

VRIJBLIJVENDE INFORMATIE
OVER

**NIEUWBOUWPROJECT
"DE PARELS"
10 BEDRIJFSUNITS + **

**BEDRIJVENPARK H2O
KNOOPPUNT A28/A50
'DE VOORDEUR VAN ZWOLLE'**



Eekwal 3
8011 LA Zwolle

Postbus 61
8000 AB Zwolle

T : 038 - 423 71 11
E : info@mullerbog.nl
W: www.mullerbog.nl

Bank : NL04 RABO 0133 3815 79
BTW : NL8529.47.902 B.01
KvK : 58253483

Algemene gegevens

Adresgegevens

Nieuwbouwproject "De Parels", 10 bedrijfsunits + **P**
Bedrijvenpark H2O, Duurzaamheidstraat - Hattemerbroek



Oppervlakte

Nr.	Begane grond	Verdieping	Totaal	Parkeerplaatsen
1	130 m ² b.v.o.	72 m ² b.v.o.	202 m ² b.v.o.	1, 2, 3, 4, 5
2	83 m ² b.v.o.	72 m ² b.v.o.	155 m ² b.v.o.	6, 7
3	83 m ² b.v.o.	62 m ² b.v.o.	145 m ² b.v.o.	8, 9
4	108 m ² b.v.o.	62 m ² b.v.o.	170 m ² b.v.o.	10, 11, 12, 13
5	108 m ² b.v.o.	62 m ² b.v.o.	170 m ² b.v.o.	14, 15, 16, 17
6	83 m ² b.v.o.	62 m ² b.v.o.	145 m ² b.v.o.	18, 19
7	83 m ² b.v.o.	62 m ² b.v.o.	145 m ² b.v.o.	20, 21
8	108 m ² b.v.o.	62 m ² b.v.o.	170 m ² b.v.o.	22, 23, 24, 25
9	108 m ² b.v.o.	62 m ² b.v.o.	170 m ² b.v.o.	26, 27, 28, 29
10	83 m ² b.v.o.	62 m ² b.v.o.	145 m ² b.v.o.	30, 31, 32

De vermelde metrages zijn uitsluitend indicatief. Het object is niet conform NEN2580 ingemeten. Er kan geen enkel recht aan de genoemde metrages worden ontleend.

Omschrijving object

Locatie/object

Ondernemen op een economische toplocatie, bij 'de voordeur van Zwolle', op het kruispunt van de A28 en de A50!

Om tegemoet te komen aan de groeiende vraag van ondernemers naar bedrijfsruimte in de regio Noord-Veluwe, is er vanuit de plaatsen Hattem, Heerde en Oldebroek een projectorganisatie opgericht en vanuit dit gezamenlijke initiatief is het bedrijvenpark H2O ontwikkeld.

Met het nieuwbouwproject "De Parels" worden tien fraaie, geschakelde bedrijfsunits gebouwd op een kavel dat direct grenst aan een nieuw te realiseren op- en afrit naar de A28! Deze units zijn hierdoor uitstekend bereikbaar vanuit zowel het gebied Heerde-Hattem-Wezep-Oldebroek als vanuit Zwolle en omstreken.

De bedrijfsunits hebben vanwege een opvallende manier van schakelen een speels karakter en zijn praktisch van indeling. Iedere bedrijfsruimte beschikt over meerdere, eigen parkeerplaatsen. De uitstekende bereikbaarheid, de onderscheidende uitstraling en de prima prijs-kwaliteit verhouding maken dat dit nieuwbouwproject "De Parels" goede huisvesting biedt voor veel ondernemers!

