

**TE KOOP**  
**'FLEX'**  
**TREUBSTRAAT 19-23**  
**TE RIJSWIJK**



- Circa 3.685 m<sup>2</sup> BVO commerciële ruimte beschikbaar + **P**
- Nieuwbouw, duurzaam en community
- Units variërend van ca. 87 m<sup>2</sup> en 195 m<sup>2</sup> BVO
- Koopprijs units vanaf € 148.093,00 V.O.N. te vermeerderen BTW
- Gelegen op het bedrijventerrein Plaspoelpolder

#### CONTACT

Nadorp Bedrijfsmakelaars B.V.  
Verlengde Tolweg 2a  
2517 Jv DEN HAAG

[info@nadorp.nl](mailto:info@nadorp.nl)  
070 - 375 75 75

## Beschrijving van het object

---

### Algemeen

In het hart van bedrijventerrein 'de Plaspoelpolder' in Rijswijk zal een uniek en vernieuwend bedrijfsgebouw worden gerealiseerd!

Het energiezuinige en multifunctionele bedrijfspand 'FLEX' bestaat uit ca 7.500 m<sup>2</sup> BVO bedrijfs-/werkruimte, verdeeld over de begane grond t/m de 3<sup>e</sup> verdieping met in totaal 63 units variërend van 52 m<sup>2</sup> VVO tot 195 m<sup>2</sup> BVO. De ontwikkeling bestaat uit 21 tweelaagse maakunits op de begane grond bedrijfsruimte met een interne trap naar de 1<sup>ste</sup> verdieping waar een eigen kantoor bevindt. Op de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping bevinden zich 42 werkruimtes. De ruimtes worden in een casco staat opgeleverd, echter biedt de ontwikkelaar de mogelijkheid om tegen een meerprijs de ruimte turn-key op te leveren. De koper heeft dan de keuze om een extra energiepakket af te sluiten met de ontwikkelaar waar o.a. een koelwarmte (terugwinning) installatie in is opgenomen. Vanzelfsprekend is het mogelijk om meerdere units aan elkaar te koppelen.

Voor de deelverkoop is het linkergedeelte van het bedrijfsgebouw beschikbaar gesteld. Dit betreft 10 maakunits verdeeld over twee verdiepingen en voorzien van een overheaddeur. De metrages voor de maakunits verschillen tussen de 150 m<sup>2</sup> BVO en 195 m<sup>2</sup> BVO. Daarnaast zijn er 20 werkruimtes beschikbaar variërend van grootte tussen de 87 m<sup>2</sup> BVO en 102 m<sup>2</sup> BVO. Onderstaand treft u een tabel aan met de koopsommen, alsmede metrages per unit.

Het totale concept 'Flex' is gericht op het creëren van een community. Het is een inspirerende plek waar ondernemers in de algemene ruimtes bij elkaar kunnen komen om hier hun ideeën en met elkaar te delen. Flex is een echte community waar regelmatig activiteiten worden georganiseerd, zowel om te netwerken als voor het verbeteren van de cohesie binnen het gebouw.

In het linkerbouwdeel is het mogelijk om losse bedrijfsunits te kopen. Door de keuze voor verkoop van losse bedrijfsunits is het project opgesplitst in appartementsrechten, hierdoor ontstaat een Vereniging van Eigenaren (VvE). De VvE behartigt de belangen van de eigenaren waar door het bestuur o.a. zaken worden geregeld als:

- Financiële administratie;
- VvE vergaderingen;
- VvE administratie;
- Onderhoud buitenterrein;
- Algemeen elektraverbruik.

De bedrijfsunits zijn buitengewoon geschikt voor ondernemers die op zoek zijn naar huisvesting voor hun (startende) onderneming of particulieren. Wanneer ondernemers kiezen voor een turn key oplevering kunnen zij direct aan de slag. De units zijn niet alleen interessant voor eigenaar gebruikers, maar ook voor investeerders. Bedrijfsunits zijn tegenwoordig zeer gewild in de markt door het stijgende aantal Mkb'ers en zelfstandige ondernemers, hierdoor kan beleggen in een bedrijfsunit worden gezien als een stabiele investering.

**Adres**

Treubstraat 19-23 (2288 EH) te Rijswijk.



