



**VAN
LULING**
BEDRIJFS ONROEREND GOED



TE KOOP

**Kabelweg 35
Roelofarendsveen**

OMSCHRIJVING

OBJECT

Deze recent opgeleverde bedrijfsunit in het nieuwbouwproject A4HUB is nu beschikbaar voor verkoop. Deze hoekunit biedt naast vrij uitzicht extra lichtinval voor een aangename werkomgeving. De unit bestaat uit drie volwaardige bouwlagen en een dakterras op het zuidwesten, ideaal om van het uitzicht te genieten. De begane grond is perfect geschikt voor opslag of productie, terwijl de verdiepingen flexibel in te delen zijn als kantoorruimte, showroom, praktijkruimte of extra opslagruimte. Door de hoge isolatiewaarden en de flexibele indelingsmogelijkheden biedt deze unit diverse kansen voor verschillende bedrijfsactiviteiten. Bovendien profiteert u van een direct naastgelegen parkeerterrein en de voordelen van een actieve Vereniging van Eigenaren, wat bijdraagt aan een goed beheer van het complex. Deze hoekunit is dan ook een uitstekende investering voor zowel bedrijven als beleggers. Groot voordeel is er geen overdrachtsbelasting van toepassing, wat de aankoop financieel nog aantrekkelijker maakt. Grijp deze kans om te investeren in een pand dat perfect aansluit bij de behoeften van een groeiend bedrijf.

BOUWJAAR/BOUWPERIODE

2024/2025.

LOCATIE

Met een ligging op bedrijventerrein 'De Lasso Noord', biedt dit object uitstekende bereikbaarheid via de snelweg A4 (afrit 5), tussen Leiden en Amsterdam (Schiphol). Het terrein is goed bereikbaar per auto en openbaar vervoer met regelmatige busverbindingen naar Leiden Centraal Station, Schiphol en Leimuiden. Het actieve parkmanagement zorgt voor een goed onderhouden werkomgeving.

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente Alkemade, sectie B, nummer 6659-A1 (appartementenrecht, uitmakende 237/3.222e onverdeeld aandeel in de gemeenschap).

BESTEMMINGSPLAN

Bedrijventerrein tot en met categorie 3.2 conform bestemmingsplan 'Bedrijventerrein A4'.

ENERGIELABEL

Er is thans geen energielabel vereist.

VLOEROPPERVLAKTE

Voor de verkoop is beschikbaar:

- Begane grond: ca. 83 m² bedrijfsruimte
- 1e verdieping: ca. 83 m² kantoor-/bedrijfsruimte
- 2e verdieping: ca. 70 m² kantoorruimte met ca. 13 m² dakterras
- Totaal: ca. 236 m² b.v.o.

Oppervlakten conform ter hand gestelde tekeningen. Onder- en overmaat wordt niet verrekend.

PARKEREN

Er bevinden zich 2 parkeerplaatsen gelegen voor de unit op mandelig terrein. Tevens is er direct naast de unit extra parkeergelegenheid op het naastgelegen gemeenschappelijke parkeerterrein.

VOORZIENINGEN

Het object wordt in de huidige staat ("as is, where is") opgeleverd, voorzien van onder andere:

- Elektrische overheaddeur (ca. 3,50 x 3,60 m.)
- Separate entree deur
- Entreehal met meterkast en toegang tot de bedrijfsruimte
- Afsluitbaar trappenhuis met dichte houten trap met bordes
- Glad afgewerkte betonvloer met een maximale vloerbelasting van ca. 2.000 kg/m²
- Afgedopte riolering onder de trap en bij de achtergevel
- Vrije hoogte van de begane grond ca. 4,00 meter
- Zandcementdekvloer op de verdiepingsvloeren
- Aluminium kozijnen met HR++ glas
- Openslaande deuren naar het dakterras (voorzien van betontegels)
- 4 dakdoorvoeren voor warmtepomp, zonnepanelen, mechanische ventilatie en ontluchting
- Dakkoepel (1150 x 1150 mm) voor extra daglicht en daktoetreding
- Diverse raampartijen op de verdiepingen voor extra daglicht
- Dak geschikt voor zonnepanelen
- Gevelverlichting en voorbereiding voor reclame op de voorgevel
- Geasfalteerd buitenterrein

Een uitgebreide specificatie van het opleveringsniveau is op aanvraag beschikbaar.

