

# TE HUUR

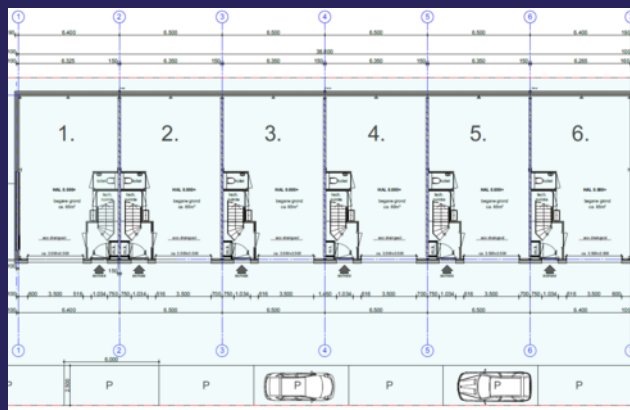


## HOFSTEDE

BEDRIJFSHUISVESTING



### 6 NIEUWBOUW BEDRIJFSUNITS HULSENBOSCHSTRAAT 31 TE WERKENDAM



LOKALE KENNIS  
REGIONALE KRACHT  
PERSOONLIJK CONTACT

# UW MAKELAAR



## SANDER DE RIE

Medewerker Binnen- /  
buitendienst

### U kunt mij bereiken via:

[sander@hofstedemakelaardij.nl](mailto:sander@hofstedemakelaardij.nl)

085 -049 51 55

Sander is de jongste kracht en werkt al een aantal jaar bij Hofstede Bedrijfshuisvesting. Naast zijn werk studeert hij aan de Hogeschool Rotterdam en volgt de opleiding Vastgoed & Makelaardij. Sander 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:



# ALGEMENE INFORMATIE

**HULSENBOSCHSTRAAT 31 TE WERKENDAM** | Diverse bedrijfsunits van ca. 120 m<sup>2</sup> gesitueerd in nieuw te bouwen bedrijfsverzamelgebouw.

Op mooie locatie aan de Hulsenboschstraat wordt dit nieuwbouwproject momenteel gerealiseerd, bestaande uit 6 hoogwaardige bedrijfsruimten die optimaal zijn voor kleinere bedrijven en zelfstandigen. De units zijn allen voorzien van een volledige verdiepingvloer, overheaddeur, loopdeur en een meterkast met aansluitingen voor elektra en water. Daarnaast beschikken de units over een net afgewerkt toilet en een wasbak. De units worden gerealiseerd op een perceel van 967 m<sup>2</sup>. Het terrein zal gaan beschikken over in totaal 10 parkeerplaatsen.

De bouw is reeds aangevangen en de oplevering wordt eind Q2 2022 verwacht.

## HUURPRIJZEN UNITS\* (EXCL. BTW)

- Unit 1: € 875,00 per maand
- Unit 2 t/m 5: € 825,00 per maand
- Unit 6: € 850,00 per maand

## OPPERVLAKTEN UNITS

### UNIT 1

- Ca. 65 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte BG
- Ca. 58 m<sup>2</sup> kantoor-/opslagruimte VD

### UNIT 2 T/M 5

- Ca. 65 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte BG
- Ca. 58 m<sup>2</sup> kantoor-/opslagruimte VD

