



TE KOOP – TE HUUR

(gedeeltelijk verhuurde) kantoorruimte

Kubus 9 + 15 - Sliedrecht

MW WALTMANN
bedrijfshuisvesting

INHOUDSOPGAVE



Algemene informatie	P03-P05
Algemene voorwaarden	P06-P07
Locatie	P08
Bestemmingsplan	P09
Foto's	P10-P14
Plattegronden	P15
Kadastrale kaart	P16
Disclaimer	P17
Contactgegevens	P18

Algemeen:

Aan de entree van het bedrijventerrein 'Noord Oost Kwadrant' te Sliedrecht wordt te huur aangeboden een keurige complete kantoorruimte gelegen op de verdieping van een kantoorgebouw. Het kantoorgebouw ligt op een zeer markante locatie op het bedrijventerrein Noord-Oost Kwadrant en biedt voldoende eigen parkeergelegenheid aan de voorzijde van het gebouw. Een zichtlocatie aan de doorgaande weg de Sportlaan.

De kantoorruimte die thans te huur wordt aangeboden maakt deel uit van een groter geheel dat voorheen als één unit in gebruik was. Op de verdieping zijn de units gekoppeld en samengevoegd tot één ruime en praktische kantoorvloer. Op de begane grond zijn de units nog zelfstandig te gebruiken en afzonderlijk ontsloten. Naast de verhuurmogelijkheid wordt het gehele object tevens te koop aangeboden. Dit biedt een koper de mogelijkheid om de kantoorruimte op de verdieping zelf in gebruik te nemen, terwijl de zelfstandige units op de begane grond verhuurd kunnen blijven of voor eigen gebruik ingezet worden. Dankzij deze combinatie vormt het object niet alleen een passende huisvesting, maar ook een uitstekende beleggingskans, met mogelijkheden voor zowel eigen gebruik als het genereren van huurinkomsten.

Afmetingen:

Kubus 9 circa 150 m²

Kubus 15 circa 173 m²

Bovengenoemde ruimten zijn onderling gekoppeld en gelegen op de verdieping.

Verhuurde ruimte:

Kubus I circa 150 m²

Kubus II circa 173 m²

Bovengenoemde ruimten zijn niet onderling gekoppeld en gelegen op de begane grond.

Parkeren:

Kubus I 6 parkeerplaatsen

Kubus 9 6 parkeerplaatsen

Kubus II 3 parkeerplaatsen

Kubus 15 3 parkeerplaatsen

Aanvaarding:

In overleg, januari 2026.

Huurprijs voor Kubus 9 en 15 samen (verdieping):

€ 3.500,-- per maand en exclusief BTW.

Servicekosten:

Voorschot € 350,-- per kantoreenheid, per maand exclusief BTW voor de te verhuren ruimte, zonder de verhuurde ruimte begane grond.

De servicekosten bestaan uit:

- Onderhoud technische installaties;
- Onderhoud terreinen en tuinen;
- Glasbewassing buitenzijde;
- Levering verbruik van elektra en gas;
- Levering verbruik van water;
- Glasverzekering.

Vraagprijs:

De koop voor het geheel inclusief de verhuurde begane grondvloer bedraagt € 1.100.000,-- kosten koper.

Kadastrale gegevens:

Gemeente	SLIEDRECHT				
Sectie	L				
Nummers	496	497	500	501	502
Grootte	149 m ²	66 m ²	55 m ²	219 m ²	231 m ²

Tevens een/zesde onverdeeld aandeel (mandelige zaak) in de toegangsweg, achter terrein en groenvoorziening, bij de sub 1 en 2 genoemde zaken, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht sectie L nummer 505, groot negen are en veertien centiare.

Tevens een/derde onverdeeld aandeel (mandelige zaak) in de toegangsweg, achter terrein en groenvoorziening, bij de sub 4, 5 en 6 genoemde zaken, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht sectie L nummer 505, groot negen are en veertien centiare.

