

# UNITY

HAARLEM II



**DUURZAME BEDRIJFSUNITS  
IN DE WAARDERPOLDER  
NIJVERHEIDSWEG 17, HAARLEM**



## WELKOM!

Op zoek naar voldoende ruimte voor je onderneming? Maak kennis met Unity Haarlem II, een drietal duurzaam gebouwde verzamelgebouwen aan het water, met in totaal 41 zelfstandige units. We beginnen NU met de verkoop van de eerste units vanaf € 210.000 vrij op naam ex BTW. Wees er dus snel bij!

Unity Haarlem II gaat gerealiseerd worden in de Waarderpolder aan de Nijverheidsweg 17 in Haarlem. Vanaf deze centrale locatie ben je in no-time in het prachtige centrum van Haarlem en vlakbij Amsterdam en Schiphol. Oók met openbaar vervoer trouwens: de dichtstbijzijnde bushalte is nog geen 5 minuten lopen. En met de fiets ben je binnen 10 minuten op Haarlem Centraal of station Spaarnwoude. Een veilig idee: op het businesspark wordt elke avond en nacht (ook in het weekend) gesurveilleerd door beveiligingsbedrijf Alpha Security. Dit maakt en houdt de Waarderpolder aantrekkelijk voor ondernemers, wat ook de waarde van jouw bedrijfsunit ten goede komt.

Uiteraard worden de units gebouwd met hoogwaardig materiaal conform de nieuwste bouwbesluitnormen. Hierdoor zijn ze zowel binnen als buiten onderhoudsvriendelijk en energiezuinig. Je bent vrij om jouw unit naar eigen wens in te delen, binnen de randvoorwaarden van het vigerende bestemmingsplan. Er zijn units beschikbaar van 84 m<sup>2</sup> en 144 m<sup>2</sup>, maar ze kunnen eventueel (na oplevering en voor eigen risico) worden gekoppeld als je behoefte hebt aan meer ruimte. Parkeren kan gratis voor de deur: de grote units hebben twee eigen parkeerplekken; de kleinere units hebben er één.

De courante Unity units zijn uitstekend verhuurbaar en vormen daarmee een solide, waardevaste investering of belegging met een uitstekend rendement. Meer weten? Neem gerust contact op met één van onze verkooppartners:

Castanea Bedrijfsmakelaars: 035-6460050 | [nieuwbouw@castanea.nl](mailto:nieuwbouw@castanea.nl)  
Hanson Bedrijfsmakelaars\*: 023 - 532 99 55 | [mail.info@hanson.nl](mailto:mail.info@hanson.nl)

We horen graag van je!

