

PROHUIS

# Tenorweg Sliedrecht

bedrijfs-/kantoorgebouw

TE HUUR



# Omschrijving

Op een kleinschalig bedrijventerrein 'Baanhoek West' bij de entree van de gemeente Sliedrecht, afslag Sliedrecht West vanaf rijksweg A15, wordt dit nieuw te bouwen vrijstaand bedrijfs-/kantoorgebouw met afgesloten buitenterrein ontwikkeld. Deze locatie wordt als te huur aangeboden.

## Afmetingen:

Bedrijfsruimte	circa	667 m <sup>2</sup>	
Kantoorruimte	circa	194 m <sup>2</sup>	verdeeld over 2 bouwlagen
Buitenterrein	circa	837 m <sup>2</sup>	

Deze oppervlakte is op basis van bruto vloer oppervlakte.

## Parkeren:

8 parkeerplaatsen op eigen terrein.

# Locatie

Het bedrijventerrein ligt tussen de gemeente Sliedrecht en Papendrecht ter hoogte van afslag 24 Sliedrecht-West en zal deel uitmaken van de nieuwe wijk Baanhoek – West in de zone van de Rijksweg A15 en wijkontsluitingsweg. Deze wijk ligt tussen de dijk Baanhoek Sliedrecht en de Rijksweg A15 en is volop in ontwikkeling.

De ligging van dit bedrijventerrein is enerzijds grenzend aan de A15 nabij de westelijke ontsluiting van Sliedrecht en anderzijds grenzend aan de ontsluitingsweg 'Ouverture'. Het grondvlak bestaat uit een langgerekte ondiepe strook tussen deze verkeersroutes. Bovendien wordt het bedrijventerrein doorsneden door de op en afritten van de Rijksweg A15. Dit bedrijventerrein zou de mogelijkheid bieden voor de huisvesting van 6 tot 10 bedrijven, afhankelijk van hoe de kaververdeling zal plaatsvinden.

Direct naast het bedrijventerrein is een treinstation van Sliedrecht Baanhoek met een goede verbinding tussen Dordrecht en Geldermalsen. Door de ligging is deze locatie zowel met de auto als per openbaar vervoer uitstekend bereikbaar.



# Opleverniveau

## Algemeen:

- Onderheide fundering en betonvloeren Rc 3,7 m<sup>2</sup> K/W;
- opgebouwd uit een betonconstructie welke aan de binnenzijde wit gespoten is;
- gevels volledig geïsoleerd bestaande uit betonnen labrador panelen Rc 4,7 m<sup>2</sup> K/W;
- grote glazen puien en een luifel;
- aluminium kozijnen, ramen, puien en buitendeuren met heldere isolerende beglazing;
- geïsoleerd betondak (Rc 6,3 m<sup>2</sup> K/W) met kunststof dakbedekking;
- eigen meterkast met aansluitingen voor water en elektra tot maximaal 3x80 ampère;
- brandblusmiddelen conform eisen brandweer;
- 50 zonnepanelen op het dak.

## Kantoren:

- Betonnen verdiepingsvloer met een maximale vloerbelasting 500 kg/m<sup>2</sup>;
- systeemplafonds met led verlichting;
- vloertegels grijs in de pantry en de toiletten;
- vrije hoogte onder het systeemplafond circa 2,7 meter;
- stalen steektrap, voorzien van maasrooster, leuningwerk langs trap en bordes;
- binnenwanden voorzien van metalstudwanden en HPL stompe binnendeuren (eiken look);
- wandgoot en wandcontactdozen;
- airco-installatie met wervelroosters in plafond die koelen en verwarmen;
- luxe pantry met onder- en bovenkastjes, voorzien van een doorstomer ten behoeve van warm water en aansluitingen voor een koelkast en vaatwasser (excl. koelkast en vaatwasser).

