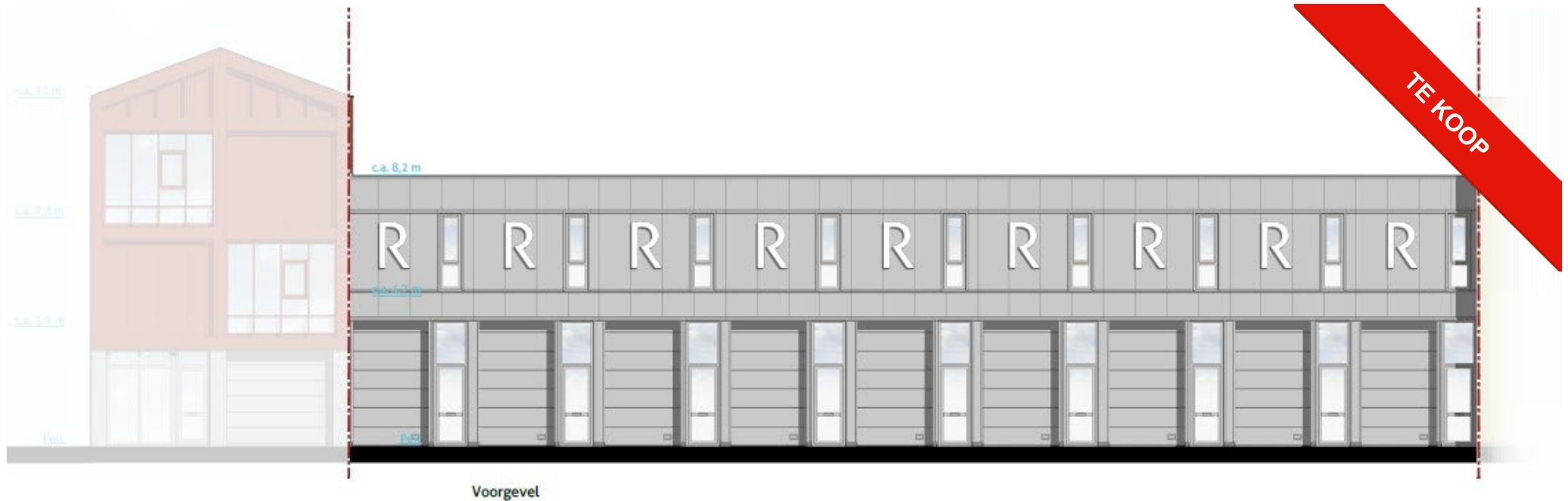


# Nieuwbouw Krausstraat, unit A15

Bouwblok A, Sliedrecht

**vanvliet** | bedrijfsmakelaars  
& adviseurs



Nieuwbouw businessunit in 2 bouwlagen op bedrijventerrein Nijverwaard

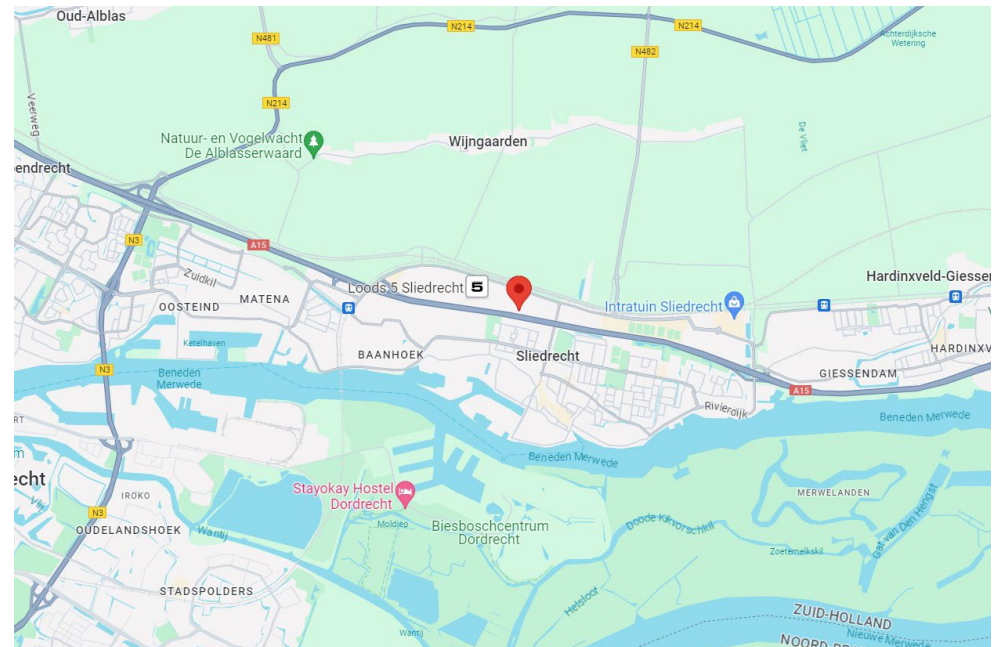
## Krausstraat 0 ong. (unit A15) | Sliedrecht