Huurgegevens:

Huurder: Nieuwborg Aluminium B.V.
 Ingangsdatum: 01 juni 2016
 Huurprijs: € 1.325,05, prijspeil juni 2025
 Servicekosten: € 350,-- prijspeil juni 2025
 Looptijd: 5 jaar + telkens 2 optiejaar

Huurder: Geomatic B.V.
 Ingangsdatum: 01 juli 2001
 Huurprijs: € 2.747,91 prijspeil juli 2025
 Servicekosten: € 350,-- prijspeil juli 2025
 Looptijd: tot en met 30 juni 2028, daarna telkens 5 optiejaar

Bouwaard:

- Onderheide betonnen fundering;
- Opgebouwd uit een staalconstructie;
- Gevels kantoorruimte van gevelbeplating;
- Dak van staal met isolatie en bitumineuze dakbedekking;
- Kozijnen van aluminium met dubbel glas.

Opleveringsniveau:

- Vloeren voorzien van vloerbedekking*;
- Gedeeltelijk ingedeeld in kantoor kamers door middel van moderne zwarte verplaatsbare systeemwanden met veel glastoepassing;
- Systeemplafonds met LED verlichtingsarmaturen;
- Mechanische ventilatie;
- Gerenoveerde moderne toiletgroepen, 2 stuks per kantoor appartement;
- Nieuwe pantry met diverse onder en bovenkasten, vaatwasser, door huurder dient een eigen koelkast geplaatst te worden;
- Kabelgoten ten behoeve bekabeling voor data en telefonie, momenteel is bestaande bekabeling aanwezig en door huurder te gebruiken*;
- Raambekleding gedeeltelijk aanwezig*;
- Airconditioningsinstallatie;
- Alarminstallatie*;
- Beschikbaarheid van glasvezel tot 500 Mbps.

De met een sterretje (*) aangegeven voorzieningen worden om niet aan huurder ter beschikking gesteld. Huurder mag gebruikmaken van deze voorzieningen, maar deze maken geen onderdeel uit van het gehuurde. Onderhoud, herstel of eventuele vervanging komt voor rekening en risico van huurder. Bij het einde van de huurovereenkomst dienen deze voorzieningen in het gehuurde achter te blijven.

Bouwjaar:

1999.

Verwarming:

CV installatie met radiatoren.

Warm watervoorziening:

Standaard, boiler in pantry.

Elektrische installatie:

Standaard ten behoeve van normaal kantoor gebruik.

Energielabel:

C, geldig tot 13-05-2026.

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 gededoneerd 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:

Huurder is zelf verantwoordelijk of de in het gehuurde aanwezige aansluitingen van de nutsvoorzieningen in voldoende mate geschikt zijn voor de beoogde bedrijfsactiviteiten van de huurder. 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:

Sliedrecht is een dorp dat slingert langs de rivier 'Beneden Merwede'. Het ligt op een steenworp afstand van Nationaal Park De Biesbosch en heeft ook binnen de gemeentegrenzen veel groen. Mooi aan Sliedrecht is het dorpse karakter. De inwoners van Sliedrecht staan voor elkaar klaar en respecteren de ander. Ook als die ander een andere levensovertuiging heeft. Sliedrecht heeft bovendien veel winkel- en vrijetijdsvoorzieningen, waarvan ook omliggende dorpen gebruik maken.

Locatie:

Het gebouw ligt direct aan de hoofdweg op het bedrijventerrein 'Noord-Oost Kwadrant' te Sliedrecht. Dit bedrijventerrein is uitstekend bereikbaar door de open afritten aan de voet van het bedrijventerrein en de ligging aan rijksweg A15 in combinatie met openbaarvervoersmogelijkheden van een trein en busstation.



