



UPPELSCHOTEN  
REAL ESTATE

**Waltmann**  
BEDRIJFSHUISVESTING

SINDS 1887



TE KOOP

17 multifunctionele ruimtes t.b.v.  
2<sup>e</sup> LIJNS ZORG, MEDISCH GERELATEERDE BEDRIJVEN en LABORATORIA

“De Zorgboulevard Leidsche Rijn” Hertogswetering, Leidsche Rijn Utrecht

*De Zorgboulevard  
Leidsche Rijn*

17 multifunctionele bedrijfsunits t.b.v. tweedelijns zorg en medisch gerelateerde bedrijvigheid en laboratoria.

#### ONTWIKKELING

Atelier ir. M. el Haroui en Bouwbedrijf B&S Bouw hebben de handen ineengeslagen om een multifunctioneel gebouw te ontwerpen, te ontwikkelen en te realiseren. Het gebouw biedt onderdak aan maximaal 17 ondernemingen. We hebben ruime ervaring met het ontwikkelen en bouwen van dit type bedrijfsunit, onder andere in Amsterdam, Nieuwegein, Bilthoven, Almere, Amersfoort, Lelystad, Rijswijk, Dronten, Oostzaan, Zaandam etc.



## *De Zorgboulevard Leidsche Rijn*



## UNIT VERDELING

Dit nieuwbouwproject op Bedrijvenpark “De Wetering”, Leidsche Rijn in Utrecht, biedt onderdak aan in totaal 17 multifunctionele zorgunits geschikt voor 2<sup>e</sup> lijns zorgverleners en medisch gerelateerde bedrijvigheid. Zie hiernaast het overzicht met de bruto oppervlaktes per unit, nummer en per verdieping. Voorzien van lift, trappenhuis en drie entrees.

## FLEXIBELE BEDRIJFSVOERING

Het gebouw is ruim opgezet en flexibel in te delen. De gevels zijn markant en hedendaags. De ruimtes zijn voorzien van veel glaspartijen. Dit zorgt voor voldoende daglichttoetreding en heeft een positief effect op het werkklimaat. De ruimten worden casco opgeleverd, met uitzondering van de gemeenschappelijke ruimten. De units kunnen eventueel ook per verdieping worden gekocht.

Omdat de ruimtes open zijn gelaten, kan je als eigenaar, de indeling en inrichting volledig naar je eigen hand zetten! Het is ook mogelijk als één gebruiker het complete gebouw te kopen.”

De algemene ruimtes zijn voorzien van:

- vloerverwarming
- wandafwerking
- elektragroepen ten behoeve van verlichting
- lift en trappenhuisen
- toiletgroepen
- zonnepanelen op het dak

*Noot:*

*De genoemde oppervlaktes in tabel, onder het kopje “algemene ruimte (m<sup>2</sup>)”, behoort **niet** tot het privégedeelte van het gekochte.*

*De algemene ruimtes dienen voor verkeersruimte, wachtruimte, toiletruimte, technische ruimte e.d. E.e.a. zal nader in de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement worden omschreven. Er zal worden voorzien in enkele algemene bezoekers parkeerplaatsen.*

UNIT	UNIT GROOTTE (m <sup>2</sup> )	ALGEMENE RUIMTE (m <sup>2</sup> )	TOTAAL UNIT (m <sup>2</sup> )	AANTAL PARKEERPLAATSEN
<b>BEGANE GROND</b>				
1	207	91	298	4
2	161	71	232	3
3	150	66	216	2
4	147	65	212	2
5	127	56	183	2
6	127	56	183	2
7	219	96	315	4
<b>totaal bg</b>	<b>1138</b>	<b>500</b>	<b>1.638</b>	
<b>EERSTE VERDIEPING</b>				
8	229	92	321	4
9	194	78	272	3
10	150	60	210	2
11	147	59	206	2
12	127	51	178	2
13	127	51	178	2
14	236	95	331	4
<b>totaal 1vd</b>	<b>1210</b>	<b>485</b>	<b>1.695</b>	
<b>TWEEDE VERDIEPING</b>				
15	229	106	335	4
16	194	90	284	3
17	236	109	345	4
<b>totaal 2vd</b>	<b>659</b>	<b>305</b>	<b>964</b>	
<b>totalen:</b>	<b>3.007</b>	<b>1.290</b>	<b>4.297</b>	<b>49</b>

