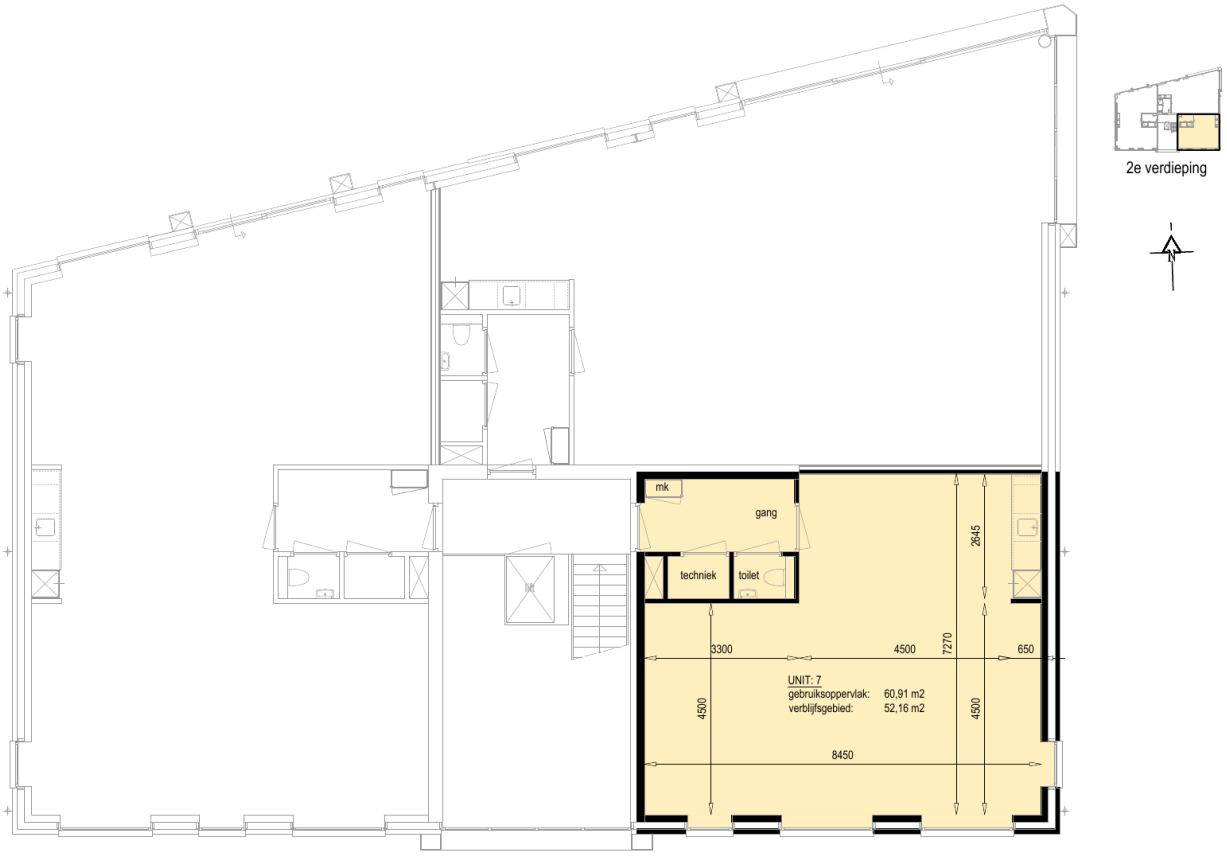
Nieuwbouw kantoren
Bedrijventerrein De Nieuwe Wetering IV (kavel: 2)
Bergambacht

