

## Laan op Zuid 1455 & 1639 te Rotterdam



Commerciële ruimtes in nieuwbouw project KOER

**HUURPRIJS € 225,00 per m<sup>2</sup> per jaar**

exclusief BTW en servicekosten

# Kenmerken

## Huurprijs

€ 225,00 per m<sup>2</sup> per jaar, exclusief BTW en servicekosten

## Huurtermijn

Vijf jaar

## Parkeerplaatsen

Tegen betaling op de openbare weg

## Opleveringsniveau

In overleg

## BTW belast

Ja

## Zekerheidsstelling

Bankgarantie of waarborgsom

## Indexering

Jaarlijks

## Servicekosten

Nader te bepalen

## Betalingen

Per maand

## Datum van oplevering

Q3 2024



# Omschrijving

## Algemeen

KOER is gelegen op een fantastische locatie aan de Laan op Zuid in Rotterdam met echt alle voorzieningen en het centrum van Rotterdam om de hoek. De ontwikkeling is gepositioneerd op het scharnierpunt van de Laan op Zuid, 2e Rosestraat en Hilledijk. Rotterdam heeft in de afgelopen jaren een sterke ontwikkeling doorgemaakt naar een moderne, aantrekkelijke en gewilde stad.

In de komende jaren zal het stadsdeel ten zuiden van de rivier de Maas worden herontwikkeld tot een stedelijke locatie met veel potentie. Deze transitie is reeds gestart in de wijken Feijenoord, Katendrecht en Kop van Zuid / Entrepot. Dit betekent dat er een hoge toename zal zijn in het aantal nieuwe winkels, woningen en horecagelegenheden wat kansen biedt voor sociale en economische groei.

KOER krijgt een sterke, eigen identiteit welke wordt gevormd door een centrale entreehal, een opvallend Marathon balkon, twee eigen

buurtruimtes, een prachtig groen Karakterpark en een geweldige (afsluitbare) binnentuin van ruim 3500 m<sup>2</sup>.

Het markante gebouw KOER bezit naast een succesvolle mix van 168 koop- en huurwoningen, twee commerciële units met een oppervlakte van ca. 139 m<sup>2</sup> respectievelijk ca. 189 m<sup>2</sup> waarvan de bouw in Q3 2021 is gestart.

De locatie bevindt zich op een unieke plek en staat centraal in de ontwikkelingen op Rotterdam-Zuid. Uzelf of uw bedrijf vestigen in KOER staat voor:

- werken in een stoere en creatieve omgeving;
- omringd zijn door grootstedelijke voorzieningen in de directe nabijheid;
- gebruik kunnen maken van goede ontsluiting voor wat betreft het openbaar vervoer met het trein- en busstation Rotterdam-Zuid op loopafstand.

# Vervolg omschrijving

## Kadastrale aanduiding

Gemeente Rotterdam, Sectie Q , Nr.7275, appartementsindexen 2 en 3.

## Indeling begane grond

Laan op Zuid 1455 (rechts) ca. 139 m<sup>2</sup> commerciële ruimte.

Laan op Zuid 1639 (links) ca. 189 m<sup>2</sup> commerciële ruimte.

## Voorzieningen

Nader te bepalen.

## Huurprijs

€ 225,00 per m<sup>2</sup> jaar, exclusief BTW en servicekosten.

## Huurprijsaanpassing

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na datum huuringang, op basis van de wijziging van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

## Huurtermijn

Vijf jaar met een verlengingsmogelijkheid van vijf jaar.

## Omzetbelasting

Over de huurprijs zal BTW in rekening worden gebracht. Indien BTW niet in rekening kan worden gebracht, geldt een nader te bepalen opslag op bovengenoemde huurprijs.

## Bijkomende kosten

Nader te bepalen.

De servicekosten worden geheven op basis van bevoorschotting en jaarlijkse nacalculatie.

## Zekerheidsstelling

Een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een betalingsverplichting van drie maanden, inclusief servicekosten en BTW.

## Betalingswijze

De huurpenningen, servicekosten en BTW dienen te worden voldaan bij vooruitbetaling per maand.

