

TE HUUR



HOFSTEDE

BEDRIJFSHUISVESTING



DIJKLEGER 47 | 4131 MA VIANEN

HUURPRIJS:

€ 1.295,- excl. btw per maand



**LOKALE KENNIS
REGIONALE KRACHT
PERSOONLIJK CONTACT**

UW MAKELAAR



SANDER DE RIE

NVM-Makelaar

U kunt mij bereiken via:

sander@hofstedemakelaardij.nl

085 -049 51 55

Sander is al een aantal jaar werkzaam bij Hofstede Bedrijfshuisvesting. Naast zijn werk volgt hij de opleiding Vastgoed & Makelaardij die hij bijna heeft afgerond aan de Hogeschool Rotterdam. Sander bedient zijn klanten met veel enthousiasme en assisteert onze taxateurs.

Hofstede Bedrijfshuisvesting is sinds 1999 uw zakelijke partner voor al uw vraagstukken met betrekking tot commercieel vastgoed. Het team van Hofstede Bedrijfshuisvesting bestaat uit vijf gepassioneerde leden, waarvan drie register taxateurs. Het werkgebied van Hofstede Bedrijfshuisvesting strekt zich uit van Vianen tot Breda en van Dordrecht tot aan Den Bosch, maar een uitstapje buiten deze grenzen gebeurt regelmatig. Binnen dit werkgebied is Hofstede Bedrijfshuisvesting marktleider.

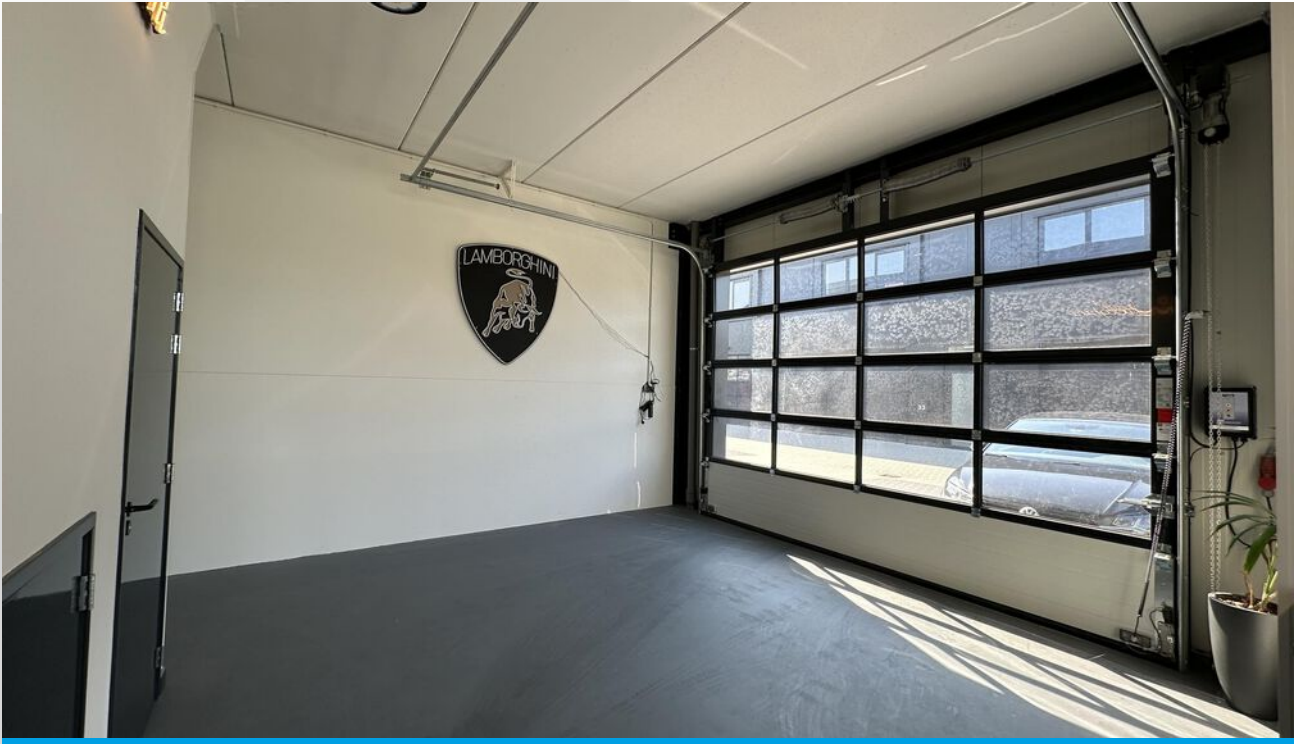
Door de jarenlange ervaring en de kwaliteiten van de teamleden, die naadloos op elkaar aansluiten, is Hofstede Bedrijfshuisvesting de afgelopen twintig jaar uitgegroeid tot een betrouwbare partner met regionale bekendheid en lokale aanwezigheid, betrokkenheid en kennis. Onze lokale betrokkenheid komt voort uit het persoonlijke contact dat wij met onze klanten onderhouden. Kortom, wij weten wat er in uw regio speelt en hoe u daar op inspeelt!