**Duurzaamheid**

'FLEX' wordt ontwikkeld met duurzaamheid in het oog. Dit houdt in dat de uitstraling van het complex, de manier van ontwikkelen en gevoerde bedrijfsactiviteiten door de eindgebruikers een duurzaam karakter zal hebben. Het gebouw zal dan ook ten minste een energielabel A krijgen. Dit wordt o.a. gerealiseerd door goede isolatie, installaties, ventilatie met warmteterugwinning, zonnepanelen en een dak dat kan worden benut voor groenvoorziening. Hierdoor ontstaat een prettig werkklimaat zonder dat het milieu daaronder lijdt.

**Voorgevel**



**Achtergevel**



### **Parkeren**

Elke koopunit is voorzien van 1 (één) parkeerplaats. Er zijn in totaal circa 69 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar.

### **Kadastrale gegevens**

Gemeente:	RIJSWIJK
Sectie:	G
Nummer:	2461 en 2043
Grootte:	4.026 m <sup>2</sup>

## Koopgegevens

### Koopprijs per unit

De maak-units en werkrumten zijn verschillend van grootte en koopprijs. Onderstaand overzicht geeft de koopprijs per beschikbare unit in een casco staat inclusief parkeerplaats weer. De ontwikkelaar biedt koper de mogelijkheid om de unit tegen een meerprijs turn key op te leveren.

Verdieping	Unit	Metrage in BVO	Koopprijs per unit v.o.n. excl. BTW incl. parkeerplaats
BG en 1e verdieping	1	195 m <sup>2</sup>	€ 388.129
BG en 1e verdieping	2	190 m <sup>2</sup>	€ 378.213
BG en 1e verdieping	3	190 m <sup>2</sup>	€ 378.213
BG en 1e verdieping	4	190 m <sup>2</sup>	€ 378.213
BG en 1e verdieping	5	190 m <sup>2</sup>	€ 378.213
BG en 1e verdieping	19	176 m <sup>2</sup>	€ 339.219
BG en 1e verdieping	20	174 m <sup>2</sup>	€ 334.828
BG en 1e verdieping	21	174 m <sup>2</sup>	€ 334.828
BG en 1e verdieping	22	174 m <sup>2</sup>	€ 334.828
BG en 1 <sup>e</sup> verdieping	23	150 m <sup>2</sup>	€ 290.918
2e verdieping	24	90 m <sup>2</sup>	€ 155.869
2e verdieping	25	87 m <sup>2</sup>	€ 151.853
2e verdieping	26	87 m <sup>2</sup>	€ 151.853
2e verdieping	27	87 m <sup>2</sup>	€ 151.853
2e verdieping	28	88 m <sup>2</sup>	€ 153.058
2e verdieping	41	102 m <sup>2</sup>	€ 177.154
2e verdieping	42	100 m <sup>2</sup>	€ 173.138
2e verdieping	43	100 m <sup>2</sup>	€ 173.138
2e verdieping	44	100 m <sup>2</sup>	€ 173.138
2e verdieping	45	99 m <sup>2</sup>	€ 171.130
3e verdieping	46	89 m <sup>2</sup>	€ 155.066
3e verdieping	47	88 m <sup>2</sup>	€ 148.093
3e verdieping	48	88 m <sup>2</sup>	€ 148.093
3e verdieping	49	88 m <sup>2</sup>	€ 148.093
3e verdieping	50	88 m <sup>2</sup>	€ 148.093
3e verdieping	64	102 m <sup>2</sup>	€ 171.350
3 <sup>e</sup> verdieping	65	100 m <sup>2</sup>	€ 168.249
3 <sup>e</sup> verdieping	66	100 m <sup>2</sup>	€ 168.249
3 <sup>e</sup> verdieping	67	101 m <sup>2</sup>	€ 168.249
3 <sup>e</sup> verdieping	68	98 m <sup>2</sup>	€ 165.536

Alle bovenstaande bedragen dienen te worden vermeerderd met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

## Opleveringsniveau

---

### Oplevering

De units worden in een casco staat opgeleverd, echter in tegenstelling tot andere projecten kunnen de ruimtes bij 'Flex' tegen een meerprijs turn-key worden opgeleverd. De units zijn in casco staat onder andere voorzien van de navolgende faciliteiten:

#### Algemeen

- Representatieve centrale entree;
- Toegangscontrolesysteem;
- Verlichting (125 lux en aanwezigheid detectie) in de bedrijfsruimten;
- Deelauto's, deelfietsen ter beschikking van de huurders;
- Toiletgroepen op de begane grond, 2<sup>e</sup>, en 3<sup>e</sup> verdieping;
- 1 goederen-/personenlift.

