

## OBJECTINFORMATIE

Nijverheidstraat 5a t/m 5f • 4143 HN Leerdam

# TE KOOP



*Bedrijfsverzamelgebouw met  
6 bedrijfs-/kantoorruimten op  
bedrijventerrein Nieuw Schaik  
te Leerdam*

*d.d. 28 september 2023*

[bmak.nl](https://www.bmak.nl)

**B**mak  
Bedrijfsmakelaars

# Omschrijving

## Algemene informatie

Bedrijfsverzamelgebouw aan de Nijverheidstraat 5 in Leerdam. Het complex bestaat uit 6 bedrijfsunits, waarvan vier met een deel entresolvloer. De bedrijfsunits beschikken over een casco opleveringsniveau. Elke bedrijfsruimte is voorzien van een elektrisch bedienbare overheaddeur en een loopdeur. De kopunits 1 en 2 zijn tevens voorzien van kantoorruimte over twee bouwlagen aan de voorzijde. Bij elke unit zijn een ruim aantal eigen parkeerplaatsen beschikbaar.

## Locatie

Het pand ligt aan de Nijverheidstraat op bedrijventerrein Nieuw Schaik in Leerdam. Dit bedrijventerrein ligt op enkele (auto)minuten rijden van de provinciale weg N327 en op 10 (auto)minuten afstand van de Rijksweg A2. Het treinstation van Leerdam ligt op ongeveer 10 (loop) minuten afstand. In het centrum van de stad bevinden zich verschillende winkels, supermarkten en horecagelegenheden.

## Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente Leerdam, Sectie E, nummers 20 & 43, gezamenlijk groot 3.012 m<sup>2</sup>

Elke unit krijgt een eigen kadastraal kavel (ondergrond) met een (naar rato) bijbehorend aandeel in het mandelig terrein met toegewezen parkeerplaatsen.

De entree van units 1 en 2 wordt uitgevoerd in mandeligheid en is gezamenlijk door de eigenaren/gebruikers van units 1 en 2 te gebruiken. De kosten zullen naar rato worden verdeeld.

## Bouwjaar

Oorspronkelijk bouwjaar omstreeks 1980.

Start bouwwerkzaamheden herontwikkeling 3<sup>e</sup> kwartaal 2023.

## Energielabel

Label B, (geldig tot 29-08-2028)

## Oppervlakten

Zie pagina 8.

## Parkeren

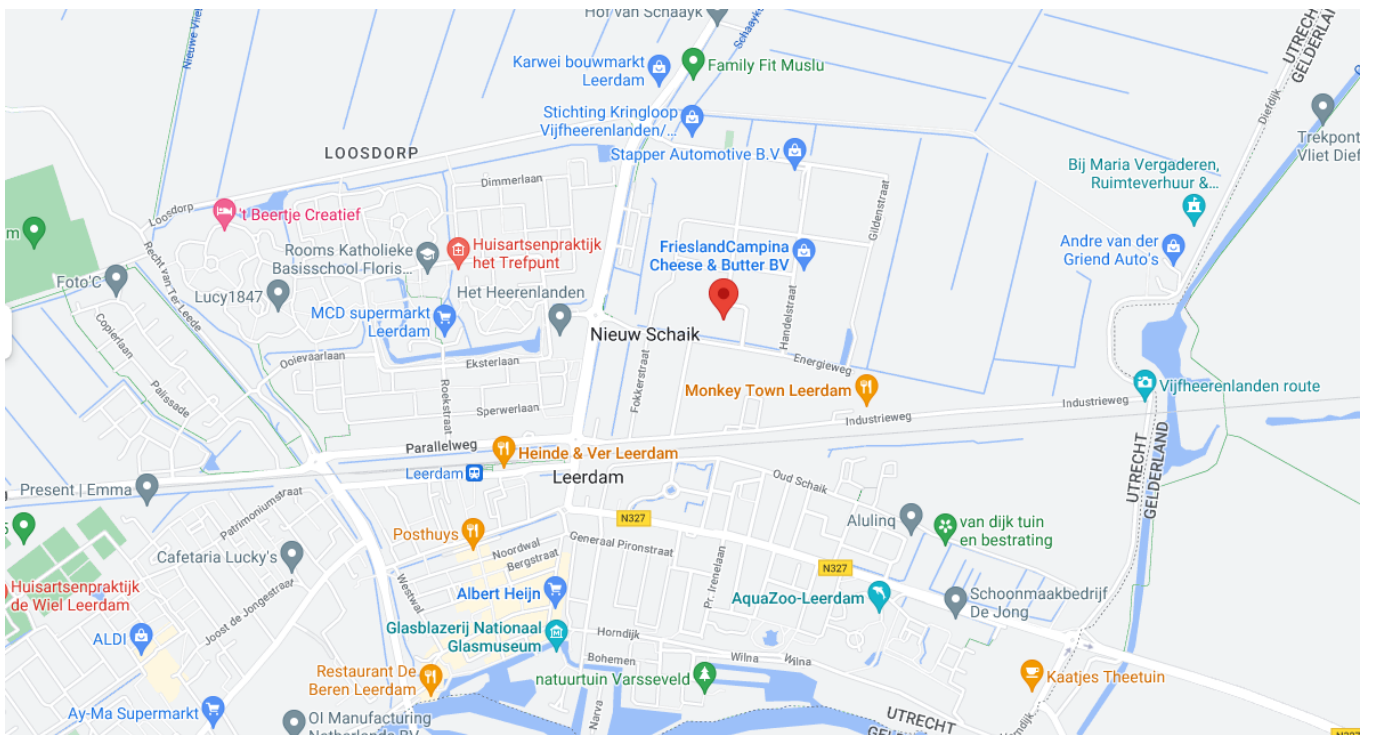
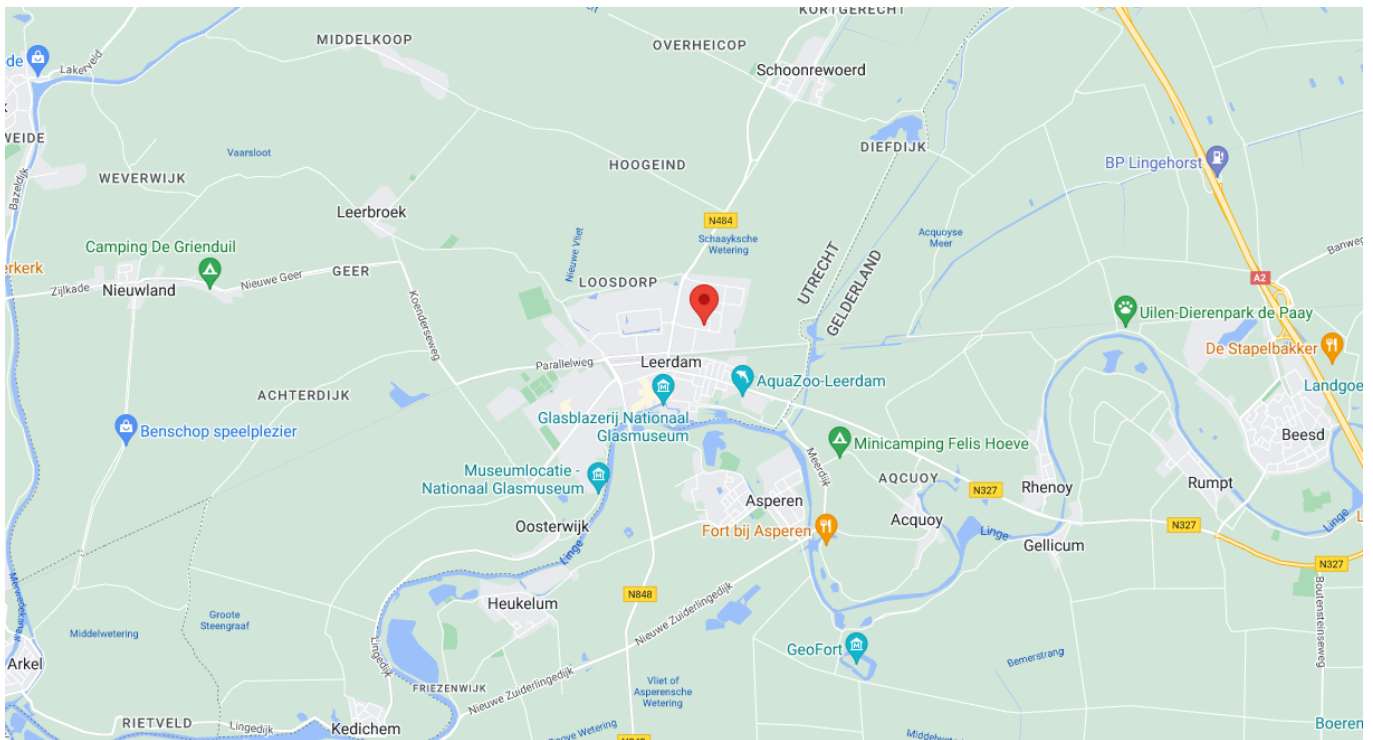
Zie pagina 8.

