



Amphoraweg 7
2332 ED Leiden



Amphoraweg 7
2332 ED Leiden

Inleiding

Op bedrijventerrein Rijn & Rail te Leiden bieden wij u een bedrijfshal bestaande uit 69m² opslag/bedrijfsruimte op de begane grond en 85m² kantoorruimte op de 1e verdieping. Direct bij het pand is er parkeergelegenheid op eigen terrein.

Het geheel is per direct te betrekken!

Foto's





Ligging

De bedrijfs en kantoorruimte maakt onderdeel uit van een bedrijfsverzamelcomplex. In de nabije omgeving zijn onder andere Burgy Bouwbedrijf, Van Dorp Installaties en Wittebrug gevestigd.

BEREIKBAARHEID

Het geheel is per eigen vervoer goed bereikbaar via de N206.

Bereikbaarheid per openbaar vervoer is voldoende.

Rijksweg A4 en A44 zijn op 5 minuten rijafstand gelegen. Via de N11 is ook de A12 richting Utrecht goed bereikbaar.



Begane grond

Bedrijfsruimte met overheaddeur, loopdeur. In de bedrijfshal is er een toiletruimte en een hal met opgang naar de 1e verdieping.

Foto's







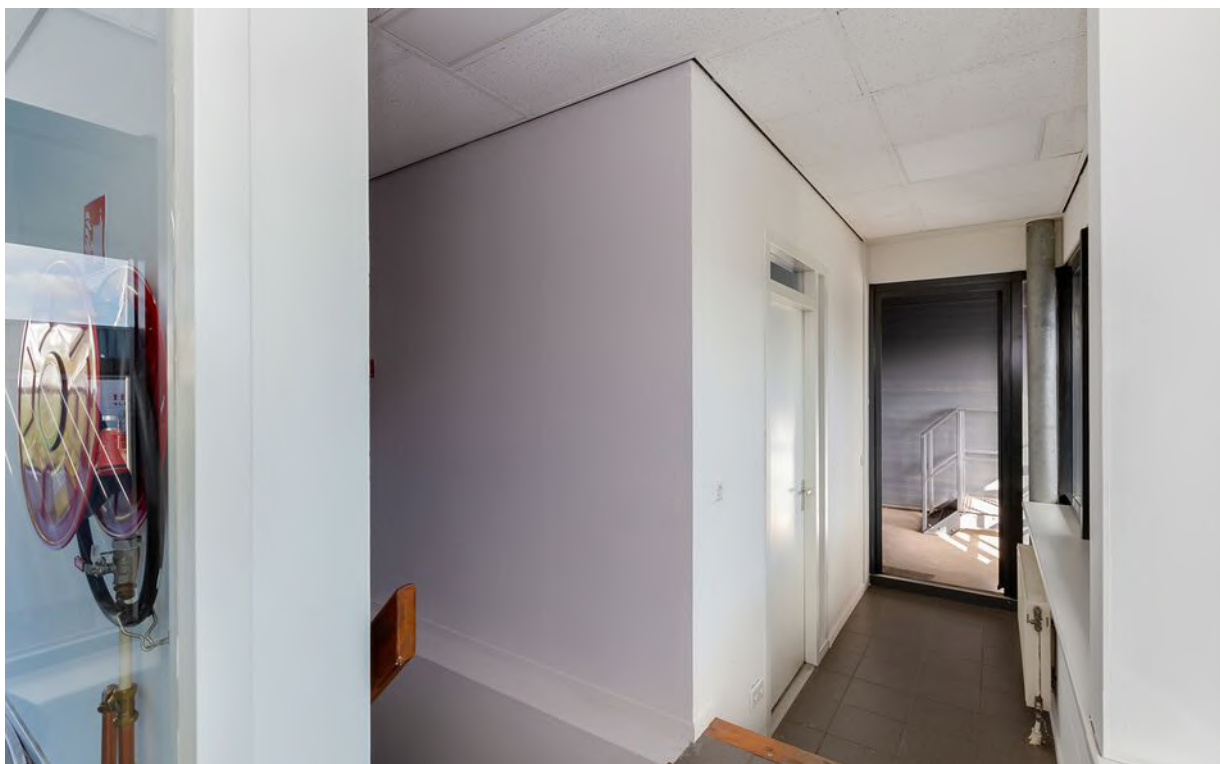
1e etage

Deze verdieping is zowel vanuit de bedrijfsruimte als ook vanaf de buitenzijde direct te bereiken en beschikt over een kantoorruimte met toiletruimte en een werkruimte met pantry.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Bijzonderheden

Afmetingen:

Begane grond bedrijfsruimte: 69m² BVO / 58m² VVO

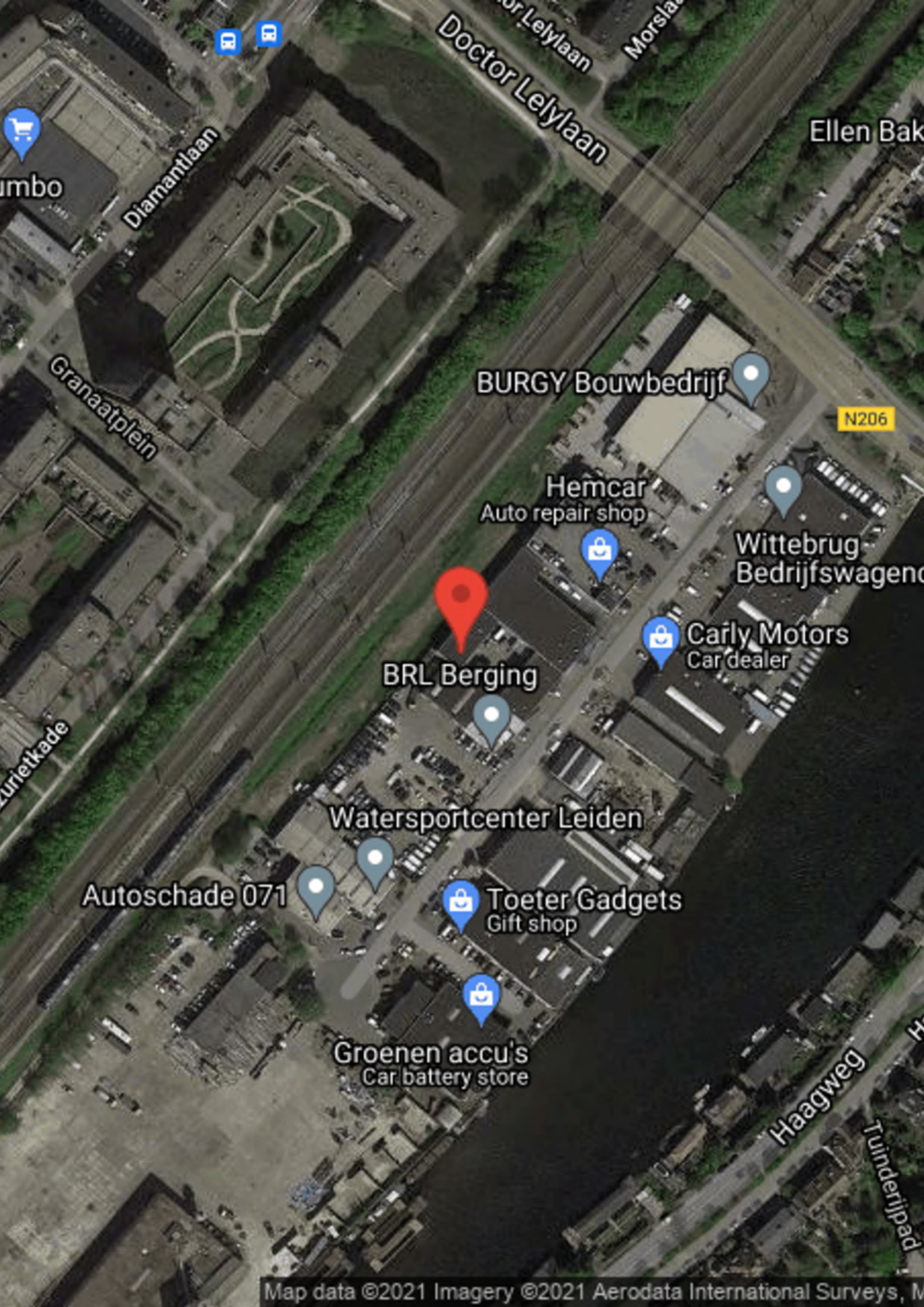
1e Verdieping kantoorruimte: 85m² BVO / 77m² VVO

