Nieuwbouw Edisonstraat 10a-p

3261 LD Oud-Beijerland

vanvliet | bedrijfsmakelaars & adviseurs



30 nieuwbouw bedrijfsunits met eigen parkeerplaatsen op herkenbare locatie

Nieuwbouw Edisonstraat 10a-p | Oud-Beijerland

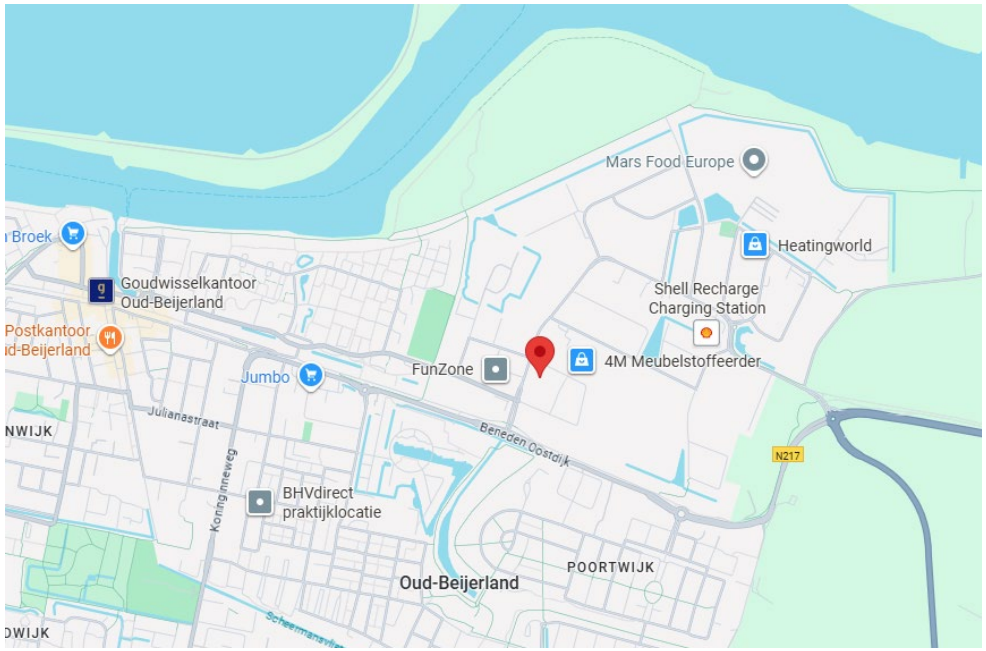
Op de hoek van de Jan van der Heijdenstraat en de Edisonstraat is aangevangen met de bouw van 30 energiezuinige, multifunctionele bedrijfsunits. De units worden verkocht als appartementsrecht, zodat het complex door de tussenkomst van een VvE en een VvE-beheerder ook in de toekomst netjes en goed onderhouden blijft.

Op de kop van het complex, aan de zijde van de Jan van der Heijdenstraat, worden 4 markante showroom/bedrijfsunits met betonnen verdiepingsvloer en veel glas gerealiseerd. Daar achter worden aan weerszijden in totaal 26 bedrijfsunits gerealiseerd, voorzien van betonnen verdiepingsvloeren, een elektrisch bedienbare overheaddeur en een glaspui op de verdieping, zodat deze gedeeltelijk tot kantoor kunnen worden afgebouwd. Ruime parkeergelegenheid op het omliggende, bijbehorende terrein.

De ontwikkelaar, Van der Wulp Vastgoed, heeft een team samengesteld van ervaren partijen voor de herontwikkeling, realisatie en verkoop van dit mooie nieuwbouwproject.

Locatie:
De nieuwbouw wordt gerealiseerd op de hoek van de Jan van der Heijdenstraat en de Edisonstraat, op bedrijventerrein De Bosschen, vlakbij het centrum van Oud-Beijerland. De provinciale weg N217 aan de westzijde zorgt voor een snelle ontsluiting richting de op- en afritten van rijksweg A29 (Rotterdam - Bergen op Zoom).





vanvliet bedrijfsmakelaars & adviseurs



vanvliet bedrijfsmakelaars & adviseurs

Bouwaard/algemeen:
- met betonnen prefab heipalen onderheide betonfundering;
- onderheide, geïsoleerde betonvloeren, monoliet afgewerkt, rc-waarde 3,7 m² K/W;
- opbouw staalconstructie;
- unitscheidende wanden gasbeton elementen;
- gevels geïsoleerde sandwichpanelen, rc-waarde 4,7 m² K/W;
- verdieping kanaalplaten met zandcement dekvloer;
- kunststof kozijnen, ramen en deuren met isolerende beglazing, te openen ramen en ventilatieroosters;
- geïsoleerd staaldak met pvc dakbedekking, rc-waarde 6,3 m² K/W;
- hemelwaterafvoeren en noodoverstorten;
- buitenterrein verhard met betonklinkers, voorzien van straatkolken aangesloten op de riolering, gemarkeerde parkeervakken, stoepen en trottoirbanden;
- erfafscheiding zuidzijde middels een hekwerk van ca. 2,00 meter hoog.

Voorzieningen/specificaties:
- casco oplevering;
- luifelrand met ledverlichting boven de entree;
- entreedeur met huisnummer, bel en brievenbus in de deur;
- maximale vloerbelasting begane grondvloer 1.000 kg/m²;
- maximale vloerbelasting verdiepingsvloer 400 kg/m²;
- meterkast met een elektra-aansluiting van 3 x 25 ampère, 2 aardlekschakelaars, 6 groepen en een dubbele wcd in de meterkast;
- de aansluitkosten voor de nutsvoorzieningen (elektra en water) zijn voor rekening van de koper en worden separaat in rekening gebracht;
- elektrisch bedienbare overheaddeur van ca. 3,00 meter breed en ca. 3,25 meter hoog;
- SKG** hang- en sluitwerk;
- 4 showroom/bedrijfsunits: vrije hoogte op de begane grond ca. 3,95 meter, vrije hoogte op de verdieping ca. 4,10 meter;
- 26 bedrijfsunits: vrije hoogte op de begane grond ca. 3,70 meter, vrije hoogte op de verdieping ca. 3,60 meter;
- vurenhouten trappen, unit 27 t/m 30 met tussenbordes;
- unit 1 t/m 26 worden voorzien van een betegelde toiletruimte met wandcloset met inbouwreservoir, fonteintje met koud water, systeemplafond met ledverlichting en een opdekdeur. Exclusief mechanische ventilatie;
- unit 27 t/m 30 worden voorzien van een dubbele betegelde toiletruimte met wandcloset met inbouwreservoir, fonteintje met koud water, systeemplafond met ledverlichting en opdekdeur. Exclusief mechanische ventilatie;
- het dak is geschikt voor eventueel door koper te plaatsen zonnepanelen, draagvermogen 20 kg/m² (exclusief zonnepanelen);
- sparing in de verdiepingsvloer voor de eventuele doorvoer van een waterafvoer voor een pantry (exclusief pantry);
- twee dakdoorvoeren voor eventueel door koper te plaatsen zonnepanelen en/of airco;
- reclame kan worden gevoerd op de posities die zijn aangegeven op de geveltekeningen;
- indien mogelijk worden de units aangesloten op glasvezel; de aansluitkosten zijn voor rekening van de koper.

