

# TE HUUR



## HOFSTEDE

BEDRIJFSHUISVESTING



**HULSENBOSCHSTRAAT 7D | 4251 LR WERKENDAM**

**HUURPRIJS:**

**€ 1.250,- excl. btw per maand**



**LOKALE KENNIS  
REGIONALE KRACHT  
PERSOONLIJK CONTACT**

# UW MAKELAAR



## MARK VAN ROSSUM

**Bedrijfsmakelaar / Register  
Taxateur**

### **U kunt mij bereiken via:**

*mark@hofstedemakelaardij.nl*

085 -049 51 55

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.

**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

**TE HUUR** | Representatieve bedrijfsunit in kleinschalig bedrijfsverzamelgebouw aan de Hulsboschstraat in Werkendam.

## ALGEMEEN

Het bedrijfsverzamelgebouw is centraal gelegen op bedrijventerrein 'de Bruine Kilhaven' in Werkendam. De bedrijfsunit heeft een oppervlakte van ca. 155 m<sup>2</sup> op de begane grond en beschikt over een praktische indeling met een kantoor-/dienstruimte over de gehele rechterzijde met daarboven een riante verdiepingvloer van ca. 70 m<sup>2</sup>. Dankzij de lichtstraten in combinatie met de riante vrije hoogte (ca. 6.00 meter) is er in het object een goede hoeveelheid natuurlijk daglichtinval aanwezig. Aan de voorzijde geeft de overheaddeur (3.40 x 4.00 m1) direct toegang tot de bedrijfshal. De loopdeur aan de voorzijde beschikt over een gescheiden entree/ontvangstruimte, waarvanuit zowel de bedrijfshal als het kantoorgedeelte te bereiken is. Direct voor de deur zijn diverse parkeerplaatsen gesitueerd.

## STERKE PUNTEN

- Voorzien van betonvloer, overheaddeur en lichtstraten
- Gelegen op goed bereikbare locatie
- Representatieve afwerking
- Praktische indeling met bedrijfsruimte, kantoorruimte en sanitaire voorzieningen

## HUURPRIJS

€ 1.250,- excl. btw per maand

## SERVICEKOSTEN

Nader te bepalen

## LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

Bedrijventerrein 'de Bruine Kilhaven' betreft een net onderhouden bedrijventerrein met regionale bekendheid. Het bedrijventerrein heeft het keurmerk "Veilig Ondernemen" en is buiten werktijden afgesloten met slagbomen en kentekenregistratie. Bij het bedrijventerrein bevindt zich een uitstekende horecagelegenheid en een tweetal brandstofverkooppunten. Op korte afstand bevindt zich de rijksweg A-27. De rijksweg A-27 heeft middels knooppunt Gorinchem aansluiting op de rijksweg A-15. Ten zuiden bevindt zich knooppunt Hoopolder met de aansluiting op de A-59.

## BESTEMMING EN GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Bruine Kilhaven en Bandijk' van kracht, de bestemming betreft een Enkelbestemming Bedrijventerrein. Toegestaan zijn bedrijfsactiviteiten die staan vermeld in de categorieën 2 en 3 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

# BOUWAARD & OPLEVERINGSNIVEAU

---

## BOUWAARD

Het bedrijfsverzamelgebouw is gerealiseerd in 2007 en is gebouwd op een onderheide betonfundering. De constructie betreft een staalconstructie. De gevels rondom bestaan uit stalen geïsoleerde sandwichpanelen met aluminium antraciet kozijnen. De vloer betreft een onderheide gewapende betonvloer. Het dak is opgebouwd d.m.v. een stalen dakconstructie met stalen dakplaten, afgewerkt met kunststof dakbedekking en voorzien van een aluminium daktrim. Het voorterrein is volledig verhard d.m.v. betonklinkers.

## OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt standaard opgeleverd inclusief kantoorgedeelte met o.a. vloer-, plafond- en wandafwerking en radiatoren. Voorzieningen zoals airconditioning e.d. kunnen in overleg met de huidige huurder worden overgenomen. De bedrijfshal wordt opgeleverd inclusief TL-lijnverlichting, lichtstraten, afgewerkte betonvloer, handmatig bedienbare overheaddeur en toiletruimte.

