



TE HUUR

Turn-key kantoorunits

EDISONWEG 10 - ALBLASSERDAM

W **WALTMANN**
bedrijfshuisvesting

INHOUDSOPGAVE



Algemene informatie	P03-P05
Algemene voorwaarden	P06-P07
Locatie	P08
Bestemmingsplan	P09
Foto's	PI0-PI4
Plattegronden	PI5-PI9
Disclaimer	P20
Contactgegevens	P21

Algemeen:

In het kantorencomplex Edison treft u zeer goed uitgeruste, afgebouwde kantoorunits vanaf circa 24 m². Het totale complex bestaat uit een kantoorvilla verdeeld over 3 lagen, gelegen aan de Edisonweg 10 te Alblasterdam op korte afstand van de op- en afritten van de rijksweg A15.

De units maken gezamenlijk gebruik van algemene voorzieningen als: verkeerszones, toiletgroepen, pantry en spreekkamers. De units kunnen door middel van een sleutelplan afzonderlijk worden afgesloten, zodat u als huurder zeker bent van een exclusieve toegang tot uw unit. Het gebouw is tevens voorzien van een liftinstallatie en glasvezelverbinding. Iedere unit is voorzien van een parkeerplaats en daarnaast beschikt het complex over een aantal algemene parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers.

Afmetingen en prijzen:

Unit	Huisnr.	VVO	Netto	Maandhuur	Servicekosten	PP	Status
Verdieping 1							
1.1	10-100	46,9 m ²	34 m ²	-	-	1	VERHUURD
1.2	10-102	46,9 m ²	35 m ²	-	-	2	VERHUURD
1.3	10-118	46,9 m ²	35 m ²	€ 520,--	€ 208,--	3	BESCHIKBAAR
1.4	10-106	46,9 m ²	35 m ²	€ 520,--	€ 208,--	4	BESCHIKBAAR
1.5	10-108	46,9 m ²	35 m ²	€ 520,--	€ 208,--	5	BESCHIKBAAR
1.6	10-110	29,5 m ²	22 m ²	-	-	6	VERHUURD
1.7	10-112	63 m ²	47 m ²	€ 700,--	€ 280,--	13	BESCHIKBAAR
1.8	10-104	33,5 m ²	24 m ²	-	-	11	VERHUURD
1.9	10-116	60,3 m ²	45 m ²	€ 670,--	€ 268,--	12	BESCHIKBAAR
1.10	10-114	42,9 m ²	32 m ²	€ 480,--	€ 192,--	10	BESCHIKBAAR
1.11	10-112	63 m ²	47 m ²	€ 700,--	€ 280,--	14	BESCHIKBAAR

Verdieping 2							
2.1	10-200	49,4 m ²	34 m ²	-	-	15	VERHUURD
2.2	10-202	49,4 m ²	35 m ²	-	-	24	VERHUURD
2.3	10-204	49,5 m ²	35 m ²	-	-	33	VERHUURD
2.4	10-206	49,4 m ²	35 m ²	-	-	16	VERHUURD
2.5	10-208	49,4 m ²	35 m ²	-	-	17	VERHUURD
2.6	10-210	31,1 m ²	22 m ²	-	-	7	VERHUURD
2.7	10-212	25,4 m ²	17 m ²	-	-	0	VERHUURD

Vervolg afmetingen en prijzen:

Unit	Huisnr.	VVO	Netto	Maandhuur	Servicekosten	PP	Status
Verdieping 2							
2.8	10-220	32,5 m ²	23 m ²	-	-	26	VERHUURD
2.9	10-216	32,5 m ²	24 m ²	-	-	22	VERHUURD
2.10	10-222	45,2 m ²	32 m ²	€ 521,--	€ 200,--	23	BESCHIKBAAR
2.11	10-218	45,2 m ²	32 m ²	-	-	8	VERHUURD
2.12	10-214	66,4 m ²	47 m ²	-	-	9	VERHUURD

