

## VERHUURBROCHURE



**HENGELDERWEG 22/22A**  
**6942 NB DIDAM**

**Ditters Franssen Makelaars**  
Kampsingel 3  
6901 JC ZEVENAAR  
Tel: 0316-524951

**Ditters Franssen Makelaars**  
Wilhelminastraat 28  
6942 BL DIDAM  
Tel: 0316-221807

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

DIDAM

HENGELDERWEG 22/22A

Omschrijving object

TE HUUR:

RESPRESENTATIEVE BEDRIJFSRUIMTE OP TOPLOCATIE  
DIRECT NAAST DE NIEUWE OP-EN AFRITTEN VAN DE  
A12!

Aan de rand van bedrijventerrein Kollenburg op perfecte  
zichtlocatie gelegen solitair multifunctioneel bedrijfsgebouw met  
royaal buitenterrein.

De bedrijfsruimte bestaat onder andere uit een showroom,  
diverse kantoorruimtes, 2 werkplaatsen, overdekte inpandige  
wasplaats met olie vet afscheider en een magazijnruimte. Het  
bedrijfsgebouw is gebouwd in 2000 en beschikt over een totale  
vloeroppervlakte van ca. 1.400 m<sup>2</sup>. Het geheel is gelegen op  
een perceel van 3.273 m<sup>2</sup>. De bedrijfsruimte is geheel  
geïsoleerd en verder verduurzaamd met 98 zonnepanelen. Het  
geheel verkeert in een goede staat van onderhoud en is  
gelegen aan de verbindingsweg Zevenaar-Didam. De aanleg  
van de nieuwe op- en afritten van de A12 zijn op ca. 500 meter  
afstand gepland waardoor de bereikbaarheid in de nabije  
toekomst verder verbeterd wordt. Kortom een uitstekende  
combinatie van bereikbaarheid en zichtbaarheid! Direct voor de  
ingang zijn meerdere parkeerplaatsen beschikbaar daarnaast  
kan er ook op het eigen royale buitenterrein worden  
geparkeerd.

Indeling	<p>BEGANE GROND: entree, meterkast, showroom met receptie, kantoorruimte, toiletgroep, werkkast, kantine met inbouwkeuken voorzien van koelkast, vaatwasser en magnetron, training/kantoorruimte, kantoorruimte, magazijn/werkplaatsruimte, wasplaats/werkplaatsruimte met totaal 3 overheaddeuren.</p> <p>EERSTE VERDIEPING: magazijnruimte, archiefkamer, installatieruimte .</p> <p>BIJZONDERHEDEN:</p> <p>Bouwjaar : 2001  Constructie : traditioneel steen, staal  Gevels : metselwerk  Gevelbekleding : metaal  Vloeren : beton  Daken : bitumineuze dakbedekking  puien en kozijnen: aluminium voorzien van isolerende beglazing  deuren : 3 elektrische overheaddeuren  isolatie : volledig geïsoleerd</p>
Bestemmingsplan	<p>Bij de Gemeente Montferland valt de getaxeerde onroerende zaak in het vigerend bestemmingsplan: "Bedrijventerrein Montferland", de vigerende bestemming is: bedrijventerrein, bedrijven in de milieucategorie 1 tot en met 3.2.  Meer informatie hierover is beschikbaar bij Gemeente Montferland of via de website Omgevingswet.</p>
Opleveringsniveau	<p>In huidige (turn key) staat, met o.a. plafonds, verlichting, kabelgoten, verwarming, koeling, pantry, toiletten, aanwezige vloerafwerkingen enz.</p>
Vloeroppervlakte	<p>Totale metrage : ca. 1.400 m<sup>2</sup>, waarvan  Kantoren : ca. 125 m<sup>2</sup>  Showroom : ca. 340 m<sup>2</sup>  Werkplaats : ca. 720 m<sup>2</sup>  Magazijn verdieping : ca. 215 m<sup>2</sup>  Perceeloppervlakte : 3.273 m<sup>2</sup>, waarvan bestraat  buitenterrein ca. 1.250 m<sup>2</sup></p>
Hurovereenkomst	<p>Model ROZ (Raad voor Onroerende Zaken), zoals gehanteerd door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed), model kantoorruimte (art. 7:230a BW) met bijbehorende algemene bepalingen.</p>
Huurcondities	<p>- Bedrijfsruimte gehele begane grond met buitenterrein € 9.750,-</p>

	<p>per maand</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een met BTW belaste huurprijs is het uitgangspunt</li> <li>- Exclusief service- en energiekosten (door hoogwaardige isolatie en verduurzaming lage energielasten)</li> <li>- De kosten voor de levering en het verbruik van elektriciteit en water zijn voor rekening van de huurder.</li> <li>- De servicekosten bestaan uit glasbewassing, onderhoud installaties, tuinonderhoud, brand-meld/alarm e.d.</li> </ul>
Huurtermijn	Minimaal 5 jaar, met vervolgens een optie om te verlengen met een termijn van wederom 5 jaar.
Huurbetaling	De huurprijs dient bij vooruitbetaling per maand te worden voldaan.
Opleveringsniveau	Turn-key
Indexatie	Jaarlijkse index op basis van het CPI-prijnsindexcijfer reeks "Alle Huishoudens"(basisjaar 2006=100) zoals gepubliceerd door het CBS, voor het eerst één jaar na de ingangsdatum van de huurovereenkomst.
Zekerheidsstelling	Bankgarantie ter grootte van 3 maanden huur
Aanvaarding	Medio najaar 2025
Installaties	<p>centrale verwarming : 3 gasgestookte Nefit HR combiketels 2 heaters Reznor, blower tbv</p> <p>showroom</p> <p>Elektra : uitgebreide elektra installatie, inclusief krachtstroom</p> <p>Brandpreventie : brandslanghaspel, poederblusser</p> <p>Inbraakbeveiliging : gezondeerde alarminstallatie</p> <p>Klimaatbeheersing : airconditioning kantoren en kantine</p> <p>Verduurzaming : 98 zonnepanelen</p>

# BESTEMMINGSPLAN

Ruimtelijkeplannen.nl

<b>Plannaam:</b>	<b>Bedrijventerreinen Montferland, eerste herziening</b>	<b>Datum afdruk:</b>	2018-04-22
<b>Naam overheid:</b>	gemeente Montferland	<b>IMRO-versie:</b>	IMRO2012
<b>Type plan:</b>	bestemmingsplan	<b>Plan datum:</b>	2017-03-30
<b>Planidn:</b>	NL.IMRO.1955.bplggmtbdrmfherz01-va01	<b>Planstatus:</b>	vastgesteld
<b>Dossierstatus:</b>	geheel in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

## Legenda

### Best./Inp.plan e.d.

- bestem.plangeb.
- inpassingsplangeb.
- uitwerkingsplangeb.
- wijzigingsplangeb.
- rijksbest.plangeb.

### Best.hoofdgroepen

- agrarisch
  - agrarisch m.wrd.
  - bedrijf
  - bedrijventerrein
  - bos
  - centrum
  - cultuur en ontsp.
  - ontspanning en v.
  - detailhandel
  - dienstverlening
  - gemengd
  - groen
  - horeca
  - kantoor
  - maatschappelijk
  - natuur
  - overig
  - recreatie
  - sport
  - tuin
  - verkeer
  - water
  - wonen
  - woongebied
- ### Dubbelbestemmingen
- waterstaat
  - aanvliegroute
  - archeologisch/cultu.
  - besch. dorps/stads.
  - geluidzone
  - militaire voorziening.
  - straatpad
  - waterkering
  - waterverkeer
  - leiding
  - waarde
  - onbekend

### Bouwvlakken

- bouwvlak

### Gebiedsaanduidingen

- geluidzone
- geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- vrijwaringszone
- milieuzone
- milieuzone
- veiligheidszone
- veiligheidszone
- wetgevingzone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzone
- reconstructiewetzone
- overige zone
- overige zone

### Bouwaanduidingen

- bouwaanduiding

### Functieaanduidingen

- functieaanduiding

### Lettertekenaanduiding

- lettertekenaanduid.

### Maatvoeringen

- maatvoering

### Figuren

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevelijn
- hartlijn leiding
- relatie
- figuur IMRO2008

### Vorbereidingsbesluit

- voorber.best.geb.
- besluitvlak
- beslitsubvlak

### Projectbesluit

- besluitgebied
- besluitvlak
- beslitsubvlak

### Tijd.onthef.buitenplans

- besluitgebied
- besluitvlak
- beslitsubvlak

### Reactieve aanwijzing

- besluitgebied
- besluitvlak
- beslitsubvlak

### Beheersverordening

- besluitgebied
- besluitvlak
- beslitsubvlak

### Buiten.toep.beh.verord

- besluitgebied
- besluitvlak
- beslitsubvlak

### Exploitatieplan

- besluitgebied
- besluitvlak
- beslitsubvlak

### Gerechtelijke uitspraak

- besluitgebied
- besluitvlak
- beslitsubvlak

### omgevingsvergunning

- besluitgebied
- besluitvlak
- beslitsubvlak

### Plancontour en PDF

- bestemmingsplan
- uitwerkingsplan
- wijzigingsplan
- voorbereidingsbesluit
- overig

### Gem. structuurvisie

- struct.visieplangeb.
- struct.visiegebied
- struct.visiecomplex

### Prov. structuurvisie

- struct.visieplangeb.
- struct.visiegebied
- struct.visiecomplex
- struct.visieverkl.

### Provinciaal plan

- prov. plangebied
- prov. gebied
- prov. complex
- prov. verbinding

### Nationaal plan

- nat. plangebied
- nat. gebied
- nat. complex
- nat. verbinding

### Rijksstructuurvisie

- struct.visieplangeb.
- struct.visiegebied
- struct.visiecomplex

### Plancontour en PDF

- provinciaal plan
- rijksplan
- gem. visie
- provinciale visie
- rijksvisie

### Prov. verordening

- Prov. verordening
- besluitvlak
- beslitsubvlak

### Aanwijzingsbesluit

- besluitgebied
- besluitvlak
- beslitsubvlak

### Alg.maatregel.v.best.

- Alg.maatregel.v.bestuur
- besluitvlak
- beslitsubvlak

### Plancontour en PDF

- gemeentelijk besluit
- provinciaal besluit
- rijksbesluit

## Artikel 6 Bedrijventerrein

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de categorieën:
  1. 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
  2. 1 tot en met 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
  3. 1 tot en met 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
  4. 1 tot en met 4.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1';
  5. 1 tot en met 4.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2';
  6. 1 tot en met 5.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.1';

alsmede ook voor:

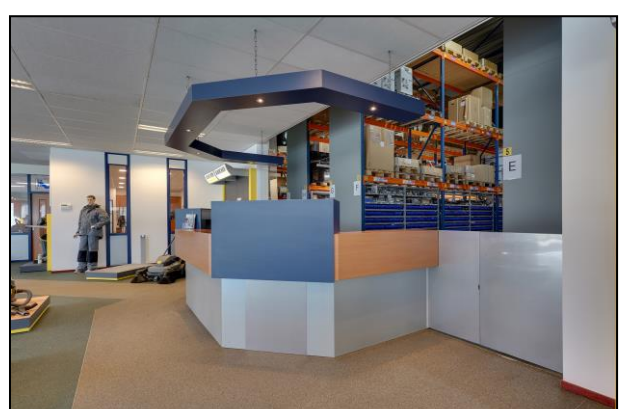
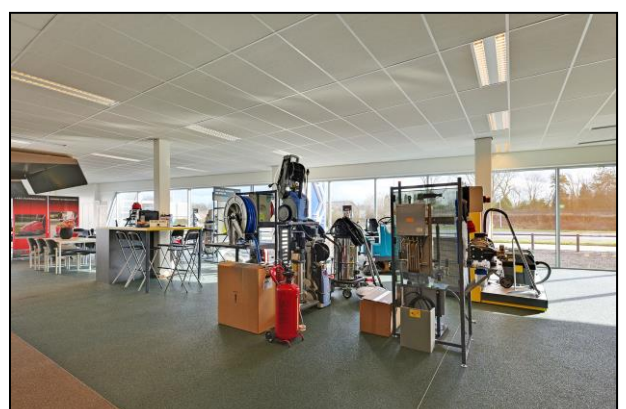
- b. een risicovolle inrichting ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting';
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' met dien verstande dat:
  1. het vulpunt uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg';
  2. de lpg doorzet maximaal 1.500 m<sup>3</sup> mag bedragen;
- e. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- f. een opleidingsinstituut ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - opleidingsinstituut';
- g. een dierenkliniek ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - dierenkliniek';
- h. een fitnesscentrum ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - fitnesscentrum';
- i. een gemeentewerf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - gemeentewerf';
- j. een koelhuis ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - koelhuis';
- k. een para-medische instelling ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - para-medisch instelling';
- l. een tandartspraktijk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - tandartspraktijk';
- m. nachtverblijf ten behoeve van vrachtwagenchauffeurs ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - overnachting';
- n. een bedrijf voor de verwerking van en detailhandel in visproducten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - verwerking en detailhandel visproducten';

- o. detailhandel in dieren- en tuinartikelen ten behoeve van het buitenleven (Welkoop) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – detailhandel in dieren- en tuinartikelen ten behoeve van het buitenleven';
- p. een zelfstandig kantoor kleiner dan 1.500 m<sup>2</sup> vloeroppervlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - zelfstandig kantoor';
- q. detailhandel in volumineuze goederen;
- r. ondergeschikte detailhandel;
- s. voorzieningen van algemeen nut;
- t. de voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zonder functieaanduiding zijn tevens bestemd voor het bouwen van praalwagens ten behoeve van sociale culturele activiteiten;

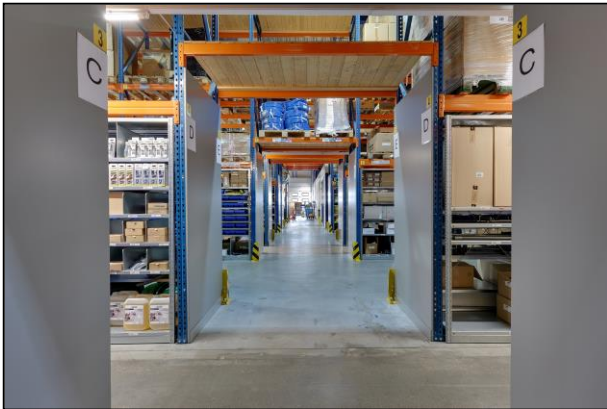
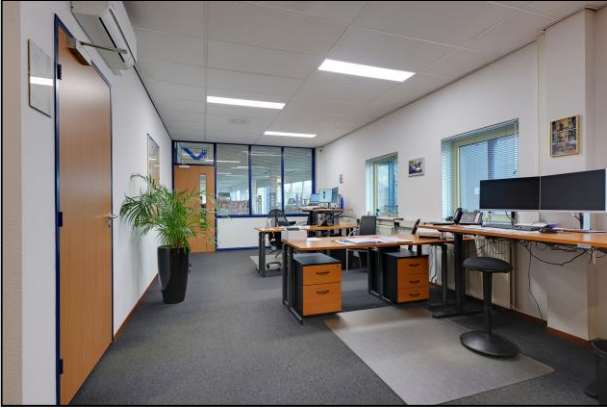
met bijbehorende bouwwerken, wegen en paden, laad- en losvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.



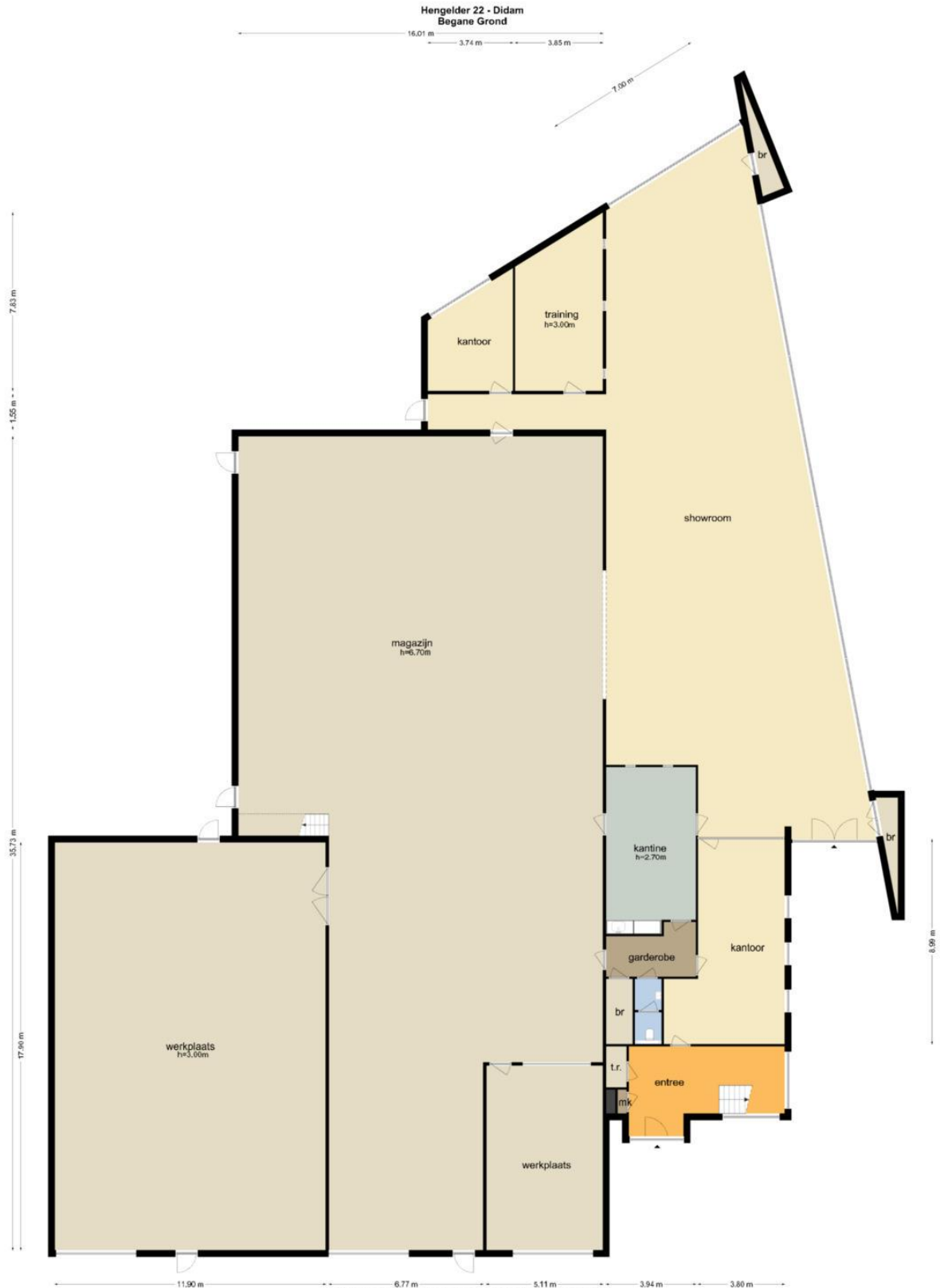
# FOTO'S



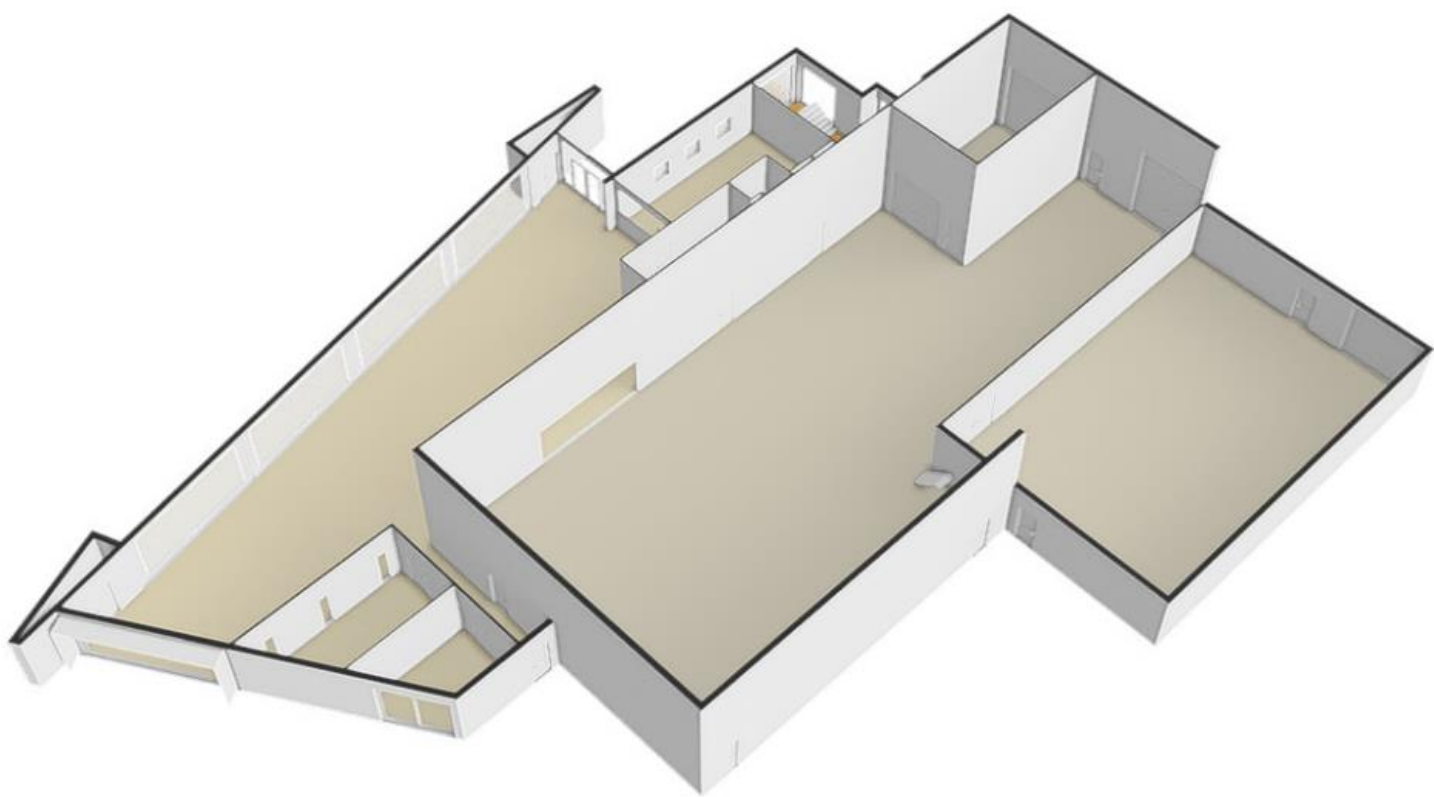
# FOTO'S



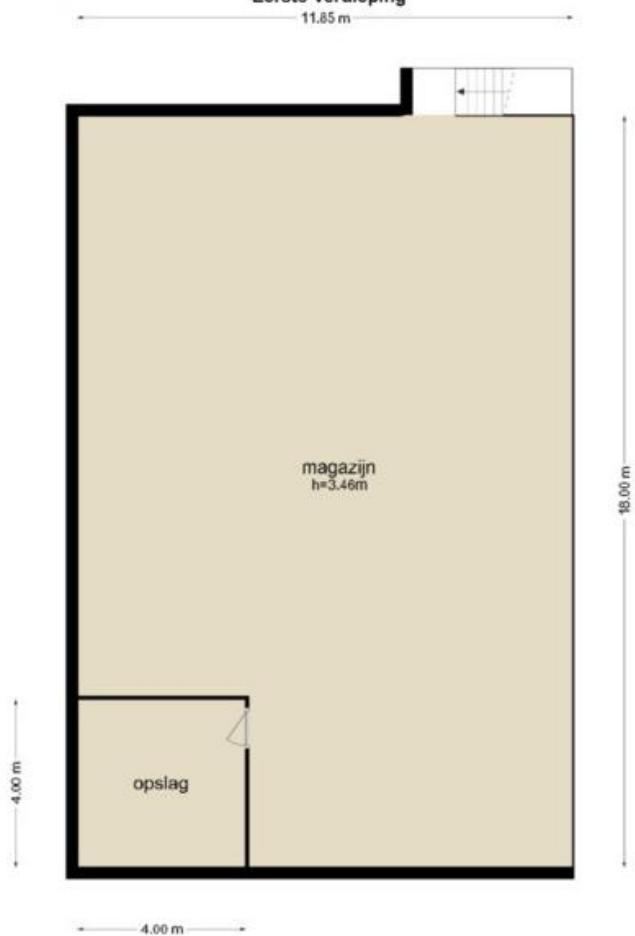
# PLATTEGRONDEN



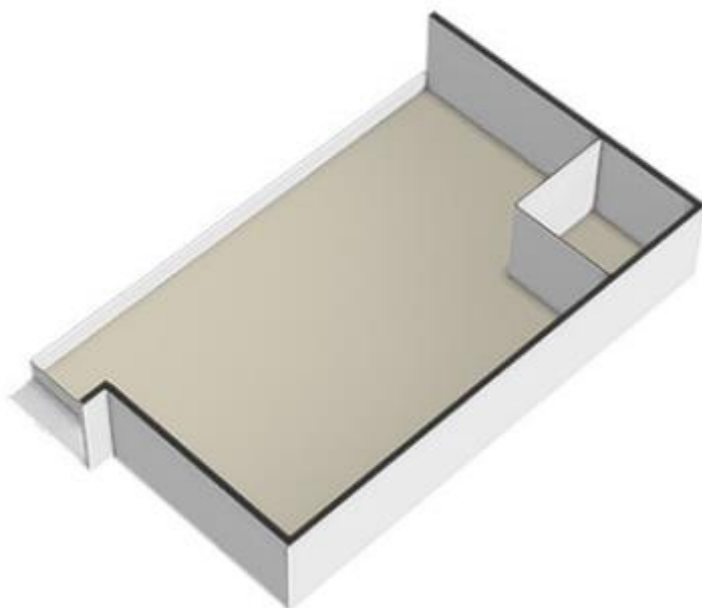
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl



Hengelder 22 - Didam  
