

## Edisonstraat 10 te Oud-Beijerland



Ca. 1.390 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte, ca. 734 m<sup>2</sup> kantoorruimte  
en 20 parkeerplaatsen

KOOPSOM € 1.975.000,00 kosten koper

HUURPRIJS € 165.000,00 per jaar

exclusief BTW en servicekosten

# Kenmerken

## Koopsom

€ 1.975.000,00 kosten koper

## Omzetbelasting

Ja

## Huurprijs

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

## Parkeerplaatsen

20

## Datum van oplevering

In overleg, op korte termijn mogelijk.

## Energielabel

Het object heeft energielabel C, welke geldig is tot 18 februari 2032.

## Opzegtermijn

12 maanden

## Zekerheidsstelling

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

## Servicekosten

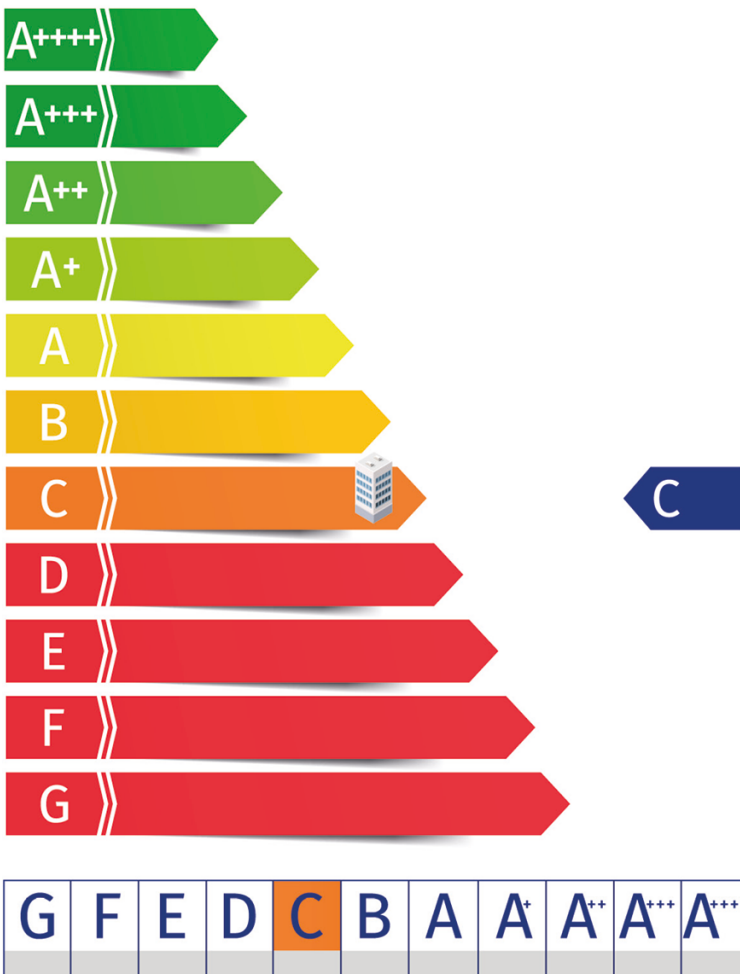
Een nader te bepalen voorschot per maand, exclusief BTW, voor de nader vast te stellen leveringen en diensten. De servicekosten worden geheven op basis van jaarlijkse nacalculatie.

## Opleveringsniveau

De ruimte wordt vrij van huur en gebruik (schoon en ontruimd), opgelverd in huidige staat.

## Huurovereenkomst

Standaard huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, vastgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in februari 2015.



# Kenmerken (vervolg)

## **Omzetbelasting**

Koper dient bereid te zijn mede te werken aan een met BTW belaste levering.

## **Koopovereenkomst**

De tussen partijen gemaakte afspraken zullen worden vastgelegd in een model koopovereenkomst voor Bedrijfs onroerend goed (model 2019) zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM.

## **Staat van de onroerende zaak**

De Onroerende Zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de feitelijke juridische staat waarin het zich ten tijde van de bezichtiging bevond, leeg en ontruimd, "as is, where is en voetstoots", waarbij alle zichtbare en onzichtbare gebreken volledig voor rekening en risico van Koper komen.