Afmetingen en prijzen:
Zie het overzicht op pagina 5.

Levering:
- de bedrijfsunits worden geleverd als appartementsrecht, waarbij de kopers van rechtswege lid worden van de VvE;
- bij notariele overdracht van het appartementsrecht betalen de kopers 40% van de totale koopsom, de overige 60% wordt betaald in bouwtermijnen.

Energielabel:
In verband met een cascolevering wordt door verkoper geen energielabel verstrekt. Koper is zelf verantwoordelijk voor een eventueel verplicht energielabel.

Oplevering:
De oplevering van de aannemer aan de koper vindt plaats conform de planning van de aannemer. Alle ruimtes worden bezemschoon opgeleverd. Uiterlijk 2 weken voor de oplevering ontvangt de koper een uitnodiging met definitieve datum en tijdstip van de oplevering. Bij de oplevering mogen maximaal 2 personen vanuit de koper aanwezig zijn.

Start bouw:
De bouw is reeds gestart.

Verwachte oplevering:
Einde derde kwartaal 2026.

Architect:
Bogaerds Architecten, Numansdorp.

Aannemer:
Van der Spek Bouw, Oud-Beijerland.

Projectnotaris:
Van der Straaten Notarissen, Mijnsheerenland.

Financieringsadviseur:
Financieringsgilde, Gijs Vreeburg, gvreeburg@financieringsgilde.nl, 06-53393821.

Makelaar:
Van Vliet Bedrijfsmakelaars, Ridderkerk.

Contactpersonen verkoop:
Jacob Herrewijnen, herrewijnen@vanvliet.net, 06-12551256.
Jan Scheurwater, scheurwater@vanvliet.net, 06-55810375.





vanvliet bedrijfsmakelaars & adviseurs

		Nieuwbouw Edisonstraat 10a-p en Jan van der Heijdenstraat 2c-v Oud-Beijerland					
unit	**adres**	**metrage B.V.O. begane grond**	**metrage B.V.O. verdieping**	**metrage B.V.O. totaal**	**p.p.**	**koopsom v.o.n. excl. BTW**	**Status**
1	Edisonstraat 10a	68,60 m²	68,50 m²	137,10 m²	2	€ 295.000,-	Optie
2	Edisonstraat 10b	67,10 m²	67,10 m²	134,20 m²	2	€ 295.000,-	Verkocht
3	Edisonstraat 10c	67,10 m²	67,10 m²	134,20 m²	2	€ 295.000,-	Verkocht
4	Edisonstraat 10d	93,00 m²	93,00 m²	186,00 m²	2	€ 360.000,-	Verkocht
5	Edisonstraat 10e	93,00 m²	93,00 m²	186,00 m²	2	€ 360.000,-	Verkocht
6	Edisonstraat 10f	93,00 m²	93,00 m²	186,00 m²	3	€ 360.000,-	Verkocht
7	Edisonstraat 10g	93,00 m²	93,00 m²	186,00 m²	3	€ 360.000,-	Verkocht
8	Edisonstraat 10h	93,00 m²	93,00 m²	186,00 m²	3	€ 360.000,-	Verkocht
9	Edisonstraat 10j	93,00 m²	93,00 m²	186,00 m²	2	€ 360.000,-	Verkocht
10	Edisonstraat 10k	93,00 m²	93,00 m²	186,00 m²	2	€ 360.000,-	Verkocht
11	Edisonstraat 10m	93,00 m²	93,00 m²	186,00 m²	2	€ 360.000,-	
12	Edisonstraat 10n	93,00 m²	93,00 m²	186,00 m²	2	€ 360.000,-	Optie
13	Edisonstraat 10p	95,20 m²	95,20 m²	190,40 m²	3	€ 375.000,-	Verkocht
14	Jan van der Heijdenstraat 2v	95,20 m²	95,20 m²	190,40 m²	4	€ 355.000,-	
15	Jan van der Heijdenstraat 2u	93,00 m²	93,00 m²	186,00 m²	3	€ 340.000,-	Optie
16	Jan van der Heijdenstraat 2t	93,00 m²	93,00 m²	186,00 m²	3	€ 340.000,-	
17	Jan van der Heijdenstraat 2s	93,00 m²	93,00 m²	186,00 m²	3	€ 340.000,-	Optie
18	Jan van der Heijdenstraat 2r	93,00 m²	93,00 m²	186,00 m²	3	€ 340.000,-	
19	Jan van der Heijdenstraat 2q	93,00 m²	93,00 m²	186,00 m²	3	€ 340.000,-	
20	Jan van der Heijdenstraat 2p	93,00 m²	93,00 m²	186,00 m²	3	€ 340.000,-	
21	Jan van der Heijdenstraat 2n	93,00 m²	93,00 m²	186,00 m²	3	€ 340.000,-	Optie
22	Jan van der Heijdenstraat 2m	93,00 m²	93,00 m²	186,00 m²	3	€ 340.000,-	Optie
23	Jan van der Heijdenstraat 2k	94,00 m²	94,00 m²	188,00 m²	3	€ 357.500,-	
24	Jan van der Heijdenstraat 2j	67,10 m²	67,10 m²	134,20 m²	2	€ 285.000-,	
25	Jan van der Heijdenstraat 2h	67,10 m²	67,10 m²	134,20 m²	2	€ 285.000,-	
26	Jan van der Heijdenstraat 2g	68,60 m²	68,50 m²	137,10 m²	2	€ 285.000,-	Optie
27	Jan van der Heijdenstraat 2f	112,50 m²	112,50 m²	225,00 m²	6	€ 540.000,-	
28	Jan van der Heijdenstraat	133,10 m²	133,20 m²	266,30 m²	6	€ 625.000,-	Optie
29	Jan van der Heijdenstraat 2d	142,70 m²	142,80 m²	285,50 m²	7	€ 667.500,-	
30	Jan van der Heijdenstraat 2c	137,00 m²	137,10 m²	274,10 m²	8	€ 655.000,-	Verkocht