Eerste Verdieping



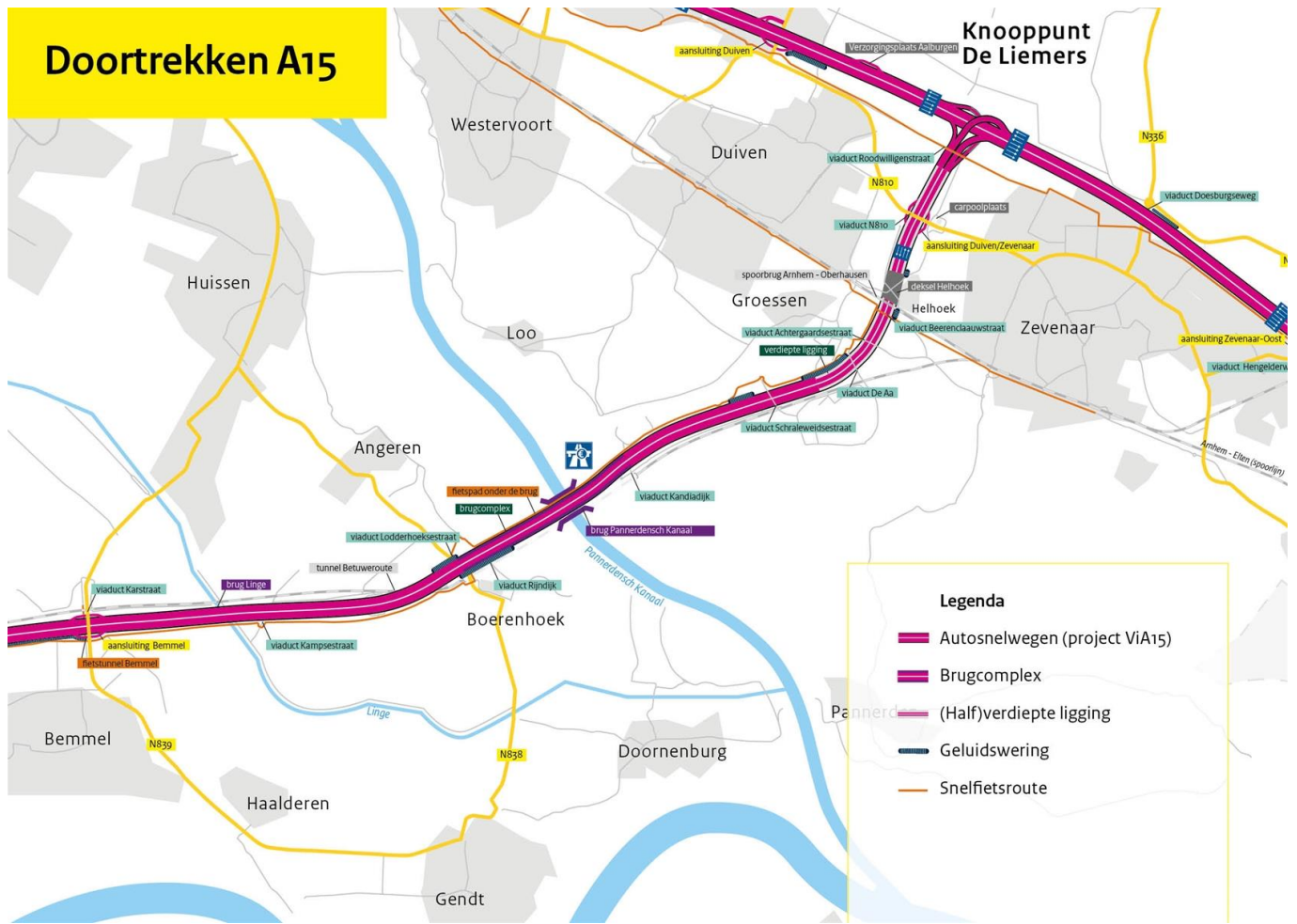
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# Verbreden A12



