

Koperhoek 74d  
3162 LA Rhoon

vanvliet | bedrijfspakelaars  
& adviseurs



Zeer luxe afgewerkte bedrijfs-/kantoorruimte op zichtlocatie langs de Rhoonse Baan

# Koperhoek 74d | Rhoon

**Zeer luxe afgewerkte bedrijfs-/kantoorruimte op zichtlocatie op bedrijventerrein Portland in Rhoon. Het object ligt aan de voorzijde van een bedrijvenverzamelgebouw op zichtlocatie rechts achter het tankstation langs Rhoonse Baan.**

De begane grond bestaat uit een entree, een bedrijfsruimte met toiletruimte, doucheruimte, serverruimte, washok, archiefruimte en een entresolvloer die is verbouwd tot een luxe kantoorruimte met keuken en indirecte daglichttoetreding. Middels de entree en de trapopgang is de kantoorverdieping te bereiken. Deze bestaat uit een groot kantoorcompartment, een half open compartiment met een luxe keuken, toiletruimte en een c.v.-ruimte. Het gehele object is strak afgewerkt, voorzien van led-verlichting, airco's, luxe sanitair en strak gestucte wanden in een moderne kleurstelling.

## Locatie:

Het bedrijventerrein Portland Noord betreft een modern, klein opgezet bedrijventerrein langs de A15 op de grens van Rhoon, Barendrecht en Rotterdam. Het bedrijventerrein biedt goede verbindingen naar Rotterdam en naar de rijkswegen A15, A16 en A29.

## Afmetingen:

- bedrijfsruimte : ca. 72 m<sup>2</sup> BVO;
- kantoorruimte : ca. 72 m<sup>2</sup> BVO;
- kantoor op entresolvloer : ca. 25 m<sup>2</sup> BVO.

## Parkeren:

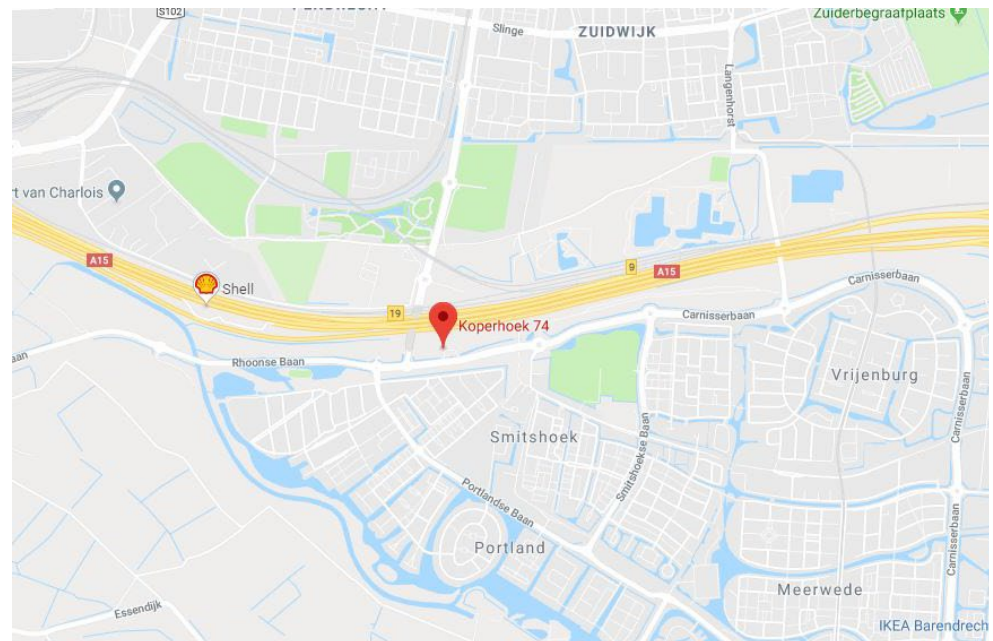
2 eigen parkeerplaatsen voor het pand.

## Bestemming:

Bedrijfsdoeleinden t/m categorie 3.1.

## Bouwjaar:

2019.





**Energie-label:**

Volgt z.s.m.

**Kadastrale gegevens:**

- gemeente : Rhoo;
- sectie : B;
- nummer : 4788;
- appartementsindex : 5.

