

# Welkom bij

Kanaaldijk 32  
Waddinxveen



TE KOOP



**Abram**  
Bedrijfsmakelaardij

Meerwaarde in Vastgoed

Zuidelijk Halfgrond 1  
2801 DD Gouda

0182 692 000  
info@bijabram.nl



# Kenmerken

TYPE OBJECT **Bedrijfsruimte**

GERENOVEERD **1991**

TOTALE OPPERVLAKTE **1.670 m<sup>2</sup>**

PARKEERPLAATSEN **Op eigen terrein**

**TE KOOP € 1.900.000,- k.k.**

# Omschrijving

**Mooie kans in Waddinxveen: Te koop een gedeeltelijk verhuurde bedrijfsruimte gelegen op een zichtlocatie!**

**Op zoek naar een waardevolle investering of naar een beleggingspand waarin u zelf een deel gaat gebruiken? Dan is deze bedrijfsruimte op de Kanaaldijk 32 in Waddinxveen de ideale kans voor u! Gelegen in een strategisch gebied, biedt deze locatie eindeloze mogelijkheden om voor uzelf te gebruiken of te verhuren.**

Het object kan gebruikt worden als een kantoor-, winkel-, showroom of praktijkruimte.

## **Bereikbaarheid**

Nabij de twee op- en afritten van de A-12 en A-20 richting Utrecht, Rotterdam en Den Haag en op 2 km van het NS station Waddinxveen Triangel, een treinverbinding tussen Gouda en Alphen aan den Rijn.

## **Vloeroppervlakte**

De totaal vloeroppervlakte van het gebouw bedraagt circa 1.670 m<sup>2</sup>.

Verdieping Metrage (in m<sup>2</sup> v.v.o.)

Begane grond 870 m<sup>2</sup>

1e verdieping 800 m<sup>2</sup>

## **Kadastrale gegevens**

Bedrijfsruimte:

Gemeente Waddinxveen, Sectie F, nummer 2378 met een grootte van 880 m<sup>2</sup>.

Gezamenlijk:

mandelig terrein nummer 2377 (aandeel 79/508) met een grootte van 445 m<sup>2</sup>.

## **Parkeren**

Er zijn voldoende parkeerplaatsen gelegen op eigen terrein.

Bij verkoop van de bedrijfsruimte dienen er nog nadere afspraken gemaakt te worden betreft parkeren op het naast gelegen perceel.

## **Voorzieningen**

De ruimte op de begane grond is onder meer voorzien van:

- toilet;
- centrale verwarming;
- te openen ramen;
- receptie;
- systeemplafond met verlichting.

De showroom aan de voorzijde is in 1965 nieuw gebouwd. Het totale pand is in 1991 gerenoveerd met nieuwe gevels, een nieuwe entree, nieuwe hardhouten kozijnen met dubbelglas, de totale elektrische installatie is vervangen, nieuwe verwarmingen geïnstalleerd, lichtstraten zijn aangebracht in het dak en er is nieuwe sanitair geplaatst. In de achtergevel zijn er vijf overhaddeuren geplaatst.

In 2001 is het gehele dak vervangen en geïsoleerd, is het grind schoon gemaakt en opnieuw bespoten ter bescherming van mastiek dakdekking en isolatie tegen de zon.

## **Huurinformatie**

Het object wordt verkocht met drie lopende huurovereenkomsten.

De totale huurinkomsten bedraagt € 58.385,40 per jaar excl. BTW.

De verwachte huuropbrengt van de leegstand wordt geschat op € 66.000,-.

De gehele markthuurwaarde van de units wordt geschat op € 155.000,-.

## **Koopprijs**

€ 1.900.000,- k.k.

## **Overige condities**

Koopovereenkomst op basis van het standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ).

