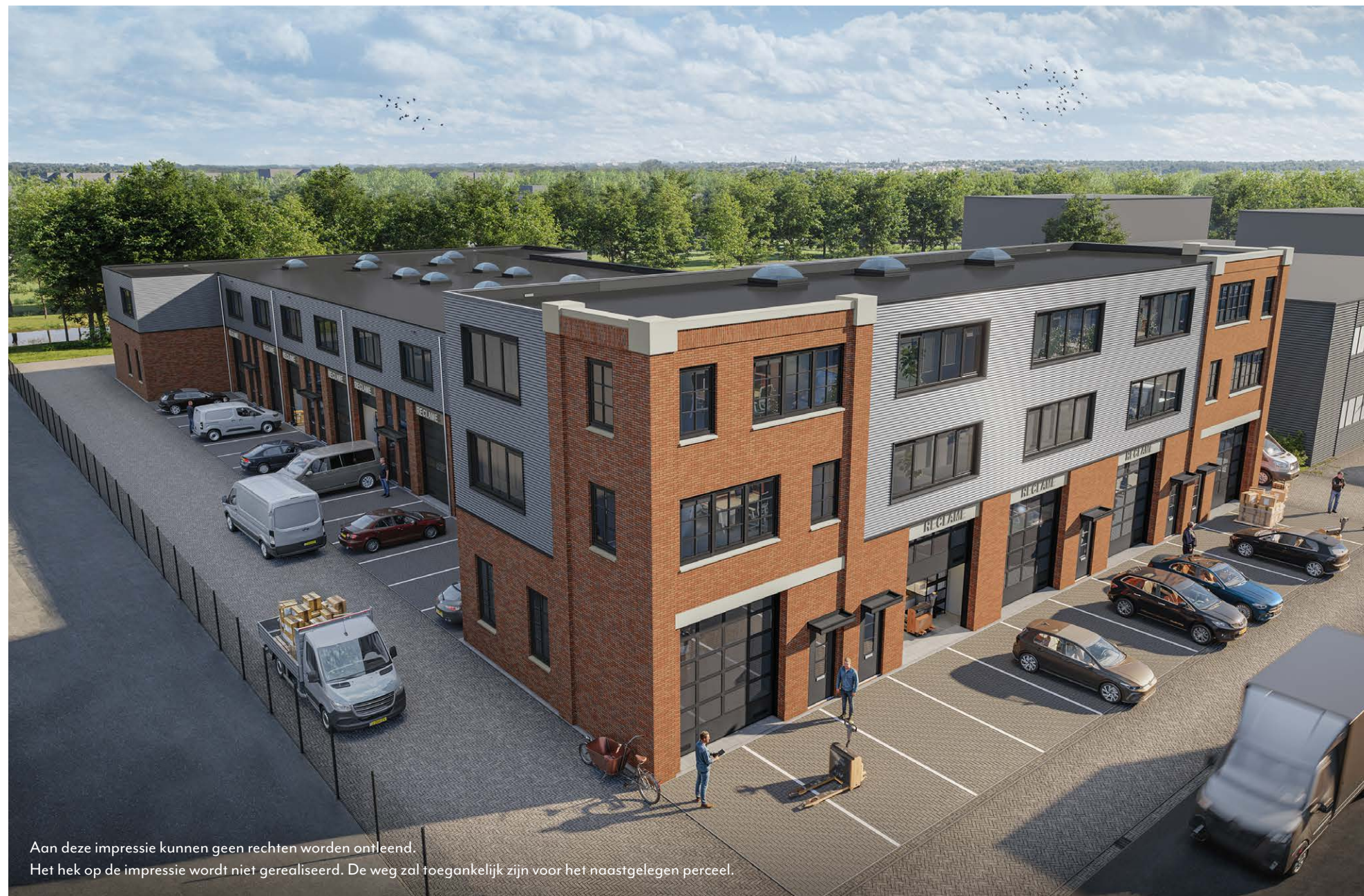


# MOLENSTEIN

26 BEDRIJFSUNITS ALPHEN AAN DEN RIJN





## 26 moderne bedrijfsunits in Alphen aan den Rijn

In Alphen aan den Rijn wordt het project 'Molenstein' gerealiseerd. Met 26 moderne bedrijfsunits op industrieterrein Molenwetering speelt Molenstein in op de groeiende behoefte aan flexibele en duurzame bedrijfsruimtes in de regio. Het project biedt ondernemers de kans om zich te vestigen op een strategisch gunstige locatie in het Groene Hart van Nederland.



## Flexibele en moderne bedrijfsruimtes

De 26 bedrijfsunits variëren in grootte, waardoor ze geschikt zijn voor zowel kleine als middelgrote ondernemingen. Elke unit beschikt over een eigen entree, een overheaddeur en eigen basisvoorzieningen zoals een meterkast en toilet.

De units kunnen worden voorzien van vloerverwarming of andere verduurzamings-opties, waardoor de ruimtes naar wens kunnen worden benut.



