

PROJEKTINFORMATIE

WORK@HOORN



ZWAAG (GEMEENTE HOORN)
THOMAS MALTHUSWEG ONG., ZWAAG (GEMEENTE HOORN)

Te koop (huur bespreekbaar), grootschalige, nieuw te bouwen bedrijfshallen vanaf 1.000 m² tot 2.000 m², uitermate geschikt voor logistiek, productie- of opslagdoeleinden.
Gelegen op het nieuwe regionale bedrijventerrein Zevenhuis aan de Thomas Malthusweg te Zwaag (gemeente Hoorn).



PROJEKTINFORMATIE

WORK@HOORN

INHOUD

4	Adresgegevens
4	Omschrijving & oppervlakte
4	Locatie & bereikbaarheid
4	Gebruik
4	Parkeren
4	Bestemmingsplan
6	Parkmanagement
6	Start bouw & oplevering
6	Vereniging van eigenaren / VvE
8	Huurmogelijkheden
8	Overzichtslijst & verkoopprijzen
11	Gevels
13	Globale technische informatie
15	Garanties
16	Verkoopprocedure
18	Kleurenschema
20	Contactgegevens van verkopend bedrijfsmakelaar
20	Disclaimer

Adres

Thomas Malthusweg ong.
1689 ZP Zwaag

Omschrijving & oppervlakte

Het (bedrijfverzamel-) complex kent een grootte van totaal ca. 8.100 m², waarvan reeds 75% is verkocht. De 2 resterende hallen van 1000m² BVO zijn los of gezamenlijk beschikbaar. Standaard worden de hallen casco opgeleverd, incl. aansluitingen nuts en afgedopte riolering. Specifieke wensen, maatvoering of samenvoeging van deze bedrijfsunits is in overleg bespreekbaar!

Locatie & bereikbaarheid

Deze nieuwbouwontwikkeling wordt gerealiseerd op de laatste uitbreiding (Fase-1B) van het nieuwe regionale bedrijventerrein Zevenhuis. Het waterrijke en groene regionale bedrijventerrein Zevenhuis is gesitueerd aan de nieuwe verkeersader N23 richting Hoorn - Enkhuizen en Lelystad en ligt op slechts 4 autominuten van rijksweg A7 (Amsterdam – Leeuwarden), waardoor een optimale bereikbaarheid is gegarandeerd.

Gebruik

Uitstekend geschikt voor productie- of opslagdoeleinden (warehousing) en logistiek. Ook als belegging, indien u een bedrijfshal /-unit wenst te verhuren. Informeer naar de mogelijkheden.

Parkeren & terrein

Op het terrein worden totaal ca. 87 parkeerplaatsen gerealiseerd op het mandelige buitenterrein. Het terrein is verhard en de parkeerplaatsen worden hoofdzakelijk voorzien van halfopen grastegels. Het gehele terrein wordt voorzien van een erfafscheiding in de vorm van een groene haag of een hekwerk. Het terrein is ruim en voorziet in de mogelijkheid om te manoeuvreren met vrachtauto's. In het ontwerp is rekening gehouden bij de realisatie van de bedrijfshallen vanaf 1.000 m² met volumetransport en voor bedrijfshallen tot een grootte van 1.000 m² met stadsvervoer.

Bestemmingsplan

Conform het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Hoorn, bekend onder de naam 'Bedrijventerrein Zevenhuis', zijn de gronden bestemd voor bedrijfsdoeleinden (geen detailhandel). De klassieke PDV-activiteiten (ABC, bouwmaterialen, keukens, tegels etc.) zijn op Zevenhuis toegestaan. Op het perceel is bedrijvigheid tot milieucategorie 3.2 toegestaan. Het advies is om navraag te doen bij de gemeente Hoorn of het beoogde gebruik past binnen het



bestemmingsplan. Koper (of huurder) is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de voor zijn bedrijfsuitoefening eventueel benodigde vergunningen.