#### Maakunits

- Eigen sanitaire voorziening per maak unit;
- Interne trap naar de 1<sup>e</sup> verdieping;
- Vloerbelasting 1.500 kg/m<sup>2</sup> op de begane grond;
- Vrije hoogte 4,55 m<sup>1</sup> op de begane grond;
- Vloerbelasting 500 kg/m<sup>2</sup> op de 1<sup>e</sup> verdieping;
- Vrije hoogte 3,15 m<sup>1</sup> op de 1<sup>e</sup> verdieping;
- Overheaddeur 3800 x 3600 mm (B x H).
- Betonnen vloer, door middel van vlindersen vlak afgewerkt.

#### Werkruimten

- Vloerbelasting 500 kg/m<sup>2</sup>;
- Vrije hoogte 3,15 m.

Indien een koper geïnteresseerd is in een koopunit voorzien van een turn-key oplevering, dan kan de koper in overleg met de ontwikkelaar tegen een meerprijs een extra energiepakket (o.a. voorzien van koel- warmte installatie) afsluiten.

## Koopgegevens

---

### Koopsom

De losse units worden te koop aangeboden vanaf € 148.093,00 te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde BTW.

### Aanvaarding

Q2 2024.

### Zekerheidsstelling

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichting zal koper een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van het transactiebedrag storten op rekeningnummer van de instrumenterend notaris of afgeven ten kantore van de instrumenterend notaris op uiterlijk 5 werkdagen na bereiken van wilsovereenstemming. De door koper gestelde waarborgsom/bankgarantie zal van rechtswege als boete verbeurd zijn ingeval koper in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet.

### Kosten

De kosten verbonden aan de eigendomsoverdracht, hieronder te verstaan de kosten van de koopovereenkomst en de transportakte, zijn voor rekening van verkoper.

### Notaris

Nader door koper te bepalen.

### Koopovereenkomst

De (ver)koop van de bedrijfsunits aan eindgebruikers of beleggers geschiedt middels een koop-en aannemingsovereenkomst. De verkoper heeft hiertoe een standaard koop-en/aannemingsovereenkomst opgesteld, voorzien van diverse bijlagen zoals verkooptekening(en), technische omschrijving en een situatietekening.

### Erfdienstbaarheden/kettingbedingen/kwalitatieve verplichtingen

Koper dient al zulke bepalingen, al dan niet blijkend uit de openbare registers, expliciet te aanvaarden.



## Locatie en bereikbaarheid

### Locatie

'FLEX' ligt in het hart van bedrijventerrein Plaspoelpolder in Rijswijk, dus strategisch tussen Delft en Den Haag in! Van oudsher is de Plaspoelpolder een divers bedrijventerrein, denk hierbij aan het voormalige onderzoeksinstituut van Shell, het Nederlands Octrooibureau, TNO en het hoofdkantoor van TUI.

De komende jaren zal de dynamiek op het terrein sterk veranderen. Zo worden er in het 'Havenkwartier' door oude kantoor- en bedrijfsgebouwen te heronwikkelen en nieuwbouw te plegen 2.500 woningen gerealiseerd. Hierbij worden ook horeca, hotel en recreatiefuncties toegevoegd. Ook worden bestaande (kantoor)gebouwen verduurzaamd en de openbare voorzieningen verbeterd. Het hele terrein zal een boost krijgen!





## Bereikbaarheid

De bereikbaarheid met eigen- en het openbaar vervoer is uitstekend.

### Auto

De bereikbaarheid met de auto is uitstekend vanwege de directe aansluiting op de A4 en de A13. Binnen 5 autominuten bevindt zich het verkeersknooppunt Prins Clausplein, alwaar de A4 (Den Haag – Amsterdam), A12 (Den Haag – Utrecht) en A13 (Den Haag – Rotterdam) samenkomen. Zo bereik je via de A13, binnen 10 minuten, de TU Delft Campus en het Delft Techpark.

