

## Gedempte Zalmhaven te Rotterdam



Horecaruimte  
Ca. 210 m<sup>2</sup> begane grond

KOOPSOM € 1.370.000,00 vrij op naam  
exclusief BTW



# Omschrijving

## Algemeen

Als ondernemer is de juiste locatie cruciaal, zodat grootse plannen daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. Op een plek die bij u past, mét een uitstraling die uw ambitie ondersteunt. In De Zalmhaven is ruimte voor kantoor en horeca, maar ook voor bijvoorbeeld een spa, gym, salon of kliniek. Stap binnen in De Zalmhaven en beleef hoe grandioos en vooruitstrevend uw nieuwe werkadres kan zijn.

Met een hoogte van 215 meter omvat De Zalmhaven de hoogste woontoren van de Benelux, uitkijkend over de Maas en het Museumpark, oog in oog met de Erasmusbrug. De twee aangrenzende woontorens verbinden deze, als een visuele trap, met het lager gelegen Scheepvaartkwartier en volmaken het sierlijke ontwerp.

Het ontwerp van De Zalmhaven is van de hand van de architecten van Dam & Partners en KAAN Architecten en bevat 452 appartementen en penthouses, 33 herenhuizen, een parkeergarage, kantoren, commerciële ruimtes, een daktuin en een restaurant met zicht over de imposante skyline van Rotterdam.



# Vervolg omschrijving

## Indeling

Ca. 210 m<sup>2</sup> riante en lichte horecaruimte aan de Gedempte Zalmhaven, waar een horecapaviljoen met terras gerealiseerd kan worden.

Het parkcafé bevindt zich in de centrale hal van De Zalmhaven waar dagelijks grote aantallen bezoekers aanwezig zijn. De entree is gelegen aan de groene Gedempte Zalmhaven met tevens mogelijkheid tot klein terras buiten.

De ruimte is ingemeten conform NEN2580, indien er kleinere units verkocht worden zullen de units opnieuw worden ingemeten met een toeslag voor de algemene ruimten. Ook dienen de units dan kadastraal gesplitst te worden.

## Parkeerplaatsen

Voor de verkoop zijn diverse parkeerplaatsen te koop. Deze parkeerplaatsen zullen evenredig over het aantal ruimtes worden verdeeld.

## Koopsom parkeerplaats

€ 39.500,00 per plaats vrij op naam, exclusief BTW.

## Omzetbelasting

Koper dient bereid te zijn mede te werken aan een met BTW belaste levering.

## Datum van oplevering

In overleg.

## VVE

De commerciële ruimte maakt onderdeel uit van een vereniging van eigenaren. De statuten en VVE-bijdrage dienen nog te worden vastgesteld.

Nadrukkelijk zij vermeld dat deze vrijblijvende informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

# Bestemmingsplan

Bij de gemeente Rotterdam valt de onroerende zaak in het vigerende bestemmingsplan 'Gedempte Zalmhaven', vastgesteld bij Raadsbesluit van 9 augustus 2017.

Op basis van artikel 3 van dit bestemmingsplan is de enkelbestemming van het volledige complex 'Gemengd'.

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn voor wat betreft de commerciële functie bestemd voor:

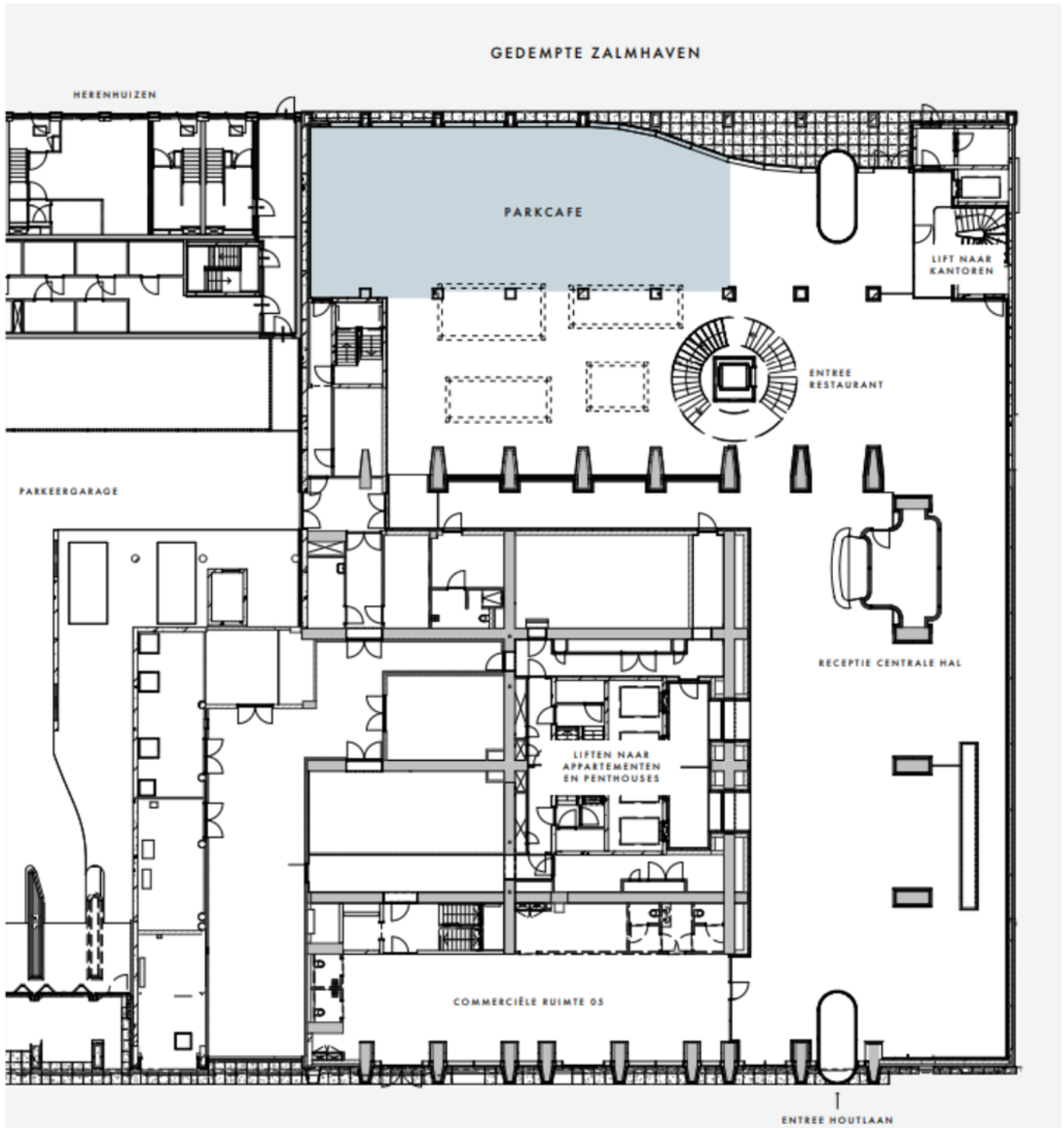
- b. kantoren;
- c. dienstverlening;
- d. bedrijven tot en met milieu categorie 2;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. cultuur en ontspanning;
- g. horeca.

