# Leerlooierstraat 16 (unit 10)

2984 AT Ridderkerk

vanvliet | bedrijfsmakelaars & adviseurs




**Zeer luxe afgebouwde nieuwbouw bedrijfsruimte met 2 eigen parkeerplaatsen**

# Leerlooierstraat 16 (unit 10) | Ridderkerk

**Op een goed bereikbare locatie aan de Leerlooierstraat in Ridderkerk is onlangs een modern bedrijfsverzamelcomplex gerealiseerd van 27 energiezuinige bedrijfsruimten. Leerlooierstraat 16 (unit 10) wordt te huur aangeboden en zal zeer luxe worden afgewerkt.**

**Deze unit is verder afgebouwd dan de standaarduitvoering. De begane grond bestaat uit een bedrijfsruimte met elektrisch bedienbare overheaddeur, een monoliet afgewerkte betonvloer (max. 1.500 kg/m²), een toiletruimte en een technische ruimte. De kantoorverdieping is volledig afgewerkt, met een luxe keuken en bekabeling voor 5 tot 7 werkplekken. Beide verdiepingen zijn voorzien van een warmtepomp met vloerverwarming en -koeling. De unit beschikt over 2 eigen parkeerplaatsen.**

**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.

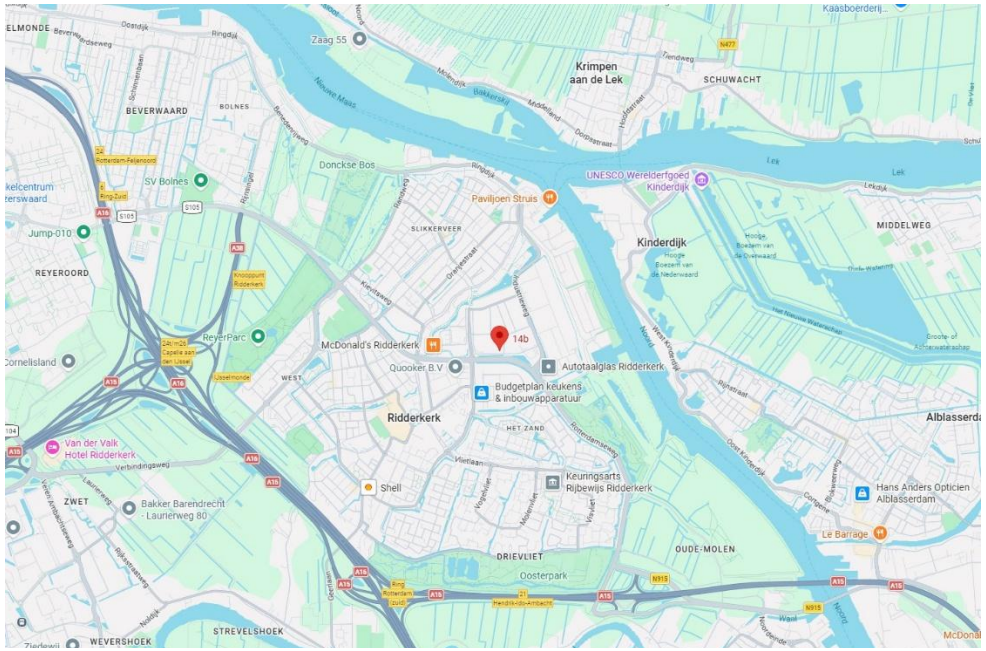
**Afmetingen:**
- begane grond : ca. 62,1 m² BVO;
- verdieping : ca. 62,1 m² BVO.

**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 met zandcement dekvloer;
- gevels betonnen plint met daarboven metselwerk en geïsoleerde metalen gevelbeplating;
- aluminium kozijnen met isolerende beglazing;
- unitscheidende wanden gasbeton;
- geïsoleerd staaldak met kunststof dakbedekking;
- brandblusmiddelen;
- houten trapopgang;
- meterkast met aansluitingen voor elektra (3x25A), water en glasvezel;
- zowel op de begane grond als de eerste verdieping zijn leidingen voor vloerverwarming aangebracht en op een verdeler aangesloten;
- loze mantelbuis naar parkeerplaatsen ten behoeve van een laadpaal (exclusief laadpaal).

