



10 HOOGWAARDIGE BEDRIJFSUNITS AAN DE DIJKLEGER TE VIANEN

BEDRIJFSPAVILJOEN VIANEN



IMPRESSIEVIDEO

KENMERKEN



Zichtlocatie



Hoogwaardige en duurzame uitstraling



Begane grond 6 meter hoog



Ruim privé dakterras

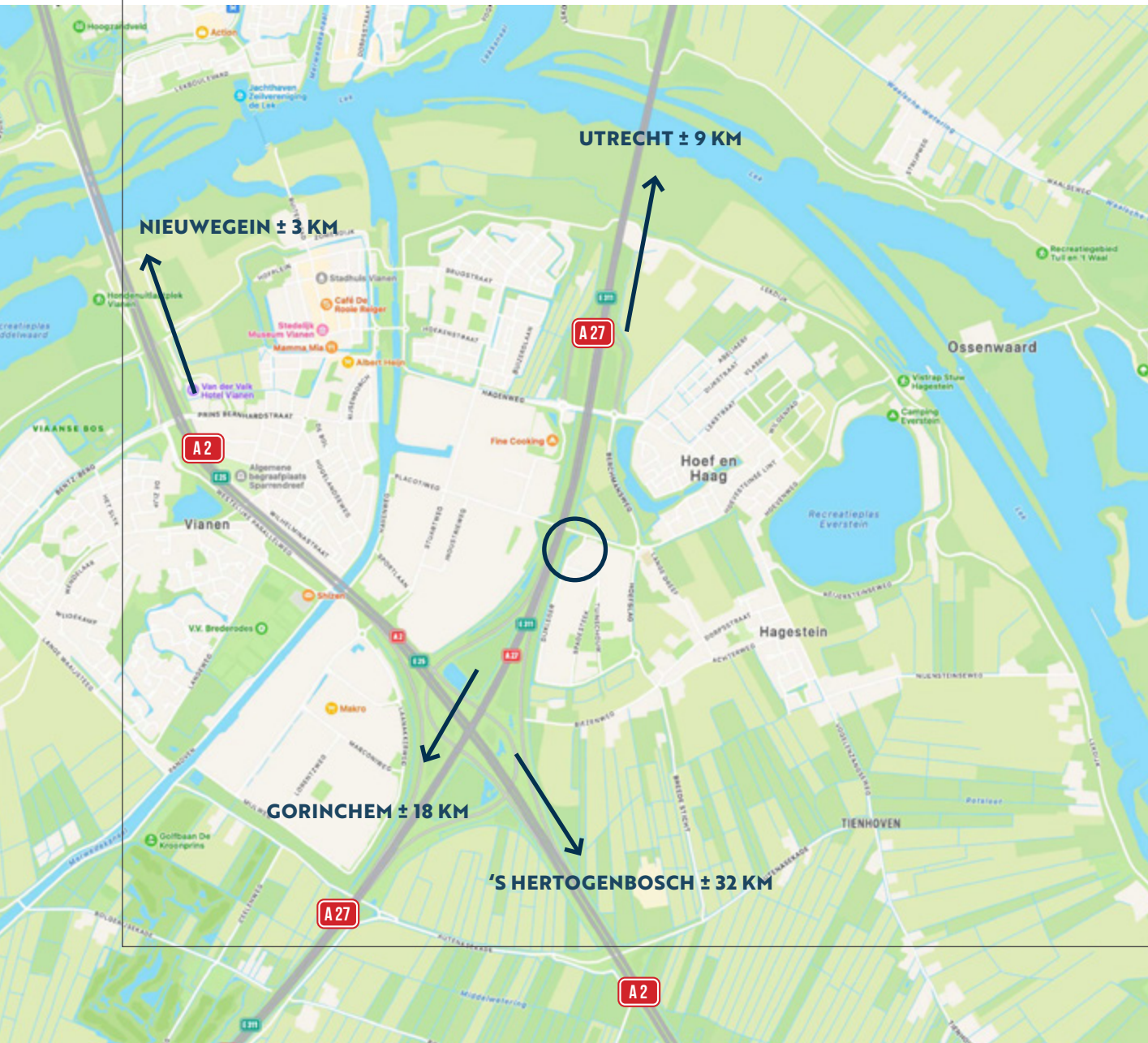


Ruime parkeer-mogelijkheden

Een modern en onderscheidend nieuwbouwproject met 10 bedrijfs-/kantoorunits, elk voorzien van een privé dakterras. Gelegen op een prachtige locatie aan de Dijkleger te Vianen. De units variëren in grootte van circa 186 tot 240 m² BVO verdeeld over 3 ruime bouwlagen. De gebouwhoogte bedraagt 13,6 meter waarvan de begane grond een hoogte heeft van maar liefst 6 meter, wat goede mogelijkheden biedt voor opslag en/of een entresol vloer.

Er is in het ontwerp veel aandacht besteed aan de uitstraling van het complex. Door uw bedrijf hier te vestigen onderscheidt u zich door de bijzondere architectuur, duurzaamheid en hoogwaardige moderne uitstraling.

De bedrijfsunits worden casco opgeleverd met de benodigde aansluitingen als riool, water en elektriciteit. Als basis uitrusting worden de units standaard opgeleverd met vaste houten trappen naar de verdiepingen, een trappenhuis voorzien van toegangsdeuren naar de begane grond en de verdiepingen en een meterkast waar de nutsvoorzieningen binnen komen.



LOCATIE

Het bedrijfspaviljoen is gelegen op een uitstekende zichtlocatie op het jonge en compacte bedrijventerrein Gaasperwaard in Vianen, wat aan de A27 ligt. Dit bedrijventerrein is dan ook op slechts enkele minuten rijafstand gelegen van de op-/afrit 27 van de rijksweg A27 en heeft van daaruit ook een snelle verbinding met de rijkswegen A2 en de A12.

BESTEMMING

Het bedrijfspaviljoen ligt op Bedrijventerrein Gaasperwaard en is geschikt voor kleinschalige zakelijke dienstverlening en voor ambachtelijke bedrijven.

