

Reedijk 7 Y te (3274 KE) Heinenoord



Ca. 1.500 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte, Ca. 200 m<sup>2</sup> kantoorruimte  
& 19 parkeerplaatsen

**HUURPRIJS € 185.000,00 per jaar**  
exclusief BTW en servicekosten

# Kenmerken

## Huurprijs

€ 185.000,00 per jaar excl. BTW & servicekosten

## Huurtermijn

8 jaar

## Parkeerplaatsen

19

## Opleveringsniveau

In huidige staat

## Verlengingstermijn

5 jaar

## Opzegtermijn

12 maanden

## BTW belast

Ja

## Zekerheidsstelling

3 maanden waarborgsom

## Indexering

Jaarlijks

## Servicekosten

€ 250,00 per maand, exclusief BTW

## Betalingen

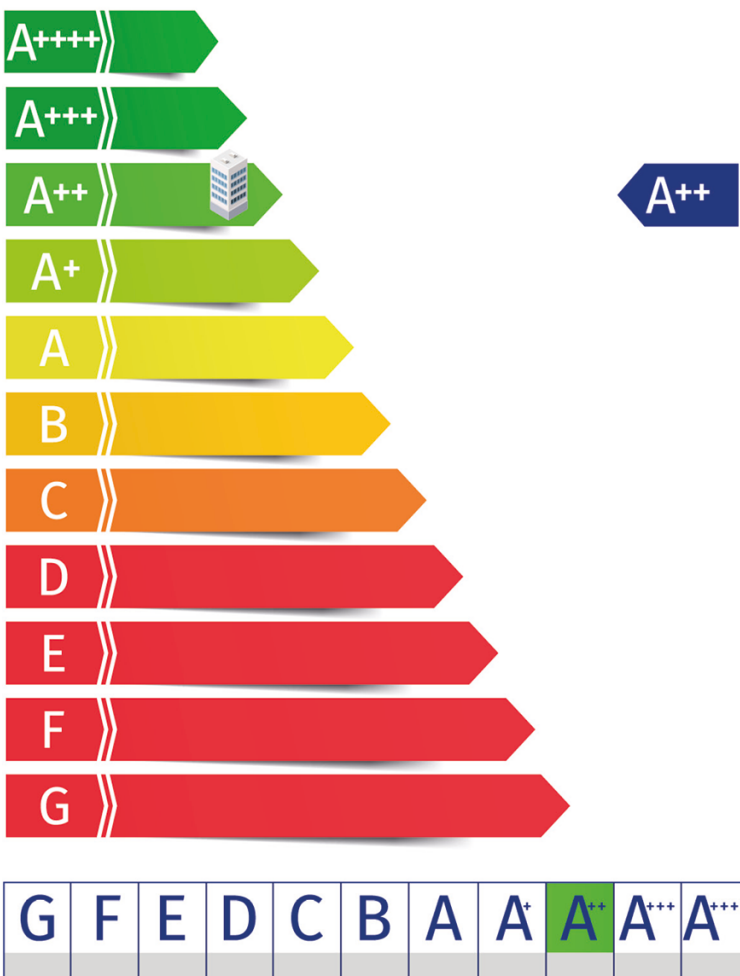
Per maand

## Datum van oplevering

In overleg, op korte termijn mogelijk

## Energielabel

A++, is geldig tot 17-01-2033



# Indeling

Ca. 1.500 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte;  
Ca. 220 m<sup>2</sup> kantoorruimte begane grond (inclusief kantine/overige ruimte);  
19 Gemarkte parkeerplaatsen op eigen terrein.

De oppervlakten zijn zo zorgvuldig mogelijk vastgesteld, doch mogen niet worden aangemerkt als zuivere verhuurbare oppervlakte volgens de Nederlandse Eenheids Norm NEN 2580.

## Voorzieningen

### Bedrijfsruimte

- Glad monolithisch afgewerkte betonvloer;
- Vloerbelasting ca. 2.500 kg/m<sup>2</sup>;
- Led verlichting;
- Daglicht toetreding d.m.v. ramen in de gevel;
- Elektra grootverbruik aansluiting: 3x 250 ampere;
- Variërende vrije hoogte van ca. 7, 90 meter;
- 2 loading docks voorzien van docklevelers en overheaddeuren;
- Twee elektrisch bedienbare overheaddeuren (4,20 m1 hoog x 4,00 m1 breed);
- Brandslanghaspels.

### Algemeen

- Zonnepanelen;
- Alarminstallatie.

### Kantoorruimte

- Entree;
- Chauffeursloket;
- Systeemplafonds met LED-verlichtingsarmaturen;
- Airco-installatie met wervelroosters in plafond die koelen en verwarmen;
- Luxe pantry met onder en bovenkastjes, koelkast en vaatwasser;
- Twee luxe betegelde toiletgroepen (dames/heren) met urinoir, wandcloset, fonteintje en mechanische ventilatie;
- Doucheruimte;
- Isolerende beglazing;

- Te openen ramen;
- Laminaatvloer;
- Wanden afgewerkt met gesausd glasweefsel;
- Wandgoot en voldoende wandcontactdozen.



