

Van Coulsterweg 1e  
2952 CB Alblasterdam

**vanvliet** | bedrijfsmakelaars  
& adviseurs



Moderne bedrijfs-/kantoorruimte gelegen op zichtlocatie op bedrijventerrein Hoogendijk



## Van Coulsterweg 1e | Alblasserdam

Moderne en representatieve bedrijfs-/kantoorruimte gelegen op een herkenbare zichtlocatie aan de entree van bedrijventerrein Hoogendijk in Alblasserdam en op een steenworp afstand van de op- en afritten van rijksweg A15. De bedrijfs-/kantoorruimte is gelegen aan de zichtzijde van het in 2020 nieuw gerealiseerd bedrijfsverzamelgebouw en is volledig uitgevoerd in twee bouwlagen, te weten ca. 127 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte op de begane grond en ca. 127 m<sup>2</sup> kantoorruimte op de verdieping.

De bedrijfs-/kantoorruimte beschikt over een zeer compleet en eigentijds opleverniveau en is toegankelijk door middel van een representatieve entree/hal met loopdeur naar de bedrijfsruimte op de begane grond en trapgang naar de kantoorverdieping. De bedrijfsruimte is o.a. voorzien van een onderheide betonvloer met een maximale vloerbelasting van 1.500 kg/m<sup>2</sup>, een elektrische overheaddeur, ledverlichting, toiletruimte, uitstortgootsteen en verwarming. De kantoorverdieping is o.a. voorzien van pvc-vloerafwerking, afgewerkte wanden, systeemplafond met ledverlichting, koeling en verwarming door middel van warmtepompsysteem, alsmede een pantry en een toiletruimte.

### Locatie:

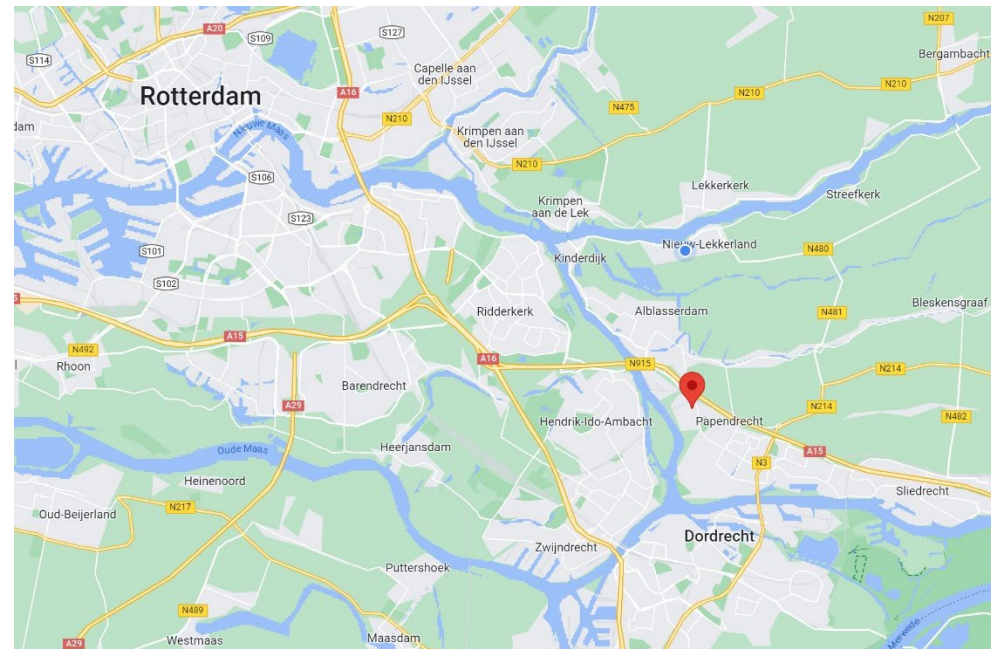
Bedrijventerrein Hoogendijk bevindt zich op een steenworp afstand van rijksweg A15 (Europoort-Rotterdam-Gorinchem) en ligt op slechts enkele autominuten afstand van knooppunt Ridderkerk (A15-A16) en de provinciale weg N3 (verbindingsweg Papendrecht-Dordrecht) met eveneens aansluiting op de rijksweg A16.

### Afmeting:

- bedrijfsruimte : ca. 127 m<sup>2</sup> b.v.o. (begane grond);
- kantoorruimte : ca. 127 m<sup>2</sup> b.v.o. (verdieping).

