



Van Coulsterweg 2 en 2A • Alblasterdam

Te koop: belegging verhuurd bedrijfsgebouw

M W W **WALTMANN**
bedrijfshuisvesting

INHOUDSOPGAVE

Van Coulsterweg 2 en 2A • Alblaserdam



Algemene informatie	P03-P07
Algemene voorwaarden	P08-P09
Locatie	P10
Bestemmingsplan	P11
Foto's	P12-P25
Plattegronden	P26-P28
Kadastrale kaart	P29
Disclaimer	P30
Contactgegevens	P31

ALGEMENE INFORMATIE

Van Coulsterweg 2 en 2A • Alblasserdam

Algemeen:

Het betreft hier een zelfstandig vrijstaand bedrijfscomplex bestaande uit een bedrijfsruimte, kantoorruimte en showroom. Het object beschikt over een luxueuze uitstraling met een zeer hoogwaardig karakter en is gelegen aan de toegangsweg naar bedrijventerrein 'Hoogendijck' en 'Nieuwland'. Het gebouw is geheel verhuurd en wordt als beleggingsobject te koop aangeboden.

Afmetingen zoals vermeld in huurovereenkomsten (niet NEN 2580):

Van Coulsterweg 2

Kantoorruimte begane grond	circa 614 m ²
Kantoorruimte 1 ^e verdieping	circa 726 m ²
Kantoorruimte 2 ^e verdieping	circa 750 m ²

Van Coulsterweg 2A

Bedrijfsruimte	circa 950 m ²
Kantoorruimte	circa 192 m ²

Van Coulsterweg 2

Kantoorruimte	circa 250 m ²
Spreekruimte begane grond	circa 80 m ²

Bovengenoemde afmetingen wijken af ten opzichte van het meetcertificaat, d.d. 17 mei 2024.

Parkeren:

Van Coulsterweg 2	51 stuks
Van Coulsterweg 2A	10 stuks
Van Coulsterweg 2	8 stuks

Vraagprijs:

€ 4.750.000,-- kosten koper.

ALGEMENE INFORMATIE

Van Coulsterweg 2 en 2A • Alblasserdam

Kadastrale gegevens:

Gemeente ALBLASSERDAM
Sectie B
Nummer 4521
Grootte 5.365 m²

Huurgegevens:

Huurder: Coneco Building Automation B.V.
Ingangsdatum: 01 januari 2023
Huurprijs: € 297.330,-- per jaar exclusief BTW
Servicekosten: € 79.458,-- per jaar exclusief BTW
Looptijd: 5 + 5 jaar
Gehuurd: Kantoorruimte begane grond circa 614 m²
Kantoorruimte 1^e verdieping circa 726 m²
Kantoorruimte 2^e verdieping circa 750 m²

Huurder: CFF Beheermaatschappij B.V.
Ingangsdatum: 01 januari 2023
Huurprijs: € 84.000,-- per jaar exclusief BTW
Servicekosten: € 12.783,60 per jaar exclusief BTW
Looptijd: 3 + 2 jaar
Gehuurd: Bedrijfsruimte circa 950 m²
Kantoorruimte circa 192 m²

Huurder: Mail to Pay B.V.
Ingangsdatum: 01 januari 2023
Huurprijs: € 47.400,-- per jaar exclusief BTW
Servicekosten: € 12.629,16 per jaar exclusief BTW
Looptijd: 5 + 5 jaar
Gehuurd: Kantoorruimte circa 250 m²
Spreekruimte begane grond circa 80 m²

ALGEMENE INFORMATIE

Van Coulsterweg 2 en 2A • Alblasserdam

Due Diligence:

Kandidaat koper heeft het recht Due Diligence uit te voeren nadat er prijsovereenstemming is met Verkoper. De maximale duur van de Due Diligence periode is drie weken. Gedurende deze periode is er exclusiviteit voor (kandidaat) koper.