## Bestemmingsplan

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Nieuw Schaik' van kracht. In het vigerende bestemmingsplan heeft het object de enkelbestemming 'Bedrijventerrein'. Toegestaan zijn bedrijven van categorie 1 tot en met categorie 3.2. Raadpleeg voor de volledige bestemmingsomschrijving [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl)

# Locatie

Nijverheidstraat 5a t/m 5f, 4143 HN te Leerdam



# Technische omschrijving

## Algemeen

- onderheide betonnen fundering
- betonnen vloeren
- opbouw staalconstructie
- gevels deels metselwerk, in combinatie met geïsoleerde stalen gevelbeplating
- houten gevelkozijnen met dubbel glas
- staaldak voorzien van bitumineuze dakbedekking
- daklichtstraat (units 1, 2, 4 en 5)
- unit scheidende wanden bedrijfsruimte uitgevoerd in gasbeton
- afgedopte rioolaansluiting op de entresolvloer in units 3 t/m 6
- meterkast met per unit eigen aansluitingen water, data en elektra.

## Voorzieningen

### Bedrijfsruimte

- maximale vloerbelasting 2.000 kg/m<sup>2</sup>
- vrije hoogte circa 6,5 meter onder de stalen spanten
- loopdeuren in gevel dan wel in overheaddeur
- elektrisch bedienbare overheaddeur
- houten entresolvloeren op stalen draagconstructie
- kraanbaan in unit 2, exclusief bovenloopkraan.

### Kantoorruimte (units 1 en 2)

- entree met tochtportaal (gezamenlijk)
- wandafwerking gesausd glasweefsel
- systeemplafond met tl-verlichting
- vrije hoogte circa 2,5 meter op de begane grond en circa 3 meter op de verdieping
- geheel betegelde toiletruimte op begane grond en verdieping
- pantry
- hardhouten trapopgang naar de verdieping
- te openen ramen
- verwarming door middel van cv-installatie met radiatoren.

### Terrein

- verhard met betonklinkers en stelcon-/betonplaten
- groenaanleg aan de voorzijde.







# Verkoopvoorwaarden

## Koopcondities

Koopsommen en beschikbaarheid bedrijfsunits Nijverheidstraat 5a t/m 5f te Leerdam d.d. 28 september 2023						
Unit	Huisnummer	Bedrijfsruimte	Kantoorruimte	Parkeren	Koopsom	Status
1	5a	275 m <sup>2</sup>	186 m <sup>2</sup>	8	€ 587.500	
2	5f	268 m <sup>2</sup>	181 m <sup>2</sup>	8	€ 577.500	
Unit	Huisnummer	Bedrijfsruimte	Entresolvloer	Parkeren	Koopsom	Status
3	5b	63 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	2	€ 162.500	
4	5c	205 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	4	€ 367.500	
5	5d	126 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	3	€ 269.000	
6	5e	142 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	3	€ 275.000	

- De genoemde koopsommen zijn kosten koper en exclusief btw. Uitgangspunt is dat in de akte van levering wordt geopteerd voor een met btw belaste levering, deze btw zal worden verlegd.
- De koopsom wordt bij notarieel transport in rekening gebracht.
- De afmetingen zijn circa maten en betreffen het bruto vloeroppervlak (bvo)
- De units 1 en 2 worden opgeleverd inclusief kantoorruimte over 2 bouwlagen
- De units 3 t/m 6 worden opgeleverd zonder indeling en/of installaties.

## Zekerheidstelling

Binnen 2 weken na ondertekening van de koopovereenkomst dient koper een waarborgsom te storten dan wel een bankgarantie af te geven bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom.

## Start bouw

De bouw is reeds gestart in het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2023.

## Verwachte oplevering

Naar verwachting eind januari 2024.

## Projectnotaris

Notariskantoor Mr. W. van Ringelesteijn

Cortgene 20

2951 ED Alblasserdam

Telefoon: 078 693 27 25

E-mailadres: [notaris@ringelesteijn.nl](mailto:notaris@ringelesteijn.nl)



# Contact

## Bezoekadres

Kleine Landtong 23 (0183) 30 40 50  
4201 HL Gorinchem info@bmak.nl






**Arjen Blokland**  
Bedrijfsmakelaar & Register  
Taxateur - lid NVM Business

 (0183) 30 40 50  
 06 25 49 29 06  
 blokland@bmak.nl




**Aart Piet Blokland**  
Bedrijfsmakelaar & Register  
Taxateur - lid NVM Business

 (0183) 30 40 50  
 06 86 87 82 93  
 apblokland@bmak.nl



**Hans de Groot**  
Bedrijfsvastgoedadviseur

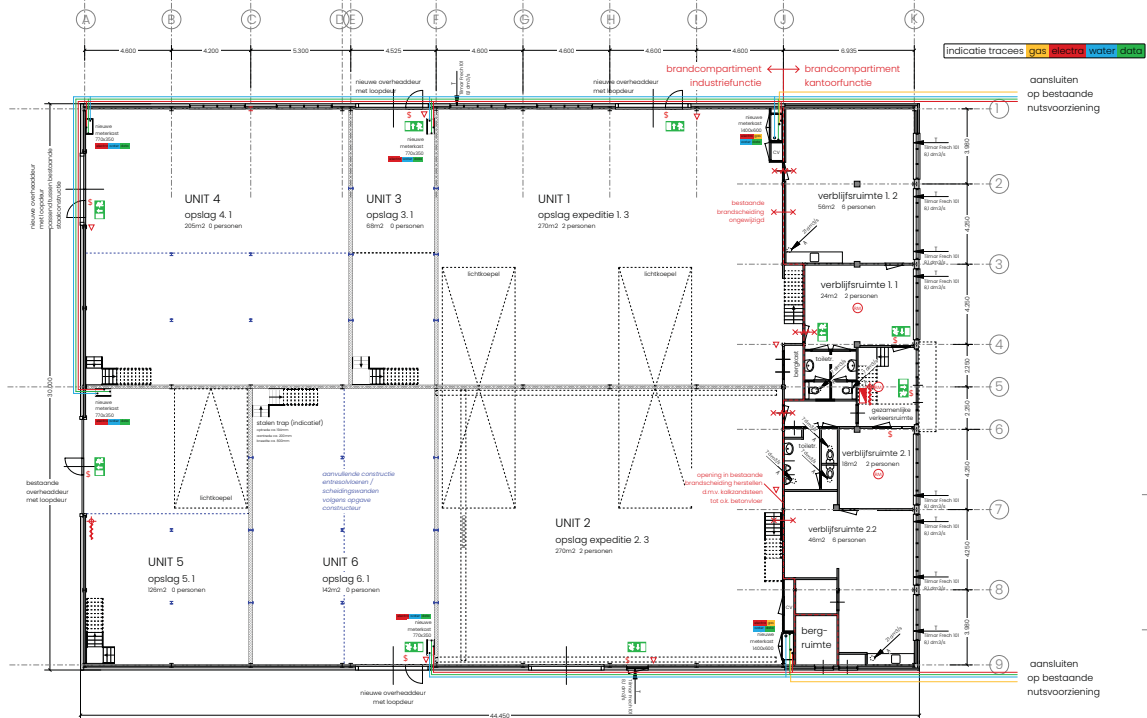
 (0183) 30 40 50  
 06 18 67 06 03  
 degroot@bmak.nl