### Parkeerplaatsen:

5 eigen parkeerplaatsen. Daarnaast voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied.









**Bestemming:**

Bedrijfsdoeleinden t/m milieucategorie 3.2.

**Energie label:**

A++, geldig tot 17 februari 2031.

**Bouwaard/algemeen:**

- onderheide fundering;
- geïsoleerde betonnen begane grondvloer (Rc 3,5 m<sup>2</sup> K/W);
- opbouw staalconstructie;
- betonnen verdiepingsvloer;
- metselwerk voorgevel (Rc 4,5 m<sup>2</sup> K/W);
- aluminium kozijnen met geïsoleerde beglazing;
- unit-scheidende cellenbeton wandplaten;
- houten binnendeurkozijnen met stompe deuren;
- geïsoleerd staaldak (Rc 6,0 m<sup>2</sup> K/W) met pvc dakbedekking;
- meterkast met aansluitingen water (Qn 1,5) en elektra (3x25A) (géén gasaansluiting) en glasvezel-internet;
- 2 zonnepanelen;
- brandblusmiddelen.

**Voorzieningen/specificaties:**Bedrijfsruimte begane grond:

- entreeportaal op de begane grond met loopdeur naar de bedrijfsruimte en trapopgang naar de kantoorverdieping;
- monoliet afgewerkte betonvloer, maximale vloerbelasting 1.500 kg/m<sup>2</sup>;
- vrije hoogte variërend van ca. 3,33 meter (onder de staalconstructie) tot ca. 3,73 meter (onder de betonnen verdiepingsvloer);
- elektrisch bedienbare overheaddeur van ca. 4,35 meter breed en ca. 3,50 meter hoog, voorzien van lichtdoorlatende segmenten;
- LED-verlichtingsarmaturen;
- verwarming door middel van elektrische heater;
- wandcontactdozen;
- betegelde toiletruimte met fonteintje;
- uitstortgootsteen.

Kantoorruimte verdieping:

- bereikbaar door middel van houten steektrap die fraai afgewerkt is met pvc;
- overloop met betegelde toiletruimte voorzien van wandcloset, fonteintje en mechanische ventilatie;
- vloerafwerking pvc;
- wanden afgewerkt met gesausd glasweefsel;
- systeemplafond met LED-verlichtingsarmaturen;
- vrije hoogte onder het systeemplafond ca. 2,87 meter;
- wandgoot met wandcontactdozen;
- verwarming en koeling door middel van warmtepomp splitsysteem;
- pantry met onderkastjes;
- ruime daglichttoetreding door middel van raampartijen in de voorgevel en lichtkoepel in het dak;
- intercom;
- dakluik.

**Reclamevoering:**

Uitsluitend in overleg met en na goedkeuring van eigenaar/verhuurder.

**Huurprijs:**

€ 2.975,- per maand exclusief servicekosten exclusief BTW.

**Servicekosten:**

Per maand wordt € 100,- exclusief BTW in rekening gebracht als voorschot op onderstaande leveringen en diensten:

- periodiek onderhoud heater;
- periodiek onderhoud overheaddeur;
- periodiek onderhoud warmtepomp-systeem;;
- periodiek controle brandblusmiddelen;
- periodiek onderhoud groenvoorzieningen/terreinonderhoud;
- administratiekosten van 5%.

**Huurperiode:**

Bij voorkeur 3 jaar of langer.

**Huurbetaling:**

Per maand vooruit.

**Huurverhoging:**

Jaarlijks, voor het eerst 1 jaar na huuringangsdatum, conform de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de Consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI-alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

**Huurovereenkomst:**

De te sluiten huurovereenkomst zal worden opgemaakt op basis van het ROZ-model (Raad van Onroerende Zaken) kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, vastgesteld 30-01-2015 met bijbehorende Algemene Bepalingen gedeponneerd bij de griffie van de Rechtbank te Den Haag en op 17-02-2015 aldaar ingeschreven onder nummer 15/21.

**Zekerheidstelling:**

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

**Omzetbelasting:**

De huurprijs wordt belast met de geldende omzetbelasting. Huurder en verhuurder opteren voor een BTW-belaste verhuur. Indien op basis van de nieuwe BTW-wetgevingsvoorstelling huurder niet meer aan het criterium meer dan 90% BTW-belaste prestaties verricht voldoet, en zodoende het verzoek om BTW-belaste verhuur niet geaccepteerd wordt, dan zal de huurprijs worden verhoogd met een nader door verhuurder vast te stellen percentage.

