

TE KOOP
Nieuwbouw “Charloisse bedrijfsunits”
ROTTERDAM



Nieuwbouw “Charloisse bedrijfsunits” te Rotterdam

Het nieuwbouwproject “Charloisse bedrijfsunits” bestaat uit 63 bedrijfsunits gelegen op eigen grond in Rotterdam Zuid. Gelegen op een uitstekende locatie aan de Driemanssteeweg op bedrijventerrein Charloisse Poort maten variëren van ca. 104 m² tot ca. 144 m² bruto vloeroppervlak.

Locatie :

Bedrijventerrein “Charloisse Poort” is een modern bedrijventerrein in Rotterdam Zuid.

Adres :

Perceel gelegen naast Driemanssteeweg 560 te Rotterdam

Bestemming :

Bedrijven zijn toegestaan voor zover deze behoren tot milieucategorie 1 t/m 3.2 uit de staat van bedrijfsactiviteiten.

Afmetingen en koopprijzen :

Zie het overzicht op pagina 7 en 8.

Verwachte start bouw :

Q1 2025

Projectnotaris :

Notariskantoor Van der Heiden te Streefkerk

Aannemer :

Twins Bouw B.V. te ‘s Gravenzande





Kenmerken

Kenmerken

- Uniek in Rotterdam – eigen grond i.p.v. erfpacht.
- Gebouwen bestaan uit sandwichpanelen, metselwerk en veel glas op de verdieping tot aan de vloer.
- Monoliet afgewerkte betonvloer met een maximale vloerbelasting van 1.000 kg/m².
- Betonnen verdiepingsvloer met een maximale vloerbelasting van 350 kg/m² afgewerkt met zandcement deklaag.
- Opbouw met staalconstructie met geïsoleerde gevelbeplating.
- Geïsoleerd staaldak met bitumen dakbedekking en twee dak doorvoeren.
- Unit scheidende gasbetonwanden.
- Eigen meterkast met aansluitingen voor water en elektra inclusief verdeelinrichting.
- Mantelbuis vanuit meterkast en doorvoer door de fundering.
- Hoge elektrische overheaddeur van 3,3x4m (bxh).
- Iedere unit wordt standaard voorzien van toilet met fontein op de begane grond.
- Extra hoogte: totale gebouw hoogte 8.5 meter, onderkant vloer ca. 4.70 m.
- Eigen parkeerplaatsen.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

Voor het onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke delen, waaronder het gemeenschappelijke buitenterrein, wordt van rechtswege een Vereniging van Eigenaren (kortweg VvE) opgericht waarvoor thans een beheerder is aangesteld.

Aanvang en oplevering

Zodra zowel de omgevingsvergunning onherroepelijk is en 70% van de units onvoorwaardelijk is verkocht, of zoveel minder ter beoordeling aan de ontwikkelaar, wordt met de bouw van dit project gestart.

Appartementsrechten

De grond en de daarop te realiseren bebouwing wordt gesplitst in appartementsrechten. Elke koper wordt eigenaar van een appartementsrecht, welk het recht geeft op het uitsluitende gebruik van de unit met bijbehorende parkeerplaatsen. Elke unit is separaat met een hypotheek te belasten en/of te verkopen/verhuren. Dit houdt onder meer in dat elke koper afzonderlijk wordt aangeslagen voor onroerend zaakbelasting, waterschapslasten, rioolrecht alsmede vastrecht voor diverse nutsvoorzieningen (water en elektriciteit)

Plan

Unit 01 55 m ²	Unit 02 55 m ²	Unit 03 55 m ²	Unit 04 55 m ²	Unit 05 55 m ²	Unit 06 55 m ²	Unit 07 55 m ²	Unit 08 55 m ²	Unit 09 55 m ²	Unit 10 55 m ²	Unit 11 55 m ²	Unit 12 55 m ²	Unit 13 55 m ²	Unit 14 55 m ²	Unit 15 55 m ²	Unit 16 55 m ²	Unit 17 55 m ²	Unit 18 55 m ²	Unit 19 55 m ²	Unit 20 55 m ²	Unit 21 55 m ²
⌄	⌄	⌄	⌄	⌄	⌄	⌄	⌄	⌄	⌄	⌄	⌄	⌄	⌄	⌄	⌄	⌄	⌄	⌄	⌄	⌄