### DISCLAIMER

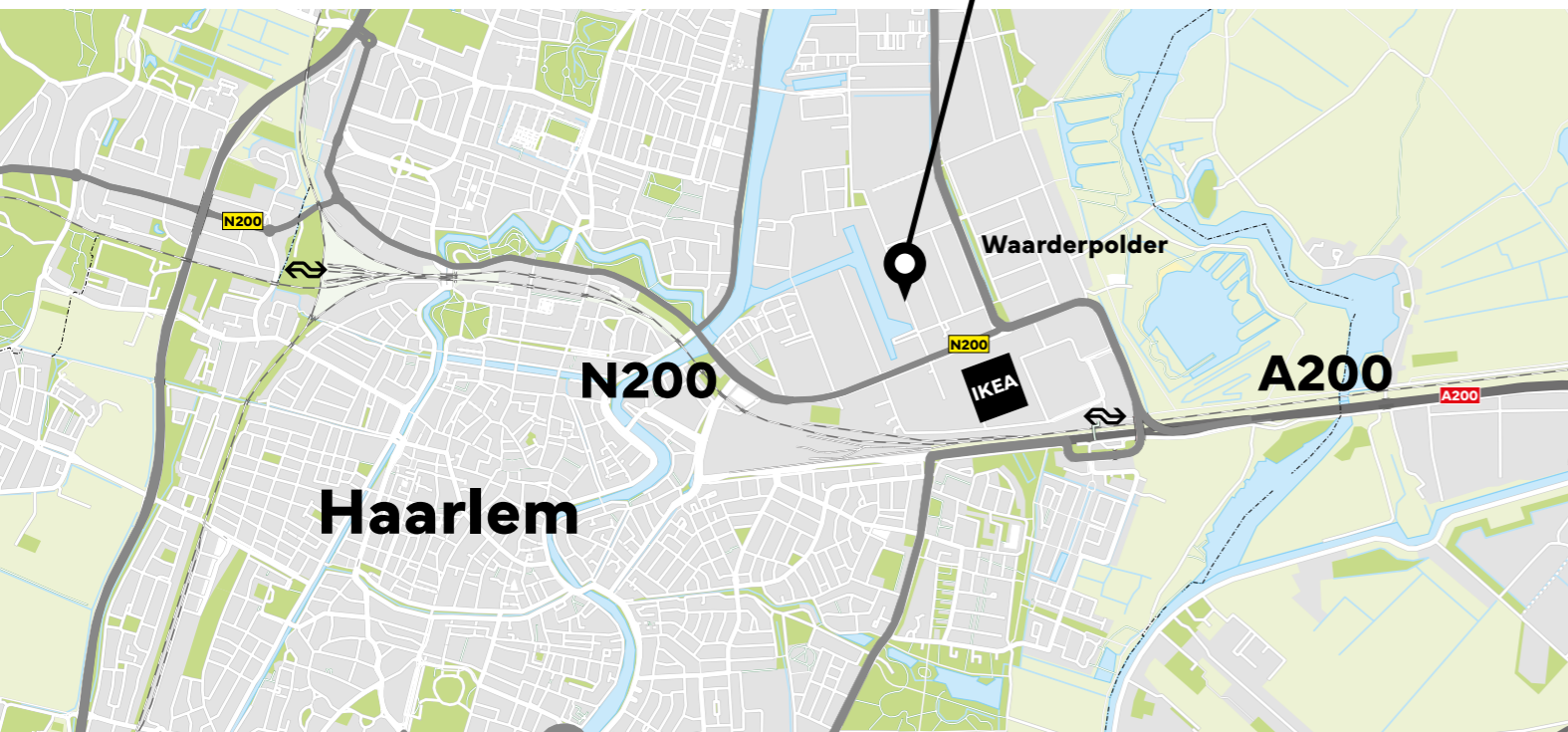
Deze brochure is met zorg samengesteld. Desalniettemin is deze slechts informatief. Er kunnen aan de opgenomen teksten, afbeeldingen, metrages en impressies geen rechten worden ontleend. Deze brochure maakt nadrukkelijk geen onderdeel uit van de contractstukken en overeenkomsten.


## LOCATIE

Unity Haarlem II bevindt zich in de Waarderpolder, aan de Nijverheidsweg 17, 2031 CN in Haarlem.

De bereikbaarheid is uitstekend:

- Binnen enkele autominuten ben je op de N200 naar Amsterdam, met aansluiting op de A9, A5 en A4
- Het centrum van Haarlem, station Haarlem en station Spaarnwoude liggen op 10 minuten fietsafstand. Liever met de bus? Het is 5 minuten lopen naar de halte van bus 15.
- Parkeren kan gratis voor de deur; ook is er voldoende ruimte voor laden en lossen.
- Binnen een straal van 1 km vind je verschillende eetgelegenheden en cafés.



