



Zadelhoff

Te koop

Voormalig schoolgebouw

Hollands tuin 77, Rotterdam

- Herontwikkeling
- Maatschappelijke bestemming
- Circa 1.570 m² b.v.o.

www.dtz.nl





Dit voormalig schoolgebouw van twee bouwlagen is gelegen in de Rotterdamse deelgemeente IJsselmonde in een woonomgeving. Diverse winkelveorzieningen (waaronder een supermarkt) liggen in de directe omgeving, winkelcentrum Keizerswaard ligt op loopafstand.

Dit object bieden wij te koop aan namens de Gemeente Rotterdam. Bij verkoop gaan de gedachten uit naar een herontwikkeling binnen het bestaande object dan wel middels sloop/nieuwbouw. Vanuit de gemeente is het uitgangspunt dat een herontwikkeling past binnen de vigerende bestemming 'maatschappelijke voorzieningen'.

Bereikbaarheid

Per auto

De bereikbaarheid per auto is uitstekend: de snelweg A16 is binnen enkele minuten te bereiken.

Per OV

De bereikbaarheid met OV is goed. Diverse bus- en tramlijnen liggen op circa 2 minuten loopafstand.

Vloeroppervlakte

De totale vloeroppervlakte van het gebouw bedraagt 1.570 m² b.v.o. (verdeeld over 2 bouwlagen).

Energie label

G

Kadastrale gegevens

Gemeente	Sectie	Nr.	ha	a	ca
IJsselmonde	D	3149		28	14

Het te verkopen perceel bestaat tevens uit een deel van het naastgelegen kavel met nummer 3148. Het kadastrale perceel dat wordt verkocht moet nog worden gevormd. Het metrage van het te verkopen perceel is circa 2.947 m². Zie bijlage voor verkooptekening.

Zakelijke lasten en belastingen

Het eigendom is belast met een eeuwigdurend recht van erfpacht. De erfpachtcanon is eeuwigdurend afgekocht.

Vraagprijs

EUR 600.000,- kosten koper.

Bestemming

Het object valt onder het bestemmingsplan Groenenhagen Tuinenhoven welke onherroepelijk is verklaard op 17 juli 2009 met als bestemming "Maatschappelijke voorzieningen I". Het toegestane gebruik is voorzieningen van sociale, culturele, medische, educatieve en levensbeschouwelijke aard, dan wel ten behoeve van de openbare dienst. Er geldt een bebouwingspercentage van 40% en een maximale gebouwhoogte van 7 meter.

Aanvaarding

In overleg.

Tot slot

Het object vertoont achterstallig onderhoud. Partijen dienen rekening te houden met een noodzakelijke renovatie.

De volledige verkoopdocumentatie is opgenomen in een digitale dataroom. Op verzoek kunnen wij u toegang verschaffen tot deze dataroom.

