

Leerlooierstraat 2  
2984 BK Ridderkerk

vanvliet | bedrijfsmakelaars  
& adviseurs



Functionele bedrijfsruimte met achterterrein (bereikbaar via de Brouwerstraat)



## Leerlooierstraat 2 | Ridderkerk

Functionele bedrijfsruimte met buitenterrein op bedrijventerrein Donkersloot-Noord in Ridderkerk. De bedrijfsruimte beschikt over een onderheide betonvloer, een vrije hoogte van ca. 5,31 meter en wordt voorzien van twee nieuwe elektrisch bedienbare overheaddeuren. Het voormalige gebouw van Holland Ridderkerk aan de linkerkant wordt gesloopt en zal plaats maken voor 29 nieuwbouw bedrijfsunits.

### Locatie:

Bedrijventerrein Donkersloot-Noord biedt middels de Rotterdamseweg uitstekende verbindingen van en naar de rijkswegen A15 (Europoort-Rotterdam-Gorinchem), A16 (Rotterdam-Dordrecht-Breda) en A29 (Rotterdam-Roosendaal-Zierikzee). Diverse busverbindingen aanwezig aan de Rotterdamseweg.

### Afmeting:

Ca. 364 m<sup>2</sup> v.v.o. bedrijfsruimte (NEN2580-meetrapport).

### Parkeren:

Voldoende openbare parkeergelegenheid aan de voorzijde en ruime parkeergelegenheid op het bijbehorende achterterrein.

### Bouwjaar:

2004/2005.

### Bestemming:

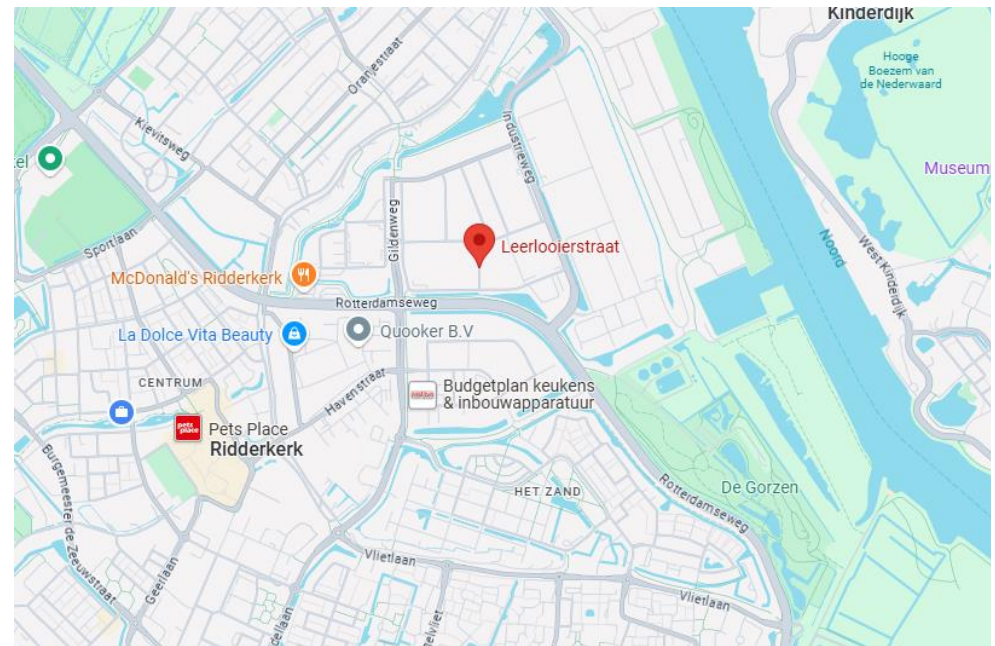
Bedrijfsdoeleinden t/m categorie 3.2.

### Energielabel:

Het pand beschikt over geen kantoorruimte en is derhalve niet energielabelplichtig.

### Bodemgesteldheid:

De bodem en het grondwater zijn recent onderzocht door SGS en zijn geschikt voor een voortgezet gebruik als bedrijfsruimte.







### Kadastrale gegevens:

- gemeente : Ridderkerk;
- sectie : B;
- nummer : 3196 en 1561 gedeeltelijk (nog in te meten);
- grootte : in totaal ca. 700 m<sup>2</sup> eigen grond.

