



TE HUUR

Kantoor-/bedrijfsruimte

DE ZELLING 2 – 3342 GS HENDRIK-IDO-AMBACHT

M
W **WALTMANN**
bedrijfshuisvesting

INHOUDSOPGAVE



Algemene informatie	P03-P05
Algemene voorwaarden	P06-P07
Locatie	P08
Bestemmingsplan	P09
Foto's	PI0-PI2
Plattegronden	PI3-PI4
Disclaimer	PI5
Contactgegevens	PI6

Algemeen:

Aan De Zelling 2 in Hendrik Ido Ambacht wordt een representatieve kantoorruimte met kleinschalige bedrijfsruimte te huur aangeboden. Het object is gelegen op een prominente hoeklocatie op bedrijventerrein De Sandeling en grenst direct aan een woonwijk. Deze combinatie zorgt voor een goed bereikbare en tegelijkertijd prettige werkomgeving.

De ligging is bijzonder gunstig ten opzichte van de rijksweg A16. De op- en afritten bevinden zich op korte afstand, waardoor de locatie eenvoudig bereikbaar is voor zowel personeel als bezoekers vanuit de regio Rotterdam, Dordrecht en Breda.

Het object bestaat uit een kantoor-/bedrijfsruimte verdeeld over twee bouwlagen. De ruimte verkeert momenteel in een redelijk casco staat, wat toekomstige huurders de mogelijkheid biedt om de indeling en afwerking grotendeels naar eigen wens vorm te geven. In overleg met de opdrachtgever kan het opleveringsniveau in belangrijke mate worden afgestemd, zodat de ruimte passend kan worden ingericht voor verschillende typen gebruikers.

Dankzij de hoekligging, de goede zichtbaarheid en de praktische indeling biedt deze locatie een aantrekkelijke vestigingsplek voor ondernemingen die op zoek zijn naar een functionele bedrijfsruimte met kantoorvoorzieningen op een goed bereikbare locatie in Hendrik Ido Ambacht.

Afmetingen:

Kantoorruimte begane grond	circa 345 m ²
Kantoorruimte verdieping	circa 183 m ²
Bedrijfsruimte	circa 30 m ²
Dakterras	circa 40 m ²

Parkeren:

8 parkeerplaatsen.

Huurprijs:

€ 6.500,-- per maand exclusief BTW en servicekosten.

Servicekosten:

De huurprijs is exclusief servicekosten. In overleg met de huurder kan de verhuurder zorgdragen voor bepaalde diensten, zoals onderhoud van installaties, onderhoud van brandblusmiddelen, tuinonderhoud en glasbewassing van de buitenzijde. Voor deze diensten wordt, indien van toepassing, een separaat servicekostentarieff in rekening gebracht. Indien de huurder ervoor kiest deze diensten zelfstandig te organiseren, worden hiervoor geen servicekosten doorbelast.

Service kosten in overleg (eea afhankelijk gezamenlijke inkoop/eigen keuzes).

Opleveringsniveau:

De ruimte verkeerd momenteel grotendeels in casco staat en zal door verhuurder in overleg met de toekomstige huurder worden gemoderniseerd. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om het opleveringsniveau en de afwerking grotendeels af te stemmen op de wensen en het gebruik van de huurder zodat er opnieuw een frisse en representatieve werkomgeving ontstaat.

Door deze werkzaamheden wordt de ruimte op een eigentijdse en functionele wijze opgewaarderd, terwijl tegelijkertijd ruimte blijft voor maatwerk in overleg met de huurder. Hierdoor kan een passende werkomgeving worden gerealiseerd die aansluit bij de specifieke behoeften van de toekomstige gebruiker.

Een deel van de verdieping (83 m²), deel met het aansluitende dakterras zal in de bestaande moderne staat worden opgeleverd.

De oplevering zal bestaan uit:Kantoorruimte (verdeeld over twee bouwlagen):

Deze ruimte van 83 m² aangrenzend aan het dakterras, is volledig gemoderniseerd en voorzien van keukenblok en airco.