Verdieping 3							
3.1	10-300	69 m ²	45 m ²	-	-	18	VERHUURD
3.2	10-302	52 m ²	34 m ²	-	-	19	VERHUURD
3.3	10-304	52 m ²	34 m ²	-	-	20	VERHUURD
3.4	10-306	82 m ²	54 m ²	-	-	27	VERHUURD
3.5	10-308	24 m ²	16 m ²	-	-	28	VERHUURD
3.6	10-310	19 m ²	12 m ²	-	-	29	VERHUURD
3.7	10-312	23 m ²	15 m ²	-	-	30	VERHUURD
3.8	10-314	29 m ²	19 m ²	-	-	31	VERHUURD
3.9	10-316	42 m ²	27 m ²	€ 473,--	€ 168,--	32	BESCHIKBAAR
3.10	10-318	42 m ²	27 m ²	-	-	25	VERHUURD
3.11	10-320	53 m ²	35 m ²	-	-	21	VERHUURD

Genoemde huurprijzen zijn per maand exclusief BTW en servicekosten.

Genoemde servicekosten zijn per maand exclusief BTW.

Wijzigingen voorbehouden.

Huurprijzen:

De onderstaande leveringen en diensten worden door en voor rekening van verhuurder verzorgd en zijn bij de huurprijs inbegrepen:

- Glasbewassing buitenzijde (ca. 4x per jaar);
- Periodieke onderhoud buitenterrein;
- Periodiek onderhoud en controle liftinstallatie;
- Periodiek onderhoud en controle koelinstallatie;
- Periodiek onderhoud en controle ventilatie-installatie;
- Periodiek onderhoud en controle verwarmingsinstallatie;
- Periodiek onderhoud en controle brandmeld- en noodstroominstallatie;
- Periodiek onderhoud en controle elektrische installatie; • periodiek onderhoud en controle automatische deurbediening entree;
- Periodiek onderhoud en controle waterinstallatie/hydrofoor;
- Glasverzekering gevelbeglazing.

Servicekosten:

Er wordt maandelijks een voorschot servicekosten in rekening gebracht voor onderstaande leveringen en diensten:

- Elektraverbruik, inclusief vastrecht;
- Gasverbruik, inclusief vastrecht;
- Waterverbruik, inclusief vastrecht;
- Onderhoud en schoonmaak van de algemene ruimten (2x per week);
- Afvalverwerking;
- Levering sanitaire voorzieningen;
- Administratiekosten 5%.

Parkeren:

Iedere unit is voorzien van 1 parkeerplaats en daarnaast beschikt het complex over een aantal algemene parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers. De parkeerplaatsen bevinden zich onder het gebouw achter de entreepartij.

Bouwaard/algemeen:

- Onderheide betonfundering;
- Betonnen begane grond vloer;
- Opbouw betonconstructie;
- Betonnen verdiepingsvloeren;
- Metselwerk gevels;
- Aluminium kozijnen met isolerende beglazing;
- Geïsoleerd betondak met bitumineuze dakbedekking;
- Liftinstallatie.

Opleveringsniveau:

- Representatieve entree met elektrische schuifdeuren;
- Bellentableau met intercom en automatische deuropener;
- Liftinstallatie;
- De kantoorlagen zijn middels systeemwanden ingedeeld in diverse compartimenten;
- Vloerafwerking kantoorunits en verkeersruimten;
- Systeemplafonds met verlichtingsarmaturen;
- Verwarming middels cv-installatie en radiatoren;
- Airconditioning, per kantoorunit regelbaar;
- Wandgoten met aansluitingen voor elektra, data en telefonie;
- Glasvezelaansluiting in elke kantoorunit;
- Gemeenschappelijke toiletgroep op elke kantoorlaag;
- Gemeenschappelijke pantry op elke kantoorlaag;
- Gemeenschappelijke vergaderruimte op elke kantoorlaag;
- Fietsenstalling.

Glasvezel:

Elke unit is voorzien van een glasvezelaansluiting welke beheerd wordt door Vitrumnet uit Sliedrecht. Het Vitrumnet Internetpakket wordt aangeboden tegen scherpe tarieven. Er wordt eenmalig aansluitkosten in rekening gebracht.

Energielabel:

B, geldig tot 21 december 2026.

Aanvaarding:

In overleg. Beschikbare units zijn per direct te gebruiken.

Huurtermijn:

1 jaar, vervolgens voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van 6 maanden.

Huurbetaling:

Per maand vooraf door middel van automatische incasso.