# Opleverniveau

## Bedrijfsruimten:

- Monoliet afgewerkte onderheide betonnen vloer met een maximale vloerbelasting 2.500 kg/m<sup>2</sup>;
- luxe betegelde toiletgroep (dames/heren) met urinoir, wandcloset, fonteintje en mechanische ventilatie;
- vrije hoogte onder de betonconstructie circa 8,5 meter;
- led verlichting onder het betonnen dak;
- lichtstraat in het dak ten behoeve van toetreding extra daglicht;
- 2 lichtstrook aan de achterzijde ten behoeve van extra daglicht toetreding;
- airco-installatie ten behoeve van koelen en verwarmen, uitgaande van een verwarmde loods;
- dubbele elektrisch bedienbare overheaddeur van 4,5 meter breed en 4,5 meter hoog;
- uitstortgootsteen voorzien van koud en warm water.

## Terrein:

- De bestrating is voorzien van een klinkerbestrating;
- de parkeervakken zijn voorzien van varkensruggen en genummerde parkeerplaatsen;
- aanrijdbeveiliging naast de overheaddeur;
- afgesloten hekwerk bij entree van het perceel en aan de voorzijde.

# Informatie

**Bestemming:**

Het bedrijventerrein is bestemd voor de categorieën I tot en met 3.2.

**Start bouw:**

Verwacht Q4 2022.

**Oplevering:**

Verwacht Q4 2023.

**Huurprijs:**

€ 129.500,- per jaar exclusief BTW.

**Servicekosten:**

Een voorschot van € 3,50 per m<sup>2</sup> per jaar, exclusief BTW voor de navolgende diensten:

- onderhoud elektrische overheaddeur;
- periodiek onderhoud mechanische ventilatie of WTW;
- onderhoud elektrische omvormer;
- onderhoud airco installatie (kantoor en loods);
- onderhoud zonnepanelen;
- 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.

# Informatie

**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 30 januari 2015 is vastgesteld en op 17 februari 2015 is gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 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.

**Reclame:**

Het aanbrengen van gevelreclame in overleg met de verhuurder en met toestemming van de bevoegde gemeentelijke instanties.

# Informatie

## **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. Er kunnen geen rechten aan deze brochure (zowel teksten als tekeningen) worden ontleend.

## **Tekeningen:**

Alle tekeningen/plattegronden geven de oppervlakte aan. De indeling kan afwijken t.o.v. de werkelijkheid.

## **Nutsvoorzieningen:**

Indien de binnen het pand aanwezige meterkast niet is voorzien van meters t.b.v. gas, water en elektra in de meterkast dient de gebruiker deze gelijktijdig met de aanvraag voor levering van nutsvoorzieningen aan te vragen. Gebruiker dient rekening te houden met een leveringsperiode van een aantal weken. Op verzoek kan bij verkoper / verhuurder de benodigde EAN code worden opgevraagd.

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.

## **Voor meer informatie:**

### **Waltmann Bedrijfshuisvesting**

Johan de Wittstraat 168, 3311 KJ DORDRECHT

T 078 614 10 30

E [bedrijfshuisvesting@waltmann.com](mailto:bedrijfshuisvesting@waltmann.com)