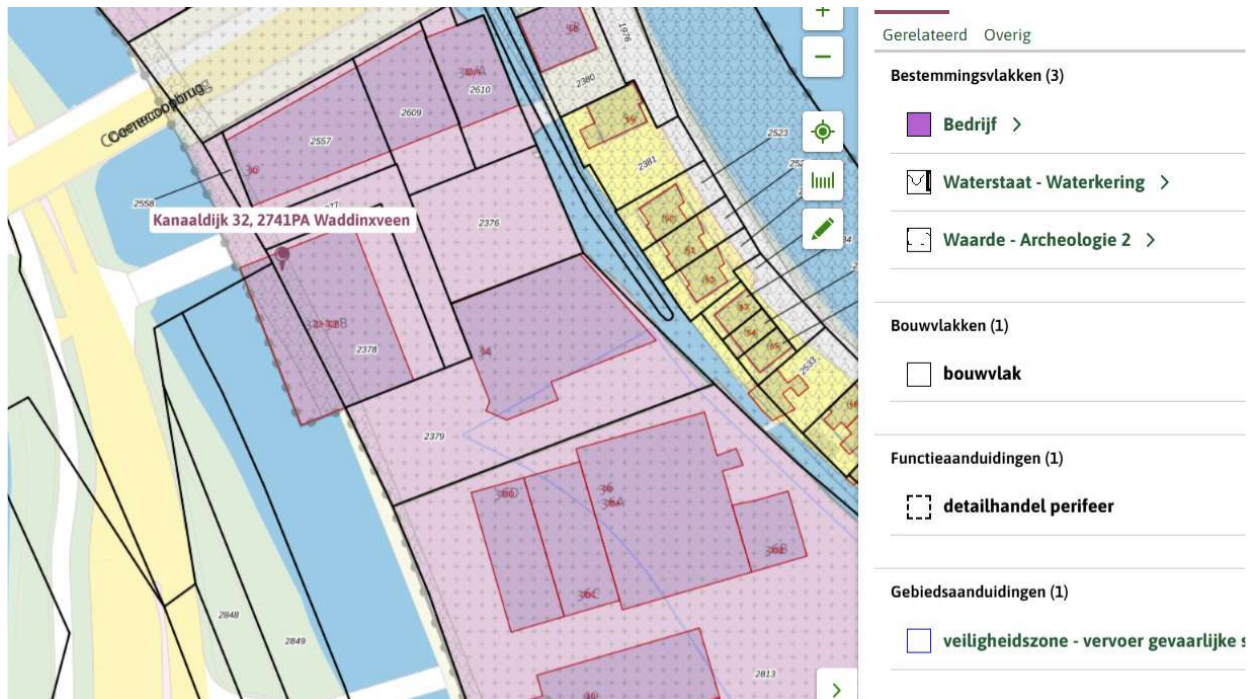
## **Aanvaarding**

In overleg.

## **Voorbehoud**

Elke transactie behoeft de nadrukkelijke goedkeuring van eigenaar.

# Bestemmingsplan



## 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

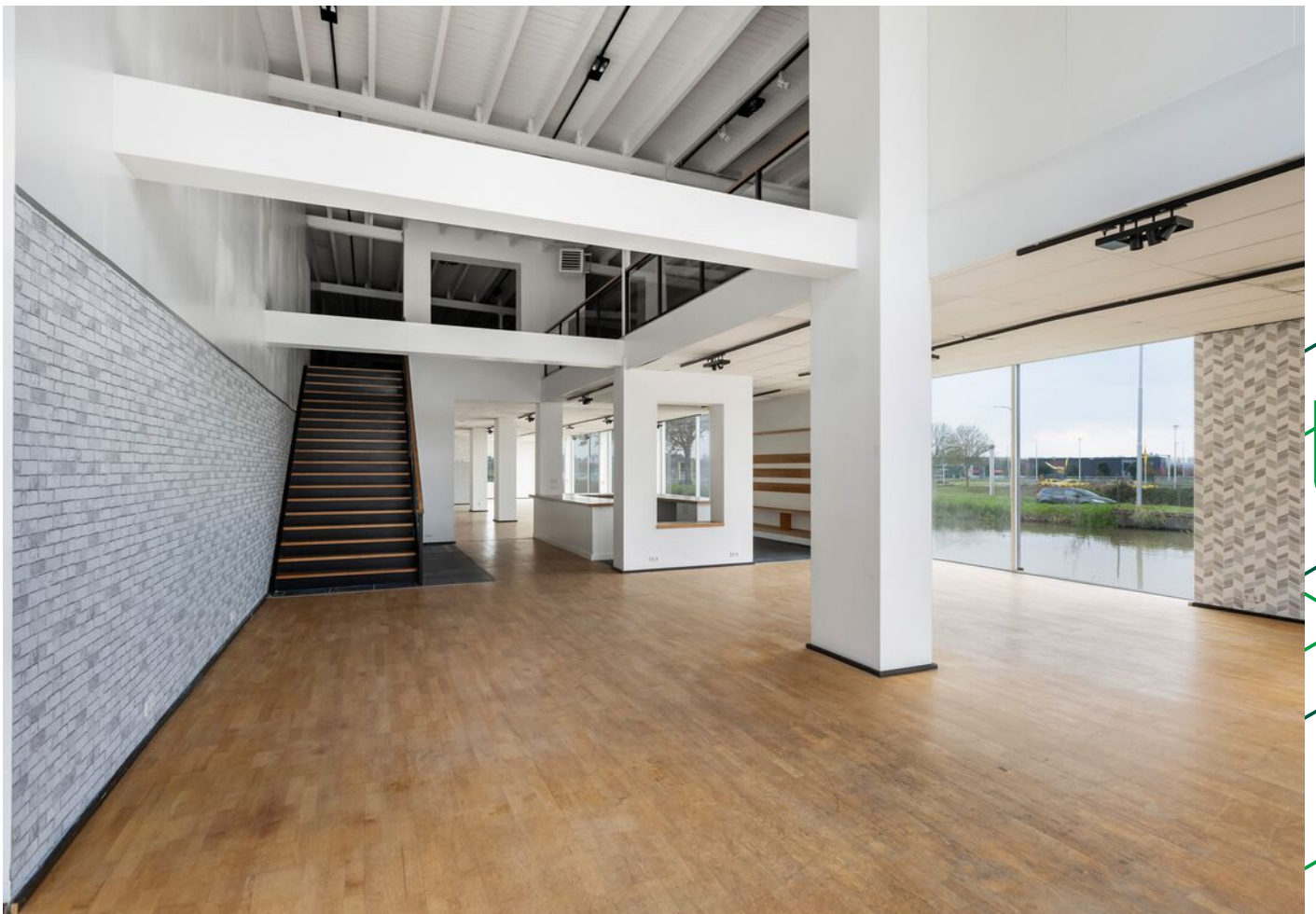
- het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten behorend tot categorie 1 tot en met 2 zoals opgenomen in de [Staat van bedrijfsactiviteiten - Bestemming Bedrijf](#);
- het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten behorend tot categorie 1 tot en met 3.1 zoals opgenomen in de [Staat van bedrijfsactiviteiten - Bestemming Bedrijf](#) ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten behorend tot categorie 1 tot en met 3.2 zoals opgenomen in de [Staat van bedrijfsactiviteiten - Bestemming Bedrijf](#) ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- bestaande bedrijfsmatige activiteiten met een hogere milieucategorie, dan wel een afwijkende functie, zoals opgenomen per adres in [Bijlage 2 Lijst afwijkende milieucategorieën](#), met dien verstande dat indien het gebruik van de gronden ten behoeve van de genoemde bedrijfsactiviteit in [Bijlage 2](#) gedurende minimaal één jaar is gestaakt, de gronden niet meer in gebruik mogen worden genomen ten behoeve van de genoemde bedrijfsactiviteit in [Bijlage 2](#);
- perifere detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer';
- een kinderdagverblijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
- niet-zelfstandige kantoren als onderdeel van de bedrijven als genoemd in sub a;
- productiegebonden detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit;
- een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten bij de bedrijfswoning;
- de verkoop van motorbrandstoffen met LPG met de daarbijbehorende detailhandel en service aan motorvoertuigen, waaronder begrepen een wasstraat, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- de verkoop van motorbrandstoffen zonder LPG met de daarbijbehorende detailhandel en service aan motorvoertuigen, waaronder begrepen een wasstraat, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- een reclamemast, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - reclamemast';
- detailhandel annex showroom voor motorbekleding- en onderdelen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-motorshop';
- een opleidingscentrum voor de bouw, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opleidingscentrum'