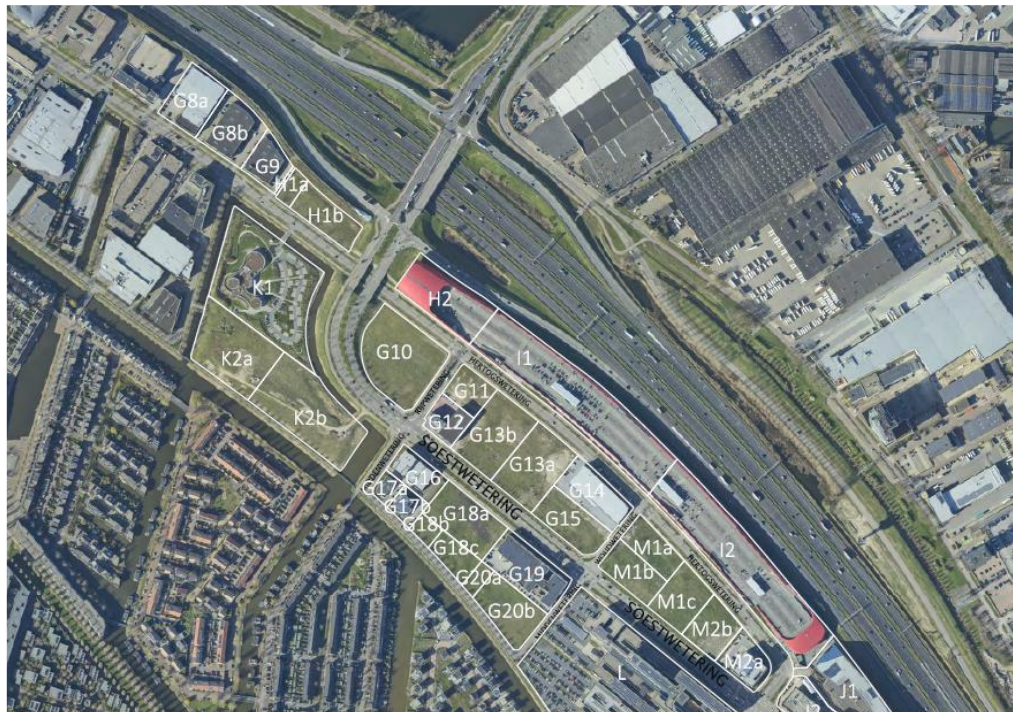
## LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

De locatie De Wetering ligt in het hart van Nederland, direct aan één van de belangrijkste transportassen: de rijksweg A2.

De Wetering maakt deel uit van het VINEX-programma Leidsche Rijn in Utrecht en huisvest onder andere het St. Antonius Ziekenhuis, Eyescan en het enorme retail- en leisure centrum "The Wall".

Het plangebied van De Wetering wordt aan de noordoostzijde begrensd door de A2, aan de noordwestzijde door bedrijventerrein De Wetering-noord, aan de zuidwestzijde door de watergang Liesveldse Wetering met daarachter woongebied Terwijde en aan de zuidoostzijde door Leidsche Rijn Centrum.

Door de ligging aan de A2 is de bereikbaarheid met de auto uitstekend. Ook met het openbaar vervoer is de locatie goed bereikbaar, een bushalte ligt voor de deur en de NS stations Terwijde en Leidsche Rijn centrum zijn op loopafstand gelegen.



## BESTEMMINGSPLAN

De door de gemeente Utrecht toegewezen bestemming staat enkel invulling toe met 2<sup>e</sup> lijns zorgpartijen, medisch gerelateerde bedrijven en laboratoria. De tweedelijnszorg is zorg van alle hulpverleners waarvoor je een verwijzing nodig hebt. Zonder verwijzing kun je niet bij deze zorgverleners terecht. Voorbeelden hiervan zijn:

- revalidatie zorg
- psychologische zorg
- tweedelijns GGZ
- specialistische zorg in het ziekenhuis of een kliniek
- huidzorg
- haarkliniek
- cosmetische kliniek
- oog-/laserkliniek
- zorg gerelateerde maakindustrie
- laboratoria

