



# Floris Versterlaan 315

2316 DZ Leiden

Huurprijs € 1.150,- per maand exclusief btw

**K**  
VAN DER KOOIJ  
MAKELAARS



# Welkom bij Van der Kooij Makelaars

Hartelijk welkom bij Van der Kooij Makelaars, uw vertrouwde partner in commercieel vastgoed in de regio Leiden en Bollenstreek. Met meer dan 30 jaar ervaring en uitgebreide kennis van de lokale markt, bieden wij uitgebreide diensten aan op het gebied van koop, verkoop, huur, verhuur, bemiddeling en taxaties van bedrijfsmatig vastgoed. Ons deskundige team staat klaar om u te adviseren bij al uw vastgoedbehoeften, met oplossingen op maat die volledig aansluiten bij uw specifieke wensen en doelen.

Bij Van der Kooij Makelaars hechten we veel waarde aan persoonlijke aandacht en goed advies. Ons kantoor staat bekend om zijn openheid en betrokkenheid bij de regio,

waardoor wij altijd de beste mogelijkheden voor u vinden. Of u nu advies nodig heeft over uw vastgoedportefeuille of ondersteuning zoekt bij investeringen, wij staan klaar om u bij elke stap te begeleiden.

We zijn enthousiast dat u de tijd heeft genomen om ons bedrijf te leren kennen. Mocht u vragen hebben of verdere informatie wensen, aarzel dan niet om contact met ons op te nemen. We kijken ernaar uit om u te mogen verwelkomen op ons kantoor.

Met vriendelijke groet,  
Van der Kooij Makelaars



**Derek van der Kooij**  
Vastgoedadviseur





# De kenmerken van *Floris Versterlaan 315*

<b>Hoofdfunctie</b>	Bedrijfsruimte
<b>Bouwjaar</b>	2024
<b>Oppervlakte</b>	66 m <sup>2</sup>
<b>Bedrijventerrein</b>	Werkpark Groennoord
<b>Energie label</b>	Niet van toepassing
<b>Huurprijs</b>	€ 1.150,- p.m. exclusief btw
<b>Servicekosten</b>	Nader te bepalen
<b>Aanvaarding</b>	In overleg



# Omschrijving

Fraaie nieuwbouw bedrijfsruimte, gelegen op het voormalige Groenordterrein in Leiden. Met een totale oppervlakte van 66 m<sup>2</sup>, inclusief één parkeerplaats, biedt deze ruimte volop mogelijkheden voor uw bedrijf. Of u nu een startende ondernemer bent of klaar bent voor de volgende stap, deze ruimte is ideaal voor diverse bedrijfsactiviteiten zoals werkruimte, showroom, atelier, productie en opslag.

De bedrijfsruimte maakt deel uit van het bedrijfencentrum Leidse Baan 3 'Werkpark Groenord', een nieuw en multifunctioneel complex dat momenteel wordt gerealiseerd. Dit modern vormgegeven nieuwbouwproject is gebouwd met hoogwaardige en duurzame materialen, wat een representatieve uitstraling garandeert.

Werkpark Groenord biedt een inspirerende omgeving waar verschillende ondernemers elkaar ontmoeten en samenwerken. Deze kleinschalige bedrijfsruimte is ontworpen om aan de behoeften van diverse bedrijven te voldoen en is een uitstekende keuze voor wie op zoek is naar een eigen werkplek in een dynamische omgeving.

## BEREIKBAARHEID

Deze bedrijfsruimte is gelegen op een strategische locatie, gunstig bereikbaar per auto via de Rijksweg A44, evenals de Provinciale weg N206, en met het openbaar vervoer. Diverse bushaltes bevinden zich in de directe omgeving van het object. Vanaf het Centraal Station in Leiden is het slechts ca. 5 minuten fietsen.

## OPPERVLAKTE / INDELING

In totaal bestaat de bedrijfsruimte uit ca. 66 m<sup>2</sup>  
Begane grond 33 m<sup>2</sup>  
Eerste verdieping 33 m<sup>2</sup>

## PARKEERMOGELIJKHEDEN

Alle bedrijfsruimten hebben de beschikking over tenminste 1 parkeerplaats, Betaald parkeren in de omgeving.

## BESTEMMING

Volgens het bestemmingsplan Groenordbedrijven zijn er op de locatie bedrijven toegestaan van milieucategorie 1 en 2, alsmede niet-geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen, zoals een huisarts-, tandarts- of fysiotherapiepraktijk, wellness voorzieningen, sportvoorzieningen en particuliere- en zakelijke dienstverlening.