# Indeling

Ca. 1.390 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte;

Ca. 214 m<sup>2</sup> kantoorruimte op de begane grond;

Ca. 463 m<sup>2</sup> kantoorruimte op de eerste verdieping;

Ca. 57 m<sup>2</sup> kantoorruimte op de tweede verdieping;

20 gemarkeerde parkeerplaatsen op eigen terrein.

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

Onder- danwel overmaat van het metrage zal nimmer (kunnen) leiden tot enige verrekening van de koopprijs.

# Voorzieningen

Het object zal vrij van huur en gebruik (schoon en ontruimd) worden opgeleverd in de huidige staat met onder andere de volgende voorzieningen:

## Bedrijfsruimte

- Ruim voldoende daglicht toetreding d.m.v. kunststof lichtstraten;
- Gevelopbouw bestaande uit bakstenen in combinatie met kunststof panelen aan de buitenzijde;
- Krachtstroomaansluitingen;
- Verlichting middels TL armaturen;
- Verwarming middels gasheaters;
- Elektrisch bedienbare overheaddeur met inloopdeur (ca. 4,5 m breed x 4,25 m hoog);
- Glad afgewerkte betonvloer (niet onderheid);
- Vrije hoogte onder het spant ca. 4 meter;
- Vrije hoogte onder het dak ca. 5,45 meter;
- Ruim opgezette kleedruimte met toiletvoorzieningen;
- Directe doorgangen vanuit de kantoorruimte;
- Alarmsystemen\*;
- Brandmeldsysteem en brandblusmiddelen\*.

## Kantoorruimte

- Entree/hal voorzien van een hoogwaardige afgewerkte vloer, vide en intercomvoorziening;
- Trapopgang naar de verdieping;
- De kantoorruimte op de begane grond is mogelijk ook als showroomruimte aan te wenden;
- Kantineruimte met keukenvoorziening op de begane grond;
- Trainingsruimte met krachtstroomaansluitingen op de verdieping;
- Aparte pantry op de eerste verdieping\*;
- Verwarming middels cv installatie met radiatoren;
- Systeemplafond met verlichtingsarmaturen;
- Zonwering\*;
- Grotendeels voorzien van airconditioning\*;
- Te openen ramen met geïsoleerde dubbele beglazing;
- Serverruimte met koelinstallaties;
- Alarmsysteem\*;
- Uitgebreide voorzieningen t.b.v. data (glasvezel)\*;
- Brandmeldsysteem en brandblusmiddelen\*;

# Voorzieningen (vervolg)

## Kantoorruimte

- Diverse dames- en herentoiletten per verdieping;
- Het kantoorgedeelte is volledig onderheid en kent bakstenen muren in combinatie met kunststof gevelpanelen aan de buitenzijde.

## Buitenterrein

- Volledig verhard, grotendeels met klinkerbestrating en deels met stelconplaten;
- Twee ruim opgezette toeritten;
- 20 gemarkeerde parkeerplaatsen rondom het terrein.

De met een sterretje (\*) gearceerde voorzieningen zullen "om niet" aan huurder ter beschikking worden gesteld. Huurder mag dus gebruik maken van deze voorzieningen, doch deze voorzieningen behoren niet tot het gehuurde. Verhuurder staat niet in voor de werking van deze voorzieningen. Eventuele vervanging of onderhoud van deze voorzieningen is geheel voor rekening van huurder. Deze voorzieningen dienen bij einde huurovereenkomst wel in het gehuurde achter te blijven.





## Omschrijving

### Algemeen

Beschikbaar voor zowel verkoop als verhuur is dit goed onderhouden en vrijstaande bedrijfsobject, centraal gelegen op het bedrijventerrein 'De Bosschen' in Oud-Beijerland.

Het bedrijfsobject bestaat uit drie verdiepingen kantoorruimte met een volledig voorzieningenniveau en een representatieve entree. De bedrijfsruimte beschikt over voldoende vrije hoogte en met een afgewerkte betonvloer. Via de linkerzijde is de bedrijfsruimte goed te bereiken middels een elektrische overheaddeur waarbij laden en lossen met vrachtwagens uiteraard mogelijk is.

