



**Driemanssteeweg 200 • Rotterdam**

Te huur: kantoorruimte

**W** **WALTMANN**  
bedrijfshuisvesting

# INHOUDSOPGAVE

Driemanssteeweg 200 • Rotterdam

Algemene informatie	P03-P06
Algemene voorwaarden	P07-P08
Locatie	P09
Bestemmingsplan	P10
Foto's	P11-P35
Disclaimer	P36
Contactgegevens	P37



# ALGEMENE INFORMATIE

Driemanssteeweg 200 • Rotterdam

## Algemeen:

Bent u op zoek naar een representatieve en moderne kantoorruimte op een uitstekende locatie? Aan de Driemanssteeweg 200 in Rotterdam bieden wij turn-key kantoorruimtes op zowel de begane grond als de eerste verdieping. Deze strategische zichtlocatie biedt niet alleen een professionele uitstraling, maar ook optimale bereikbaarheid.

Waarom kiezen voor deze kantoorruimte?

- ✓ Volledig instapklaar – Moderne afwerking en voorzieningen
- ✓ Uitstekende zichtlocatie – Maximale exposure voor uw bedrijf
- ✓ Perfect bereikbaar – Dicht bij uitvalswegen en openbaar vervoer
- ✓ Ruime parkeergelegenheid – Voor medewerkers en bezoekers
- ✓ Flexibele indeling – Geschikt voor diverse bedrijfsactiviteiten

## Locatie & Bereikbaarheid

De kantoorruimte bevindt zich in een dynamische en goed ontsloten gebied, vlakbij belangrijke verkeersaders zoals de A15 en A29. Daarnaast is er een uitstekende verbinding met het openbaar vervoer, waardoor uw medewerkers en klanten u moeiteloos kunnen bereiken.

## Afmetingen:

Begane grond      circa 317,5 m<sup>2</sup>  
1<sup>e</sup> verdieping      circa 674 m<sup>2</sup>

## Parkeren:

Op eigen terrein is meer dan voldoende gelegenheid voor het parkeren van voertuigen.

Begane grond      9 stuks  
1<sup>e</sup> verdieping      10 stuks  
Eventueel extra    6 stuks

## Huurprijzen:

Kantoorruimte begane grond:      € 140,-- per m<sup>2</sup> per jaar exclusief BTW  
Kantoorruimte verdieping:      € 150,-- per m<sup>2</sup> per jaar exclusief BTW  
Parkeerplaats:                      € 750,-- per plaats per jaar exclusief BTW

# ALGEMENE INFORMATIE

Driemanssteeweg 200 • Rotterdam

## Servicekosten:

Begane grond: € 2.048,-- per maand exclusief BTW

Verdieping: € 4.354,--- per maand exclusief BTW

Bovengenoemde bedragen zijn op basis van voorschot.

Deze uitgebreide complete servicekosten bestaan uit:

- Verbruik van gas, water en elektra;
- Verbruik van eventueel laadpalen;
- Onderhoud aan de in het gebouw aanwezige klimaatinstallaties;
- Onderhoud aan de liftinstallatie, behalve voor begane grond;
- Onderhoud alarm;
- Onderhoud brandblusmiddelen;
- Schoonmaakkosten algemene ruimten;
- Schoonmaakkosten toiletgroep;
- Onderhoud terrein en tuin;
- Vuilafvoer;
- Glasbewassing aan de buitenzijde;
- Gemeentelijke belastingen, gebruikersdeel;
- Zuiveringsheffing;
- Reclamebelasting voor eventueel naam aanduiding gebouw;
- Onderhoud bewakingsapparatuur;
- Bewakingsdienst;
- Verlichting en verbruik en onderhoud in de algemene ruimte;
- Rioleringsonderhoud.

# ALGEMENE INFORMATIE

Driemanssteeweg 200 • Rotterdam

## Opleveringsniveau:

- Centrale entree met tochtportaal;
- Uitgebreide reclame / naam aanduidingen richting rijksweg A15 mogelijk;
- Ruime entreehal met toegang tot trappenhuis, lift en kantoren begane grond;
- Gezamenlijke modern toiletgroep met dames en herentoilet bereikbaar via centrale hal en overloop;

## Begane grond:

- Ingedeeld in diverse vertrekken, spreekkamers, kantoren, indeling is eenvoudig aan te passen;
- Vloeren voorzien van tapijt;
- Raambekleding horizontaal geplaatste jaloezieën;
- Akoestische plafonds;
- LED verlichting op rail geplaatst;
- Uitgebreide pantry / keukeninrichting;
- Aansluitingen ten behoeve van data en telefonie, aansluitingen voor beeldschermen;

## 1<sup>e</sup> Verdieping:

- Gebruik van kwalitatief hoogwaardig materialen;
- Ook deze ruimte is ingedeeld in diverse vertrekken, spreekkamers, kantoren;
- Via de entreehal, stalen bordes trap en lift bereikbaar;
- Vloeren zijn voorzien van tapijt;
- LED verlichting op rail geplaatst in kleur van het plafond;
- Akoestische plafonds;
- Kantineruimte met systeemplafond, LED verlichting, keukenblokken;
- Raambekleding horizontaal geplaatste jaloezieën;

Deze prachtige kantoorruimte zal niet alleen een fijne werkplek bieden aan u als huurder, maar ook een geweldige plek biedt om klanten en collega's te ontvangen? In het naastgelegen kantoordeel vind je een gezellige horecagelegenheid waar je kunt genieten van een goede kop koffie, een smakelijke lunch of een informele borrel na werktijd.

# ALGEMENE INFORMATIE

Driemanssteeweg 200 • Rotterdam

Heb je een belangrijke meeting, een brainstormsessie of wil je iets vieren met je team? Op reservering kun je deze sfeervolle ruimte exclusief gebruiken. Het enige wat je hoeft te doen, is je gezelschap meenemen—wij zorgen voor de rest! De verbruikte consumpties worden achteraf eenvoudig verrekend. Een inspirerende werkomgeving met alle gemakken binnen handbereik!

**Bouwjaar:**

1996.