UW ZAKELIJKE PARTNER

VOLG ONS OOK OP:



KENMERKEN BEDRIJFSRUIMTE



Oppervlakten

- ca. 45 m² bedrijfsruimte BG
- ca. 45 m² kantoor-/opslagruimte VD

Ligging

Bedrijventerrein "Gaasperwaard" te Vianen

Bouwworm

Recent nieuwbouw (2023)

Voorzieningen

- Led-verlichting
- Overheaddeur (elektrisch)
- Toiletruimte
- Keuken met inbouwapparatuur
- 8 eigen zonnepanelen met omvormer
- Aluminium gevelkozijnen

Parkeergelegenheid

3 eigen parkeerplaatsen voor de deur

OMSCHRIJVING

DIJKLEGER 47 TE VIANEN UT | Hoogwaardige en representatieve bedrijfsruimte van 90 m² gesitueerd op het industrieterrein van Vianen.

Op goed bereikbare locatie op het bedrijventerrein "Gaasperwaard" te Vianen vindt u deze representatieve, nieuwbouw bedrijfsruimte. Het bedrijfsverzamelgebouw bestaat uit een diversiteit aan nieuwbouwwunits, gebouwd volgens de laatste bouweisen en isolatienormen. De aangeboden bedrijfsunit beschikt over een zichtlocatie vanaf de doorgaande weg en beschikt over een representatieve glazen pui. Dankzij de verdiepingsvloer van kanaalplaat is de unit uitstekend geschikt voor zowel opslag als kantoorruimte. De totale oppervlakte van de unit betreft 90 m² onderverdeeld in 45 m² op de begane grond en 45 m² op de verdiepingsvloer. De begane grondvloer is afgewerkt middels een monolithische betonvloer en beschikt o.a. over krachtstroomvoorzieningen, toilet, meterkast, elektrisch bedienbare overheaddeur en keuken. Bij het object behoren 3 eigen parkeerplaatsen.

STERKE PUNTEN

- Zichtlocatie, vanaf de doorgaande weg
- Volledige verdiepingsvloer met groot kozijn
- Elektrische overheaddeur van 3,5 x 3,5 meter
- 3 eigen parkeerplaatsen
- Gesitueerd op goed bereikbare locatie, nabij de rijksweg
- Duurzaam met 8 eigen zonnepanelen

HUURPRIJS

€ 1.295,- excl. btw per maand

SERVICEKOSTEN

VVE bijdrage € 83,06, vrij van BTW t.b.v. onderhoud/schoonmaak units/omgeving.

LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

De Dijkleger 47 is gelegen op bedrijventerrein Gaasperwaard te Vianen. Het bedrijventerrein is direct aan de rivier de Lek, en ligt ten zuiden van de stad Utrecht. Het terrein heeft een strategische ligging vlakbij de snelwegen A2 en A27, wat snelle verbindingen biedt naar belangrijke steden zoals Utrecht, Amsterdam, en Breda. Via de A27 is ook de aansluiting naar de A12 en A15 goed bereikbaar, wat het bedrijventerrein een uitstekende locatie maakt voor zowel nationaal als internationaal transport. De nabijheid van knooppunt Everdingen zorgt ervoor dat vrachtverkeer en logistieke bedrijven eenvoudig toegang hebben tot de belangrijke verkeersaders van Nederland. Bovendien ligt bedrijventerrein Gaasperwaard op enkele minuten rijden van het centrum van Vianen, wat het terrein aantrekkelijk maakt voor bedrijven die behoefte hebben aan goede lokale voorzieningen en bereikbaarheid.

OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt opgeleverd inclusief o.a.

ALGEMEEN:

- Meterkast met aansluitingen water en elektra
- Elektrische installatie
- Diverse 230V stopcontacten
- LED verlichting
- Voorbereiding voorzieningen glasvezel tot in de meterkast
- Betonvloer
- Volledige verdiepingsvloer
- Elektrisch bedienbare overheaddeur (3,5 x 3,5m)
- Loopdeur
- Afgewerkt toilet
- Aluminium gevelkozijn voorzien van draai/kiepraam
- Beglazing
- Keuken met inbouwapparatuur
- 8 eigen zonnepanelen met omvormer

BOUWAARD

BOUWAARD

Het bedrijfsverzamelgebouw is voorzien van een gewapende betonnen fundering op prefab betonpalen. De begane grondvloer is in het werk gestort en monolithisch afgewerkt. De vloer is geïsoleerd uitgevoerd en is berekend op een maximale vloerbelasting van 1.500 kg/m². De constructie betreft een staalconstructie. De gevels rondom bestaan uit sandwichbeplating, de binnenwanden bestaan uit prefab beton binnenwanden. Het dak bestaat uit vrijdragende geprofileerde stalen dakplaten welke gemonteerd zijn op de staalconstructie. Het dak is voorzien van isolatie en afgewerkt met 1,5mm dikke PVC dakbedekking. Het dak is berekend op het plaatsen van eventuele zonnepanelen. De verdiepingsvloer betreft een gladde betonvloer voorzien van een dichte vuren trap wit gegrond met leuning en hekwerk op de verdieping om trappengat, vloerbelasting van 250kg/m². De vrije hoogte van de bedrijfsruimte betreft 3,7 meter.

