



TE KOOP – TE HUUR

bedrijfs-/kantoorruimte

Geulweg 27 - Papendrecht

W **WALTMANN**
bedrijfshuisvesting

INHOUDSOPGAVE



Algemene informatie	P03-P05
Algemene voorwaarden	P06-P07
Locatie	P08
Bestemmingsplan	P09
Foto's	P10-P12
Plattegronden	P13-P15
Kadastrale kaart	P16
Disclaimer	P17

Algemeen:

Het betreft een tussenunit van het project “Geulunits” te Papendrecht. Het project is gerealiseerd op een uitstekende locatie aan de Geulweg in Papendrecht op bedrijventerrein “Oosteind”. Uitstekende bereikbaarheid van en naar rijkswegen A15 en A16 en Randweg N3.

Het totaal project omvat twee gebouwen met in totaal 16 bedrijfsunits, een oppervlakte van circa 114 m² bruto vloeroppervlak verdeeld over twee bouwlagen. Deze bedrijfsunit beschikt naast een hoge overheaddeur (3,5 meter) tevens over een aparte toegangsdeur. De gebouwhoogte bedraagt circa 7,5 meter en is voorzien van een betonnen verdiepingsvloer.

Geheel naar de eisen van deze tijd zijn alle bedrijfsunits gasloos uitgevoerd. Als alternatief voor aardgas is gekozen voor een full-electric concept waarbij voor de energievoorziening alleen een aansluiting op het elektriciteitsnet is. Het full-electric concept kan gecombineerd worden met duurzame opwekking van elektriciteit door de plaatsing van zonnepanelen op het dak van de bedrijfsunit. (zijn niet standaard aanwezig).

De bedrijfsunits zijn gasloos maar wel ieder voorzien van een eigen meterkast voor een elektra- en wateraansluiting. Uit oogpunt van comfort is de energiebehoefte van de panden beperkt door een goed ontwerp van de gebouwschil en toepassing van uitstekende isolatie. Aan de binnenzijde is iedere bedrijfsunit voorzien van een toiletgroep en een extra aansluitpunt voor riolering.

Afmetingen:

Bedrijfsruimte	circa 57,2 m ²
Verdieping	circa 57,2 m ²

Parkeren:

2 parkeerplaatsen.

Tevens is in de omgeving voldoende gelegenheid tot het parkeren langs de openbare weg.

Vraagprijs:

€ 299.500,-- kosten koper exclusief BTW.

Kadastrale gegevens:

Gemeente	PAPENDRECHT
Sectie	C
Nummer	487I
Index	A13

Huurprijs:

€ 1.475,-- per maand exclusief BTW en servicekosten.

Servicekosten:

Een voorschot van € 3,50 per m² per jaar, exclusief BTW voor de navolgende diensten:

- Onderhoud elektrische overheaddeur;
- onderhoud airco installatie (kantoor);
- onderhoud dak en valbeveiliging;
- onderhoud brandblusmiddelen en noodvoorzieningen;
- onderhoud terrein (exclusief water geven);
- glasbewassing;
- onderhoud gevelbekleding en groengevel;
- 5% administratiekosten.

De servicekosten worden geheven op basis van jaarlijkse nacalculatie.

Vereniging van Eigenaren:

De te huur en te koop aangeboden bedrijfsruimte maakt deel uit van een totaal gebouw. Er is sprake van een appartementsrecht. De VvE bijdrage voor 2025 bedraagt € 108,68 per maand (prijspeil februari 2025).

Bouwjaar:

2023.

Aanvaarding:

In overleg.

Opleveringsniveau:

- Monoliet afgewerkte beton vloer begane grond;
- Vloerbelasting begane grond maximaal 1.200 kg/m²;
- Begane grond: mooie gietvloer die meerlaags is afgewerkt (bolidt);
- Vloerbelasting verdiepingsvloer maximale 300 kg/m²;
- Verdieping: een PVC-visgraat vloer inclusief plinten;
- Hardhouten gevel- en deurkozijnen;
- Ramen voorzien van HR++ beglazing;
- Elektrische overheaddeur 3,5 x 3,5 meter;
- Aparte toegangsdeur;
- Systeemplafond met LED verlichting op de eerste verdieping;
- Metalstud geïsoleerde voorzetwanden op de verdieping (behang klaar);
- Toilet op begane grond;
- Afzuiging gerealiseerd (vooral handig bij houtbewerking, soldeer- en laswerk, en werken met de laser machine);
- Pantry voorbereiding op de verdieping;
- Gasloos;
- Meterkast;
- Goede vloer-, gevel- en dakisolatie;
- Gebouwhoogte van circa 7,5 meter (3,75 vrije hoogte begane grond);
- Casco plus oplevering;
- Actieve Vereniging van Eigenaren;
- Representatieve houten gevelelementen;
- Airconditioning voor het koelen en verwarming van de 1e verdieping;
- Complete elektrotechnische installatie;
- LED armaturen begane grond
- 2 stuks wandcontactdozen begane grond & verdieping;
- Buitenlamp;
- 8 stuks zonnepanelen per unit (volgt na afbouw/oplevering);
- Brandblussers;
- Rookmelders;
- Meerdere extra stopcontacten geplaatst op zowel de begane grond als verdieping;
- Alle muren zijn volledig geschuurd en geverfd.

Huurtermijn:

5+5 jaar.

Huurbetaling:

Per maand vooruit door middel van automatische overboeking of 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 30 januari 2015 is vastgesteld en op 17 februari 2015 is gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website 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.

Nutsvoorzieningen:

Gebruiker is zelf verantwoordelijk of de in het gehuurde aanwezige aansluitingen van de nutsvoorzieningen in voldoende mate geschikt zijn voor de beoogde bedrijfsactiviteiten van de gebruiker. Hiertoe behoren ook de eventuele kosten voor het aanpassen van de aansluitingen om deze geschikt te maken.

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.

Omzetbelasting:

Ingevolge artikel 11, lid 1, sub B van de Wet Omzetbelasting zullen verkoper en koper een verklaring ondertekenen, op grond waarvan zij opteren voor belaste verkoop. Deze zogenaamde "opteringsverklaring" zal bij ondertekening van de koopovereenkomst door koper zijn ondertekend.

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.

Informatie gemeente:

Papendrecht is een gemeente in de provincie Zuid-Holland, gelegen in het westen van Nederland. De gemeente Papendrecht heeft een oppervlakte van ongeveer 10 vierkante kilometer en telde per 1 januari 2022 zo'n 33.300 inwoners.

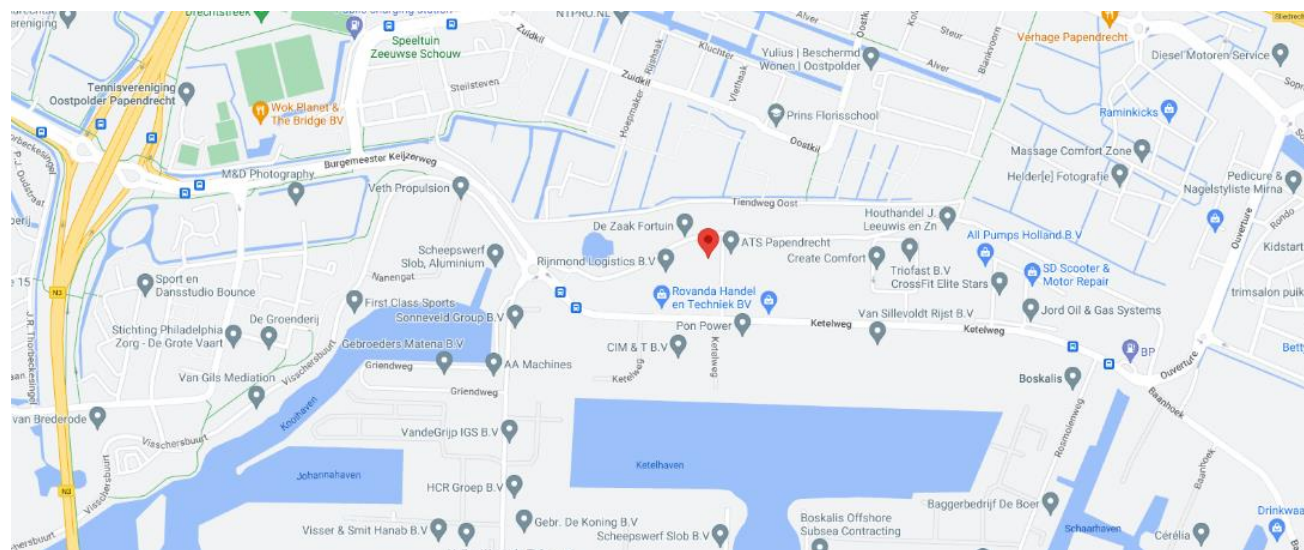
Papendrecht ligt aan de rivier de Beneden-Merwede, nabij de plaats waar deze rivier samenvloeit met de rivier de Noord. De gemeente grenst aan de gemeenten Dordrecht, Alblasserdam en Sliedrecht. De stad Rotterdam ligt op ongeveer 25 kilometer afstand van Papendrecht.

