



**TE HUUR**

kantoorruimte

**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-PI7 |
| Disclaimer           | PI8     |
| Contactgegevens      | PI9     |

## Algemeen:

In het kantorencomplex Edison treft u zeer goed uitgeruste, afgebouwde kantoorunits vanaf 19 m<sup>2</sup>. Het totale complex bestaat uit een kantoorvilla met een oppervlakte van circa 1.500 m<sup>2</sup> verdeeld over 3 lagen, gelegen aan de Edisonweg 10 te Alblasterdam. 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 beschikbare units:

### Verdieping 1

|                                                                             |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Unit 10-104 van circa 36 m <sup>2</sup> bruto/circa 24 m <sup>2</sup> netto | parkeerplaatsnummer 11 |
| Unit 10-106 van circa 52 m <sup>2</sup> bruto/circa 35 m <sup>2</sup> netto | parkeerplaatsnummer 4  |
| Unit 10-114 van circa 70 m <sup>2</sup> bruto/circa 47 m <sup>2</sup> netto | parkeerplaatsnummer 10 |
| Unit 10-116 van circa 67 m <sup>2</sup> bruto/circa 45 m <sup>2</sup> netto | parkeerplaatsnummer 12 |
| Unit 10-118 van circa 52 m <sup>2</sup> bruto/circa 35 m <sup>2</sup> netto | parkeerplaatsnummer 3  |

### Verdieping 2

|                                                                             |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Unit 10-202 van circa 55 m <sup>2</sup> bruto/circa 35 m <sup>2</sup> netto | parkeerplaatsnummer 24 |
| Unit 10-204 van circa 55 m <sup>2</sup> bruto/circa 35 m <sup>2</sup> netto | parkeerplaatsnummer 33 |
| Unit 10-214 van circa 74 m <sup>2</sup> bruto/circa 47 m <sup>2</sup> netto | parkeerplaatsnummer 9  |
| Unit 10-218 van circa 50 m <sup>2</sup> bruto/circa 32 m <sup>2</sup> netto | parkeerplaatsnummer 8  |
| Unit 10-222 van circa 50 m <sup>2</sup> bruto/circa 32 m <sup>2</sup> netto | parkeerplaatsnummer 23 |

### Verdieping 3

|                                                                             |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Unit 10-316 van circa 42 m <sup>2</sup> bruto/circa 27 m <sup>2</sup> netto | parkeerplaatsnummer 32 |
| Unit 10-318 van circa 42 m <sup>2</sup> bruto/circa 27 m <sup>2</sup> netto | parkeerplaatsnummer 25 |

Bovengenoemde oppervlakte is inclusief toeslag algemene ruimten.

## Parkeren:

Iedere unit is voorzien van een 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.

## Huurprijzen:

### Verdieping 1

|             |   |        |
|-------------|---|--------|
| Unit 10-104 | € | 360,-- |
| Unit 10-106 | € | 520,-- |
| Unit 10-114 | € | 700,-- |
| Unit 10-116 | € | 670,-- |
| Unit 10-118 | € | 520,-- |

### Verdieping 2

|             |   |        |
|-------------|---|--------|
| Unit 10-202 | € | 573,-- |
| Unit 10-204 | € | 573,-- |
| Unit 10-214 | € | 771,-- |
| Unit 10-218 | € | 521,-- |
| Unit 10-222 | € | 521,-- |

### Verdieping 3

|             |   |        |
|-------------|---|--------|
| Unit 10-316 | € | 473,-- |
| Unit 10-318 | € | 473,-- |

Genoemde bedragen zijn per maand exclusief BTW en servicekosten.

## Servicekosten:

### Verdieping 1

|             |   |        |
|-------------|---|--------|
| Unit 10-104 | € | 144,-- |
| Unit 10-106 | € | 208,-- |
| Unit 10-114 | € | 280,-- |
| Unit 10-116 | € | 268,-- |
| Unit 10-118 | € | 208,-- |

### Verdieping 2

|             |   |        |
|-------------|---|--------|
| Unit 10-202 | € | 220,-- |
| Unit 10-204 | € | 220,-- |
| Unit 10-214 | € | 296,-- |
| Unit 10-218 | € | 200,-- |
| Unit 10-222 | € | 200,-- |

### Verdieping 3

|             |   |        |
|-------------|---|--------|
| Unit 10-316 | € | 168,-- |
| Unit 10-318 | € | 168,-- |

Genoemde bedragen zijn per maand exclusief BTW en exclusief eenmalige kosten van € 60,-- exclusief BTW.

