

PROHUIS

Overschieseweg 104, Rotterdam
TE HUUR: 12 bedrijfsunits met kantoor



Omschrijving

Aan de Overschieseweg, op bedrijventerrein de Spaanse Polder, wordt een nieuw bedrijfscomplex ontwikkeld met duurzame en hoogwaardig afgewerkte bedrijfsunits. Het bedrijfscomplex wordt op basis van de modernste normen en eisen gebouwd. Het totale complex bestaat uit 12 bedrijfs-/kantoorunits gelegen op eigen grond.

De combinatie van het gebruik van duurzame materialen en de eigentijdse architectuur geven het gehele bedrijfscomplex een moderne en representatieve uitstraling. Met het oog op de toekomst is duurzaamheid een belangrijke drijfveer geweest bij het ontwerp. Er is bijvoorbeeld extra aandacht gegeven aan de thermische isolatie van het gebouw, deze resulteert in RC waardes van 3,5 m² K/W voor de vloeren, 4,5 m² K/W voor de gevels en 6,0 m² K/W voor de daken.

Tevens wordt het gehele complex gasloos opgeleverd door toepassing van een airco installatie met de mogelijkheid tot koelen en verwarmen. Elke unit beschikt daarnaast over eigen zonnepanelen.

Bedrijvenpark

Sinds 1935 vindt op het huidige terrein “de Spaanse Polder” bedrijvigheid plaats. Aanvankelijk waren de bedrijfsactiviteiten voornamelijk georiënteerd op de haven van Rotterdam. Dat is nog te zien aan de vijf insteekhavens. Het terrein is ontsloten door waterwegen; de Schiedamse Schie en de Delfshavense Schie. Verder is het terrein ontsloten door de snelwegen A13 en A20, die op slechts twee rijminuten van de locatie afliggen. De locatie is eveneens uitstekend bereikbaar per openbaar vervoer. Aan beide zijden van het complex liggen op circa 5 loopminuten bushaltes. Hemelsbreed ligt het terrein ongeveer anderhalve kilometer van station Rotterdam Centraal en een kilometer van de luchthaven Rotterdam-Den Haag.



Opleverniveau

Algemeen:

- onderheide fundering en betonvloeren RC 3,5 m² K/W;
- opgebouwd uit een betonconstructie welke aan de binnenzijde wit gespoten is;
- betonnen verdiepingsvloeren;
- gevelplint bestaande uit beton;
- geïsoleerde metalen gevelbeplating, grote glazen puien en een luifel;
- aluminium kozijnen, ramen, puien en buitendeuren met heldere isolerende beglazing;
- unitscheidende prefab betonnen wanden;
- geïsoleerd betondak (RC 6,0 m² K/W) met kunststof dakbedekking inclusief lichtstraat en/of lichtkoepel en interieur coating;
- eigen meterkast met aansluitingen voor water en elektra (units 1 t/m 8: 3x 63 ampère en units 9 t/m 12: 3x 80 ampère);
- units 1 t/m 8 beschikken over 24 zonnepanelen per unit en units 9 t/m 12 beschikken over 35 zonnepanelen per unit;
- brandblusmiddelen conform brandrapport.

Kantoren:

- betonnen verdiepingsvloer met een maximale vloerbelasting 350 kg/m²;
- systeemplafonds met led verlichting;
- vloertegels grijs in de pantry en de toiletten;
- vrije hoogte onder het systeemplafond circa 2,7 meter;
- stalen steektrap, voorzien van maasrooster, leuningwerk langs trap en bordes;
- binnenwanden voorzien van metalstudwanden en HPL stompe binnendeuren (eiken look);
- wanden voorzien van gesausd glasweefsel aan de binnenzijde van het kantoor;
- wandgoot en wandcontactdozen;
- airco-installatie met wervelroosters in plafond die koelen en verwarmen;
- luxe pantry met onder- en bovenkastjes voorzien van een doorstromer ten behoeve van warm water en aansluitingen voor een koelkast en vaatwasser (excl. koelkast en vaatwasser).

