

BEDRIJVENTERREIN VOSDONK-ZUID

Businesspark Etten-Leur

Te koop



36

**geschakelde
bedrijfsunits**

vanaf € 149.000,00



**36 geschakelde
bedrijfsunits**

IN ETTEN-LEUR

Verrassend & inspirerend
Ontdek de vele mogelijkheden!

Inhoudsopgave

■	Ondernemen in Etten-Leur	4
■	Businesspark Etten-Leur	6
■	Plattegronden	8
■	Units huren of verhuren?	10
■	Gevelaanzichten	12
■	Technische tekening	16
■	Opties en overige kosten	18
■	Gerealiseerde projecten	22
■	Technische omschrijving	24
■	Contactinformatie	28

Disclaimer

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 adviseurs van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe tekstuele, architectonische, 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 ingeschreven maten op de tekening zijn "circa" maten en zijn niet volgens NEN 2580 gemeten. Het in kleur afgebeelde gevelaanzicht en de 3D afbeeldingen zijn een impressies, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend

BENUTTEN VAN KANSEN

Ondernemen in Etten-Leur

Etten-Leur is een toeristisch dorp en een gemeente in de provincie Noord-Brabant. De gemeente telt 45 000 inwoners en grenst aan de stad Breda. Het dorp heeft een geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen, dit is nog goed terug te zien in de historische architectuur.

Centrale ligging

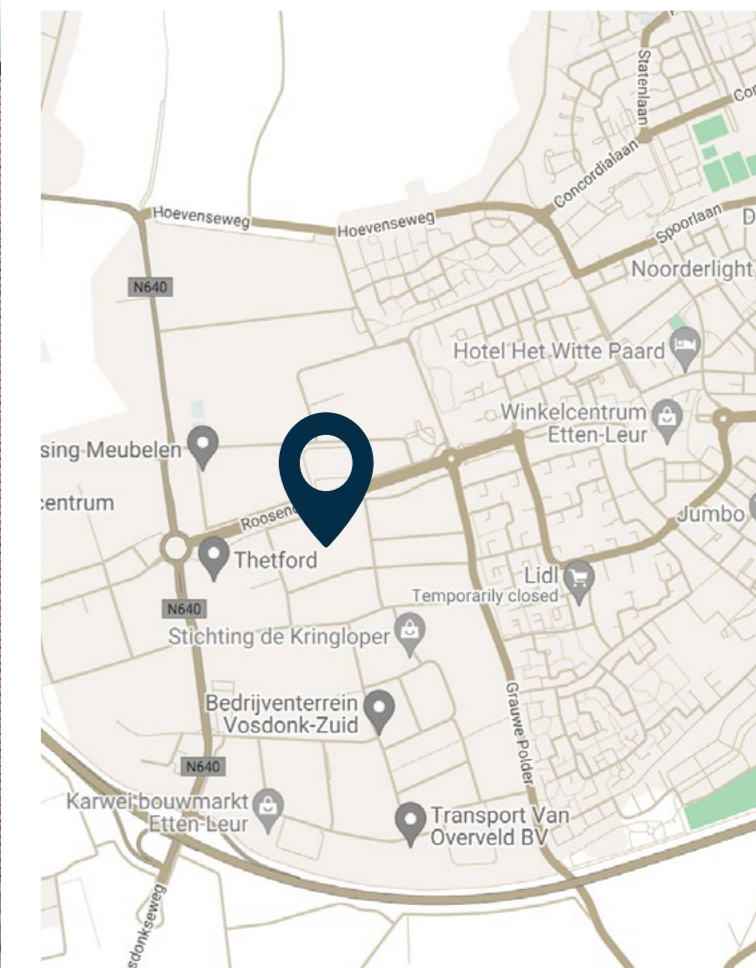
Businesspark Etten-Leur is gelegen op het bedrijventerrein Vosdonk-Zuid. De goede bereikbaarheid van dit bedrijventerrein biedt bedrijven tal van voordelen. Bedrijventerrein de Vosdonk-Zuid ligt aan de A58, waardoor het maar 10 minuten rijden is naar Breda. Er bevindt zich een bushalte op enkele minuten lopen.

Het bedrijventerrein

Op bedrijventerrein de Vosdonk-Zuid zijn ongeveer 505 bedrijven gevestigd. Het is een bedrijventerrein met een oppervlakte van 236 hectare. Het bedrijventerrein is 2,5 kilometer verwijderd van het centrum van Etten-Leur.



