

# TE HUUR



## HOFSTEDE

BEDRIJFSHUISVESTING



**DE HOOGJENS 42 A | 4254 XW SLEEUWIJK**

**HUURPRIJS:**

**€ 40,-/m2/jaar**



**LOKALE KENNIS  
REGIONALE KRACHT  
PERSOONLIJK CONTACT**

# UW MAKELAAR



## LEENDERT PAANS

Medewerker Binnen- /  
buitendienst

**U kunt mij bereiken via:**

*leendert@hofstedemakelaardij.nl*

085 - 049 51 55

Leendert is de jongste kracht van de organisatie en is inmiddels al meerdere jaren werkzaam bij Hofstede Bedrijfshuisvesting. Naast zijn werk studeert hij aan de Hogeschool Rotterdam en volgt de opleiding Vastgoedkunde. Leendert bedient met fris enthousiasme zijn klanten.

**Hofstede Bedrijfshuisvesting** is sinds 1999 uw zakelijke partner voor al uw vraagstukken met betrekking tot commercieel vastgoed. Het team van Hofstede Bedrijfshuisvesting bestaat uit vijf gepassioneerde leden, waarvan drie register taxateurs. Het werkgebied van Hofstede Bedrijfshuisvesting strekt zich uit van Vianen tot Breda en van Dordrecht tot aan Den Bosch, maar een uitstapje buiten deze grenzen gebeurt regelmatig. Binnen dit werkgebied is Hofstede Bedrijfshuisvesting marktleider.

Door de jarenlange ervaring en de kwaliteiten van de teamleden, die naadloos op elkaar aansluiten, is Hofstede Bedrijfshuisvesting de afgelopen twintig jaar uitgegroeid tot een betrouwbare partner met regionale bekendheid en lokale aanwezigheid, betrokkenheid en kennis. Onze lokale betrokkenheid komt voort uit het persoonlijke contact dat wij met onze klanten onderhouden. Kortom, wij weten wat er in uw regio speelt en hoe u daar op inspeelt!

## UW ZAKELIJKE PARTNER

### VOLG ONS OOK OP:



# OMSCHRIJVING

## ALGEMEEN

Deze functionele bedrijfsruimte bevindt zich in een levendig bedrijfscomplex in de kern van Sleenwijk, op enkele minuten van de Rijksweg A-27. De bedrijfsruimte is opgesplitst in twee delen: één gedeelte is via de achterzijde te bereiken, en één gedeelte is via de voorzijde te bereiken. Het gedeelte aan de achterzijde is via "De Hoogjens" te bereiken en heeft een oppervlakte van ca. 200 m<sup>2</sup> op de begane grond en ca. 527 m<sup>2</sup> op de verdieping. De begane grond is o.a. voorzien van een betonvloer, elektrisch bedienbare overheaddeur (3,7 x 3,7 meter) en een goederenlift met trap naar de ruime verdiepingvloer. De verdiepingvloer bestaat uit drie secties, welke met elkaar verbonden zijn d.m.v. ruime doorgangen. De gehele verdieping is ruim voorzien van verlichting en daarnaast is het grootste gedeelte netjes afgewerkt met tapijtvloeren en systeemplafonds.

Optioneel bij te huren: het voorste-/middelste gedeelte heeft een totale oppervlakte van ca. 302 m<sup>2</sup> op de begane grond en beschikt over een eigen entree. Deze ruimte is gescheiden van de achterzijde d.m.v. een tussenwand. In overleg heeft u als huurder de mogelijkheid om het voorste-/middelste gedeelte op de begane grond bij de achterzijde te betrekken, waardoor u het vloeroppervlak op de begane grond kunt uitbreiden met deze extra ruimte van ca. 302 m<sup>2</sup>. Tevens beschikt deze ruimte over de functieaanduiding "detailhandel".

