Te koop!

Objectinformatie Rijnstraat 64, 4191 CM te Geldermalsen



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

Bmak.

Algemeen.

Algemene informatie

Representatief nieuwbouw bedrijfsverzamelgebouw aan de Rijnstraat 64 in Geldermalsen. Het complex bestaat uit 34 zelfstandige bedrijfsunits in twee bouwlagen, bedrijfsruimte op de begane grond en kantoorruimte en/ of opslag op de 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 worden in beginsel casco opgeleverd.
Het behoort tot de mogelijkheden om de ruimtes in nader overleg compleet af te bouwen.
De units worden gerealiseerd op eigen terrein. De parkeerplaatsen liggen op mandelig terrein.
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
• Per unit een gebruiksrecht op 3 tot 4 parkeerplaatsen, optioneel meer parkeerplaatsen beschikbaar
• Goede bereikbaarheid vanaf de N50
• Hoogwaardig, onderhoudsarm materiaalgebruik, o.a. deels metselwerk, deels gevelbeplating
en aluminium kozijnen
• Geen VVE van toepassing
• Mogelijkheid om units onderling te combineren

Parkeren

Rondom het gebouw ligt een mandelig terrein en zal worden voorzien van gemarkeerde parkeerplaatsen. Bij elke bedrijfsunit behoort een gebruiksrecht op een aantal parkeerplaatsen. Dit zal nader uitgewerkt worden op het parkeerplan.

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.

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.
www.omgevingswet.overheid.nl

Kadaster

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.

Technische omschrijving.

Grond- en straatwerk
Het uitvoeren van de grondwerkzaamheden op het huidige terrein, bestaande uit:
- Huidige ondergrond op hoogte brengen (peil hierop aanpassen), uitgaande van gesloten grondbalans.
- 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 bestraat gedeelte.
- De aanwezige verontreiniging in de bodem wordt duurzaam afgedekt door de bebouwing en de klinkerbestrating van het parkeerterrein. Het is dus niet toegestaan om de bestrating te verwijderen. Een en ander wordt uitgevoerd volgens het door het bevoegd gezag goedgekeurde saneringsplan.
- Beplantingen en terreinafscheidingen niet opgenomen.

Riolering
Het uitvoeren van de rioolwerkzaamheden op het huidige terrein, bestaande uit:
- Hemelwaterafvoer van daken lozen met uitstroombak op de Linge.
- Vuilwaterleiding uit units aansluiten op gemeenteriool. Straatkolken + kolkleidingen lozen met uitstroombak op de Linge.

Metsel- en lijmwerken
- Dragende kalkzandsteen wanden van voldoende dikte en brandwerendheid, in de bedrijfsruimte met vellingelementen 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.
- Buitenmetselwerk uitgevoerd in baksteen schoon metselwerk. Er worden noodzakelijke dilataties in het metselwerk aangebracht.

Fundering en betonwerk begane grond
Het realiseren van de fundering, bestaande uit:
- Paalfundering volgens berekening constructeur.
- EPS-vloerisolatie onder de gehele begane grondvloer Rc=3,7 m2K/W volgens NTA 8800.
- Gefundeerde in het werk gestorte begane grondvloer van voldoende dikte, monolithisch afgewerkt. Betonkwaliteit volgens opgave constructeur.
- Ingestorte verzinkte hoeklijnen met aangelaste ankers t.p.v. de overheaddeuren.
- Geen 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.

Verdiepings- en dakvloer
- 1e 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 kN/m² (400 kg/m2) voor 1e verdiepingsvloer.

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, de 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 entreedeur wordt voorzien van een brievenbussleuf en knopcilinder.
- Waar nodig letselveilig en doorvalveilig glas toepassen volgens huidige norm.
- Handbediende geïsoleerde sectionaaldeuren (afmeting breedte x hoogte):

o Unit 1, 3, 4, 6 3280 x 3450mm met vier glasstrook
o Unit 2, 5 3275 x 3450mm met één glasstrook
o Unit 7, 8, 10 ,11 ,13, 14, 16, 17, 24, 25, 27, 28, 30, 31, 33, 34 3370 x 3450mm met één glasstrook
o Unit 9, 12, 15, 26, 29, 32 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 glasstroken

Buitenzijde in de kleur RAL 7016 (antracietgrijs), binnenzijde in kleur RAL 9002 (grijswit).
T.b.v. de overheaddeuren is de benodigde achter constructie opgenomen.
Dagmaat kan iets afwijken i.v.m. de afwerking van de dagkanten in het gevelvlak en koppenmaat van het metselwerk.
Elektrische bediening is tegen meerprijs uitvoerbaar.