## Datum van oplevering

Q3/Q4 2024.

## Wijze van oplevering

In overleg.

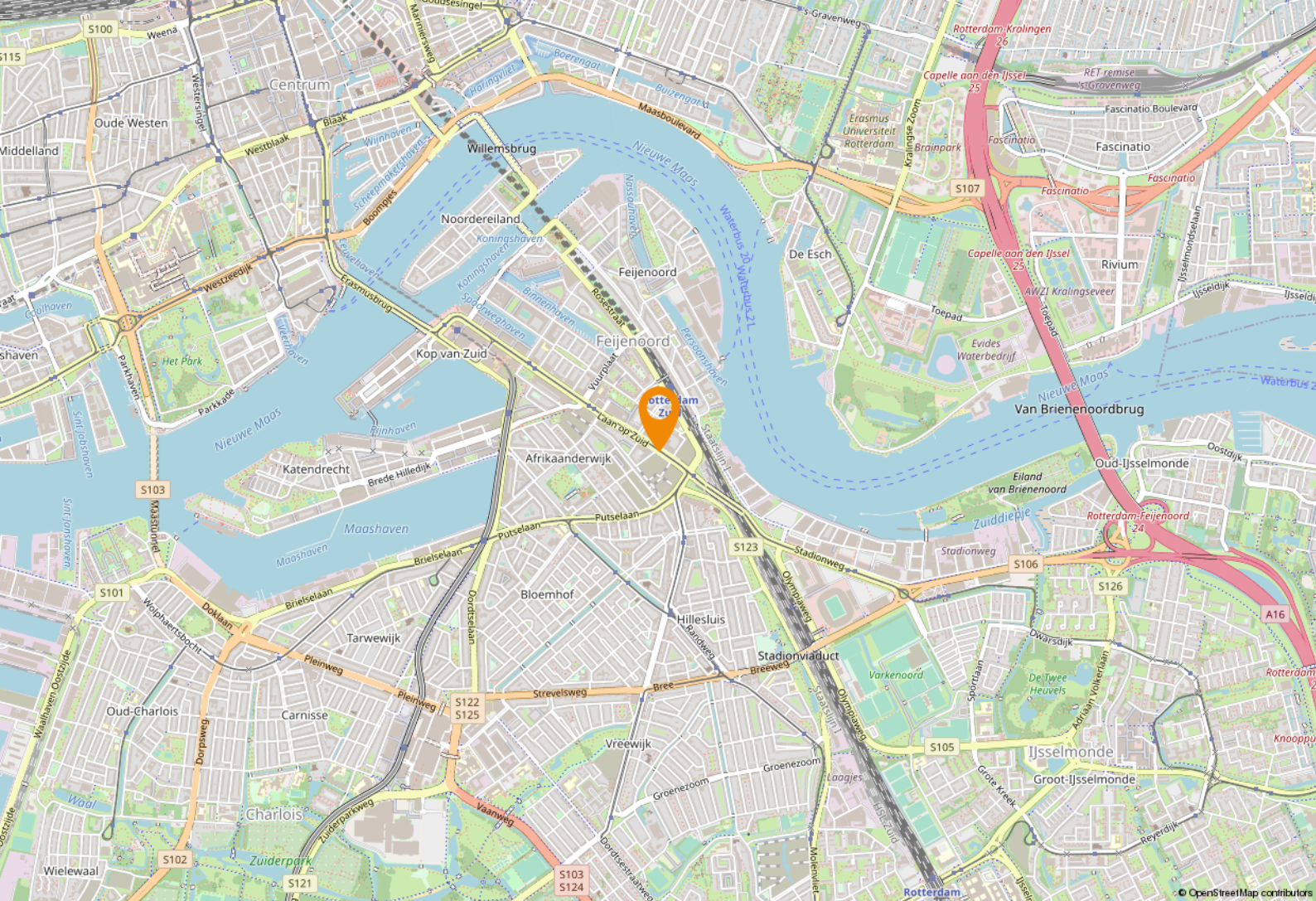
## Energielabel

Het object heeft nog geen energielabel.

