Krausstraat 22 (unit B09)

3364 AD Sliedrecht

vanvliet | bedrijfsmakelaars & adviseurs



Multifunctionele nieuwbouw kopunit van ca. 98 m² met 3 parkeerplaatsen, nabij de A15

Krausstraat 22 | Sliedrecht

Wegens gewijzigde plannen van de huidige koper wordt bedrijfsunit B09 binnen het hoogwaardige nieuwbouwproject FIFTEEN te Sliedrecht te koop aangeboden. De bouw is inmiddels behoorlijk gevorderd en de oplevering wordt verwacht in januari 2027.
De bedrijfsunit is fraai gelegen op de kop/hoek van bouwblok B en beschikt hierdoor over veel daglichttoetreding door de aanwezigheid van ramen in zowel de voor- als zijgevel. De unit heeft een totale oppervlakte van ca. 98 m² b.v.o., bestaande uit ca. 50 m² b.v.o. bedrijfsruimte, showroom en/of kantoorruimte op de begane grond en ca. 48 m² b.v.o. kantoorruimte en/of showroom op de eerste verdieping. Daarnaast beschikt de unit over drie eigen parkeerplaatsen.
Nieuwbouwproject FIFTEEN wordt gerealiseerd op de voormalige Perry Sport-locatie, een herkenbare zichtlocatie direct aan rijksweg A15 op bedrijventerrein Nijverwaard te Sliedrecht. Het nieuwbouwproject bestaat uit 28 moderne en multifunctionele bedrijfsunits en kenmerkt zich door een fraaie architectuur, hoogwaardige en duurzame bouwmaterialen en hoge isolatiewaarden.
Voor unit B09 is reeds specifiek meer- en minderwerk overeengekomen, waaronder een aluminium overheaddeur met volledig glazen panelen, een gewijzigde positie en uitvoering van de trap, een gewijzigde positie van de meterkast en aanvullende voorzieningen ten behoeve van de toekomstige afbouw. De unit biedt daarmee een uitstekende basis om naar eigen wens verder af te bouwen en in te richten. De bijgevoegde impressies geven een goed beeld van de mogelijkheden voor een mogelijke inrichting en dienen ter inspiratie.

Locatie:
Nieuwbouwproject FIFTEEN wordt gerealiseerd op de voormalige Perry Sport-locatie op bedrijventerrein Nijverwaard in Sliedrecht, direct langs rijksweg A15. Nijverwaard is een gemengd bedrijventerrein met een diversiteit aan bedrijven en grootschalige winkels, waaronder Woonboulevard Sliedrecht. De locatie is uitstekend bereikbaar via de nabijgelegen A15 en met het openbaar vervoer. Station Sliedrecht bevindt zich op loopafstand.





vanvliet bedrijfsmakelaars & adviseurs

Afmetingen:
- bedrijfsruimte, showroom en/of kantoorruimte begane grond : ca. 50 m² bvo;
- kantoorruimte en/of showroom verdieping : ca. 48 m² bvo.

Parkeren:
3 eigen parkeerplaatsen.

Bestemming:
Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Nijverwaard' heeft de locatie de enkelbestemming 'Bedrijf', met functie-aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 3.2'. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en grootschalige detailhandel in de branches auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's surfplanken en tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen en brand- en explosiegevaarlijke goederen toestaan, mits er voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen conform de parkeernorm zoals opgenomen in Nota Parkeerbeleid Sliedrecht.

Kadastrale gegevens:
- gemeente : Sliedrecht;
- sectie : B;
- nummer : 2541;
- appartementsindex : A9.

Het betreft:
1. het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht, sectie B, complexaanduiding 2541, appartementsindex 9, omvattende:
a. één negende (1/9) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
b. het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en eerste verdieping met toebehoren, alsmede drie (3) toegewezen parkeerplaatsen op het hierna te noemen mandelige perceel grond, plaatselijk bekend als 3364 AD Sliedrecht, Krausstraat 22;
2. het één/achtentwintigste (1/28) onverdeeld aandeel in de eigendom van het mandelige perceel grond, kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht, sectie B, nummer 2524, groot circa tweeduizend vijfhonderd negenenveertig centiare (2.549 ca), aan welk perceel een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte zijn toegekend.

Bouwjaar:
2026/2027.

Vereniging van eigenaars:
De bedrijfsunit maakt onderdeel uit van de Vereniging van Eigenaars Fifteen Blok B te 3364 AD Sliedrecht, Krausstraat 22 tot en met 38 (even nummers) te Sliedrecht.