Stukadoors werkzaamheden

- Door en voor rekening van koper te verzorgen.

Tegel werkzaamheden

- Door en voor rekening van koper te verzorgen.

Cementdekvloeren

- 1 e verdiepingsvloer wordt opgeleverd zonder dekvloer.

Gevels

- Spouwmuren 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.
- Geen slijtstrippen voorzien in de treden.
- Houten leuning aan muurzijde (los aan te leveren i.v.m. nog af te werken wanden).
- Balustrades op trapboom en hekwerken langs vloerrand op verdieping zijn tegen meerprijs leverbaar.

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 in lichte kleur 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.

Brandbestrijdingsinstallaties

- 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.

Elektra

- Elektra-aansluiting (3x25A) wordt gerealiseerd, geen groepenkast, verdere installatie door en voor rekening van koper te verzorgen.
- De koper is verantwoordelijk om te voldoen aan de BENG eisen.

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.

Optie

Oplevering

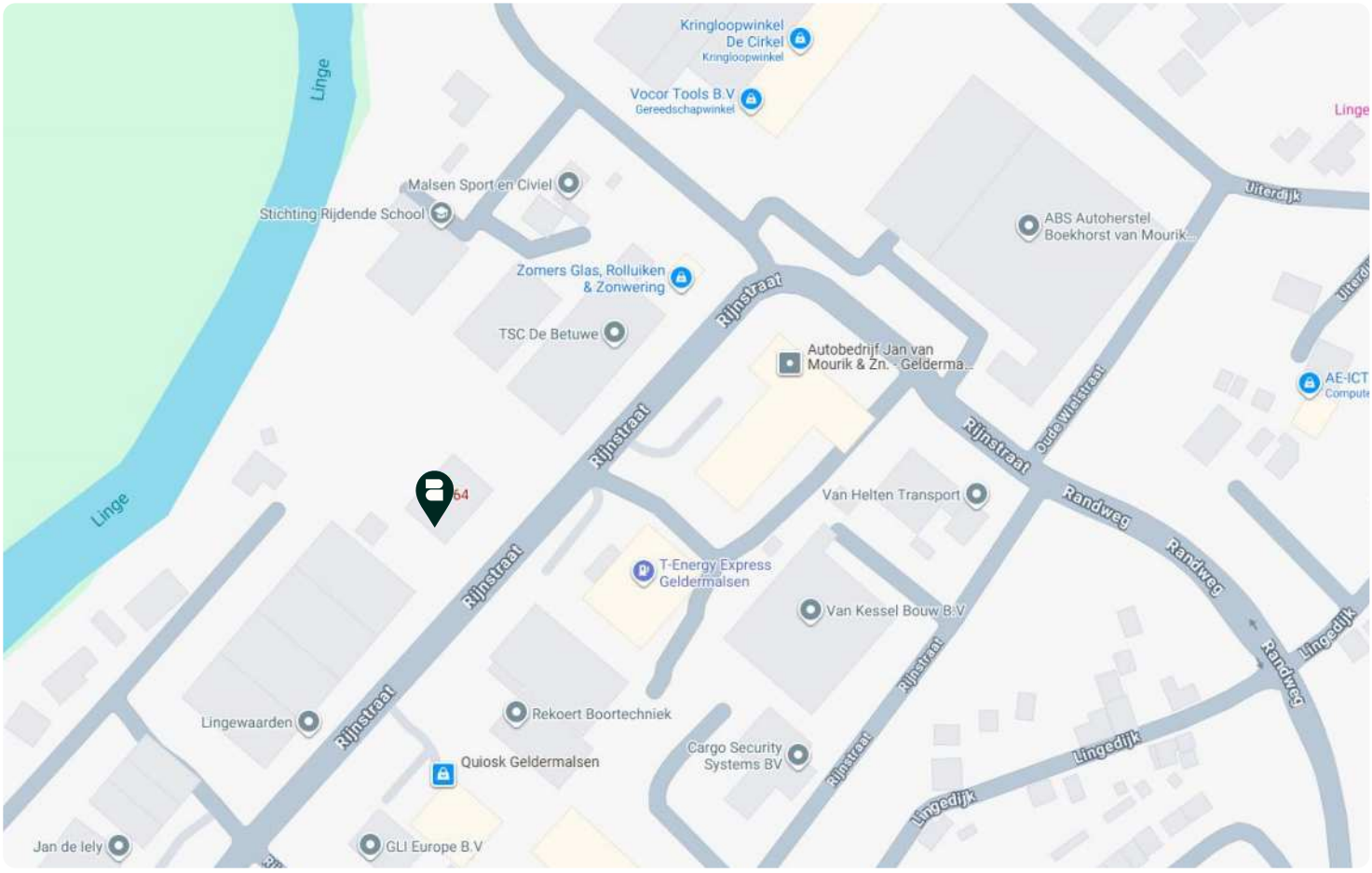
- De bedrijfsunits worden bezemschoon opgeleverd.
- De bedrijfsunit wordt casco opgeleverd, zoals vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst en in deze technische omschrijving.
- Door de aannemer worden bij de casco-oplevering de benodigde stukken aangeleverd om aan te tonen dat het reeds gebouwde 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.