### UNIT 6

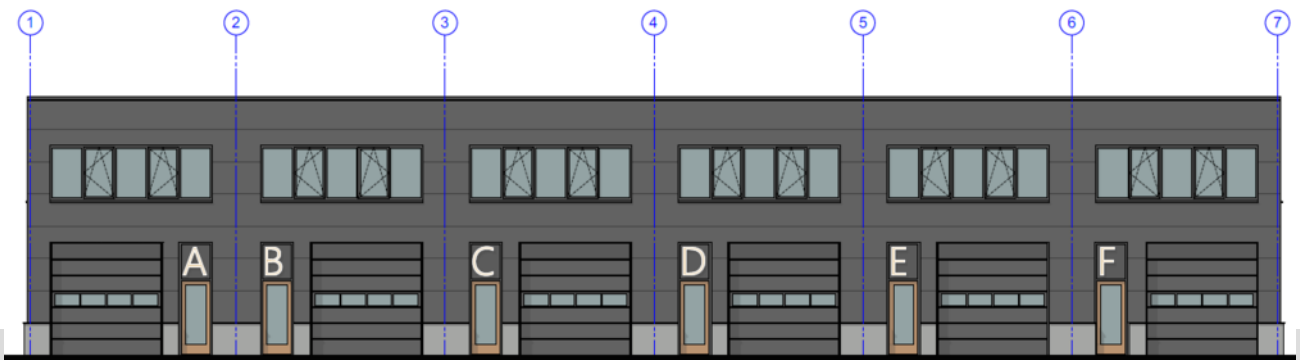
- Ca. 65 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte BG
- Ca. 58 m<sup>2</sup> kantoor-/opslagruimte VD