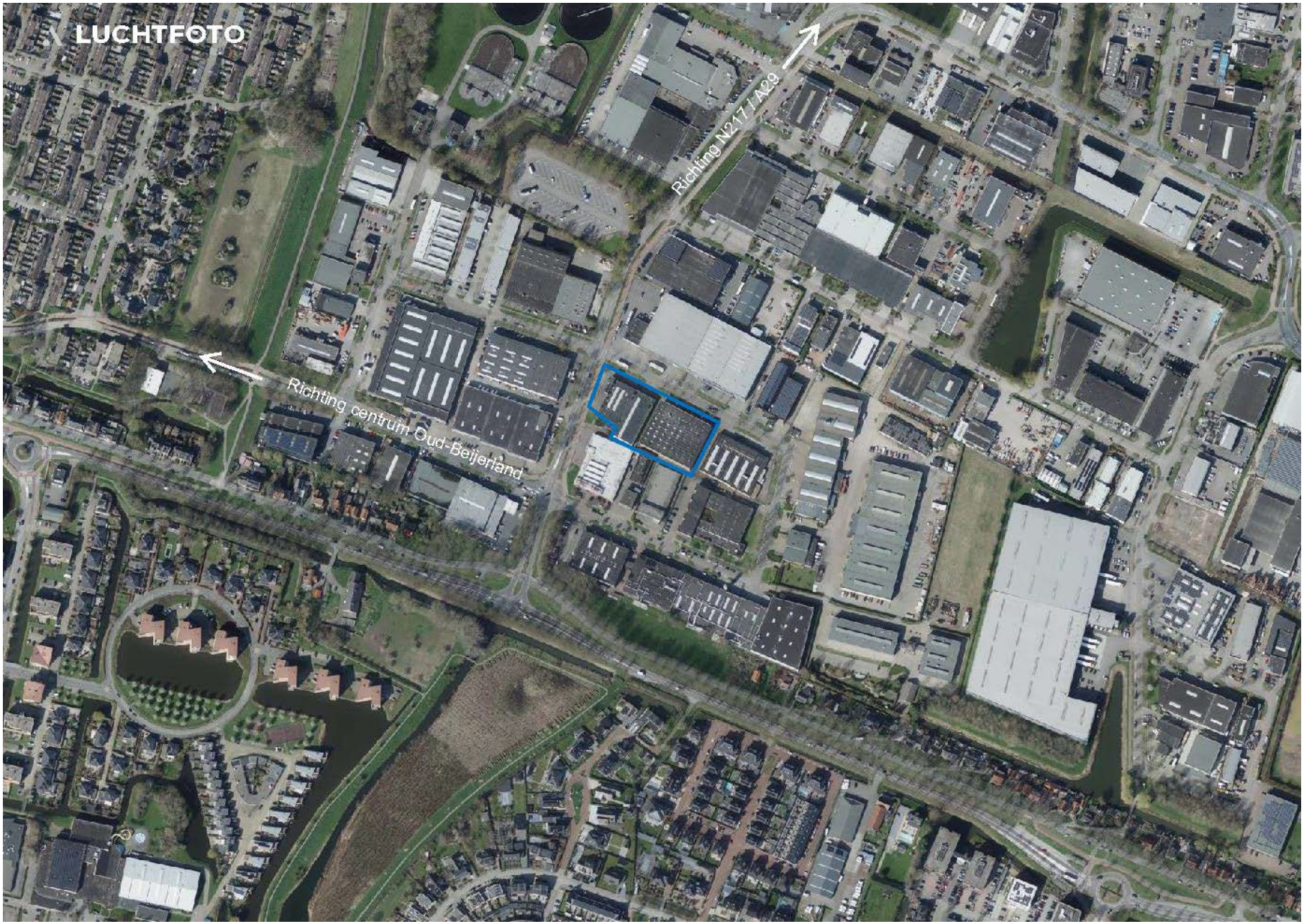
vanvliet bedrijfsmakelaars & adviseurs











vanvliet bedrijfsmakelaars & adviseurs

Meters Maken.

Bij Van Vliet vindt u gedreven professionals die al geruime tijd bij ons werken en over een groot relatienetwerk en een flinke dosis ervaring en marktkennis beschikken. Zeker met betrekking tot de regio Rijnmond, Drechtsteden en Alblasserwaard.

Onze makelaars die zich bezig houden met beleggingen, verkoop/verhuur, aankoop/aanhuur en advisering zijn lid van NVM Business en VastgoedCert. De taxateurs zijn ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (Grootzakelijk) van het NRVT en zijn daarmee gecertificeerd taxateur. Zowel vanuit de NVM als vanuit het NRVT geldt de verplichting tot permanente educatie en periodieke toetsing, waardoor kwaliteit en kennis gewaarborgd blijven.

Ook voor vastgoedmanagement bent u bij ons aan het juiste adres. Onze afdeling vastgoedmanagement beheert ruim 300 bedrijfsobjecten, variërend van kleine units tot grootschalige kantoorgebouwen en bedrijfscomplexen.

Als u benieuwd bent naar wat wij voor u kunnen betekenen, bent u van harte welkom op ons kantoor. Meer informatie vindt u op www.vanvliet.net.

