

# TE HUUR



## HOFSTEDE

BEDRIJFSHUISVESTING



**HULSENBOSCHSTRAAT 21 E | 4251 LR WERKENDAM**

**HUURPRIJS:**

**€ 2.395 excl. btw per maand**



**vastgoedcert**  
gecertificeerd



**funda** in business

**LOKALE KENNIS  
REGIONALE KRACHT  
PERSOONLIJK CONTACT**

# KENMERKEN KANTOORRUIMTE



Soort object

Bouwjaar

Ligging

Oppervlakte kantoorruimte

Terrein

Voorzieningen

Kantoorruimte eerste verdieping

2024

Bedrijventerrein Werkendam

206 m<sup>2</sup>

Verhard d.m.v. betonklinkers

Meerdere toiletvoorzieningen

Volledige keuken

Airconditioning

Inbouwhaard

Parkeergelegenheid op terrein

# OMSCHRIJVING

---

## ALGEMEEN

De kantoorruimte is gelegen op een prominente locatie binnen het gerealiseerde nieuwbouwproject 'HOUT' op bedrijventerrein Bruine Kilhaven V te Werkendam. Het object betreft een representatieve en hoogwaardige kantoorruimte op de eerste verdieping van het moderne bedrijfsverzamelgebouw.

De kantoorruimte beschikt over een royale en efficiënte indeling en is zeer luxe afgewerkt. Het geheel is instapklaar en voorzien van hoogwaardige materialen en installaties, waardoor het object uitermate geschikt is voor bedrijven die waarde hechten aan representativiteit en comfort.

De ruimte beschikt onder andere over een complete keuken, meerdere sanitaire voorzieningen en een modern airconditioningsysteem. Tevens zijn er drie parkeerplaatsen beschikbaar op het bijbehorende terrein.

## STERKTE PUNTEN

- Zeer luxe en instapklaar afgewerkt
- Drie parkeerplaatsen aanwezig
- Representatieve uitstraling
- Volledige keuken aanwezig
- Gelegen in nieuwbouwproject

## HUURPRIJS

€ 2.395,- per maand (excl. btw)

## SERVICEKOSTEN

Nader te bepalen

## AANVAARDING

In overleg

## OVERIG

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.

# OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt na gereedkomen opgeleverd inclusief o.a.

## **ALGEMEEN:**

- Terrein verhard d.m.v. betonklinkers
- Parkeergelegenheid op terrein
- Eigen loopdeur

## **KANTOORRUIMTE:**

- Systeemplafond met downlighters (led)
- Airconditioning
- Vloerafwerking
- Wandafwerking
- Twee toiletvoorzieningen
- Twee urinoirs
- Inbouwhaard
- Lamellen voor de ramen
- Volledige keuken

# BOUWAARD

Het gebouw maakt onderdeel uit van het in 2024 gerealiseerde nieuwbouwproject 'HOUT' en is opgetrokken met een stalen draagconstructie, betonnen vloeren en geïsoleerde gevel- en dakconstructies. Het object voldoet aan de hedendaagse eisen op het gebied van duurzaamheid en functionaliteit.

## OPPERVLAKTEN

- Ca. 206 m<sup>2</sup> kantoorruimte op de eerste verdieping

Het object is niet conform de meetnorm van het normblad NEN2580 ingemeten en derhalve kan geen enkel recht worden ontleend aan de genoemde metrages.

