

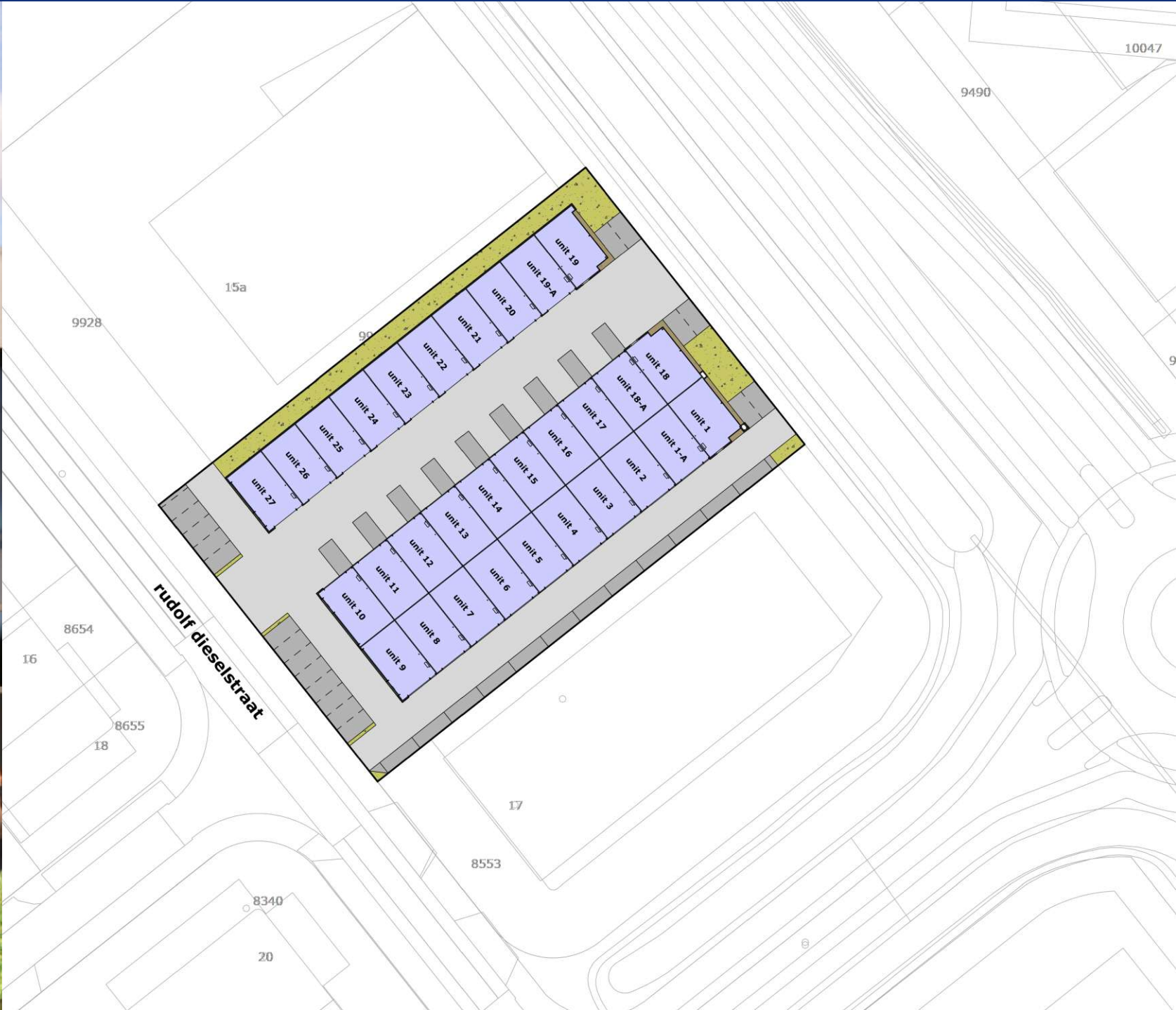


**FASE III**

**NIJVERDAL**

Rudolf Dieselstraat | 't Lochter III

**multifunctionele  
bedrijfsunits op  
een toplocatie**



nieuwbouw / flexibel in te delen /  
moderne uitstraling / overheaddeur /  
ruime parkeermogelijkheden