### NB

*Instellingen/bedrijven in de 1<sup>e</sup> lijnszorg zijn niet toegestaan. De koper/gebruiker zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente. De gemeente bepaalt of de kandidaat- koper zich daadwerkelijk mag vestigen.*



## BUSINESS PARK DE WETERING-HAARRIJN UTRECHT

Goed beheer van een bedrijventerrein is één van de middelen om de kwaliteit te blijven garanderen. Het scheidt de mogelijkheid voor ondernemers om zakelijke activiteiten te verrichten in een representatieve, schone, veilige, goed onderhouden en duurzame werkomgeving. De gemeente Utrecht en iedere erfpachter zijn automatisch lid van De Vereniging Parkmanagement De Wetering-Haarrijn. Lidmaatschap betekent stemrecht over de invulling van het Parkmanagement. Het aantal stemmen dat een lid in de ledenvergadering heeft wordt bepaald door de kaveloppervlakte.

De jaarlijkse bijdrage bedraagt: € 1,75 /m<sup>2</sup> kavel , excl. BTW per jaar (prijspeil januari 2022). Dit bedrag wordt naar rato omgerekend naar m<sup>2</sup> aankoop gebouw.

Meer informatie: [www.deweteringhaarrijn.nl/](http://www.deweteringhaarrijn.nl/)



## ALGEMENE BEPALINGEN AANKOOP

Als u besluit tot aankoop wordt er een koopovereenkomst en een aannemingsovereenkomst getekend. Al het eventuele meer- en minderwerk wordt daarna schriftelijk vastgelegd.

Kosten unit

In de prijzen v.o.n. (vrij op naam, exclusief BTW) is inbegrepen:

- Grondaankoopkosten.
- Bouwkosten.
- Akte kosten overdracht en splitsing.
- Kadastraal recht.
- Legeskosten.
- Honorarium ontwerp- en tekenwerk.
- Honorarium constructietekeningen en berekeningen.
- Ontwikkel-/verkoopkosten.
- Aansluitkosten nutsbedrijven, exclusief TV-, telefoon- en internetaansluiting.
- Aansluitcapaciteit elektra: 3 x 35A t/m 3 x 50A

Internet aansluiting: een aansluiting op het datanet wordt binnengebracht, indien de koper een abonnement afsluit bij de betreffende aanbieder. Deze aansluiting eindigt in de meterkast.

- Het gebied heeft geen gasaansluiting.

## BETALINGEN

De koper betaalt in een aantal termijnen de diverse stadia van de bouw. Betalingen en wijze van betaling zijn vermeld in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst. De 1<sup>e</sup> termijn bij levering, zal de grondtermijn, inclusief ontwikkelkosten zijn. De overige bouwtermijnen worden tijdens de bouw in rekening gebracht, afhankelijk van de stand van de bouwwerkzaamheden. Binnen 21 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst dient koper een waarborgsom te storten van 10% van de koopsom bij de notaris. In plaats van de waarborgsom kan de koper een bankgarantie stellen.

## APPARTEMENTSRECHTEN

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. Elke koper wordt mede-eigenaar van het gemeenschappelijke ruimtes en 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 (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 gemeenschappelijke zaken, zoals het buitenterrein, trappenhuisen, liften, gezamenlijke gangen e.d.
- 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.

*Een nader door ontwikkelaar te bepalen externe beheerder zal worden voorgedragen om de VvE te beheren.*

Bij overdracht van het appartementsrecht is koper reeds een eerste bijdrage aan de vereniging verschuldigd. De daaropvolgende (maandelijkse) bijdragen zullen door de eigenaren (leden van de vereniging) 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 met name begrepen het dak.

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

- Gevelreiniging.
- Onderhoud van eventueel gemeenschappelijke groenvoorziening.
- Gladheidsbestrijding op het buitenterrein.
- Gemeenschappelijke glasbewassing.
- Etc.

Het startgeld en de maandelijkse bijdragen voor de bedrijfsruimte wordt bepaald aan de hand van de bruto oppervlakte van de begane grond van de gekochte bedrijfsunit. Het startgeld is éénmalig € 10,00 exclusief BTW per vierkante meter bruto vloeroppervlakte van de gekochte bedrijfsruimte en wordt bij de juridische levering in rekening gebracht. De reguliere jaarlijkse bijdrage bedraagt € 7,50 exclusief BTW per vierkante meter bruto vloeroppervlakte en wordt maandelijks geïncasseerd door de VvE.