De overige ruimte wordt casco aangeboden en kan in overleg met de toekomstige huurder, naar inzicht worden gemoderniseerd. Dit biedt de mogelijkheid om mee te denken over de gewenste afwerking en maatwerkopties, zodat een werkomgeving kan worden gecreëerd die aansluit bij de behoeften van de gebruiker.

Bedrijfsruimte:

- Verlichting;
- Handbedienbare overheaddeur;
- Toegankelijk vanuit de kantoorruimte en via de buitenzijde.

Bouwjaar:

1996.

Verwarming:

Nader te bepalen.

Warm watervoorziening:

Door middel van een close in boiler in de pantry.

Elektrische installatie:

Standaard ten behoeve van normaal kantoorgebruik.

Aanvaarding:

In overleg, zomerperiode 2026.

Huurtermijn:

5 + 5 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.

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 gechopt 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.

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.

De te huur aangeboden ruimte is momenteel aangesloten op de hoofdvoorziening van De Zelling 8. De elektriciteitsafname wordt hierbij afzonderlijk gemeten middels een eigen tussenmeter. Dit betekent dat De Zelling 2 gebruikmaakt van het voordeel van een deel van de door de aanwezige zonnepanelen opgewekte zonnestroom, aangevuld met eventuele aanvullende levering via de aansluiting van De Zelling 8.

Huurder zal mee profiteren van deze duurzame energievoorziening. Eventuele toekomstige wijzigingen in de aansluitstructuur of teruglevermogelijkheden zoals het realiseren van een zelfstandige netaansluiting of een aangepaste koppeling met de zonnepanelen kan in overleg worden verkend. Hieromtrent worden op dit moment echter geen directe toezeggingen gedaan.

Informatie gemeente:

Hendrik Ido Ambacht is een groene en waterrijke gemeente in de provincie Zuid-Holland en maakt onderdeel uit van de Drechtsteden. Met ruim 288.000 inwoners is dit een regio die niet onderdoet voor een grote stad. De regio heeft een zeer strategische ligging op de as van Rotterdam en Antwerpen. Met name Hendrik Ido Ambacht heeft een uiterst centrale ligging in de punt van de rijkswegen A16 (Rotterdam-Breda-Antwerpen) en A15 (Rotterdam-Gorinchem-Nijmegen). De rivieren Beneden-Merwede, de Noord en de Oude Maas komen samen in het hart van de regio bij het “drie-rivieren-punt”. Het is dan ook niet voor niets dat de Drechtsteden ook wel “Samen stad aan het water” wordt genoemd.

Locatie:

De kantoor-/bedrijfsruimte is gelegen op het kleinschalige bedrijventerrein De Sandeling. Dit bedrijventerrein bevindt zich direct aan de op- en afritten van de Rijksweg A16 (Rotterdam-Dordrecht-Breda) en biedt daarnaast uitstekende verbindingen naar Rijksweg A15 (Europoort-Rotterdam-Gorinchem).



Bestemming:

Om er zeker van de 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 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 'Krommeweg-De Sandeling' vastgesteld op 30 juni 2021 I waaruit blijkt dat onderhavige locatie de bestemming 'Bedrijf' heeft. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. bedrijven uit ten hoogste de volgende milieu categorieën (1 / A en B, 2, 3.1, 3.2) van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' en 'functiemenging'; b. ter plaatse van de aanduidingen, tevens een bedrijfsactiviteit met SBI-code (41, 222, 2042, 1812, 4674, 35) zoals genoemd, uit ten hoogste voor deze bedrijfsactiviteit in de tabel aangegeven categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding een representatieve zone; d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding, wonen; e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen; f. ondergeschikte detailhandel tot een oppervlakte van ten hoogste 200 m² per bedrijf.

The screenshot displays the Omgevingsloket interface. On the left, a search bar shows the location 'De Zelling 2, 3342GS Hendrik-Ido-Ambacht'. Below it, there are filters for document type (Regels, Andere documenten) and administrative levels (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk). A list of documents is shown, including 'Warmteprogramma Hendrik-Ido-Ambacht' and 'Actieplan Geluid 2025-2029'. The main map area shows a color-coded planning map with a label for the specific location. On the right, a sidebar provides details for the 'Krommeweg - De Sandeling' plan, including its status as 'vastgesteld 30-06-2011' and a list of applicable planning zones such as 'Bedrijf - 1', 'bouwvlak', and 'specifieke vorm van bedrijf - representatieve zone'.