schaal: 1:100
formaat: A4
d.d. 05.12.2025

UNIT: 5

> Plattegrond

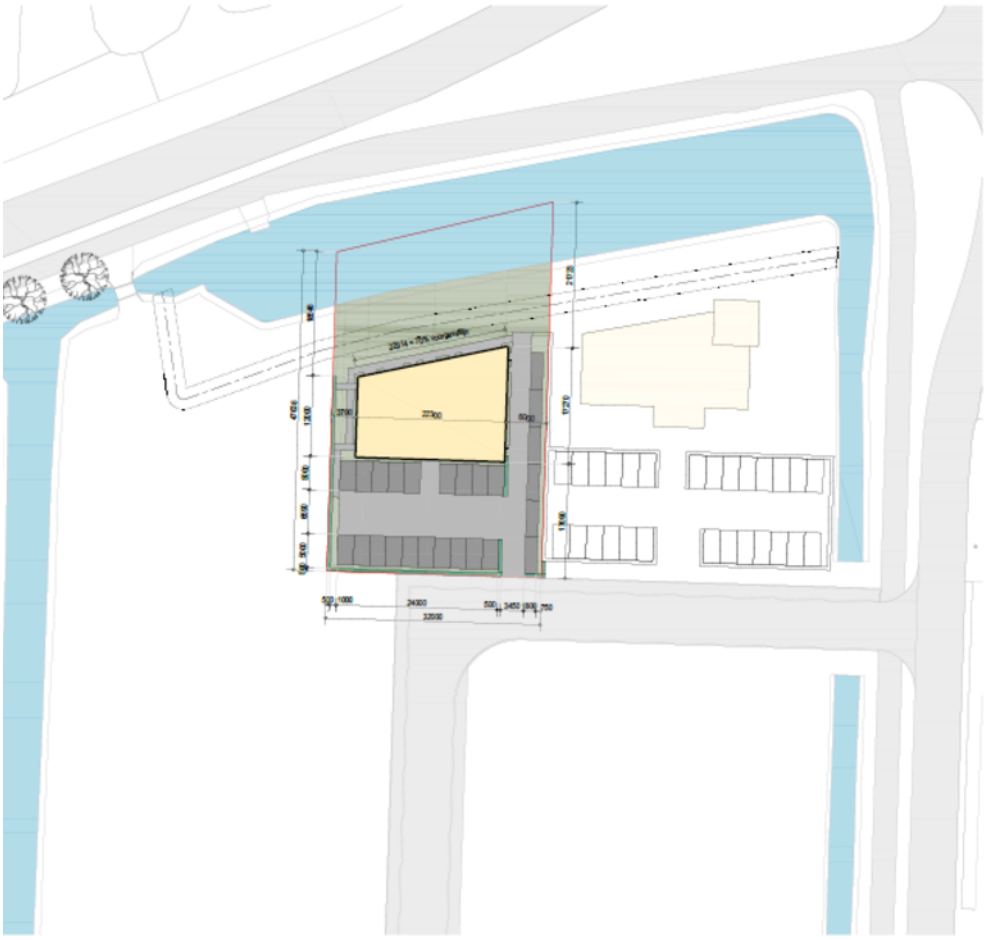
Kantoorruimte 7 (huur)



Nieuwbouw kantoren
Bedrijventerrein De Nieuwe Wetering IV (kavel: 2)
Bergambacht

schaal: 1:100
formaat: A4
d.d. 05.12.2025

UNIT: 7



Kadastrale gemeente: Bergambacht
Sectie: B
Perceel: 6263

oppervlakte perceel: 1659,50 m2
maximaal te bouwen: 1161,65 m2
bebouwd oppervlak: 326,65 m2
BVO kantoor: 979,95 m2

parkeren kantoor (zonder baliefunctie) rest bebouwde kom / niet stedelijk
parkeernorm: 2,55 p.p. per 100 m2 BVO
benodigd parkeren: 24,99
aanwezig parkeren: 25