Door de ligging nabij de doorgaande Edisonstraat en Laurens Jzn. Costerstraat, beide hoofd toegangswegen op het bedrijventerrein, is er sprake van een hoge zichtwaarde en een goede bereikbaar binnen Oud-Beijerland.

### Kadastrale aanduiding

Gemeente Oud-Beijerland, Sectie F, Nummer 34. De oppervlakte bedraagt ca. 2.820 m<sup>2</sup>.

### Datum van oplevering

In overleg.

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

Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

### Disclaimer

Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

# Vervolg omschrijving

## Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme

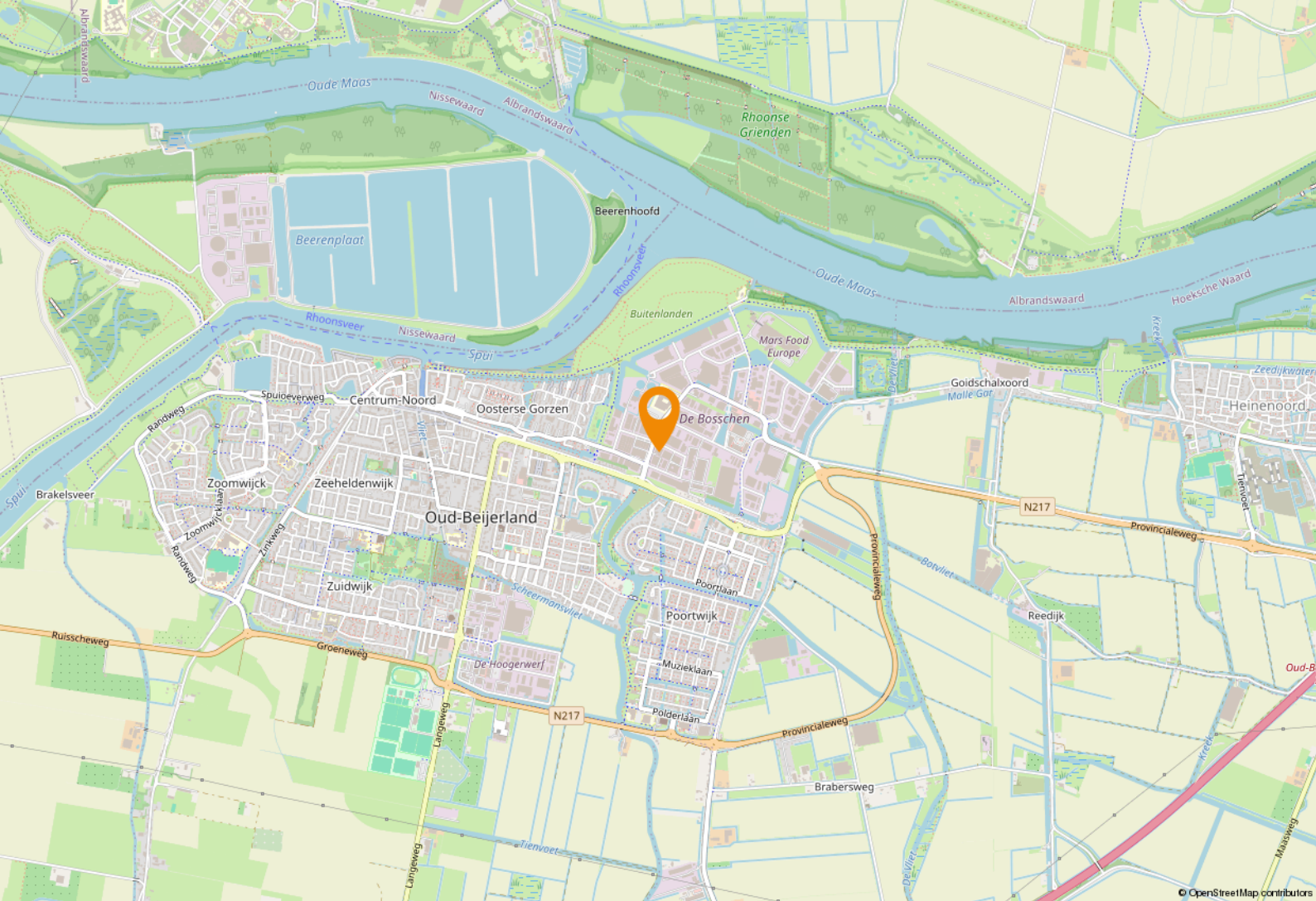
Als makelaar en taxateur zijn wij verplicht om aan de richtlijnen van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren terrorisme (Wwft) te voldoen.

