TE KOOP

Nieuwbouw “Wattstraat Bedrijfsunits” te Alblasserdam

exclusieve voorverkoop

Nieuwbouw “Wattstraat bedrijfsunits ” te Alblasserdam

Het nieuwbouwproject “Wattstraat bedrijfsunits” bestaat uit 30 bedrijfsunits ruim opgezet verdeeld over vier bouwblokken in Alblasserdam. Gelegen op een uitstekende locatie aan de Wattstraat op het bedrijventerrein Vinkenwaard, maten variëren van ca. 104 m² tot ca. 210 m² bruto vloeroppervlak.

Locatie :
Op een goede zichtlocatie op
bedrijventerrein in Alblasserdam.

Adres :
Perceel gelegen aan de Wattstraat 14 te Alblasserdam.

Bestemming :
Bedrijven zijn toegestaan voor zover deze behoren t/m milieucategorie 3.2 uit de staat van bedrijfsactiviteiten.

Afmetingen en koopprijzen :
Zie het overzicht op pagina 6.

Verwachte start bouw :
Q2/Q3 - 2026

Projectnotaris :
Notariskantoor Van der Heiden te Streefkerk

Aannemer :
Twins Bouw te ‘s Gravenzande

RECLAME
RECLAME
RECLAME

Kenmerken

Kenmerken

- Mooi gelegen op zichtlocatie in Alblasserdam.
- Gebouwen bestaan uit sandwichpanelen, en veel glas op de verdieping tot aan de vloer.
- Monoliet afgewerkte betonvloer met een maximale vloerbelasting van 1.000 kg/m².
- Betonnen verdiepingsvloeren met een maximale vloerbelasting van 350 kg/m² afgewerkt met zandcement deklaag.
- Opbouw met staalconstructie met geïsoleerde gevelbeplating.
- Geïsoleerd dak met dakbedekking en twee dakdoorvoeren.
- Unit scheidende gasbetonwanden.
- Eigen meterkast met aansluitingen voor water en elektra inclusief verdeelinrichting.
- Mantelbuis vanuit meterkast en doorvoer door de fundering.
- Hoge elektrische overheaddeur van 4 meter.
- ledere unit wordt standaard voorzien van toilet met fontein op de begane grand.
- Extra hoogte: totale gebouw hoogte 8,5 meter, onderkant verdiepingsvloer 1e etage ca. 4.70 m.
- Eigen parkeerplaatsen.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

Voor het onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke delen, waaronder het gemeenschappelijke buitenterrein, wordt van rechtswege een Vereniging van Eigenaren (kortweg VvE) opgericht waarvoor thans een beheerder is aangesteld.

Aanvang en oplevering

Zodra zowel de omgevingsvergunning onherroepelijk is en 70% van de units onvoorwaardelijk is verkocht, of zoveel minder ter beoordeling aan de ontwikkelaar, wordt met de bouw van dit project gestart.

Appartementsrechten

De grond en de daarop te realiseren bebouwing wordt gesplitst in appartementsrechten. Elke koper wordt eigenaar van een appartementsrecht, welk het recht geeft op het uitsluitende gebruik van de unit met bijbehorende parkeerplaatsen. Elke unit is separaat met een hypotheek te belasten en/of te verkopen/verhuren. Dit houdt onder meer in dat elke koper afzonderlijk wordt aangeslagen voor onroerend zaakbelasting, waterschapslasten, rioolrecht alsmede vastrecht voor diverse nutsvoorzieningen (water en elektriciteit)