Bereikbaarheid	De kavel waarop de units worden gebouwd, ligt direct aan een nieuw te realiseren aansluiting op de A28. Deze nieuwe op-/afrit Wezep-H2O komt ter hoogte van de Voskuilerdijk. Daarnaast komt er een verbindingsweg tussen de nieuwe aansluiting en de Zuiderzeestraatweg (N308) en wordt de kruising Rondweg-Duurzaamheidstraat aangepast. De huidige A28-afrit Wezep komt hiermee te vervallen. Volgens prognose moeten de werkzaamheden hieromtrent eind 2021 zijn afgerond. Met deze wijziging van de infrastructuur, en de ligging op het kruispunt van de A28 en de A50 (knooppunt Hattemerbroek), is het bedrijvenpark H2O uitstekend bereikbaar en ontstaat een snelle verbinding vanuit zowel het gebied Heerde-Hattem-Wezep-Oldebroek als vanuit Zwolle en omstreken.
Omschrijving	De bedrijfsunits worden gebouwd op eigen grond. Elke unit beschikt over een overheaddeur en een aparte toegangsdeur. Alle units zijn voorzien van een geïsoleerde betonnen begane grondvloer, betonnen verdiepingsvloer en betonnen dakvloer. De uitstraling van het complex is modern en representatief. De diversiteit aan units is de kracht van dit project; hierdoor worden uiteenlopende ondernemingen bijeen gebracht die van elkaars kracht en uitstraling kunnen profiteren.
Eigenschappen	De units beschikken onder andere over de volgende eigenschappen: • totale vloerbelasting begane grondvloer bedrijfsruimte 1.500 kg/m² • totale vloerbelasting 1^e verdiepingsvloer 400 kg/m² • overheaddeuren hoogte circa 4 m en breedte circa 3,6 m • flexibel in te delen met mogelijkheid tot afbouw op maat • goede gevel-, vloer- en dakisolatie • betonnen vloeren • eigen parkeerplaatsen
Afwerking	De units zijn degelijk gebouwd en afgewerkt met gebruikmaking van moderne bouw- en isolatiematerialen; zie Technische omschrijving.
Parkeren	Elke bedrijfsunit heeft de beschikking over een aantal eigen parkeerplaatsen op eigen terrein; zie Oppervlakte en Situatietekening.
Bestemming	Op het object is het bestemmingsplan "Bedrijvenpark H2O" van toepassing, enkelbestemming "Bedrijventerrein", functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2". Informatie omtrent dit bestemmingsplan is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl .

Omschrijving verkoop

Aanvang	De start van dit project is afhankelijk van de verlening bouwvergunning alsmede een minimaal voorverkooppercentage van 80% (8 van de 10 bedrijfsunits, of eerder/later als de verkoper dit wenst).
Oplevering	Bij oplevering zullen beide partijen aanwezig zijn, waar dan eventuele gebreken of tekortkomingen worden vastgelegd; deze zullen nadien door de aannemer worden verholpen. De opleveringsdatum wordt de koper uiterlijk 14 dagen ervoor schriftelijk kenbaar gemaakt. Alle eerder door de koper ingewonnen informatie betreft dan ook prognoses waaraan de koper geen enkel recht kan ontlelen.
Overeenkomsten	Er zal een koopovereenkomst en een aannemingsovereenkomst worden opgesteld en getekend. Al het eventuele meer- en minderwerk wordt daarna schriftelijk vastgelegd.



Verkoop prijzen

De verkoopprijzen v.o.n. (vrij op naam, exclusief BTW) bedragen:

Nr.	Verkoopprijzen v.o.n. excl. BTW
1	€ 167.660,-
2	€ 128.650,-
3	€ 120.350,-
4	€ 141.100,-
5	€ 141.100,-
6	€ 120.350,-
7	€ 120.350,-
8	€ 141.100,-
9	€ 141.100,-
10	€ 120.350,-

Hierbij is inbegrepen:

- grondaankoopkosten
- bouwkosten
- akte kosten overdracht en splitsing
- kadastraal recht
- legeskosten
- honorarium ontwerp en tekenwerk
- honorarium constructietekeningen en -berekeningen
- ontwikkel-, verkoop- en begeleidingskosten
- aansluitkosten nutsbedrijven, exclusief tv- en telefoonaansluiting

Betaaltermijnen

De koper betaalt in een aantal termijnen de diverse stadia van de bouw. Betalingen en wijze van betaling zijn vermeld in de aannemings-overeenkomst. De 1^e termijn, de grondtermijn inclusief ontwikkelkosten, zal bij levering in rekening worden gebracht. De overige bouwtermijnen worden tijdens de bouw in rekening gebracht, afhankelijk van de stand van de bouwwerkzaamheden.