**Vereniging van eigenaars bedrijfsruimten Rhooonsebaan:**

- rechtgevendende op het 145/5.686<sup>e</sup> onverdeeld aandeel in de gemeenschap en het exclusieve gebruik van de bedrijfsruimte Koperhoek 74d (unit 5);
- VvE bijdrage € 98,18 per maand; wordt jaarlijks gefactureerd;
- aandeel reservefonds per peildatum 26 februari 2025 € 1.048,13.

**Bouwaard/algemeen:**

- onderheide betonvloer met schrobput;
- opbouw staalconstructie;
- unitscheidende wanden cellenbeton met afgewerkte voorzetwanden;
- betonnen verdiepingsvloer;
- geïsoleerde metalen gevelbeplating;
- geïsoleerd staaldak met bitumineuze dakbedekking;
- meterkast met aansluitingen voor gas, water, elektra en glasvezel;
- brandblusmiddelen;
- de alarminstallatie en de wallbox worden verwijderd.

**Voorzieningen/specificaties:**Bedrijfsruimte

- entree;
- monoliet afgewerkte betonvloer, maximale vloerbelasting 1.000 kg/m<sup>2</sup>;
- elektrisch bedienbare overheaddeur, ca. 3,40 meter breed en ca. 4,00 meter hoog.
- vrije hoogte onder de entresolvloer ca. 2,05 meter;
- vrije hoogte onder de verdiepingsvloer van het kantoor ca. 4,55 meter;
- luxe toiletruimte, serverruimte, luxe doucheruimte, washok en archiefkamer;
- de doucheruimte is voorzien van een pomp voor de afvoer;
- led-verlichting;

- patchkast en databekabeling.

Tot kantoorruimte verbouwde entresolvloer:

- onderzijde houten entresolvloer voorzien van brandvertragende verf;
- te bereiken middels een stalen trapopgang met hardhouten treden;
- vrije hoogte ca. 2,88 meter;
- gestucte wanden;
- onderzijde bouwkundig plafond wit geschilderd;
- middels een schuifpui indirecte daglichttoetreding vanuit de bedrijfsruimte;
- houten verdiepingsvloer afgewerkt met laminaat;
- luxe keuken, voorzien van koel-/vriescombinatie, combimagnetron, inductie kookplaat en afzuiging;
- verwarming en koeling middels airco-unit;
- bergkamer onder de trap, te bereiken middels een schuifdeur.

Kantoorverdieping:

- te bereiken middels een rechte steektrap met bordes;
- vrije hoogte ca. 2,97 meter onder de staalconstructie;
- gestucte voorzetwanden;
- betonnen verdiepingsvloer afgewerkt met pvc;
- de designverlichting onder het staaldak, bestaande uit 4 cirkelvormige lampen en 2 armaturen met elk 3 spots, worden verwijderd;
- elektrisch bedienbare screens;
- horizontale houten lamellen;
- luxe keuken, voorzien van koelkast en vaatwasser;
- verwarming middels radiatoren en c.v.-installatie;
- koeling middels airco-unit;
- afzuiging middels mechanische ventilatie en toevoer verse lucht middels rooster in de kozijnen;
- het leidingwerk bevindt zich achter wanden en in de zandcementvloer.

**Energie-label:**

Volgt z.s.m.

**WOZ-waarde:**

€ 170.000,- (2025).

**Bieden vanaf:**

€ 345.000,- k.k. exclusief BTW.

**Scope 10 keuring**

Een Scope 10 keuringsrapport voor de elektra is aanwezig.