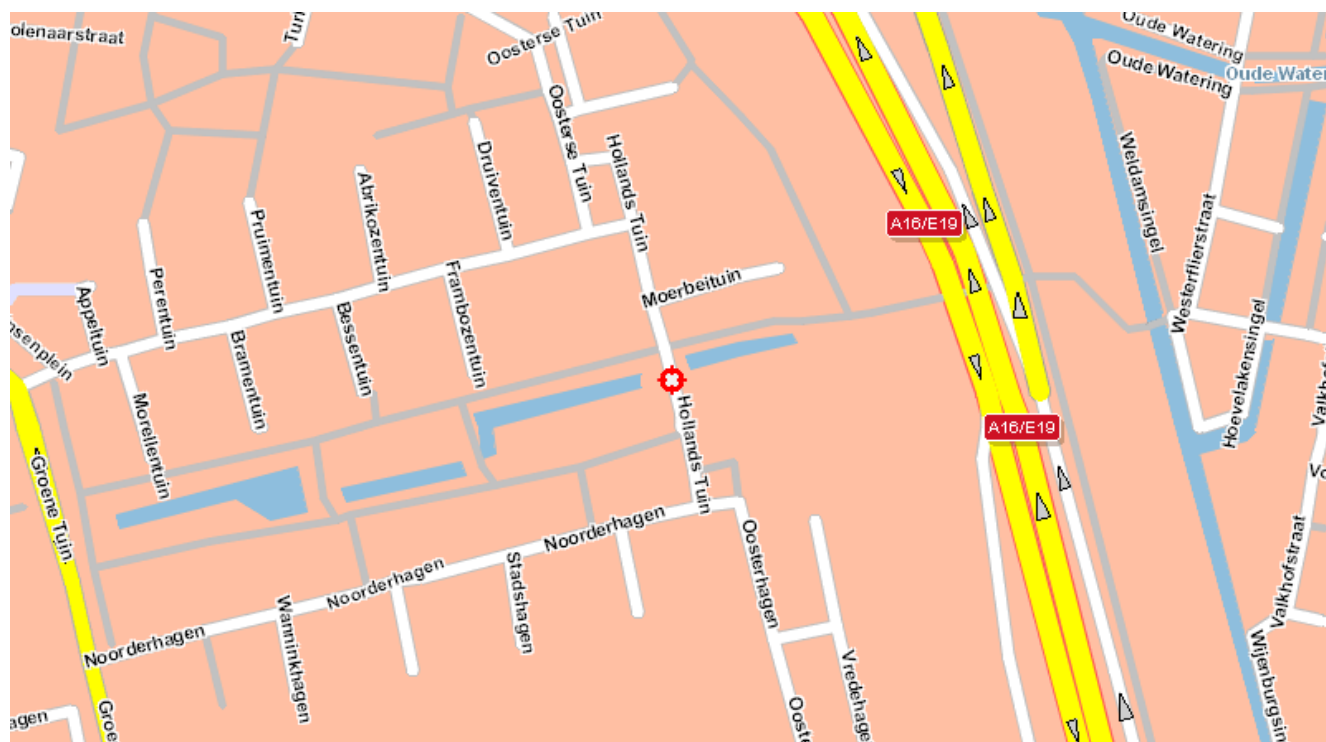
Meer informatie

DTZ Zadelhoff v.o.f.
Agency - Office
K.P. van der Mandelelaan 110
3062 MB Rotterdam
T 0 10 4 333 555
E rotterdam@dtz.nl
www.dtz.nl

Bijlagen

- locatiekaart
- energie prestatie certificaat
- vk_hollands_tuin_77
- nen 2580 Hollandstuin77NEN

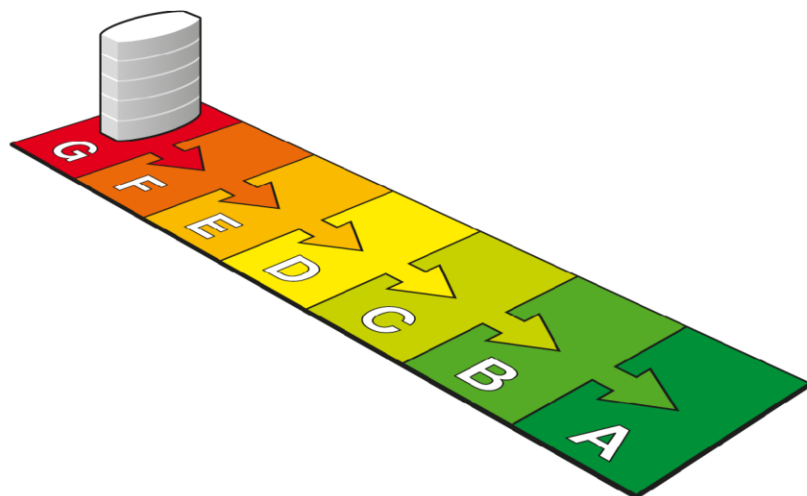
Locatiekaart



Energie label gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



Dit gebouw

Weinig besparingsmogelijkheden

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

Onderwijsfunctie

(zie de bijlage voor de samenstelling)