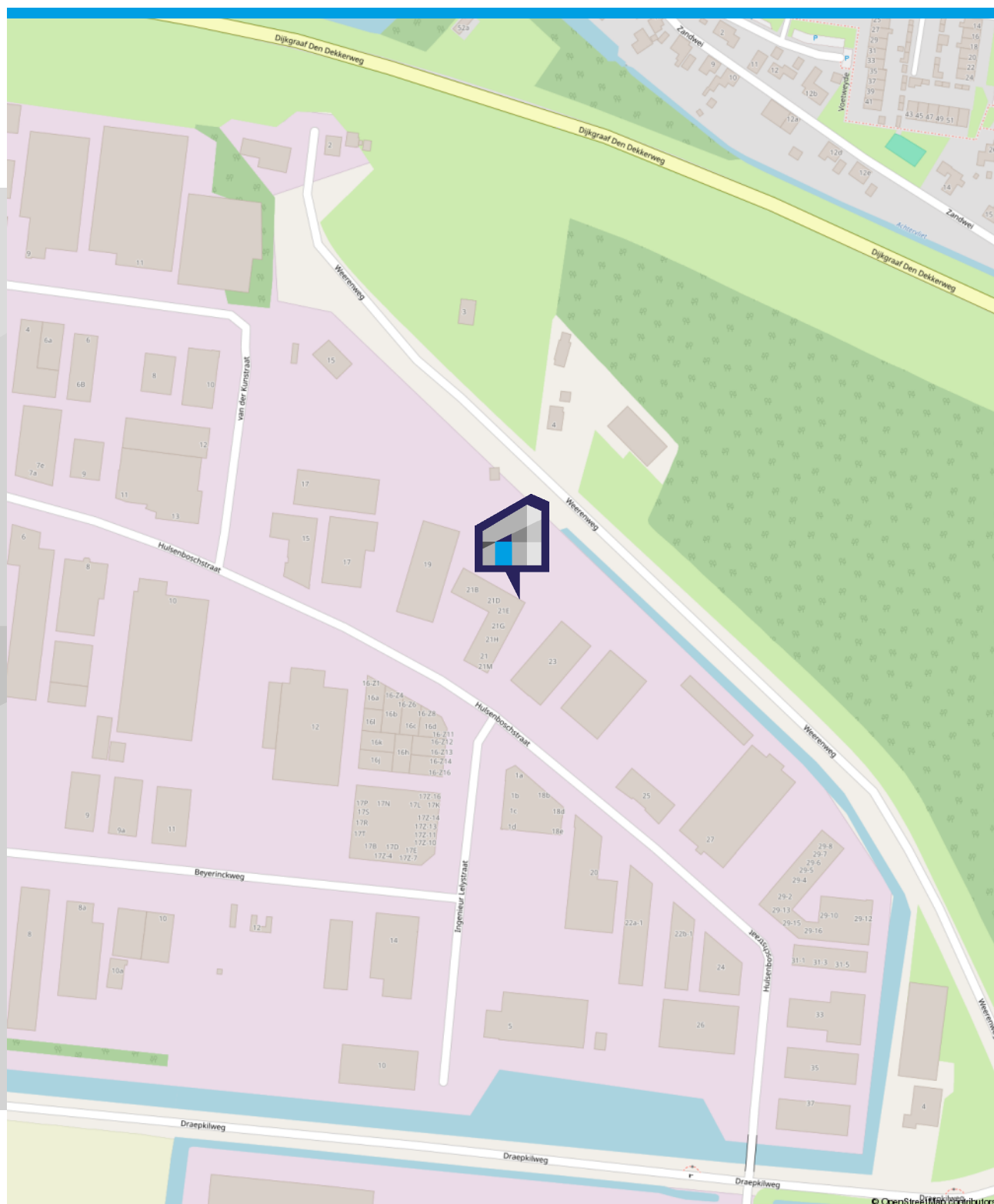


**DE VERMELDE  
METRAGES ZIJN  
UITSLUITEND  
INDICATIEF**





# LOCATIE VAN HET OBJECT



**HULSENBOSCHSTRAAT 21 E**

# ONDERNEMEN IN WERKENDAM

---

Werkendam is een ondernemende plaats binnen de gemeente Altena met een sterk en actief bedrijfsleven. De regio staat bekend om haar maritieme sector, techniek, bouw en logistieke bedrijvigheid. Dankzij de centrale ligging in Zuid-Nederland en de goede bereikbaarheid via de rijkswegen A27, A15 en A59 zijn steden als Gorinchem, Breda, Dordrecht en Utrecht snel te bereiken.

