



30 Layers XL bedrijfsunits in Alphen aan den Rijn

302,7 m² tot en met 915,5 m² // v.a. € 570.000,-

LAYERS XL

Inhoud

Locatie	04
Ligging	05
Het project	06
Unit type A	10
Unit type B	12
Het Layers concept	16
Eerdere projecten	18
Voordelen Layers	20
Aankoopproces	24
Financiering	25
Algemene informatie	26
Het Layers team	28



“ KIES VOOR RUIMTE EN ELEGANTIE:
30 LAYERS XL-UNITS! ”

4x

UNITTYPE A

Ondernemen is doen waar je goed in bent en je dromen waarmaken. Het begint met een goed idee en de juiste plek om je onderneming vorm te geven. Die plek vind je bij Layers XL Alphen aan den Rijn: 30 praktische XL-units met een oogstrelend

26x

UNITTYPE B

nieuw design. Casco opgeleverd en met twee verdiepingen, dus welke indeling je ook voor ogen hebt, hier is het mogelijk. De uitstraling van Layers laat echter niets te wensen over. Layers ademt passie en een professionele aanpak. Precies wat je zocht!

Hoogewaard: Een bedrijventerrein in ontwikkeling met een uniek karakter

Bedrijventerrein Hoogewaard is volop in beweging en staat aan de vooravond van een grootschalige herstructurering die de komende jaren voor een flinke kwaliteitsimpuls zal zorgen. Deze ontwikkeling verbetert niet alleen de uitstraling, maar ook de bedrijvigheid. Layers XL Alphen aan den Rijn speelt hierin een belangrijke rol door bij te dragen aan de modernisering en verdere professionalisering van deze omgeving. Met deze nieuwe ontwikkeling biedt Layers XL moderne bedrijfsunits die perfect passen binnen de toekomstgerichte visie van het bedrijventerrein.

Hoogewaard is een veelzijdig bedrijventerrein aan de noordoever van de Oude Rijn, geschikt voor zowel grote als kleinere bedrijven. Je vindt er een mix van grootschalige bedrijven, zoals silo's en betoncentrales, maar er is ook volop ruimte voor kleinere ondernemingen

die willen profiteren van de goede bereikbaarheid en de dynamische omgeving. Met circa dertig gevestigde bedrijven en 700 arbeidsplaatsen is Hoogewaard een ideale plek voor ondernemers die willen groeien in een omgeving met ambitie.

