



14 premium bedrijfspanden

vanaf €135.000,- excl. BTW v.o.n.



Businesspark In de Cramer, Heerlen



Hoogwaardig en toekomstbestendig

14 premium bedrijfspanden



Disclaimer
Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de gemeentelijke diensten, de architect, de constructeur en de adviseurs van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe tekstuele, architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen welke voort kunnen vloeien uit nadere eisen van overheden en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerking, zonder dat e.e.a. afbreuk doet aan de kwaliteit. De ingeschreven maten op de tekening zijn “circa” maten en zijn niet volgens NEN 2580 gemeten. Het in kleur afgebeelde gevelaanzicht en de 3D afbeeldingen zijn een impressie, zodat hieraan geen rechten ontleend kunnen worden.



Inhoud

Wat gaat u doen met uw multifunctionele bedrijfspand?

	Vestigingsklimaat Heerlen	04
	Businesspark In de Cramer	06
	Units kopen/verhuren	08
	Plattegrond, gevels en doorsnedes	10
	Opties en overige kosten	17
	Technische omschrijving	18
	Contract en prijs info	21
	Contactinformatie	22

Ondernemen in Heerlen

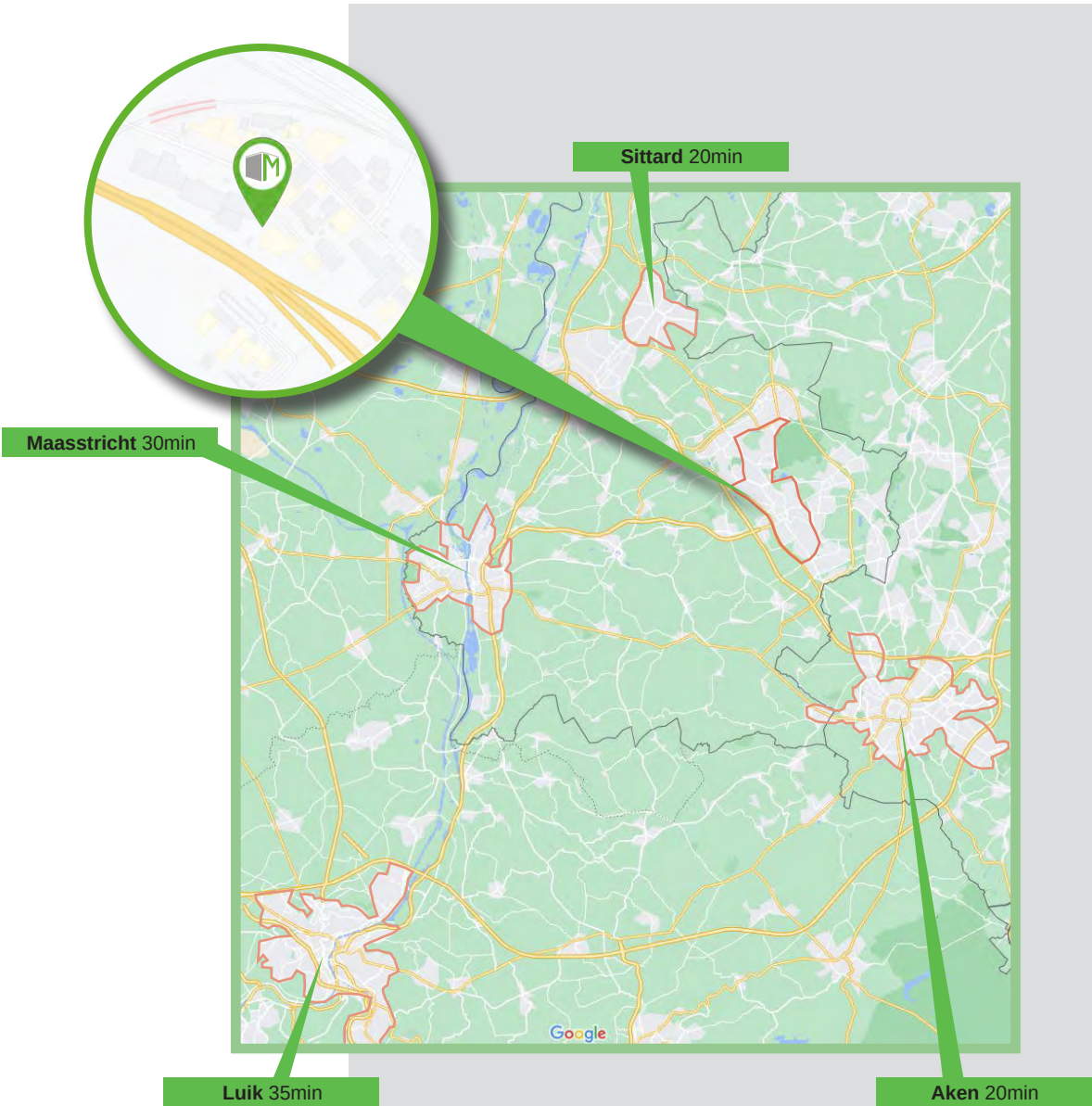
Ontdek de mogelijkheden

Multicomplex biedt 14 ruime, **multifunctionele** en flexibele units aan in een modern en duurzaam complex dat centraal gelegen is aan de “In de Cramer” in Heerlen.

In de prachtige omgeving van het Limburgse heuvelland ligt Heerlen; centrum van Parkstad Limburg. Heerlen is daarmee de grootste gemeente in de Oostelijke Mijnstreek, en de vierde van Limburg. De regio kent dan ook veel bedrijvigheid. Het is daarom niet voor niets dat je in Heerlen het grootste bedrijventerrein in de regio Parkstad Limburg aantreft. Er is een gezonde mix van grote gevestigde bedrijven, maar ook het aantal ZZP'ers is er bovengemiddeld hoog.

Bedrijventerrein In de Cramer

