

The background of the entire page is a grid of square tiles. Each tile contains a different intricate geometric or floral pattern, rendered in a dark brown color against a lighter brown background. The patterns include stars, flowers, and repeating motifs. The overall effect is a rich, textured, and traditional aesthetic.

# oficina

KANTOORLOFTS

Gebouw Malaga



# Het project

## TURNKEY KANTOORLOFTS

Oficina ademt mediterrane sferen en dat in het hartje van de Hollandse Betuwe! Deze kantoorlofts worden turnkey opgeleverd en zijn beschikbaar vanaf 28m<sup>2</sup> inclusief

eigen parkeerplaats. Door energielabel A++++ ben je bij elk weertype verzekerd van een comfortabel gevoel. Je leest er alles over in deze brochure!



## Inhoudsopgave

- 06 De projectlocatie
- 08 Architect aan het woord
- 10 De makelaar
- 12 De interieurarchitect
- 14 Bedrijfsfinanciering
- 16 De notaris
- 18 Energielabel
- 21 Plattegronden
- 26 Gevelaanzichten



#### Direct aan de A15

De kantoorlofts en appartementen van Oficina zijn centraal gelegen. De aansluiting met de A15 ligt slechts op een halve kilometer en knooppunt Deil voor verbinding met Utrecht en 's-Hertogenbosch is op 12 minuten afstand. Ook het openbaar vervoer stopt er letterlijk voor de deur!



*Van der Valk  
Tiel om de hoek!*



## Welkom in Tiel!

**Tiel staat bekend als de fruitstad aan de rivier de Waal in het hart van de Betuwe. Een streek die zich kenmerkt door heerlijk fruit.**

Tiel is één van de tien oudste steden van Nederland. Tiel Hanzestad was rond het jaar 1000 al een zeer belangrijke handelsstad. Het historische centrum met sfeervolle winkelstraatjes herinneren daar nog aan.

In de laatste bocht van de Laan van Westroijen ontwikkelen we drie gebouwen met kantoorlofts en studio's vanaf 28 m<sup>2</sup>. In deze fase worden 21 kantoorlofts gerealiseerd in een gebouw van vier verdiepingen.

In een andere fase worden de overige twee gebouwen uitgegeven.

# De eerste indruk

ARCHITECT AAN HET WOORD

Een eerste indruk is belangrijk. In het contact met mensen kan een eerste indruk de relatie maken of breken. Zo werkt dit ook met een pand. Architect Jan Diederik van 2802 ontwerpt en adviseert bv weet dit als geen ander. Hij heeft bij Oficina gekozen voor een chique uitstraling met onderhoudsarme materialen die de tand des tijds doorstaan. Zo zal het pand er altijd mooi en fris uitzien.

„De inspiratie voor Oficina komt van de fabrieksgebouwen uit de industriële revolutie. De basis van die stijl is met-

selwerk met repeterende elementen en verfraaiingen, zoals dieperliggend metselwerk, rollagen en kaders. De zinken opbouwen vormen een speelse toevoeging op een verder vrij strakke en ritmische onderbouw. Metselwerk en zink zijn fijne materialen om mee te werken. Ze vormen contrast, zijn onderhoudsarm en behouden hun waarde. Dat maakt deze producten ook een duurzame keuze.”



*“Oficina heeft voor ieder wat wils”*

De opbouw van het pand maakt het uniek. „Het leuke aan dit project is dat het verticaal gaat; de hoge toren van gebouw Malaga is zichtbaar vanaf de snelweg. Door centraal de hoogte in te gaan, krijgt het project zijn lichtheid en eigenheid. Hier zorgt het dubbelhoge portiek voor een herkenbare entree, duidelijk zichtbaar zodra men het terrein oprijdt. Na de entree vindt men binnen het pand appartementachtige kantoorunits met diverse plattegronden en uitzichten. Een balkon of dakterras zorgt voor een speelse buitenbeleving. De gebouwen Sevilla en Cordoba hebben een eigen entree direct aan de straat, wat een belangrijke kwaliteit van deze units is.”

Doordat Sevilla en Cordoba schuin tegenover elkaar staan, ontstaat er ruimte voor een driehoekig park. Dit

levert een bijzondere meerwaarde aan de gebruikers van de omliggende bedrijfsunits. Er kan zakelijk gebruik gemaakt worden van de kantoortuin; om te lunchen, vergaderen of te borrelen bijvoorbeeld. Oficina heeft dus voor ieder wat wils en is een unieke en fijne locatie voor de toekomstige gebruikers.”

Jan Diederik van Heemstra  
Architect

**2802** ontwerpt  
en adviseert

2802 ontwerpt en adviseert bv  
[www.2802oa.nl](http://www.2802oa.nl)

# Kantoor nieuwbouw in de Betuwe!

In de afgelopen tien jaar zijn er amper nieuwe kantoren gebouwd in de Betuwe. Doordat er ooit een overschot was aan kantoorruimte werd nieuwbouw bijna onmogelijk gemaakt door de overheid.

NVM-makelaar Wendy van der Horst vertelt: „Dat oude kantoorpanden gebruikt blijven worden is natuurlijk goed; een duurzame manier van omgaan met grondstoffen en vastgoed. Waar het echter schuurt is gebrek aan isolatie en duurzame installaties in oudere gebouwen. Het is een enorme investering om een oud pand gasloos en energieneutraal te krijgen. Als dat al mogelijk is. Daarom zijn wij als makelaars blij met een uniek project als Oficina. Het is heel fijn dat we ruimte te koop aan kunnen bieden die aan alle eisen van een moderne kantoorgebruiker voldoet.

“Het is heel fijn dat we ruimte te koop aan kunnen bieden die aan alle eisen van een moderne kantoorgebruiker voldoet.”



