



A10Hub Oostzaan Brochure

Nieuwbouw bedrijfsunits
Het Westeinde 26, Oostzaan



PROJECT
ONTWIKKELING



01 Het project

02 Kenmerken

03 De locatie

04 Unit types

05 Duurzaamheid

06 Situatietekening

07 Planning

08 Makelaar

De A10 Hub Oostzaan is gelegen op het bedrijventerrein 'Bombrak', een strategisch gelegen locatie direct nabij de ringweg A10 en het knooppunt Coenplein. Het project omvat negen bedrijfsruimten, verdeeld over drie typen. Zeven units beschikken over een begane grond met één volledige verdiepingsvloer. De twee kopse units zijn uitgevoerd met twee verdiepingen.

Algemeen

Het project omvat 9 bedrijfsruimten en deelt de gezamenlijke voorzieningen zoals bijvoorbeeld riolering, buitenterrein en een accu systeem. Elke unit wordt voorzien van een omkadering (conform materiaalstaat) t.b.v. een door koper te plaatsen reclamepaneel aan de gevel. Voor de gezamenlijke voorzieningen zal er sprake zijn van een vve beheerder.

Ontwikkelaar

AH Projectontwikkeling is een projectontwikkelaar die zich richt op de ontwikkeling van hoogwaardige en functionele vastgoedprojecten. Met oog voor locatie, kwaliteit en toekomstbestendigheid realiseert AH Projectontwikkeling projecten die aansluiten bij de behoeften van ondernemers en eindgebruikers.



Kenmerken

De locatie is bijzonder strategisch gelegen, direct langs de A10 en de A8, naast het knooppunt Coenplein. Hierdoor bevindt u zich binnen twee minuten op de snelweg, met snelle verbindingen richting Amsterdam, Zaandam en de rest van de Randstad. Het centrum van Amsterdam is binnen circa vijftien minuten bereikbaar. Daarnaast zijn er op korte afstand diverse voorzieningen aanwezig, waaronder een tankstation, Van der Valk hotel en Albert Heijn pick up point, binnen 5 minuten bereikbaar. De combinatie van uitstekende bereikbaarheid en nabijgelegen voorzieningen maakt deze locatie uitermate geschikt voor ondernemers die waarde hechten aan efficiëntie, zichtbaarheid en bereik.

Strategische locatie langs de A10 en A8, direct bij knooppunt Coenplein.

Duurzame energieoplossing die bijdraagt aan toekomstbestendigheid

Onder de rook van Amsterdam.

Voorzieningen (zoals tankstation en Hotel van der Valk) op korte afstand.

Flexibele bedrijfsruimten, geschikt voor diverse bedrijfsactiviteiten.