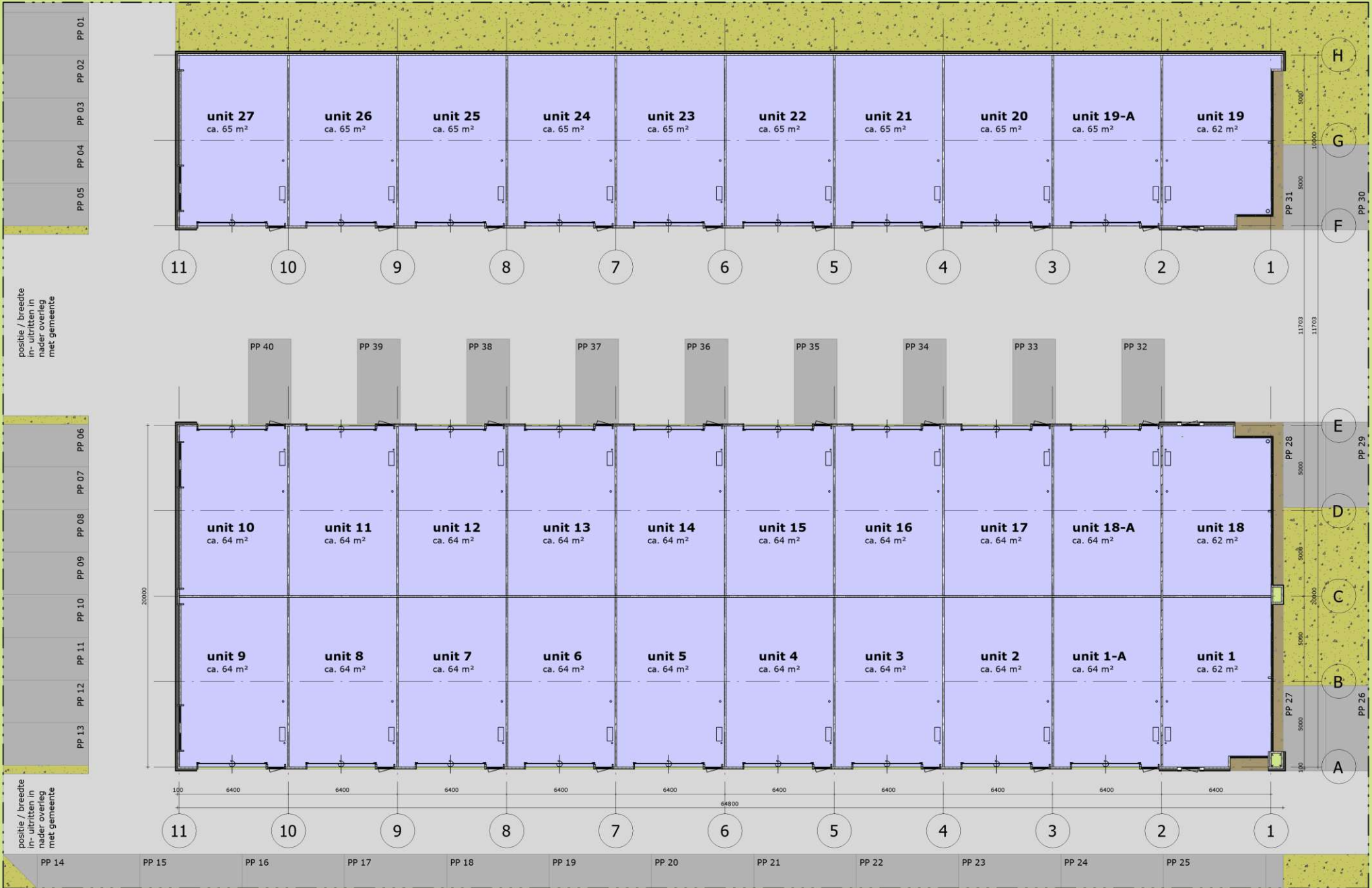


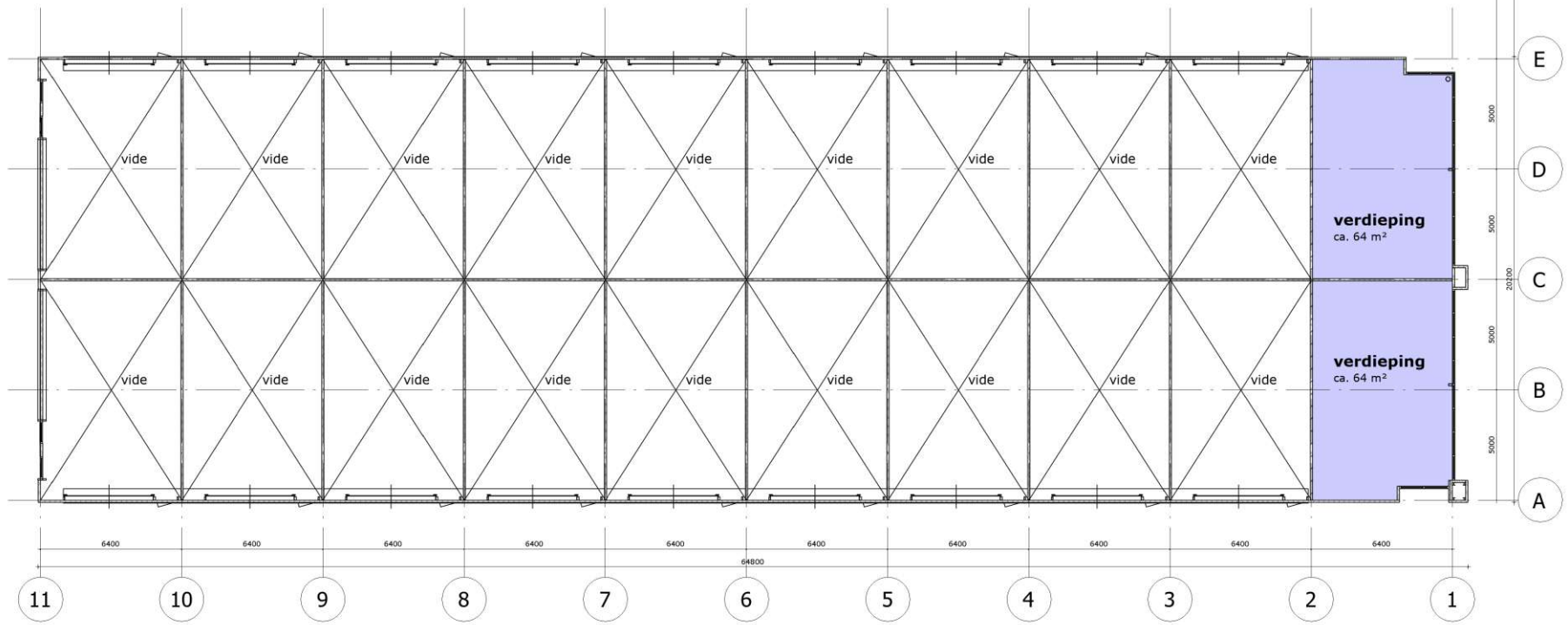