Huurprijsaanpassing:

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na datum huuringang, op basis van de wijziging van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijs-index (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Huurcontract:

De te sluiten huurovereenkomst zal worden opgemaakt met als basis het model dat door de Raad van Onroerende Zaken Model op maart 2025 is vastgesteld is gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.

Zekerheidsstelling bij verhuur:

Bankgarantie ter grootte van een kwartaalverplichting huur inclusief servicekosten inclusief BTW.

Omzetbelasting verhuur:

De huurprijs wordt belast met de geldende omzetbelasting. Huurder en verhuurder opteren voor een BTW-belaste verhuur. Indien op basis van de nieuwe BTW-wetgevingsvoorstelling huurder niet meer aan het criterium meer dan 90% BTW-belaste prestaties verricht voldoet, en zodoende het verzoek om BTW-belaste verhuur niet geaccepteerd wordt, dan zal de huurprijs worden verhoogd met een nader door verhuurder vast te stellen percentage.

Reclame:

Reclamevoering is uitsluitend mogelijk op de daarvoor door eigenaar/verhuurder aangewezen plaatsen. Verhuurder zal bij aanvang van de huurovereenkomst eenmalig € 60,- exclusief BTW in rekening brengen ten behoeve van het aanbrengen van de naamaanduiding van huurder.

Offerte:

Nadrukkelijk wordt vermeld dat bovenstaande objectinformatie niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Indien u een aanbieding of offerte wenst kan ons kantoor deze, in overleg met en na goedkeuring door opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen. Deze objectinformatie geldt als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een transactie kan pas dan tot stand komen nadat eigenaar schriftelijk hiervoor haar goedkeuring heeft verleend.

Aansprakelijkheid:

Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Tekeningen:

Alle tekeningen/plattegronden geven een oppervlakte aan. De indeling kan afwijken t.o.v. de werkelijkheid.

Informatie gemeente:

In de geschiedenis van de gemeente Alblasserdam heeft water een grote rol gespeeld. Naast de rivier de Alblas, waar de plaats Alblasserdam zijn naam aan te danken heeft, is de rivier [De Noord](#) van groot belang geweest voor de groei van het dorp. Door de ligging aan deze rivier was Alblasserdam een gunstige vestigingsplaats voor industrie, dat is nu nog steeds zo. De plaats kent een diversiteit aan bedrijfsterreinen en heeft een groot aanbod aan bedrijfsactiviteiten. Verbindingen met de Rijksweg A15 direct met op- en afritten zijn ontzettend gunstig.

Locatie:

Bedrijventerrein "Vinkenwaard" is gelegen in de gemeente Alblasserdam en is uitermate gunstig gesitueerd langs Rijksweg A-15 en is tevens de doorgaande weg naar het centrum van Alblasserdam. Op loopafstand is een bushalte aanwezig met streekvervoer naar o.a. Dordrecht, Ridderkerk en Rotterdam.

Het centrum van Alblasserdam heeft een divers scala aan winkels en horecagelegenheden. De gemeente Alblasserdam heeft de laatste jaren uitbreiding gekregen met diverse nieuwe woonwijken. Met in het achterland de beroemde molens van Kinderdijk, waar jaarlijks honderdduizenden toeristen verblijven.



Bestemming:

Om er zeker van de te zijn dat uw bedrijfsactiviteit mogelijk is op de locatie dient u dit zelf te controleren of dit past binnen het huidige bestemmingsplan. Raadpleeg voor nadere informatie: www.omgevingswet.overheid.nl of neem contact op met de betreffende gemeente voor de meest recente informatie.

Het bestemmingsplan is als volgt:

Thans is van toepassing het vigerende bestemmingsplan Herstelplan Alblasserdam vastgesteld op 31 maart 2015 waaruit blijkt dat onderhavige locatie de enkelbestemming 'Bedrijventerrein-1' en dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' heeft. De voor Bedrijventerrein-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2": bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 2 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#), zoals bijgevoegd als bijlage 1;
- ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1": bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 3.1 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#), zoals bijgevoegd als bijlage 1;
- ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2": bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 3.2 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#), zoals bijgevoegd als bijlage 1;
- ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1": bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 4.1 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#), zoals bijgevoegd als bijlage 1;
- ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.2": bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 4.2 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#), zoals bijgevoegd als bijlage 1;
- ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 5.1": bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 5.1 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#), zoals bijgevoegd als bijlage 1;
- ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 5.2": bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 5.2 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#), zoals bijgevoegd als bijlage 1;
- ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 5.3": bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 5.3 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#), zoals bijgevoegd als bijlage 1;
- ter plaatse van de aanduidingen "specifieke vorm van bedrijf - I tot en met - II": tevens een bedrijfsactiviteit met SBI - code zoals hierna in de tabel genoemd, uit de ten hoogste voor de bedrijfsactiviteit in de tabel aangegeven milieucategorie van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#), zoals bijgevoegd als bijlage 1;
- ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning": tevens een bedrijfswoning inclusief bijgebouwen met een maximale inhoud van 750 m³;
- ter plaatse van de aanduiding "detailhandel perifeer": tevens voor perifere detailhandel;
- ter plaatse van de aanduiding "kantoor": tevens voor zelfstandige kantoren;
- ter plaatse van de aanduiding "opslag": uitsluitend voor opslag;
- ter plaatse van de aanduiding "risicovolle inrichting": tevens een risicovolle inrichting;
- ter plaatse van de aanduiding "sportcentrum": tevens een sportcentrum;
- ter plaatse van de aanduiding "waterzuiveringsinstallatie": tevens een rioolwaterzuiveringsbedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - detailhandel perifeer-I": tevens voor perifere detailhandel - I, zie artikel 1.80;
- kleinschalige zelfstandige kantoren met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m²;
- productiegebonden detailhandel;
- laad- en losvoorzieningen;
- bedrijfsgebonden parkeer-voorzieningen;
- groenvoorzieningen en water;
- erven en tuinen;
- paden en wegen.