**Voorzieningen/specificaties:**

Bedrijfsruimte begane grond:
- voorportaal met kozijn en deur naar de bedrijfsruimte en trapopgang naar de kantoorverdieping;
- bergkast onder de trap;
- betegelde toiletruimte met wandcloset, wasbak, urinoir en mechanische ventilatie;
- technische ruimte met mv-box, patchkast en wastrog met koud water;
- voldoende dubbele wandcontactdozen;
- ledverlichting;
- elektrisch bedienbare overheaddeur met afstandbediening;
- warmtepomp voor vloerverwarming en -koeling;
- krachtstroom en wateraansluiting naast de overheaddeur;
- voorbereiding elektra aansluitpunten buitengevel ten behoeve van eventuele deurbel;
- buitengevelverlichting met handbediende schakelaar voor laden en lossen.

Kantoorruimte verdieping:
- eikenkleurige visgraat pvc-vloer met zwarte bies;
- systeemplafond wit, 60x60 doorzaktegels, met ledpanels;
- warmtepomp met vloerverwarming en -koeling;
- luxe keuken, witte kastjes met composiet blad, met kooktoestel, recirculatie afzuigkap, koelkast, combimagnetron en vaatwasser;
- airco-plafond unit voor verwarmen en koelen;
- metalstud voorzetwanden met osb en gips, afgewerkt met glasweefselbehang met fijne structuur, geschilders in de kleur wit;
- kunststof vensterbanken;
- elektra en databekabeling ten behoeve van 5 tot 7 werkplekken;
- stijgkast (voor leidingwerk) met kozijn en deur;
- voorbereiding wifi accesspoint.

**Reclamevoering:**

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

**Huurprijs:**

€ 1.650,- per maand excl. servicekosten excl. BTW.

**Servicekosten:**

Per maand wordt € 85,- excl. BTW in rekening gebracht als voorschot op onderstaande leveringen en diensten:
- periodiek onderhoud overheaddeur;
- periodiek onderhoud brandblusmiddelen;
- periodiek onderhoud airco;
- periodiek onderhoud warmtepomp;
- periodiek onderhoud mechanische ventilatie;
- periodiek schoonhouden dak;
- periodiek onkruidvrij houden buitenterrein;
- periodieke glasbewassing.

**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.

**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.

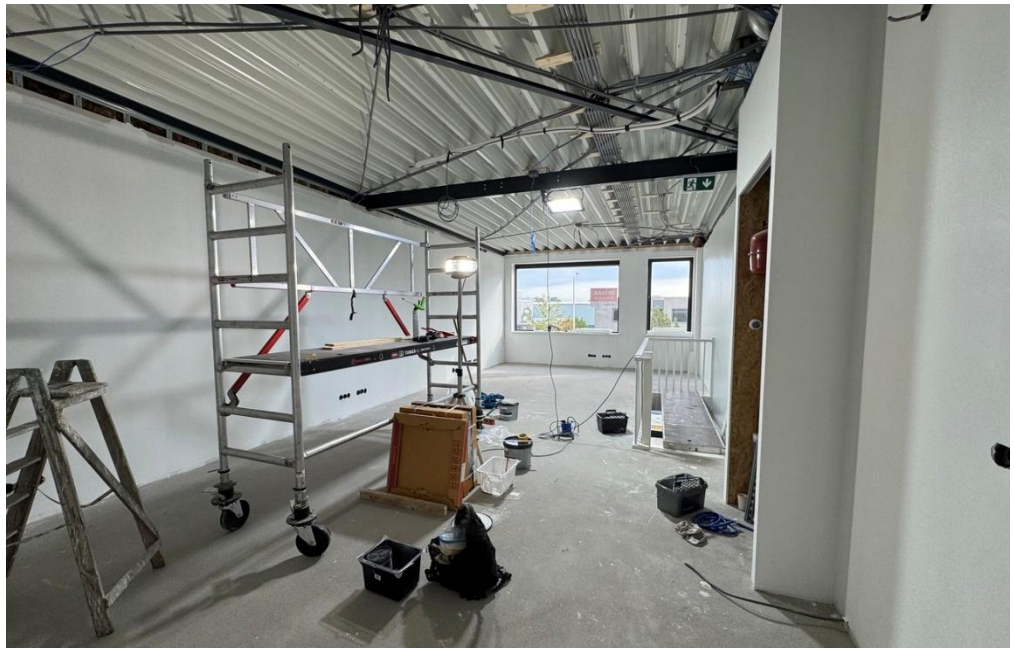
**Verwachte oplevering:**
December 2026.