## OPPERVLAKTEN

- Ca. 155 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte/kantoorruimte/dienstruimte
- Ca. 70 m<sup>2</sup> verdiepingsvloer

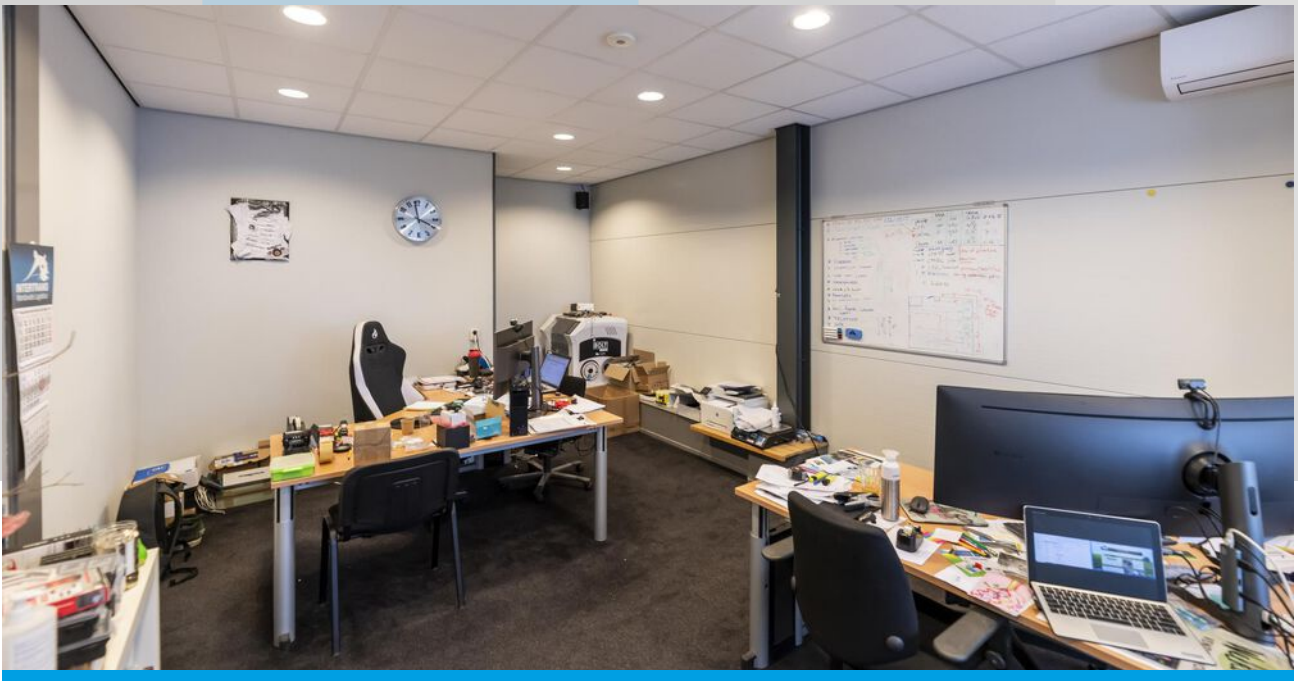
Het object is niet conform de meetnorm van het normblad NEN2580 ingemeten en derhalve kan geen enkel recht worden ontleend aan de genoemde metrages.