Locatie:

Het bedrijventerrein 'Oosteind' is strategisch gelegen aan de doorgaande Ketelweg, die fungeert als belangrijke verbindingsweg tussen de steden Sliedrecht en Papendrecht. Door deze gunstige ligging beschikt het bedrijventerrein over uitstekende verbindingen met zowel de Randweg N3 als de rijksweg A15, waardoor het terrein goed bereikbaar is met de auto en vrachtvervoer.

De Randweg N3 biedt niet alleen een directe aansluiting op de A15 en A16, maar is tevens een belangrijke verkeersader in de regio. Hierdoor is het bedrijventerrein goed bereikbaar vanuit verschillende richtingen en biedt het de mogelijkheid om snel en efficiënt te reizen. Bovendien zorgt deze gunstige ligging ervoor dat bedrijven op het terrein optimaal kunnen profiteren van de economische kansen in de regio.

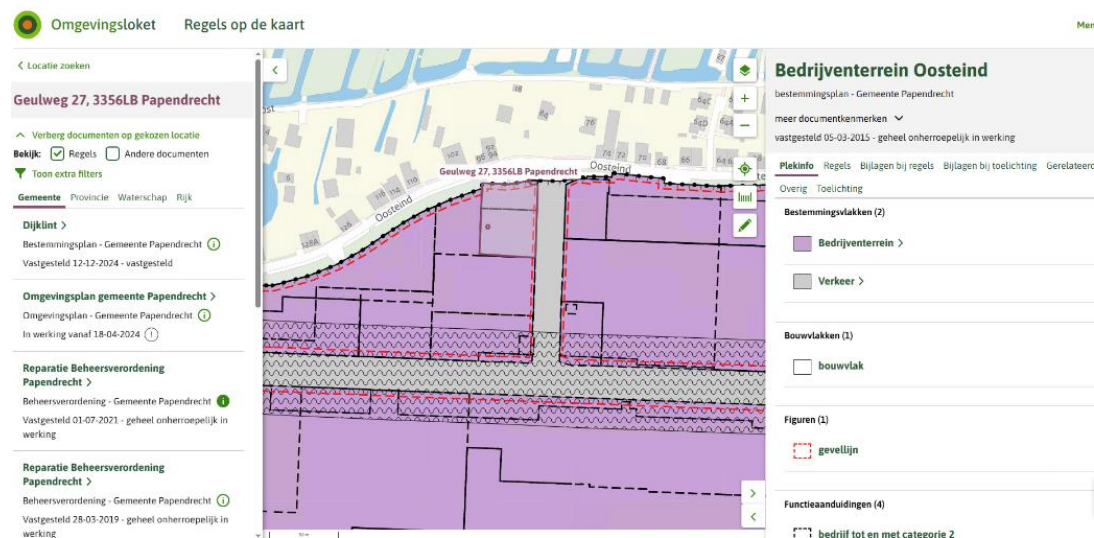
Naast de uitstekende bereikbaarheid per auto en vrachtvervoer, is het bedrijventerrein ook goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Zo bevindt zich op fietsafstand het treinstation 'Sliedrecht Baanhoek West', dat een regelmatige treinverbinding heeft tussen Geldermalsen en Dordrecht. Dit maakt het voor werknemers en bezoekers van het terrein mogelijk om op een duurzame en comfortabele manier naar het terrein te reizen.

