

## Spoordreef 2 te (4765 SP) Zevenbergschen Hoek



Ca. 3.291 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte in combinatie met kantoorruimte en 11 gemarkeerde parkeerplaatsen

HUURPRIJS € 265.000,00 per jaar  
KOOPSOM € 2.900.000,00 kosten koper  
exclusief BTW en servicekosten

# Kenmerken

## Koopsom

€ 2.900.000,00 kosten koper

## Huurprijs

€ 265.000,00 exclusief BTW

## Huurtermijn

5 jaar

## Verlengingstermijn

5 jaar

## Parkeerplaats

11 Gemarkeerde parkeerplaatsen op eigen terrein

## Wijze van oplevering

In de huidige staat, vrij van huur (schoon en ontruimd). Het bedrijfsobject wordt geleverd onder de gestandsdoening van het 'As is where principe'

## Zekerheidsstelling

Bankgarantie of waarborgsom

## Indexering

Jaarlijks

## Servicekosten

Voor rekening huurder

## Betalingen

Per maand

## Datum van oplevering

Op korte termijn mogelijk

# Indeling

In totaal omvat het bedrijfsobject 3.291 m<sup>2</sup>, onderverdeeld in:

- 2.614 m<sup>2</sup> Bedrijfsruimte op de begane grond;
- 198 m<sup>2</sup> Entresol;
- 479 m<sup>2</sup> Kantoorruimte verdeeld over drie verdiepingen;
- 11 Gemarkeerde parkeerplaatsen op eigen terrein.

De kantoorruimte op de tweede verdieping dient grotendeelsnog te worden afgewerkt

# Voorzieningen

## Bedrijfsruimte

- Afgewerkte betonvloer;
- Variërende vrije hoogte van ca. 7,40 m1 tot ca. 8,2 m1;
- Diverse krachtstroomaansluitingen;
- Bovenloopkraan (max. belasting van 5 ton) met 6,40 m1 onder de kraan;
- Negen lichtstraten;
- Twee overheaddeuren van ca. 4,2 m1 breed en 4,9 m1 hoog;
- Vier overheaddeuren van ca. 7,8 m1 breed en 4,5m1 hoog;
- TL-verlichting;
- Vloerverwarming.

## Kantoorruimte

- Eén airco-installatie.
- Systeemplafond met tl-verlichting;
- Mechanische ventilatie;
- Vloerbedekking;
- Eén keuken incl. vaatwasser en koelkast op de 1e verdieping;
- Eén keuken incl. koelkast op de begane grond;
- Gescheiden toiletvoorzieningen op de 1e verdieping;
- Douche, toilet en urinoirvoorziening op de begane grond;
- Vaste trap.



# Omschrijving

## Algemeen

Beschikbaar voor verhuur of verkoop is het vrijstaande bedrijfsobject gelegen op het bedrijventerrein "Zevenbergschen Hoek: Moerdijkbrug" in de gemeente Moerdijk.

De zes tegenover elkaar geplaatste elektrische overheaddeuren in combinatie met de ruime vrije hoogte en een bovenloopkraan, maken dit object zeer geschikt als uitvalsbasis voor zowel logistieke bedrijven als reguliere MKB-ondernemingen.

Het object is hoogwaardig afgewerkt met een buitengevel van betonnen borstwering gecombineerd met sandwichpanelen.

Dankzij de ligging nabij de op- en afritten van de snelweg A16 is de bereikbaarheid uitstekend. Tevens liggen zowel een bushalte en een treinstation op loopafstand van het bedrijfsobject.