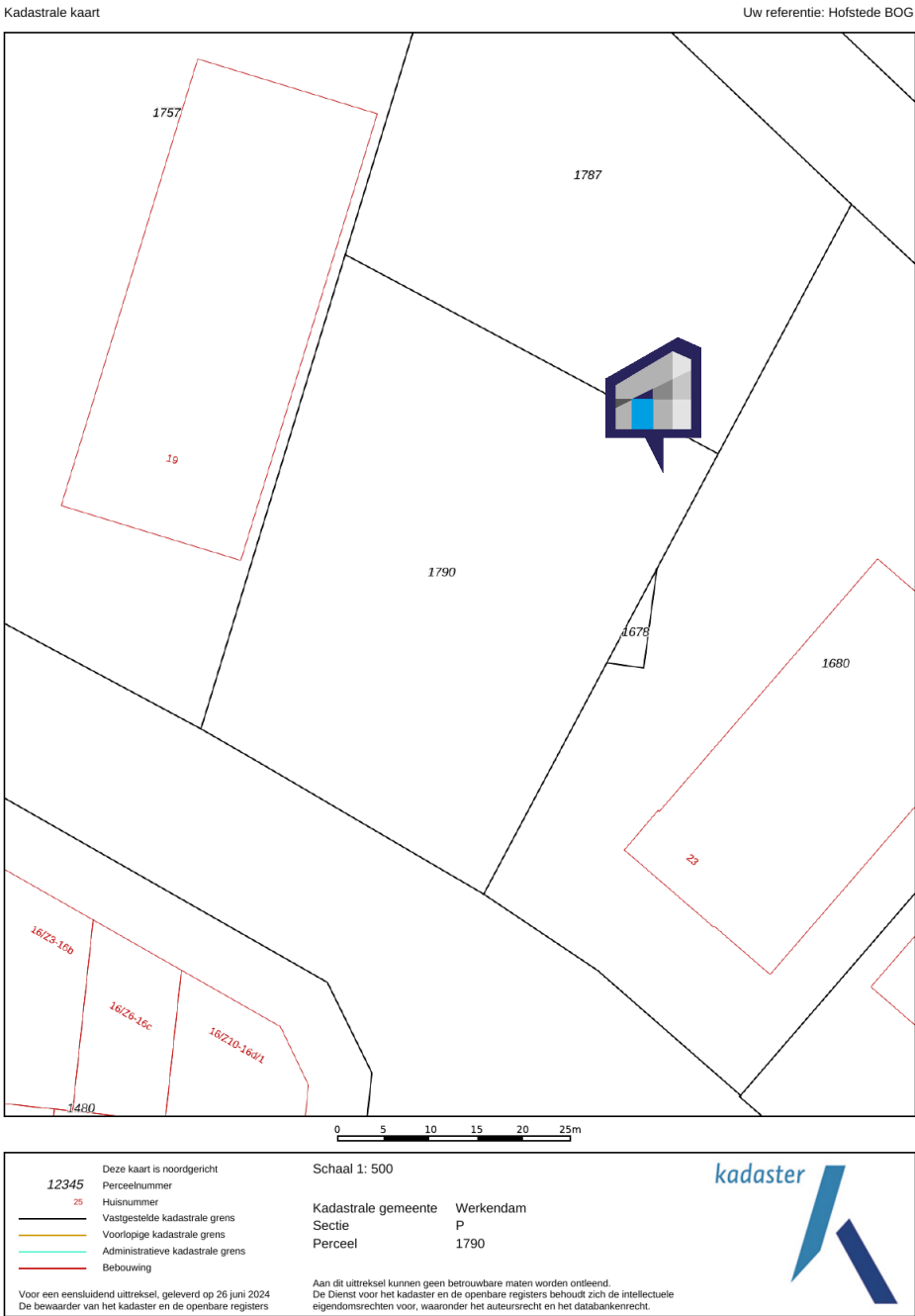
Bedrijventerreinen zoals de Bruine Kilhaven bieden moderne huisvesting voor bedrijven en vormen een belangrijke economische motor binnen de regio. In combinatie met een ondernemersvriendelijk klimaat en een sterk lokaal netwerk maakt dit Werkendam tot een aantrekkelijke vestigingslocatie voor zowel startende als gevestigde ondernemingen.