NUTSVOORZIENINGEN

Het object beschikt over aansluitingen voor water en elektra (3x40A). Er is een glasvezelaansluiting aanwezig.

VRAAGPRIJS

€ 449.500,- kosten koper exclusief BTW. Er geldt een vrijstelling voor de overdrachtsbelasting.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Naam: Vereniging van Eigenaren Kabelweg 35 t/m 61 te Roelofarendsveen

Bijdrage: € 219,74 per maand (2025)

KOOPVOORWAARDEN

- BTW: het betreft een BTW-belaste verkoop.
- Zekerheidsstelling: waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst.
- Notaris: ter keuze van koper.
- Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen: zoals vermeld in de eigendomsakte. Op aanvraag beschikbaar.
- Splitsing in appartementsrechten: zoals vermeld in de splitsingsakte en op de splitsingstekening. Op aanvraag beschikbaar.
- Aanvaarding/oplevering: per direct beschikbaar.

VOORBEHOUD

Definitieve goedkeuring en gunning door verkoper.

DISCLAIMER

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Bezichtigingen vinden uitsluitend op afspraak plaats. Aan de inhoud van deze zorgvuldig samengestelde informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

FOTO'S

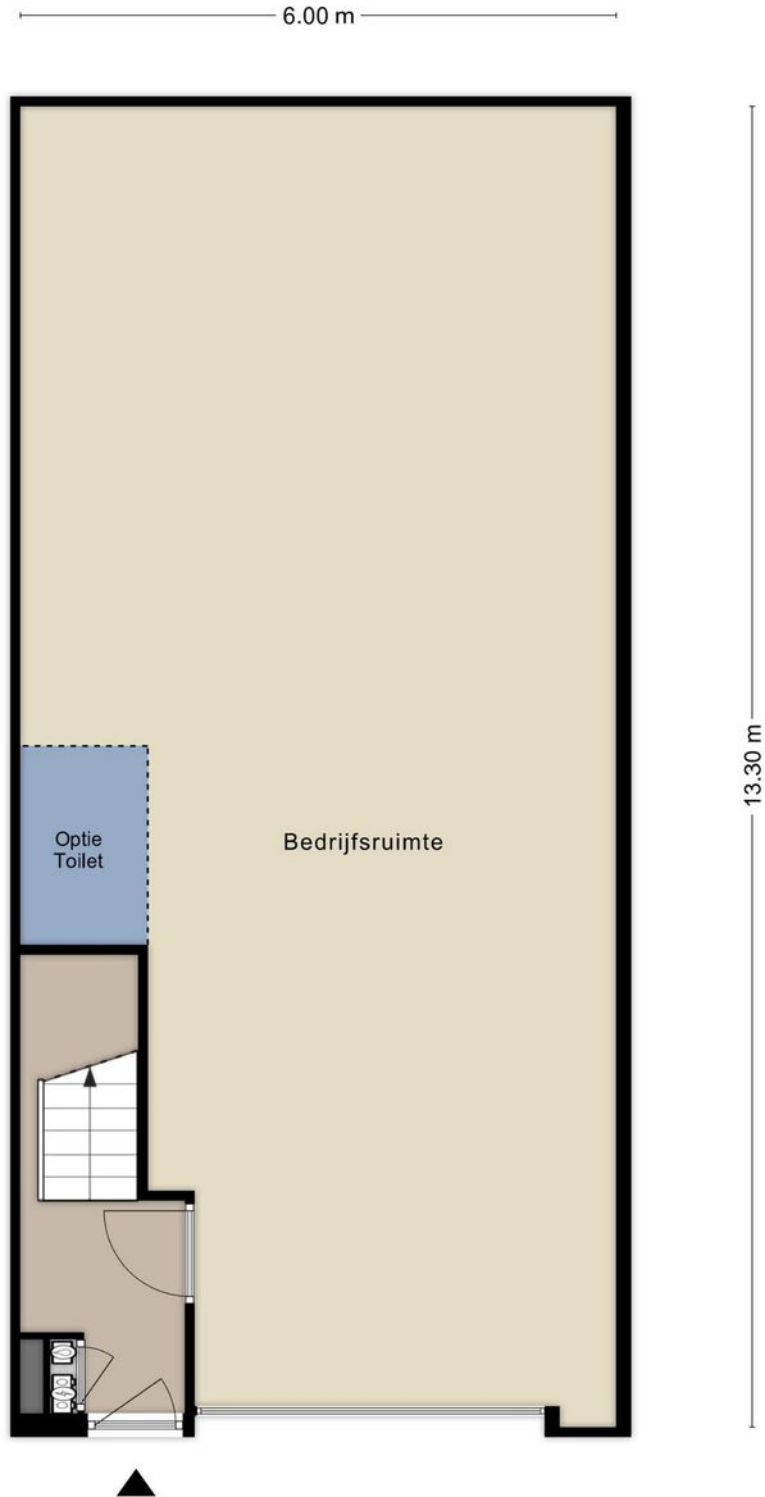






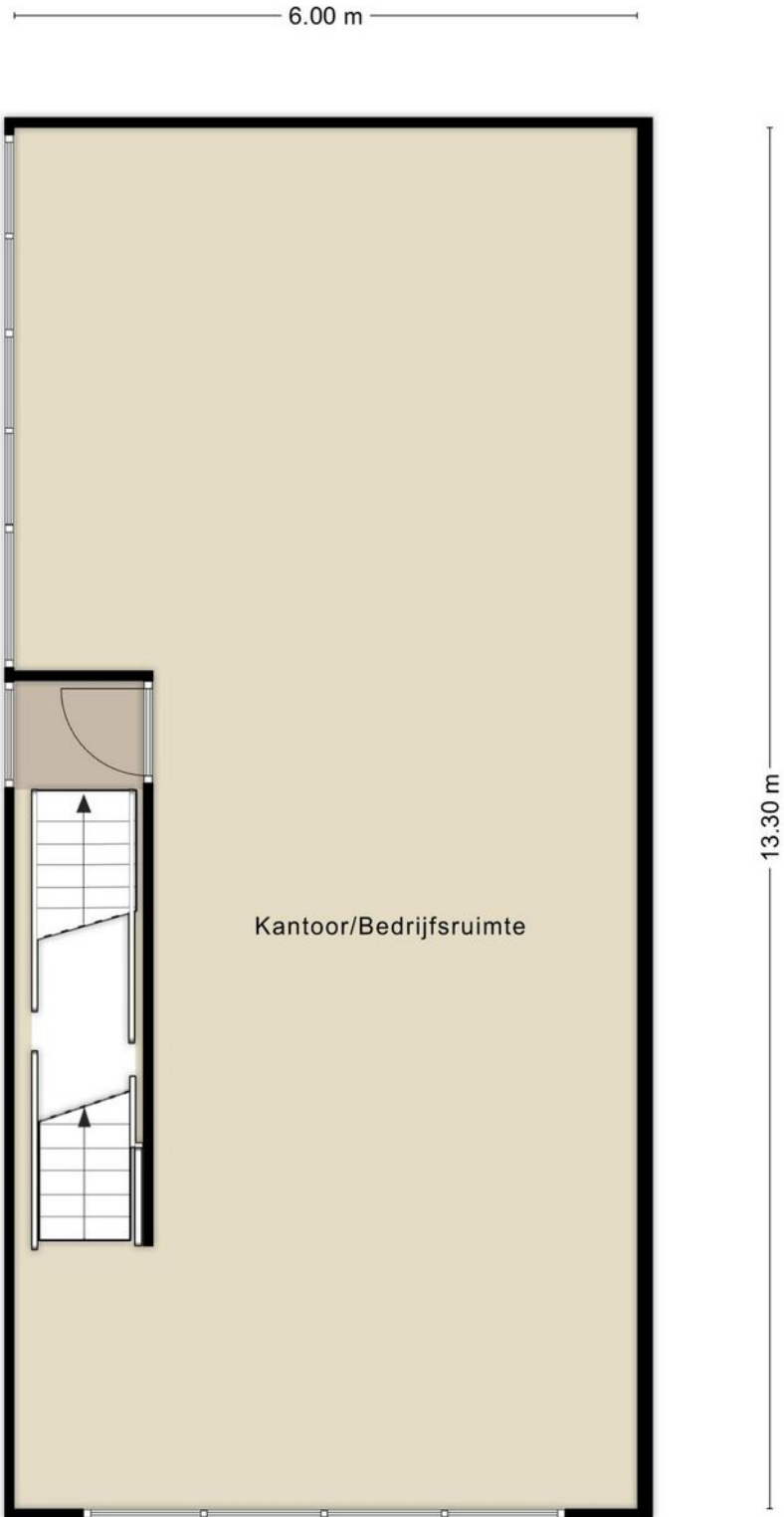
PLATTEGROND

Begane grond

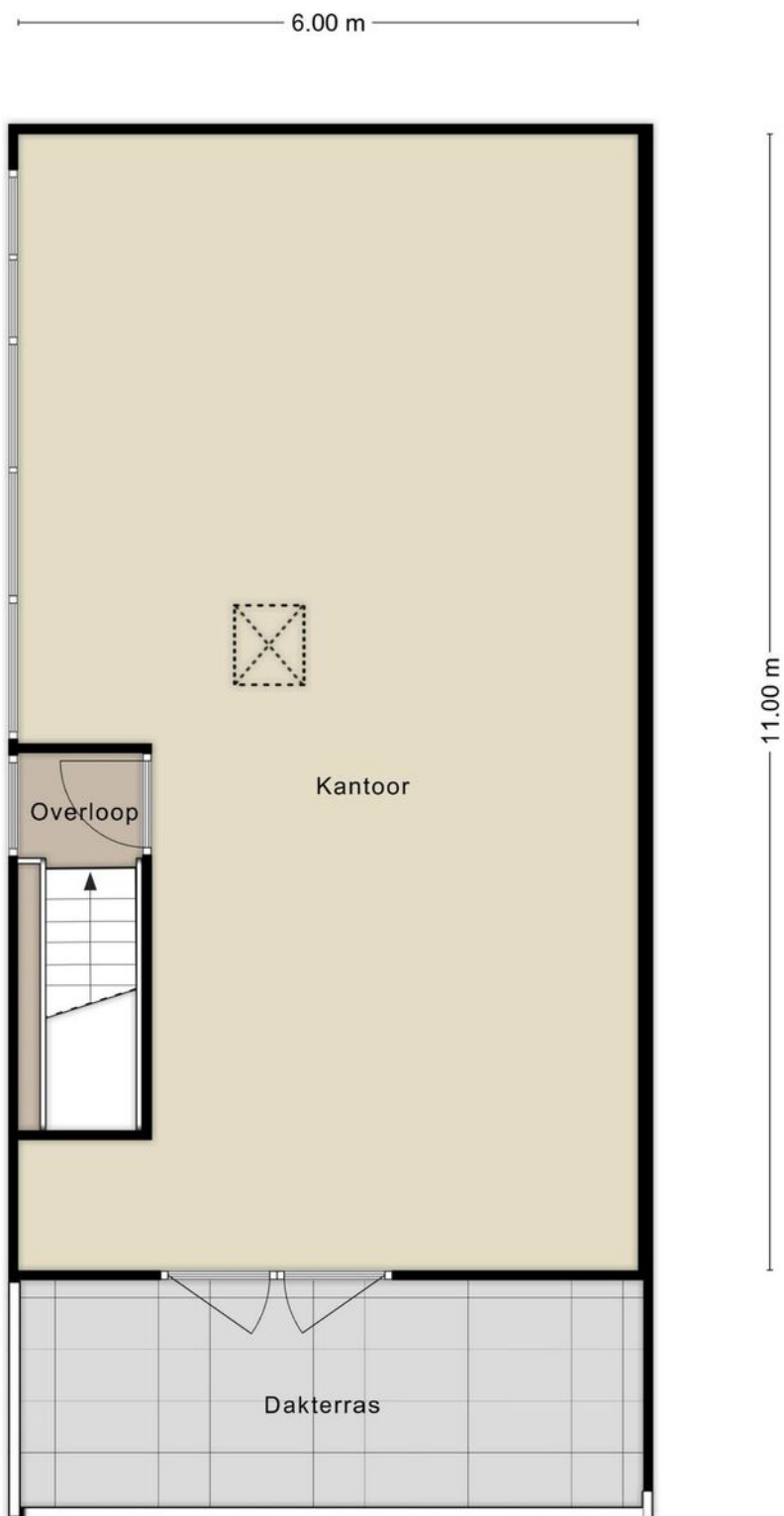


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



Tweede verdieping



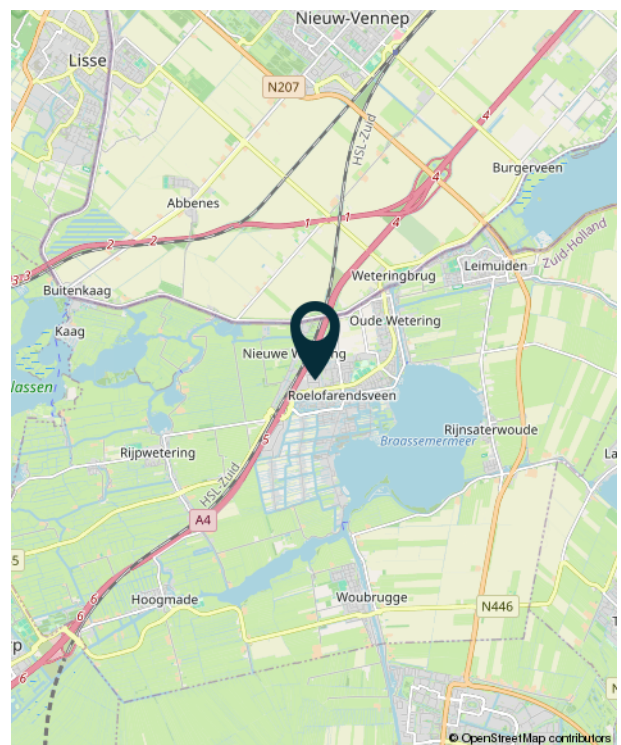
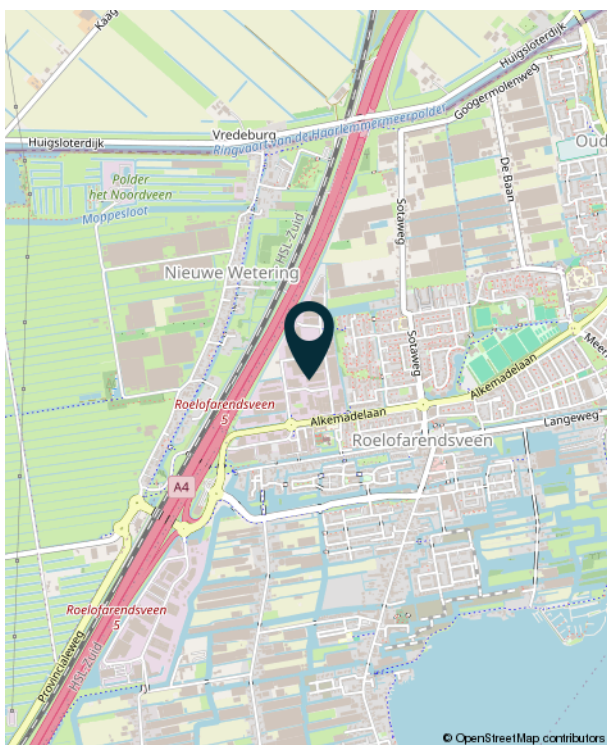
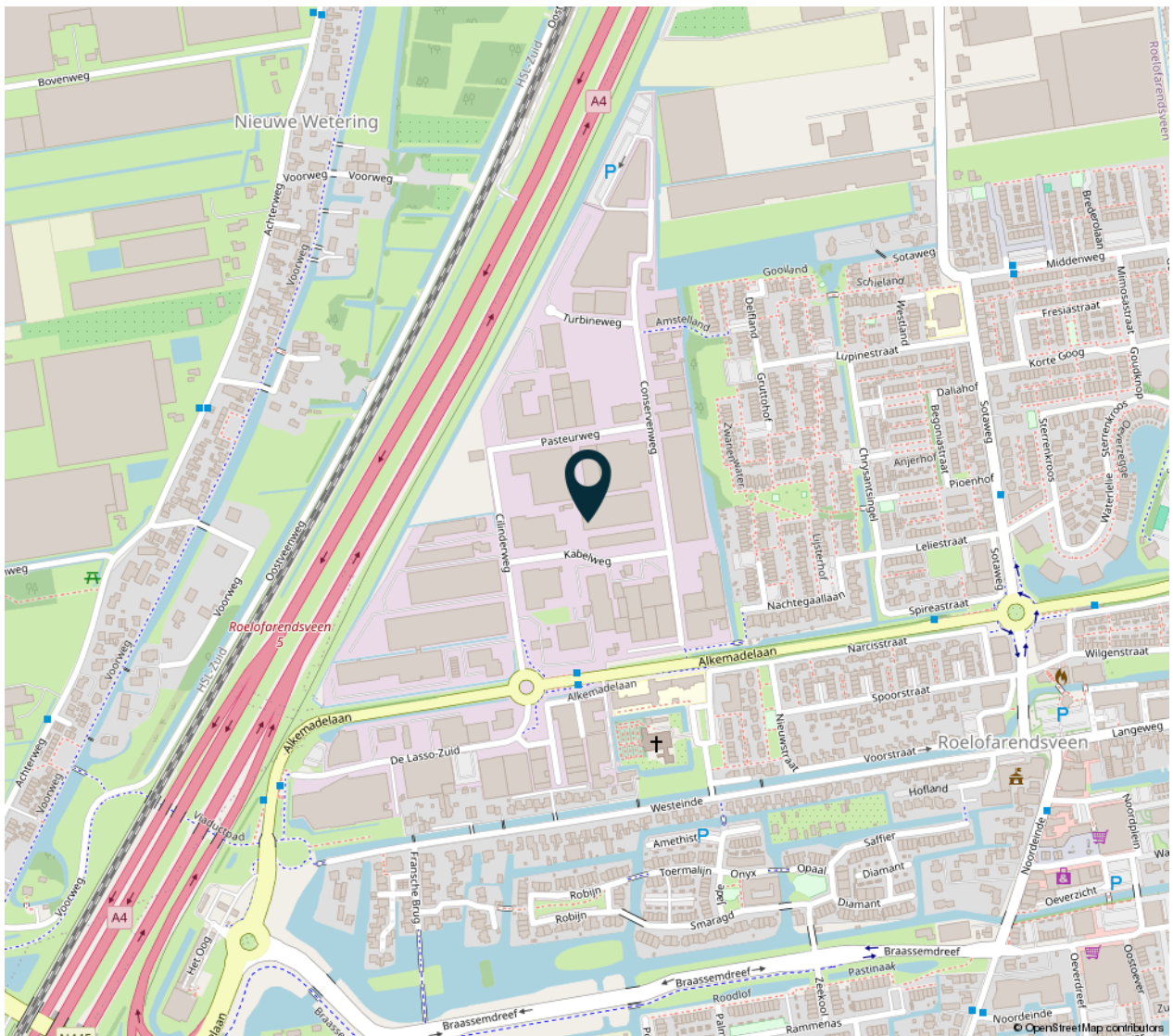
KADASTRALE KAART