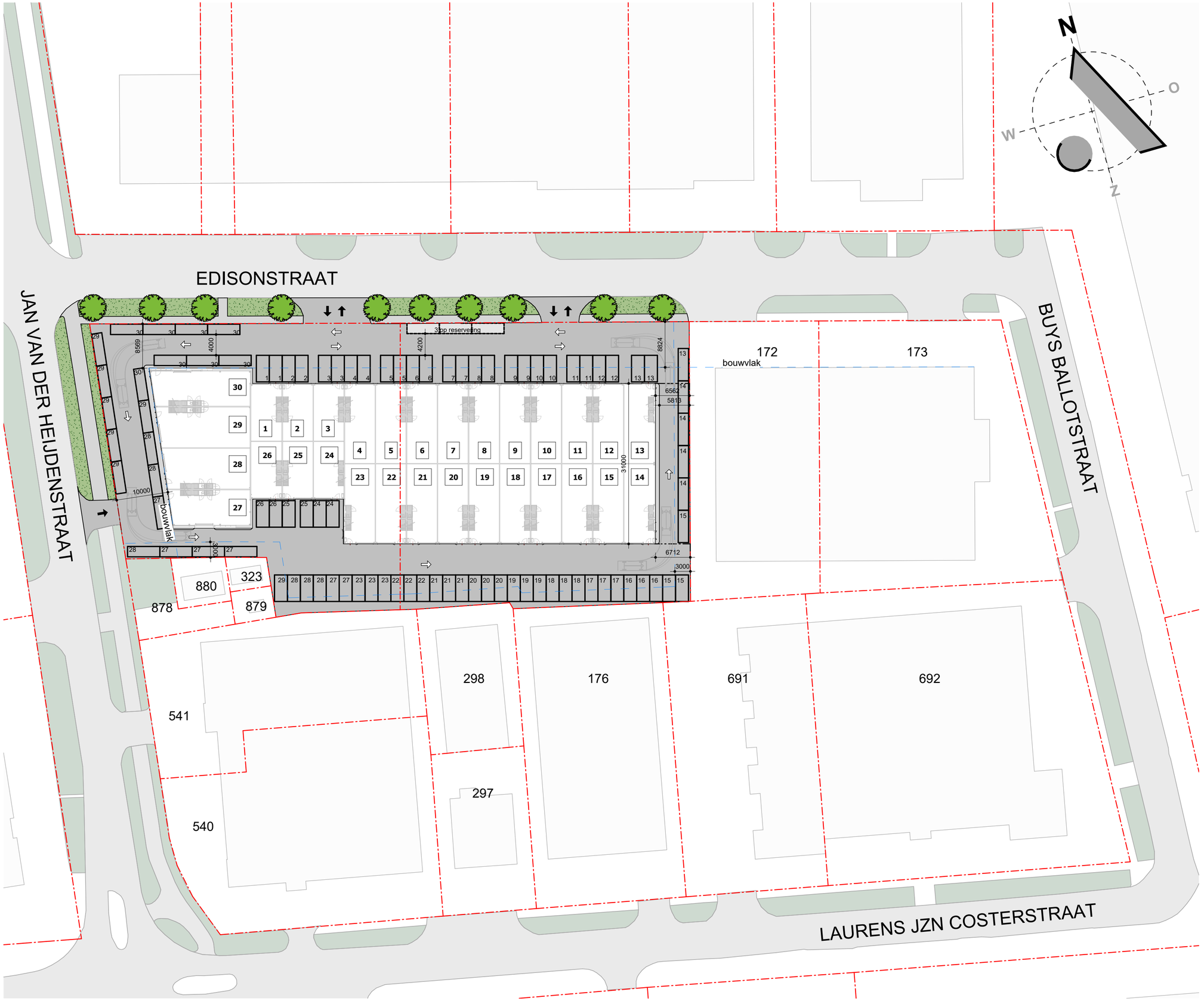
Meer informatie

Van Vliet Bedrijfsmakelaars B.V.

Bezoekadres:
Jhr. van Karnebeekweg 6b
2982 VL Ridderkerk

www.vanvliet.net
0180 - 43 43 43
info@vanvliet.net

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



LEGENDA

- GROEN
- BEBOUWING BEBOUWING
- PARKEERVAK
  klinkerverharding, aanduiding op straatwerk
- TERREINVERHARDING,
  klinkerverharding
- IN-/UITRIT
  cf bestaand
- RIJRICHTING

Van der Wulp Vastgoed **v2**

DIMENSIONS

KAVEL EDISONSTRAAT 10	2.822 m²
KAVEL EDISONSTRAAT 12	3.063 m²
TOTAAL	5.885 m²

BEBOUWING

FOOTPRINT	2.807 m²
FOOTPRINT TOTAAL	2.807 m²
BEBOUWINGSPERCENTAGE	47.6 % (2807*100/5885)

PARKEERPLAATSEN

1.05 pp per 100m2	BIJ LOODS, OPSLAG,TRANSPORT
1.85 pp per 100m2	BIJ BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW (BVG)
2.05 pp per 100m2	BIJ KANTOREN ZONDER BALIE