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





# Plattegrond begane grond



# 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

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



**Peter van Nederpelt**

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



**Ted Rommelse**

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

## 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



DE  
ZALM  
HAVEN



**Commerciële ruimten**





3	<b>Inhoudsopgave</b>	
4	<b>Algemene info</b>	
8	<b>Commerciële ruimten</b>	
10	<b>Overzicht commerciële ruimten</b>	
12	<b>Gedempte Zalmhaven</b>	
12	01. Parkcafé	Begane grond
14	02. Parkkantoor	1e verdieping
16	03. Parkkantoor	2e verdieping
18	04. Pent-office	3e verdieping
20	<b>Houtlaan</b>	
20	05. Commerciële ruimte	Begane grond
22	06. Commerciële ruimte	1e + 2e verdieping
24	Tuinkamer	3e verdieping
28	<b>Technische informatie</b>	



Als ondernemer is de juiste locatie cruciaal, zodat grootse plannen daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. Op een plek die bij u past, mét een uitstraling die uw ambitie onderstreept. In De Zalmhaven is ruimte voor kantoor en horeca, maar ook voor bijvoorbeeld een spa, gym, salon of kliniek. Stap binnen in De Zalmhaven en beleef hoe grandioos en vooruitstrevend uw nieuwe werkadres kan zijn.

Met een hoogte van 215 meter omvat De Zalmhaven de hoogste woontoren van de Benelux, uitkijkend over de Maas en het Museumpark, oog in oog met de Erasmusbrug. De twee aangrenzende woontorens verbinden deze, als een visuele trap, met het lager gelegen Scheepvaartkwartier en volmaken het sierlijke ontwerp.

Het ontwerp van De Zalmhaven is van de hand van de architecten van Dam & Partners en KAAN Architecten, en bevat 452 appartementen en penthouses, 33 herenhuizen, een parkeergarage, kantoren, commerciële ruimtes, een daktuin en een restaurant met zicht over de imposante skyline van Rotterdam.









De Zalmhaven: uw adres

# Van parkcafé tot riant kantoor, spa, kliniek of gym

8

Het Scheepvaartkwartier blinkt uit in de aanwezigheid van geweldige restaurants, cafés en lunchrooms. Maar ook in De Zalmhaven kan dit gerealiseerd worden. Aangrenzend aan de lobby en imposante binnentuin vindt u ruimte voor een parkcafé, die mogelijk de lekkerste espresso macchiato (natuurlijk ook to go) kan schenken en daarbij profiteert van de dagelijkse enorme bezoekersstroom in de centrale hal.

De ruime lobby van De Zalmhaven is bereikbaar via zowel de Gedempte Zalmhaven als de Houtlaan. Hier vindt u een team van servicemanagers, die u optioneel kunt inzetten voor allerhande zaken. Zoals het aannemen van uw pakketten of het kopen van een mooie bos bloemen. Vanuit de lobby

bereikt u de riante, lichte kantoorruimten op de eerste, tweede en derde verdiepingen.

Kantoren gelegen aan de Gedempte Zalmhaven kijken uit op een prachtig park. En de tuinkamer op de derde verdieping aan de zijde van de Houtlaan heeft een privédakterras.

Daarnaast biedt De Zalmhaven aan de Houtlaan mogelijkheid voor ondernemers op het gebied van horeca en wellness. Na een workout in de gym op bijvoorbeeld de eerste en tweede verdieping, wandelt men moeiteloos door naar de juicebar of gezellige lunchroom aan de Houtlaan.

Toppunt van urban grandeur is zonder twijfel het restaurant op de bovenste verdieping van De Zalmhaven I, met over-

weldigend panorama over de mooiste skyline van het land. Nergens in Nederland dineert u op grotere hoogte en met een indrukwekkender uitzicht.

Natuurlijk is er ook aan parkeren gedacht. De parkeergarage bevindt zich, onttrokken aan het oog, in de 'buik' van het gebouw en biedt ruimte aan 456 autoparkeerplaatsen en 35 motorparkeerplaatsen. U betreedt de garage door middel van kentekenherkenning en parkeert uw voertuig steeds op uw eigen parkeerplaats.

De commerciële ruimten in De Zalmhaven worden volledig casco opgeleverd zodat u deze zelf naar wens kunt inrichten en indelen.