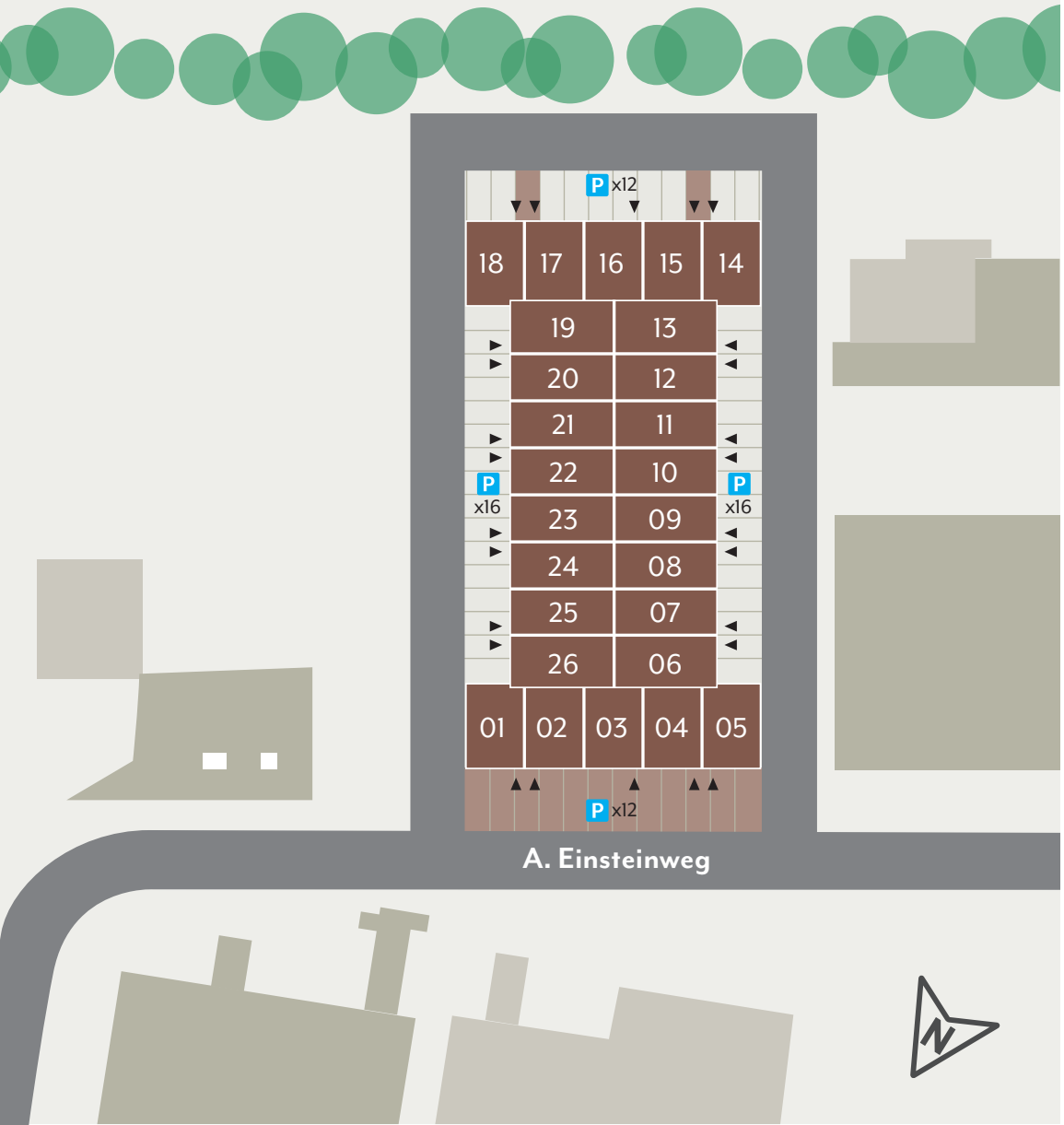
Aan deze impressie kunnen geen rechten worden ontleend.  
Het hek op de impressie wordt niet gerealiseerd. De weg zal toegankelijk zijn voor het naastgelegen perceel.

# Locatie

De bedrijfsunits van Molenstein liggen op een ideale locatie in Alphen aan den Rijn, met uitstekende verbindingen naar belangrijke steden zoals Leiden, Amsterdam, Den Haag en Utrecht. De nabijheid van de N11 en de A4 zorgt voor snelle toegang tot de Randstad en maakt Molenstein aantrekkelijk voor bedrijven in uiteenlopende sectoren, van logistiek en productie tot dienstverlening.



# Situatie



Huurparkeerplaatsen



# Duurzaam en toekomstbestendig

Duurzaamheid speelt een centrale rol in het Molenstein-project. De bedrijfsunits zijn energiezuinig en voldoen aan de laatste milieunormen. Zo is er bij het ontwerp rekening gehouden met de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen, zodat bedrijven zelf energie kunnen opwekken. Daarnaast zijn de units gebouwd met duurzame materialen en hebben ze een hoge isolatiewaarde, wat bijdraagt aan een lager energieverbruik.