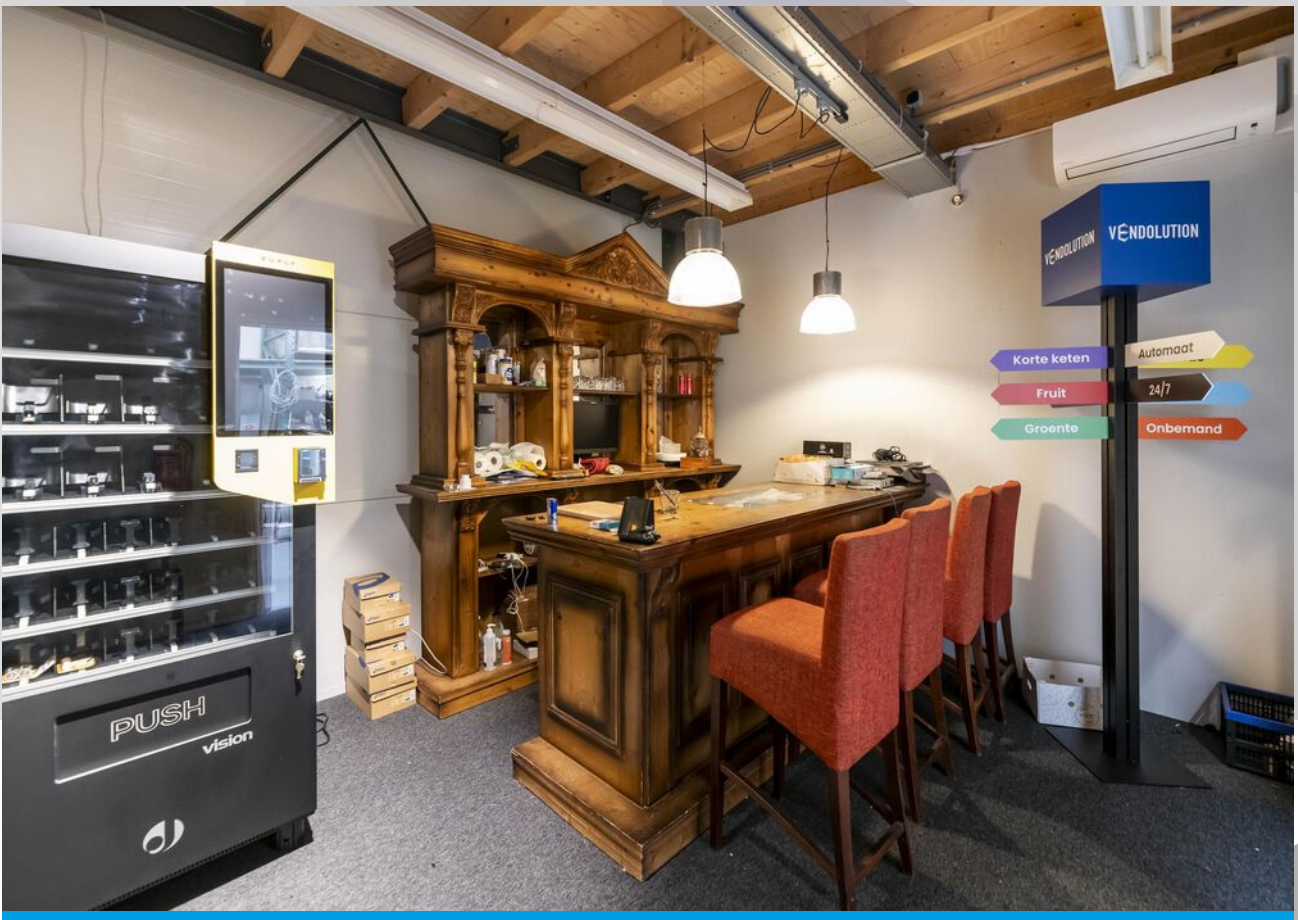


---

**DE VERMELDE  
METRAGES ZIJN  
UITSLUITEND  
INDICATIEF**

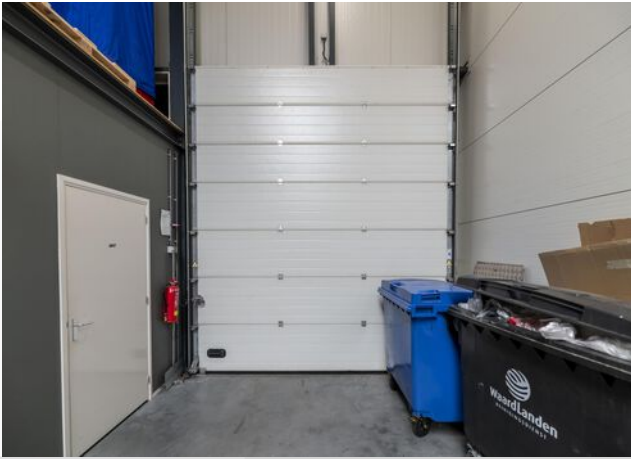