Huurprijs: € 1.495,- per maand exclusief btw en servicekosten.

Servicekosten bedragen € 300,- p/mnd. en bestaan uit gebruik elektra en gas en gebruik /onderhoud en verlichting binnenterrein.

Aanvaarding:

Per direct te betrekken.



umbo

Diamantlaan

Doctor Lelylaan

Morslaan

Ellen Bak

Granaatplein

BURGY Bouwbedrijf

N206

Hemcar
Auto repair shop

Wittebrug
Bedrijfswagenc

BRL Berging

Carly Motors
Car dealer

Lurietkade

Watersportcenter Leiden

Autoschade 071

Toeter Gadgets
Gift shop

Groenen accu's
Car battery store

Haagweg

Tuinderijpad

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.495,- per maand
Servicekosten	€ 300,-
Inrichting	Niet gestoffeerd
Inrichting	Niet gemeubileerd
Aanvaarding	Direct

Bouw

Type object	Bedrijfshal
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2004

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	500 m ²
Verhuurbare vloeroppervlakte	69 m ²
Kantoor oppervlakte	85 m ²
Totale verhuurbare vloeroppervlakte	154 m ²
Vrije hoogte	3,5 m.

Locatie

Ligging	Aan drukke weg Bedrijventerrein Nabij openbaar vervoer
---------	--

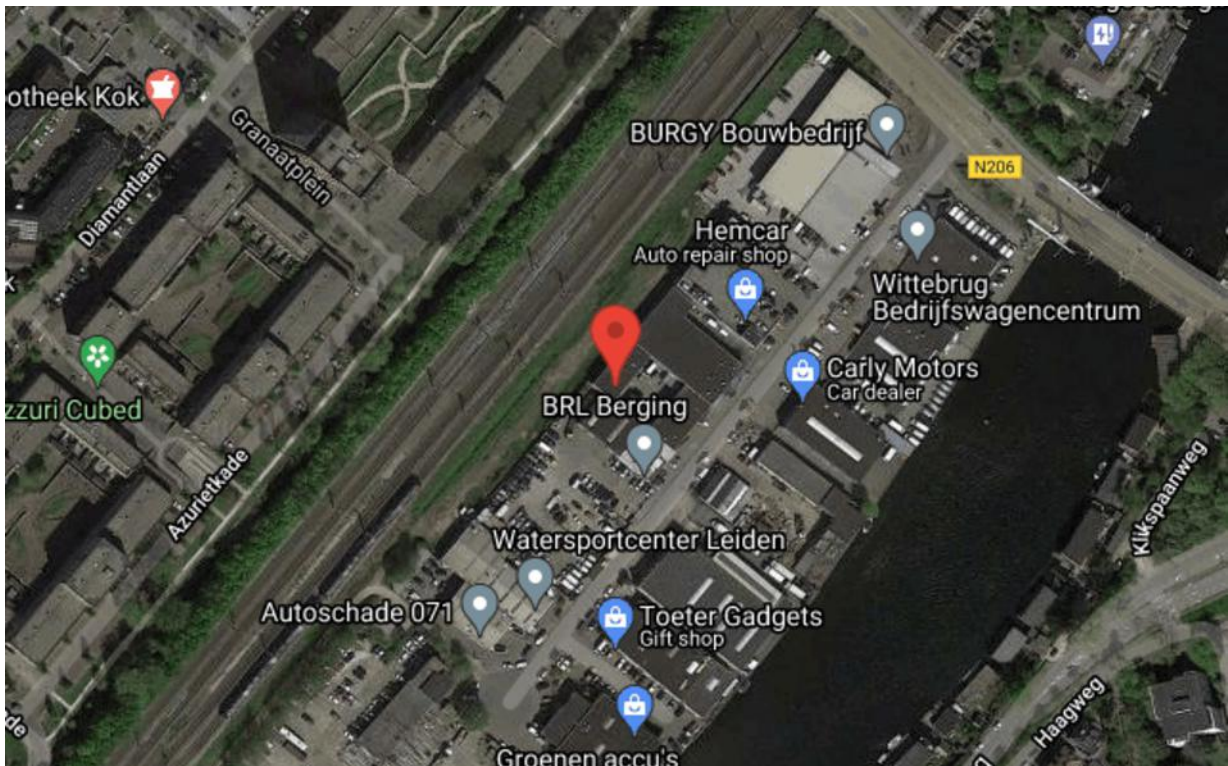
Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Heeft een kantoor	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Google maps