# Omschrijving

## Algemeen

Beschikbaar voor (onder)verhuur is het vrijstaande bedrijfsobject gelegen op het bedrijventerrein Reedijk in Heinenoord.

Door de aanwezigheid van twee loading docks in combinatie met twee elektrische overheaddeuren biedt dit bedrijfsobject een uitstekende uitvalsbasis voor zowel logistieke bedrijven als reguliere MKB bedrijven.

Door de ligging nabij de op- en afritten van de snelweg A29 kent deze locatie goede bereikbaarheid. Aan zowel de linker- als rechterzijde is een verhard buitenterrein beschikbaar.

## Huurprijsaanpassing

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na datum huuringang, op basis van de wijziging van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

## Huurtermijn

Acht jaar met een verlengingsmogelijkheid van vijf jaar.

## Omzetbelasting

Over de huurprijs zal BTW in rekening worden gebracht. Indien BTW niet in rekening kan worden gebracht, geldt een nader te bepalen opslag op bovengenoemde huurprijs.

# Vervolg omschrijving

## **Bijkomende kosten**

Een bedrag van € 250,00 per maand exclusief BTW, voor de nader vast te stellen leveringen diensten.

## **Zekerheidsstelling**

Een waarborgsom ter grootte van een betalingsverplichting van drie maanden, inclusief servicekosten en BTW.

## **Betalingswijze**

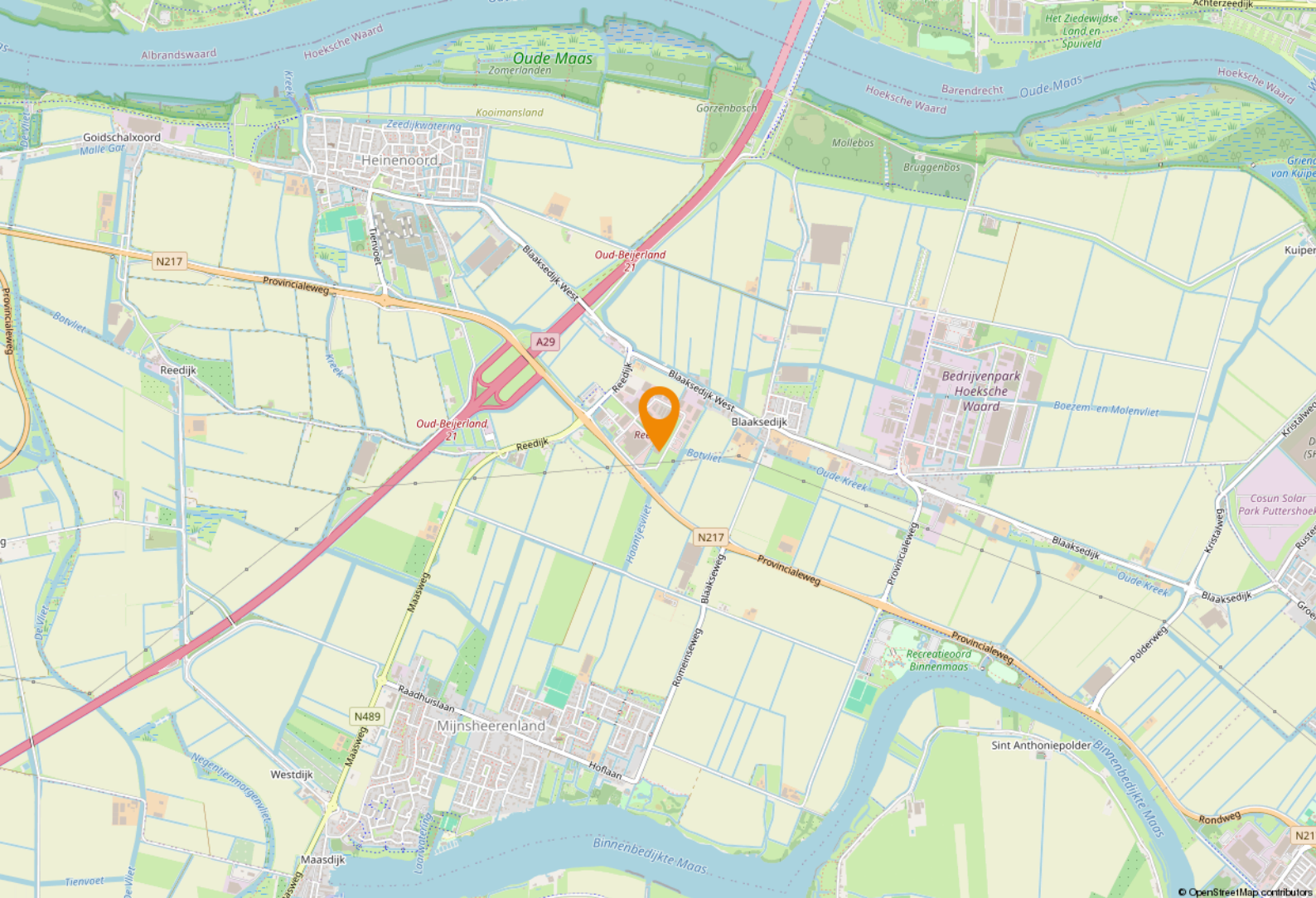
De huurpenningen, servicekosten en BTW dienen te worden voldaan bij vooruitbetaling per maand.