Naar aanleiding van bovenstaande wetgeving dienen wij van de koper(s) een cliëntonderzoek uit te voeren, waarvoor de onderstaande stukken dienen te worden aangeleverd.

- Verklaring Uiteindelijk Belanghebbende(n) (zie bijgevoegd document);
- Kopie geldig legitimatiebewijs van de tekenbevoegde (zonder foto en BSN);
- Kopie geldig legitimatiebewijs van de Uiteindelijk Belanghebbende(n) (zonder foto en BSN);
- Formulier herkomst vermogen.

## Privacy

Ooms respecteert uw recht op privacy en garandeert dat uw persoons- en bedrijfsgegevens op een vertrouwelijke en verantwoordelijke wijze zullen worden behandeld, overeenkomstig de richtlijnen uit de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).



# Locatie

## Bereikbaarheid

De Edisonstraat is gelegen op het bestaande bedrijventerrein 'De Bosschen'. De locatie is goed bereikbaar met zowel eigen als openbaar vervoer. Er is een bushalte op 1 minuut loopafstand aanwezig. De op- en afrit naar de Rijksweg A29 liggen op ca. 7 autominuten afstand, waardoor binnen ca. 15 autominuten de bedrijventerreinen Reijerwaard in Barendrecht en Donkersloot in Ridderkerk goed bereikbaar zijn. Middels de Rijksweg A4, welke de ring van Rotterdam direct in verbinding brengt met de regio Haaglanden, is ook Den Haag binnen het uur bereikbaar.

Oud-Beijerland heeft een regionale centrumfunctie binnen de Hoeksche Waard op het gebied van wonen, werken, sporten en onderwijs. Op zakelijk gebied onderscheid Oud-Beijerland zich o.a. door de aanwezigheid van haar twee bedrijventerrein De Bosschen en Hoogwerf.



# Bestemmingsplan

Het geheel valt onder de regels van het bestemmingsplan 'Werken' van de Gemeente Oud-Beijerland d.d. 8 mei 2012 en is bestemd voor: bedrijf tot en met categorie 3.2.

De voor 'Bedrijventerrein – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 zoals genoemd in de staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. productiegebonden detailhandel als nevenactiviteit, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen, waarbij maximaal 10% van het b.v.o. als zodanig mag worden gebruikt;
- c. niet zelfstandige kantoren van het ter plaatse gevestigde bedrijf tot maximaal 50% van het totale b.v.o. en tot een maximum van 3.000 m<sup>2</sup>;
- d. tuinen en erven, wegen, paden, parkeervoorzieningen, verkeersvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

met de daarbij behorende:

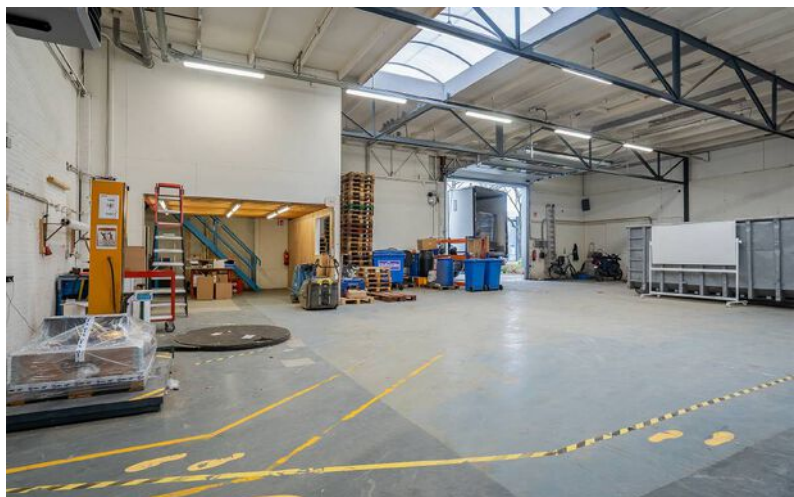
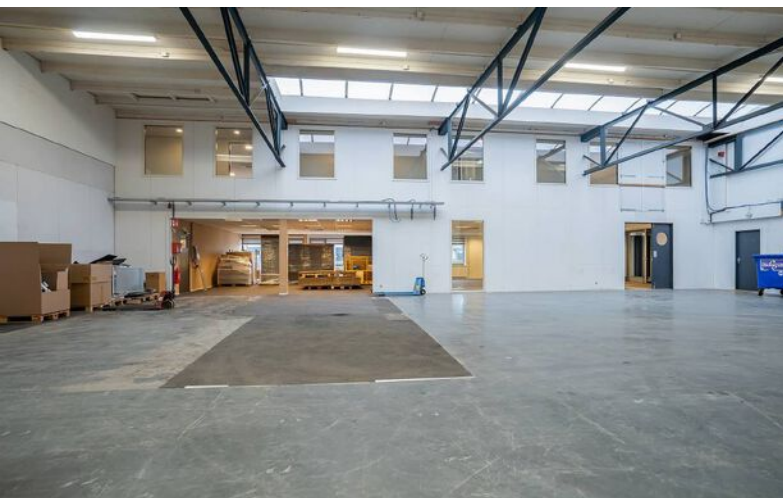
- d. tuinen en erven, wegen, paden, parkeervoorzieningen, verkeersvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Derhalve zijn op de betreffende locatie bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 3.2.