## STERKE PUNTEN

- Goed bereikbare locatie
- Riante oppervlakte
- Voorzien van overheaddeur en goederenlift

## LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

Het object is gesitueerd aan de Hoogjens/Rijksstraatweg te Sleenwijk. Het betreft een locatie langs de doorgaande weg richting de dorpskernen. Tevens is het object gesitueerd langs de toegangsweg tot het industrieterrein. Het object is gelegen op zeer korte afstand van de Rijksweg A-27. Binnen enkele minuten zijn de knooppunten Gorinchem (A-27/A-15) en knooppunt Hooipolder (A-27/A-59) te bereiken.

De bedrijfsruimte maakt onderdeel uit van een groter object waarin onder andere een Chinees restaurant, dansschool, zitmeubelzaak en een horeca-/afhaalzaak zijn gevestigd.

## BESTEMMING EN GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN

Ter plaatse is het bestemmingsplan "Kern Sleenwijk" van kracht, de bestemming betreft enkelbestemming bedrijf. Ter plaatse zijn bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Tevens heeft het voorste-/middelste gedeelte van de bedrijfsruimte de functieaanduiding detailhandel. Eventuele vergunningen dienen door huurder zelf bij de gemeente aangevraagd te worden.

# BOUWAARD

---

## **Bouwaard:**

Het object is in 1993 gerealiseerd. Het object is gebouwd op een betonfundering. De constructie betreft een staalconstructie. Het dak betreft een stalen dak welke geïsoleerd is. Het dak is afgewerkt met bitumen dakbedekking. De gevels bestaan uit geïsoleerde gevelplaten met golfprofiel. De beglazing betreft isolerende beglazing in aluminium kozijnen.

## **Het object wordt opgeleverd inclusief o.a.:**

- Gas-, elektra-, watervoorzieningen
- Krachtstroomaansluiting (magazijn)
- Alarmsysteem
- Noodverlichting
- Noodbewegwijzering
- Rookmelders
- Brandblusmiddelen
- Overheaddeur (magazijn)
- Achterterrein voorzien van hekwerk

## OPPERVLAKTEN

### **Bedrijfsruimte achterzijde:**

- Ca. 200 m<sup>2</sup> begane grond
- Ca. 527 m<sup>2</sup> verdieping

### **Optioneel: bedrijfsruimte midden-/voorzijde:**

- Ca. 302 m<sup>2</sup> begane grond

Het object is niet conform de meetnorm van het normblad NEN2580 ingemeten en derhalve kan geen enkel recht worden ontleend aan de genoemde metrages.



---

**DE VERMELDE  
METRAGES ZIJN  
UITSLUITEND  
INDICATIEF**



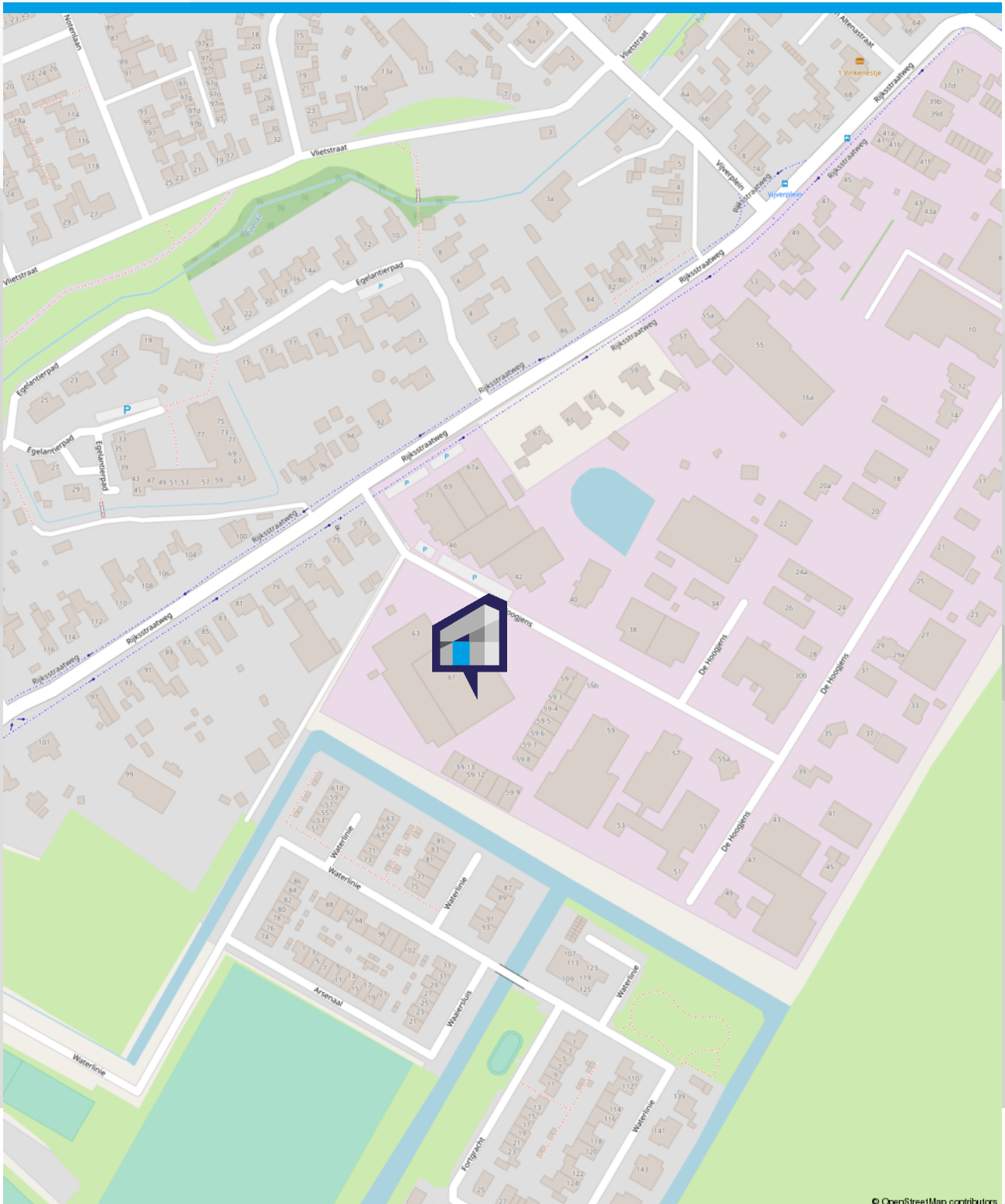








# LOCATIE VAN HET OBJECT



**DE HOOJENS 42A, 4254 XW SLEUWIJK**

# ONDERNEMEN IN ALTENA

De gemeente Altena is, met een mooie centrale ligging en diversiteit aan bedrijven en vak-kennis, een ideale gemeente voor ondernemers om zich te vestigen. Ruim opgezette bedrij-venterreinen, een havengebied met nationale bekendheid en mooie horecagelegenheden: Altena heeft het allemaal. In Altena kunt u qua vestigingslocatie verschillende kanten op. De gemeente beschikt namelijk over ruim 16 bedrijventerreinen. Hierdoor is het gemakkelijk om uw onderneming uit te breiden binnen de gemeente. De bedrijventerreinen bevinden zich in Werkendam, Sleenwijk, Veen, Giessen, Nieuwendijk, Hank, Dussen en Wijk en Aalburg. Altena is dé gemeente met ruime ontwikkelkansen voor zowel jonge- als oudere ondernemingen in uiteenlopende sectoren.

## Locatie en bereikbaarheid

De gemeente Altena heeft een centrale ligging en is te bereiken middels de Rijksweg A-27. Enkele kilometers ten noorden geeft deze weg toegang tot de Rijksweg A-15. Enkele kilo-meters in het zuiden is de Rijksweg A-59 te bereiken. De gemeente Altena is gesitueerd in het noorden van Noord-Brabant en grenst aan Zuid-Holland. Door deze centrale ligging is Altena omringd door de grote steden. Zo zijn steden zoals Oosterhout, Breda en 's-Hertogenbosch, maar ook steden boven de rivier zoals Dordrecht en Gorinchem gemakkelijk te bereiken.



" EEN IDEALE  
GEMEENTE VOOR  
ONDERNEMERS "






# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hofstede BOG



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Werkendam
—	Huisnummer	Sectie		S
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2229	
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 mei 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Gemeente: Werkendam  
Sectie: S  
Perceelnummer: 2229 (gedeeltelijk)



# SITUATIE VERDIEPING



# VERHUURVOORWAARDEN

## Huurovereenkomst: Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in zin van Artikel 7:230a BW

In geval van verhuur van kantoorruimten en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW zal er een huurovereenkomst worden opgesteld gebaseerd op het model ROZ Huurovereenkomst Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230 BW, vastgesteld door de Raad van Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 en tevens gepubliceerd op de website [www.roz.nl](http://www.roz.nl). De bijbehorende algemene bepalingen zullen van toepassing zijn. De algemene bepalingen kunt u downloaden via:

<https://roz.nl/roz-modellen/kantoorruimte/algemene-bepalingen-kantoorruimte-2015.pdf>

[▶ Ga naar Algemene Bepalingen](#)

## Huurovereenkomst Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van Artikel 7:290 BW

In geval van verhuur van winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin artikel 7:290 BW zal er een huurovereenkomst worden opgesteld gebaseerd op het model ROZ Huurovereenkomst Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW, vastgesteld door de Raad van Onroerende Zaken (ROZ) op 17 september 2012 en tevens gepubliceerd op de website [www.roz.nl](http://www.roz.nl). De bijbehorende algemene bepalingen zullen van toepassing zijn. De algemene bepalingen kunt u downloaden via:

[roz.nl/roz-modellen/winkelruimte/algemene-bepalingen-winkelruimte-2012.pdf](http://roz.nl/roz-modellen/winkelruimte/algemene-bepalingen-winkelruimte-2012.pdf)

[▶ Algemene bepalingen Winkelruimte](#)

## Bijzondere bepalingen

Ter uitbreiding op bovengenoemde huurovereenkomsten zullen er diverse bijzondere bepalingen opgenomen worden bijvoorbeeld: t.b.v. het uitsluiten aansprakelijkheden voor verhuurder, verbieden van illegale activiteiten, kostenverdelingen etc.

## Omzetbelasting

Uitgangspunt is btw-belaste verhuur. Derhalve dient bovengenoemd bedrag te worden vermeerderd met het van toepassing zijnde btw-percentage. Indien huurder niet aan het 90% criterium voldoet, zal er van rechtswege sprake zijn van omzetbelasting vrijgestelde verhuur. Alsdan wordt de overeengekomen kale huurprijs, exclusief omzetbelasting, zodanig verhoogd dat het voor verhuurder ontstane nadeel volledig wordt gecompenseerd.

## Huurprijsaanpassing

De huurprijs zal jaarlijks, voor het eerst één jaar na de ingangsdatum van de huurovereenkomst, worden aangepast op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), dan wel de meest recente tijdbasis, gepubliceerd door het CBS. De nieuwe huurprijs zal nimmer lager zijn dan de laatst geldende huurprijs.

## Zekerheidsstelling

Bankgarantie of borgsom ter grootte van drie maanden huur inclusief omzetbelasting en eventuele voorschotten nutsvoorzieningen.