NEN2580MEETRAPPORT



Adres: **Amphoraweg 7**
Postcode/Plaats: **2332 ED Leiden**

Rapport datum: 9 november 2021
Opdrachtgever: Goedhart Makelaars en Taxateurs
Adres: Herenweg 97a
Postcode/Plaats: 2465 AD Rijnsaterwoude

Opgesteld door: **Teken-Visie BV** | *Van plattegrond naar beleving*

Informatie bij het rapport

Teken-Visie heeft een meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakte gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform NVM Branchebrede meetinstructie gebaseerd op de NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording meetrapport NEN2580

- De meting heeft plaatsgevonden op vrijdag 5 november 2021, waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden.

Overzicht

Wij hebben de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

	BVO (Bruto vloeroppervlakte)	VVO (Verhuurbare vloeroppervlakte)	Tarra oppervlakte	Bruto inhoud
Begane Grond	69,00m ²	57,74m ²	11,26m ²	242,18m ³
1 ^e Verdieping	85,75m ²	77,03m ²	8,72m ²	270,27m ³
TOTAAL	154,75m²	134,77m²	19,98m²	512,45m³

Rapport is opgemaakt door M.A. Bos, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

9 november 2021

M.A. Bos
 Teken-Visie BV
 Van Nesstraat 25a
 2404 AV Alphen aan den Rijn

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Hier volgt een verheldering middels een beknopte uitleg van de door dit rapport belangrijkste type vloeroppervlakten. Voor de complete normtekst dient u de NEN 2580:2007 te raadplegen.

Bruto vloeroppervlakte (BVO)

De BVO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Ter aanvulling op het bovenstaande geldt het volgende:

- Indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst wordt gemeten tot het hart van de scheidingsconstructie;
- Indien een gebouw gebonden buiten ruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de BVO van de binnenruimte.

Bij de bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan of gelijk is aan 4,0 m². Ook de niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten alsmede open brand-of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw worden niet meegerekend.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m².

Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO)

De VVO van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen. Waar gelijke gebruiksfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.

Ter plaatse van raamopeningen in de opgaande scheidingsconstructie aan de buitengevels wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.

Bij de bepaling van de verhuurbare oppervlakte wordt niet meegerekend:

- een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties;
- een trappenhuis;
- een voorziening voor verticaal verkeer, trap(schalm)gat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m²;

- een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen;
- de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5m;
- een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m²;
- een dragende binnenwand.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m².

