

Polderweg-oost 26  
2973 AN Molenaarsgraaf

**vanvliet** | bedrijfsmakelaars  
& adviseurs



Representatieve en functionele bedrijfs-/kantoorruimte gelegen op een landelijke locatie

## Polderweg-oost 26 | Molenaarsgraaf

Representatieve bedrijfs-/kantoorruimte, welke bestaat uit een keurige kantoorruimte van ca. 310 m<sup>2</sup> op de 1e verdieping in combinatie met een aangrenzende, functionele bedrijfsruimte van ca. 272 m<sup>2</sup> (waarvan ca. 42 m<sup>2</sup> loodskantoor en was-/kleedruimte), alsmede 10 eigen parkeerplaatsen. De bedrijfs-/kantoorruimte maakt onderdeel uit van een in 1995 gerealiseerd bedrijfscomplex op een landelijke locatie op bedrijventerrein 't Ambacht in Molenaarsgraaf.

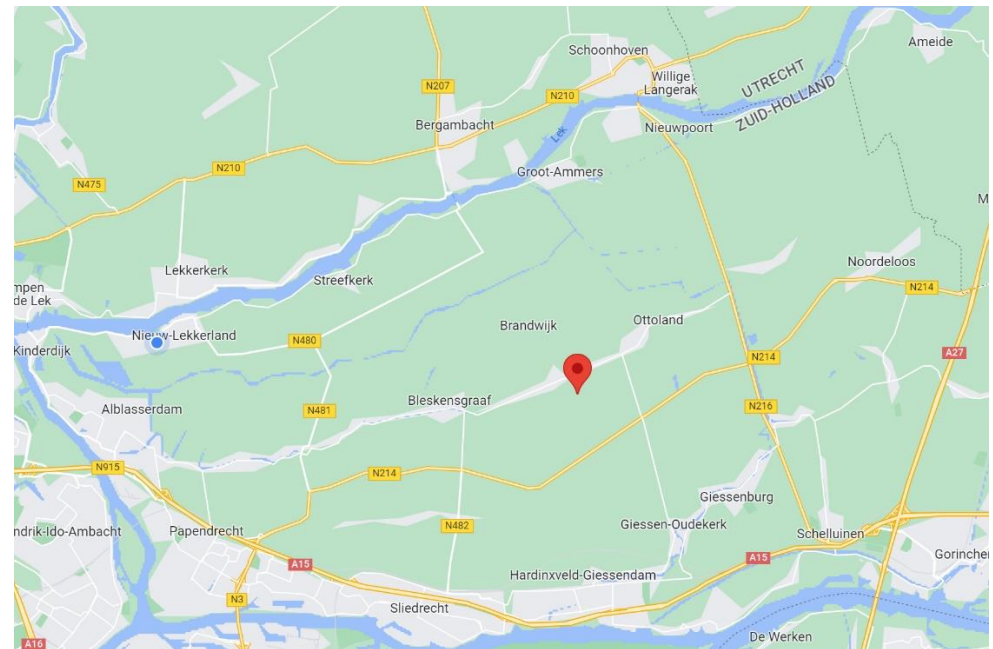
Het kantoorgedeelte op de 1<sup>e</sup> verdieping is ingedeeld in enkele compartimenten en beschikt over een keurig, eigentijds opleverniveau met o.a. merendeels tapijt vloerafwerking, gesausde wanden, systeemplafonds met ledverlichting, verwarming door middel van radiatoren, koeling door middel van airco splitunits, een luxe pantry met inbouwapparatuur en een toiletgroep. De kantoorruimte biedt fraai uitzicht over de Polderweg-oost en de daarachter gelegen polder.

De aangrenzende functionele bedrijfsruimte heeft een oppervlakte van ca. 230 m<sup>2</sup>, is toegankelijk door middel van een elektrische overheaddeur en is daarnaast o.a. voorzien van een monoliet afgewerkte betonvloer, een vrije hoogte van ca. 6 meter, verlichtingsarmaturen, daglichttoetreding door middel van een lichtstraat en gevelkozijnen, alsmede een inpandig loodskantoor van ca. 17 m<sup>2</sup> en een was-/kleedruimte van ca. 25 m<sup>2</sup>.