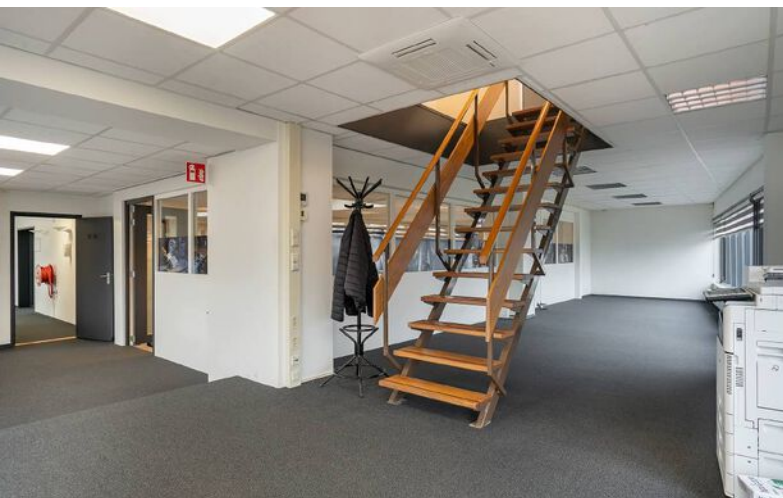
Bron: <https://omgevingswet.overheid.nl/>



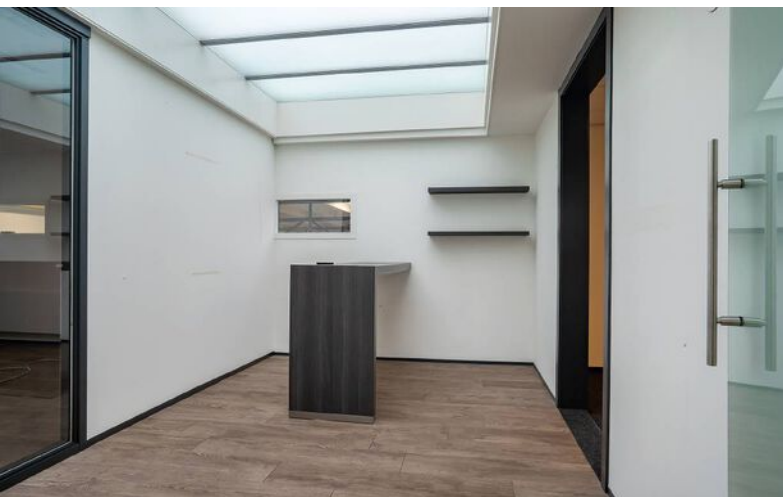
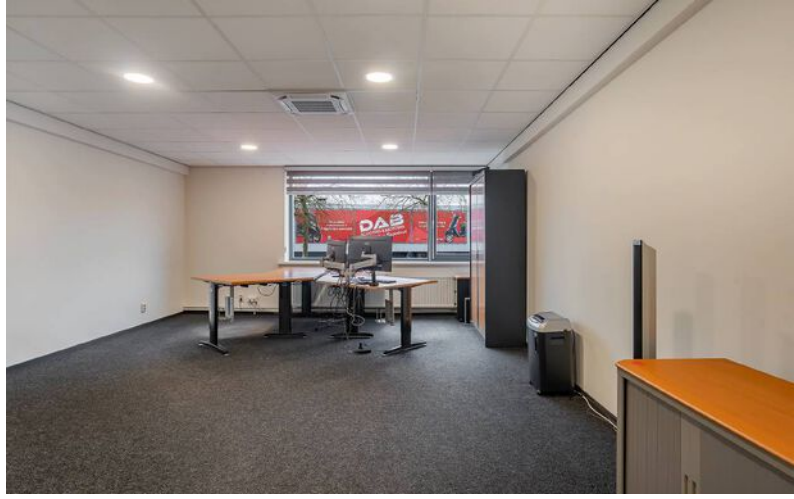