Bouwaard:

- Onderheide betonnen vloer;
- Bedrijfsruimte opgebouwd uit staalconstructie;
- Kantoor opgebouwd uit betonconstructie (staanders, liggers en deel van de wanden is beton);
- Verdiepingsvloeren kanaalplaat beton;
- Gevels kantoorruimte van schoon metselwerk;
- Gevels bedrijfsruimte aluminium sandwichpanelen;
- Dak van staalconstructie met betonnen dakdragers;
- Aluminium kozijnen;
- Brandwerende scheidingswanden;
- Dak-, muur- en vloerisolatie;
- Kantoorruimte geheel voorzien van airconditioning en klimaatbeheerssystemen.

Opleveringsniveau:

Entree

- Ruime entree met tochtportaal en toegankelijk via elektrisch bedienbare schuifdeuren;
- Systeemplafonds met verlichtingsarmaturen;
- Representatieve receptie met hoge systeem plafonds met verlichting, ontvangstbalie / receptie, vloer voorzien van een plavuizenvloer, hoge ramen met veel daglichttoetreding (met raambekleding);
- Toiletgroepen waarbij de dames en heren gescheiden zijn, met minder valide toiletgelegenheid.

Bedrijfsruimte

- Betonnen vloer met een nuttige vloerbelasting van 2.000 kg/m²;
- Vrije hoogte van circa 6,5 meter;
- Veel daglicht toetreding door kozijnen in de gevels;
- TL verlichting in lijn geplaatst;
- Diverse stroompunten;
- Ingedeeld in diverse vertrekken;
- Ventilatie;
- Overheaddeuren elektrisch bedienbaar.

ALGEMENE INFORMATIE

Van Coulsterweg 2 en 2A • Alblasterdam

Kantoorruimte

- Systeemplafonds met verlichtingsarmaturen;
- Entree met elektrisch bedienbare schuifdeuren;
- Luxe receptie;
- Trappenhuis is moderne met een liftinstallatie;
- Kabelgoten t.b.v. data en telefonie;
- Toiletgroepen met minder valide toiletgelegenheid;
- Pantry per bouwlaag;
- Kantine, restaurant, keuken begane grond;
- Ingedeeld in diverse kamers/vertrekken;
- Vaste kastenwanden zorgen voor de indeling van de kantoorvertrekken;
- Toegang tot bedrijfsruimte/showroom begane grond;
- Garderobe;
- Koeling per vertrek te regelen;
- Wanden van gesausd glasvlies;
- Veel daglicht toetreding.

Bouwjaar:

2009.

Verwarming en warm watervoorziening:

Bedrijfsruimte: vloerverwarming met CV ketels;

Kantoorruimte: vloerverwarming met lucht warmte pompen e.e.a. aangesloten op de luchtkoel en -verwarmingsinstallatie.

Elektrische installatie:

Uitgebreid ten behoeve van de bedrijfsactiviteit.

Energie label:

A, geldig tot 21 november 2027.

ALGEMENE INFORMATIE

Van Coulsterweg 2 en 2A • Alblasserdam

Aanvaarding:

In overleg. Op korte termijn mogelijk.

Vorbehouden:

Een transactie kan pas dan tot stand komen nadat eigenaar schriftelijk hiervoor haar goedkeuring heeft verleend.

Omzetbelasting:

Niet van toepassing.

Staat van oplevering:

Overdracht van het verkochte vindt plaats in de staat waarin het verkochte zich op heden bevindt, behoudens normale slijtage, met alle kenbare en niet kenbare gebreken ('as is').

Overdracht:

Het transport alsmede het opstellen en ondertekenen van de koopovereenkomst geschiedt door en bij de notaris. De notaris is te bepalen door koper.

Kosten:

De kosten van de overdracht, bestaande uit de notariskosten, het kadastrale recht en de overdrachtsbelasting zijn voor rekening van koper, met dien verstande dat de kosten met betrekking tot het doorhalen van hypotheeken, beslagen en dergelijke voor rekening van verkoper komen.