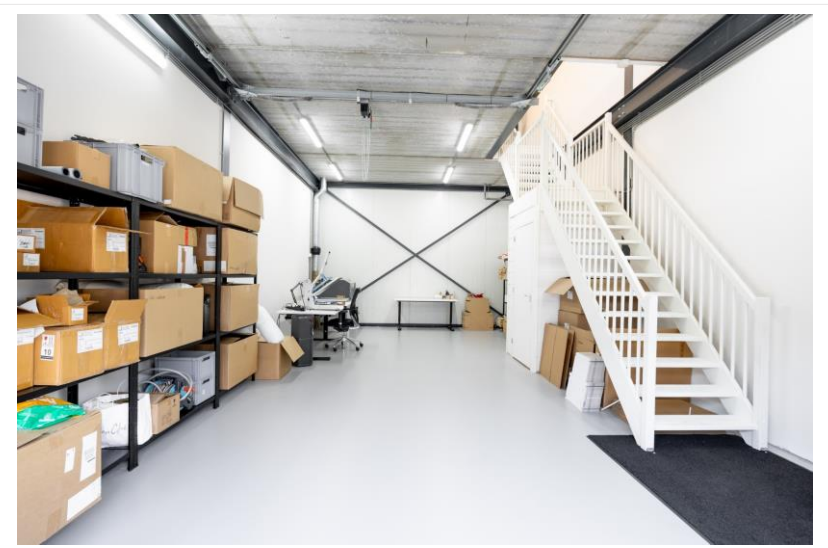
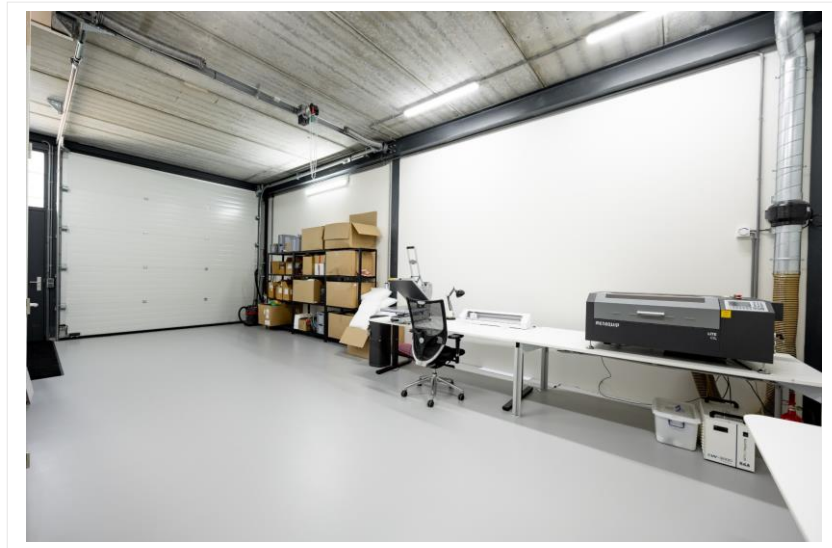
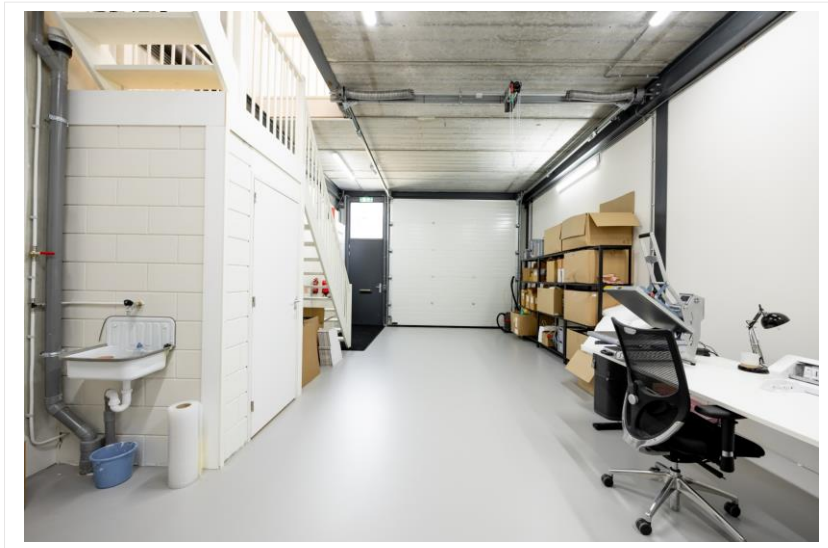


Bestemming:

Thans is van toepassing het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oosteind' vastgesteld 05 maart 2015 waaruit blijkt dat onderhavige locatie de bestemming 'Bedrijventerrein' heeft. De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2': bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein'; b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein'; c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein'; d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1': bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein'; e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2': bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein'; f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.1': bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 5.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein'; g. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 1' tot en met - 7': tevens een bedrijfsactiviteit met SBI - code zoals hierna in de tabel genoemd, uit de ten hoogste voor de bedrijfsactiviteit in de tabel aangegeven categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein'; h. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 6' tevens een laboratorium; i. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg': tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met daarbij behorende detailhandel; j. ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting': tevens een risicovolle inrichting; k. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens detailhandel; l. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening': tevens dienstverlening; m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 1': is een kantoor met een brutovloeroppervlak van ten hoogste 28.500 m² toegestaan; n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 2': is een kantoor met een brutovloeroppervlak van ten hoogste 15.000 m² toegestaan; o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 3': is een kantoor met een brutovloeroppervlak van ten hoogste 8.500 m² toegestaan; p. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': is een bedrijfswoning toegestaan; q. in totaal drie seksinrichtingen met een gezamenlijke brutovloeroppervlak van maximaal 230 m², waarbij het maximale brutovloeroppervlak per seksinrichting 80 m² bedraagt; r. voorzieningen ten behoeve van scheepvaartbeheer en scheepvaartverkeersbegeleiding zoals lichten, verkeerstekens en bakens; s. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, nutsvoorzieningen, verkeer- en parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, water, groen

en artistieke kunstwerken; met dien verstande dat: t. detailhandel niet is toegestaan, uitgezonderd bestaande detailhandelsbedrijven ter plaatse van de aanduidingen 'detailhandel' en 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'; u. zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan, uitgezonderd bestaande kantoren ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van kantoor - 1', 'specifieke vorm van kantoor - 2' en 'specifieke vorm van kantoor - 3'; v. aan de bedrijfsvoering (bedrijfs- en kantoorfunctie) ondergeschikte horeca is toegestaan; w. seksinrichtingen slechts toegestaan zijn ten oosten van de Rietgorsweg en ten zuiden van de Ketelweg.