**Verwarming / koeling:**

Verwarming via aan de wanden geplaatste convectoren.

Koeling via een airconditioningsinstallatie.

**Warm watervoorziening:**

Via een boiler in de aanwezige pantry's.

De pantry op de 1<sup>e</sup> verdieping is voorzien van een Quooker.

**Elektrische installatie:**

Standaard ten behoeve van normaal kantoorgebruik.

**Energielabel:**

B, geldig tot 22 november 2031.

**Aanvaarding:**

In overleg. Op korte termijn mogelijk.

# ALGEMENE VOORWAARDEN

Driemanssteeweg 200 • Rotterdam

## **Huurtermijn:**

5 met automatische verlenging van 5 jaar. Kortere huurtermijnen zijn eventueel bespreekbaar.

## **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 februari 2015 is vastgesteld is gedeponereerd 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.

# ALGEMENE VOORWAARDEN

Driemanssteeweg 200 • Rotterdam

## **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.



# LOCATIE

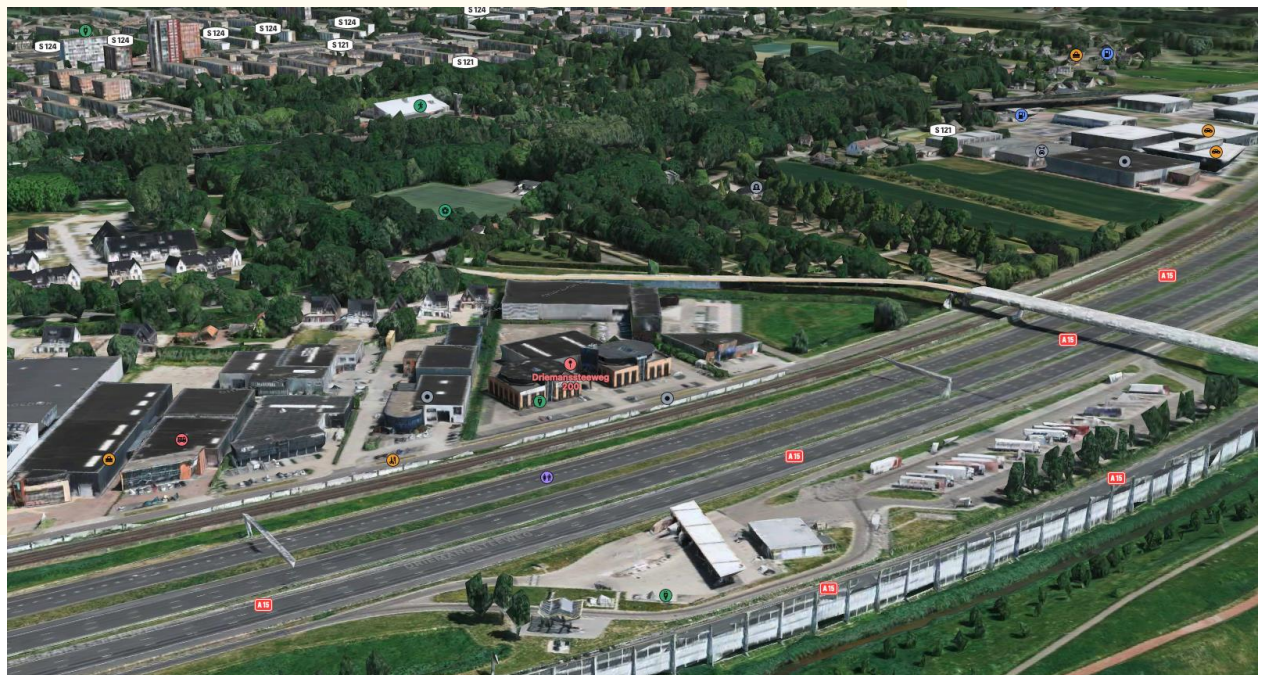
Driemanssteeweg 200 • Rotterdam

## Informatie gemeente:

Rotterdam is een havenstad gelegen in de provincie Zuid-Holland aan de Nieuwe Maas, één van de rivieren in de Delta die gevormd wordt door de Rijn en de Maas. De haven van Rotterdam is de grootste en belangrijkste van Europa en biedt veel werkgelegenheid in de regio. Rotterdam is een moderne stad vol ambities en mogelijkheden voor nieuwe initiatieven. Een mediagenieke metropool met een almaar groeiende skyline vol moderne architectuur. Een stad met een uitermate strategische ligging ten opzichte van het achterland en een uitstekende bereikbaarheid via het water, spoor, weg of de lucht. Veel toonaangevende, (inter)nationale bedrijven hebben dan ook gekozen voor huisvesting in Rotterdam.

## Locatie:

Het bedrijventerrein “Charloisse Poort” is gesitueerd langs de rijksweg A15 (Botlek/Europoort - Duitsland) en nabij de Groene Kruisweg. Volwaardige op- en afritten naar en van de A15 bevinden zich op zeer korte afstand. De Groene Kruisweg is één van de belangrijkste invalwegen vanaf de zuidelijke ring naar het Waalhaven gebied en, via de Maastunnel traverse, naar het centrum van de stad. Aan de oostzijde is “Charloisse Poort” aangesloten op de Zuiderparkweg richting het Zuidplein en Barendrecht.



# BESTEMMINGSPLAN

Driemanssteeweg 200 • Rotterdam

## Bestemming:

Thans is van toepassing het vigerende bestemmingsplan 'Charloisse Lagedijk' vastgesteld op 02 februari 2017 waaruit blijkt dat onderhavige locatie de bestemming 'Bedrijf-3' en 'Bedrijf-4' heeft.

De voor 'Bedrijf-3' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. bedrijven t/m categorie 3.1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, met het daarbij behorende erf en werkterrein; b. ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - 3" is een bedrijf toegestaan voor de handel in en reparatie van auto's (SBI-code 5010.3). Dit betreft een bedrijf in categorie 3.2 aan de Aploniastraat 14-18; c. tevens één bouwmarkt met een minimale omvang van 1.000 m<sup>2</sup> b.v.o. uitsluitend op het adres Driemanssteeweg 120.