UITSTEKENDE ZICHTLOCATIE

ONTWIKKELING

De ontwikkeling van bedrijfspaviljoen Vianen is in handen van Bedrijfspaviljoen Vianen BV, in samenwerking met 2-Invest BV uit Roosendaal. 2-Invest heeft met succes diverse bedrijfsverzamelgebouwen gerealiseerd en staat voor de bouw van kwalitatief hoogwaardige bedrijfsruimtes.

VERKOOPBEGELEIDING

De verkoopbegeleiding is in handen van Daan Lacor van Zuidplas & partners bedrijfshuisvesting en van Remko Masseurs van 2-Invest.

UITSTEKENDE BELEGGING

U heeft geld op de bank staan waar u iets mee wilt doen. De lage rentepercentages geven niet langer het gewenste resultaat om uw geld op de bank te laten staan. Investeren in vastgoed is een hiervoor goed alternatief. Door te investeren in een bedrijfsunit creëert u een overzichtelijke belegging in hoogwaardig vastgoed met een rendement van circa 7%. Vanwege de grote vraag naar bedrijfsruimtes zijn deze objecten zeer goed verhuurbaar.

FINANCIERING

Joey Gosenson van Financieringsgilde is onze partner op het gebied van financieringen. Of u nu een financiering nodig heeft voor uw bedrijfspand, beleggingspand of een andere investering, Financieringsgilde denkt graag met u mee. Zij adviseren onafhankelijk welke financiering het beste past bij uw situatie en kunnen het hele traject voor u begeleiden. U kunt contact opnemen met Joey voor een gratis quickscan, zijn telefoonnummer is 06 - 28733170 of stuur een email naar jgosenson@financieringsgilde.nl





OVERZICHTELIJKE BELEGGING IN HOOGWAARDIG VASTGOED

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. 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). Elke koper wordt tevens gerechtigd tot het gebruik van het gemeenschappelijke buitenterrein. Voor het beheer hiervan wordt van rechtswege een Vereniging van Eigenaren opgericht.

VERENIGING VAN EIGENAREN (VVE)

Voor het onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke delen, wordt van rechtswege een Vereniging van Eigenaren opgericht waarvoor thans een beheerder is aangesteld. De belangrijkste taken en bevoegdheden van deze VvE zijn :

- Het beheer van de gemeenschappelijke zaken, zoals het buitenterrein
- Het opstellen van een huishoudelijk reglement met daarin regels voor het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten
- Het collectief regelen van de opstalverzekering, de aansprakelijkheidsverzekering, reservering voor groot onderhoud.
- Daarnaast kunnen onder andere de navolgende zaken, na goedkeuring door de vergadering, collectief worden geregeld. Gevelreiniging, onderhoud gemeenschappelijke groenvoorziening, gemeenschappelijke glasbewassing, dak onderhoud, gladheidbestrijding etc.

BETALING

De kopers betalen bij de eigendomsoverdracht de grondtermijn en in een aantal termijnen de diverse stadia van de bouw. Betalingen en wijze van betaling zijn vermeld in de koop-/aannemingsovereenkomst.

AANVANG EN OPLEVERING

Zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is en 40% van de units onvoorwaardelijk is verkocht wordt met de bouw van dit project gestart. De bouwtijd bedraagt circa 10 maanden.

AFWERKING

De units worden casco opgeleverd zodat u het naar eigen inzicht kan indelen en inrichten. De units zijn degelijk gebouwd en afgewerkt met gebruikmaking van moderne bouw- en isolatiematerialen. Verkoper stelt zich op het standpunt dat bij oplevering geen energielabel utiliteit hoeft te worden afgegeven in de zin van het bij oplevering van het casco geldende Besluit Energieprestatie Gebouwen (BEG), dit omdat er door de casco oplevering van het verkochte onvoldoende gegevens beschikbaar zijn om volgens het voorgeschreven ISSO protocol een energielabel te kunnen opstellen.

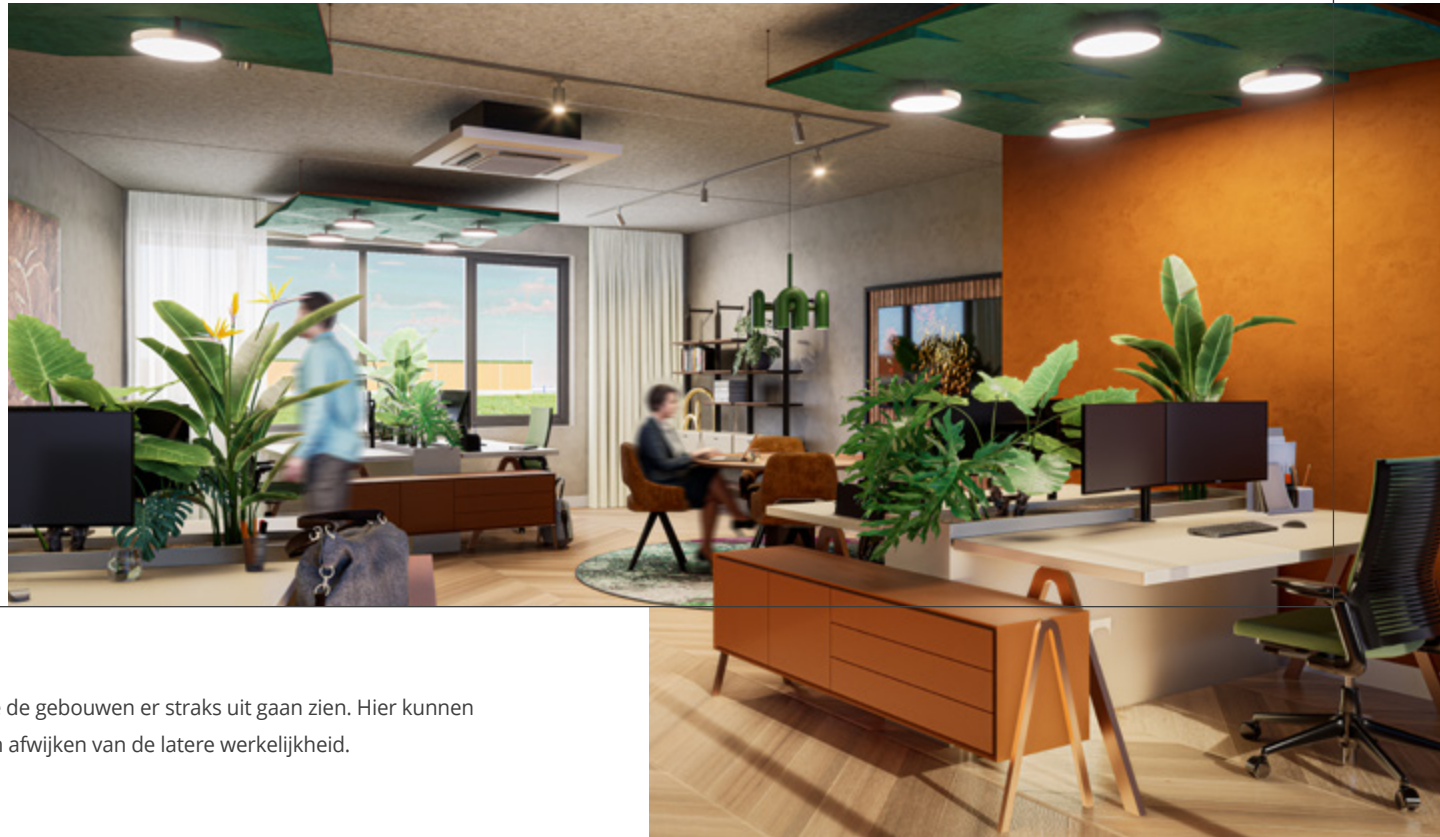
Afhankelijk van de gebouwfuncties die de eigenaar/gebruiker aan het gekochte toekent, kan er sprake zijn van de verplichting tot afmelden van een energielabel. Eigenaar/gebruiker neemt zelf de regie op zich voor het correct laten opstellen en tijdig laten afmelden van dit energielabel, hierbij inbegrepen de verplichting om te blijven voldoen aan het Bouwbesluit en dan met name de energieprestatie eisen van het Bouwbesluit.