## OPLEVERINGSNIVEAU

Het onroerend goed beschikt onder andere over:

- Pantry;
- Toilet;
- Te openen ramen;
- Algemeen gebruik van toiletgroepen.
- Elektra aansluiting van 3x 25A op basis van 230V;
- Geïsoleerde gevel en dak;
- Meterkast met zelfstandige nutvoorzieningen (elektra en water);
- Geïsoleerde monoliet gestorte betonnen vloer met een vloerbelasting van ca. 1.000 kg/m<sup>2</sup> (bg) en ca. 250 kg/m<sup>2</sup> (1e verdieping);
- kunststof kozijnen voorzien van isolerende beglazing;

## OMZETBELASTING

Verhuurder wenst te opteren voor een met BTW belaste verhuur.

Indien niet geopteerd kan worden voor een met BTW belaste verhuur, zal de huurprijs met een nader vast te stellen bedrag worden verhoogd.

## SERVICEKOSTEN

De servicekosten zullen nader worden bepaald zodra de VvE-kosten inzichtelijk zijn.

Huurder dient zelf zorg te dragen voor het afsluiten van contracten met energieleveranciers en voor internetdata.

## HUURTERMIJN

Minimale huurperiode 3 jaar.

Afwijkende huurtermijnen in overleg.

#### HUURPRIJSBETALING

De betaling van de huur, eventuele servicekosten en de eventueel verschuldigde omzetbelasting vindt elke maand bij vooruitbetaling plaats.

#### ZEKERHEIDSTELLING

Bij ondertekening van de huurovereenkomst zal huurder een bankgarantie stellen of een waarborgsom storten ter grootte van (minimaal) 3 maanden huur en eventuele servicekosten, alsmede de hierover verschuldigde omzetbelasting.

#### HUURPRIJSAANPASSING

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na ingangsdatum van de huurovereenkomst, op basis van de wijziging van het maandindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

#### HUUROVEREENKOMST

Huurovereenkomst conform het standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM).

#### AANVAARDING

Het object is in overleg beschikbaar.

#### COURTAGE

Mocht door bemiddeling van Van der Kooij Bedrijfsmakelaars B.V. een transactie tot stand komen, zult u hiervoor geen kosten of courtage verschuldigd zijn.

#### BIJZONDERHEDEN

Elke transactie behoeft de nadrukkelijke goedkeuring van verhuurder.

#### OVERIG

Bezichtigingen uitsluitend op een daartoe afgesproken tijdstip met Van der Kooij Bedrijfsmakelaars B.V. (071- 760 00 50)

#### GEINTERESEERD

Indien u na bezichtiging interesse heeft in dit pand, kunt u ons een huurvoorstel toesturen dat voldoet aan de volgende criteria:

- Geef een duidelijke omschrijving van wie u bent en wat uw onderneming doet.
- Vermeld de gewenste huurprijs, ingangsdatum en contracttermijn.

Aanvullende informatie, zoals uw website, Kvk-nummer en een kopie van uw ID, is altijd welkom en kan ons helpen om uw voorstel beter te beoordelen. We kijken uit naar uw reactie en staan klaar om u te assisteren bij het vervolgproces.

#### DISCLAIMER

Aan de samenstelling van deze vrijblijvende projectinformatie is de grootst mogelijke zorg besteed. Het gebruik ervan geschiedt voor eigen risico. Er wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