## Huurovereenkomst

De huurovereenkomst zal op basis van het standaard model van de Raad van Onroerende Zaken (ROZ) met bijbehorende Algemene Bepalingen, gedeponereerd en ingeschreven bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage, worden opgemaakt.

Nadrukkelijk zij vermeld dat deze vrijblijvende informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.



# Locatie

## Bereikbaarheid

Per auto

Het object is door haar ligging op de Kop van Zuid per auto uitstekend bereikbaar. Het omringt zich door een viertal toegangswegen als de Laan op Zuid, de Posthumalaan, de Stieltjesstraat en de Erasmusbrug waardoor de ring Rotterdam (A15, A16, A20) binnen slechts enkele autominuten bereikbaar is. Ook is Rotterdam Centrum zeer goed bereikbaar via de Erasmusbrug.

Openbaar vervoer

Alle voorzieningen zoals het openbaar vervoer (tram, metro, watertaxi en bus) zijn op korte loopafstand. Voor de deur kun je opstappen op diverse tramlijnen en zijn metrostation Wilhelminaplein dan wel metrostation Rijnhaven op enkele minuten loopafstand. Ook Rotterdam Zuid is om de hoek van KOER en ben je met de trein binnen 6 minuten op Rotterdam Centraal, met 40 minuten op Den Haag Centraal en met 20 minuten op station Dordrecht. Den Haag is ook bereikbaar met de Randstadrail.

## Parkeren

Tegen betaling op de openbare weg. Eventuele mogelijkheid aanvraag parkeervergunning.

# Bestemmingsplan

Bij de gemeente Rotterdam valt de onroerende zaak in het vigerende bestemmingsplan: 'Parkstad', vastgesteld bij Raadsbesluit van 7 december 2011.

Op basis van artikel 6 van dit plan is de enkelbestemming van het volledige complex "Gemengd - 4" met als dubbelbestemming "waarde archeologie" en of nadere functie-aanduidingen:

- bedrijf tot en met categorie 2;
- detailhandel;
- dienstverlening;
- horeca;
- kantoor.

Verhuurder heeft aangegeven dat detailhandel en horeca niet wenselijk is qua invulling.

Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)



# Bestemmingsplan (vervolg)

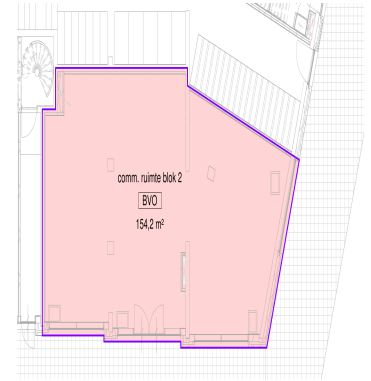
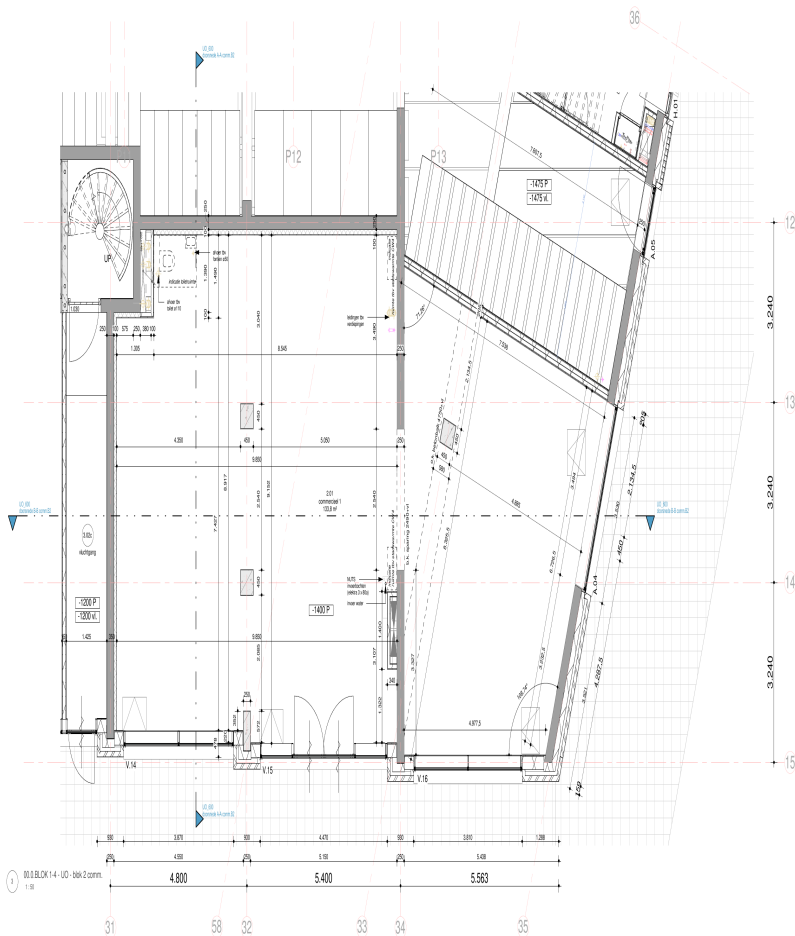
De voor "Gemengd – 4" aangewezen gronden zijn voor wat betreft de commerciële functie bestemd voor:

- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. detailhandel, uitsluitend op de begane grond ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";
- d. dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening";
- e. horeca, ter plaatse van de aanduiding "horeca";
- f. bedrijven, ter plaatse van de aanduiding "bedrijven";
- g. kantoren, ter plaatse van de aanduiding "kantoren";
- h. gebouwde parkeervoorzieningen;
- i. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, ontsluitingswegen en -paden;

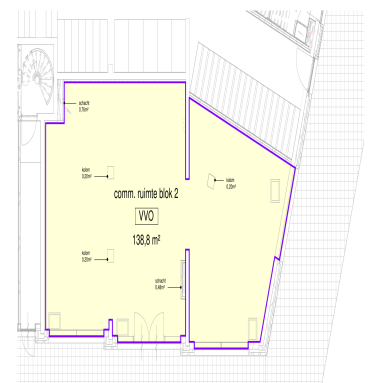




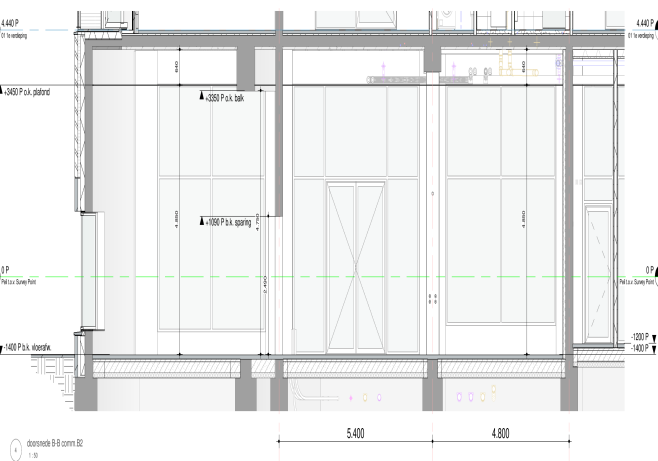
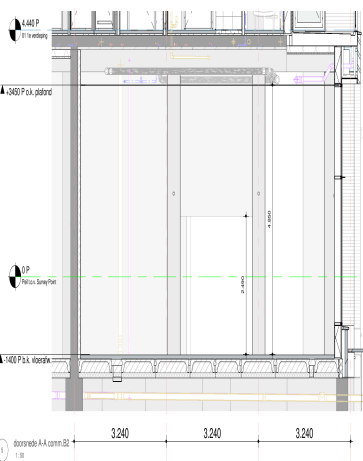
# Plattegrond blok 2