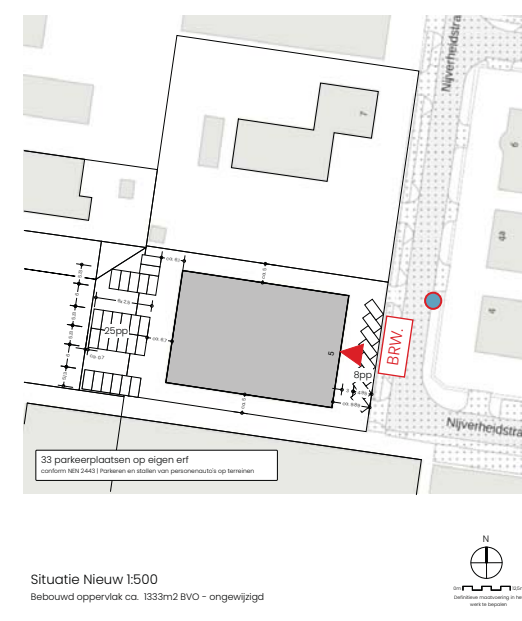
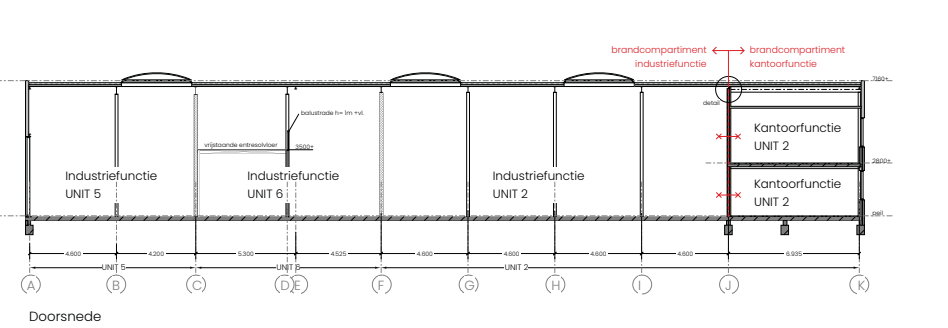
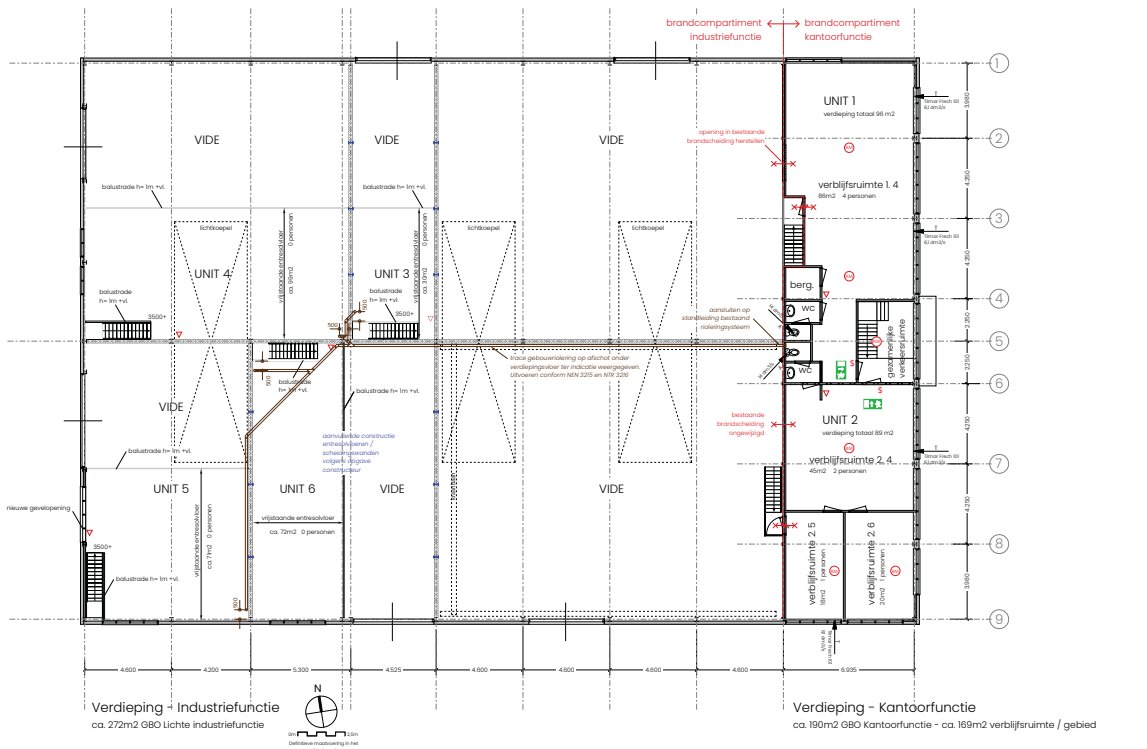
**Brechtje Heemskerk**  
Commercieel medewerker  
binnendienst

 (0183) 30 40 50  
 heemskerk@bmak.nl

Deze informatiebrochure is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door B/mak Bedrijfsmakelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Alle opgegeven maten + oppervlakten zijn circa.



Renvooi		
<b>ALGEMEEN</b> - Constructie uitvoeren volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur. - Brandveiligheidsbeleg en -voorzieningen uitvoeren volgens QuickScan brandveiligheidsbeleg. - Componeerbare brandcompartimentering tussen kantoor- en industriefunctie herstellen. - Dappervlakken brandcompartimenten voldoen aan (nieuwbouw)bestaand bouwbesluit nieuwbouwfunctie 250m <sup>2</sup> + 2500m <sup>2</sup> en kantoorfunctie 320m <sup>2</sup> + 1000m <sup>2</sup> . - Ventilatie uitvoeren volgens NEN 5087 met grond wordt voorzien van natuurlijke toevoer (noesten) en mechanische afvoer (NEN 301). - Ventilatie uitvoeren volgens NEN 5087 met grond wordt voorzien van natuurlijke toevoer (noesten) en mechanische afvoer (NEN 301). - Isolering en hermetiekover uitvoeren die geschieden systeem volgens NEN 325 en NEN 328 aansluiten op bestaande leidingen. - Water installatie uitvoeren volgens NEN 1024. - Gas installatie uitvoeren volgens NEN 1000 en NEN 530. - Nieuwe koolstof voorzien van intrinsieke veiligheids voorziening volgens NEN 5087/5094. - Nieuwe keurmerk veilig stroom - weerstandklasse 2. - Nieuwe regeling uitvoeren volgens NEN 5500. - Hooftrap is bestaande trap, bouwcode conform Bouwbesluit 2012, paragraaf 2.31, hoogte = 5000+ vloer. - Optionele trappen t.b.v. entree uitvoeren in staat, bouwcode conform Bouwbesluit 2012, paragraaf 2.31, hoogte = 1000+ vloer.	<b>VENTILATIE BEREKENINGEN</b> ventilatie verbljfsruimte 1) ventilatie eis 3p x 344m <sup>2</sup> (p=1) = 7 a/m <sup>3</sup> /sec afvoer via mv installatie (toevoer 1 x 10m <sup>2</sup> ventilatorcoaster ingehelvest totaal 8 a/m <sup>3</sup> /sec. ventilatie verbljfsruimte 2) ventilatie eis 3p x 344m <sup>2</sup> (p=1) = 7 a/m <sup>3</sup> /sec afvoer via mv installatie (toevoer 1 x 10m <sup>2</sup> ventilatorcoaster ingehelvest totaal 8 a/m <sup>3</sup> /sec. ventilatie verbljfsruimte 3) ventilatie eis 3p x 344m <sup>2</sup> (p=1) = 7 a/m <sup>3</sup> /sec afvoer via mv installatie (toevoer 1 x 10m <sup>2</sup> ventilatorcoaster ingehelvest totaal 8 a/m <sup>3</sup> /sec. ventilatie verbljfsruimte 4) ventilatie eis 3p x 344m <sup>2</sup> (p=1) = 7 a/m <sup>3</sup> /sec afvoer via mv installatie (toevoer 1 x 10m <sup>2</sup> ventilatorcoaster ingehelvest totaal 8 a/m <sup>3</sup> /sec. ventilatie verbljfsruimte 5) ventilatie eis 3p x 344m <sup>2</sup> (p=1) = 7 a/m <sup>3</sup> /sec afvoer via mv installatie (toevoer 1 x 10m <sup>2</sup> ventilatorcoaster ingehelvest totaal 8 a/m <sup>3</sup> /sec. ventilatie verbljfsruimte 6) ventilatie eis 3p x 344m <sup>2</sup> (p=1) = 7 a/m <sup>3</sup> /sec afvoer via mv installatie (toevoer 1 x 10m <sup>2</sup> ventilatorcoaster ingehelvest totaal 8 a/m <sup>3</sup> /sec.	ventilatie verbljfsruimte 2.3 ventilatie eis 3p x 144m <sup>2</sup> (p=1) = 7 a/m <sup>3</sup> /sec afvoer via mv installatie (toevoer 1 x 10m <sup>2</sup> ventilatorcoaster ingehelvest totaal 8 a/m <sup>3</sup> /sec. ventilatie verbljfsruimte 1.4 ventilatie eis 3p x 144m <sup>2</sup> (p=1) = 7 a/m <sup>3</sup> /sec afvoer via mv installatie (toevoer 1 x 10m <sup>2</sup> ventilatorcoaster ingehelvest totaal 8 a/m <sup>3</sup> /sec. ventilatie verbljfsruimte 2.4 ventilatie eis 3p x 144m <sup>2</sup> (p=1) = 7 a/m <sup>3</sup> /sec afvoer via mv installatie (toevoer 1 x 10m <sup>2</sup> ventilatorcoaster ingehelvest totaal 8 a/m <sup>3</sup> /sec. ventilatie verbljfsruimte 2.5 ventilatie eis 3p x 144m <sup>2</sup> (p=1) = 7 a/m <sup>3</sup> /sec afvoer via mv installatie (toevoer 1 x 10m <sup>2</sup> ventilatorcoaster ingehelvest totaal 8 a/m <sup>3</sup> /sec. ventilatie verbljfsruimte 2.6 ventilatie eis 3p x 144m <sup>2</sup> (p=1) = 7 a/m <sup>3</sup> /sec afvoer via mv installatie (toevoer 1 x 10m <sup>2</sup> ventilatorcoaster ingehelvest totaal 8 a/m <sup>3</sup> /sec.
	<b>VENTILATIE</b> bevestiging de tabel bij betreffende verbljfsruimte (= ventilatie) ventilatie eis bestaande bouw 3,44 a/m <sup>3</sup> /persoon 4 afzuigvent mechanische ventilatie 1 luchttoevoer via Tilmor Fresh 10 ventilatorcoaster maat in het werk conteren.	<b>DAGLICHT</b> Daglicht verbljfsruimte Daglicht eis bestaande bouw min 0,5m <sup>2</sup> /verbljfsruimte - is overal ruimchoots aanwezig



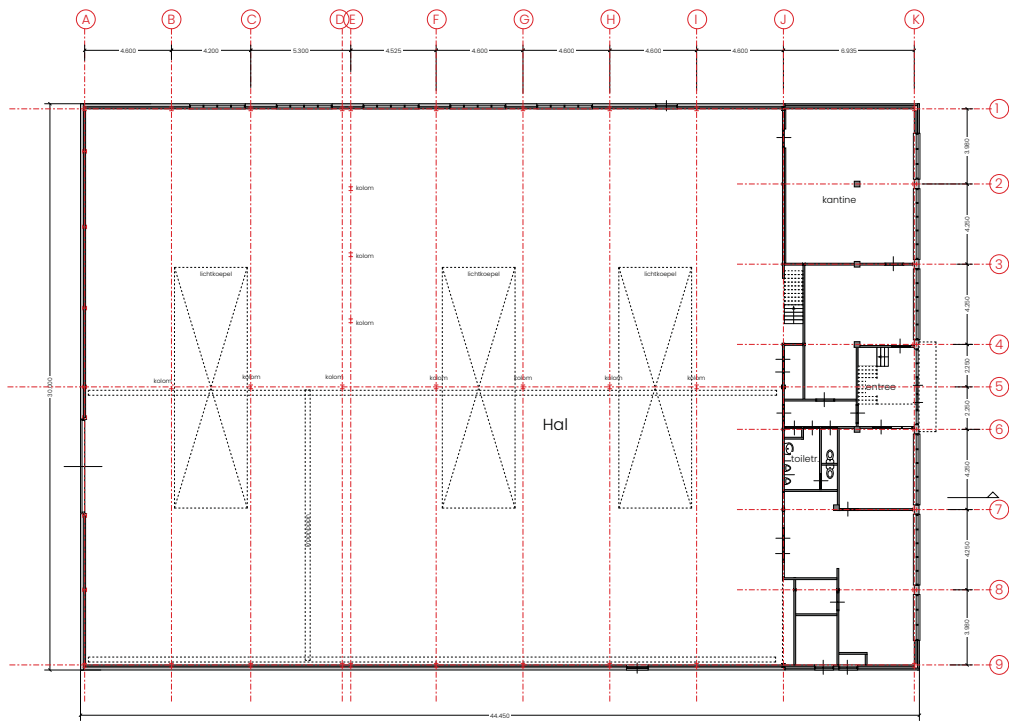
**BIKKER**  
architectenbureau

**PROJECT:**  
Spitsen bedrijfspand  
Nieuwmaatsdijk 4  
4643 HR LIESDEAM

**OPDRACHTGEVER:**  
HEICO Ontwikkeling BV  
Voorstraat 466  
3311 CK Dordrecht

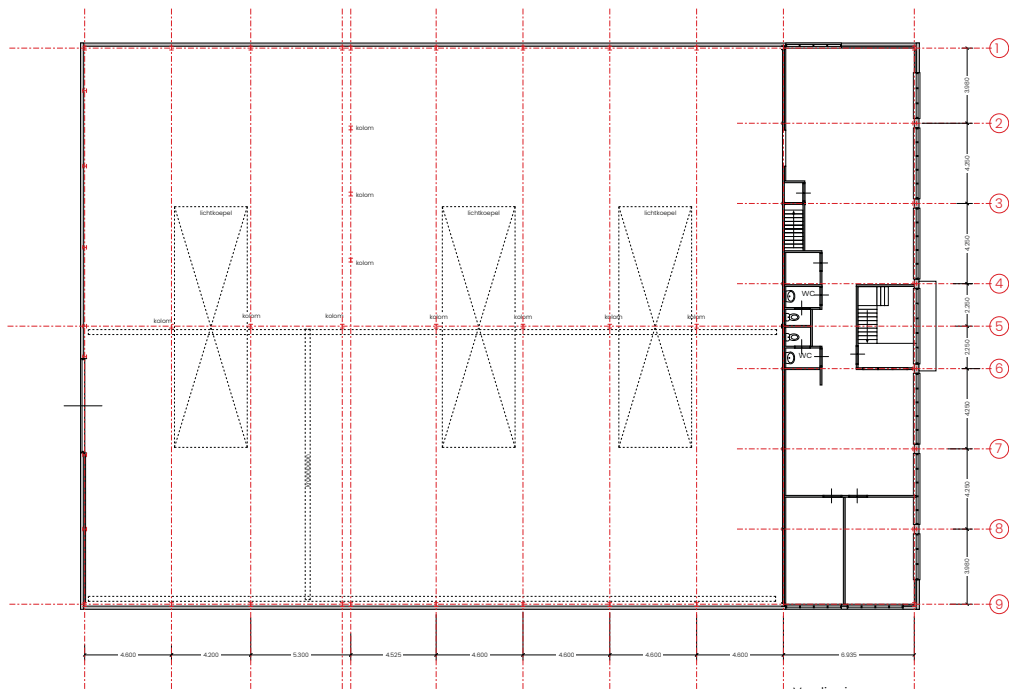
OVERZICHT			
PLATTEGRONDEN, DOORSNEDEN NIEUW			
SCHAAL: 1:500 / 800	FORMAAT: A0		
DATE: 30-3-2023	GETEKEND: W. van Vliet		
A: 14-4-2023	B: 30-5-2023	C: 10-6-2023	D: 28-9-2023
TEKENINGNUMMER: 1659-N-010	FASE: Nieuw	STATUS:	

Hoofdprijs 45.200,00 Nieuwpoort  
004-0512-35 info@bikker.nl www.bikker.nl

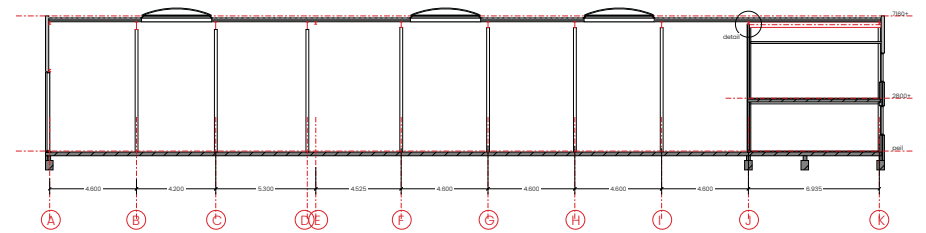


Begane grond  
ca. 1087m<sup>2</sup> GBO Industriefunctie / lichte industriefunctie

Begane grond  
ca. 203m<sup>2</sup> GBO Kantoorfunctie



Verdieping  
ca. 190m<sup>2</sup> GBO Kantoorfunctie



Doorsnede



Situatie Bestand 1:500  
Nijverheidsweg 5

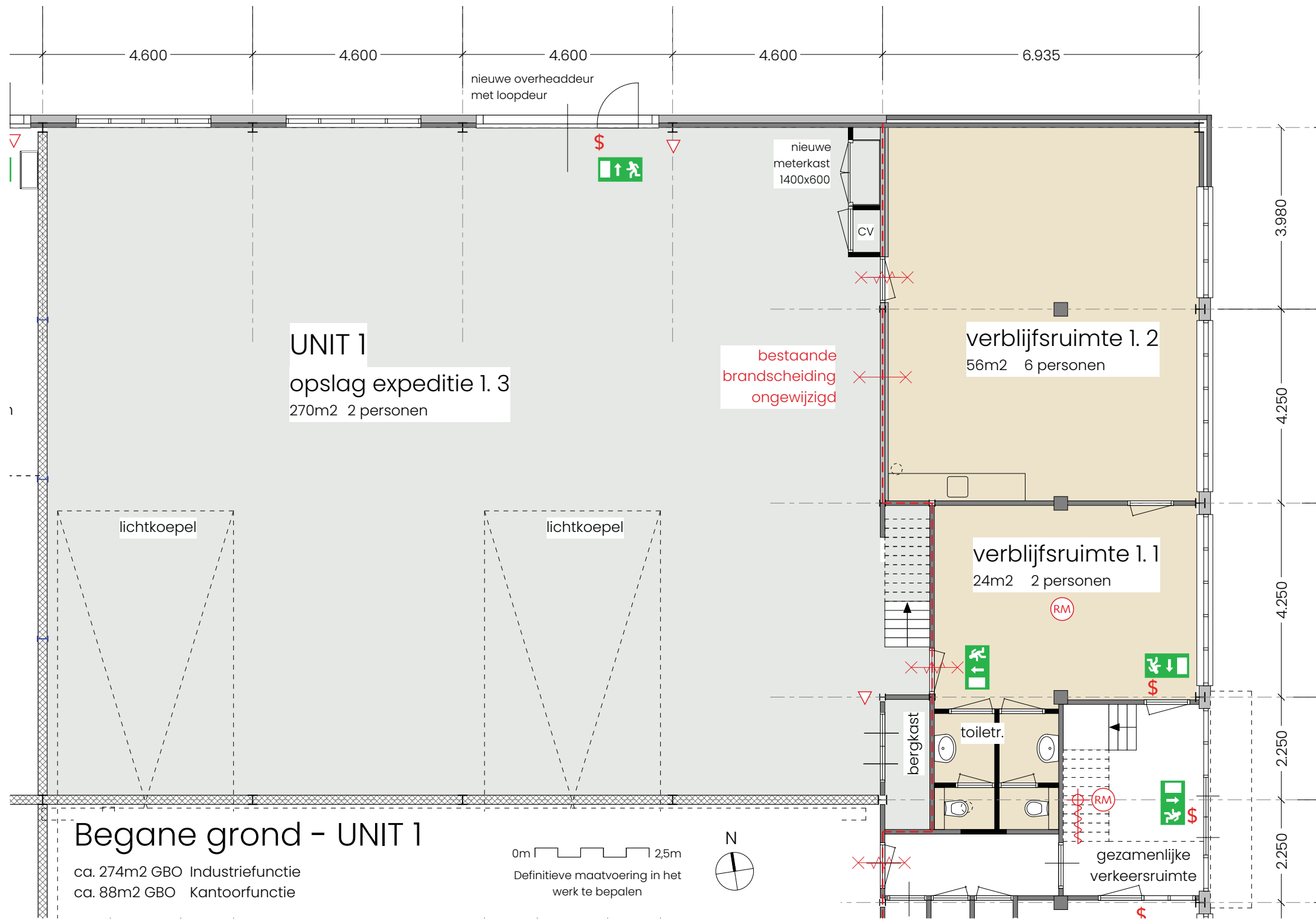


PROJECT:  
**Spitsen bedrijfspand**  
Nijverheidsweg 5  
4043 HN LEESDAM

OPDRACHTGEVER:  
H&C Groenlanding BV  
Voorstraat 456  
3301 CK Dordrecht

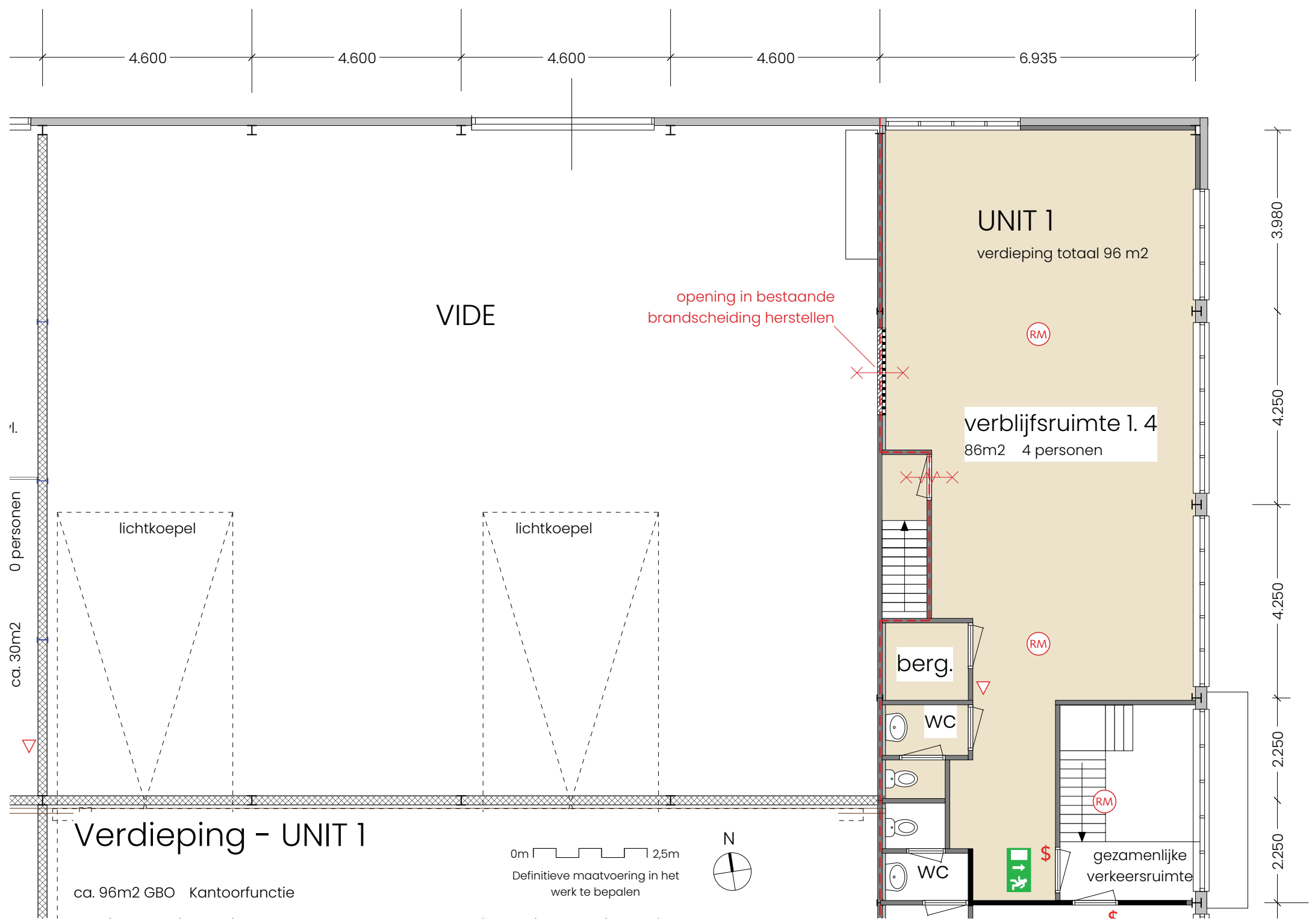
OVERZICHT			
PLATTEGRONDEN, DOORSNEDE BESTAAND			
SCHAAL: 1:500 / 800	FORMAAT: A2		
DATE: 30-3-2023	GETEKEND: W. van Vliet		
A: 14-4-2023	B: 30-5-2023	C: 18-6-2023	D:
TEKENINGNUMMER: 1659-H-01	FASE: HUIDIG	STATUS:	

Hoogstraat 45, 2065 AX Nieuwpoort  
0204-451238 info@bikker.nl www.bikker.nl



## Begane grond - UNIT 1

ca. 274m<sup>2</sup> GBO Industriefunctie  
ca. 88m<sup>2</sup> GBO Kantoorfunctie



4.600 4.600 4.600 4.600 6.935

VIDE

UNIT 1  
verdieping totaal 96 m2

opening in bestaande  
brandscheiding herstellen

verblifruimte 1. 4  
86m2 4 personen

lichtkoepel

lichtkoepel

berg.

WC

WC

WC

gezamenlijke  
verkeersruimte

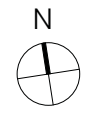
1.  
0 personen  
ca. 30m2

3.980  
4.250  
4.250  
2.250  
2.250

Verdieping - UNIT 1

ca. 96m2 GBO Kantoorfunctie

0m 2,5m  
Definitieve maatvoering in het  
werk te bepalen



\$

RM

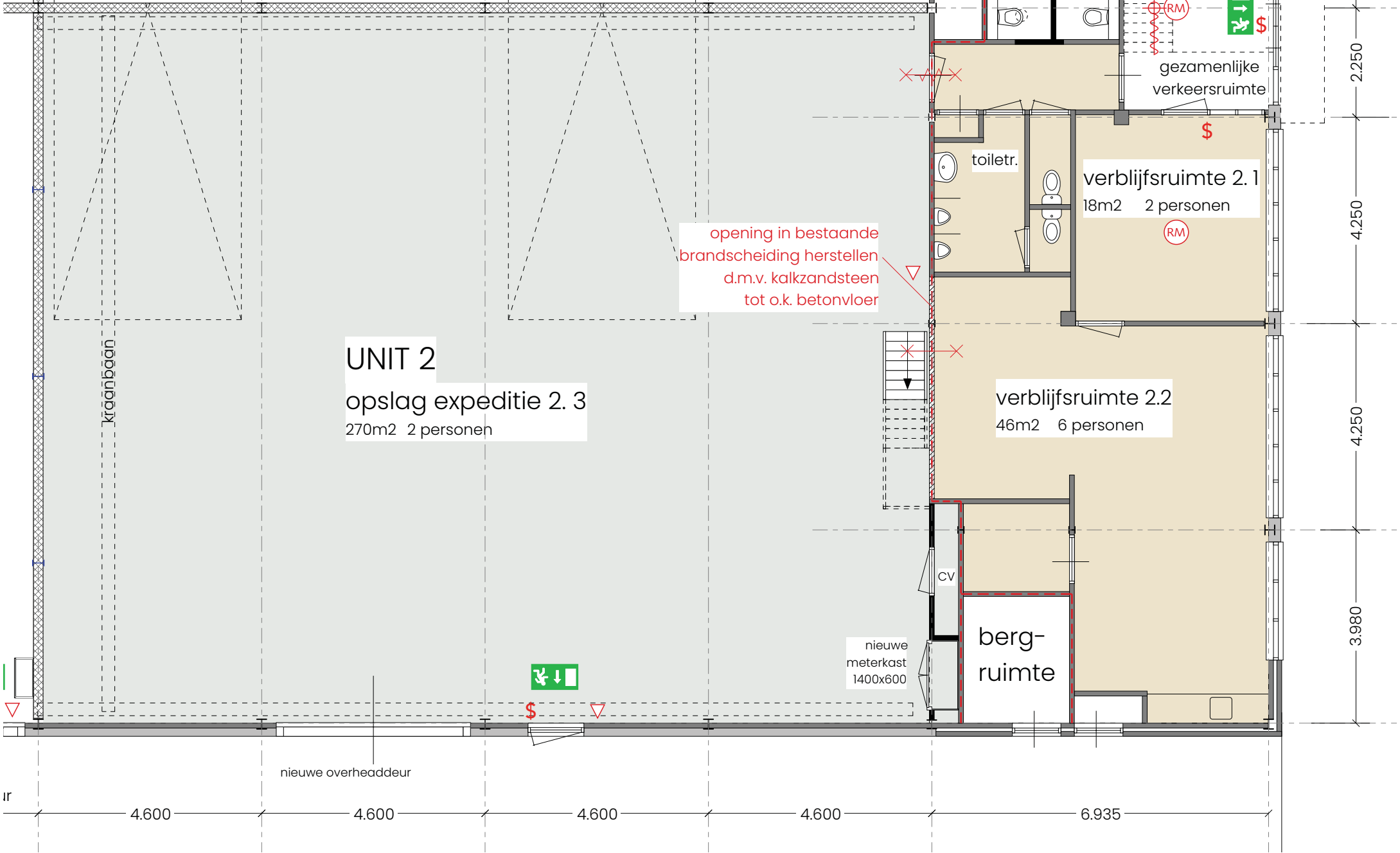
RM

RM

# Begane grond - UNIT 2

ca. 270m<sup>2</sup> GBO Industriefunctie  
ca. 82m<sup>2</sup> GBO Kantoorfunctie

0m 2,5m  
Definitieve maatvoering in het  
werk te bepalen



**UNIT 2**  
opslag expeditie 2.3  
270m<sup>2</sup> 2 personen

verbljfsruimte 2.1  
18m<sup>2</sup> 2 personen

verbljfsruimte 2.2  
46m<sup>2</sup> 6 personen

berg-  
ruimte

opening in bestaande  
brandscheiding herstellen  
d.m.v. kalkzandsteen  
tot o.k. betonvloer

nieuwe  
meterkast  
1400x600

nieuwe overheaddeur

ir

4.600 4.600 4.600 4.600 6.935

2.250  
2.250  
4.250  
4.250  
3.980

# Verdieping - UNIT 2

ca. 270m<sup>2</sup> GBO Industriefunctie  
ca. 82m<sup>2</sup> GBO Kantoorfunctie

0m 2,5m  
Definitieve maatvoering in het  
werk te bepalen



*trace gebouwriolering op afschot onder  
verdiepingsvloer ter indicatie weergegeven.  
Uitvoeren conform NEN 3215 en NTR 3216*

kraanbaan

VIDE

bestaande  
brandscheiding  
ongewijzigd



UNIT 2

verdieping totaal 89 m<sup>2</sup>

verblijsruimte 2.4

45m<sup>2</sup> 2 personen

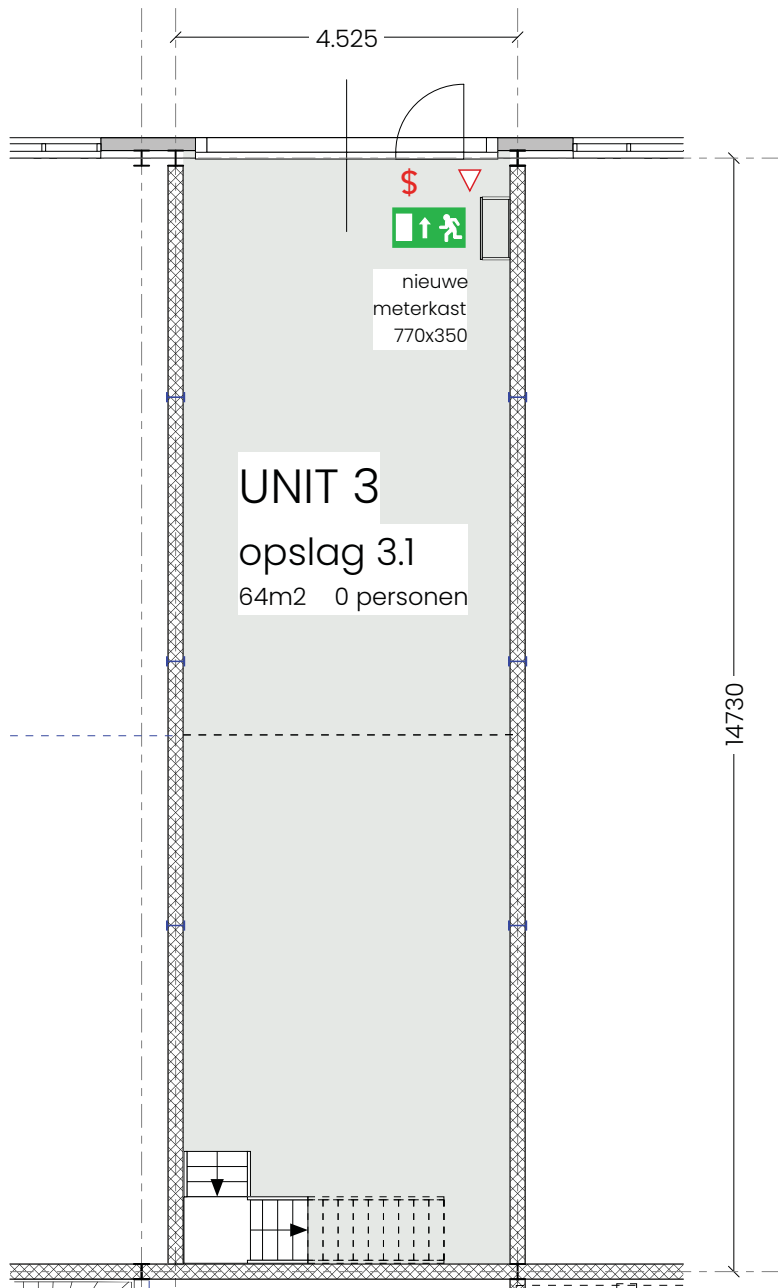
verblijsruimte 2.5

18m<sup>2</sup> 1 personen

verblijsruimte 2.6

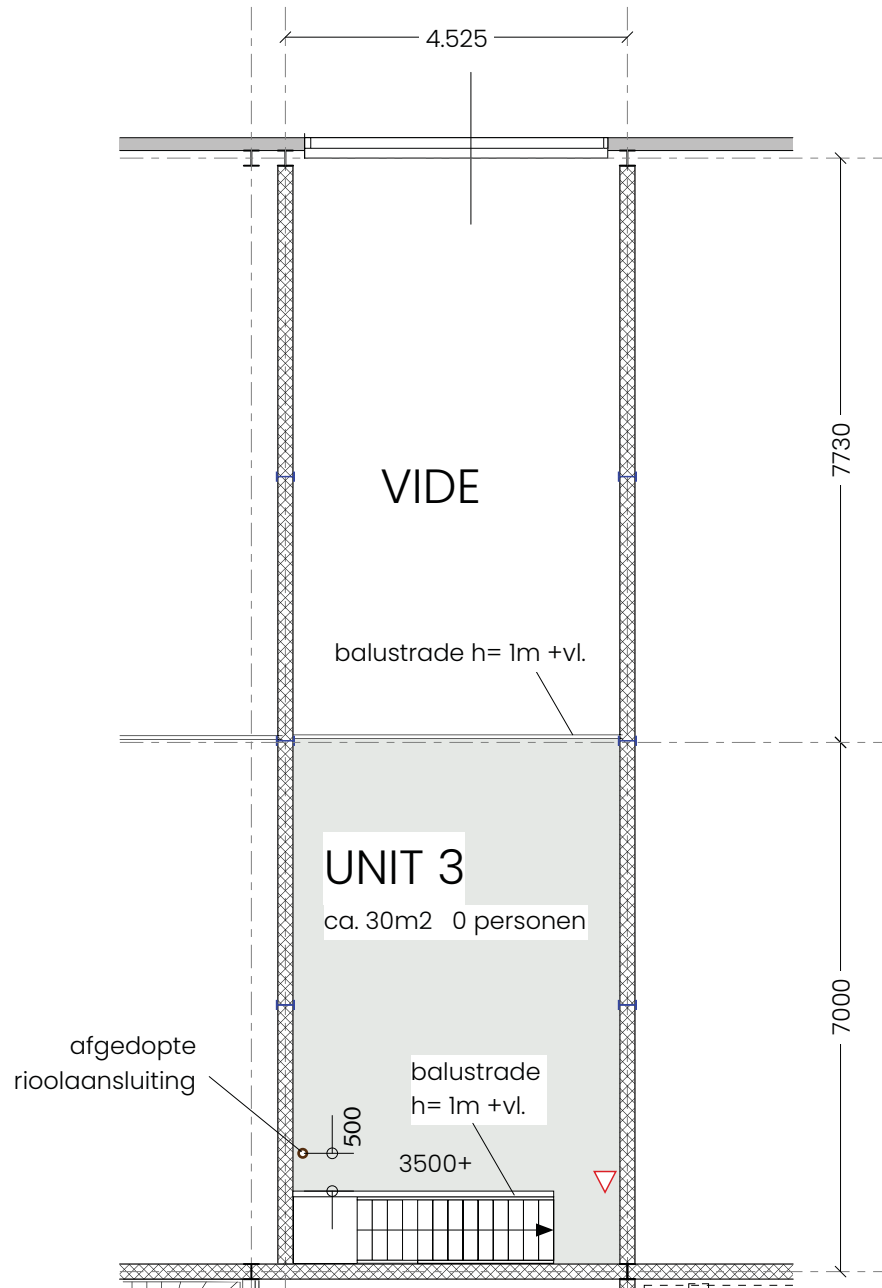
20m<sup>2</sup> 1 personen





## Begane grond - UNIT 3

ca. 64m2 GBO Industriefunctie



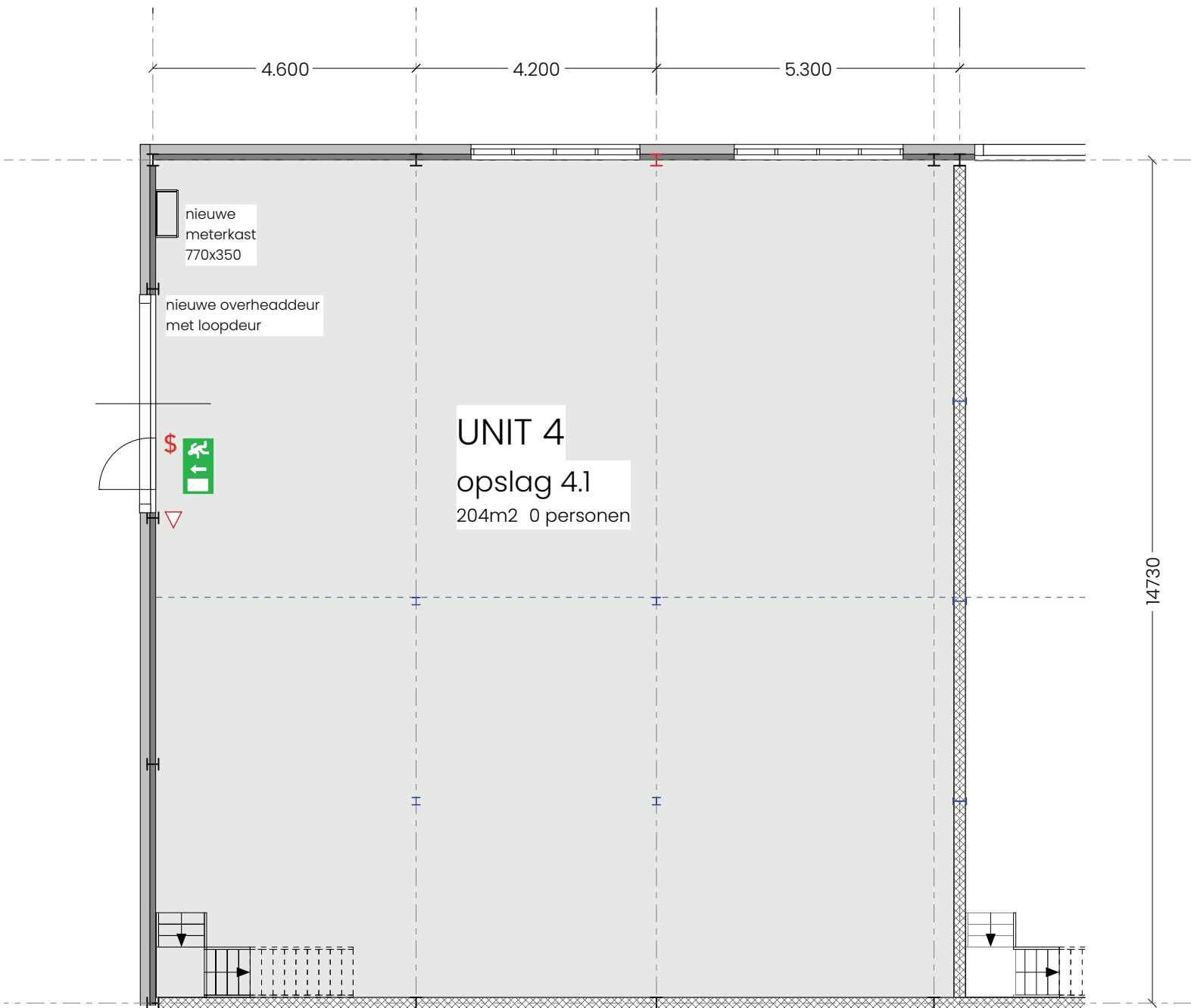
## Verdieping - UNIT 3

ca. 30m2 GBO Industriefunctie

0m 2,5m  
Definitieve maatvoering in het  
werk te bepalen





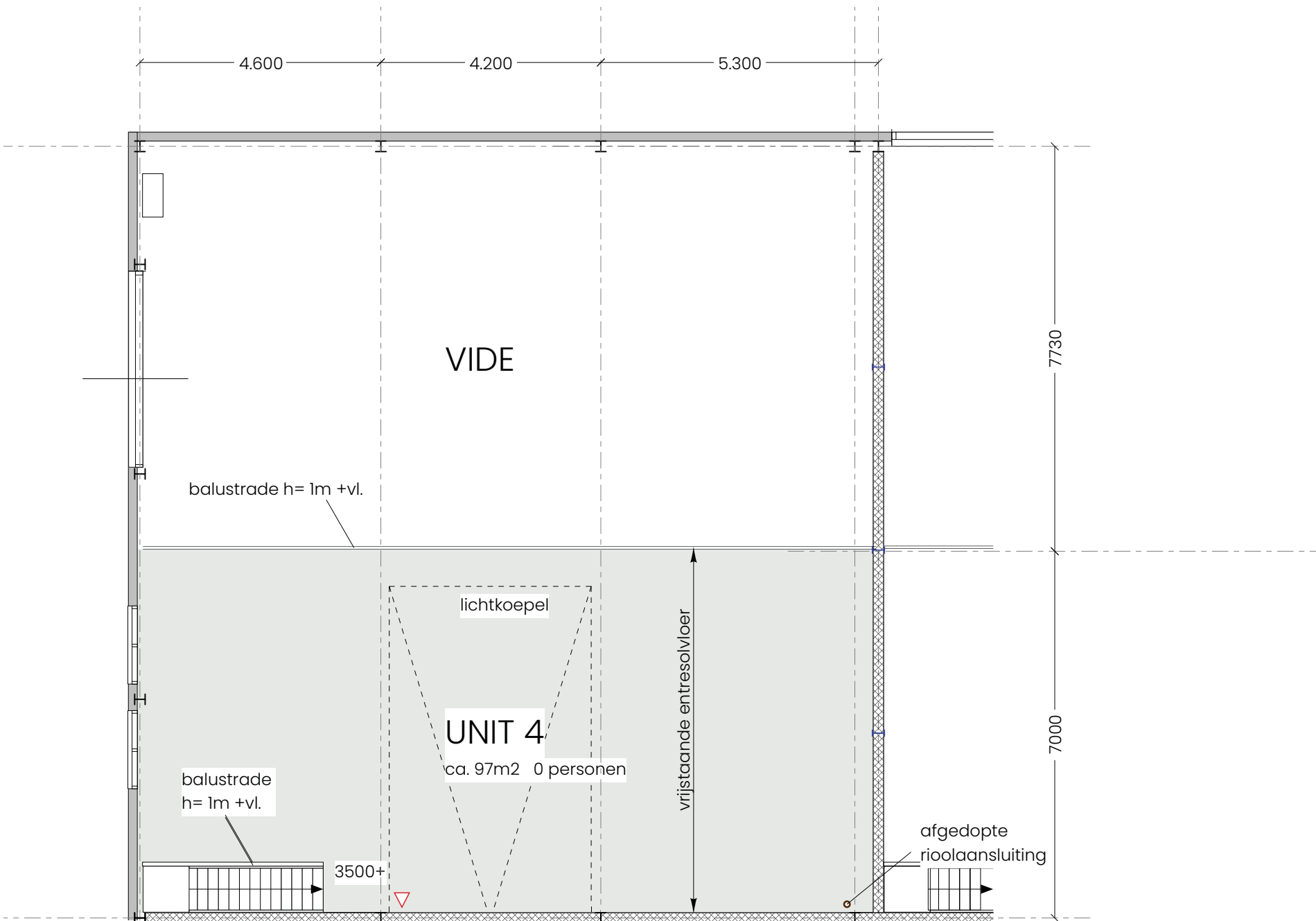


# Begane grond - UNIT 4

ca. 204m2 GBO Industriefunctie