Opleverniveau

Bedrijfsruimten:

- monoliet afgewerkte onderheide betonnen vloer met een maximale vloerbelasting 2.500 kg/m² voor unit 9 t/ 12 en voor unit 1 t/m 8 een maximale vloerbelasting van 1.500 kg/m²;
- luxe betegelde toiletgroep (dames/heren) met urinoir, wandcloset, fonteintje en mechanische ventilatie;
- entresolvloer heeft een maximale vloerbelasting van 500 kg/m² (unit 1 t/m 8);
- vrije hoogte onder de betonconstructie circa 8,50 meter;
- led verlichting onder het betonnen dak;
- lichtstraat in het dak ten behoeve van extra daglicht toetreding (unit 9 t/m/12);
- twee lichtkoepels in het dak ten behoeve van extra daglicht toetreding (unit 1 t/m 8);
- airco-installatie ten behoeve van koelen en verwarmen, uitgaande van een verwarmde loods;
- elektrisch bedienbare overheaddeur van 4,5 meter breed en 4,5 meter hoog voor unit 9 t/m 12 en voor unit 1 t/m 8 van 3,5 meter breed en 4,5 meter hoog;
- constructief rekening gehouden met een mogelijkheid tot het aanbrengen van een kraanbaan voor unit 9 t/m 12, exclusief rails, exclusief kraan, berekend op een kraanbaan met een hijscapaciteit van maximaal 5 ton;
- uitstortgootsteen voorzien van koud en warm water.

Terrein:

- de bestrating is voorzien van een klinkerbestrating met "varkensruggen" en genummerde parkeerplaatsen (unit 9 t/m 12);
- units 1 t/m 8 worden voorzien van genummerde parkeerplaatsen, met "varkensruggen", doormiddel van graskeien;
- aanrijdbeveiliging naast de overheaddeur.

Zonnepanelen

Units 9 t/m 12 (35 stuks):



Geïnstalleerd DC Vermogen ca.

11,90 kWp



Maximaal te behalen
AC vermogen ca.

10,00 kW



Jaarlijkse energieproductie ca.

10,70 MWh



CO2-uitstoot bespaard ca

4,28 t



Aantal geplante bomen ca.

150

Units 1 t/m 8 (24 stuks):



Geïnstalleerd DC Vermogen ca.

8,16 kWp



Maximaal te behalen
AC vermogen ca.

7,00 kW



Jaarlijkse energieproductie ca.

7,34 MWh



CO2-uitstoot bespaard ca

2,94 t



Aantal geplante bomen ca.

103

Informatie

Bestemming:

Het bedrijventerrein is bestemd voor de categorieën I tot en met 3.2.

Oplevering:

Verwacht Q4 2021.

Huurtermijn:

5 jaar met aansluitende verlengingsperioden van telkenmale 5 jaar.

Servicekosten:

Een voorschot van €3,50 per m² per jaar, exclusief BTW voor de navolgende diensten:

- onderhoud elektrische overheaddeur;
- periodiek onderhoud mechanische ventilatie of WTW;
- onderhoud elektrische omvormer;
- onderhoud airco installatie (kantoor en loads);
- onderhoud zonnepanelen;
- onderhoud dak en valbeveiliging;
- onderhoud brandblusmiddelen en noodvoorzieningen;
- onderhoud terrein (exclusief water geven);
- onderhoud gevelbekleding;
- glasbewassing;
- 5% administratiekosten.

De servicekosten worden geheven op basis van jaarlijkse nacalculatie.

Huurbetaling:

Per maand vooraf te voldoen middels automatische incasso.



Huurprijsaanpassing:

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

Zekerheidsstelling bij verhuur:

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting huur inclusief servicekosten inclusief BTW.

Reclame:

Het aanbrengen van gevelreclame in overleg met de verhuurder en met toestemming van de bevoegde gemeentelijke instanties.

Nutsvoorzieningen:

Gebruiker is zelf verantwoordelijk of de in het gehuurde aanwezige aansluitingen van de nutsvoorzieningen in voldoende mate geschikt zijn voor de beoogde bedrijfsactiviteiten van de huurder. Hiertoe behoren ook de eventuele kosten voor het aanpassen van de aansluitingen om deze geschikt te maken. Gebruiker is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een internet abonnement.