### OPPERVLAKTE TOTAAL PERCEEL:

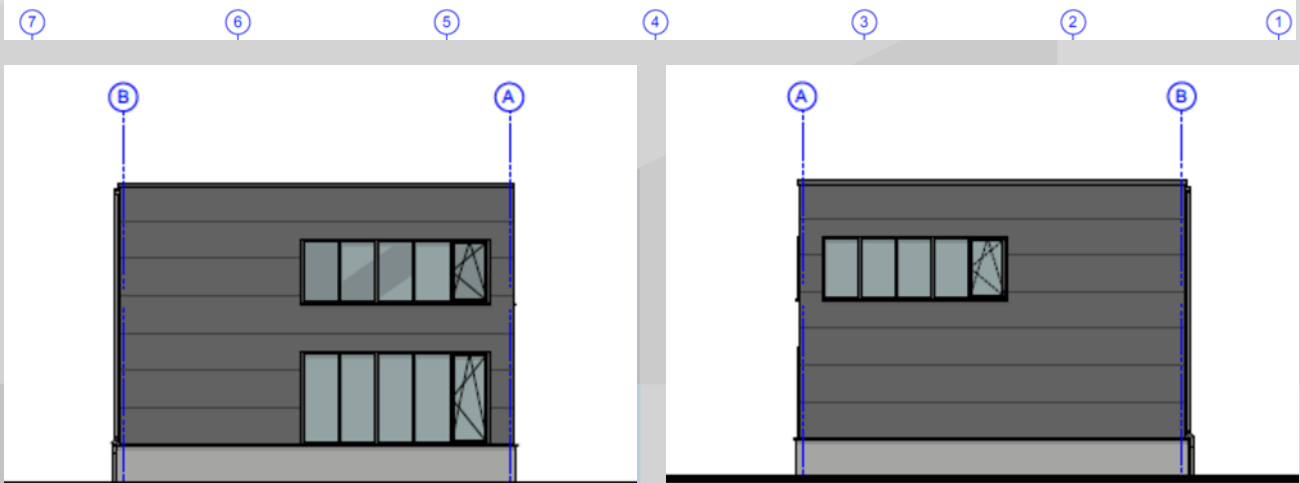
967 m<sup>2</sup>



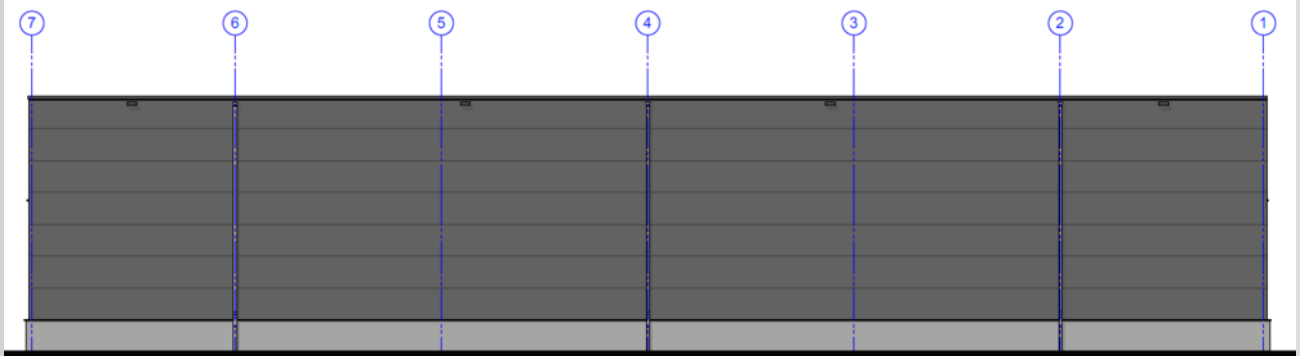
**DE VERMELDE  
METRAGES ZIJN  
UITSLUITEND  
INDICATIEF**



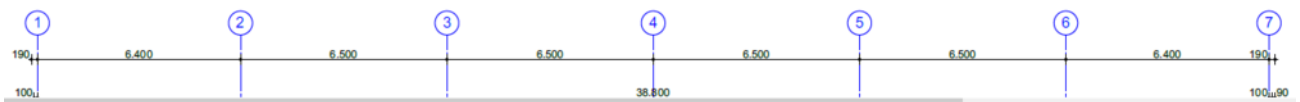
RECHTER ZIJGEVEL - ZUID



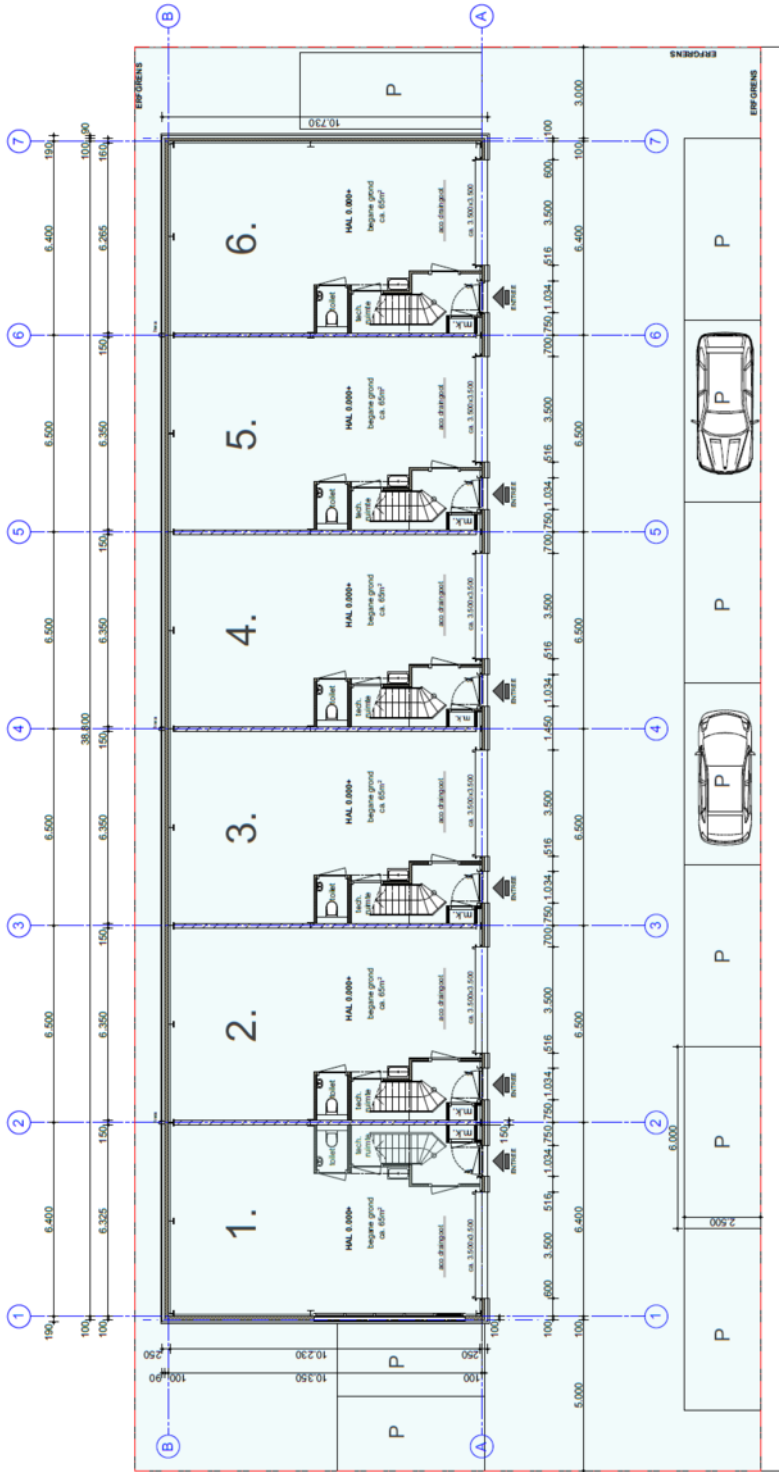
RECHTER ZIJGEVEL - ZUID



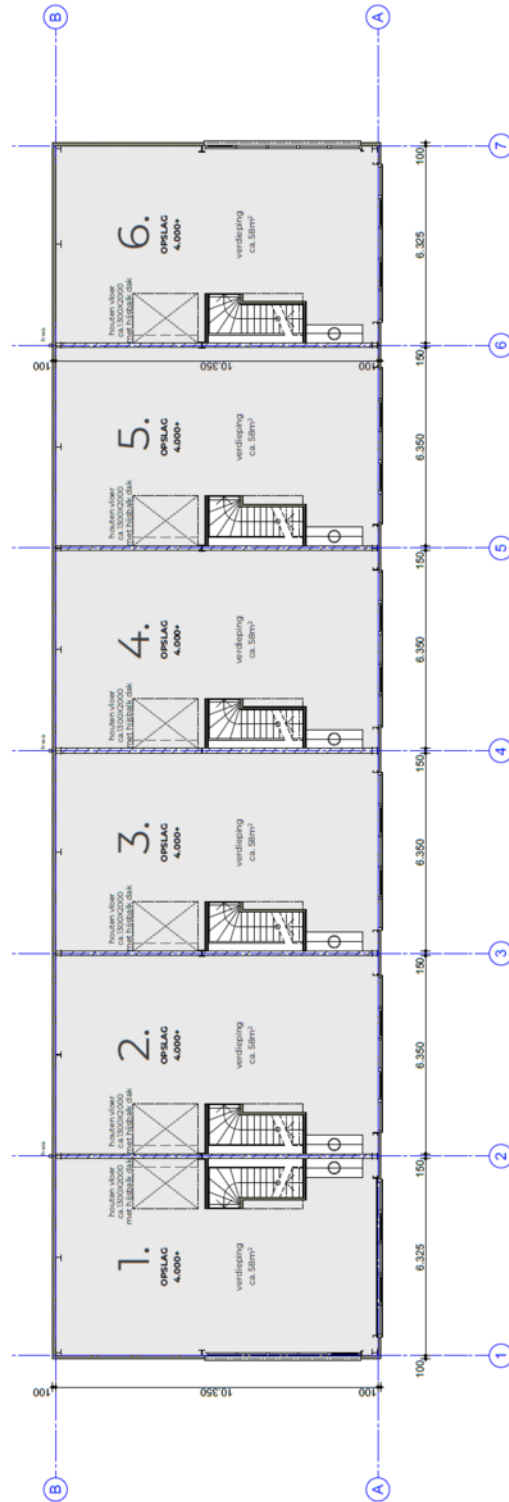
LINKER ZIJGEVEL - NOORD