Gelegen nabij de
N640



36 GESCHAKELDE BEDRIJFSUNITS

Businesspark Etten-Leur

Businesspark Etten-Leur bestaat uit 36 bedrijfsunits met een bruto vloeroppervlakte van circa 100 m² tot 150 m², verdeeld over de begane grond en de eerste verdieping. Alle units worden voorzien van een bedrijfsruimte op de begane grond met een trap richting het kantoorgedeelte op de verdiepingsvloer.

Naar wens van de koper kunnen units worden samengevoegd, zodat u de gewenste vierkante meters kunt afnemen. Toegang tot de panden wordt verkregen door middel van een loopdeur en een elektrische bedienbare overheaddeur (nog aan te sluiten). De afmetingen van de units worden op de plattegronden en tekeningen weergegeven.

“ De units kunnen worden samengevoegd voor meer mogelijkheden.



Duurzaamheid

Alle bedrijfsunits worden gasloos opgeleverd. Wel worden de bedrijfsunits voorzien van een eigen meterkast voor elektra- en wateraansluiting. De bedrijfsunits hebben een lage energiebehoefte omdat er gekozen is voor een goed ontwerp van de gebouwschil en er gebruik wordt gemaakt van uitstekende isolatie.

Bestemming

De units mogen onder andere gebruikt worden als werkplaats, opslagruimte, magazijn en montageruimte. Een en ander passend in het geldende bestemmingsplan. Indien u omtrent de bestemmingsmogelijkheden meer informatie wenst, neem dan contact op met de verkopend makelaar of de Gemeente.

Vereniging van Eigenaren

Om u als eigenaar te ontzorgen, worden de panden verkocht als appartementsrechten en wordt er een Vereniging van Eigenaren (VvE) opgericht. Deze VvE behartigt de gezamenlijke belangen van de eigenaren en zorgt er bijvoorbeeld voor dat er gespaard wordt voor toekomstig onderhoud. Ook zorgt de VvE ervoor dat er een collectieve verzekering wordt afgesloten, dit is beter en goedkoper.