VERGUNNINGEN

De eigenaar/gebruiker is zelf verantwoordelijk voor de voor zijn bedrijfsvoering benodigde vergunningen en dient deze derhalve zelf aan te vragen.

- Vestiging-, milieu- of hinderwetvergunning, melding activiteitenbesluit.
- Aanvraag omgevingsvergunning indien wijziging functie gebruik.
- Eventuele afbouwpakketten anders dan in de bouwvergunning is verkregen.

De bedrijfspanden worden casco opgeleverd. Eventuele inbouwpakketten dienen voor rekening van de koper te geschieden. De aanvullende werkzaamheden dienen uiteraard wel volgens de daartoe uitgevaardigde richtlijnen door de koper zelf te worden uitgevoerd.



TEKENINGEN EN IMPRESSIE

De artist impressies zijn slechts indicatief en geven een beeld van hoe de gebouwen er straks uit gaan zien. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. Details en kleurstellingen kunnen afwijken van de latere werkelijkheid.

TECHNISCHE INFORMATIE



GROND EN GRAAFWERK

Ten behoeve van fundatie en vloer alsmede voor de invoeringen van nutsbedrijven en rioleringen, worden grond- en graafwerkzaamheden verricht.

RIOLERING

De riolering wordt uitgevoerd in gerecycled PVC-buis. Het rioleringsstelsel voldoet aan de hiervoor gestelde overheidsnormen. De riolering wordt uitgevoerd als gescheiden stelsel en zal worden aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Ten behoeve van de terreinontwatering van het openbare gebied, worden de nodige straat- en trottoirkolken in de verharding opgenomen. In de panden wordt voor de binnenriolering standaard een afgedopte afvoer opgenomen van Ø110 mm ten behoeve van het toilet, Ø50 mm voor het fonteintje en Ø110 mm voor de standleiding.

AANSLUITINGEN

De aansluitingen t.b.v. water, elektra en glasvezel worden tot in de meterkast aangelegd. De elektrische installatie is uitgevoerd op basis van 220 volt, 3 x 25 ampère. De voorzieningen hiervoor worden tot in de meterkast aangelegd. De groepenkast en verder installatiewerk dienen op kosten van de koper zelf uitgevoerd te worden. De aansluitkosten van het water en elektra zijn voor rekening van de koper. Er is geen gasaansluiting aanwezig. Er zijn verschillende mogelijkheden om uw unit te verwarmen. De verkoper kan u daar meer over vertellen.

CONSTRUCTIE

De wijze van funderen wordt middels sonderingen bepaald en zal bestaan uit een paalfundering. De fundering wordt gevormd door een in het werk gestorte betonnen fundering. De fundering wordt uitgevoerd volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur. De dragende staalconstructie bestaat uit het benodigd aantal hoofdspanten, kopgevel constructies en eventuele windverbanden. De hoofddragconstructie wordt uitgevoerd overeenkomstig de berekeningen van de staalconstructeur. De staalconstructie wordt afgewerkt in een standaard ral kleur van de staalleverancier. De hoofdscheidingswanden worden uitgevoerd in beton.



BEGANE GRONDVLOER

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een monolithisch afgewerkte betonvloer en heeft een nuttige belasting van 1.500 kg/m². Rc-waarde vloerisolatie minimaal Rc 3,7 K/W. Als optie kan een leidingnet voor vloerverwarming in de vloer opgenomen worden.

VERDIEPINGSVLOER

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd als een kanaalplaatvloer met een maximaal toelaatbare vloerbelasting van 400 kg/m². Als optie kan een zandcementvloer en een leidingnet voor vloerverwarming opgenomen worden. In de peilhoogte is reeds rekening gehouden met de dikte van een zandcementvloer.

GEÏSOLEERDE GEVELBEPLATING

De geïsoleerde gevelbeplating bestaat uit donkergrijze sandwichpanelen met deels daarvoor een net t.b.v. begroeiing en goud/champagne kleurige geprofileerde panelen. Door de toepassing van de isolatielaag wordt een isolatiewaarde voor de sandwich gevelbeplating bereikt met een Rc=4,7m²K/w. De sandwichpanelen worden geleverd inclusief de nodige lekdorpels, waterslagen, dakkappen en hoek- en aansluitstukken.

BUITENKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Alle gevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in aluminium profielen in een kleur volgens opgave van de architect. Op diverse plaatsen worden draaikiepramen geplaatst. Al het toe te passen hang- en sluitwerk is van inbraak werende uitvoering. De toe te passen sloten in de buitendeuren en toegangsdeuren worden voorzien van SKG** veiligheidssloten.

HOOGWAARDIGE EN DUURZAME UITSTRALING

OVERHEADDEUR

De overheaddeur wordt uitgevoerd in geïsoleerde dubbelwandige panelen. De overheaddeur wordt rondom voorzien van een rubberen afdichting en is van binnenuit af te sluiten met een grendel. Het is tegen meerprijs mogelijk deze elektrisch uit te voeren.

DAKEN

Het dak bestaat uit stalen dakplaten. Op de stalen dakplaten worden PIR-isolatieplaten en kunststof dakbedekking aangebracht. Daarnaast worden twee dakdoorvoeren geïnstalleerd: één voor een airco (Ø50 mm) en één voor zonnepanelen (Ø110 mm). Aan de binnenzijde zijn de bevestigingsmiddelen van dakplaat en isolatie zichtbaar. De dakbedekking 1-laags lichtgrijze kunststof pvc uitvoering, waarde

uitvoering circa 1,5 mm dik. Het dak en staalconstructie zijn voorbereid op zonnepanelen tot maximaal 20 kg/m²

DAKERRAS

Iedere unit is voorzien van een privé dakterras, het dakterras wordt voorzien van betontegels 50 x 50 cm in de kleur grijs en wordt vlak uitgevoerd. De tegels liggen op opstandhouders ter bescherming van de dakbedekking. Het dakterras wordt voorzien van een balustrade.

TRAPPEN

De units worden voorzien van dichte vuren houten trappen met aan 1 zijde een leuning. De trappen zullen geground afgewerkt worden opgeleverd.

AFTIMMERWERK

Indien nodig worden de kozijnen afgetimmerd met houten betimmering, geground afgewerkt.

BEGLAZING

De kozijnen worden voorzien van isolerende dubbele beglazing, waar nodig uitgevoerd in gelaagd glas. In de glasopeningen van de gevelkozijnen, wordt isolerende dubbele beglazing (HR++) toegepast U-waarde van minimaal 1,2.W/m²K. Waar nodig wordt veiligheidsglas aangebracht.

HEMELWATERAFVOER

De hemelwaterafvoeren van de bedrijfspanden worden uitgevoerd in een traditioneel systeem en worden aangesloten op het openbare net.



BESTRATING

Buiten de gebouwen en binnen de erfgrans wordt de straat verhard met betonklinkers bestrating. Het patroon, kleur en indeling volgens nader vast te stellen bestratingsplan. De bestrating wordt opgesloten met trottoir-inrit en opsluitbanden. Het gehele terrein wordt voorzien van straatkolken met voldoende capaciteit.

INSTALLATIES

De unit wordt niet voorzien van installaties, dit dient de koper na oplevering zelf te verzorgen met in acht name van de eisen die zijn opgenomen in de verleende bouwvergunning. Dat wil zeggen:

- Geen verwarming en/of koelsysteem.
- Geen warmte en/of koude opwekking met bijvoorbeeld warmtepompen.
- Geen mechanische afvoerventilatie en/of gebalanceerde ventilatie met warmte terugwinning.
- Geen riolering en waterleidingen binnen de units.
- Geen elektrotechnische installatie, geen groepenkast.
- Geen brandbestrijdingsinstallaties en rookmelders.
- Geen vluchtweg aanduidingen, noodverlichting etc.
- Geen niet nader te noemen installaties.

DISCLAIMER

Hoewel aan de samenstelling en inhoud van deze brochure de grootst mogelijke zorg is besteed, kunnen wij niet aansprakelijk worden gesteld voor onverhoopte fouten en gebreken, noch kunnen aan de inhoud rechten worden ontleend.

WIJZIGINGEN

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de gemeentelijke diensten, de architect, de constructeur en de ontwikkelaar van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe tekstuele, architectonische wijzigingen, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen welke voort kunnen vloeien uit nadere eisen van overheden en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerking, zonder dat e.e.a. afbreuk doet aan de kwaliteit. De kleur in de afgebeelde gevelaanzichten is een impressie, zodat hieraan geen rechten ontleend kunnen worden.