# PLATTEGROND BEGANE GROND



# PLATTEGROND VERDIEPING



# BOUWAARD & OPLEVERINGSNIVEAU

---

## BOUWAARD

Het object wordt gebouwd op een onderheide betonvloer. De gevels worden opgetrokken door middel van het gebruik van prefab isolerende betonpanelen en geïsoleerde sandwichpanelen. De verdiepingvloer betreft een kanaalplaatvloer welke afgewerkt wordt met een dekvloer, voorzien van vloerverwarming. Het dak betreft een stalen dak en is afgewerkt met geprofileerde stalen dakplaten en dakbedekking. Het dak is geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen.

De units hebben een diepte van ca. 10.35m1 en een breedte van ca. 6.33m1.

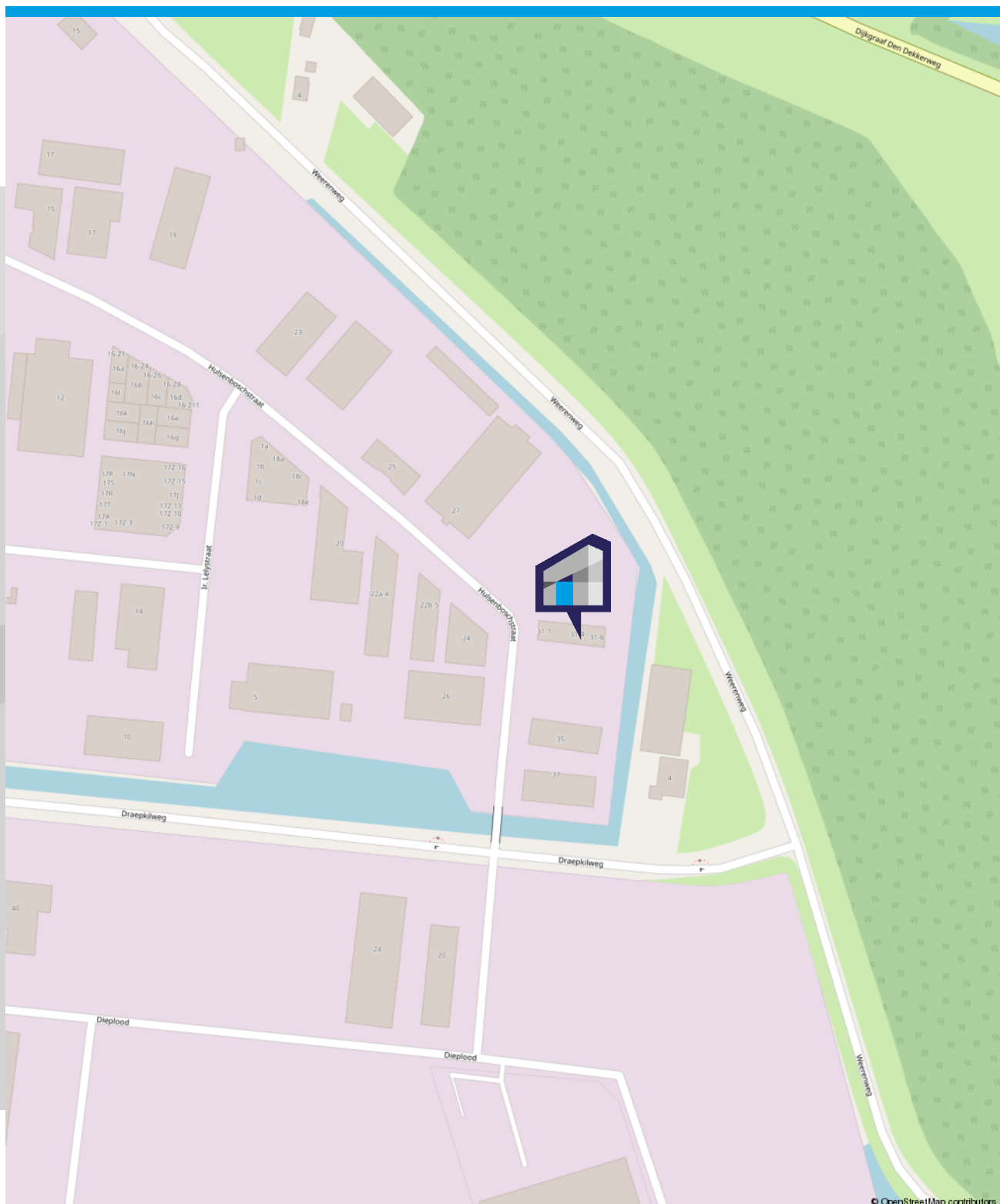
## OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt na gereedkomen opgeleverd inclusief o.a.