De voor 'Bedrijf-4' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. bedrijven t/m categorie 3.2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, met het daarbij behorende erf en werkterrein; b. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - 5" is een bedrijf in categorie 5.1 toegestaan, met het daarbij behorende erf en werkterrein (SBI-code 9999.5.), met dien verstande dat nadat deze bedrijfsactiviteit is beëindigd, ter plaatse uitsluitend bedrijven zijn toegestaan in de milieu categorie 3.2. of lager. Dit betreft Driemanssteeweg 560 (Vabix Holding

The screenshot displays the 'Omgevingsloket' interface for 'Regels op de kaart'. The search results for 'Driemanssteeweg 200, 3084CB Rotterdam' show several zoning plans, including 'Omgevingsplan gemeente Rotterdam' and 'Parapluherziening evenementen'. The main view shows a map with zoning boundaries and a sidebar for 'Charloisse Lagedijk' with details on 'Bestemmingsvlakken (3)' and 'Maatvoeringen (4)'. The sidebar lists 'Bedrijf - 4', 'Bedrijf - 3', and 'Waarde - Archeologie 2' as zoning categories, and 'Maximum bebouwingspercentage (%)' and 'Maximum bouwhoogte (m)' as measures.

# FOTO'S

Driemanssteeweg 200 • Rotterdam



# FOTO'S

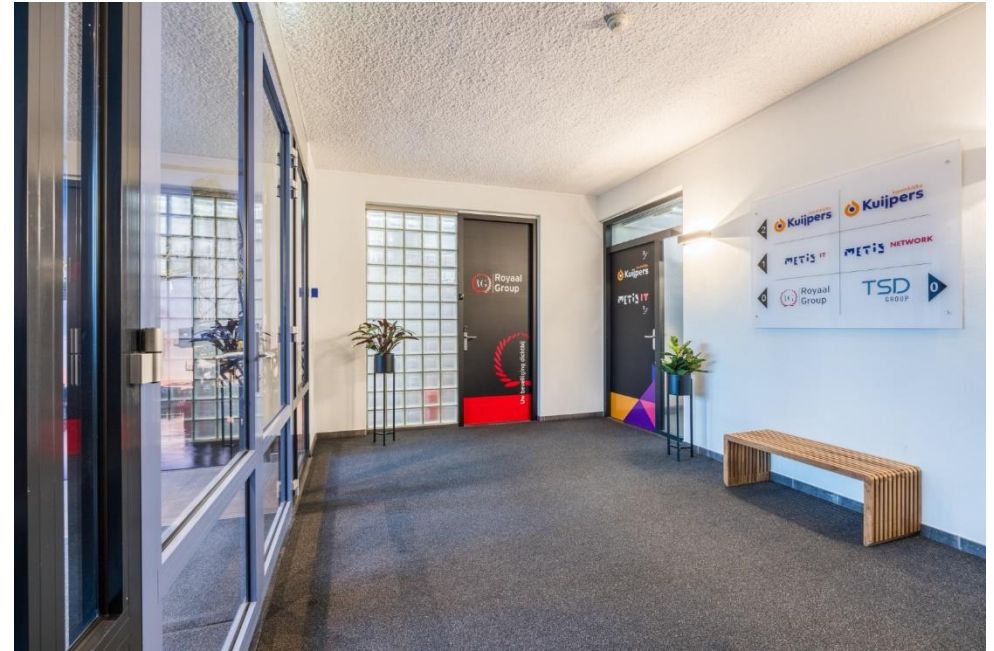
Driemanssteeweg 200 • Rotterdam



# FOTO'S

Driemanssteeweg 200 • Rotterdam

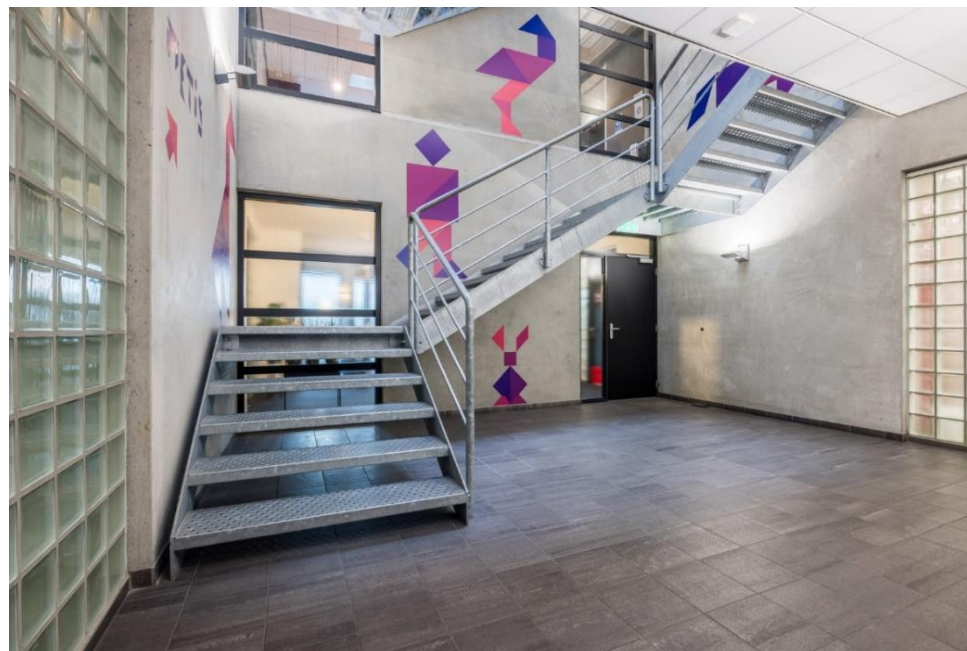
ENTREE



# FOTO'S

Driemanssteeweg 200 • Rotterdam

TRAPPENHUIS TOILETGROEP



# FOTO'S

Driemanssteeweg 200 • Rotterdam

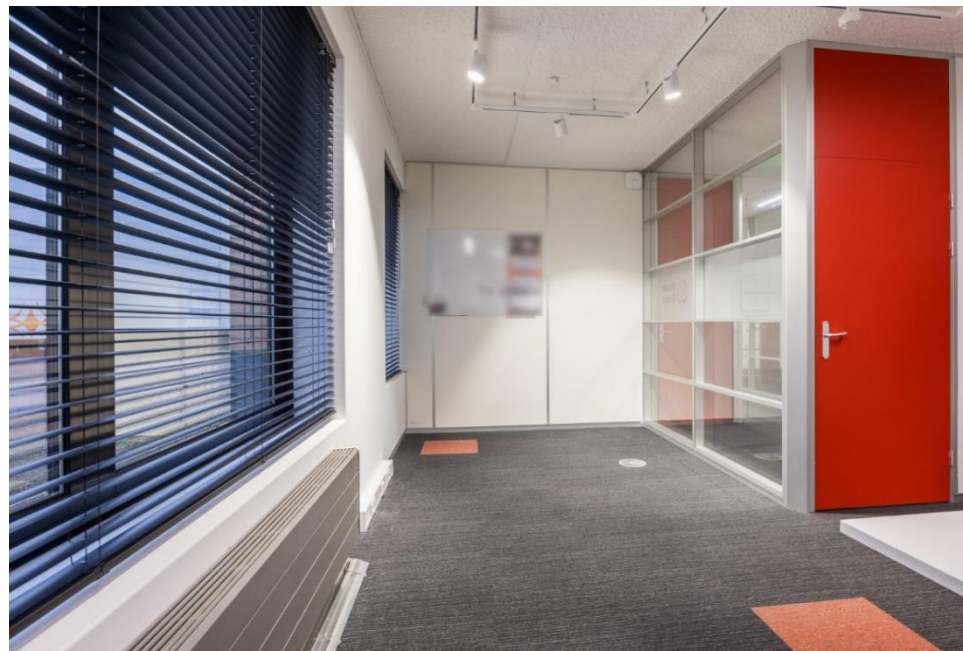
KANTOORRUIMTE BEGANE GROND



# FOTO'S

Driemanssteeweg 200 • Rotterdam

KANTOORRUIMTE BEGANE GROND

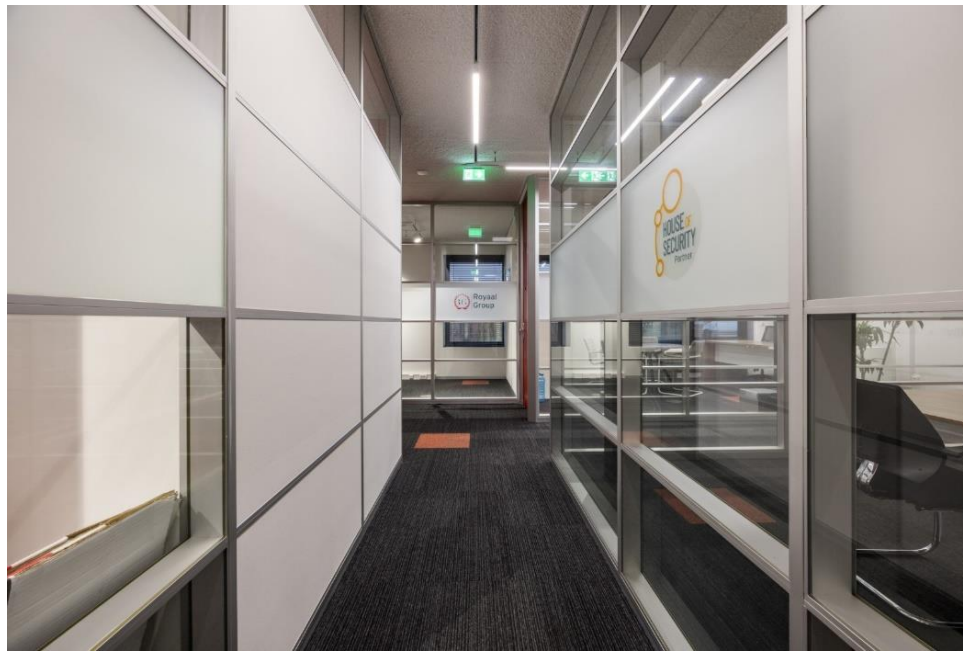




# FOTO'S

Driemanssteeweg 200 • Rotterdam

KANTOORRUIMTE BEGANE GROND



# FOTO'S

Driemanssteeweg 200 • Rotterdam

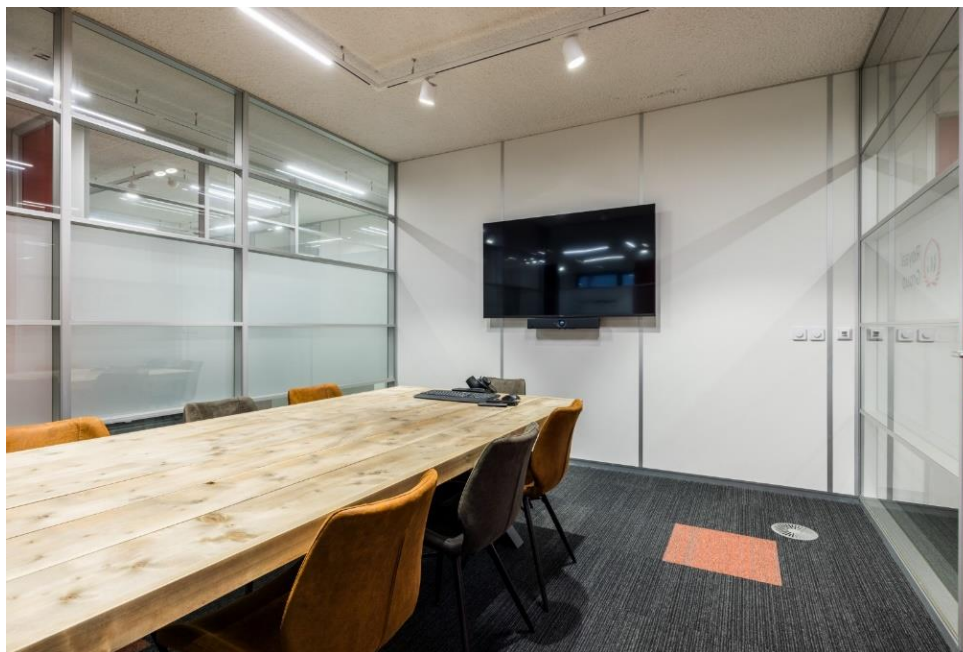
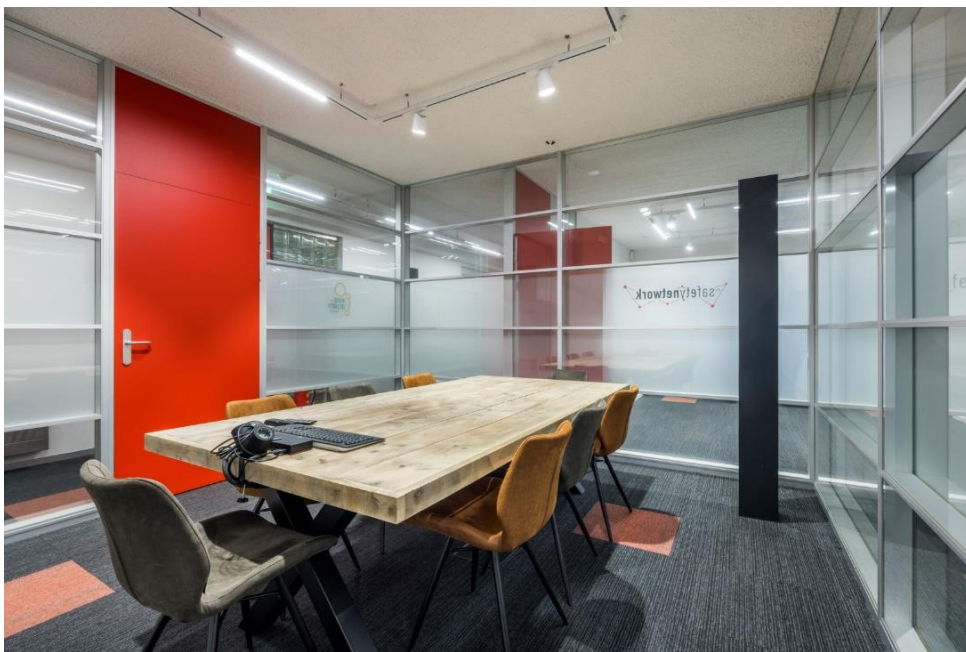
KANTOORRUIMTE BEGANE GROND