Tarra oppervlakte (TARRA)

De TARRA van een ruimte, van een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van de brutovloeroppervlakte en de nettovloeroppervlakte van respectievelijk de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw.

Bruto inhoud

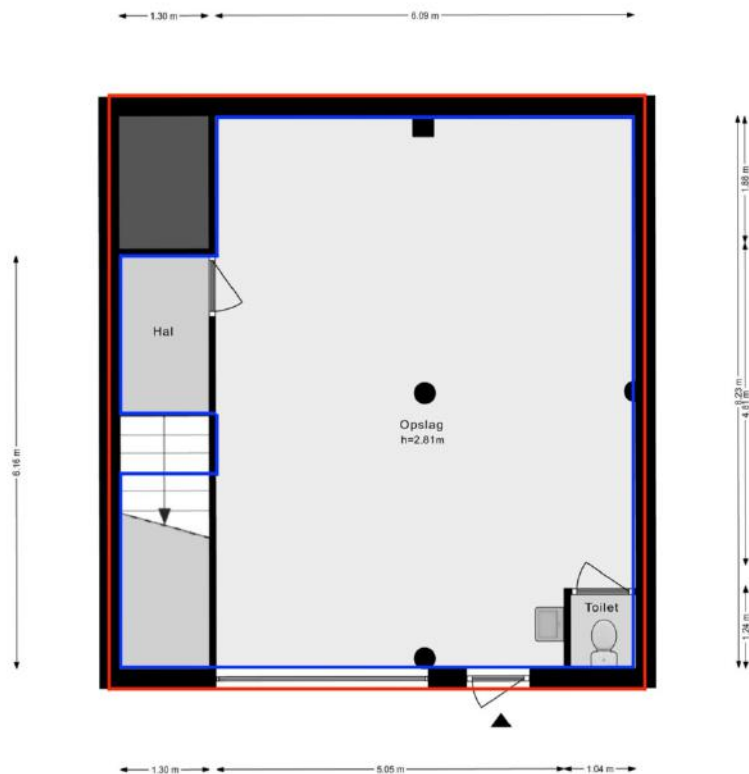
De bruto-inhoud van een ruimte of een groep van ruimten is het product van de bepaalde BVO, vermeerderd met de oppervlakten van vides en schalmgaten, die elk afzonderlijk groter zijn dan 4 m², en de bruto-hoogte.

Hierbij moet in acht worden genomen dat:

- De hoogte van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte moeten worden gesteld op 1,5m vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer;
- Indien de ruimte aan de onderzijde niet aan een andere binnenruimte grenst, de bruto-hoogte ter plaatse wordt vermeerderd met de afstand gemeten tussen de bovenkant en de onderkant van de vloerconstructie;
- Bij de bepaling van de bruto-inhoud een ondergeschikt onderdeel niet wordt meegerekend voor zover de inhoud daarvan kleiner is dan 2,5 m³ of het grondvlak kleiner is dan 0,5 m².