TERREININRICHTING VOLGENS DOCUMENT:
1940 de nieuwe wetering Bergambacht NL

project

Nieuwbouw kantoren
Bedrijventerrein De Nieuwe Wetering IV (kavel: 2)
Bergambacht

opdrachtgever

Lekgoed BV
Burgemeester Winklerstraat 77
2861 DK Bergambacht

omschrijving

situatie

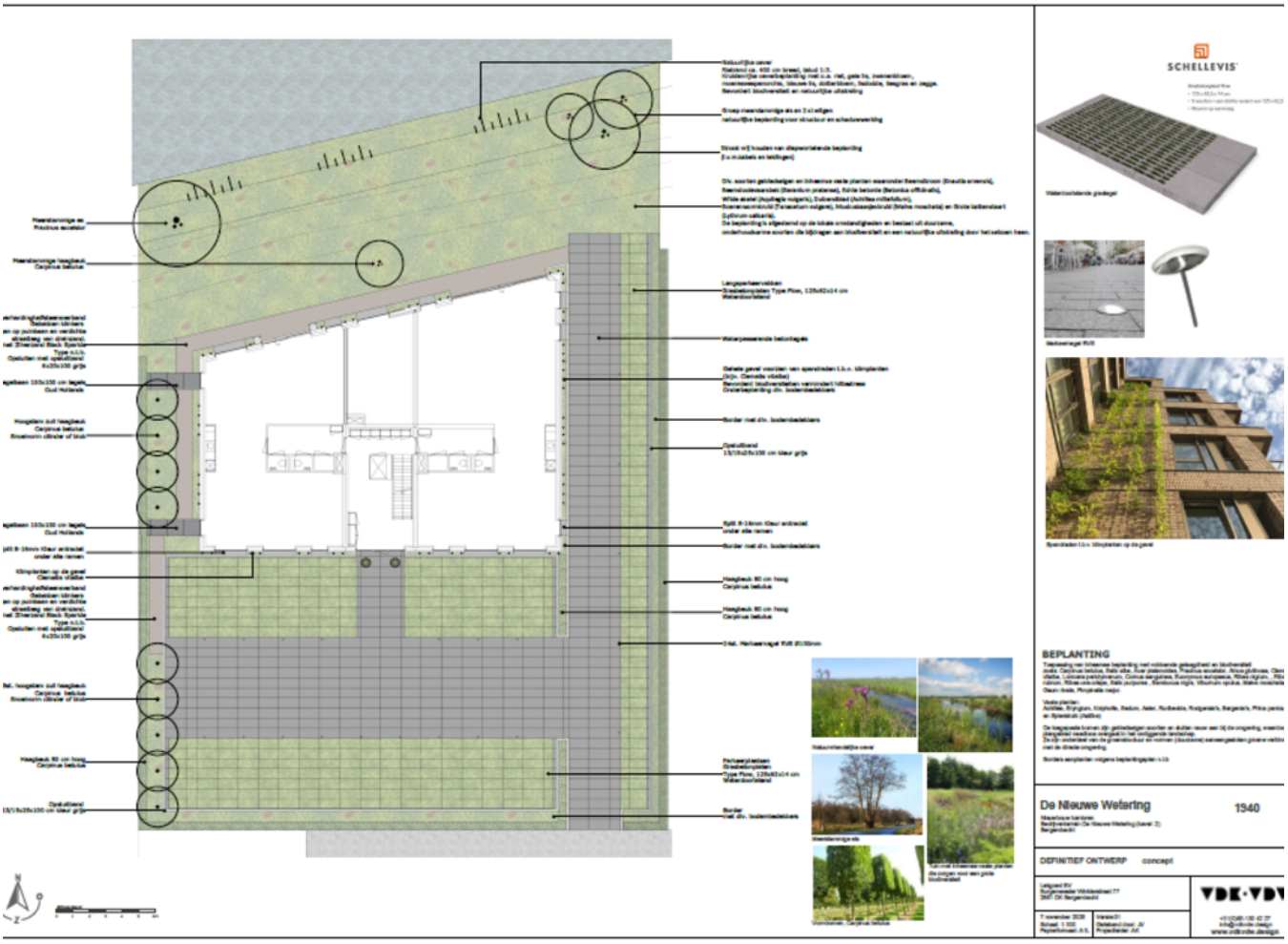
datum

03.12.2025

getekend	formaat	schaal
rs	A3	1:500

projectnr. 2025.038 blad DO 001

ron schutten
advies- en ontwerpbureau voor bouw en interieur
Vuurdoorn 3 - 2861 SH BERGAMBACHT
tel. 0182-354235 ronschutten@planet.nl mob. 06-12099101



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Nieuwbouw kantoren
Bedrijventerrein De Nieuwe Wetering IV (kavel: 2)
Bergambacht

Projectnummer: 2025.038 van Ron Schutten advies- en ontwerpbureau

OPDRACHTGEVER/DIRECTIE:
Lekgoed BV
Burgemeester Winklerstraat 77
2861 DK Bergambacht

E-mail: info@lekgoed.nl
Contactpersoon: dhr. A.P. Bezemer

ARCHITECT:
Ron Schutten advies- en ontwerpbureau
Vuurdoorn 3
2861 SH Bergambacht

Telefoon: 0182-354235
E-mail: ronschutten@planet.nl
Contactpersoon: dhr. R. Schutten

ADVISEUR CONSTRUCTIES:
Van Bemmel Advies bouwconstructies
Opaalstraat 13
2872 ZR Schoonhoven

Telefoon: 0180-597076
E-mail: info@vbaconstructeur.nl
Constructeur: dhr. E. van Bemmel
Contactpersoon: dhr. E. van Bemmel

01 PEIL VAN HET GEBOUW

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer, dit peil ligt boven de kruin van de weg.
De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

02 GRONDWERK

De benodigde grondwerken te verrichten voor funderingen, leidingen, wegen, parkeerplaatsen, trottoir en groen.

03 RIOLERINGSWERKEN

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot riolering zijn in de koop opgenomen.
De binnen riolering wordt uitgevoerd in kunststof.
De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90 ºC hittebestendig is en worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de vuilwaterriolering.

04 FUNDERINGEN

Aan de hand van de resultaten van de uit te voeren sonderingen, wordt het toe te passen funderingsprincipe, in overleg met de constructeur bepaald.

05 TERREININRICHTING

Op ca. 1 meter diepte wordt een onderheide betonplaat aangebracht, welke aangevuld wordt met uitkomende grond.
De terreininrichting wordt uitgevoerd als aangegeven op de terrein inrichtingstekening.

06 BETONWERK

Begane grondvloer
De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde kanaalplaatvloer met een 70 mm. dikke cementdekvloer.
De vloer heeft een Rc waarde van: 3,7 m2K/W

Verdiepingsvloer
De verdiepingsvloer wordt uitgevoerd als een kanaalplaatvloer met een 50 mm. dikke zwevende cementdekvloer.

