

P A L A Z Z O



Giesbers

ontwikkelen en bouwen



Bijsterhuizen, Wijchen

Verkoopbrochure

Omschrijving object

Object/Locatie

Ondernemen op een logistieke toplocatie bij 'de voordeur van Nijmegen'! Om in te spelen op de groeiende vraag van ondernemers naar bedrijfsruimte in de regio Arnhem-Nijmegen, is er veel vraag naar bedrijfslocaties op Bijsterhuizen in Wijchen.

Veel ondernemers hebben inmiddels de keuze gemaakt voor dit moderne en goed bereikbare bedrijventerrein. Op een kavel, nabij de op- en afritten naar de A73 én A326 (richting A50), wordt een bedrijfsruimte met kantoor gerealiseerd. De aangeboden bedrijfsruimte is gelegen op een eigen kavel van circa 4750 m².

De bedrijfsruimte bestaat uit een bedrijfshal op de begane grond welke is voorzien van een overheaddeur, kantoor en een verdiepingsvloer. Daarbij is is er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig.

Indeling

De bedrijfsruimte wordt gebouwd op eigen grond en beschikt over een overheaddeur en aparte toegangsdeur. De begane grond is voorzien van een scheidingswand tussen kantoor en bedrijfshal. De verdiepingsvloer is middels een trap te bereiken. Op de verdiepingsvloer zijn kantoor en mezzanine aanwezig. De bedrijfsruimte is middels optionele scheidingswand ook geschikt voor deelverhuur.

Bereikbaarheid

Dit kavel op Bijsterhuizen heeft een goede aansluiting op de A326 met een rechtstreekse verbinding naar Nijmegen. Het kruispunt A326 met de A50 (knooppunt Ewijk) geeft een snelle ontsluiting naar Eindhoven en Noord/West Nederland. Tot slot maakt de A73 in zuidelijke richting transport naar Limburg en Duitsland mogelijk.

Daarmee is bedrijventerrein Bijsterhuizen uitstekend bereikbaar met een lokale verbinding vanuit het gebied Wijchen-Nijmegen als (inter)nationale regio's.

Parkeren

Het kavel heeft voldoende parkeerfaciliteiten op het eigen perceel

Bestemming

Op het object is het bestemmingsplan "Bijsterhuizen" van toepassing. Informatie omtrent deze beheersverordening is te vinden op www.omgevingsloket.nl, waarbij voor dit perceel bestemmingsplan 'Bedrijventerrein 1' categorie 2 t/m 3.2 vanuit bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten' mogelijk zijn.

Omschrijving verkoop

Aanvaarding

De start van de bouw van dit object is afhankelijk van de bouwvergunningen. Het object wordt circa opgeleverd in de periode Q1-Q2 2026.

Opleveringsniveau

Bij de oplevering zullen beide partijen aanwezig zijn, waar dan eventuele gebreken of tekortkomingen worden vastgelegd; deze zullen nadien door de aannemer worden verholpen. De opleveringsdatum wordt de koper uiterlijk 14 dagen ervoor schriftelijk kenbaar gemaakt. Alle eerder door de koper ingewonnen informatie betreft dan ook prognoses waaraan de koper geen enkel recht kan ontlenen.

Energielabel

De 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), aangezien door de casco oplevering van het verkochte onvoldoende gegevens beschikbaar zijn om een energielabel te kunnen opstellen.

Afhankelijk van de gebouwfuncties die de koper aan het gekochte toekent, kan er sprake zijn van de verplichting tot afmelden van een energielabel. De koper 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.

Het nieuw gebouwde bedrijfsgebouw voldoet aan de hedendaagse isolatienormen. Daarnaast is koper vrij om de unit in overleg met verkoper verder te verduurzamen.

Bijzonderheden

- De koper is zelf verantwoordelijk voor de verkrijging van de voor hun bedrijfsvoering benodigde financiële middelen en vergunningen.
- De unit krijgt geen gasaansluiting.
- De nutsbedrijven leggen alleen (hoofd)leidingwerk aan op particulier terrein indien daarvoor rechten zijn gevestigd. Deze rechten op het hebben, houden, onderhouden, vervangen of verwijderen van dit leidingwerk worden gevestigd via de leveringsakte.