## **Huurovereenkomst**

De huurovereenkomst zal op basis van het standaard model van de Raad van Onroerende Zaken (ROZ) met bijbehorende Algemene Bepalingen, gedeponeed en ingeschreven bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage, worden opgemaakt.

Nadrukkelijk zij vermeld dat deze vrijblijvende informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.



## Locatie

### Bereikbaarheid

#### MET DE AUTO

#### VANUIT ROTTERDAM/UTRECHT/AMSTERDAM

Vanaf de A16 richting Dordrecht neemt u de afslag A15 Zierikzee/Europoort. Neem afslag 19a richting de A29 en houd links aan bij de splitsing. Volg de borden A29/Zierikzee/Rosendaal en voeg in op de A29. Neem afslag 21-Oud-Beijerland naar N217 richting 's-Gravendeel en sla rechtsaf naar de Provincialeweg/N217. Sla linksaf naar de Reedijk. U vindt uw bestemming rechts.

#### VANUIT BREDA

Neem op de A16 richting Utrecht/Rotterdam, afslag 20-'s-Gravendeel naar N217 richting Oud-Beijerland. Sla linksaf naar de Randweg/N217/N3. Ga rechtdoor over drie rotondes en sla rechtsaf naar de Reedijk. U vindt uw bestemming rechts.

#### VANUIT ANTWERPEN

Met de aanleg van de nieuwe A4 ten westen van Steenbergse wordt de ontbrekende schakel van de A4 tussen Dinteloord en Bergen op Zoom ingevuld. De nieuwe snelweg wordt een belangrijke doorgang voor (vracht-)verkeer tussen Amsterdam, Rotterdam en Antwerpen.

#### MET HET OV

Metrolijn E vanaf Rotterdam Centraal naar Zuidplein. Overstappen op bus 164 richting Zuid-Beijerland en uitstappen bij halte Heinoord. Het busstation wordt in de toekomst mogelijk opgewaardeerd tot transferium met bushaltes en P +R voorzieningen.

#### Parkeren

19 Gemarkeerde parkeerplaatsen op eigen terrein.

# Bestemmingsplan

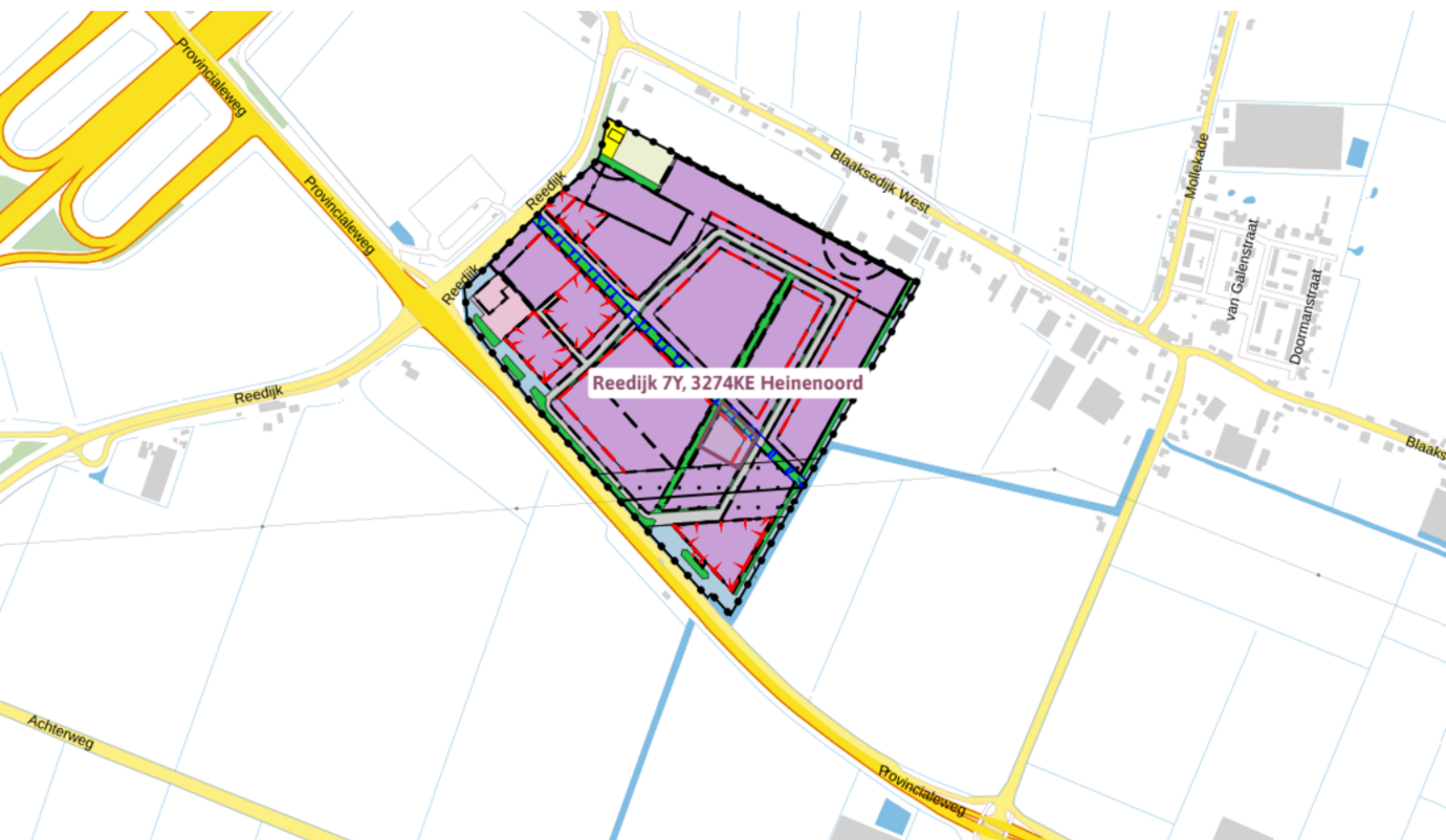
Bij de gemeente Binnenmaas valt de onroerende zaak in het vigerende bestemmingsplan: 'Bedrijventerrein Reedijk', vastgesteld bij Raadsbesluit van 13 maart 2014.