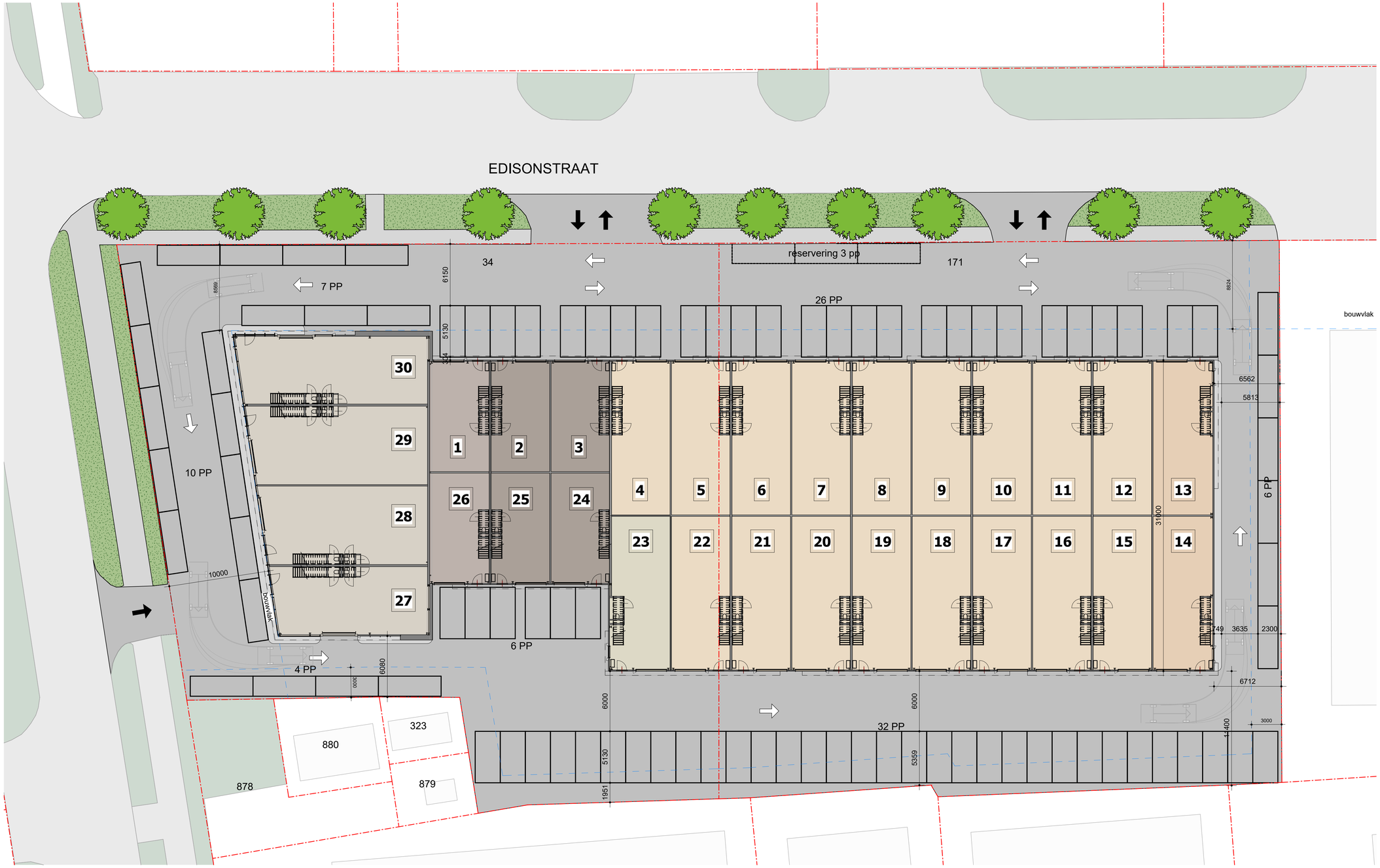
BVG	2659m² /100*1.85	49 pcs
OPSLAG	1050m² /100*1.05	11 pcs
KANTOOR	1624m² /100*2.05	34 pcs
BENODIGD		94 pcs
GETEKENDE PARKEERPLAATSEN		91 pcs
Gereserveerd		3pcs
RUIMTE		0 pcs

- ERFGRENS
- BOUWLIJN

BOGAERDS architecten

Datum	**15-07-2025**
B 02-10-2025	Vier units voorzijde gebouw
C 09-10-2025	Update tekenwerk
D 08-12-2025	Aanpassing parkeren
E 12-12-2025	Optimalisatie parkeervakken
F 06-01-2026	Parkeerplaatsen aanp
G 12-01-2026	Optimalisatie parkeren

Projectnummer	**2217**
Projectomschrijving	Bedrijfsunits
Adres	Edisonstraat 10 3261 LD Oud-Beijerland
Opdrachtgever	Van der Wulp Vastgoed
Tekening	**Situatie nieuw**
Teknr	DO-011
	Getekend
Formaat A2	Schaal 1 : 500
	SBO



N
O
Z
W

LEGENDA

- GROEN
- BEBOUWING BEBOUWING
- PARKEERVAK klinkerverharding, aanduiding op straatwerk
- TERREINVERHARDING, klinkerverharding
- IN-/UITRIT cf bestaand
- RIJRICHTING

Van der Wulp Vastgoed v2

DIMENSIONS

KAVEL EDISONSTRAAT 10	2.822 m²
KAVEL EDISONSTRAAT 12	3.063 m²
TOTAAL	5.885 m²

BEBOUWING

FOOTPRINT	2.807 m²
FOOTPRINT TOTAAL	2.807 m²
BEBOUWINGSPERCENTAGE	47.6 % (2807*100/5885)

PARKEERPLAATSEN

1.05 pp per 100m2	BIJ LOODS, OPSLAG,TRANSPORT
1.85 pp per 100m2	BIJ BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW (BVG)
2.05 pp per 100m2	BIJ KANTOREN ZONDER BALIE

BVG	2659m² /100*1.85	49 pcs
OPSLAG	1050m² /100*1.05	11 pcs
KANTOOR	1624m² /100*2.05	34 pcs
BENODIGD		94 pcs
GETEKENDE PARKEERPLAATSEN		91 pcs
Gereserveerd		3pcs
RUIMTE		0 pcs

- ERFGRENS
- BOUWLIJN

BOGAERDS architecten

Datum	06-10-2025
A 08-12-2025	Aanpassing parkeren
B 12-12-2025	Optimalisatie parkeervakken
C 17-12-2025	Rijcuves bestelbussen
D 06-01-2026	Parkeerplaatsen aanp
E 12-01-2026	Optimalisatie parkeren