**" EEN IDEALE  
GEMEENTE VOOR  
ONDERNEMERS "**





# KADASTRALE KAART



Kadastrale gegevens

Werkendam

P

1790

# VERHUURVOORWAARDEN

## **Huurovereenkomst: Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in zin van Artikel 7:230a BW**

In geval van verhuur van kantoorruimten en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW zal er een huurovereenkomst worden opgesteld gebaseerd op het model ROZ Huurovereenkomst Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230 BW, vastgesteld door de Raad van Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 en tevens gepubliceerd op de website [www.roz.nl](http://www.roz.nl). De bijbehorende algemene bepalingen zullen van toepassing zijn. De algemene bepalingen kunt u downloaden via:

<https://roz.nl/roz-modellen/kantoorruimte/algemene-bepalingen-kantoorruimte-2015.pdf>

 **Ga naar Algemene Bepalingen**

## **Huurovereenkomst Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van Artikel 7:290 BW**

In geval van verhuur van winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin artikel 7:290 BW zal er een huurovereenkomst worden opgesteld gebaseerd op het model ROZ Huurovereenkomst Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW, vastgesteld door de Raad van Onroerende Zaken (ROZ) op 17 september 2012 en tevens gepubliceerd op de website [www.roz.nl](http://www.roz.nl). De bijbehorende algemene bepalingen zullen van toepassing zijn. De algemene bepalingen kunt u downloaden via:

[roz.nl/roz-modellen/winkelruimte/algemene-bepalingen-winkelruimte-2012.pdf](http://roz.nl/roz-modellen/winkelruimte/algemene-bepalingen-winkelruimte-2012.pdf)

 **Algemene bepalingen Winkelruimte**

## **Bijzondere bepalingen**

Ter uitbreiding op bovengenoemde huurovereenkomsten zullen er diverse bijzondere bepalingen opgenomen worden bijvoorbeeld: t.b.v. het uitsluiten aansprakelijkheden voor verhuurder, verbieden van illegale activiteiten, kostenverdelingen etc.

## **Omzetbelasting**

Uitgangspunt is btw-belaste verhuur. Derhalve dient bovengenoemd bedrag te worden vermeerderd met het van toepassing zijnde btw-percentage. Indien huurder niet aan het 90% criterium voldoet, zal er van rechtswege sprake zijn van omzetbelasting vrijgestelde verhuur. Alsdan wordt de overeengekomen kale huurprijs, exclusief omzetbelasting, zodanig verhoogd dat het voor verhuurder ontstane nadeel volledig wordt gecompenseerd.

## **Huurprijsaanpassing**

De huurprijs zal jaarlijks, voor het eerst één jaar na de ingangsdatum van de huurovereenkomst, worden aangepast op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), dan wel de meest recente tijdbasis, gepubliceerd door het CBS. De nieuwe huurprijs zal nimmer lager zijn dan de laatst geldende huurprijs.

## **Zekerheidsstelling**

Waarborgsom ter grootte van drie maanden huur inclusief omzetbelasting en eventuele voorschotten nutsvoorzieningen.

**HOFSTEDE**  
BEDRIJFSHUISVESTING

# VERHUURVOORWAARDEN

## Bestemming / milieu

Als nieuwe huurder of gebruiker dient u na te gaan of uw bedrijfsactiviteiten passen binnen het bestemmingsplan en of u uw bedrijf zich er mag vestigen. Wanneer uw bedrijf het milieu belast, moet u een milieuvergunning aanvragen of een melding Activiteitenbesluit doen. Belast u het milieu niet of weinig? Dan is dit niet nodig. U heeft wel te maken met de algemene milieu-regels.