Parkmanagement

“Parkmanagement als kwaliteit”

Zevenhuis staat voor kwaliteit. Bij Zevenhuis staat niet alleen de (ruimtelijke) kwaliteit van het terrein voorop bij de ontwikkeling. Beheer en onderhoud is net zo belangrijk om de kwaliteit te waarborgen. Parkmanagement is er voor de ondernemer en dat staat centraal. Om de kwaliteit, veiligheid en duurzaamheid van het bedrijventerrein ook voor de toekomst te waarborgen, zal de eigenaar van een bedrijfsunit een bijdrage (contributie) moeten voldoen.

Start bouw & oplevering

De bouw vangt aan zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk van kracht is. De verwachting is dat in het 3e kwartaal 2020 gestart gaat worden.

De bouwtermijn van het grootschalige complex zal circa 7 à 8 maanden in beslag nemen.

Nadere precisering over de oplevering ontvangt u tijdens het bouwproces.

Vereniging van Eigenaren / VvE

De bedrijfshal wordt overgedragen als appartementsrecht.

De eigenaar van een appartementsrecht heeft een aandeel in het eigendom van de grond en het exclusieve, uitsluitende gebruik (alleenrecht) van de bedrijfshal. De eigenaar is verplicht lid van de Vereniging van Eigenaren.

De VvE wordt door de notaris opgericht en stelt regels vast om de kwaliteit van het bedrijfscomplex ook in de toekomst te kunnen waarborgen. Het casco van het gebouw en het buitenterrein worden door de VvE onderhouden en verzekerd. Hiervoor worden servicekosten in rekening gebracht, welke thans op € 1,50 per m² zijn begroot. Deze worden toegerekend op basis van het aandeel in de VvE. Alle eigenaren worden afzonderlijk aangeslagen voor de gemeentelijke onroerendzaak-belasting, rioolrecht en waterschapslasten.

Het buitenterrein (exclusief de eventuele loadingdocks of laadperrons) wordt als mandeligheid aan de Vereniging van Eigenaren / VvE overgedragen. Op deze wijze kan het manoeuvreren van vrachtauto's en bestelbussen voor alle gebruikers optimaal gewaarborgd blijven.



Huurmogelijkheden

Onder voorbehoud van goedkeuring verhuurder en de VvE is huur van een bedrijfshal bespreekbaar.

Met de volgende huurcondities kunt u rekening houden:

Huurcontract:	conform ROZ-model, kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW
Huurtermijn:	10 jaar
Opzegtermijn:	12 maanden
Huurprijs:	op aanvraag
Indexering:	jaarlijks conform CPI reeks 'Alle huishoudens', zoals gepubliceerd door het CBS
BTW:	over de huur is BTW verschuldigd
Zekerheidstelling:	gelijk aan 3 maanden huur te vermeerderen met BTW