OVERZICHT UNITS

De plattegronden

Units

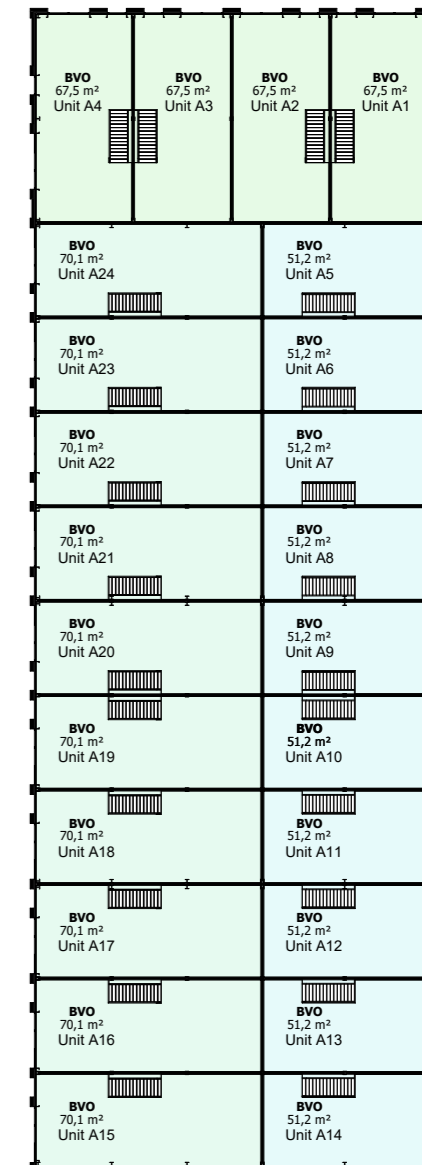
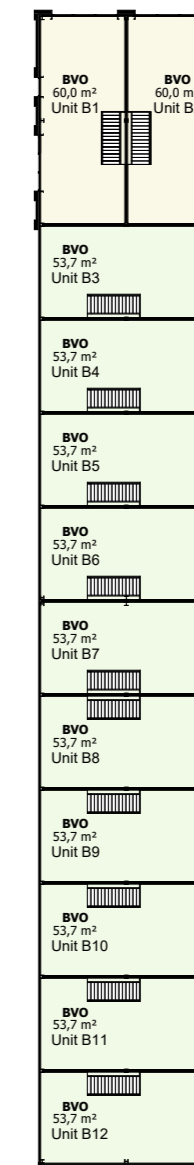
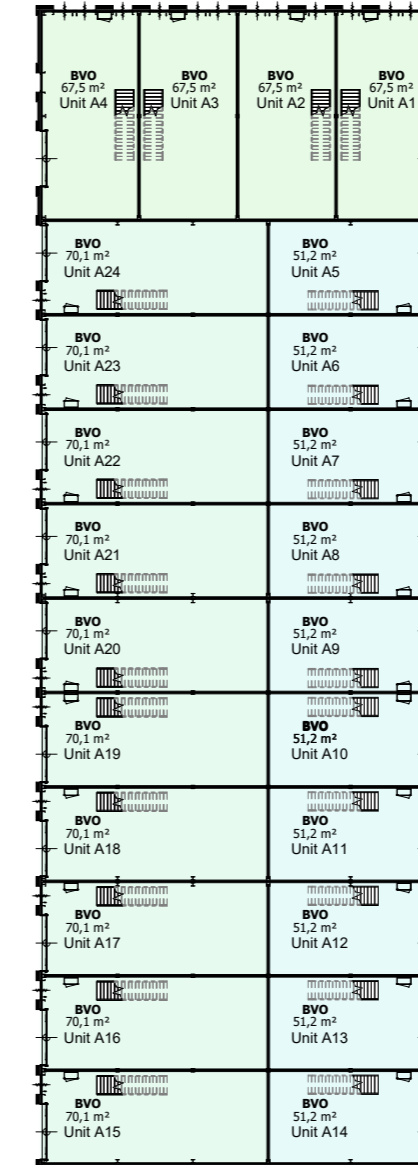