 Schiphol: circa 15 minuten  
Amsterdam: circa 25 minuten

 Station Haarlem circa  
10 minuten fietsafstand

## GOED OM TE WETEN:



FLEXIBELE UNITS  
MET VVE BEHEER



DUURZAAM



OPENBAAR VERVOER:  
5 MINUTEN LOOPAFSTAND



AANSLUITING OP  
DE N200



PARKEREN  
VOOR DE DEUR



UITSTEKEND BEREIKBAAR,  
OOK VOOR LADEN EN LOSSEN



RUIMTE VOOR ZONNEPANELEN



GASLOOS



RECREATIE: 1 KM



HORECA: 1 KM





## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Je hebt alle vrijheid om jouw ruimte in te delen en af te werken naar eigen behoefte. De (standaard) aansluitingen voor water, elektra en data worden worden aangelegd tot in de meterkast; de kosten hiervoor zijn € 3.500 ex BTW.

### 01. GEVELS - PENANTEN

De penanten hebben een plint van halfsteens metselwerk in een grijze kleur, boven de plint zijn de penanten van halfsteens kalkhoudend metselwerk (geelgrijs).

### 02. GEVELS - HORIZONTALE BANDEN

De horizontale banden zijn afgewerkt met gevelplaten, mat, in de kleur RAL 7022 (ombergrijs). Op de gevelpanelen boven de overhaddeur kan de koper reclame-uitingen bevestigen.

### 03. GEVELS- DICHTE DELEN

De dichte delen tussen de penanten en de horizontale banden worden afgewerkt met gevelplaten, mat, in de kleur RAL 7039 (kwartsgrijs).

### 04. OVERHADDEUREN

De units hebben standaard een overhaddeur uitgevoerd in mat aluminium, in de kleur RAL 7039 (kwartsgrijs). De panelen van de deur zijn niet transparant (gesloten). De deur is elektrisch te bedienen d.m.v. een handschakelaar in de unit. Als optie kan na oplevering een module met een afstandsbediening worden geleverd. De hoogte van de overhaddeuren in de units is circa 3 m.

### 05. BUITENKOZIJNEN EN DEUREN

De buitenkozijnen, ramen, deuren worden uitgevoerd in mat aluminium, in kleur RAL 7039 (kwartsgrijs). Elke unit heeft een niet-transparante (gesloten) voordeur met een zijlicht en een dicht paneel boven de deur, de units op de koppen hebben geen zijlicht. Draaiende delen t.p.v. de verdieping(en) bestaan uit draaikiep ramen.

### 06. DRAAGSTRUCTUUR EN BINNENSPOUW

De draagstructuur van het gebouw bestaat uit een schijvenstructuur van kalkzandsteen. De binnenspouwbladen bestaan uit kalkzandsteen, volgens opgave constructeur.

### 07. ISOLATIE

De volledige buitenschil (gevels, daken en vloeren) wordt uitgevoerd met een zeer hoogwaardig isolatiepakket met een RC-waarde van 4,7 voor gevels, 6,3 voor de daken en 3,7 voor de begane grondvloer. Het glas wordt uitgevoerd in minimaal HR++ beglazing.

### 08. VLOEREN

De begane grond vloer is een in het werk gestorte geïsoleerde betonvloer met een monolithische afwerking. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als kanaalplaatvloeren.

*Let op: de materiaalkeuze kan tijdens de bouw wijzigen. Dit gaat uiteraard niet ten koste van de kwaliteit!*

## 09. DAKEN

Het dak wordt uitgevoerd in kanaalplaatvloeren of stalen platen met isolatie. De dakbedekking is een donkere dakbedekking. De daken worden zonder technische installaties, doorvoeren e.d. opgeleverd.

## 10. DAKTRIMMEN

Daktrimmen worden uitgevoerd in mat aluminium in de kleur RAL 7022 (ombergrijs).

## 11. HEMELWATERAFVOEREN EN RIOLERING

De hemelwaterafvoeren worden ongeïsoleerd aangebracht en door het gebouw afgevoerd. De riolering wordt in standaard grijs PVC uitgevoerd.

## 12. TRAPPEN

De units hebben standaard een open trap uitgevoerd in hout, onafgewerkt. De trappen worden opgeleverd inclusief leuning en balustrades, uitgevoerd in hout, onafgewerkt.