ALGEMENE VOORWAARDEN

Van Coulsterweg 2 en 2A • Alblasterdam

Algemeen:

Dit Investment Memorandum is vertrouwelijk van aard en wordt te goeder trouw aan u beschikbaar gesteld. Deze informatie mag niet worden beschouwd als een aanbod of uitnodiging door de opdrachtgever van Waltmann Bedrijfshuisvesting B.V. (hierna verkoper genoemd) of andere personen, inhoudende een toezegging of andere verzekering met betrekking tot toekomstige beslissingen van verkoper met betrekking tot deze beleggingsportefeuille. Deze informatie mag niet als grondslag voor een overeenkomst worden beschouwd.

Verkoper heeft geen verplichtingen ten opzichte van gegadigden die voortvloeien uit dit Investment Memorandum. Verkoper behoudt zich het recht voor de verkoopprocedure van deze beleggingsportefeuille naar eigen goeddunken, zonder kennisgeving, te veranderen.

Verkoper behoudt zich het recht voor te allen tijde met één of meer gegadigden te onderhandelen en/of zich zonder opgaaf van reden uit de verkoopprocedure terug te trekken. Indien verkoper handelt als hiervoor bedoeld zal dit niet leiden tot enige aanspraak en/of vergoeding, daaronder begrepen eventuele schadevergoedingen, ongeacht het tijdstip waarop verkoper handelt als hiervoor bedoeld en ongeacht of op dat tijdstip gesprekken of onderhandelingen gaande waren.

Waltmann Bedrijfshuisvesting B.V. handelt exclusief als adviseur van haar opdrachtgever. Noch Waltmann Bedrijfshuisvesting B.V. nog enige andere adviseur is verantwoordelijk jegens een ander dan de directe opdrachtgever voor het geven van advies in verband met deze beleggingsportefeuille.

Deze informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Waltmann Bedrijfshuisvesting B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, nog kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend..

Koopcontract:

De te sluiten koopovereenkomst zal door Waltmann Bedrijfshuisvesting worden opgesteld op basis van een standaard koopakte bedrijfsmatig vastgoed.

Zekerheidsstelling bij verkoop:

Een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom is van toepassing op de transactie welke beschreven in bovenstaande informatie.

ALGEMENE VOORWAARDEN

Van Coulsterweg 2 en 2A • Alblasterdam

Reclame:

Het aanbrengen van gevelreclame in overleg met de verkoper 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.