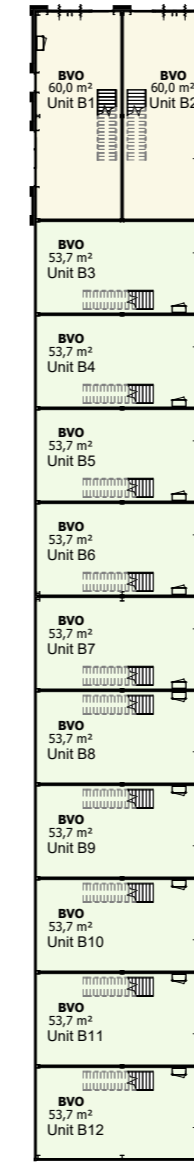
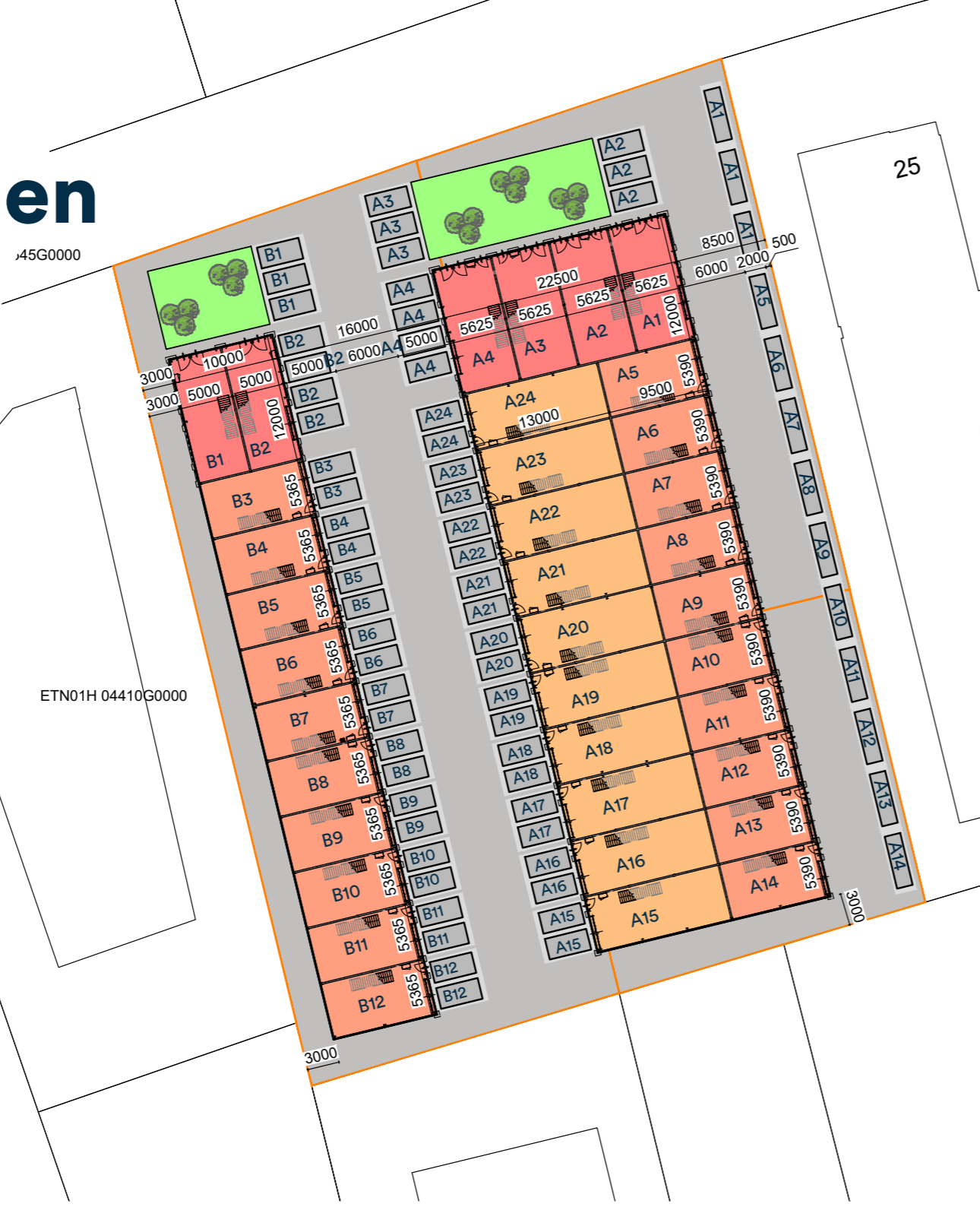
Alle 36 units worden met een betonnen verdiepingvloer opgeleverd.