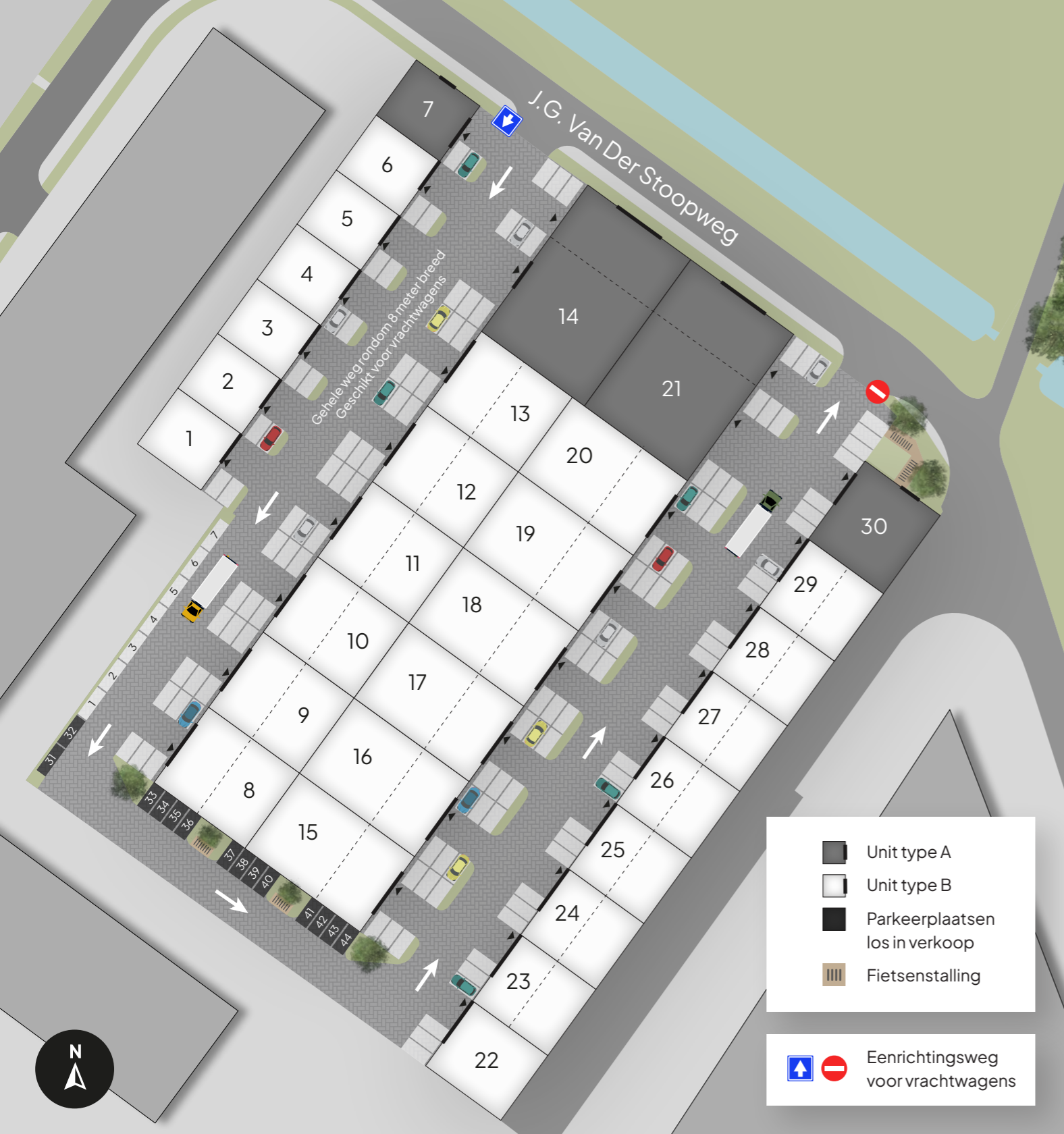


Uitstekende bereikbaarheid via de N11

Layers XL Alphen aan den Rijn is gelegen op bedrijventerrein Hoogewaard en heeft een directe aansluiting op de N11. Deze weg verbindt je snel met de A4 en A12, waardoor steden zoals Leiden, Gouda en Zoetermeer eenvoudig te bereiken zijn. Dankzij de recente realisatie van de Maximabrug is de verbinding naar de N11 verder verbeterd,

wat zorgt voor nog snellere en efficiëntere reistijden. Hierdoor ben je in minder dan 10 minuten in het centrum van Alphen aan den Rijn.

Binnen 30 minuten sta je in het hart van Leiden, en Gouda bereik je al in slechts 20 minuten.



Dé plek voor jouw onderneming!

De ruime en stijlvolle units van Layers XL Alphen aan den Rijn zijn ideaal voor bedrijven met kleinschalige productieactiviteiten of voor ondernemers die behoefte hebben

aan opslagruimte voor hun voorraad en bedrijfsmiddelen. Sommige units beschikken over een halve verdiepingsvloer, waardoor er veel vrije hoogte is op de begane grond

en je in de hoogte kan werken. Dit biedt extra mogelijkheden voor het plaatsen van hoge stellingen en het efficiënt opslaan van goederen. Ondernemers kunnen de benedenverdieping inrichten als werkplaats of opslagruimte, terwijl de bovenverdieping ideaal is als kantoorruimte. Deze flexibiliteit maakt de units geschikt voor verschillende bedrijfsbehoeften.

Bovendien zijn alle wegen op het terrein 8 meter breed en voldoen ze aan verkeersklasse D400, waardoor ze uitstekend geschikt zijn voor zwaar (vracht)verkeer. Dit maakt de units ideaal voor ondernemers die regelmatig gebruikmaken van vrachtwagens voor hun logistiek of bevoorrading.