**Opleveringsniveau:**

- Zeer representatieve entree;
- Belinstallatie, intercom, deuropener;
- Systeemplafonds met geïntegreerde verlichtingsarmaturen;
- Gezamenlijk toiletgroep, dames en heren gescheiden;
- Gezamenlijke pantry;
- Per verdieping is een vergaderkamer aanwezig;
- Liftinstallatie;
- Wandkabelgoten t.b.v. elektra, data en KPN;
- GLASVEZELAANSLUITING;
- Verwarming middels radiatoren;
- Fietsenstalling.

**Verwarming:**

Door middel van radiatoren gecombineerd met een klimaatsysteem.

**Warm watervoorziening:**

In de gezamenlijke pantry is een boiler aanwezig.

**Elektrische installatie:**

Standaard ten behoeve van normaal kantoorgebruik.

**Energie label:**

B, geldig tot 21 december 2026.

**Aanvaarding:**

In overleg. Beschikbare units zijn per direct te gebruiken.

**Huurtermijn:**

Minimaal 1 jaar.

**Huurbetaling:**

Per maand vooraf te voldoen.

**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 december 2022 is vastgesteld is gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag tevens gepubliceerd op de website [www.roz.nl](http://www.roz.nl).

**Zekerheidsstelling bij verhuur:**

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

**Omzetbelasting verhuur:**

Ingevolge artikel 11, lid 1, sub B van de Wet Omzetbelasting zullen verhuurder en huurder in de huurovereenkomst een verklaring ondertekenen op grond waarvan zij opteren voor belaste verhuur.

Uitgangspunt is dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij Wet vastgestelde of nader vast te stellen minimumpercentage zal of blijvend zal gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting, zodanig dat kan worden geopteerd voor belaste (ver-)huur. Huurder zal zich zoveel als in zijn vermogen ligt inspannen om ervoor te zorgen dat niet van dit uitgangspunt wordt afgeweken.

Indien huurder niet of niet meer aan dit uitgangspunt kan voldoen, zal de huurprijs worden verhoogd, zodanig dat verhuurder wordt gecompenseerd voor de gevolgen van het vervallen van de mogelijkheid om te opteren voor met omzetbelasting belaste huur.

**Reclame:**

Het aanbrengen van gevelreclame in overleg met de verhuurder en met toestemming van de bevoegde gemeentelijke instanties.

**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 Alblasterdam heeft water een grote rol gespeeld. Naast de rivier de Alblas, waar de plaats Alblasterdam 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 Alblasterdam 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 Alblasterdam en is uitermate gunstig gesitueerd langs Rijksweg A-15 en is tevens de doorgaande weg naar het centrum van Alblasterdam. Op loopafstand is een bushalte aanwezig met streekvervoer naar o.a. Dordrecht, Ridderkerk en Rotterdam.

Het centrum van Alblasterdam heeft een divers scala aan winkels en horecagelegenheden. De gemeente Alblasterdam 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 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](http://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 - III": 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 m<sup>3</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>;
- productiegebonden detailhandel;
- laad- en losvoorzieningen;
- bedrijfsgebonden parkeer-voorzieningen;
- groenvoorzieningen en water;
- erven en tuinen;
- paden en wegen.