## INBOUWPAKKET, ENERGIELABEL EN DUURZAAMHEID

De centrale gangen en wachtruimtes worden voorzien van vloerverwarming, ventilatie, vloer- en wandafwerking. Op het dak worden zonnepanelen toegepast afgestemd op de BENG eis van het totale gebouw.

Koper beseft dat er sprake is van de aankoop van een casco-bedrijfsruimte. De casco ruimte wordt aangeboden als lichte industrie functie. Koper beseft tevens dat het pand dient te voldoen aan de verstrekte omgevingsvergunning en daarmee aan de BENG-eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen. Koper beseft dat hij zelf verantwoordelijk is voor het aanbrengen van de in de omgevingsvergunning opgenomen installaties en overige voorzieningen. De omgevingsvergunning met bijbehorende stukken liggen ter inzage of kunnen op verzoek worden toegezonden.

Koper beseft dat er sprake kan zijn van de verplichting tot het verkrijgen van een energielabel. Koper neemt zelf de verplichting en 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. Koper is geïnformeerd dat een ontbrekend energielabel na oplevering van het gebouw, beboetbaar is vanuit de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). De koper kan op basis van de BENG rapportage zijn installatie aanbrengen als opgenomen in de rapportage en/of de geadviseerde installatie aanpassen waarbij uitdrukkelijk het voorgaande geldt. Het eventuele inbouwpakket dat door de koper na het gereedkomen van het casco wordt aangebracht dient te voldoen aan de gemeentelijke bouwverordening, bouwbesluit, de plaatselijke voorschriften m.b.t. duurzaamheid, van de brandweer en de nutsbedrijven.

Meer informatie: [omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/energie](https://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/energie)

## VERVOLG INBOUWPAKKET, ENERGIELABEL EN DUURZAAMHEID

De omgevingsvergunning voor het inbouwpakket en de bijbehorende tekeningen dient door de koper/gebruiker zelf te worden aangevraagd/ingediend bij de betreffende gemeentelijke instanties. Tevens is koper is zelf verantwoordelijk voor de benodigde vergunningen zoals vestigings-, milieu- gebruik- en hinder-wetvergunning.

Tot slot informeren wij u dat het project in terminologie van het Bouwbesluit als een industriegebouw lichte industrie, zijnde één gebouwen op één perceel, zal worden beschouwd en conform de daarvoor geldende eisen ontwikkeld en gerealiseerd zal worden.

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

- Begane grondvloeren: Rc 3,7 m<sup>2</sup> k/W.
- Gevels: Rc 4,7 m<sup>2</sup> k/W.
- Daken: Rc 6,3 m<sup>2</sup> k/W.

## AANVANG EN LEVERING

De start van dit project is afhankelijk verlening bouwvergunning en minimaal verkochte voorverkooppercentage van 70% (of eerder als initiatiefnemer dit wenst). Bij levering 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 ontleen.

## AFWERKING

De units zijn degelijk gebouwd en afgewerkt met gebruikmaking van moderne bouw- en isolatiematerialen. Zie hiervoor de technische omschrijving. De units worden “casco” aangeboden.

## GASLOOS EN DUURZAAM

Geheel naar de eisen van deze tijd zullen alle bedrijfspanden gasloos worden uitgevoerd. Als alternatief voor aardgas kan tegen een meerprijs worden gekozen voor een “all-electric” concept waarbij de units voor de energievoorziening alleen een aansluiting op het elektriciteitsnet hebben. Het all-electric concept is gecombineerd met duurzame opwekking van elektriciteit door de plaatsing van zonnepanelen op het dak.

## TEKENING

Indien de tekening afwijkt van de technische omschrijving is hetgeen in de technische omschrijving staat bepalend.

## NADERE BIJZONDERHEDEN

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

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 staat") 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.

## ENKELE EIGENSCHAPPEN VAN DE UNITS

- Betonnen vloeren.
- De totale vloerbelasting van de begane grondvloer in de bedrijfsruimte bedraagt 1.000 kg/m<sup>2</sup>.
- De totale vloerbelasting van de betonnen verdiepingsvloeren van de bedrijfsruimte bedraagt 500 kg/m<sup>2</sup>.
- Algemene voorzieningen zoals: toiletgroepen, lift, trappenhuis en centrale gangen.
- Flexibel in te delen met mogelijkheid tot afbouw op maat, naar wens van de koper.
- Goede gevel-, vloer- en dakisolatie.