Unit	Unit type	Parkeerplaatsen	Begane grond BVO	1e verdieping BVO	Totale BVO
1	A	3	153,1	149,6	302,7
2	B	3	153,1	151,5	304,6
3	B	3	153,1	151,5	304,6
4	B	3	153,1	151,5	304,6
5	B	3	153,1	151,5	304,6
6	B	3	153,1	151,5	304,6
7	B	3	153,1	151,3	304,4
8	B	6	308,8	142,6	451,4
9	B	6	308,8	143,9	452,7
10	B	6	308,8	143,9	452,7
11	B	6	308,8	143,9	452,7
12	B	6	308,8	143,9	452,7
13	B	6	308,8	143,9	452,7
14	A	9	675,8	239,7	915,5
15	B	6	388,8	142,6	531,4
16	B	6	388,8	143,9	532,7
17	B	6	388,8	143,9	532,7
18	B	6	388,8	143,9	532,7
19	B	6	388,8	143,9	532,7
20	B	6	388,8	143,9	532,7
21	A	9	675,8	239,7	915,5
22	B	3	225,4	220,7	446,1
23	B	3	225,4	112,9	338,3
24	B	3	225,4	112,9	338,3
25	B	3	225,4	112,9	338,3
26	B	3	225,4	112,9	338,3
27	B	3	225,4	112,9	338,3
28	B	3	225,4	112,9	338,3
29	B	3	225,4	112,9	338,3
30	A	7	267,3	264,6	531,9



“ MEER RUIJTE, MEER MOGELIJKHEDEN -
XL-UNITS VOOR AMBITIEUZE ONDERNEMERS. ”



De weergegeven renders zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid

Unit type A

BNR. 07, 14, 21, 30

Wil je jouw bedrijf écht in de spotlights zetten? Dan zijn de type A-units de ideale keuze. Gelegen aan de J.G. van der Stoopweg, vallen deze units meteen op bij binnenkomst op het bedrijventerrein. Bouwnummers 7 en 30 bieden een volledige verdiepingsvloer, wat ze perfect maakt voor bijvoorbeeld een showroom met daarboven extra opslag of kantoorruimte. De grotere units,

bouwnummers 14 en 21, zijn met 915 m² de grootste van het project. Deze units beschikken aan de voorzijde over een halve verdiepingsvloer, waardoor je geniet van veel lichtinval en een prachtig uitzicht over de omgeving. Deze units beschikken bovendien over twee aparte toegangsdeuren, ideaal als je een aparte ingang wilt creëren voor je kantoor en bedrijfsruimte.

Kenmerken

- De units van het type A zijn gesitueerd op de hoek en hebben een hoge attentiewaarde doordat ze een uitstekende zichtlocatie hebben
- Drie tot negen eigen parkeerplaatsen (afhankelijk van de unit)
- Houten geveldelen op de eerste verdieping voor een stijlvol contrast met de betonnen onderzijde

304 - 915 M²

BRUTO VLOEROPPERVLAKTE

4 M

HOOGTE VAN DE OVERHEADDEUR

BNR. 07 & 30

3 of 7

PRIVÉ PARKEERPLAATSEN

BNR. 14 & 21

9

PRIVÉ PARKEERPLAATSEN

BNR. 07 & 30

4,5M

VRIJE HOOGTE OP DE BEGANE GROND

BNR. 14 & 21

8,3M

VRIJE HOOGTE OP DE BEGANE GROND

“De ideale plek als je wilt opvallen!”



De weergegeven renders zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid

Unit type B

BNR. 01 t/m 06 , 08 t/m 13, 16 t/m 20, 22 t/m 29

De units van type B zijn de XL-units voor ondernemers die op zoek zijn naar extra ruimte voor hun onderneming. Met een indrukwekkende voorgevel van lichtgrijze sandwichpanelen en block 2 aluminium gevelbeplating, hebben deze units een moderne en stijlvolle uitstraling. De gevel wordt verder verrijkt met zwarte houten geveldelen van het type Shou Sugi Ban, wat zorgt voor een uniek en speels contrast.

Bouwnummers 1 t/m 6 en 22 zijn voorzien van een volledige verdiepingsvloer, ideaal voor ondernemers die behoefte hebben aan extra kantoorruimte. De overige units beschikken over een halve verdiepingsvloer, wat zorgt voor meer vrije hoogte op de begane grond en extra mogelijkheden voor opslag of productie. Zo is er altijd een unit die perfect aansluit bij jouw wensen!