## 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).

## 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.

## Zekerheidsstelling (verhuur)

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

# Vervolg omschrijving

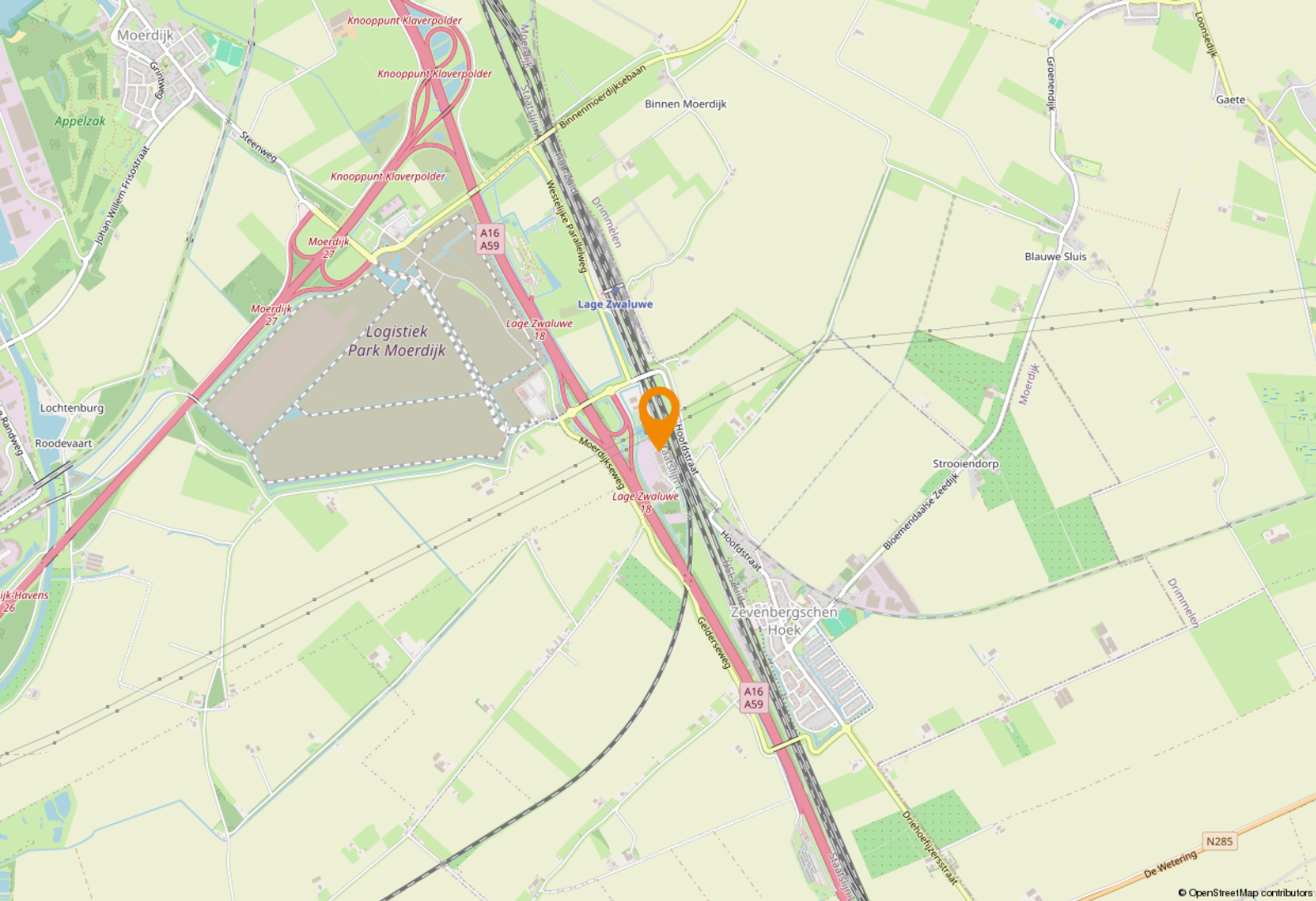
## Betalingswijze

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

## Koopovereenkomst

De tussen partijen gemaakte afspraken zullen worden vastgelegd in een model koopovereenkomst voor Bedrijfs onroerend goed (model 2019) zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM.

Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.



# Locatie

## Bereikbaarheid

### MET DE AUTO

VANUIT ROTTERDAM/DORDRECHT/AMSTERDAM  
Vanaf de A16 richting Breda neemt u afslag 18, "Lage Zwaluwe - Zevenbergschen Hoek," en slaat u vervolgens linksaf. Bij de twee rotondes die volgen, gaat u beide keren rechtdoor. Neem daarna de eerste afslag links en vervolgens direct de eerste afslag rechts. Na ongeveer 500 meter bevindt uw bestemming zich aan de rechterkant.

### VANUIT BREDA / ANTWERPEN

Vanaf de A16 richting Rotterdam neemt u afslag 18, "Lage Zwaluwe - Zevenbergschen Hoek," en slaat u op de rotonde rechtsaf. Neem daarna de eerste afslag links en vervolgens direct de eerste afslag rechts. Na ongeveer 500 meter bevindt uw bestemming zich aan de rechterkant.