Zekerheidsstelling

De koper dient binnen 21 dagen na ondertekening van de overeenkomst een financiële zekerheid te stellen (waarborgsom of bankgarantie) ter grootte van 10% van de koopsom bij de zakendoende notaris.

Appartementsrechten

De uitgegeven grond en de daarop te realiseren bebouwing wordt gesplitst in appartementsrechten. Elke koper wordt eigenaar van een appartementsrecht, welke het recht geeft op het uitsluitende gebruik daarvan. Elke koper wordt mede-eigenaar van het gemeenschappelijke buitenterrein. Voor het beheer hiervan wordt van rechtswege een Vereniging van Eigenaren opgericht.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

Voor het onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke delen, waaronder het gemeenschappelijke buitenterrein, wordt van rechtswege een Vereniging van Eigenaren (VvE) opgericht. Elke koper is verplicht lid te worden van deze VvE. De belangrijkste taken en bevoegdheden van de VvE zijn:

- het beheer van de gemeenschappelijke zaken, zoals het buitenterrein
- het opstellen van een huishoudelijk reglement, met daarin regels voor het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten
- het beheer van de middelen die door de eigenaren aan de VvE ter beschikking zijn gesteld

Bij overdracht van het appartementsrecht is de koper reeds een eerste bijdrage aan de VvE verschuldigd. De daaropvolgende (maandelijks) bijdragen zullen door de eigenaren, leden van de VvE, worden vastgesteld. Deze bijdragen zijn bedoeld om onder andere de navolgende zaken collectief te regelen/betalen:

- de opstalverzekering
- de aansprakelijkheidsverzekering
- reservering groot onderhoud, waaronder met name begrepen het dak

Daarnaast kunnen onder andere de navolgende zaken, na goedkeuring door de vergadering, collectief worden geregeld:

- gevelreiniging
- onderhoud van eventuele gemeenschappelijke groenvoorziening
- gladheidbestrijding op het buitenterrein
- gemeenschappelijke glasbewassing
- etc.

Collectief parkmanagement

Om een bedrijvenpark te creëren en te behouden dat goed wordt onderhouden en schoon en veilig is, is er een parkmanagement actief. Als koper van een bedrijfskavel wordt u als juridisch eigenaar automatisch lid van de Coöperatieve Vereniging Parkmanagement Bedrijvenpark Hattemerbroek U.A. (CoVer). Deze samenwerking leidt niet alleen tot kostenvoordelen, maar neemt u ook werk uit handen, zodat u zich volledig op uw bedrijfsvoering kunt richten. Zaken als collectieve beveiliging, bewegwijzering, en beheer van openbare groenvoorzieningen en de eerste vijf meter tuin van iedere kavel, behoren tot het basispakket van CoVer. Daarnaast biedt CoVer optionele diensten aan, zoals collectieve inkoop. Naast een eenmalige entreebijdrage van € 1,- per vierkante meter kavelgrootte betalen alle leden van CoVer een jaarlijkse bijdrage. De kosten worden evenredig verdeeld over de units afhankelijk van de unitgrootte.

Energielabel

De 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 BRL 9500-06 een energielabel te kunnen opstellen.

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

Het nieuw gebouwde bedrijfsgebouw voldoet aan de hedendaagse isolatienormen, zijnde als volgt:

- begane grondvloeren Rc 3,5 m² k/W
- gevels Rc 4,5 m² k/W
- daken Rc 6,0 m² k/W

De koper is vrij om de unit zelf verder te verduurzamen. Dit kan in overleg met de aannemer.

Bijzonderheden

De koper is zelf verantwoordelijk voor de verkrijging van de voor hun bedrijfsvoering benodigde financiële middelen en vergunningen.