FOTO'S

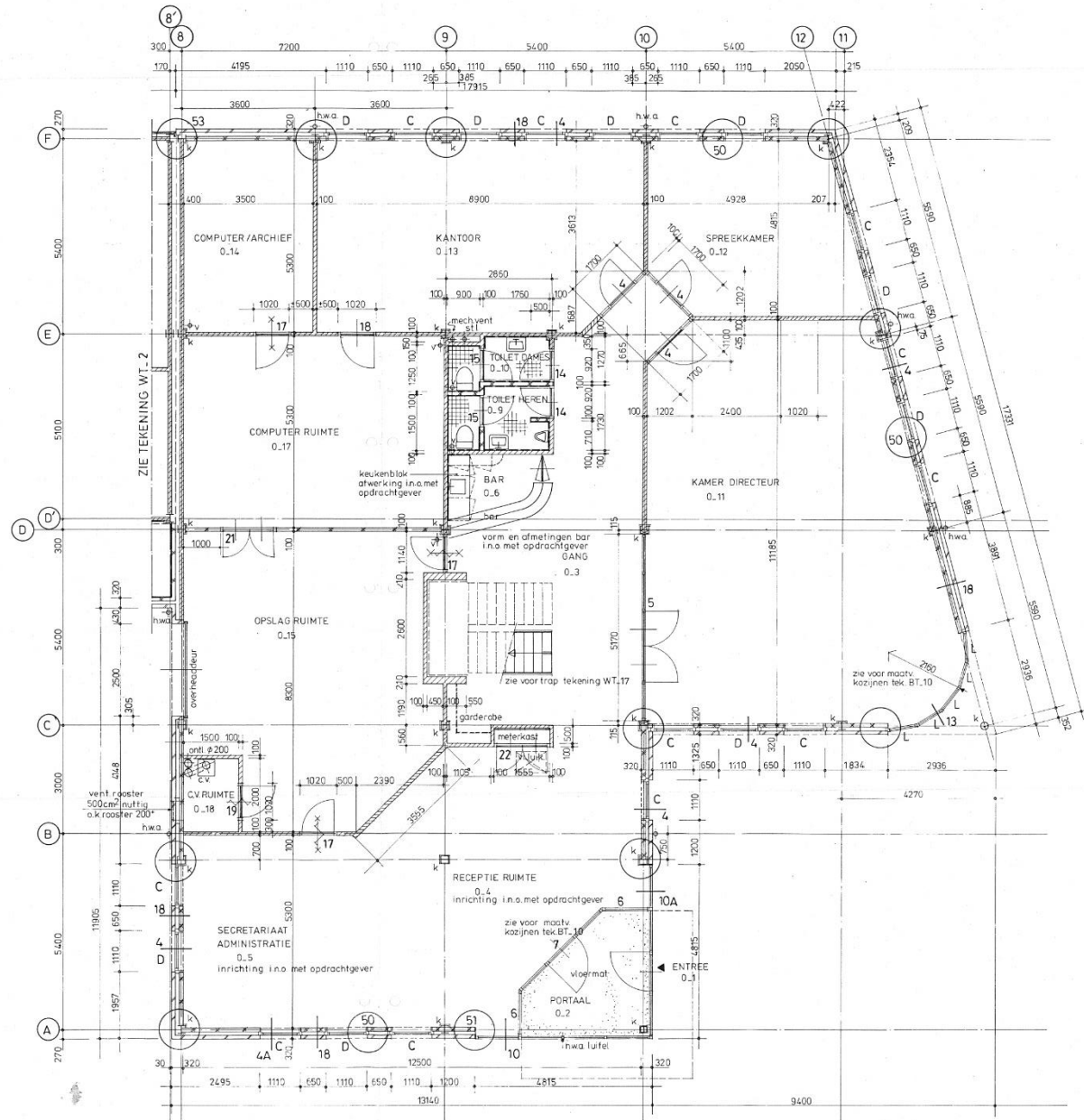


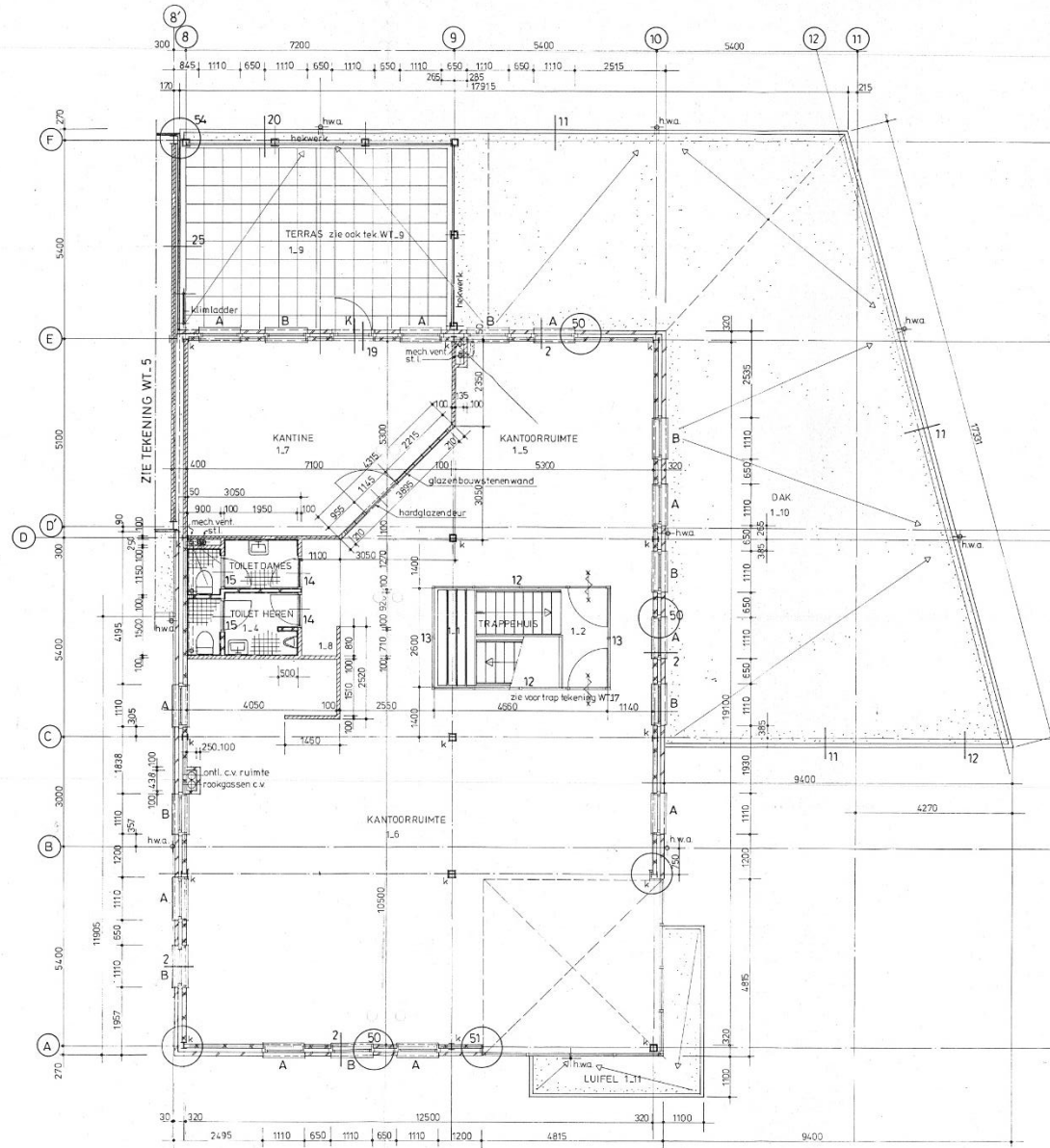
FOTO'S



FOTO'S







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