**Nefit c.v.-ketel**

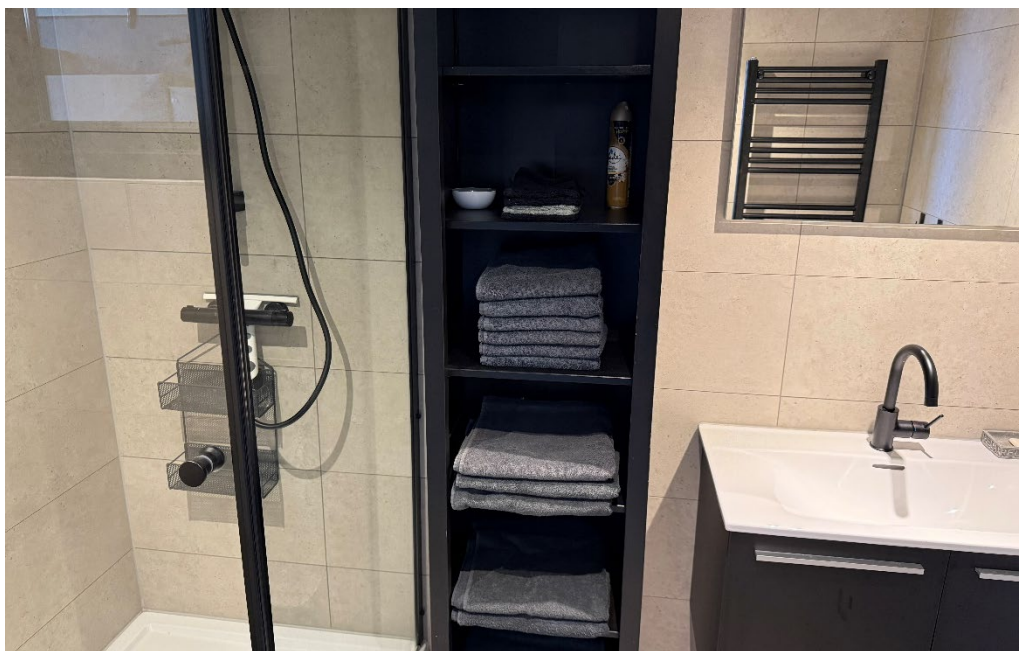
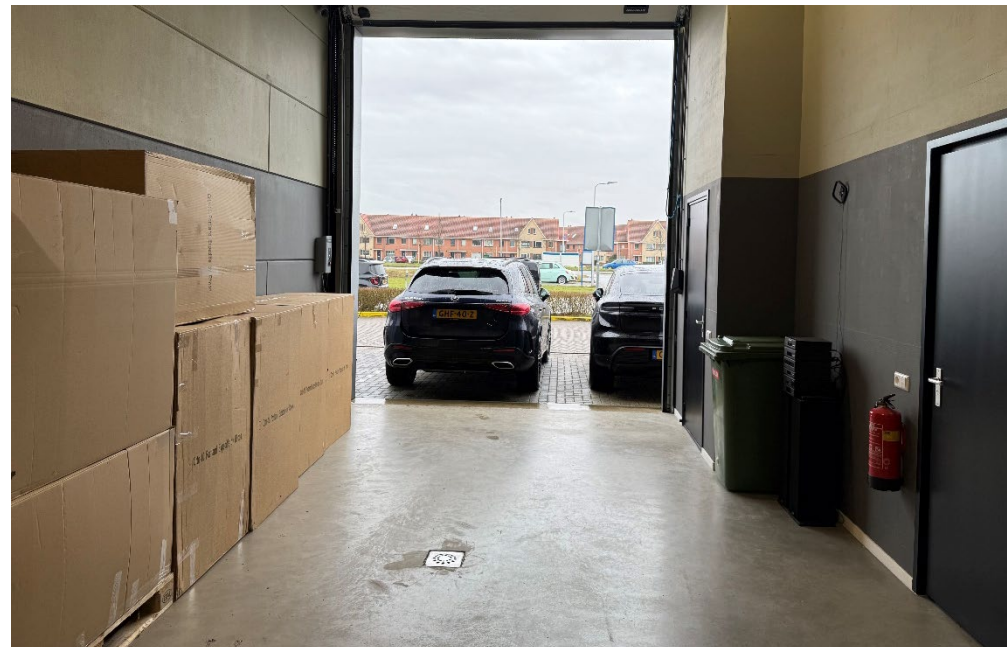
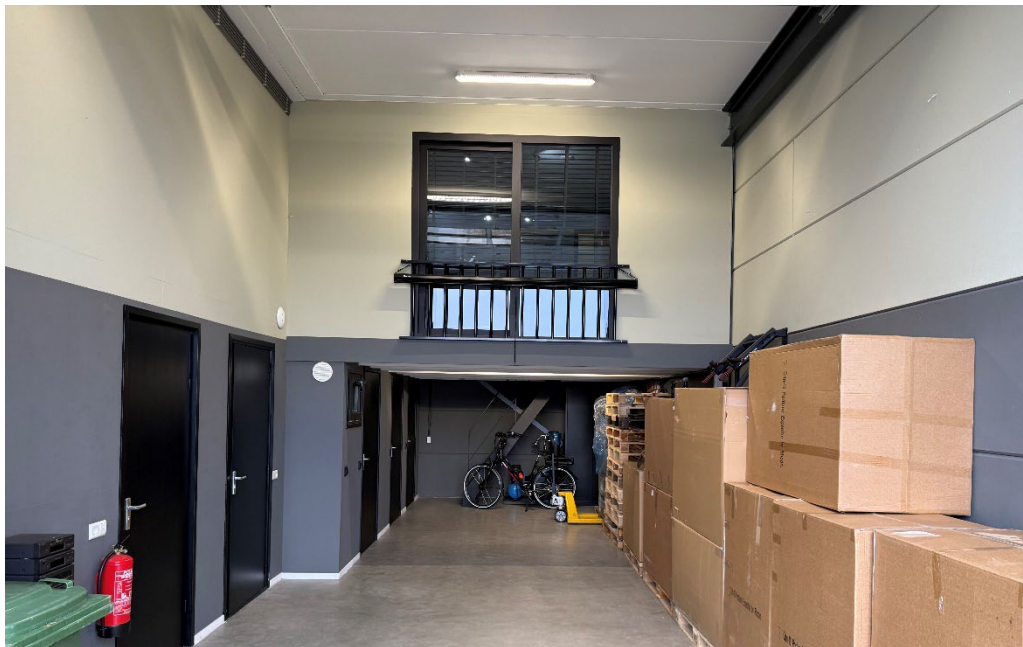
Bouwjaar 2019; de onderhoudscertificaten van 2024 zijn aanwezig.