### MET HET OV

Het object ligt op loopafstand van het treinstation Lage Zwaluwe. Hierdoor zijn steden zoals Breda en Dordrecht binnen een kwartier bereikbaar. Ook is Rotterdam Centraal binnen circa 30 minuten te bereiken. Het station Lage Zwaluwe biedt daarnaast goede bereikbaarheid voor korte afstanden dankzij een busverbinding.

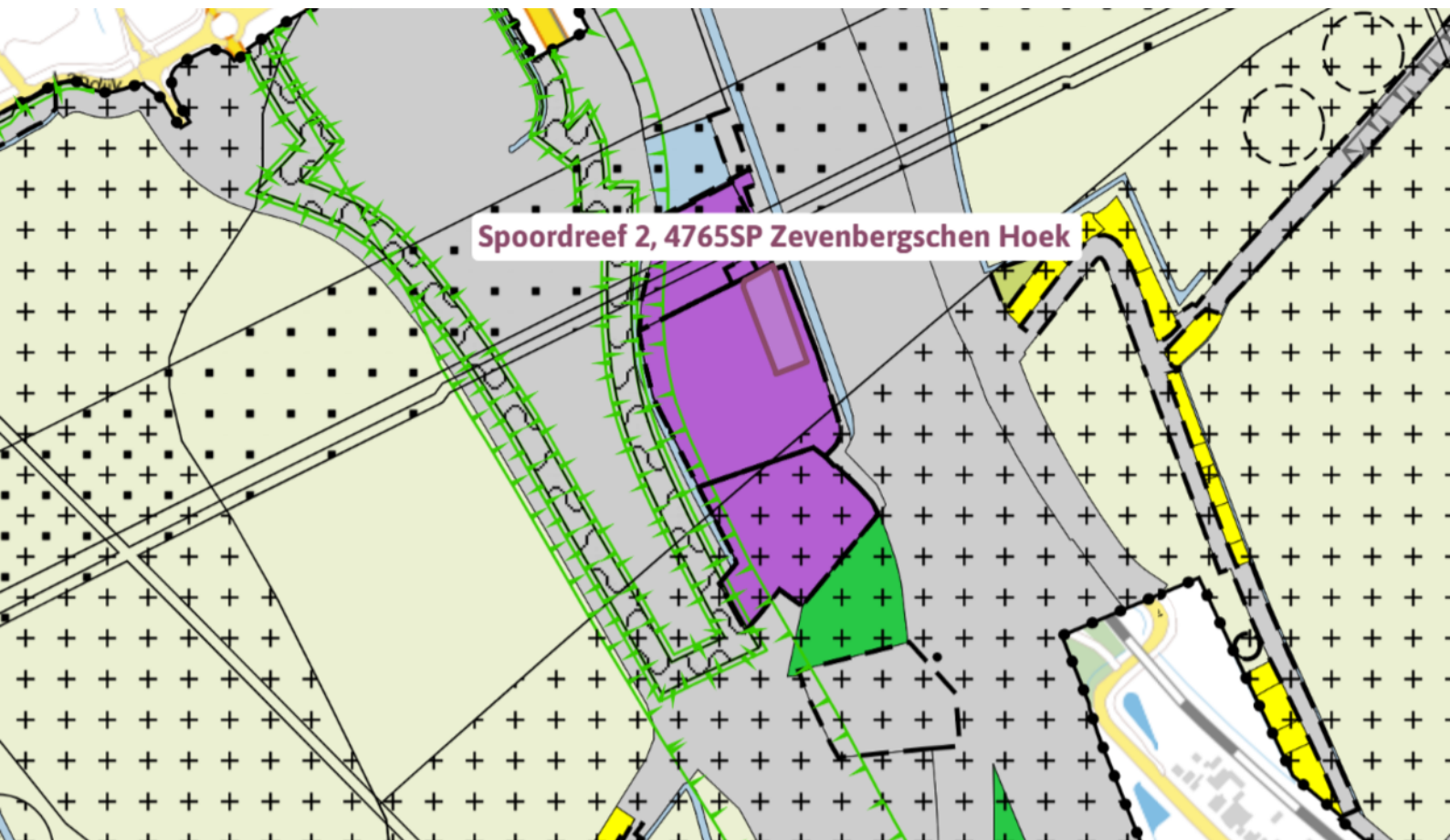
# Bestemmingsplan

Bij de gemeente Moerdijk valt de onroerende zaak in het vigerende bestemmingsplan: 'Veegplan Buitengebied 2021', vastgesteld bij raadsbesluit van 8 september 2022. De enkelbestemming van de locatie is 'Bedrijf' met als nadere functie aanduidingen 'Bedrijf tot en met categorie 3.1' & 'bedrijventerrein'.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn op de betreffende locatie o.a. bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten welke zijn opgenomen in ten hoogste categorie 3.1 ter plaats van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' van de in Bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten alsmede voor:
  1. een caravanconstructie en aanhangwagenmaker, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - caravanconstructie en aanhangwagenmaker';
  2. een groothandel in bestrijdingsmiddelen en kunstmest, uitsluitend ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel in bestrijdingsmiddelen en kunstmest';
  3. een metaalconstructiebedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaalconstructiebedrijf';
  4. een transportbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'transportbedrijf';
5. laad-, los- en overslagactiviteiten ten behoeve van de zeescheepvaart, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats';
- b. een onderhoudsbedrijf behorende tot categorie 3.1 van de in Bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - onderhoudsbedrijf';
- c. bedrijfswoning, met dien verstande dat:
  1. het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan 1 per bedrijf dan wel niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen';
  2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan; met daarbij behorende:

Bron: [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl)

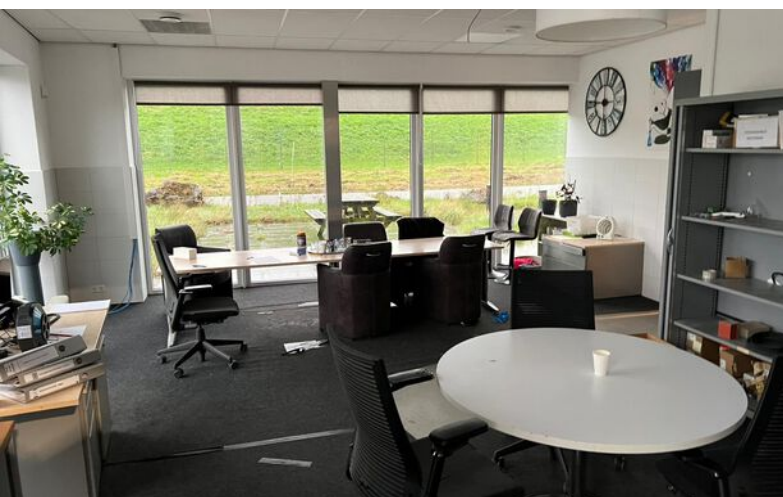
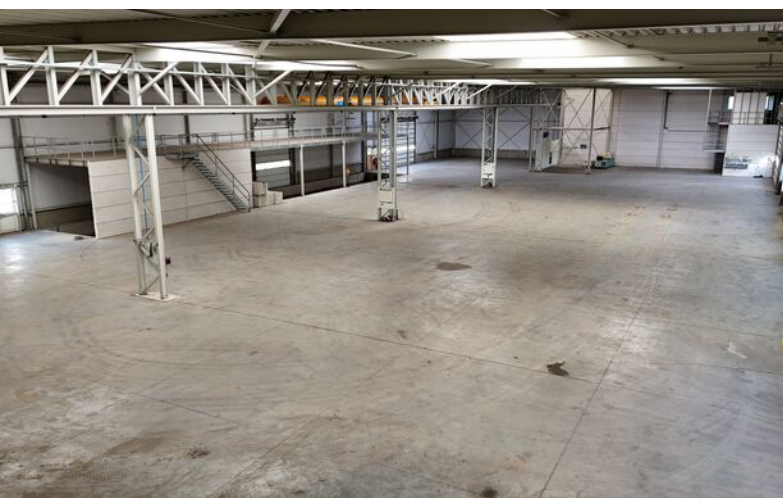
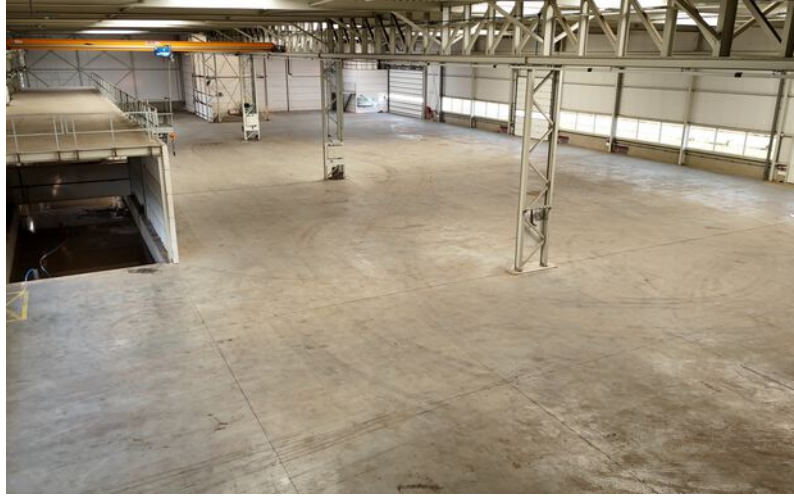


# Bestemmingsplan (vervolg)

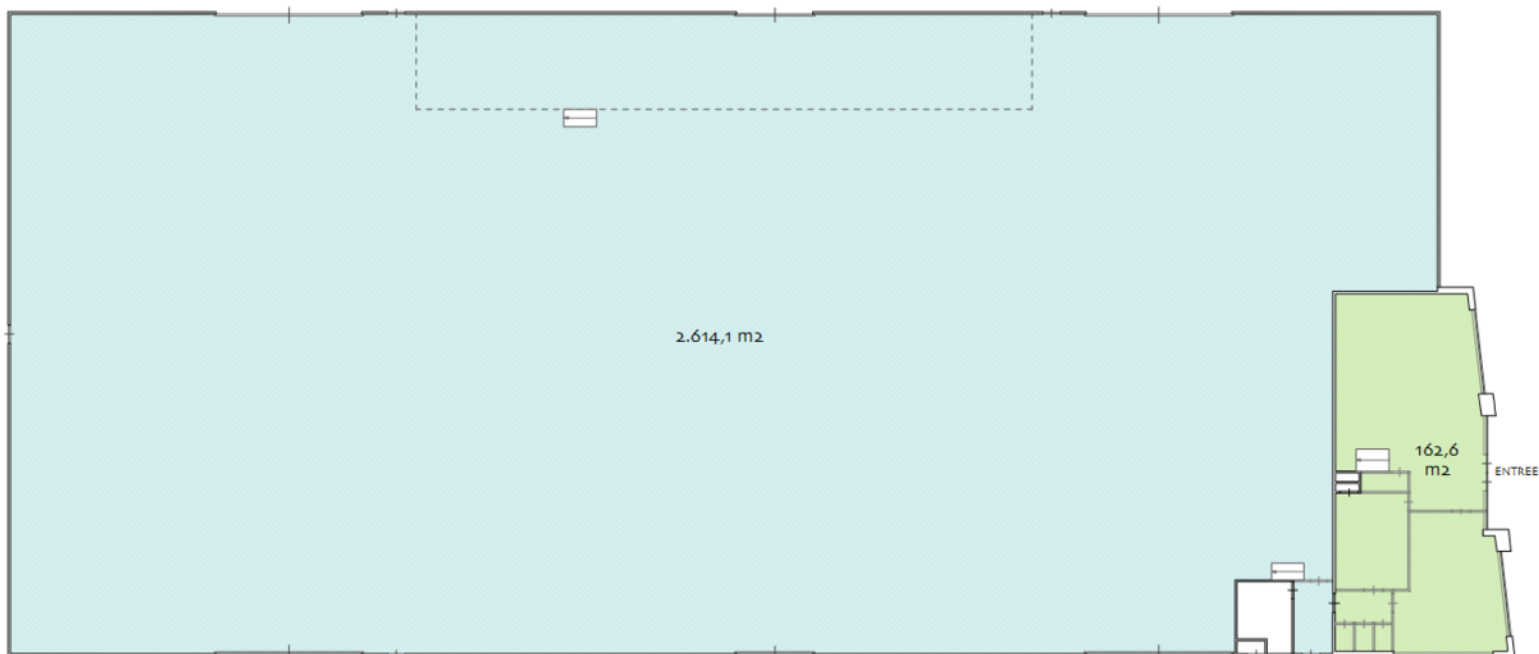
- r. toegangswegen, -paden en overig verblijfsgebied;
- s. parkeervoorzieningen;
- t. groenvoorzieningen;
- u. erven en tuinen;
- v. waterhuishoudkundige voorzieningen.



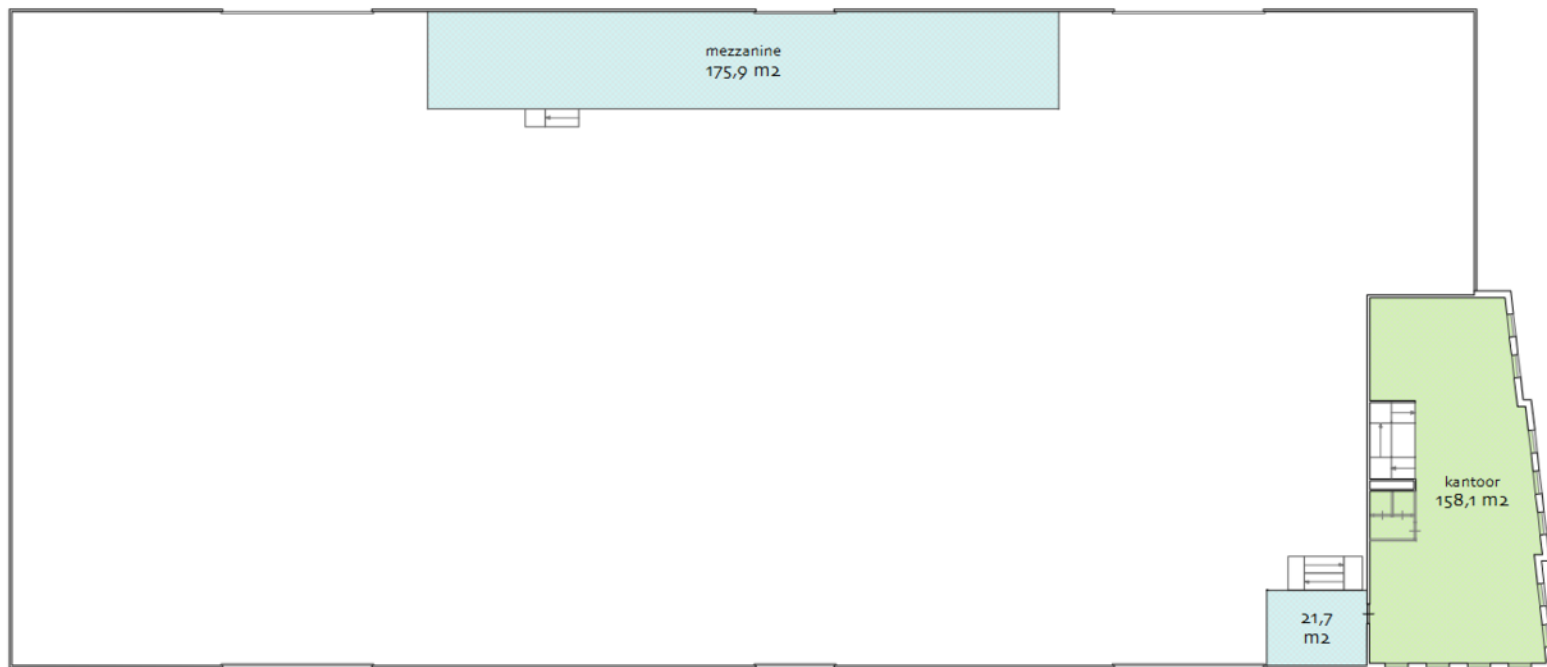




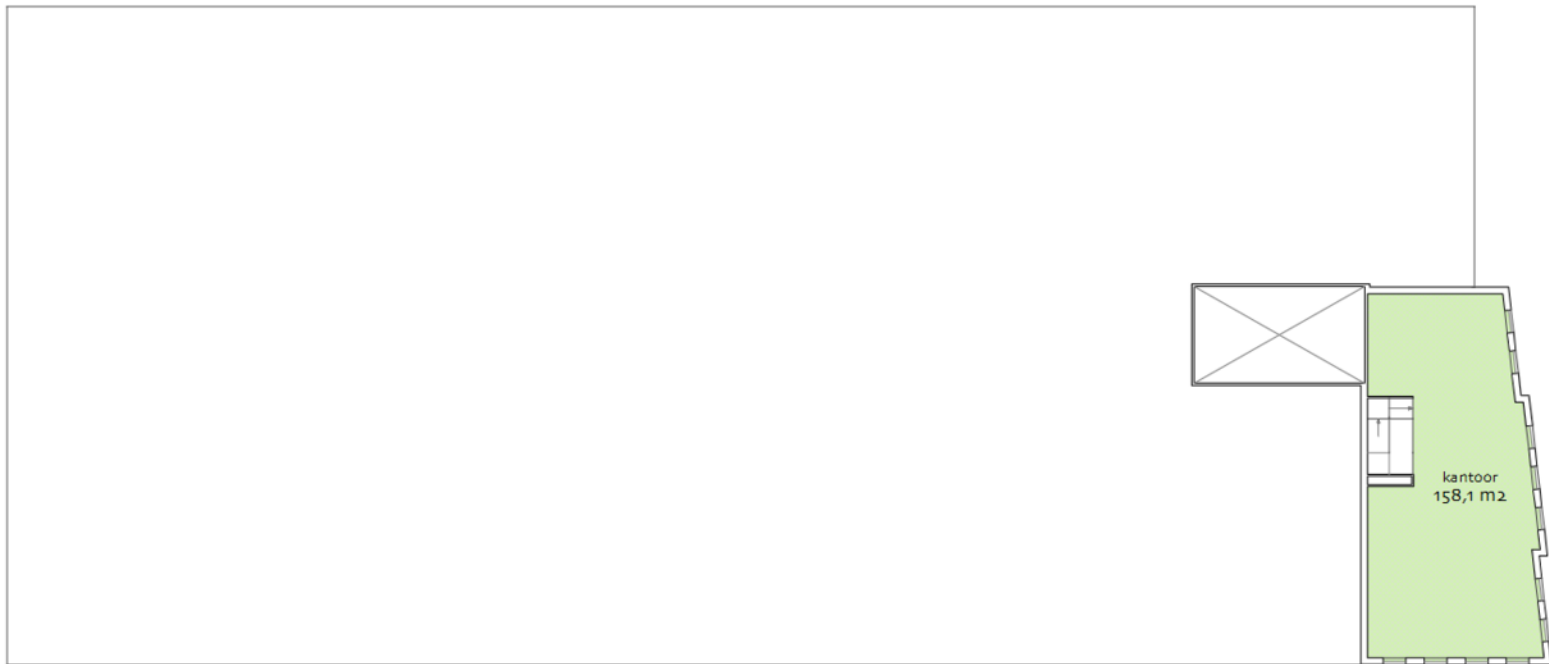
# Plattegrond begane grond



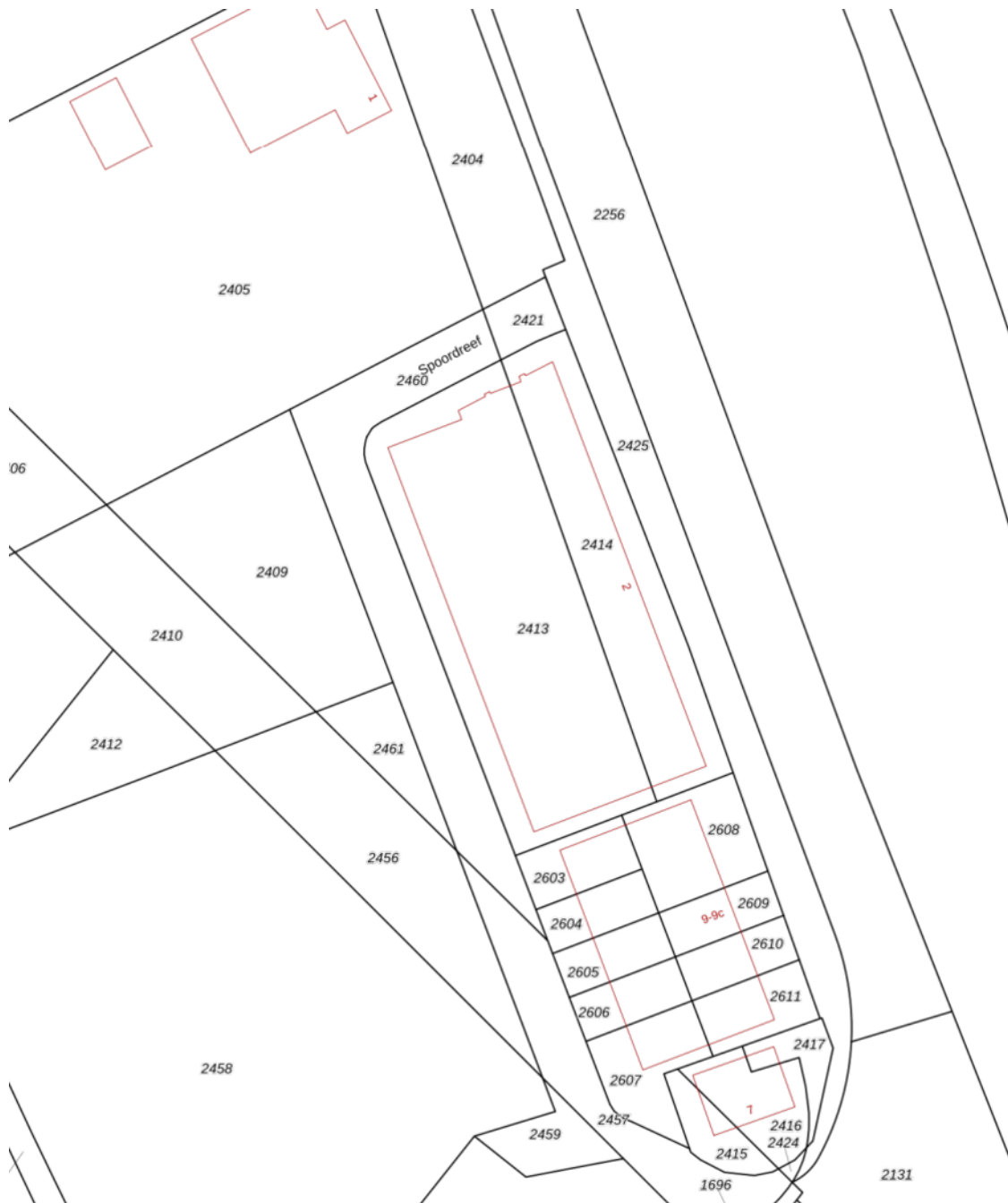
# Plattegrond 1e verdieping



# Plattegrond 2e verdieping



# Kadastrale kaart



## Adres

Spoordreef 2

## Gemeente

Zevenbergen

## Postcode / Plaats

4765 SP Zevenbergschen Hoek

## Sectie / Perceel

O / 2414 & 2413

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



**Jeroen van der Meer**

Directeur - Vennoot  
Register Makelaar en Taxateur o.z.  
Tel: 088 424 0 179



**Allard van den Berg**

Manager Bedrijven - Partner  
Vastgoedadviseur  
Tel: 088 424 0 235



**Felix Linnert**

Vastgoedadviseur  
Tel: 088 424 0 239



**Sam Borges dos Santos**

Vastgoedadviseur  
Bedrijfshallen  
Tel: 088 424 0 280



**Oscar Verhage**

Commercieel Medewerker  
Binnendienst  
Tel: 088 424 02 83



**Laura Wijburg**

Commercieel Medewerker  
Binnendienst  
Tel: 088 424 0 132

## 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



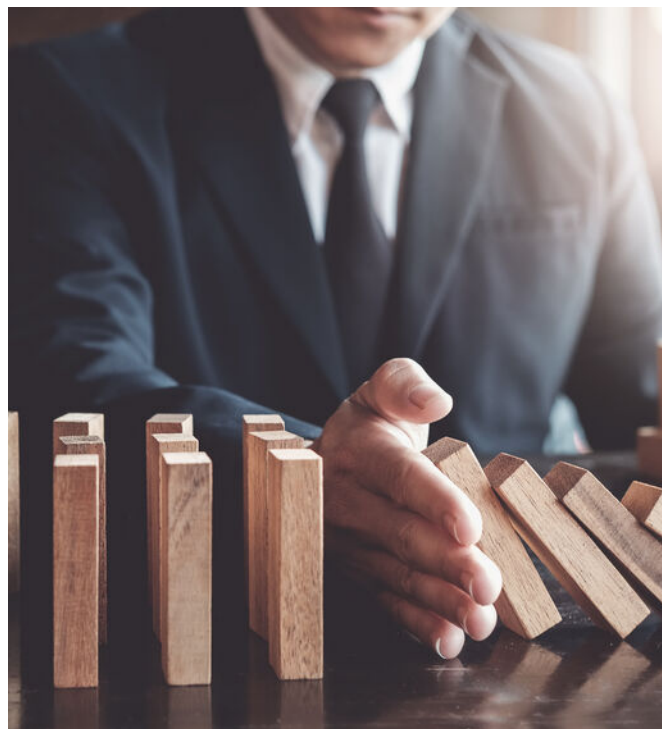
Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

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

# 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. Persoonlijk letsel aan de bestuurder en passagier zijn verzekerd. Net als schade die ontstaat aan spullen in of aan 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).

# 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 Bedrijfshuisvesting



Ooms Wonen



Dynamis partner

## 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