Situatie

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

Prijslijst

Unit nr.	Begane grond m² bvo	1e Verdieping m² bvo	Totaal m² bvo	PP	**Verkoopprijs v.o.n.**
1	63 m²	63 m²	126 m²	3 st	**€ 315.000, --** [1]
2	64 m²	64 m²	128 m²	2 st	**€ 275.000,--**
3	65 m²	65 m²	130 m²	2 st	**€ 279.000,--**
4	66 m²	66 m²	132 m²	2 st	**€ 284.000,--**
5	67 m²	67 m²	134 m²	2 st	**€ 288.000,--**
6	68 m²	68 m²	136 m²	2 st	**€ 292.500,--**
7	69 m²	69 m²	138 m²	2 st	**€ 297.000,--**
8	70 m²	70 m²	140 m²	2 st	**€ 300.000,--**
9	71 m²	71 m²	142 m²	2 st	**€ 305.000,--**
10	52 m²	52 m²	104 m²	2 st	**€ 235.000,--**
11	63 m²	63 m²	126 m²	3 st	**€ 275.000,--**
12	63 m²	63 m²	126 m²	2 st	**€ 275.000,--**
13	63 m²	63 m²	126 m²	2 st	**€ 275.000,--**
14	63 m²	63 m²	126 m²	2 st	**€ 275.000,--**
15	63 m²	63 m²	126 m²	2 st	**€ 275.000,--**

Unit nr.	Begane grond m² bvo	1e Verdieping m² bvo	Totaal m² bvo	PP	**Verkoopprijs v.o.n.**
16	63 m²	63 m²	126 m²	2 st	**€ 275.000,--**
17	63 m²	63 m²	126 m²	2 st	**€ 295.000,--**
18	63 m²	63 m²	126 m²	2 st	**€ 295.000,--**
19	63 m²	63 m²	126 m²	2 st	**€ 275.000,--**
20	63 m²	63 m²	126 m²	2 st	**€ 275.000,--**
21	63 m²	63 m²	126 m²	2 st	**€ 275.000,--**
22	63 m²	63 m²	126 m²	2 st	**€ 275.000,--**
23	105 m²	105 m²	210 m²	3 st	**€ 450.000,--**
24	85 m²	85 m²	170 m²	4 st	**€ 385.000,--**
25	56 m²	56 m²	112 m²	2 st	**€ 242.500,--**
26	56 m²	56 m²	112 m²	2 st	**€ 262.500,--**
27	56 m²	56 m²	112 m²	2 st	**€ 262.500,--**
28	85 m²	85 m²	170 m²	2 st	**€ 365.000,--**
29	82 m²	82 m²	164 m²	2 st	**€ 400.000,--** [2]
30	82 m²	82 m²	164 m²	4 st	**€ 450.000,--** [3]

[1] : Unit 1 is voorzien van ca. 45 m² verhard en afgesloten buitenterrein.
[2] : Unit 29 is voorzien van ca. 24 m² verhard en afgesloten buitenterrein.
[3] : Unit 30 is voorzien van ca. 80 m² verhard en afgesloten buitenterrein.

Genoemde koopsommen zijn exclusief B.T.W., aansluitkosten nutsvoorzieningen, doch inclusief eigen grond en notariskosten.

Impressie

Impressie

Impressie

RECLAME
RECLAME
RECLAME
RECLAME
RECLAME
RECLAME
RECLAME
RECLAME

Impressie

Technische omschrijving

Peil
Het peil van het bedrijfspand van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste maat word bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

Grondwerk
Ten behoeve van de funderingen worden de nodige grondwerken verricht. Een kruipruimte zal niet worden toegepast.

Buitenriolering
De riolering vanuit de unit zal worden aangesloten op het openbaar riool. Het rioolsysteem is een gescheiden systeem, bestaande uit schoon- en vuilwater riolering. Het buitenterrein is waar nodig voorzien van terreinriolering met PVC straatkolken met gietijzeren roosters.

Groenstroken
Het aanvullen en afwerken van de bermen en eventuele plantvakken word uitgevoerd met uit de nieuwbouw komende grond. Aan de voorzijde van het bedrijfsverzamelgebouw worden bomen aangeplant.

Buitenterrein, bestrating en dergelijke
Het buitenterrein wordt geheel verhard en wordt voorzien van de nodige parkeerplaatsen. De toegangsweg en de parkeerplaatsen worden bestraat met betonklinkers in een zandbed.

In de bestrating zullen voor de afvoer van het hemelwater de nodige straatkolken worden aangebracht.