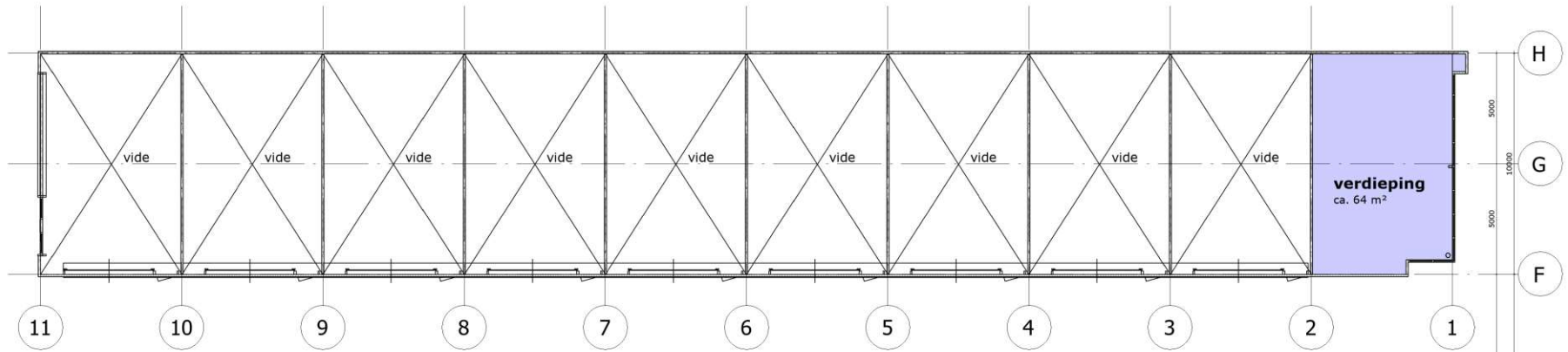