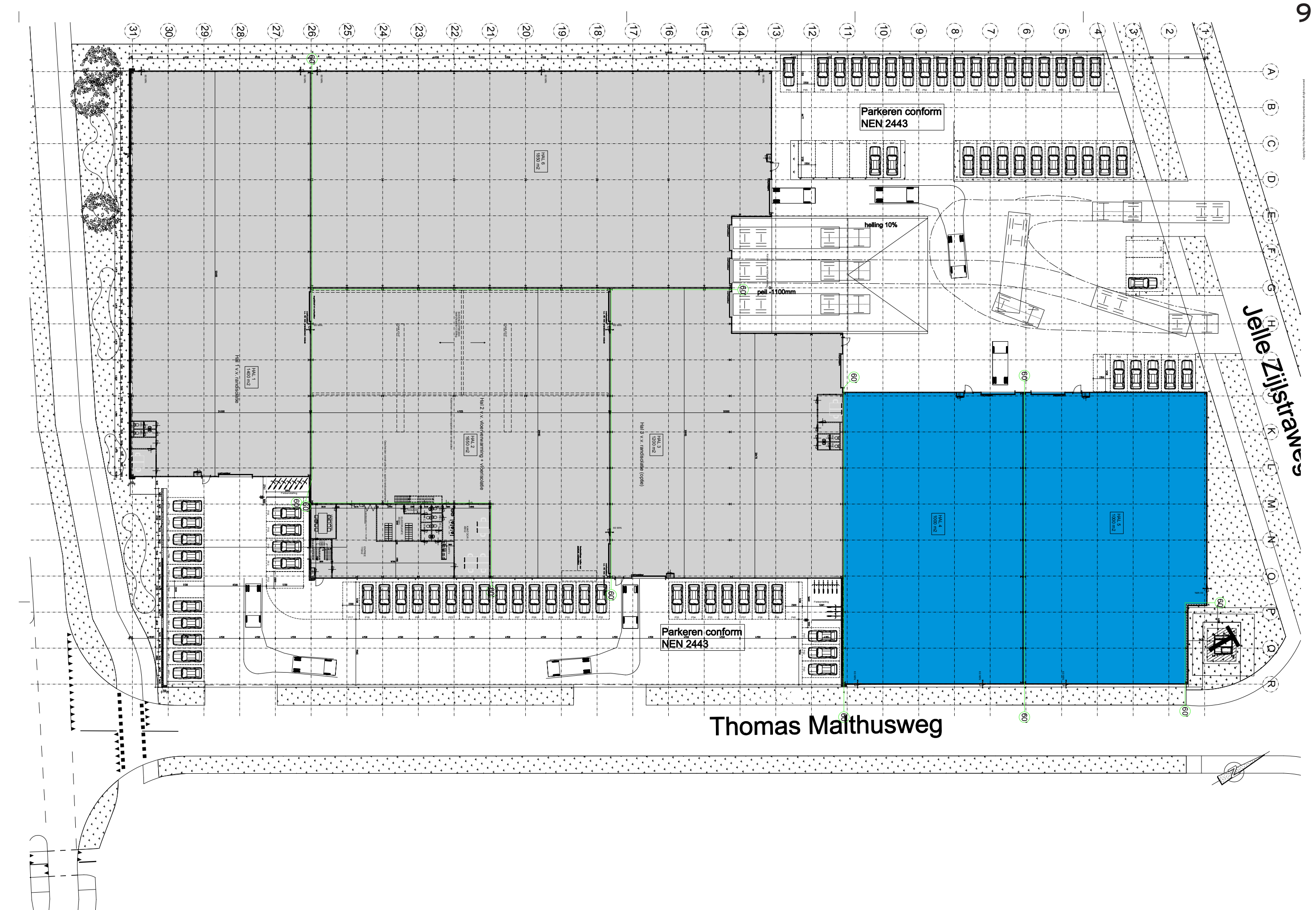
Oplevering bij huur

In overleg met de verhuurder, informeer naar het opleveringsniveau. Standaard wordt de hal casco opgeleverd.