Disclaimer

Omdat tot het realiseren van de bedrijfsunit nog veel engineeringswerk plaatsvindt, behoudt de verkoper zich het recht voor op of aan de opstellen de naar haar oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Alle informatie in deze brochure over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud van goedkeuring van bouw- en woningtoezicht alsmede van de nutsbedrijven. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de unit en geven geen aanleiding tot enige verrekening met de koper. De beelden geven een impressie weer. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Ook niet qua kleurstelling en beplanting en dergelijke, dit wordt veelal in een later stadium definitief bepaald. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden. De informatie in deze brochure is met de grootste zorg samengesteld. Echter bestaat altijd de mogelijkheid op afwijkingen en/of onjuistheden ten opzichte van de werkelijkheid. DK makelaars en verkoper zijn niet aansprakelijk voor mogelijke onjuistheden in de informatie, en aanvaarden hierin geen enkele aansprakelijkheid.

Locatie 1:30.000



Noord- en West-Nederland
A50

Beuningen

Waal

A73

A73

Wijchen

A50

locatie



Nijmegen

op-/afrit Beuningen

A326

Nijmegen

N326

op-/afrit 1a Wijchen

A326

Maas-Waalkanaal

Wijchen

Limburg en Duitsland
A73

Eindhoven
A50





Bijsterhuizen

Bijsterhuizen

locatie

Bijsterhuizen



Bijsterhuizen

Bestemmingsplan Gemeente Wijchen

meer kenmerken ▼

vastgesteld 27-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo [Bijlagen bij regels](#) [Bijlagen bij toelichting](#) [Gerelateerd](#) [Overig](#)

Bestemmingsvlakken (2)

Waarde - Archeologie 3 [↗](#)

Bedrijventerrein - 1 [↗](#)

Bouwvlakken (1)

bouwvlak [>](#)

Maatvoeringen (3)

▼ **Minimum bouwhoogte (m) (1)**

Minimum bouwhoogte (m): 6 [>](#)