LOCATIE

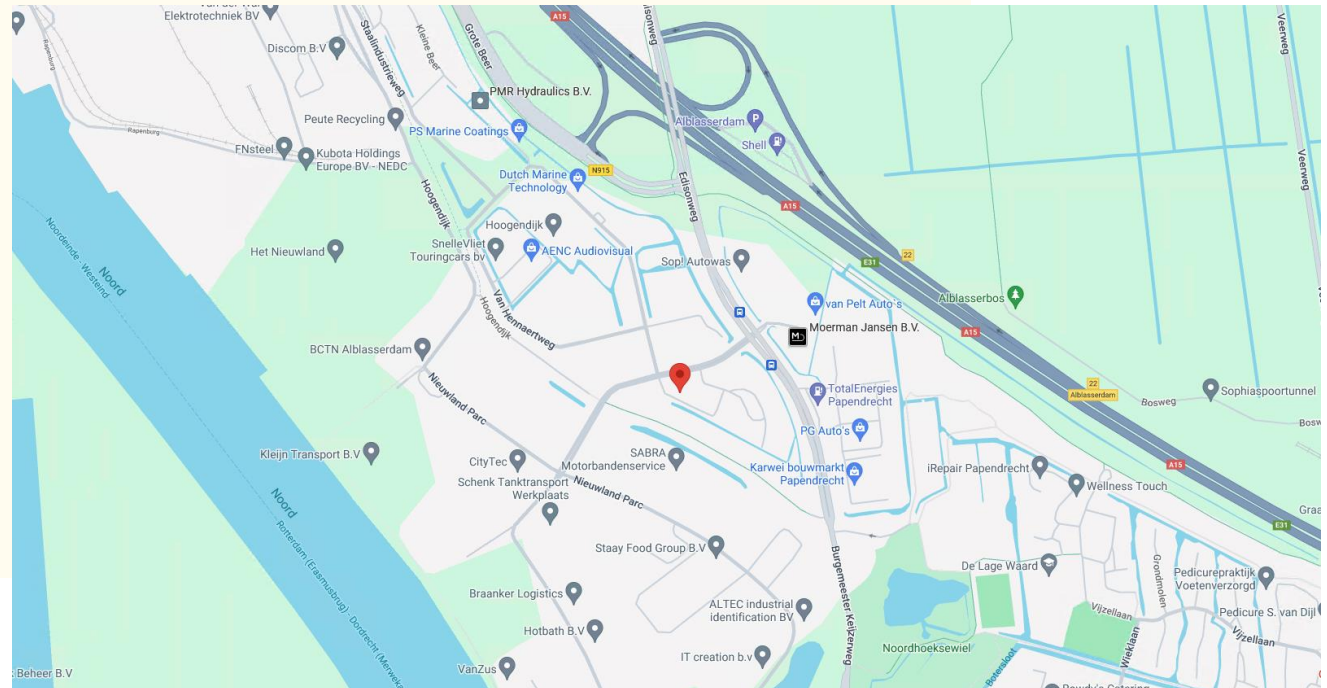
Van Coulsterweg 2 en 2A • Alblasserdam

Informatie gemeente:

In de geschiedenis van Alblasserdam heeft water een grote rol gespeeld. Naast de rivier de Alblas, waar Alblasserdam zijn naam aan ontleent, is de rivier De Noord van groot belang geweest voor de groei van Alblasserdam. Door de ligging aan deze rivier was Alblasserdam een gunstige vestigingsplaats voor industrie, dat is nog steeds. Alblasserdam kent een diversiteit aan bedrijfsterreinen en heeft een rijk aanbod aan bedrijfsactiviteiten. Verbindingen met Rijksweg A15 direct met op en afritten zijn uitermate gunstig.

Locatie:

Gelegen op uitstekende stand, aan een zichtlocatie en op toegangswegen van en naar het bedrijventerrein 'De Hoogendijk' en 'Nieuwland' te Alblasserdam. Deze bedrijfsterreinen liggen op zeer korte afstand van en naar de op- en afritten van de rijksweg A15.



BESTEMMINGSPLAN

Van Coulsterweg 2 en 2A • Alblasserdam

Bestemming:

Thans is van toepassing het vigerende bestemmingsplan 'Herstelplan Alblasserdam' vastgesteld op 31 maart 2015 waaruit blijkt dat onderhavige locatie de bestemming 'Bedrijventerrein-1' heeft. De voor 'Bedrijventerrein-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. 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; b. 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; c. 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; d. 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; e. 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; f. 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; g. 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; h. 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; i. 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; j. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning": tevens een bedrijfswoning inclusief bijgebouwen met een maximale inhoud van 750 m³; k. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel perifeer": tevens voor perifere detailhandel; l. ter plaatse van de aanduiding "kantoor": tevens voor zelfstandige kantoren; m. ter plaatse van de aanduiding "opslag": uitsluitend voor opslag; n. ter plaatse van de aanduiding "risicovolle inrichting": tevens een risicovolle inrichting; o. ter plaatse van de aanduiding "sportcentrum": tevens een sportcentrum; p. ter plaatse van de aanduiding "waterzuiveringsinstallatie": tevens een rioolwaterzuiveringsbedrijf; q. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - detailhandel perifeer-I": tevens voor perifere detailhandel - I, zie artikel 1.80; r. kleinschalige zelfstandige kantoren met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m²; s. productiegebonden detailhandel; t. laad- en losvoorzieningen; u. bedrijfsgebonden parkeervoorzieningen; v. groenvoorzieningen en water; w. erven en tuinen; x. paden en wegen.