# multifunctionele bedrijfsunits

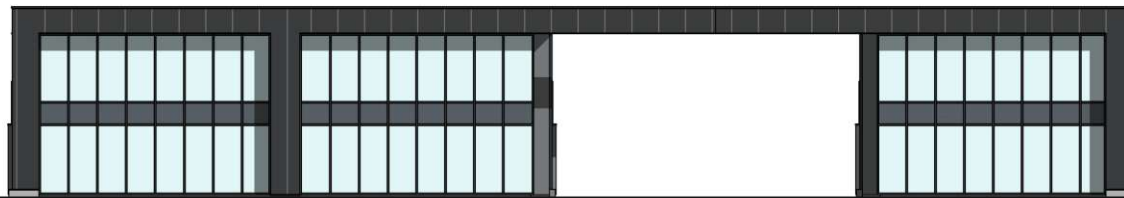
**Aan de noordzijde van het bedrijventerrein 't Lochter II in Nijverdal wordt, na een succesvolle eerste én tweede bedrijfsverzamelgebouw, een derde bedrijfsverzamelgebouw gerealiseerd aan Rudolf Dieselstraat.**

- De bedrijfsunits zijn uitstekend bereikbaar via relatief goede en ruime ontsluitingen op eigen terrein. Het gebouw wordt opgesplitst in meerdere multifunctionele bedrijfsunits met eventueel verschillende oppervlaktes. Units 1a, 18a en 19a zijn gekoppeld aan unit 1, 18 en 19.
- De bedrijfsunits worden standaard casco opgeleverd, uiteraard kunt u ook kiezen voor een indeling op maat. Denk hierbij aan een volledig afgewerkte unit met bijvoorbeeld een kantoor of een sanitaire unit.
- De bedrijfsunits zijn elk voorzien van een eigen entree en bieden ruimte voor divers gebruik. Vraag bij de gemeente naar de exacte mogelijkheden.
- De units worden opgeleverd inclusief een handbediende overheaddeur en een separate loopdeur.
- Elk bedrijfsunit heeft een eigen parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Wijzigingen op tekeningen als gevolg van eisen van overheidswege, alsmede kleine wijzigingen in de uitvoering op verzoek van de architect, constructeur, ontwikkelaar e.d. zijn voorbehouden. De op tekening aangegeven maten zijn "circa" maten. Tenzij anders aangegeven zijn de afmetingen in millimeters.
- De bedrijfsunits worden onverwarmd vergund en zijn geschikt voor opslag. Indien deze units gebruikt gaan worden als werkplaats of kantoor dan zal de opdrachtgever zelf contact moeten opnemen met de gemeente voor daarvoor geldende vergunningen.