Terrein

Het ruim opgezette terrein bevat 2 inritten en heeft voldoende doorrijmogelijkheden.

Parkeren

Er is conform het bestemmingsplan voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Op de prijslijst treft u het aantal parkeerplaatsen per unit aan.



Ruim aantal kuubs



Luxe sectionaal deur



Diverse gebruiksmogelijkheden

ONTDEK DE MOGELIJKHEDEN

Units huren of verhuren?

Wilt u een unit huren of verhuren? Neem dan even vrijblijvend contact met ons op! Om te voorkomen dat we concurreren met de beleggers, onze gewaardeerde kopers, bieden we de units alleen te koop aan. U kunt ze bij ons dan ook niet huren. Beleggers kunnen doorgaans uitgaan van een goed rendement, waarbij we rekenen met een bruto aanvangsrendement van 7,5% of hoger.

“Neem contact op met de makelaar als u geïnteresseerd bent in huur!”

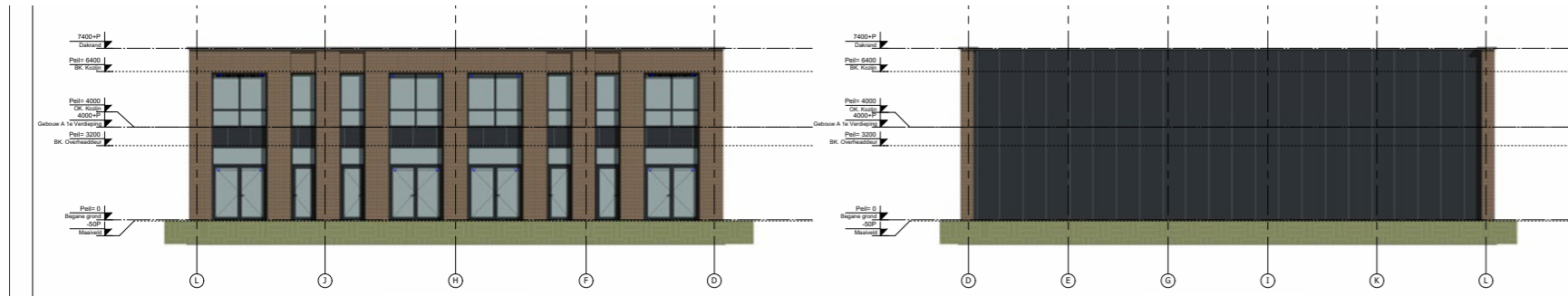


- Uiteraard staat het u geheel vrij de huurprijs zelf te bepalen. De huurprijs is tevens afhankelijk van de situering en het opleveringsniveau.
- Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW. Of u nu als bedrijf of als particulier gaat verhuren: Als u verhuurt aan een BTW-plichtige huurder kunt u een BTW-nummer aanvragen bij de belastingdienst en de BTW verrekenen.
- De VvE ontzorgt u volledig: u hoeft alleen de huurder te vinden en de huur te innen. Dat is makkelijk!
- Het is gebruikelijk de huur jaarlijks te indexeren. Het huurrendement neemt daardoor zelfs jaarlijks toe!
- De rendementen van de andere units zijn vergelijkbaar.