Op grond van artikel 4.1 van dit bestemmingsplan is de enkelbestemming van de locatie: 'Bedrijventerrein' met als nadere functie-aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'.

De voor 'bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn op de betreffende locatie o.a. bestemd voor:

- A ter plaatse van de aanduidingen:
  - 1 (milieucategorie 3.1) bedrijven met een maximale kavelgrootte van 5.000 m<sup>2</sup> in de categorieën 1 t/ m 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
  - 2 (milieucategorie 3.2) bedrijven met een maximale kavelgrootte van 5.000 m<sup>2</sup> in de categorieën 1 t/ m 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
- B bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak van maximaal 50% met een maximum van 3.000 m<sup>2</sup>;
- C categorieën van Inrichtingen die aangewezen zijn in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn uitgezonderd van vestiging;
- D categorieën van Inrichtingen die aangewezen zijn in onderdeel D van Bijlage I Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn uitgezonderd van vestiging;
- E indien nader aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - showroom' zijn naast bedrijven als bedoeld in artikel 4 lid 1 sub a tevens bedrijven met showroom toegestaan met dien verstande dat het niet betreft (perifere) detailhandel;

Bron: <https://omgevingswet.overheid.nl/>



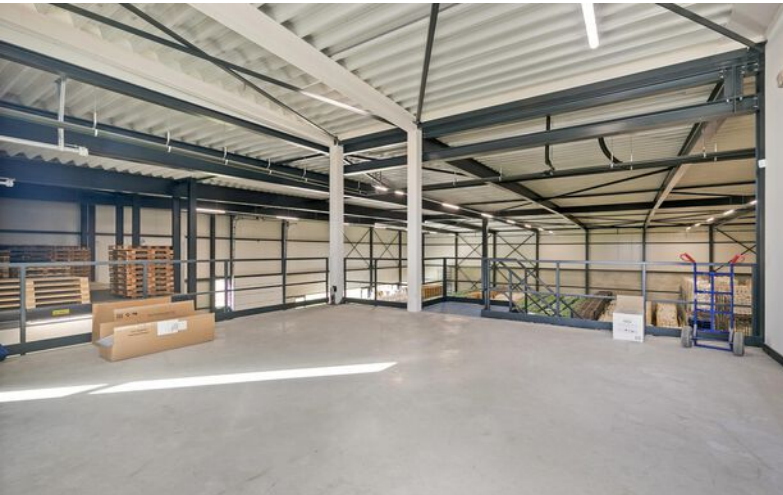
# Bestemmingsplan (vervolg)