Projectnummer **2217**

Projectomschrijving Bedrijfsunits

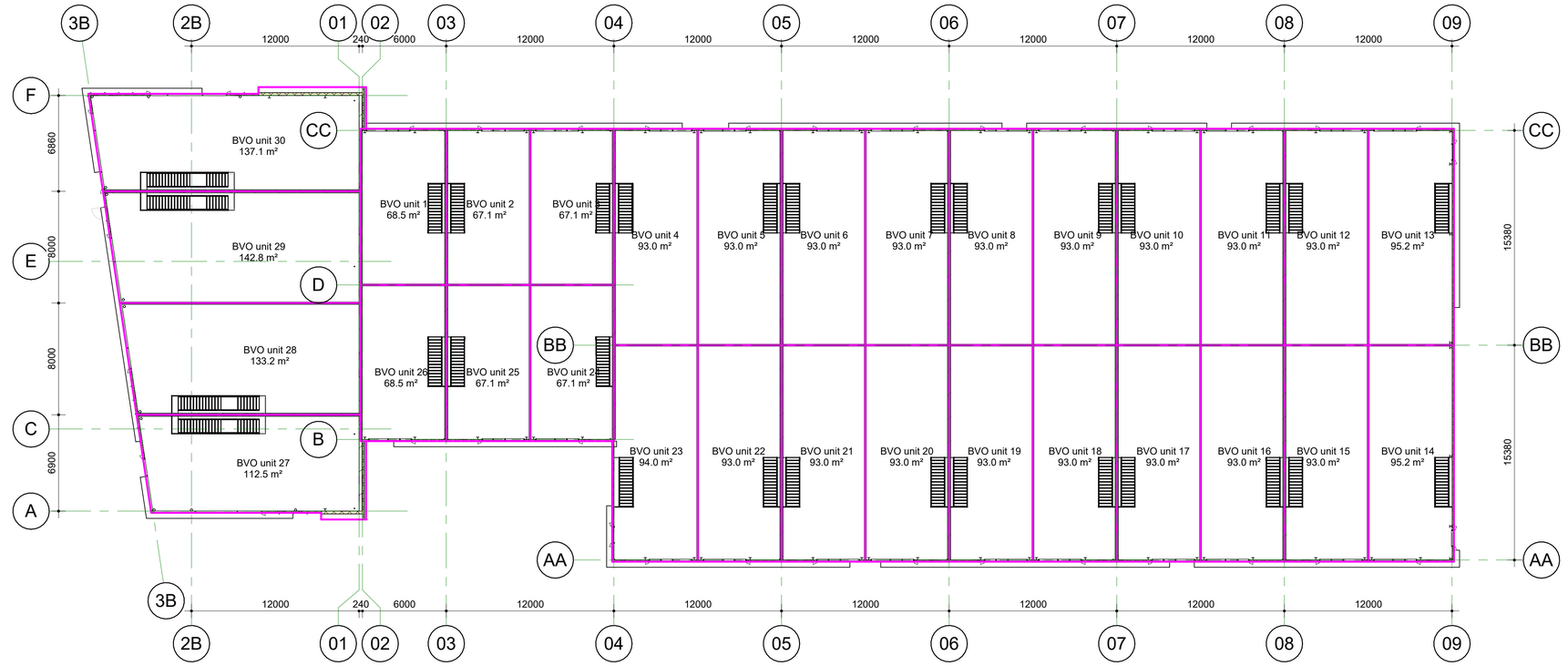
Adres Edisonstraat 10
3261 LD
Oud-Beijerland

Opdrachtgever Van der Wulp Vastgoed

Tekening **Terrein nieuw** **Teknr** DO-020

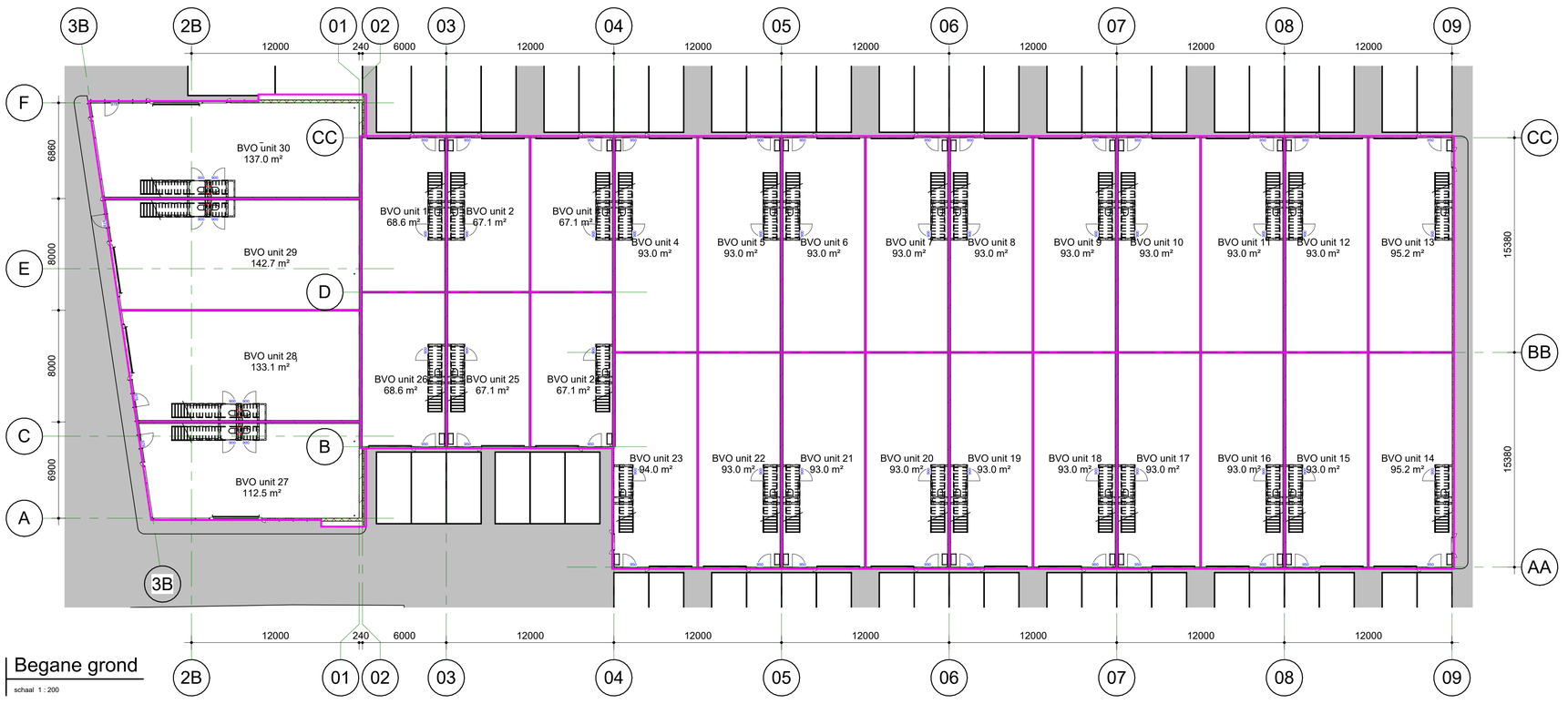
Getekend SBO

Formaat A1 Schaal 1 : 500



Eerste verdieping

schaal 1 : 200



Begane grond

schaal 1 : 200

BVO Begane grond	
Naam	m2
BVO unit 1	68.6 m²
BVO unit 2	67.1 m²
BVO unit 3	67.1 m²
BVO unit 4	93.0 m²
BVO unit 5	93.0 m²
BVO unit 6	93.0 m²
BVO unit 7	93.0 m²
BVO unit 8	93.0 m²
BVO unit 9	93.0 m²
BVO unit 10	93.0 m²
BVO unit 11	93.0 m²
BVO unit 12	93.0 m²
BVO unit 13	95.2 m²
BVO unit 14	95.2 m²
BVO unit 15	93.0 m²
BVO unit 16	93.0 m²
BVO unit 17	93.0 m²
BVO unit 18	93.0 m²
BVO unit 19	93.0 m²
BVO unit 20	93.0 m²
BVO unit 21	93.0 m²
BVO unit 22	93.0 m²
BVO unit 23	94.0 m²
BVO unit 24	67.1 m²
BVO unit 25	67.1 m²
BVO unit 26	68.6 m²
BVO unit 27	112.5 m²
BVO unit 28	133.1 m²
BVO unit 29	142.7 m²
BVO unit 30	137.0 m²
Totaal:	2796.3 m²