Het geheel wordt te huur aangeboden voor € 4.995,- per maand exclusief servicekosten exclusief BTW. Indien gewenst kan het kantoorgedeelte separaat worden gehuurd voor € 2.750,- per maand exclusief servicekosten exclusief BTW. De bedrijfsruimte is niet separaat te huur.

### Locatie:

De bedrijfs-/kantoorruimte is gelegen op het bedrijventerrein 't Ambacht in Molenaarsgraaf (gemeente Molenlanden). In de directe omgeving zijn o.a. de bekende bedrijven Montapacking Fulfilment en Van Hoorne Entertainment gevestigd. De locatie biedt via de provinciale wegen N214 (Papendrecht-Meerkerk) en N216 (Groot-Ammers-Schelluinen) goede verbindingen van en naar de rijkswegen A15 (Europoort-Nijmegen) en A27 (Utrecht-Breda).





Polderweg-oost 26 | Molenaarsgraaf

**vanvliet** | bedrijfsmakelaars  
& adviseurs

**Afmetingen:**

- kantoorruimte : ca. 310 m<sup>2</sup>;
- bedrijfsruimte : ca. 272 m<sup>2</sup> (waarvan ca. 42 m<sup>2</sup> facilitaire ruimte).

**Parkeren:**

10 eigen parkeerplaatsen.

**Bestemming:**

Bedrijfsdoeleinden tot en met categorie 3.2.

**Energie-label:**

A, geldig tot 10 mei 2032.

**Bouwaard/algemeen:**

- onderheide fundering;
- onderheide betonvloer;
- opbouw staalconstructie;
- gevels: metselwerk borstwering met daarboven geprofileerde metalen gevelbeplating op isolerende binnendozen;
- hardhouten kozijnen;
- isolerende beglazing;
- unitscheidende wanden deels kalkzandsteen en deels sandwichpanelen;
- geïsoleerd staaldak afgewerkt met kunststof dakbedekking;
- aansluitingen voor elektra, gas, water en telefonie/internet;
- brandblusmiddelen.

**Voorzieningen/specificaties:**Kantoorruimte:

- eigen (personeels)entree met trapopgang in de zijgevel;
- indeling in enkele kantoorcompartimenten, een archiefkamer en sanitaire ruimten;
- vloerafwerking merendeels tapijt;
- gesausde wanden;
- systeemplafond met ledverlichting, vrije hoogte ca. 2,60 meter;
- ruime daglichttoetreding door middel van gevelkozijnen in de voorgevel en zijgevels;
- verwarming door middel van cv-installatie met radiatoren;

- koeling door middel van airco-splitunits;
- betegelde toiletgroep met voorportaal voorzien van fonteintje;
- afsluitbare pantry met inbouwapparatuur;
- te openen ramen;
- elektrisch bedienbare zonwerende screens.

Bedrijfsruimte:

- monoliet afgewerkte betonvloer met een maximale vloerbelasting van 2.000 kg/m<sup>2</sup>;
- vrije hoogte onder de staalconstructie ca. 6,06 meter;
- elektrisch bedienbare overheaddeur van ca. 4,56 meter breed en ca. 4,54 meter hoog;
- verlichtingsarmaturen;
- lichtstraat;
- wandcontactdozen;
- geperforeerde stalen dakplaten;
- in pandig loodskantoor van ca. 17 m<sup>2</sup> voorzien van systeemplafond met verlichtingsarmaturen en verwarming door middel van radiator;
- betegelde was-/kleedruimte van ca. 25 m<sup>2</sup> welke o.a. voorzien is van een rvs-wastrog, 2 toiletten en 2 urinoirs.

**Huurprijs geheel:**

€ 4.995,- per maand exclusief servicekosten exclusief BTW.