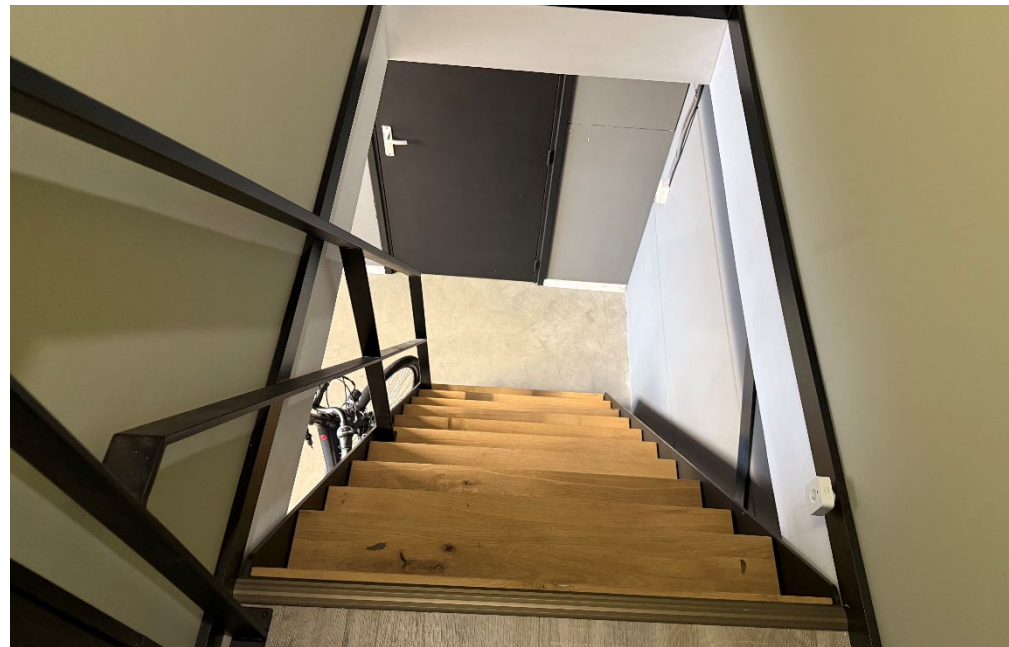
**Beschikbaarheid:**

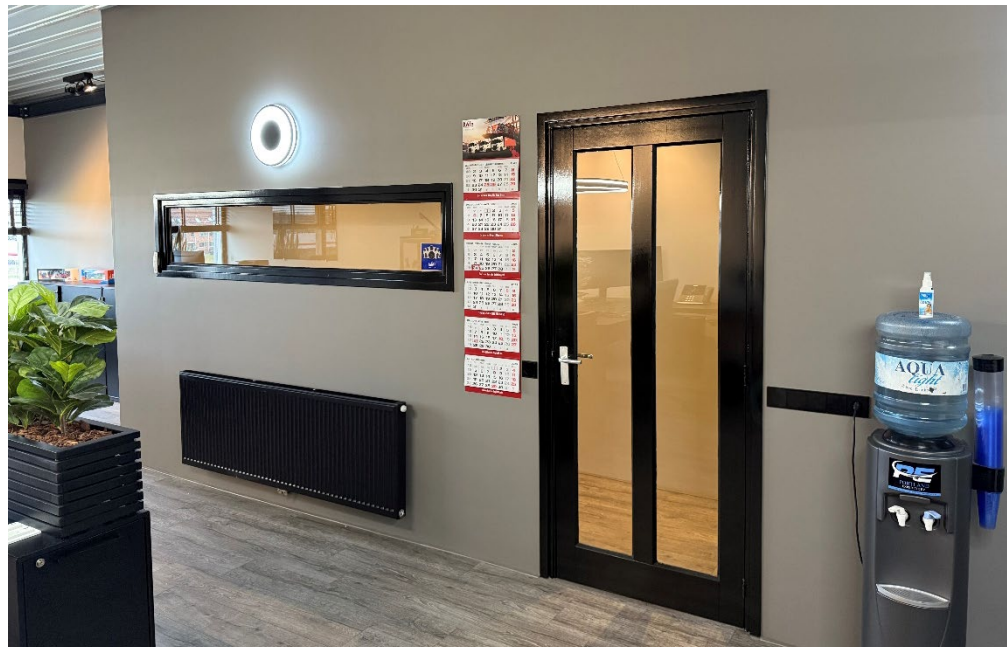
Verwacht 1 juni 2025 of anders in goed overleg.

**As is, where is:**

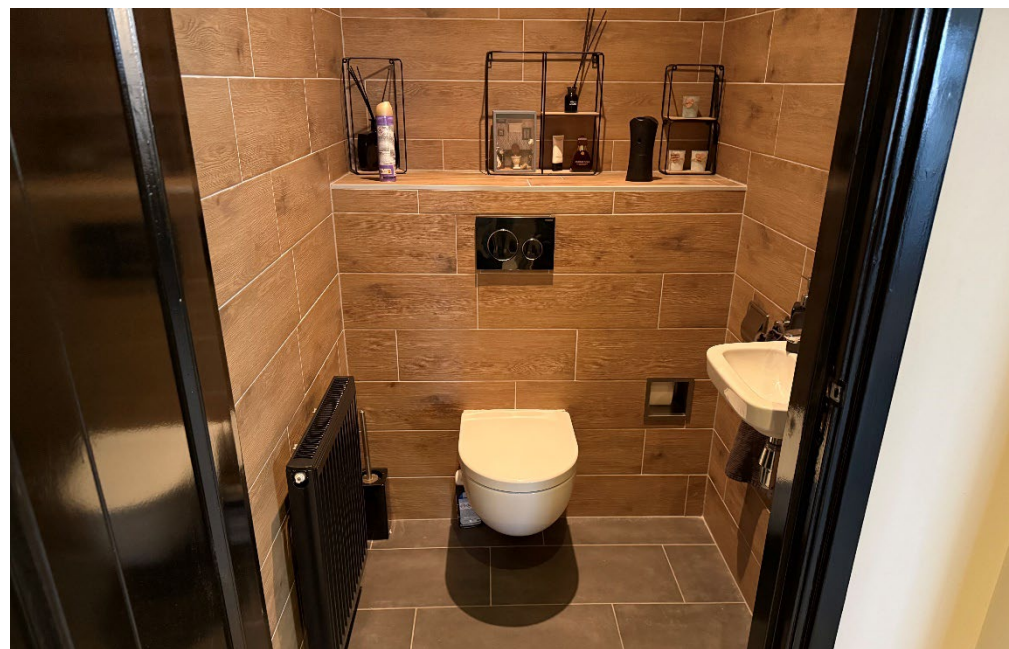
De in deze verkoopbrochure gepresenteerde verkoop is gebaseerd op een 'as is, where is'-principe waarbij het eigendom wordt aanvaard in de feitelijke, commerciële, juridische, milieukundige, technische en fiscale situatie zoals het is op de datum van overdracht, aldus met alle fouten en met inbegrip van alle bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken, lasten, beperkingen en verplichtingen. De Verkoper zal na voltooiing van de transactie geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden en zal slechts in beperkte mate garanties en verklaringen vertrekken.