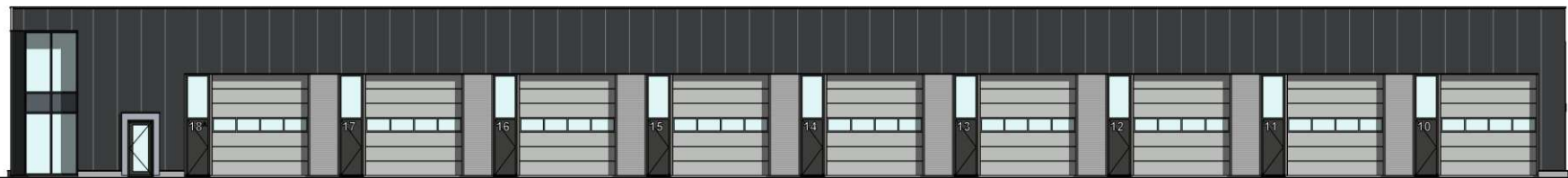




# Gevels



**voorgevel**

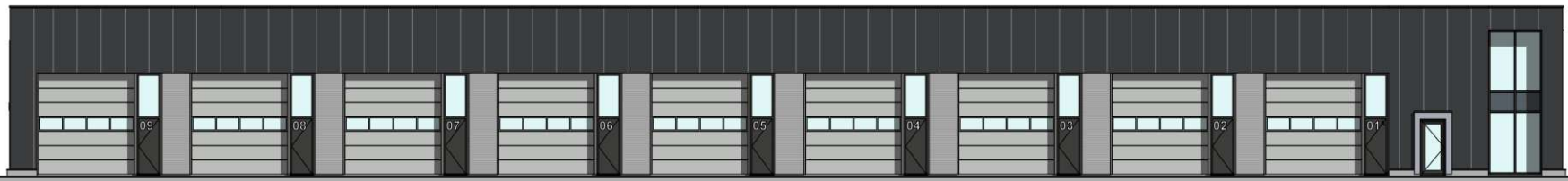


**rechter zijgevel**

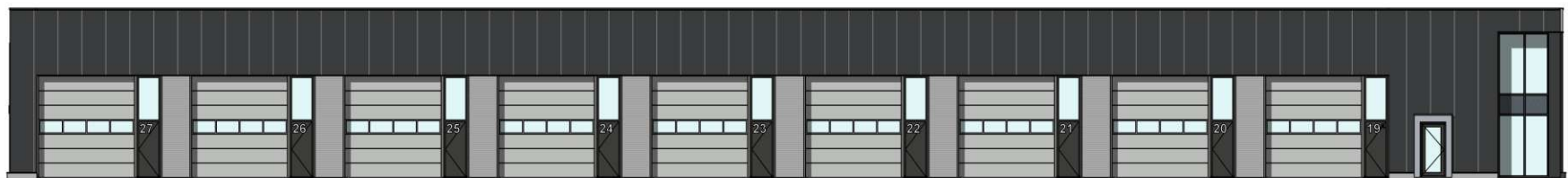


**achtergevel**

# Gevels



**linker zijgevel**



**linker zijgevel 19 t/m 27**







# Kopersinformatie

## **Koop-/aannemingsovereenkomst**

Door het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst gaan verkoper en koper een overeenkomst aan. Deze koop-/aannemingsovereenkomst verplicht de verkoper onder meer tot levering van het grondperceel en de bouw van de bedrijfsunits. De koper is hierdoor verplicht de koopprijs te betalen. Beide partijen ontvangen enkele dagen na ondertekening een kopie van de koop-/aannemingsovereenkomst. Het origineel wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht (ofwel de akte van levering) kan voorbereiden. Eventueel meer- en minderwerk wordt verrekend met de laatste termijn en dient voor oplevering op de bouwrekening van de ontwikkelaar overgemaakt te zijn.

## **Eigendomsoverdracht en betaling**

De overdracht van de grond geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" bij de notaris. In de koopovereenkomst wordt de uiterste datum van overdracht vermeld. Voor de datum van levering, het notarieel transport, stuurt de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief eventuele bijkomende kosten). Deze afrekeningsnota zal bij het passeren van de akte betaald dienen te zijn. De betalingstermijnen voor de bouwkosten zijn in de aannemingsovereenkomst weergegeven.

De kosten voor dit notarieel transport zijn voor rekening van verkoper.