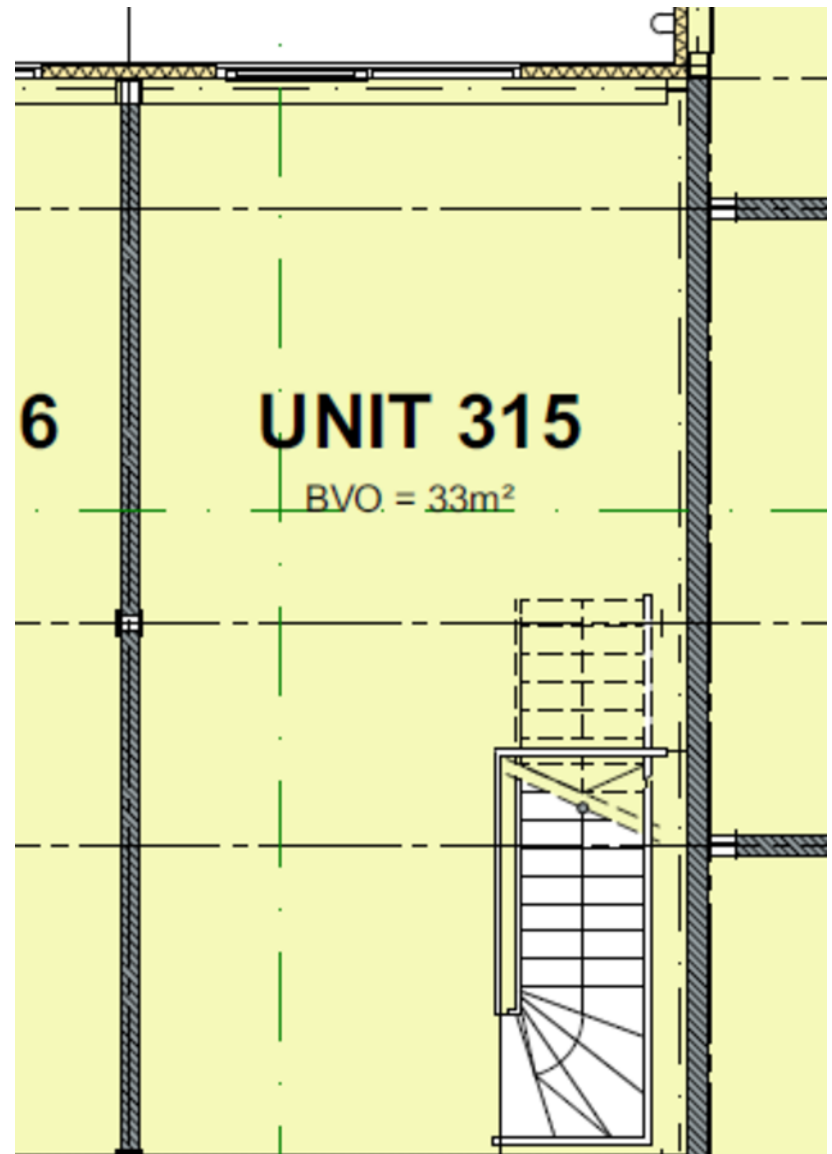
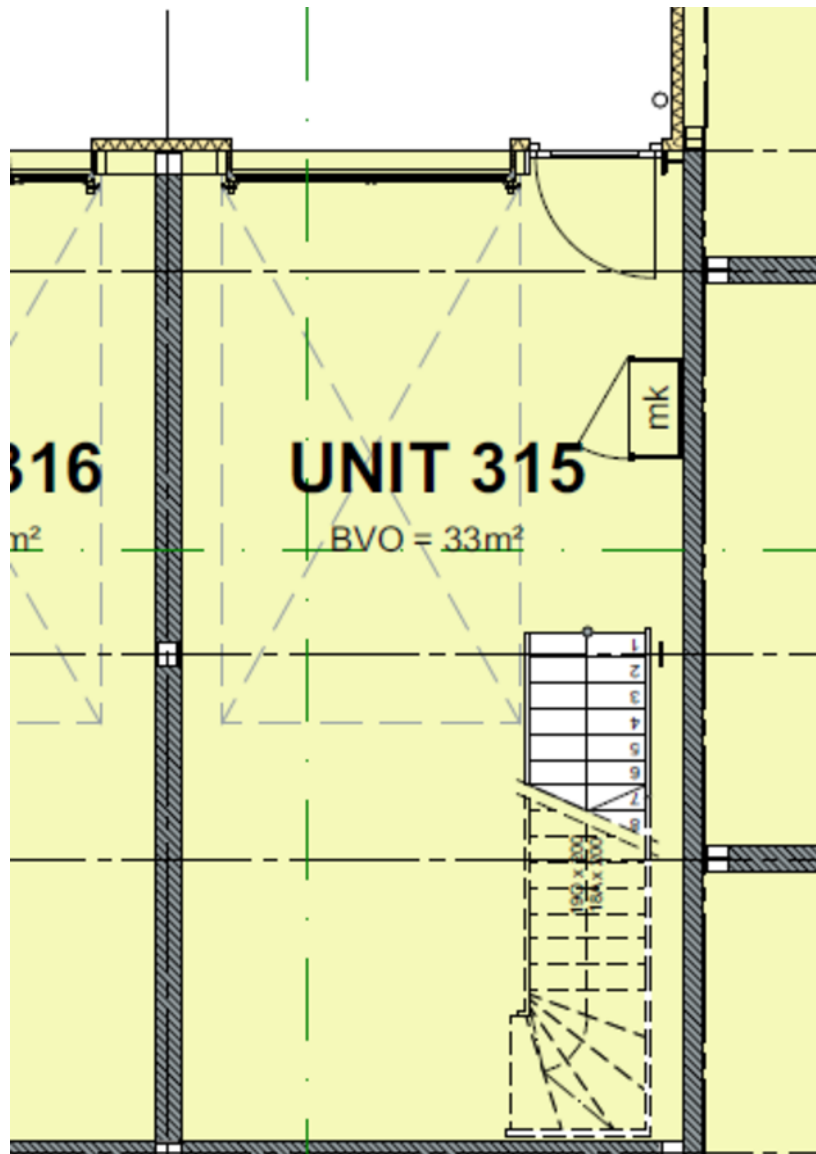