## BIJLAGE 1 – TECHNISCHE OMSCHRIJVING

### Indeling en hoofdafmetingen

De indelingen en hoofdafmetingen zijn op de tekening(en) aangegeven. Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De hoogte hiervan t.o.v. de straat evenals de rooilijnen worden in overleg met de gemeente bepaald.

### 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. De totale vloerbelasting van de begane grondvloer in de bedrijfsruimte bedraagt 1.000 kg/m<sup>2</sup>. De totale vloerbelasting van de betonnen 1<sup>e</sup> verdiepingvloer bedraagt 500 kg/m<sup>2</sup>.

### Fundering

De units worden gefundeerd op betonnen geheide palen. De heidiepte en de afmetingen van de palen worden door de constructeur bepaald.

### Staalconstructie

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

### Tussenwanden

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

### Gevelbekleding

De gevel wordt voorzien van blind bevestigde sandwich wandpanelen (Rc-waarde 4,7 m<sup>2</sup> K/W). De gevelbekleding wordt gemonteerd op stalen profielen welke op de kalkzandsteen en/of sandwichpanelen wordt bevestigd en voorzien van de benodigde lekdorpels, dakrandprofielen, hoek- en aansluitprofielen in een bijpassende kleur bij de gevelbeplating. De gevelbekleding op de begane grond wordt uitgevoerd in metselwerk steenstrip.

### Gevelreclame

Zie hiervoor het geactualiseerde Stedenbouwkundig plan (SP) van de Gemeente. Reclame uitingen zullen in overleg met de gemeente afgestemd moeten worden.



### 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 middels van zelftappende plaatschroeven en volgringen. Het geheel afwerken met randstroken.

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

#### Kozijnen, ramen en deuren

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

#### Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen worden uitgevoerd in stalen montagekozijnen met bovenlichten voorzien van fabrieksmatig afgelakte stompe deuren in de standaard kleur.

#### Interieur

Prefab meterkast conform NEN 2768.

#### Trappen

De verdiepingvloeren zijn toegankelijk d.m.v. prefab betonnen trap voorzien van raatstructuur betontreden

#### Wandafwerking

De wandafwerking van alle toiletten bestaat uit tegelwerk tot aan het plafond. De overige binnenwanden worden niet afgewerkt.

#### Plafondafwerking

De plafondafwerking ter plaatse van de algemene toiletten bestaat uit een systeemplafond met uitneembare panelen. De plafonds van de kantoorruimtes en centrale gangen bestaan uit kanaalplaten in het zicht.

#### Overige afwerking

Aan de binnenzijde van de buitenkozijnen wordt aan de onderzijde een vensterbank aangebracht.

#### Schilderwerk

Er wordt geen schilderwerk uitgevoerd.

#### 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.

#### Elektrische installatie

- De aanvraag voor levering van elektra dient door koper zelf bij het betreffende nutsbedrijf te worden ingediend. Koper zal hierover te zijner tijd bericht ontvangen.
- Elke kantoorunit wordt voorzien van een meterkast. De elektrische installatie is uitgevoerd op basis van 230 volt, 25 ampère en is voorzien van 3 groepen. Deze wordt aangelegd vanuit de meterkast op de begane grond of op de verdieping. De koper/gebruiker dient zijn eigen kantoorunit voor eigen rekening hierop aan te sluiten.
- De installatie is uitgerust met een aardlekschakelaar en overige voorgeschreven aardingsvoorzieningen.
- De buisleidingen worden uitgevoerd in kunststof. Deze zullen in de kantoorruimtes tegen de betonnen kanaalplaatvloeren aangebracht worden. In de wanden worden deze, daar waar mogelijk uit het zicht geplaatst.
- De koper dient met de definitieve indeling ook de definitieve schakelinstallatie met armaturen en wandcontacten aan te brengen. Elke kantoorunit zal worden voorzien van een belinstallatie met intercom/videofoon en bediening van de automatische deuropener van de entree deur.
- De aannemer zal u informeren over de elektra aansluitingen en hiermee gemoeide kosten, faciliteiten en voorzieningen. E.e.a. hangt af van de gewenste aansluitvermogens van de gebruikers.