PP	Unit 22 71 m ²	Unit 29 61 m ²	PP	PP	Unit 36 61 m ²	Unit 43 71 m ²	PP	PP	Unit 50 72 m ²	Unit 57 65 m ²	PP
PP			PP	PP			PP	PP			PP
PP	Unit 23 60 m ²	Unit 30 52 m ²	PP	PP	Unit 37 52 m ²	Unit 44 60 m ²	PP	PP	Unit 51 61 m ²	Unit 58 55 m ²	PP
PP			PP	PP			PP	PP			PP
PP	Unit 24 60 m ²	Unit 31 52 m ²	PP	PP	Unit 38 52 m ²	Unit 45 60 m ²	PP	PP	Unit 52 61 m ²	Unit 59 55 m ²	PP
PP			PP	PP			PP	PP			PP
PP	Unit 25 60 m ²	Unit 32 52 m ²	PP	PP	Unit 39 52 m ²	Unit 46 60 m ²	PP	PP	Unit 53 61 m ²	Unit 60 55 m ²	PP
PP			PP	PP			PP	PP			PP
PP	Unit 26 60 m ²	Unit 33 52 m ²	PP	PP	Unit 40 52 m ²	Unit 47 60 m ²	PP	PP	Unit 54 61 m ²	Unit 61 55 m ²	PP
PP			PP	PP			PP	PP			PP
PP	Unit 27 60 m ²	Unit 34 52 m ²	PP	PP	Unit 41 52 m ²	Unit 48 60 m ²	PP	PP	Unit 55 61 m ²	Unit 62 55 m ²	PP
PP			PP	PP			PP	PP			PP
PP	Unit 28 71 m ²	Unit 35 61 m ²	PP	PP	Unit 42 61 m ²	Unit 49 71 m ²	PP	PP	Unit 56 72 m ²	Unit 63 65 m ²	PP
PP			PP	PP			PP	PP			PP

Reeds verkocht

Situatie



Prijslijst

Unit nr.	Begane grond m ² bvo	Verdieping m ² bvo	Totaal m ² bvo	PP	Verkoopprijs v.o.n.	Opmerkingen
29	61 m ²	61 m ²	122 m ²	2	€ 289.000,--	Kopunit, deze bedrijfsunit is voorzien van een extra entree deur aan de voorzijde en met afgesloten trapopgang naar de verdiepingsvloer.
30	52 m ²	52 m ²	104 m ²	2	€ 235.000,--	
33	52 m ²	52 m ²	104 m ²	2	€ 235.000,--	
34	52 m ²	52 m ²	104 m ²	2	€ 235.000,--	
42	61 m ²	61 m ²	122 m ²	2	€ 289.000,--	Kopunit, deze bedrijfsunit is voorzien van een extra entree deur aan de voorzijde en met afgesloten trapopgang naar de verdiepingsvloer.
49	71 m ²	71 m ²	142 m ²	2	€ 335.000,--	Kopunit, deze bedrijfsunit is voorzien van een extra entree deur aan de voorzijde en met afgesloten trapopgang naar de verdiepingsvloer.
54	61 m ²	61 m ²	122 m ²	2	€ 275.000,--	
55	61 m ²	61 m ²	122 m ²	2	€ 275.000,--	

Genoemde koopsommen zijn exclusief B.T.W., aansluitkosten nutsvoorzieningen, doch inclusief eigen grond en notariskosten.

Impressie



Impressie



Impressie



Impressie



Impressie



Impressie



Referentie beelden



Peil

Het peil van het bedrijfspannend van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

Grondwerk

Ten behoeve van de funderingen worden de nodige grondwerken verricht. Een kruipruimte zal niet worden toegepast.

Buitenriolering

De riolering vanuit de unit zal worden aangesloten op het openbaar riool. Het rioolsysteem is een gescheiden systeem, bestaande uit schoon- en vuilwater riolering. Het buitenterrein is waar nodig voorzien van terreinriolering met PVC straatkolken met gietijzeren roosters.

Groenstroken

Het aanvullen en afwerken van de bermen en eventuele plantvakken wordt uitgevoerd met uit de nieuwbouw komende grond. Aan de voorzijde van het bedrijfsverzamelgebouw worden bomen aangeplant.

Buitenterrein, bestrating en dergelijke

Het buitenterrein wordt geheel verhard en wordt voorzien van de nodige parkeerplaatsen. De toegangsweg en de parkeerplaatsen worden bestraat met betonklinkers in een zandbed.