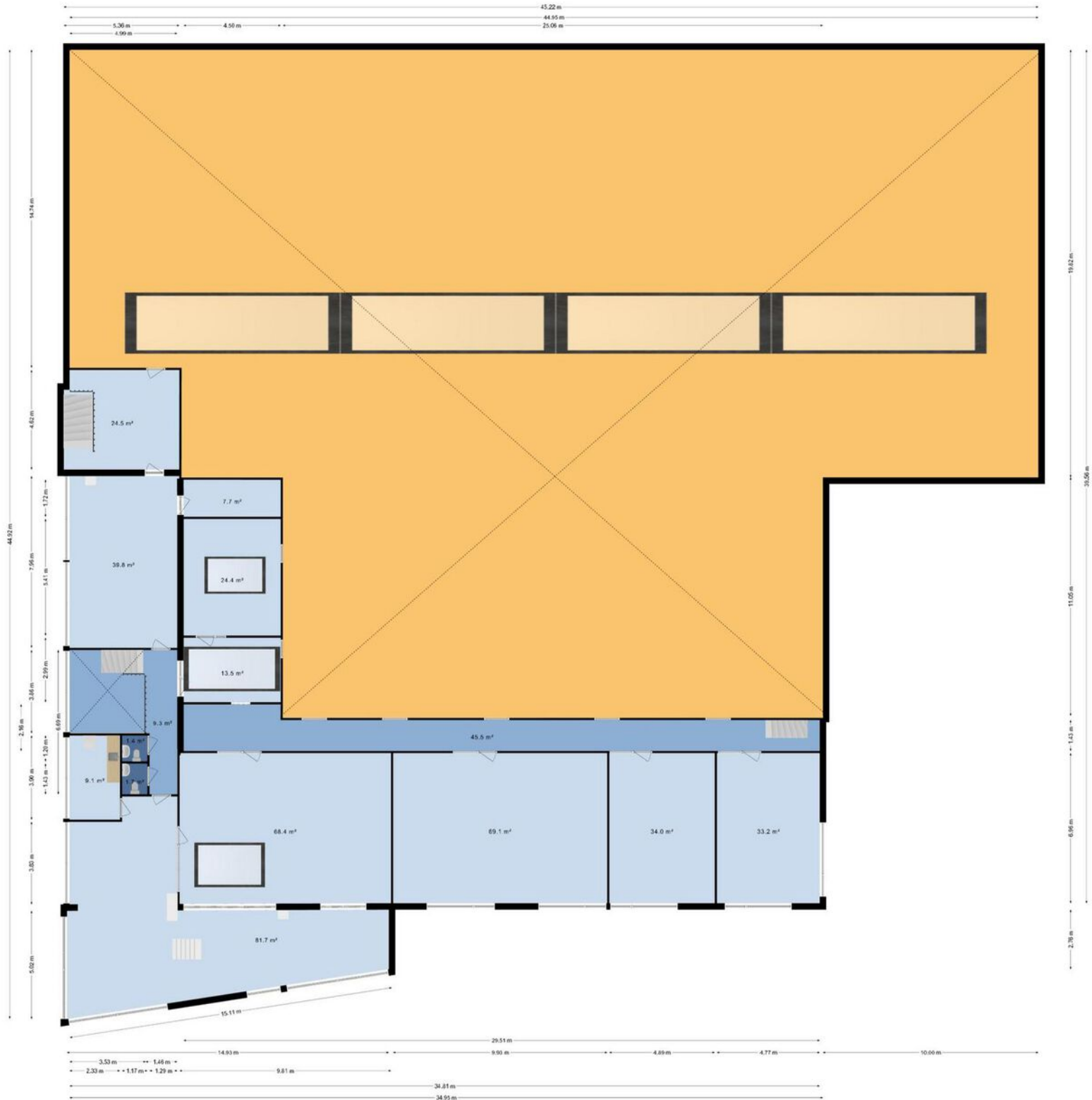


# Plattegrond begane grond



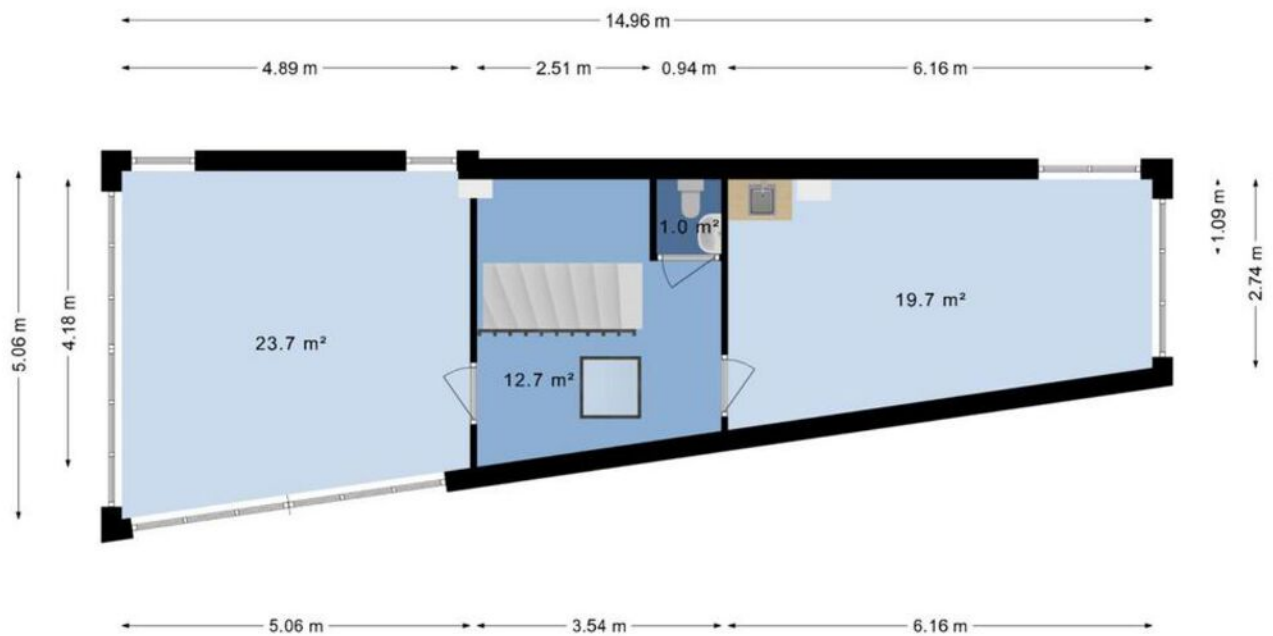
Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca. 1622 vierkante meters  
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)

# Plattegrond 1e verdieping



Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca. 463 vierkante meters  
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)

# Plattegrond 2e verdieping



Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca. 57vierkante meters  
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)



# Kadastrale kaart



## Adres

Edisonstraat 10

## Gemeente

Oud-Beijerland

## Oppervlakte

Ca. 2.820 m<sup>2</sup>

## Postcode / Plaats

3261 LD Oud-Beijerland

## Sectie / Perceel

F / 34

# 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



**Liesbeth Baris**

Vastgoedadviseur  
Bedrijfsroerend goed  
Tel: 088 424 0 234



**Felix Linnert**

Vastgoedadviseur  
Tel: 088 424 0 239



**Oscar Verhage**

Commercieel Medewerker  
Binnendienst  
Tel: 088 424 02 83



**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

# Zakelijke verzekeringen

Ben je zzp'er, eigenaar van een eenmanszaak of directeur-groootaandeelhouder, dan wilt u graag uw onderneming zo goed mogelijk beschermen. Want naast groei en mooie samenwerkingen aangaan, kan er ook wat misgaan. Zo kunt u aansprakelijk worden gesteld door een klant of kunt u in conflict raken met een leverancier.