## Gebruiksklaar opgeleverd

„De kleinste ruimten worden geheel gebruiksklaar opgeleverd. Je kunt zelf je stijl bepalen, er is keuze uit verschillende eigentijdse interieurstijlen. De grotere kantoren worden ook afgebouwd opgeleverd maar nog niet gestoffeerd. Het object krijgt een A+++label, voldoet aan alle huidige milieueisen, is gasloos, heeft zonnepanelen en een warmtepomp.

Logistiek is Oficina ideaal gelegen. „Het pand ligt aan de A15, op het kantorenpark van Tiel bij onder andere een Van der Valk hotel. Tiel ligt centraal in Nederland, wat ideaal is als er veel gereisd moet worden voor het werk.”

## Unieke variatie in oppervlakten

Ook collega makelaar Mandy van Zanten is enthousiast over de courante oppervlakte van de units, die afzonderlijk te koop zijn. „Voor grote bedrijven is er wat meer keuze, maar voor kleine ondernemingen is het vinden van een passend kantoor in de koopsector vaak een uitdaging. Panden kleiner dan 200 vierkante meter worden doorgaans alleen te huur aangeboden, niet te koop. In dit project is de variatie in oppervlakten echter uniek; de kleinste units zijn 30 vierkante meter en de grootste 500 vierkante meter.”

Alles bij elkaar is Oficina een prachtig en uniek project!

Wendy van der Horst & Mandy van Zanten

van der Horst  
bedrijfsmakelaardij

Van der Horst bedrijfsmakelaardij  
www.vanderhorstmakelaardij.nl

DE INTERIEURARCHITECT

# Een uniek & eigen kantoor

Persoonlijkheid, passie, harmonie en ingetogen elegantie. Dat mogen klanten in de ontwerpen van interieurarchitect Sjoerd Korevaar verwachten. Voor Oficina heeft Sjoerd drie stijlen ontworpen die de mogelijkheden van de kantoorlofts laten zien.

De casco ruimtes van Oficina komen met een legio aan mogelijkheden. Maar waar begin je? Daarom heeft Korevaar Design drie stijlen gepresenteerd. Sjoerd vertelt: „De eerste stijl is **Japandi**. Deze interieurtrend vermengt Scandinavische functionaliteit met natuurlijke, warme Japanse eenvoud. Zachte aardedintinten, walnootachtig hout, een licht en eenvoudig karakter.”

Daar tegenover staat de luxe uitstraling van **Hotel Chique**. „Deze



stijl heeft een warme en luxe sfeer. Donkere plafonds gecombineerd met een mooie houten visgraatvloer, velours, lattenwanden en chique behang.”

In de voorbeeldstijlen is ook gedacht aan de liefhebbers van een strak interieur. „In de **Belgische stijl** worden strakke lijnen gecombineerd met eenvoud. Rauwe materialen, leren latjes en travertin elementen geven de stijl een designerachtige look. Door het

gebruik van een houten vloer in de werkruimte en een Travertinvloer bij het keukenblok, komt er verdeling van de verschillende functies in de ruimte.”

De kantoren van Oficina kunnen volledig naar eigen wens ingericht worden. Sjoerd: „Ik denk graag mee om ruimtes te vormen die niet alleen visueel kloppen, maar ook de persoonlijkheid en stijl van de klant laat zien. Interieur kan een ruimte maken of breken, het is meer dan een fysieke plek. Een ruimte zou

◇◇◇◇◇  
*“Oficina heeft oneindige mogelijkheden om de identiteit van de klant te vertalen in een uniek interieur.”*

een plek moeten zijn waar mensen graag willen zijn, zich op hun gemak voelen en nieuwe verbindingen kunnen maken.”

**KOREVAAR**  
 INTERIOR DESIGN

Korevaar Interior Design  
[www.korevaardesign.com](http://www.korevaardesign.com)



*Interieur in Belgische stijl*

# Samen voor **HET BESTE RESULTAAT**

BEDRIJFSFINANCIERING

Het beste resultaat voor jou als ondernemer. Dat is het doel van ZAQELIJK. Zij weten dat de aankoop van een kantoorloft een gebeurtenis is die waarschijnlijk niet vaak voorkomt. Een investering en doordachte keuze om zakelijk te groeien.



ZAQELIJK zet hun kennis en kunde graag in om hier samen een succesverhaal van te maken. Sinds de start in 2015 is ZAQELIJK dagelijks bezig met bedrijfsfinanciering. Als

onafhankelijk intermediair zijn ze als geen ander op de hoogte van voorwaarden en kenmerken van de verschillende financieringspartijen. In de huidige markt hebben veel van

deze partijen eigen voorwaarden en kenmerken. Wat zijn vandaag de dag de mogelijkheden in het financierings-landschap? In de huidige markt zijn er veel financieringspartijen die ieder hun eigen voorwaarden en kenmerken hebben.

Uiteraard roept zo'n grote investering veel vragen op. Daarom heeft ZAQELIJK, buiten het netwerk van gestructureerde financieringspartijen, ook een netwerk van investeerders. Vaak zijn dit succesvolle (ex)ondernemers, waardoor ze je vragen begrijpen als geen ander. Als je situatie hierom vraagt, bemiddelt ZAQELIJK uiterst discreet. Daardoor biedt de intermediair een breed pallet aan oplossingen.

Overweeg je een (gedeeltelijke) financiering bij de aankoop van je kantoorloft? We bieden je een kosteloze financieringsscan. Aan de hand van deze financieringsscan weet je in een paar werkdagen precies waar je staat en wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn. ZAQELIJK staat voor je klaar!