9

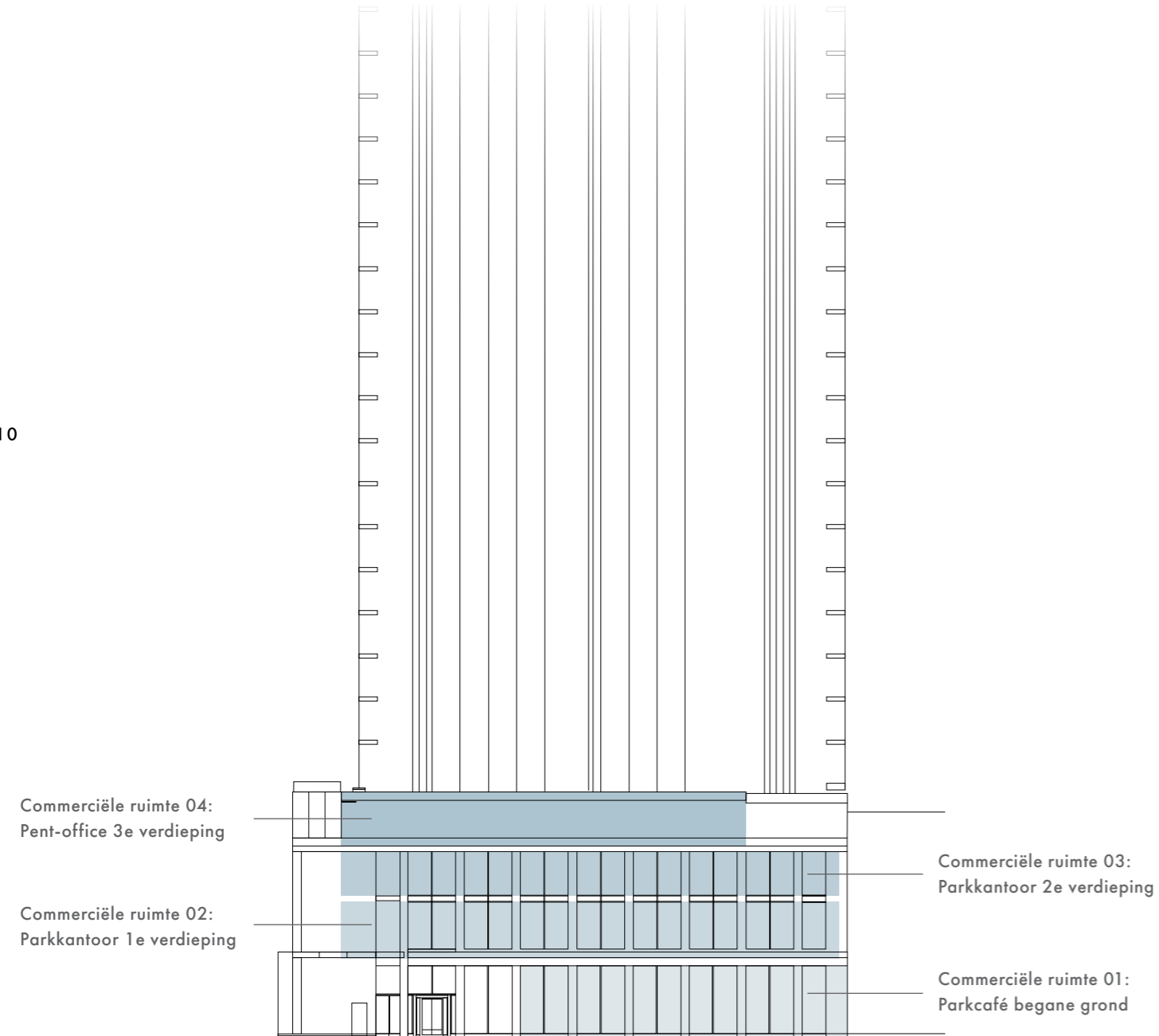




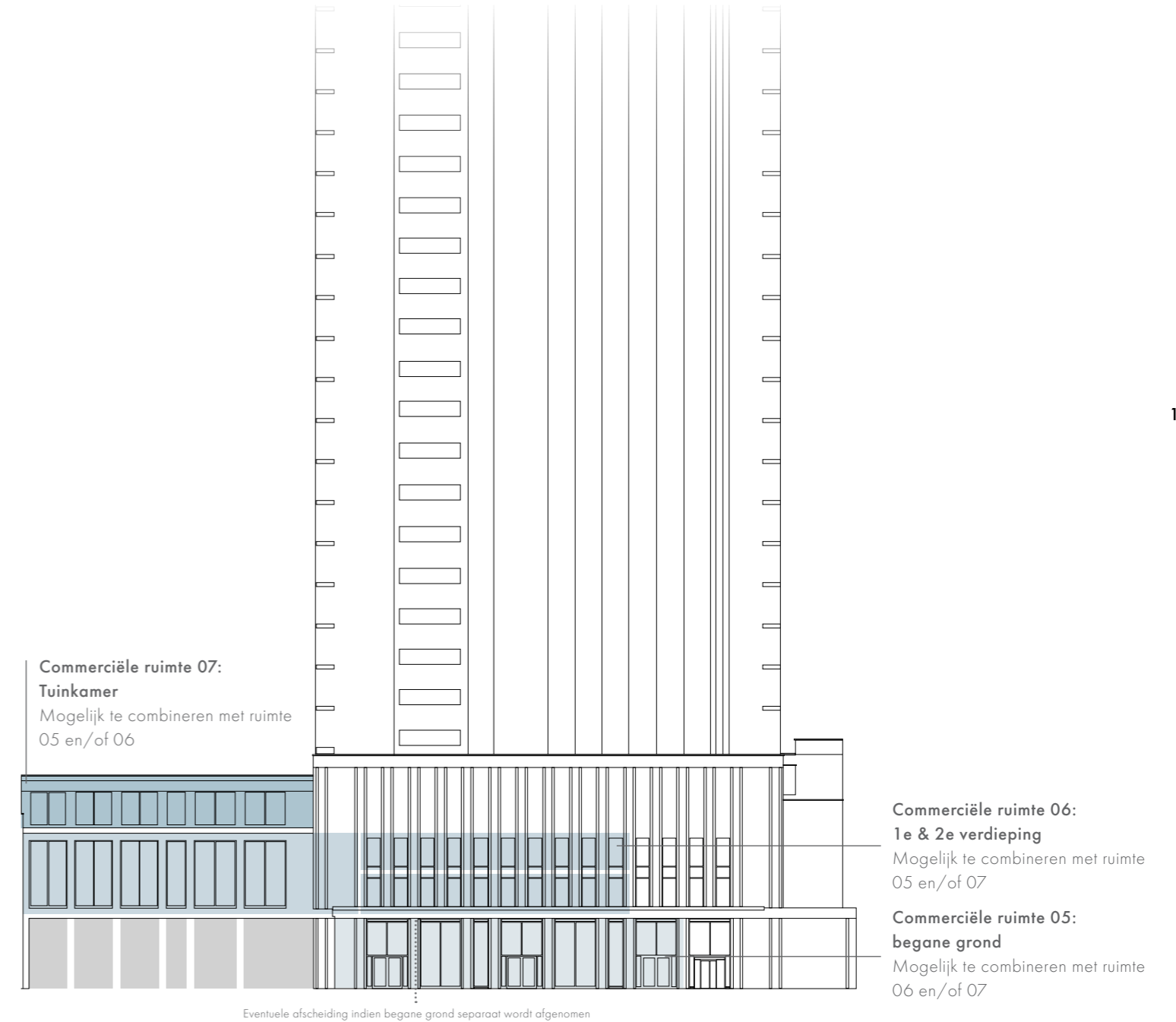
# Gedempte Zalmhaven

# Houtlaan

10



11



TYPE

# Ruimte 01 Parkcafé

Riante en lichte ruimte aan de Gedempte Zalmhaven waar een horecapaviljoen met terras gerealiseerd kan worden. Het parkcafé bevindt zich in de centrale hal van De Zalmhaven waar dagelijks grote aantallen bezoekers aanwezig zijn. De entree is gelegen aan de groene Gedempte Zalmhaven met tevens mogelijkheid tot klein terras buiten.

## SPECIFICATIES

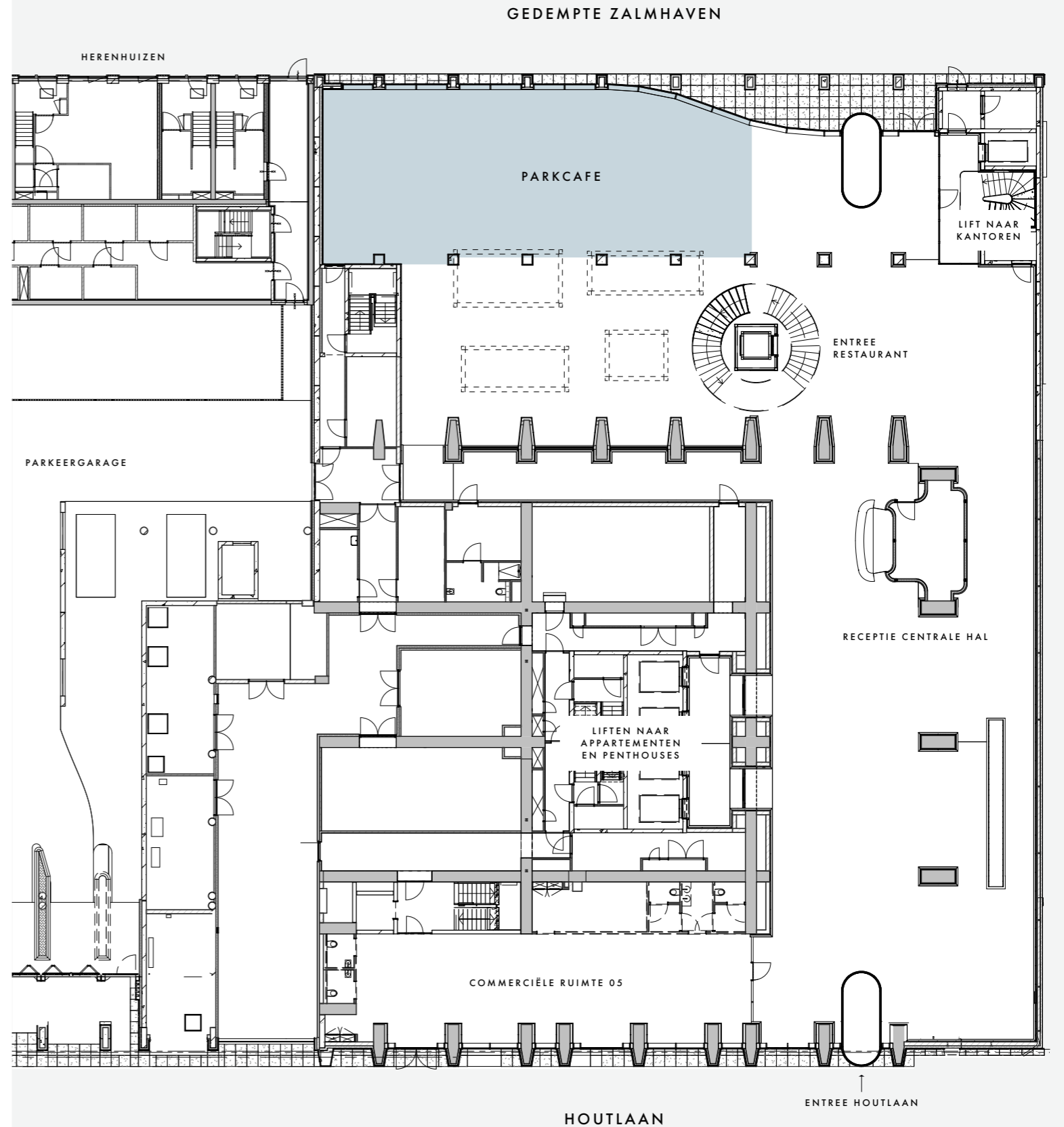
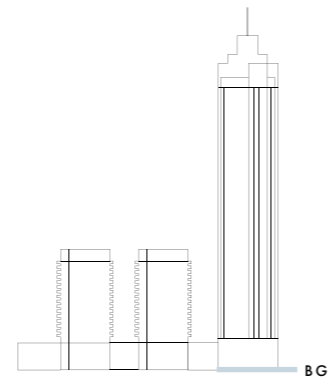
Horecaruimte  
Oppervlakte van 210 m<sup>2</sup>  
Begane grond  
Entree aan de Gedempte Zalmhaven

## VERDIEPING

BEGANE GROND

## TYPE

01



TYPE

Ruimte 02

# Parkkantoor

Riante kantoorruimte op de eerste verdieping gelegen aan de Gedempte Zalmhaven.