In de bestrating zullen voor de afvoer van het hemelwater de nodige straatkolken worden aangebracht.

Hoewel de verharding met de grootst mogelijke zorg wordt aangebracht is de aannemer niet verantwoordelijk voor zetting als gevolg van belasting

Fundering en begane grondvloer

Het pand zal worden voorzien van een gewapende betonnen en geheide fundering. De begane grondvloer zal in het werk worden gestort en monolithisch worden afgewerkt. De vloer zal geïsoleerd worden uitgevoerd en is berekend op een maximale vloerbelasting van 1000 kg/m².

Prefab binnenwanden

De scheidingswanden tussen de units worden opgetrokken van 15 cm dikke gasbetonpanelen.

Eventuele beschadigingen aan de scheidingswanden worden gerepareerd, waarbij verschil in kleur en structuur kan optreden.

Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in kanaalplaatvloeren een zandcement deklaag wordt standaard aangebracht.

De verdiepingsvloeren zijn berekend op een maximale vloerbelasting van 350 kg/m².

Ruwbouwtimmerwerk

Benodigde brandwerende voorzieningen worden conform huidige voorschriften en regelgeving aangebracht. Brandwerende beplatingsmaterialen blijven in het zicht en worden niet verder afgewerkt.

Staalconstructie

Staalconstructie wordt uitgevoerd conform staaltekeningen van de constructeur. De staalconstructie zal worden behandeld met een zink-fosfaat coating (functionele industriële coating). De afwerking van de constructie is antracietgrijs Ral 7016. Alle beschadigingen worden in het werk bijgewerkt, waarbij mogelijk enige optische verschillen kunnen optreden.

Kozijnen, Ramen en Deuren

In de buitengevels worden hardhouten gevel- en deurkozijnen geplaatst volgens tekening in een standaard RAL kleur. Deze deuren worden voorzien van degelijk hang- en sluitwerk. De raamkozijnen worden bezet met standaard blank HR++ beglazing.

Meterkast

De meterkasten worden uitgevoerd als prefab meterkasten, geventileerd volgens de voorschriften. Deuren zijn afsluitbaar. Deur en omkasting zijn wit afgewerkt. Meterkast inclusief meterbord, en inclusief verdeelinrichting (groepenkast).

Overheaddeuren

De overheaddeuren bestaan uit geïsoleerde sandwichpanelen. Deze overheaddeuren hebben een breedte van 3,3 meter en een hoogte van 4,0 meter, zijn elektrisch bediend en voorzien van veerbreukbeveiliging.

Dakconstructie

De dakconstructie bestaat uit zelfdragende geprofileerde stalen dakplaten welke worden gemonteerd op de staalconstructie.

Geïsoleerde stalen wandbeplating

De gevels worden bekleed met sandwichpanelen met microliniering (met V-groeven). Aan de binnenzijde voorzien van een witte interieur coating. De buitenzijde wordt voorzien van een coating waarvan de kleur wordt bepaald door de architect.

De sandwichpanelen worden verticaal bevestigd en hebben een Rc-waarde van 4,50m²K/W. De wandbeplating wordt afgewerkt met de nodige hulpstukken als lekdorpels, waterslagen, dakkappen etc. Deze hulpstukken worden uitgevoerd in dezelfde dikte en coating als de buitenwandplaat.

Delen van de onderbouw tot ca. 4 meter hoogte bestaat uit zwart metselwerk.

Onder de gevelbekleding wordt tegen de vloerrand een geïsoleerde grijze kantplank aangebracht.

Dakbedekking

Op de staalconstructie worden sendzimir stalen dakplaten, met een witte interieurcoating, aangebracht. Op deze dakplaten worden isolatie PIR-platen mechanisch bevestigd, R-waarde platen bedraagt R=6,3. Mechanisch aan de sendzimir dakplaten te bevestigen met zelf tappende plaatschroeven en volgringen diameter 70 mm op dam remmende PE folie.

Een laag eenzijdig van gebitumineerd polyester materiaal wordt meegeparkerd met de isolatie. Dakbedekking (A.P.P.): een laag gemodificeerd gebitumineerd wordt bevestigd volgens brandmethode. Randafwerking: er wordt kimfixatie aangebracht door middel van zelf tappende plaatschroeven en volgringen. Het geheel wordt afgewerkt met dubbele randstroken.