STROOMVOORZIENING

Het object is uitgerust met een 3x25 Ampère elektrische aansluiting, waardoor deze geschikt is voor kleine tot middelzware bedrijfsactiviteiten en machines.

OPPERVLAKTEN

BEGANE GROND:

- Ca. 45 m² bedrijfsruimte

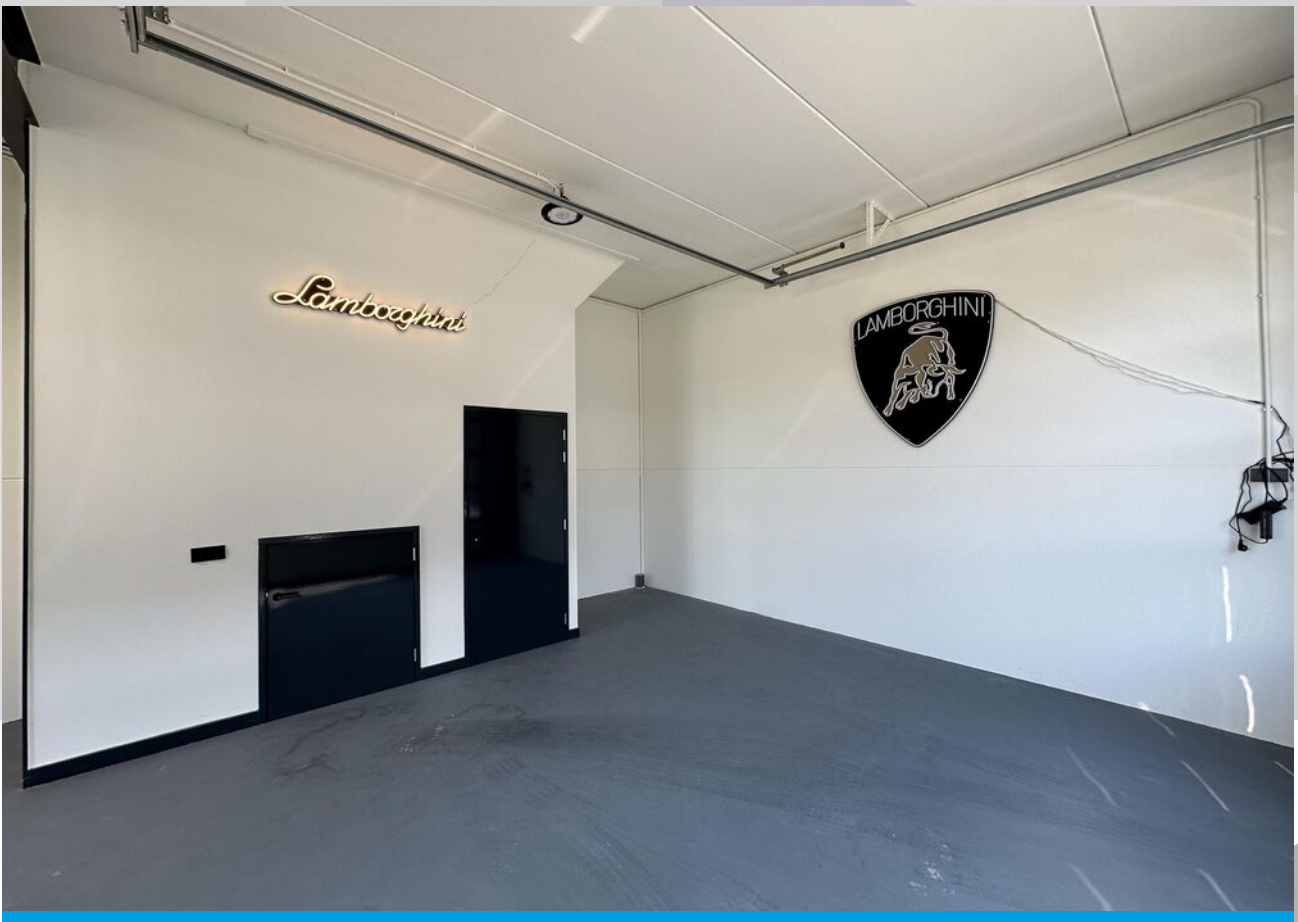
EERSTE VERDIEPING:

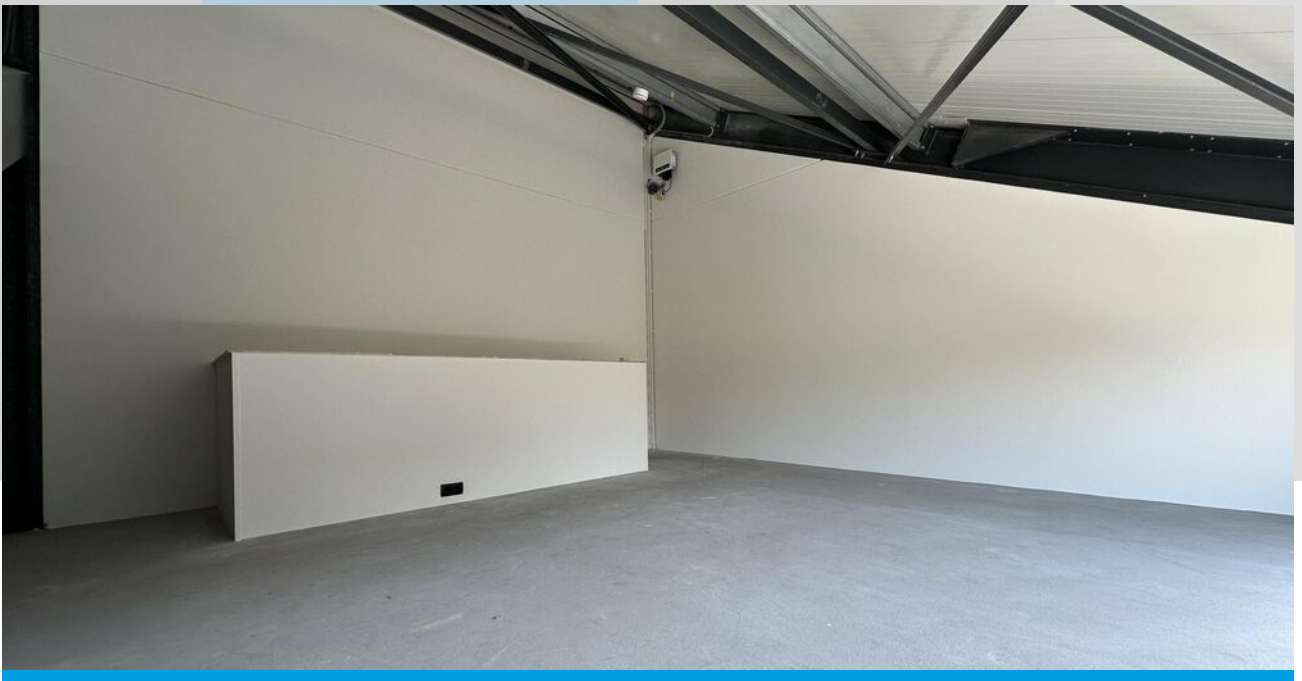
- Ca. 45 m² kantoor-/opslagruimte

Het object is niet conform de meetnorm van het normblad NEN2580 ingemeten en derhalve kan geen enkel recht worden ontleend aan de genoemde metrages.

