Kolenbranderstraat 14 m

2984 AT Ridderkerk

vanvliet | bedrijfsmakelaars & adviseurs



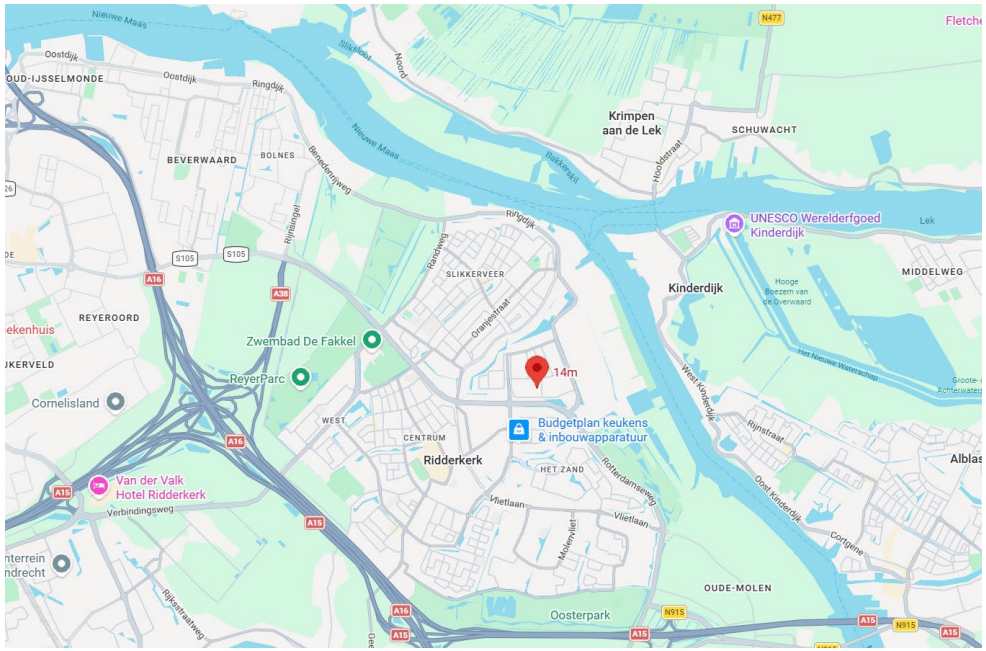
Nieuwbouw bedrijfsunit met 2 eigen parkeerplaatsen op een rustige locatie

Kolenbranderstraat 14 m | Ridderkerk

Op een rustige, goed bereikbare locatie aan het einde van een doodlopende straat gelegen moderne nieuwbouw bedrijfsunit met 2 eigen parkeerplaatsen. De unit bestaat uit ca. 51,5 m² b.v.o. bedrijfsruimte op de begane grond en ca. 51,5 m² b.v.o. multifunctionele ruimte op de verdieping.
De begane grond beschikt o.a. over een monoliet afgewerkte betonvloer, een elektrisch bedienbare overheaddeur, een separate loopdeur, ledverlichting, een luxe toiletruimte en een uitstortgootsteen. De betonvloer heeft een maximale vloerbelasting van 1.500 kg/m² en de vrije hoogte bedraagt ca. 3,75 meter.
De verdieping beschikt over een pantry, een zandcementdekvloer en een vrije hoogte van ca. 2,96 meter. De raampartij in de voorgevel zorgt voor een prettige, lichte ruimte voor gebruik als showroom, kantoorruimte en/of opslag. Desgewenst kan verhuurder de verdieping verder afbouwen tot kantoorruimte, tegen een nader overeen te komen hogere huurprijs.



Locatie:
De bedrijfsunit maakt onderdeel uit van een onlangs opgeleverd nieuwbouw bedrijfsverzamelgebouw aan de Kolenbranderstraat 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. 51,5 m² BVO;
- verdieping : ca. 51,5 m² BVO.

Parkeren:
2 eigen parkeerplaatsen.

Bestemming:
Bedrijfsdoeleinden t/m categorie 3.2.

vanvliet bedrijfsmakelaars & adviseurs

Bouwaard/algemeen:
- onderheide betonvloer;
- opbouw staalconstructie;
- betonnen verdiepingsvloer;
- begane grond en verdieping voorzien van vloerverwarmingsleidingen, aangesloten op een verdeler; exclusief warmtebron;
- gevels metselwerk en geïsoleerde, metalen gevelbeplating (sandwichpanelen, Rc-waarde minimaal 4,7);
- aluminium kozijnen met draai-/kiepramen en geïsoleerde beglazing;
- hang- en sluitwerk SKG**veiligheidsloten;
- vluchtroute-aanduiding en rookmelders;
- gescheiden rioleringsstelsel;
- unit-scheidende wanden deels beton en deels gasbetonelementen;
- geïsoleerd (Rc-waarde minimaal 6.3) staaldak, voorzien van kunststofdakbedekking;
- meterkast met een elektra-aansluiting van 3x 25A en wateraansluiting;
- buitenverlichting;
- pvc-mantelbuis voor de doorvoer van nutsvoorzieningen en een mantelbuis voor laadvoorziening bij 1 parkeerplaats;
- bestrating in grijze betonstraatsteen en parkeervakken in grasbetontegels.

Voorzieningen/specificaties:

Begane grond (bedrijfs-/opslagruimte):
- monoliet afgewerkte betonvloer, maximale vloerbelasting van 1.500 kg/m²;
- elektrisch bedienbare overheaddeur 2,94 meter breed en 3,40 meter hoog;
- separate loopdeur;
- vrije hoogte onder de verdiepingsvloer ca. 3,75 meter;
- diverse wandcontactdozen;
- ledverlichting;
- betegelde toiletruimte met fonteintje;
- uitstortgootsteen;
- voorbereiding voor vloerverwarming;
- extra wateraansluiting en afvoer aanwezig.

1e verdieping (bedrijfs-/opslagruimte en/of kantoorruimte/showroom):
- betonnen verdiepingsvloer (kanaalplaatvloer met een maximale vloerbelasting van 500 kg/m²), afgewerkt met zandcementdekvloer;
- bereikbaar door middel van houten trapopgang;
- vrije hoogte van ca. 2,96 meter onder de staalconstructie;
- ruime daglichttoetreding door middel van een raampartij in de voorgevel;
- pantry met onder- en bovenkastjes en close-in boiler.

Reclamevoering:

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

Huurprijs:

€ 1.250,- per maand exclusief servicekosten exclusief BTW.

Servicekosten:

Per maand wordt € 75,- exclusief BTW in rekening gebracht als voorschot op onderstaande leveringen en diensten:
- periodiek onderhoud overheaddeur;
- periodiek onderhoud brandblusmiddelen;
- periodieke dakinspectie en schoonhouden dak;
- periodieke glasbewassing;
- administratiekosten 5%.

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.

Huurperiode:

Bij voorkeur 3 jaar of langer.

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).

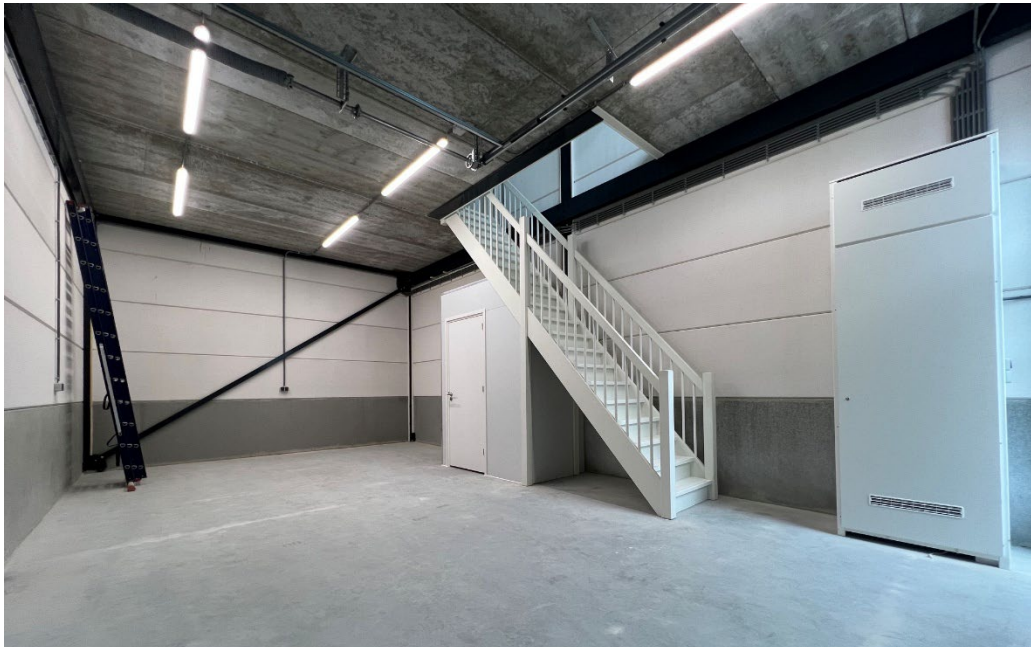
Huurovereenkomst:
De te sluiten huurovereenkomst zal worden opgemaakt op basis van het ROZ-model (Raad van Onroerende Zaken) kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, vastgesteld 05-03-2025 met bijbehorende Algemene Bepalingen gedeponeerd bij de griffie van de Rechtbank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

Zekerheidstelling:
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.

Oplevering:
Per direct beschikbaar.











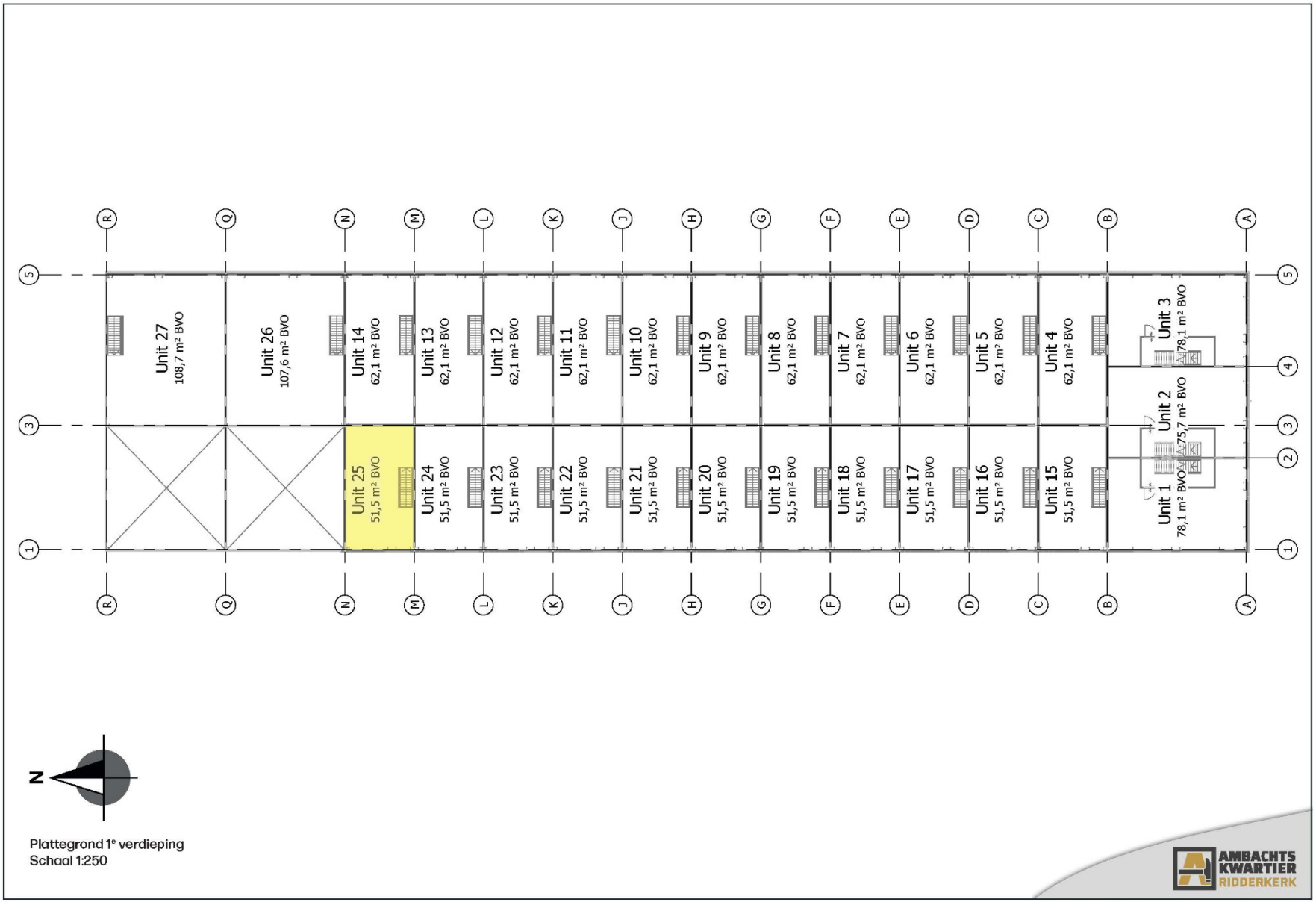




Plattegrond Begane grond
Schaal 1:250

AMBACHTS KWARTIER RIDDERKERK