Bedrijventerrein “In de Cramer” is gunstig gelegen tussen de binnenstad van Heerlen en op een steenworp afstand van de woonboulevard. Woonboulevard Heerlen heeft winkels op gebied van wonen, woninginrichting en diverse restaurants en cafés. Het winkelcentrum beschikt over ruim 50 winkels en 3500 eigen parkeerplaatsen. Treinstation Heerlen Woonboulevard ligt op 4 minuten wandelen van de geweldige locatie waar binnenkort de 14 **multifunctionele** bedrijfsunits worden gerealiseerd!



Businesspark in de Cramer

14 MULTI-functionele bedrijfspanden

Iedere unit heeft een bruto vloeroppervlakte van circa 150 m2 waarvan 75 m2 op de begane grond.

Multifunctioneel

De afgewerkte betonnen begane grondvloer is geïsoleerd volgens de laatste normen. De verdiepingshoogte en de constructie maken het mogelijk om ook de verdiepingen multifunctioneel te gebruiken. Bijvoorbeeld als kantoor of voor opslag.

De betonvloeren van zowel de verdieping als de begane grond worden gevlinderd, met kwartz ingewerkt en afgespoten met curing compound. Dit geeft de vloer een fraaie uitstraling en draagt bij aan de slijtvastheid. Bovendien zijn de vloeren daarmee meteen geschikt voor diversen soorten gebruik.

Iedere unit heeft een 90 cm brede stalen trap die toegang biedt tot de eerste verdieping. De rechte steektrap is degelijk en industrieel afgewerkt. Alle units beschikken over fraaie raampartijen die voor daglicht en ventilatie zorgen. Unit 1 en 14 zijn van extra raampartijen voorzien

De units bieden u circa 540 kubieke meter bedrijfs- opslagruimte, wat overeenkomst met de inhoud van 10 garageboxen! Vanwege de slimme

indeling is iedere unit ook nog eens relatief eenvoudig te splitsen in twee zelfstandige units. Daarmee is zijn de ruimtes nog multifunctioneler te gebruiken of te verhuren.

De bedrijfsunits zijn bereikbaar via een voldoende brede toegangsweg en beschikken elk over twee parkeerplaatsen. De units op de koppen van het complex hebben ieder nóg eens twee extra parkeerplaatsen.



Duurzaamheid

Alle units worden gasloos opgeleverd. Ze worden standaard voorzien van een eigen meterkast voor elektra- en wateraansluiting. De units hebben een lage energiebehoefte omdat er gekozen is voor een slim ontwerp van de gebouwschil en door het toepassen van uitstekende isolatie. De daken zijn geschikt gemaakt om zonnepanelen op te leggen.

