Leerlooierstraat 20 (unit 8)

2984 AT Ridderkerk

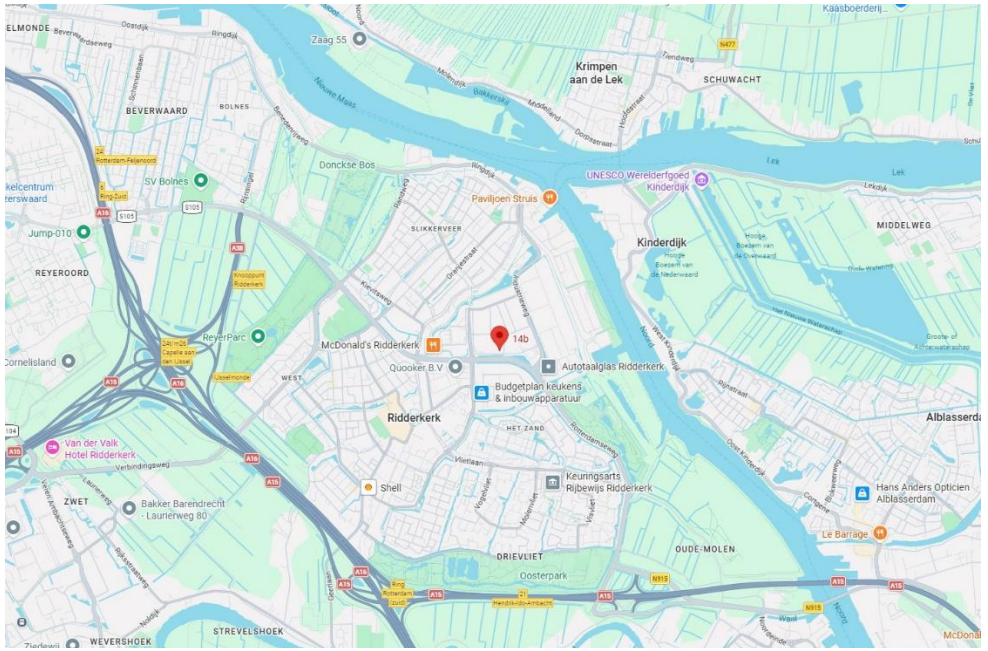
vanvliet | bedrijfsmakelaars & adviseurs

Nieuwbouw bedrijfsruimte met afbouwpakket en 2 eigen parkeerplaatsen

Leerlooierstraat 20 (unit 8) | Ridderkerk

Representatief nieuwbouwcomplex gelegen op de hoek Kolenbranderstraat - Leerlooierstraat, op de voormalige locatie van reprobedrijf Holland Ridderkerk op bedrijventerrein Donkersloot-Noord. Deze energiezuinige en multifunctionele bedrijfsunit op zichtlocatie wordt vanuit de bouw casco opgeleverd, maar wordt door verhuurder luxe afgebouwd en daarna te huur aangeboden. De begane grond wordt opgeleverd als bedrijfsruimte met monoliet afgewerkte betonvloer, ledverlichting, een toiletruimte en een elektrisch bedienbare overheaddeur. De verdieping wordt afgebouwd als kantoorruimte met afgewerkte voorzetwanden, een systeemplafond met ledverlichting, een airco plafondunit voor verlichting en verwarming, een pvc-vloer en een luxe pantry met inbouwapparatuur.

Locatie:
Het pand is gelegen op bedrijventerrein Donkersloot-Noord. Middels de Rotterdamseweg uitstekende verbindingen van en naar de rijkswegen A15 (Europoort-Rotterdam-Gorinchem) en A16 (Rotterdam-Dordrecht-Breda). Bushalte op loopafstand.



Afmetingen:
- begane grond : ca. 62,1 m² BVO;
- verdieping : ca. 62,1 m² BVO.

Parkeren:
2 eigen parkeerplaatsen.

Bestemming:
Bedrijfsdoeleinden t/m categorie 3.2.

