



TE KOOP
Kiotoweg 157
3047 BG Rotterdam



vastgoedcert
gecertificeerd



taxatie management
instituut
Powered by NVM

Waltmann
BEDRIJFSHUISVESTING

SINCE 1887

Inhoudsopgave

Ondertitel

- Introductie & kenmerken
- Foto's
- Energielabel
- Locatie op de kaart & bereikbaarheid
- Plattegronden
- Meetstaat
- Kadastrale kaart & kadastraal uittreksel
- Ons team
- Waltmann Bedrijfshuisvesting

Disclaimer

De informatie uit deze brochure is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld, en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Deze vrijblijvende informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden aangemerkt en hieraan mogen geen rechten worden ontleend.



Introductie

Algemene informatie

Volledig intern gerenoveerde, multifunctionele bedrijfs-/showroomunit met een totaal bruto vloeroppervlak van circa 317 m², gelegen aan de Kiotoweg 157 in het bedrijventerrein Rotterdam Noord-West.

Het object is gesitueerd op de hoek van een kleinschalig en representatief bedrijfsverzamelcomplex en beschikt over drie eigen parkeerplaatsen. De ruimte is luxe afgewerkt en ingericht en omvat een combinatie van bedrijfs-, showroom- en kantoorruimte op de begane grond en kantoorruimte op de eerste verdieping.

Begane grond (circa 202 m² BVO)

De begane grond beschikt over een zelfstandige dubbele entree, ruime hal met keuken, kantoor-/showroomruimte en een trapopgang naar de eerste verdieping. De showroom-/kantoorruimte heeft een hoogwaardige uitstraling en is zowel aan de voor- als zijgevel volledig voorzien van glas met dubbele beglazing en zonwering, wat zorgt voor veel daglicht en een fraai uitzicht op de aangrenzende watergang en omliggend groen.

Verder bevinden zich op de begane grond een moderne toiletruimte met hangend toilet en fontein, een voorraad-/serverruimte en een vergaderruimte. De afwerking is van hoog niveau met een luxe keramiekvloer, strak gestuukte wanden en plafonds, ingebouwde LED-verlichting, airconditioning en stijlvolle glazen scheidingswanden.

Daarnaast is de ruimte voorzien van een elektrisch bedienbare overheaddeur met aparte loopdeur in de zijgevel. De luxe uitgevoerde keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Siemens vaatwasser, twee combiovens, koelkast, Bora kookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker en een royaal werkblad.

Eerste verdieping (circa 115 m² BVO)

De eerste verdieping bestaat uit een royale open kantoorruimte met tapijtvloer, strak afgewerkte wanden en plafonds met inbouwspeakers, airconditioning, een lichtstraat en deels te openen ramen voorzien van dubbele beglazing en interne rolluiken. Ook op deze verdieping bevindt zich een moderne betegelde toiletruimte met hangend toilet en fontein.



Introductie

Oppervlakte

Het object heeft een totaal bruto vloeroppervlak (BVO) van circa 317 m², als volgt verdeeld:

- circa 202 m² bedrijfs-/showroom-/kantoor begane grond;
- circa 115 m² kantoorruimte 1^e verdieping.

De Meetinstructie is gebaseerd op een NEN2580 Meetrapport. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Parkeren

Bij het object behoren 3 parkeerplaatsen.

Bouwjaar

2000, conform de BAG (basisadministratie gemeente)

Recent onderhoud

- de platte daken zijn circa 6 jaar geleden vernieuwd.
- elektrische verwarming circa 6 jaar oud (jaarlijks onderhouden).

Kenmerken



VRAAGPRIJS	€ 495.000 k.k.
BTW	Nee
HOOFDFUNCTIE	Bedrijfsruimte
SOORT BOUW	Bestaande bouw
BOUWJAAR	2000
VRIJE HOOGTE CA.	Max. ca. 3,49 meter
VLOERBELASTING CA.	Onbekend
TOTAAL METRAGE CA.	317 m ² BVO
BIJDRAGE VVE PER MAAND	€ 439,33
AANVAARDING	In overleg , medio juni 2025
ENERGIELABEL	G
LIGGING	Bedrijventerrein Rotterdam Noord-West/ Euro Tradepark
PARKEERFACILITEITEN	3 eigen parkeerplaatsen
KADASTER	Overschie E 555 - A10
ERFPACHT	Ja, tot en met 25 mei 2098
CANON	Afgekocht tot en met 9 mei 2048

Bestemming

Klik hier voor de link naar het bestemmingsplan.



Opleveringsniveau en bestemming



Opleveringsniveau en voorzieningen

Het object zal schoon en ontruimd, in de huidige staat worden opgeleverd met de volgende voorzieningen:

Begane grond:

- dubbele entree deur voorzijde
- deels glazen gevel v.v. privacy folie
- deel te openen ramen v.v. dubbel glas en ventilatieroosters
- net gestuikte wanden en plafonds v.v. inbouwverlichting
- elektrische verwarmingsketel v.v. radiatoren welke netjes zijn weggewerkt in maatwerk omkasting
- diverse airconditioning splitunits geschikt om te koelen en te verwarmen;
- ruim opgezette luxe keuken v.v. inbouwapparatuur: koelkast, vaatwasser, gootsteen met cooker, bora inductie kookplaat met ingebouwde afzuiging, en 2 siemens ovens
- interne zonwering
- kabelgoten voorzien van elektra- en databekabeling;
- modern betegelde en vrij hangend toilet met wastafel en spiegel
- elektrisch bedienbare overheaddeur in zijgevel
- entree deur zijgevel
- alarmsysteem
- huidige scheidingswanden;
- huidige keramiekvloer met houtlook.
- inbraakwerende rolluiken
- eigen meterkast met aansluiting op gas, water, elektra (3x 50 ampère) en telefonie/internet glasvezel
- trap naar verdieping
- brandslanghaspel(s)
- patchkast
- camerabeveiliging