#### Brandbeveiliging

- Elke verdieping wordt standaard voorzien van een brandhaspel conform de geldende regelgeving.
- Elke verdieping wordt nabij het trappenhuis een verlicht bord met pictogram aangebracht, in een uitvoering conform NEN 6088, ter aanduiding van de uitgang (nooduitgang).
- Elke verdieping wordt een brandmelder nabij het trappenhuis aangebracht conform de geldende regelgeving.
- De hiervoor genoemde voorzieningen zijn niet gebaseerd op een indeling. Indien koper overgaat tot het aanbrengen en/of uitbreiden van de indeling, zal hij zelf in contact met de plaatselijke brandweer moeten treden ten einde hier goedkeuring op te krijgen. Eventuele aanpassingen en/of uitbreidingen van de brandveiligheidsinstallatie zijn voor rekening van koper.

#### Video intercom

Nabij de drie entrees worden postkasten opgenomen. De postkasten worden voorzien van nummer en naamplaatjes en bel-intercom-video drukkers. Deze bestaan uit een buitenpost bestaande uit een spreek-luisterverbinding, een videocamera en een bedrukker. Vanaf deze binnenpost kan de automatische schuifdeur worden open gestuurd.

#### Sanitair

Het sanitair is keramisch en in de kleur wit.

De algemene toiletten worden uitgevoerd met een kunststof vrij hangend reservoir met zitting en deksel in de kleur wit. Bij het toilet wordt een toiletrolhouder en spiegel geplaatst.

#### Ventilatievoorziening

De toiletgroepen worden voorzien van een mechanische afzuig installatie. Het afblaaskanaal wordt via de schacht naar het dak gevoerd.

#### Niet in de prijs inbegrepen:

- Verwarmingsinstallatie en koelinstallatie.
- Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallatie.
- Communicatie- en beveiligingsinstallatie.
- Daklichten/lichtstraten/dakluiken.
- Kantoorindeling.
- Pantry.
- Stuc -en spuitwerk (m.u.v. centrale gangen en entrees).
- Waterinstallatie (m.u.v. sanitaire groepen).
- Wand- en vloer tegelwerk (m.u.v. sanitaire groepen).
- Gasaansluiting.
- Internet / TV / telefoonaansluiting.
- Systeemplafond / verlichting.

Bovenstaande onderdelen zijn tegen meerprijs aan te brengen.

Zie ook hoofdstuk "Inbouwpakket, Energielabel en Duurzaamheid" op [pagina 7](#) en hoofdstuk "Elektrische installatie" op [pagina 9](#) van deze projectinformatie.



## Vergunningen

De aanvraag en het verkrijgen van overheidsvergunningen voor de vestiging van het bedrijf alsmede de aanvraag en het verkrijgen van een afbouwvergunning zijn voor rekening en risico van de koper. Hiervoor gelden geen ontbindende voorwaarden.

## 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 aanbrenge 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 overheidsvoorschriften, 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 levering is het gebouw bezemschoon.

## De kleine lettertjes groot geschreven

Omdat bij het bouwen van een bedrijfsgebouw nog veel ambachtelijk werk plaatsvindt, behoudt 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 goedkeuring bouw- en woningtoezicht, Welstand, 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. Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden. Het ontwerp van het gebouw en van de buiteninrichting is onder voorbehoud van Supervisor.

## Artist impression

De opgenomen perspectieftekeningen geven een artist impression weer. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten aan worden ontleend. Ook niet qua kleurstelling en beplanting en dergelijke, deze wordt veelal in een later stadium definitief bepaald.

## Extra koperswensen

Mogelijke extra koperswensen m.b.t. indeling en afbouw is geen enkel probleem, indien dit maar vroegtijdig bekend gemaakt wordt bij de aannemer. Mocht u nog meer aanvullende informatie willen ontvangen aangaande dit project, dan kunt u geheel vrijblijvend contact met ons opnemen.