# Artist impressie





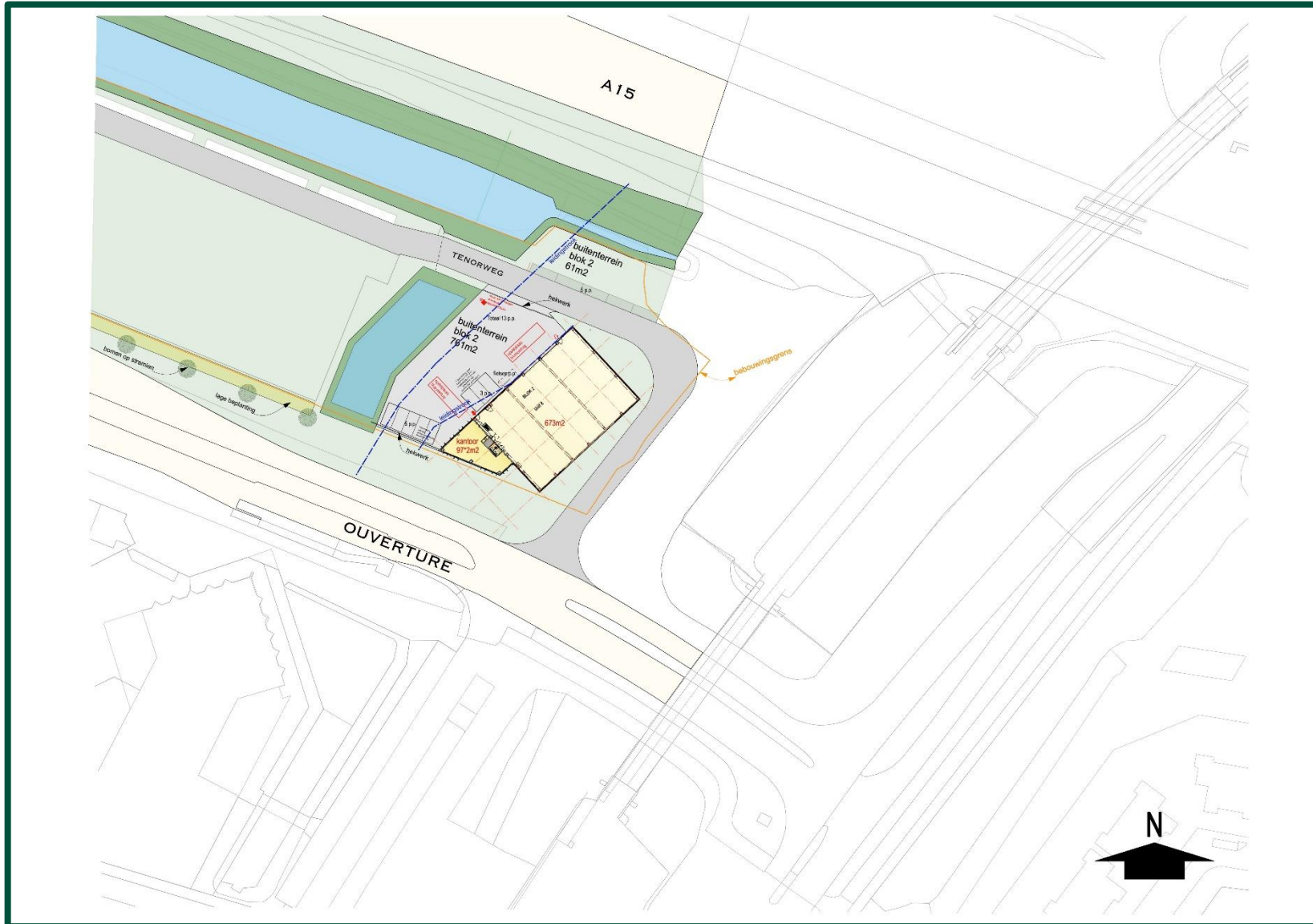
# Artist impressie



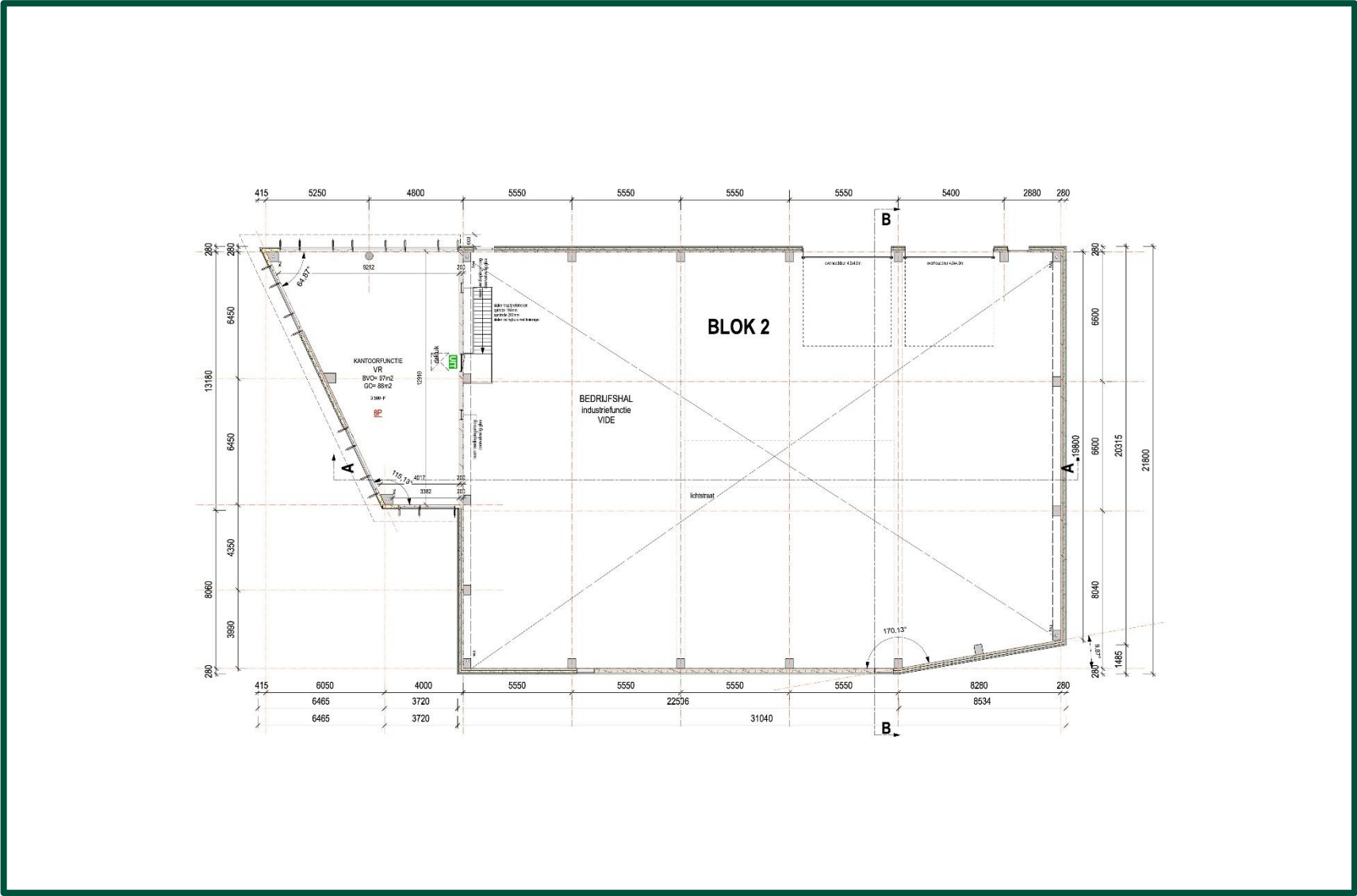
# Artist impressie

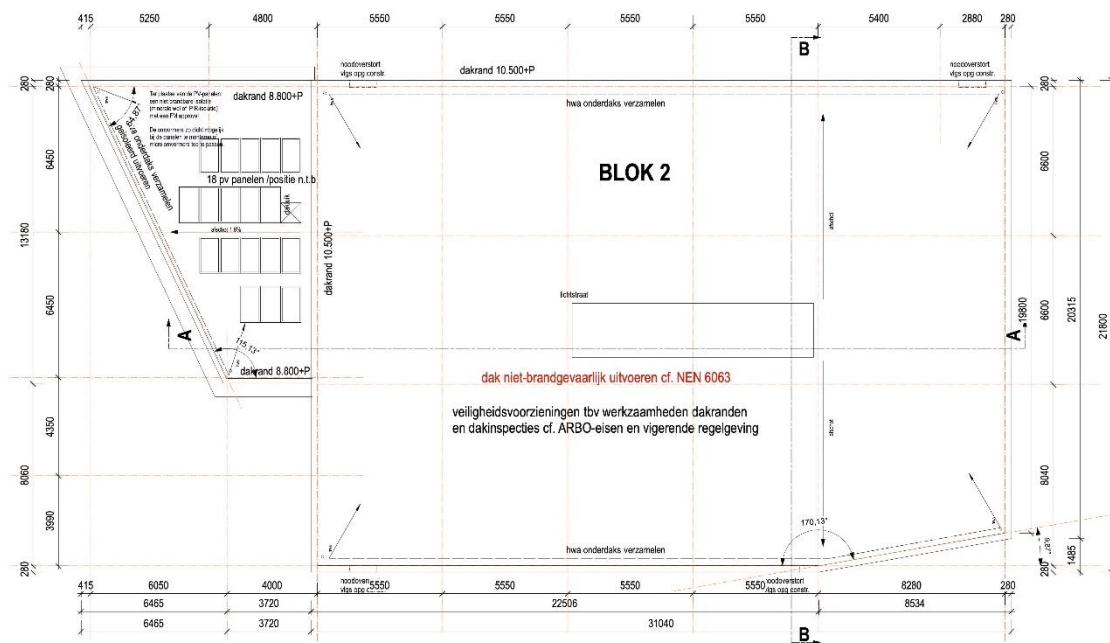


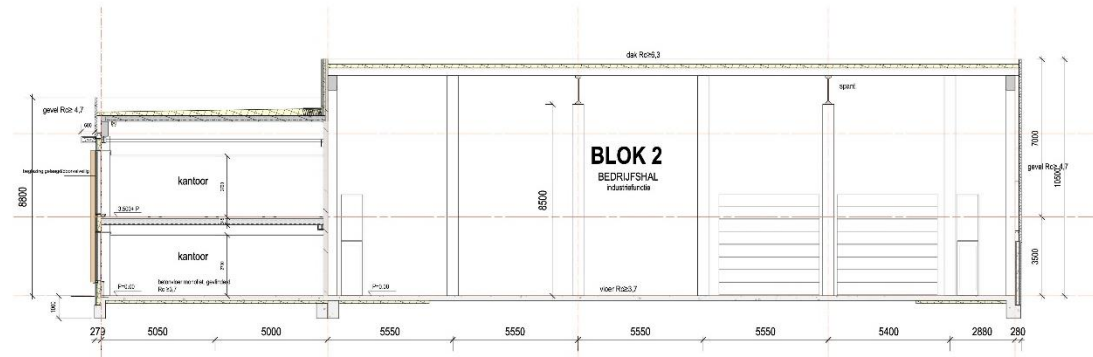