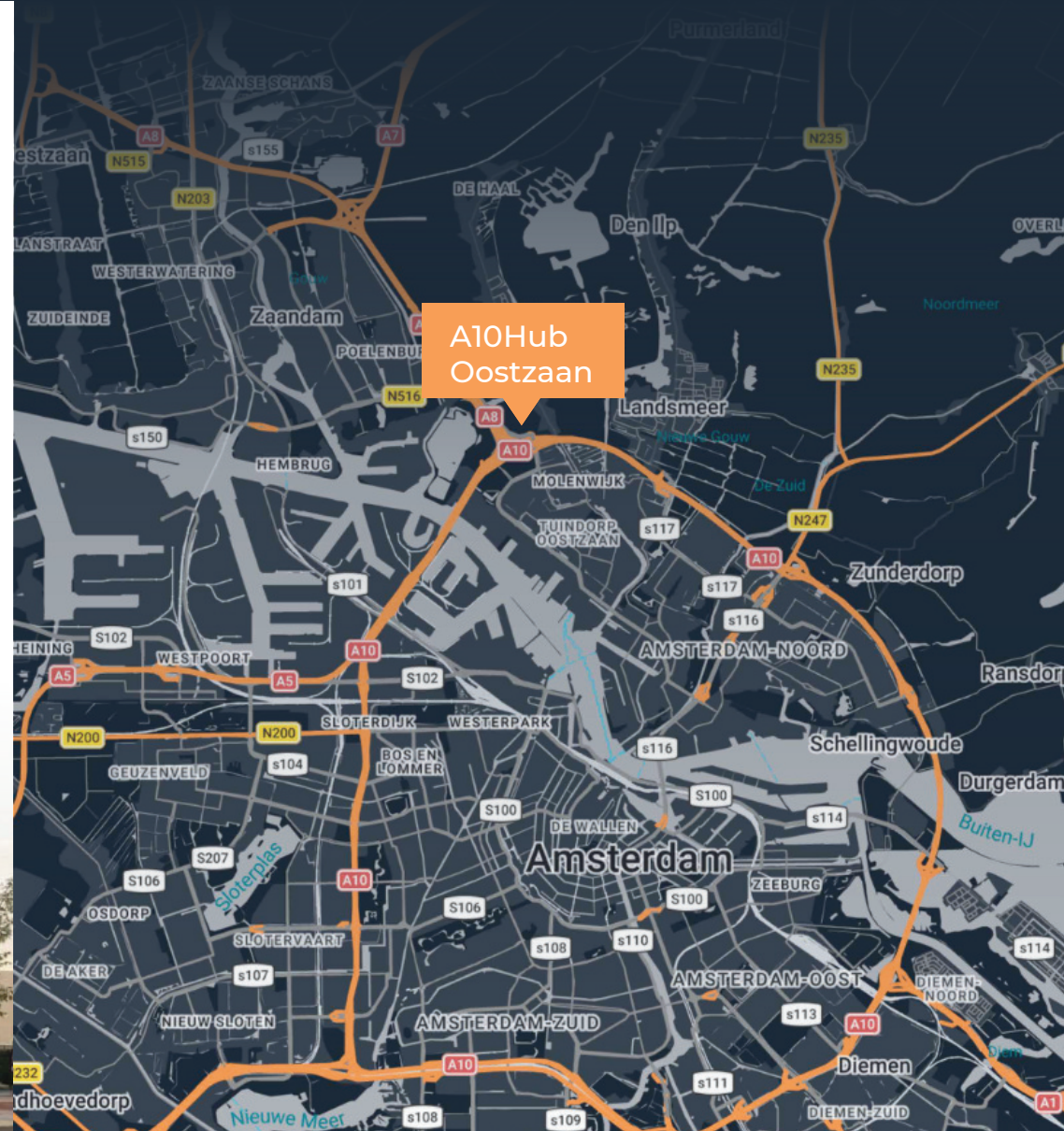
Vve welke zorg draagt voor het behoud van openbare ruimtes.

Variatie in unittypes, waaronder kopse units met meerdere verdiepingen.

Kleinschalig project met slechts negen bedrijfsunits, wat zorgt voor exclusiviteit en overzicht.



De locatie



Unit types

Type unit	Unit	BVO*	Prijs**	Parkeerplaatsen	Verdiepingen
Gebouw type a	1	455 m2	€822.500,-	4	2
Gebouw type b	2	174 m2	Onder optie	2	1
Gebouw type b	3	174 m2	€397.500,-	2	1
Gebouw type b	4	174 m2	€397.500,-	2	1
Gebouw type b	5	174 m2	Onder optie	2	1
Gebouw type b	6	174 m2	Onder optie	2	1
Gebouw type b	7	174 m2	Onder optie	2	1
Gebouw type b	8	174 m2	Onder optie	2	1
Gebouw type c	9	351 m2	€697.500,-	4***	2

* De aangegeven oppervlakten betreffen circa Bruto Vloer Oppervlakten (BVO). De BVO-oppervlaktes worden bepaald door de buitenomtrek van de gevels en het hart van de binnenwanden op te meten.