07 METSELWERKEN

Buitengevels
De buitengevels worden uitgevoerd in metselwerk.
Het voegwerk van de buitengevels wordt uitgevoerd in een nader te bepalen kleur.

Binnenspouwbladen
De binnenspouwbladen van de kantoren worden uitgevoerd in kalkzandsteen.
De spouw wordt voorzien van isolatie.
De isolatiewaarde van de totale constructie heeft een Rc waarde van: 4,7 m2K/W

Binnenwanden
De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen.
De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in 100 mm. GIBO of metal-stut

08 DAKEN

Het platte dak wordt uitgevoerd in een betonnen kanaalplaat.
De kanaalplaat wordt voorzien van drukvaste afschotisolatie waarop een bitumineuze dakbedekking wordt aangebracht.
De isolatiewaarde van de totale constructie heeft een Rc waarde van: 6,3 m2K/W

09 VENTILATIEVOORZIENINGEN

De ventilatie wordt uitgevoerd met een WTW-installatie.
Mechanische toevoer en mechanische afvoer.

10 KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN

Buitenkozijnen en -ramen
De gevelkozijnen worden uitgevoerd in aluminium en voorzien van doorval veilig isolatie glas (waar noodzakelijk) en volgens de BENG berekening.

Buitendeuren
De buitendeuren worden uitgevoerd in aluminium en voorzien van isolatieglas volgens BENG berekening.

Binnendeurkozijnen en -deuren entree
De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in hardhouten kozijnen met stompe dichte deuren.

Binnendeurkozijnen en -deuren kantoren
De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in hardhouten kozijnen met stompe dichte deuren.

11 HANG- EN SLUITWERK

Het hang- en sluitwerk is van deugdelijke kwaliteit en voldoet aan het gestelde in het bouwbesluit en voldoet aan weerstandklasse 2 (WK2)

12 TRAPPEN

De trappen worden uitgevoerd met stalen bomen met hardhouten treden.
Daar waar noodzakelijk worden leuningen en traphekken met boven leuning en spijlen aangebracht.

13 HEMELWATERAFVOER

De hemelwater afvoer wordt uitgevoerd in zinken h.w.a.

14 PLAFOND/WAND/VLOERAFWERKING

Plafondafwerking
De plafonds in de kantoren alsmede het plafond in het toilet, entree en trappenhuis worden uitgevoerd in een systeemplafond met een raster van 60 x 60 cm, kleur: wit
Het plafond wordt voorzien van LED-inbouwverlichting van 60 x 60 cm.
De technische ruimte en meterkast krijgen geen systeemplafond.

Wandafwerking
De binnenwanden worden voorzien van scan behang in de kleur wit.
De binnenwanden van de technische ruimte en meterkast worden niet afgewerkt.
De wanden van het toilet wordt voorzien van tegelwerk van vloer tot plafond.

Vloerafwerking
Alle vloeren in de algemene ruimten (hal) worden voorzien van pvc-vloerbedekking in een nader te bepalen kleur.
De vloeren in de kantoorunits worden opgeleverd zonder vloerafwerking.

15 KEUKENINRICHTING

Voor de keukeninrichting is een stelpost beschikbaar van: € 3500,00 excl. BTW

16 WATERINSTALLATIE

Een close-in boiler van 10 liter welke in een onderkast van het keukenblok wordt geplaatst voorziet de keukenmengkraan van warm water.

17 SANITAIR

Het toilet wordt voorzien van een inbouw spoelunit met een vrij hangend toilet met zitting en een fontein met een toiletkraan in de kleur wit.

18 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt aangesloten/aangelegd overeenkomstig NEN 1010.
Er worden inbouw wandcontactdozen en schakelaars toegepast in de kleur wit/beige.
Een en ander in een gemodificeerd centraaldozen systeem. De leidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt.
De schakelaars worden geplaatst op 1000+ vloer, de wandcontactdozen dozen op 300+ vloer.

De units worden uitgevoerd met een beldrukker op de begane grond nabij de entree met een intercom installatie in de units zelf.

Op het dak van het gebouw worden PV-panelen geplaatst.
Het aantal panelen wordt bepaald door de BENG (bijna energie neutraal gebouw) berekening.

19 VERWARMINGSINSTALLATIE

De verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd middels een lucht-lucht warmtepomp.

20 SCHOONMAAK EN OPLEVERING

De units worden bezemschoon opgeleverd
Minimaal 2 weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van oplevering.

INTERESSE

in dit pand?

Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Van Egmond Makelaardij B.V.
Hoofdstraat 10 A
2861 AP Bergambacht

0182-355788
www.vanegmondmakelaardij.nl
info@vanegmondmakelaardij.nl

Makelaardij
Van Egmond