1e Verdieping

- lichtstraat;
- inbraakwerende rolluiken
- deel s te openen ramen v.v. dubbel glas en ventilatieroosters
- huidige deels glazen scheidingswanden;
- huidige vloerbedekking
- airconditioning splitunit geschikt om te koelen en te verwarmen
- net gestuikte wanden en plafonds v.v. inbouwverlichting en speaker
- huidige vloerbedekking
- radiatoren
- modern betegelde en vrijhangend toilet met fontein

Terrein

verhard middels klinkerbestrating.

Bestemming

Het geheel valt onder de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Noordwest' van de Gemeente Rotterdam d.d. 6 april 2013 en is bestemd voor Bedrijventerrein.

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor: bedrijven als bedoeld in de categorie 1 t/m 3.2 van de bij deze regels behorende Bijlage 1 alsmede voor de daarbij behorende opslag- en werkterreinen, ontsluitingswegen en -paden, groen en water;

Bedrijfsgebonden kantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50% van het bruto vloeroppervlak innemen.

De erfpachtvoorwaarden verbiedt een gebruik als horeca en detailhandel.

Voor het volledige bestemmingsplan verwijzen wij u naar het omgevingsloket.nl.

Koopvoorwaarden



Koopprijs

€ 495.000,-, kosten koper vrij van BTW.

Vereniging van Eigenaren (VVE)

Het object is van rechtswege onderdeel van de actieve Vereniging van Eigenaar Bedrijfshallen Kyotoweg (units 1 t/m 38) te Rotterdam. Het onverdeeld aandeel in deze VvE (gemeenschap) is 2123 / 45318e deel.

De jaarlijkse bijdrage eigenaar aan deze VVE jaar 2025 is begroot op

€ 439,33 per maand inclusief BTW en omvat:

- verzekering opstal/glas
- verzekering wa
- verzekering rechtsbijstand
- verenigingskosten
- dagelijks onderhoud – klein onderhoud
- contract onderhoud – dak controle
- dotatie reservefonds – groot onderhoud
- dagelijks onderhoud parkeerterrein
- dotatie reservefonds – parkeerterrein

Aanvaarding

In overleg, medio juni 2025.

Notaris

Ter keuze van koper.

Zekerheidsstelling

Er zal door koper een waarborgsom gestort worden ter grootte van 10% van de koopsom, binnen 14 dagen na ondertekening van de koopakte.

Baten en lasten

Verrekening lasten (zakelijke lasten, te weten onroerende zaak belasting, waterschapslasten, rioolrecht) voor zover het betreft het eigendom van de onroerende zaak.

Overdrachtsbelasting

De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.

Bijzonderheden

Voorbehoud goedkeuring gemeente

Rechten en verplichtingen

Koper aanvaardt het gekochte en de daarbij behorende grond inclusief alle bijzondere lasten en beperkingen, kwalitatieve rechten en verplichtingen, kettingbedingen e.d. blijkende en/of voortvloeiende uit de laatste akte(n), vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Overige voorwaarden en condities

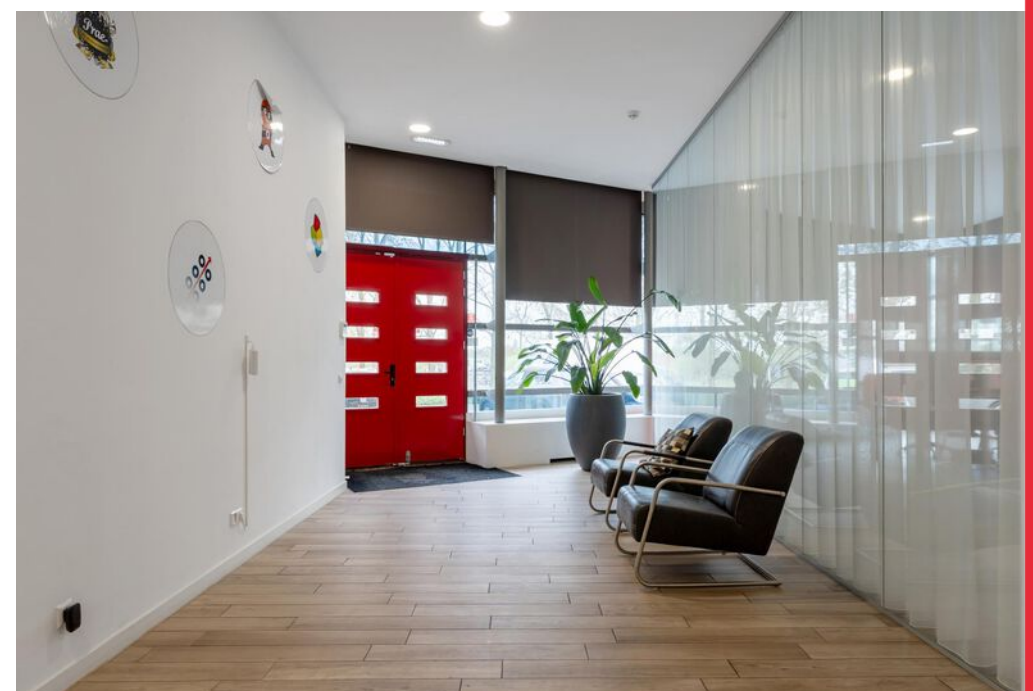
Koopovereenkomst op basis van het standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed (NVM).

W.W.F.T.

Ons kantoor en onze dienstverlening is onderhevig aan de W.W.F.T. (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme). Wij dienen derhalve van iedere koper verplicht de identiteit te identificeren en te verifiëren alsmede de herkomst van het vermogen vast te stellen alvorens een onderhandeling aan te kunnen gaan. Bij een natuurlijk persoon ontvangen derhalve bij een bieding graag een kopie legitimatiebewijs en een verklaring omtrent de herkomst van het vermogen. Bij een rechtspersoon ontvangen wij op voorhand graag een recent uittreksel Kamer van Koophandel, UBO verklaring, verklaring herkomst vermogen en de identiteitsbewijzen van alle UBO('s). Wij zijn verplicht een cliëntonderzoek uit te voeren naar alle UBO's alvorens biedingen in behandeling te kunnen nemen.

Voor informatie

Waltmann Bedrijfshuisvesting
Maliebaan 71
3581 CG Utrecht
tel: 030 – 66 222 55
bedrijven@waltmann.nl
www.waltmann.nl

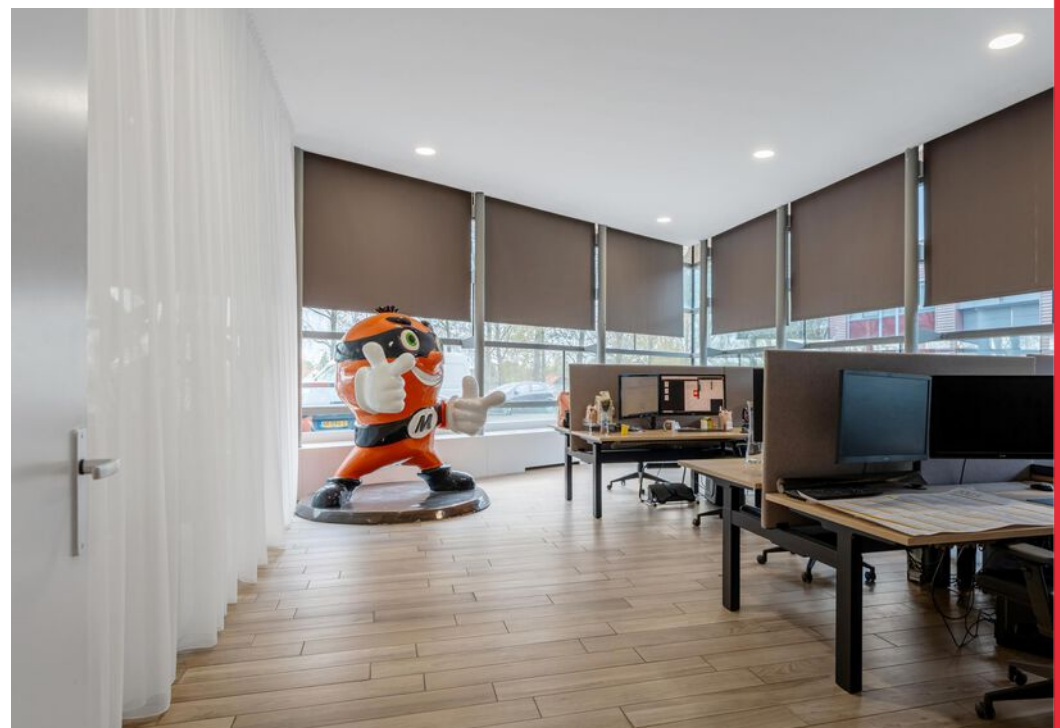








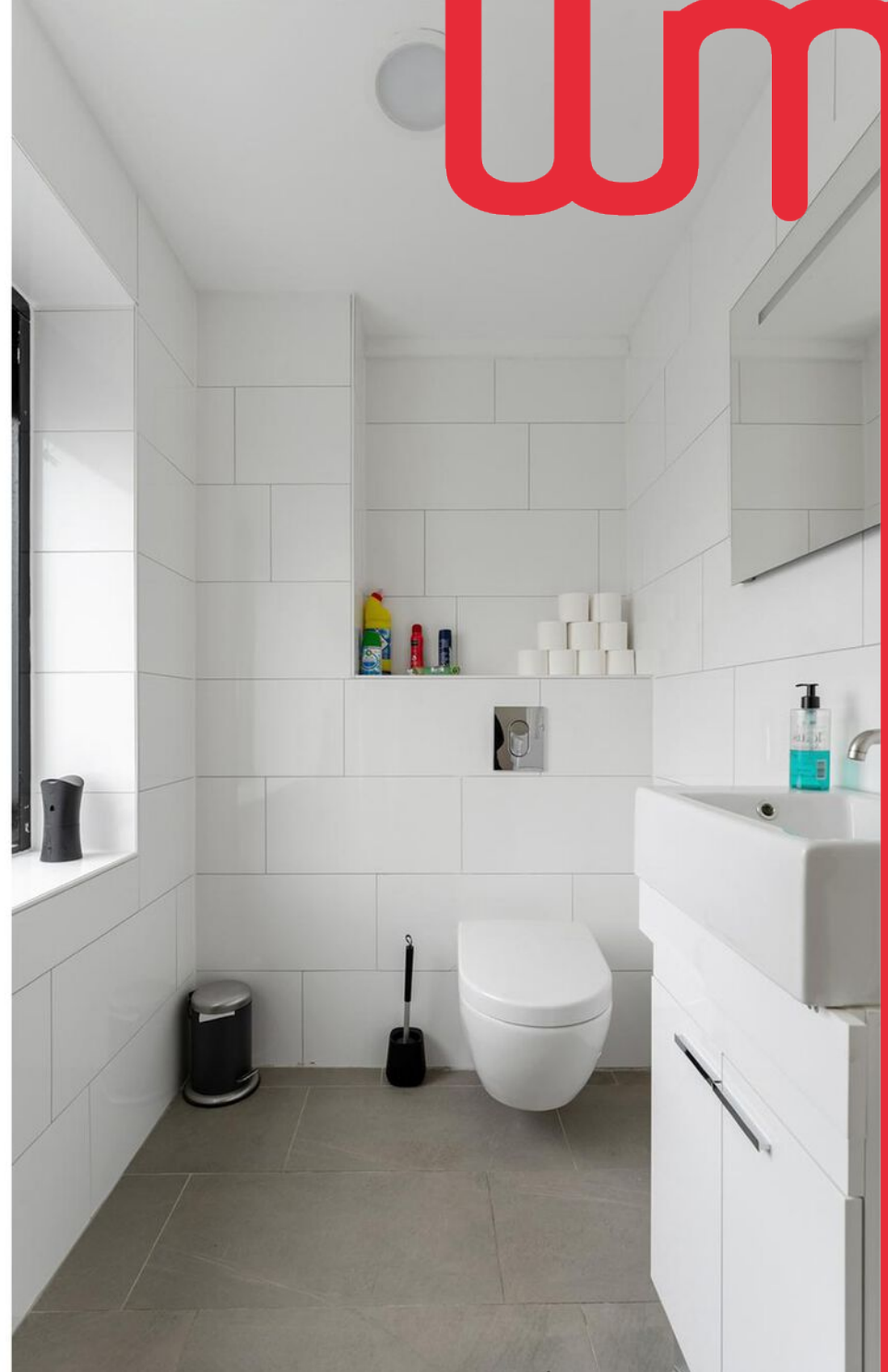












Locatie op de kaart

Bereikbaarheid met eigen vervoer

Bedrijventerrein Rotterdam Noord-West, ligt tegenover Rotterdam-Airport. Het bedrijventerrein wordt aan twee zijden ontsloten via de S114. Aan de noordzijde door een directe aansluiting op de A-13, de rijksweg van Rotterdam naar Den Haag, alsmede de N209. Aan de zuidzijde is er via bedrijvenpark Spaanse Polder een uitstekende verbinding met Rijksweg A-20. Onlangs is de doorgetrokken A4 van Den Haag naar Rotterdam geopend.

De dichtstbijzijnde opritten van de snelweg:

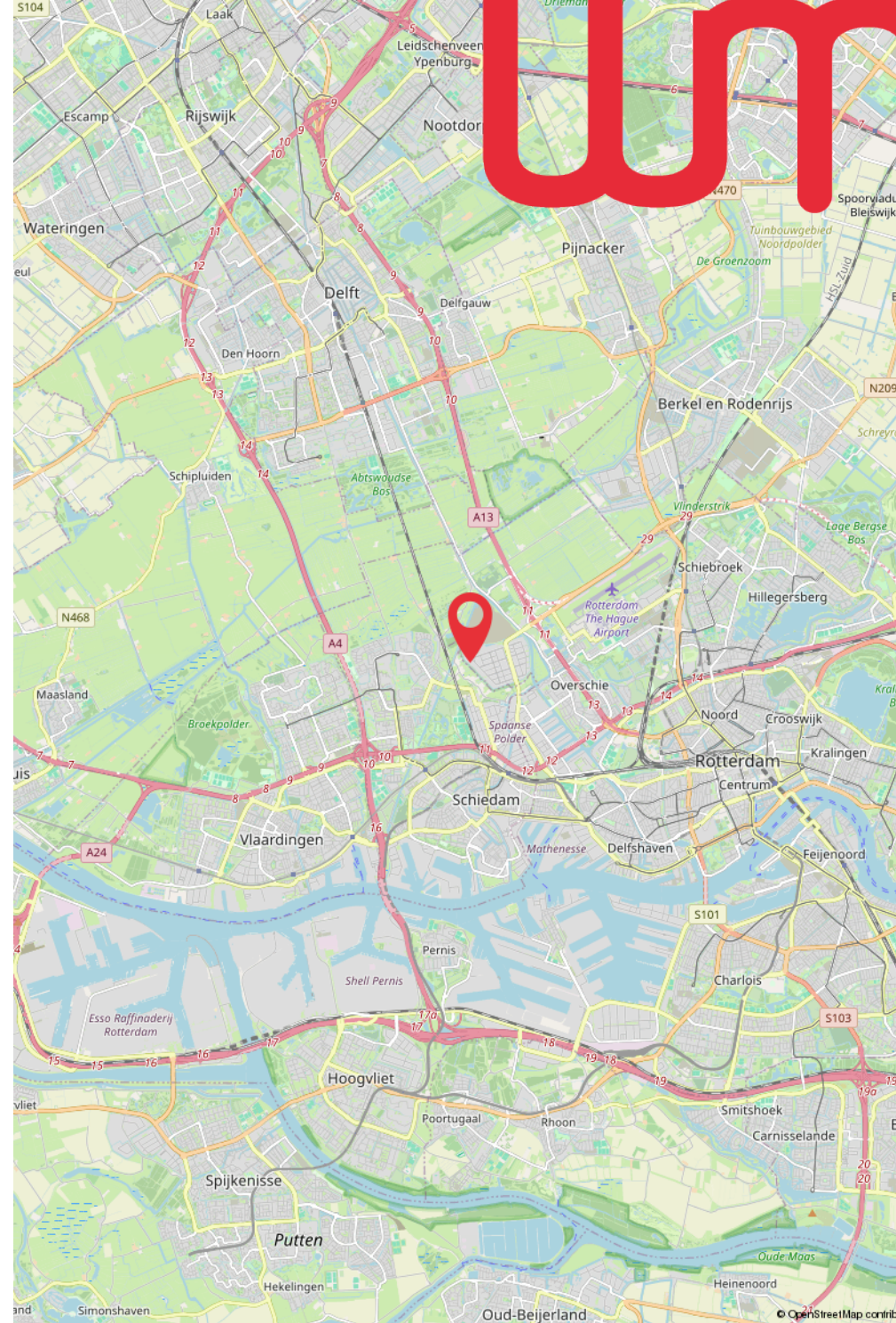
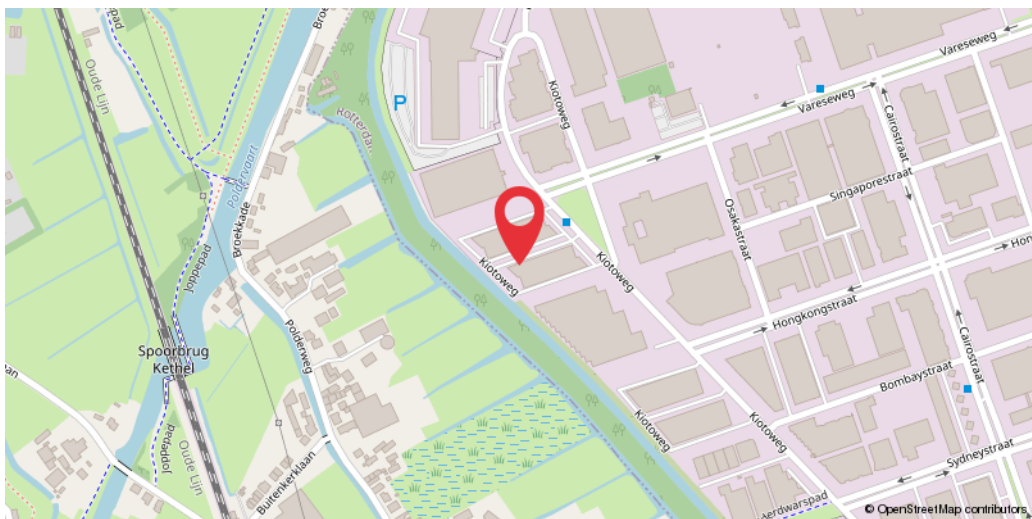
- A13 op 1,5 km hemelsbreed met 4 min reistijd over een route van 1,8 km
- A20 op 1,7 km hemelsbreed met 7 min reistijd over een route van 3,3 km

Bereikbaarheid met openbaar vervoer

Redelijk bereikbaar met het openbaar vervoer, de dichtstbijzijnde bushalte:

Kiotoweg, loopafstand circa 0,1 km en looptijd circa 2 minuten.

Treinstation: Nieuwland, loopafstand circa 3,8 km en looptijd circa 47 minuten.

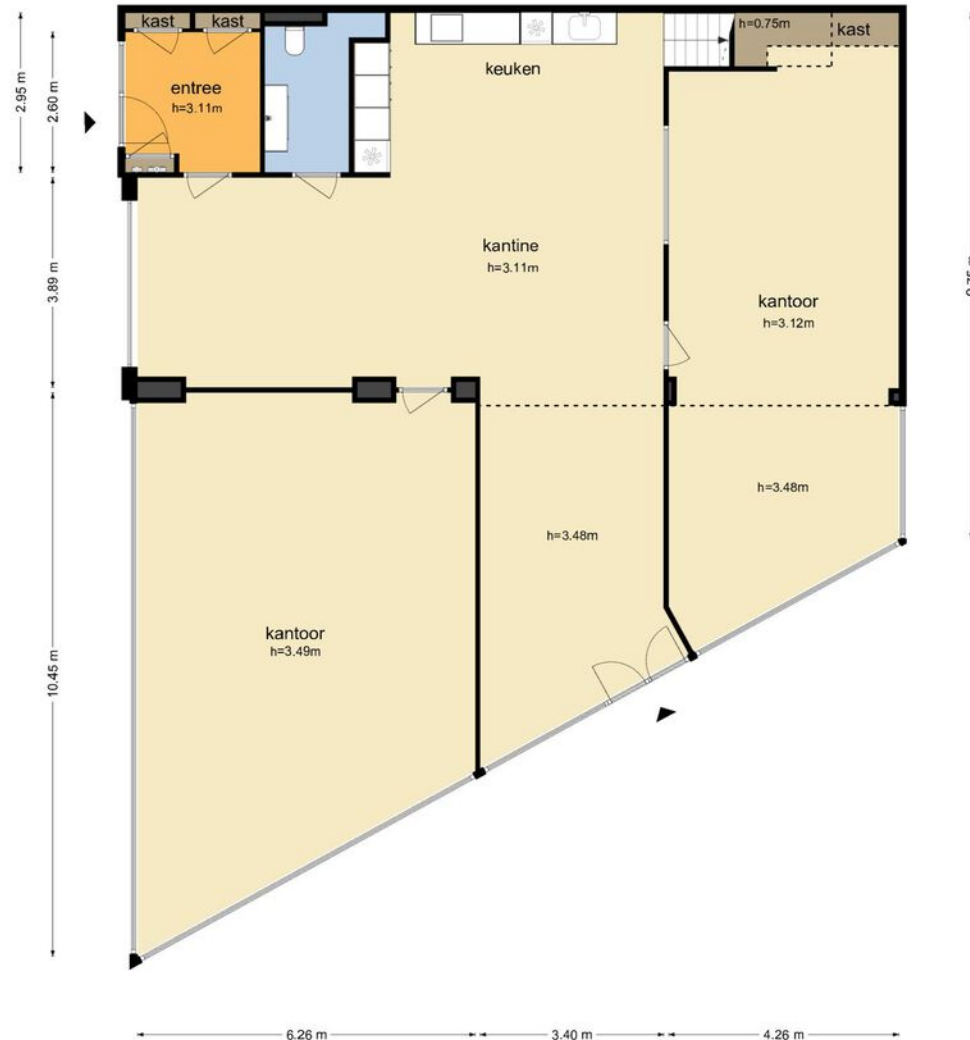


Plattegrond

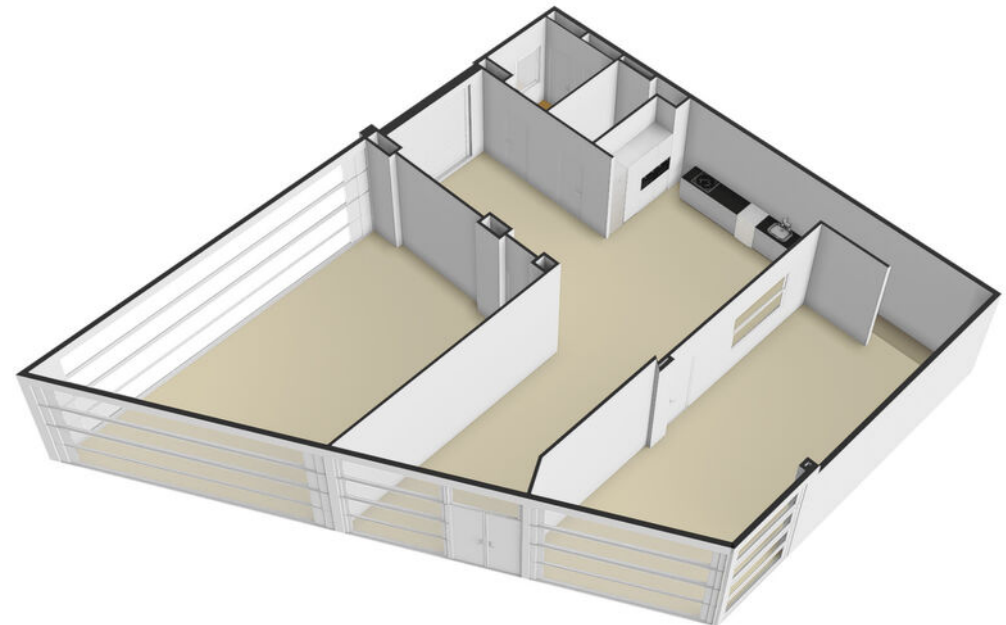


Kiotoweg 157 - Rotterdam
Begane Grond

14.11 m
2.50 m 2.22 m 5.07 m 3.04 m



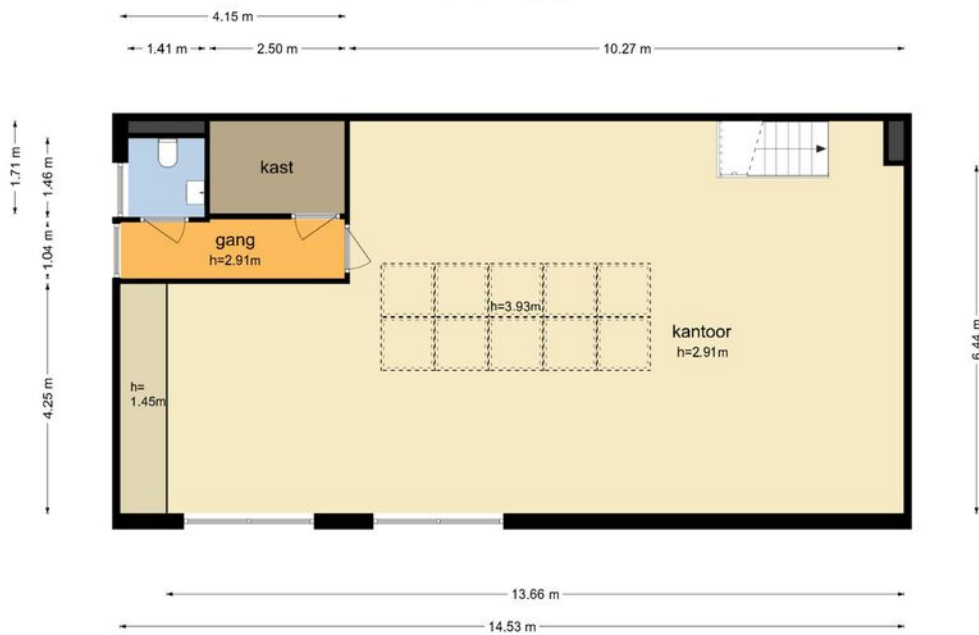
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenro.nl



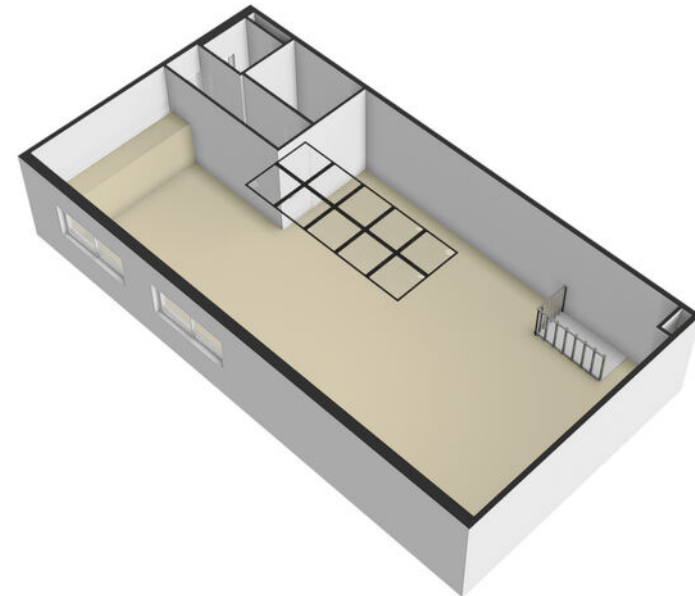
Plattegrond



Kiotoweg 157 - Rotterdam
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl





Object&co

NEN 2580 - M E E T S T A A T

MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPOR CONFORM NEN 2580:2007/C1:2008

EXACT GEMETEN

Object & co

Object & co

Datum Meetapname

16 april 2025

Datum Meetrapport

22 april 2025

Meetrapportnr O&C

OC-2025-135132\1

Meetcertificaat Type A

Ingemeten en gecontroleerd op locatie

Meetbedrijf

Object&co Nederland BV

Opsteller

M. van Essen

Status

Definitief

Object type

Kantoor-/Bedrijfsruimte

Adres

Kiotoweg 157

Postcode/Plaats

3047 BG Rotterdam

Verklaring Meetcertificaat A

Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Opdrachtgever

Waltmann Bedrijfshuisvesting B.V.

Adres

Maliebaan 71

Postcode/Plaats

3581 CG Utrecht

Object&co Nederland BV stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008' en conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en begrips-methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

PRE BVO AFTREK

BVO

VVO

NVO

TO

Vides & Schalmgaten > 4 m³

Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)

Verhuurbare oppervlakte

Netto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)

Tarra oppervlakte

TO OPPERVLAKTE(N)

Bouwkundige TO constructie elementen

Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m

Separatie wanden

Glaslijn correctie

VVO GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007

Gebruiks oppervlakte Kantoor- en Werkruimte(n)

Gebruiks oppervlakte Facilitaire ruimte(n)

Gebruiks oppervlakte Installatie ruimte(n)

Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer

Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer

Externe en Gebouwegebonden Buitenruimte(n)

Gebruiks oppervlakte Parkeren

INHOUD

Netto inhoud m³

Bruto inhoud m³

Object opgesplitst per bouwl

Bedrijfsruimte/Kantoor

Begane Grnd

Eerste Verdieping

Totalen

Procentueel tov BVO

Totalen Kantoor/Bedrijf

0,00

316,70

202,20

114,50

0,00

100,00%

316,70

286,07

187,16

98,91

286,07

90,33%

Netto BVO en inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwegebonden Buitenruimte oppervlakten

286,35

186,64

99,71

286,35

90,42%

30,35

15,56

14,79

30,35

9,58%

23,58

13,70

9,88

23,58

7,45%

5,20

1,50

3,70

5,20

1,64%

0,45

0,36

0,09

0,45

0,14%

1,12

-

1,12

1,12

0,35%

253,40

166,70

86,70

253,40

80,01%

20,40

13,90

6,50

20,40

6,44%

0,20

0,20

-

0,20

0,06%

10,70

6,20

4,50

10,70

3,38%

2,10

-

2,10

2,10

0,66%

0,00

-

-

0,00

0,00%

0,00

-

-

0,00

0,00%

908,40

612,20

296,20

908,40

1 179,30

804,80

374,50

1 179,30

© 2025 - Object&co Nederland

Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, ofwel na schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV.

Energielabel

Energielabel utiliteitsbouw	Registratienummer 755629395	Datum registratie 16-04-2025	Geldig tot 14-04-2035	Status Definitief
-----------------------------	--------------------------------	---------------------------------	--------------------------	----------------------

Dit gebouw
heeft energielabel **G**



Isolatie		Installaties	
Gevels	++	Hoofdsysteem	
Gevelpanelen	n.v.t.	Verwarming	Elektrische verwarming Verbeteradvies
Daken	++	Warm water	Kokend water kraan
Vloeren	++	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters Verbeteradvies
Ramen	+/	Koeling	Compressiekoeling Verbeteradvies
Buitendeuren	++	Verlichting	4,1 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen
		Zonnepanelen	Niet aanwezig Verbeteradvies

Dit gebouw voldoet niet aan het niveau van de Renoviatiestandaard	
Dit gebouw wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting	Aandeel hernieuwbare energie 0,0 %

Over dit gebouw		Opnamedetails	
Adres		Naam	Examennummer
Kiotoweg 157		WJS Stegeman	3172.3566.1821
3047BG Rotterdam		Certificaathouder	
BAG-ID: 0599010000366636		E-Label Nederland B.V.	
Bouwjaar	Detallaanduiding	Inschrijfnummer	
2000		SKGIKOB 012198	
Compactheid	Gebruiksfunctie	KvK-nummer	
2,13	100% Kantoor	65361040	
Gebruiksoppervlakte		Soort opname	
243 m²		Basisopname	
		Certificerende instelling	
		SKGIKOB	



U kunt de geldigheid van dit energielabel verifiëren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid.