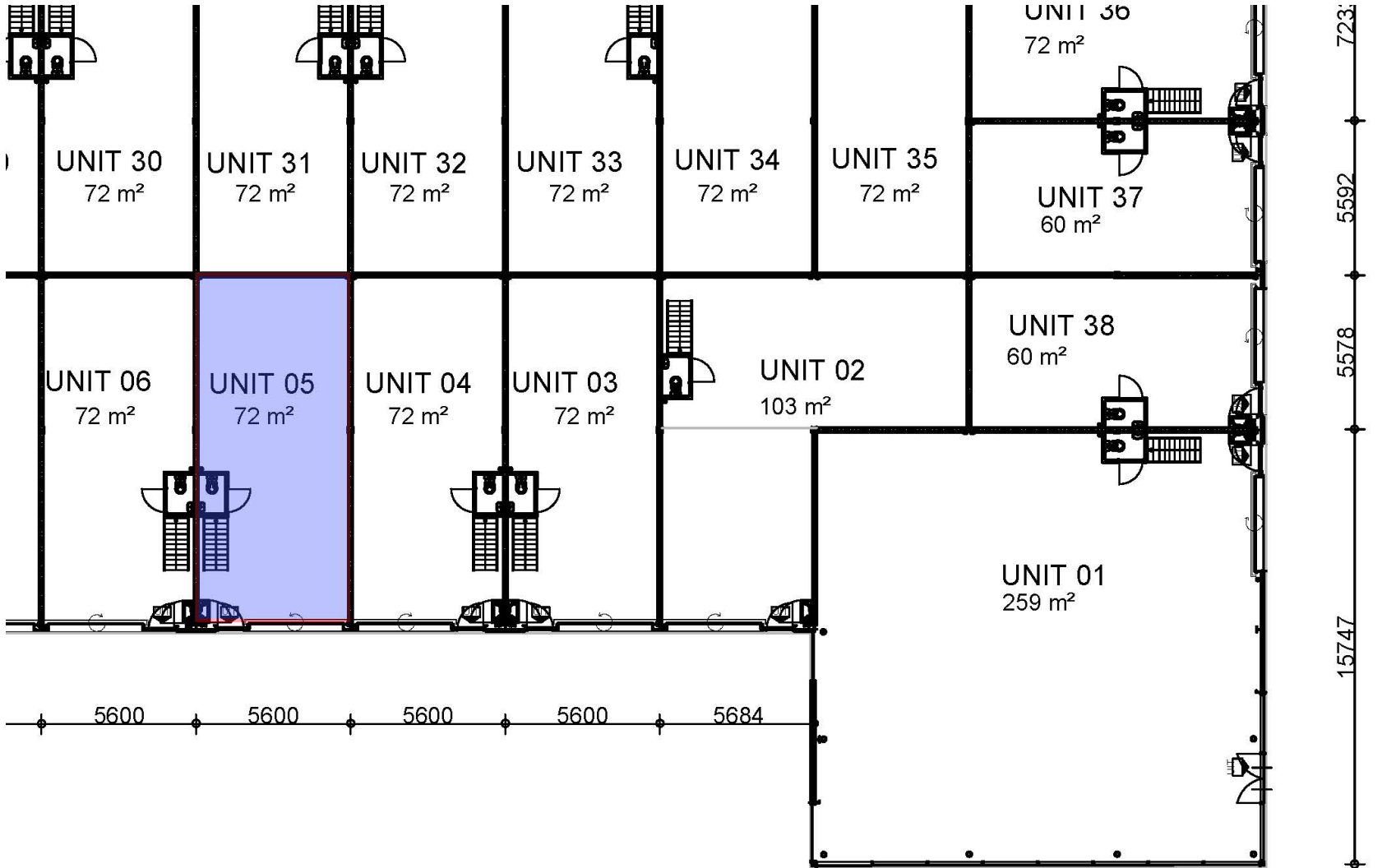




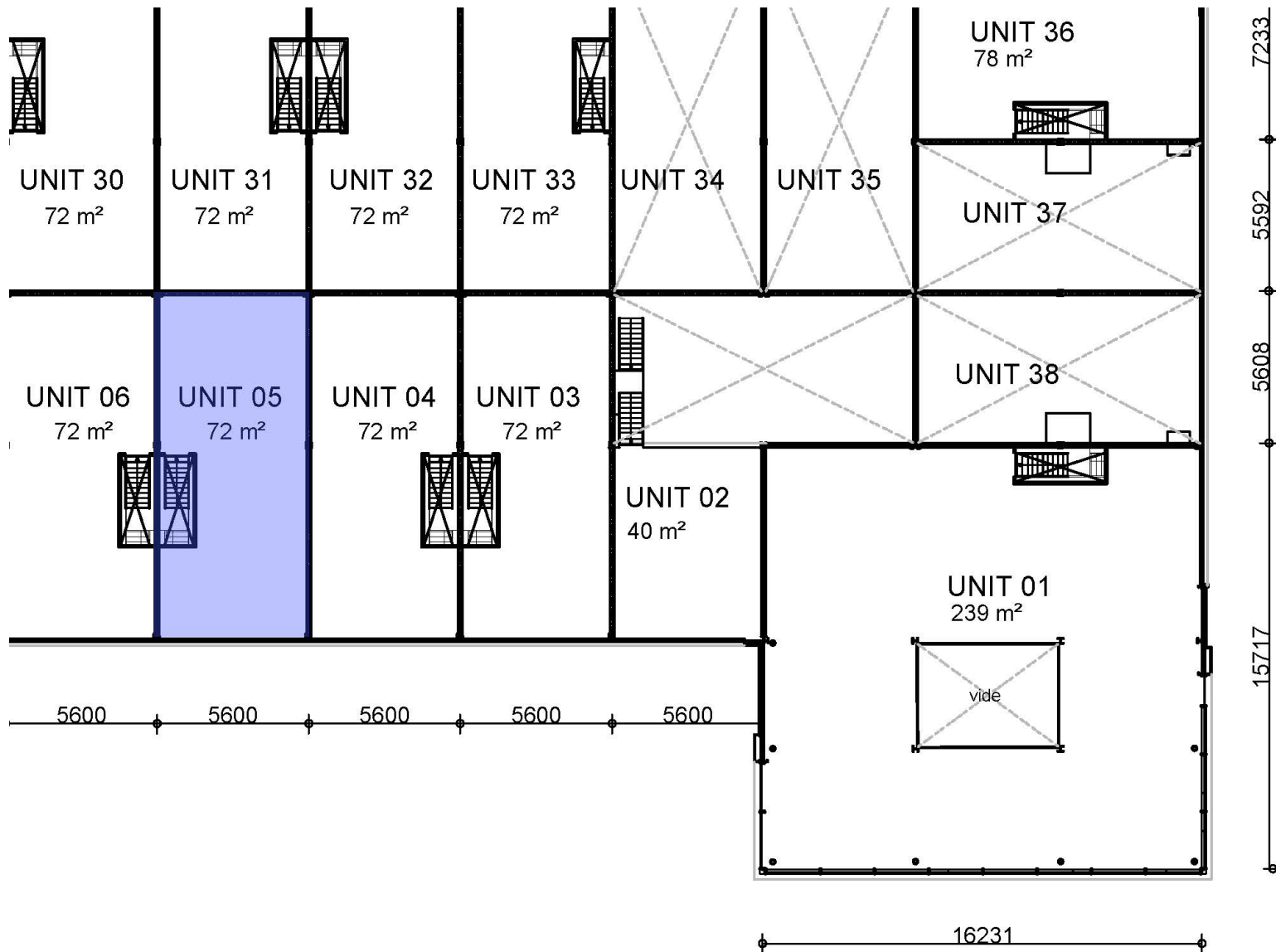




# Begane grond



# Kantoorverdieping



# Meters maken.

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

[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.