

Koddeweg 21 te (3194 DH) Hoogvliet Rotterdam



Ca. 1.385 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte, ca. 308 m<sup>2</sup> kantoorruimte  
en 15 parkeerplaatsen

**HUURPRIJS € 165.000,00 per jaar**

EXCLUSIEF BTW EN SERVICEKOSTEN

# Kenmerken

## Huurprijs

€ 165.000,00 per jaar, excl. BTW en servicekosten

## Huurtermijn

5 jaar

## Parkeerplaats

15 parkeerplaatsen

## Opleveringsniveau

In huidige staat

## Verlengingstermijn

5 jaar

## Opzegtermijn

12 maanden

## BTW belast

Ja

## Zekerheidsstelling

Bankgarantie of waarborgsom

## Indexering

Jaarlijks

## Servicekosten

€ 3,50 per m<sup>2</sup> per jaar, exclusief BTW

## Betalingen

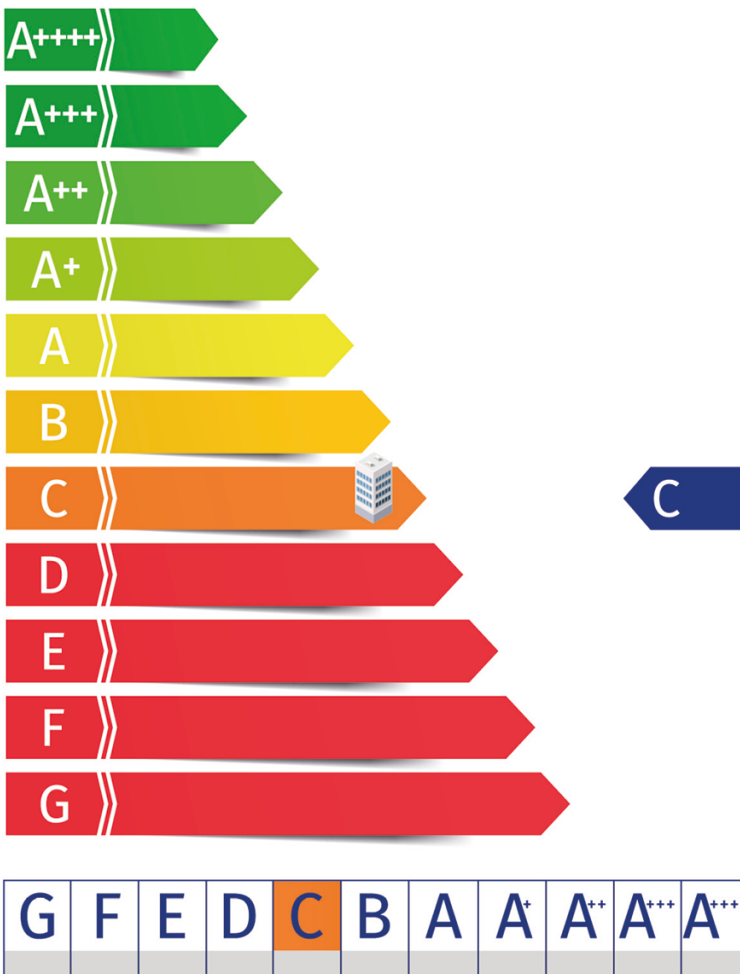
Per maand

## Datum van oplevering

Per direct

## Bestemming

Het object heeft een energielabel C en is geldig tot 17 februari 2032



# Indeling

- Ca. 1.385 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte
- Ca. 126 m<sup>2</sup> kantoorruimte op de begane grond
- Ca. 182 m<sup>2</sup> kantoorruimte op de verdieping
- 15 parkeerplaatsen

De oppervlakten zijn zo zorgvuldig mogelijk vastgesteld, doch mogen niet worden aangemerkt als zuivere verhuurbare oppervlakte volgens de Nederlandse Eenheids Norm NEN 2580.

# Voorzieningen

## Bedrijfsruimte

- Onderheide fundering;
- Monoliet afgewerkte en onderheid betonvloer met een maximale vloerbelasting van ca. 2.500 kg/m<sup>2</sup>;
- Verdiepingsvloer t.b.v. magazijn met een vloerbelasting van ca. 300 kg/m<sup>2</sup>;
- Vrije hoogte onder staalconstructie ca. 6,00 meter
- Vijf elektrisch bedienbare overheaddeuren van ca. 4,50 meter hoog en ca. 4,50 meter breed;
- LED-verlichting;
- Lichtstraat t.b.v. daglicht;
- Verwarming middels gasgestookte heater;
- Brandblusmiddelen;
- Toiletruimte;
- Wandcontactdozen;
- Camerabewaking.