- Gewapende betonvloer (begane grond)
- Kanaalplaatvloer (verdieping)
- Dekvloer v.v. vloerverwarming op de beneden- en bovenverdieping
- Elektrisch bedienbare overheaddeur (3,5 x 3,5 meter)
- Afvoergoot achter overheaddeur (ca. 2 meter breed)
- Loopdeur
- Beglazing
- Meterkast met aansluitingen water en elektra
- Elektrische installatie
- Technische ruimte
- Afgewerkt toilet met wasbak tegen de muur (begane grond)
- Pantry (verdieping)
- Hijsbalk aan het dak
- Houten vloer van 1,3 x 2 meter (verdieping, onder hijsbalk)



# LOCATIE VAN HET OBJECT



**HULSBOSCHSTRAAT 31-1 T/M 31-6 TE WERKENDAM**

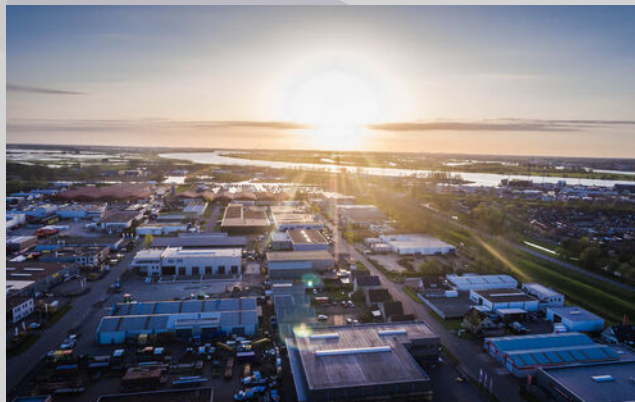


# ONDERNEMEN IN ALTENA

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.