Over het algemeen worden op de transportdatum de volgende akten ondertekend:

- De akte van levering (grond)overdracht.
- De hypotheekakte (indien van toepassing).

De volgende elementen zijn in de koop/ aannemingsovereenkomst opgenomen:

- Grondkosten;
- Terreininrichting met inritten;
- Bouwkosten;
- Notariskosten;
- Omgevingsvergunning (legeskosten);

Kosten die niet in de koop/ aannemingsovereenkomst zijn opgenomen:

- Afwerking en gebouwinrichting;
- Aansluitkosten elektra- en wateraansluitingen
- Premie voor opstal- en/of risicoverzekering (deze dient gezamenlijk te worden afgesloten);
- Eventuele rente (5%) over verschuldigde maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- Financieringskosten;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).
- Reclame uitingen t.b.v. koper

Het bedrijfsverzamelgebouw waarvan de unit onderdeel uitmaakt, is opgesplitst in appartementsrechten. U koopt een zogenoemd appartementsrecht. Dat betekent dat u juridisch twee dingen in eigendom verkrijgt: een stukje mede-eigendom van het gehele gebouw en recht om de unit exclusief te gebruiken. Ieder appartementsrecht is een aandeel in het eigendomsrecht van het gebouw, samen met de andere eigenaren bent u mede-eigenaar van het gebouw.

Er gelden regels waar alle eigenaren zich aan moeten houden, deze staan in het splitsingsreglement. Daarin staan onder meer afspraken over het gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Ook wordt er gesproken over de verplichte financiële bijdrage in gemeenschappelijke onderhouds- en gebruikskosten, bijvoorbeeld voor het dak, de eventuele technische installaties, gevels en fundering en de gezamenlijke opstalverzekering. Alle appartementseigenaren moeten meebetalen aan de gemeenschappelijke kosten. U bent tenslotte gezamenlijk eigenaar van het gehele gebouw.

Bij de splitsing in appartementsrechten wordt een Vereniging van Eigenaren (VvE) opgericht. Iedere appartementseigenaar is daarvan verplicht lid. Het doel van de VvE is het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaren. De VvE is verplicht een reservefonds bij te houden voor toekomstige onderhoudskosten. De VvE bestaat uit een bestuur en een ledenvergadering. Het bestuur zorgt voor de dagelijkse gang van zaken, zoals de uitvoering van reparaties en onderhoud.

Gezamenlijk zal ook de opstalverzekering van het gebouw worden afgesloten, dit om te voorkomen dat er eigenaren zijn die niet, dan wel onderverzekerd zijn.

### **Betaling**

Na ondertekening van de koop-/ aannemingsovereenkomst wordt door de verkoper een factuur verstuurd naar de koper waarop de koopsommen en de reeds vervallen bouwtermijnen in rekening worden gebracht.

- Deze nota wordt bij de notaris verrekend zodra er juridisch wordt geleverd.
- Als de eigendomsoverdracht nog niet geschied is heeft u automatisch uitstel van betaling, zoals dat in de overeenkomst staat. Over de verschuldigde maar nog niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend. Telkens wanneer de bouw zover gevorderd is dat een van de termijnen vervallen is ontvangt u van de verkoper een verzoek tot betaling.

### **Schoonmaken en oplevering**

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt de koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van de oplevering om gezamenlijk met de verkoper de unit te inspecteren. De bedrijfsunits worden “bezemschoon” opgeleverd. Eventuele gebreken en/of onvolkomenheden worden schriftelijk vastgelegd en binnen een dan af te spreken termijn verholpen.

Wanneer door de koper aan alle financiële verplichtingen is voldaan en de akte van levering getekend is, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw bedrijfsunit. De Vve zal het initiatief nemen om het pand te verzekeren middels een opstalverzekering voor de herbouwwaarde.



# Technische omschrijving

## Standaard oplevering bedrijfsunit

- Eigen entree;
- Monolithisch afgewerkte begane grondvloer, belastbaar tot 1250 kg/m<sup>2</sup>;
- Ruwe verdiepingsvloer (kanaalplaatvloer) + trap en balustrade (unit 1, 18 en 19);
- Geïsoleerde gevels;
- Geïsoleerd dak;
- Meterkast;
- Handbediende overhaddeur.