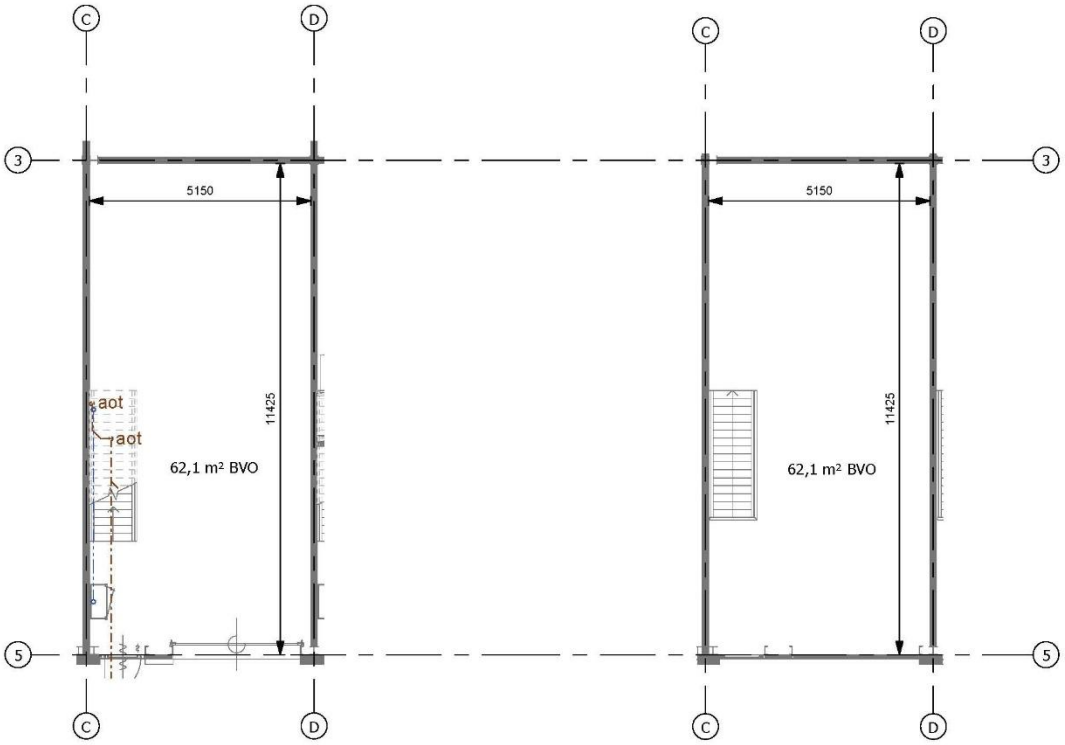








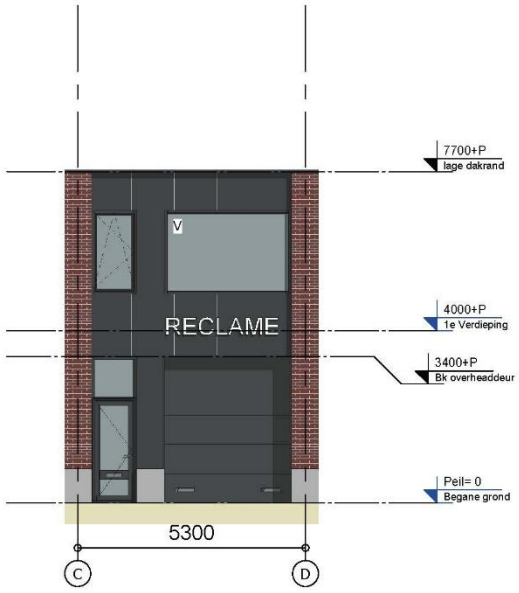





Begane Grond




1e Verdieping




Voorgevel

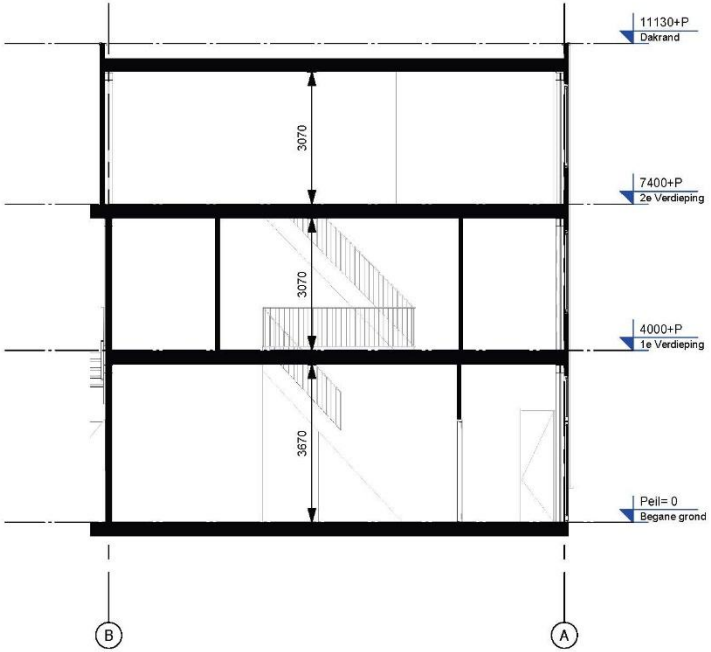