FOTO'S

Van Coulsterweg 2 en 2A • Alblasterdam



FOTO'S

Van Coulsterweg 2 en 2A • Alblasterdam



FOTO'S

Van Coulsterweg 2 en 2A • Alblasserdam



FOTO'S

Van Coulsterweg 2 en 2A • Alblasterdam



FOTO'S

Van Coulsterweg 2 en 2A • Alblasterdam



FOTO'S

Van Coulsterweg 2 en 2A • Alblaserdam



FOTO'S

Van Coulsterweg 2 en 2A • Alblasserdam



FOTO'S

Van Coulsterweg 2 en 2A • Alblasterdam



FOTO'S

Van Coulsterweg 2 en 2A • Alblasterdam



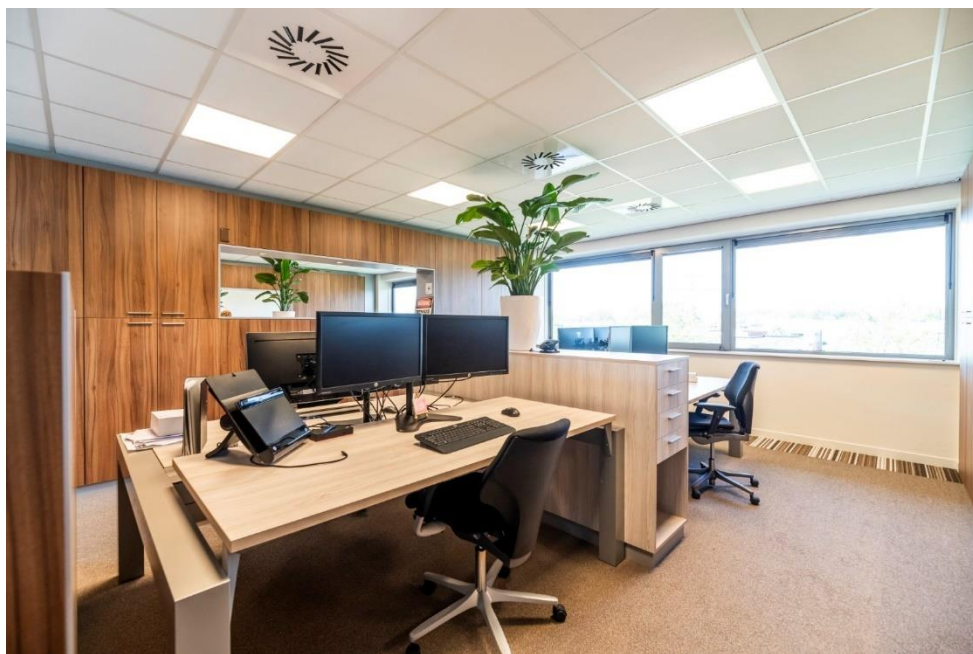
FOTO'S

Van Coulsterweg 2 en 2A • Alblaserdam



FOTO'S

Van Coulsterweg 2 en 2A • Alblasterdam



FOTO'S

Van Coulsterweg 2 en 2A • Alblasterdam