**Veelzijdig**  
De moderne bedrijfsruimtes zijn ontworpen met oog voor flexibiliteit en kunnen worden gebruikt voor verschillende doeleinden, zoals opslag, productie of kantoorwerkzaamheden. Deze veelzijdigheid maakt het project aantrekkelijk voor een brede groep ondernemers.



# Wat Molenstein zo uniek maakt

10

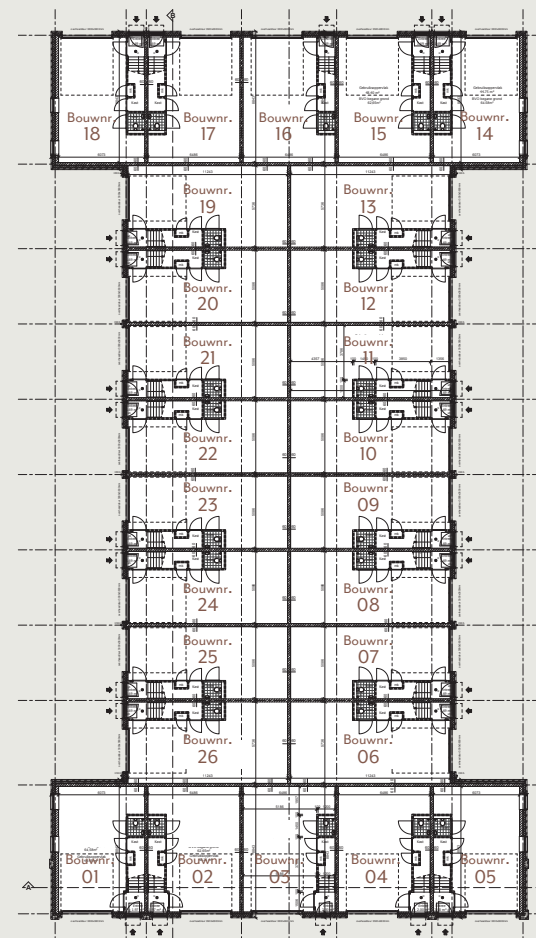
- uitstekende bereikbaarheid op enkele minuten van de verbindingsweg N11
- centrale ligging in de Randstad
- betaalbaar voor startende ondernemers
- eigen entree en postadres
- opslagruimte met hoge overheaddeur
- de units zijn geschikt voor bedrijven die behoefte hebben aan een showroom, een kantoor in combinatie met werkplaats of opslagruimte
- flexibel in te richten
- kantoorfunctie als nevenactiviteit mogelijk
- door het gebruik van duurzame materialen zijn de units zeer onderhoudsvriendelijk
- representatieve uitstraling
- energiezuinig