Appartementsrechten / VvE

De uitgegeven 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 daarvan. Daarnaast bent dus ook mede-eigenaar van het buitenterrein.

De Vereniging van Eigenaren (VvE) zal worden beheerd door een VvE beheerder. In de VvE bijdrage zitten de volgende componenten:

- Opstalverzekering
- Onderhoud (Reservering voor toekomstig)
- Kosten beheer
- Onderhoud van het groen en hekwerk

Terrein

Het ruim opgezette terrein heeft een brede inrit. De inrichting van het terrein maakt bovendien dat de bedrijfsunits makkelijk te bevoorraden zijn. Onder een gedeelte van de parkeerplaats is een hemelwaterinfiltratiesysteem aangebracht om regenwater bij hevige stortbuien tijdelijk op te slaan. Het systeem is geschikt voor zwaar verkeer. Een vrachtwagen kan hier prima overheen.

Units kopen/verhuren

Ontdek de mogelijkheden

Bij onze projecten verkopen wij steevast een aantal units aan beleggers. Om te voorkomen dat we concurreren met de beleggers, onze gewaardeerde kopers, bieden we de units alleen te koop aan. Wij kunnen u wel helpen bij het zoeken naar een geschikte huurder.

Beleggers mogen uitgaan van een goed rendement. Als voorbeeld: Units van 150 meter worden bij vergelijkbare projecten verhuurd voor € 899,- per maand exclusief BTW. Rekent u even met ons mee?

Aankoop opslagunit 150m2:	€	135.000
Aansluitkosten (tarief 2020):	€	2.244
Totale investering:	€	137.244

Huurprijs per jaar: € 10.788 -/-
(bruto aanvangsrendement circa 8 %)

Uiteraard staat het u geheel vrij de huurprijs zelf te bepalen. Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW. Het is gebruikelijk de huur jaarlijks te indexeren met de inflatie. Het huurrendement neemt daardoor zelfs jaarlijks toe!