** De prijzen zijn V.O.N. exclusief BTW en inclusief de kosten voor de gemeenschappelijke stroomvoorziening

*** Hou rekening gezien de positie van de parkeerplaats, dat deze niet los van andere parkeerplaatsen te ontsluiten is (zie situatietekening)

Omschrijving	Materiaal	Kleur
Buitengevels	Sandwichgevelelement	Donker- en lichtgrijs
Verticale houten regels in stalen omkadering	Hout (Alaska Yellow Cedar)	Gebeitst
Stalen omkadering	Staal	Donker- en lichtgrijs
Buitenkozijnen	Aluminium	Donker- en lichtgrijs
Buitenkozijnen entreedeur	Aluminium	Donker- en lichtgrijs
Overheaddeuren begane grond	Aluminium	Donker- en lichtgrijs
Waterslag/dorpel	Aluminium	Donker- en lichtgrijs
Stalen omkadering kozijnen hoekunits	Staal	Wit
Stalen opzetstukken/lijsten op gevel	Staal	Wit
Daktrim/lijst	Aluminium	Donker- en lichtgrijs
Hemelwaterafvoer	PVC	Grijs
Staalconstructie	Staal	Grijs

Unit Types



Duurzame energieoplossing – A10Hub Oostzaan

Binnen het project A10Hub Oostzaan is sprake van een bestaande elektra-aansluiting die niet eenvoudig kan worden verzwakt. Door de huidige druk op het elektriciteitsnet en de beperkte beschikbaarheid van zwaardere aansluitingen is gekozen voor een slimme, duurzame energieoplossing die tegelijkertijd bijdraagt aan de toekomstbestendigheid van het project.

De bestaande 3 x 63A-hoofdaansluiting blijft gehandhaafd en wordt gecombineerd met een batterij-installatie, circa 50 zonnepanelen op het dak van unit 9 en een slim energiemanagementsysteem (EMS). De gedeelde energie-infrastructuur, bestaande uit de accu, de PV-panelen, laadpalen en de hoofdverdeelkast, valt onder beheer van de VvE. Kosten en opbrengsten worden door de VvE-beheerder periodiek verrekend via voorschotten en afrekening op basis van werkelijk gebruik.