Overzichtslijst & verkoopprijzen

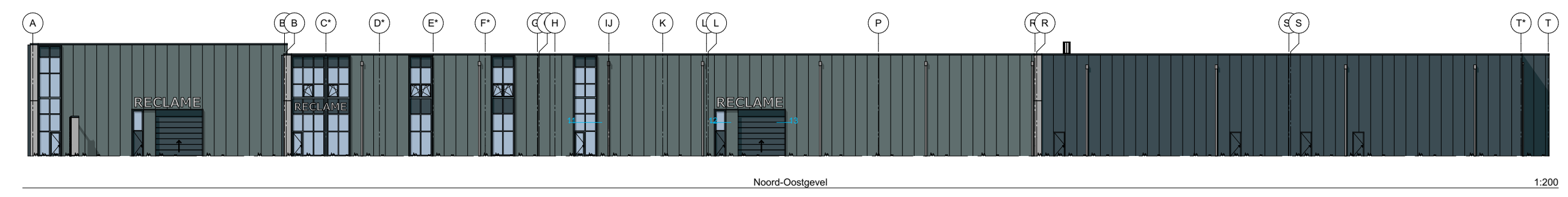
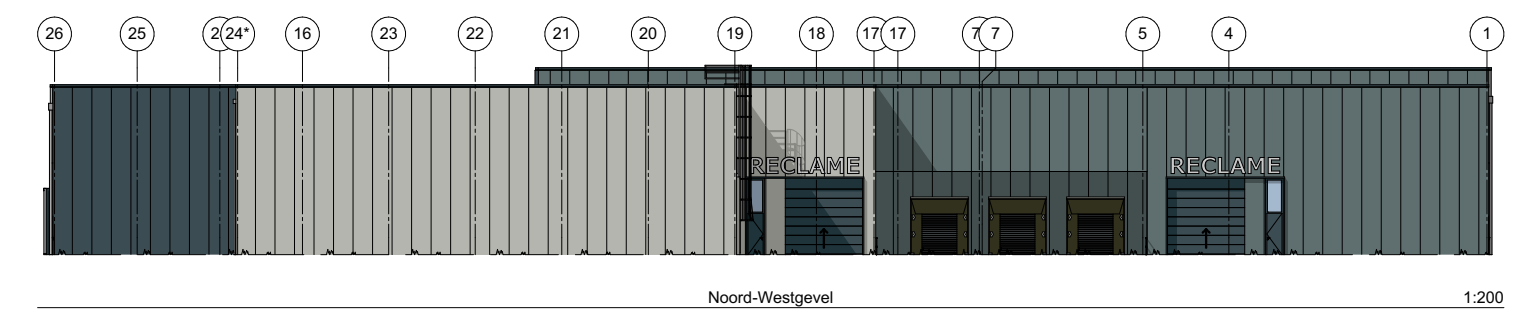
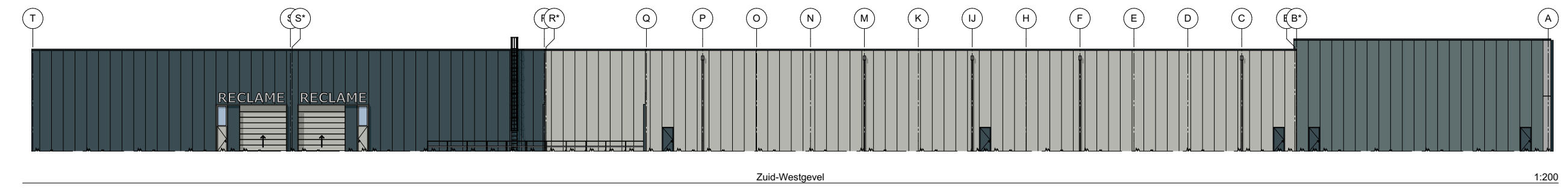
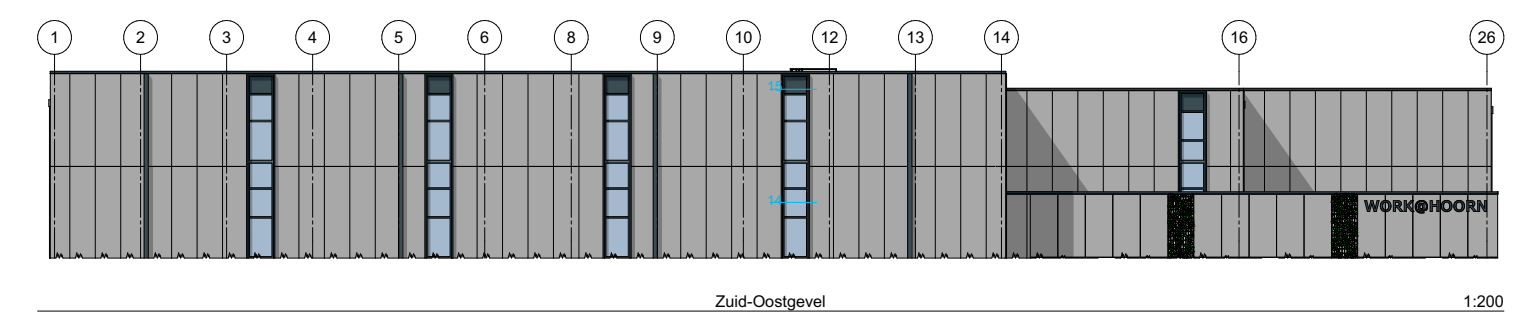
Bedrijfshal bouwnummer	Adres	Specificatie	Oppervl. bg. b.v.o. / m ²	Oppervl. verdieping b.v.o. / m ² (optioneel)	Koopsom, v.o.n., excl. BTW
1	Thomas Mathusweg ong., 1689 ZP Zwaag	hoek / kopunit	1.400	0	Verkocht
2	Thomas Mathusweg ong., 1689 ZP Zwaag	midden / centrale unit	1.500	0	Verkocht
3	Thomas Mathusweg ong., 1689 ZP Zwaag	midden / centrale unit	1.350	0	Verkocht
4	Thomas Mathusweg ong., 1689 ZP Zwaag	midden / centrale unit	1.000	0	€ 1.025.000
5	Thomas Mathusweg ong., 1689 ZP Zwaag	hoek / kopunit	1.000	0	€ 1.025.000
6	Thomas Mathusweg ong., 1689 ZP Zwaag	centrale unit	1.850	0	Verkocht