Gevelaanzicht gebouw A

VOORGEVEL ↓

ACHTERGEVEL ↓



LINKERZIJAANZICHT ↓

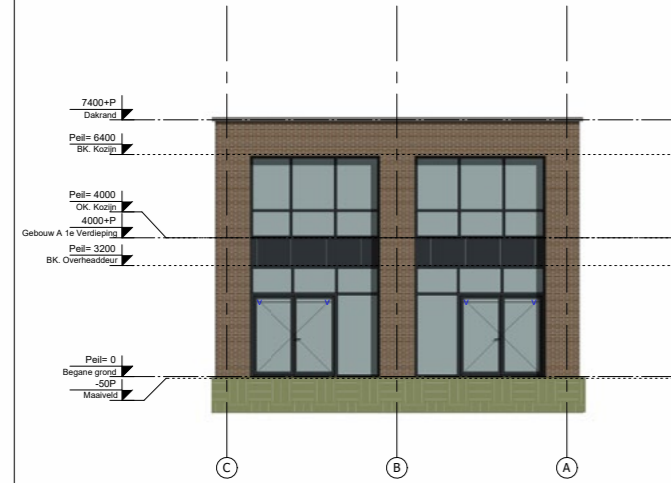


RECHTERZIJAANZICHT ↓

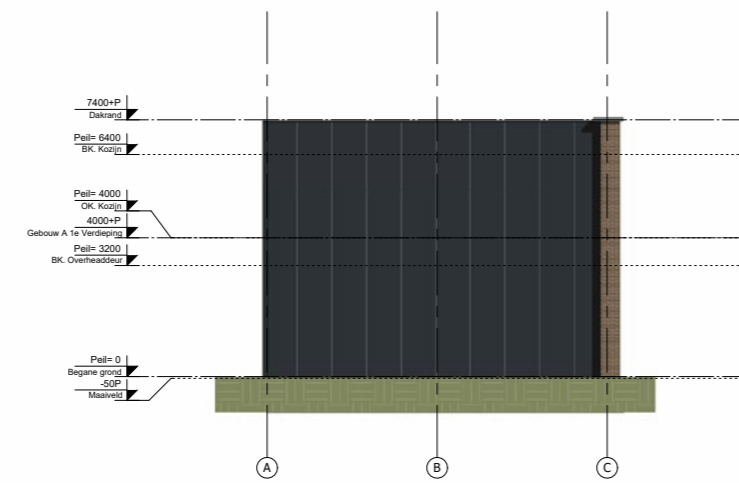


Gevelaanzicht gebouw B

VOORGEVEL ↓



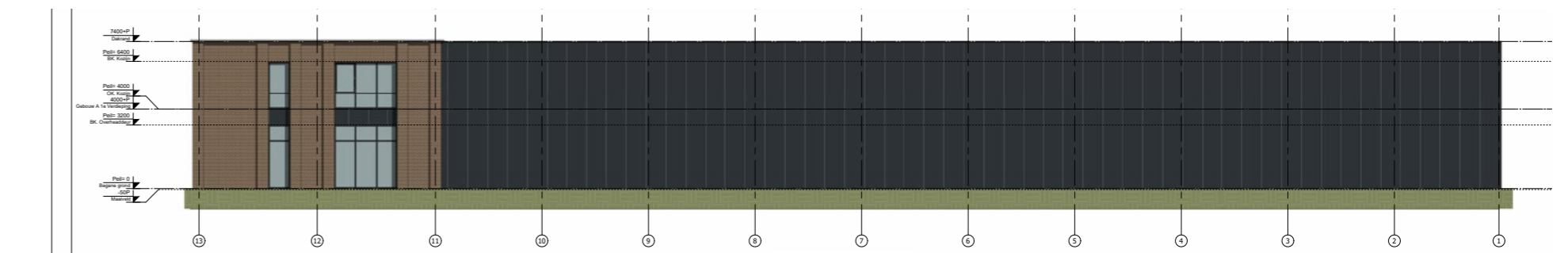
ACHTERGEVEL ↓



LINKERZIJAANZICHT ↓



RECHTERZIJAANZICHT ↓



HELDER INZICHT

Opties en overige kosten

We maken het u graag gemakkelijk door helder inzicht te geven in de bijkomende vaste kosten. Daarmee kunt u eenvoudig vooraf berekenen wat de investering en/of het rendement van uw unit is.

Vaste aansluitkosten water en elektra

Enexis en Brabant Water brengt ons namens u vaste aansluitkosten in rekening voor de aanleg van de infrastructuur voor de nutsvoorzieningen. Deze belasten wij bij het transport bij de notaris zonder opslagen aan u door. Onder voorbehoud van tariefwijzigingen bedragen de aansluitkosten €1.536,70 excl. BTW voor Enexis en € 978,- excl. BTW voor Brabant Water. U krijgt daarbij een 3x25A aansluiting voor het elektra en voor water wordt een leiding met een capaciteit van 1,5 m³/uur aangelegd.



Kosten VvE

De Vereniging van Eigenaren zal worden beheerd door een VvE beheerder. In de bijdrage zitten de volgende componenten:

- Opstalverzekering, gebaseerd op een premie indicatie
- Reservering voor (toekomstig) onderhoud
- Kosten beheer
- Onderhoud van het groen

De indicatieve kosten bedragen tussen de € 100,- en € 150,- excl. BTW per maand. Afhankelijk van de oppervlakte van de unit.

De kosten zijn indicatief, omdat deze afhankelijk zijn van de uiteindelijke premie voor de opstalverzekering. Deze worden definitief vastgesteld na een opleveringsinspectie door de verzekeraar. De indicatieve berekening is gebaseerd op recent gesloten polissen. Met deze kosten zijn al uw kosten betaald welke u ook zou moeten reserveren bij een bedrijfsunit buiten de VvE.

WAT WE HEBBEN GEDAAN

Gerealiseerde projecten

De projecten op deze pagina hebben we allemaal al succesvol verkocht. Gemiddeld zijn 50% van de kopers eindgebruikers en 50% van de kopers beleggers. Daarnaast is er nog nooit sprake geweest van leegstand. Ze zijn dus erg gewild!



Businesspark Drunen
Alcoalaan te Drunen



Businesspark Nijmegen
Bijsterhuizen te Nijmegen



Businesspark Oisterwijk
Veldweg te Oisterwijk



Project Ambachtsgilde Cuijk
Spinding te Cuijk

Onze bedrijfsunits
zijn erg gewild!



Technische omschrijving

Peil en uitzetten

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer van het gebouw. Dit peil wordt door bouw- en woningtoezicht van de gemeente vastgesteld.

Grondwerken

De nodige grondwerken worden verricht voor de aanleg van de fundering, leidingen en bestrating. Als aanvulling rond de fundering wordt gebruik gemaakt van de ter plaatse aanwezige grond. Uitgangspunt is een gesloten grondbalans.

Bestratingen

Buiten de gebouwen en binnen de erfgrens wordt de binnenstraat verhard met bestrating van betonklinkers. Patroon, kleur en indeling volgens het nader vast te stellen bestratingsplan. De bestrating wordt opgesloten met trottoir-, inrit- en opsluitbanden.

Fundering

Het gebouw wordt gefundeerd conform berekeningen en tekeningen van de constructeur.

Betonwerk

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte gewapende betonvloer met een nuttige belasting van 1.000 kg/m². De begane grondvloer wordt monoliet afgewerkt.

De units worden uitgevoerd met een verdiepingsvloer als prefab-kanaalplaatvloer met een nuttige belasting van 250 kg/m². De verdiepingsvloer wordt afgewerkt met een cementdekvloer. De onderzijde van de prefab-kanaalplaatvloer is onafgewerkt. In de verdiepingsvloer wordt een sparing aangebracht ten behoeve van

het trapgat.

Binnenwerk

De unit scheidende wanden worden uitgevoerd als prefab betonpanelen.