GARANTIES

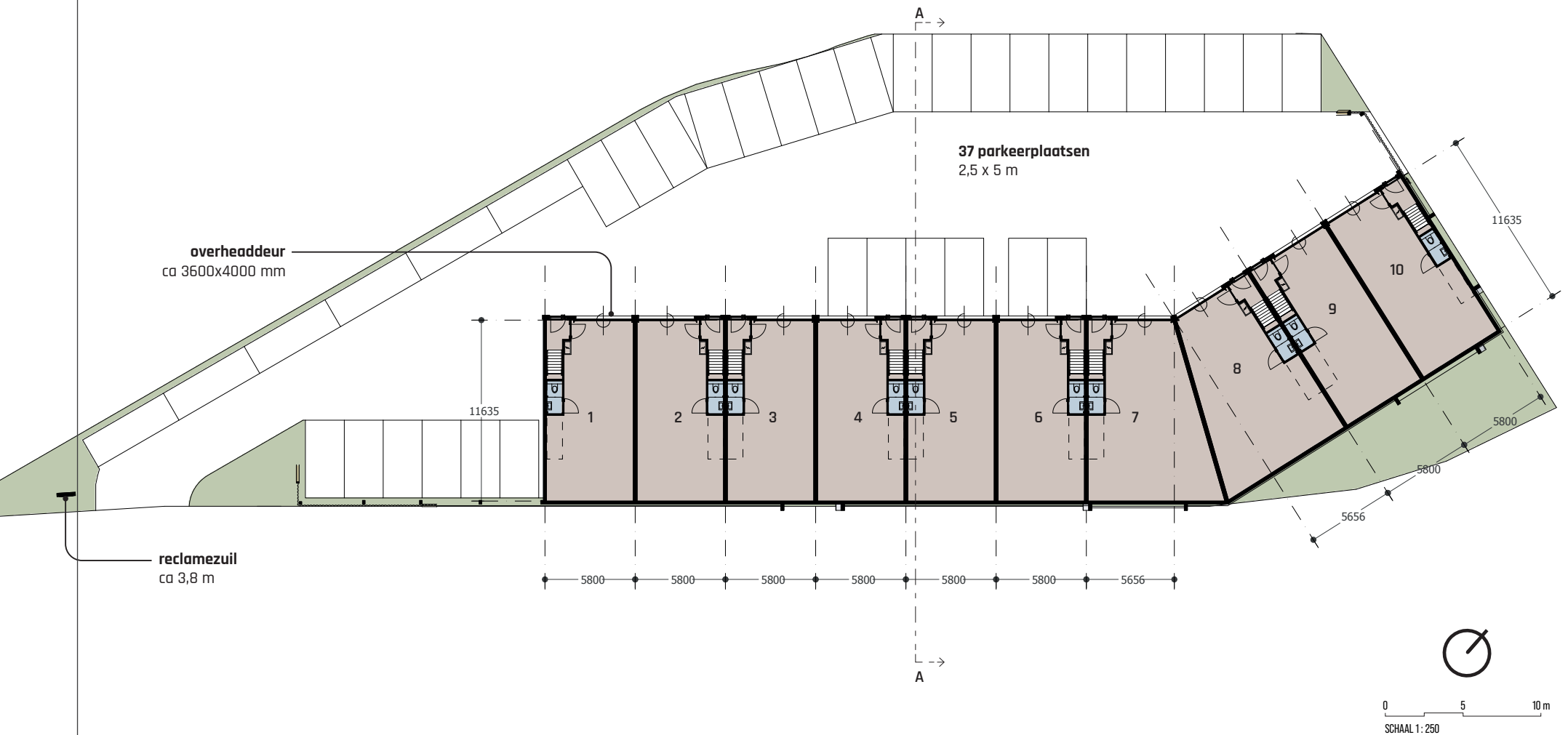
De aannemer geeft de onderstaande garantie:

- 10 jaar op fundering en vloer tegen scheurvorming en verzakking.
- 10 jaar op dakbedekking en isolatiepakket tegen lekkage, inclusief alle opstanden e.d.
- 5 jaar op buiten- en binnenwanden met betrekking tot waterdichtheid en goede hechting van het voegwerk.
- 5 jaar op timmerwerken tegen rotting en delaminatie van plaatmaterialen.
- 5 jaar op kitvoegen, op water- en winddichting en goede hechting.
- 3 jaar op de staalconstructie, op bladders en loslaten van de verflagen.
- 1 jaar op deuren tegen kromtrekken, op hang- en sluitwerk.



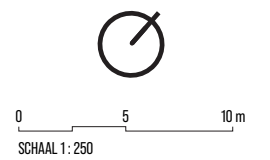
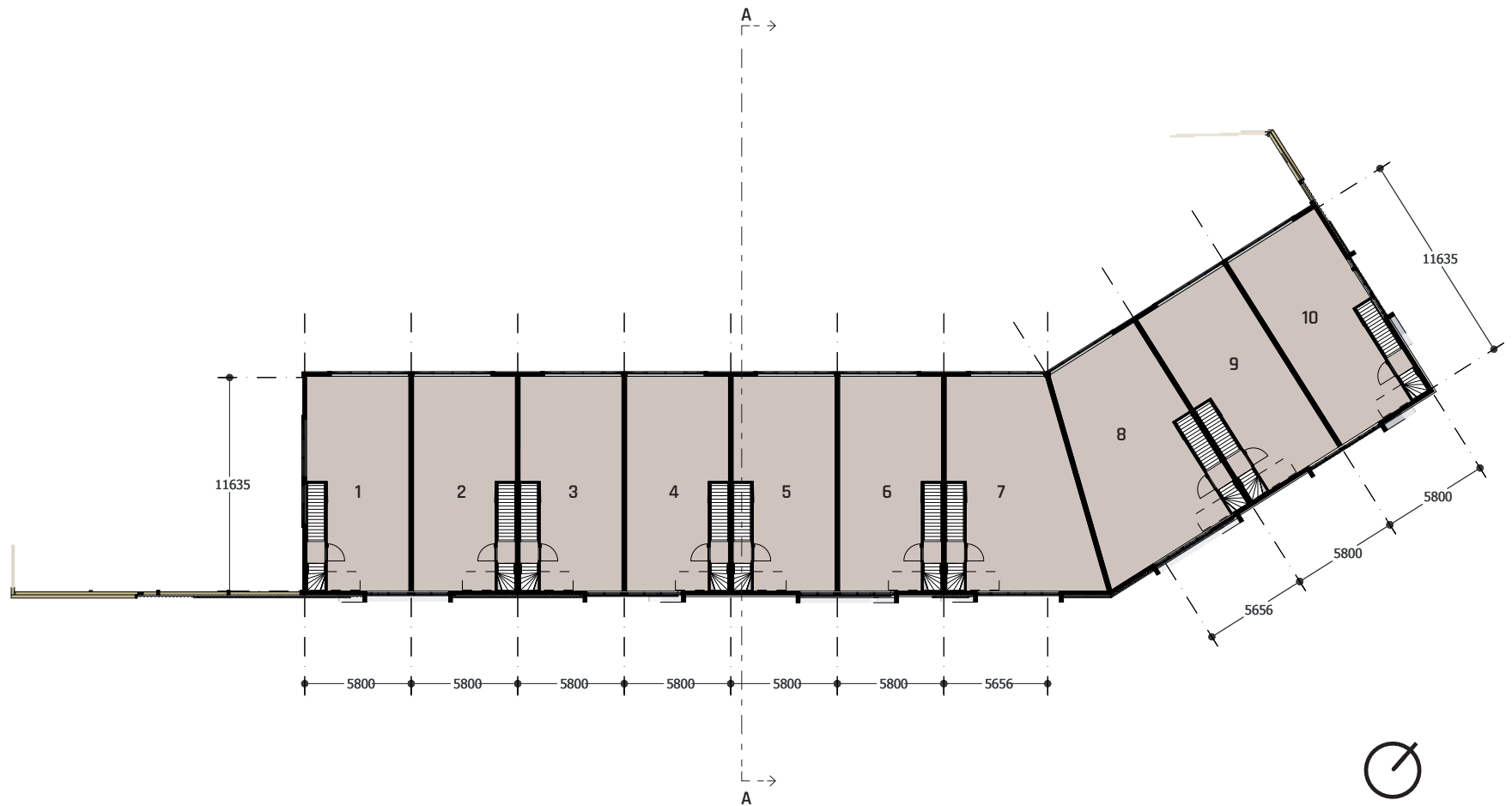
TEKENINGEN