Bouwjaar:
2026.

vanvliet bedrijfsmakelaars & adviseurs

Bouwaard/algemeen:
- onderheide fundering;
- onderheide betonvloer;
- opbouw staalconstructie;
- betonnen verdiepingsvloer;
- gevels betonnen plint met daarboven metselwerk en geïsoleerde metalen gevelbeplating;
- aluminium kozijnen met isolerende beglazing;
- geïsoleerd staaldak met kunststof dakbedekking;
- brandblusmiddelen;
- meterkast met aansluitingen voor elektra, water en glasvezel.

Voorzieningen/specificaties:

Bedrijfsruimte (begane grond):
- elektrisch bedienbare overheaddeur;
- voldoende wandcontactdozen;
- ledverlichting;
- betegelde toiletruimte met fonteintje;
- uitstortgootsteen met koud water;

Kantoorruimte (verdieping):
- houten trapopgang;
- wand met voorportaal om trapgat;
- afgewerkte voorzetwanden, gesausd, voorzien van geschilderde plinten;
- systeemplafond met ledverlichting;
- airco plafondunit voor verwarming/koeling;
- te openen ramen;
- pvc vloer;
- luxe pantry met koel-/vriescombinatie, vaatwasser en magnetron;
- voldoende wandcontactdozen.

Reclamevoering:
Uitsluitend in overleg met en na goedkeuring van eigenaar/verhuurder.

Huurprijs:
€ 1.625,- per maand exclusief BTW en exclusief servicekosten.

Servicekosten:
Per maand wordt € 75,- exclusief BTW in rekening gebracht als voorschot op onderstaande leveringen en diensten:
- periodiek onderhoud overheaddeur;
- periodiek onderhoud brandblusmiddelen;
- periodiek onderhoud airco;
- periodiek schoonhouden dak;
- periodiek onkruidvrij houden buitenterrein;
- periodieke glasbewassing;
- periodiek onderhoud zonnepaneleninstallatie.

Ondernemersfonds:
De gemeente Ridderkerk heeft per 1 januari 2026 een ondernemersfonds opgericht. De ondernemers die in het gebied gevestigd zijn bepalen gezamenlijk op welke manieren het fonds zal worden ingezet. Het fonds kan onder andere worden gebruikt om de leefbaarheid, veiligheid en/of uitstraling van het bedrijventerrein te verbeteren. De kosten van dit ondernemersfonds bedragen per 1 januari 2026 € 35,- per € 100.000,- WOZ-waarde per jaar. Vanuit de Gemeente worden deze kosten bij de verhuurder in rekening gebracht. De kosten worden door verhuurder doorbelast aan huurder.

Huishoudelijk reglement VvE:
De VvE zal een huishoudelijk reglement opstellen waaraan huurders dienen te voldoen.

Impressies:
De impressie van de afgebouwde kantoorverdieping en van pantry geven een globaal idee van hoe de kantoorverdieping zal worden afgebouwd.

Gebruik parkeerplaatsen:
De parkeerplaatsen mogen uitsluitend worden gebruik voor het parkeren van personenauto's of busjes. De parkeerplaatsen mogen niet worden gebruikt voor het stallen van containers, voor het opslaan van materialen, pallets, etc.

Huurperiode:
Bij voorkeur 5 jaar.

Huurbetaling:
Per maand vooruit door middel van automatische overboeking of automatische incasso.

Huurverhoging:
Jaarlijks, voor het eerst 1 jaar na huuringangsdatum, conform de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de Consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI-alle huishoudens (2025 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