1 BVO comm ruimte blok 2  
1:10



2 WVO comm ruimte blok 2  
1:10



projectnummer  
21039\_B.1-4

ontwerper  
Van Boven & Co

opdrachtgever  
UWO/Overweg

ontwerper  
UWO\_600

locatie  
Uitvoerings Ontwerp

bestand  
comm blok 2

BIM-aanpak  
Revit/BIM

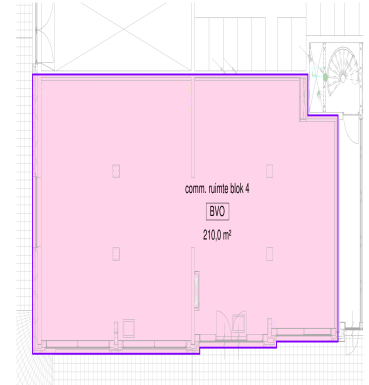
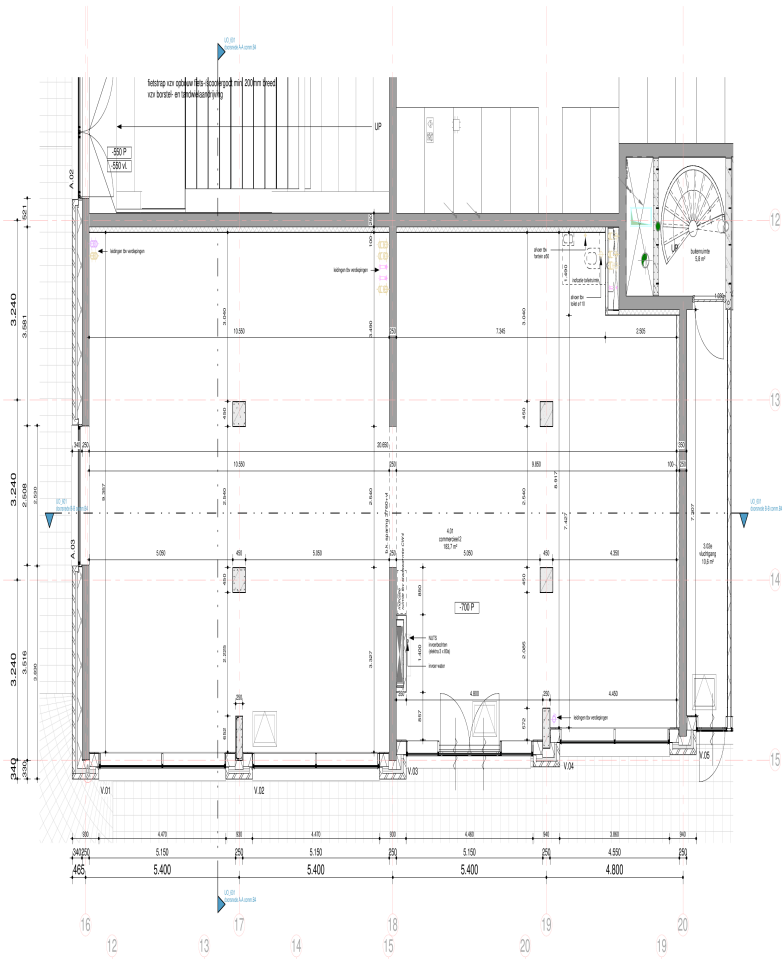
bestand  
A1 (5/4/8/1) 1:50

datum  
14-04-2023

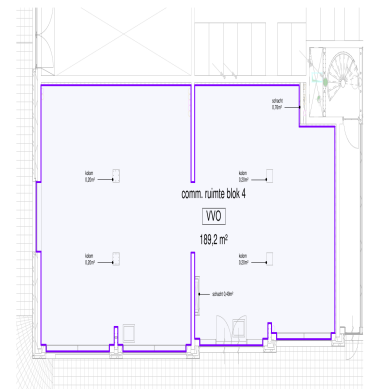
ontwerper  
V&A architects & Architectuur M&M