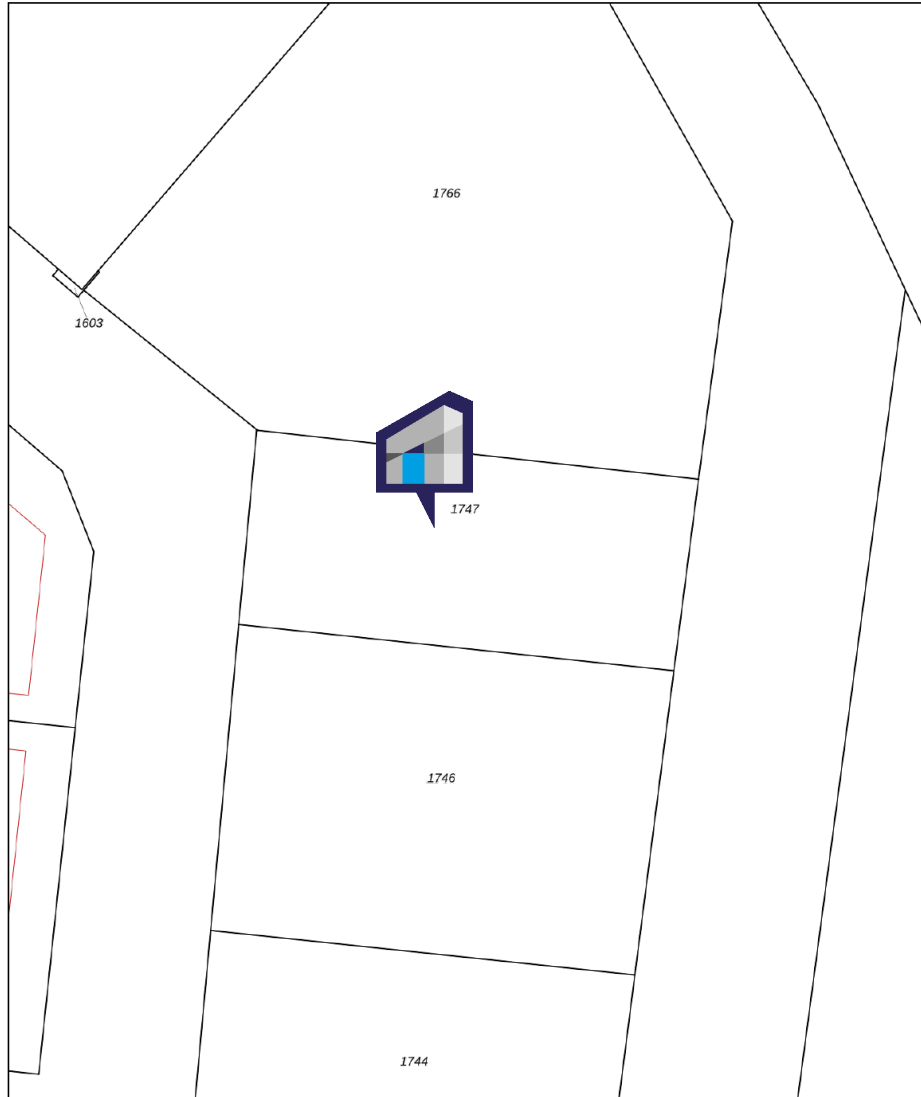
" EEN IDEALE  
GEMEENTE VOOR  
ONDERNEMERS "




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hofstede BOG



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Werkendam	
	Huisnummer	Sectie P	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1747	
	Vorstige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
<small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 maart 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>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.</small>	

Kadastrale gegevens

Gemeente Werkendam

Sectie P

Perceelnummer 1747

Grootte: 967 m<sup>2</sup>

# PLATTEGROND GEOWEB



**WERKENDAM - P - 1747 - 967 M<sup>2</sup>**

# 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, geïndexeerd worden met een minimum van 2%. 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.

**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 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

### Betemmingsplannen:

<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

**Medewerker Binnen- /  
buitendienst**

Sander is de jongste kracht en werkt al een aantal jaar bij Hofstede Bedrijfshuisvesting. Naast zijn werk studeert hij aan de Hogeschool Rotterdam en volgt de opleiding Vastgoed & Makelaardij. Sander bedient met fris enthousiasme zijn klanten.



### 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.





### **LINEKE SPEKSNIJDER**

**Medewerkster Binnendienst**

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



### **MARK VAN ROSSUM**

**Bedrijfsmakelaar / Register Taxateur**

Mark is vanaf de middelbare school werkzaam bij ons en heeft zijn studie Vastgoed & Makelaardij aan de Hogeschool Rotterdam gehaald. Inmiddels is hij ook één van de jongste register taxateurs van Nederland. Hij bedient zijn klanten op een adequate manier.

# **UW ZAKELIJKE PARTNER**

### **WERKENDAM**

Hoogstraat 24,  
4251 CL Werkendam  
085 - 049 51 55

### **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