Unit 4-14
Schaal 1:100

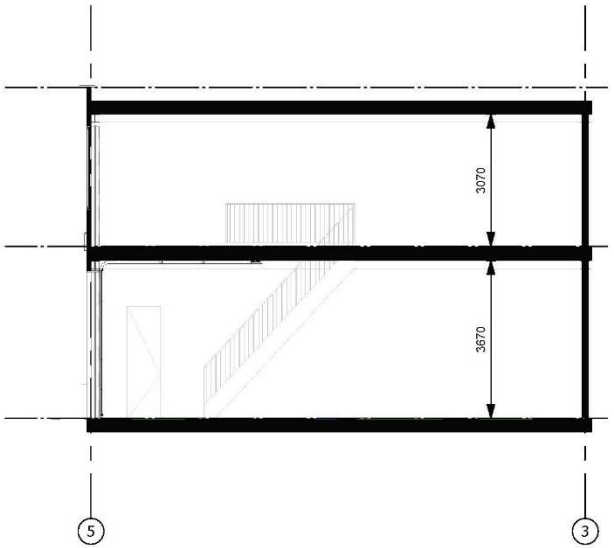
AMBACHTS KWARTIER RIDDERKERK



vanvliet bedrijfsmakelaars & adviseurs




Doorsnede Unit 1 t/m 3