Het gaat niet alleen om de 'normale' gevaren die voor iedereen gelden: brand, diefstal en arbeidsongeschiktheid. Het gaat ook om risico's die specifiek bij een bedrijf spelen. Denk bijvoorbeeld aan bedrijfsaansprakelijkheid, cyber-risico's en personele risico's. Bovendien heeft uw specifieke branche misschien ook zijn eigen risico's zoals mogelijk voorraadverlies of een onderbroken toevoer.



## Welke verzekeringen moet ik afsluiten?

Op basis van uw specifieke situatie zullen wij een inventarisatie maken voor een passende verzekeringsoplossing. De meeste verzekeringen zijn niet verplicht, maar wel handig. Afhankelijk van het risico welke u als ondernemer wel of niet kan/wil dragen inventariseren wij welke verzekeringen wij nodig achten. De meest voorkomende verzekeringen zijn een bedrijfs en/of beroepsaansprakelijkheidsverzekering, een inventarisgoederenverzekering en een arbeidsongeschiktheidsverzekering.



- ✓ We vinden de beste voorwaarden en premies voor uw bedrijf
- ✓ U bent altijd zeker van een kundig advies
- ✓ Een vast aanspreekpunt
- ✓ keuze uit 15+ verzekeraars
- ✓ De eerste afspraak is voor onze rekening



# Een greep uit onze verzekeringen

## Personeel

verzekeringen voor bijvoorbeeld verzuim, ongevallen en aansprakelijkheid

## Persoonlijk

verzekeringen voor arbeidsongeschiktheid en beroepsaansprakelijkheid.

## zaken

verzekeringen van onder meer goederen, inventaris, huurdersbelang, bedrijfsmiddelen, wagenpark, gebouwen, glas en zakenreis.

## Internet

verzekeringen op het gebied van cyberrisico: schade door malware, gijzelingen en imagoschade.



## Uw persoonlijke verzekeringsadviseur

Uw adviseur helpt bij het afsluiten van verzekeringen die passen bij uw bedrijf. Met de zakelijke risicoanalyse worden uw belangrijkste bedrijfsrisico's, ondernemersrisico's, en werkgeversrisico's en bestaande verzekeringen geanalyseerd en beoordeeld. U krijgt zicht op de risico's en welke maatregelen relevant zijn voor uw bedrijf.

U kunt altijd op ons rekenen. Door de nauwe samenwerking met alle verzekeringsmaatschappijen kunnen we snel schakelen. Zo kunt u zich richten op hetgeen waar u goed in bent: **ondernemen**

## Dit kunt u ook verzekeren

### Zakelijke Autoverzekering

Wij bieden 3 verschillende zakelijke autoverzekeringen: WA, WA beperkt casco (Plus) en WA volledig casco (Allrisk). Zo heeft u een verzekering die past bij uw specifieke situatie.

Mocht het nodig zijn krijgt u juridische hulp bij conflicten over de bedrijfsauto. Bijvoorbeeld bij het verhalen van inzittendenverzekering. Schade aan de bestuurder en passagier is verzekerd. Net als schade die ontstaat aan spullen in of op het voertuig als gevolg van het ongeval. Ook als u niet aansprakelijk bent voor de schade, bent u verzekerd. Wel zo prettig.

Kiest u voor zakelijk rijden in een privéauto, een auto op naam van de zaak of voor zakelijk leasen? Wat het meest gunstig is, hangt van een aantal zaken af. Zoals het aantal kilometers dat u privé rijdt en uw startkapitaal. Samen kunnen we bepalen welke manier van zakelijk rijden het beste bij u past.

Wilt u een afspraak maken of heeft u een vraag?  
Bel met 010 - 424 88 03 of mail naar:  
[verzekeringen@ooms.com](mailto:verzekeringen@ooms.com).



# 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