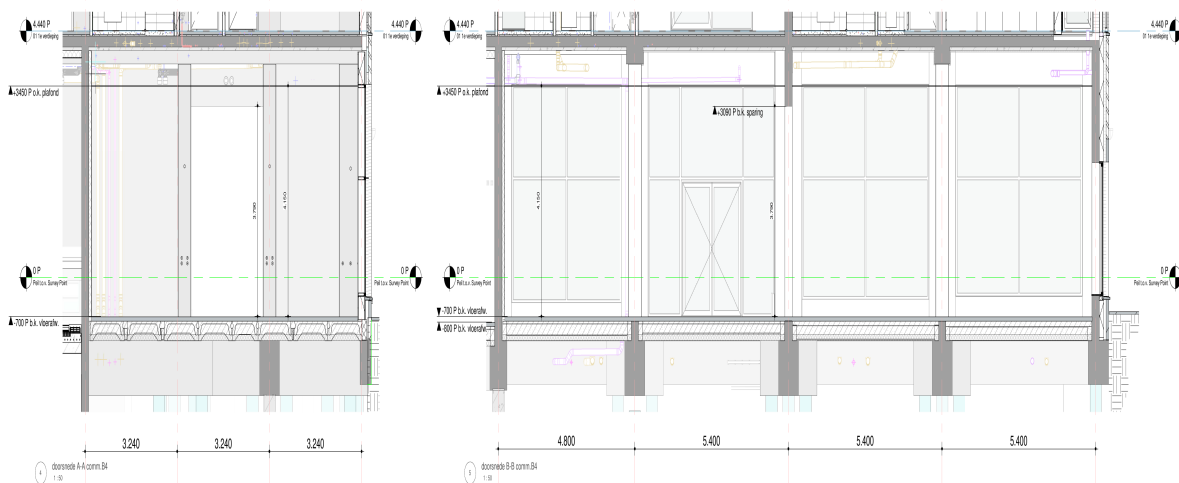
# Plattegrond blok 4



BVO comm ruimte blok 4  
1:100



WVO comm ruimte blok 4  
1:100



projectnummer  
21039\_B.1-4

ontwerper  
Uitsloeiing

opdrachtgever  
Uitsloeiing

ontwerper  
UO\_601

voor  
Uitsloeiing Ontwerp

bestaan  
comm blok 4

BIM-aanpak  
Revit/BIM

bestand  
A1 (5/4/8/4/1)

