

Te koop!

Objectinformatie Industrieweg 39, Giessen



Nieuwbouw bedrijfsverzamelgebouw met 7 bedrijfsunits en 1 woon-werkunit met balkon aan de Industrieweg 39 te Giessen

Algemeen.

Algemene informatie

Representatief nieuwbouw bedrijfsverzamelgebouw aan de Industrieweg 39 te Giessen. Het complex bestaat uit 8 bedrijfsunits bestaande in twee bouwlagen, waarvan 1 bedrijfsunit met 3 bouwlagen: bedrijfsruimte op de begane grond en woonruimte met kantoor op de 1e en 2e verdieping.

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 en de bedrijfswoning worden in beginsel casco opgeleverd. De units worden gerealiseerd op eigen grond. Bij de units hoort onlosmakelijk een onverdeeld aandeel in het mandelig gebied bestaande uit de toegangsweg en parkeerplaatsen, zoals weergegeven op het terrein- en parkeerplan.

Belangrijkste kenmerken van de te realiseren units:

- Betonnen vloeren en dak
- Diverse opties mogelijk, hiervoor is een optielijst aan te vragen
- Maximale vloerbelasting begane grond 1.000 kg/m², vrije hoogte begane grond ca. 3,70 m
- Maximale vloerbelasting 1e etage 400 kg/m²
- Goede bereikbaarheid via N322 naar A27 (Gorinchem-Breda)
- Hoogwaardige afwerking, onderhoudsarm materiaal, o.a. deels metselwerk, deels gevelbeplating en aluminium kozijnen
- Geen VVE van toepassing

Parkeren

Bij elke bedrijfsunit behoort een gebruiksrecht op minimaal 2 parkeerplaatsen. De indeling gaat volgens het terrein- en parkeerplan.

Het gebouw is vergund voor de functie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersintensief'. Als het beoogde gebruik van de bedrijfsunit afwijkt van deze functie, is de koper zelf verantwoordelijk voor het realiseren en in stand houden van voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de geldende parkeernormen uit de "Nota parkeernormen Altena

Locatie

Het bedrijfsverzamelgebouw zal worden gerealiseerd aan de Industrieweg 39 en is gelegen op bedrijventerrein De Rietdijk in Giessen. Via de N322 is binnen enkele autominuten de snelweg A27 te bereiken.

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; www.omgevingswet.overheid.nl

Kadaster

Het bedrijfsverzamelgebouw zal worden gerealiseerd op het perceel kadastraal bekend als Gemeente Woudrichem, sectie I, nummers 1162, totale grootte 1.102 m².

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

Technische omschrijving.

Grond- en straatwerk

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

- Huidige ondergrond op hoogte brengen, indien mogelijk werken met gesloten grondbalans, peilhoogte hierop afstemmen.
- Bestrating en terrein inrichting volgens tekening d.m.v. betonnen klinkers (rijbanen grijze klinkers, parkeervakken antraciet klinkers met witte klinkers gemarkeerd) rondom het object. Straatkolken opnemen in bestraatgedeelte.
- Beplantingen, terreinafscheidingen en overige terreininrichting zoals fietsenstalling etc. niet opgenomen.

Buitenriolering

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

- Hemelwaterafvoer van daken aansluiten op gemeenteriolering (eventuele infiltratie voorziening onder het straatwerk als gemeente dit eist)
- Vuilwaterleiding uit units aansluiten op gemeenteriool.
- Straatkolken + kolkleidingen aansluiten op gemeenteriolering (eventuele infiltratie voorziening onder het straatwerk als gemeente dit eist)

Metsel- en lijmwerken

- Dragende kalkzandsteen wanden van voldoende dikte en brandwerendheid, op de begane grond uitgevoerd in vellingelementen en op de verdiepingen vuilwerkelementen. De vellingelementen worden verder niet afgewerkt, er kunnen verkleuringen door lijmresten en vochtige omstandigheden tijdens de bouw zichtbaar blijven, herstel van eventuele beschadigingen aan de vellingelementen, stuc en/of sauswerk zal verkrijgen voor zijn rekening en risico uit laten voeren.
- Buitenmetselwerk uitgevoerd in baksteen schoon metselwerk. De voegen worden in het een standaard kleur doorgestroken (gepointerd) Er worden noodzakelijke dilataties in het metselwerk aangebracht.

- Onder de aluminium puien wordt t.p.v. het maaiveld een geïsoleerde kantplank aangebracht.
- De gemetselde gevels worden geïsoleerd met minerale wol, isolatiewaarde $R_c 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ volgens NTA 8800.