Gebruiksoppervlakte

1355.1 m²

Opnamedatum

24-06-2015

Energie label geldig tot

24-06-2025

Afmeldnummer

669711883

Naam adviseur

A. van Zaanen

Examenummer

5513

Handtekening

Adviesbedrijf

RPS advies en ingenieursbureau bv

Inschrijfnnummer

K61184

KvK-nummer

24134924



Energie label op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel? ☐ nee

Adres representatief gebouw of gebouwdeel:

Straat (zie bijlage)

Hollands Tuin

Nummer/toevoeging

77

Postcode

3078 EE

Woonplaats

Rotterdam

Volgnummer gebouw



Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk.

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules' per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m²), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m²), gas (m³/m²) en warmte (GJ/m²).
- De CO₂-emissie per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m²).

2.087,5 MJ/m²

(megajoules)

107,4 kg/m²

(CO₂-emissie)

17,2 kWh/m² (elektriciteit)

54,8 m³/m² (gas)

0 GJ/m² (warmte)

Advies voor dit gebouw

Een goed moment om energiebesparende maatregelen te treffen is tijdens het uitvoeren van (groot)onderhoud of een renovatie. De kosten van de energiebesparende maatregelen zullen dan lager zijn. Via www.ep-online.nl kunt u een indicatie krijgen hoeveel onderstaande maatregelen kosten en wat zij opleveren aan energiebesparing. U kunt ook een advies op maat aanvragen, speciaal op uw situatie afgestemd (maatwerkadvies). De adviseur zet op een rij hoe u energie kunt besparen, hoeveel u daarvoor moet investeren en op welke termijn u de investering kunt terugverdienen. In de praktijk blijkt dat aanvragers van het energielabel dit vaak combineren met een maatwerkadvies.

Het merendeel van de bedrijven en organisaties in Nederland valt direct onder het Activiteitenbesluit. Bij een jaarlijks energiegebruik van meer dan 50.000 kWh elektriciteit en/of 25.000 m3 aeq (aardgasequivalenten) dienen ze alle mogelijke energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder. Mogelijk zijn een aantal geadviseerde maatregelen verplicht in het kader van het Activiteitenbesluit. Op www.ep-online.nl vindt u (een link met) meer informatie over het Activiteitenbesluit.

De volgende verbetermaatregelen kunnen voor dit gebouw van belang zijn:

Isolatie (of verdere verbetering van de isolatie) van de begane grondvloer.

Isolatie (of verdere verbetering van de isolatie) van de gevel.

Isolatie (of verdere verbetering van de isolatie) van het dak.

Toepassing van HR++glas.

Zonwering aanbrengen.

Hoog rendement ketel toepassen.

Toepassing van veegschakeling en/of dagschakeling en/of aanwezigheidsdetectie.

Toepassing van kierdichting.

Sommige energiebesparende maatregelen kunnen gelijktijdig op het energielabel genoemd worden, terwijl slechts één van de maatregelen zinvol is om uit te voeren. Bijvoorbeeld bij 'HR-107 ketel' en 'warmtepomp voor verwarming'. U kunt hieruit een keuze maken. Een maatwerkadvies kan u hierbij helpen.

Vloerisolatie

Gevelisolatie

Dakisolatie

HR++glas

Zonwering

HR-ketel

Energiezuinige schakeling

Kierdichting

BIJLAGE

Toelichting gebruiksoppervlakte

De gebruiksoppervlakte is dat deel van de vloeroppervlakte dat direct gericht is op het gebruik van het gebouw of van afzonderlijke delen van het gebouw. De niet-dragende binnenwanden spelen bij de bepaling geen rol. De oppervlakte zal afwijken van Bruto vloeroppervlakte (BVO), Netto vloeroppervlakte (NVO) en Verhuurbare Vloeroppervlakte (VVO). De volledige definitie voor de bepaling van de oppervlakte is vastgelegd in de NEN 2580.