## Peil

Het peil waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer.

## Grondwerk

Ontgraving, aan en afvoer van grond en zand ten behoeve van fundering en riolering. Het grondwerk en de fundering wordt uitgevoerd op basis van de uitgangspunten uit het grondmechanisch advies.

## Riolering

Hemelwaterafvoer tot en met aansluiting op het gemeente riool of bovengronds afgevoerd conform gemeentelijk beleid. Alle units worden voorzien van een afgedopte rioolaansluiting welke is aangesloten op het gemeentelijk riool, conform de geldende wet- en regelgeving.

## Fundering en vloeren

Onder de draagconstructie wordt een fundering aangebracht. Alle werkzaamheden en toegepaste materialen worden volgens de berekeningen van de constructeur uitgevoerd en aangebracht. De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte betonvloer. De bovenzijde wordt monoliet afgewerkt, in gevlinderde uitvoering. De vloer is belastbaar tot 1250 kg/m<sup>2</sup>. Het optionele kantoor (stramien 1-2/A-C) wordt voorzien van een geïsoleerde betonvloer met een EPS isolatie, Rc=3,7 m<sup>2</sup>K/W.

## Staalconstructie

De staalconstructie wordt gestraald en eenmalig fabrieksmatig in een n.t.b. standaard RAL-kleur (kleurgroep 1) gespoten. Eventuele beschadigingen worden in het werk hersteld.

## Binnenwanden

De binnenwanden worden uitgevoerd in geïsoleerd sandwichpaneel.

## Gevelbekleding

De stalen gevelbekleding, bestaande uit sandwichpanelen, heeft een Rc-waarde van 3,7 m<sup>2</sup> K/W. Kleur volgens nader monster. Rondom de kozijnen, op de hoeken en langs de dakranden worden de gevels afgewerkt met zetwerk. Als er sprake is van een kantoorfunctie zullen de gevelwanden een Rc-waarde van 4,7 m<sup>2</sup> K/W moeten krijgen, deze kosten zijn voor rekening van de koper.

## Dak

De platte daken worden voorzien van een damp remmende PE-folie met daaroverheen een PIR-isolatie Rc=3,70 m<sup>2</sup> K/W voor de hal en een PIR-isolatie Rc=6,3 m<sup>2</sup> K/W voor het voorste gedeelte van unit 1. Een duurzame PVC toplaag 1,5mm kleur licht grijs. Deze wordt verlijmd op de ondergrond, de overlappen worden gelast middels hete-lucht. Het inwerken van de dakranden. De dakranden van de hal en kantoor worden afgedekt met een gezette dakkap. In de dakbedekking worden de nodige HWA's, dakdoorvoeren en noodoverlopen opgenomen volgens opgave constructeur. Het dak is in basis geschikt voor zonnepanelen.

## Kozijnen, Deuren en Trappen

Buitenkozijnen en deuren worden vervaardigd uit kunststof profielen, daar waar beglazing zal dit worden uitgevoerd in HR++ glas, exclusief ventilatieroosters, deze zijn wel optioneel te verkrijgen. Elke unit wordt voorzien van een handbediende geïsoleerde overhaddeur. Afhankelijk van het type unit zijn de afmetingen zoals op tekening aangegeven. Indien van toepassing, zijn de binnenkozijnen en deuren vervaardigd uit hout. Alle deuren worden voorzien van hang- en sluitwerk. Trap: indien van toepassing standaard open vurentrap inclusief slijtstrippen, leuningen en traphek. Deze worden wit gegrond.

## Reclame uitingen

Reclame uitingen kunnen door de koper zelf worden aangebracht. Hiervoor dient de koper zelf een vergunning c.q. toestemming van de gemeente te verkrijgen.