## SPECIFICATIES

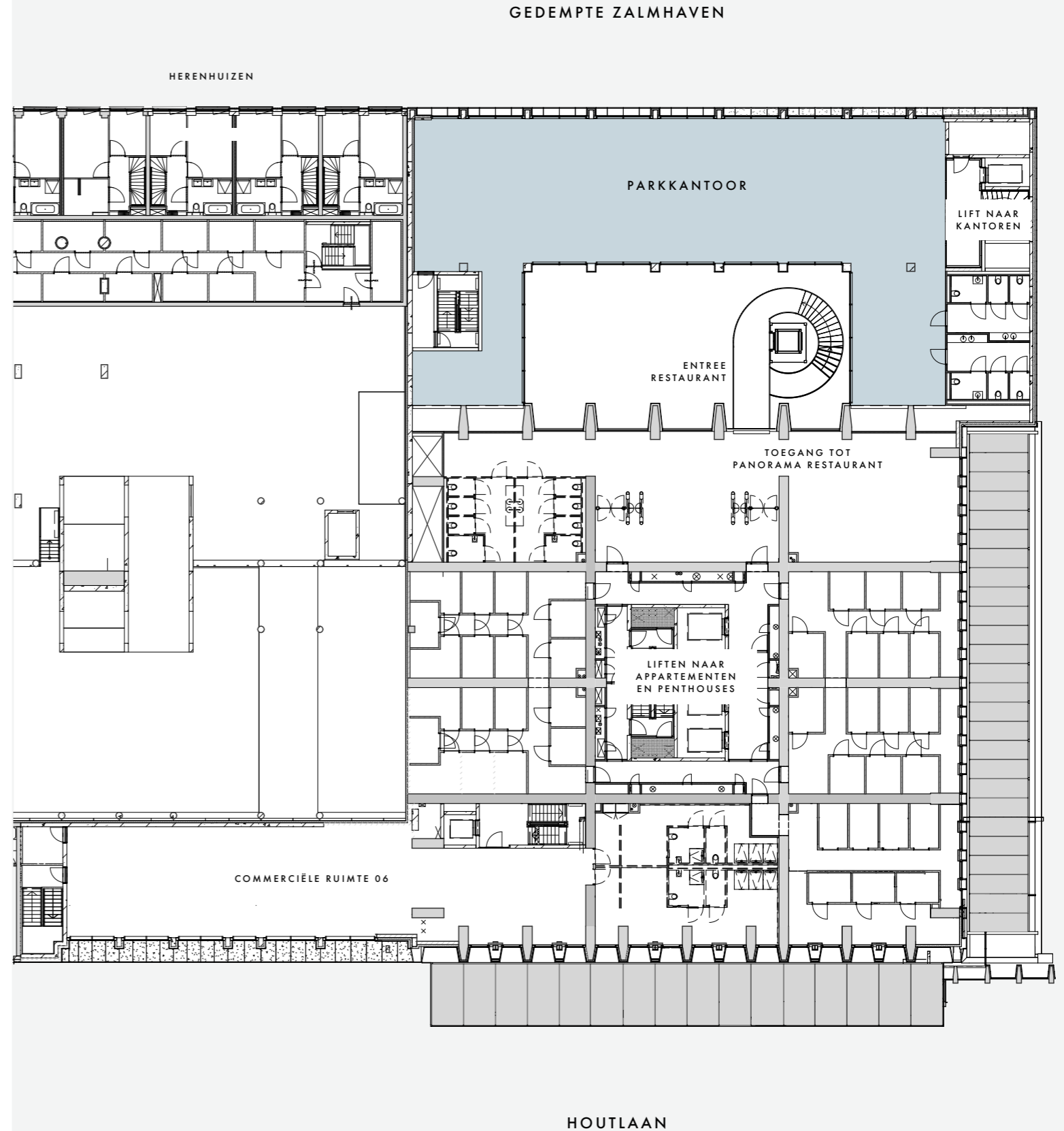
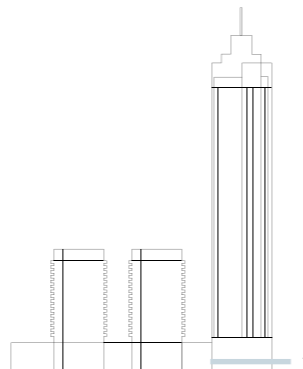
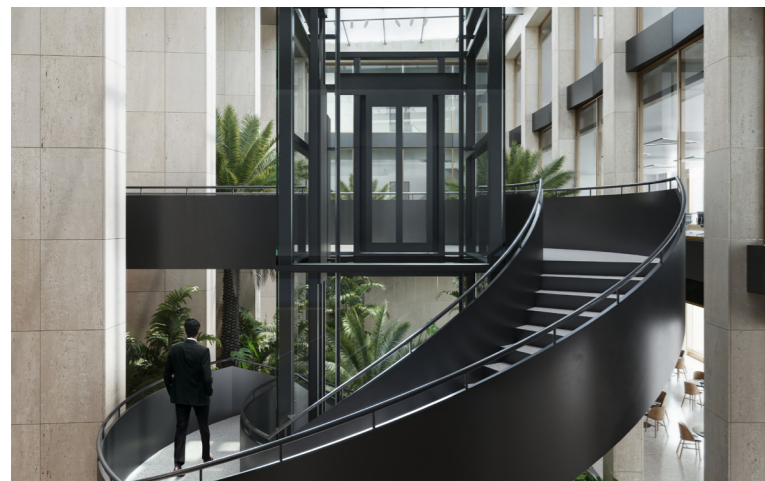
Kantoorruimte  
Oppervlakte van 398 m<sup>2</sup>  
Eerste verdieping  
Entree aan de Gedempte Zalmhaven

## VERDIEPING

1

TYPE

02





TYPE

Ruimte 03

# Parkkantoor

Riante kantoorruimte op de tweede verdieping gelegen aan de Gedempte Zalmhaven.