KADASTRALE GEGEVENS

Adres	Kabelweg 35	Gemeente	Alkemade
Postcode	2371 DX	Sectie	B
Plaats	Roelofarendsveen	Perceel	6659
		Index	A1

LOCATIE OP DE KAART



VAN LULING BOG



Over ons

Van Luling BOG is een allround bedrijfsmakelaar en begeleidt o.a. particulieren, MKB'ers, internationale bedrijven, projectontwikkelaars en beleggers met hun vastgoedvraagstukken. Dat doen we met een no-nonsense werkwijze, een enthousiaste en persoonlijke aanpak en een frisse blik op de markt.

De focus ligt op bemiddeling bij huur en koop van bedrijfsruimten, kantoren en winkels in Aalsmeer, Amstelveen, Haarlemmermeer en directe omgeving. Een specialisme is het vermarkten van nieuwbouwprojecten. Daarnaast zijn wij actief op het gebied van taxaties, beleggingen en consultancy.

Van Luling BOG is centraal in het werkgebied gevestigd te Schiphol-Rijk, lokaal zeer betrokken, is lid van o.a. VBO Makelaar en NRVT en heeft een zeer breed relatiernetwerk in de regio.

Heeft u interesse?

Voor meer informatie of het inplannen van een bezichtiging neemt u vrijblijvend contact op met ons kantoor.



Beechavenue 122
1119 PR Schiphol-Rijk
020-8881088
info@vanlulingbog.nl
www.vanlulingbog.nl

VBO  MAKELAAR

 in business