BEGANE GROND



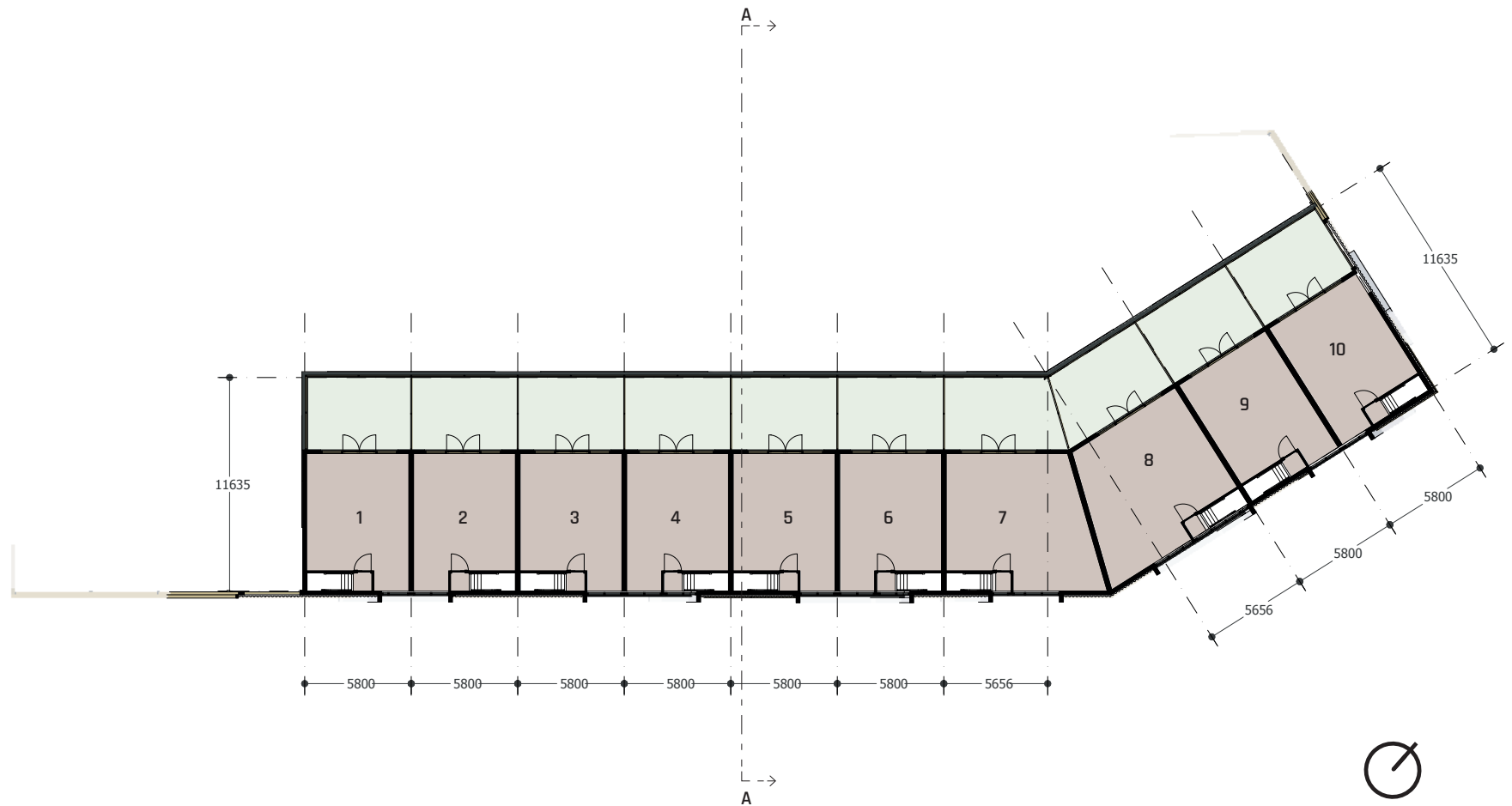
TEKENINGEN

EERSTE VERDIEPING



TEKENINGEN

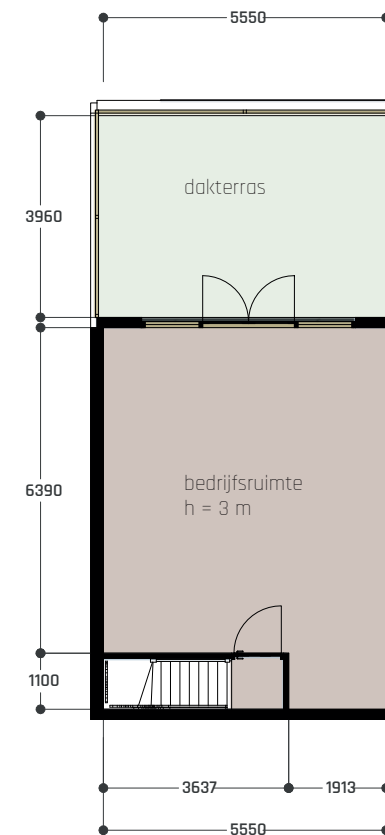
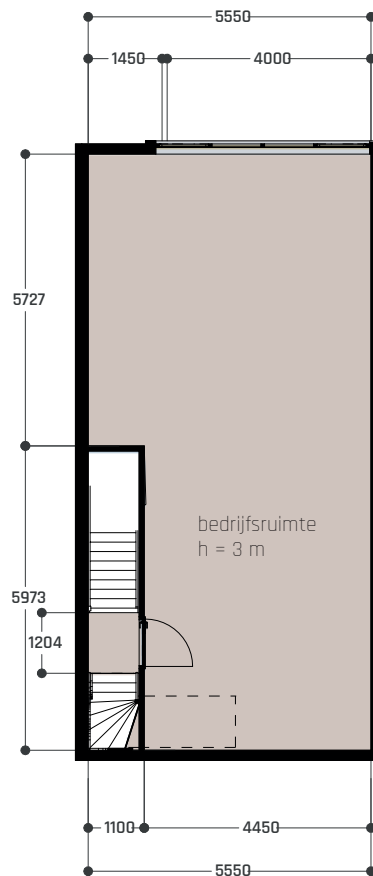
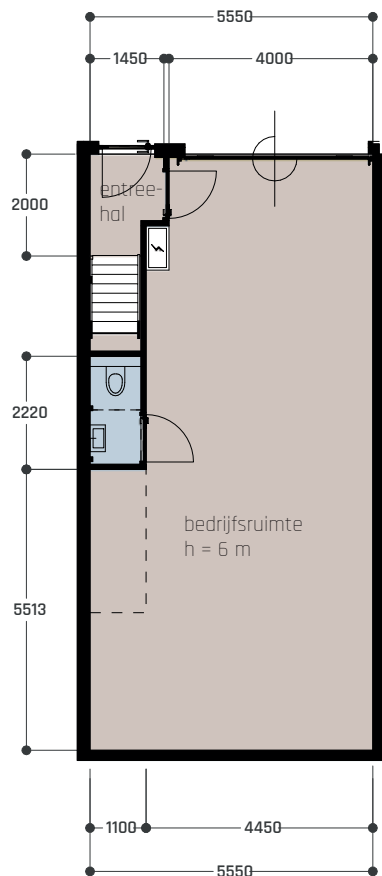
TWEEDE VERDIEPING