FOTO'S

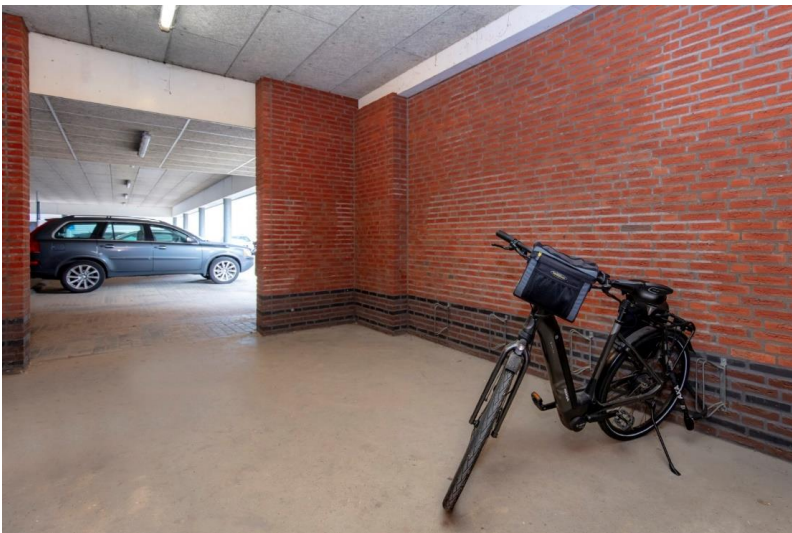


FOTO'S



FOTO'S





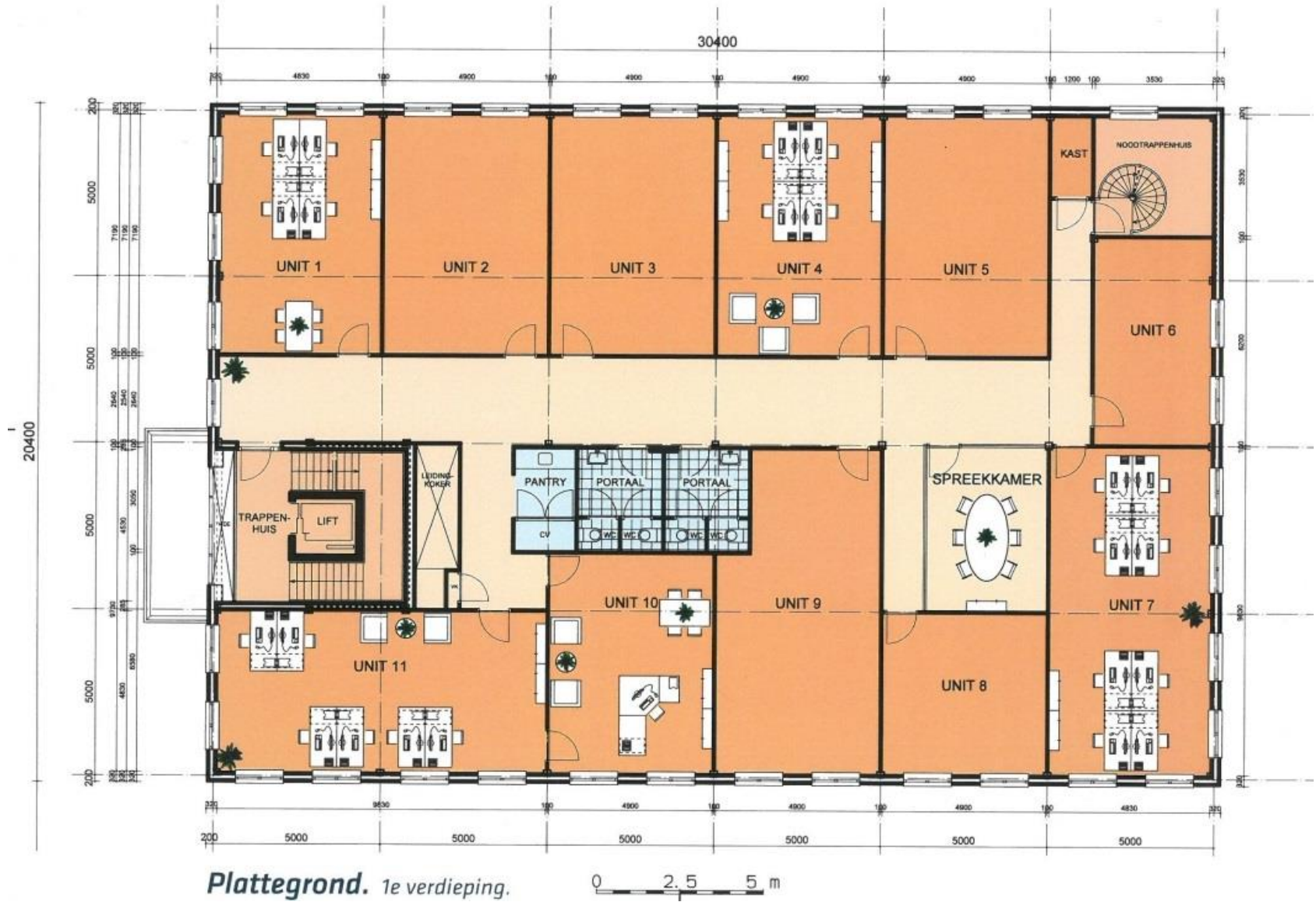
PLATTEGRONDEN

BEGANE GROND