FOTO'S

Van Coulsterweg 2 en 2A • Alblasserdam



FOTO'S

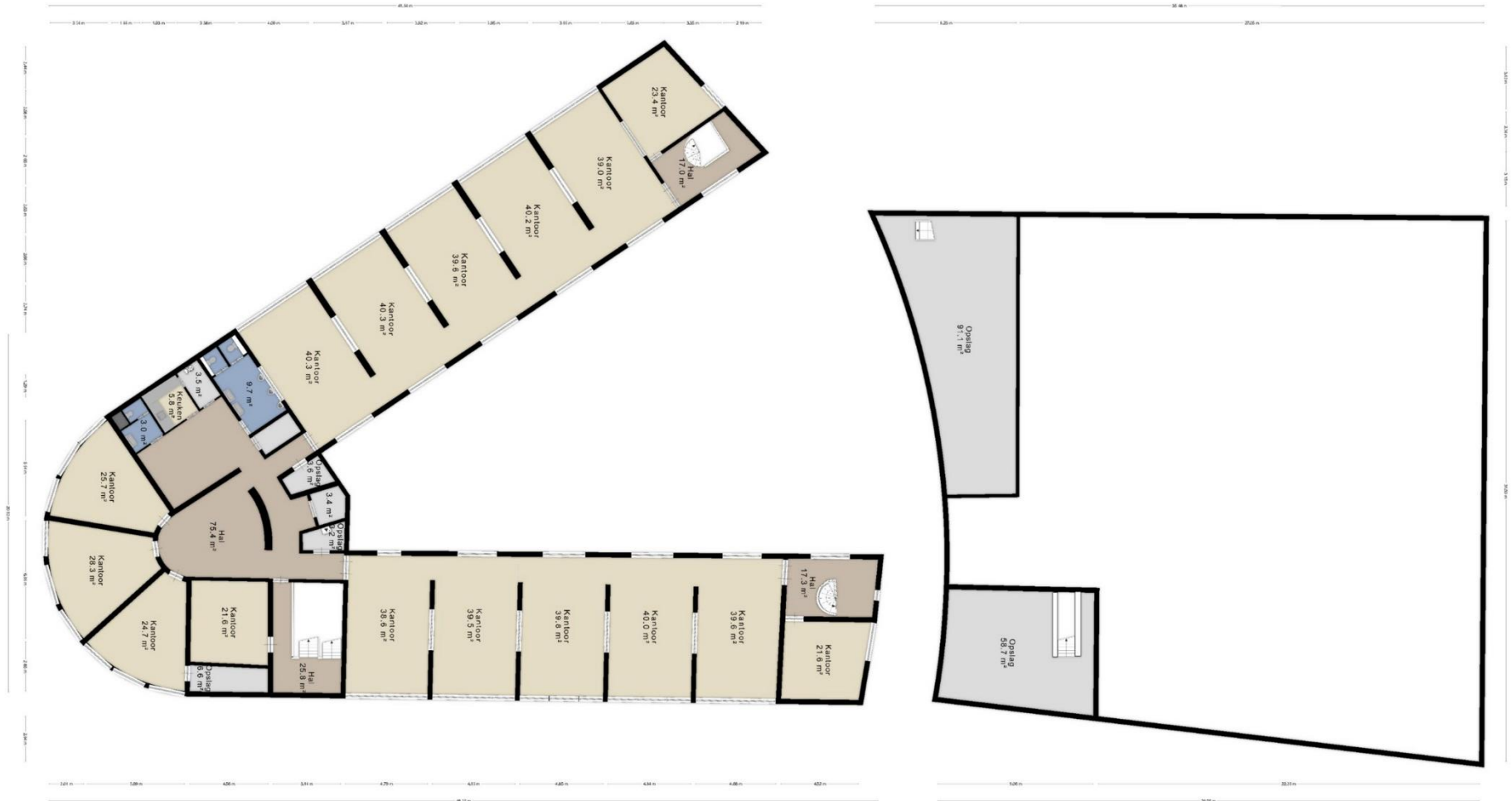
Van Coulsterweg 2 en 2A • Alblasterdam



PLATTEGRONDEN

Van Coulsterweg 2 en 2A • Alblasterdam

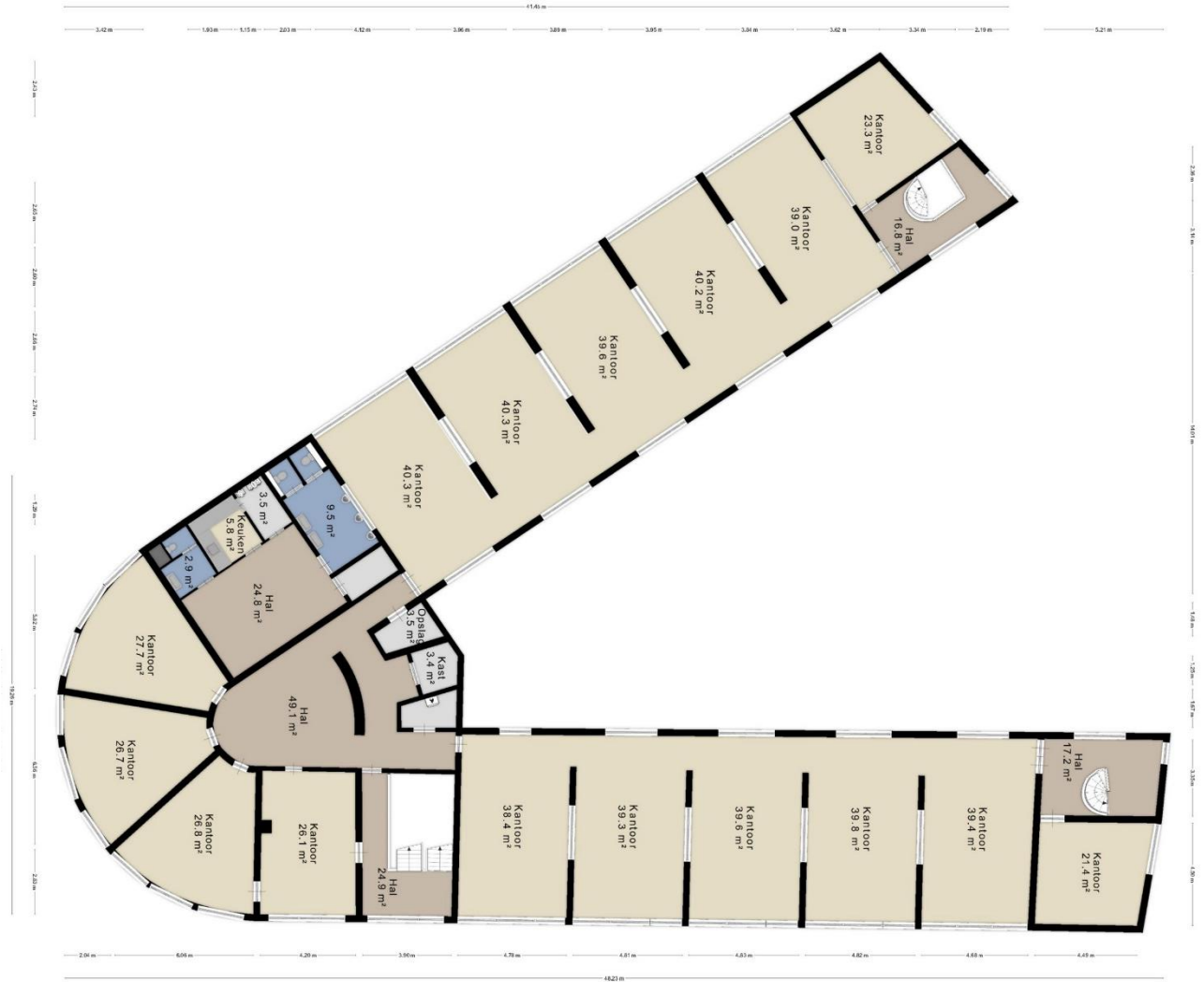
I^E VERDIEPING



PLATTEGRONDEN

Van Coulsterweg 2 en 2A • Alblaserdam


2^E VERDIEPING



KADASTRALE KAART

Van Coulsterweg 2 en 2A • Alblaserdam



<p>12345</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Alblaserdam</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4521</p>	
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 april 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 databankrecht.



DISCLAIMER

Van Coulsterweg 2 en 2A • Alblasterdam

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.

CONTACTGEGEVENS

Waltmann Bedrijfshuisvesting

Voor alle communicatie en vragen kunt u contact opnemen met de medewerkers van Waltmann Bedrijfshuisvesting.

Hans van Andel

h.vanandel@waltmann.nu

078 614 10 30



Niels Vink

n.vink@waltmann.nu

078 614 10 30



Francina Lichtevelde

f.lichteveld@waltmann.nu

078 614 10 30



Ties Hanselman

t.hanselman@waltmann.nu

078 614 10 30





A Laan van Europa 310, 3317 DB Dordrecht

T 078 614 10 30

E info@waltmann.nu

I www.waltmann.nu