BVO Verdieping	
Naam	m2
BVO unit 1	68.5 m²
BVO unit 2	67.1 m²
BVO unit 3	67.1 m²
BVO unit 4	93.0 m²
BVO unit 5	93.0 m²
BVO unit 6	93.0 m²
BVO unit 7	93.0 m²
BVO unit 8	93.0 m²
BVO unit 9	93.0 m²
BVO unit 10	93.0 m²
BVO unit 11	93.0 m²
BVO unit 12	93.0 m²
BVO unit 13	95.2 m²
BVO unit 14	95.2 m²
BVO unit 15	93.0 m²
BVO unit 16	93.0 m²
BVO unit 17	93.0 m²
BVO unit 18	93.0 m²
BVO unit 19	93.0 m²
BVO unit 20	93.0 m²
BVO unit 21	93.0 m²
BVO unit 22	93.0 m²
BVO unit 23	94.0 m²
BVO unit 24	67.1 m²
BVO unit 25	67.1 m²
BVO unit 26	68.5 m²
BVO unit 27	112.5 m²
BVO unit 28	133.2 m²
BVO unit 29	142.8 m²
BVO unit 30	137.1 m²
Totaal:	2796.3 m²

Let op: afmetingen kunnen later in het proces wijzigen!

BOGAERDS architecten

Datum	15-07-2025
A 02-10-2025	Vier units voorzijde gebouw
B 04-10-2025	Aanpassing unit 4 en 23
Projectnummer	2217
Projectomschrijving	Bedrijfsunits
Adres	Edisonstraat 10 3261 LD Oud-Beijerland
Opdrachtgever	Van der Spek
Tekening	BVO
Teknr	DO-900
	Getekend
Formaat A1	Schaal 1 : 200
	SBO



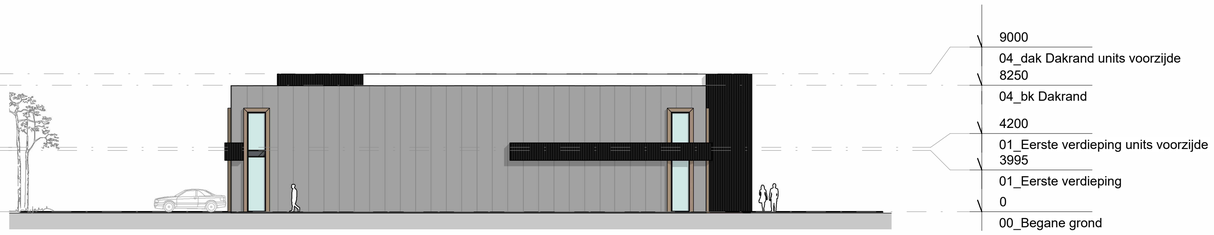
Voorgevel

schaal 1 : 200



Linker Zijgevel

schaal 1 : 200



Rechter Zijgevel

schaal 1 : 200



Achtergevel

schaal 1 : 200

BOGAERDS architecten

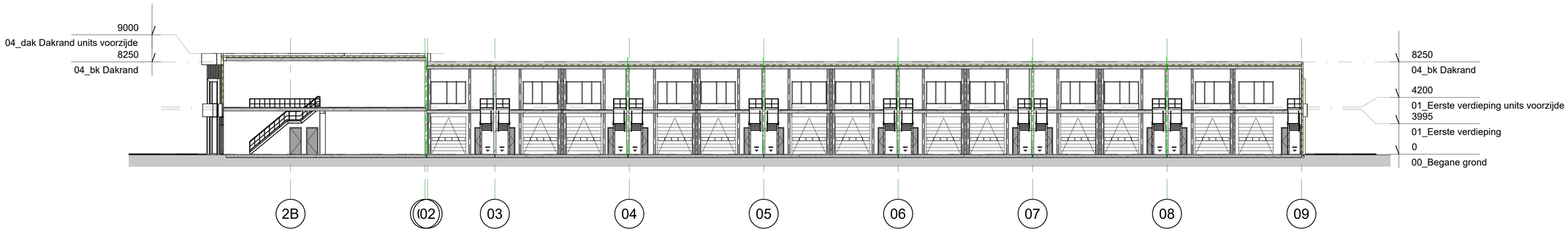
Datum	15-07-2025
A 01-10-2025	Vier units voorzijde gebouw
Projectnummer	2217
Projectomschrijving	Bedrijfsunits
Adres	Edisonstraat 10 3261 LD Oud-Beijerland
Opdrachtgever	Van der Spek
Tekening	Gevels
Teknr	DO-200
	Getekend
Formaat A1	Schaal 1 : 200
	SBO

Verwijzing gebruikte onderleggers:

- Indeling bedrijfshal (bruin): ...
- Constructie (zeeblauw): Zie onderstaand overzicht gelinkte bestanden
- Installatie (groen/blauw): ...