Bouwaard/algemeen:
- onderheide betonfundering;
- onderheide, monoliet afgewerkte betonnen beganegrondvloer met een maximale vloerbelasting van 1.200 kg/m² (Rc-waarde minimaal 3,7 m² K/W);
- opbouw staalconstructie;
- betonnen verdiepingsvloeren (kanaalplaatvloer) met een maximale vloerbelasting van 400 kg/m²;
- gevels: deels uitgevoerd in metselwerk met kalkzandsteen binnenspouwblad (Rc-waarde minimaal 4,7 m² K/W) en deels uitgevoerd geïsoleerde sandwichpanelen (Rc-waarde minimaal 4,7 m² K/W);
- aluminium buitenkozijnen, ramen en deuren met HR++ isolerende beglazing;
- elektrisch bedienbare sectionaaldeur;
- unit-scheidende wanden uitgevoerd in kalkzandsteen;
- geïsoleerd staaldak voorzien van PVC-dakbedekking (Rc-waarde minimaal 6,3 m² K/W);
- riolering (gescheiden systeem voor vuilwater en hemelwaterafvoer);
- eigen meterkast met aansluitingen voor water (Qn 1,5) en elektra (3x25A) (géén gasaansluiting);
- de eenmalige aansluitkosten van de hierboven genoemde standaard vermogens voor water en elektra zijn inbegrepen in de koopsom;
- de coördinatie door de aannemer is eveneens inbegrepen in de koopsom.

Voorzieningen/specificaties:
De bedrijfsunit wordt in casco staat opgeleverd, waarbij ten opzichte van het standaard casco-plus opleverniveau het volgende meer- en minderwerk is overeengekomen:

- betonnen verdiepingsvloer, waarbij de standaard zand-/cementdekvloer op de eerste verdieping komt te vervallen;
- standaard vurenhouten open trap, waarbij de trap wordt gedraaid en uitgevoerd met een enkel kwart aan de bovenzijde;
- het kwartslag draaien van de meterkast;
- het wijzigen van de standaard dichte, geïsoleerde overheaddeur in een aluminium overheaddeur met volledig glazen panelen (dubbelwandig acrylaat);
- het laten vervallen van de standaard toiletruimte met fonteintje op de begane grond;
- uitbreiding van de riolering ten behoeve van een toilet op de verdieping en een pantry tegen de achtergevel;
- het aanbrengen van een extra dakdoorvoer ten behoeve van de installaties;
- het aanbrengen van een loze buis ten behoeve van een laadpaal;
- LED-wandarmatuur met schemerschakelaar boven de entreedeur en overheaddeur;
- stroomaansluiting ter plaatse van de overheaddeur;
- beldrukker nabij de entreedeur en een schel op het bovenpaneel van de meterkast;
- eventuele verdere afbouw en/of wijzigingen na oplevering zijn voor rekening en verantwoordelijkheid van koper en dienen te voldoen aan de geldende publiekrechtelijke eisen en eventueel benodigde toestemmingen.

Vraagprijs:
€ 269.500,- kosten koper exclusief BTW (géén 10,4% overdrachtsbelasting).

Omdat het object nog niet in gebruik is genomen, wordt de levering belast met BTW. Hierdoor is geen 10,4% overdrachtsbelasting verschuldigd.
De kosten van de leveringsakte (transportakte bij de notaris) komen wel voor rekening van de koper.

Energielabel:
In verband met de casco oplevering van de bedrijfs-/showroomunit behoeft de verkoper bij oplevering geen energielabel aan koper ter beschikking te stellen.

As is, where is:
De in deze verkoopbrochure gepresenteerde verkoop is gebaseerd op het ‘as is, where is’-principe waarbij de eigendom wordt aanvaard in de feitelijke, commerciële, juridische, milieukundige, technische en fiscale situatie zoals het is op de datum van overdracht, aldus met alle fouten en met inbegrip van alle bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken, lasten, beperkingen en verplichtingen. De verkoper zal na voltooiing van de transactie geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden.

Verwachte oplevering:
Januari 2027.