Een gebouw kan één of meerdere gebruiksfuncties hebben. De volgende gebruiksfuncties kunnen voorkomen: bijeenkomstgebouw-, celgebouw-, gezondheidsgebouw- (klinisch of niet-klinisch, kantoor-, logiesgebouw-, onderwijsgebouw-, sportgebouw-, en winkelfunctie. Dit gebouw heeft de volgende samenstelling aan gebruiksfuncties.

Samenstelling/functie	Percentage
Onderwijsfunctie	100 %

Energiegelabelklasse

Voor dit gebouw is de energieprestatie bepaald. Dit getal wordt vertaald naar een energielabelklasse die aangeeft hoe energiezuinig uw gebouw is. De energielabelklasse wordt weergegeven met een letter en kleur in onderstaande balk. De energielabelklasse wordt bij de basismethodiek uitgedrukt in de energie-index (EI), bij de gedetailleerde methodiek wordt deze uitgedrukt in de $E_{p,tot}/E_{p,adm,tot,nb}$ -waarde (E/E).

G	F	E	D	C	B	A	A⁺	A⁺⁺	A⁺⁺⁺	A⁺⁺⁺⁺
> 1,75	1,75 - 1,61	1,60 - 1,46	1,45 - 1,31	1,30 - 1,16	1,15 - 1,06	< 1,05				

G
2,59 (EI)

Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de basismethodiek, dan krijgt het gebouw een energielabelklasse in de range G tot en met A. De basismethodiek wordt vooral gebruikt bij bestaande gebouwen.

Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de gedetailleerde methodiek, dan krijgt het gebouw een energielabelklasse in de range B tot en met A++++. De gedetailleerde methodiek wordt vooral gebruikt bij nieuwbouw en bestaande gebouwen die grondig gerenoveerd zijn (tot bijna nieuwbouw niveau).

Het energielabel wordt berekend op basis van de energieprestatie van de bouwkundige eigenschappen en de gebouwgebonden installaties. De berekening houdt rekening met het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad en gemiddeld gebruikersgedrag.