## Kantoorruimte

- Kantoorruimte in twee lagen met betonnen verdiepingsvloeren;
- Pantry met onder- en bovenkastjes;
- Betegelde toiletruimte voorzien van mechanische ventilatie, verlichting en handwasbakje;
- Verwarming middels CV-ketel radiatoren;
- Systeemplafonds (vrije hoogte ca. 2,60 meter) met verlichtingsarmaturen;
- Diverse wandcontactdozen;
- Wanden afgewerkt met gesausd glasweefsel;
- Ventilatie middels kiep ramen en ventilatieroosters;
- Meterkast met aansluiting nutsvoorzieningen.



# Omschrijving

## Algemeen

Functioneel bedrijfscomplex op een uitstekende locatie gelegen aan de Koddeweg 21 in Hoogvliet. Het rechter gedeelte van het complex is thans beschikbaar en bestaat uit ca. 1.385 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte in combinatie met ca. 308 m<sup>2</sup> kantoor. Het complex is afgesloten middels een hekwerk en is voorzien van een afgesloten buitenterrein met 15 parkeerplaatsen. De bedrijfsruimte is toegankelijk middels een ruim opgezet en gedeeltelijk overdekt buitenterrein. Laden en lossen is dan ook overdekt mogelijk met behulp van vijf elektrische overheaddeuren.

## Huurprijsaanpassing

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

## Huurtermijn

Vijf jaar met een verlengingsmogelijkheid van vijf jaar.

## Omzetbelasting

Over de huurprijs zal BTW in rekening worden gebracht. Indien BTW niet in rekening kan worden gebracht, geldt een nader te bepalen opslag op bovengenoemde huurprijs.

## Bijkomende kosten

Een voorschot van € 3,50 per m<sup>2</sup> per jaar, exclusief BTW, voor de nader vast te stellen leveringen en diensten.

De servicekosten worden geheven op basis van jaarlijkse nacalculatie.

# Vervolg omschrijving

## Zekerheidsstelling

Een bankgarantie ter grootte van een betalingsverplichting van drie maanden, inclusief servicekosten en BTW.