Aan deze impressie kunnen geen rechten worden ontleend

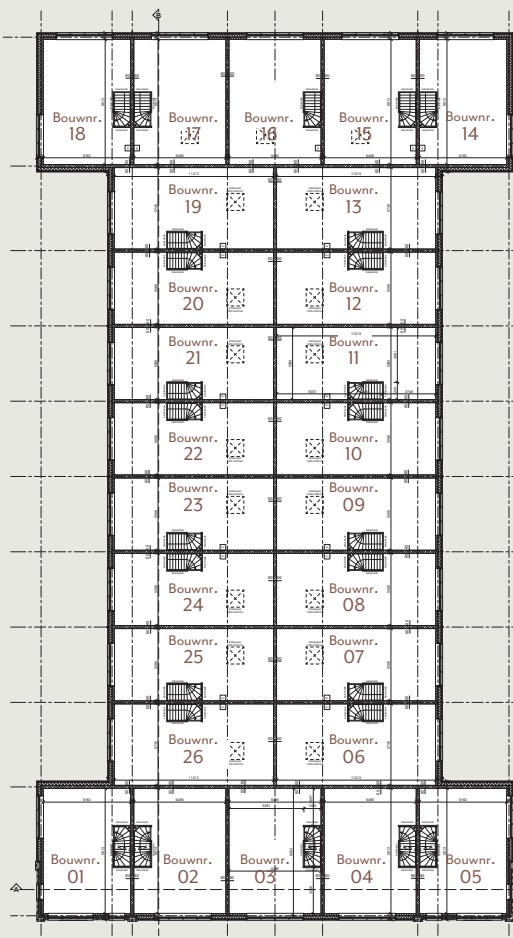


11

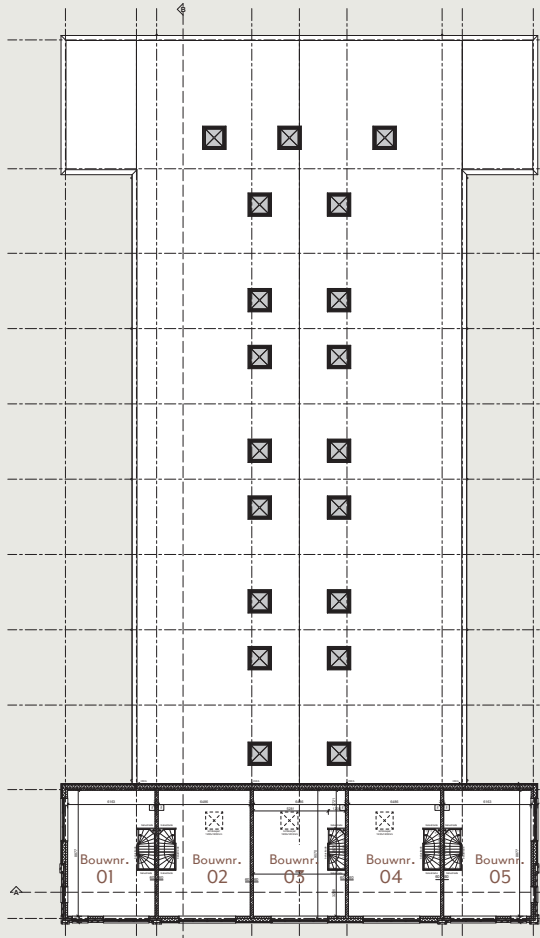
Plattegronden



Begane grond

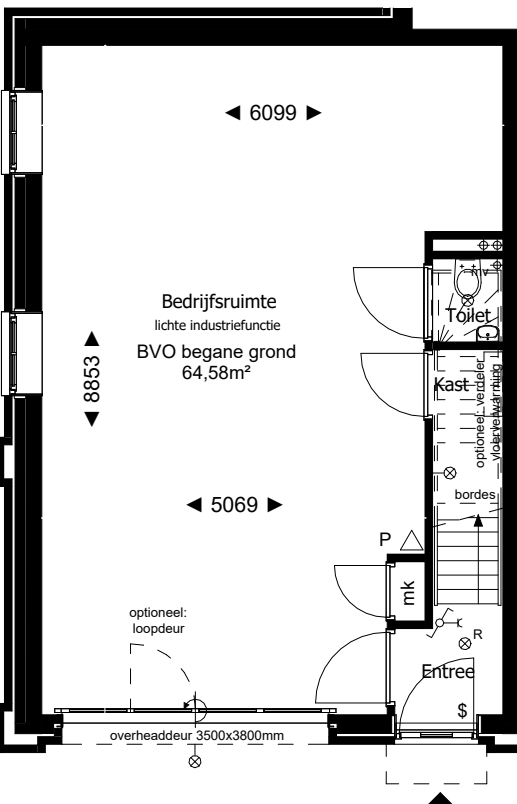


Eerste verdieping

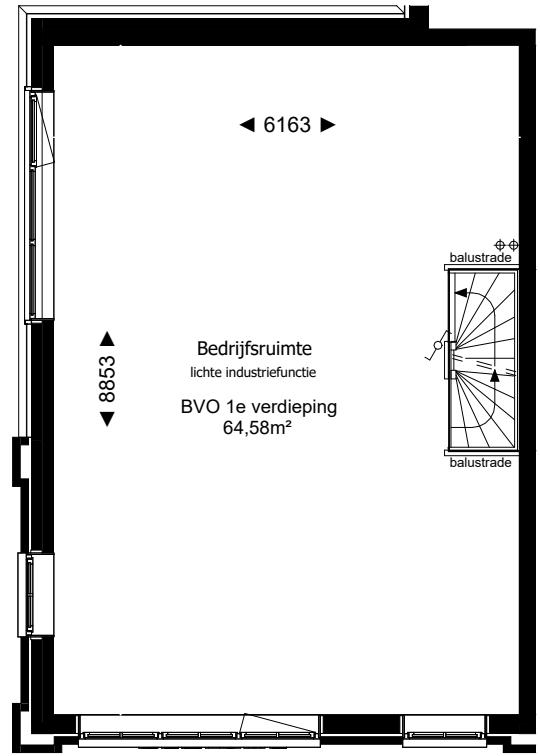


Tweede verdieping

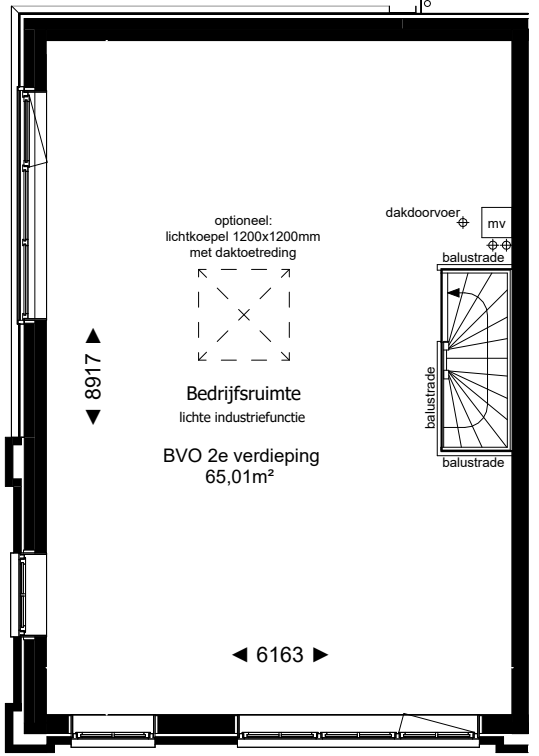
Overzicht bedrijfsunits Molenstein  
(niet op schaal)