Hoewel de verharding met de grootst mogelijke zorg wordt aangebracht is de aannemer niet verantwoordelijk voor zetting als gevolg van belasting

Fundering en begane grondvloer
Het pand zal worden voorzien van een gewapende betonnen en geheide fundering. De begane grondvloer zal in het werk worden gestort en monolithisch worden afgewerkt. De vloer zal geïsoleerd worden uitgevoerd en is berekend op een maximale vloerbelasting van 1000 kg/m2.

Prefab binnenwanden
De scheidingswanden tussen de units worden opgetrokken van 15 cm dikke gasbetonpanelen.

Eventuele beschadigingen aan de scheidingswanden worden gerepareerd, waarbij verschil in kleur en structuur kan optreden.

Technische omschrijving

Verdiepingsvloeren
De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in kanaalplaatvloeren een zandcement deklaag wordt standaard aangebracht.

De verdiepingsvloeren zijn berekend op een maximale vloerbelasting van 350 kg/m2.

Ruwbouwtimmerwerk
Benodigde brandwerende voorzieningen worden conform huidige voorschriften en regelgeving aangebracht. Brandwerende beplatingsmaterialen blijven in het zicht en worden niet verder afgewerkt.

Staalconstructie
Staalconstructie wordt uitgevoerd conform staaltekeningen van de constructeur. De staalconstructie zal worden behandeld met een zink-fosfaat coating (functionele industriële coating). De afwerking van de constructie is antracietgrijs Ral 7016. Alle beschadigingen worden in het werk bijgewerkt, waarbij mogelijk enige optische verschillen kunnen optreden.

Kozijnen, Ramen en Deuren
In de buitengevels worden hardhouten gevel- en deurkozijnen geplaatst volgens tekening in een standaard RAL kleur. Deze deuren worden voorzien van degelijk hang- en sluitwerk. De raamkozijnen worden bezet met standaard blank HR++ beglazing.

Meterkast
De meterkasten worden uitgevoerd als prefab meterkasten, geventileerd volgens de voorschriften. Deuren zijn afsluitbaar. Deur en omkasting zijn wit afgewerkt. Meterkast inclusief meterbord, en inclusief verdeelinrichting (groepenkast).

Overheaddeuren
De overheaddeuren bestaan uit geïsoleerde sandwichpanelen. Deze overheaddeuren hebben een breedte van 3,1 meter en een hoogte van 4,0 meter, zijn elektrisch bediend en voorzien van veerbreukbeveiliging.

Dakconstructie
De dakconstructie bestaat uit zelfdragende geprofileerde stalen dakplaten welke worden gemonteerd op de staalconstructie.

Technische omschrijving

Geïsoleerde stalen wandbeplating
De gevels worden bekleed met sandwichpanelen met microliniering (met V-groeven). Aan de binnenzijde voorzien van een witte interieur coating. De buitenzijde word voorzien van een coating waarvan de kleur wordt bepaald door de architect.

De sandwichpanelen worden verticaal bevestigd en hebben een Rc-waarde van 4,50m2K/W. De wandbeplating wordt afgewerkt met de nodige hulpstukken als lekdorpels, waterslagen, dakkappen etc. Deze hulpstukken worden uitgevoerd in dezelfde dikte en coating als de buitenwandplaat.

Onder de gevelbekleding wordt tegen de vloerrand een geïsoleerde grijze kantplank aangebracht.

Dakbedekking
Op de staalconstructie worden sendzimirstalen dakplaten, met een witte interieurcoating, aangebracht. Op deze dakplaten worden isolatie PIR-platen mechanisch bevestigd, R waarde platen bedraagt R=6,3. Mechanisch aan de sendzimir dakplaten te bevestigen met zelf tappende plaatschroeven en volgringen diameter 70 mm op dam remmende PE folie.

Een laag eenzijdig van gebitumineerd polyestermateriaal wordt meegeparkerdmet de isolatie. Dakbedekking (A.P.P.): een laag gemodificeerd gebitumineerd wordt bevestigd volgens brandmethode. Randafwerking: er wordt kimfixatie aangebracht door middel van zelf tappende plaatschroeven en volgringen. Het geheel wordt afgewerkt met dubbele randstroken.