# FOTO'S

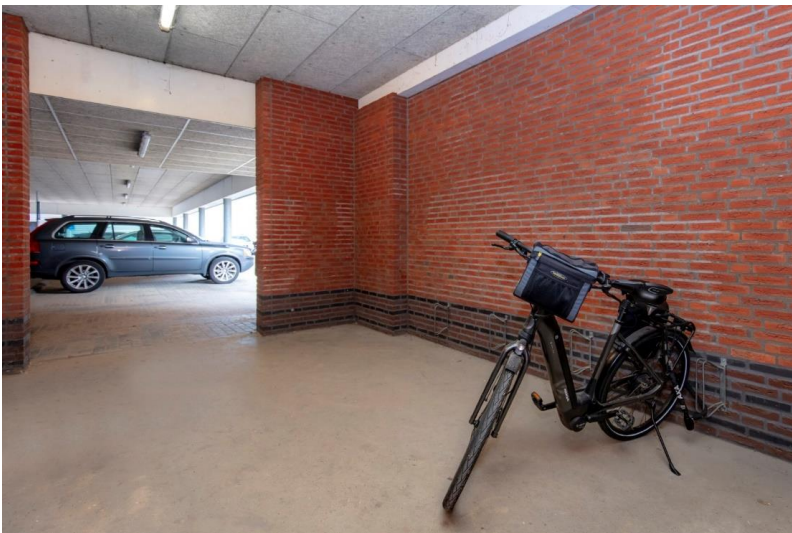


# FOTO'S



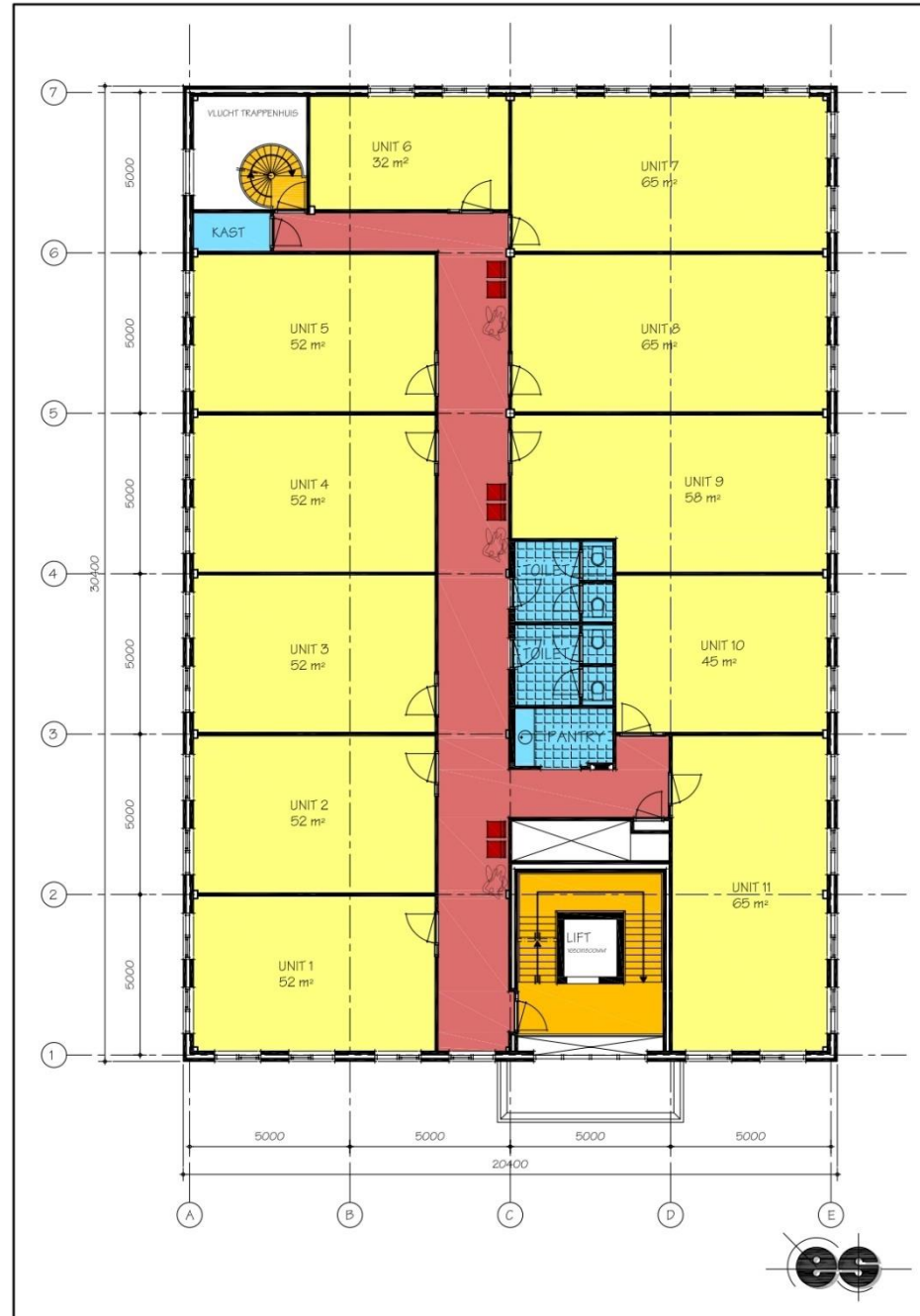
# FOTO'S





# PLATTEGRONDEN

## I<sup>E</sup> VERDIEPING



## 2<sup>E</sup> VERDIEPING



### 3<sup>E</sup> VERDIEPING



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 LICHTVELD**  
F.LICHTVELD@WALTMANN.NU



**ZOË LICHTVELD**  
Z.LICHTVELD@WALTMANN.NU



**TIES HANSELMAN**  
T.HANSELMAN@WALTMANN.NU