Kenmerken

- De units van het type B zijn voorzien van lichtgrijze sandwichpanelen met block 2 aluminium gevelbeplating voor een niet eentonige gevel
- Drie tot zes eigen parkeerplaatsen
- Houten geveldelen van het type Shou sugi ban

303 - 533 M²

BRUTO VLOEROPPERVLAKTE

4 M

HOOGTE VAN DE OVERHEADDEUR

BNR. 01 T/M 06 & 22

3

PRIVÉ PARKEERPLAATSEN

BNR. 08 T/M 13 , 16 T/M 20 & 23 T/M 29

3 of 6

PRIVÉ PARKEERPLAATSEN

BNR. 01 T/M 06 & 22

4,5M

VRIJE HOOGTE OP DE BEGANE GROND

BNR. 08 T/M 13 , 16 T/M 20 & 23 T/M 29

8,3M

VRIJE HOOGTE OP DE BEGANE GROND

“Waar **functionaliteit** en **stijl** samenkomen”



r z r z

r z r z

R

R

R

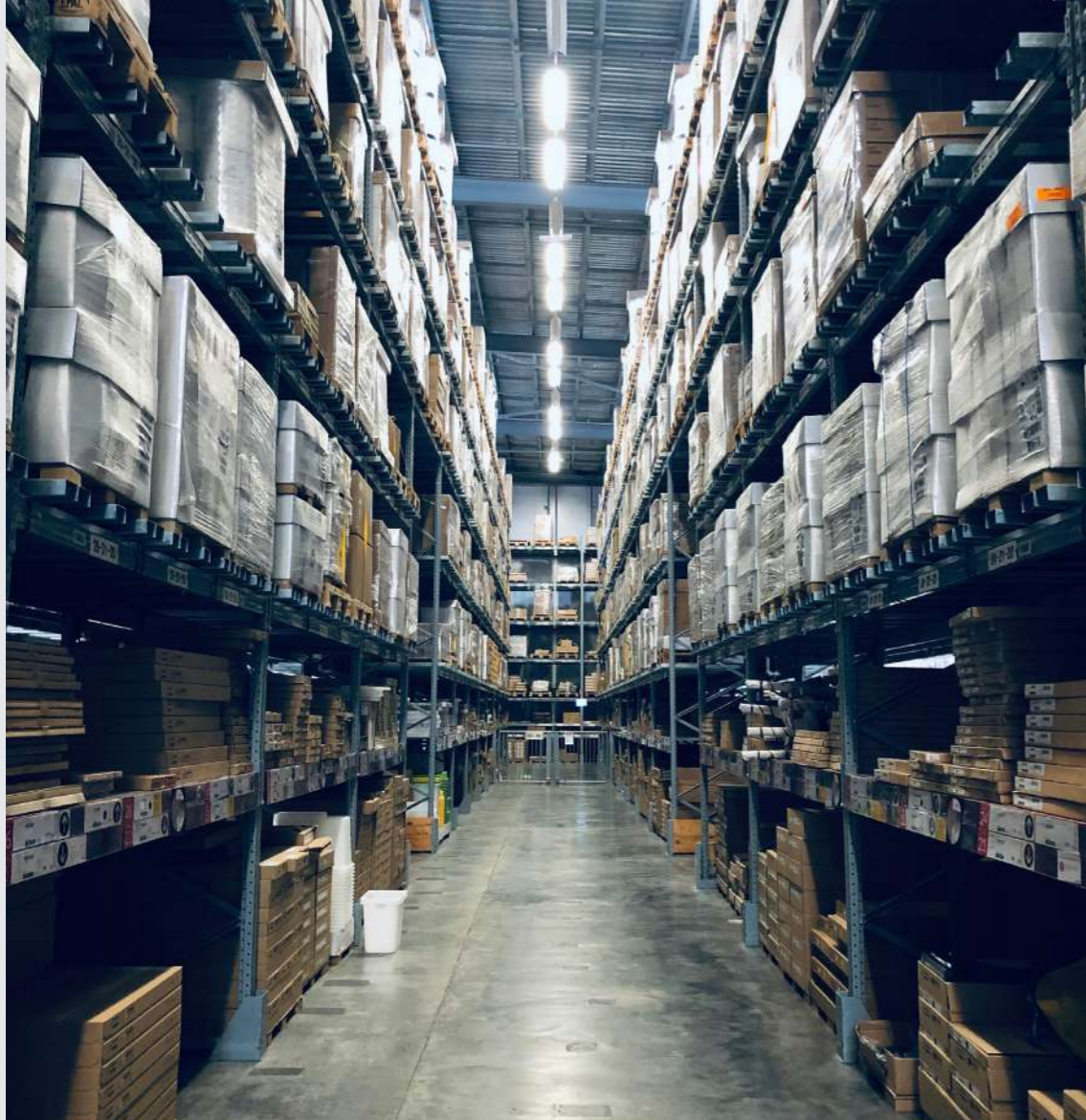
301

303

304

19-GR-LL

01-RDW-1



Een unit vol mogelijkheden

Je werkplaats, je showroom, je opslag, je kantoor. Je zoekt een multifunctionele ruimte om het potentieel van jouw onderneming ten volle te benutten. Een plek om trots op te zijn, om zonder schaamte je klanten

te ontvangen en vooral ongehinderd je ding te doen. Dat is allemaal mogelijk bij Layers. Je hebt keuze uit diverse lay-outs en oppervlaktes, dus er is altijd een unit die past bij jouw ambitie.