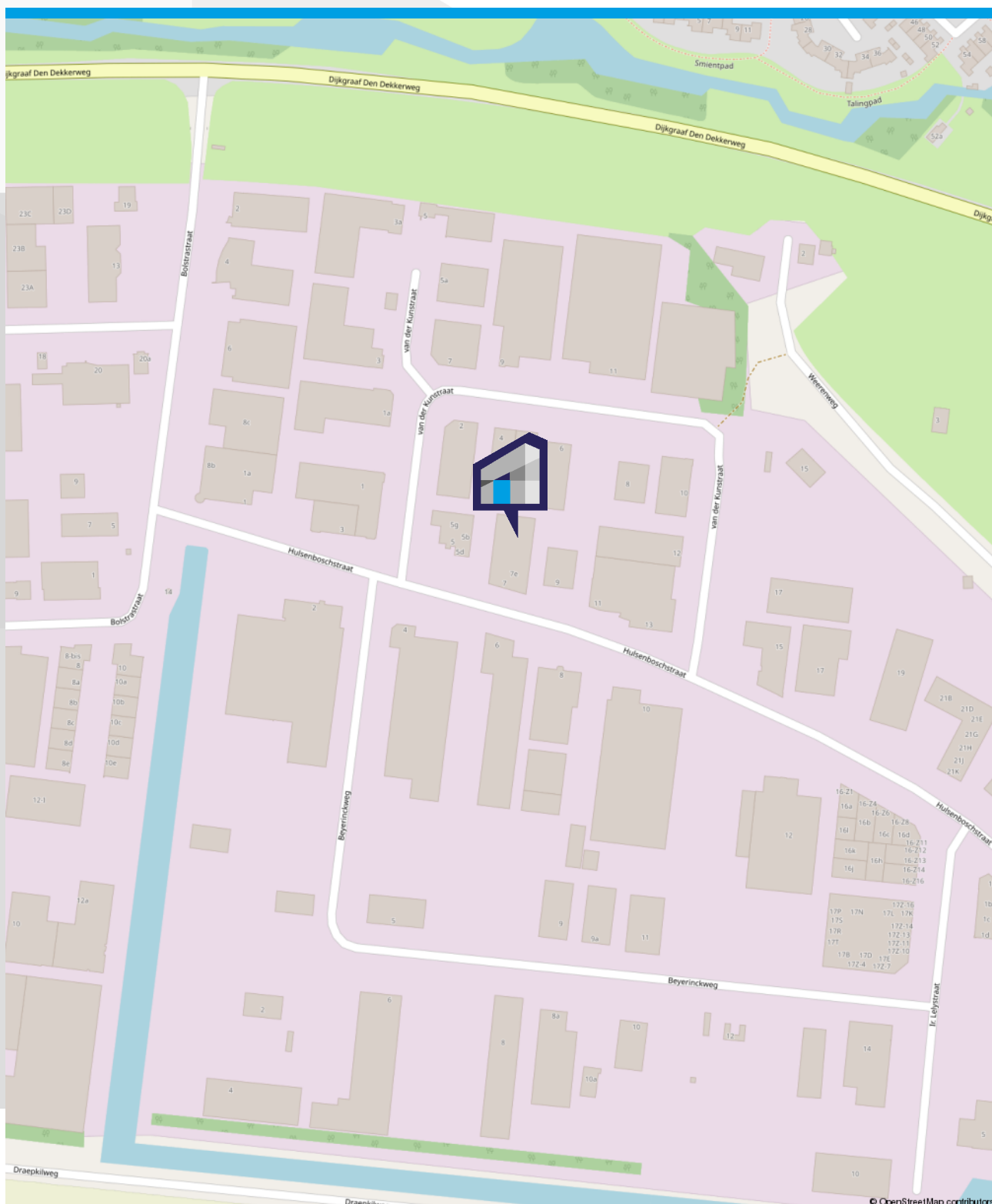








# LOCATIE VAN HET OBJECT



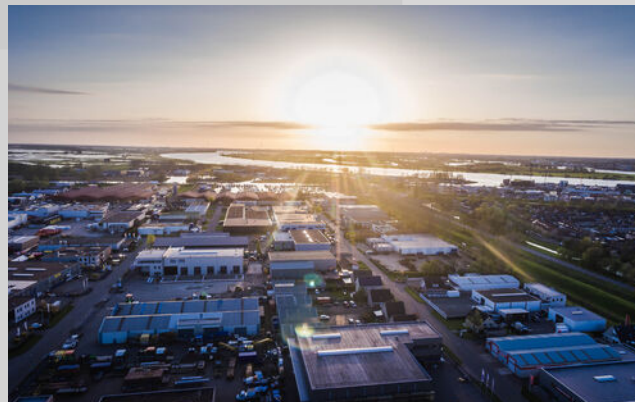
**HULSBOSCHSTRAAT 7D, 4251 LR WERKENDAM**