▼ **Maximum bouwhoogte (m) (1)**

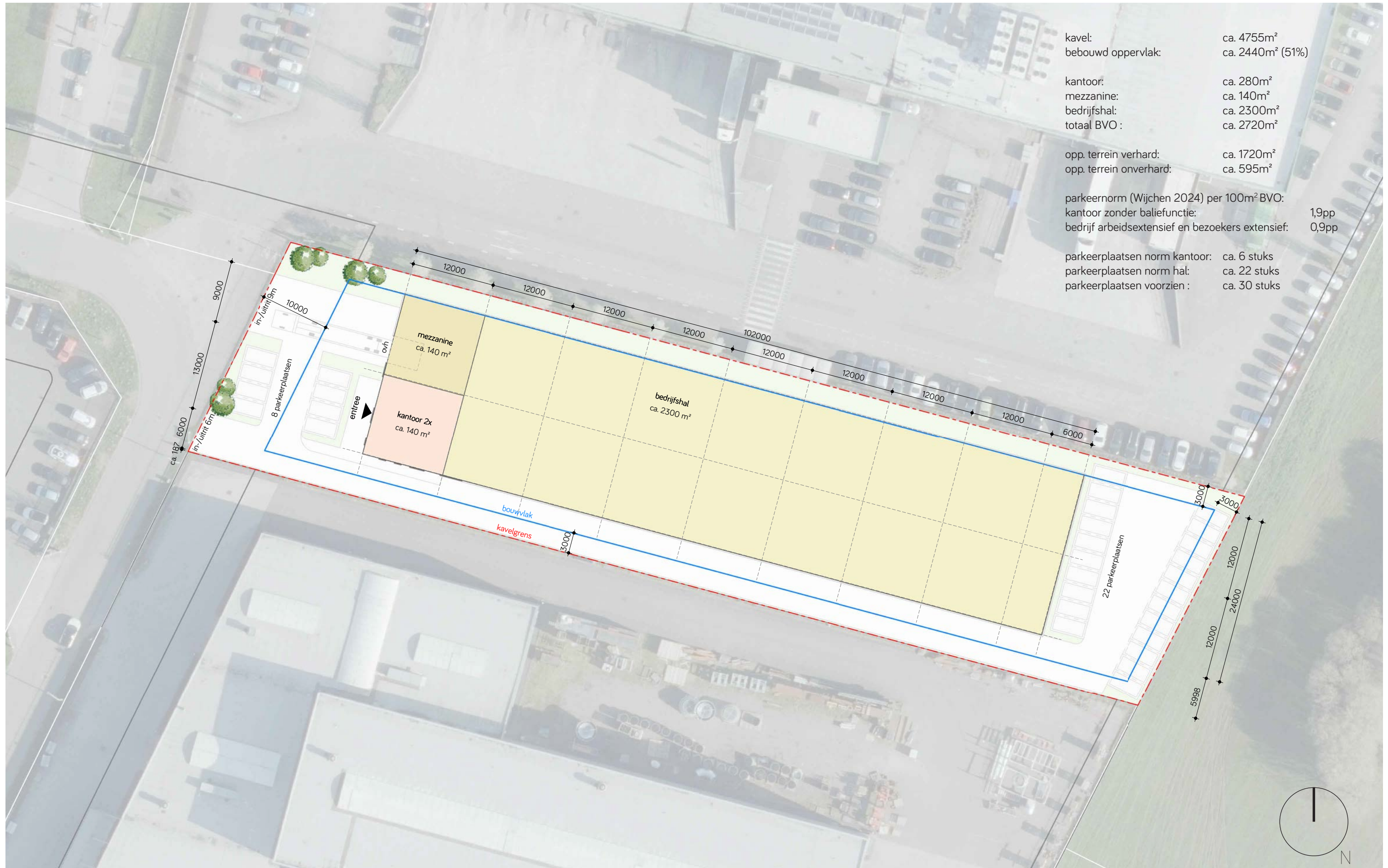
Maximum bouwhoogte (m): 24 [>](#)

▼ **Maximum bebouwingspercentage terrein (%) (1)**

Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 80 [>](#)

bron: omgevingswet.overheid.nl

Vlekkenplan 01 1-500



kavel: ca. 4755m²
bebouwd oppervlak: ca. 2440m² (51%)

kantoor: ca. 280m²
mezzanine: ca. 140m²
bedrijfshal: ca. 2300m²
totaal BVO: ca. 2720m²