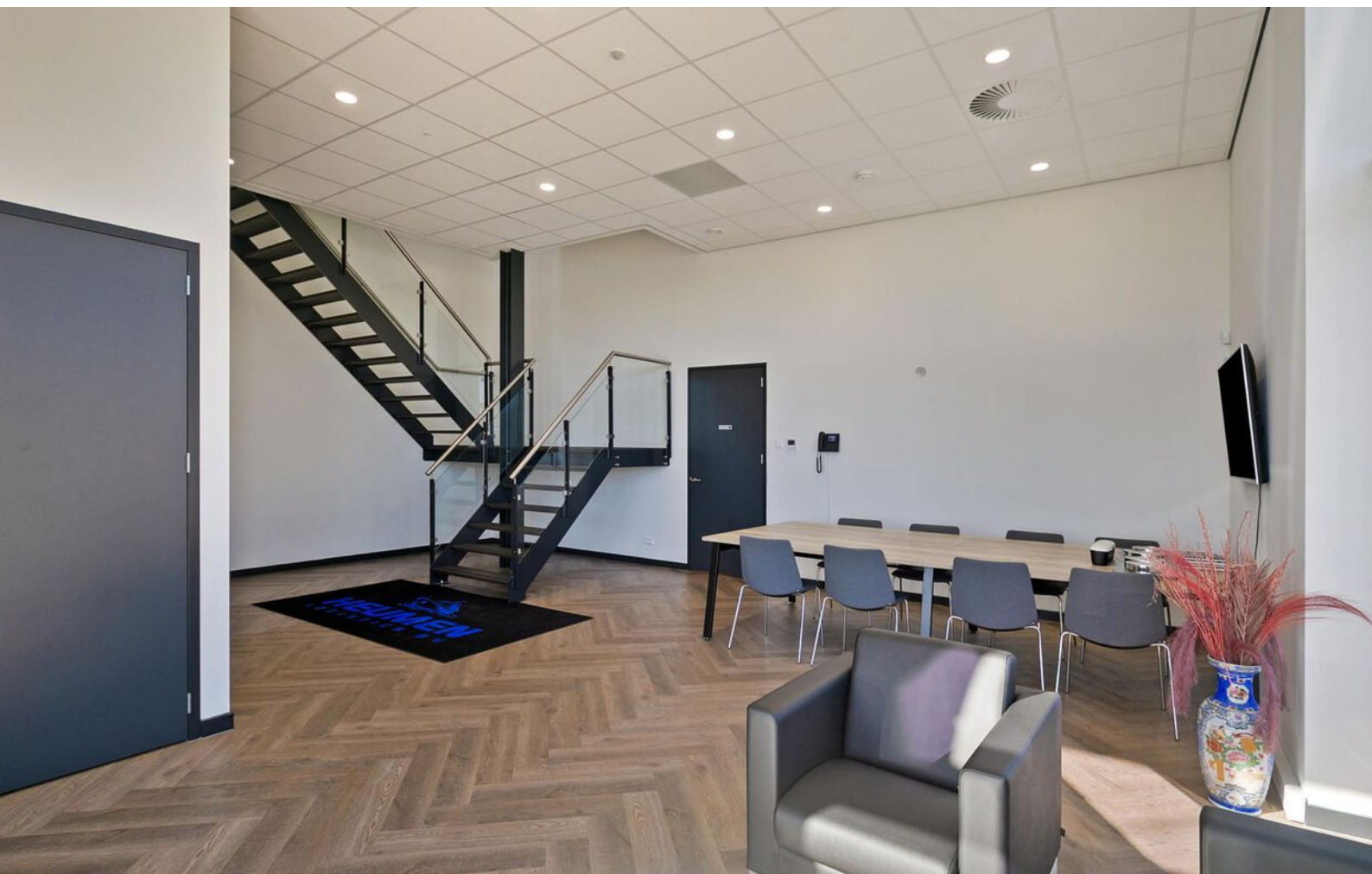
- F zelfstandige kantoren, met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak per kantoor niet meer mag bedragen dan 1.000 m<sup>2</sup> en zelfstandige kantoren uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kantoren toegestaan';
- G kantoren met een lokaal verzorgingsgebied, zoals gemeentehuizen en bankfilialen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoren toegestaan';
- H detailhandel, ondergeschikt en uitsluitend ondersteunend aan een bedrijf, met een oppervlakte van maximaal 125 m<sup>2</sup> per bedrijf, waarbij geldt dat de bestaande voorzieningenstructuur niet onevenredig mag worden aangetast;
- I een afhaalpunt van goederen behorende bij een webwinkel met een maximaal vloeroppervlak van 125 m<sup>2</sup>;
- J een en ander met bijbehorende (nuts-)bebouwing, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen, erven met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