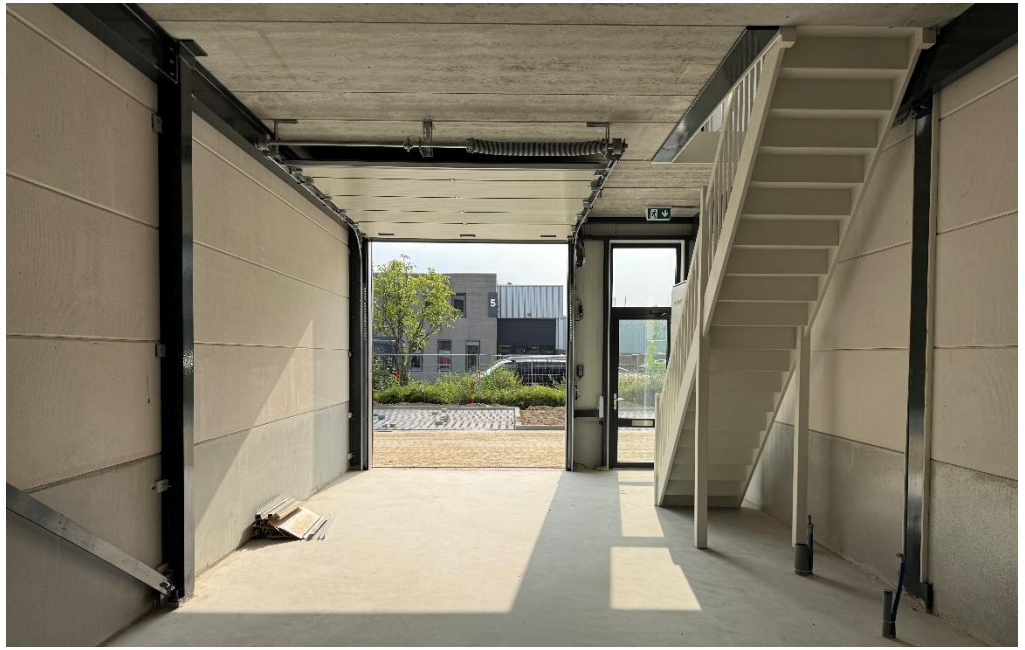
Huurovereenkomst:
De te sluiten huurovereenkomst zal worden opgemaakt op basis van het ROZ-model (Raad van Onroerende Zaken) kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, vastgesteld 05-03-2025 met bijbehorende Algemene Bepalingen gedeponeerd bij de griffie van de Rechtbank te Den Haag en op 10-04-2025 aldaar ingeschreven onder nummer 8/2025.

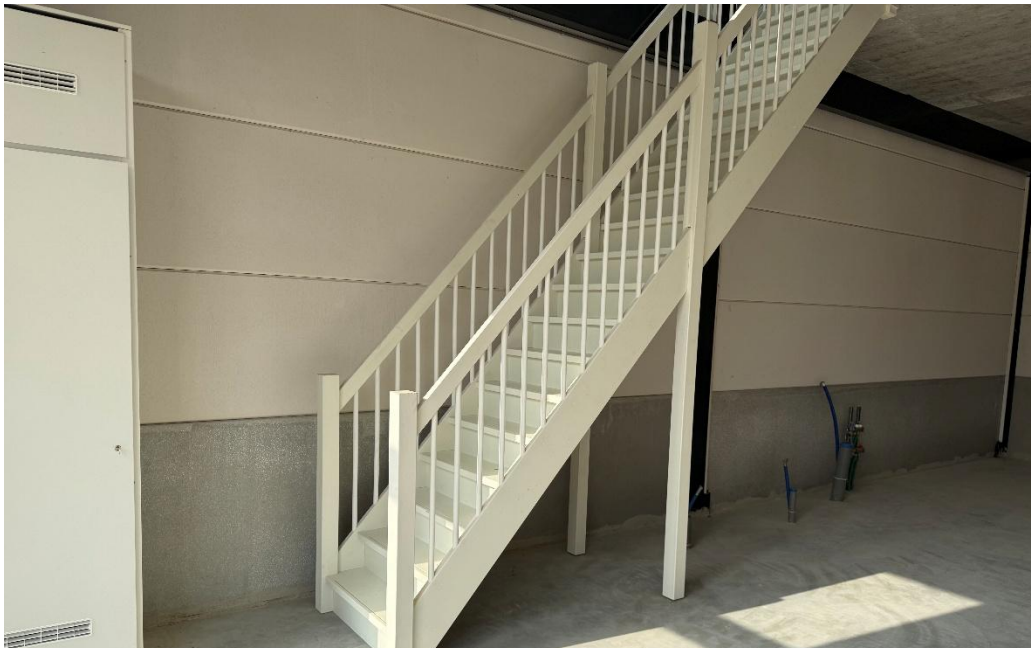
Zekerheidstelling:
Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting huur inclusief servicekosten inclusief BTW.