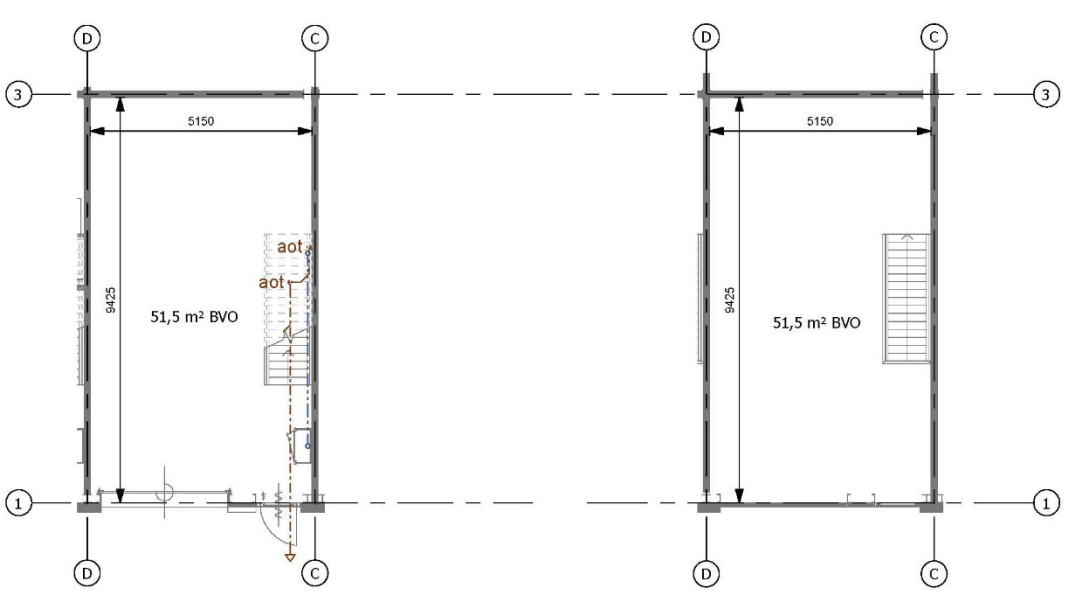
vanvliet bedrijfsmakelaars & adviseurs



Plattegrond 1e verdieping
Schaal 1:250

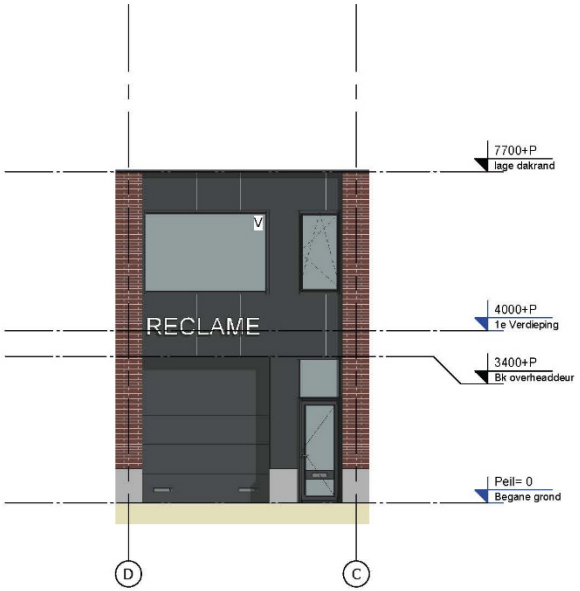
AMBACHTS KWARTIER RIDDERKERK

vanvliet bedrijfsmakelaars & adviseurs



Begane Grond