Begane grond  
Schaal 1:100



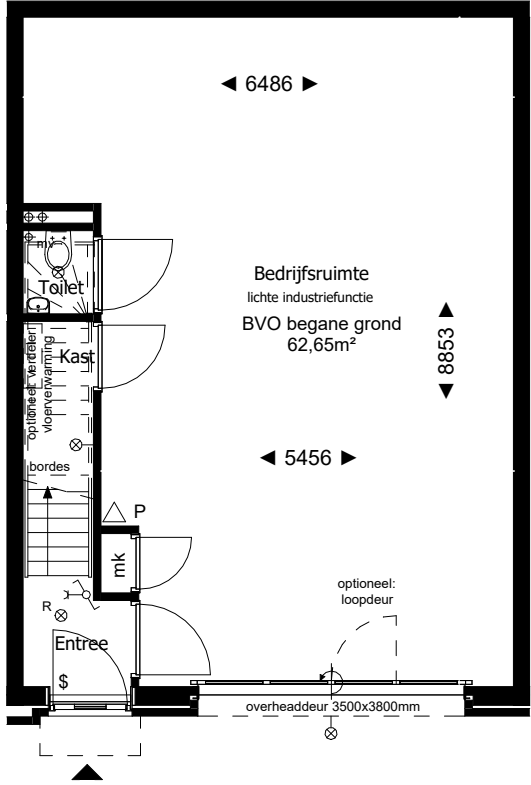
Eerste verdieping  
Schaal 1:100



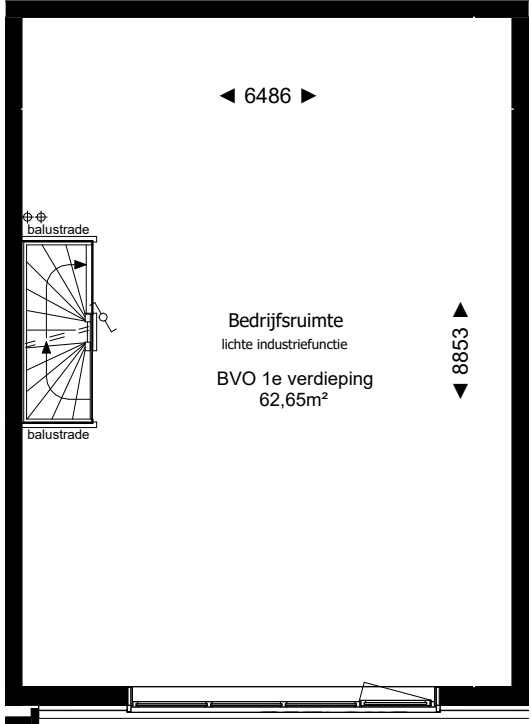
Tweede verdieping  
Schaal 1:100

Type 01

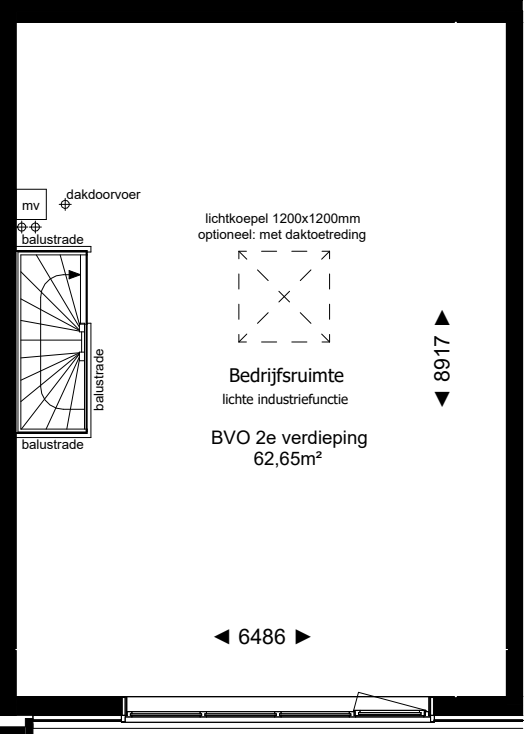
Bouwnummer 01 en 05



Begane grond  
Schaal 1:100



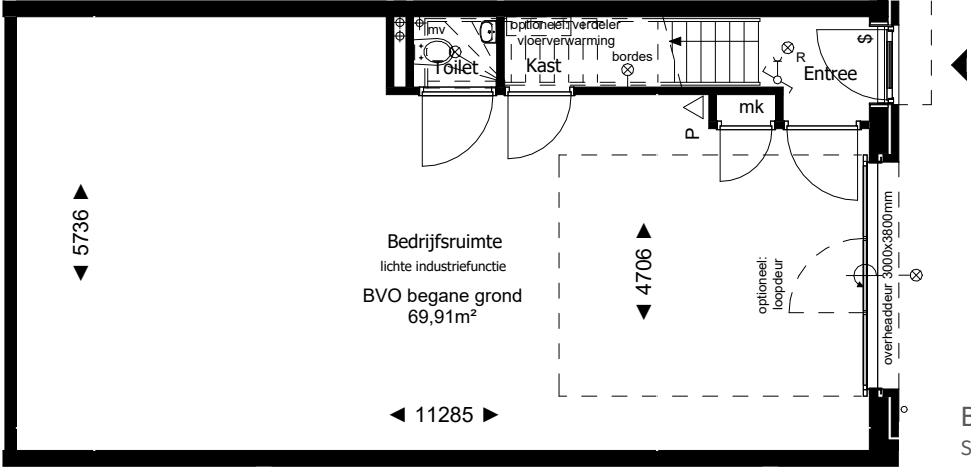
Eerste verdieping  
Schaal 1:100



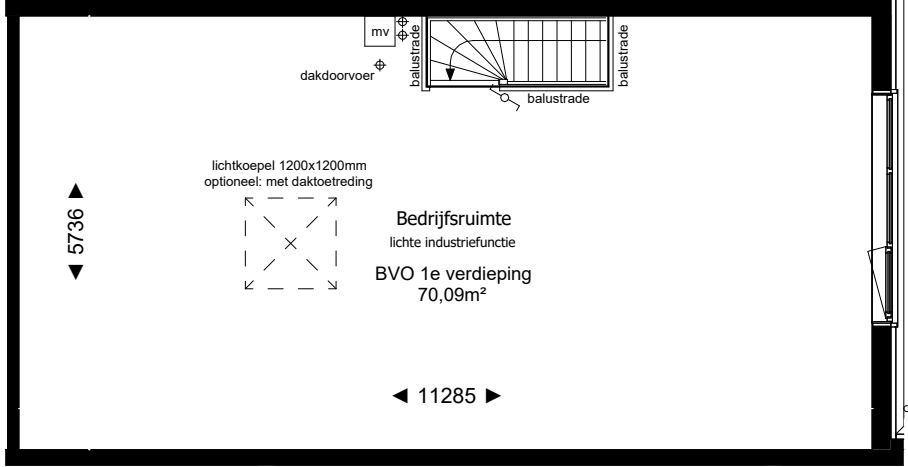
Tweede verdieping  
Schaal 1:100

Type 02

Bouwnummer 02 - 04



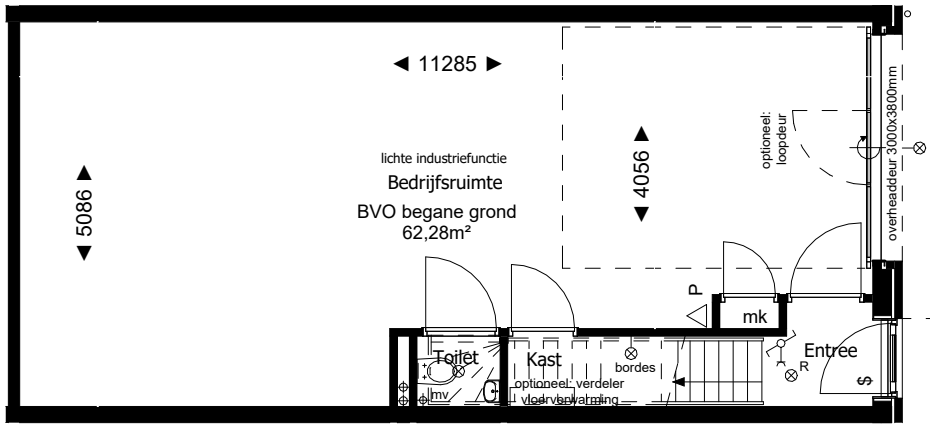
Begane grond  
Schaal 1:100



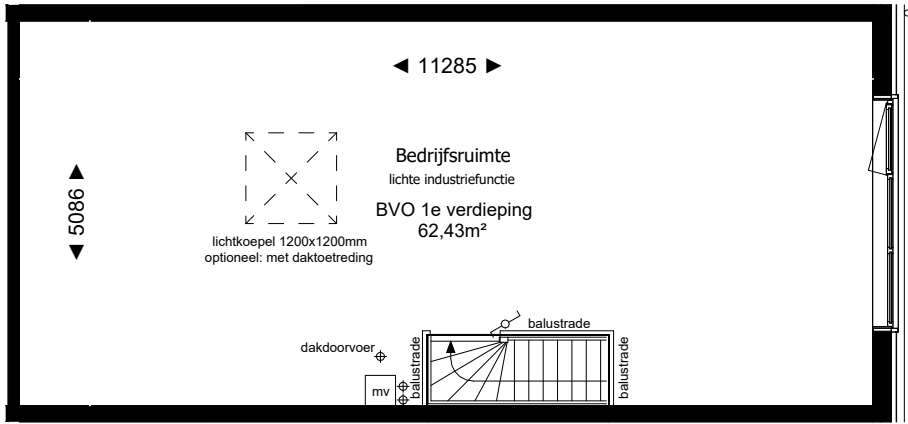
Eerste verdieping  
Schaal 1:100

Type 03

Bouwnummer 06, 13, 19 en 26



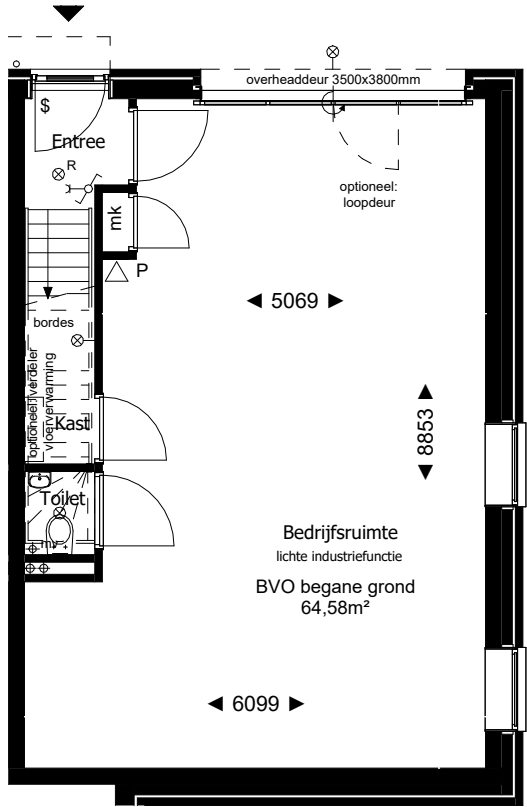
Begane grond  
Schaal 1:100



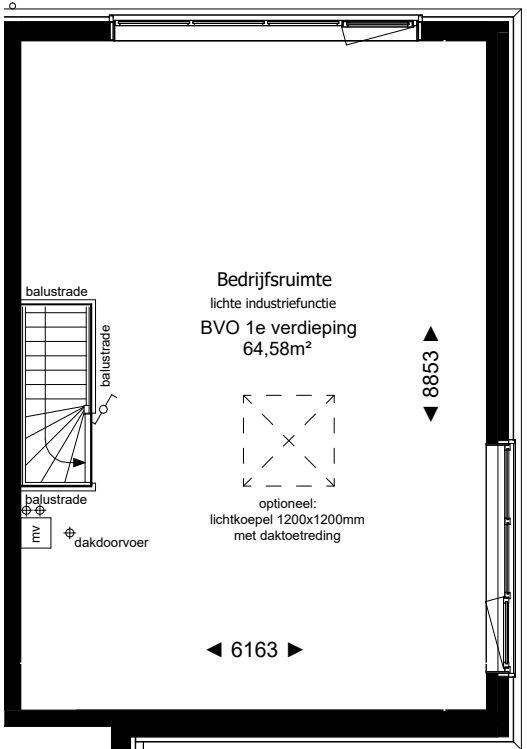
Eerste verdieping  
Schaal 1:100

### Type 04

Bouwnummer 07-12, 20 - 25



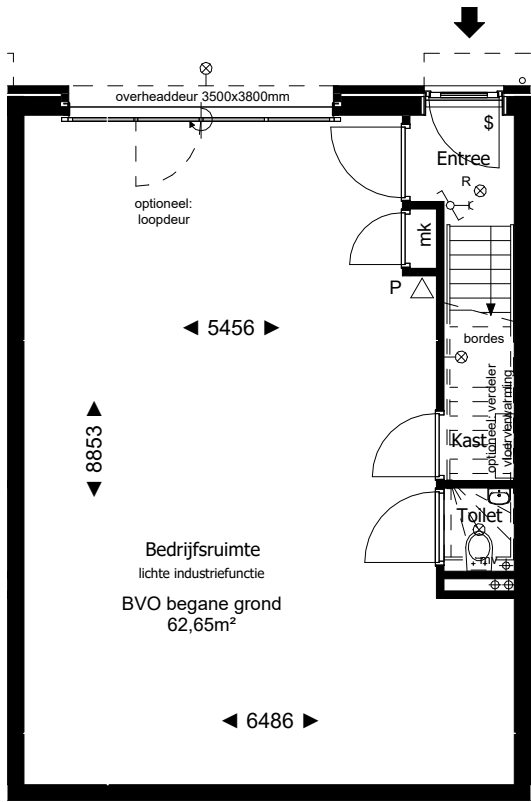
Begane grond  
Schaal 1:100



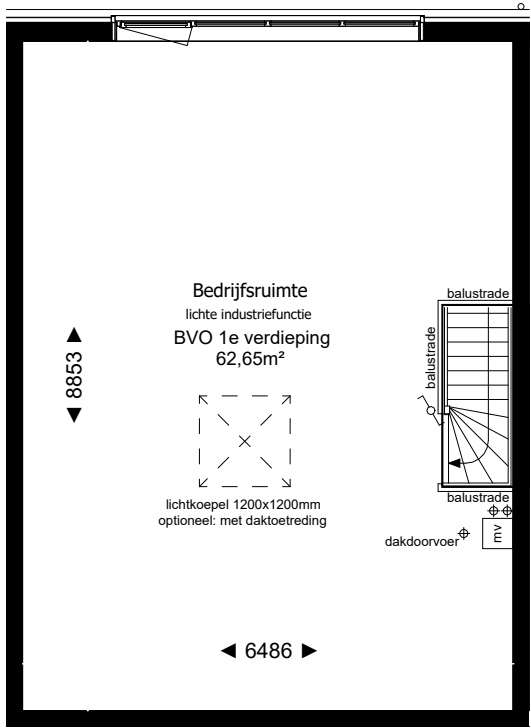
Eerste verdieping  
Schaal 1:100

### Type 05

Bouwnummer 14 en 18



Begane grond  
Schaal 1:100



Eerste verdieping  
Schaal 1:100

## Type 06

Bouwnummer 15 - 17

## Objectinformatie

i

### Opleveringsniveau

Alle units worden casco opgeleverd, zodat deze op maat per bedrijf kunnen worden ingericht. De gebruikte bouwmaterialen en bouwwijze staan in de technische omschrijving van het project.