Omzetbelasting:
De huurprijs wordt belast met de geldende omzetbelasting. Huurder en verhuurder opteren voor een BTW-belaste verhuur. Indien op basis van de nieuwe BTW-wetgevingsvoorstelling huurder niet meer aan het criterium meer dan 90% BTW-belaste prestaties verricht voldoet, en zodoende het verzoek om BTW-belaste verhuur niet geaccepteerd wordt, dan zal de huurprijs worden verhoogd met een nader door verhuurder vast te stellen percentage.

Verwachte oplevering:
Op korte termijn beschikbaar.

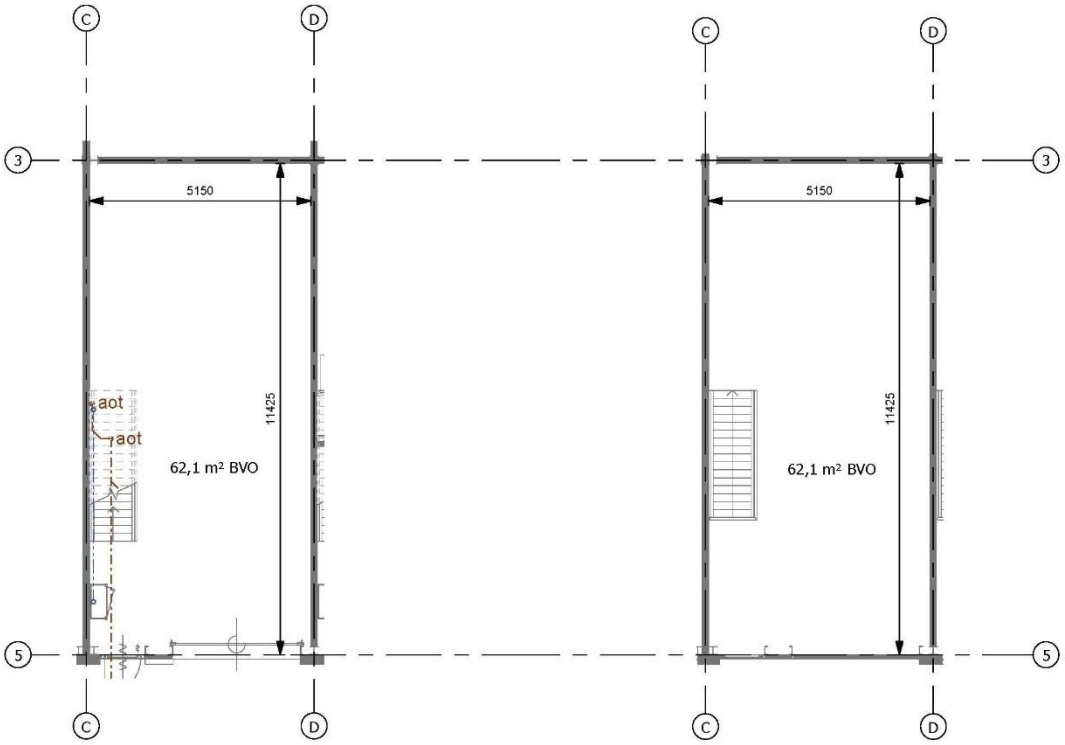
standz
Gerner





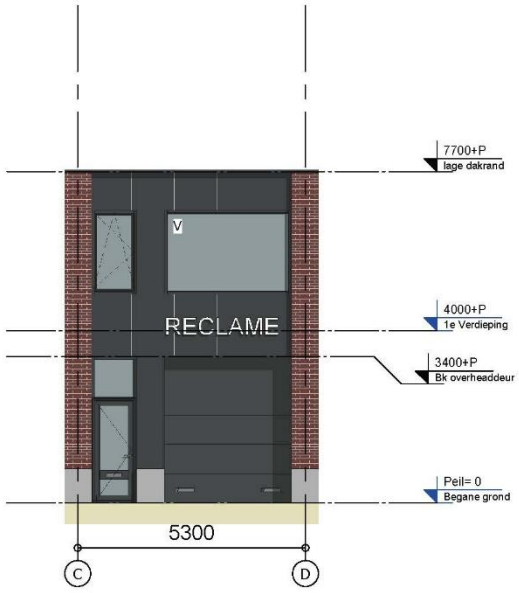
vanvliet bedrijfsmakelaars & adviseurs

vanvliet bedrijfsmakelaars & adviseurs



Begane Grond

1e Verdieping

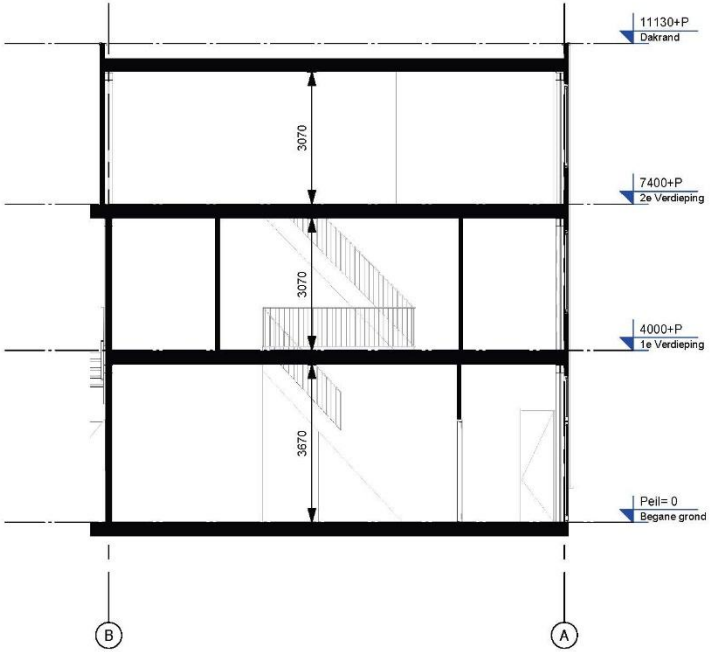


Voorgevel

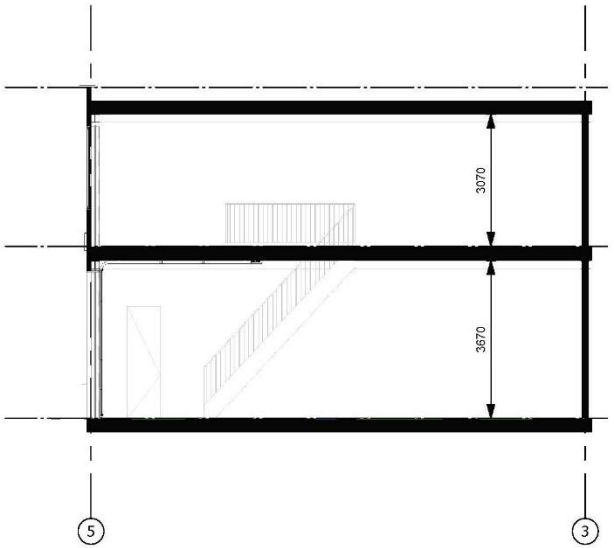
Unit 4-14
Schaal 1:100

AMBACHTS KWARTIER RIDDERKERK

vanvliet bedrijfsmakelaars & adviseurs