Nieuwbouw businessunit bestaande uit ca. 32 m<sup>2</sup> b.v.o. bedrijfsruimte op de begane grond en ca. 32 m<sup>2</sup> b.v.o. bedrijfsruimte op de 1<sup>e</sup> verdieping. Het nieuwbouwproject FIFTEEN bestaat in totaal uit 28 multifunctionele businessunits en kenmerkt zich door een fraaie en herkenbare architectuur, hoogwaardige en duurzame bouwmaterialen en hoge isolatiewaarden.

De businessunit zal o.a. worden voorzien van een onderheide betonnen begane grond vloer (1.200 kg/m<sup>2</sup>), een stalen constructie, een betonnen verdiepingsvloer (400 kg/m<sup>2</sup>) voorzien van zandcementdekvloer, gevels bestaande uit geïsoleerde sandwichpanelen, een geïsoleerd staaldak met pvc-dakbedekking, aansluitingen voor elektra en water, aluminium kozijnen met HR++-beglazing en een elektrisch bedienbare overheaddeur.

De multifunctionele businessunit zal in casco-staat worden opgeleverd en is uitermate geschikt voor gebruik als bedrijfsruimte en/of showroom in combinatie met kantoor.

Het nieuwbouwproject zal worden gerealiseerd op bedrijventerrein Nijverwaard in Sliedrecht. Naast diverse bedrijfsmatige activiteiten, zijn op dit bedrijventerrein diverse winkels in de woonbranche gevestigd ( woonboulevard Sliedrecht). Bedrijventerrein Nijverwaard biedt een vrijwel directe aansluiting op rijksweg A15 en is tevens goed bereikbaar door middel van het openbaar vervoer (trein en bus).



**Locatie:**

Nieuwbouwproject FIFTEEN zal worden gerealiseerd op de voormalige Perry Sport-locatie, een herkenbare zichtlocatie direct aan rijksweg A15, op bedrijventerrein Nijverwaard te Sliedrecht.

Bedrijventerrein Nijverwaard betreft een gemengd bedrijventerrein. Naast diverse bedrijfsmatige activiteiten, zijn op dit bedrijventerrein diverse winkels in de woonbranche gevestigd (woonboulevard Sliedrecht). Bedrijventerrein Nijverwaard biedt een vrijwel directe aansluiting op rijksweg A15. De locatie is uitstekend bereikbaar met zowel de auto als het openbaar vervoer (trein en bus). Het treinstation Sliedrecht bevindt zich op loopafstand

**Afmetingen:**

- begane grond : ca. 32 m<sup>2</sup> b.v.o.;
- verdieping : ca. 32 m<sup>2</sup> b.v.o.

**Parkeren:**

1 eigen parkeerplaats.

**Bestemming:**

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Nijverwaard' heeft de locatie de enkelbestemming 'Bedrijf', met functie-aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 3.2'.

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken en grootschalige detailhandel in de branches auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken en tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen en brand- en explosiegevaarlijke goederen toestaan, mits er voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen conform de parkeernorm zoals opgenomen in Nota Parkeerbeleid Sliedrecht.

**Verwachte start bouw:**

Omstreeks 1 april 2025.

**Verwachte oplevering:**

4<sup>e</sup> kwartaal 2025.