vanvliet bedrijfsmakelaars & adviseurs



VISUALISATIE Situatie / Nieuw / 24188 / 09.09.2025 MULLER ONTWERP & ADVIES



VISUALISATIE Situatie / Nieuw / 24188 / 09.09.2025 MULLER ONTWERP & ADVIES

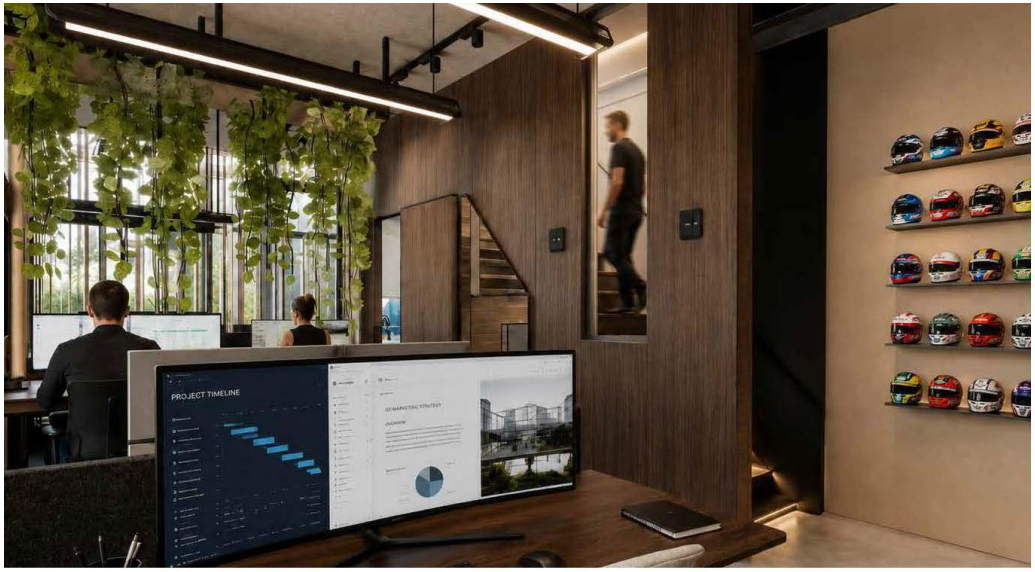
Deze impressies dienen ter inspiratie. De unit wordt casco-staat verkocht en opgeleverd conform de in deze brochure omschreven specificaties.

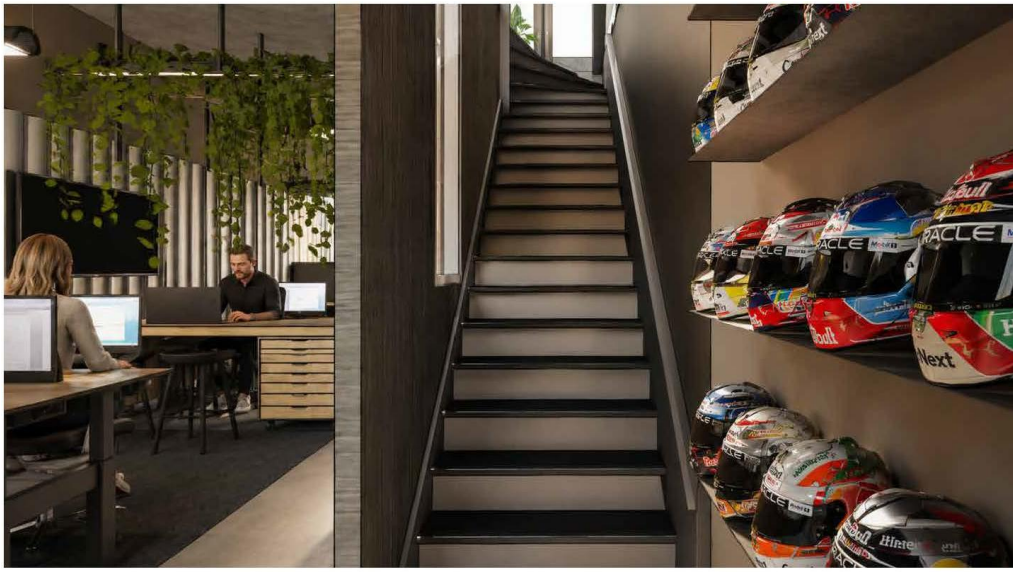


VISUALISATIE Situatie / Nieuw / 24188 / 09.09.2025 MULLER ONTWERP & ADVIES



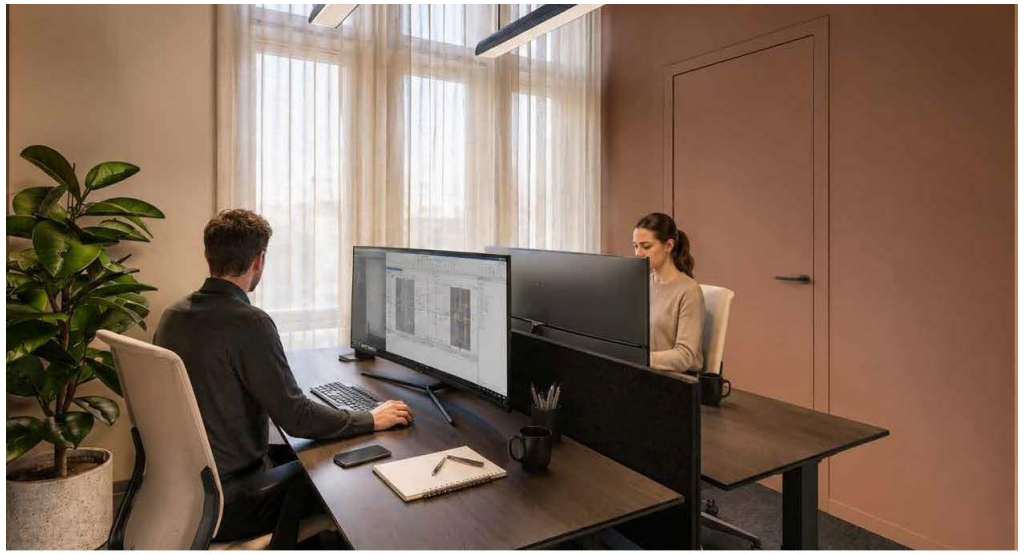
VISUALISATIE Situatie / Nieuw / 24188 / 09.09.2025 MULLER ONTWERP & ADVIES