Marc Damen & Riejanne Verhoeks-Bok



ZAQELIJK  
[www.zaqelijk.nl](http://www.zaqelijk.nl)





DE NOTARIS

# Alles goed geregeld!

Vakkundige begeleiding van de notariële procedure. Dat kan **Notarispraktijk Interwaert** als geen ander.

Hun betrokkenheid start met advies aan de ontwikkelaar in het voortraject. Gedurende het hele traject houdt de praktijk de vinger aan de pols.

Zo begeleiden ze de overdrachten van de kantoorlofts (met eventuele hypotheekvestiging) en het opstarten van de Vereniging van Eigenaren (VVE). De vereniging van Eigenaren is bij dit project een belangrijke speler om het gezamenlijke terrein en de uitstraling



*“In de akte van splitsing wordt een VVE opgericht.”*



van het geheel netjes te houden. De ontwikkelaar staat bij dit soort projecten voor de keuze om de units te verkopen als grondgebonden bouwwerken, of als appartementsrechten in een kadastrale splitsing. Bij Oficina is sprake van een verticale erfgrans, waardoor het project als losse kavels verkocht zou kunnen worden. De ervaring leert dat die optie voor de lange termijn geen goede keuze is. Bij een appartementsplitsing wordt iedere koper eigenaar van de eigen kantoorloft met parkeerplaatsen en mede-eigenaar van het hele terrein, inclusief de collectieve voorzieningen. Daarom is bij Oficina voor laatstgenoemde optie gekozen. In de akte van splitsing wordt een VVE opgericht. Ook wordt de gezamenlijke opstalverzekering voor alle gebouwen

vastgelegd. Het onderhoud van de casco gebouwen en het gezamenlijke terrein komt voor rekening van de VVE. Er worden bepalingen opgenomen voor het behoud van uniformiteit in kleuren, materialen en bijvoorbeeld zonwering. Door deze constructie worden eigenaren ontzorgd op het gebied van beheer, verzekering en onderhoud. Daarnaast leveren de schaalvoordelen kostenbesparing op! Notarispraktijk Interwaert hoopt u snel te kunnen ontvangen voor het ondertekenen van de officiële akte van overdracht.

**Notarispraktijk Interwaert**  
[www.interwaert.nl](http://www.interwaert.nl)



# Opgeleverd met **ENERGIE- LABEL A++++**

ENERGIEPRESTATIE

Oficina is ontworpen met hoge isolatiewaarden. Zo is de beglazing uitgevoerd met zonwerende coating en zijn de ramen voorzien van handbediende screens. Dit zorgt voor maximale gebruikersinvloed wat bijdraagt aan een prettig werkklimaat.

Met de opgenomen maatregelen kan Oficina opgeleverd worden met een A++++ Energielabel.



## BENG

Nieuwe gebouwen dienen te voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) eisen. Deze eisen vloeien voort uit het Energieakkoord en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen gebouweisen, te weten: energiebehoefte, maximaal primair fossiel energieverbruik en het minimaal aandeel hernieuwbare energie. Een belangrijk aspect hierbij is om te zorgen dat het gebouw zo min mogelijk energie nodig heeft waardoor er ook weer zo min mogelijk energie nodig is om het gebouw te verwarmen en te koelen.



## Maerth, We energize buildings!

Maerth installatieadvies is ontstaan uit passie voor duurzame energieconcepten met een breed dienstenpakket. Met meer dan 25 jaar ervaring bij grote landelijke installateurs in diverse rollen is het dé bouwteampartner voor nieuwbouw-renovatie-transformatie-verduurzaming van woning- en utiliteitsbouw.

## Appartementen

Blok A (Malaga) bestaat uit kantoorappartementen waarbij we een hoog comfortniveau realiseren. Per appartement is er een eigen klimaat te realiseren en individueel te beïnvloeden. De vloeren zijn voorzien van centraal geregelde basisverwarming middels vloerverwarming en elke appartement heeft de mogelijkheid om aanvullend te verwarmen middels ventilatorconvectoren aan de wand. Tevens voorzien de ventilatorconvectoren voor de benodigde koeling waarbij er ontvochtigd kan worden en er een behaaglijk binnenklimaat ontstaat.

De appartementen zijn voorzien van balansventilatie met warmteterugwin-

ning waarbij er geventileerd wordt op basis van behoefte middels een CO2 regeling.

De gebouwen zijn voorzien van een collectief hoogwaardig lucht-water warmtepompsysteem. Dit systeem produceert warmte en koude met het hoogste rendement in de markt. De energieverrekening warmte, koude, elektra en water vindt plaats middels een voorschot en wordt naar rato verbruik berekend.