Fundering en betonwerk begane grond

Het realiseren van de fundering, bestaande uit:

- Paalfundering volgens berekening constructeur.
- EPS-vloerisolatie onder de begane grondvloer $R_c=3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ volgens NTA 8800.
- Gefundeerde in het werk gestorte begane grondvloer van voldoende dikte, monolithisch afgewerkt. Betonkwaliteit volgens opgave constructeur met een minimale vlakheidsklasse 4
- Ingestorte verzinkte hoeklijnen met aangelaste ankers t.p.v. de overheaddeuren.
- Er is rekening gehouden met een veranderlijke vloerbelasting van 10 kN/m^2 (1000 kg/m^2) voor de begane grond vloeren.
- Peil is bovenkant afgewerkt betonvloer.

Verdiepings- en dakvloer

- Verdiepingsvloer bestaande uit ruwe betonnen kanaalplaatvloeren, in basis niet afgewerkt, dus geen cementdekvloer voorzien.
- Dakvloer wordt eveneens uitgevoerd in kanaalplaatvloeren, rekening gehouden met de belasting van eventuele zonnepanelen.
- Veranderlijke vloerbelasting van $4,0 \text{ kN/m}^2$ (400 kg/m^2) voor 1e en 2e verdiepingsvloer, rekening gehouden met de belasting van eventuele zonnepanelen.

Ruwbouw timmerwerk

- Het benodigde ruwbouwtimmerwerk.
- Waar nodig worden stelkozijnen rondom de aluminium buitenkozijnen aangebracht.
- 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 besluit bouwwerken leefomgeving, gemeente en de brandweer.

Technische omschrijving.

Ramen en deuren

- Aluminium ramen en deuren in kleur RAL 7016 (antracietgrijs) volgens geveltekening, voorzien van blank isolatieglas, totale U-waarde van kozijn inclusief beglazing volgens BENG berekening.
- Inclusief de benodigde ventilatieroosters.
- De entree deur wordt voorzien van een knopcilinder en standaard briefsleuf.
- Waar nodig letselveilig en doorvalveilig glas toepassen volgens huidige norm.
- Handbediende geïsoleerde sectionaaldeuren, buitenzijde in de kleur RAL 7016 (antracietgrijs), binnenzijde in kleur RAL 9002 (grijswit). De deuren zijn voorzien van 1 glassectie (dubbelwandige acrylaat beglazing) volgens geveltekening inclusief de benodigde achtercontructie. Dagmaat kan kleiner worden t.g.v. de afwerking van de dagkanten in het gevelvlak (niet inbraakwerend SKG** ivm glassectie).

Stukadoors werkzaamheden

- Door en voor rekening van koper te verzorgen.

Tegel werkzaamheden

- Door en voor rekening van koper te verzorgen.

Cementdekvloeren

- 1e en 2e verdiepingvloer wordt opgeleverd zonder dekvloer.

Trappen en balustraden

- Leveren en monteren vurenhouten dichte trap, wit gegrond.
- Geen slijtstrippen voorzien in de treden.
- Houten leuning aan muurzijde (los aan te leveren i.v.m. nog af te werken wanden).
- Balustrades/hekwerken op verdieping zijn tegen meerprijs leverbaar.

Gevels

- Spouwmuren vanaf de begane grond tot de verdiepingvloer 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.

Dakbedekking

Het realiseren van de dakbedekking, bestaande uit:

- PIR-isolatie platen (brandveilig i.v.m. eventuele zonnepanelen), gemiddelde Rc waarde van 6,3 m² k/W volgens NTA 8800.
- Pvc-dakbedekking met grindballast laag.
- Er worden voldoende spuwers en plakplaten voor de hemelwaterafvoeren aangebracht.
- 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.

Technische omschrijving.

Lichte binnenwanden

- Door en voor rekening van koper te verzorgen. De 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.

Keuken inrichting

- Door en voor rekening van koper te verzorgen.

Werktuigbouwkundige installatie

- Aan buitengevel worden standleidingen t.b.v. HWA's aangebracht in aluminium, kleur antraciet.
- Er wordt 1 rioolaansluiting in de begane grondvloer van de unit ingestort t.p.v het toilet.
- Wateraansluiting 1,5m³ wordt gerealiseerd, verdere installatie achter de meter niet opgenomen.
- Verwarming niet in de basis voorzien (ook geen warmtepompinstallatie of vloerverwarming voorzien).
- Mechanische ventilatie en/of luchtbehandelingsinstallatie niet in de basis voorzien.
- De koper is verantwoordelijk om te voldoen aan de BENG eisen.

Elektra

- Elektra-aansluiting (3x25A) wordt gerealiseerd, verdere installaties zoals groepenverdeelkast etc. zijn niet opgenomen.

Nutsvoorzieningen

- Mantelbuizen en invoerbochten voor de nutsbedrijven worden aangebracht, meters van nutsvoorzieningen worden aangebracht op een meterbord in de meterkast.

- In de meterkast wordt de wateraansluiting (1,5 m³/h) en de elektra-aansluiting (3x25 A) gerealiseerd, er wordt dus geen gasaansluiting aangelegd. De installatie achter de meters door en voor rekening van koper te verzorgen.
- Prefab meterkast inclusief achterwand, zijwanden, deur met beslag, standaard wit.
- Glasvezelaansluiting, telefoonaansluiting etc. door koper aan te vragen en te verzorgen.

Oplevering

- De bedrijfsunits worden bezemschoon opgeleverd.
- De bedrijfsunit wordt casco opgeleverd, zoals vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst en in deze technische omschrijving.
- Door de aannemer worden bij de casco-oplevering de benodigde stukken aangeleverd om aan te tonen dat het reeds gebouwde casco deel voldoet aan zowel het Besluit Bouwwerken Leefomgeving als aan de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen.
- Voor wat betreft de verdere afbouw is het de verantwoordelijkheid van de koper om te blijven voldoen aan wettelijke eisen en overige regelgeving.
- De benodigde bewijsstukken voor wat betreft de afbouw dient de koper zelf te verzamelen of te doen verzamelen. Na gereedkomen van (het gekochte gedeelte van) het gebouw dient de koper hiervoor een definitief energielabel te laten opstellen door een daartoe gecertificeerd bedrijf. Ook dient de koper de unit af te melden bij het bevoegd gezag zoals omschreven in de omgevingsvergunning.
- De aansprakelijkheid om te voldoen aan de voorschriften van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving, de verleende omgevingsvergunning voor dit werk, de BENG-eisen en overige regelgeving gaat bij de casco-oplevering over op de koper.
- Onverhoopte uitloop van het werk vanwege vertraagde aanleg van nutsaansluitingen geeft de koper geen recht tot verrekening van kosten, het indienen van claims of andere vormen van schade- of nadeelcompensatie door de ontwikkelaar en/of de aannemer.

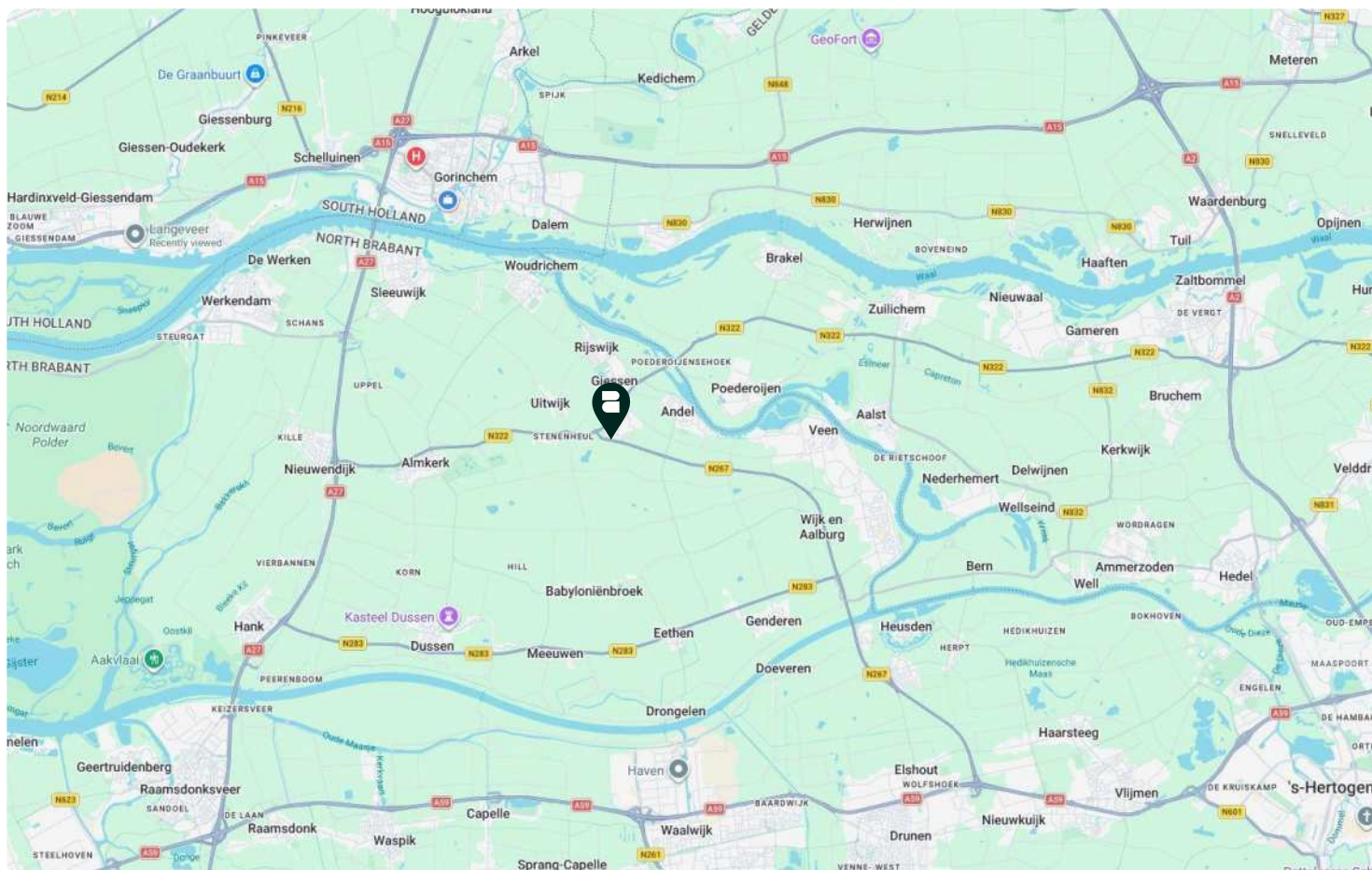
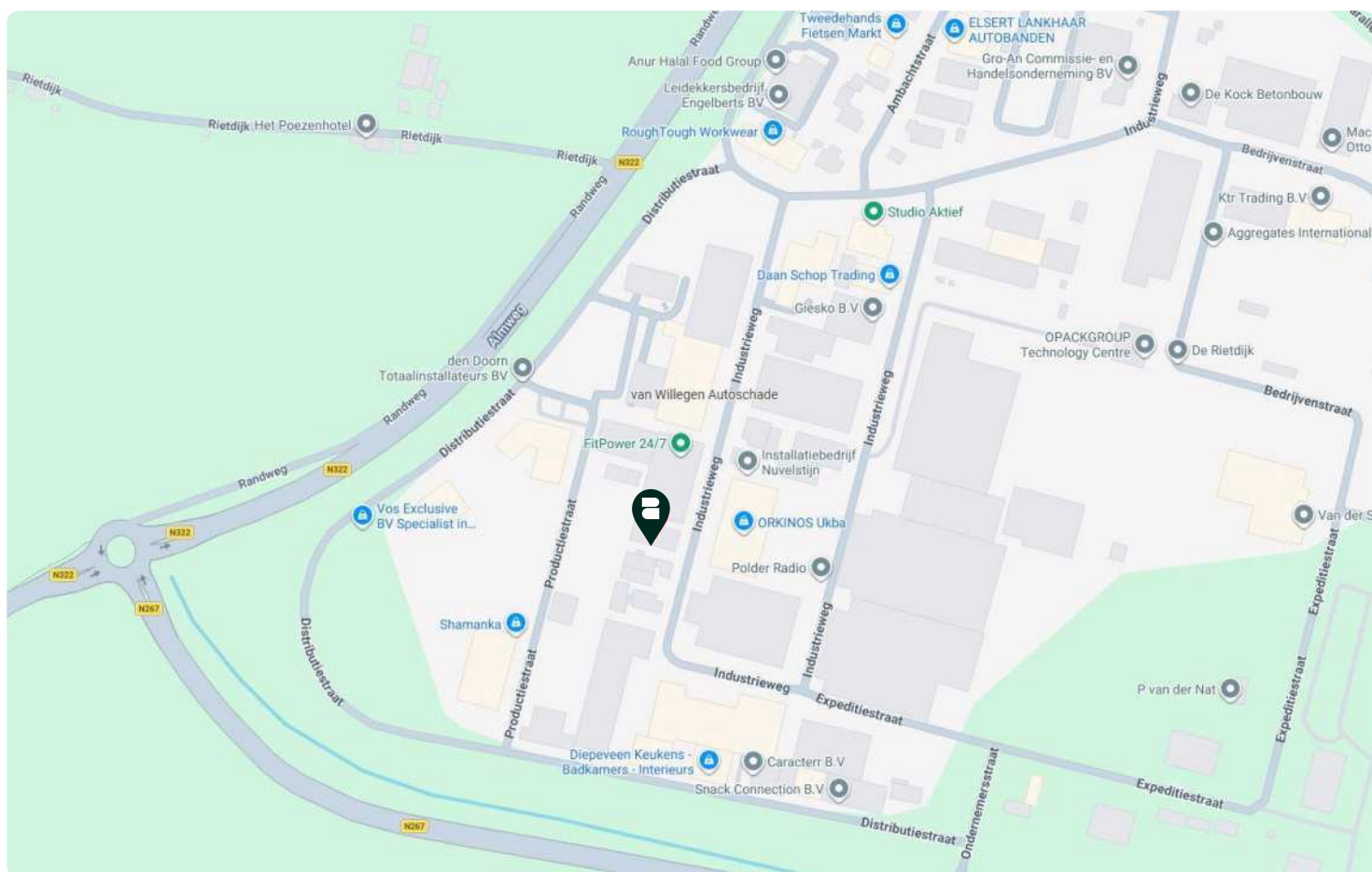
Prijslijst.

Koop-/aaneemsommen bedrijfsverzamelgebouw Industrieweg 39 te Giessen

Unit	Begane grond	1e verdieping	2e verdieping	Totaal	Parkeren O.V.B	Koopsom
A	9,1 + 50,2	37,3 + 13,5	38,3 + 15,9	163,5	3	€ 395.000
B	59,5	59,6		119,1	2	€ 215.000
C	66,2	66,7		132,9	2	€ 225.000
D	66,2	66,7		132,9	2	€ 225.000
E	66,2	66,7		132,9	2	€ 225.000
F	66,2	66,7		132,9	2	€ 225.000
G	66,2	66,7		132,9	2	€ 225.000
H	66,2	66,7		132,9	2	€ 225.000

Unit A betreft een bedrijfswoning met $9,1 + 37,3 + 38,3 = 84,70$ wonen
Zie de verkoopvoorwaarden voor de verdere uitwerking hiervan

Locatie.



Verkoopvoorwaarden.

Prijslijst

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

- De genoemde koop-/aanneemsommen 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 aanneemsom 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

Het verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunning(en) voor de realisatie van het bedrijfsverzamelgebouw, evenals eventuele overige vereiste vergunningen, ontheffingen en goedkeuringen van overheidswege, onherroepelijk dienen te zijn verleend.

Verwachte start bouw

Naar verwachting 1e kwartaal 2027.

Verwachte oplevering

Naar verwachting eind 1e kwartaal 2028.

Projectnotaris

Posthuma Schutte Notariaat,

Molenstraat 11

6711 AW Ede (GLD)

Telefoonnummer: 0318 65 14 14

E-mailadres: info@posthumaschutte.nl

Contact.



Arjen Blokland

Partner
Register-Makelaar
Register-Taxateur

06 25 49 29 06
blokland@bmak.nl



Aart Piet Blokland

Partner
Register-Makelaar
Register-Taxateur

06 86 87 82 93
apblokland@bmak.nl



Kees Bor

Vastgoedadviseur

06 15 49 31 71
bor@bmak.nl

Dit is Bmak.

Bij Bmak richten we ons volledig op commercieel vastgoed – en dat al sinds 1995. Als gecertificeerd NVM-Business makelaar kennen we de markt én de mensen in de regio.

U kunt bij ons terecht voor verkoop, verhuur, aankoop, aanhuur en taxaties van bedrijfspanden. Altijd met heldere communicatie, persoonlijk contact en een nuchtere aanpak.



Kantoor Kleine Landtong 23, 4201 HL te Gorinchem
Telefoon (0183) 30 40 50 **Mail** info@bmak.nl **Website**
bmak.nl **Social media** @bmakbedrijfsmakelaars



Deze informatiebrochure is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Bmak Bedrijfsmakelaars geen aansprakelijkheid 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 en oppervlakten zijn circa maten.



Bmak.

Bedrijfsmakelaars

Kantoor Kleine Landtong 23, 4201 HL te Gorinchem

Telefoon (0183) 30 40 50

Mail info@bmak.nl **Website** bmak.nl

Social media [@bmakbedrijfsmakelaars](https://www.instagram.com/bmakbedrijfsmakelaars)