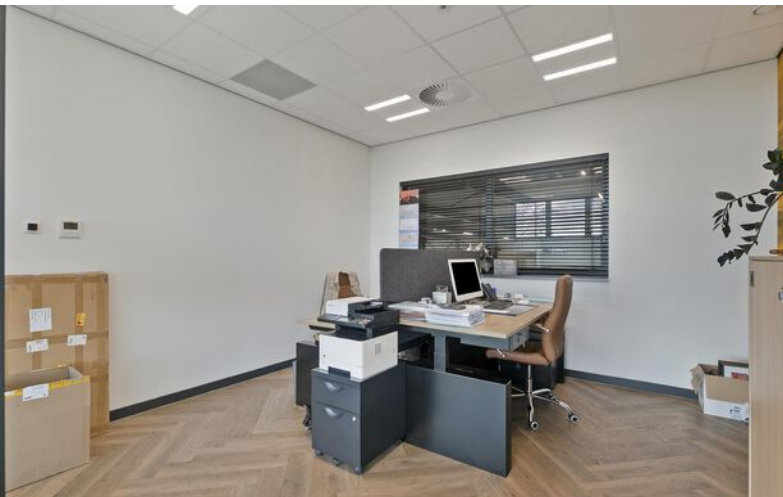






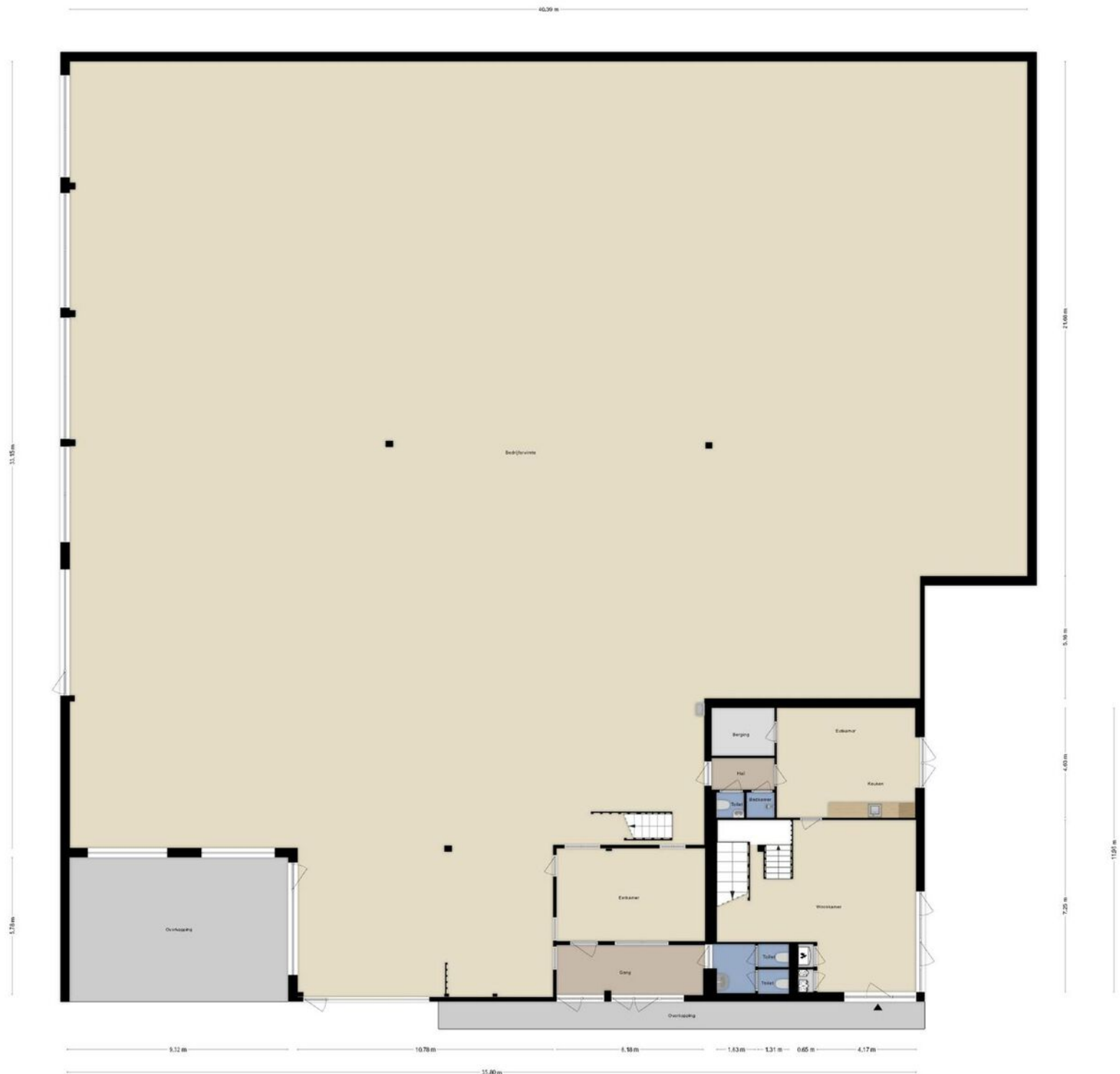






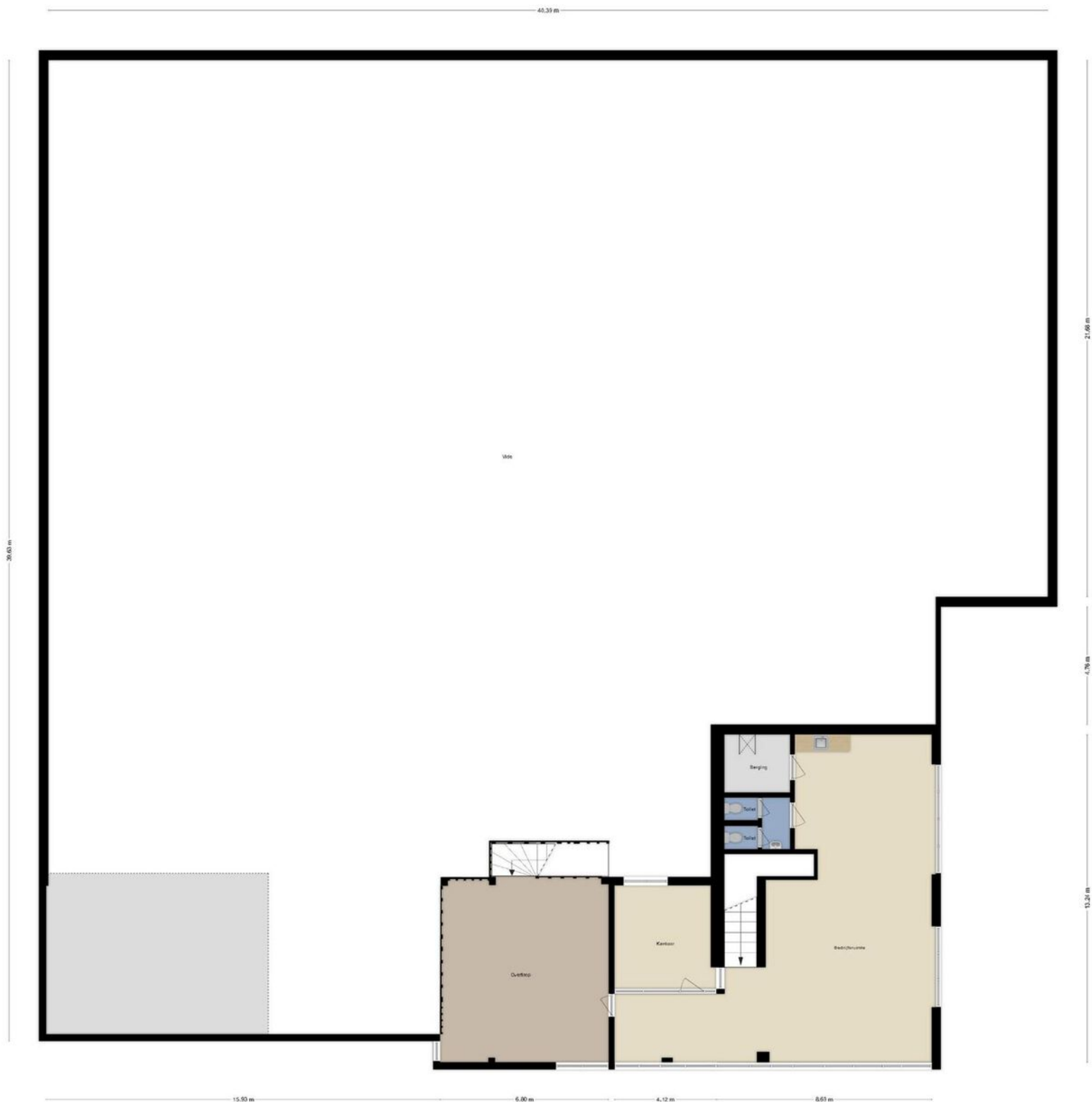


# Plattegrond begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond eerste verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Kadastrale kaart



**Adres**  
Reedijk 7 Y

**Gemeente**  
Heinenoord

**Oppervlakte**  
Ca. 3.663 M<sup>2</sup>

**Postcode / Plaats**  
3274 KE Heinenoord

**Sectie / Perceel**  
G / 2028

# Een passende huisvesting voor uw bedrijf? Onze specialisten staan klaar om te helpen!



**Jeroen van der Meer**

Directeur - Vennoot  
Register Makelaar en Taxateur o.z.  
Tel: 088 424 0 179



**Allard van den Berg**

Manager Bedrijven - Partner  
Vastgoedadviseur  
Tel: 088 424 0 235



**Felix Linnert**

Vastgoedadviseur  
Tel: 088 424 0 239



**Liesbeth Baris**

Vastgoedadviseur  
Bedrijfsonroerend goed  
Tel: 088 424 0 234



**Nikita Gommers**

Commercieel Medewerker  
Binnendienst  
088 424 0 284



**Laura Wijburg**

Commercieel Medewerker  
Binnendienst  
Tel: 088 424 0 132

## Waarom Ooms Makelaars?

- ✓ Snel, proactief en ondernemend
- ✓ Sterk team met altijd één helder aanspreekpunt
- ✓ Thuis in de markt, de regio en bij instanties
- ✓ Uw uitdaging is onze uitdaging
- ✓ NVM Business Makelaar
- ✓ Vastgoedcert gecertificeerd



Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

Informatie aanvragen of bezichtiging plannen? Bel: 010 - 424 8 888

# Zakelijke verzekeringen

Ben je zzp'er, eigenaar van een eenmanszaak of directeur-groootaandeelhouder, dan wilt u graag uw onderneming zo goed mogelijk beschermen. Want naast groei en mooie samenwerkingen aangaan, kan er ook wat misgaan. Zo kunt u aansprakelijk worden gesteld door een klant of kunt u in conflict raken met een leverancier.