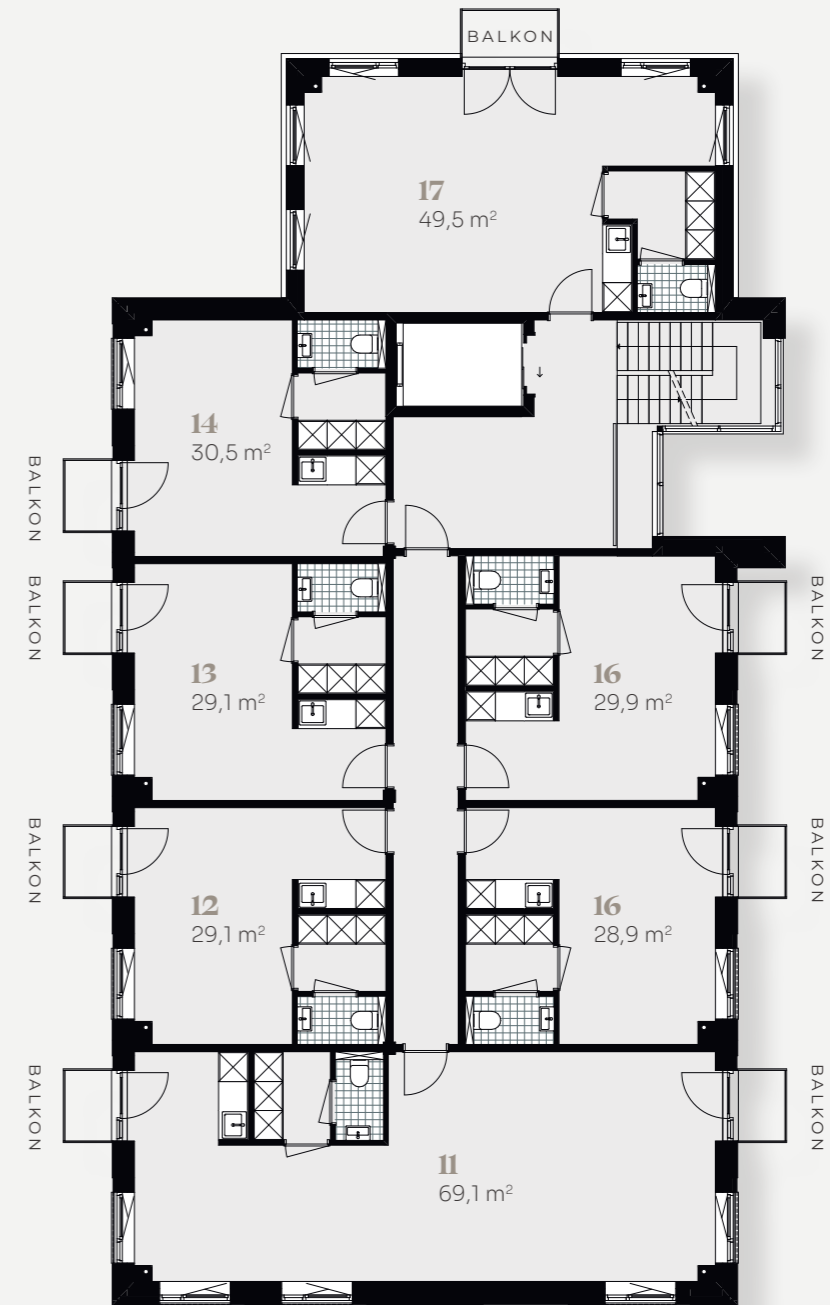
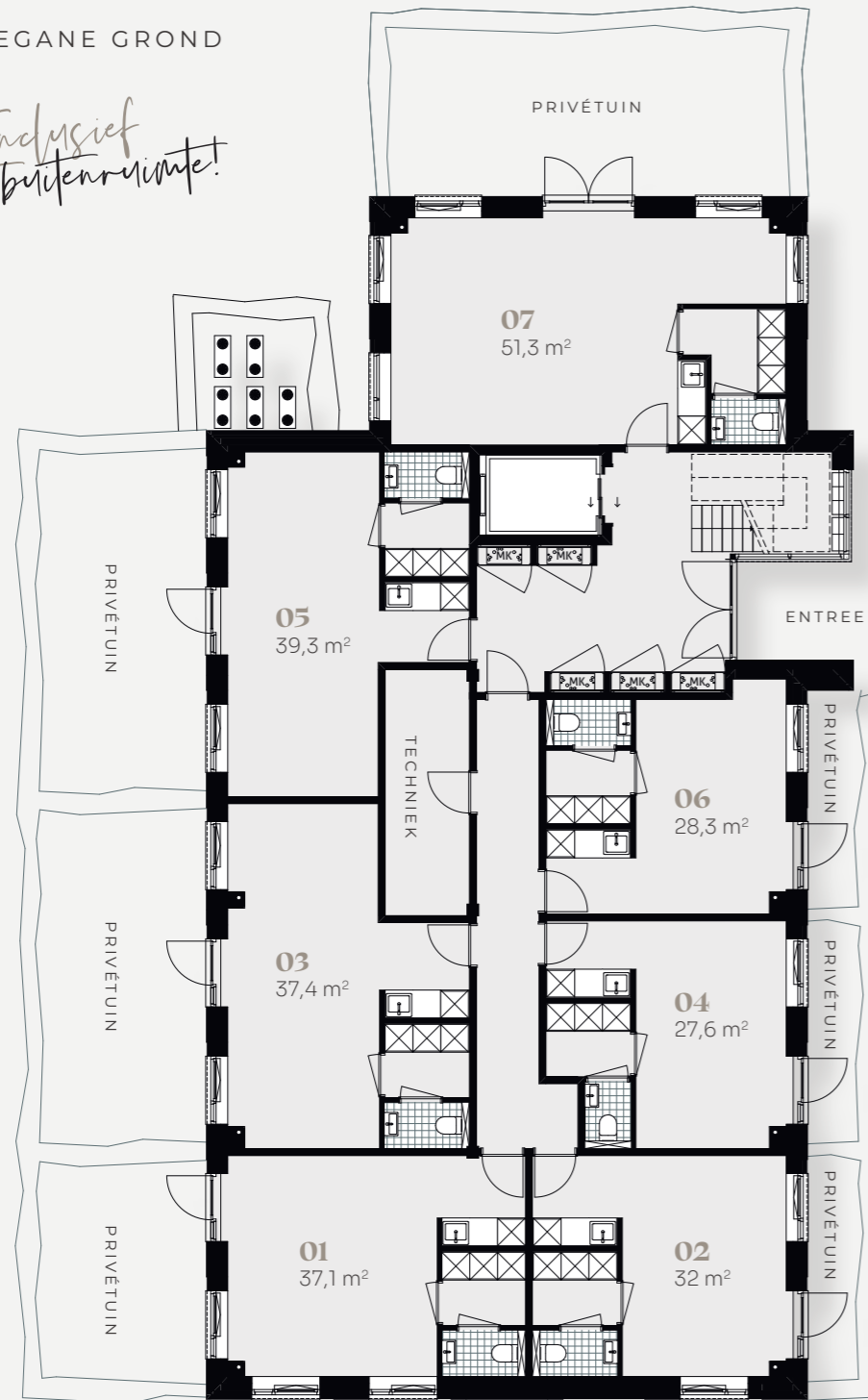
# Plattegronden appartementen



# Plattegronden

BEGANE GROND

*Indivisieel  
buitenruimte!*

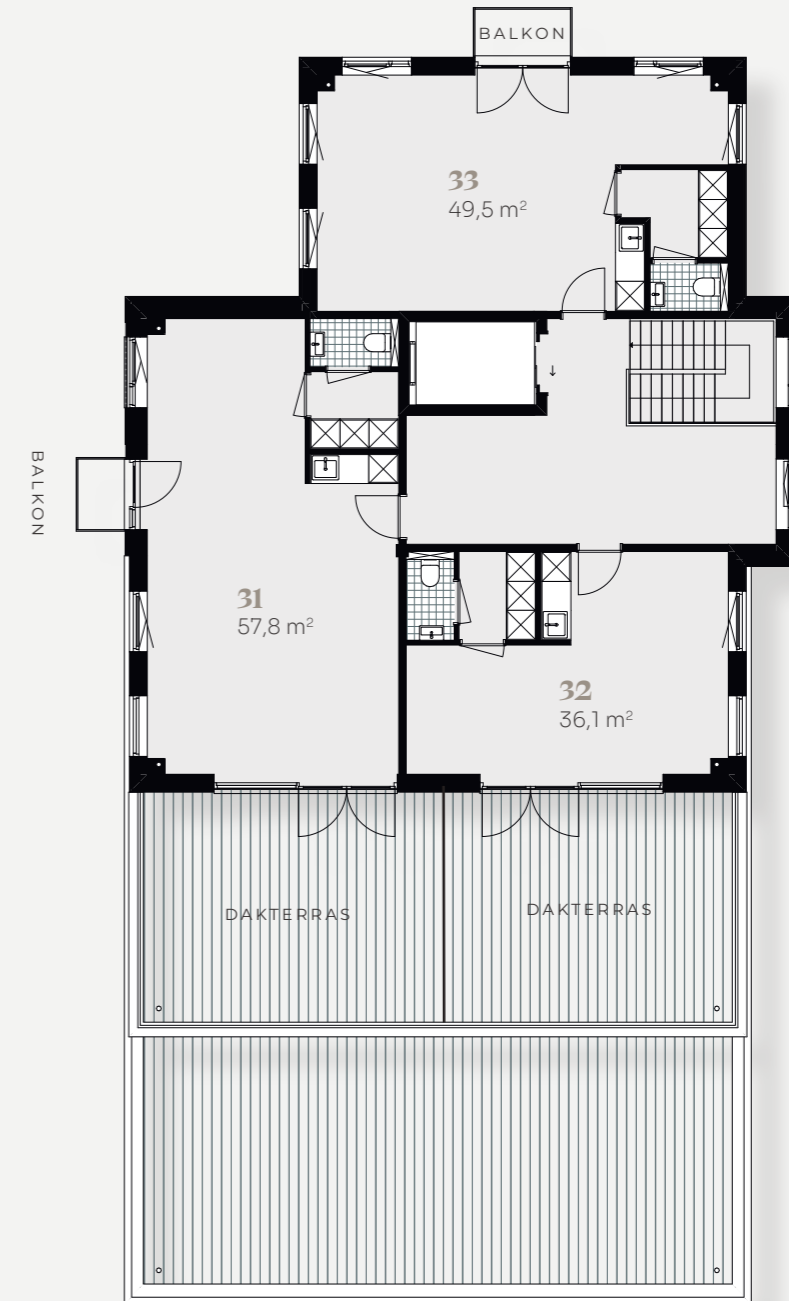
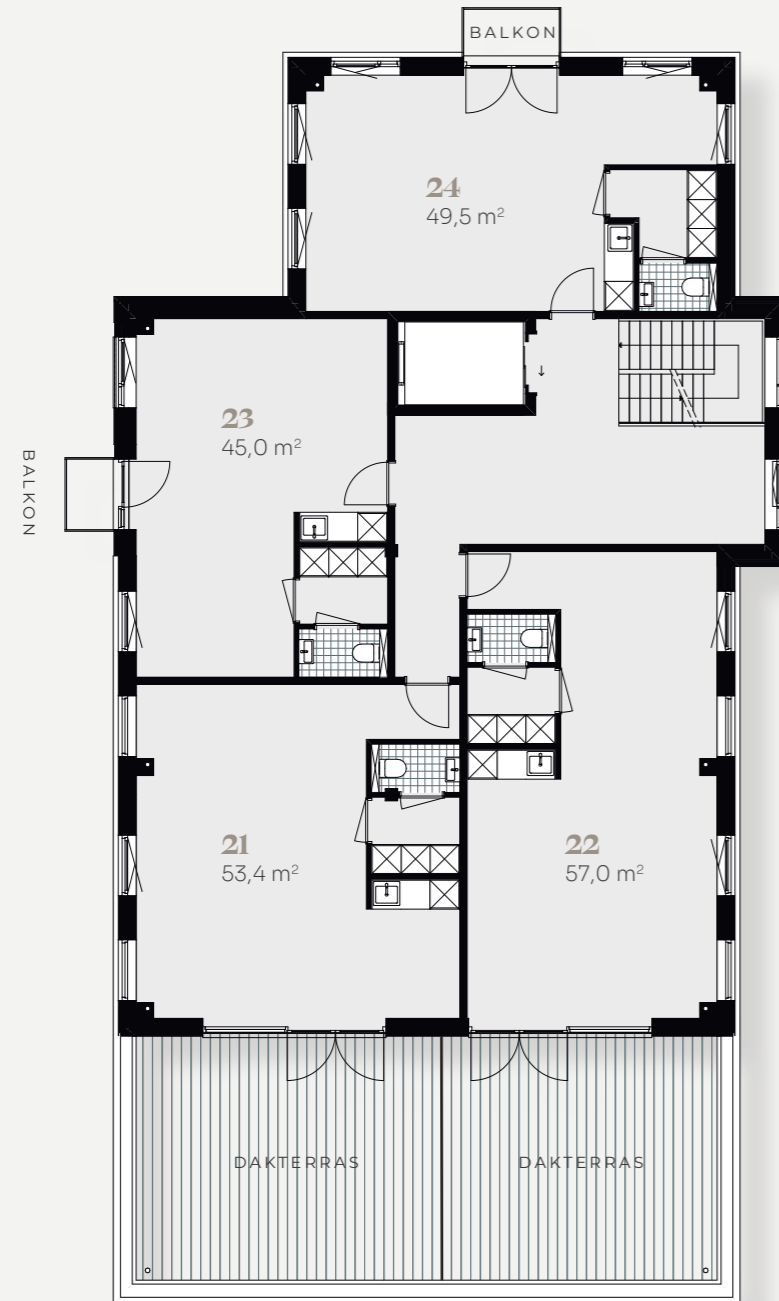


EERSTE VERDIEPING

# Appartementen

# Plattegronden

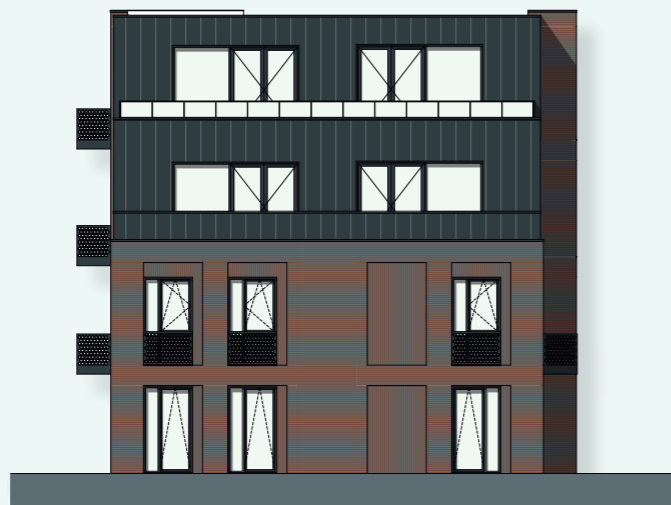
TWEEDE VERDIEPING



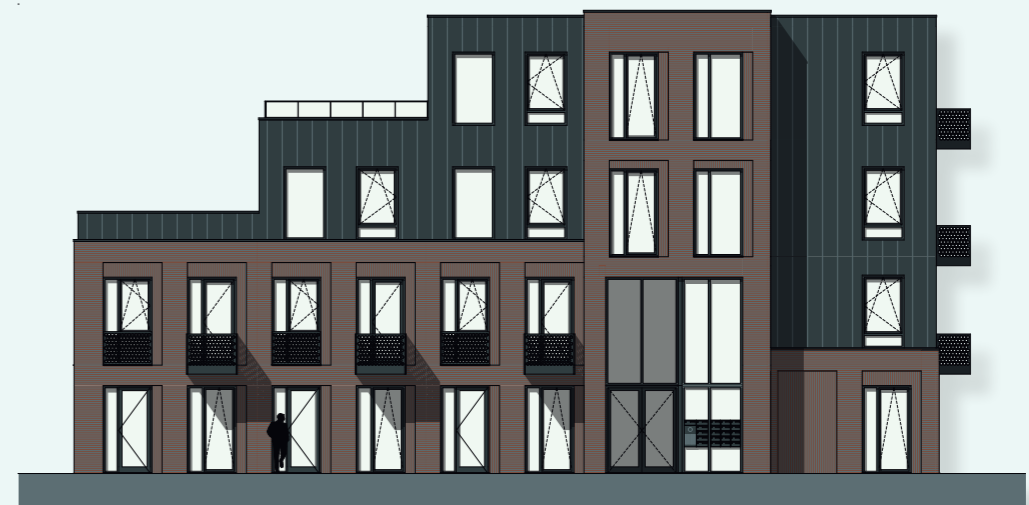
DERDE VERDIEPING

# Appartementen

# Gevelaanzichten



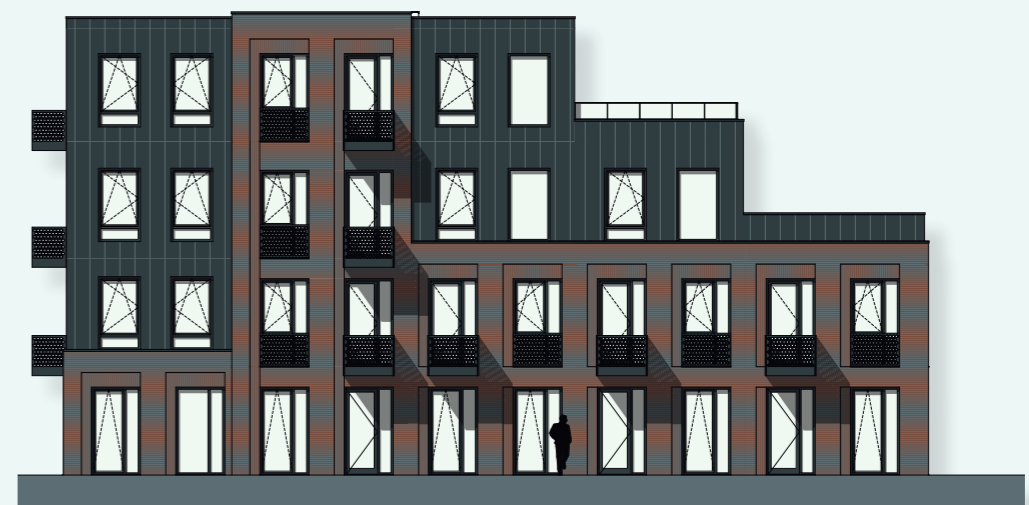
VOORGEVEL



RECHTERGEVEL



ACHTERGEVEL



ZIJGEVEL

# Typpe: Malaga

APPARTEMENT TOT 57,8 M<sup>2</sup>

INTERIEURSTIJL: JAPANDI



## Materialenlijst

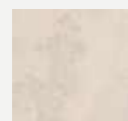
Vloeren, wanden, plafond- en deurafwerking



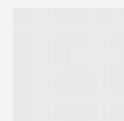
**Vloer kantoor**  
Noestvrij eiken look  
Lange planken



**Wandtegel**  
Wit mat  
Halfsteensverband



**Vloer toilet**  
Beige tegelpatroon



**Wanden**  
Vliesbehang



**Plafond**  
Systeemplafond  
Platen & frame wit



**Sauswerk**  
Beige

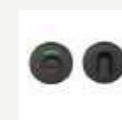


### Binnendeuren/kozijnen

Hout, zwart  
Stomp, dicht deur



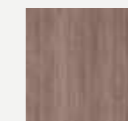
**Deurkruk**  
Zwart



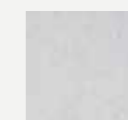
**Toiletsluiting**  
Zwart



**Verlichting**  
Wit  
Inbouwspot



**Keuken**  
Frontjes  
Walnoten look



**Keukenblad**  
Beton look



**Toilet**  
Wit



**Bedieningsplaat**  
Wit



**Fontein**  
Wit



**Wastafelkraan**  
Zwart



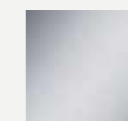
**Zeppomp**  
Zwart



**Toiletrolhouder**  
Zwart



**Toiletborstel**  
Zwart



**Wastafelspiegel**  
Beige

## Japandi

Een kleurenpalet van natureltinten vormt de basis voor een Japandi interieur. In combinatie met zachte tinten en items uitgevoerd in materialen met uitgesproken structuren komt het interieur tot leven.

In een Japandi interieur komt het beste van Japan en Scandinavië samen in een zensationeel interieur. Minimalistisch vormgegeven meubels uit Noord-Europa combineren prachtig met de rustige, natuurlijke invloeden uit Japanse interieurs.

# Typpe: Malaga

APPARTEMENT TOT 57,8 M<sup>2</sup>

INTERIEURSTIJL: HOTEL CHIQUE

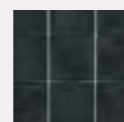


## Materialenlijst

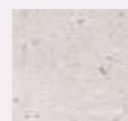
Vloeren, wanden, plafond- en deurafwerking



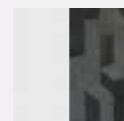
**Vloer kantoor**  
Geleefd eiken look  
Visgraat



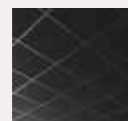
**Wandtegel**  
Zwart glanzend  
Blokverband



**Vloer toilet**  
Wit/grijs gemêleerd  
tegelpatroon



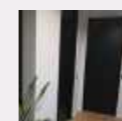
**Wanden**  
Vliesbehang  
Patroonbehang



**Plafond**  
Systeemplafond  
Platen & frame zwart



**Sauswerk**  
Beige



### Binnendeuren/kozijnen

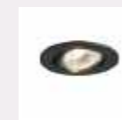
Hout, zwart  
Stomp, dicht deur



**Deurkruk**  
Zwart



**Toiletsluiting**  
Zwart

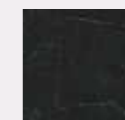


**Verlichting**  
Zwart  
Inbouwspot



### Keuken

Frontjes  
lepenhout look



### Keukenblad

Zwart met wit nuances



**Toilet**  
Wit



**Bedieningsplaat**  
Wit



**Fontein**  
Wit



**Wastafelkraan**  
Zwart



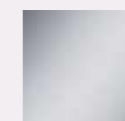
**Zeepomp**  
Zwart



**Toiletrolhouder**  
Zwart



**Toiletborstel**  
Zwart



**Wastafelspiegel**  
Beige

## Hotel Chique

Hotel Chique herken je aan de vele natuurlijke tinten en natuurlijke materialen. Aangevuld met ton sur ton kleuren en accenten van goud en marmer. Velvet stoffen worden hierbij ook veelvuldig gebruikt. Verder zie je de kleuren beige, zwart en hunter groen vaak terug bij een Hotel Chique huis.

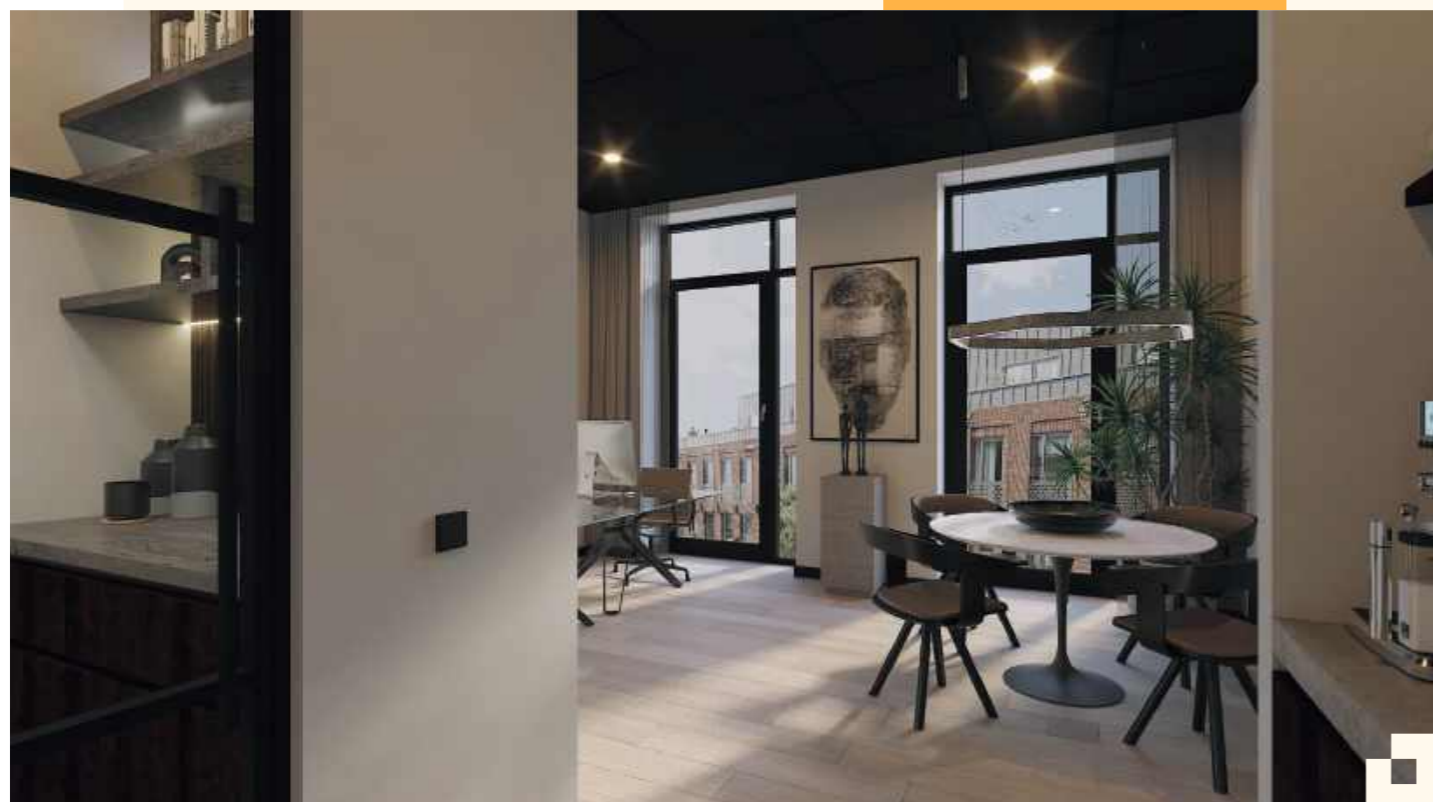
Diepe, rijke kleuren zijn dé kleuren in het Hotel Chic palet. Volle kleuren die prachtig passen bij het grijs en zwart. De chique interieurs van high-end hotels vormen de inspiratie voor stijlvolle, luxueuze en verfijnde interieurs waarbij elegantie domineert.



# Typpe Malaga

APPARTEMENT TOT 57,8 M<sup>2</sup>

INTERIEUR: BELGISCHE STIJL



## Materialenlijst

Vloeren, wanden, plafond- en deurafwerking



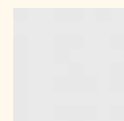
**Vloer kantoor**  
Geleefd eiken look  
Lange planken



**Wandtegel**  
Zwart/grijs  
Blokverband



**Vloer toilet**  
Natuursteen marmer look  
tegelpatroon



**Wanden**  
Vliesbehang



**Plafond**  
Systeemplafond  
Platen & frame zwart



**Sauswerk**  
Beige



### Binnendeuren/kozijnen

Hout, zwart  
Stomp, dicht deur



**Deurkruk**  
Zwart



**Toiletsluiting**  
Zwart



**Verlichting**  
Zwart  
Inbouwspot



### Keuken

Frontjes  
Kastanjehout look



**Keukenblad**  
Marmer look



**Toilet**  
Wit



**Bedieningsplaat**  
Wit



**Fontein**  
Wit



**Wastafelkraan**  
Zwart



**Zeepomp**  
Zwart



**Toiletrolhouder**  
Zwart



**Toiletborstel**  
Zwart



**Wastafelspiegel**  
Beige

## Belgische stijl

In de Belgische stijl worden strakke lijnen gecombineerd met eenvoud. Rauwe materialen, leren latjes en travertin elementen geven de stijl een designerachtige look.

Door het gebruik van een houten vloer in de werkruimte en een Travertinvloer bij het keukenblok, komt er verdeling in de verschillende functies in de ruimte.



## Neem bij vragen contact op met de makelaar.

Verkoop en  
informatie:



[www.vanderhorstmakelaardij.nl](http://www.vanderhorstmakelaardij.nl) | 0345-65 2113

Ontwikkeling:



Financiering:



Notaris:



Ontwerp:



[www.oficinakantoorlofts.nl](http://www.oficinakantoorlofts.nl)