## Betalingswijze

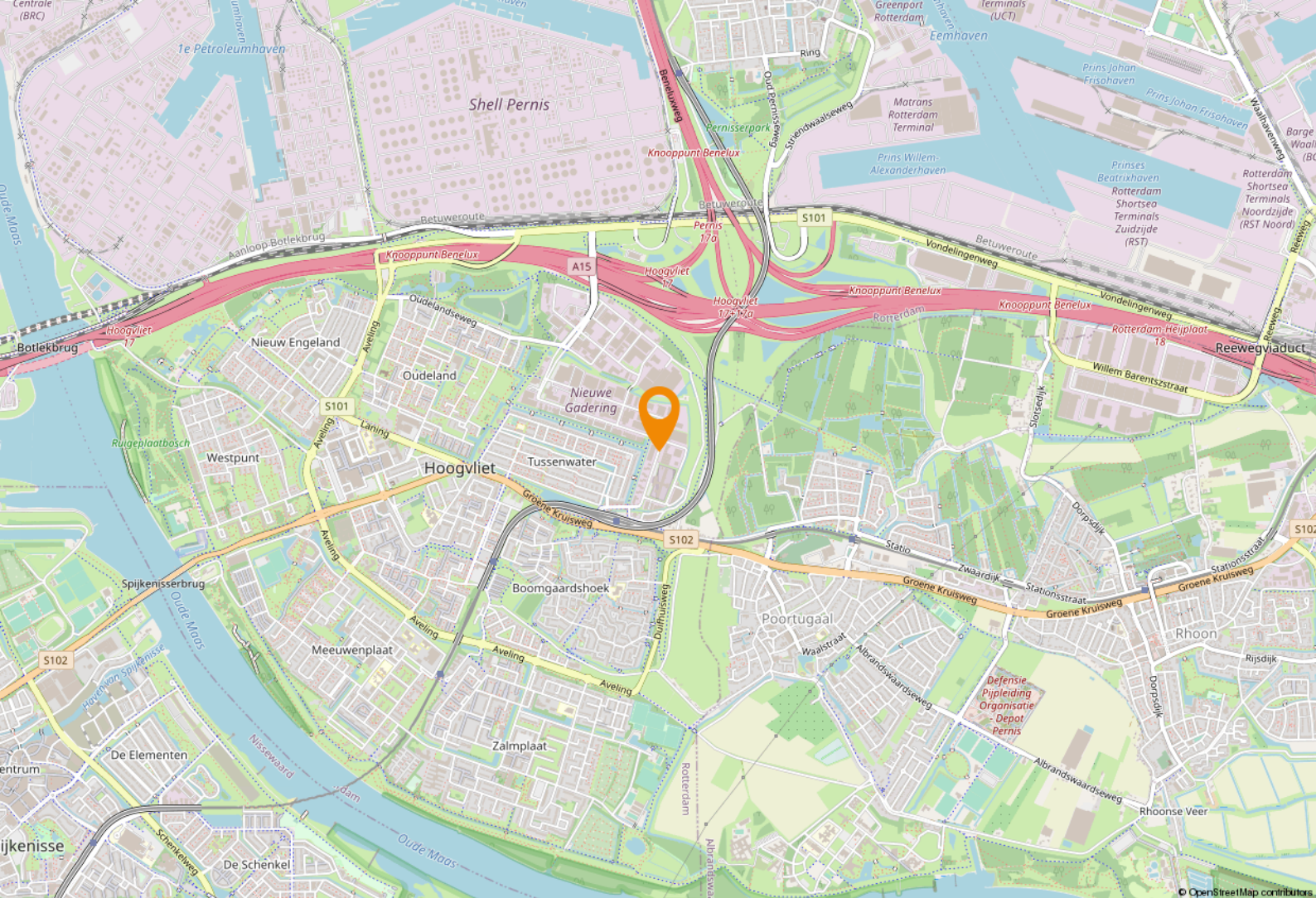
De huurpenningen, servicekosten en BTW dienen te worden voldaan bij vooruitbetaling per maand.

## Huurovereenkomst

De huurovereenkomst zal op basis van het standaard model van de Raad van Onroerende Zaken (ROZ) met bijbehorende Algemene Bepalingen, gedeponeed en ingeschreven bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage, worden opgemaakt.

Nadrukkelijk zij vermeld dat deze vrijblijvende informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.



# Locatie

## Bereikbaarheid

De bedrijfsruimte is gelegen op bedrijventerrein "de Gadering" in Hoogvliet, dit is een modern en strak ingericht bedrijventerrein. Bedrijvenpark Gadering is een industriegebied in Hoogvliet en is in de jaren '90 grotendeels bebouwd. Naast de vele bedrijven staat ook de stadsgevangenis in deze wijk. Gadering wordt begrensd door de A15 in het noorden, bos valckesteyn in het oosten, de groene kruisweg en de wijk Tussenwater in het zuiden en de wijk Oudeland in het westen. Gadering heeft een directe aansluiting op de A15. Gadering ligt aan de zuidkant van Rotterdam, net onder de A15.

Bedrijventerrein Gadering bestaat eigenlijk uit twee delen: het iets oudere gedeelte Hoogvliet en het nieuwe Gadering. Het terrein werd oorspronkelijk aangelegd ter ondersteuning van de haven en de logistiek en is daarmee dan ook een echt industrieterrein. De netto oppervlakte bedraagt 45,6 hectare. Het is een gemengd bedrijventerrein voor bedrijven tot hindercategorie 4.

De bereikbaarheid per auto is uitstekend te noemen middels de rijksweg A15 (Europoort-Gorinchem-Nijmegen) en nabij gelegen knooppunt Benelux (A15/A4). Per openbaar vervoer is het object goed bereikbaar, op slechts 3 minuten lopen ligt metrostation "Tussenwater".

## Parkeren

15 parkeerplaatsen.