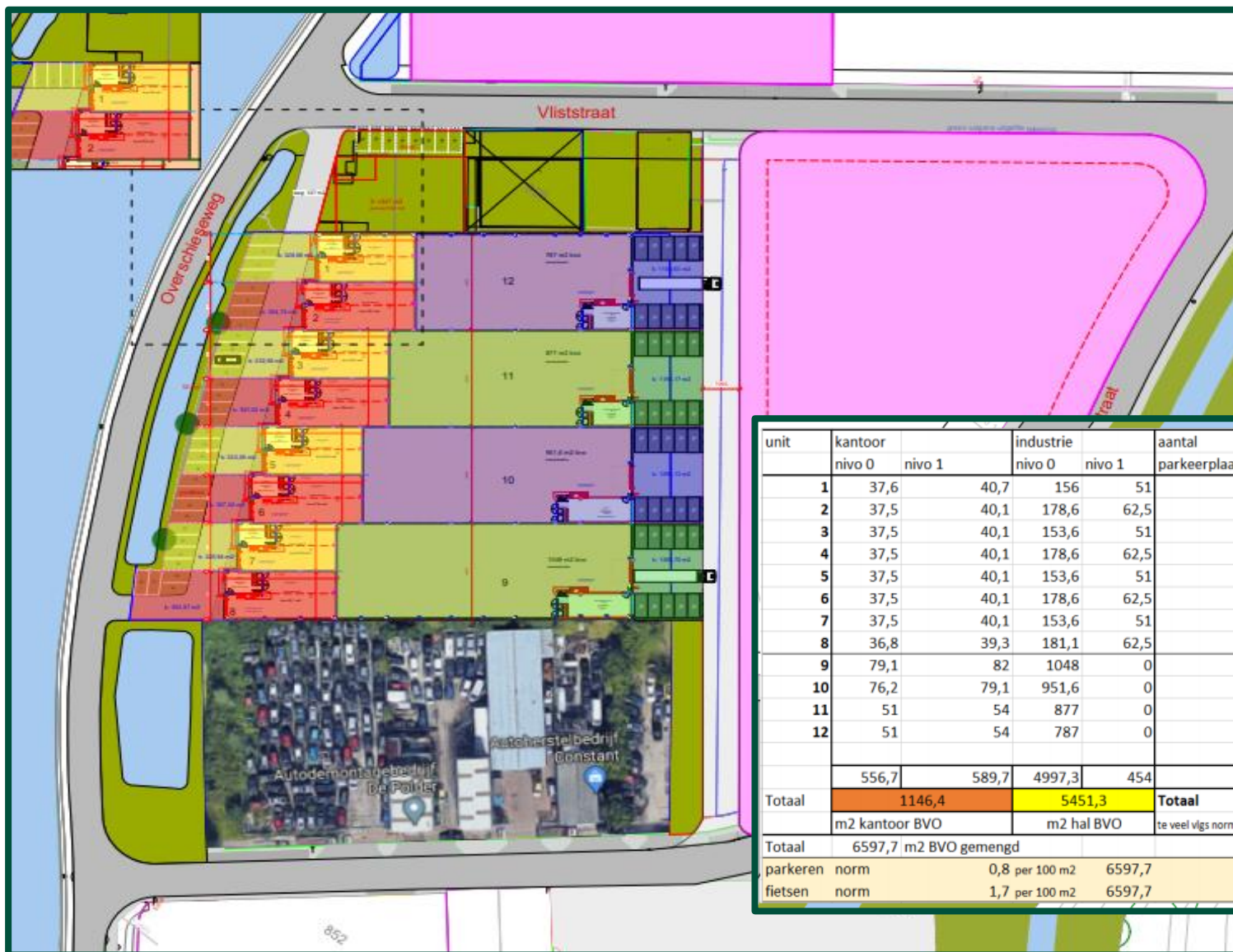
Aansprakelijkheid:

Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Er kunnen geen rechten aan deze brochure (zowel teksten als tekeningen) worden ontleend.

Locatie

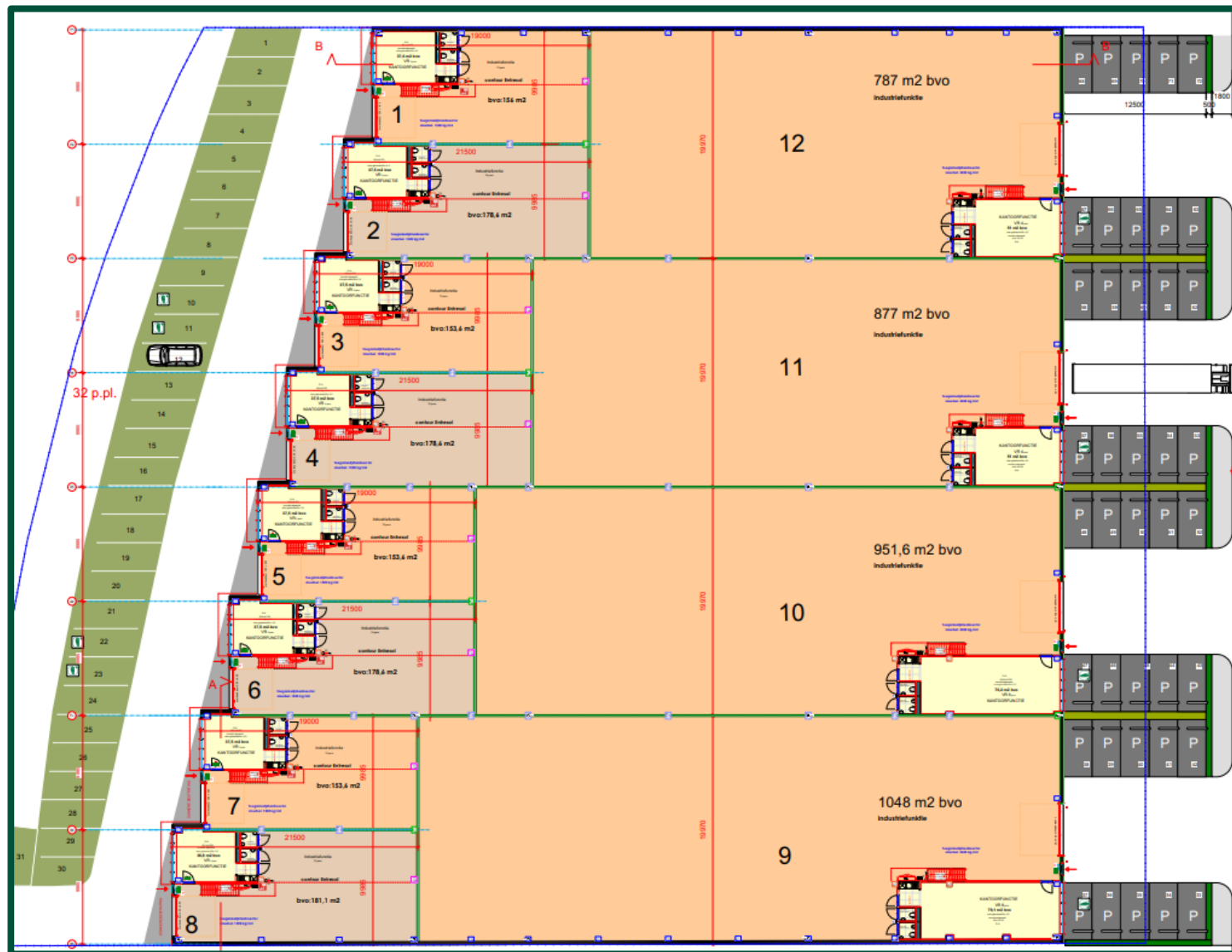


Situatie

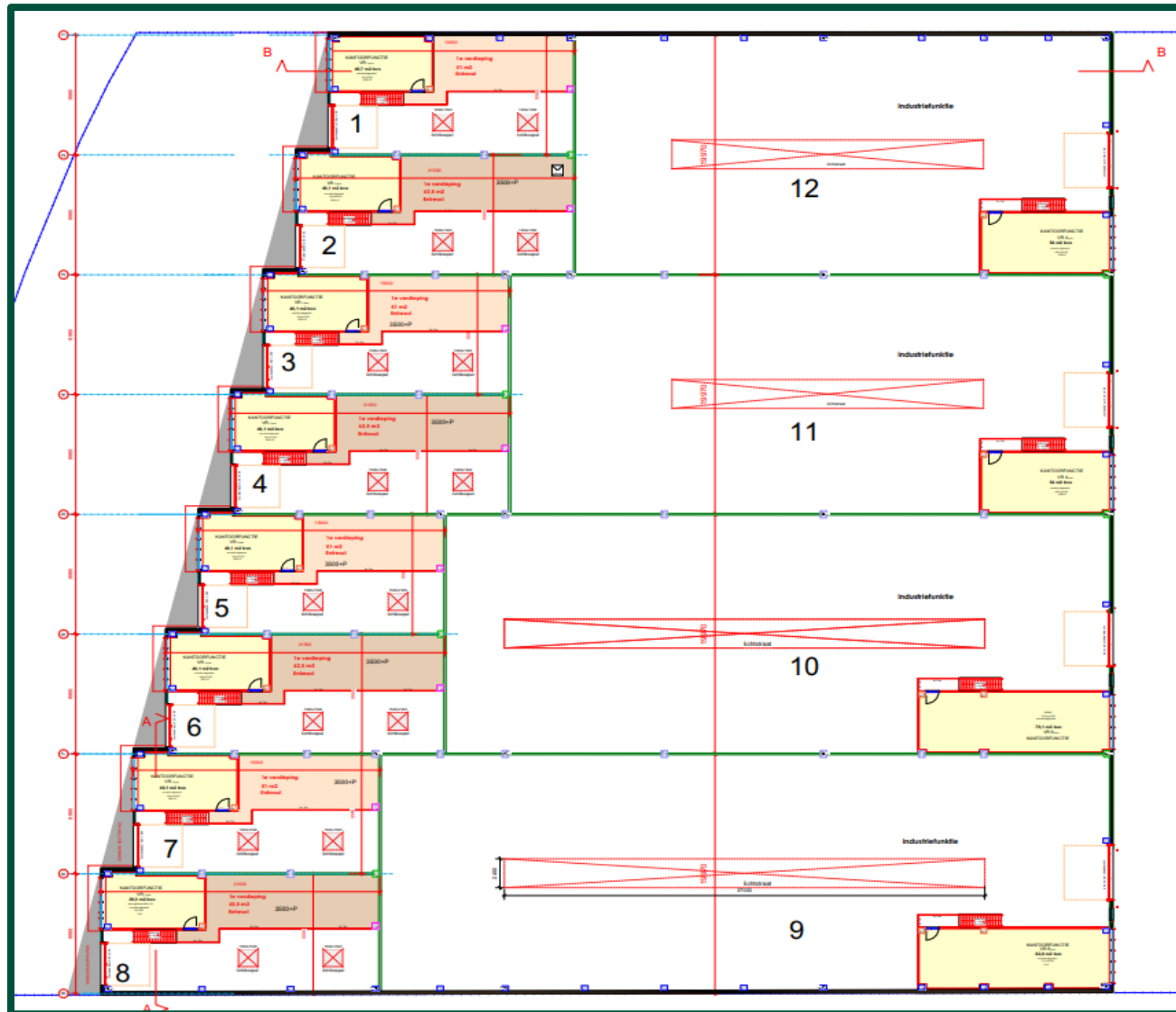


unit	kantoor nivo 0	nivo 1	industrie nivo 0	nivo 1	aantal parkeerplaatsen	kavel opp.
1	37,6	40,7	156	51	4	328,66
2	37,5	40,1	178,6	62,5	4	354,74
3	37,5	40,1	153,6	51	4	332,56
4	37,5	40,1	178,6	62,5	4	357,52
5	37,5	40,1	153,6	51	4	332,56
6	37,5	40,1	178,6	62,5	4	357,52
7	37,5	40,1	153,6	51	4	325,94
8	36,8	39,3	181,1	62,5	4	393,97
9	79,1	82	1048	0	10	1395,75
10	76,2	79,1	951,6	0	10	1295,13
11	51	54	877	0	10	1195,17
12	51	54	787	0	10	1108,63
	556,7	589,7	4997,3	454		
Totaal	1146,4		5451,3		72	7778,15
	m2 kantoor BVO		m2 hal BVO		te veel vlg norm	19
Totaal	6597,7 m2 BVO gemengd					
parkeren	norm	0,8 per 100 m2	6597,7		52,8	m2 BVO gemengd
fietsen	norm	1,7 per 100 m2	6597,7		112,2	m2 BVO gemengd

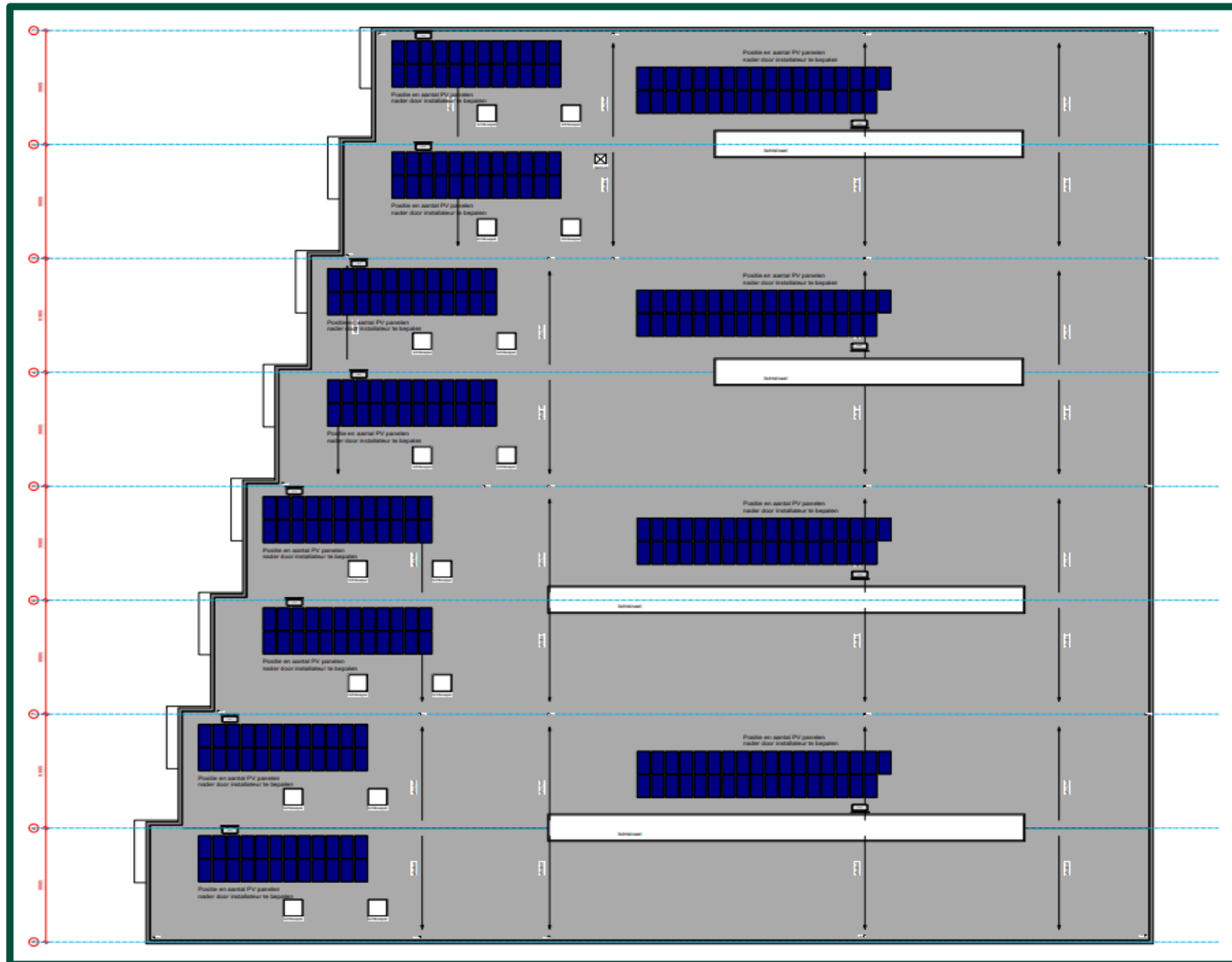
Plattegrond BG



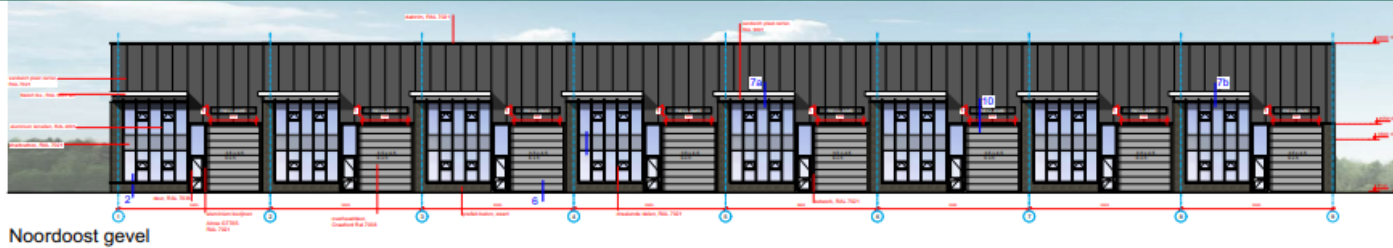
Plattegrond 1e



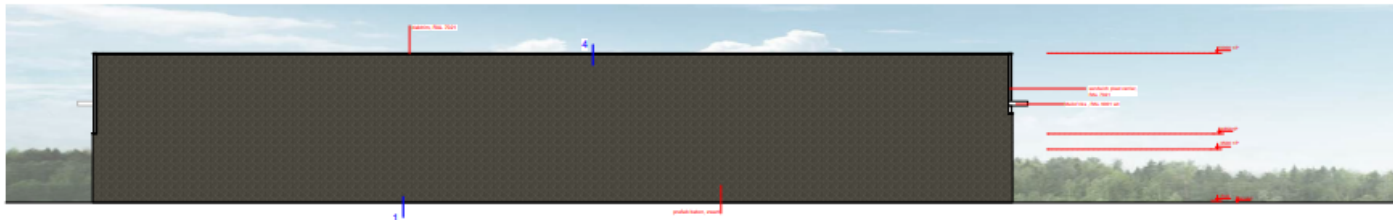
Plattegrond Dak



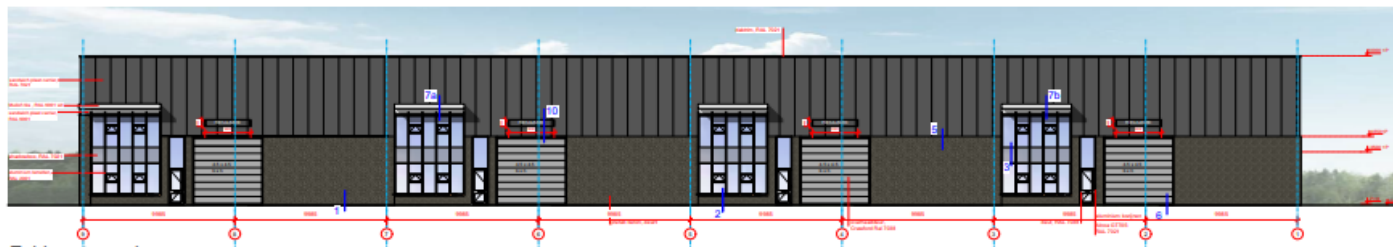
Gevelbeelden



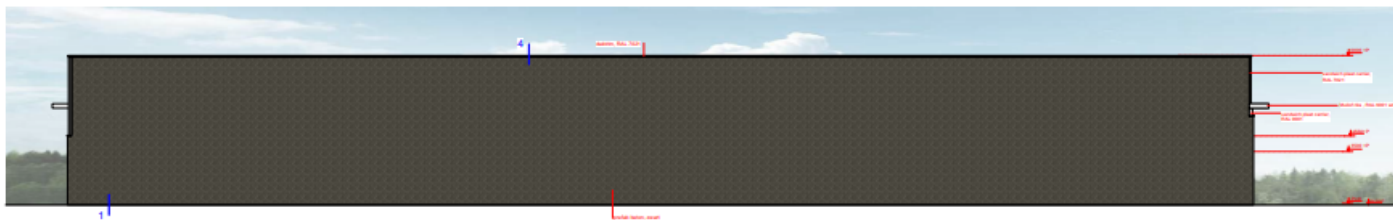
Noordoost gevel



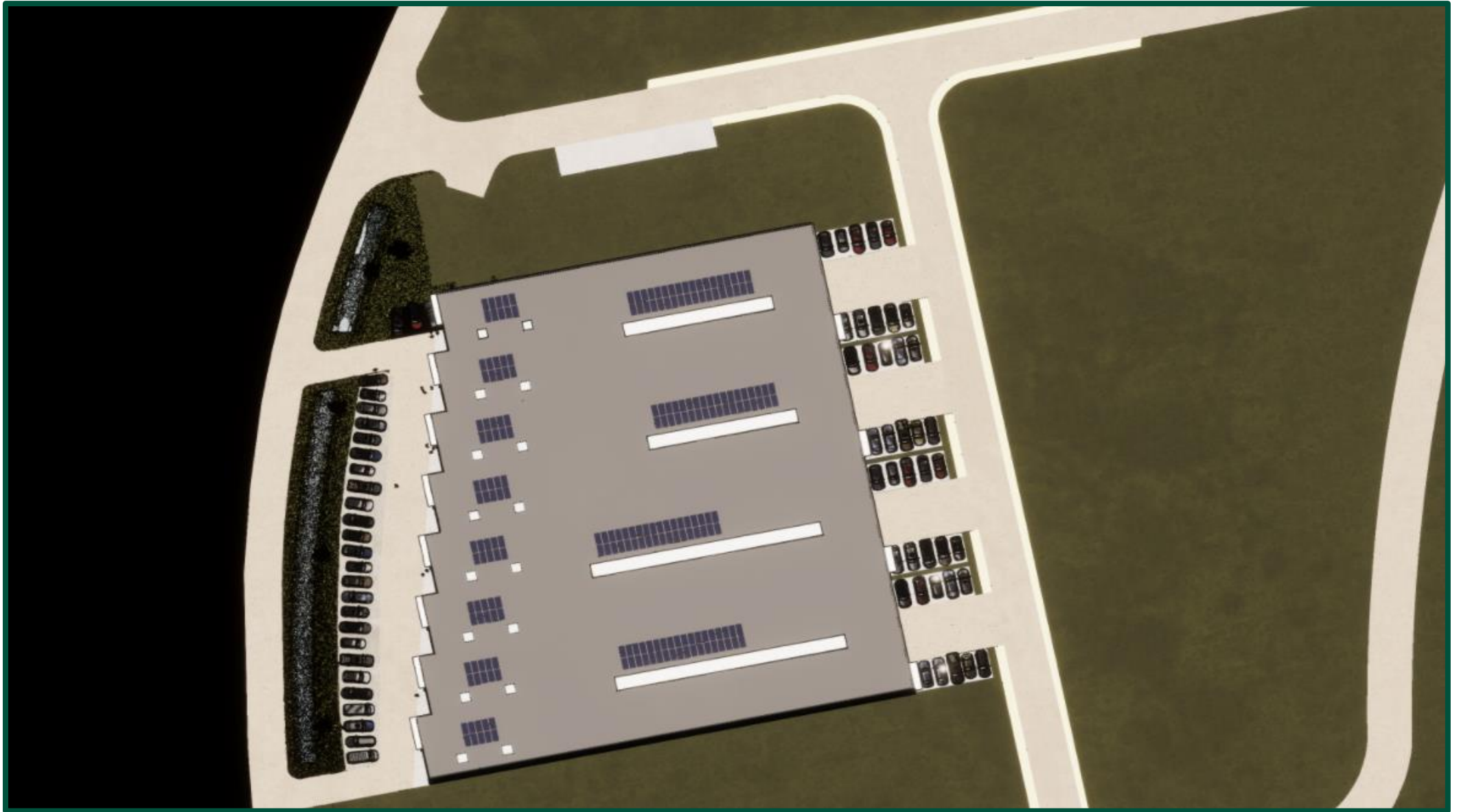
Noordwest gevel



Zuidwest gevel



Zuidoostgevel















Makelaars

Molenaar Bedrijfshuisvesting B.V.

Coolhaven 236, 3024 AN Rotterdam

T 010 820 87 77

E info@mlnr.nl



't GoeieHuys Vastgoed B.V.

Fascinatio Boulevard 510, 2909 VA Capelle aan den IJssel

T 010 202 82 11

E info@goeiehuys.nl



Ontwikkelaar

Prohuis Invest B.V.

Fascinatio Boulevard 512, 2909 VA Capelle aan den IJssel

010 – 3212120

info@prohuis.nl

www.prohuis.nl