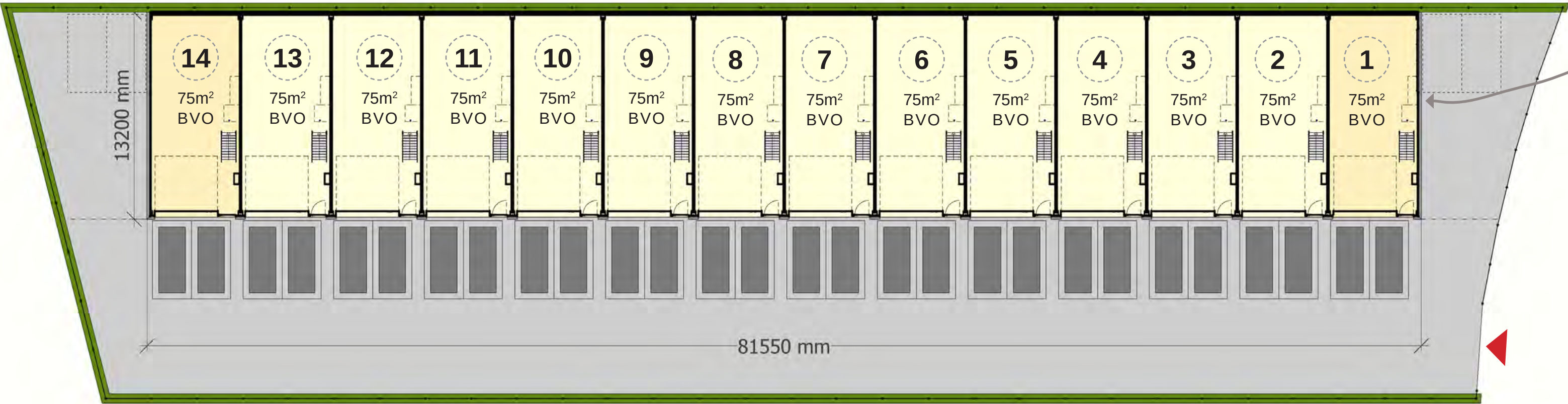


Voorzien van nachtverlichting op zonne energie

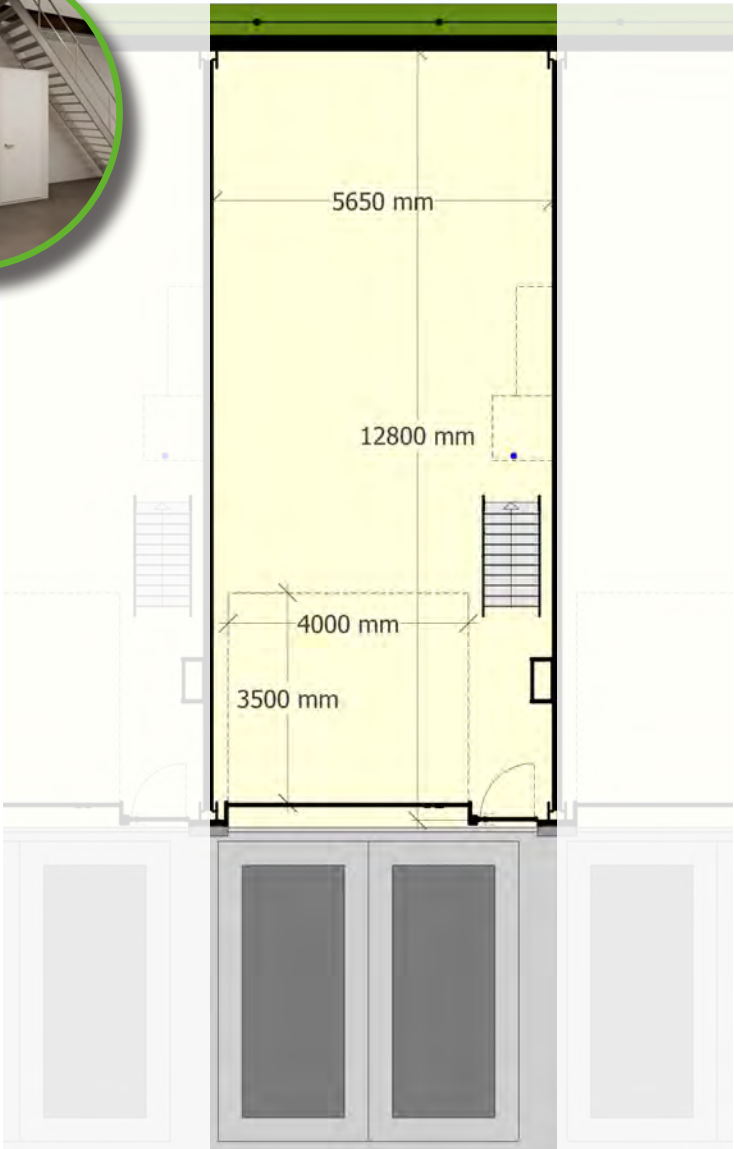


Plattegrond

Overzicht bedrijfspanden



Wc/pantry optioneel

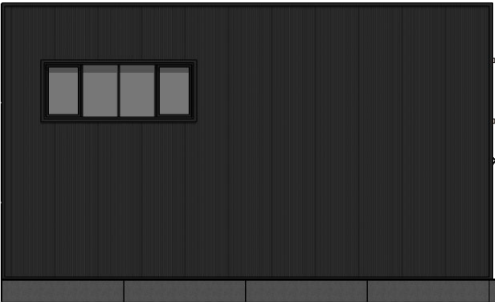


Gevelaanzichten

Gevelrenvooi



Linker zij aanzicht



Rechter zij aanzicht



Vooraanzicht



Achteraanzicht

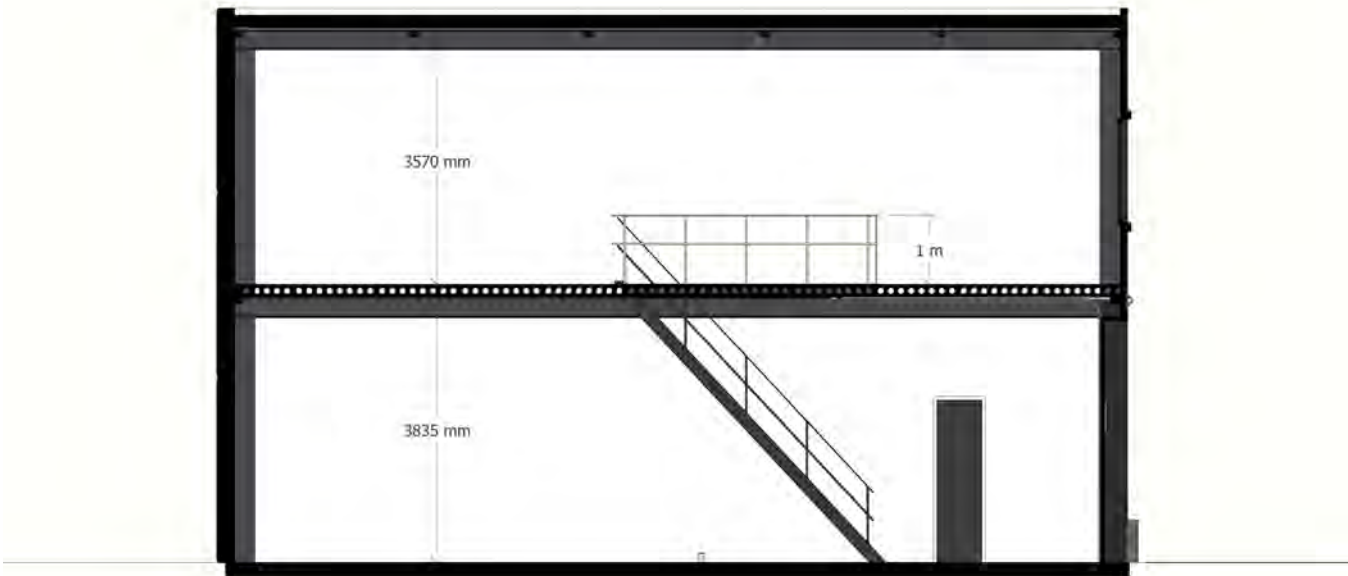
Onderdeel	Materiaal	Kleur	RAL
Borstwering	Beton	Antraciet	