met de daarbij behorende:

- erven en terreinen;
- wegen en paden;
- ongebouwde parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- waterlopen en waterpartijen;
- kunstwerken.







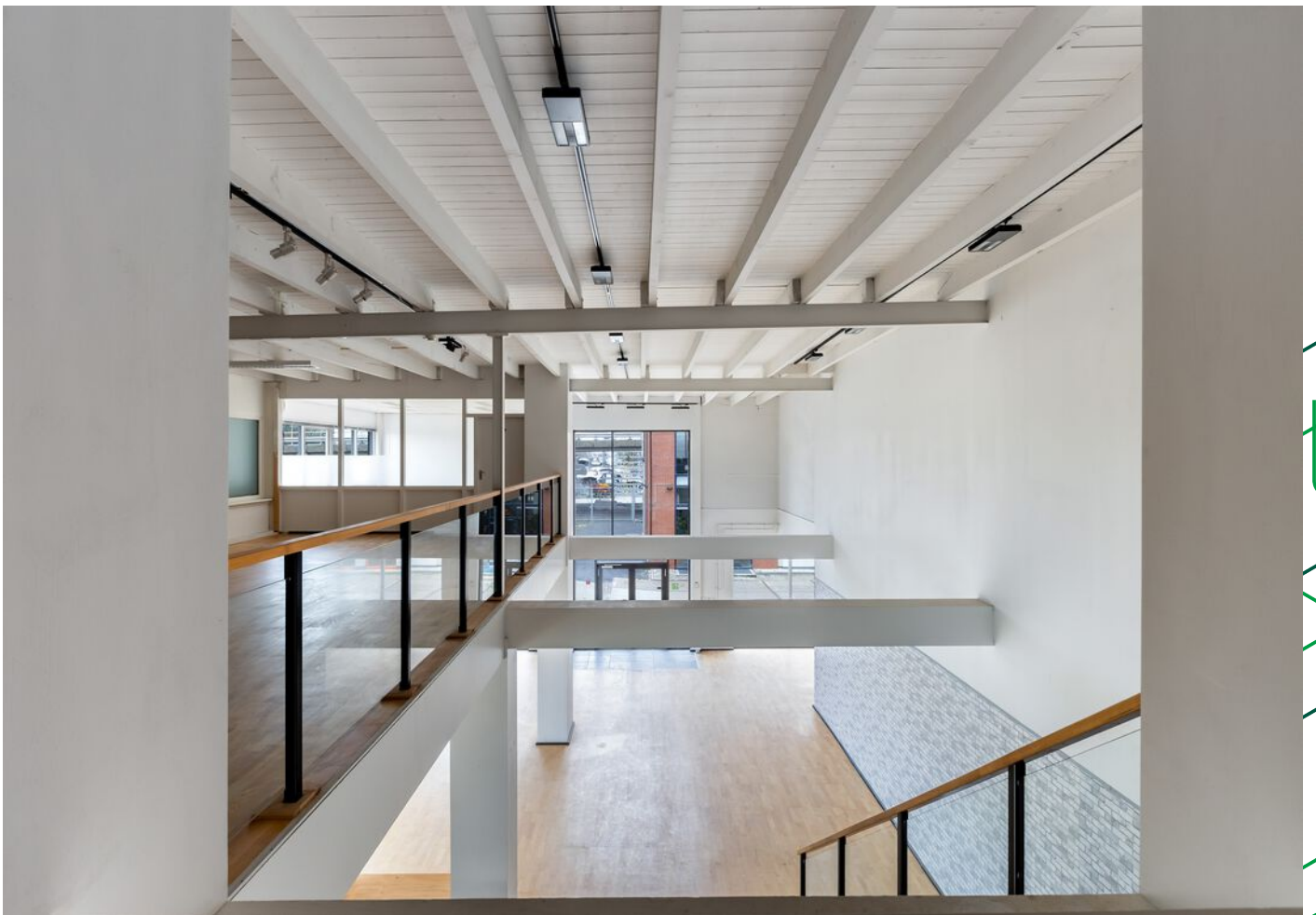


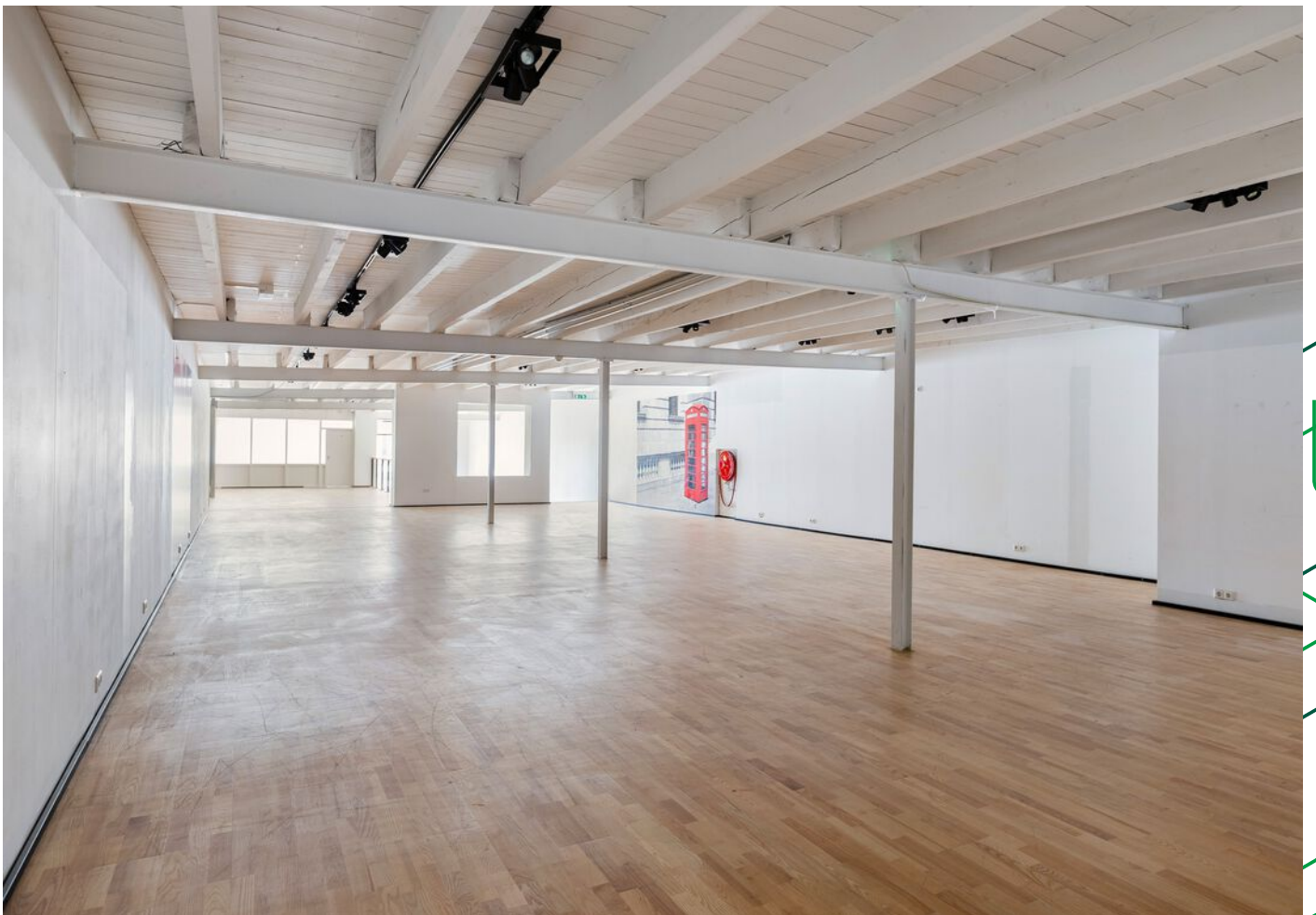


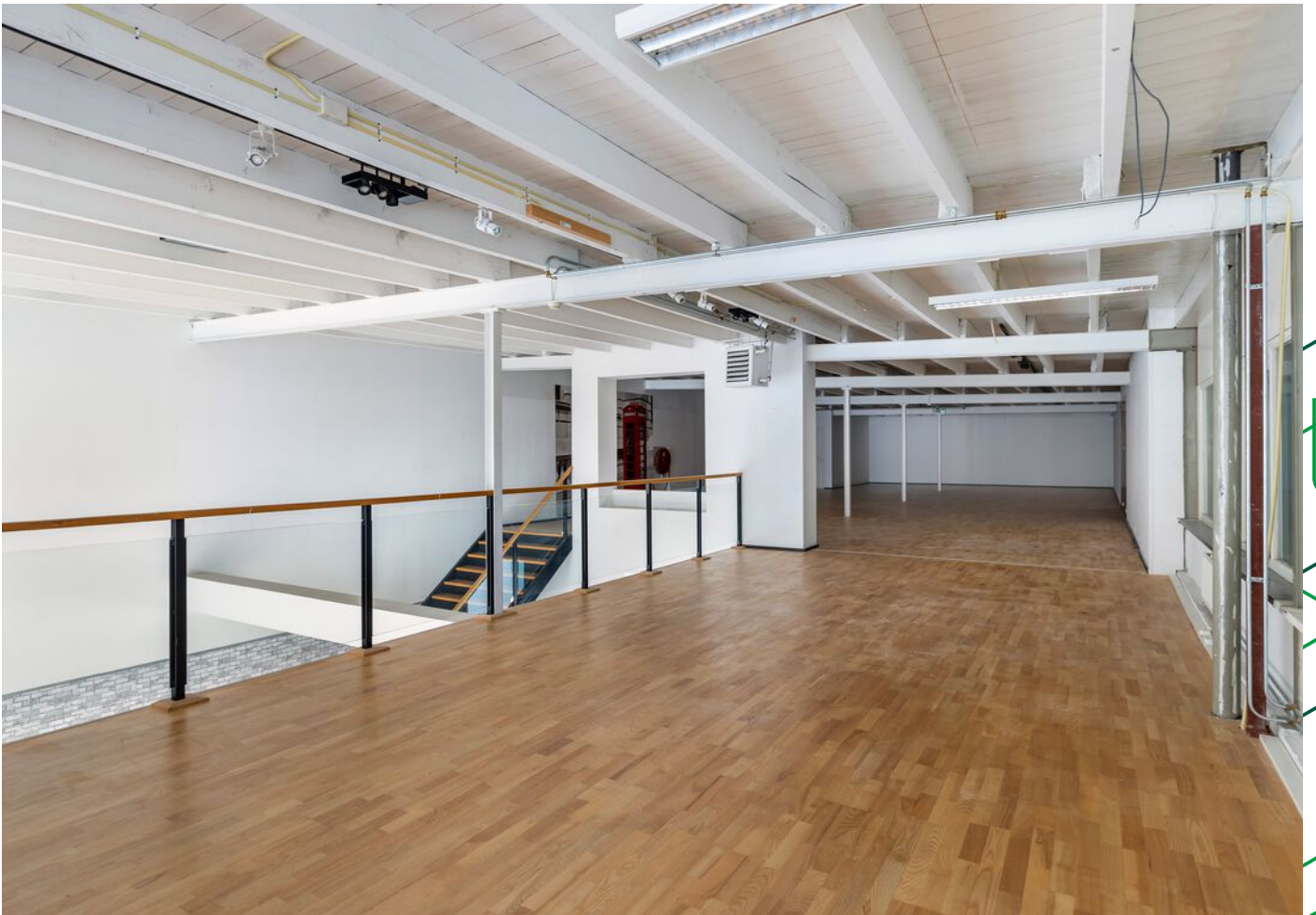




















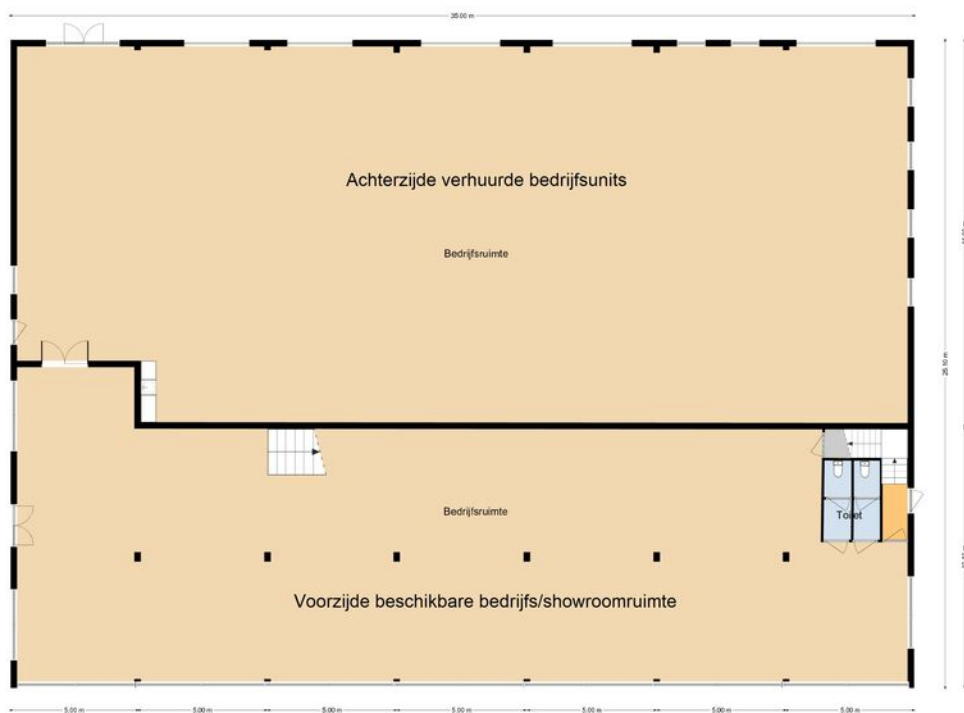






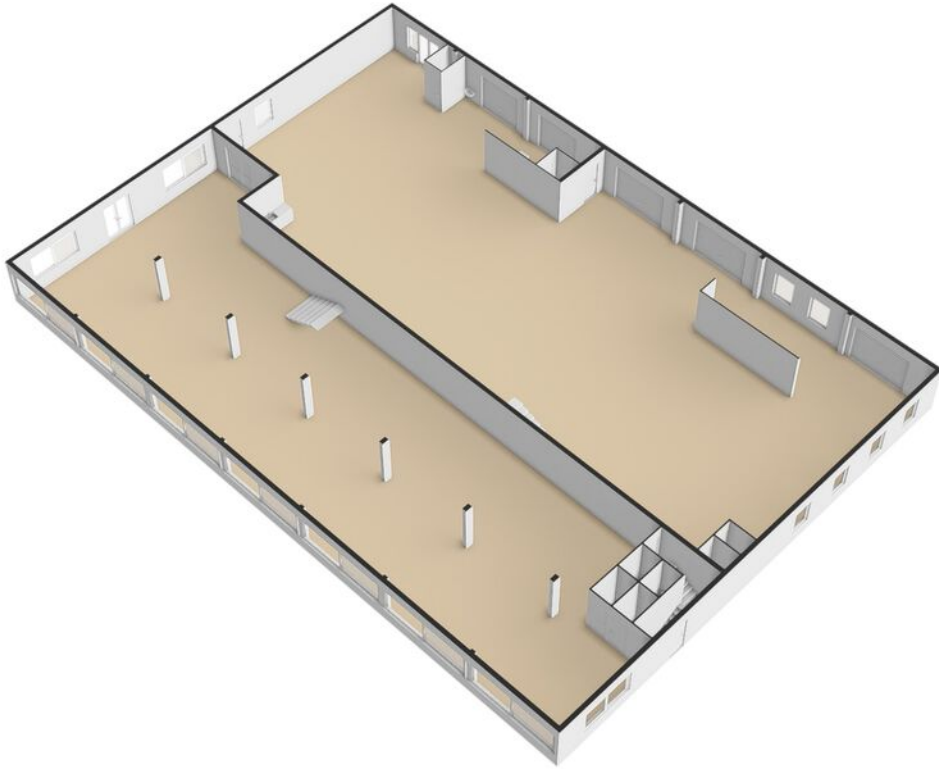