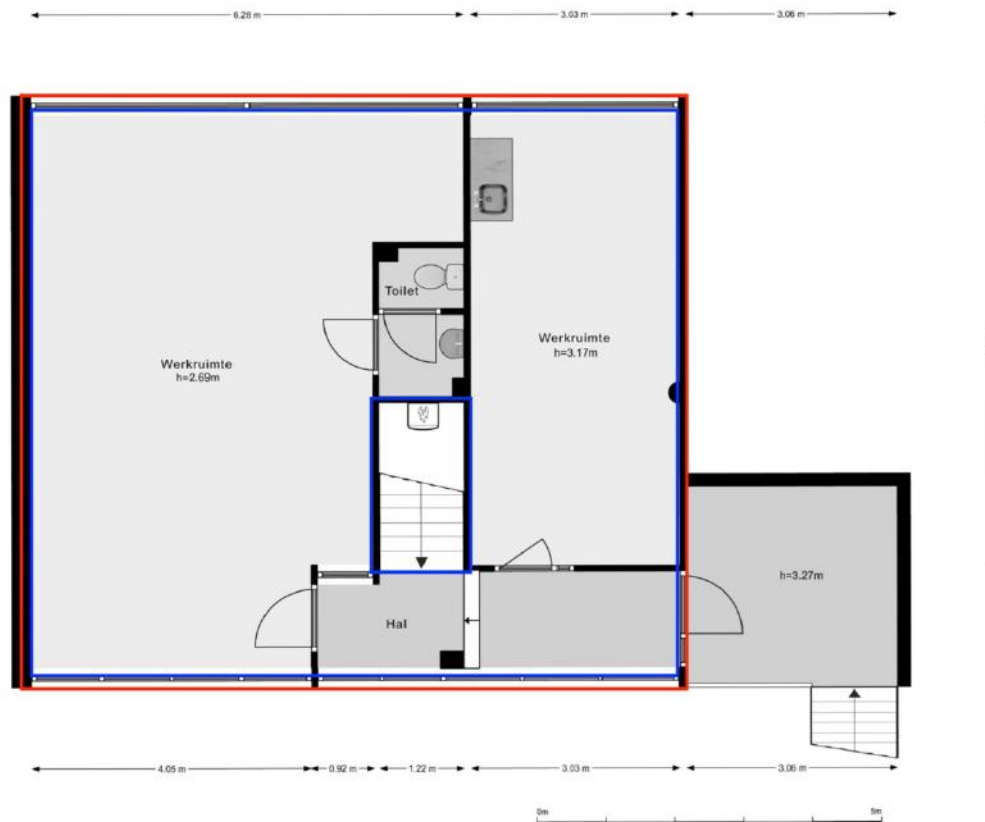
De bruto-inhoud van een gebouw is de som van de bepaalde bruto-inhouden van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

Amphoraweg 7 - Leiden Begane Grond



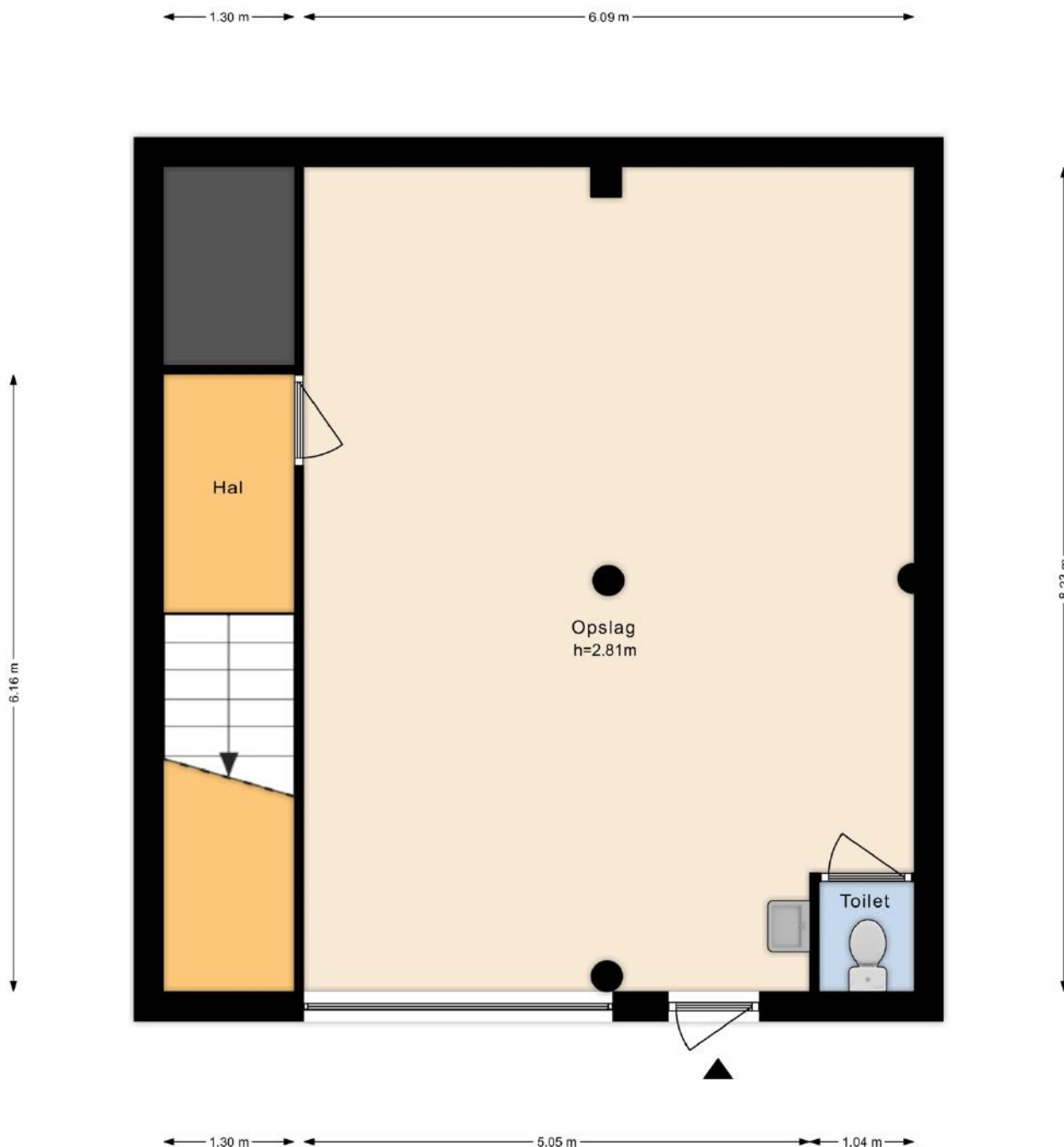
BVO = 69,00 m²
VVO = 57,74 m²

Amphoraweg 7 - Leiden 1e Verdieping



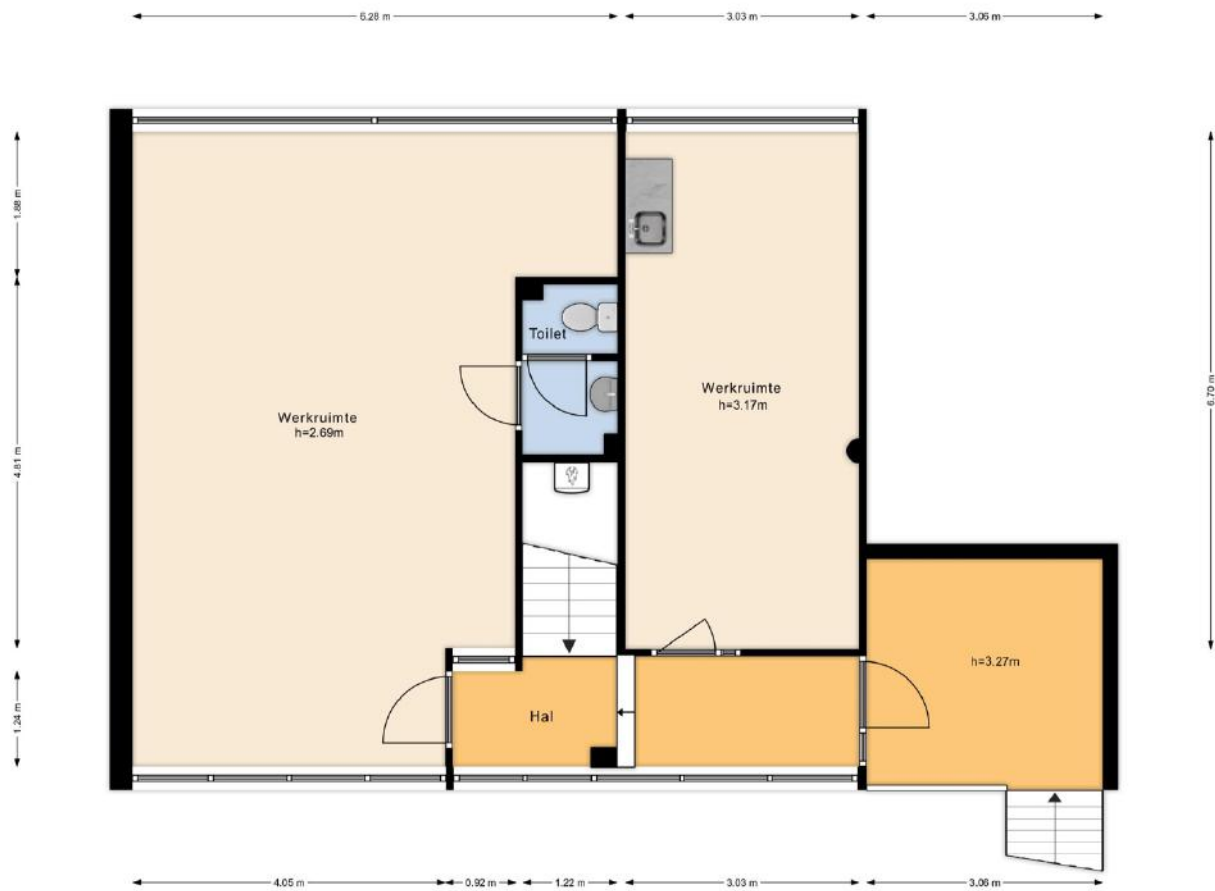
BVO = 85,75 m²
VVO = 77,03 m²

Amphoraweg 7 - Leiden Begane Grond



GOEDHART
MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975

Amphoraweg 7 - Leiden 1e Verdieping



GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Hoe komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn dan een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt.

Wanneer er door een consument een woning wordt gekocht bepaalt de Wet Koop Onroerende Zaken dat een koop pas is gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang geen koopakte is opgemaakt en deze door beide partijen is ondertekend, is er geen rechtsgeldige koop.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van een woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Wat is de bedenktijd?

Gedurende de bedenktijd kan de koper de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Zo wordt de gelegenheid geboden om bijvoorbeeld deskundigen te raadplegen. De bedenktijd duurt (minimaal) drie dagen en begint op de dag die volgt op de dag dat de koper de (door beide partijen) ondertekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.



Wat houdt 'kosten koper' in?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. De kosten koper is ongeveer 4 % van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting;
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering;
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering.

Naast deze kosten dient de koper, ook rekening te houden met: - Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte;

- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte.

Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Wat betekent 'onder bod' zijn?

Als de makelaar aangeeft 'onder bod' te zijn, betekent dit dat hij een serieuze gegadigde heeft, welke hij heeft toegezegd transacties met anderen niet te zullen bevorderen. Dit betekent echter niet dat bezichtigingen niet meer door kunnen gaan. De makelaar dient dan wel duidelijk aan te geven dat hij 'onder bod' is.

Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Neen. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. Hij kan zelfs besluiten de vraagprijs tijdens de onderhandelingen te verhogen.



Kantoor Leiden

Geregracht 5
2311 PA Leiden
Tel: (071) 514 60 56
E-mail: leiden@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Rijnsaterwoude

Herenweg 97a
2465 AD Rijnsaterwoude
Tel: (0172) 50 99 73
E-mail: info@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Oude Wetering

Meerkreuk 46
2377 VM Oude Wetering
Tel: (071) 331 34 84
E-mail: wonen@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Hoofddorp

Hoofdweg 667a
2131 BB Hoofddorp
Tel: (023) 554 07 32
E-mail: info@goedhartvastgoed.nl