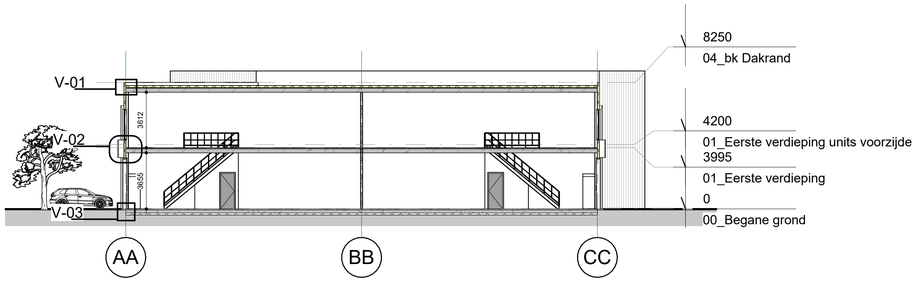
De aangegeven -niet zeeblauw gekleurde constructie- en alle -niet groen/blauw gekleurde installatie- is ter indicatie; Werkelijke plaats en afmetingen volgen nadere opgave constructeur en installateur

Overzicht gelinkte bestanden in deze tekeningen:	Filetype, ontvangstdatum:



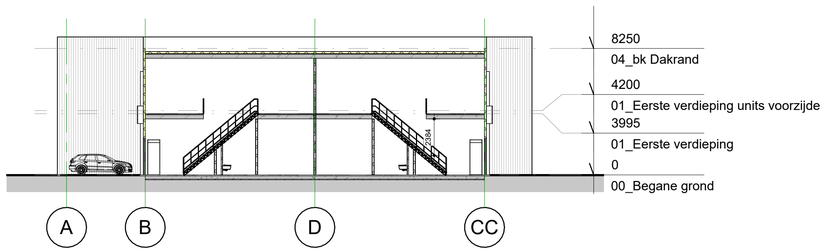
Doorsnede B-B

schaal 1 : 200



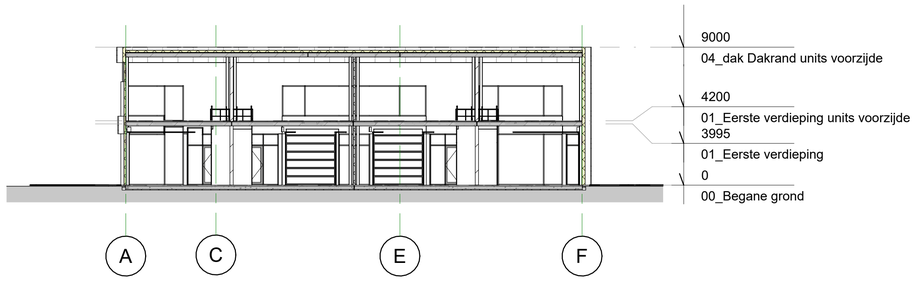
Doorsnede A-A

schaal 1 : 200



Doorsnede C-C

schaal 1 : 200

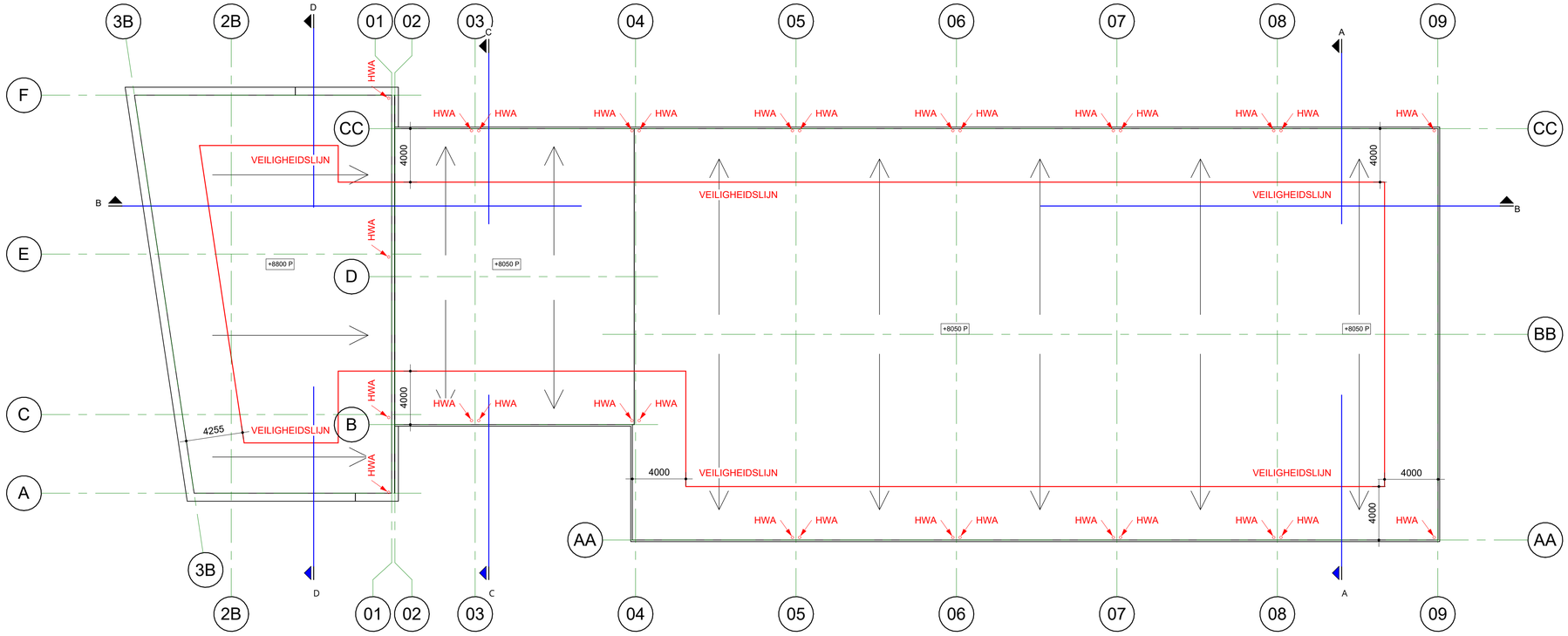


Doorsnede D-D

schaal 1 : 200

BOGAERDS architecten

Datum	15-07-2025
A 01-10-2025	Vier units voorzijde gebouw
Projectnummer	2217
Projectomschrijving	Bedrijfsunits
Adres	Edisonstraat 10 3261 LD Oud-Beijerland
Opdrachtgever	Van der Spek
Tekening	Doorsneden
Teknr	DO-300
Getekend	SBO
Formaat A1	Schaal 1 : 200



Dak

schaal 1 : 200

BOGAERDS architecten

Datum	**15-07-2025**
Projectnummer	**2217**
Projectomschrijving	Bedrijfsunits
Adres	Edisonstraat 10 3261 LD Oud-Beijerland
Opdrachtgever	Van der Spek
Tekening	**Dak**
Teknr	DO-120
	Getekend
Formaat A1	Schaal 1 : 200
	SBO