**Bouwaard/algemeen:**

- onderheide betonfundering;
- onderheide, monoliet afgewerkte betonnen begane grond vloer met een maximale vloerbelasting van 1.200 kg/m<sup>2</sup> (Rc-waarde min. 3,7 m<sup>2</sup> K/W);
- opbouw staalconstructie;
- betonnen verdiepingsvloeren (kanaalplaatvloeren) met een maximale vloerbelasting van 400 kg/m<sup>2</sup>;
- gevels uitgevoerd in geïsoleerde sandwichpanelen (Rc-waarde min. 4,7 m<sup>2</sup> K/W);
- aluminium buitenkozijnen-, ramen en – deuren met HR++ isolerende beglazing;
- elektrisch bedienbare sectionaaldeuren;
- unit-scheidende wanden uitgevoerd in steenachtig materiaal (onafgewerkt);
- geïsoleerd staaldak voorzien van PVC-dakbedekking (Rc-waarde min. 6,3 m<sup>2</sup> K/W);
- eigen meterkast met aansluitingen voor water (Qn 1,5) en elektra (3x25A) (géén gasaansluiting);
- de eenmalige aansluitkosten van de hierboven genoemde standaard vermogens voor water en elektra zijn inbegrepen in de koopsom;
- de coördinatie door de aannemer is eveneens inbegrepen in de koopsom.

**Aanvullende voorzieningen:**

- betonnen verdiepingsvloer afgewerkt met een zandcementdekvloer of een druklaag met een dikte van 50-70 mm;
- vurenhouten open trap;
- boven de unit-entree deur en de overheaddeur zal worden voorzien in een LED-wandarmatuur met schemerschakelaar;
- bijpassende stroomaansluiting ter plaatse van de overheaddeur;
- bedrukker nabij entree deur en een schel op het bovenpaneel van de meterkast.

**Meer- en minderwerk:**

De units worden in casco-staat opgeleverd en het is dan ook mogelijk dat u als koper specifieke indelingswensen en/of afwerkingsideeën heeft. Deze kunt u in overleg laten realiseren. De aannemer kan u hierin begeleiden, ontzorgen en van maatwerk voorzien. Na het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst nemen wij met u contact op om uw eventueel aanvullende wensen door te spreken, zodat zij u daarna een persoonlijke prijsopgave kunnen voorzien.

Alle afbouw en/of wijzigingen moeten vanzelfsprekend voldoen aan de gestelde eisen van het Bouwbesluit, de BENG-eisen, de gemeente en de brandweer. Werkzaamheden uit te voeren door derden (anders dan door de aannemer) zullen pas na oplevering van de betreffende unit kunnen plaatsvinden. Eventueel daarvoor benodigde goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente en/of nutsbedrijven dient de koper zelf te verzorgen.

**Energielabel:**

In verband met de casco oplevering van de bedrijfs-/showroomunit heeft de ontwikkelaar bij oplevering geen energielabel aan koper ter beschikking te stellen.

**Reclamevoering:**

In basis worden er geen voorzieningen voor het aanbrengen van reclame-uitingen meegenomen. Wel heeft de ontwerper in het gevelontwerp rekening gehouden met de voor reclame-uitingen benodigde ruimte op de gevel. Voor de voorwaarden verwijzen wij u naar het reclamebeleid van de gemeente Sliedrecht, te vinden op de website van de gemeente Sliedrecht.