BIJLAGE

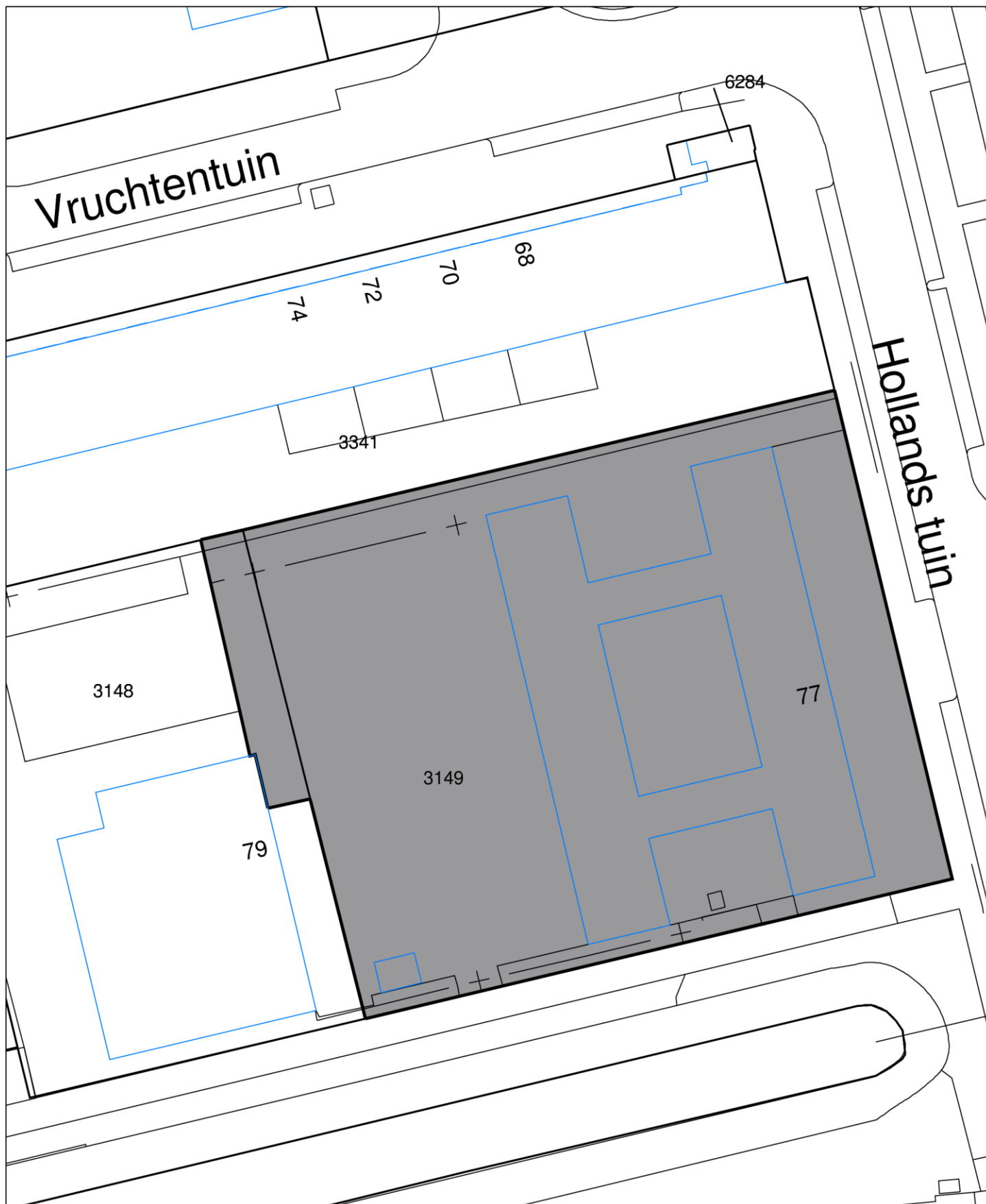
Disclaimer

De op het energielabel voorgestelde maatregelen zijn in de meeste gevallen kosteneffectief of kunnen dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden.

Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenmilieu, comfort, technische mogelijkheden, gezondheid, kosteneffectiviteit en dergelijke is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van dit gebouw. U kunt hierover nader advies inwinnen bij uw adviseur.

Het energielabel geeft inzicht in het gestandaardiseerd gebouwgebonden energiegebruik en niet in het daadwerkelijke energiegebruik van de gebruikers van dit gebouw. Daarom komt het jaarlijks energiegebruik op het energielabel wellicht niet overeen met de informatie op de jaarlijkse energierekening van dit gebouw.

Alleen een volledig ingevuld energielabel is rechtsgeldig.



Verkoop Opp: ca: 2947 m2

Kadastraal bekend: ISM01-D-3149 geh en 3148 ged:

VERKOOP

Lokatie : Hollands tuin 77

Bron : Vastgoedmedewerker

Schaal : 1 : 500

Datum : 1-9-2015

Plotnaam:
vk_hollands_tuin_77

A4

Tekenaar :
I. Verhoeve



Gemeente Rotterdam

Stadsbeheer
Basisinformatie

Gemeente Rotterdam
Oppervlakte meting conform NEN 2580

Bruto vloeroppervlak gebouw	1570	m²
Aantal specifieke ruimten (s)	0	st
Aantal werkplaatsen (w)	0	st
Aantal gymnastieklokalen (g)	0	st

St. Horizon - Mr. Schats, dislokatie
Hollandsetuin 77 te Rotterdam

Datum: 20-03-2012

Paraaf gecontroleerd:



R. Boelen, Asset Facility Management

Overzicht ruimtes

			Kelder	Beg. gr.	1e verd.	2e verd.	3e verd.	Zolder			
ruimte	omschrijving	aantal	nvo m²	nvo m²	nvo m²	nvo m²	nvo m²	nvo m²			
0.01	Verkeersruimte			12,7							
0.02	Verkeersruimte			54,6							
0.03	Leslokaal			56,4							
0.04	Sanitaire ruimte			7,98							
0.05	Sanitaire ruimte			7,98							
0.06	Leslokaal			56,4							
0.07	Kantoorruimte			19,8							
0.08	Verkeersruimte			15,1							
0.09	Kantoorruimte			19,8							
0.10	Overige / Berging			6,87							
0.11	Sanitaire ruimte			1,12							
0.12	Overige / Berging			7,98							
0.13	Leslokaal			56,4							
0.14	Verkeersruimte			54,6							
0.15	Verkeersruimte			12,7							
0.16	Leslokaal			56,4							
0.17	Verkeersruimte			20,1							
0.18	Overige / Berging			1,42							
0.19	Overige / Berging			6,20							
0.20	Sanitaire ruimte			4,91							
0.21	Kantoorruimte			15,9							

Gemeente Rotterdam
Oppervlakte meting conform NEN 2580

Bruto vloeroppervlak gebouw	1570	m²
Aantal specifieke ruimten (s)	0	st
Aantal werkplaatsen (w)	0	st
Aantal gymnastieklokalen (g)	0	st

St. Horizon - Mr. Schats, dislokatie
Hollandsetuin 77 te Rotterdam

Datum: 20-03-2012

Paraaf gecontroleerd:



R. Boelen, Asset Facility Management

Overzicht ruimtes

			Kelder	Beg. gr.	1e verd.	2e verd.	3e verd.	Zolder			
ruimte	omschrijving	aantal	nvo m²	nvo m²	nvo m²	nvo m²	nvo m²	nvo m²			
0.22	Overige / Berging			1,30							
0.23	Verkeersruimte			1,18							
0.24	Kantoorruimte			22,3							
0.25	Overige / Berging			1,30							
0.26	Verkeersruimte			12,3							
0.27	Kantoorruimte			17,0							
0.28	Verkeersruimte			12,3							
0.29	Overige / Berging			1,80							
0.30	Overige / Berging			0,60							
0.31	Overige / Berging			5,20							
0.32	Sanitaire ruimte			4,91							
0.33	Sanitaire ruimte			8,30							
0.34	Verkeersruimte			20,1							
0.35	Personeelsruimte			56,4							
1.01	Verkeersruimte				83,9						
1.02	Leslokaal				56,4						
1.03	Sanitaire ruimte				7,98						
1.04	Sanitaire ruimte				7,98						
1.05	Leslokaal				56,4						
1.06	Leslokaal				40,4						
1.07	Verkeersruimte				15,1						

			Kelder	Beg. gr.	1e verd.	2e verd.	3e verd.	Zolder			
ruimte	omschrijving	aantal	nvo m²	nvo m²	nvo m²	nvo m²	nvo m²	nvo m²			
1.08	Sanitaire ruimte				7,98						
1.09	Sanitaire ruimte				7,98						
1.10	Leslokaal				56,4						
1.11	Verkeersruimte				83,9						
1.12	Leslokaal				56,4						
1.13	Sanitaire ruimte				7,98						
1.14	Sanitaire ruimte				7,98						
1.15	Leslokaal				56,4						
1.16	Leslokaal				56,4						
1.17	Sanitaire ruimte				7,98						
1.18	Sanitaire ruimte				7,98						
1.19	Leslokaal				56,4						
Totaal NVO (m²) per bouwlaag			0,00	660	682	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Gemeente Rotterdam
Oppervlakte meting conform NEN 2580