Foto's





# Plattegronden

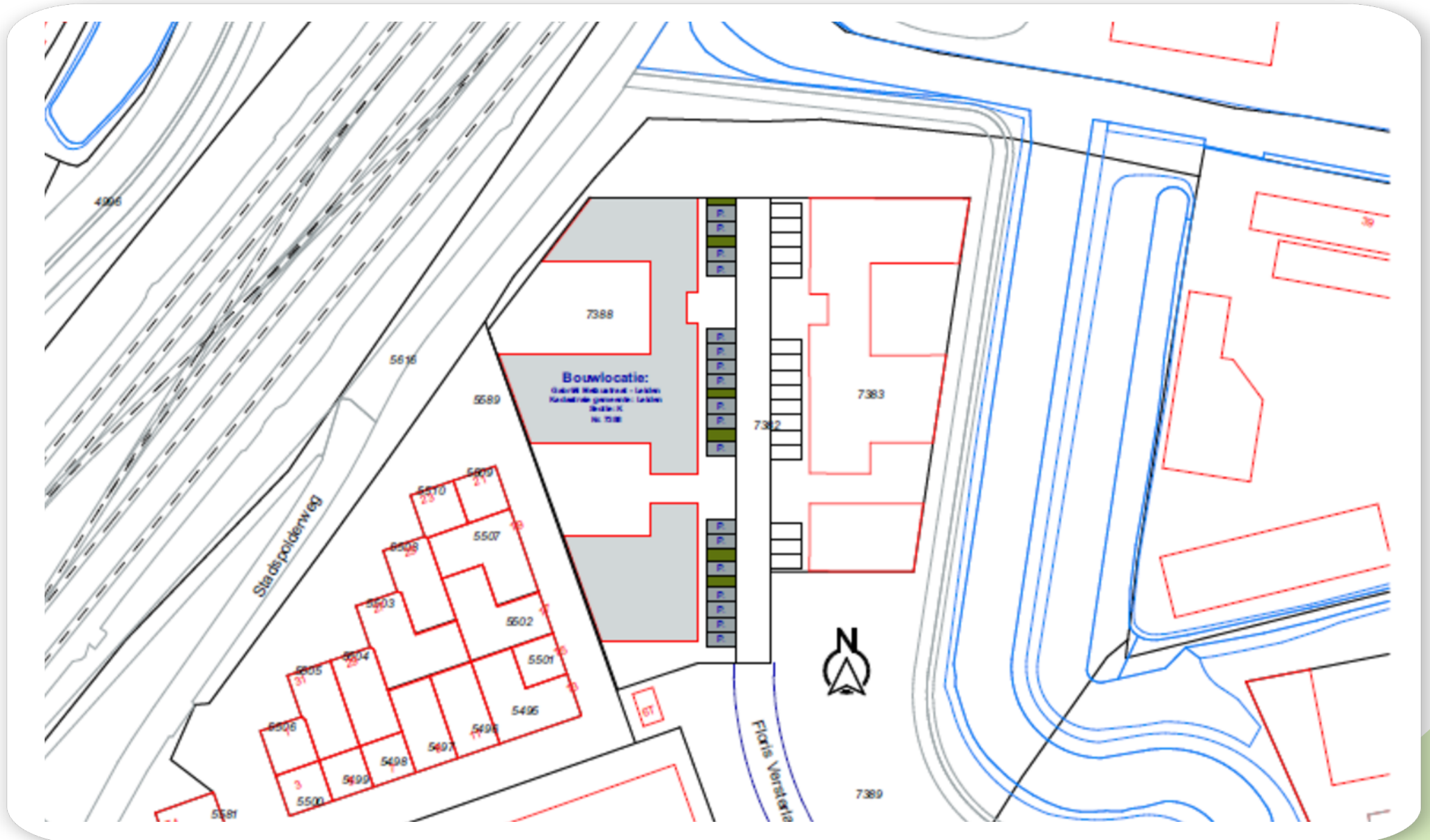




# Plattegrond



# Plattegrond





# Werken in *Leiden*

Leiden is een dynamische stad met een rijke geschiedenis en een bruisende economie. Strategisch gelegen tussen Amsterdam, Rotterdam en Den Haag, biedt Leiden uitstekende infrastructuur en bereikbaarheid. De aanwezigheid van twee universiteiten zorgt voor een constante aanvoer van hoogopgeleide professionals en nieuw talent.