# FOTO'S

Driemanssteeweg 200 • Rotterdam

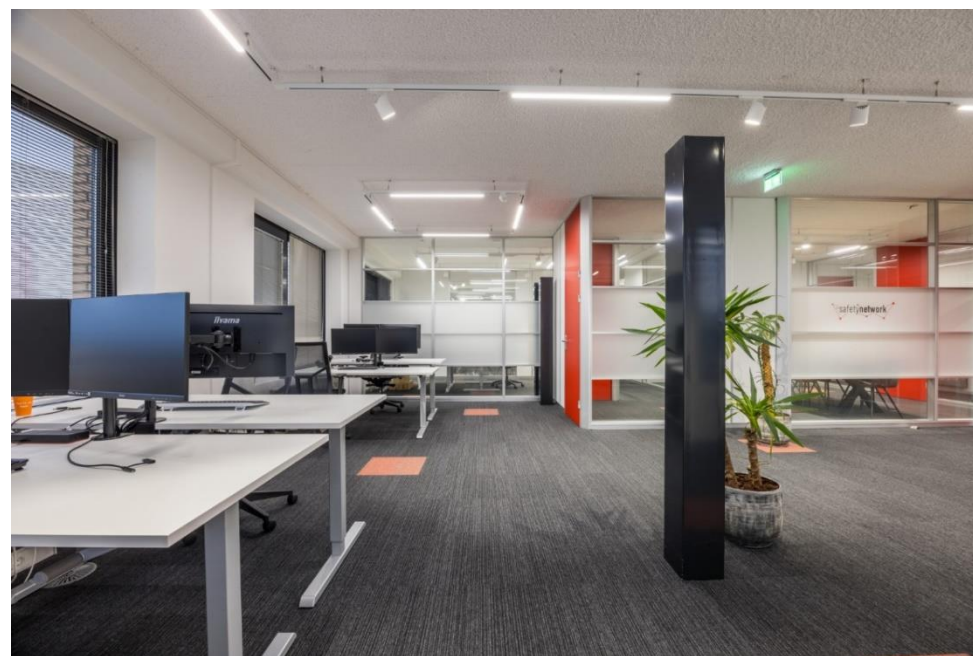
KANTOORRUIMTE BEGANE GROND



# FOTO'S

Driemanssteeweg 200 • Rotterdam

KANTOORRUIMTE BEGANE GROND



# FOTO'S

Driemanssteeweg 200 • Rotterdam

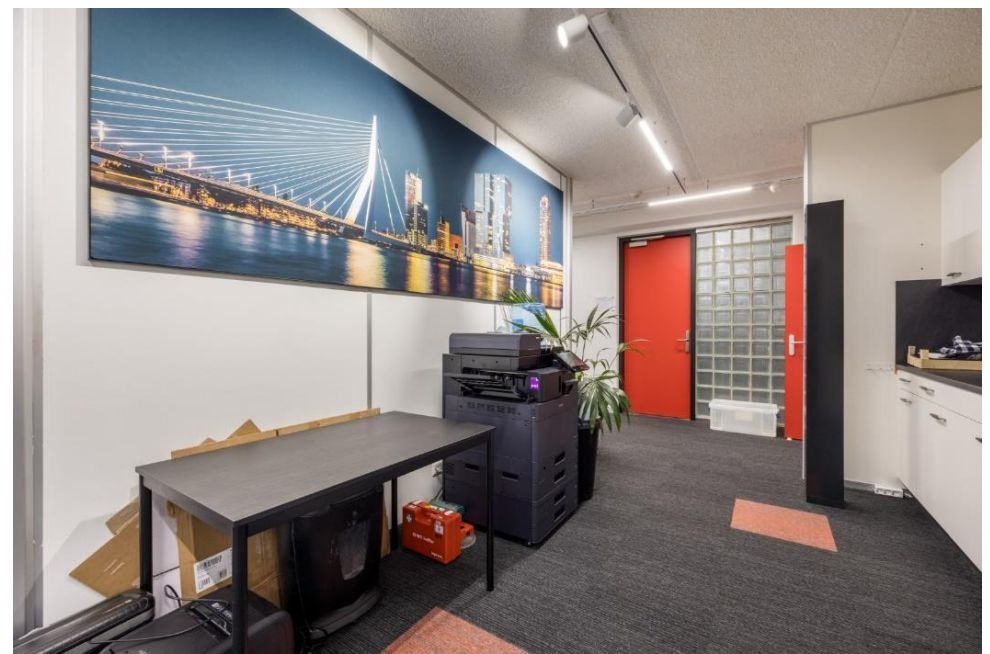
KANTOORRUIMTE BEGANE GROND



# FOTO'S

Driemanssteeweg 200 • Rotterdam

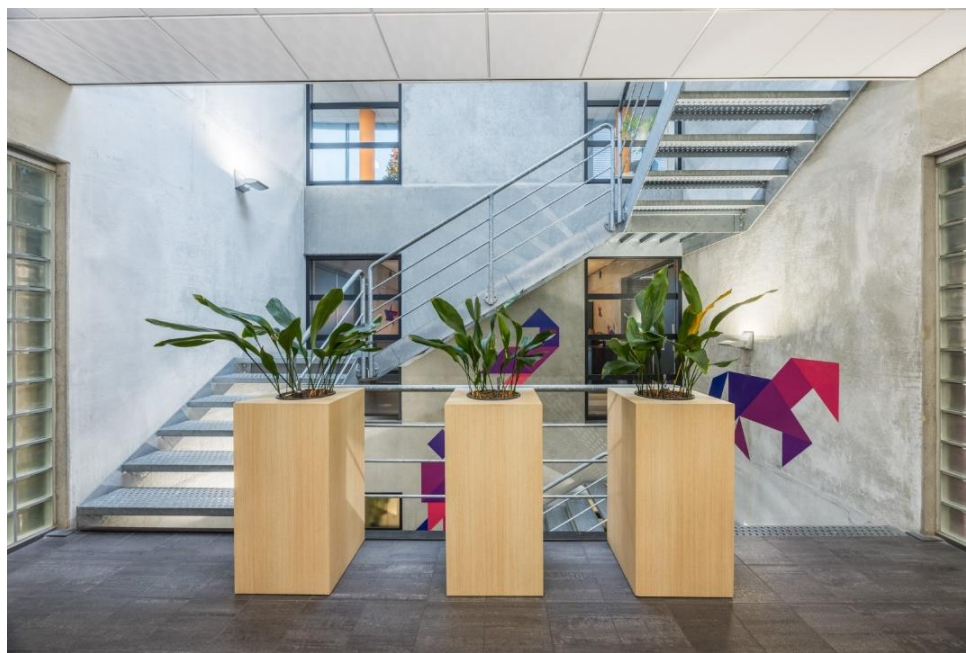
KANTOORRUIMTE BEGANE GROND



# FOTO'S

Driemanssteeweg 200 • Rotterdam

TRAPPENHUIS EN TOILETGROEP



# FOTO'S

Driemanssteeweg 200 • Rotterdam