status  
As indicated

concept

datum  
14/04/2023

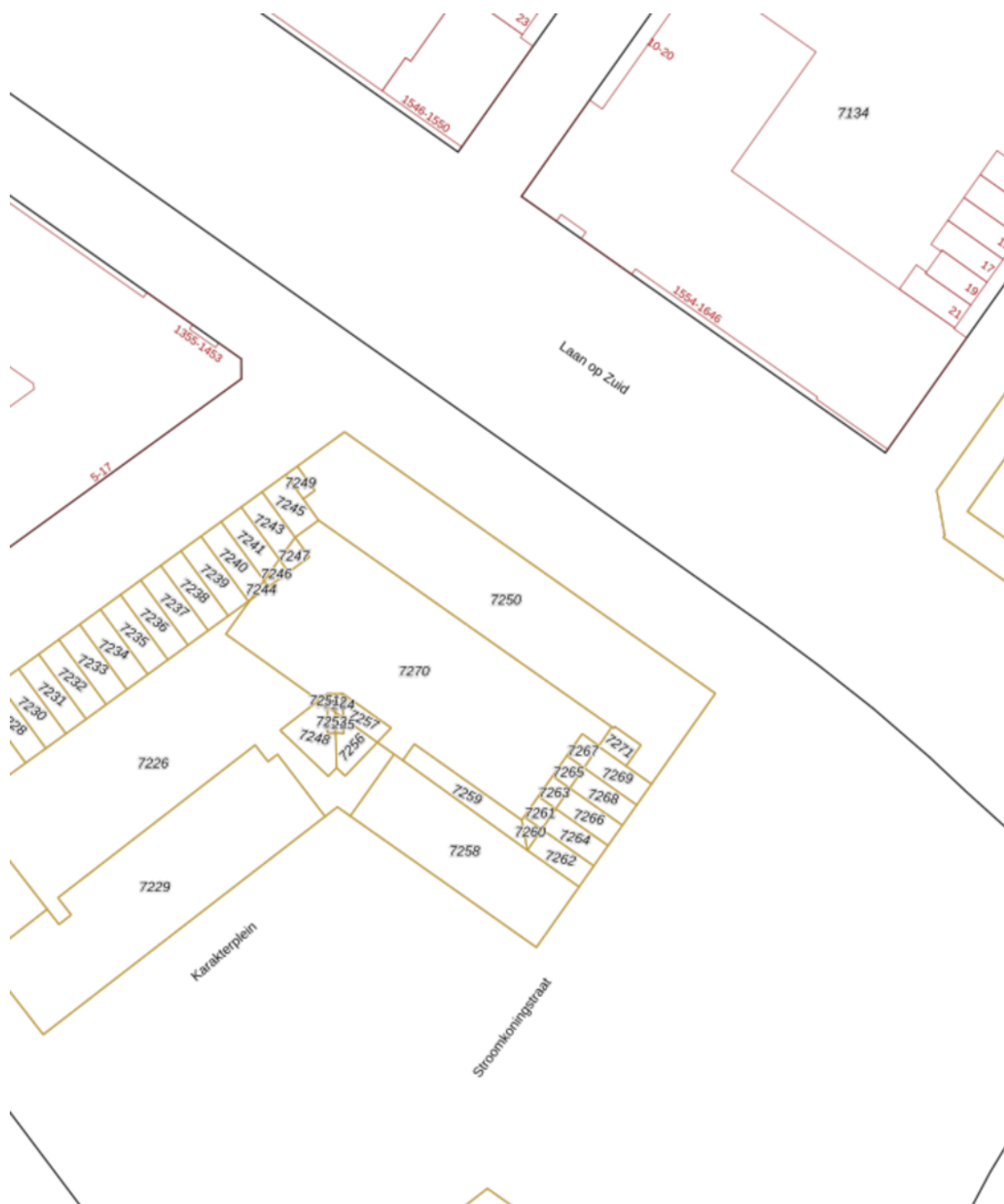
gemaakt  
gemaakt

verwerkt  
verwerkt

ontwerp  
Uitsloeiing & Architectuur M&M



# Kadastrale kaart



## Adres

Laan op Zuid 1455 & 1639

## Gemeente

Rotterdam

## Postcode / Plaats

3072 DB Rotterdam

## Sectie / Perceel

Q / 7275

# Een passende huisvesting voor uw bedrijf? Onze specialisten staan klaar om te helpen!



**Niels Loenen**  
Vastgoedadviseur  
Kantoren  
Tel: 088 424 0 145



**Ted Rommelse**  
Directeur - Vennoot  
Register Makelaar en Taxateur o.z.  
Tel: 088 424 0 171



**Peter van Nederpelt**  
Directeur - Vennoot  
Register Makelaar en Taxateur o.z.  
Tel: 088 424 0 110



**Chantal van der Bij**  
Vastgoedadviseur  
Bedrijfsonroerend goed  
Tel: 088 424 0 202



**Dante van Steen**  
Vastgoedadviseur  
Kantoren  
Tel: 088 424 0 160



**Ilona van Kooten**  
Commercieel Medewerker  
Binnendienst  
Tel: 088 424 0 117

## Waarom Ooms Makelaars?

- ✓ Snel, proactief en ondernemend
- ✓ Sterk team met altijd één helder aanspreekpunt
- ✓ Thuis in de markt, de regio en bij instanties
- ✓ Uw uitdaging is onze uitdaging
- ✓ NVM Business Makelaar
- ✓ Vastgoedcert gecertificeerd



Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

Informatie aanvragen of bezichtiging plannen? Bel: 010 - 424 8 888

# 50 Vestigingen

Wij zijn partner in Dynamis, een netwerk van 13 nauw samenwerkende makelaarskantoren. Met 50 partnervestigingen beschikt Dynamis over een landelijke dekking.

- 1 Regionale kennis
- 2 Landelijke dekking
- 3 Uniforme werkwijze



## Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting B.V.

Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

010 424 88 88

[bog@ooms.com](mailto:bog@ooms.com)

## Ooms Drechtsteden Bedrijfshuisvesting B.V.

Johan de Wittstraat 40, 3311 KJ Dordrecht

078 614 43 33

[drechtsteden@ooms.com](mailto:drechtsteden@ooms.com)



**Ooms.com**  
Makelaars

# Zakelijke verzekeringen

Ben je zzp'er, eigenaar van een eenmanszaak of directeur-groootaandeelhouder, dan wilt u graag uw onderneming zo goed mogelijk beschermen. Want naast groei en mooie samenwerkingen aangaan, kan er ook wat misgaan. Zo kunt u aansprakelijk worden gesteld door een klant of kunt u in conflict raken met een leverancier.