Hoogwaardige materialen met oog voor detail



Gevel

De units van Layers XL Alphen aan den Rijn trekken gegarandeerd de aandacht op bedrijventerrein Hoogwaard. De combinatie van het duurzame Shou Sugi Ban hout in zwarte tinten met lichtgrijze sandwichpanelen en aluminium gevelbeplating zorgt voor een moderne, strakke uitstraling. Deze mix geeft de units een unieke en opvallende uitstraling die zowel functioneel als aantrekkelijk is. De houten elementen zorgen niet alleen voor een stijlvol contrast met de betonnen onderzijde maar geven de gevels ook een warme uitstraling.

Overheaddeur

Heb je veel materiaal of voorraad, wil je je bedrijfsbus graag binnen stallen of veel logistieke beweging dan is een unit met zo'n praktische overheaddeur ideaal. De elektrische overheaddeuren van de Layers units hebben een afmeting van 4 x 4 m.



Vrachtwagenverkeer

De infrastructuur van Layers XL Alphen aan den Rijn is uitstekend geschikt voor vrachtverkeer. Alle wegen op het terrein zijn 8 meter breed en voldoen aan verkeersklasse D400, wat betekent dat ze perfect zijn voor zwaar (vracht)verkeer.

Een bewezen concept

Dordrecht

12 units aan de Jade op bedrijventerrein Dordtse Kil III in Dordrecht. Een duurzame verzamelplaats voor hardwerkende ondernemers. Vlak bij de A16.

Deze units hebben een oppervlakte van 148 m² verdeeld over twee verdiepingen, waarbij elke unit beschikt over minimaal 2 parkeerplaatsen. Je hebt de mogelijkheid om de units aan elkaar te schakelen als je behoefte hebt aan meer ruimte voor je bedrijf.



Aalsmeer

32 units centraal gelegen aan de Zuid-Afrikaweg op het bedrijventerrein Green Park Aalsmeer. Centraal gelegen tussen Schiphol en Royal FloraHolland. Direct aan de N201 en vlakbij de A4 en A9.

De units variëren in grootte van 151 m² tot 281 m². Ze zijn eventueel aan elkaar te schakelen waardoor grotere oppervlaktes mogelijk zijn. Daarnaast zijn er units met een dakterras met een fantastisch uitzicht over Green Park Aalsmeer met op de achtergrond luchthaven Schiphol.





Daarom kies je voor Layers

Of je nu geschikte ruimte zoekt voor je bedrijf, of een stabiel beleggingsobject, bij Layers vind je bedrijfsunits uit het hogere segment. Je investering is het waard!

... als ondernemer

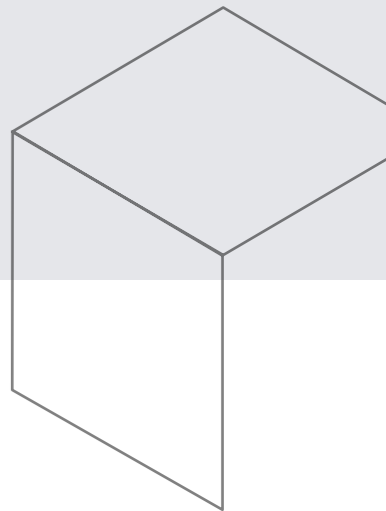
Ondernemen vereist volharding, creativiteit en passie, elke dag opnieuw. Van een meubelmaker die tot laat doorwerkt om een fauteuil te voorzien van hippe meubelstof, tot een badkamerinstallateur die zijn klanten wil ontvangen in zijn showroom om de voordelen

uit te leggen van een warmtepomp of een waterontharder. Layers heeft meer te bieden dan alleen huisvesting. Het is een verzamelplaats waar je je passie voor het vak en het ondernemerschap kunt delen met anderen. Er ontstaan hier hechte communities.