De units krijgen geen gasaansluiting in verband met nieuwe landelijke wetgeving. In het gebied ligt geen gasleiding.

Bedrijvenpark H2O is aangesloten op het glasvezelnetwerk. Ultrasnelle internetverbindingen faciliteren e-commerce en andere vormen van elektronische dienstverlening en helpen bij het toepassen van moderne veiligheidsconcepten.

De nutsbedrijven leggen tegenwoordig alleen (hoofd)leidingwerk aan op particulier terrein indien daarvoor rechten zijn gevestigd. Deze rechten op het hebben, houden, onderhouden, vervangen of verwijderen van dit leidingwerk worden gevestigd via de splitsingsakte.



In plaats van alle nieuwe panden standaard te voorzien van een aansluiting op het netwerk van KPN, worden deze aansluitingen voortaan alleen nog maar na aanvraag van een telecommunicatiedienst (televisie, internet en/of vaste telefoon) door de eigenaar/gebruiker aangelegd. Dit betekent dat de voorzieningen buiten het pand ("in de straat") zullen worden gemaakt, indien deze nog niet aanwezig zijn. De aansluiting in het pand wordt pas gemaakt als er telecommunicatiedienst is besteld door de eigenaar/gebruiker van het pand.

De standaard aangebracht brandwerende en bouwkundige voorzieningen die worden voorgeschreven door diverse overheidsinstellingen gelden slechts in algemene situaties. Afhankelijk van de aard van het gebruik kunnen de betreffende instellingen nadere voorzieningen voorschrijven, welk voor rekening van de koper komen.

Meer informatie

Voor meer informatie
verwijzen wij u naar

Muller Bedrijfs Onroerend Goed
Eekwal 3, 8011 LA Zwolle
Postbus 61, 8000 AB Zwolle
T: 038 - 423 71 11
E: info@mullerbog.nl
W: www.mullerbog.nl

Disclaimer

Omdat bij het bouwen van een bedrijfsunit nog veel ambachtelijk werk plaatsvindt, behoudt de verkoper zich het recht voor op of aan de opstellen de naar haar oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen.