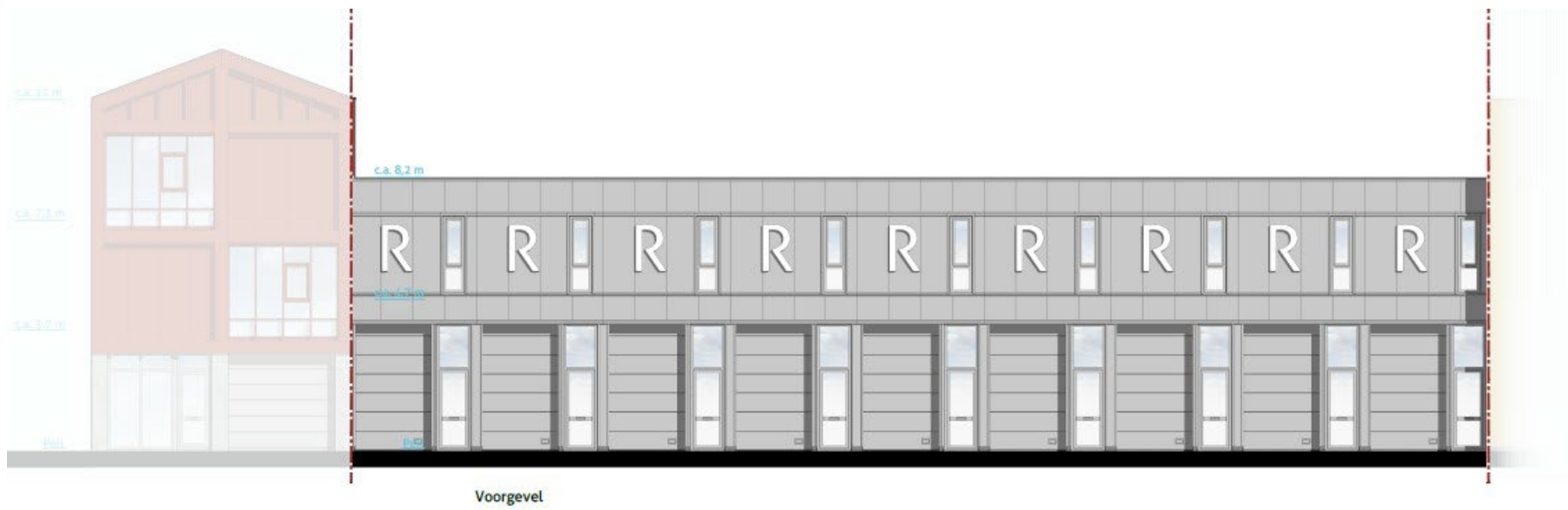
**Vereniging van Eigenaren:**

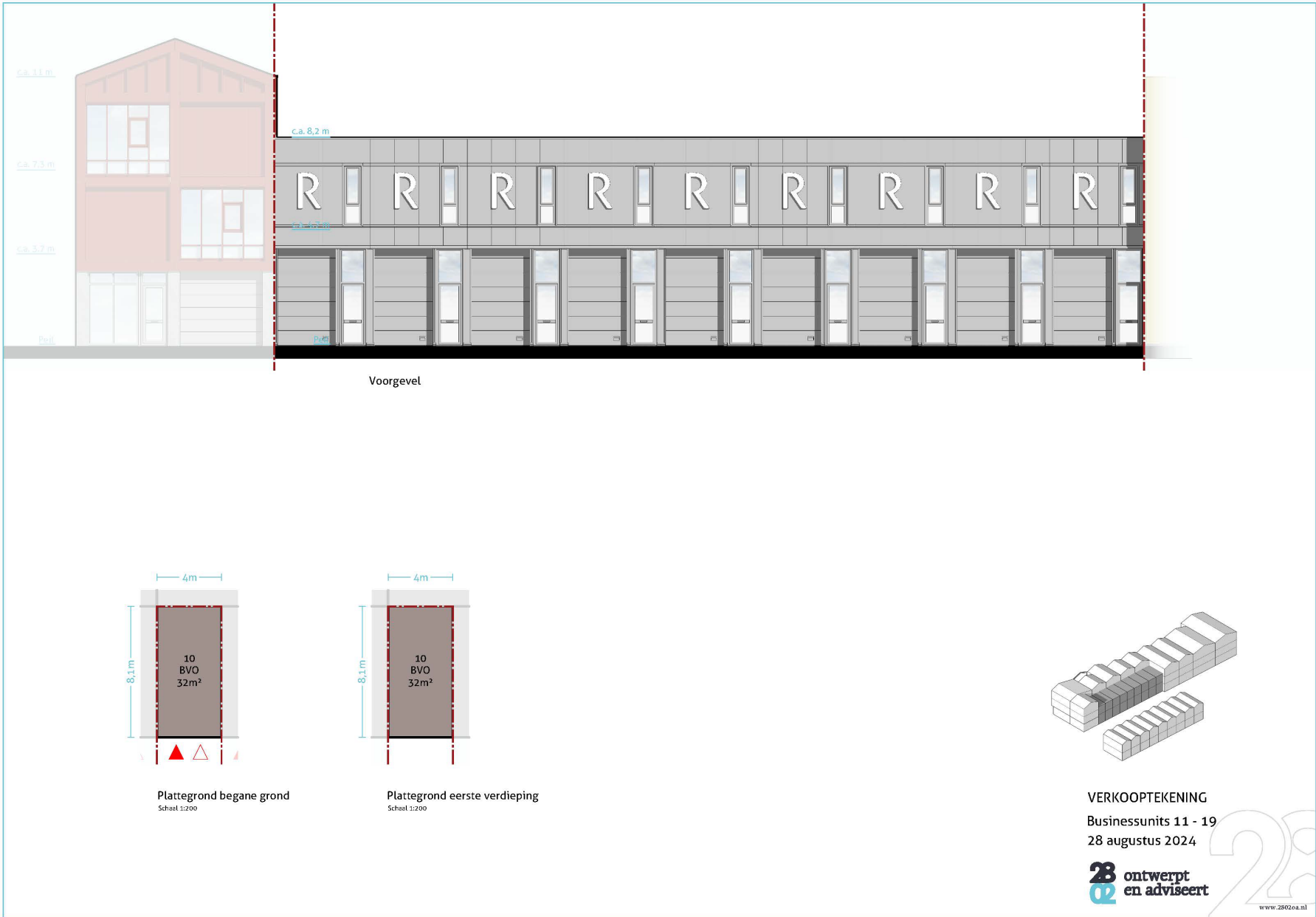
- door de aankoop van een appartementsrecht wordt u mede-eigenaar van het te betrekken gebouw met de bijbehorende grond en verkrijgt u het exclusieve gebruik van uw appartement. Alle eigenaren in dit gebouw zijn in de toekomst gemeenschappelijk verantwoordelijk voor instandhouding en het onderhoud van het gebouw;
- ten behoeve van het beheer van de gemeenschappelijke zaken dient volgens de wet een Vereniging van Eigenaars (VvE) te worden opgericht, waarvan elke eigenaar van rechtswege lid is. Bij de oprichting van deze vereniging wordt een bestuur gekozen uit de gebruikers van het complex;