### **Buiterterrein**

Het terrein, alsmede de in-/ uitrit worden verhard (zoals op tekening aangeven) door het aanbrengen van een bestrating van betonnen klinkers (aangebracht op een laag puingranulaat). Parkeervakken worden aangegeven door de belijning van de klinkers in een afwijkende kleurstelling. Daar waar nodig worden voor waterafvoer de benodigde straatkolken aangebracht. Indien de gemeente terreininfiltratie eist m.b.t. opvang hemelwater, dan zal dit evenredig nadien worden verrekend op de meer- en minderwerklijst.

### **Sanitair / vuilwaterafvoer**

De bedrijfsunits worden standaard voorzien van een afgedopte vuilwaterafvoer met een aansluiting op het gemeentelijk riool.

### **Elektrotechnische installatie**

Per unit voorzien van een 3 fase verdeelinrichting in de meterkast, voorzien van 4 groepen, alsmede een CEE wandcontactdoos 400V/16A aan de buitenzijde van de meterkast. In de meterkast wordt een 230V wandcontactdoos aangebracht.

### **Nuts invoeren**

T.b.v. de nutsinvoeren zijn het leveren en aanbrengen van de invoerbochten opgenomen.

- Ø 50 mm voor elektra, dienstleiding water.
- Ø 50 mm voor cai en telefoon.

De aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, verwarming en water (nutsvoorzieningen) zijn niet in de koopsom opgenomen. De aansluitkosten voor riool zijn wel in de koopsom opgenomen.

De aannemer vraagt definitieve aansluitingen aan, factuur van de nutsbedrijven gaat rechtstreeks naar koper.

Alle overige voorzieningen dienen door de koper in eigen beheer en op eigen kosten te worden aangelegd. Zie hiervoor ook de hierna beschreven optie mogelijkheden.

### **Optie mogelijkheden**

Wijzigingen, aanvullende en aangepaste indelingen zijn, zolang de voortgang van de bouw dit toelaat, bespreekbaar.

Enkele optiemogelijkheden zijn:

- Sanitair;
- Elektrisch bedienbaar geïsoleerde overheaddeur;
- Verdiepingsvloer uitgevoerd in hout;
- Lichtstraat /-koepel indien de constructie dit toelaat;
- Begane grondvloer als geïsoleerd uitvoeren;
- Installaties (electra, sanitair, loodgieterswerk);
- Stucadoorwerk
- cementdekvloer

### **Wijzigingen**

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desondanks maken wij een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen gesteld door overheid of nutsbedrijven, gewijzigde constructie, stedenbouwkundige verkaveling, etc. Ook is het mogelijk dat er andere dan de voorgeschreven materialen verwerkt worden. Bijvoorbeeld doordat oorspronkelijke materialen niet of niet tijdig geleverd kunnen worden. De gebruikte materialen zullen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van het werk.

Wijzigingen kunnen ook van invloed zijn op de situatie tekening, hoewel deze is vervaardigd aan de hand van de laatst bekende gegevens. De afbeelding op het voorblad is een artist impression. Alle genoemde maten zijn circa maten. Kleuren kunnen afwijken. De verkoper behoudt zich het recht voor tijdens de uitvoering, op of aan opstellen, de naar haar oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen door te voeren. De wijzigingen zullen geen ernstige afbreuk doen aan de waarde en bruikbaarheid van de unit en geven geen recht tot enige verrekening met de verkoper.



## Verkoop & inlichtingen:



0548 - 745 100

Grotestraat 63 | 7443 BC NIJVERDAL  
info@baltesmakelaars.nl  
www.baltesmakelaars.nl

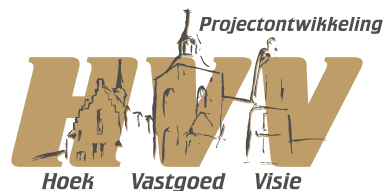
**Weghorst**  
MAKELAARDIJ

0546 - 57 33 32

Rijssensestraat 6 | 7642 CX RIJSSEN  
wierden@weghorstmakelaardij.nl  
www.weghorstmakelaardij.nl

d.d. 01 juni 2023

## Initiatiefnemers:



## Architect:



## Realisatie:

