

Rijnstraat 64 • 4191 CM Geldermalsen

TE KOOP



Nieuwbouw bedrijfsverzamelgebouw met 34 zelfstandige bedrijfs-/kantorunits op eigen grond aan de Rijnstraat in Geldermalsen.

Versie 10 maart 2023

Omschrijving

Algemene informatie

Representatief nieuwbouw bedrijfsverzamelgebouw aan de Rijnstraat 64 in Geldermalsen. Het complex bestaat uit 34 zelfstandige bedrijfsunits in twee bouwlagen. Fase 1 van het project omvat 18 bedrijfsunits. Het verzamelgebouw wordt voorzien van fraaie gevels bestaande uit een combinatie van tijdloos metselwerk, moderne gevelbeplating en gevelpuien afgewisseld met herkenbare kaders. Het complex wordt gebouwd naar de eisen van deze tijd op het gebied van duurzaamheid, met onder meer geïsoleerde vloeren, gevels, beglazing en dak. De bedrijfsunits worden in beginsel casco opgeleverd. Het behoort tot de mogelijkheden om de ruimtes in nader overleg compleet af te bouwen.

Rondom het gebouw ligt een mandelige weg en zal worden voorzien in gemarkeerde parkeerplaatsen, die naar rato exclusief worden toebedeeld aan de bedrijfsunits.

Locatie

Het bedrijfsverzamelgebouw zal worden gerealiseerd aan de Rijnstraat 64, op bedrijventerrein Lingewaarden in Geldermalsen. Het perceel grenst aan de achterzijde aan het riviertje de Linge. Het bedrijventerrein ligt aan de noordzijde van Geldermalsen. Het centrum met diverse voorzieningen ligt op korte afstand. Via de Randweg liggen de op- en afritten van de rijksweg A15 op circa 6 minuten rijden. Via de provincialeweg N327 zijn de op- en afritten van de rijksweg A2 bereikbaar binnen circa 9 minuten rijden.

Kadastrale gegevens

Het bedrijfsverzamelgebouw zal worden gerealiseerd op het perceel kadastraal bekend als Gemeente Geldermalsen, sectie A, nummers 3615 en 4399, totale grootte 6.620 m².

Het perceel zal worden onderverdeeld in eigen kadastrale percelen per bedrijfsunit en een mandelig gebied voor parkeren en manoeuvreren.

Start bouw

Naar verwachting 1^e kwartaal 2024.

Oppervlakten

Zie overzicht op pagina 8.

Parkeren

Zie overzicht op pagina 8.

Bestemmingsplan

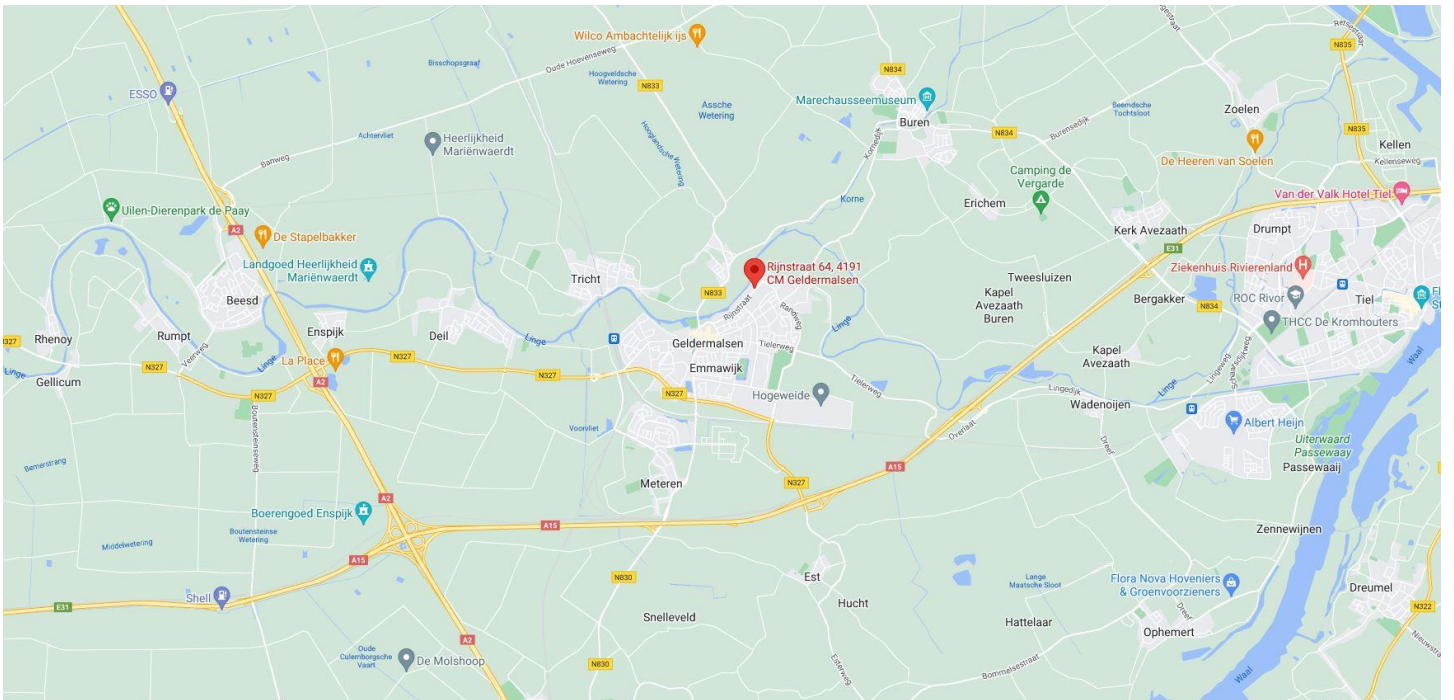
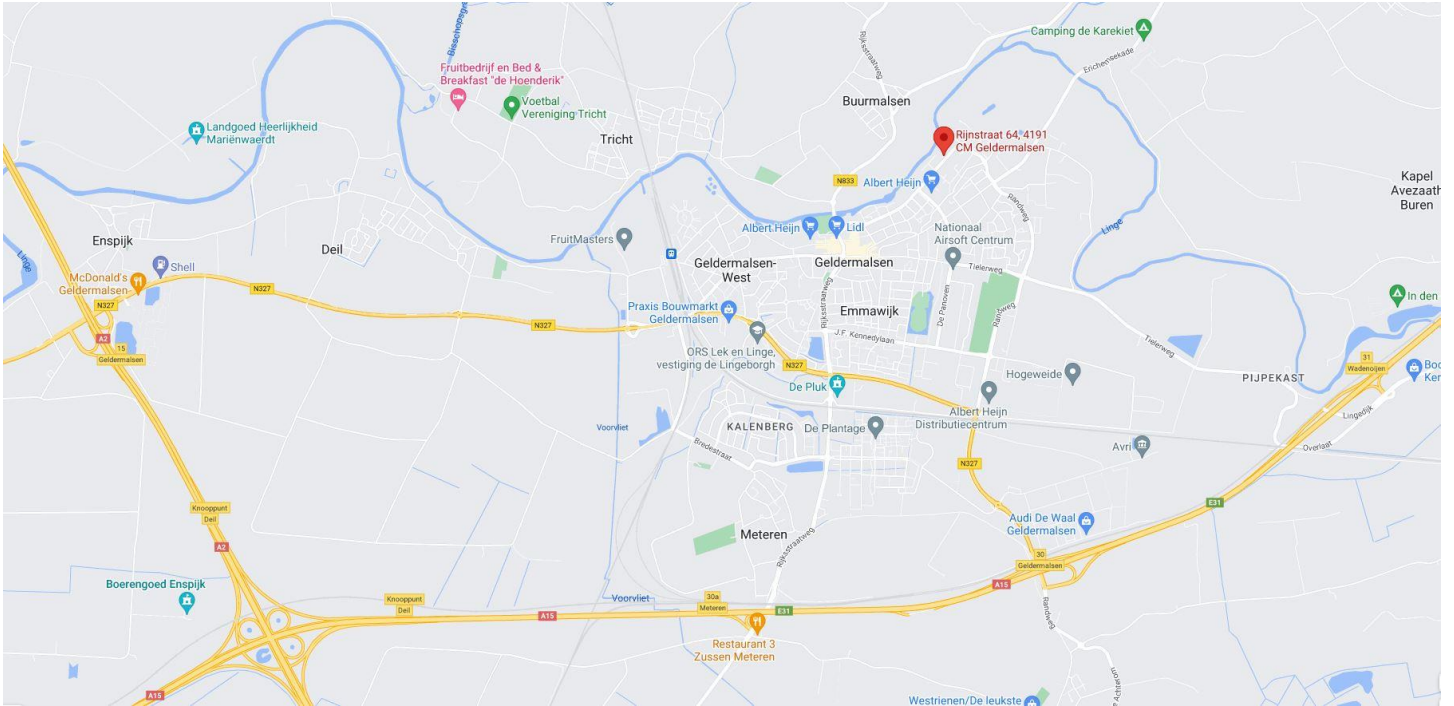
Ter plaatse is het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' van kracht. De locatie is bestemd voor:

- bedrijven, waaronder niet-zelfstandige kantoren, met dien verstande dat uitsluitend de volgende bedrijfsfuncties zijn toegestaan: bedrijven in categorie 1 tot en met 3.2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten 1';
- productiegebonden detailhandel als ondergeschikte functie van de in 4.1.1 genoemde bedrijvigheid, met dien verstande dat de oppervlakte voor productiegebonden detailhandel maximaal 10 % van de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt met een maximum van 100 m²;

Raadpleeg voor meer informatie www.ruimtelijkeplannen.nl

Locatie

Rijnstraat 64 te Geldermalsen



Technische omschrijving

Grond- en straatwerk

Het uitvoeren van de grondwerkzaamheden op het huidige terrein, bestaande uit:

- Huidige ondergrond op hoogte brengen, inclusief eventuele afvoer overtollige grond.
- Bestrating en terrein inrichting volgens tekening door middel van betonnen klinkers (grijs en parkeervakken met grasbetontegels ten behoeve van infiltratie regenwater), rondom het object. Straatkolken opnemen in bestraat gedeelte.
- Beplantingen en terreinafscheidingen niet opgenomen.

Riolering

Het uitvoeren van de rioolwerkzaamheden op het huidige terrein, bestaande uit:

- Hemelwaterafvoer van daken lozen op regenwater infiltratiesysteem en/of aangesloten op oppervlaktewater.
- Vuilwaterleiding uit units aansluiten op gemeenteriolering.
- Straatkolken + kolkleidingen lozen op regenwater infiltratiesysteem en/of aangesloten op oppervlaktewater.

Fundering en betonwerk begane grond

Het realiseren van de fundering bestaande uit:

- Paalfundering volgens berekening constructeur.
- EPS-vloerisolatie onder de gehele begane grondvloer $R_c=3,7$ m²K/W volgens NTA 8800.
- In het werk gestorte begane grondvloer van voldoende dikte, monolithisch afgewerkt. Betonkwaliteit volgens opgave constructeur.
- Ingestorte verzinkte hoeklijnen met aangelaste ankers ter plaatse van de overhaddeuren.
- Exclusief voorzieningen ten behoeve van de vloeistofdichtheid.
- Er is rekening gehouden met een veranderlijke vloerbelasting van 10 kN/m² (1000 kg/m²) voor de begane grond vloeren.
- Peil is bovenkant afgewerkt betonvloer.

Metsel- en lijmwerken

- Dragende kalkzandsteen wanden van voldoende dikte en brandwerendheid, in de bedrijfsruimte begane grond met vellingelementen (uitgezonderd de penanten naast kozijnen) en op de verdiepingen als vuilwerkelementen. De vellingelementen worden verder niet afgewerkt, kleine reparaties, saus en/of stuukwerk zal verkrijger voor zijn rekening en risico uit (laten) voeren. Het is niet zeker dat de vellingelementen tijdig beschikbaar zijn, mochten deze niet tijdig beschikbaar zijn, dan behoudt de aannemer zich het recht om de begane grond ook uit te voeren met vuilwerkelementen die dan ter compensatie alleen op de begane begane grond behangklaar afgewerkt zullen worden.
- Buitenmetselwerk uitgevoerd in baksteen schoon metselwerk. Er worden noodzakelijke dilataties in het metselwerk aangebracht.

Verdiepings- en dakvloer

- 1^e verdiepingsvloer bestaande uit ruwe betonnen kanaalplaatvloeren, in basis niet afgewerkt met een cementdekvloer.
- Dakvloer wordt eveneens uitgevoerd in kanaalplaatvloeren.
- Veranderlijke vloerbelasting van 4,0 kN/m² (400 kg/m²) voor 1e verdiepingsvloer.

Ruwbouw timmerwerk

- Het benodigde ruwbouw timmerwerk.
- Waar nodig worden stelkozijnen rondom de aluminium buitenkozijnen aangebracht. Deze worden in de grondverf geschilderd aangeleverd.
- De benodigde brandwerende betimmeringen, de unit wordt verder casco opgeleverd.
- De door de koper te verrichten afbouw is voor eigen risico en moet voldoen aan de geldende eisen van bouwbesluit, de gemeente en de brandweer.

Ramen en deuren

- Aluminium ramen en deuren RAL 7016 (antracietgrijs) geanodiseerd, voorzien van blank HR++ isolatieglas U=1,2 W/m²K, inclusief standaard inbraakwerend hang- en sluitwerk conform SKG** veiligheidsklasse 2.
- Inclusief de benodigde ventilatieroosters volgens tekeningen en bouwbesluittoetsing.
- De entreedeur wordt voorzien van een brievenbussleuf en knopcilinder.
- Waar nodig letselveilig en doorvalveilig glas toepassen volgens huidige norm.
- Kozijnen worden eventueel voorzien van zonwerend glas volgens BENG berekening.
- Handbediende geïsoleerde sectionaaldeuren (afmeting breedte x hoogte):
 - o Unit 13, 14, 16, 17, 24, 25, 27, 28: 3370 x 3450mm met één glasstrook
 - o Unit 12, 15, 26, 29: 3370 x 3450mm met vier glasstroken
 - o Unit 18, 23: 3100 x 3450mm met één glasstrook
 - o Unit 19, 20, 21, 22 : 3190 x 3450mm met één glasstrook

Buitenzijde in de kleur RAL 7016 (antracietgrijs).

Ten behoeve van de overheaddeuren is de benodigde achter constructie opgenomen. Bij de aansluiting van de overheaddeur op het metselwerk ontstaat wel een koudebrug, waardoor condensvorming kan ontstaan.

Voldoende ventilatie is dan van belang.

Dagmaat zal iets kleiner worden ten gevolge van de afwerking van de dagkanten in het gevelvlak.

Elektrische bediening is tegen meerprijs uitvoerbaar.

Gevels

- Gemetselde spouwmuuren vanaf de begane grond tot de verdiepingsvloer met een Rc waarde van 4,7 m² k/W volgens NTA 8800.
- 1e verdieping uitgevoerd in geïsoleerde sandwichpanelen met een Rc waarde van 4,7 m² k/W volgens NTA 8800. Zetwerk ter plaatse van de gevelopeningen.
- Kleur beplating buitenzijde RAL 7016 (antraciet), binnenzijde RAL 9002 (grijswit).
- Stalen beplating is aan de gevelzijde zichtbaar vanuit de binnenzijde en wordt verder niet afgewerkt. Bevestigingsmiddelen t.b.v. beplatingen blijven in het zicht.

Trappen en balustraden

- Leveren en monteren vurenhouten dichte trap wit gegrond.
- Houten leuning aan muurzijde (los aan te leveren in verband met nog af te werken wanden).
- Balustrades/hekwerken op verdieping.

Dakbedekking

Het realiseren van de dakbedekking, bestaande uit:

- PIR-isolatie platen (brandveilig in verband met eventuele zonnepanelen), gemiddelde Rc waarde van 6,3 m² k/W volgens NTA 8800.
- Pvc-dakbedekking in lichte kleur met grindballast laag.

- Inclusief leveren en aanbrengen van voldoende spuwers en plakplaten voor de hemelwaterafvoeren.
- Dakbedekking is voorzien van een garantie van 10 jaar.
- Dakdoorvoeren die na oplevering worden aangebracht, mogen in verband met de garantie alleen door de projectdakdekker worden ingeplakt. Anders vervalt de garantie van het gehele dak.

Stukadoors werkzaamheden

- Door en voor rekening van koper te verzorgen.

Tegel werkzaamheden

- Door en voor rekening van koper te verzorgen.

Cementdekvloeren

- 1^e verdiepingvloer wordt opgeleverd zonder dekvloer.

Lichte binnenwanden

- Door en voor rekening van koper te verzorgen. (Getekende indeling op plattegronden is ter indicatie en zijn tegen meerprijs uitvoerbaar.)

Afbouwtimmerwerk

- Door en voor rekening van koper te verzorgen.

Schilderwerk en overige afbouwwerkzaamheden

- Door en voor rekening van koper te verzorgen.

Riolering- en waterinstallatie

- Hemelwaterafvoerinstallatie aan buitengevel.
- Er wordt 1 rioolaansluiting in de begane grondvloer van de unit aangebracht.
- Waterinstallatie achter de meter door en voor rekening van koper te verzorgen.

Brandbestrijdingsinstallatie

- Brandwerende voorzieningen zoals blusmiddelen, brandmeldinstallaties, vluchtwegaanduiding door en voor rekening van koper te verzorgen volgens geldende normen. De eisen hiervan worden gebaseerd op de definitieve indeling/afbouw van de unit.

Verwarming

- Installaties en warmtebronnen door en voor rekening van koper te verzorgen.
- De koper is verantwoordelijk om te voldoen aan de BENG eisen (zie voor installatieconcept de BENG-berekening).

Mechanische ventilatie

- MV-installaties door en voor rekening van koper te verzorgen.
- De koper is verantwoordelijk om te voldoen aan de BENG eisen (zie voor installatieconcept de BENG-berekening).

Elektra

- Elektrische installaties en plaatsen zonnepanelen door en voor rekening van koper te verzorgen.
- De koper is verantwoordelijk om te voldoen aan de BENG eisen (zie voor installatieconcept de BENG-berekening).

Nutsvoorzieningen

- Mantelbuizen en invoerbochten voor de nutsbedrijven worden aangebracht, meters van nutsvoorzieningen worden aangebracht op een meterbord nabij de entree.
- In de meterkast wordt de wateraansluiting (2,5 m³/h) en de elektra-aansluiting (3x25 A) gerealiseerd (geen groepenkast), er wordt dus geen gasaansluiting aangelegd.
- Data- en telecomaansluitingen door koper zelf aan te vragen.

Energielabel

- De units worden casco opgeleverd, voor dit deel wordt de benodigde bewijslast aangeleverd. Voor wat betreft de afbouw is de koper verantwoordelijk om te voldoen aan de BENG eisen. De benodigde bewijslast van de afbouw dient de koper zelf te verzamelen en daarna een energielabel te laten opstellen door een gecertificeerd bedrijf.



**Koopsommen en beschikbaarheid nieuwbouw bedrijfsverzamelgebouw
Rijnstraat 64 te Geldermalsen
d.d. 10 maart 2023**

Unit	Huisnummer	Bedrijfsruimte	Verdieping	Parkeren	Koopsom	Status
12	64-12	101,6 m ²	102,3 m ²	4	€ 199.950	Verkocht
13	64-13	101,6 m ²	102,3 m ²	4	€ 195.000	Onder optie
14	64-14	101,6 m ²	102,3 m ²	4	€ 195.000	Verkocht
15	64-15	101,6 m ²	102,3 m ²	4	€ 199.950	Verkocht
16	64-16	101,6 m ²	102,3 m ²	4	€ 195.000	Verkocht
17	64-17	101,6 m ²	102,3 m ²	4	€ 195.000	Verkocht
18	64-18	77,1 m ²	75,7 m ²	3	€ 175.000	Verkocht
19	64-19	73 m ²	73,6 m ²	3	€ 158.000	Verkocht
20	64-20	69 m ²	69,5 m ²	3	€ 151.000	Verkocht
21	64-21	64,9 m ²	65,5 m ²	3	€ 143.000	Verkocht
22	64-22	60,9 m ²	61,4 m ²	3	€ 137.000	Verkocht
23	64-23	56,5 m ²	56 m ²	3	€ 135.000	Verkocht
24	64-24	83,7 m ²	84,3 m ²	3	€ 175.000	Verkocht
25	64-25	83,7 m ²	84,3 m ²	3	€ 175.000	Verkocht
26	64-26	83,7 m ²	84,3 m ²	3	€ 179.950	Verkocht
27	64-27	83,7 m ²	84,3 m ²	3	€ 175.000	Onder optie
28	64-28	83,7 m ²	84,3 m ²	3	€ 175.000	Onder optie
29	64-29	83,7 m ²	84,3 m ²	3	€ 179.500	Onder optie

Verkoopvoorwaarden

Koopcondities

Prijslijst

Met betrekking tot de op blad 6 weergegeven prijslijst zijn de volgende zaken van belang:

- De genoemde koop-/aaneemsommen zijn vrij op naam exclusief btw.
- De afmetingen zijn circa maten en betreffen het bruto vloeroppervlak (bvo).
- De units worden opgeleverd zonder indeling en/of installaties.
- De aaneemsom zal in nader te bepalen termijn naar gelang de voortgang van de bouw in rekening worden gebracht.
- De units worden gerealiseerd op percelen eigen grond in combinatie met een (onverdeeld) aandeel in het mandelig gebied (toegangsweg en parkeerplaatsen).
- Iedere eigenaar wordt naar rato eigenaar van en verantwoordelijk voor het onderhoud en de instandhouding van het mandelig gebied (toegangsweg en parkeerplaatsen).

Meerwerk

Het behoort tot de mogelijkheden om de units in overleg nader af te bouwen. Op aanvraag is een meerwerklijst met afbouwopties beschikbaar.

Voorbehoud verkoper

In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt een voorbehoud van verkoper opgenomen tot en met 31 maart 2024 betreffende het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de realisatie van het bedrijfsverzamelgebouw alsook dat minimaal twee derde (2/3e) van de units is verkocht.

Verwachte start bouw

Naar verwachting 3^e kwartaal 2023.

Verwachte oplevering

Naar verwachting eind 2e kwartaal 2024.

Projectnotaris

Notariskantoor Soons

Flessestraat 42

6666 CR Heteren

Telefoonnummer: 026 479 04 70

E-mailadres: info@notariskantoorsoons.nl.



Contact

Bezoekadres

Kleine Landtong 23 (0183) 30 40 50
4201 HL Gorinchem info@bmak.nl






Arjen Blokland
Bedrijfsmakelaar & Register
Taxateur - lid NVM Business

 (0183) 30 40 50
 06 25 49 29 06
 blokland@bmak.nl




Aart Piet Blokland
Bedrijfsmakelaar & Register
Taxateur - lid NVM Business

 (0183) 30 40 50
 06 86 87 82 93
 apblokland@bmak.nl



Hans de Groot
Bedrijfsvastgoedadviseur

 (0183) 30 40 50
 06 18 67 06 03
 degroot@bmak.nl



Brechtje Heemskerk
Commercieel medewerker
binnendienst

 (0183) 30 40 50
 heemskerk@bmak.nl

Deze informatiebrochure is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door B/mak Bedrijfsmakelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Alle opgegeven maten + oppervlakten zijn circa.