- de rechten maar ook de plichten van de verschillende eigenaren dienen zo zorgvuldig mogelijk vastgelegd te worden. Hiertoe is door de notaris een zogenaamde splitsingsakte opgemaakt, gebaseerd op de ter zake geldende wettelijke bepalingen. Bij het verlijden van de splitsingsakte wordt een VvE opgericht;
- een VvE hanteert een huishoudelijk reglement, waarin nadere details geregeld kunnen worden. De definitieve tekst hiervan wordt door de leden van de vereniging gezamenlijk vastgesteld. Deze tekst mag uiteraard niet in strijd zijn met de wettelijke bepalingen of met de akte van splitsing;
- Als bijdrage in de kosten 'Servicekosten' genaamd, zullen alle eigenaren maandelijks een voorschot moeten betalen aan de vereniging. Deze bijdrage heeft o.a. betrekking op de volgende zaken:
  - opstal- en WA-verzekering;
  - glasverzekering (indien van toepassing);
  - algemene kosten, administratiekosten, vergaderingen e.d.;
  - schoonmaken gemeenschappelijke ruimten en glas;
  - reserveringen voor groot onderhoud.

**Koopprijs:**

€ 154.500,- vrij op naam exclusief BTW.





VERKOOPTEKENING  
 Businessunits 11 - 19  
 28 augustus 2024

**28** ontwerpt  
 en adviseert

[www.2802ea.nl](http://www.2802ea.nl)

# Meters Maken.

Bij Van Vliet vindt u gedreven professionals die al geruime tijd bij ons werken en over een groot relatienetwerk en een flinke dosis ervaring en marktkennis beschikken. Zeker met betrekking tot de regio Rijnmond, Drechtsteden en Alblasserwaard.

Onze makelaars die zich bezig houden met beleggingen, verkoop/verhuur, aankoop/aanhuur en advisering zijn lid van NVM Business en VastgoedCert. De taxateurs zijn ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (Grootzakelijk) van het NRVT en zijn daarmee gecertificeerd taxateur. Zowel vanuit de NVM als vanuit het NRVT geldt de verplichting tot permanente educatie en periodieke toetsing, waardoor kwaliteit en kennis gewaarborgd blijven.

Ook voor vastgoedmanagement bent u bij ons aan het juiste adres. Onze afdeling vastgoedmanagement beheert ruim 300 bedrijfsobjecten, variërend van kleine units tot grootschalige kantoorgebouwen en bedrijfscomplexen.

Als u benieuwd bent naar wat wij voor u kunnen betekenen, bent u van harte welkom op ons kantoor. Meer informatie vindt u op [www.vanvliet.net](http://www.vanvliet.net).

## Meer informatie

Van Vliet Bedrijfsmakelaars B.V.

### Bezoekadres:

Jhr. van Karnebeekweg 6b  
2982 VL Ridderkerk

[www.vanvliet.net](http://www.vanvliet.net)  
0180 - 43 43 43  
[info@vanvliet.net](mailto:info@vanvliet.net)

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.