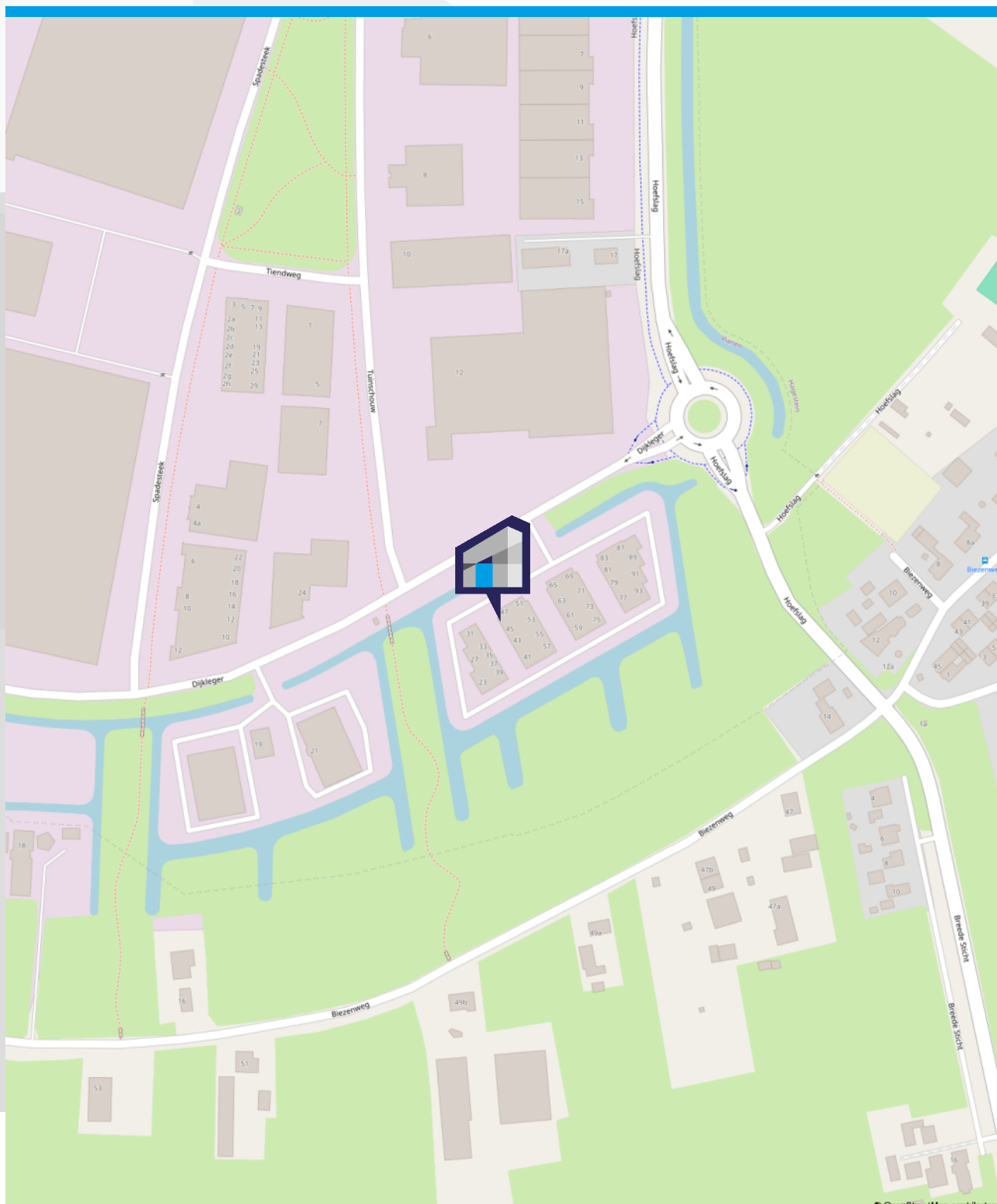


**DE VERMELDE
METRAGES ZIJN
UITSLUITEND
INDICATIEF**





LOCATIE VAN HET OBJECT



DIJKLEGER 47, 4131 MA VIANEN

ONDERNEMEN IN VIANEN

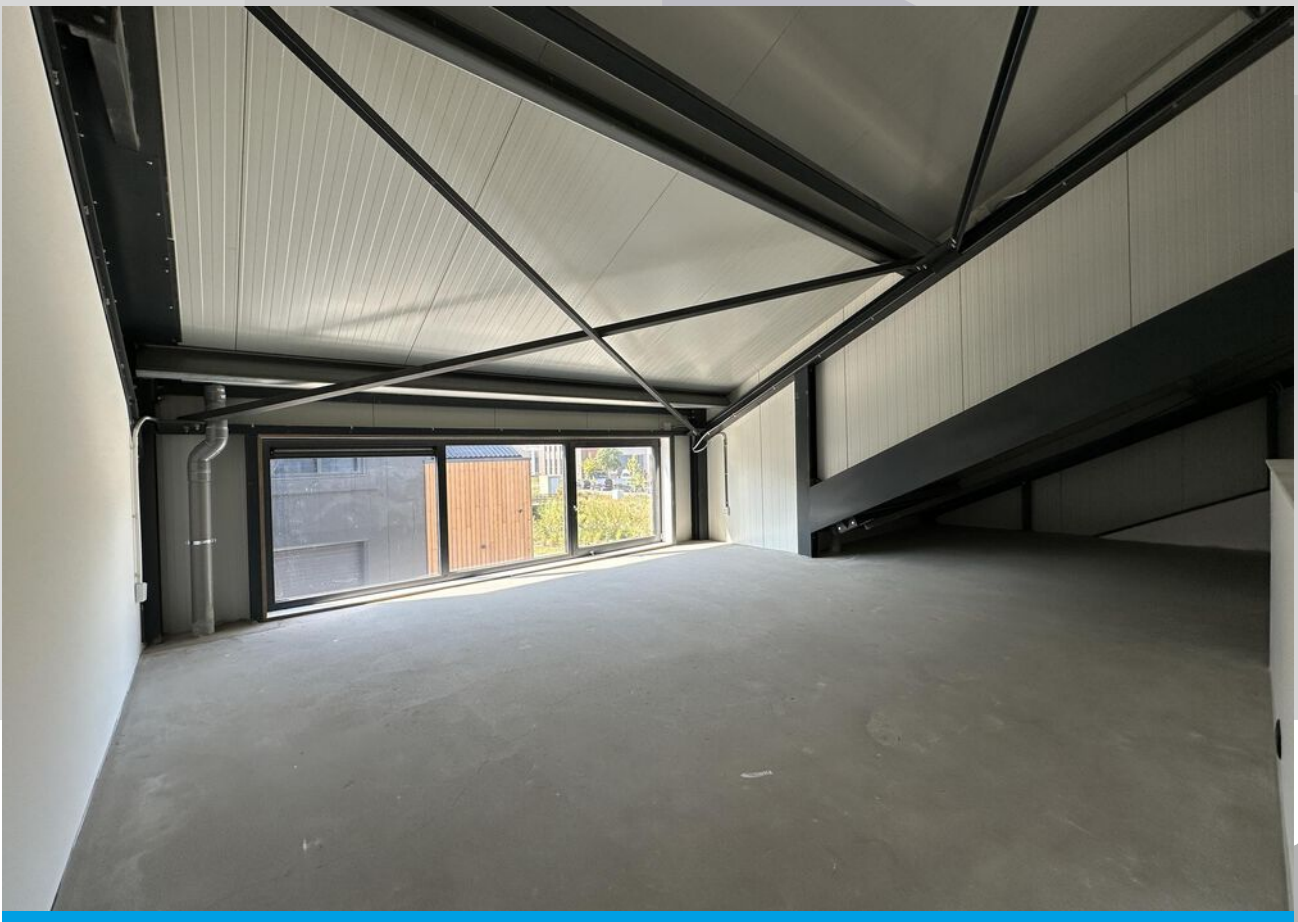
Vianen is een ideale locatie voor ondernemers die zoeken naar een centraal gelegen stad met een sterke verbinding naar zowel lokale als regionale markten. Dankzij de strategische ligging aan de snelwegen A2 en A27, biedt Vianen uitstekende toegang tot belangrijke steden als Utrecht, Amsterdam en Rotterdam, wat het bijzonder aantrekkelijk maakt voor bedrijven in de transport-, logistiek-, en productiesector.