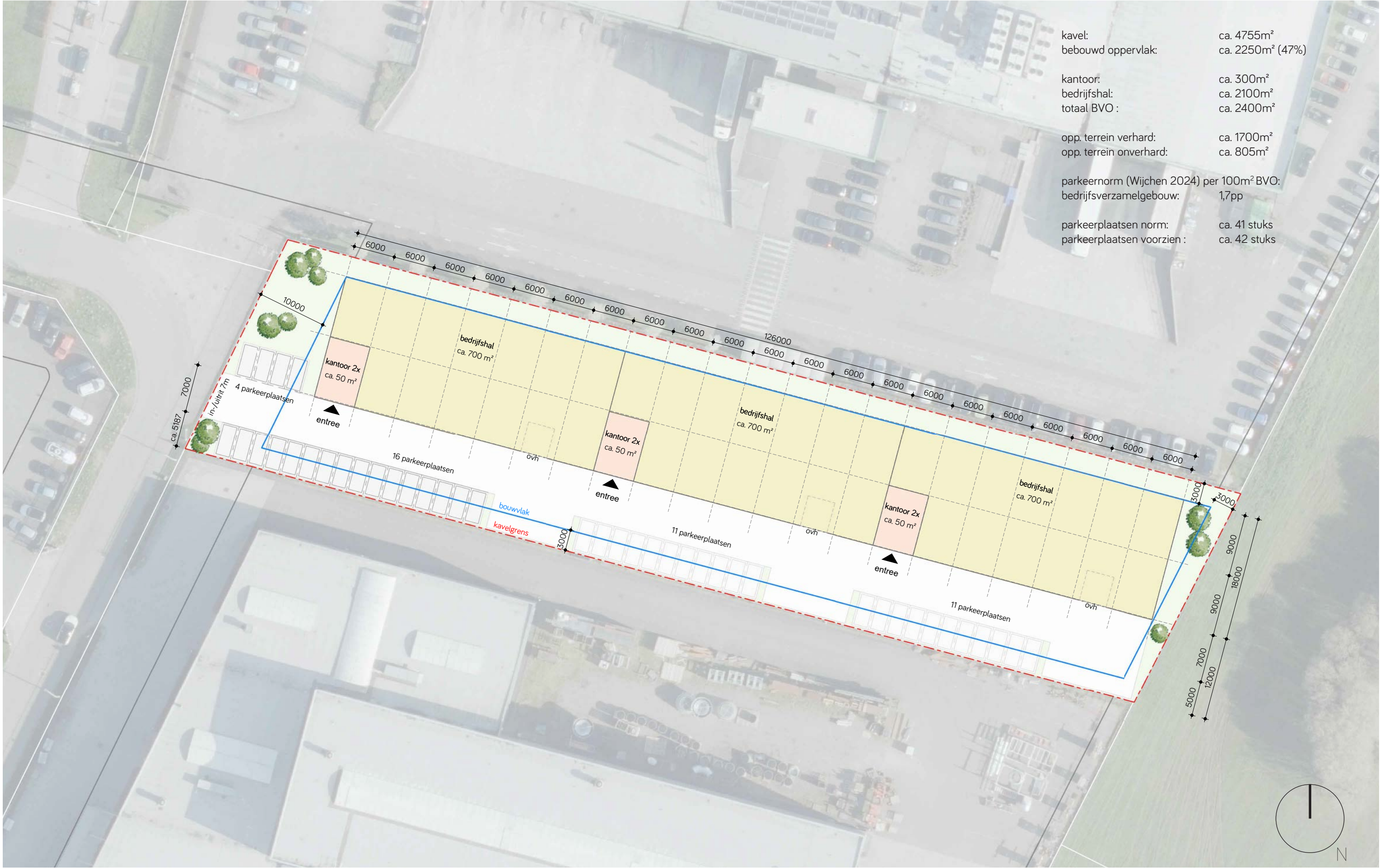
opp. terrein verhard: ca. 1720m²
opp. terrein onverhard: ca. 595m²

parkeernorm (Wijchen 2024) per 100m² BVO:
kantoor zonder baliefunctie: 1,9pp
bedrijf arbeidsextensief en bezoekers extensief: 0,9pp

parkeerplaatsen norm kantoor: ca. 6 stuks
parkeerplaatsen norm hal: ca. 22 stuks
parkeerplaatsen voorzien: ca. 30 stuks