PLATTEGRONDEN

I^E VERDIEPING



PLATTEGRONDEN

2^E VERDIEPING

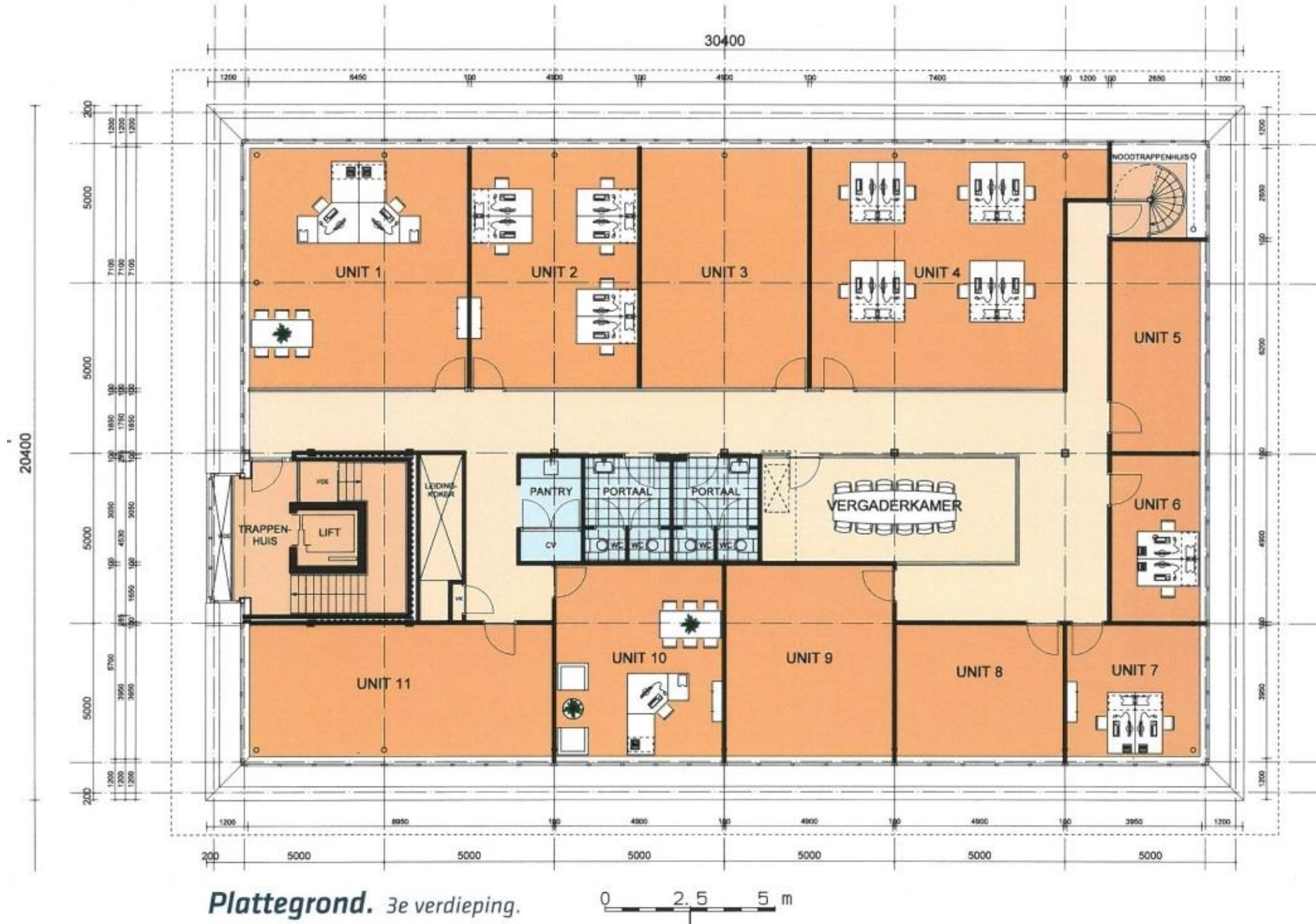


Plattegrond. 2e verdieping.