Constructie

De staalconstructie wordt gepoedercoat in kleur RAL 7016. Kolommen, liggers, windverbanden etc. worden door de constructeur berekend.

Waar vereist door de brandweer wordt een brandwerende betimmering aangebracht. Het overige deel van de staalconstructie wordt niet afgetimmerd.

Gevelbekleding

De buitengevels worden voorzien van beplating en/of metselwerk volgens tekening en detaillering architect.

De kleuren van de gevelmaterialen zijn volgens opgave van de architect. Zetwerken rondom de kozijnen en langs de gevelbekleding wordt uitgevoerd in de kleur volgens opgave architect.

De gemiddelde RC-waarde van de wanden is minimaal 4.7m² K/W

Buitengevelkozijnen, ramen en deuren

Alle aanwezige buitengevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd als gepoedercoate aluminium profielen in de kleur volgens opgave architect. De afwerking geschiedt middels zetwerk.

De draairichting van de deuren is op de plattegrond aangegeven. De

toegangsdeuren worden voorzien van RVS deurduwers over de volle hoogte van de deuren. De binnenzijde is met een kruk bediend. Aan de binnenzijde van de deuren wordt een knopcilinder toegepast, de buitenzijde is te openen met een sleutel.

De ventilatie geschiedt d.m.v. aluminium ventilatieroosters in de gevelkozijnen, gemoffeld in kleur en met de aanwezige draaiende delen in de kozijnen of door middel van kunststof ventilatieroosters in de sectionaaldeuren.

De sectionaaldeuren zijn geïsoleerde en elektrisch bedienbare deuren (niet aangesloten). Deze zijn in kleur gespoten en voorzien van een schuifgrendel en rubber aanslag profielen. Per unit wordt standaard 1 handzender meegeleverd.

Beglazing

In de glasopeningen van de gevelkozijnen, wordt isolerende dubbele beglazing (HR++) toegepast. Waar nodig wordt veiligheidsglas aangebracht.

Hang- en sluitwerk

De toe te passen sloten in de buitendeuren en toegangsdeuren worden minimaal voorzien van SKG** veiligheidssloten.

Trappen

De units worden voorzien van dichte vurenhouten trappen (wit gegrond). Tevens wordt er bij deze units een houten trap hek op de verdieping geplaatst.

Dakbedekking

Het dak wordt uitgevoerd d.m.v. geïsoleerde sandwichpanelen. Hierop wordt een laag kunststof dakbedekking aangebracht. De

De kleine letters... ...maar dan groter

gemiddelde isolatiewaarde is minimaal 6,3 m² K/W.

Het afschot van het dak wordt verwerkt in de constructie. Het dak wordt voorzien van de nodige noodoverlopen conform opgave constructeur, zodat bij extreme weersomstandigheden en verstopping het water buiten het dak geloosd wordt. De dakconstructie is geschikt om volledig vol gelegd te worden met PV-panelen.

Loodgieterswerk

Het hemelwater van het dak wordt afgevoerd middels pvc afvoersystemen.

Per unit worden twee aansluitpunten voor riolering gemaakt. Een onder de trap, en een achterin de unit in het verlengde van de trap. De aansluitpunten worden afgedopt boven de begane grondvloer en aangesloten op de vuilwaterriolering. De aansluitkosten op het riool zijn voor rekening van de verkoper.

Waterleiding

De waterleiding wordt aangelegd tot in de meterkast. De aansluitkosten en het plaatsen van een meter voor de wateraansluiting zijn voor rekening van de koper.

Elektrische installatie

Het elektra wordt aangelegd tot in de meterkast en afgezekerd op 3 × 25A. De aansluitkosten en het plaatsen van een meter voor de elektra-aansluiting zijn voor rekening van de koper.

Per unit wordt er een buitenlamp met schemerschakelaar gemonteerd. Bij deze lampen wordt een kabel van circa 1 meter lengte naar binnen gelegd. Bij het aanleggen van de elektrische installatie kan deze worden aangesloten op de meterkast.

Telecom

Iedere unit wordt voorzien van een telecom aansluiting.

Overige installaties

Eventueel op tekening aangegeven nood- en vluchtwegverlichting, blusmiddelen en rookmelders worden niet toegepast in verband met de door koper zelf te bepalen inrichting.

Algemeen

De in de brochure afgebeelde auto's, beplanting, lantaarnpalen, lampjes, brievenbussen e.d. tenzij dat dit niet anders is omschreven, dienen als impressie en zijn niet bij de koop inbegrepen.