# 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.



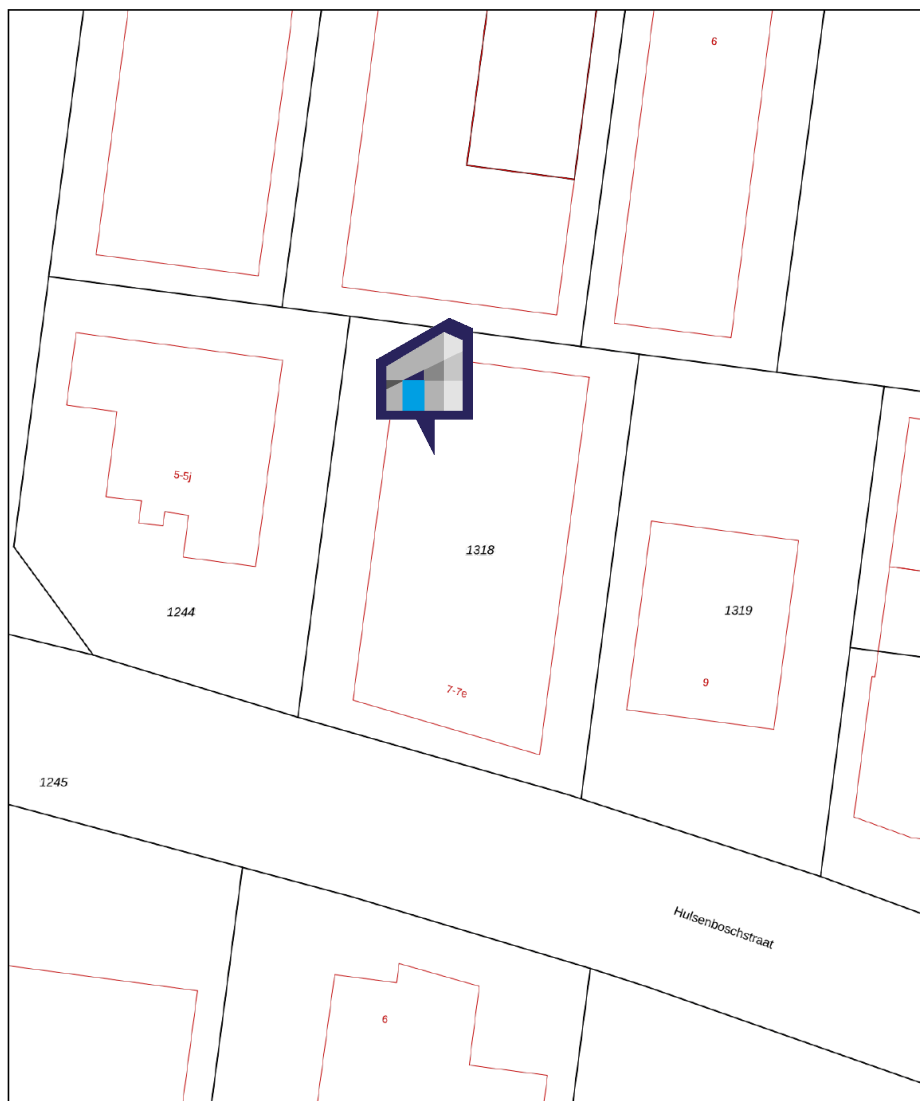
" EEN IDEALE  
GEMEENTE VOOR  
ONDERNEMERS "




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hofstede BOG



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Werkendam
	Huisnummer	Sectie		P
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		1318
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 november 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:

P

Perceelnummer:

1318 (deelperceel)

# 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 van 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**

Waarborgsom ter grootte van drie maanden huur inclusief omzetbelasting en eventuele voorschotten nutsvoorzieningen.

**HOFSTEDÉ**  
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 milieu-regels.

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.



# EEN BEDRIJFSPAND HUREN IN 5 STAPPEN

BEZICHTIGEN

1

Plan een bezichtiging en bekijk samen met de makelaar het object.

Maak de beslissing of u het object wilt huren en kom tot een mondelinge overeenkomst.

2

ONDERHANDELEN

CONTROLLEREN

3

Wij zullen zorg dragen voor het opstellen van een concept huurovereenkomst.

Na wederzijdse goedkeuring op de overeenkomst plannen we een gezamenlijk tekenmoment in.

4

TEKENEN

OPLEVERING

5

Op de datum van oplevering ontvangt u de sleutels en kunt u gebruik maken van het gehuurde object.

**HOFSTEDE**

BEDRIJFSHUISVESTING

# 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



## SANDER PAANS

**Technisch Vastgoedmanager**

Met ruim 50 jaar ervaring in de installatiebranche is het beheer van uw vastgoed bij Sander in goede handen. Sander staat van A tot Z garant voor een vlotte en vlekkeloze afhandeling van alle technische- en onderhoudsproblemen van de woningen en utiliteitsgebouwen die binnen onze beheerportefeuille vallen.

**SLIEDRECHT**

Brouwerstraat 12  
3364 BE Sliedrecht  
0184 - 41 01 51



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