**Oplevering:**

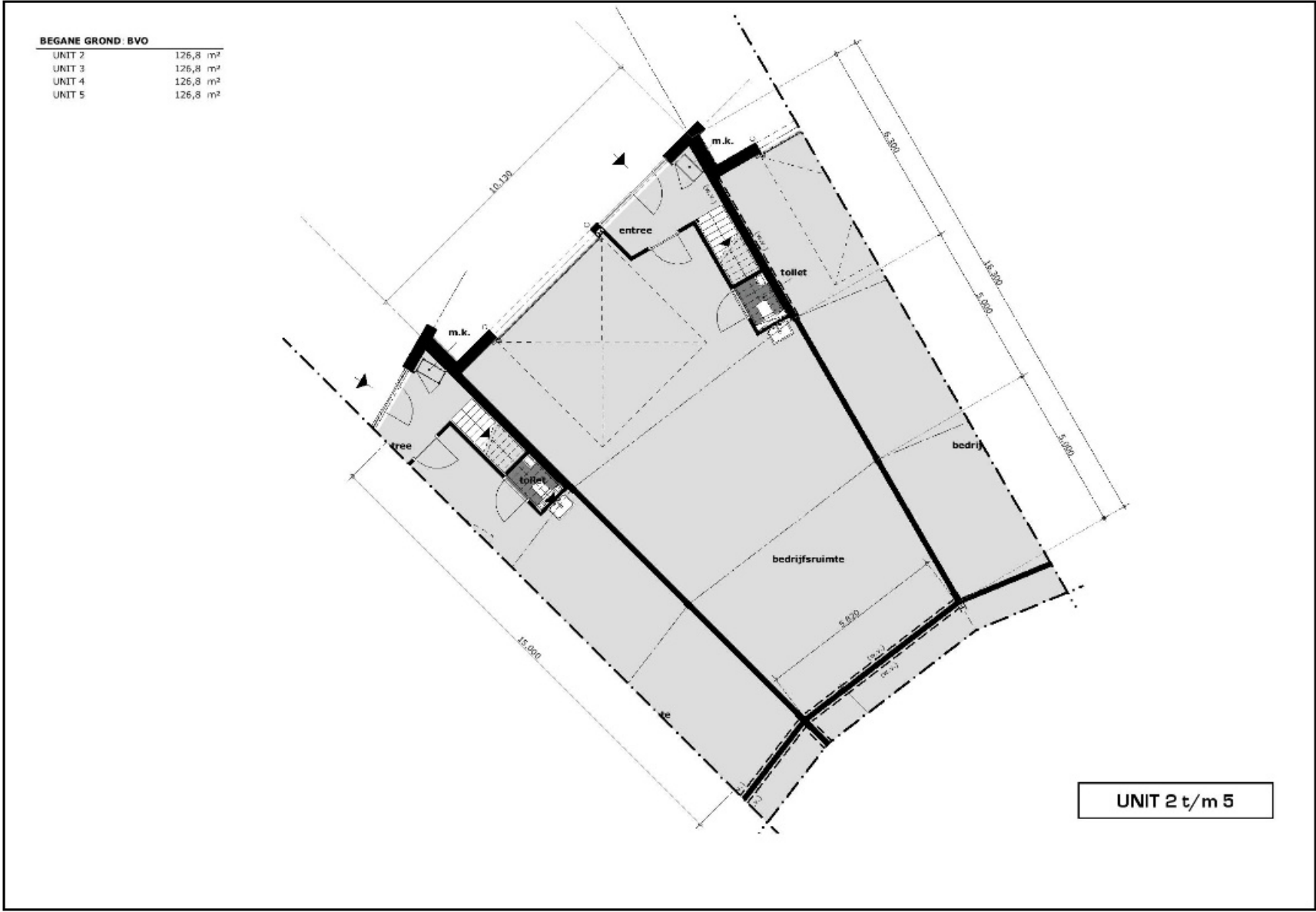
Per direct beschikbaar.







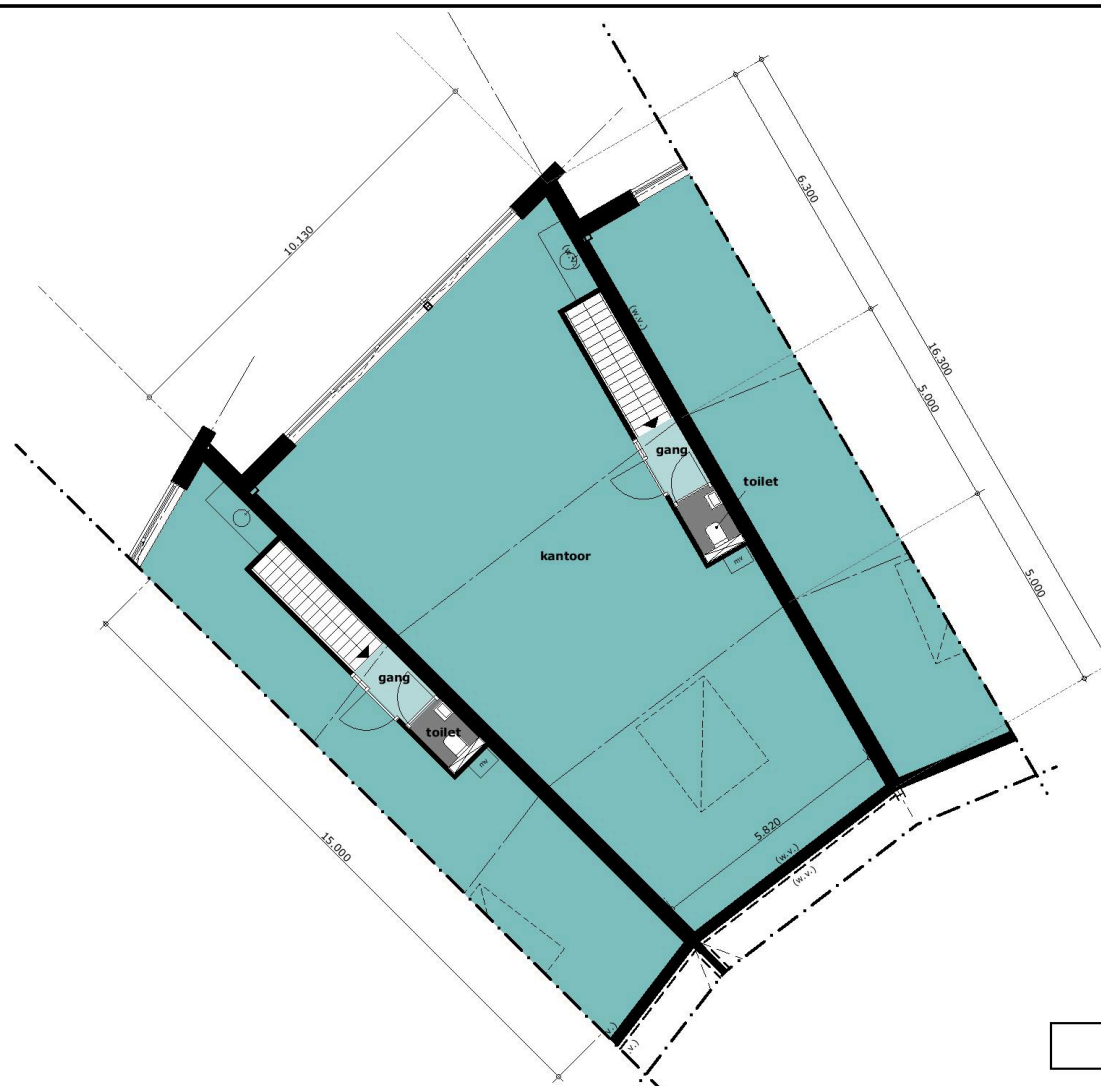






**1E VERDIEPING: BVO**

UNIT 2	126,8 m <sup>2</sup>
UNIT 3	126,8 m <sup>2</sup>
UNIT 4	126,8 m <sup>2</sup>
UNIT 5	126,8 m <sup>2</sup>



UNIT 2 t/m 5



# Mogelijkheden zien. Kansen benutten.

Bij Van Vliet vindt u gedreven professionals die al geruime tijd bij ons werken en over een groot relatiernetwerk 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](http://www.vanvliet.net).

## Meer informatie

Van Vliet Bedrijfsmakelaars B.V.

### Bezoekadres:

Jhr. van Karnebeekweg 6b  
2982 VL Ridderkerk

### Correspondentieadres:

Postbus 111  
2980 AC Ridderkerk

[www.vanvliet.net](http://www.vanvliet.net)  
0180 - 43 43 43  
[info@vanvliet.net](mailto: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.