**Huurprijs van uitsluitend het kantoorgedeelte:**

€ 2.750,- per maand exclusief servicekosten exclusief BTW.

**Servicekosten:**

Nader te bepalen.

**Huurperiode:**

Bij voorkeur 3 jaar of langer.

**Huurbetaling:**

Per maand vooruit.

**Huurverhoging:**

Jaarlijks, voor het eerst 1 jaar na huuringangsdatum, conform de wijziging van het maandprijnsindexcijfer volgens de Consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI-alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

**Huurovereenkomst:**

De te sluiten huurovereenkomst zal worden opgemaakt op basis van het ROZ-model (Raad van Onroerende Zaken) kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, vastgesteld 30-01-2015 met bijbehorende Algemene Bepalingen gedeponereerd bij de griffie van de Rechtbank te Den Haag en op 17-02-2015 aldaar ingeschreven onder nummer 15/21.

**Zekerheidstelling:**

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting huur inclusief servicekosten inclusief BTW.

**Omzetbelasting:**

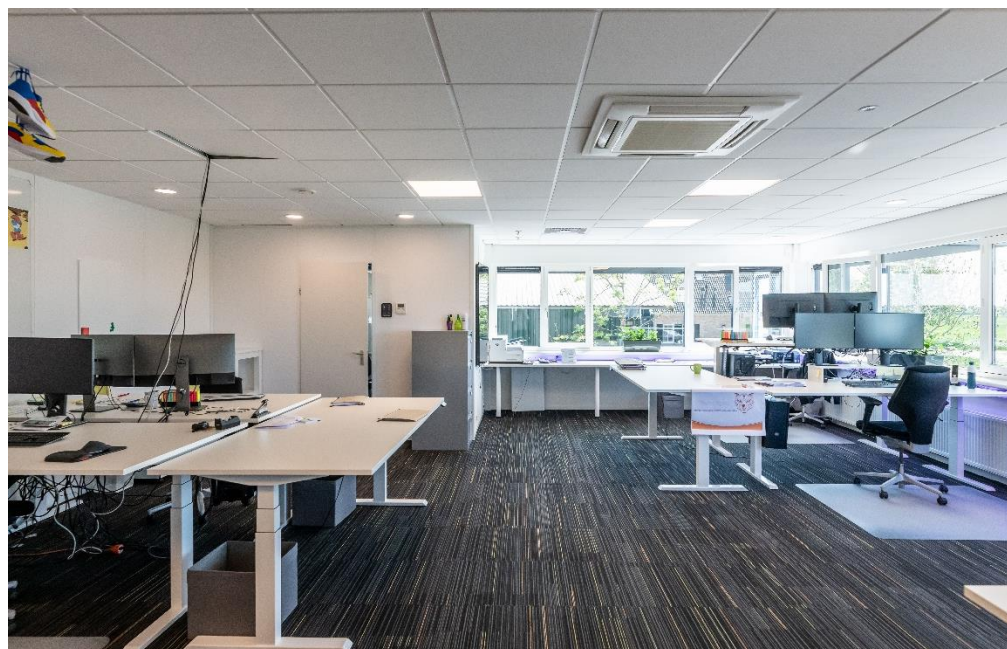
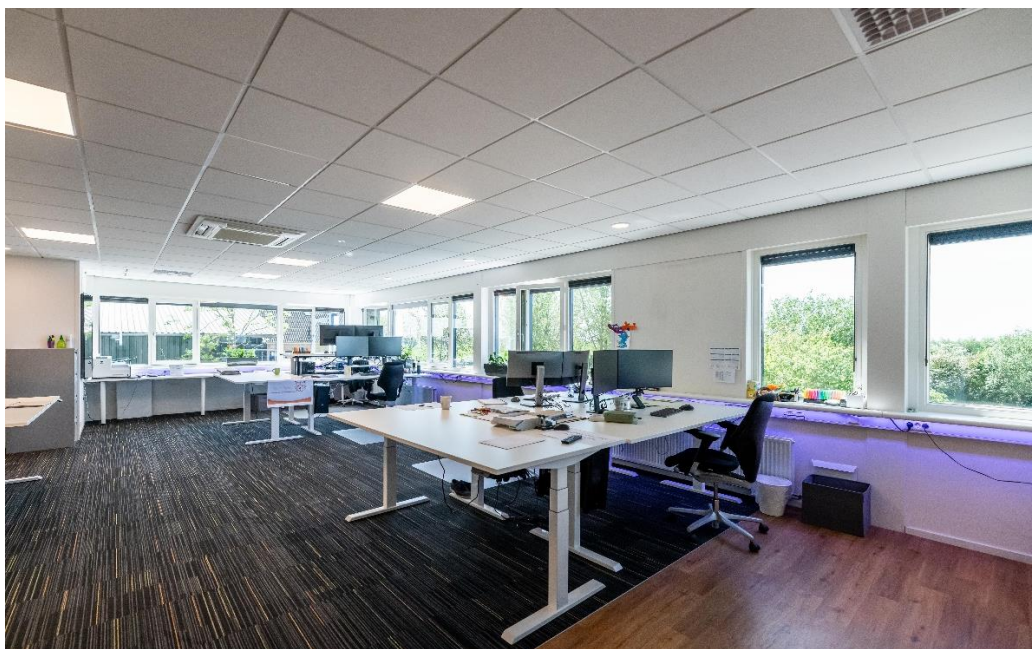
De huurprijs wordt belast met de geldende omzetbelasting. Huurder en verhuurder opteren voor een BTW-belaste verhuur. Indien op basis van de nieuwe BTW-wetgevingsvoorstelling huurder niet meer aan het criterium meer dan 90% BTW-belaste prestaties verricht voldoet, en zodoende het verzoek om BTW-belaste verhuur niet geaccepteerd wordt, dan zal de huurprijs worden verhoogd met een nader door verhuurder vast te stellen percentage.