### Fiets

Binnen een kwartier bereik je op de fiets o.a. station Holland Spoor, de Oude Kerk in de historische binnenstad van Delft, maar ook het centrum van Wieringen en het hart van de bruisende Binckhorst. Daar haar centrale ligging is 'FLEX', dus ook met de fiets, zeer goed te bereiken!

### Openbaar vervoer

Met het openbaar vervoer is het gebouw eveneens uitstekend bereikbaar. 'FLEX' bevindt zich op loopafstand van station/halte Rijswijk, het station tussen Delft en Den Haag Holland Spoor. Dit station is makkelijk te bereiken per trein, tram en bus. Hieronder vind je een overzicht van de verschillende tram- en bushaltes in de buurt van 'FLEX'.

*Trein:* NS-sprinter tussen Dordrecht en Den Haag Centraal.

*Tramlijn 17 (HTM):* rijdt tussen Den Haag Centraal en Wieringen.

*Bus 30 (EBS):* rijdt tussen Naaldwijk via Rijswijk naar Den Haag Leidschenveen.

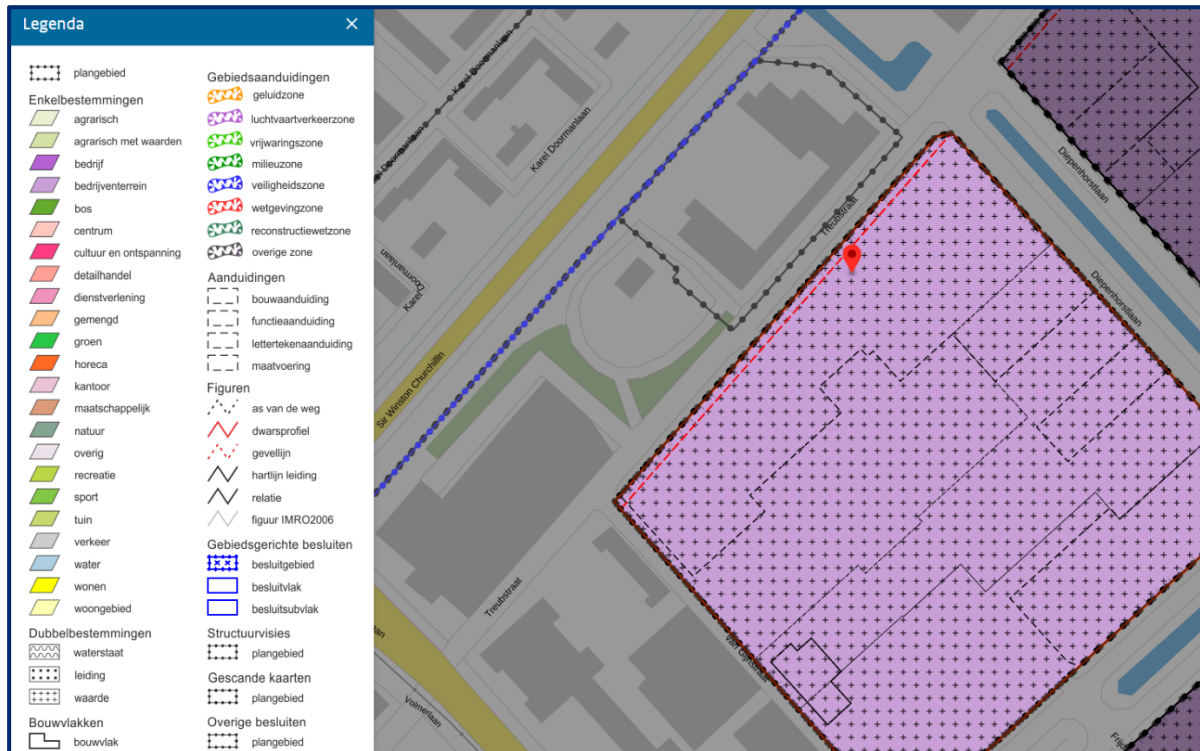
*Bus 23 (EBS):* rijdt tussen Scheveningen en Den Haag via Voorburg en Rijswijk.



## Bijzonderheden

### Bestemming

Het bedrijfspand valt binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan 'Plaspoelpolder, 2<sup>e</sup> herziening' en heeft de bestemming 'bedrijventerrein'.