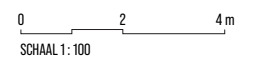
0 5 10 m
SCHAAL 1 : 250

TEKENINGEN

PLATTEGRONDEN 186 M²

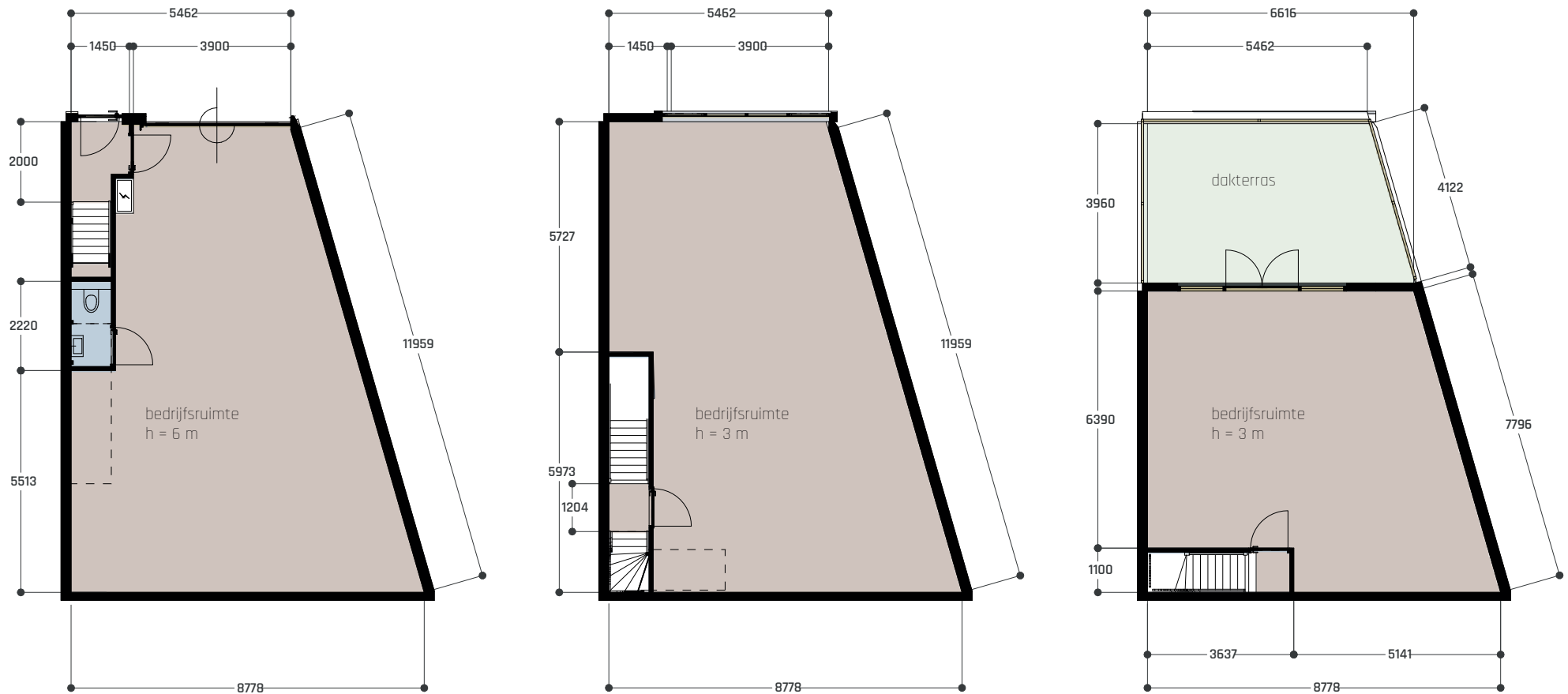


*maatvoering indicatief, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden



TEKENINGEN

PLATTEGRONDEN 240 M²



*maatvoering indicatief, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden

0 2 4 m
SCHAAL 1:100

TEKENINGEN

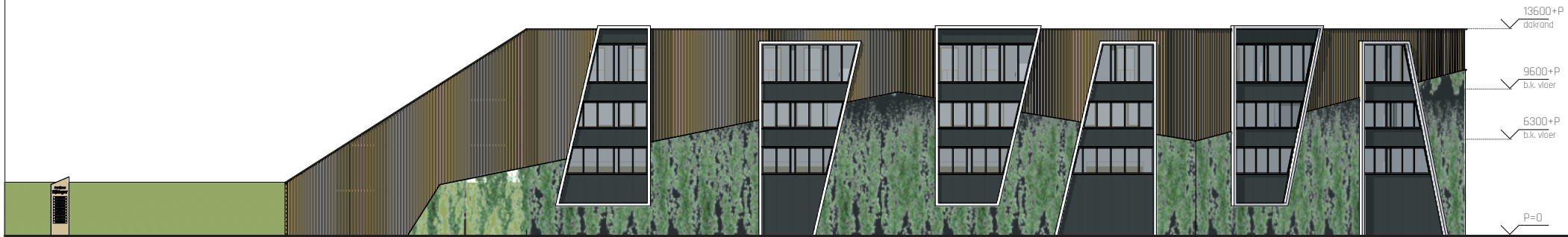
DOORSNEDE



0 2 4 m
SCHAAL 1:100

TEKENINGEN

AANZICHTEN



STRAATGEVEL
oost



ZIJGEVEL
zuid

0 5 10 m
SCHAAL 1: 250

TEKENINGEN

AANZICHTEN



VOORGEVEL
west

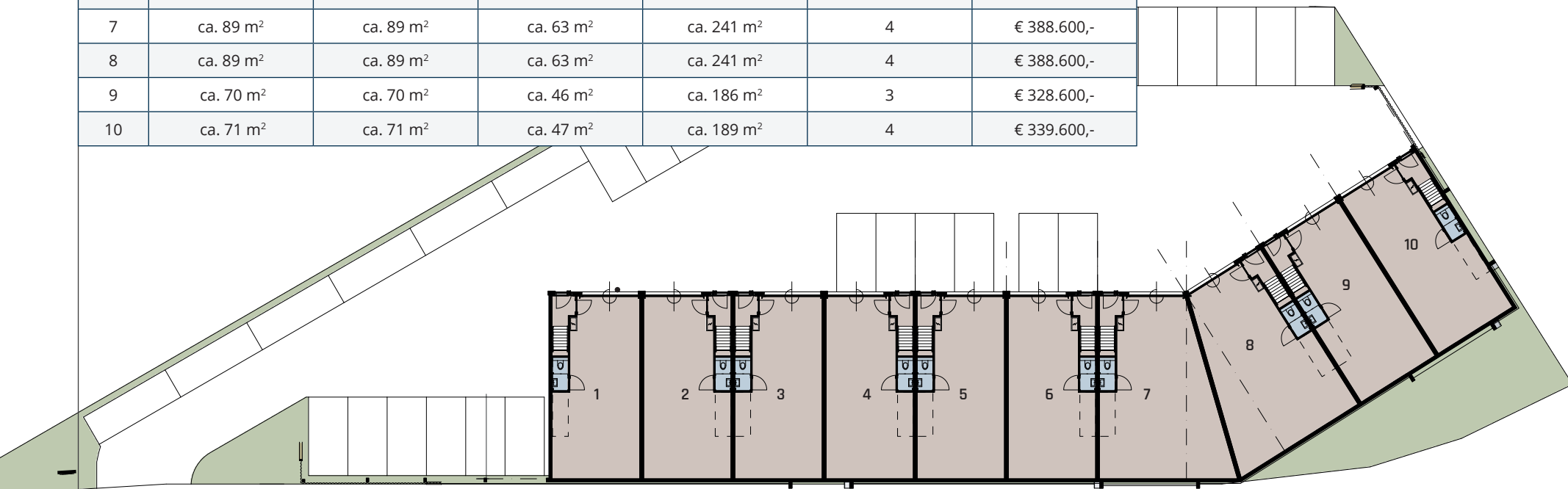


ZIJGEVEL
noord

0 5 10 m
SCHAAL 1:250

KOOPSOMMEN

UNIT	BEGANE GROND	1 ^E VERDIEPING	2 ^E VERDIEPING	TOTAAL (EXCL. DAKTERRAS)	PARKEER- PLAATSEN	KOOPSOM V.O.N (EXCL. BTW)
1	ca. 71 m ²	ca. 71 m ²	ca. 47 m ²	ca. 189 m ²	4	€ 338.600,-
2	ca. 70 m ²	ca. 70 m ²	ca. 46 m ²	ca. 186 m ²	3	€ 328.600,-
3	ca. 70 m ²	ca. 70 m ²	ca. 46 m ²	ca. 186 m ²	3	€ 328.600,-