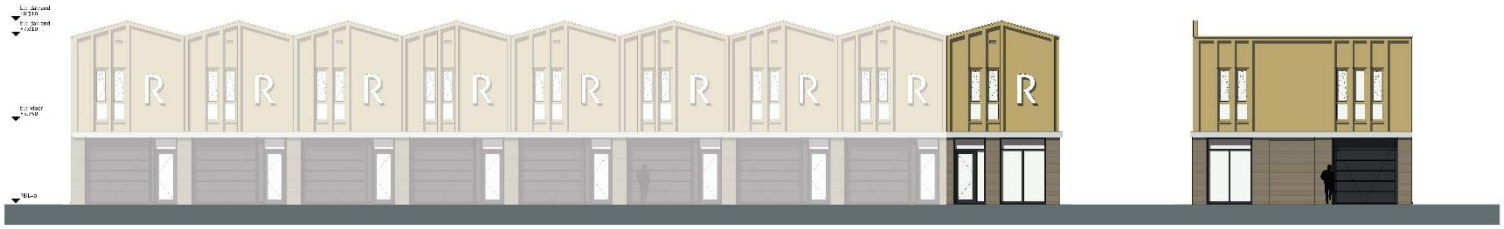
Deze impressies dienen ter inspiratie. De unit wordt casco-staat verkocht en opgeleverd conform de in deze brochure omschreven specificaties.





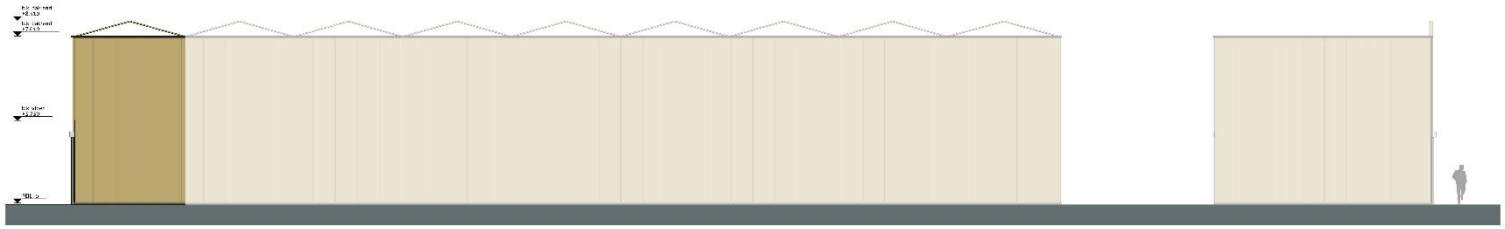
VISUALISATIE — Situatie / Nieuw / 24188 / 09.09.2025 — MULLE ONTWERP & ADV

VISUALISATIE — Situatie / Nieuw / 24188 / 09.09.2025 — MULLE ONTWERP & ADV



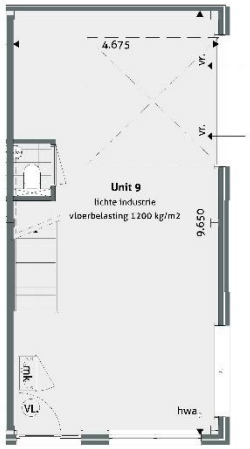
Voorgevel
1:100

Rechtergevel
1:100

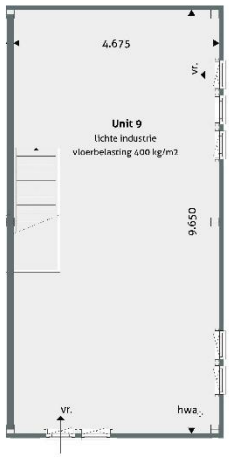


Achtergevel
1:100

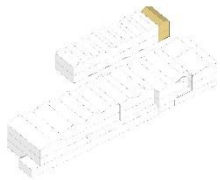
Linkergevel
1:100



Begane grond
1:100



Verdieping
1:100



BVO

Begane grond	50m²
Verdieping	48m²
Totaal	98m²

VERKOOPTEKENING
Businessunit B09
Datum 28 augustus 2024

28 02 ontwerpt en adviseert

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.