0m 2,5m  
Definitieve maatvoering in het  
werk te bepalen





## Verdieping - UNIT 4

ca. 97m<sup>2</sup> GBO Industriefunctie

0m 2,5m

Definitieve maatvoering in het werk te bepalen



# Begane grond - UNIT 5

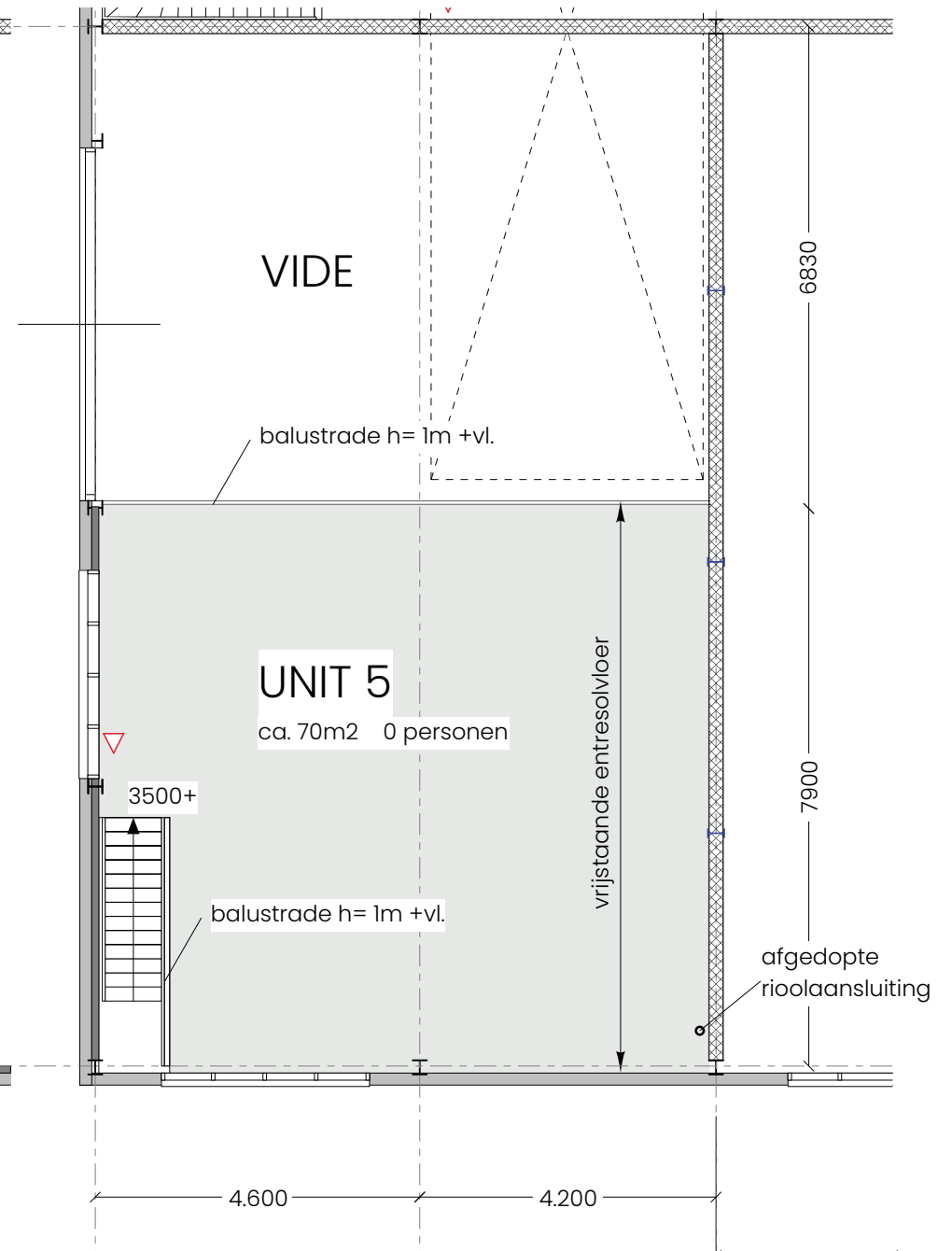
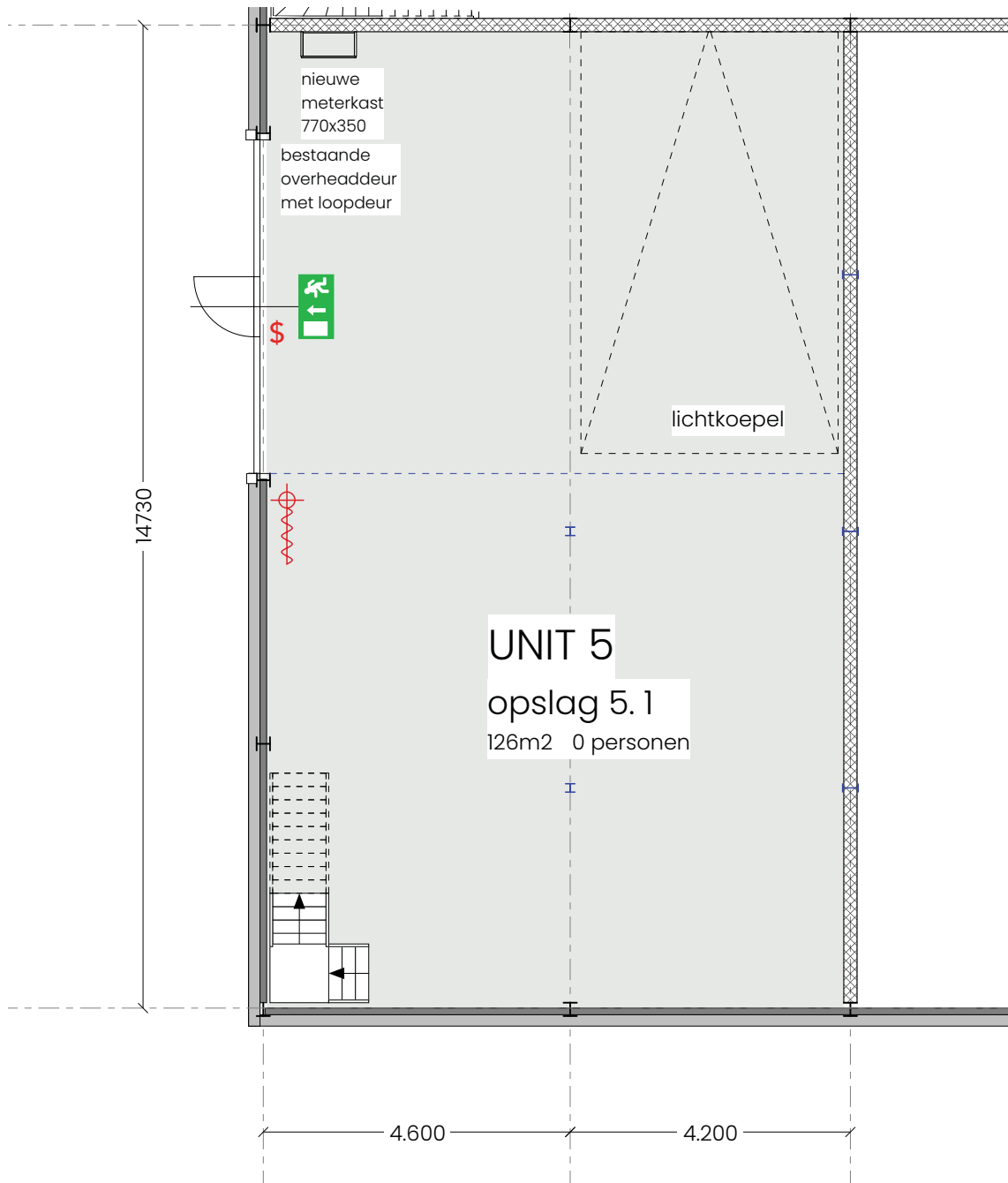
ca. 126m<sup>2</sup> GBO Industriefunctie

# Verdieping - UNIT 5

ca. 70m<sup>2</sup> GBO Industriefunctie

0m 2,5m

Definitieve maatvoering in het werk te bepalen



# Begane grond - UNIT 6

ca. 141m<sup>2</sup> GBO Industriefunctie

# Verdieping - UNIT 6

ca. 71m<sup>2</sup> GBO Industriefunctie

0m 2,5m

Definitieve maatvoering in het werk te bepalen