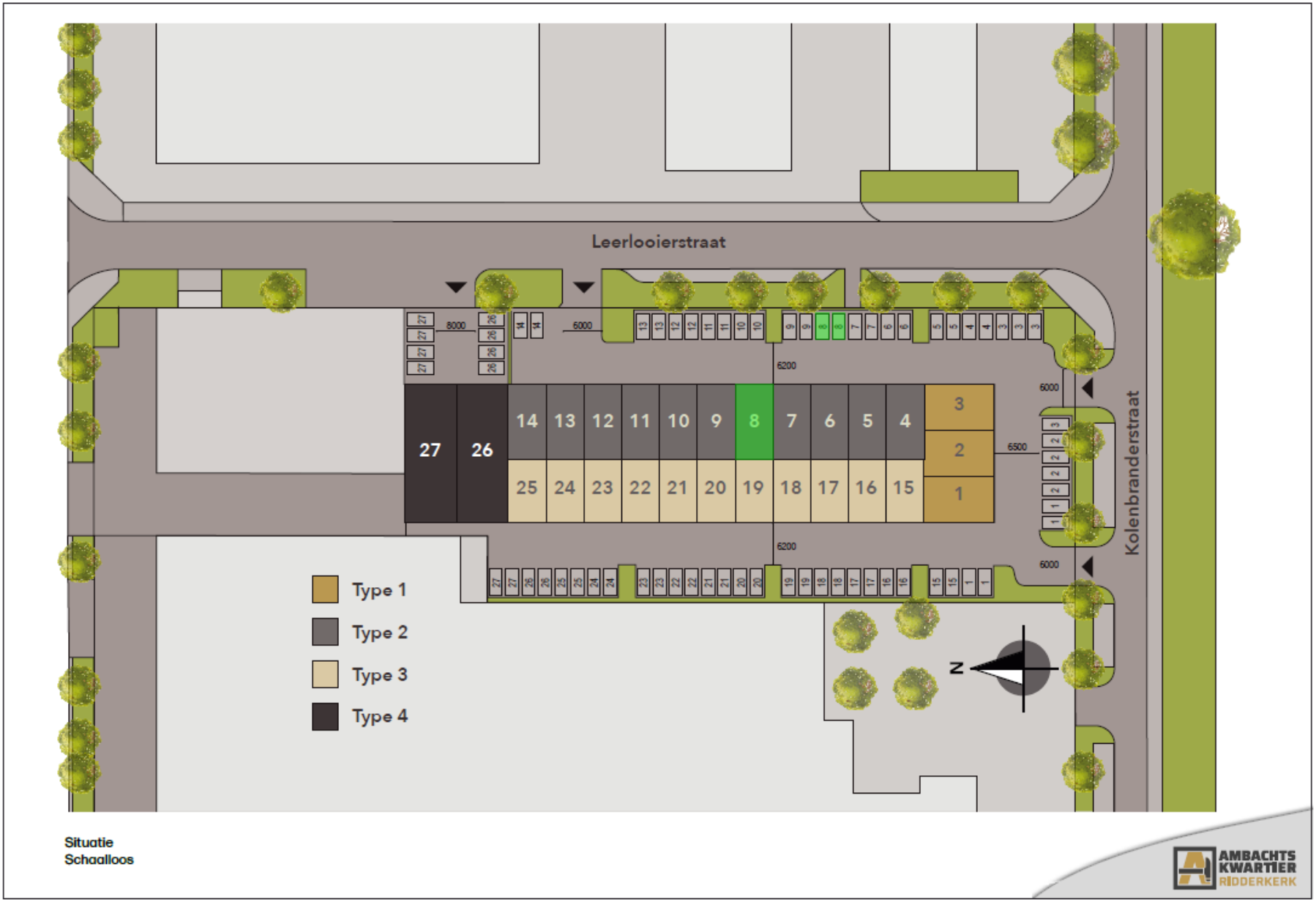
Doorsnede Unit 1 t/m 3



Doorsnede Unit 4 t/m 14

Schaal 1:100

vanvliet bedrijfsmakelaars & adviseurs


Leerlooierstraat
Kolenbranderstraat
8000
6000
6200
6500
27 26 14 13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3
25 24 23 22 21 20 19 18 17 16 15 2 1
Type 1
Type 2
Type 3
Type 4
N
Situatie
Schaalloos
AMBACHTS KWARTIER RIDDERKERK

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.