U kunt met de Activiteitenbesluit Internet Module (AIM, [aimonline.nl](http://aimonline.nl)) nagaan of u een milieuvergunning nodig heeft en/of u een melding Activiteitenbesluit moet doen.

Verder kunt u met de module:

- inzicht krijgen in milieuregels en maatregelen;
- online een melding Activiteitenbesluit indienen.

De algemene milieuregels van het Activiteitenbesluit milieubeheer gelden voor ieder bedrijf. Hierdoor weet u ook meteen welke algemene milieuregels voor uw bedrijf gelden.

 [Ga naar AIMonline.nl](http://Ga naar AIMonline.nl)

## HOFSTEDEBEDRIJFSHUISVESTING.NL

**AANKOPEN OF  
AANHUREN DOET U  
MET EEN VAN ONZE  
SPECIALISTEN.**



# ALGEMENE INFORMATIE

## Makelaar

Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. treedt op namens de verkoper of verhuurder. Mocht door bemiddeling van Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. een transactie tot stand komen, dan bent u als koper en/of huurder geen courtage verschuldigd. In geval van koop zullen normaliter de makelaarskosten van Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. in opdracht van verkoper door notaris verrekend worden ten tijde van transport.

## Voorbehoud

Eventuele transacties dienen ter goedkeuring voorgelegd te worden aan opdrachtgever c.q. eigenaar van het gebouw. Tot deze goedkeuring is verleend, zijn alle uitgebrachte aanbiedingen geheel vrijblijvend.

## Disclaimer

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomstig aanvaarding.

## Privacy

Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. neemt uw privacy erg serieus en ziet de regels rondom gegevensbescherming als logische fatsoensnormen. Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. verwerkt uw gegevens zorgvuldig en volgens de wettelijke voorschriften. Wij besteden veel aandacht aan een adequate beveiliging, zodat uw gegevens worden beschermd tegen ongeautoriseerd gebruik, ongeautoriseerde toegang, wijziging of onrechtmatige vernietiging.

Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. investeert continu in het bieden van goede dienstverlening. Een onderdeel hiervan is het NVM-brede privacy programma.

## Nuttige links

### Betemmingsplannen:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/>

 **Ga naar Bestemmingsplannen**

### Bodeminformatie/vervuiling:

[www.bodemloket.nl/kaart](http://www.bodemloket.nl/kaart)

 **Ga naar Bodeminformatie**

### Adressen, bouwjaren en gebouwfuncties:

[bagviewer.kadaster.nl/lvbag/bag-viewer/](http://bagviewer.kadaster.nl/lvbag/bag-viewer/)

 **Ga naar Kadaster**

### Voorwaarden / certificeringen / registers

NVM – Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. is lid van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars, de werkzame makelaars zijn lid van de vakgroep Business. Op al ons werk zijn de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers (versie februari 2011) van toepassing. Deze voorwaarden kunt u downloaden via: [www.nvm.nl/service/brochures](http://www.nvm.nl/service/brochures)

 **Ga naar Voorwaarden NVM**

VastgoedCert – Onze makelaars zijn ingeschreven bij stichting VastgoedCert.

NRVT – Onze taxateurs staan in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs en handelen conform de richtlijnen van het NRVT.

# EEN BEDRIJFSPAND HUREN IN 5 STAPPEN

BEZICHTIGEN

1

Plan een bezichtiging en bekijk samen met de makelaar het object.

Maak de beslissing of u het object wilt huren en kom tot een mondelinge overeenkomst.

2

ONDERHANDELEN

CONTROLLEREN

3

Wij zullen zorg dragen voor het opstellen van een concept huurovereenkomst.

Na wederzijdse goedkeuring op de overeenkomst plannen we een gezamenlijk tekenmoment in.

4

TEKENEN

OPLEVERING

5

Op de datum van oplevering ontvangt u de sleutels en kunt u gebruik maken van het gehuurde object.