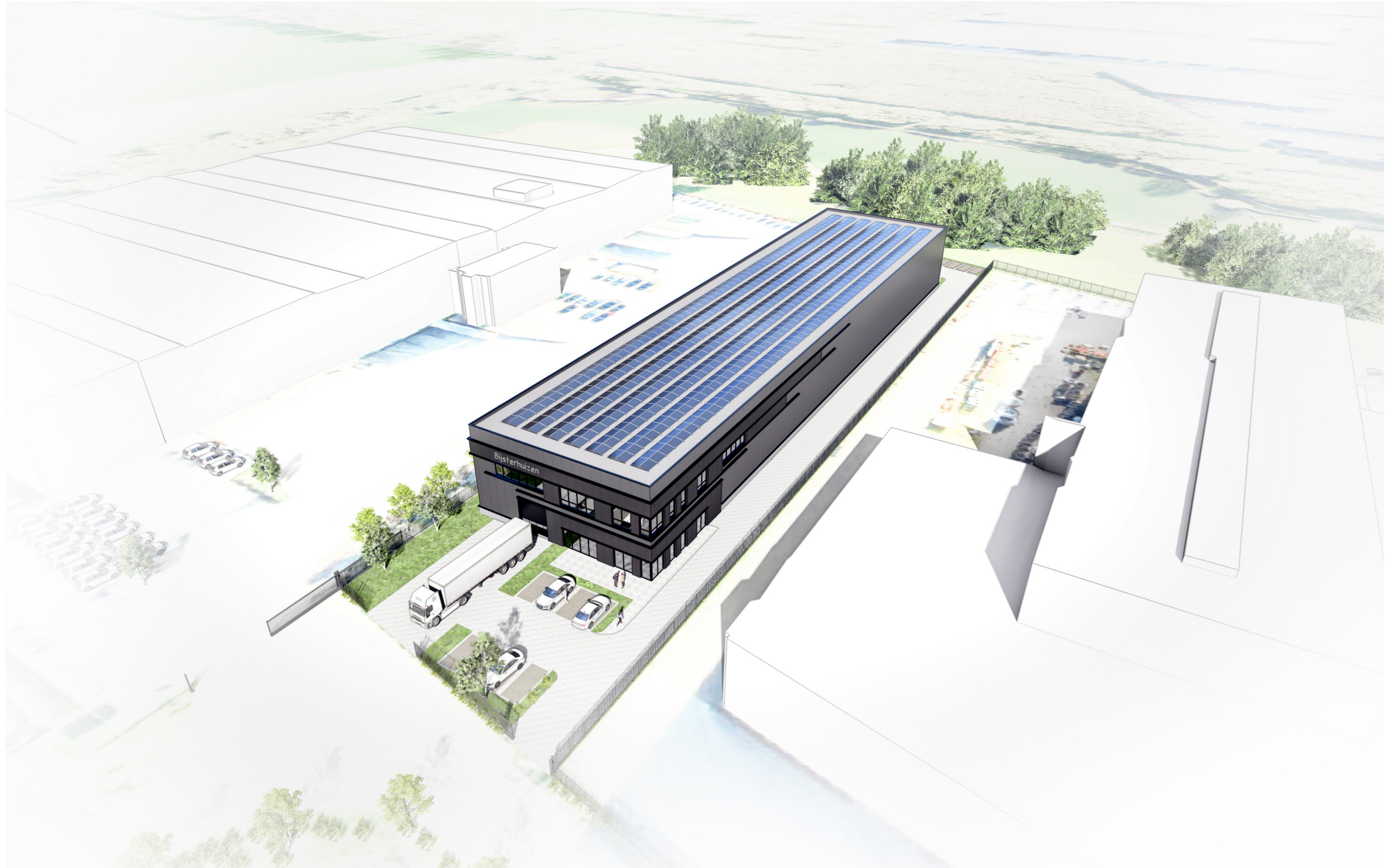


Vlekkenplan 02 1-500



kavel:	ca. 4755m ²
bebouwd oppervlak:	ca. 2250m ² (47%)
kantoor:	ca. 300m ²
bedrijfshal:	ca. 2100m ²
totaal BVO :	ca. 2400m ²
opp. terrein verhard:	ca. 1700m ²
opp. terrein onverhard:	ca. 805m ²
parkeernorm (Wijchen 2024) per 100m ² BVO:	1,7pp
bedrijfsverzamelgebouw:	1,7pp
parkeerplaatsen norm:	ca. 41 stuks
parkeerplaatsen voorzien :	ca. 42 stuks

Impressie



Impressie



Impressie



Technische omschrijving

Grond en graafwerk

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

Betonwerk

De begane grondvloer uit te voeren als een geïsoleerde betonvloer (1.500 kg/m²) met funderingsbalken volgens opgave constructeur. De verdiepingsvloer wordt uitgevoerd als casco betonvloer (400kg/m²).

Fundering

Het pand wordt gefundeerd conform opgave constructeur.

Staalconstructie

Van voldoende stijfheid, uitvoering van de staalconstructie volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur.

Tussenwanden

Optionele scheidingsmuur wordt opgetrokken in kalkzandsteen.

Gevelbekleding

De gevelbekleding bestaat uit "sandwichplaten". De gevelelementen zijn geheel geïsoleerd conform Bouwbesluit.