- Begane grondvloer is een betonvloer, monoliet gewerkt
- Afwerkvloer nog aan te leggen kopers (+/- 60-70 mm)
- Kalkzandsteen bouwmuren, onafgewerkt
- Verdiepingsvloer en dakvloer, kanaalplaat vloeren
- Dakdoorvoer ten behoeve van zonnepanelen danwel airco
- Overheaddeur, circa 3,80 hoog bij 3 meter breed (bij unit 1 tm 5 is de overheaddeur 3,5 meter breed)
- Begane grondvloer beton met een vloerbelasting van 1.000 kg/m²
- Verdiepingsvloer(en) beton met een vloerbelasting van 500 kg/m²
- Goede vloer-, gevel- en dakisolatie
- Verdiepingshoogte begane grond 4 meter
- Verdiepingshoogte verdieping(en) 2,6 meter
- Meterkast inclusief huisaansluiting (geen gasaansluiting)
- Toiletruimte voorzien van sanitair en wandtegels
- Vurenhouten trap naar de eerste verdieping (en tweede verdieping)
- Kozijnen voorzien van HR ++ isolatieglas

Tegen meerprijs is het mogelijk om:

- vloerverwarming aan te laten leggen op de begane grondvloer
- de handschakelaar voor de elektrische bediening van de overheaddeur te vervangen door een afstandbediening + loopdeur plaatsen

### Omgevingsplan

Conform het bestemmingsplan mogen bedrijven met milieucategorie 1 en 2 zich in deze units vestigen. De koper dient zichzelf van de juiste bestemming en eventuele vergunningen te vergewissen.