1e Verdieping



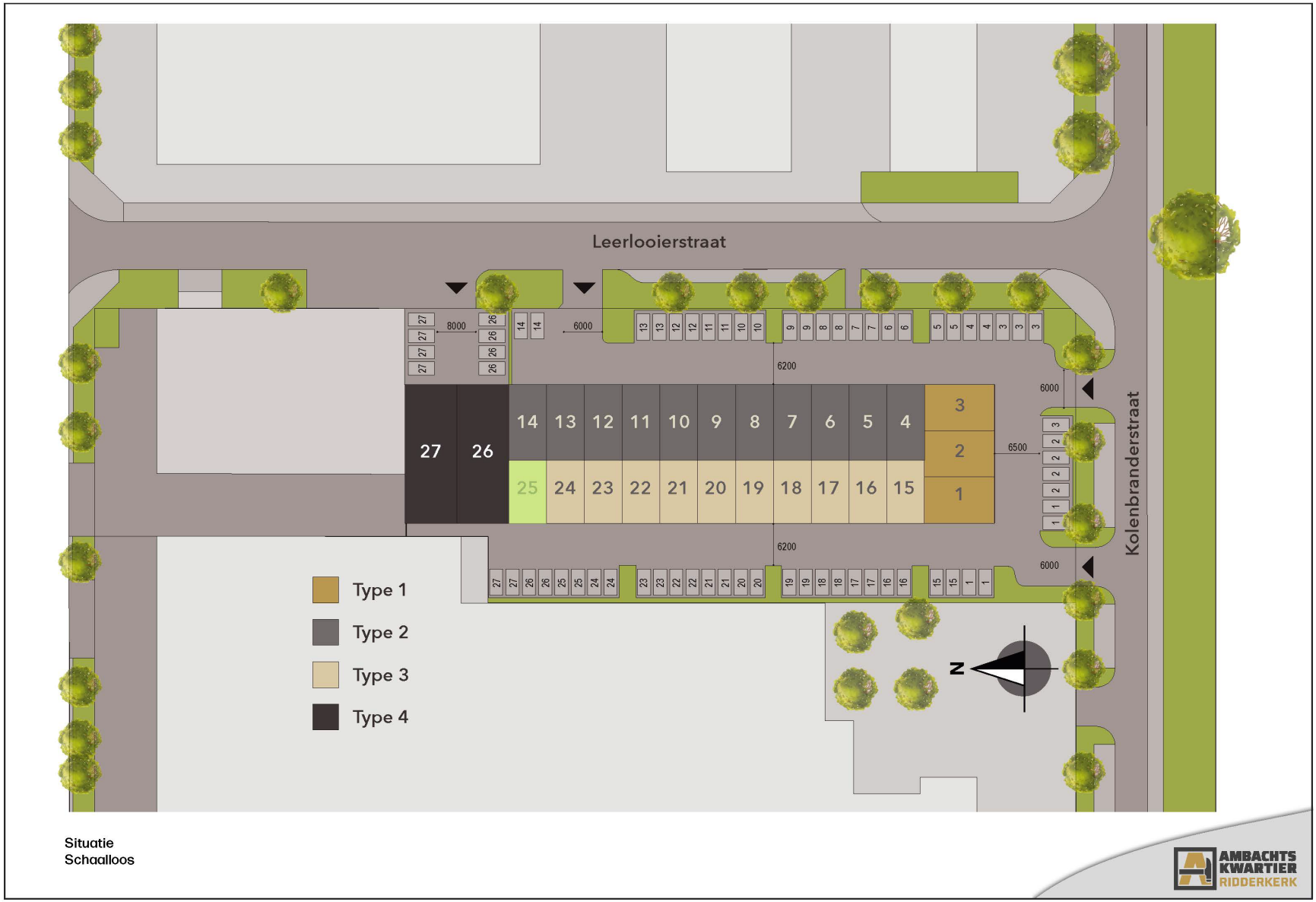
Voorgevel



Unit 15-25
Schaal 1:100

AMBACHTS KWARTIER RIDDERKERK

vanvliet bedrijfsmakelaars & adviseurs



Situatie
Schaalloos

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.