- Alle genoemde oppervlaktes zijn weergegeven als b.v.o. (bruto vloer oppervlakte, wijzigingen voorbehouden).
- Alle prijzen zijn exclusief 21 % B.T.W., vrij op naam, inclusief notariskosten en kadastrale inmeting.
- Bijdrage aan de VvE in de vorm van servicekosten / reservering t.b.v. alg. onderhoud voor rekening van de eigenaren.
- Huisnummering onder voorbehoud, bovengenoemde nummering betreffen bouwnummers.





Gevels





Globale (technische) informatie

Algemene gegevens

Kosten van de notariële levering en kadastrale inmeting komen voor rekening van de ontwikkelaar.

De hieronder opgetekende globale technische omschrijving, bouwtekeningen, plattegronden, splitsingstekeningen vormen samen één geheel.

De globale technische omschrijving is tot stand gekomen in nauw overleg met de ontwikkelaar, aannemer, architect en adviseurs van deze bouwontwikkeling.

Wijzigingen nadrukkelijk voorbehouden mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de bedrijfsunits.

De op de tekening ingeschreven maten zijn circa maten en de indeling op de situatietekening is opgesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens van het regionale bedrijventerrein.

Aan afbeeldingen, tekeningen en andere informatie in deze verkoopbrochure kunnen geen rechten worden ontleend. De in deze verkoopbrochure vermelde / afgebeelde kleurstellingen is bedoeld als indicatie.

De navolgende posten zijn in de koopprijs begrepen:

- Het bij het betreffende appartementsrecht behorende aandeel in de grondkosten
- Terrein inrichting, incl. parkeerplaatsen, erfafscheidingen, nummering hallen, groenvoorzieningen en verharding;
- Bouwkosten en de verzekering tijdens de bouw (CAR-verzekering);
- Overdracht- en notariskosten en kadastrale inmeting;
- Prijsstijgingen van materialen en loonkosten tijdens de bouw;
- Makelaarscourtage verkoop;
- Aansluitkosten nuts voor water en elektra tot in de meterkast, (er mag geen gas worden aangelegd);

- Een afgedopte rioolaansluiting;
- Bouwleges, honoraria architect en constructeur, mits deze niet voortkomen uit meerwerk;
- In- en uitritten naar de openbare weg;
- Iedere hal wordt als zelfstandig brandcompartiment uitgevoerd.

De navolgende posten zijn niet inbegrepen in de koopprijs:

- Financieringskosten (o.a. hypotheekakte, eventuele taxatiekosten, afsluitprovisie, notariskosten m.b.t. de financiering en hypotheekrente tijdens de bouw);
- Aansluitkosten data / telefonie;
- Afbouwkosten van de casco bedrijfshal;
- Eventueel meer- minderwerk;
- Omzetbelasting (BTW).

Meer- minderwerk

In overleg kan er tijdens de bouw van het project (voor de definitieve oplevering) meerwerk worden uitgevoerd door de aannemer. Meerwerk wordt in de basis niet opgenomen in de KAO (Koop- aannemingsovereenkomst) en dient derhalve tussen aannemer en koper te worden overeengekomen en in een overeenkomst te worden afgesloten.

E.e.a. onder voorbehoud eventuele vergunningen mogelijk.

Het is uitgesloten dat derden, anders dan de aannemer, werkzaamheden uitvoeren voor de definitieve oplevering / sleuteloverdracht van de bedrijfshallen.

Onderbouwconstructie

Aanwijzing

Het uitzetten van het bouwplan geschiedt op een door gemeente aan te geven plaats en peilhoogte.

Peil

Het peil (P) van de bedrijfsruimte is de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Vanaf peil worden de diepte- en hoogtemaatvoering gemeten.

Grondwerk fundering

Ten behoeve van de funderingen worden de nodige grondwerken verricht.

Grondwerk begane grondvloeren

Ten behoeve van de begane grondvloeren worden de nodige grondwerken verricht. Een kruipruimte wordt niet toegepast.

Heiwerk

Het bedrijfsverzamelgebouw wordt gefundeerd op geprefabriceerde betonnen heipalen. Een en ander conform het funderingsadvies, tekeningen en berekeningen van de constructeur.

Fundering

De afmetingen van de betonnen funderingsbalken, -poeren of -stroken volgens de tekeningen en berekeningen van de constructeur.

Vloerisolatie

De begane grondvloer van het bedrijfsverzamelgebouw wordt rondom voorzien van een 5 m1 brede randstrook, welke geïsoleerd wordt, Rc-waarde t.h.v. deze randstrook = 3,6 m2K/W.

Begane grondvloer

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een monoliet gestorte en gewapende betonvloer met een maximaal toelaatbare veranderlijke vloerbelasting van 2.500 kg/m². De bovenkant van de begane grondvloer wordt, door middel van vlinderen,

vlak afgewerkt. De vloerafmetingen, plaats van eventuele dilataties, soort en hoeveelheid wapening volgen uit de tekeningen en berekeningen van de constructeur.

Binnenriolering

Elke unit wordt op een standaard plaats voorzien van een afgedopte vuilwaterafvoer met een diameter van 110 mm. De vuilwaterafvoeren eindigen vlak boven de begane grondvloer. Buiten de gevel wordt de afvoer aangesloten op het riole-ringssysteem. Het eventueel leveren en aanbrengen van overige binnenriolering is niet standaard opgenomen.

Opbouwconstructie

Dragende constructie

De staalconstructie bestaat uit het benodigde aantal hoofdspanten, kopgevelconstructies, hulpstaal en windverbanden. De plaats en afmetingen volgens de tekeningen en berekeningen van de constructeur. De gehele staalconstructie wordt gestraald en gepoedercoat geleverd in de RAL kleur 7016.

Hal scheidende binnenwanden

De scheidingsconstructie tussen de verschillende hallen wordt uitgevoerd in gasbeton, dik 150mm.

Gevel

Gevelbeplating

De gevel wordt voorzien van blind bevestigde geprofileerd sandwichpanelen micro-rib Rc ≥ 4,5m²K/W, inclusief een coating in de kleur antraciet, donkergrijs en grijs. De gevelbekleding wordt voorzien van de benodigde lekdorpels, dakrandprofielen, hoek- en aansluitprofielen in dezelfde kleur als de gevelbeplating.