## SPECIFICATIES

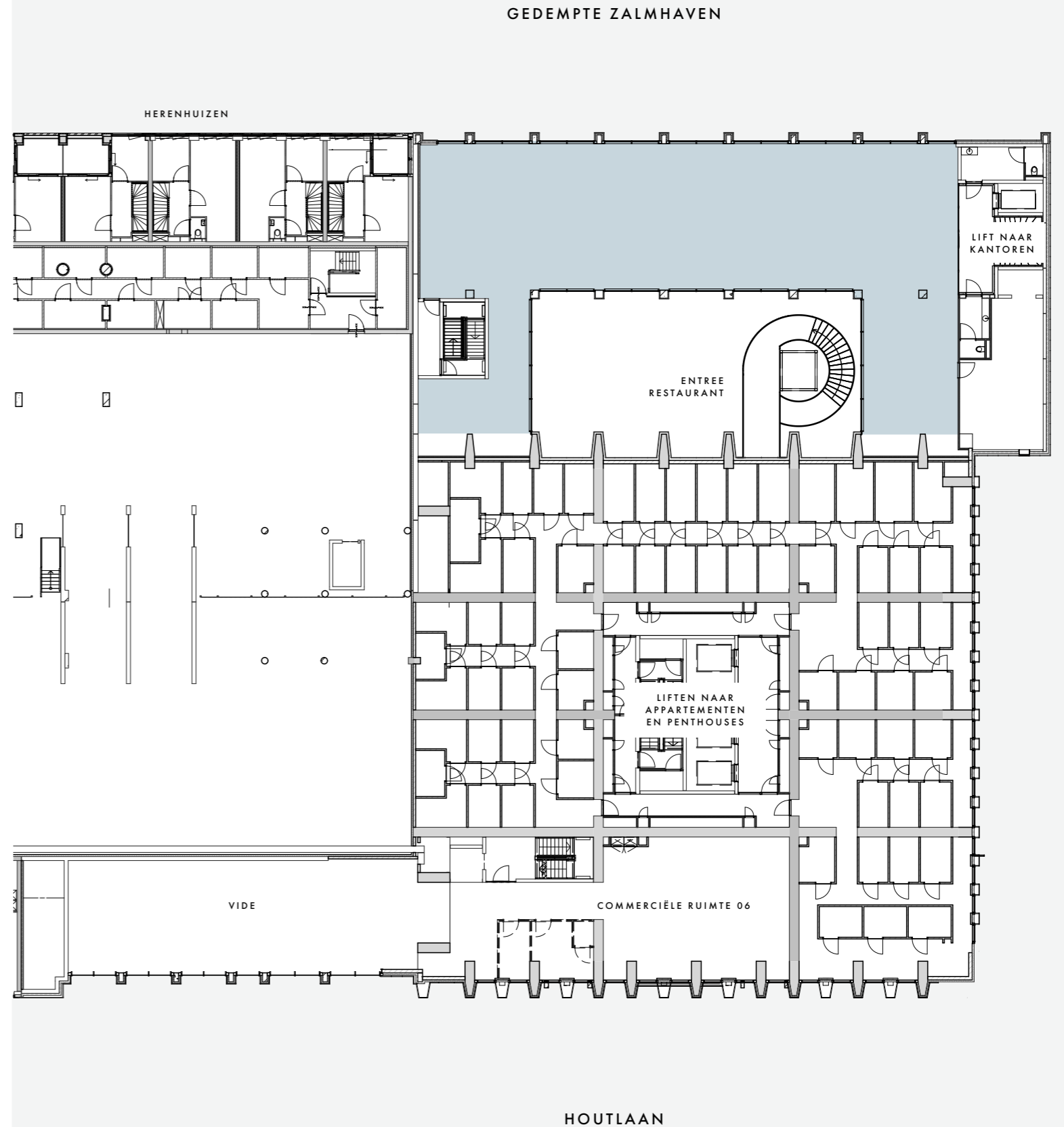
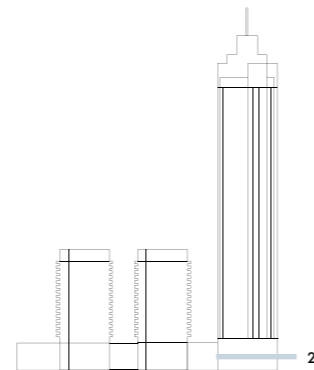
Kantoorruimte  
Oppervlakte van 398 m<sup>2</sup>  
Tweede verdieping  
Entree aan de Gedempte Zalmhaven

## VERDIEPING

2

TYPE

03



TYPE

Ruimte 04

# Pent-office

Riante, lichte kantoorruimte op de derde verdieping gelegen aan de Gedempte Zalmhaven.

## SPECIFICATIES

Kantoorruimte

Oppervlakte van 197 m<sup>2</sup>

Derde verdieping

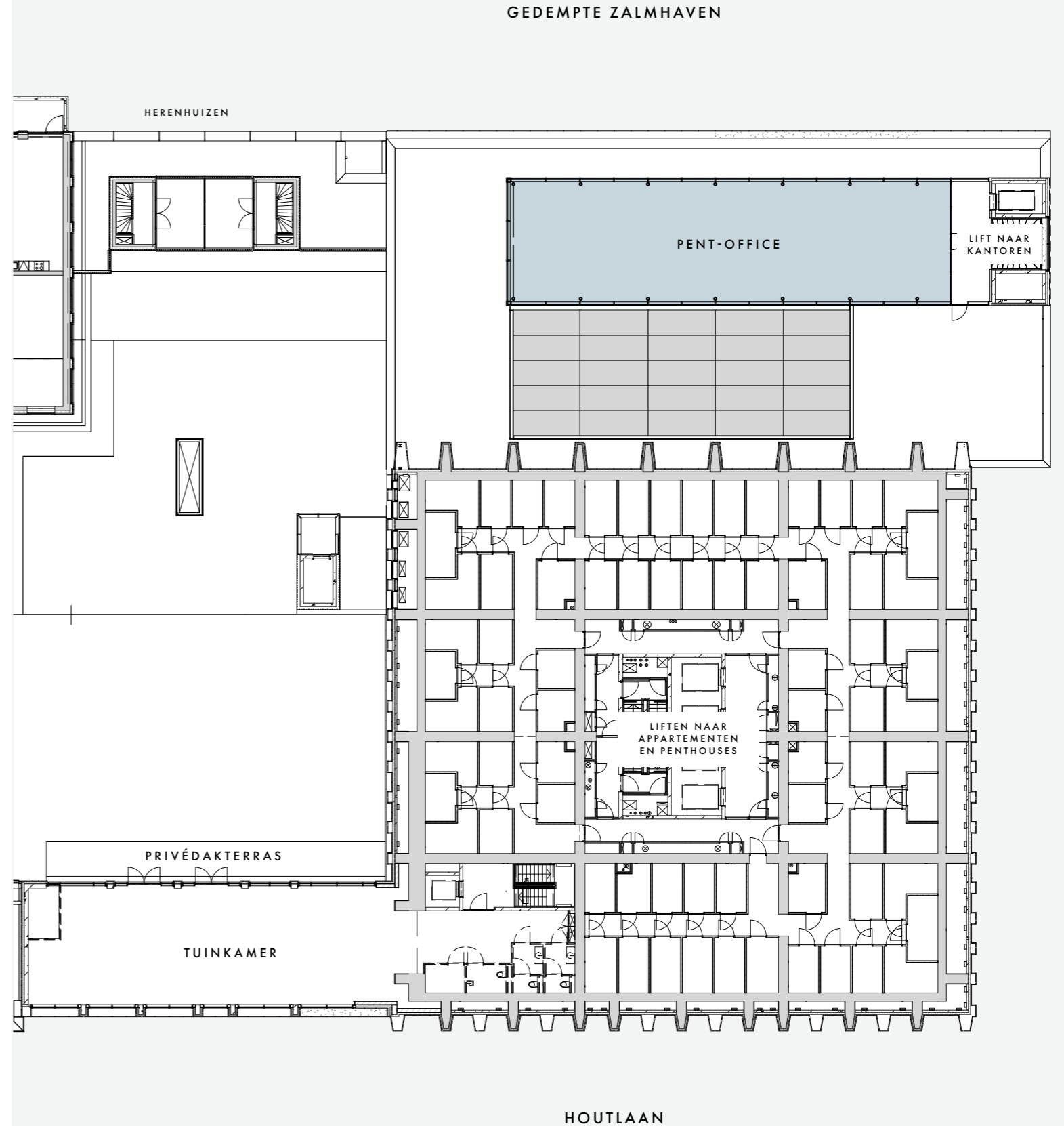
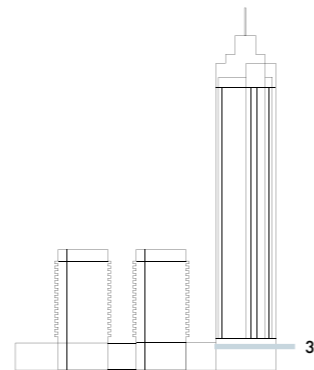
Entree aan de Gedempte Zalmhaven.