KANTOORRUIMTE 1<sup>E</sup> VERDIEPING





# FOTO'S

Driemanssteeweg 200 • Rotterdam

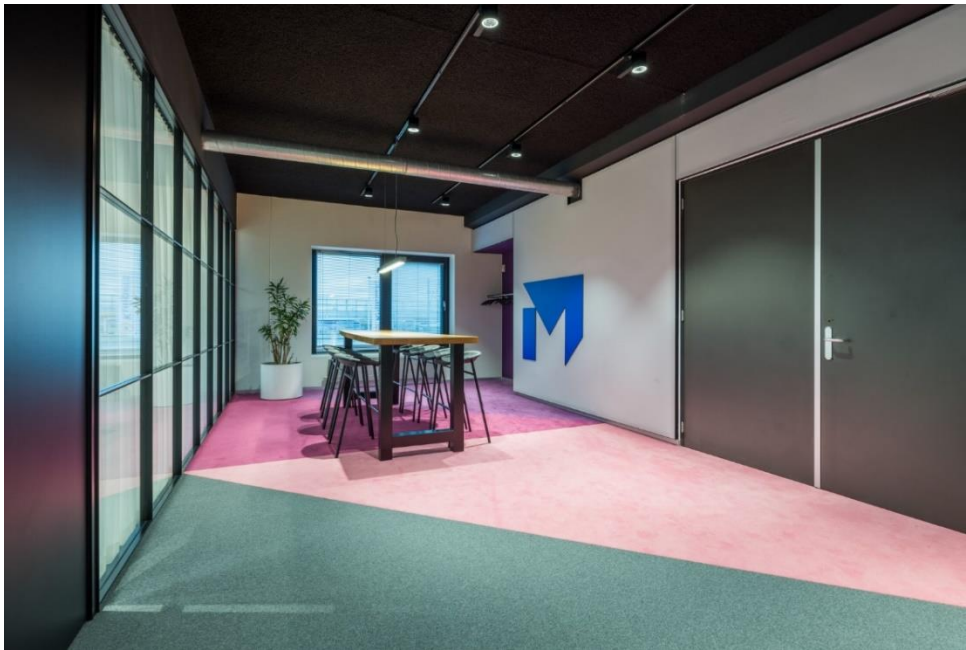
KANTOORRUIMTE 1<sup>E</sup> VERDIEPING



# FOTO'S

Driemanssteeweg 200 • Rotterdam

KANTOORRUIMTE 1<sup>E</sup> VERDIEPING



# FOTO'S

Driemanssteeweg 200 • Rotterdam

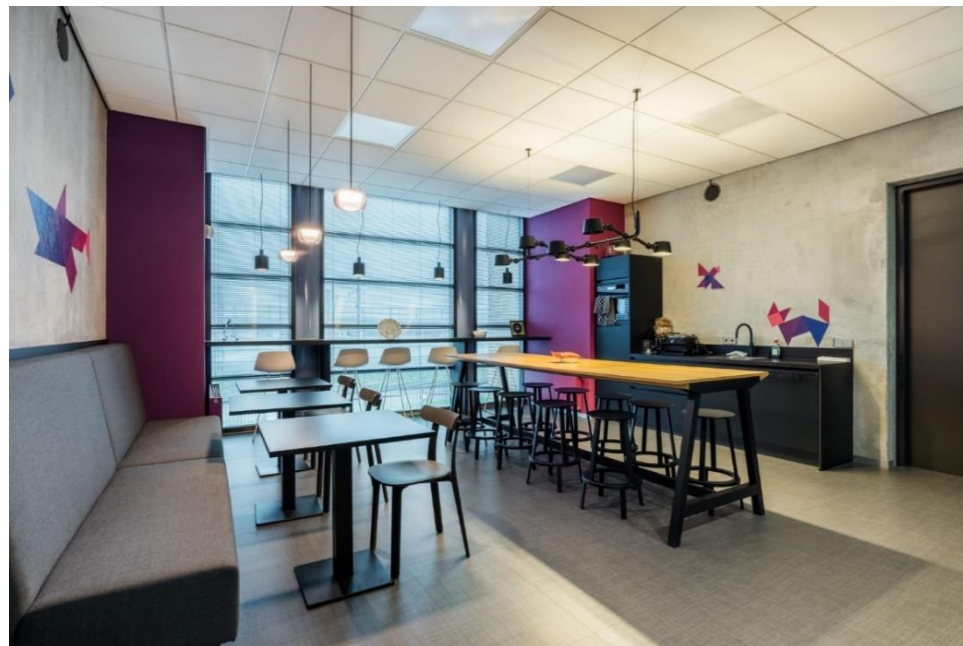
KANTOORRUIMTE 1<sup>E</sup> VERDIEPING



# FOTO'S

Driemanssteeweg 200 • Rotterdam

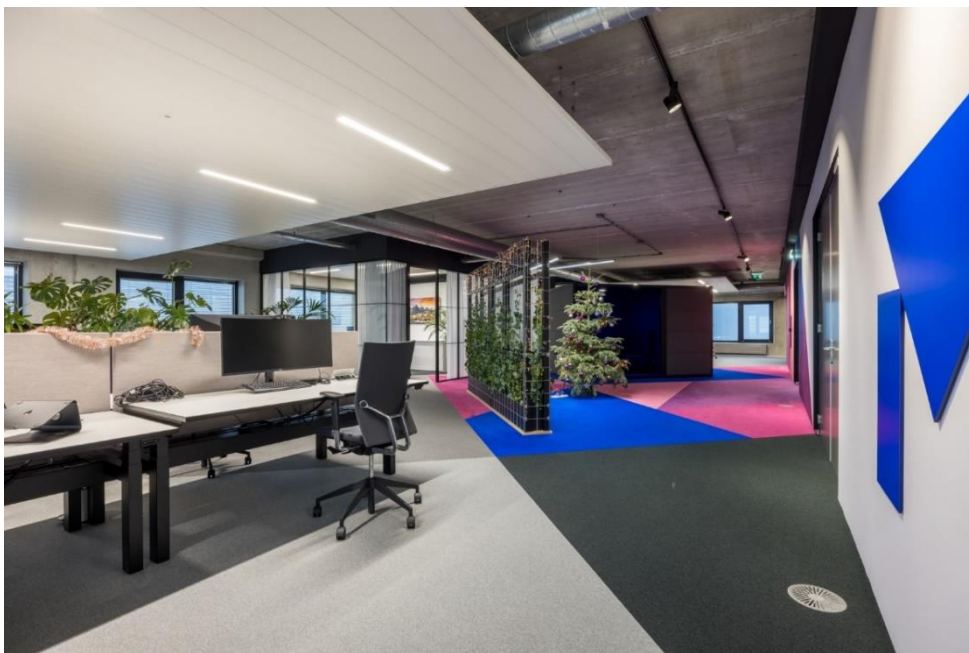
KANTOORRUIMTE 1<sup>E</sup> VERDIEPING



# FOTO'S

Driemanssteeweg 200 • Rotterdam