## HOFSTEDE

BEDRIJFSHUISVESTING

# TEAM

## HOFSTEDE BEDRIJFSHUISVESTING



### THEO BAKKER

#### **Bedrijfsmakelaar / Register Taxateur - Lid NVM-Business**

Theo is de senior bedrijfsmakelaar en -taxateur. Hij heeft ruim 20 jaar ervaring in de makelaardij. Door de jaren heen heeft Theo al veel complexe zaken begeleid. Van zijn marktkennis en deskundigheid maken velen elke dag gebruik. Theo denkt graag met u mee.



### SANDER DE RIE

#### **NVM-Makelaar**

Sander is al een aantal jaar werkzaam bij Hofstede Bedrijfshuisvesting. Naast zijn werk volgt hij de opleiding Vastgoed & Makelaardij die hij bijna heeft afgerond aan de Hogeschool Rotterdam. Deze ondernemende kracht bedient zijn klanten met veel enthousiasme en assisteert onze taxateurs.



### ALBERT DE LANGE

#### **Bedrijfsmakelaar / Register Taxateur - Lid NVM-Business**

Albert is bedrijfsmakelaar en registertaxateur op de vestiging in Sliedrecht. Daarnaast bedient hij ook de woningmarkt. Albert beschikt over een breed netwerk en heeft jarenlange ervaring in de makelaardij. Hij heeft een nuchtere, doortastende kijk op zaken. Uw zaken zijn in vertrouwde handen bij Albert.



### LEENDERT PAANS

#### **Makelaar A-RMT**

Leendert voegt jeugdige dynamiek en een frisse wind toe aan ons team. Als jongste kracht in ons midden heeft hij een bruisende energie en een enthousiaste benadering. Naast zijn werk studeert hij de opleiding Vastgoedkunde aan de Hogeschool Rotterdam. Leendert bedient met fris enthousiasme zijn klanten.





## MARK VAN ROSSUM

**Bedrijfsmakelaar / Register Taxateur  
Lid NVM-Business**

Mark is vanaf de middelbare school werkzaam bij Hofstede Bedrijfshuisvesting en heeft zijn diploma Vastgoed & Makelaardij aan de Hogeschool Rotterdam behaald. Inmiddels is hij ook één van de jongste register taxateurs van Nederland. Hij bedient zijn klanten op een adequate manier. Mark heeft vaak aan een half woord genoeg.



## FRANCIENE SNOEI

**Office Manager**

Met enthousiasme ondersteunt Franciene de makelaars van Hofstede Bedrijfshuisvesting. Daarnaast staat ze de klanten graag te woord en draagt zorg voor een snelle en precieze handelswijze.



## SANDER PAANS

**Technisch Vastgoedmanager**

Met ruim 50 jaar ervaring in de installatiebranche is het beheer van uw vastgoed bij Sander in goede handen. Sander staat van A tot Z garant voor een vlotte en vlekkeloze afhandeling van alle technische- en onderhoudsproblemen van de woningen en utiliteitsgebouwen die binnen onze beheerportefeuille vallen.

# UW ZAKELIJKE PARTNER

**HOFSTEDEBEDRIJFSHUISVESTING.NL**

## WERKENDAM

Sasdijk 10  
4251 AA Werkendam  
085 - 049 51 55

## SLIEDRECHT

Brouwerstraat 12  
3364 BE Sliedrecht  
0184 - 41 01 51



**U VINDT ONS HIER**

AANKOOP • AANHUUR • TAXATIE • VERKOOP • VERHUUR



# HOFSTEDE

## BEDRIJFSHUISVESTING

### KANTOOR WERKENDAM

Sasdijk 10, 4251 AA Werkendam

[info@hofstedebedrijfshuisvesting.nl](mailto:info@hofstedebedrijfshuisvesting.nl)

 085 - 049 51 55

### KANTOOR SLIEDRECHT

Brouwerstraat 12, 3364 BE Sliedrecht

[albert@hofstedebedrijfshuisvesting.nl](mailto:albert@hofstedebedrijfshuisvesting.nl)

 0184 - 41 01 51