**HOFSTEDE**  
BEDRIJFSHUISVESTING

# VERHUURVOORWAARDEN

## Bestemming / milieu

Als nieuwe huurder of gebruiker dient u na te gaan of uw bedrijfsactiviteiten passen binnen het bestemmingsplan en of u uw bedrijf zich er mag vestigen. Wanneer uw bedrijf het milieu belast, moet u een milieuvergunning aanvragen of een melding Activiteitenbesluit doen. Belast u het milieu niet of weinig? Dan is dit niet nodig. U heeft wel te maken met de algemene milieuregels.

U kunt met de Activiteitenbesluit Internet Module (AIM, [aimonline.nl](http://aimonline.nl)) nagaan of u een milieuvergunning nodig heeft en/of u een melding Activiteitenbesluit moet doen.

Verder kunt u met de module:

- inzicht krijgen in milieuregels en maatregelen;
- online een melding Activiteitenbesluit indienen.

De algemene milieuregels van het Activiteitenbesluit milieubeheer gelden voor ieder bedrijf. Hierdoor weet u ook meteen welke algemene milieuregels voor uw bedrijf gelden.

 [Ga naar AIMonline.nl](http://AIMonline.nl)

**HOFSTEDEBEDRIJFSHUISVESTING.NL**

**AANKOPEN OF  
AANHUREN DOET U  
MET EEN VAN ONZE  
SPECIALISTEN.**





# ALGEMENE INFORMATIE

## Makelaar

Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. treedt op namens de verkoper of verhuurder. Mocht door bemiddeling van Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. een transactie tot stand komen, dan bent u als koper en/of huurder geen courtage verschuldigd. In geval van koop zullen normaliter de makelaarskosten van Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. in opdracht van verkoper door notaris verrekend worden ten tijde van transport.

## Voorbehoud

Eventuele transacties dienen ter goedkeuring voorgelegd te worden aan opdrachtgever c.q. eigenaar van het gebouw. Tot deze goedkeuring is verleend, zijn alle uitgebrachte aanbiedingen geheel vrijblijvend.

## Disclaimer

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomstig aanvaarding.

## Privacy

Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. neemt uw privacy erg serieus en ziet de regels rondom gegevensbescherming als logische fatsoensnormen. Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. verwerkt uw gegevens zorgvuldig en volgens de wettelijke voorschriften. Wij besteden veel aandacht aan een adequate beveiliging, zodat uw gegevens worden beschermd tegen ongeautoriseerd gebruik, ongeautoriseerde toegang, wijziging of onrechtmatige vernietiging.

Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. investeert continu in het bieden van goede dienstverlening. Een onderdeel hiervan is het NVM-brede privacy programma.

## Nuttige links

### Bestemmingsplannen:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/>

 [Ga naar Bestemmingsplannen](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/)

### Bodeminformatie/vervuiling:

[www.bodemloket.nl/kaart](http://www.bodemloket.nl/kaart)

 [Ga naar Bodeminformatie](http://www.bodemloket.nl/kaart)

### Adressen, bouwjaren en gebouwfuncties:

[bagviewer.kadaster.nl/lvbag/bag-viewer/](http://bagviewer.kadaster.nl/lvbag/bag-viewer/)

 [Ga naar Kadaster](http://bagviewer.kadaster.nl/lvbag/bag-viewer/)

### Voorwaarden / certificeringen / registers

NVM – Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. is lid van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars, de werkzame makelaars zijn lid van de vakgroep Business. Op al ons werk zijn de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers (versie februari 2011) van toepassing. Deze voorwaarden kunt u downloaden via: [www.nvm.nl/service/brochures](http://www.nvm.nl/service/brochures)

 [Ga naar Voorwaarden NVM](http://www.nvm.nl/service/brochures)

VastgoedCert – Onze makelaars zijn ingeschreven bij stichting VastgoedCert.

NRVT – Onze taxateurs staan in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs en handelen conform de richtlijnen van het NRVT.