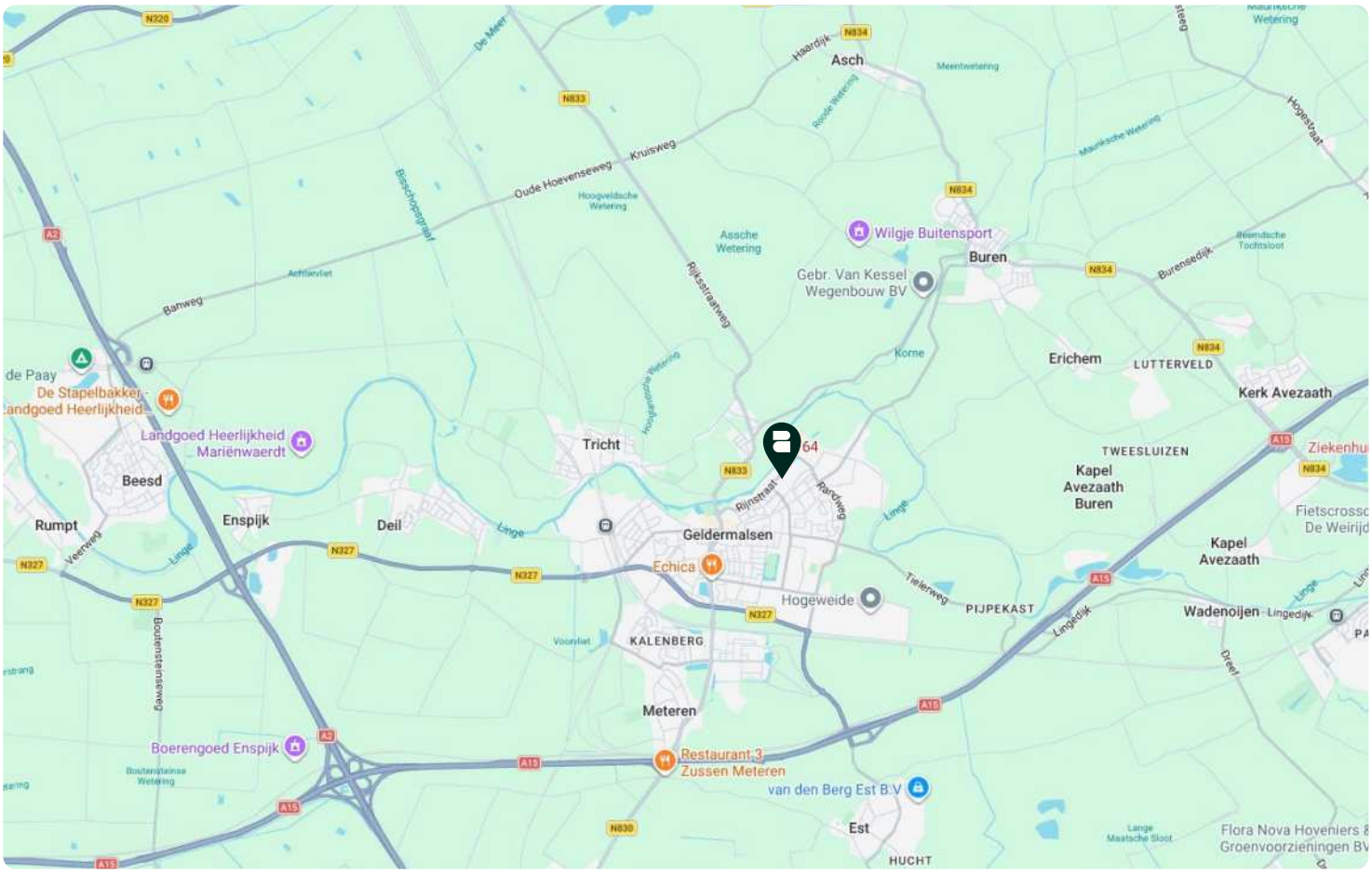
Na gereedkomen van (het gekochte gedeelte van) het gebouw dient de koper hiervoor een definitief energielabel te laten opstellen door een daartoe gecertificeerd bedrijf.