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen en -ramen worden uitgevoerd in aluminium en voorzien van HR++ isolatieglas. Afwerking kozijnen en ramen in kleur antraciet RAL 7016. De elektrisch bedienbare overheaddeur, ramen en de loopdeuren in de kleur RAL 7016 en 7038. De loopdeur wordt voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk (SKG**).

Overheaddeuren

De bedrijfshallen worden voorzien van een stalen geïsoleerde en elektrisch bediende (incl. 1 st afstandsbediening) overheaddeur, afmetingen 4500 × 4550 mm (b × h) in de kleur antraciet RAL 7016 of lichtgrijs RAL 7038.

Overig

In de koopsom is standaard per hal een buitenverlichtingsarmatuur incl. schemerschakelaar opgenomen. De bedrijfshallen worden voorzien van een huisnummeraanduiding. De reclame-uitingen, zoals aangegeven op de artist impressies, worden niet aangebracht.

Dak

Dakconstructie

Over de stalen liggers worden PIR plus sandwichpanelen onder afschot aangebracht. Hierover een PVC dakbedekking met isolatie, welke mechanisch wordt bevestigd, waardoor de isolatiewaarde van het dak Rc ≥ 6,0m² K/W bedraagt, afgewerkt met een eenlaagse dakbedekking. Het dak is geschikt gemaakt voor PV (zonne-) panelen.

Hemelwaterafvoeren

Vanuit het dak worden voldoende uitpandige hemelwaterafvoeren opgenomen, welke worden aangesloten op de buitenriolering. Bovendien worden er in de gevel voldoende noodoverlopen aangebracht waarbij de plaats, afmeting en aantal wordt bepaald door de constructeur.

Nutsvoorzieningen

Door en voor rekening van verkoper wordt zorggedragen voor de aanleg van installaties tot binnen in het pand (meterkast), De nutsvoorzieningen worden geleverd met de volgende capaciteiten:

- water 3 m³/uur
- stroom 3x80 ampère
- cai

Eenmalige aansluitkosten van genoemde vermogens zijn in de koopsom inbegrepen. Indien zwaardere of aanvullende nutsaansluitingen gewenst zijn, dient dit tijdig door de koper te worden aangegeven. Eventuele prijsverschillen worden in die gevallen verrekend als meer/minderwerk. Gasaansluiting is niet mogelijk.

Garanties

- 5 jaar voor de fundering, betonvloer, heiwerk inzake verzakking, draagvermogen van de paalfundering en constuctieve scheurvorming.
- 10 jaar op de staalconstructie (constructief).
- 10 jaar op de dakbeplating / dakbedekking (indien jaarlijks inspectie/onderhoud plaats vindt). Dakgarantie vervalt bij plaatsing zonnepanelen op het dakdeel wat met zonnepanelen belegd is alsmede eventuele mechanische schade aan het (overige) dak. Bij een aantoonbare productfout van de dakbedekking onder de zonnepanelen geldt WEL garantie maar dienen de zonnepanelen door derden te worden verwijderd en eventueel (her)plaatst voor zijn rekening en risico.
- 10 jaar op de gevelbeplating.
- 5 jaar op de lichtstraten (bewegende delen/motoren: 1 jaar).
- 5 jaar op de raam- en deurkozijnen.
- 5 jaar op de beglazing excl. (thermische) breuk.
- 1 jaar op de beweegbare delen (incl. beslag).
- 1 jaar op de overheaddeuren en overige industriedeuren.
- De garantie op kleurechtheid is conform de voorwaarden van Tata op de HPS coating per 1/4/2020 (de coating welke Falk toepast).

Voorzieningen buitenterrein: 1 plantseizoen inboet garantie voor bomen, struiken en hagen. *(Alleen geldig bij het voldoen aan de onderhoudsvoorschriften).*

Verkoopprocedure

Om te beginnen: mocht u na het lezen hiervan nadere toelichting wensen, dan kunt u geheel vrijblijvend contact opnemen met de makelaar. Deze beantwoordt uw vragen graag en vakkundig!