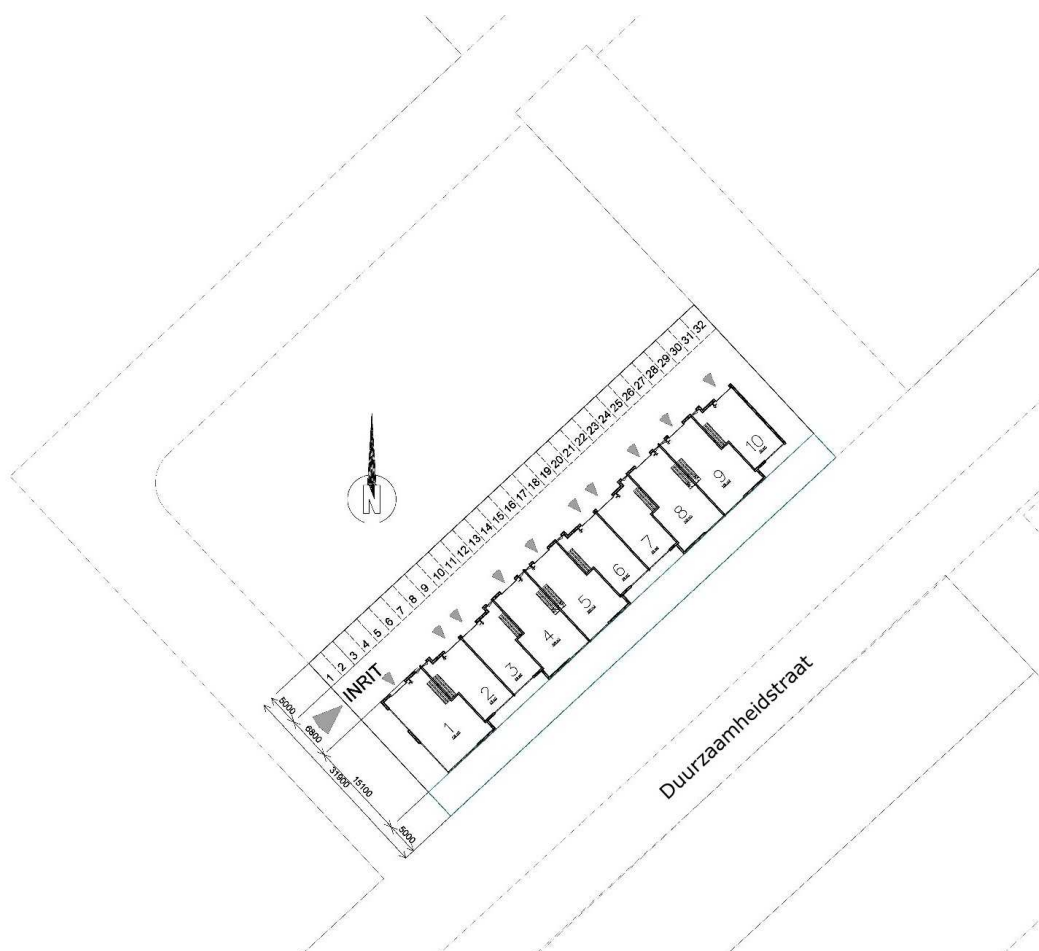
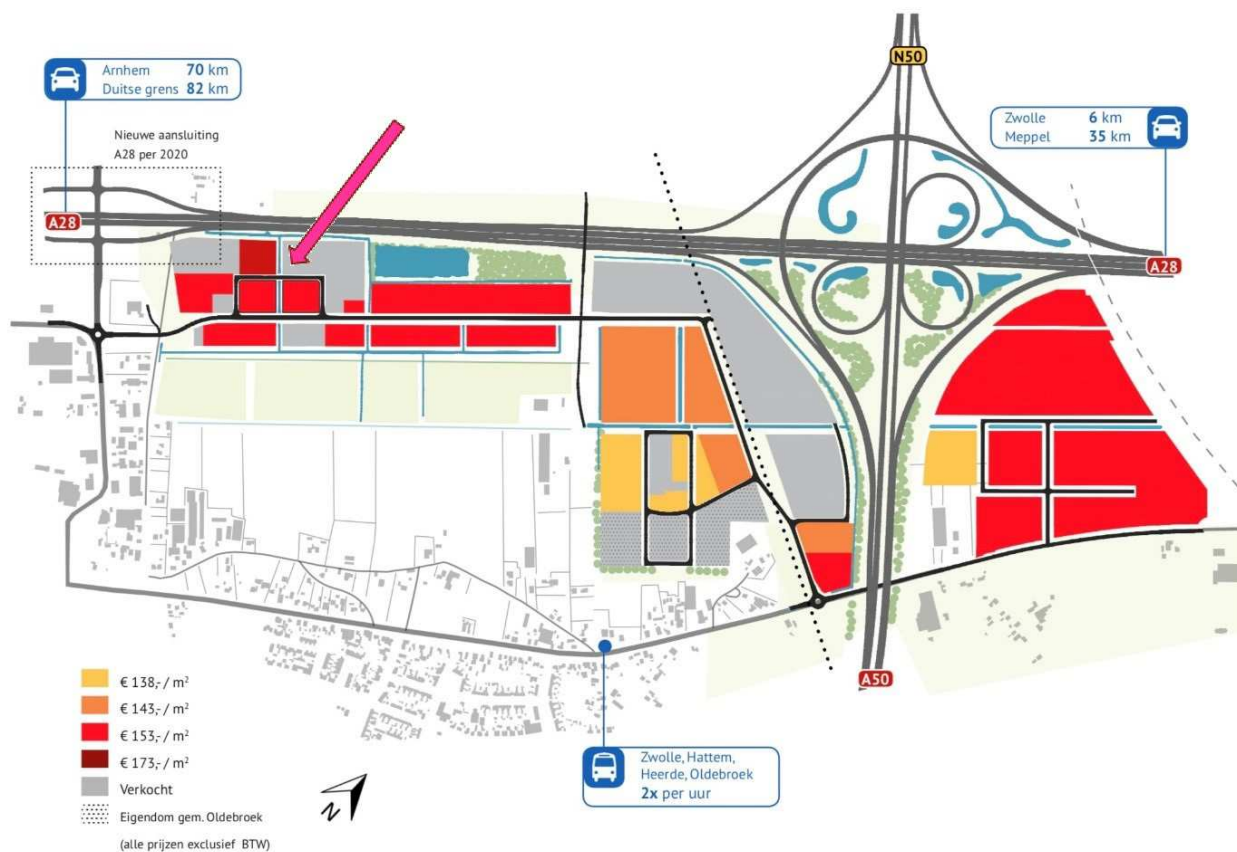
Alle informatie in deze brochure over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud van goedkeuring van bouw- en woningtoezicht alsmede van de nutsbedrijven. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de unit en geven geen aanleiding tot enige verrekening met de koper.