... als belegger

Als investeerder ben je altijd op zoek naar kansen en innovatieve beleggingsmogelijkheden. Met de aankoop van een Layers-unit heb je een uitstekend beleggingsproduct in handen.

- Aantrekkelijk rendement
- Toplocaties in Nederland
- Uitstekende verhuurbaarheid
- Een solide belegging
- Eenvoudige exploitatie



”

Door de goede sfeer bij Layers krijg ik iedere ochtend een boost. Dan heb ik er zin in om het beste uit mezelf te halen. Ik zie dat ook bij mijn mede-ondernemers. Hier hangt de juiste vibe!

Stan de Boer

Restaurateur van buisframe stoelen

”

De hoogte van de unit, de mogelijkheid om het helemaal naar eigen inzicht in te richten en de strakke uitstraling haalden me over de streep. Ik heb er geen seconde spijt van gehad mijn bedrijf bij Layers onder te brengen.

Maurice Verrips

Groothandel fitnessapparaten

“PROFESSIONEEL,
TOEKOMSTBESTENDIG EN
OOK GEWOON MOOI.”



Stappenplan tot koop

01 Nieuwsgierig?

Ontvang de verkoopdocumenten zoals de brochure, plattegronden, optielijst en concept koopovereenkomst

03 Tijd voor vragen!

Dit kan via info@layers-development.nl of via de aangesloten makelaars Basis Bedrijfshuisvesting

05 Gegevens sturen

Stuur direct bij het nemen van de optie(s) de benodigde documenten naar je contactpersoon bij Layers: contactgegevens, identiteitsbewijs & kvk-inschrijving.

02 Informatie inwinnen betreft financiering

Dit kan bijvoorbeeld via onze partner MKB Finanz (mkbfinanz.nl)

04 Bij interesse

Neem een optie op één of meerdere unit(s) via Layers of aangesloten makelaars. Deze optie is 1 week geldig.

06 Overgaan tot koop

We stellen de koop-/aannemingsovereenkomst op. Je kunt de overeenkomst digitaal ondertekenen in Docusign. Of kom gezellig bij ons langs.

Gefeliciteerd! Je bent eigenaar van een Layers-unit.

Goed advies, duurzame financiering

Heb je interesse in één van de units van Layers XL Alphen aan den Rijn, dan ben je wellicht ook geïnteresseerd in een duurzame financiering. We werken samen met MKB Finanz om het financieren van een bedrijfsruimte zo makkelijk mogelijk te maken.

De adviseurs van MKB Finanz helpen ondernemers met het financieren van hun investeringen: ze regelen de beste financieringen voor werkkapitaal, bedrijfsmiddelen, groei, overname en vastgoed. Enthousiast en met kennis van zaken vervullen ze de rol van aanspreekpunt voor alle financieringsmogelijkheden. Ze adviseren je bij je keuzes voor het type

financiering, de best passende aanbieder, de schuldmarktwaardeverhouding en kijken bovendien welke condities het best bij jouw wensen passen. Vervolgens regelen zij het hele traject zodat je zorgeloos naar de notaris kunt en de sleutels van jouw eigen of beleggingspand in ontvangst kunt nemen. Via MKB Finanz heb je toegang tot alle aanbieders van vastgoedhypotheken, verhuurhypotheken, investeringshypotheken, beleggingspandfinancieringen en hypotheken voor vastgoed in eigen gebruik.

Neem gerust contact met ze op en binnen 24 uur zorgen zij dat er een vervolg gegeven wordt aan jouw financieringswensen.

Kijk wat je ongeveer aan maandlasten kwijt bent bij aankoop van een Layers unit. Hieronder twee rekenvoorbeelden:

info@mkbfinanz.nl
085 - 007 40 49
www.mkbfinanz.nl

Aankoop unit (type A)	€ 850.000	Aankoop unit (type B)	€ 570.000
Eigen inbreng	€ 170.000	Eigen inbreng	€ 120.000
Hypotheeklening (20 jaar)	€ 680.000	Hypotheeklening (20 jaar)	€ 450.000
Rente (10 jaar vast)	5,5 %	Rente (10 jaar vast)	5,5 %
Maandlasten	€ 5.949	Maandlasten	€ 3.937
Waarvan rente	€ 3.116	Waarvan rente	€ 2.062
Waarvan aflossing	€ 2.833	Waarvan aflossing	€ 1.875

Algemene informatie

BROCHURE

We hebben deze brochure met de grootst mogelijke zorg en aandacht samengesteld. Het geeft je een indruk van onze ambities voor het project, de omgeving, de units en een aantal van de opties. De afgebeelde tekeningen en plattegronden zijn impressies. Hieraan kun je geen rechten ontleen. De brochure is mogelijk niet geheel aangepast aan de laatste bouwplannen omdat er nog ondergeschikte wijzigingen kunnen ontstaan als gevolg van de planuitwerking of het nader overleg over de uitvoering. De koopovereenkomst met de daaraan gekoppelde documenten zijn uiteindelijk de geldende en daarmee bepalende contractstukken.