### Bouwaard/algemeen:

- onderheide betonfundering;
- onderheide betonvloer;
- opbouw staalconstructie;
- unitscheidende wanden kalkzandsteen;
- geïsoleerde metalen gevelbeplating met daaronder een gemetselde borstwering die antracietkleurig geschilderd zal worden;
- geïsoleerd staaldak met lichtstraten en bitumineuze dakbedekking; zowel de dakbedekking als de lichtstraten zijn in 2022 vernieuwd;
- nieuwe meterkast met krachtstroom en water (geen gas); wateraansluiting nog door verkoper aan te vragen;
- het gecontracteerd transportvermogen voor elektra is 200 kW, de huur van de transformator zijn reeds voor het jaar 2025 betaald; deze kosten bedragen € 319,61 per maand excl. BTW;
- indien gewenst kan de elektra-aansluiting door en voor rekening van verkoper worden terug gebracht; mogelijk kan dit pas na notariële overdracht worden gerealiseerd;
- het object zal brandveilig en met gekeurde elektra worden opgeleverd;
- huisnummer nog door verkoper aan te vragen bij gemeente Ridderkerk.

### Voorzieningen/specificaties:

- monoliet afgewerkte betonvloer, maximale vloerbelasting 2.000 kg/m<sup>2</sup>;
- vrije hoogte onder de staalconstructie ca. 5,31 meter;
- nieuwe elektrisch bedienbare overheaddeur in de voorgevel (ca. 3,55 meter meter hoog en ca. 4,75 meter breed);
- nieuwe elektrisch bedienbare overheaddeur in de achtergevel;
- nieuwe loopdeur voorgevel;
- bestaande loopdeur achtergevel;
- geen verwarming; de indirect gestookte heaters functioneren niet meer en worden verwijderd;
- verlichtingsarmaturen en kabelgoot onder het staaldak;

- de entresolvloer wordt verwijderd;
- de doorgang met Kolenbranderstraat 14 wordt brandwerend gedicht;
- nieuwe toiletruimte;
- achterterrein verhard met betonklinkers en bereikbaar via de Brouwerstraat;
- de uitwendige trap en rijwielberging aan de achterzijde worden verwijderd;
- afsluitbaar achterterrein met hekwerk.

### 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.

### Renders:

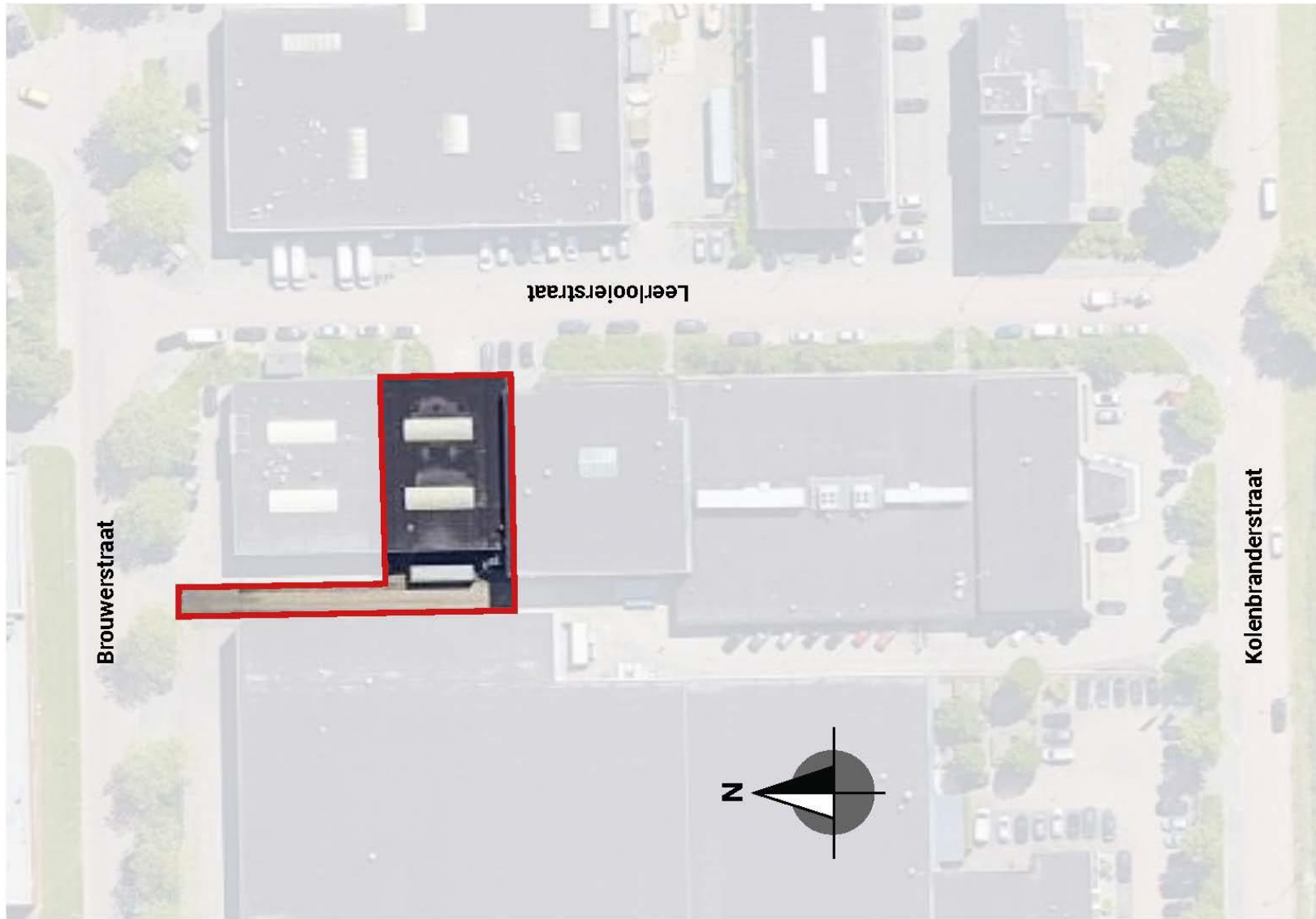
In deze brochure zijn impressies opgenomen die een globale indruk geven van de voorgevel en zijgevel van dit object en van het nieuwbouwcomplex dat wordt gerealiseerd links naast dit object, op de voormalige locatie van HollandRidderkerk. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