Moderne bedrijventerreinen, zoals Gaasperwaard, bieden volop mogelijkheden voor groei en innovatie, terwijl het historische stadscentrum ruimte biedt aan een diverse mix van bedrijven, van lokale winkeliers tot zakelijke dienstverleners. De gemeente Vianen stimuleert ondernemerschap door lokale initiatieven te ondersteunen en te investeren in duurzaamheid en economische ontwikkeling.

Naast de gunstige ligging en infrastructuur, biedt Vianen ook een prettige werkomgeving met diverse voorzieningen, zoals goede horeca, vergaderruimtes en recreatiemogelijkheden aan het water. Het is een dynamische stad waar zowel start-ups als gevestigde bedrijven hun ambities kunnen waarmaken.



**" EEN IDEALE
PLEK VOOR
ONDERNEMERS "**

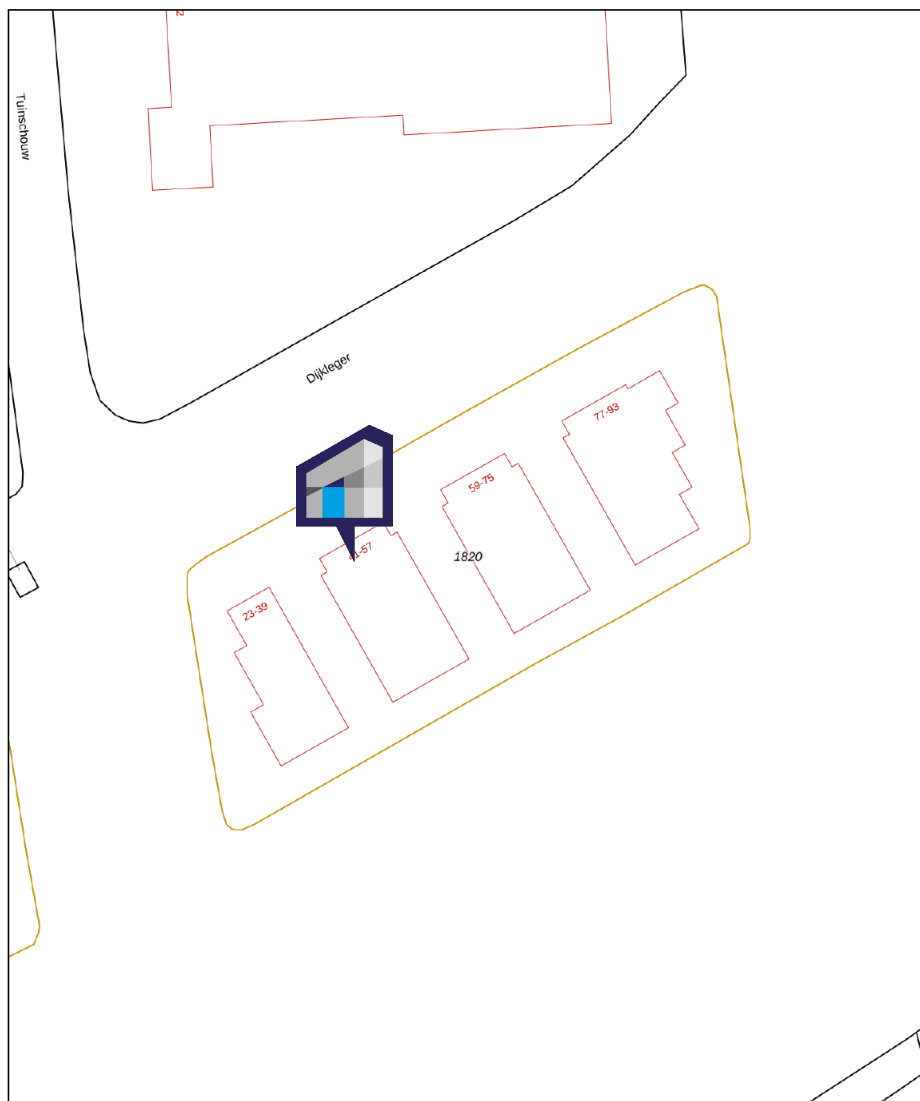





KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: BOG



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Vianen	
	Huisnummer	Sectie F	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1820	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 oktober 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Gemeente: Vianen
Sectie: F
Perceelnummer: 1820 - Index 24

VERHUURVOORWAARDEN

Huurovereenkomst: Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in zin van Artikel 7:230a BW

In geval van verhuur van kantoorruimten en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW zal er een huurovereenkomst worden opgesteld gebaseerd op het model ROZ Huurovereenkomst Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230 BW, vastgesteld door de Raad van Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 en tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl. De bijbehorende algemene bepalingen zullen van toepassing zijn. De algemene bepalingen kunt u downloaden via:

<https://roz.nl/roz-modellen/kantoorruimte/algemene-bepalingen-kantoorruimte-2015.pdf>

 [Ga naar Algemene Bepalingen](#)

Huurovereenkomst Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van Artikel 7:290 BW

In geval van verhuur van winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW zal er een huurovereenkomst worden opgesteld gebaseerd op het model ROZ Huurovereenkomst Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW, vastgesteld door de Raad van Onroerende Zaken (ROZ) op 17 september 2012 en tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl. De bijbehorende algemene bepalingen zullen van toepassing zijn. De algemene bepalingen kunt u downloaden via:

roz.nl/roz-modellen/winkelruimte/algemene-bepalingen-winkelruimte-2012.pdf

 [Algemene bepalingen Winkelruimte](#)

Bijzondere bepalingen

Ter uitbreiding op bovengenoemde huurovereenkomsten zullen er diverse bijzondere bepalingen opgenomen worden bijvoorbeeld: t.b.v. het uitsluiten aansprakelijkheden voor verhuurder, verbieden van illegale activiteiten, kostenverdelingen etc.

Omzetbelasting

Uitgangspunt is btw-belaste verhuur. Derhalve dient bovengenoemd bedrag te worden vermeerderd met het van toepassing zijnde btw-percentage. Indien huurder niet aan het 90% criterium voldoet, zal er van rechtswege sprake zijn van omzetbelasting vrijgestelde verhuur. Alsdan wordt de overeengekomen kale huurprijs, exclusief omzetbelasting, zodanig verhoogd dat het voor verhuurder ontstane nadeel volledig wordt gecompenseerd.

Huurprijsaanpassing

De huurprijs zal jaarlijks, voor het eerst één jaar na de ingangsdatum van de huurovereenkomst, worden aangepast op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), dan wel de meest recente tijdbasis, gepubliceerd door het CBS. De nieuwe huurprijs zal nimmer lager zijn dan de laatst geldende huurprijs.

Zekerheidsstelling

Waarborgsom ter grootte van drie maanden huur inclusief omzetbelasting en eventuele voorschotten nutsvoorzieningen.

HOFSTEDÉ
BEDRIJFSHUISVESTING

VERHUURVOORWAARDEN

Bestemming / milieu

Als nieuwe huurder of gebruiker dient u na te gaan of uw bedrijfsactiviteiten passen binnen het bestemmingsplan en of u uw bedrijf zich er mag vestigen. Wanneer uw bedrijf het milieu belast, moet u een milieuvergunning aanvragen of een melding Activiteitenbesluit doen. Belast u het milieu niet of weinig? Dan is dit niet nodig. U heeft wel te maken met de algemene milieu-regels.

U kunt met de Activiteitenbesluit Internet Module (AIM, aimonline.nl) nagaan of u een milieuvergunning nodig heeft en/of u een melding Activiteitenbesluit moet doen.

Verder kunt u met de module:

- inzicht krijgen in milieuregels en maatregelen;
- online een melding Activiteitenbesluit indienen.

De algemene milieuregels van het Activiteitenbesluit milieubeheer gelden voor ieder bedrijf. Hierdoor weet u ook meteen welke algemene milieuregels voor uw bedrijf gelden.

 [Ga naar AIMonline.nl](http://AIMonline.nl)

HOFSTEDEBEDRIJFSHUISVESTING.NL

**AANKOPEN OF
AANHUREN DOET U
MET EEN VAN ONZE
SPECIALISTEN.**



ALGEMENE INFORMATIE

Makelaar

Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. treedt op namens de verkoper of verhuurder. Mocht door bemiddeling van Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. een transactie tot stand komen, dan bent u als koper en/of huurder geen courtage verschuldigd. In geval van koop zullen normaliter de makelaarskosten van Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. in opdracht van verkoper door notaris verrekend worden ten tijde van transport.

Voorbehoud

Eventuele transacties dienen ter goedkeuring voorgelegd te worden aan opdrachtgever c.q. eigenaar van het gebouw. Tot deze goedkeuring is verleend, zijn alle uitgebrachte aanbiedingen geheel vrijblijvend.

Disclaimer

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomstig aanvaarding.

Privacy

Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. neemt uw privacy erg serieus en ziet de regels rondom gegevensbescherming als logische fatsoensnormen. Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. verwerkt uw gegevens zorgvuldig en volgens de wettelijke voorschriften. Wij besteden veel aandacht aan een adequate beveiliging, zodat uw gegevens worden beschermd tegen ongeautoriseerd gebruik, ongeautoriseerde toegang, wijziging of onrechtmatige vernietiging.

Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. investeert continu in het bieden van goede dienstverlening. Een onderdeel hiervan is het NVM-brede privacy programma.