## 13. METERKAST

De unit wordt uitgevoerd met meterkast, gemaakt van plaatmateriaal en voorzien van een deur, deze is voorzien van een kastslot (alleen sleutel).

## 14. BUITENGEVELWANDEN

De buitengevelwanden zijn van kalkzandsteen of houtskeletbouw. Deze wanden zijn onafgewerkt.

## 15. PLAFONDS

De plafonds worden onafgewerkt opgeleverd (kanaalplaatvloer of stalen plafond).

## 16. VLOERAFWERKING UNITS

De units worden opgeleverd met op de begane grond een monolithisch afgewerkte betonvloer. De kanaalplaatvloer op de eerste verdieping wordt onafgewerkt opgeleverd.

Een aantal units hebben een tweede verdieping, die tevens met een onafgewerkte kanaalplaatvloer wordt opgeleverd. De maximale belasting van de vloer is 1.000 kg.

## 17. VRIJE HOOGTES UNITS

De vrije hoogte van vloer tot het plafond is op de begane grond ca. 3,4 m. De vrije hoogte van de (onafgewerkte) vloer tot het plafond is op de eerste verdieping ca. 2,6 m.

Een aantal units hebben een tweede verdieping; de vrije hoogte van de (onafgewerkte) vloer tot het plafond is hier ca. 2,6 m.

## 18. HANG EN SLUITWERK

De voordeur van de units wordt voorzien van een driepuntsluiting.

## 19. AFVOER TOILET BG

De units worden opgeleverd met een afvoer voor het toilet op de begane grond. Het toilet en verdere verloop van leidingen dient in eigen beheer gerealiseerd te worden.

*Let op: de materiaalkeuze kan tijdens de bouw wijzigen. Dit gaat uiteraard niet ten koste van de kwaliteit!*





## 20. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt aangebracht tot en met de meterkast. Vanaf de meterkast dienen de installaties in eigen beheer gerealiseerd te worden.

## 21. BRANDVEILIGHEID

De vluchtrouteaanduiding, rookmelders en blustoestellen dienen in eigen beheer aangebracht te worden conform de normen van het bouwbesluit.

## 22. VENTILATIE

De units worden voorzien van ventilatieroosters in de kozijnen/glas. De mechanische afvoer dient in eigen beheer gerealiseerd te worden conform bouwbesluit.

## 23. GASINSTALLATIE

Voor het project is geen aansluiting voor aardgas aanwezig dan wel mogelijk.

## 24. ZONNEPANELEN

De units worden zonder zonnepanelen opgeleverd. Op het dak is ruimte om zelf – in samenspraak met de vve - zonnepanelen te realiseren binnen je eigen dakvlak. Het is mogelijk om via ons zonnepanelen aan te schaffen. De zonnepanelen die wij aanbieden zijn van het merk Jinko Solar 480 WP. De meerprijs voor zes panelen is € 5.200 ex BTW en voor tien zonnepanelen is dat € 6.730 ex BTW.

## 25. ENERGIELABEL

Afhankelijk van de afbouw kunnen de units worden opgeleverd met minimaal energielabel A.

*Let op: de materiaalkeuze kan tijdens de bouw wijzigen.*

*Dit gaat uiteraard niet ten koste van de kwaliteit!*



## PLANNING

Het vergunningstraject wordt naar verwachting in Q1 2025 afgerond. De start van de bouw staat gepland voor september 2025 en de oplevering van de units in Q3 2026. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## OPLEVERNIVEAU

Elke unit is voorzien van:

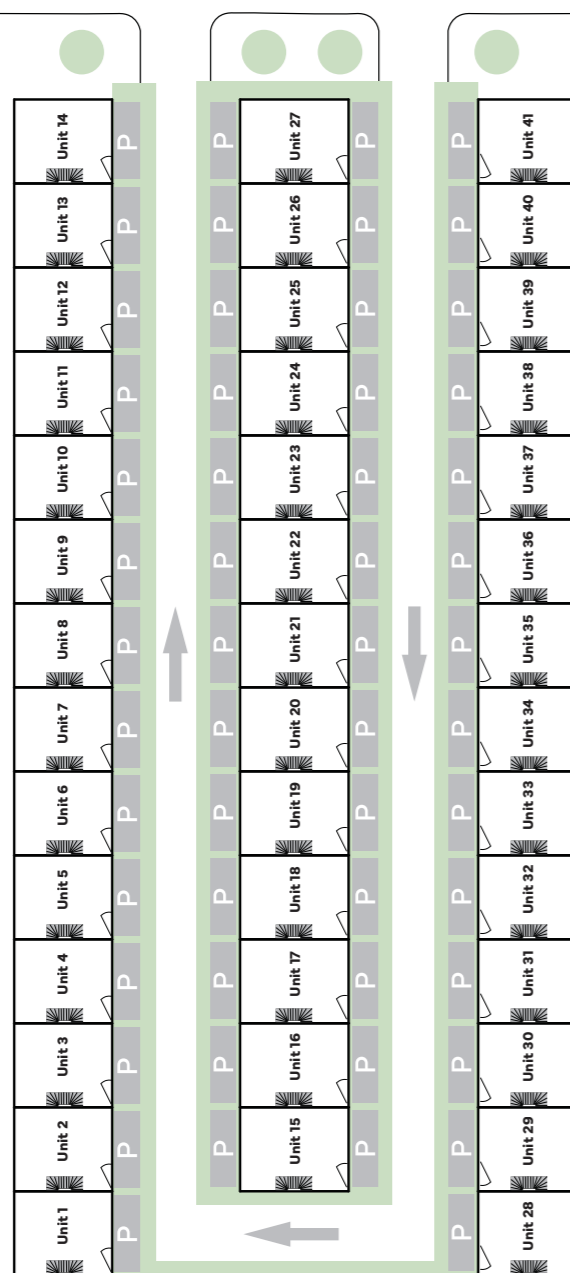
- Aansluitingen tot in de meterkast voor elektra, water en data
- Houten, onafgewerkte trap met leuning en balustrade
- Ventilatieopeningen in de raamkozijnen
- Een voordeur voorzien van een driepuntssluiting
- Een brievenbus
- Mogelijkheid tot reclame-uitingen
- Overheaddeur
- Te openen ramen
- Voorbereiding riool
- Straatwerk
- Eigen parkeerplaats(en)