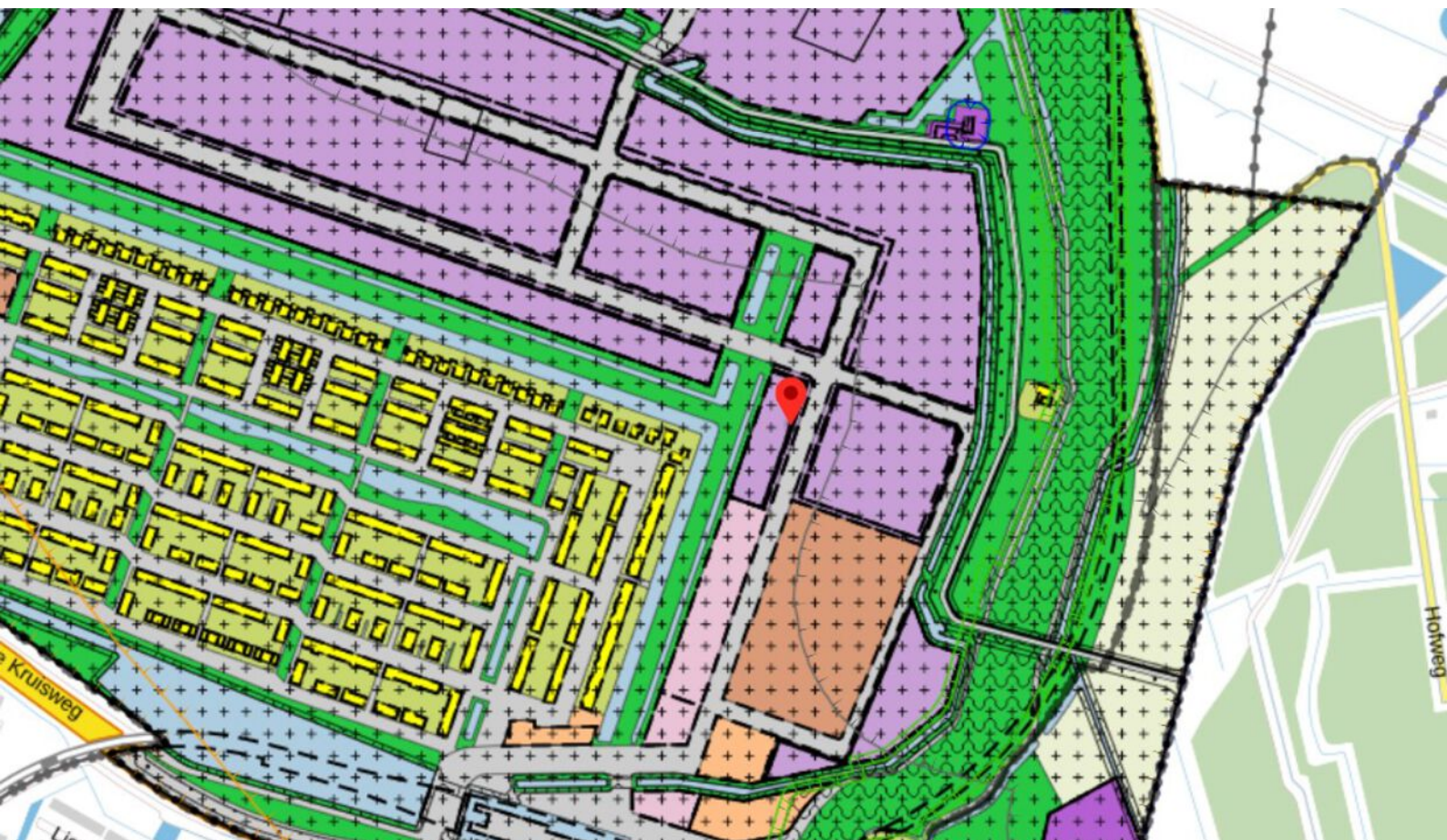
# Bestemmingsplan

Het geheel valt onder de regels van het bestemmingsplan 'Hoogvliet Noordoost' van de Gemeente Rotterdam d.d. 30 december 2022 en is bestemd voor 'Bedrijventerrein' met als dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en nadere functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'.

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2" bedrijven t/m categorie 3.2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, alsmede voor de daarbij behorende opslag- en werkterreinen, ontsluitingswegen en -paden, groen en water;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - 1" tevens voor een bouwmarkt met een bruto vloeroppervlak van maximaal 11.000 m<sup>2</sup>;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" tevens voor een bedrijfswoning;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca" tevens voor een horecavestiging met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.200 m<sup>2</sup>.

Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)



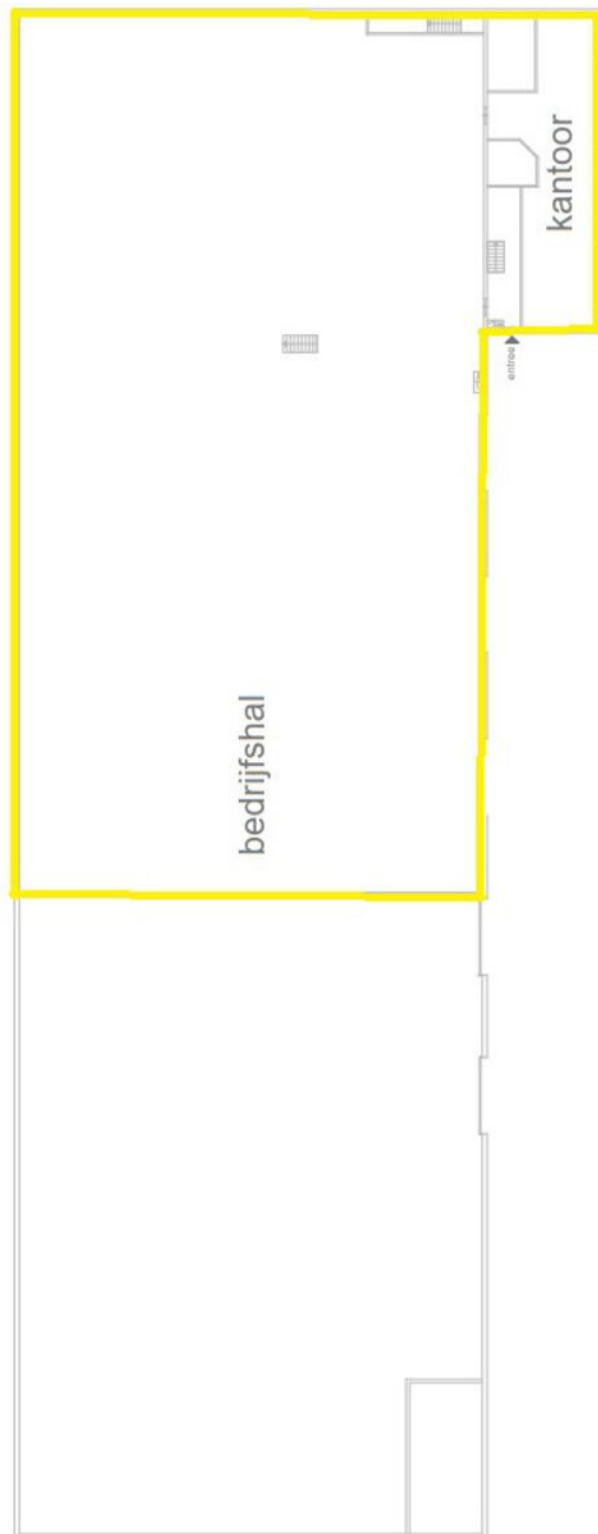




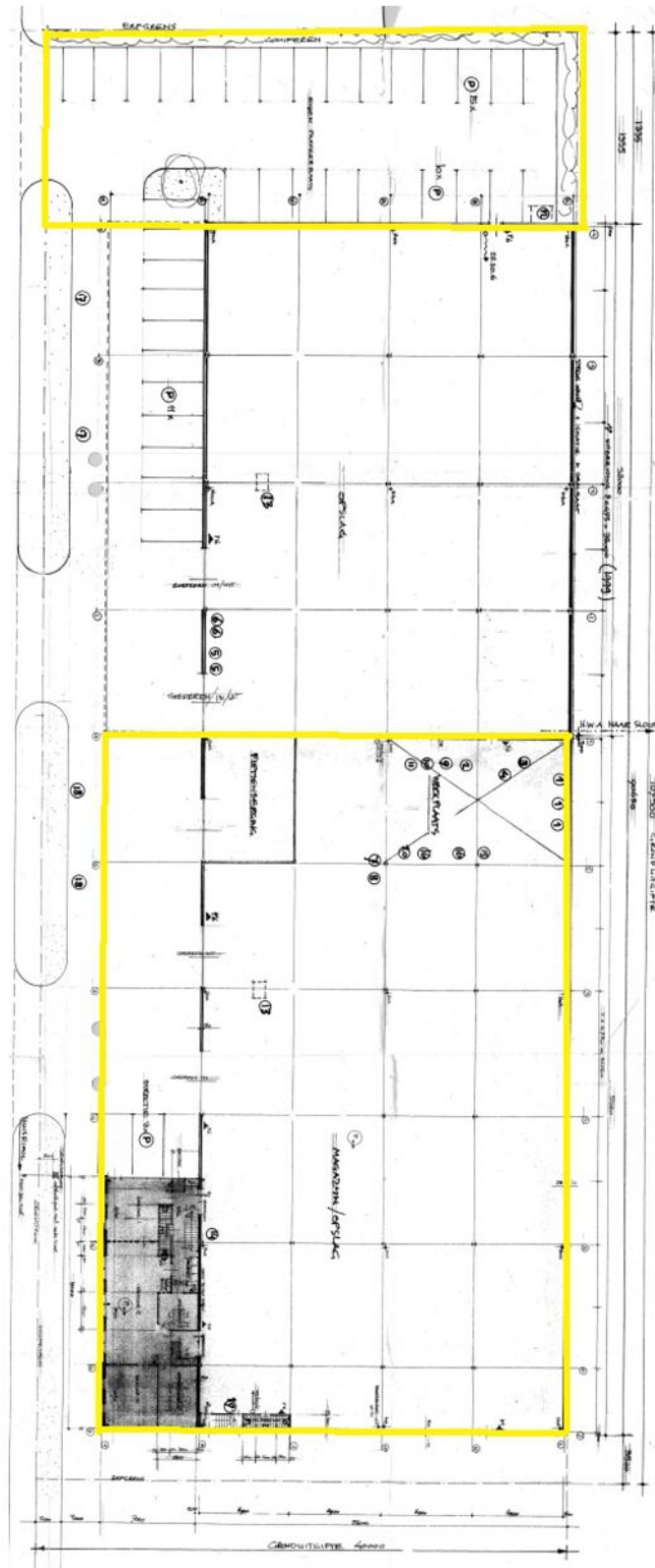




# Plattegrond



# Plattegrond



# Kadastrale kaart



## Adres

Koddeweg 21

## Gemeente

Hoogvliet

## Soort

Erfpacht

## Postcode / Plaats

3194 DH Hoogvliet Rotterdam

## Sectie / Perceel

F / 2370 en 2487

# Een passende huisvesting voor uw bedrijf? Onze specialisten staan klaar om te helpen!



**Jeroen van der Meer**

Directeur - Vennoot  
Register Makelaar en Taxateur o.z.  
Tel: 088 424 0 179



**Allard van den Berg**

Manager Bedrijven - Partner  
Vastgoedadviseur  
Tel: 088 424 0 235



**Joost van der Linden**

Vastgoedadviseur  
Bedrijfshallen  
Tel: 088 424 02 58



**Felix Linnert**

Vastgoedadviseur  
Tel: 088 424 0 239



**Sam Borges dos Santos**

Vastgoedadviseur  
Bedrijfshallen  
Tel: 088 424 0 280



**Laura Wijburg**

Commercieel Medewerker  
Binnendienst  
Tel: 088 424 0 132

## Waarom Ooms Makelaars?

- ✓ Snel, proactief en ondernemend
- ✓ Sterk team met altijd één helder aanspreekpunt
- ✓ Thuis in de markt, de regio en bij instanties
- ✓ Uw uitdaging is onze uitdaging
- ✓ NVM Business Makelaar
- ✓ Vastgoedcert gecertificeerd



Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

Informatie aanvragen of bezichtiging plannen? Bel: 010 - 424 8 888

# 50 Vestigingen

Wij zijn partner in Dynamis, een netwerk van 13 nauw samenwerkende makelaarskantoren. Met 50 partnervestigingen beschikt Dynamis over een landelijke dekking.

- 1 Regionale kennis
- 2 Landelijke dekking
- 3 Uniforme werkwijze



Ooms Bedrijfshuisvesting



Ooms Wonen



Dynamis partner

## Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting B.V.

Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

010 424 88 88

[bog@ooms.com](mailto:bog@ooms.com)

## Ooms Drechtsteden Bedrijfshuisvesting B.V.

Johan de Wittstraat 40, 3311 KJ Dordrecht

078 614 43 33

[drechtsteden@ooms.com](mailto:drechtsteden@ooms.com)



**Ooms.com**  
Makelaars