De overzichten en plattegronden geven een impressie weer. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Ook niet qua kleurstelling en beplanting en dergelijke, dit wordt veelal in een later stadium definitief bepaald. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden. Indien de tekening afwijkt van de technische omschrijving, is hetgeen in de technische omschrijving staat bepalend.

De informatie in deze brochure is met de grootste zorg samengesteld. Echter bestaat altijd de mogelijkheid op afwijkingen en/of onjuistheden ten opzichte van de werkelijkheid. Muller Bedrijfs Onroerend Goed en de verkoper zijn niet aansprakelijk voor mogelijke onjuistheden in de informatie, en aanvaarden hierin geen enkele aansprakelijkheid.

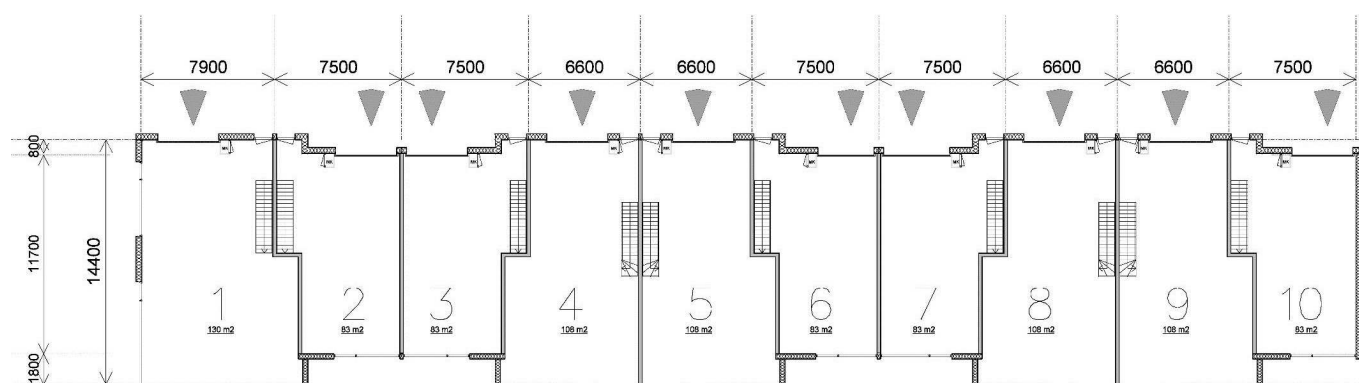


Ligging / Situatietekening

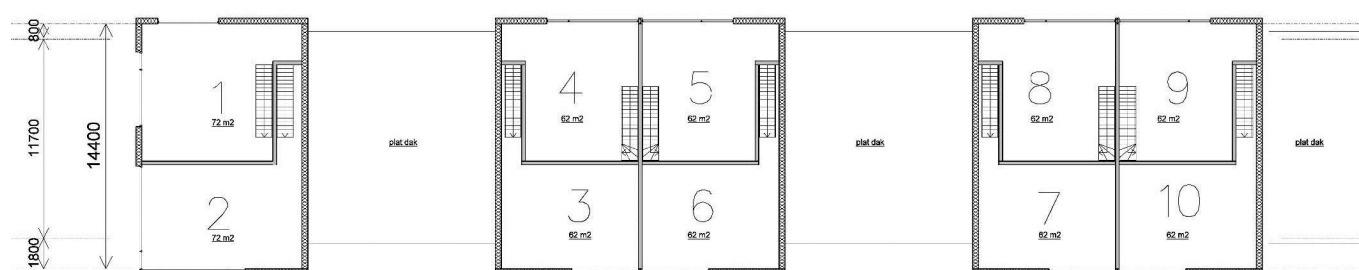




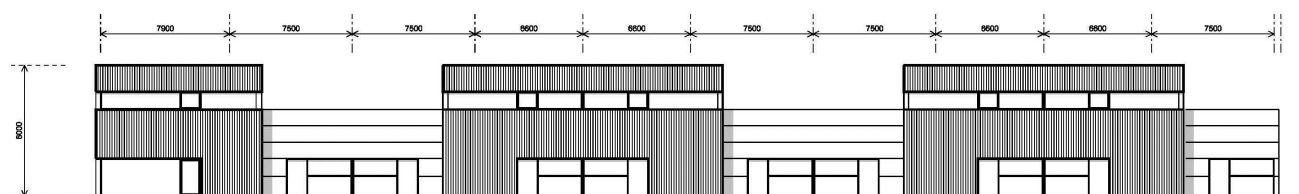
Plattegronden



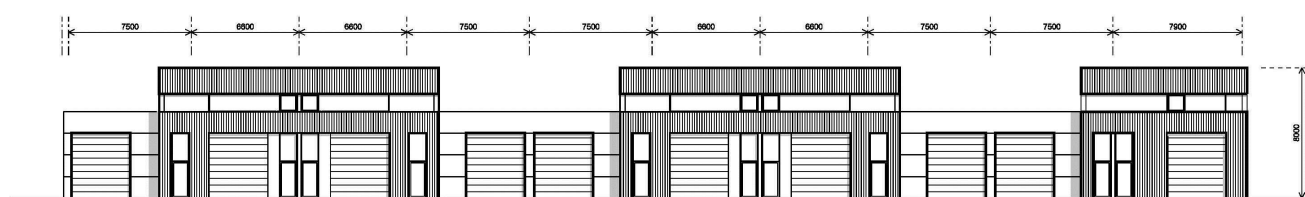
begane grond



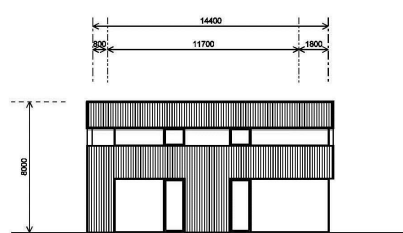
verdieping



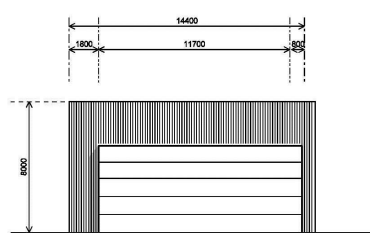
ZUIDGEVEL-OOSTGEVEL (DUURZAAMHEIDSTRAAT)



NOORD-WESTGEVEL



ZUID-WESTGEVEL



NOORD-OOSTGEVEL



Technische omschrijving

Grond en graafwerk

Ten behoeve van fundatie en vloer worden grond- en graafwerkzaamheden verricht, alsmede voor de invoeringen van de nutsbedrijven en rioleringen.

Betonwerk

De begane grondvloer uit te voeren als een geïsoleerde betonvloer met funderingsbalken volgens opgave constructeur.

Fundering

De units worden gefundeerd conform opgave constructeur.

Staalconstructie

Van voldoende stijfheid, uitvoering van de staalconstructie volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur.