### Parkeren

Iedere unit heeft twee parkeerplaatsen nabij de overheaddeur of voordeur.

### Vereniging van Eigenaren (VvE)

Voor het onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke delen, waaronder het gemeenschappelijke buitenterrein, wordt een Vereniging van Eigenaren opgericht en een beheerder aangesteld.

### Energie label

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 volgens het voorgeschreven ISSO protocol een energielabel te kunnen opstellen.

Afhankelijk van de gebouwfuncties die de nieuwe eigenaar/gebruiker aan het gekochte toekent kan er sprake zijn van de verplichting tot een energielabel. De nieuwe eigenaar/gebruiker neemt zelf de regie op zich voor het correct laten opstellen en tijdig laten opvragen van dit energielabel, hierbij inbegrepen de verplichting om te blijven voldoen aan het Bouwbesluit en dan met name de energieprestatie-eisen van het Bouwbesluit.

### Kadastrale aanduiding

Gemeente: Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 6433

## Kleuren en materialen

| Onderdeel                   | Materiaal                     | Kleur           |
|-----------------------------|-------------------------------|-----------------|
| gevel                       | metselwerk                    | roodbruin       |
| gevelbekleding              | stalen golfplaten horizontaal | zilver metallic |
| zetwerk/lekdoorpel/afdekkap | staal                         | zilver metallic |
| voegwerk                    | voegmortel                    | grijs           |
| kozijnen                    | kunststof                     | antraciet       |
| ramen                       | kunststof                     | antraciet       |
| deuren                      | kunststof                     | antraciet       |
| overheaddeuren              | staal sandwich                | antraciet       |
| luifel                      | kunststof                     | antraciet       |
| afdekbanden                 | prefab beton                  | grijs           |
| dakbedekking                | bitumen                       | zwart           |
| hemelwaterafvoeren          | PVC                           | grijs           |

# MOLENSTEIN

26 BEDRIJFSUNITS ALPHEN AAN DEN RIJN

Informatie en verkoop

**JANSENDEJONG**

SPECIALISTEN IN BEDRIJFSMATIG ONROEREND GOED

Prins Hendrikstraat 91  
2405 AH Alphen aan den Rijn

0172-245909

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

Een project van

**N NIERSMAN**  
BOUW | ONTWIKKELING | VASTGOED