Gevelbekleding	Sandwichpaneel	Antraciet	7016
Kozijnen	Kunststof	Antraciet	7021
Kaders	Stalen zetwerk	Antraciet	7021
Overhead deuren	Aluminium	Antraciet	7026
Loopdeuren	Kunststof	Antraciet	7026
Sierlijsten	Stalen zetwerk	Hout-look	
Waterslag	Aluminium	Antraciet	



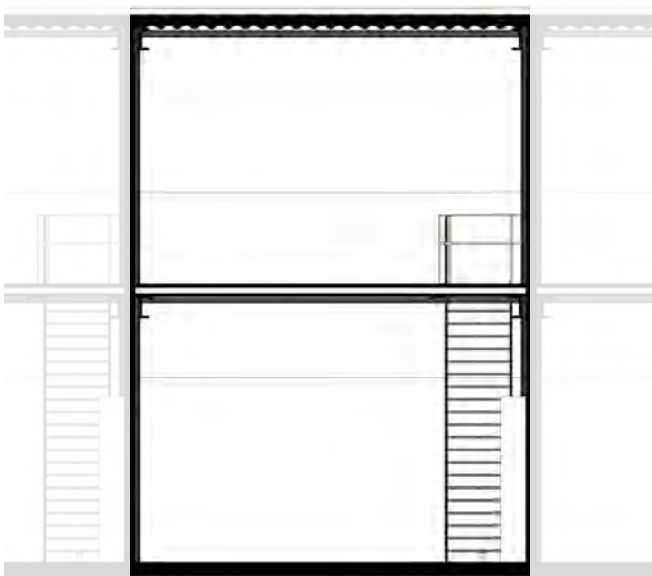
Hoogwaardige afwerk details

Doorsneden

Interieur bedrijfspanen



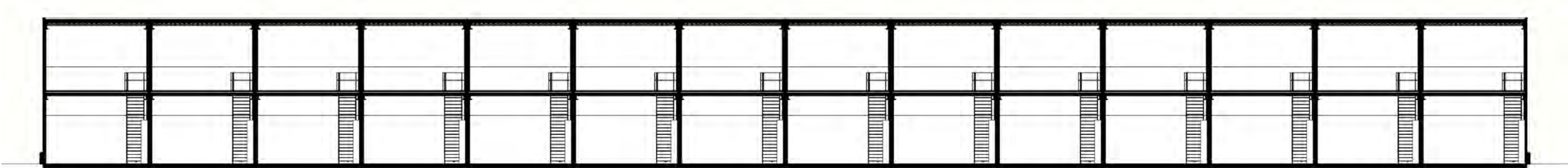
Doorsnede zijkant



Doorsnede voorkant



Van binnen ook erg ruim !