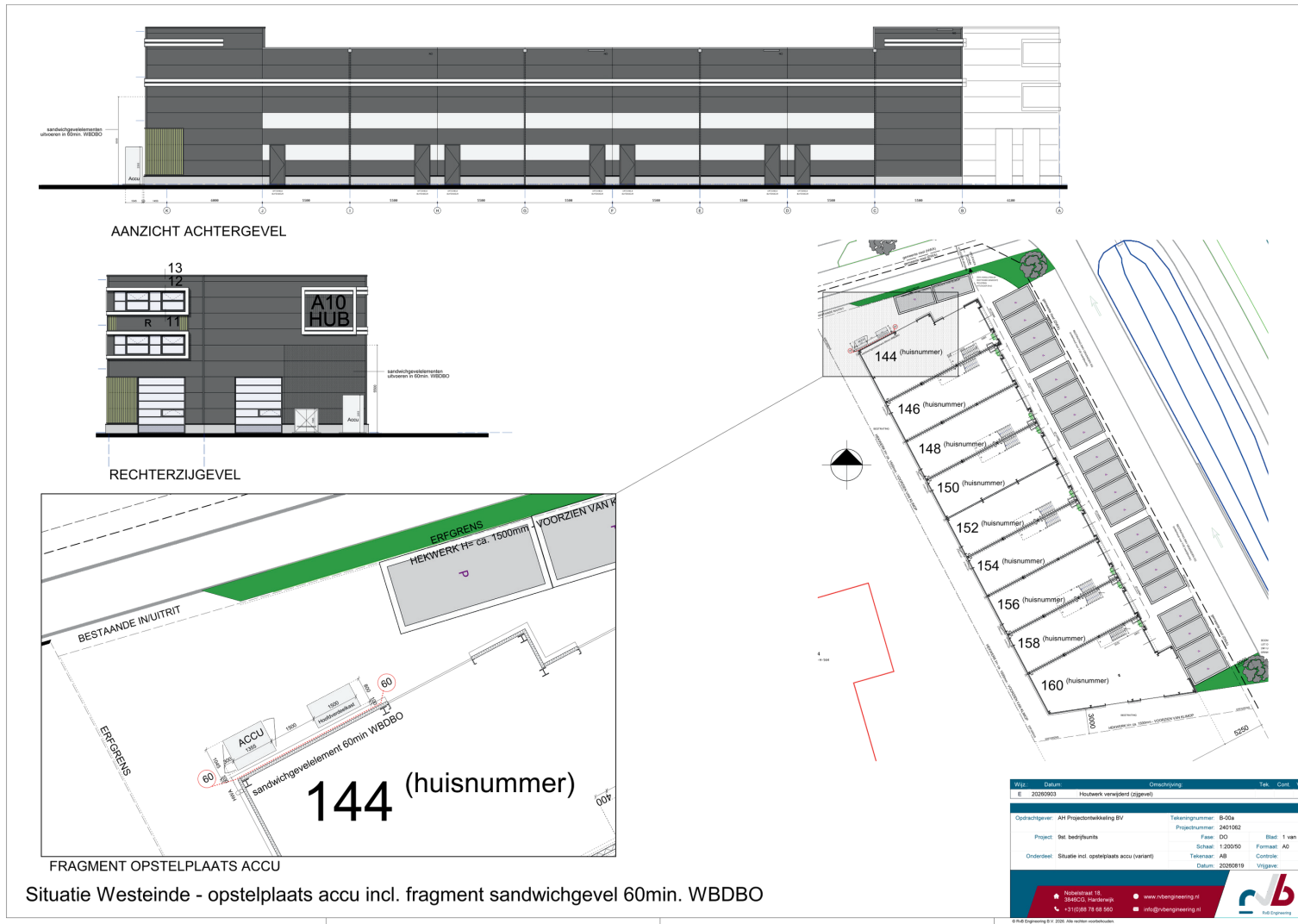


De capaciteitsverdeling per unit is gebaseerd op een aansluiting van 3 x 25A. Hierbij is rekening gehouden met een gelijktijdigheidsfactor die gangbaar is voor kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen: niet alle units zullen op hetzelfde moment hun maximale vermogen afnemen, waardoor de gezamenlijke piekbelasting op de hoofdaansluiting beheersbaar blijft. Het EMS bewaakt en stuurt deze verdeling actief aan. Het werkelijke verbruik per unit kan uiteraard afwijken van het berekende gemiddelde, zowel naar boven als naar beneden.

Iedere unit wordt opgeleverd inclusief een eigen meterkast. Voor de individuele units worden geen separate netaansluitkosten in rekening gebracht. Ook de kosten voor de aanschaf van het duurzame energiesysteem (accu, pv panelen en laadpalen) zijn reeds in de verkoopprijzen opgenomen.

Met deze oplossing wordt ingespeeld op de actuele uitdagingen rondom netcapaciteit, terwijl bewust wordt gekozen voor een duurzame energievoorziening die de ecologische footprint van het gebouw vermindert en de waarde op de lange termijn versterkt.





De omgevingsvergunning en technische bouwvergunning voor het project zijn inmiddels verleend. De start van de bouw is voorzien zodra 70% van de bedrijfsunits is voorverkocht.

Omgevingsvergunning gereed	Q2 2026
Start verkoop	Q3 2026
Start bouw	Q4 2026 (70% voorverkocht)
Oplevering/ Realisatie	Eind Q2 2027

Van der Linden Bedrijfsmakelaars is een gespecialiseerde tak van de Van der Linden Groep, opgericht in 1975. 'Sinds 1989 hebben wij ons toegelegd op bedrijfshuisvesting, en in 2006 is onze afdeling verzelfstandigd. Deze rijke historie vormt de basis van onze professionele en persoonlijke aanpak.'

Van der Linden Bedrijfsmakelaars:
Bas Reimink en Asatur Arkojan

www.vanderlinden.nl
info@vanderlinden.nl
020 5 712 712

VANDERLINDEN
MAKELAARDIJ



A10Hub Oostzaan



PROJECT
ONTWIKKELING



Van der Linden Bedrijfsmakelaars:
Bas Reimink en Asatur Arkojan

www.vanderlinden.nl
info@vanderlinden.nl
020 5 712 712