Het gaat niet alleen om de 'normale' gevaren die voor iedereen gelden: brand, diefstal en arbeidsongeschiktheid. Het gaat ook om risico's die specifiek bij een bedrijf spelen. Denk bijvoorbeeld aan bedrijfsaansprakelijkheid, cyber-risico's en personele risico's. Bovendien heeft uw specifieke branche misschien ook zijn eigen risico's zoals mogelijk voorraadverlies of een onderbroken toevoer.



## Welke verzekeringen moet ik afsluiten?

Op basis van uw specifieke situatie zullen wij een inventarisatie maken voor een passende verzekeringsoplossing. De meeste verzekeringen zijn niet verplicht, maar wel handig. Afhankelijk van het risico welke u als ondernemer wel of niet kan/wil dragen inventariseren wij welke verzekeringen wij nodig achten. De meest voorkomende verzekeringen zijn een bedrijfs en/of beroepsaansprakelijkheidsverzekering, een inventarisgoederenverzekering en een arbeidsongeschiktheidsverzekering.



- ✓ We vinden de beste voorwaarden en premies voor uw bedrijf
- ✓ U bent altijd zeker van een kundig advies
- ✓ Een vast aanspreekpunt
- ✓ keuze uit 15+ verzekeraars
- ✓ De eerste afspraak is voor onze rekening



# Een greep uit onze verzekeringen

## Personeel

verzekeringen voor bijvoorbeeld verzuim, ongevallen en aansprakelijkheid

## Persoonlijk

verzekeringen voor arbeidsongeschiktheid en beroepsaansprakelijkheid.

## zaken

verzekeringen van onder meer goederen, inventaris, huurdersbelang, bedrijfsmiddelen, wagenpark, gebouwen, glas en zakenreis.

## Internet

verzekeringen op het gebied van cyberrisico: schade door malware, gijzelingen en imagoschade.



## Uw persoonlijke verzekeringsadviseur

Uw adviseur helpt bij het afsluiten van verzekeringen die passen bij uw bedrijf. Met de zakelijke risicoanalyse worden uw belangrijkste bedrijfsrisico's, ondernemersrisico's, en werkgeversrisico's en bestaande verzekeringen geanalyseerd en beoordeeld. U krijgt zicht op de risico's en welke maatregelen relevant zijn voor uw bedrijf.

U kunt altijd op ons rekenen. Door de nauwe samenwerking met alle verzekeringsmaatschappijen kunnen we snel schakelen. Zo kunt u zich richten op hetgeen waar u goed in bent: **ondernemen**

## Dit kunt u ook verzekeren

### Zakelijke Autoverzekering

Wij bieden 3 verschillende zakelijke autoverzekeringen: WA, WA beperkt casco (Plus) en WA volledig casco (Allrisk). Zo heeft u een verzekering die past bij uw specifieke situatie.

Mocht het nodig zijn krijgt u juridische hulp bij conflicten over de bedrijfsauto. Bijvoorbeeld bij het verhalen van inzittendenverzekering. Schade aan de bestuurder en passagier is verzekerd. Net als schade die ontstaat aan spullen in of op het voertuig als gevolg van het ongeval. Ook als u niet aansprakelijk bent voor de schade, bent u verzekerd. Wel zo prettig.

Kiest u voor zakelijk rijden in een privéauto, een auto op naam van de zaak of voor zakelijk leasen? Wat het meest gunstig is, hangt van een aantal zaken af. Zoals het aantal kilometers dat u privé rijdt en uw startkapitaal. Samen kunnen we bepalen welke manier van zakelijk rijden het beste bij u past.

Wilt u een afspraak maken of heeft u een vraag?  
Bel met 010 - 424 88 03 of mail naar:  
[verzekeringen@ooms.com](mailto:verzekeringen@ooms.com).

# 50 Vestigingen

Wij zijn partner in Dynamis, een netwerk van 13 nauw samenwerkende makelaarskantoren. Met 50 partnervestigingen beschikt Dynamis over een landelijke dekking.

- 1 Regionale kennis
- 2 Landelijke dekking
- 3 Uniforme werkwijze



## Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting B.V.

Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

010 424 88 88

[bog@ooms.com](mailto:bog@ooms.com)

## Ooms Drechtsteden Bedrijfshuisvesting B.V.

Johan de Wittstraat 40, 3311 KJ Dordrecht

078 614 43 33

[drechtsteden@ooms.com](mailto:drechtsteden@ooms.com)



**Ooms.com**  
Makelaars