Doorsnede geheel



Voorbeeld inrichting; Ter inspiratie !

Opties en overige kosten

Helder inzicht

We maken het u graag gemakkelijk door u helder inzicht te geven in bijkomende vaste kosten. Daarmee kunt u makkelijk vooraf berekenen wat de investering en/of het rendement van uw unit is. Daarnaast bieden wij een aantal meerwerkoptie(s) aan die bij oplevering van uw unit al gebruiksklaar door externe partijen geïnstalleerd zijn. Deze meerwerkkosten worden bij transport in rekening gebracht.

Vaste aansluitkosten water en elektra

Enexis en WML brengt ons namens u vaste aansluitkosten in rekening voor de aanleg van de infrastructuur voor de nutsvoorzieningen. Deze belasten wij bij transport zonder opslagen aan u door. Onder voorbehoud van tariefwijziging bedragen de aansluitkosten € 999,46 inclusief BTW voor Enexis en € 1.245,04 inclusief BTW voor WML.

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. Een koper is verplicht lid te worden van de Vereniging van Eigenaren. De belangrijkste taken en bevoegdheden van deze vereniging 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.

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

- De opstalverzekering;
- De aansprakelijkheidsverzekering;
- Reservering voor groot onderhoud, waaronder het dak.

Na goedkeuring door de vergadering worden onderstaande zaken geregeld: Onderhoud van gemeenschappelijke groenvoorziening en hekwerk.

Additionele service

Graag bieden wij u als additionele service een aantal vrijblijvende opties aan. Dit bestaat uit de volgende componenten (leveren en installeren):

- Alarmsysteem met IP internet, app met push berichten naar telefoon, accu, no-break noodstroom unit. PIR sensor, deurcontact meterkast, deurcontact entree deur, deur contact sectionaaldeur. Sirene/flitslamp. € 1900,-
- Toilet met fonteyntje €3900,-
- Toilet, pantry combinatie €5300 ,-
- Extra handzender € 100 ,-

De genoemde prijzen zijn exclusief BTW maar inclusief het leveren en installeren. De bedrijfsunits zijn daarmee direct gebruiksklaar en “turn-key”.

Technische omschrijving

Oog voor detail



De 14 units van 5,8 x 13 meter zijn 8 meter hoog en beschikken standaard over tal van voorzieningen waaronder:

- Grote overheaddeur (±4m breed x 3,50m hoog)
- Betonvloer BG is geïsoleerd (Rc 3,70), gevlinderd en met kwartz ingestrooid (vloerbelasting circa 1.500kg/m²)
- Betonnen kanaalplaat verdiepingsvloer, gevlinderd en met kwartz ingestrooid (vloerbelasting circa 350kg/m²)
- Voorbereiding toiletruimte en/of pantry
- Eigen meterkast, inclusief water- en elektriciteitsmeter
- Beschikking over twee eigen parkeerplaatsen
- Unit 1 en 14 hebben nog 2 extra parkeerplaatsen.
- Complete spantconstructie is netjes afgewerkt, voorzien van een extra grondlaag en gespoten in RAL 7016
- Units zijn relatief eenvoudig te splitsen in twee zelfstandige bedrijfsruimten a 75 m2.
- Daken zijn geschikt om zonnepanelen op te plaatsen.

Gebruik

De units mogen onder andere worden gebruikt als werkplaats, opslagruimte, magazijn en kantoor. Een en ander passend in het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is in te zien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl Indien u omtrent de bestemmingsmogelijkheden meer informatie wenst, neem dan contact met ons op.

Peil en uitzetten

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer van het gebouw. Dit peil wordt door bouw- en woningtoezicht van de gemeente Heerlen vastgesteld.

Bestratingen

Buiten de gebouwen en binnen de erfgrans wordt de binnenstraat verhard met bestrating van betonklinkers in de kleur antraciet. Patroon en indeling volgens het nader vast te stellen bestratingsplan. De bestrating wordt opgesloten met trottoir-, inrit- en opsluitbanden.

Fundering

Het gebouw wordt gefundeerd conform berekeningen en tekeningen van de constructeur.