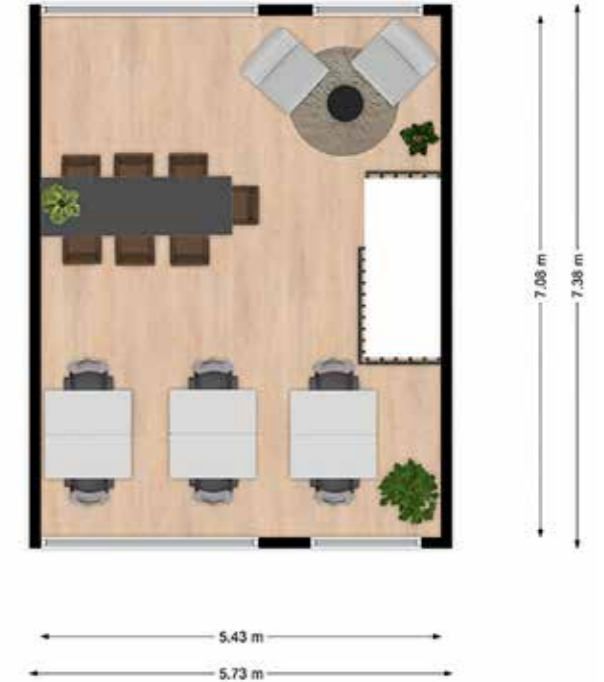
# PLATTEGROND

Nijverheidsweg



# INFO UNITS 01-14

Unit	Koopsom VON ex BTW	Type unit	Verdiepingen	Metrage BVO
01	€ 230.000	hoek voor	twee	84 m <sup>2</sup>
02	€ 210.000	tussen	twee	84 m <sup>2</sup>
03	€ 210.000	tussen	twee	84 m <sup>2</sup>
04	€ 210.000	tussen	twee	84 m <sup>2</sup>
05	€ 210.000	tussen	twee	84 m <sup>2</sup>
06	€ 210.000	tussen	twee	84 m <sup>2</sup>
07	€ 210.000	tussen	twee	84 m <sup>2</sup>
08	€ 210.000	tussen	twee	84 m <sup>2</sup>
09	€ 210.000	tussen	twee	84 m <sup>2</sup>
10	€ 210.000	tussen	twee	84 m <sup>2</sup>
11	€ 210.000	tussen	twee	84 m <sup>2</sup>
12	€ 210.000	tussen	twee	84 m <sup>2</sup>
13	€ 210.000	tussen	twee	84 m <sup>2</sup>
14	€ 230.000	hoek achter	twee	84 m <sup>2</sup>



## INFO UNITS 15-27

Unit	Koopsom VON ex BTW	Type unit	Verdiepingen	Metrage BVO
15	€ 349.500	hoek voor	drie	144 m <sup>2</sup>
16	€ 329.500	tussen	drie	144 m <sup>2</sup>
17	€ 329.500	tussen	drie	144 m <sup>2</sup>
18	€ 329.500	tussen	drie	144 m <sup>2</sup>
19	€ 329.500	tussen	drie	144 m <sup>2</sup>
20	€ 329.500	tussen	drie	144 m <sup>2</sup>
21	€ 329.500	tussen	drie	144 m <sup>2</sup>
22	€ 329.500	tussen	drie	144 m <sup>2</sup>
23	€ 329.500	tussen	drie	144 m <sup>2</sup>
24	€ 329.500	tussen	drie	144 m <sup>2</sup>
25	€ 329.500	tussen	drie	144 m <sup>2</sup>
26	€ 329.500	tussen	drie	144 m <sup>2</sup>
27	€ 339.500	hoek achter	drie	144 m <sup>2</sup>



## INFO UNITS 28-41

Unit	Koopsom VON ex BTW	Type unit	Verdiepingen	Metrage BVO
28	€ 230.000	hoek voor	twee	84 m <sup>2</sup>
29	€ 210.000	tussen	twee	84 m <sup>2</sup>
30	€ 210.000	tussen	twee	84 m <sup>2</sup>
31	€ 210.000	tussen	twee	84 m <sup>2</sup>
32	€ 210.000	tussen	twee	84 m <sup>2</sup>
33	€ 210.000	tussen	twee	84 m <sup>2</sup>
34	€ 210.000	tussen	twee	84 m <sup>2</sup>
35	€ 210.000	tussen	twee	84 m <sup>2</sup>
36	€ 210.000	tussen	twee	84 m <sup>2</sup>
37	€ 210.000	tussen	twee	84 m <sup>2</sup>
38	€ 210.000	tussen	twee	84 m <sup>2</sup>
39	€ 210.000	tussen	twee	84 m <sup>2</sup>
40	€ 210.000	tussen	twee	84 m <sup>2</sup>
41	€ 230.000	hoek achter	twee	84 m <sup>2</sup>



## BELEGGEN

Hieronder vind je een voorbeeldberekening voor het verhuren van Unity Haarlem II unit #5. Deze tussenunit heeft één eigen parkeerplaats (inbegrepen) en is 84 m<sup>2</sup> verdeeld over twee verdiepingen.