Het gaat niet alleen om de 'normale' gevaren die voor iedereen gelden: brand, diefstal en arbeidsongeschiktheid. Het gaat ook om risico's die specifiek bij een bedrijf spelen. Denk bijvoorbeeld aan bedrijfsaansprakelijkheid, cyber-risico's en personele risico's. Bovendien heeft uw specifieke branche misschien ook zijn eigen risico's zoals mogelijk voorraadverlies of een onderbroken toevoer.



## Welke verzekeringen moet ik afsluiten?

Op basis van uw specifieke situatie zullen wij een inventarisatie maken voor een passende verzekeringsoplossing. De meeste verzekeringen zijn niet verplicht, maar wel handig. Afhankelijk van het risico welke u als ondernemer wel of niet kan/wil dragen inventariseren wij welke verzekeringen wij nodig achten. De meest voorkomende verzekeringen zijn een bedrijfs en/of beroepsaansprakelijkheidsverzekering, een inventarisgoederenverzekering en een arbeidsongeschiktheidsverzekering.



- ✓ We vinden de beste voorwaarden en premies voor uw bedrijf
- ✓ U bent altijd zeker van een kundig advies
- ✓ Een vast aanspreekpunt
- ✓ keuze uit 15+ verzekeraars
- ✓ De eerste afspraak is voor onze rekening



# Een greep uit onze verzekeringen

## Personeel

verzekeringen voor bijvoorbeeld verzuim, ongevallen en aansprakelijkheid

## Persoonlijk

verzekeringen voor arbeidsongeschiktheid en beroepsaansprakelijkheid.

## zaken

verzekeringen van onder meer goederen, inventaris, huurdersbelang, bedrijfsmiddelen, wagenpark, gebouwen, glas en zakenreis.

## Internet

verzekeringen op het gebied van cyberrisico: schade door malware, gijzelingen en imagoschade.



## Uw persoonlijke verzekeringsadviseur

Uw adviseur helpt bij het afsluiten van verzekeringen die passen bij uw bedrijf. Met de zakelijke risicoanalyse worden uw belangrijkste bedrijfsrisico's, ondernemersrisico's, en werkgeversrisico's en bestaande verzekeringen geanalyseerd en beoordeeld. U krijgt zicht op de risico's en welke maatregelen relevant zijn voor uw bedrijf.

U kunt altijd op ons rekenen. Door de nauwe samenwerking met alle verzekeringsmaatschappijen kunnen we snel schakelen. Zo kunt u zich richten op hetgeen waar u goed in bent: **ondernemen**

## Dit kunt u ook verzekeren

### Zakelijke Autoverzekering

Wij bieden 3 verschillende zakelijke autoverzekeringen: WA, WA beperkt casco (Plus) en WA volledig casco (Allrisk). Zo heeft u een verzekering die past bij uw specifieke situatie.

Mocht het nodig zijn krijgt u juridische hulp bij conflicten over de bedrijfsauto. Bijvoorbeeld bij het verhalen van inzittendenverzekering. Schade aan de bestuurder en passagier is verzekerd. Net als schade die ontstaat aan spullen in of op het voertuig als gevolg van het ongeval. Ook als u niet aansprakelijk bent voor de schade, bent u verzekerd. Wel zo prettig.

Kiest u voor zakelijk rijden in een privéauto, een auto op naam van de zaak of voor zakelijk leasen? Wat het meest gunstig is, hangt van een aantal zaken af. Zoals het aantal kilometers dat u privé rijdt en uw startkapitaal. Samen kunnen we bepalen welke manier van zakelijk rijden het beste bij u past.

Wilt u een afspraak maken of heeft u een vraag?  
Bel met 010 - 424 88 03 of mail naar:  
[verzekeringen@ooms.com](mailto:verzekeringen@ooms.com).