Dakbedekking

Het dak wordt gevormd door geïsoleerde prefab dak elementen welke onder afschot worden aangebracht.

Overheaddeur

De elektrische overheaddeur is opgebouwd uit secties, welke gevuld zijn met isolatieschuim. De overheaddeur heeft de volgende dagmaatafmetingen: Circa meter 4 hoog en circa 4 meter breed.

Kozijnen, ramen en deuren

De gevelkozijnen worden uitgevoerd in kunststof kozijnen. De toegangsdeur eveneens in kunststof uit te voeren en afsluitbaar door middel van een driepuntssluiting. Ramen en deuren voorzien van degelijk hang- en sluitwerk. De raamkozijnen te bezetten met dubbele beglazing conform Bouwbesluit.

Interieur

De verdiepingsvloer is toegankelijk door middel van een stalen open trap.

Buiterterrein, bestrating en dergelijke

Het buiterterrein wordt voorzien van verharding. De verharding wordt gevormd door betonklinkers in een zandbed. In de bestrating zullen voor de afvoer van het hemelwater de nodige straatkolken worden aangebracht conform richtlijnen van de gemeente. Het perceel wordt voorzien van een erfafscheiding af te sluiten met één schuifpoort.

Installatiewerk

Er worden geen installaties aangebracht, wel zijn de volgende voorzieningen aanwezig:

- Afdoopt afvoerpunt riolering achter/naast de meterkast
- Aardingstek in de meterkast
- Standaard elektra aansluiting 3x35A tot in de meterkast (geen groepenkast)
- Standaard wateraansluiting 2,5m³/h tot in de meterkast
- Dak doorvoer ventilatie 150mm
- Dak doorvoerplaat + rioolontluchting 110mm
- Mantelbuizen t.b.v. de nutvoorzieningen (elektra, water, glasvezel en 1x loos)

Overige voorwaarden

- De unit wordt gebouwd conform de geldende normen en voorschriften.
- Het ontwerp en de technische omschrijving zijn opgesteld onder voorbehoud ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.
- Bij de oplevering wordt het pand bezemschoon opgeleverd. Het schoonmaken op detailniveau dient in eigen beheer te geschieden.
- De artist impressies en brochure zijn in een vroegtijdig stadium getekend en geven derhalve een impressie, waardoor afwijkingen mogelijk zijn. Bedoelde wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan de waarde van het bedrijfsgebouw en geven geen aanleiding tot enige verrekening met de koper.
- De situatietekening geeft een voorlopige terreininrichting aan. Derhalve kunnen aan deze tekening geen rechten worden ontleend.
- Op de bouwtekening staan opties ingetekend. Dit is gedaan ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning en maken derhalve geen deel uit van de casco oplevering.

Meerwerk

Het is, onder bepaalde voorwaarden, mogelijk om de indeling naar uw wensen te wijzigen. In een persoonlijk gesprek kunt u uw wensen kenbaar maken. Verkoper kan u vertellen wat de mogelijkheden zijn.

Referentieprojecten





DK makelaars
Paul van Kuilenburg

Oranjesingel 60
6511 NX Nijmegen

T : +31 (0)24 203 70 60
info@dkmakelaars.nl
www.dkmakelaars.nl

Voor meer informatie verwijzen wij u naar:

Paul van Kuilenburg
T : +31 (0)6 823 787 99
paul@dkmakelaars.nl



Giesbers ontwikkelen en bouwen
Mike Dibbets
Derk Terbeek

Nieuweweg 184
6603 BT Wijchen

T : +31 (0)24 649 28 11
info@giesberswijchen.nl
www.giesberswijchen.nl



Palazzo, architect
Kürşat Ayhan
Bas Rollerman

Ratio 16
6921 RW Duiven

T : +31 (0)26 319 32 00
duiven@palazzogroep.nl
www.palazzogroep.nl

NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN GEKOPIEERD EN/OF VERSPREID
IN WELKE VORM DAN OOK, ZONDER SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN PALAZZO BV