## VERDIEPING

3

TYPE

04



TYPE

Ruimte 05

# Commerciële ruimte

Riante commerciële ruimte op de begane grond aan de Houtlaan geschikt voor bijvoorbeeld een spa, gym, gezondheidskliniek of salon. Deze ruimte is mogelijk ook te combineren met de 1e en/of 2e verdieping aan de Houtlaan.

## SPECIFICATIES

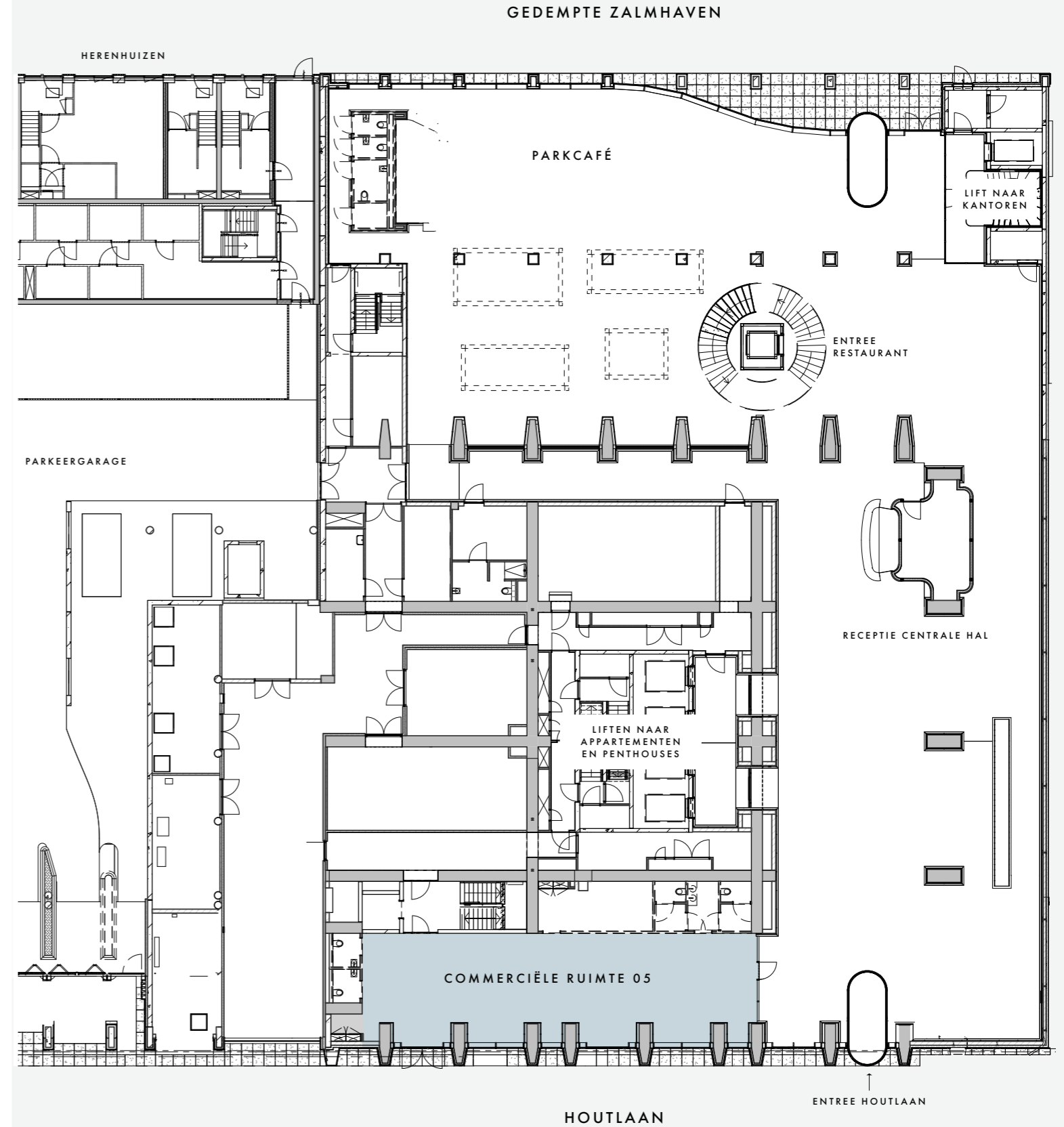
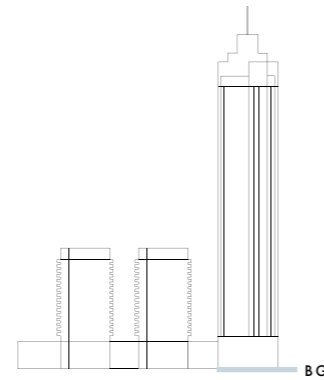
- Commerciële ruimte
- Oppervlakte van 171 m<sup>2</sup>
- Begane grond
- Entree aan de Houtlaan

## VERDIEPING

BEGANE GROND

## TYPE

05





TYPE

Ruimte 06

# Commerciële ruimte

Riante commerciële ruimte op de eerste verdieping en deels tweede verdieping voor bijvoorbeeld een spa, gym of salon. Deze unieke ruimte heeft een gigantische raampartij aan de Houllaan met vide op de eerste verdieping en op de tweede verdieping extra vierkante meters.

## SPECIFICATIES

Commerciële ruimte  
 Oppervlakte van 314 m<sup>2</sup>  
 Eerste verdieping met vide en dubbelhoog plafond  
 Entree aan de Houllaan