0 2.5 5 m

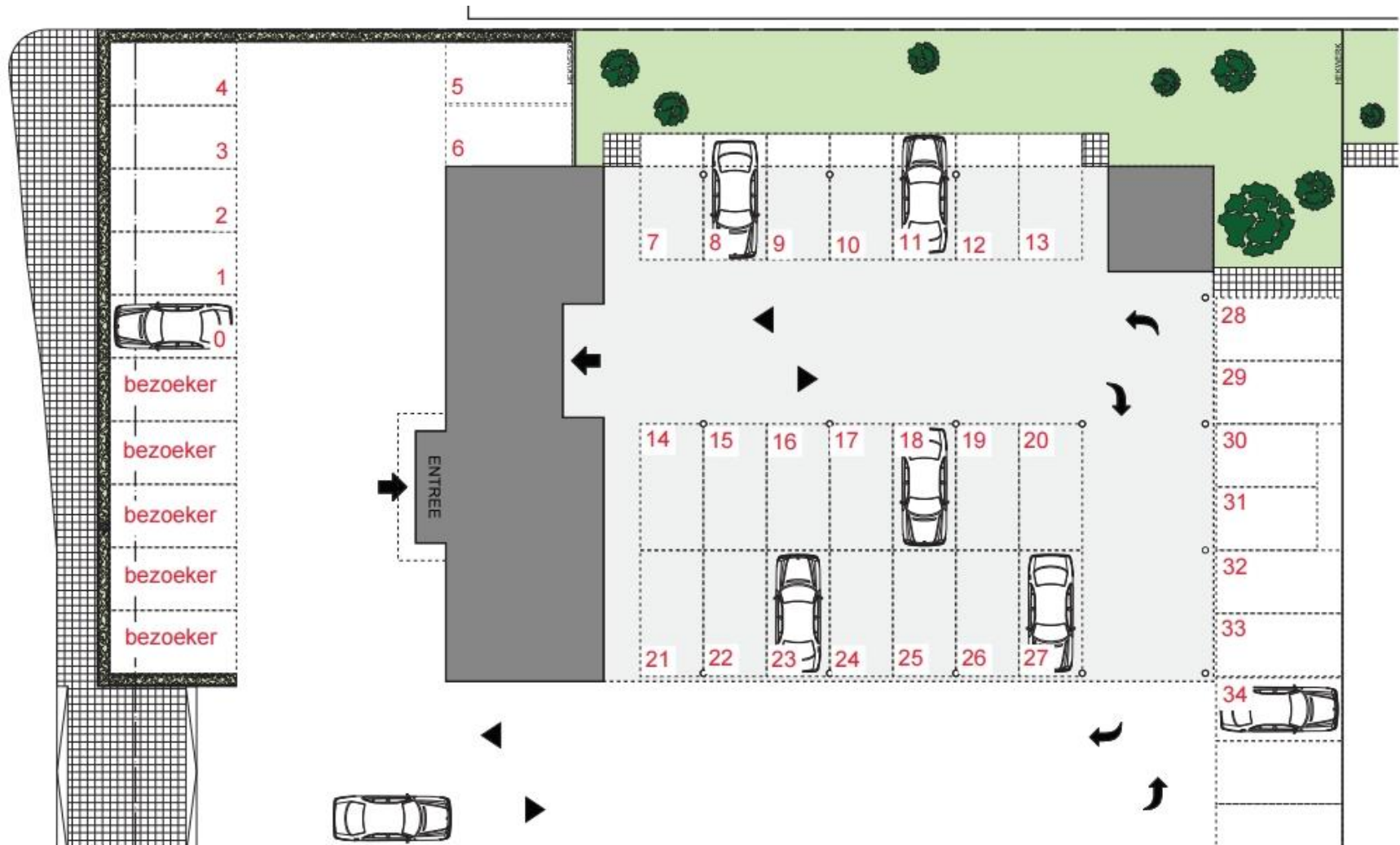
PLATTEGRONDEN

3^E VERDIEPING



PLATTEGRONDEN

SITUATIE PARKEERTERREIN



Noch nu, noch in de toekomst wordt door de opdrachtgever van Waltmann Bedrijfshuisvesting of hun relaties of hun adviseurs enige expliciete toezegging, garantie, belofte of zekerheid gegeven ter zake van de juistheid en volledigheid van de verstrekte informatie en voor zover toegestaan door de wet wordt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid of toereikendheid daarvan of voor al dan niet verwijtbare fouten, omissies of onjuiste verklaringen betreffende die informatie. Derhalve zijn noch Waltmann Bedrijfshuisvesting, noch haar opdrachtgever of hun respectievelijke directeuren, partners, werknemers of adviseurs of andere personen aansprakelijk voor directe of indirecte schade of gevolgschade of, onverminderd het vorenstaande, voor winstderving of het mislopen van onvoorziene zakelijke kansen door een persoon als gevolg van het feit dat de betreffende persoon zich heeft verlaten op een verklaring of het ontbreken daarvan in de informatie en een dergelijke aansprakelijkheid wordt uitdrukkelijk uitgesloten.



HANS VAN ANDEL
H.VANANDEL@WALTMANN.NU



NIELS VINK
N.VINK@WALTMANN.NU



FRANCINA LICHTEVELD
F.LICHTEVELD@WALTMANN.NU



ZOË LICHTEVELD
Z.LICHTEVELD@WALTMANN.NU



TIES HANSELMAN
T.HANSELMAN@WALTMANN.NU