# TEAM

## HOFSTEDE BEDRIJFSHUISVESTING



### THEO BAKKER

#### Bedrijfsmakelaar / Register Taxateur - Lid NVM-Business

Theo is de senior bedrijfsmakelaar en -taxateur. Hij heeft ruim 20 jaar ervaring in de makelaardij. Door de jaren heen heeft Theo al veel complexe zaken begeleid. Van zijn marktkennis en deskundigheid maken velen elke dag gebruik. Theo denkt graag met u mee.



### SANDER DE RIE

#### Accountmanager / Assistent Taxateur

Sander is al een aantal jaar werkzaam bij Hofstede Bedrijfshuisvesting. Naast zijn werk volgt hij de opleiding Vastgoed & Makelaardij die hij bijna heeft afgerond aan de Hogeschool Rotterdam. Deze ondernemende kracht bedient zijn klanten met veel enthousiasme en assisteert onze taxateurs.



### ALBERT DE LANGE

#### Bedrijfsmakelaar / Register Taxateur - Lid NVM-Business

Albert is bedrijfsmakelaar en registertaxateur op de vestiging in Sliedrecht. Daarnaast bedient hij ook de woningmarkt. Albert beschikt over een breed netwerk en heeft jarenlange ervaring in de makelaardij. Hij heeft een nuchtere, doortastende kijk op zaken. Uw zaken zijn in vertrouwde handen bij Albert.



### LEENDERT PAANS

#### Medewerker Binnen-/ Buitendienst

Leendert is onze jongste kracht van de organisatie. Naast zijn werk studeert hij aan de Hogeschool Rotterdam en volgt de opleiding Vastgoed & Makelaardij. Leendert bedient met fris enthousiasme zijn klanten.





## MARK VAN ROSSUM

**Bedrijfsmakelaar / Register Taxateur  
Lid NVM-Business**

Mark is vanaf de middelbare school werkzaam bij Hofstede Bedrijfshuisvesting en heeft zijn diploma Vastgoed & Makelaardij aan de Hogeschool Rotterdam behaald. Inmiddels is hij ook één van de jongste register taxateurs van Nederland. Hij bedient zijn klanten op een adequate manier. Mark heeft vaak aan een half woord genoeg.

# UW ZAKELIJKE PARTNER



## FRANCIENE SNOEI

**Office Manager**

Met enthousiasme ondersteunt Franciene de makelaars van Hofstede Bedrijfshuisvesting. Daarnaast staat ze de klanten graag te woord en draagt zorg voor een snelle en precieze handelswijze.

**HOFSTEDEBEDRIJFSHUISVESTING.NL**

**NIEUWENDIJK**

Ippelseweg 1  
4255 HW Nieuwendijk  
085 - 049 51 55



## MAURITS VERMEULEN

**Register Taxateur**

Maurits is sinds 2008 werkzaam in het vastgoed en al enkele jaren werkzaam bij Hofstede Bedrijfshuisvesting als Register Taxateur. Hij stelt de waarde vast van woningen, gebouwen en stukken grond en velt hierover een onafhankelijk oordeel. Maurits is sociaal, punctueel en heeft een brede kennis van zaken, waardoor uw dossier in goede handen is.

**SLIEDRECHT**

Brouwerstraat 12  
3364 BE Sliedrecht  
0184 - 41 01 51



**U VINDT ONS HIER**

AANKOOP • AANHUUR • TAXATIE • VERKOOP • VERHUUR



# HOFSTEDE

BEDRIJFSHUISVESTING

## KANTOOR WERKENDAM

Hoogstraat 24, 4251 CL Werkendam

[info@hofstedebedrijfshuisvesting.nl](mailto:info@hofstedebedrijfshuisvesting.nl)

 085 - 049 51 55

## KANTOOR SLIEDRECHT

Brouwerstraat 12, 3364 BE Sliedrecht

[albert@hofstedebedrijfshuisvesting.nl](mailto:albert@hofstedebedrijfshuisvesting.nl)

 0184 - 41 01 51