Tussenwanden

De scheidingswanden tussen de units worden opgetrokken in kalkzandsteen. Eventuele beschadigingen aan de wanden worden gerepareerd, waarbij verschil in kleur en structuur kan optreden.

Gevelbekleding

De gevelbekleding bestaat uit stalen golfplaat in combinatie met een geïsoleerde "sandwichplaat". De gevelelementen worden in zijn geheel geïsoleerd conform Bouwbesluit.

Dakbedekking

Het dak wordt gevormd door een betonnen kanaalplaatvloer. Op deze dakplaten worden isolatieplaten mechanisch bevestigd. De isolatiewaarde is conform Bouwbesluit.

Een laag eenzijdig gebitumineerd polystermateriaal mee bevestigd met de isolatie.

Dakbedekking: een laag gemodificeerd gebitumineerd polystermateriaal bevestigd volgens brandmethode.

Randafwerking kimfixatie aanbrengen door middel van zelftappende plaatschroeven en volgringen. Het geheel afwerken met randstroken.

Het hemelwater wordt afgevoerd via hemelwaterafvoeren. Het dak wordt voorzien van een voldoende aantal spuwers. Dakbedekking heeft een garantie van 10 jaar.

Overheaddeur

De handbediende overheaddeur is opgebouwd uit secties, welke gevuld zijn met isolatieschuim.

De overheaddeur heeft de volgende afmetingen: circa 4 meter hoog en circa 3,6 meter breed en is voorzien van veerbreukbeveiliging. Tegen meerprijs is deze overheaddeur te voorzien van elektrische bediening, eventueel met afstandsbediening en handzenders.

Kozijnen, ramen en deuren

De gevelkozijnen worden uitgevoerd in kunststof kozijnen. De toegangsdeur eveneens in kunststof uit te voeren, voorzien van brievenbus en afsluitbaar door middel van een driepuntssluiting. Ramen en deuren voorzien van degelijk hang- en sluitwerk. De raamkozijnen te bezetten met dubbele beglazing conform Bouwbesluit.

Interieur

Meterkast conform NEN2768.

Trappen

De verdiepingsvloeren zijn toegankelijk door middel van een open houten trap.

Schilderwerk

Er wordt geen schilderwerk uitgevoerd.

Installatie

Bedrijfsruimte begane grond: 1x buitenlamp + armatuur op schemerschakelaar.

Meterkast: groepenkast, voorzien van hoofdschakelaar conform nutsbedrijven.

Brandveiligheid

Iedere unit wordt voorzien van een brandblusapparaat volgens eisen brandweer.

Buitenterrein, bestrating en dergelijke

Het buitenterrein wordt ter plaatse van de rijbanen, parkeerplaatsen een inrit voorzien van verharding (zie tekening). De verharding wordt gevormd door betonklinkers in een zandbed. In de bestrating zullen voor de afvoer van het hemelwater de nodige straatkolken worden aangebracht conform richtlijnen Gemeente.



Meer- en minderwerk

Het is, onder bepaalde voorwaarden, mogelijk om de indeling naar uw wensen te wijzigen. In een persoonlijk gesprek met de aannemer kunt u uw wensen kenbaar maken. De aannemer kan u vertellen wat de mogelijkheden zijn, bijvoorbeeld het aanbrengen van een toilet, keuken etc.

Van toepassing zijnde bepalingen:

- het Bouwbesluit
- de voorschriften van de plaatselijke nutsbedrijven
- geldende bestemmingsplan
- wijzigingen van de situatietekening als gevolg van overheidsvoorschriften en/of kadastrale metingen worden voorbehouden
- tijdens de bouwfase blijven eventuele wijzigingen naar aanleiding van overheidseisen, nutsbedrijven, overheidsinstellingen, constructeur en dergelijke voorbehouden. Tevens kunnen kleine maatafwijkingen tijdens de bouw optreden. De verkoper is bevoegd wijzigingen aan te brengen en afwijkingen toe te staan die naar haar oordeel de kwaliteit van de unit niet aantasten.
- bij de oplevering is het gebouw bezemschoon