Betonwerk

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte gewapende betonvloer met een nuttige belasting van 1.500 kg/m2. De verdiepingsvloer als prefab kanaalplaatvloer met een nuttige belasting van circa 350 kg/m2. De betonvloeren van zowel de verdieping als de begane grond worden gevlinderd, met kwartz ingewerkt en afgespoten met curing compound. In de verdiepingsvloer wordt een sparing aangebracht ten behoeve van het trapgat.

Binnenwerk

De unit scheidende tussenwanden worden uitgevoerd met prefab betonwanden.

Constructie

Alle ijzerwerk van de spantconstructie wordt gestraald, voorzien van een extra grondlaag en gespoten in RAL 7016. Kolommen, liggers, windverbanden etc. worden door de constructeur berekend.

Gevelbekleding

De buitengevels worden voorzien van betonpanelen, decoratieve silexpanelen en sandwichpanelen volgens tekening en detaillering architect. De kleuren van de gevelmaterialen zijn volgens opgave van de architect. Zetwerken rondom de kozijnen en langs de gevelbekleding wordt uitgevoerd

in de kleur volgens opgave architect. De isolatiewaarde van de wanden heeft met uitzondering van de beglazing een Rc waarde van 4,7.

Hang- en sluitwerk

De toe te passen sloten in de buitendeuren en toegangsdeuren worden minimaal voorzien van SKG** veiligheidssloten.

Buitengevelkozijnen, ramen en deuren

Alle aanwezige buitengevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in kunststof. De kleur volgens opgave architect. De aansluiting van de kozijnen op de gevelpanelen wordt aan de binnenzijde niet afgewerkt. Dit kan naar eigen inzicht en afhankelijk van het gebruik na oplevering gedaan worden door de eigenaar/ huurder. Van iedere raampartij zijn twee van de vier segmenten uitgevoerd als draaikiep. De andere twee segmenten zijn uitgevoerd met vast glas. De toegangsdeuren aan de binnenzijde zijn met een kruk te bedienen. Aan de binnenzijde van de deuren wordt een knopcilinder toegepast, de buitenzijde is te openen met een sleutel. Alle voordeuren worden uitgevoerd met een meerpuntssluiting.

De sectionaaldeuren zijn geïsoleerde en elektrisch bedienbare deuren. Deze zijn in kleur gespoten en voorzien van een

veerbreukbeveiliging, een schuifgrendel en rubber aanslag profielen.

Beglazing

In de glasopeningen van de gevelkozijnen, wordt isolerende dubbele beglazing (HR++) toegepast met een U-waarde van minimaal 1,1 W/m2 K.

Dakbedekking

Het dak wordt uitgevoerd met stalen profiel dakplaten met een isolatiepakket of d.m.v. geïsoleerde sandwichpanelen. Hierop wordt een laag kunststof dakbedekking aangebracht. De isolatiewaarde is Rc 6,30. Het afschot van het dak wordt verwerkt in de staalconstructie. Het dak wordt voorzien van de nodige noodoverlopen, zodat bij extreme weersomstandigheden en verstopping het water buiten het dak geloosd wordt. Iedere unit krijgt een standaard dakdoorvoer van 160mm (voor bijvoorbeeld een airco)

Waterleiding

De waterleiding wordt aangelegd tot in de meterkast. De aansluitkosten en het plaatsen van een meter voor de wateraansluiting zijn voor rekening van de koper.

Loodgieterswerk

Het hemelwater van het dak wordt afgevoerd

middels pvc afvoersystemen met bladvangers. Bij iedere unit wordt in het verlengde van de trap een aansluitpunt voor de riolering gemaakt. Het aansluitpunt wordt afgedopt boven de begane grondvloer en aangesloten op de vuilwaterriolering. De aansluitkosten op het riool zijn voor rekening van de verkoper.

Telecom

De telecom aansluitingen zijn voor rekening van koper

Energieverbruik/Isolatie

De energiebehoefte van iedere unit is, onder andere door de toegepaste isolatie, laag. Daardoor is het primair fossiel energiegebruik aanzienlijk minder dan bij traditioneel gebouwde bedrijfsunits. Wanneer u als koper een verblijfsruimte/kantoorfunctie wenst te realiseren dient u aan de 'BENG'-norm te voldoen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Omdat 'de schil' van het gebouw goed geïsoleerd is kan dit relatief eenvoudig gerealiseerd worden. Voor gebouwen met de functie opslag of industrie zijn uitzonderingen op de standaard regelgeving gemaakt. Verkoper zal dan ook geen energielabel aanleveren.