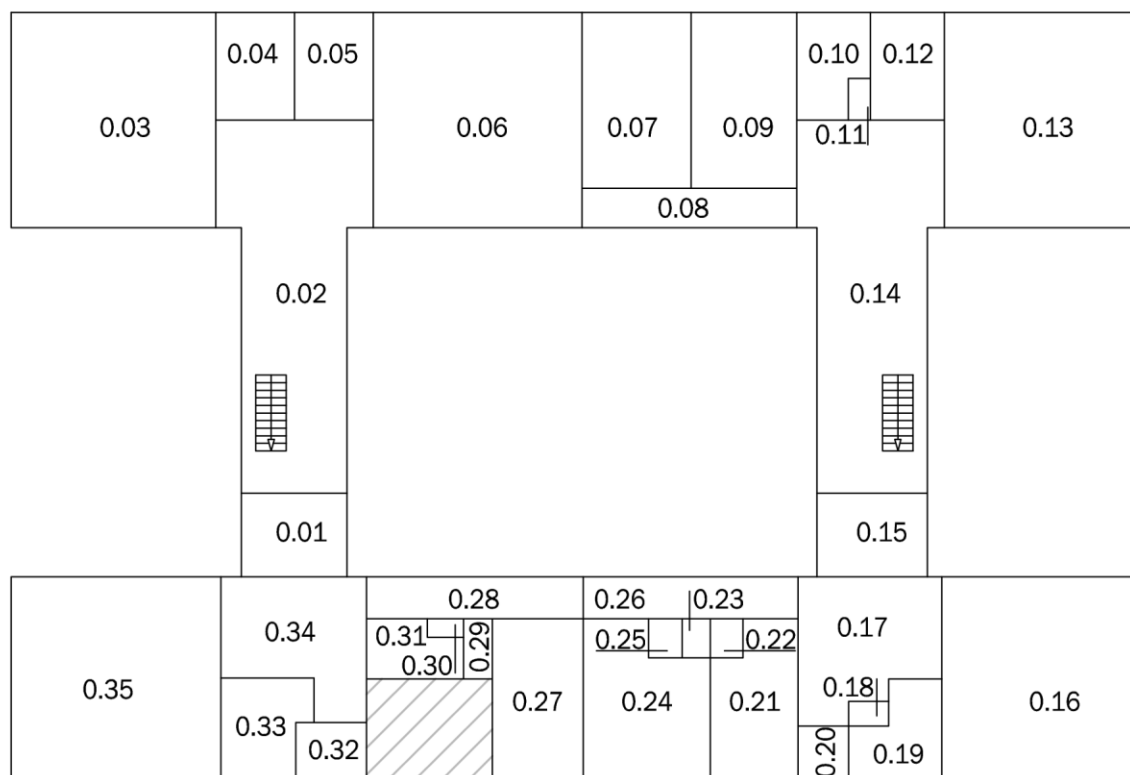
St. Horizon - Mr. Schats, dislokatie
Hollandsetuin 77 te Rotterdam

Datum: 20-03-2012

Paraaf gecontroleerd:



R. Boelen, Asset Facility Management

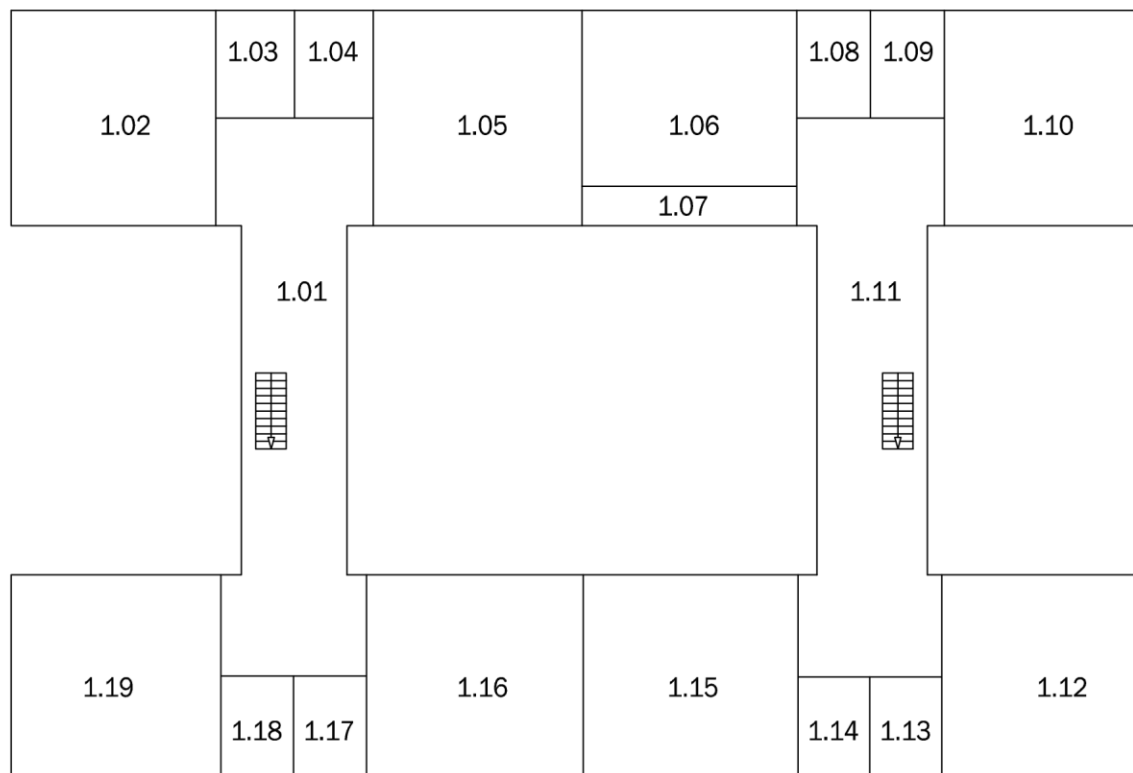


Datum: 20-03-2012

Paraaf gecontroleerd:



R. Boelen, Asset Facility Management



Over DTZ Zadelhoff

DTZ Zadelhoff is al ruim 45 jaar toonaangevend adviseur in commercieel vastgoed en realiseert geïntegreerde vastgoedoplossingen voor eigenaren, gebruikers, beleggers en financiers. Naast vastgoedbeheer, taxaties en advisering bij transacties, biedt DTZ Zadelhoff een breed spectrum aan gespecialiseerde diensten. Of het nou gaat om kantoren, winkels en (logistieke) bedrijfsruimten. Of om bijvoorbeeld zorgvastgoed, beleggingen in woningcomplexen of hotels.

Ruim 200 vastgoedadviseurs zijn op de hoogte van wat er speelt in de markt en realiseren het beste resultaat voor hun opdrachtgevers. DTZ Zadelhoff loopt altijd voorop in nieuwe ontwikkelingen in het vakgebied en gebruikt die nieuwe inzichten om haar dienstverlening steeds weer te verbeteren. Zo is DTZ Zadelhoff de eerste vastgoedadviseur met een geïntegreerde werkwijze van het ISAE 3402 type 1 rapport en de PTA-richtlijnen. Als u hoge eisen stelt, is de keuze helder. **Duidelijk. DTZ Zadelhoff**

Met 13 kantoren in Nederland combineert DTZ Zadelhoff haar regionale kennis met een landelijke dekking. Daarnaast maakt de organisatie deel uit van het internationale netwerk van DTZ. De totale organisatie telt ruim 28.000 medewerkers en is wereldwijd actief met meer dan 260 vestigingen in meer dan 50 landen.

Voor meer informatie kijkt u op www.dtz.nl en www.dtz.com. Of volg ons op twitter [@DTZZadelhoff](https://twitter.com/DTZZadelhoff).