# Plattegrond

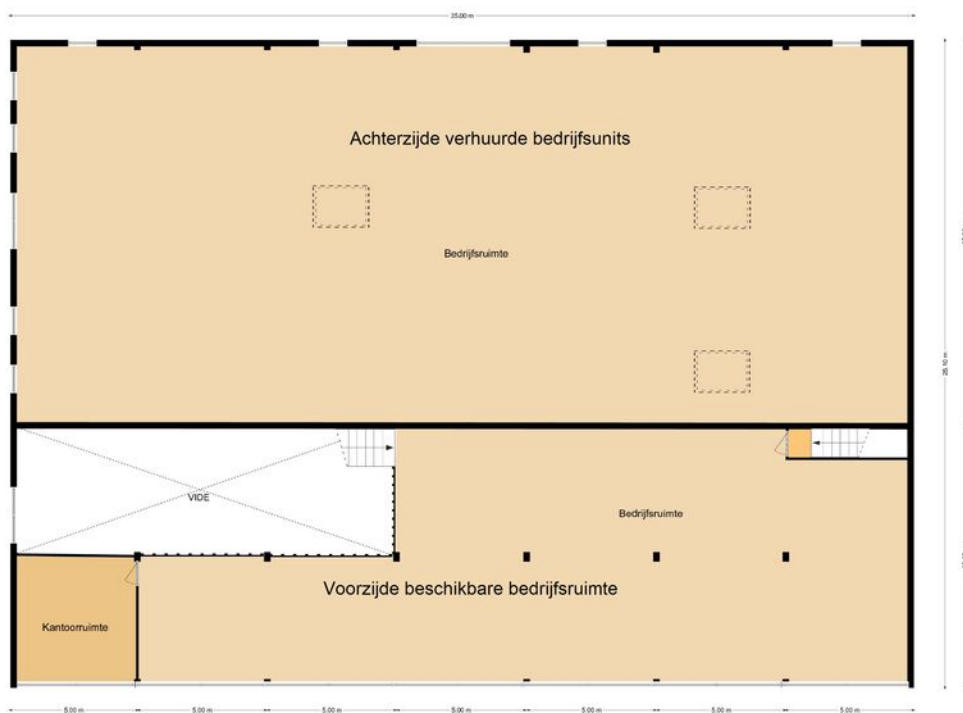


Kanaaldijk 32, Waddinxveen  
begane grond

# Plattegrond



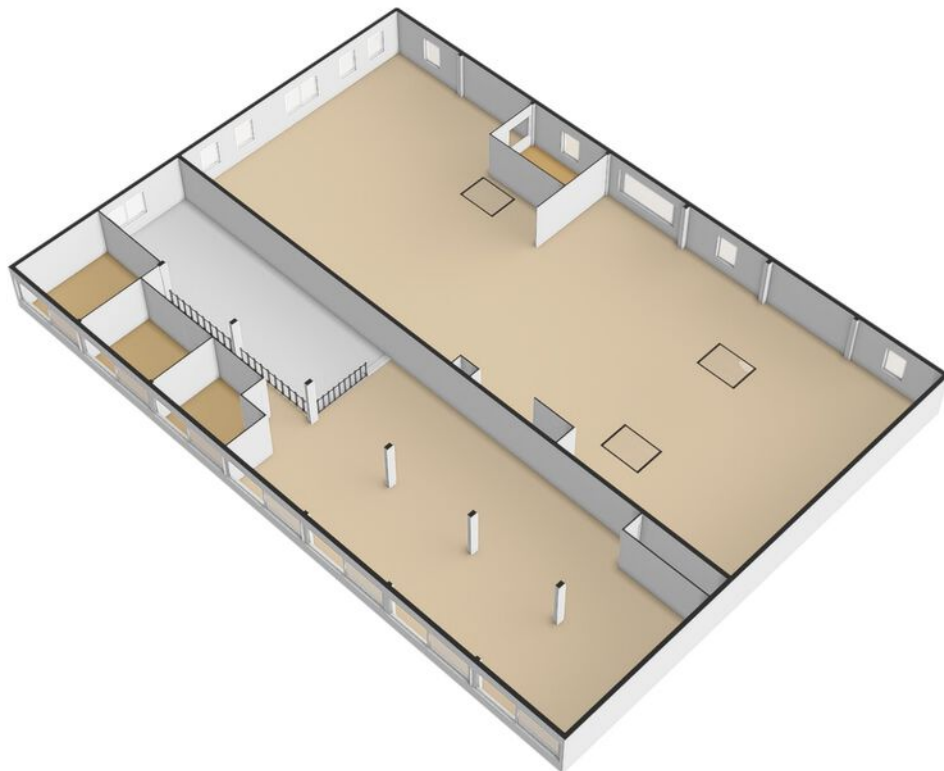
# Plattegrond



Kanaaldijk 32, Waddinxveen  
1e verdieping



# Plattegrond












# Kadastrale Kaart

Perceel: WDV01-F-2378 · 2376

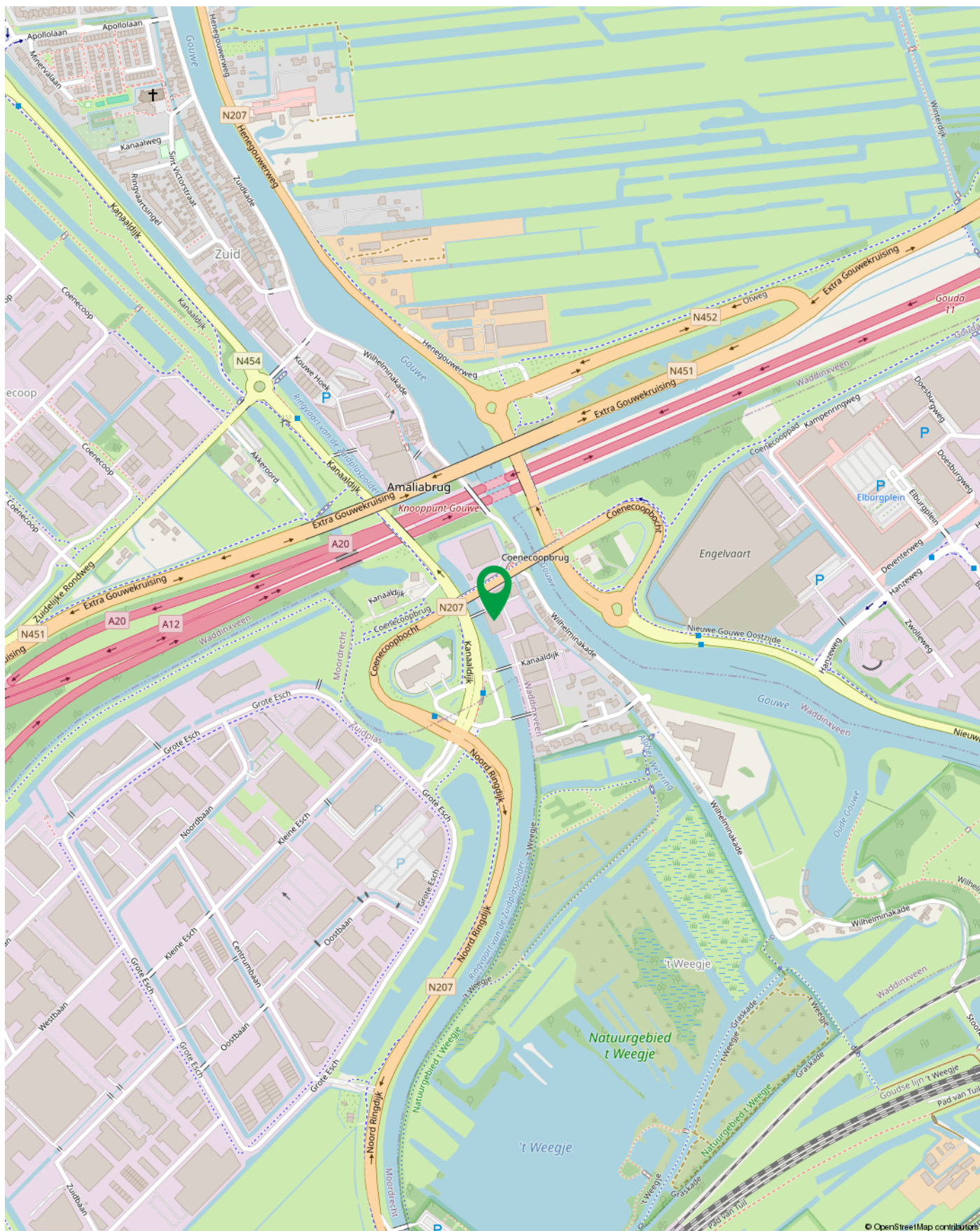


## Perceel

-  3 adressen bij perceel  
Kanaaldijk 32 t/m 32 B
-  Perceeloppervlakte & perceelomtrek  
880 m<sup>2</sup> - 121 m 