Schuimblusser

Iedere unit is standaard voorzien van een Ajax schuimblusser met een inhoud van 6 liter.

Contract en prijs info

Helder inzicht



Bij het sluiten van de koop wordt een koop -/aannemings-overeenkomst opgemaakt op basis van de overeengekomen voorwaarden en door partijen ondertekend.

Koop-/ aannemingsovereenkomst

De koop-/ aannemingsovereenkomst is bindend boven de verkoopbrochure. De in deze overeenkomst opgenomen koop- aanneemsom is gesplitst in twee delen te weten:

- De koopsom van de grond, meerwerk en alle ontwikkelingskosten, te voldoen bij juridische levering.
- De aanneemsom van het opslag/ bedrijfspand, te voldoen in termijnen, naarmate de bouw vordert. De koopsom is vrij op naam (v.o.n.), exclusief BTW.

Middelen en vergunningen

Kopers dienen zich voor het tekenen van de koop-/ aannemingsovereenkomst te verzekeren van het kunnen krijgen van de voor kopers bedrijfsvoering benodigde vergunningen en middelen.

Voorbehoud verkoper

Verkoper zal aan koper verkopen onder voorbehoud van het definitief verkrijgen van het perceel, de omgevingsvergunning en de verkoop van tenminste 60% van het te realiseren nieuwbouwproject.

Verzekering

Tot de datum van het proces-verbaal van oplevering is het werk voor risico van de aannemer.

Verkoopprijzen excl. BTW v.o.n.

Unit	Parkeerplaatsen	Prijs
1	4	€153.000,-
2 t/m 13	2	€135.000,-
14	4	€145.000,-

Elektrische installatie

Het elektra wordt aangelegd tot in de meterkast en afgezekerd op 3 x 25A. De aansluitkosten en het plaatsen van een meter voor de elektra-aansluiting zijn voor rekening van de koper. Per unit wordt er een solar buitenlamp met schemerschakelaar gemonteerd. Standaard wordt iedere Unit opgeleverd met o.a.:

- Fase 3-verdeler met 1 hoofdschakelaar, aardlekschakelaar, krachtautomaat (overheaddeur) en 3 eindgroepen.
- Een dubbel wandcontactdoos in de meterkast
- 3 dubbele wandcontactdozen ten behoeve van algemeen gebruik, hoogte 1100mm
- 8 TL—bak met LED 4000K lichtbron
- 2 wisselschakelaars ten behoeve van TL
- 5-polige wcd ten behoeve van overheaddeur aansluiten buitenlamp

Als u het elektra vanaf de meterkast liever zelf aanlegt dan denken wij hierin graag met u mee. Tegen minderprijs (- € 1500,-) kunnen we de standaarduitrusting dan achterwege laten.

Adres en brievenbus

Iedere unit beschikt over een eigen huisnummer en dus een vestigings- en postadres. Om deze reden zijn er bij de ingang van het terrein brievenbussen geplaatst.

Verdiepingstrap

De stalen verdiepingstrap is 90 cm breed. De rechte steektrap zonder bordes is industrieel afgewerkt en voorzien van thermisch verzinkte trapbomen met verzinkte maasroosters en met een metalen leuning. (1 koker op heuphoogte 1 koker op kniehoogte).

Vergunningen

De gebruiker van het pand is zelf verantwoordelijk voor de voor zijn bedrijfsvoering benodigde vergunningen en dient deze derhalve zelf aan te vragen. Hieronder vallen onder andere:

- vestiging-, milieu- of hinderwetvergunning;
- reclamevoering;
- eventuele afbouwpakketten anders dan in de bouwvergunning is verkregen.



Geïnteresseerd?

Meer informatie?

Heeft u interesse of wilt u meer informatie ontvangen omtrent de mogelijkheden?

Neem dan contact met ons op...

Wij staan u graag te woord!

Ontwikkelaar



Multicomplex

013 - 3020323

info@multicomplex.nl

www.multicomplex.nl



GUIDO BAKKER

Architektenburo Guido Bakker

Architect

*Unieke kans om uw onderneming
de ruimte te geven!*

Bedrijventerrein In de Cramer, Heerlen