### Prijs:

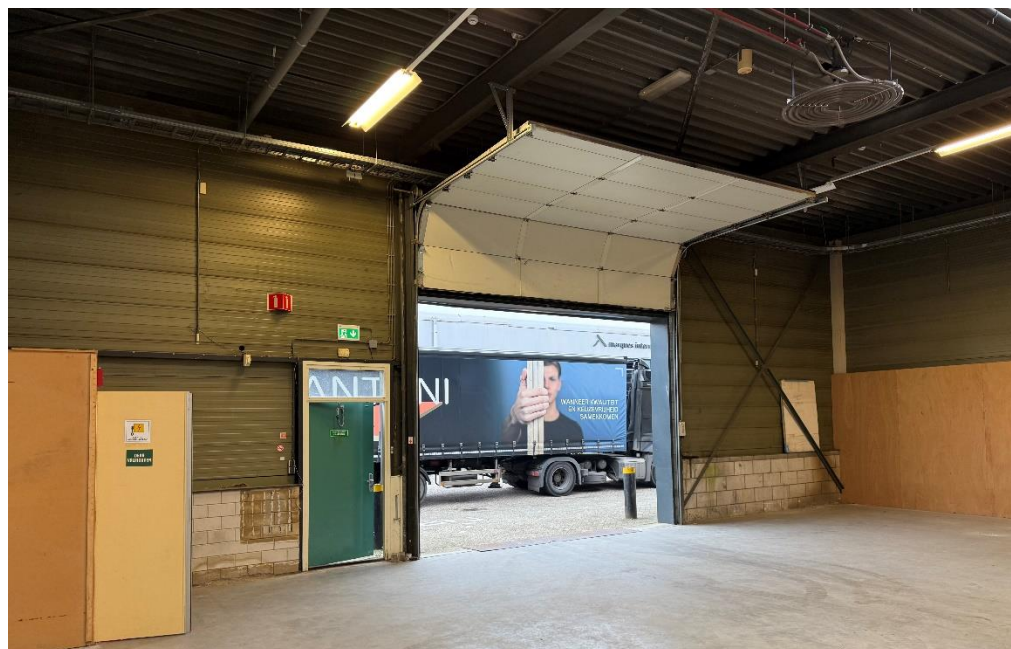
Bieden vanaf € 675.000,- k.k. excl. BTW. De overdrachtsbelasting is voor rekening van de koper.

### Notariële overdracht:

Uiterlijk 1 augustus 2025.