KANTOORRUIMTE 1<sup>E</sup> VERDIEPING



# FOTO'S

Driemanssteeweg 200 • Rotterdam

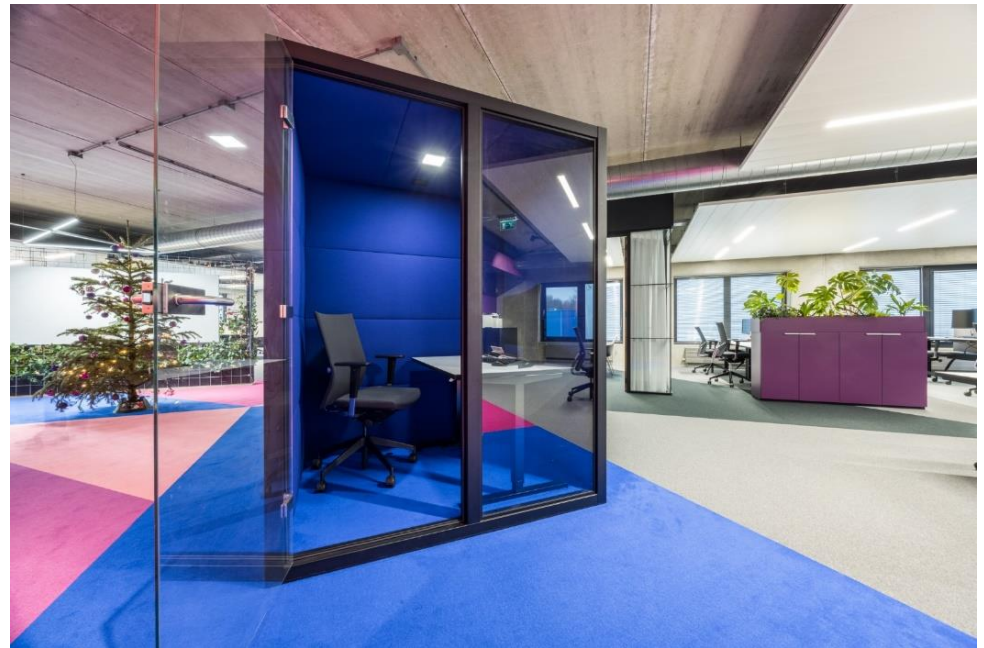
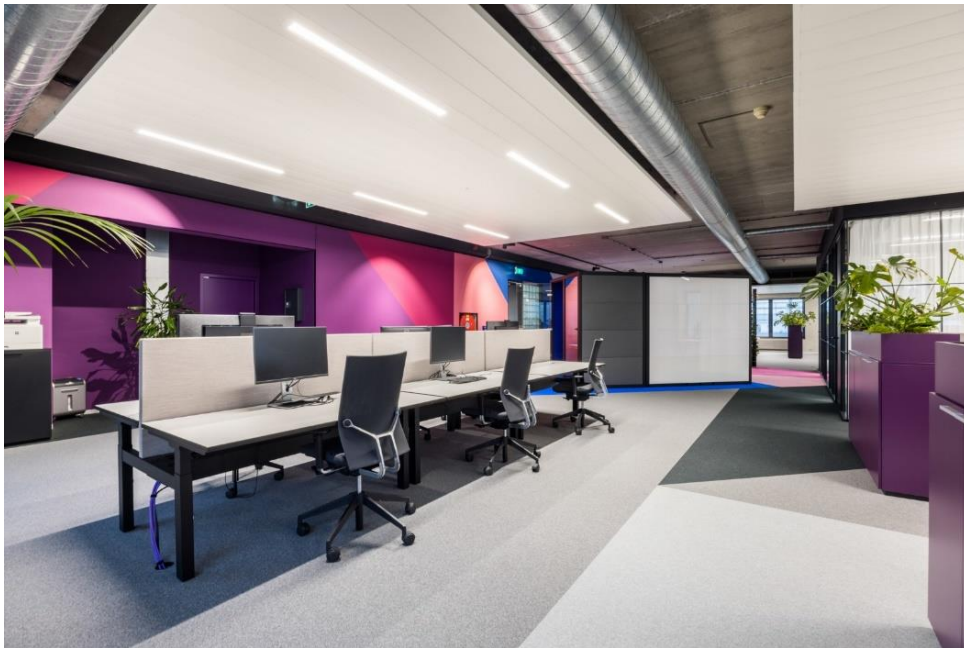
KANTOORRUIMTE 1<sup>E</sup> VERDIEPING



# FOTO'S

Driemanssteeweg 200 • Rotterdam

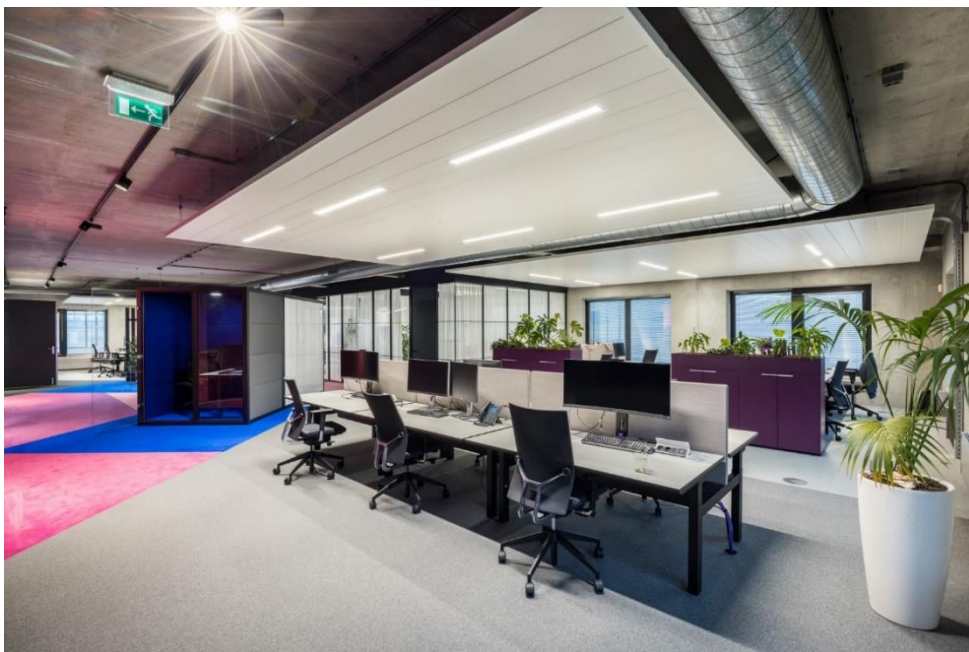
KANTOORRUIMTE 1<sup>E</sup> VERDIEPING



# FOTO'S

Driemanssteeweg 200 • Rotterdam

KANTOORRUIMTE 1<sup>E</sup> VERDIEPING





# FOTO'S

Driemanssteeweg 200 • Rotterdam

KANTOORRUIMTE 1<sup>E</sup> VERDIEPING



# FOTO'S

Driemanssteeweg 200 • Rotterdam



# FOTO'S

Driemanssteeweg 200 • Rotterdam



# DISCLAIMER

Driemanssteeweg 200 • Rotterdam

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](mailto:h.vanandel@waltmann.nu)

078 614 10 30



**Niels Vink**

[n.vink@waltmann.nu](mailto:n.vink@waltmann.nu)

078 614 10 30



**Francina Lichtevelde**

[f.lichteveld@waltmann.nu](mailto:f.lichteveld@waltmann.nu)

078 614 10 30



**Ties Hanselman**

[t.hanselman@waltmann.nu](mailto: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](mailto:info@waltmann.nu)

**I** [www.waltmann.nu](http://www.waltmann.nu)