4	ca. 70 m ²	ca. 70 m ²	ca. 46 m ²	ca. 186 m ²	4	€ 328.600,-
5	ca. 70 m ²	ca. 70 m ²	ca. 46 m ²	ca. 186 m ²	4	€ 328.600,-
6	ca. 70 m ²	ca. 70 m ²	ca. 46 m ²	ca. 186 m ²	4	€ 328.600,-
7	ca. 89 m ²	ca. 89 m ²	ca. 63 m ²	ca. 241 m ²	4	€ 388.600,-
8	ca. 89 m ²	ca. 89 m ²	ca. 63 m ²	ca. 241 m ²	4	€ 388.600,-
9	ca. 70 m ²	ca. 70 m ²	ca. 46 m ²	ca. 186 m ²	3	€ 328.600,-
10	ca. 71 m ²	ca. 71 m ²	ca. 47 m ²	ca. 189 m ²	4	€ 339.600,-



CONTACTGEGEVENS

MAKELAAR

Zuijdplas & Partners Bedrijfshuisvesting

Sleepboot 7, 3991 CN Houten

030 - 6342225, info@zuijdplas.nl

www.zuijdplas.nl



PROJECTONTWIKKELAAR

2-Invest

Hoge bergen 19, 4704 RH Roosendaal

0165 - 82 02 20, info@2-invest.eu

www.2-invest.eu



ARCHITECT

AGBvanDIJK

Maanderbuurtweg 39, 6718 XK Ede

0318 - 550358, info@agbvandijk.nl

www.agbvandijk.nl



FINANCIERING

Financieringsgilde

Druivenstraat 47, 4816 KB Breda

085 - 864 03 17, info@financieringsgilde.nl

www.financieringsgilde.nl

FINANCIERINGSGILDE

regelt elke vastgoed- en bedrijfsfinanciering