### Energie label

Door nieuwbouw te plegen wordt er een energiezuinig gebouw met energielabel A gerealiseerd.

### Energy efficiëntie klasse



### Courtage

Mocht door bemiddeling van Nadorp Bedrijfsmakelaars B.V. een transactie tot stand tot stand komen, dan zult u ons hiervoor geen courtage verschuldigd zijn.

*Bovenstaande informatie is met zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Deze informatie is uitsluitend bestemd voor geadresseerde. De projectinformatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden.*



## Impressies

NVM MAKELAARS EN TAXATEURS ONROERENDE GOEDEREN



## Impressies



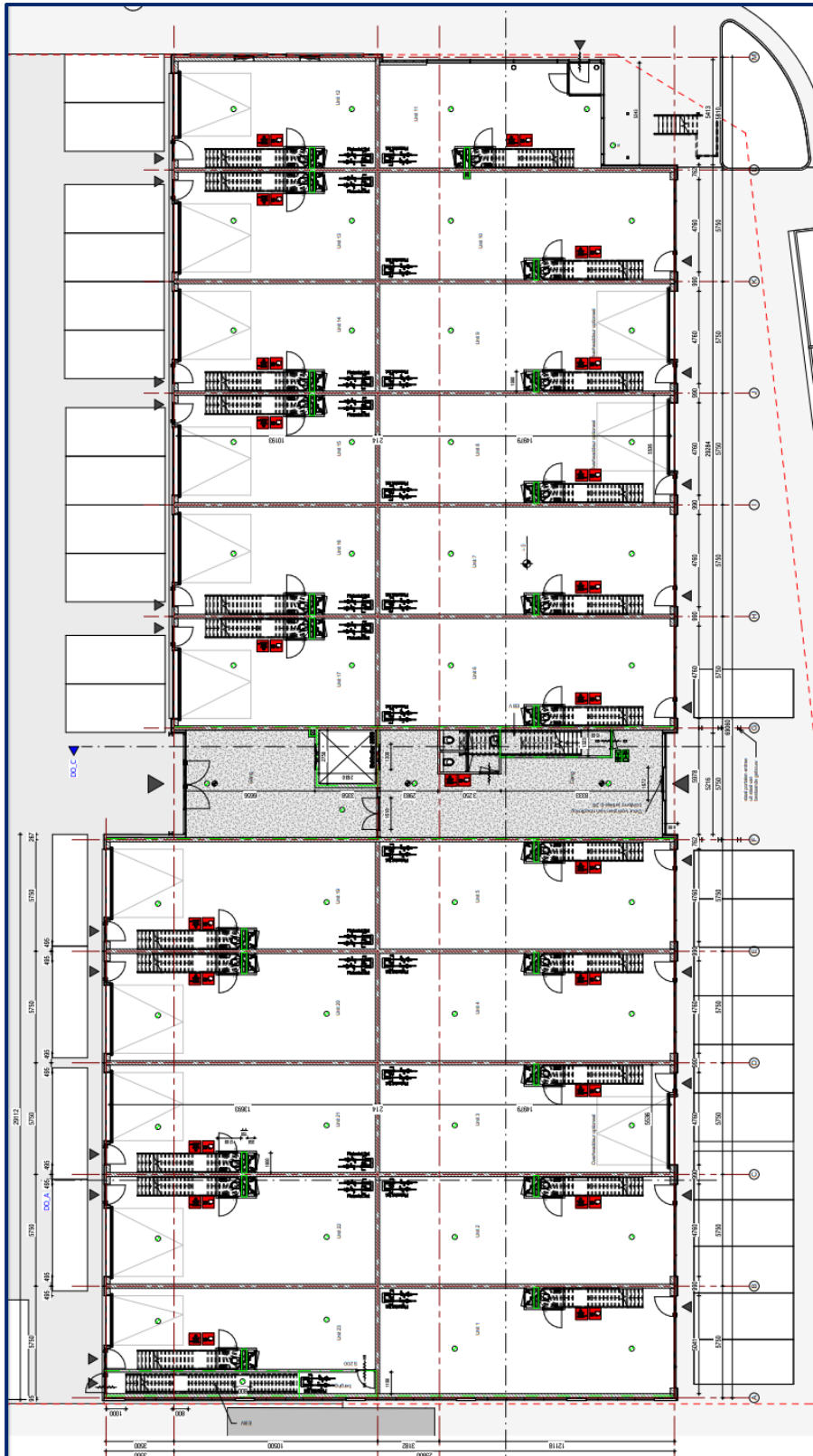