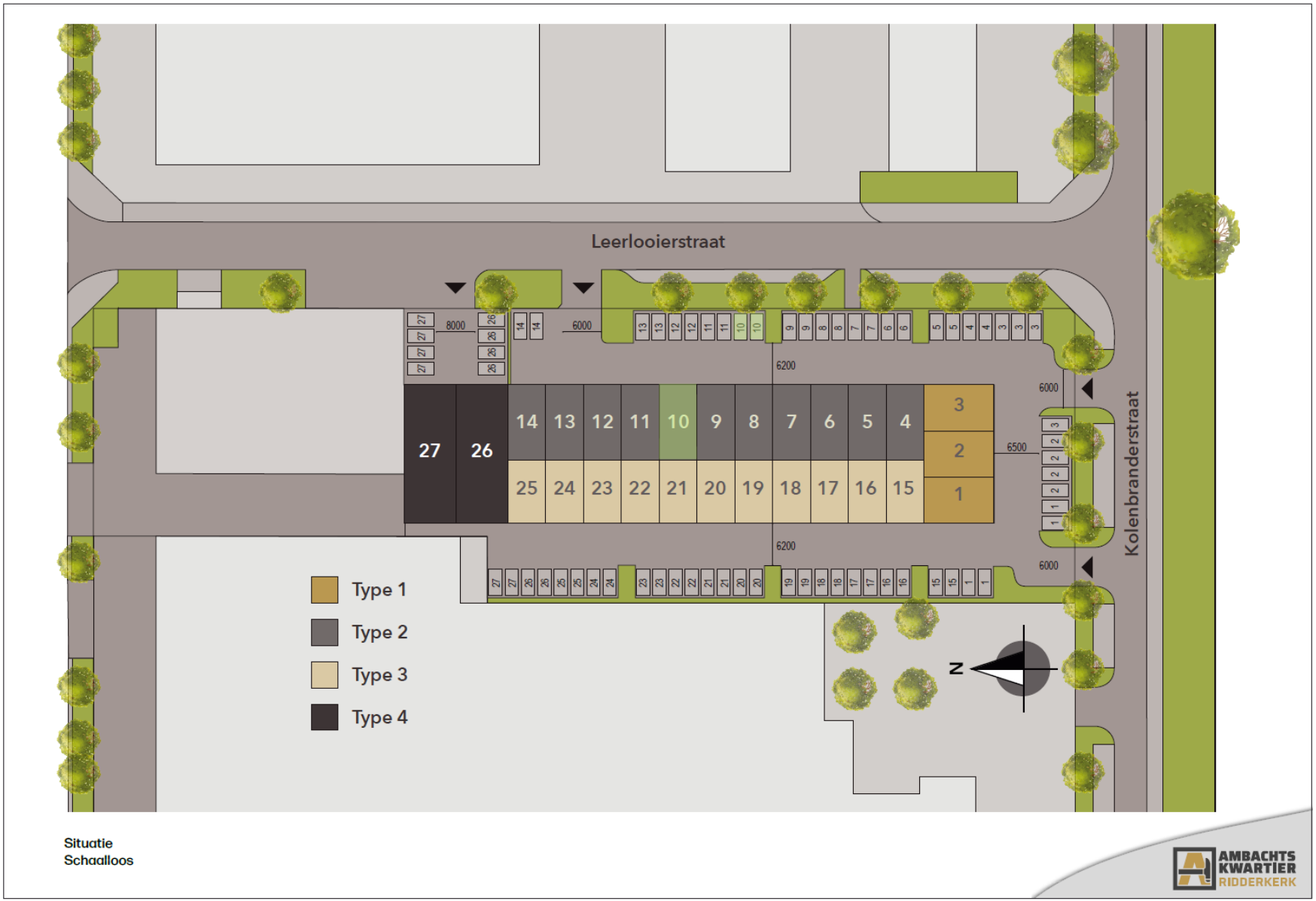



Doorsnede Unit 4 t/m 14

Schaal 1:100



vanvliet bedrijfsmakelaars & adviseurs




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.