ONDER/OVERMAAT BVO

In deze brochure vermelde oppervlakten zijn indicatief berekend en vastgesteld in de koopovereenkomst. De oppervlakten zijn zo secuur mogelijk vastgesteld, maar mogen niet worden aangemerkt als verhuurbare oppervlakte zoals gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in bijlage B van NEN 2580. Onder- dan wel overmaat van het metrage/bruto vloeroppervlak zal niet leiden tot verrekening van de koopsom en/of eventuele kosten van bijkomende leveringen en diensten.

WAARBORGSOM

Je stort als koper binnen 10 werkdagen na ondertekening van de overeenkomst een waarborgsom van 10% van de koopsom (inclusief BTW) op een derdenrekening van de projectnotaris.

KOOP-AANNEMINGSOVEREENKOMST

Met deze akte gaan we als koper en verkoper een overeenkomst aan, waarbij de koper zich onder meer verplicht tot betaling van de koopprijs en de verkoper zich verplicht tot de levering van de grond en de bouw van de unit. Nadat je de koop- en aannemingsovereenkomst hebt getekend, ontvang je binnen enkele dagen een kopie van het dan ook door ons getekende contract.

NOTARIS

De eigendomsoverdracht vindt plaats door middel van een zogenaamde akte van levering bij het notariaat Van Benthem & Keulen te Utrecht. De notaris nodigt je uit voor de eigendomsoverdracht. De notaris brengt de grondkosten, vervallen termijnen en bouwrente in rekening. Je zorgt dat dit bedrag vóór de eigendomsoverdracht is gestort op de derdenrekening van de notaris.

BETALING AANNEEMSOM

Na de eigendomsoverdracht bij de notaris brengt de aannemer de overige termijnen rechtstreeks bij je in rekening. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen is vervallen, ontvang je hiervoor een factuur.

AANVANG BOUW

De bouwbeslissing vindt in principe plaats wanneer 70% van de bedrijfsunits is verkocht (of eerder, als de ondernemer dit aangeeft). Bij aanvang bouw deelt de aannemer een globale opleveringsprognose. Bij de oplevering leggen we eventuele onvolkomenheden vast in een proces verbaal van oplevering.

ONDERHOUD

Tot drie maanden nadat je de sleutels hebt ontvangen, heb je de gelegenheid ons te berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden zijn verholpen en of er nieuwe onvolkomenheden na de oplevering zijn ontstaan.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Zoals gebruikelijk bij bedrijfsverzamelgebouwen wordt Layers gesplitst in appartementsrechten. Als koper ben je automatisch lid van de vereniging van eigenaren (VvE) die beheerd wordt door een externe beheerder. De VvE draagt onder andere zorg voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijk delen van het project (terrein, gevel en dak) en regelt de verzekering.

De drijvende kracht achter Layers

Layers is een onderdeel van Today Real Estate Development, een jonge ontwikkelaar met een solide reputatie. Met trots kunnen we melden dat er al 22 Layers-locaties zijn ontwikkeld, elk in verschillende fases van voltooiing.

Bij Today Real Estate Development streven we ernaar om innovatieve en hoogwaardige vastgoedprojecten te realiseren die aansluiten bij de behoeften van moderne ondernemers. Met onze ervaring en visie zijn we trots om Layers tot leven te brengen op bedrijventerrein Hoogwaard.

Onze expertise ligt dan ook in het investeren in en ontwikkelen van bedrijfsonroerendgoed voor de nieuwe generatie. Naast het Layersconcept zijn we ook ontwikkelaar van de succesvolle concepten Storage Club en Urban Miles.

TODAY

REAL ESTATE DEVELOPMENT



“Lokale ondernemers de ruimte bieden om vol trots te groeien.”



LAYERS-DEVELOPMENT.NL