Kadastrale Kaart





BETREFT
Overschie E 555 A10
UW REFERENTIE
kiotoweg157
GELEVERD OP
03-03-2025 - 14:21
PRODUCTIEORDERNUMMER
S11199673155
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-03-2025 - 12:11
VOLLEDIG BUGEWERKT T/M
03-03-2025 - 12:11
BLAD
1 van 2



Kadastraal uittreksel

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Overschie E 555 A10 Kadastrale objectidentificatie: 019170055510010 Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'	
Locatie	Kiotoweg 157 3047 BG Rotterdam BAG identificatie: 0599010000366636 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Omschrijving	Bedrijvigheid (industrie)
Koopsom	€ 187.500
Koopjaar	2017
Vereniging van eigenaren	Vereniging Van Eigenaars Bedrijfshallen Kiotoweg (Units 1 Tot Enmet 38) Te Rotterdam
Vereniging van eigenaren	Vereniging van Eigenaars (Blooteigendom) Bedrijfshallen Kiotoweg (Units 1 tot en met 38) te Rotterdam
Ontstaan uit	Overschie E 553
Splitsingsakten	Hyp4 50868/180 Hyp4 19196/44 Rotterdam
Ingeschreven op	19-10-2006 om 10:12
Ingeschreven op	21-07-1999

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Rotterdam
Datum in werking	11-06-2013
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78652/31 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 22-05-1997
Ingeschreven op	30-07-2020 om 09:12
Overig stuk	Hyp4 78717/182 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 15-04-2004
Ingeschreven op	06-08-2020 om 10:22

Gemeente:	Overschie
Sectie:	E
Complexaanduiding	555
Appartementsindex:	A-10
Aandeel in gemeenschap	2.123 / 45.318e
Erfpacht	onverdeeld aandeel
	Ja, Gemeente
	Rotterdam
Erfpacht looptijd	Eindigt op 28 mei 2098
Erfpacht canon	Afgekocht tot en met 9 mei 2048

Ons team

Ons gedreven team kenmerkt zich door ruime ervaring. We hebben een verfrissende no-nonsense mentaliteit. De wensen en mogelijkheden van de klant staan bij ons centraal. Waltmann treedt op als vertrouwd tussenpersoon. Wij brengen huurder en verhuurder of koper en verkoper bij elkaar. Sleutelwoorden van ons kantoor: deskundigheid, betrouwbaarheid, flexibel, pro-actief en realistisch. Of het nu gaat om uw ideale bedrijfspand of een kantoor- of winkelruimte. Waltmann is uw ideale partner.



Julius ter Haar
Directeur - NVM makelaar taxateur



Jeroen van der Wal
Adjunct directeur
logisiek & retail



Yvonne de Groot
Commercieel medewerker
binnendienst



Martijn Kerkmeer
Taxateur o.z. - groot zakelijk



Casper de Bie
Vastgoedadviseur



Joost Steinweg
Vastgoedadviseur



Jordine Jansen
Marketing communicatie

Uw vastgoedpartner
in regio Utrecht

- Aanhuur en aankoop
- Verhuur en verkoop
- Taxaties
- Vastgoedbeleggingen
- Sale-and-lease-back
- Huurprijsherziening

Maximale kennis en een persoonlijke benadering

Al meer dan 135 jaar is Waltmann Bedrijfshuisvesting als full-service makelaarskantoor actief. Voornamelijk in de regio Utrecht. Of u nu een bedrijfspand wilt kopen, verkopen of verhuren. Een beleggingspand zoekt. Of een taxatie nodig hebt. Door onze jarenlange ervaring hebben wij maximale kennis van de markt. Dit combineren we met een persoonlijke benadering van de klant. Wij adviseren u graag bij de aankoop of aanhuur van een pand. En we beoordelen locaties en objecten op gewenste eigenschappen. Voor verkoop of verhuur zetten wij gebouwen en locaties op creatieve wijze in de markt. Ook zijn wij vastgoedconsultant voor diverse vastgoedvraagstukken. Tenslotte bent u ook voor taxaties bij ons op het juiste adres. Wij worden goed beoordeeld door onze klanten.

Bedrijfsmakelaar Utrecht

Huisvesting is hét visitekaartje voor uw organisatie. We bespreken graag uw wensen en eisen. Als we dit in beeld hebben, kunnen we op zoek naar passend aanbod. De mogelijke alternatieven worden geïnventariseerd. Vervolgens leggen we een aantal opties aan u voor. Onze specialisten adviseren u over in de keuze tussen het kopen of huren van een bedrijfspand of het eventueel (bij)bouwen.

Bij Waltmann bedrijfshuisvesting vindt u alle specialismen onder één dak. We hebben jarenlange ervaring in de (lokale) vastgoedmarkt. We bezitten actuele marktkennis en weten uw huisvestingswensen om te zetten in de ideale locatie voor u. Wij begeleiden u vanaf het eerste vrijblijvende oriëntatiegesprek, tot het moment van ondertekening van het contract en de oplevering.



Waltmann

BEDRIJFSHUISVESTING

SINDS 1887

Heeft u interesse?
Neem contact met ons op

Maliebaan 71
3581 CG Utrecht

030 66 222 55
bedrijven@waltmann.nl
waltmann.nl



**Scan de QR code
om naar onze
website te gaan.**



vastgoedcert
gecertificeerd



taxatie management
instituut
Powered by NVM