# Doortrekken A15



## **Enkele belangrijke punten:**

### Mededelingsplicht / onderzoeksplicht:

De informatie in deze brochure is verkregen van de eigenaar / verkoper van het object en uit eigen waarnemingen ter plaatse. De verkoper heeft de plicht om de koper naar beste weten te informeren. Op de koper rust een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van de woning en haar omgeving.

In dit kader verdient het aanbeveling dat de koper een (bouwkundige) deskundige inschakelt; eventuele nadelige gevolgen van het niet inschakelen van een deskundige door de koper kunnen de verkoper en zijn makelaar niet worden aangerekend. In onze koopaktes wordt daarom standaard de volgende clausule opgenomen.

"Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de verkoopmakelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het nalaten hiervan voor eigen risico van de koper is.

### Een bod uitbrengen:

Een vraagprijs dient gezien te worden als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs brengt niet automatisch een koopovereenkomst tot stand. De verkoper kan beslissen of het bod wel of niet wordt aanvaard of kan een tegenvoorstel doen.

### Biedverloop:

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

### Gunning:

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over koopsom, levering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

### Koopakte:

De koopakte wordt, tenzij anders overeengekomen, opgesteld door de verkoopmakelaar volgens de regels van de Nederlands Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Indien op verzoek van de koper een voorbehoud wordt gemaakt ter verkrijging van een hypothecaire lening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG) zal hiervoor –tenzij expliciet anders overeengekomen – een maximum termijn van zes weken na totstandkoming van de overeenstemming in de koopakte worden opgenomen.

In alle koopovereenkomsten die door bemiddeling van Ditters Franssen Makelaars worden gesloten, zal standaard een waarborgsom of bankgarantie ter hoogte van 10% van de koopsom worden opgenomen. Koper dient uiterlijk zeven weken na de totstandkoming van de overeenstemming hiervoor zorg te dragen.

### Bedenktijd:

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen in het kader van de consumentenkoop wordt in de koopakte een clausule opgenomen, waarin is bepaald, dat de koper binnen een bepaalde periode - na de ontvangst van de getekende koopakte-gerechtigd is de koop te ontbinden. In de koopakte kan worden opgenomen, dat ook ten behoeve van de verkoper een dergelijke bedenktijdclausule zal gelden.



#### Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen:

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Relevante informatie uit het eigendomsbewijs is ter inzage via de makelaar.

Bij appartementen spelen diverse achterliggende documenten een rol, zoals de splitsingsakte, het reglement en de stukken van de V.V.E. Het verdient aanbeveling zich hierover te laten informeren.

#### Bouwkundige risico's:

Indien de woning gebouwd is in de periode 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals, Kwaaitaal-, Omnia-, of Mantavloeren.

Er is gebleken dat in gebieden met hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.

Indien de woning is gebouwd in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwijs asbest houdende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee brengen. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Voor objecten van 30 jaar of ouder zal in de koopakte de algemene ouderdomsclausule worden opgenomen, hetgeen -beknopt- betekent, dat aan deze objecten lagere eisen aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden.

#### Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks:

Voor zover de verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor opslag van (vloei-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook.

#### Toelichtingsclausule NEN258:

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een *indicatie* van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.