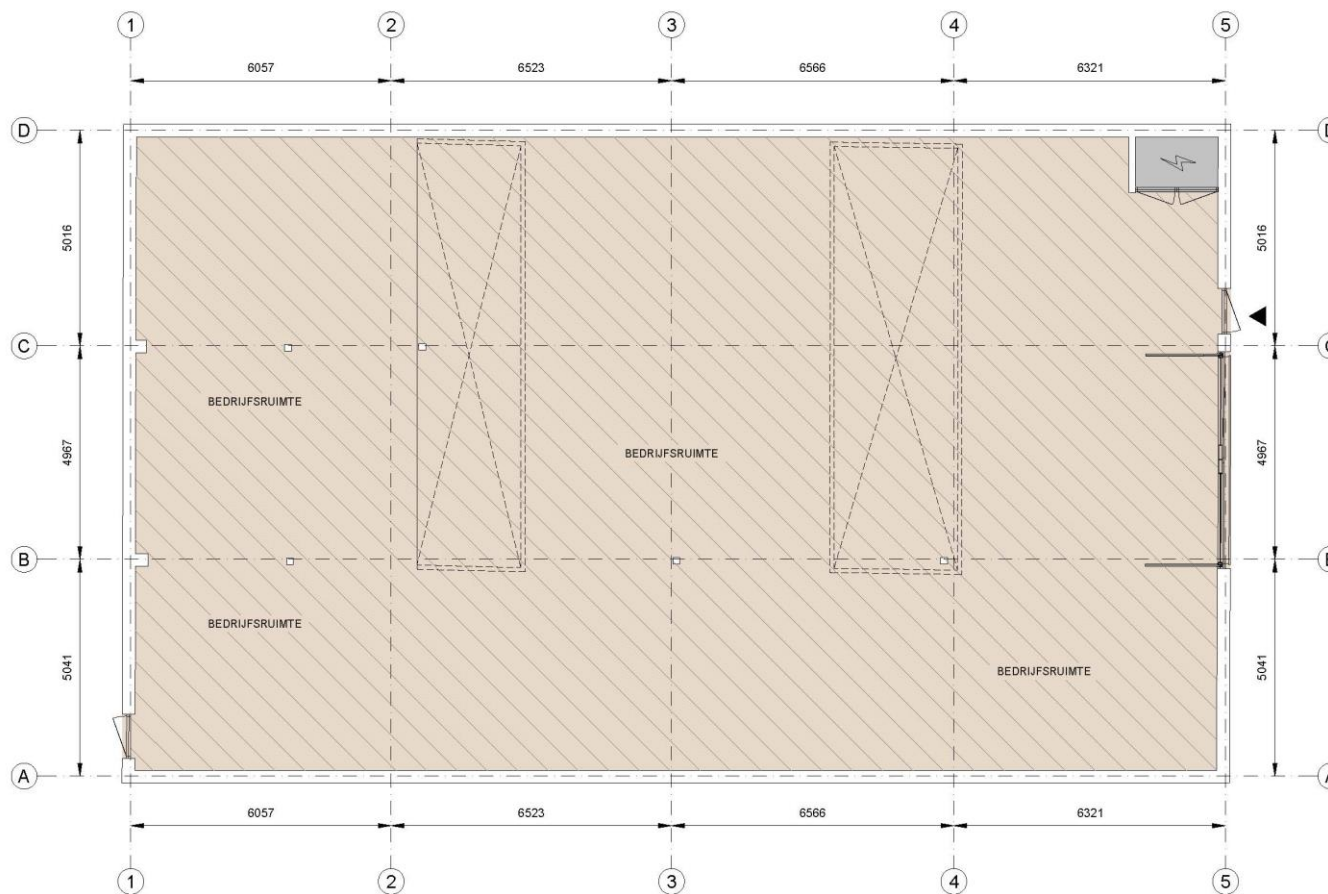








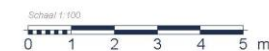




- |                         |                           |                         |                                       |          |
|-------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------------------|----------|
| Kantoor                 | Bedrijfsruimte            | Verkeersruimte          | Toilet,- facilitaire,- techniekruimte | EB & GGB |
| VVO 0,00 m <sup>2</sup> | VVO 363,60 m <sup>2</sup> | VVO 0,00 m <sup>2</sup> | VVO 0,00 m <sup>2</sup>               |          |

- |  |                    |
|--|--------------------|
|  | Hoogte tot spant   |
|  | Hoogte tot plafond |

Kolenbranderstraat 14, 2984 AT, Ridderkerk  
Begane grond



Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.prosperosmetingen.nl



# 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.