Vergunningen

De gebruiker van het pand is zelf verantwoordelijk voor de voor zijn bedrijfsvoering benodigde vergunningen en dient deze derhalve zelf aan te vragen.

Hieronder vallen onder andere:

- vestiging-, milieu- of hinderwetvergunning;
- reclamevoering;
- eventuele afbouwpakketten anders dan in de bouwvergunning is verkregen.

Oplevering

De oplevering van het gekochte is tenzij anders overeengekomen in casco bouwkundige staat. De koper zal hiervoor uiterlijk 5 dagen voor daadwerkelijke oplevering door de aannemer uitgenodigd worden.

De standaard aangebrachte bouwkundige en brandwerende voorzieningen die worden geëist door de diverse (overheids)

instanties gelden slechts in de casco bouwkundige staat. Afhankelijk van de bedrijfsvoering van en de inrichting door koper kunnen de betreffende instanties aanvullende eisen stellen, welke niet voor rekening van verkoper of aannemer komen. Het is geheel de verantwoordelijkheid van koper om, voor de ingebruikname, de bedrijfsvoering en de inrichting te laten voldoen aan het Bouwbesluit en overige vigerende wet- en regelgeving.

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 adviseurs van het plan.

Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe tekstuele, architectonische, 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 ingeschreven maten op de tekening zijn “circa” maten en zijn niet volgens NEN 2580 gemeten. Het in kleur afgebeelde gevelaanzicht en de 3D afbeeldingen zijn een impressie, zodat hieraan geen rechten ontleend kunnen worden.

Garantie door de aannemer:

De aannemer geeft de onderstaande garantie:

- 10 jaar op fundering en vloer tegen verzakking;
- 10 jaar op dakbedekking en isolatiepakket tegen lekkage, inclusief alle opstanden e.d.;
- 5 jaar op binnen- en buitenwanden met betrekking tot waterdichtheid;
- 5 jaar op timmerwerken tegen rotting van plaatmaterialen;
- 1 jaar op kitvoegen, op water- en winddichting en goede hechting;
- 5 jaar op de staalconstructie, op bladders en loslaten van de zinklagen op staalconstructies;
- 1 jaar op schilderwerk, op bladders en loslaten van de verflagen.
- 1 jaar op deuren tegen kromtrekken, op hang- en sluitwerk.
- 1 jaar op alle installaties.

Contracten

Bij het sluiten van de koop wordt een koop- en aannemingsovereenkomst opgemaakt o.b.v. overeengekomen voorwaarden en door partijen ondertekend.



Koop- en aannemingsovereenkomst

Wanneer u overgaat tot aankoop wordt er een een Koop- en aannemingsovereenkomst opgemaakt. De in deze overeenkomst opgenomen koop- aaneemsom is gesplitst in twee delen te weten:

- De koopsom van de grond, meerwerk en alle ontwikkelingskosten, te voldoen bij juridische levering
- De aaneemsom van het opslag/ bedrijfspand, te voldoen in termijnen, naarmate de bouw vordert.
- De koopsom is vrij op naam (v.o.n.), exclusief BTW.

Middelen en vergunningen

Kopers dienen zich voor het tekenen van de koop-/ aannemings- overeenkomst te verzekeren van het kunnen krijgen van de voor kopers bedrijfsvoering benodigde vergunningen en financiële middelen.

Vorbehoud verkoper

Verkoper zal aan koper verkopen onder voorbehoud van verkrijging van een onherroepelijke omgevingsvergunning.

Verzekering

Tot de datum van het proces-verbaal van oplevering is het werk voor risico van de aannemer. Per datum van het proces -verbaal van oplevering gaan het risico over op de koper/Vereniging van Eigenaren.



Enthousiast over Businesspark Etten-Leur?

Heeft u interesse of wilt u
meer informatie ontvangen?
Neem dan contact op met één
van de makelaars.

Zij staan u graag te woord!

Makelaars



Saris & Partners
Bedrijfsmakelaars
073 - 20 91 160
info@sarisenpartners.nl
www.sarisenpartners.nl



EQ Real Estate
076 - 20 55 141
info@eqrealestate.nl
www.eqrealestate.nl

Ontwikkelaar



HK Vastgoed
www.hkvastgoed.nl

Architect



AGB van Dijk

Aannemer



IV Bouw