Bestemming:

Thans is van toepassing het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Noord-Oost Kwadrant' vastgesteld op 16 april 2014 waaruit blijkt dat onderhavige locatie de bestemming 'Bedrijf' heeft. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de als bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten in: 2. categorie 1, 2, 3.1 en 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'; 3. categorie 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1'; b. niet-zelfstandige kantoren als onderdeel van de bedrijven als genoemd in sub a, met een oppervlak van maximaal 50% van de bruto vloeroppervlakte, met een maximum van 3.000 m²; c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn bedrijfswoningen toegestaan; d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus' is volumineuze detailhandel toegestaan; e. ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' is een tuincentrum toegestaan; f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – bouwmarkt' is een bouwmarkt toegestaan; g. ter plaatse van de aanduiding 'dierenasiel' is een dierenpension toegestaan; h. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is een zelfstandig kantoor toegestaan; i. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' is een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg toegestaan; met de daarbij behorende: j. erven en terreinen; k. wegen en paden; l. parkeervoorzieningen; m. groenvoorzieningen; n. water; o. waterhuishoudkundige voorzieningen; p. kunstwerken.

Omgevingsloket Regels op de kaart

< Opnieuw zoeken

Kubus 9, 3364DG Sliedrecht

Verberg documenten op gekozen locatie

Bekijk: ☒ Regels ☐ Andere documenten

Gemeente Provincie Waterschap Rijk

Omgevingsplan gemeente Sliedrecht > ⓘ
Omgevingsplan - in werking vanaf 26-03-2024

Parapluziening Parkeernormen > ⓘ
Bestemmingsplan - vastgesteld 15-05-2018 - geheel onherroepelijk in werking

Bedrijventerrein Noord-Oost Kwadrant > ⓘ
Bestemmingsplan - vastgesteld 16-04-2014 - deels onherroepelijk in werking

Bedrijventerrein Noord-Oost Kwadrant - uitspraak Raad van State > ⓘ
Gerechtelijke uitspraak - vastgesteld 16-04-2014 - deels onherroepelijk in werking

BP Bedrijventerrein Noord-Oost Kwadrant > ⓘ
Bestemmingsplan - vastgesteld 26-06-2013 - deels onherroepelijk in werking

Bedrijventerrein Noord-Oost Kwadrant
Bestemmingsplan Gemeente Sliedrecht
meer kenmerken
vastgesteld 16-04-2014 - deels onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (1)

Bedrijf >

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

bedrijf tot en met categorie 3.2

Maatvoeringen (2)

Maximum bebouwingspercentage (%) (1)

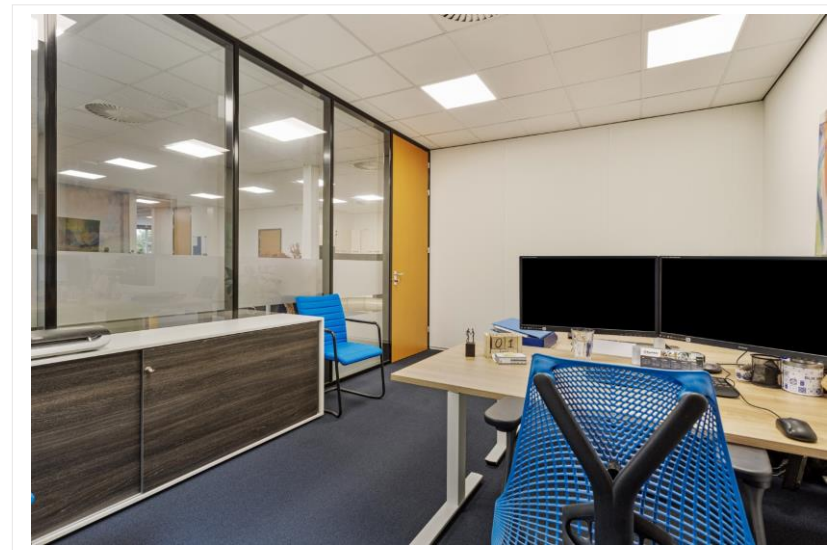
Maximum bebouwingspercentage (%) 70

Maximum bouwhoogte (m) (1)













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