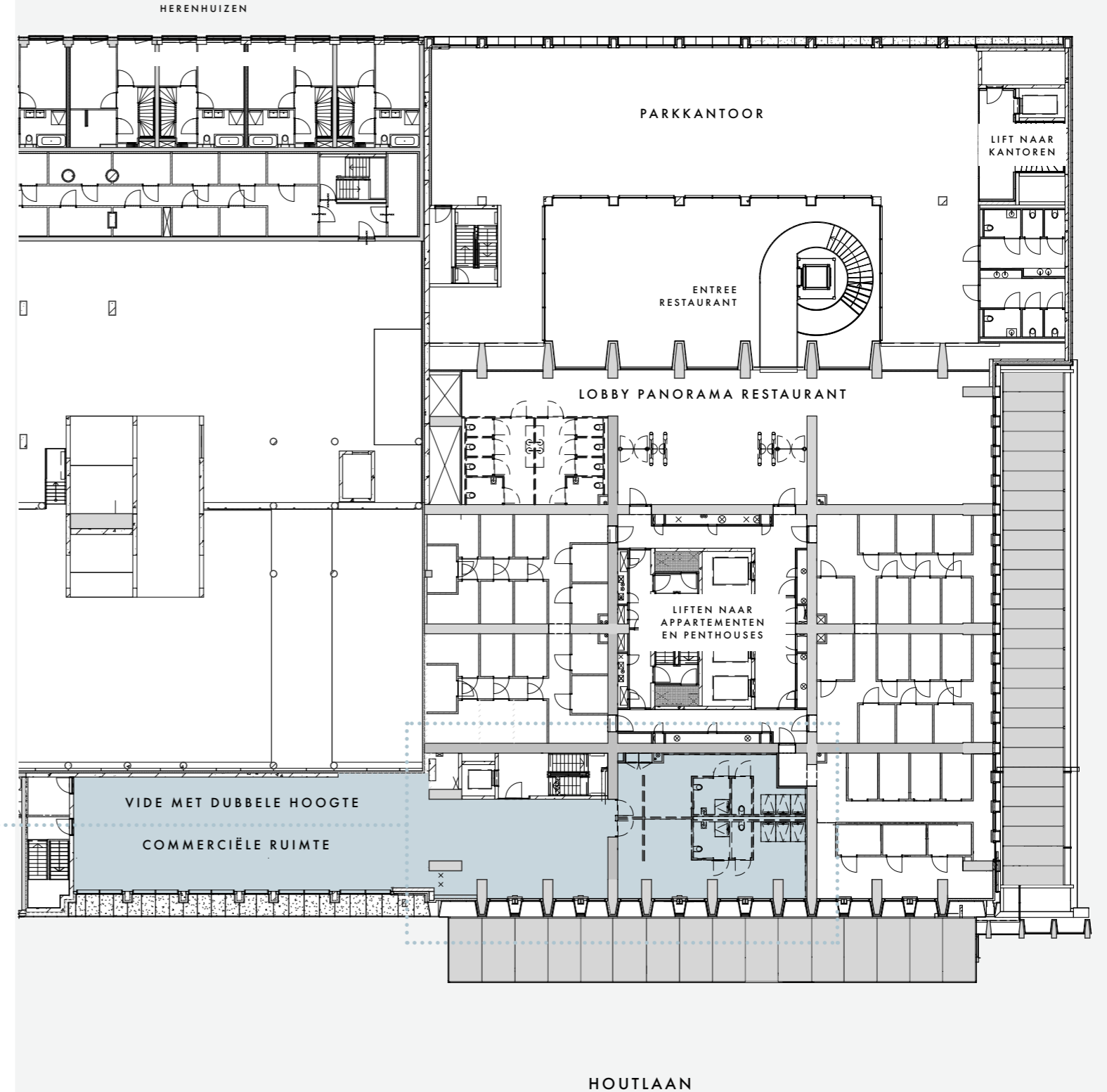
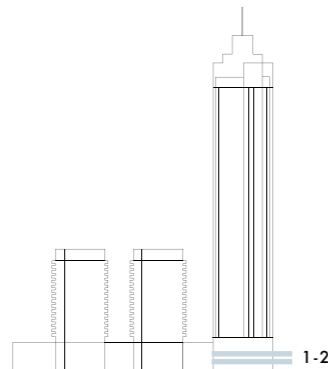
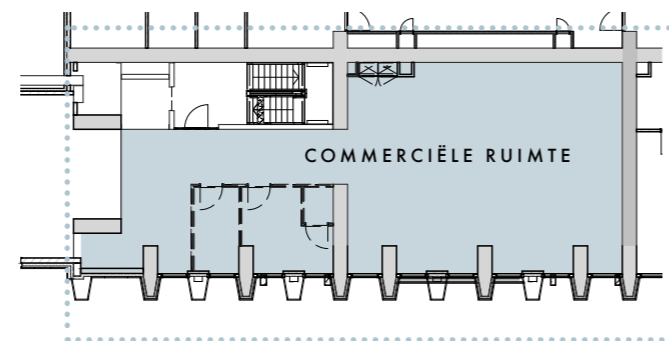
## VERDIEPING

1-2

## TYPE

06

### Tweede verdieping



TYPE

Ruimte 07

# Tuinkamer

Riante, lichte kantoorruimte op de derde verdieping gelegen aan de Houtlaan.

## SPECIFICATIES

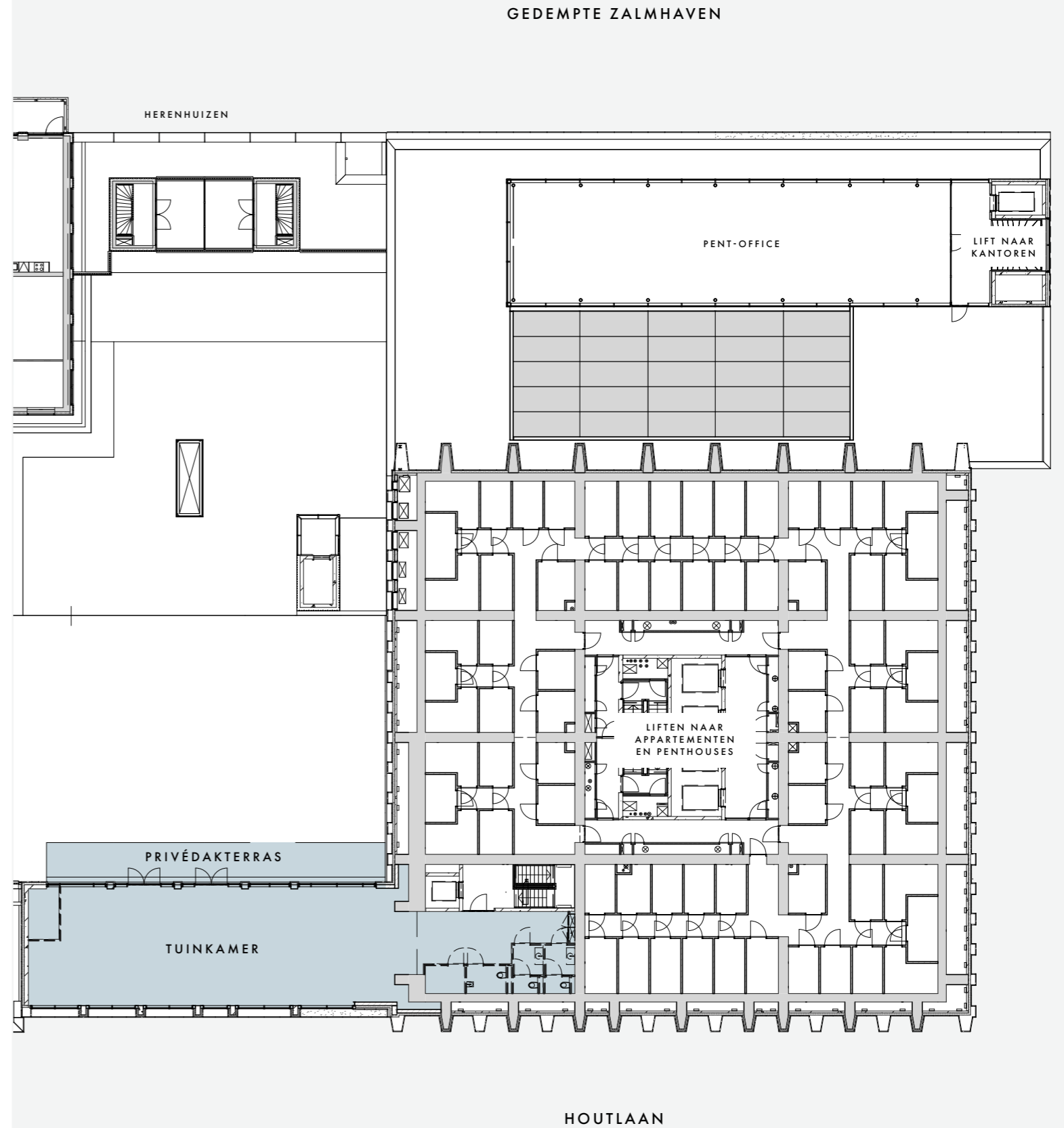
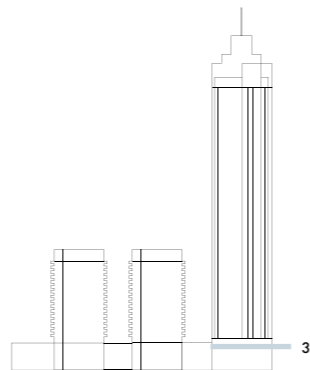
- Kantoorruimte
- Oppervlakte van 197 m<sup>2</sup>
- Derde verdieping
- Entree aan de Houtlaan
- Privédakterras

## VERDIEPING

3

TYPE

07









De commerciële ruimten worden casco opgeleverd. Dit houdt in dat de aangebrachte voorzieningen voor de installaties nog moeten uitgebreid of dat de installatie nog volledig moet worden aangebracht alvorens deze gebruikt kan worden. De uitzondering hierop is de brandmeld- en sprinklerinstallatie deze wordt werkzaam opgeleverd en dient in stand gehouden te worden. Modificaties hieraan dienen met de VVE te worden afgestemd. Alle installatie werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden door een erkende installateur. Voor eventuele hak- en breekwerkzaamheden door constructieve elementen dient goedkeuring te worden aangevraagd bij de hoofdconstructeur van het project (BAM A&E).

### Commerciële ruimte 01- Parkcafé

#### Binnen riolering

Vuilwater afvoerpunten zijn aangesloten op het riool, ingestort in de betonvloer en afgedopt op de posities zoals weergegeven op de revisie tekeningen.

#### Waterinstallaties

Er is een loze leiding t.b.v. een wateraansluitpunt afgedopt aangebracht conform de revisie tekening. Voor het meten van het verbruik dient nog een tussenmeter geplaatst te worden.

#### Gasinstallatie

Niet van toepassing.

#### Verwarmingsinstallatie

Er is geen verwarmingsinstallatie voorzien. Deze dient volledig te worden aangebracht en aangesloten te worden op de WKO installatie en daarbij behorende energiemeter.

#### Ventilatie-installatie

Afgedopte ventilatie kanalen, aanvoer en retour, aanwezig maar nog niet voorzien van een luchtbehandeling systeem. Ruimte reservering hiervoor in techniekzone op mezzanine laag. Zie hiervoor revisie tekeningen.

#### Koelinstallatie

Er is geen koelinstallatie voorzien.

#### Elektrotechnische installatie

Er is geen elektrotechnische installatie aanwezig.

#### Telecommunicatie

Er is geen telecom installatie voorzien.

#### Brandinstallatie

Brandmeld en sprinklerinstallatie zijn volledig functioneel.

### Commerciële Ruimte 02 t/m 04 – Parkkantoor / Pent-office

#### Binnen riolering

Sanitaire voorzieningen zijn aangebracht conform de revisie tekeningen.

#### Waterinstallaties

Voor de sanitaire voorzieningen is de waterinstallatie aangebracht.

#### Gasinstallatie

Niet van toepassing.

#### Verwarmingsinstallatie

Er is verwarmingsinstallatie voorzien. Deze dient op de verdiepingen nog uitbereid te worden met een afgiftesysteem (vloerverwarming / radiatoren o.i.d)

#### Ventilatie-installatie

Afgedopte ventilatie kanalen, aanvoer en retour, per verdieping aanwezig en aangesloten op de luchtbehandeling van de kantoren (technische ruimte 2de verd.) e.e.a. zoals weergegeven op de revisie tekening. De installatie dient uitgebreid te worden met kanaalwerk en roosters.

#### Koelinstallatie

Er is een basis koelinstallatie voorzien deze moet, vanaf de schacht, nog uitgebreid worden op de verdieping middels het aanbrengen van een bijvoorbeeld een fancoil-unit o.i.d..

#### Elektrotechnische installatie

Er is enkel een aansluitpunt voor de elektra aanwezig met een KWH meter. Deze is reeds voorzien van een verdeelkast waarop een elektrotechnische installatie met verlichting kan worden aangebracht. Deze verdeelkast bevindt zich in de technische ruimte op de 2de verd.

#### Telecommunicatie

Er is geen telecom installatie voorzien.

#### Brandinstallatie

Brandmeld en sprinklerinstallatie zijn volledig functioneel.

### Commerciële Ruimte 05

#### Binnen riolering

Vuilwater afvoerpunten zijn aangesloten op het riool, ingestort in de betonvloer en afgedopt op de posities zoals weergegeven op de revisie tekeningen.

#### Waterinstallaties

Er zijn wateraansluitpunten afgedopt aangebracht nabij de watermeter. Voor posities van de aansluitpunten zie revisie tekening.

#### Gasinstallatie

Niet van toepassing.

#### Verwarmingsinstallatie

Er is geen verwarmingsinstallatie voorzien. Deze dient volledig te worden aangebracht en aangesloten te worden op de WKO installatie en daarbij behorende energiemeter.

#### Ventilatie-installatie

Afgedopte ventilatie kanalen, aanvoer en retour, aanwezig en aangesloten op de luchtbehandeling van de entreehal/bergingen zoals weergegeven op de revisie tekening. De installatie dient uitgebreid te worden met kanaalwerk en roosters.

#### Koelinstallatie

Er is geen koelinstallatie voorzien.

#### Elektrotechnische installatie

Er is enkel een aansluitpunt voor de elektra aanwezig met een KWH meter. Deze moet nog worden voorzien van een groepenkast waarna de elektrotechnische installatie met verlichting kan worden aangebracht.

#### Telecommunicatie

Er is geen telecom installatie voorzien.

#### Brandinstallatie

Brandmeld en sprinklerinstallatie zijn volledig functioneel.

### Commerciële Ruimte 06 en 07

(let op dit is één huisnummer)

#### Binnen riolering

Vuilwater afvoerpunten zijn aangesloten op het riool, ingestort in de betonvloer en afgedopt op de posities zoals weergegeven op de revisie tekeningen.

#### Waterinstallaties

Er is een loze leiding t.b.v. een wateraansluitpunt afgedopt aangebracht conform de revisie tekening. Voor het meten van het verbruik dient nog een tussenmeter geplaatst te worden.

#### Gasinstallatie

Niet van toepassing.

#### Verwarmingsinstallatie

Er is geen verwarmingsinstallatie voorzien. Deze dient volledig te worden aangebracht en aangesloten te worden op de WKO installatie en daarbij behorende energiemeter.

#### Ventilatie-installatie

Afgedopte dakkap en gevelrooster, aanwezig maar nog niet voorzien van een luchtbehandeling systeem. Ruimte reservering hiervoor in techniekzone op de 2 laag. Zie hiervoor revisie tekeningen.

#### Koelinstallatie

Er is geen koelinstallatie voorzien.

#### Elektrotechnische installatie

Er is geen elektrotechnische installatie aanwezig.

#### Telecommunicatie

Er is geen telecom installatie voorzien.

#### Brandinstallatie

Brandmeld en sprinklerinstallatie zijn volledig functioneel.





## Fotografie

Dam & Partners Architecten (p. 2, 9, 12, 14, 16, 18, 20, 30)

Ossip van Duivenbode (p. 26-27)

Jorrit Lousberg (p. 5)

## Disclaimer

Het boek De Zalmhaven 'Commerciële ruimten' geldt niet als contractstuk. Er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend aan de getoonde impressies en afbeeldingen in dit boek. Alle afbeeldingen van interieur en exterieur, de z.g. 'artist impressions' zijn bedoeld om geïnteresseerden een goed idee van het ontwerp en het beoogde resultaat te geven. In het boek afgebeelde uitzichten geven een indicatie van de weidsheid van het uitzicht vanuit het gebouw, maar kunnen niet gezien worden als een directe afspiegeling van de werkelijke situatie. In het boek afgebeelde specificaties zoals muur - en vloer afwerkingen, en andere details, geven de mogelijkheden weer en dienen ter inspiratie. Zij gelden niet als onderdeel van de contractstukken. De weergegeven maten zijn indicaties ten behoeve van een eerste inschatting van de ruimten. Bij het eerste optiegesprek krijgt u de uitgebreide set contractstukken plus een uitvoerige uitleg van de mogelijkheden en het aanbod. Alleen aan de bepalingen in het getekende contract kunnen rechten worden ontleend.

[dezalmhaven.com](https://dezalmhaven.com)





[dezalmhaven.com](http://dezalmhaven.com)