Bij aankoop tekent u een koop- aannemingsovereenkomst (KAO). Deze ontvangt u van de makelaar en (formeel) de laatste akte van levering van het perceel (met daarin opgenomen de Algemene Bepalingen, bijzondere lasten en verplichtingen). Van de notaris ontvangt u een conceptakte van levering, splitsingsakte en splitsingstekening. U wordt door de notaris uitgenodigd voor de notariële overdracht.

Prijsstijgingen

De overeengekomen prijs van het appartement staat vast, met uitzondering van het BTW-tarief. Wijzigingen in het BTW-tarief worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden niet doorberekend.

Notaris

Jager Stuijt & Einarson notarissen te Heemstede is de projectnotaris. De notaris controleert het volledige proces omtrent de splitsing en de juridische levering van de bedrijfshallen van het grootschalige bedrijfscomplex aan de Thomas Malthusweg te Zwaag (gemeente Hoorn).

De getekende koop- aannemingsovereenkomst (KAO) wordt door verkopend makelaar bij de notaris aangeleverd, die vervolgens de levering aan de kopers voorbereidt. De notaris zal de koop aan de kopers verder bevestigen en kopers uitnodigen voor de juridische levering van de gekochte bedrijfshal(len).

Bij de realisatie van het bedrijfsverzamelcomplex zal door de notaris de Vereniging van Eigenaren (VvE) worden opgericht. De VvE stelt vervolgens in overleg met de gezamenlijke eigenaren regels op ten behoeve van het gezamenlijk onderhoud, controle en het gebruik van de bedrijfshallen vast en stelt regels vast om verrommeling van bijvoorbeeld het buitenterrein tegen te gaan. De oprichting van de VvE zal eveneens worden opgenomen in de KAO.

Op aanvraag

- Model Koop- aannemingsovereenkomst;
- Model oprichtingsakte VvE "WORK@Hoorn";
- Bijzondere lasten en beperkingen / algemene bepalingen bedrijventerrein Zevenhuis;
- Model Splitsingstekening;
- Akte Parkmanagement.





Verkopend bedrijfsmakelaar

HOFFSTAD Bedrijfsmakelaars OG

Aad de Heus

0229-213 541 | 06-233 441 15

info@hoffstad.nl | www.hoffstad.nl

Van Dedemstraat 6, 1624 NN Hoorn



B³ REAL ESTATE BV
THUIS IN VASTGOED

Projectontwikkelaar

B3 Real Estate B.V.

bert@bommervastgoed.nl



TBE-ZA
architecten & ingenieurs

Architect

TBE-ZA architecten & ingenieurs

info@tbe-za.nl | www.tbe-za.nl

Disclaimer HOFFSTAD Bedrijfsmakelaars OG

HOFFSTAD Bedrijfsmakelaars OG heeft de informatie op zorgvuldige wijze verzameld en samengesteld. Er wordt door HOFFSTAD Bedrijfsmakelaars én de ontwikkelaar echter géén enkele aansprakelijkheid aanvaard voor de verstrekte gegevens. Er kunnen géén rechten worden ontleend aan de inhoud van de verstrekte informatie. De informatie is slechts informatief en wervend bedoeld.

Wijzigingen nadrukkelijk voorbehouden mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de bedrijfsunits. De geïnteresseerde koper (of huurder) dient in het verwerings- of huurproces duidelijk zijn uitgangspunten, eisen en overige relevante zaken aan verkoper of verhuurder kenbaar te maken, die dan als basis zullen dienen voor de koopaannemingsovereenkomst, een eventuele koopovereenkomst of huurcontract. Op al onze werkzaamheden zijn de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers van toepassing, die kunnen worden gedownload via onze site (www.hoffstad.nl) onder 'Downloads'.