-  Perceeloppervlakte & perceelomtrek  
705 m<sup>2</sup> - 106 m 
-  Perceeloppervlakte & perceelomtrek  
445 m<sup>2</sup> - 151 m 
-  Kadastrale aanduiding  
WDV01-F-2378 · 2376 · 2377 (Waddinxveen)
-  Postcode in perceel  
2741 PA



# Locatie



# Werken bij Coenecoop

**Welkom in Waddinxveen, een bruisende en strategisch gelegen plaats in het hart van Nederland. Waddinxveen staat bekend om zijn dynamische bedrijfsomgeving en is de ideale locatie voor ondernemers die streven naar groei en succes.**

## **Het zakelijke hart van Waddinxveen:**

Coenecoop is een modern en goed georganiseerd bedrijventerrein dat dienst doet als het zakelijke hart van Waddinxveen. Met een strategische ligging nabij belangrijke snelwegen en uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer, is dit terrein gemakkelijk bereikbaar voor werknemers en klanten. Coenecoop biedt een breed scala aan bedrijven, variërend van innovatieve start-ups tot gevestigde ondernemingen. Hierdoor ontstaat een levendige zakelijke gemeenschap waarin synergie en samenwerking worden gestimuleerd.

## **Strategische ligging:**

1. Waddinxveen is strategisch gelegen tussen grote steden als Rotterdam, Den Haag en Utrecht. Hierdoor profiteren bedrijven van de nabijheid van belangrijke economische centra en een groot potentieel klantenbestand.