Prijslijst.

Koop-/aanneemsommen en beschikbaarheid bedrijfsverzamelgebouw Rijnstraat 64 te Geldermalsen					
Unit	Begane grond	Verdieping	Totaal	Parkeren	Koopsom
01	72,7	71,5	144,2	4	Verkocht
02	72,27	73,3	145,57	4	Verkocht
03	103,9	104,5	208,4	4	€ 275.000
04	103,9	104,5	208,4	4	€ 275.000
05	72,7	73,3	146	3	Verkocht
06	72,7	71,5	144,2	4	Verkocht
07	61,5	62,1	123,6	3	Verkocht
08	101,6	102,3	203,9	4	Verkocht
09	101,6	102,3	203,9	4	Verkocht
10	101,6	102,3	203,9	4	Verkocht
11	101,6	102,3	203,9	4	€ 250.000
12	101,6	102,3	203,9	4	Verkocht
13	101,6	102,3	203,9	4	Verkocht
14	101,6	102,3	203,9	4	Verkocht
15	101,6	102,3	203,9	4	Verkocht
16	101,6	102,3	203,9	4	€ 250.000
17	101,6	102,3	203,9	4	Verkocht
18	77,1	75,7	152,8	3	Verkocht
19	73	73,6	146,6	3	Verkocht
20	69	69,5	138,5	3	Optie
21	64,9	65,5	130,4	3	Verkocht
22	60,9	61,4	122,3	3	Verkocht
23	56,5	56	112,5	3	Verkocht
24	83,7	84,3	168	3	Verkocht
25	83,7	84,3	168	3	€ 225.000
26	83,7	84,3	168	3	Verkocht
27	83,7	84,3	168	3	€ 225.000
28	83,7	84,3	168	3	€ 225.000
29	83,7	84,3	168	3	Verkocht
30	83,7	84,3	168	3	€ 225.000
31	83,7	84,3	168	3	Verkocht
32	83,7	84,3	168	3	Verkocht
33	83,7	84,3	168	3	€ 225.000
34	61,5	62,1	123,6	3	Verkocht

Locatie.


Kringloopwinkel De Cirkel
Kringloopwinkel
Vocor Tools B.V
Gereedschapwinkel
Linge
Malsen Sport en Civiel
Stichting Rijdende School
ABS Autoherstel Boekhorst van Mourik...
Uiterdijk
Zomers Glas, Rolluiken & Zonwering
Rijnstraat
TSC De Betuwe
Autobedrijf Jan van Mourik & Zn. - Gelderma...
AE-ICT
Oude Wielstraat
64
Van Helten Transport
Randweg
T-Energy Express Geldermalsen
Van Kessel Bouw B.V
Lingedijk
Lingewaarden
Rekoert Boortechniek
Cargo Security Systems BV
Quiosk Geldermalsen
Jan de lely
GLI Europe B.V


Asch
Haardijk
N834
Meentwetering
N833
Oude Hoevenseweg
Kruisweg
Hogestraat
Wilgje Buitensport
Buren
Assche Wetering
Gebr. Van Kessel Wegenbouw BV
Burensedijk
Ranweg
Rijksstraatweg
Erichem
LUTTERVELD
Kerk Avezaath
de Paay
De Stapelbakker
Landgoed Heerlijkheid
Landgoed Heerlijkheid Mariënwaerdt
Tricht
64
TWEESLUIZEN
Kapel Avezaath Buren
Beesd
Rumpt
Enspijk
Deil
Geldermalsen
Echica
Kapel Avezaath
Hogeweide
PIJPEKAST
Wadenoijen
KALENBERG
Meteren
Boerengoed Enspijk
Restaurant 3 Zussen Meteren
van den Berg Est B.V
Est
HUCHT
Flora Nova Hoveniers & Groenvoorzieningen BV

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).

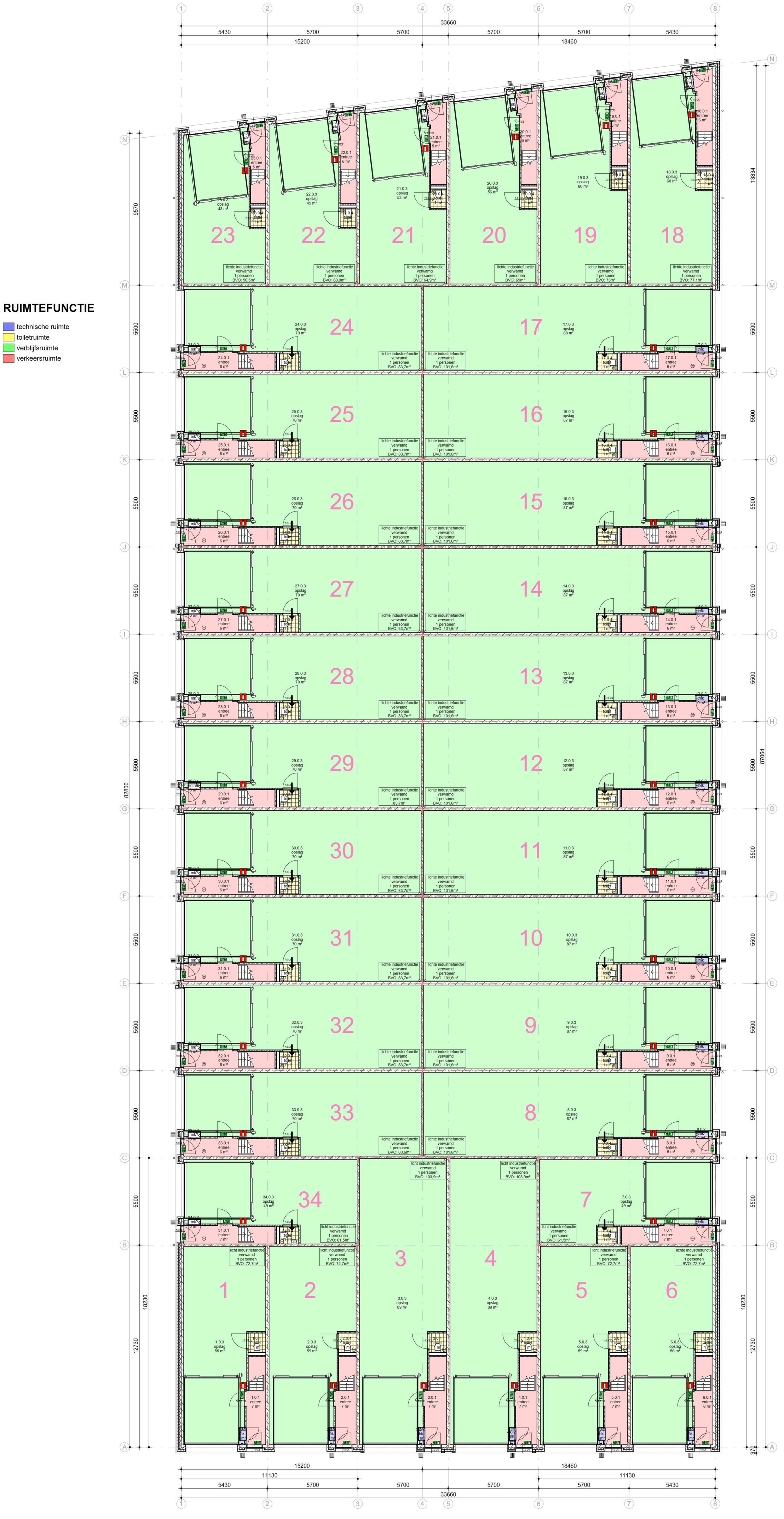
Meerwerk
Het behoort tot de mogelijkheden om de units in overleg nader af te bouwen. Op aanvraag is een meerwerklijst met afbouwopties beschikbaar.

Voorbehoud verkoper
In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt een voorbehoud van verkoper opgenomen dat uiterlijk op 13 december 2026 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 4e kwartaal 2026.

Verwachte oplevering
Naar verwachting eind 4e kwartaal 2027.

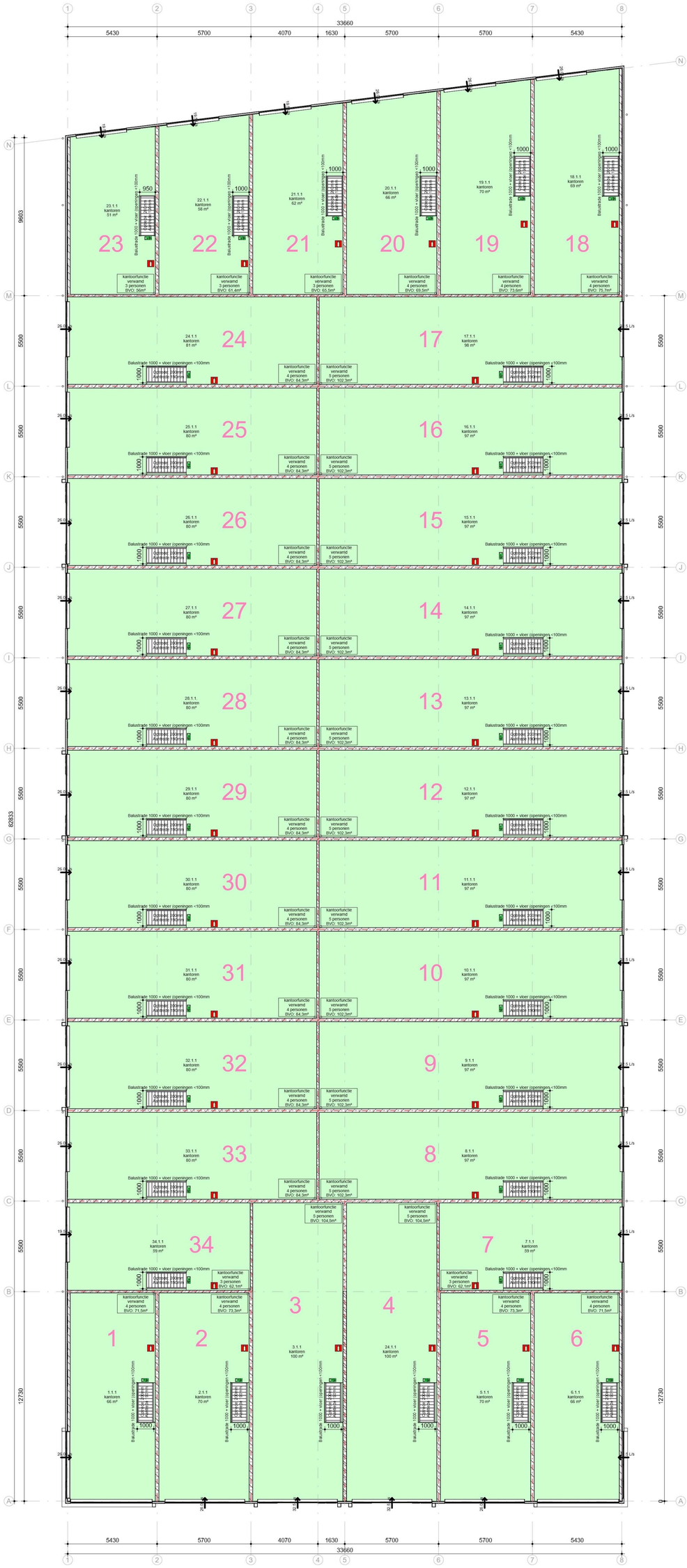
Projectnotaris
Blankhart & Bronkhorst Netwerk Notarissen
Wolterbeeklaan 3
7361 ZD Beekbergen
Telefoonnummer: 055 506 33 33
E-mailadres: info@bbnwn.nl



begane grond

RUIMTEFUNCTIE

verblijfsruimte





situatie

schaal 1 : 1000

REVISIE

versie	datum	omschrijving	tekenaar
A	27-06-2022	tegelwerk, trappen, brandvoorzieningen, ventilatie, BENG	SB
B	14-07-2022	BENG bouwbesluit aanpassingen	RM

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.

NVM

Register-Taxateur

vastgoedcert

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