Het hemelwater wordt afgevoerd via hemelwaterafvoeren aan de binnenzijde van de units.

Er worden twee dak doorvoeren ingeplakt ten behoeve van ontluchting en ventilatie. Er is rekening gehouden met eventuele plaatsing van zonnepanelen (maximaal 20 kg/m²). Er zijn geen overige dak doorvoeren opgenomen.

Afbouwwerkzaamheden

De units worden casco opgeleverd, wat betekent dat geen afbouw-timmerwerk, vensterbanken, schilderwerk of andere afbouwwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden aangebracht aan de binnenzijde van de langste gevel van het pand (niet voorzien van isolatie en betimmeringen). Afhankelijk van binnenklimaat kan condensatie optreden. De afvoerbuizen zijn vervaardigd uit PVC (ronde buizen) in een grijze kleur.

Tevens worden er voldoende spuwvers aangebracht om in geval van overmacht de afvoer van het hemelwater te garanderen.

Installaties

Er worden geen installaties aangebracht. Wel worden de volgende voorzieningen in elke unit aangebracht:

- Afdoopt afvoerpunt riolering (voor eventuele pantry).
- Een afdoopte waterleiding.
- Aardingstek in de meterkast.
- Standaard elektra aansluiting 3x25A.
- Standaard wateraansluiting.
- Glasvezel voorbereid

Aansluitkosten van Stedin en Evides zijn voor rekening van koper en zullen één op één worden doorbelast.

Ten aanzien van de aanwezige aansluitingen voor elektriciteit en water geldt dat, wanneer er geen levering wordt afgenomen bij een leverancier naar keuze, de netbeheerder het recht heeft om de aansluitingen voor rekening van de koper af te sluiten of te verwijderen.

De units worden gasloos uitgevoerd conform de huidige regelgeving.

Toiletruimte

Elke bedrijfsunit is voorzien van een toiletruimte met toilet (duoblok, tenzij anders omschreven) en fonteintje. De wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken. Toegangsdeur tot het toilet is een opdekdeur in een meranti opdekkozijn. Het plafond van de toiletruimte bestaat uit vurenregels waarop underlayment vloerplaat wordt bevestigd, afgewerkt met multiplex randafwerking.

Trappen en trapopgang

De uitgevoerd met een afgesloten standaard aanwezige verdiepingsvloeren zijn toegankelijk door middel van een open houten trap, met uitzondering van de units 1 en 8. Deze units worden rapopgang, met achter het toilet op de begane grond aanvullend nog een trapkast. In de entreehal op de begane grond de trap naar de verdieping en een deur naar de bedrijfsruimte.

Meer- en minderwerk

Het samenvoegen van meerdere units kan aanleiding geven tot meer- en/of minderwerk. Mogelijkheden tot meerwerk, anders dan op de prijslijst aangegeven, kunnen op maat worden aangeboden. Neem hiervoor contact op met de aannemer.

Overige voorwaarden

De units worden gebouwd conform de geldende normen en voorschriften van het Bouwbesluit.

Het ontwerp, de tekeningen en de technische omschrijving zijn opgesteld onder voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit eisen van de overheid, architect en/of nutsbedrijven.

Bij de oplevering wordt het pand bezemschoon opgeleverd. Het schoonmaken op detailniveau dient in eigen beheer te geschieden.

De situatietekening geeft een voorlopige terreininrichting aan. Derhalve kunnen aan deze tekening geen rechten worden ontleend.

De perspectieftekeningen, artist impressies en brochure zijn in een eerder stadium getekend en geven derhalve een impressie, waardoor afwijkingen mogelijk zijn. Bedoelde wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan de waarde van het bedrijfsgebouw en geven geen aanleiding tot enige verrekening met de koper.

Op de bouwtekening kunnen er opties ingetekend staan. Dit is gedaan ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning en maken derhalve geen deel uit van de casco oplevering.

Meer informatie neem contact op met een van onze makelaars :



**Van Vliet Bedrijfshuisvesting
Ridderkerk**

**Tel. 0180 - 43 43 43
www.vanvliet.net**



**Batenburg Bedrijfshuisvesting Westland
Maasdijk**

**Tel. 0174 - 282 555
www.batenburg-bhv.nl**