2. Uitstekende bereikbaarheid: Waddinxveen heeft een uitstekende bereikbaarheid via de snelwegen A12 en A20, evenals goede verbindingen met het openbaar vervoer, waaronder een treinstation. Dit maakt het eenvoudig voor werknemers, klanten en leveranciers om het bedrijventerrein te bereiken.

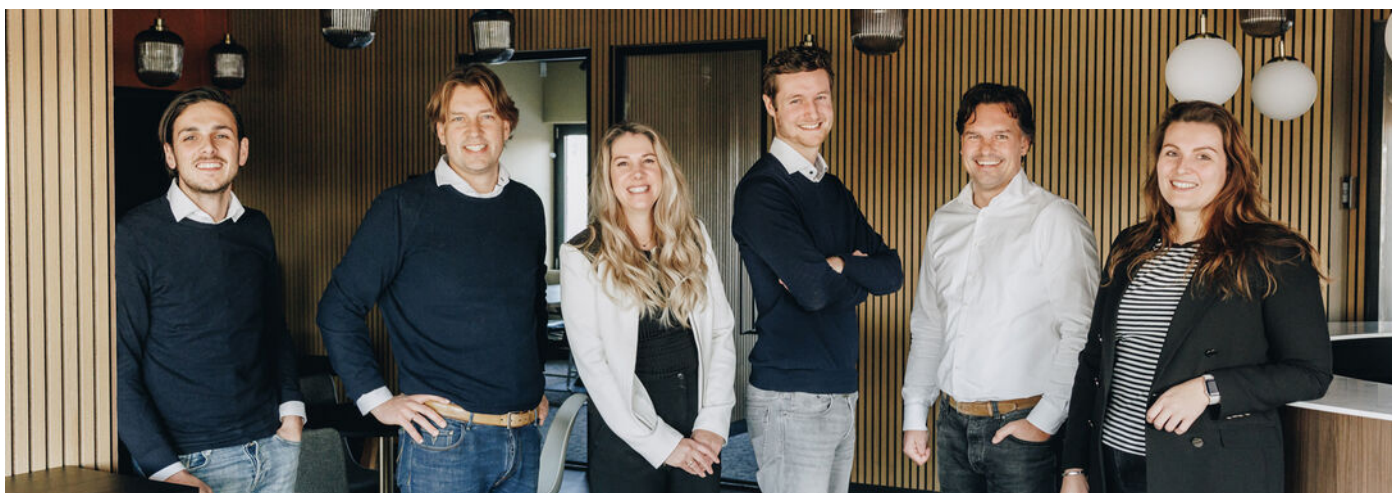
3. Diverse sectoren: Waddinxveen biedt mogelijkheden voor bedrijven in verschillende sectoren, waaronder logistiek, distributie, technologie, productie en dienstverlening. Dit zorgt voor een divers zakelijk ecosysteem en stimuleert groei en samenwerking tussen bedrijven.

4. Ondersteuning en faciliteiten: Ondernemers in Waddinxveen kunnen rekenen op ondersteuning van lokale instanties en ondernemersnetwerken. Daarnaast zijn er moderne bedrijfsgebouwen beschikbaar met diverse faciliteiten en voorzieningen die bijdragen aan een prettige werkomgeving.



# Bij Abram

Al sinds 2002 is Bij Abram Bedrijfsmakelaardij actief in de vastgoedmarkt van Gouda en omstreken. Door jarenlang kennis en ervaring op te doen, kennen wij de ins & outs van de regionale vastgoedmarkt. Bij Abram Bedrijfsmakelaardij wil niets liever dan waarde creëren met vastgoed. Dit doen wij vanuit een duurzame visie en met oog en hart voor mens, milieu en maatschappij.



Met een gedreven team willen we, op een open en transparante manier, elkaar en anderen inspireren. Op deze manier bouwen wij aan langdurige en authentieke relaties waarin vertrouwen, integriteit en kundigheid centraal staan. Of het nu gaat om verkoop of verhuur, aankoop of aanhuur, taxaties, beleggingen, advies of vastgoedbeheer, Bij Abram Bedrijfsmakelaardij creëert meerwaarde in vastgoed.

We zijn een fris en gedreven team dat op een open en transparante manier elkaar en andere inspireert en adviseert. Zo willen we authentieke en langdurige relaties opbouwen. Op een persoonlijke en betrokken

manier gaan we graag met enthousiasme voor jou aan de slag!

Duurzaamheid speelt bij ons een grote rol en we zien het als taak om hierin bij te dragen aan de ontwikkeling van Gouda. Juist door bij onszelf te beginnen en onze klanten hierin te adviseren. Zo maken we gebruik van elektrische auto's en zijn we in de zomer van 2022 verhuisd naar een nieuw kantoor. Dit pand hebben we, samen met investeerders, weten te vernieuwen en verduurzamen. Na maanden van verbouwen is het pand van energielabel E vernieuwd naar energielabel A++.

## Wat anderen over ons zeggen

***“Fijn contact. En ook goede bereikbaarheid, en door de korte lijntjes kon er snel gehandeld worden, wat zeker fijn is bij vragen.”***



**Interesse?**  
**Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor**

**Disclaimer**

Al het genoemde betreft informatie omtrent de verkoop van dit adres. De informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Bij Abram Bedrijfsmakelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.



**Abram**  
Bedrijfsmakelaardij

**Meerwaarde in Vastgoed**

Zuidelijk Halfgrond 1  
2801 DD Gouda

0182 692 000  
info@bijabram.nl