## Impressies

NVM MAKELAARS EN TAXATEURS ONROERENDE GOEDEREN



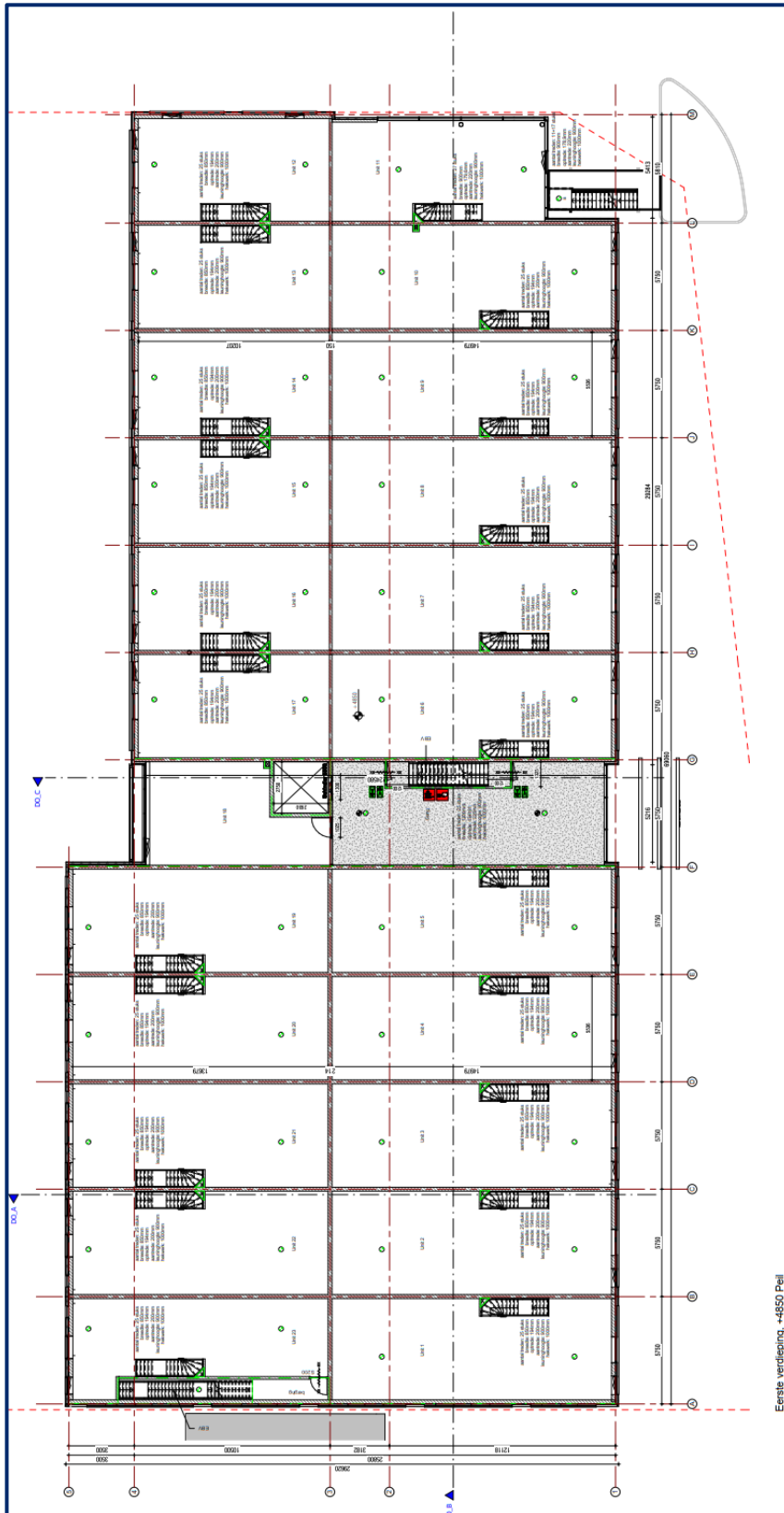
## Plattegrond begane grond





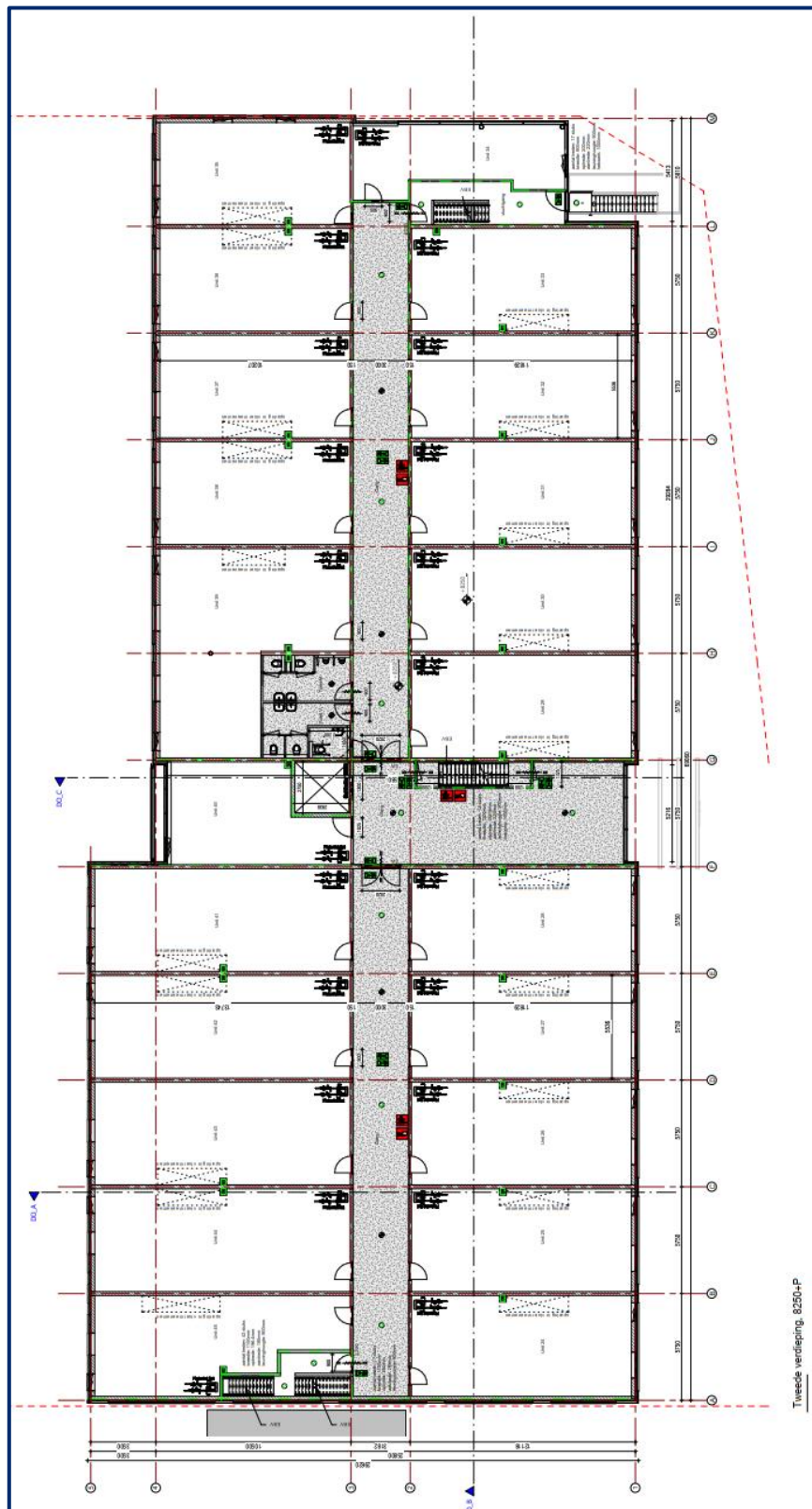
# Plattegrond 1<sup>e</sup> verdieping

NVM MAKELAARS EN TAXATEURS ONROERENDE GOEDEREN



Eerste verdieping, -4.850 Peil

## Plattegrond 2<sup>e</sup> verdieping



Tweede verdieping: 8250-P