Het hemelwater wordt afgevoerd via hemelwaterafvoeren aan de binnenzijde van de units.

Er worden twee dak doorvoeren ingeplakt ten behoeve van ontluchting en ventilatie.
Er is rekening gehouden met eventuele plaatsing van zonnepanelen (maximaal 20 kg/m2). Er zijn geen overige dak doorvoeren opgenomen.

Afbouwwerkzaamheden
De units worden casco opgeleverd, wat betekent dat geen afbouwtimmerwerk, vensterbanken, schilderwerk of andere afbouwwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Hemelwaterafvoeren
De hemelwaterafvoeren worden aangebracht aan de binnenzijde van de langste gevel van het pand (niet voorzien van isolatie en betimmeringen). Afhankelijk van binnenklimaat kan condensatie optreden. De afvoerbuizen zijn vervaardigd uit PVC (ronde buizen) in een grijze kleur.

Technische omschrijving

Tevens worden er voldoende spuwers aangebracht om in geval van overmacht de afvoer van het hemelwater te garanderen.

Installaties
Er worden geen installaties aangebracht. Wel worden de volgende voorzieningen in elke unit aangebracht:

- Afgedopt afvoerpunt riolering (voor eventuele pantry).
- Een afgedopte waterleiding.
- Aardingstek in de meterkast.
- Standaard elektra aansluiting 3x25A.
- Standaard wateraansluiting.
- Glasvezel voorbereid

Aansluitkosten van Stedin en Oasen zijn voor rekening van koper en zullen één op één worden doorbelast.

Ten aanzien van de aanwezige aansluitingen voor elektriciteit en water geldt dat, wanneer er geen levering wordt afgenomen bij een leverancier naar keuze, de netbeheerder het recht heeft om de aansluitingen voor rekening van de koper af te sluiten of te verwijderen.

De units worden gasloos uitgevoerd conform de huidige regelgeving.

Toiletruimte
Elke bedrijfsunit is voorzien van een toiletruimte met toilet (duoblok, tenzij anders omschreven) en fonteintje. De wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken. Toegangsdeur tot het toilet is een opdekdeur in een meranti opdekkozijn. Het plafond van de toiletruimte bestaat uit vurenregels waarop underlayment vloerplaat wordt bevestigd, afgewerkt met multiplex randafwerking.

Trappen en trapopgang
De standaard aanwezige verdiepingsvloeren zijn toegankelijk door middel van een open houten trap,.

Meer- en minderwerk
Het samenvoegen van meerdere units kan aanleiding geven tot meer- en/of minderwerk. Mogelijkheden tot meerwerk, anders dan op de prijslijst aangegeven, kunnen op maat worden aangeboden. Neem hiervoor contact op met de aannemer.

Overige voorwaarden
De units worden gebouwd conform de geldende normen en voorschriften van het Bouwbesluit.

Het ontwerp, de tekeningen en de technische omschrijving zijn opgesteld onder voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit eisen van de overheid, architect en/of nutsbedrijven.

Bij de oplevering wordt het pand bezemschoon opgeleverd. Het schoonmaken op detailniveau dient in eigen beheer te geschieden.

De situatietekening geeft een voorlopige terreininrichting aan. Derhalve kunnen aan deze tekening geen rechten worden ontleend.

De perspectieftekeningen, artist impressies en brochure zijn in een eerder stadium getekend en geven derhalve een impressie, waardoor afwijkingen mogelijk zijn. Bedoelde wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan de waarde van het bedrijfsgebouw en geven geen aanleiding tot enige verrekening met de koper.

Op de bouwtekening kunnen er opties ingetekend staan. Dit is gedaan ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning en maken derhalve geen deel uit van de casco oplevering.

Verkopend makelaar :

van vliet | bedrijfsmakelaars & adviseurs

Van Vliet Bedrijfshuisvesting B.V.
Jhr. Van Karnbeekweg 6b
2982VL Ridderkerk

Tel. 0180 - 43 43 43
www.vanvliet.net