**Reclamevoering:**

Uitsluitend in overleg met en na goedkeuring van eigenaar/verhuurder.

**Oplevering:**

Per direct beschikbaar.



Polderweg-oost 26 | Molenaarsgraaf

**vanvliet** | bedrijfsmakelaars  
& adviseurs







# Mogelijkheden zien. Kansen benutten.

Bij Van Vliet vindt u gedreven professionals die al geruime tijd bij ons werken en over een groot relatienetwerk en een flinke dosis ervaring en marktkennis beschikken. Zeker met betrekking tot de regio Rijnmond, Drechtsteden en Alblasserwaard.

Onze makelaars die zich bezig houden met beleggingen, verkoop/verhuur, aankoop/aanhuur en advisering zijn lid van NVM Business en VastgoedCert. De taxateurs zijn ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (Grootzakelijk) van het NRVT en zijn daarmee gecertificeerd taxateur. Zowel vanuit de NVM als vanuit het NRVT geldt de verplichting tot permanente educatie en periodieke toetsing, waardoor kwaliteit en kennis gewaarborgd blijven.

Ook voor vastgoedmanagement bent u bij ons aan het juiste adres. Onze afdeling vastgoedmanagement beheert ruim 300 bedrijfsobjecten, variërend van kleine units tot grootschalige kantoorgebouwen en bedrijfscomplexen.

Als u benieuwd bent naar wat wij voor u kunnen betekenen, bent u van harte welkom op ons kantoor. Meer informatie vindt u op [www.vanvliet.net](http://www.vanvliet.net).

## Meer informatie

Van Vliet Bedrijfsmakelaars B.V.

Bezoekadres:

Jhr. van Karnebeekweg 6b  
2982 VL Ridderkerk

Correspondentieadres:

Postbus 111  
2980 AC Ridderkerk

[www.vanvliet.net](http://www.vanvliet.net)  
0180 - 43 43 43  
[info@vanvliet.net](mailto:info@vanvliet.net)

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.