# Locatie



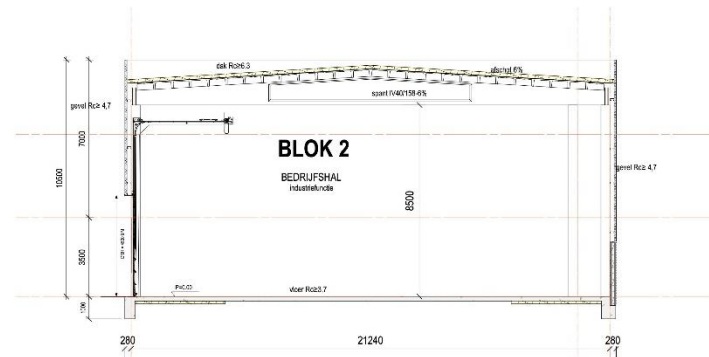








DOORSNEDE A-A



DOORSNEDE B-B





## Makelaar

**Waltmann Bedrijfshuisvesting**

**A** Johan de Wittstraat 168, 3311 KJ Dordrecht

**T** 078 614 10 30

**E** [bedrijfshuisvesting@waltmann.com](mailto:bedrijfshuisvesting@waltmann.com)



## Ontwikkelaar

**Prohuis Invest B.V.**

**A** Fascinatio Boulevard 512, 2909 VA Capelle aan den IJssel

**T** 010 321 21 20

**E** [info@prohuis.nl](mailto:info@prohuis.nl)