### VOORBEELDBEREKENING

#### Verhuur nieuwbouw Unit #5 | Unity Haarlem II

Koopsom	€ 210.000
Verhuurklaar maken (geschat)	€ 22.500
Aansluitkosten ex BTW	€ 3.500
<b>Eigen investering</b>	<b>€ 236.000</b>
<hr/>	
Geschatte huuropbrengst	€ 15.000
Exploitatiekosten circa	-€ 1.000
<b>Netto huur</b>	<b>€ 14.000</b>

### RENDEMENT

**5.9 % NETTO** (zonder financiering)

De toekomstige waardeinstijging (indirect rendement) is niet in bovengenoemde rekensom meegenomen. De berekening is indicatief. Er kunnen **geen** rechten aan worden ontleend. Liever niet zelf verhuren?

**We pakken graag de verhuur voor je op!**

**ZAKELIJK VASTGOED VAN  
UNITY BEHOUDT Z'N WAARDE:  
EEN SOLIDE INVESTERING DUS!**



## VVE BEHEER

Er wordt een VVE opgericht, waarvan het beheer zal worden gedaan door Amstarr VVE Beheer. Hiervoor wordt een maandelijkse bijdrage in rekening gebracht. Informeer bij de makelaar naar deze kosten.

## FINANCIËEL ADVIES

Heb je interesse in een unit van Unity Haarlem II? Bij de aankoop komt er veel op je af, ook op financieel gebied. En dat is misschien niet jouw expertise. Toch is het van groot belang dat je weet waar je financieel en fiscaal staat, of je de unit nu zelf gaat gebruiken of als belegging aankoopt. Bij eigen gebruik is een financiering van circa 90% van de taxatie waarde gangbaar en voor beleggingsdoeleinden is dat circa 70%. Uiteraard kan hier per hypotheekverstrekker en aanvrager verschil in zitten.

Daarom bieden wij je in samenwerking met Poundwise Financial Coaching vrijblijvend en geheel kosteloos een adviesgesprek aan. Zij brengen jouw persoonlijke situatie, wensen en behoeften in beeld en geven je op basis daarvan een advies op maat. Zo weet je precies welke financiële mogelijkheden je hebt en je hebt en voorkom je eventuele zorgen en onzekerheden. De adviseurs van Poundwise kunnen je bijvoorbeeld helpen met vragen als:

- Hoe krijg ik de financiering rond?
- Welke juridische en fiscale gevolgen heeft deze aankoop voor mijn onderneming en voor mij persoonlijk?
- Wat is voor mij de meest voordelige hypotheek?

### BELANGRIJK

Het adviesgesprek is kosteloos, volledig vrijblijvend en maakt onderdeel uit van onze service. Poundwise verkoopt geen financiële producten en is volledig onafhankelijk van welke financiële instelling dan ook. Ons enige belang is om jou goed te adviseren, zodat jij je zonder financiële kopzorgen kunt focussen op je bedrijf. Meer weten? Ga naar [poundwise.nl](https://poundwise.nl) en neem alvast een kijkje!

# UNITY

Unity biedt koppelbare kantoor-, werk- en opslagruimtes voor allerlei ondernemers. Onze units staan voor duurzaamheid, kwaliteit en veelzijdigheid. Daarmee bieden we de perfecte basis voor een inspirerende werkomgeving waar alle ruimte is voor creativiteit, lef en rendement.

Onze partners bij de realisatie van Unity Haarlem II zijn:

ENGELARCHITECTEN



QUADRAAT BOUW  
[www.quadraatbouw.nl](http://www.quadraatbouw.nl)

*poundwise*  
Financial Coaching

## MEER WETEN?

Op [unity-units.nl](http://unity-units.nl) vind je meer informatie. Heb je vragen of wil je vast met iemand overleggen? Neem gerust contact op met onze verkooppartners Castanea Bedrijfsmakelaars via **035 - 646 00 50** of [nieuwbouw@castanea.nl](mailto:nieuwbouw@castanea.nl) of of Hanson Bedrijfsmakelaars<sup>+</sup> via **023 - 532 99 55** of [info@hanson.nl](mailto:info@hanson.nl).

We horen graag van je!



**CASTANEA**  
BEDRIJFSMAKELAARS