Nuttige links

Bestemmingsplannen:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/>

 [Ga naar Bestemmingsplannen](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/)

Bodeminformatie/vervuiling:

www.bodemloket.nl/kaart

 [Ga naar Bodeminformatie](http://www.bodemloket.nl/kaart)

Adressen, bouwjaren en gebouwfuncties:

bagviewer.kadaster.nl/lvbag/bag-viewer/

 [Ga naar Kadaster](http://bagviewer.kadaster.nl/lvbag/bag-viewer/)

Voorwaarden / certificeringen / registers

NVM – Hofstede Bedrijfshuisvesting B.V. is lid van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars, de werkzame makelaars zijn lid van de vakgroep Business. Op al ons werk zijn de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers (versie februari 2011) van toepassing. Deze voorwaarden kunt u downloaden via: www.nvm.nl/service/brochures

 [Ga naar Voorwaarden NVM](http://www.nvm.nl/service/brochures)

VastgoedCert – Onze makelaars zijn ingeschreven bij stichting VastgoedCert.

NRVT – Onze taxateurs staan in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs en handelen conform de richtlijnen van het NRVT.

EEN BEDRIJFSPAND HUREN IN 5 STAPPEN

BEZICHTIGEN

1

Plan een bezichtiging en bekijk samen met de makelaar het object.

Maak de beslissing of u het object wilt huren en kom tot een mondelinge overeenkomst.

2

ONDERHANDELEN

CONTROLLEREN

3

Wij zullen zorg dragen voor het opstellen van een concept huurovereenkomst.

Na wederzijdse goedkeuring op de overeenkomst plannen we een gezamenlijk tekenmoment in.

4

TEKENEN

OPLEVERING

5

Op de datum van oplevering ontvangt u de sleutels en kunt u gebruik maken van het gehuurde object.

HOFSTEDE

BEDRIJFSHUISVESTING

TEAM

HOFSTEDE BEDRIJFSHUISVESTING



THEO BAKKER

Bedrijfsmakelaar / Register Taxateur - Lid NVM-Business

Theo is de senior bedrijfsmakelaar en -taxateur. Hij heeft ruim 20 jaar ervaring in de makelaardij. Door de jaren heen heeft Theo al veel complexe zaken begeleid. Van zijn marktkennis en deskundigheid maken velen elke dag gebruik. Theo denkt graag met u mee.



SANDER DE RIE

NVM-Makelaar

Sander is al een aantal jaar werkzaam bij Hofstede Bedrijfshuisvesting. Naast zijn werk volgt hij de opleiding Vastgoed & Makelaardij die hij bijna heeft afgerond aan de Hogeschool Rotterdam. Deze ondernemende kracht bedient zijn klanten met veel enthousiasme en assisteert onze taxateurs.



ALBERT DE LANGE

Bedrijfsmakelaar / Register Taxateur - Lid NVM-Business

Albert is bedrijfsmakelaar en registertaxateur op de vestiging in Sliedrecht. Daarnaast bedient hij ook de woningmarkt. Albert beschikt over een breed netwerk en heeft jarenlange ervaring in de makelaardij. Hij heeft een nuchtere, doortastende kijk op zaken. Uw zaken zijn in vertrouwde handen bij Albert.



LEENDERT PAANS

Makelaar A-RMT

Leendert voegt jeugdige dynamiek en een frisse wind toe aan ons team. Als jongste kracht in ons midden heeft hij een bruisende energie en een enthousiaste benadering. Naast zijn werk studeert hij de opleiding Vastgoedkunde aan de Hogeschool Rotterdam. Leendert bedient met fris enthousiasme zijn klanten.





MARK VAN ROSSUM

**Bedrijfsmakelaar / Register Taxateur
Lid NVM-Business**

Mark is vanaf de middelbare school werkzaam bij Hofstede Bedrijfshuisvesting en heeft zijn diploma Vastgoed & Makelaardij aan de Hogeschool Rotterdam behaald. Inmiddels is hij ook één van de jongste register taxateurs van Nederland. Hij bedient zijn klanten op een adequate manier. Mark heeft vaak aan een half woord genoeg.

UW ZAKELIJKE PARTNER



FRANCIENE SNOEI

Office Manager

Met enthousiasme ondersteunt Franciene de makelaars van Hofstede Bedrijfshuisvesting. Daarnaast staat ze de klanten graag te woord en draagt zorg voor een snelle en precieze handelswijze.

HOFSTEDEBEDRIJFSHUISVESTING.NL

NIEUWENDIJK

Ippelseweg 1
4255 HW Nieuwendijk
085 - 049 51 55



SANDER PAANS

Technisch Vastgoedmanager

Met ruim 50 jaar ervaring in de installatiebranche is het beheer van uw vastgoed bij Sander in goede handen. Sander staat van A tot Z garant voor een vlotte en vlekkeloze afhandeling van alle technische- en onderhoudsproblemen van de woningen en utiliteitsgebouwen die binnen onze beheerportefeuille vallen.

SLIEDRECHT

Brouwerstraat 12
3364 BE Sliedrecht
0184 - 41 01 51



U VINDT ONS HIER

AANKOOP • AANHUUR • TAXATIE • VERKOOP • VERHUUR



HOFSTED E

BEDRIJFSHUISVESTING

KANTOOR WERKENDAM

Hoogstraat 24, 4251 CL Werkendam

info@hofstedebedrijfshuisvesting.nl

 085 - 049 51 55

KANTOOR SLIEDRECHT

Brouwerstraat 12, 3364 BE Sliedrecht

albert@hofstedebedrijfshuisvesting.nl

 0184 - 41 01 51