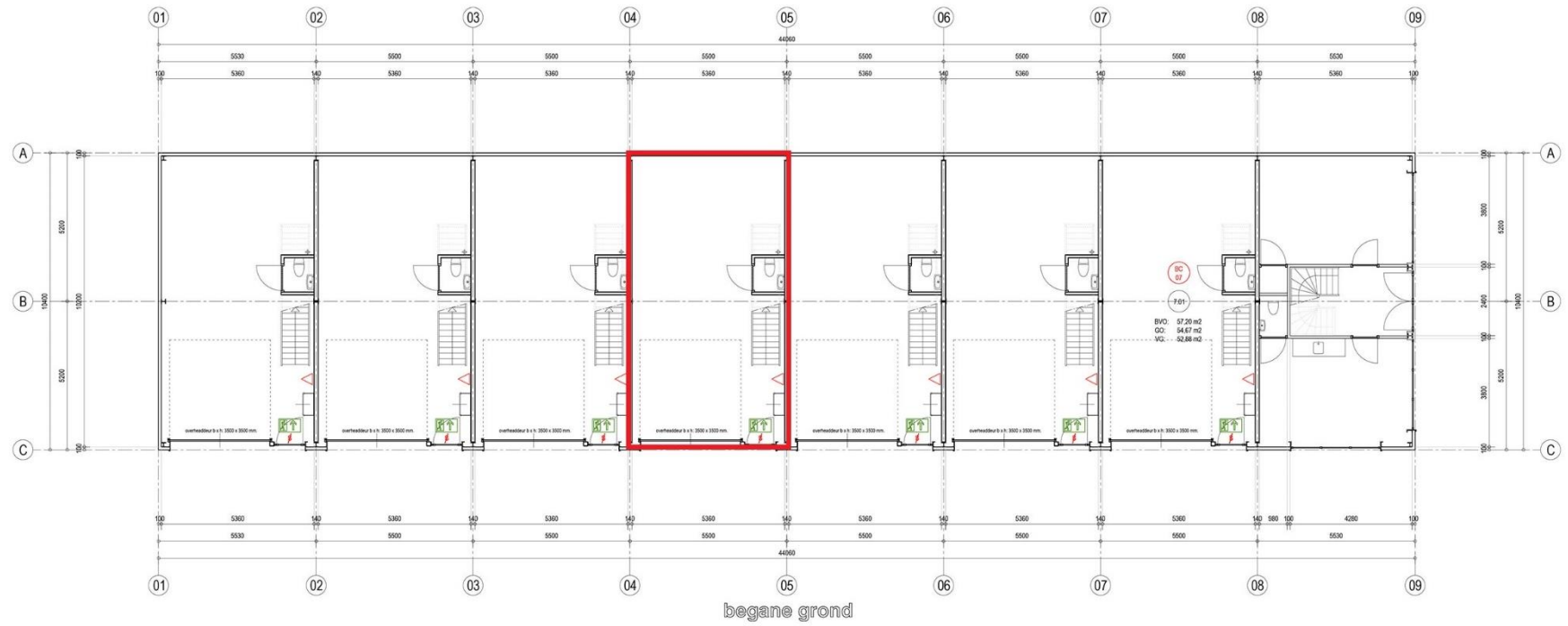


FOTO'S



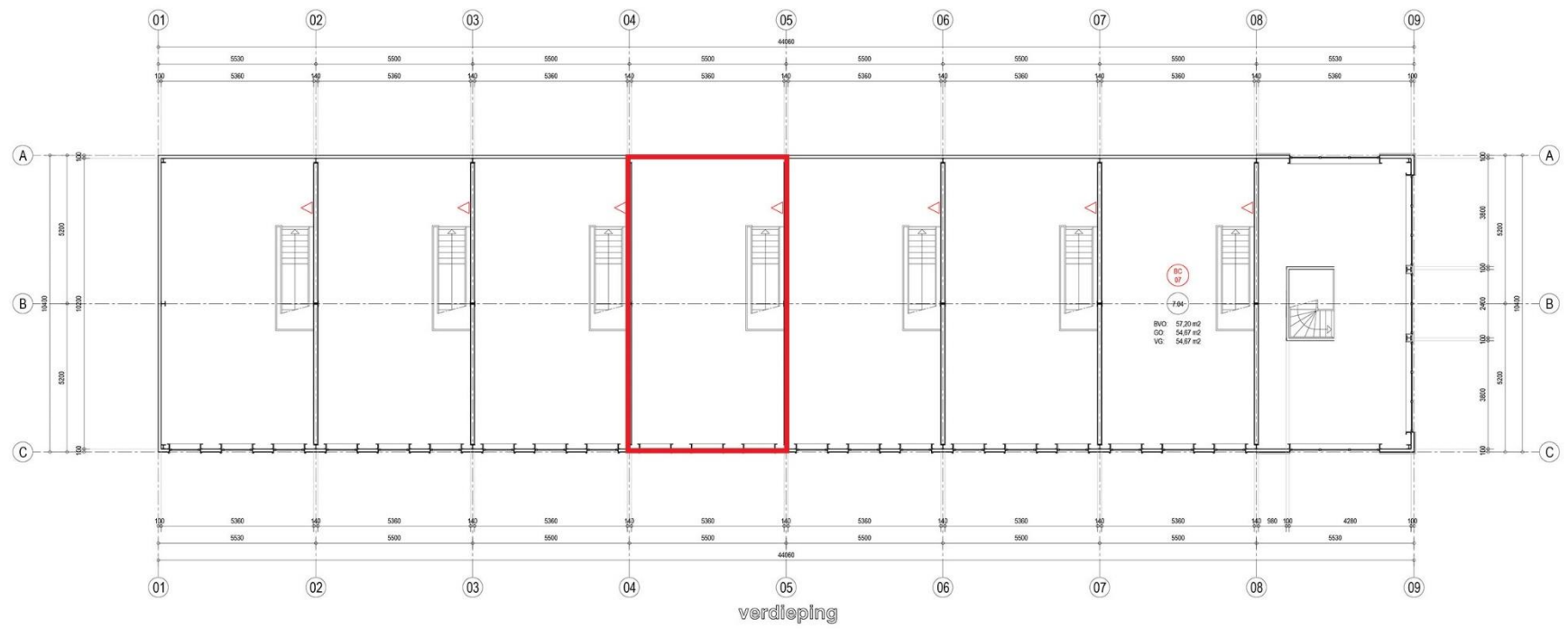
PLATTEGRONDEN

BEGANE GROND



PLATTEGRONDEN

VERDIEPING





KADASTRALE KAART



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