Leiden's commerciële sector is divers, met speciale aan-

trekkingskracht voor de biotechnologie en gezondheidszorg dankzij het Bio Science Park. De stad biedt ondernemers diverse initiatieven en subsidies en heeft een actief netwerk van bedrijfsverenigingen.

Met een combinatie van historische charme en moderne faciliteiten, is Leiden de ideale plek om uw bedrijf te vestigen en te laten groeien.

*“ De stad biedt ondernemers diverse initiatieven en subsidies ”*



# Bezichtiging gehad en geïnteresseerd?

---

Bedankt voor uw interesse in één van onze commerciële vastgoedobjecten. Als u na de bezichtiging enthousiast bent geworden en verdere stappen wilt ondernemen, staan wij klaar om u te begeleiden. Hier is wat u kunt doen:

## 1. Contact opnemen:

Neem contact op met ons om uw interesse te bevestigen en eventuele vragen te bespreken. Een schriftelijke bevestiging per e-mail is noodzakelijk om het proces formeel te starten. U kunt ons bereiken via [info@vanderkooijmakelaars.nl](mailto:info@vanderkooijmakelaars.nl) of telefonisch via 071 – 760 00 50.

## 2. Documenten verzamelen:

Zorg ervoor dat u alle benodigde documenten en informatie bij de hand heeft. Dit omvat een kopie van uw inschrijving bij de Kamer van Koophandel (KVK) en een kopie van een geldig legitimatiebewijs. Daarnaast kan het nuttig zijn om financiële gegevens, bedrijfsinformatie en eventuele referenties klaar te hebben.

## 3. Biedingsproces:

Als kandidaat doet u zelf een huur- of koopvoorstel. Nadat u dit voorstel bij ons heeft ingediend, begeleiden wij u door het biedingsproces, waarbij we rekening houden met uw wensen en mogelijkheden.

## 4. Overeenkomst opstellen:

Bij akkoord op het bod is de deal nog niet definitief. Wij zijn verplicht de aangeleverde bedrijfsgegevens eerst te controleren voordat we een koop- of huurovereenkomst opstellen. Na deze controle stellen wij een conceptovereenkomst op en nemen wij de details met u door.

## 5. Afhandeling en overdracht:

Na ondertekening van de overeenkomst begeleiden wij u door de verdere afhandeling en zorgen we voor een soepele overdracht van het vastgoed. Voor de overdracht nodigen wij u uit voor een inspectie, waarbij we controleren of de overeengekomen deal correct is uitgevoerd. Tijdens deze inspectie worden ook de meterstanden opgenomen om alles officieel vast te leggen.

Wij staan altijd klaar om u te ondersteunen en al uw vragen te beantwoorden. Aarzel niet om contact met ons op te nemen voor verdere informatie of advies.

## Van der Kooij Makelaars

Uw partner in commercieel vastgoed.







## Over *Van der Kooij Makelaars*




Van der Kooij Bedrijfsmakelaars heeft al meer dan 30 jaar ervaring op het gebied van verkoop, verhuur en taxaties van bedrijfsmatig vastgoed. Wij gebruiken onze kennis in uw voordeel en adviseren bij beslissingen op vastgoedgebied. Daarnaast zijn wij betrokken bij de regio en altijd op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen. Dit alles doen wij met een duidelijke aanpak; to the point.

- Koop & verkoop
- Huur & verhuur
- Bemiddeling & advies op vastgoedgebied
- Portefeuille management
- Taxaties / waardebepalinge

---

### **Meer informatie? Neem contact met ons op!**

Van der Kooij Makelaars  
071 - 760 00 50  
[info@vanderkooijmakelaars.nl](mailto:info@vanderkooijmakelaars.nl)

-  @vanderkooijmakelaars
-  Van der Kooij Makelaars
-  Van der Kooij Makelaars





VAN DER KOOIJ  
MAKELAARS