## Metrages zoals vermeld in deze informatie

De in deze project informatie vermelde metrages zijn uitsluitend indicatief. Het object is niet conform de meetnorm van het normblad NEN2580 ingemeten en derhalve kan er geen enkel recht aan de genoemde metrages worden ontleend. Alle units zijn voorzien van een geïsoleerde betonnen begane grondvloer, betonnen verdiepingsvloer en betonnen dakvloer. De uitstraling van het complex is modern en representatief en de diversiteit aan units is de kracht van dit project. Want hierdoor worden ondernemingen bijeen gebracht die van elkaars kracht en uitstraling kunnen profiteren.

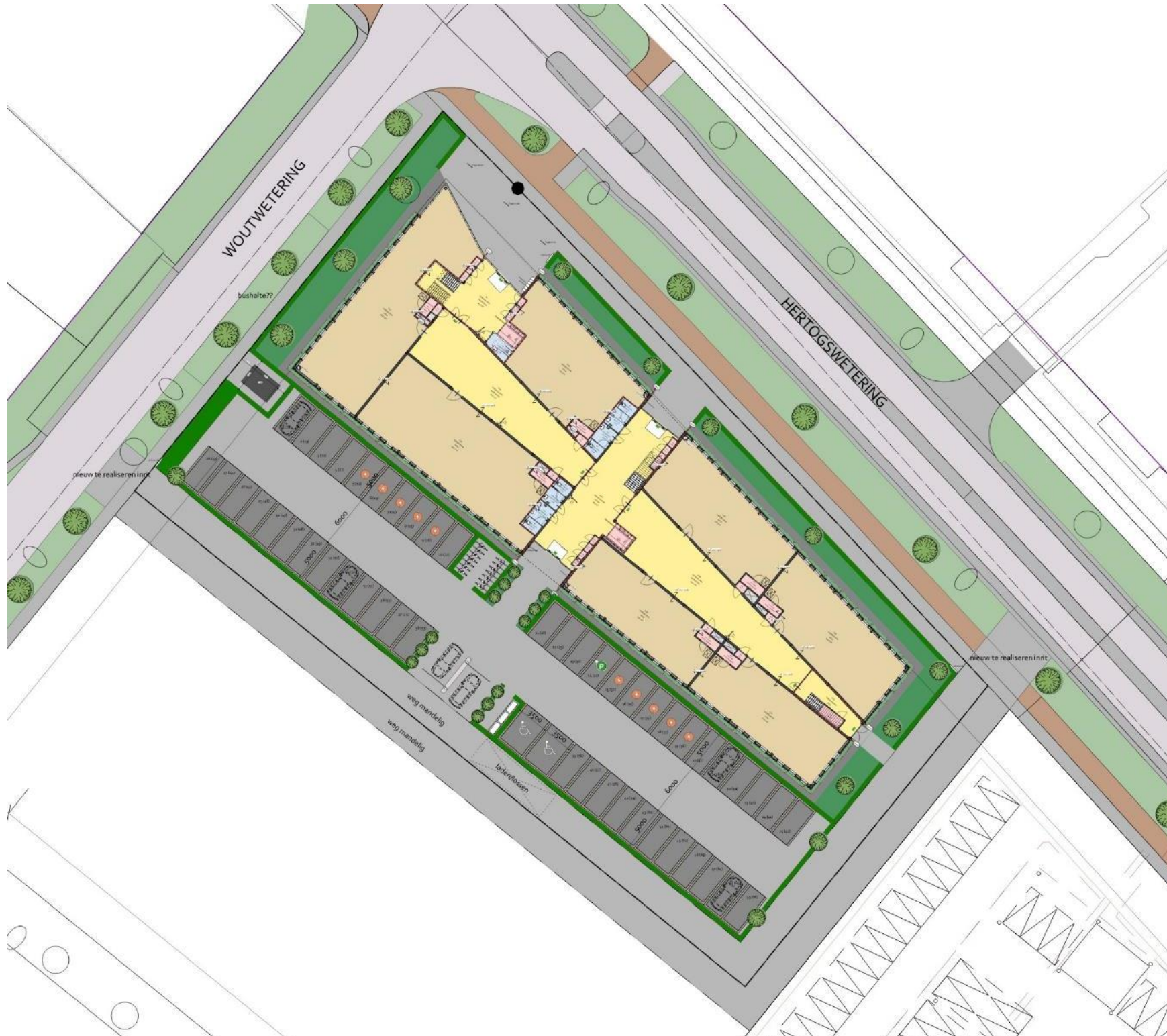
## Disclaimer

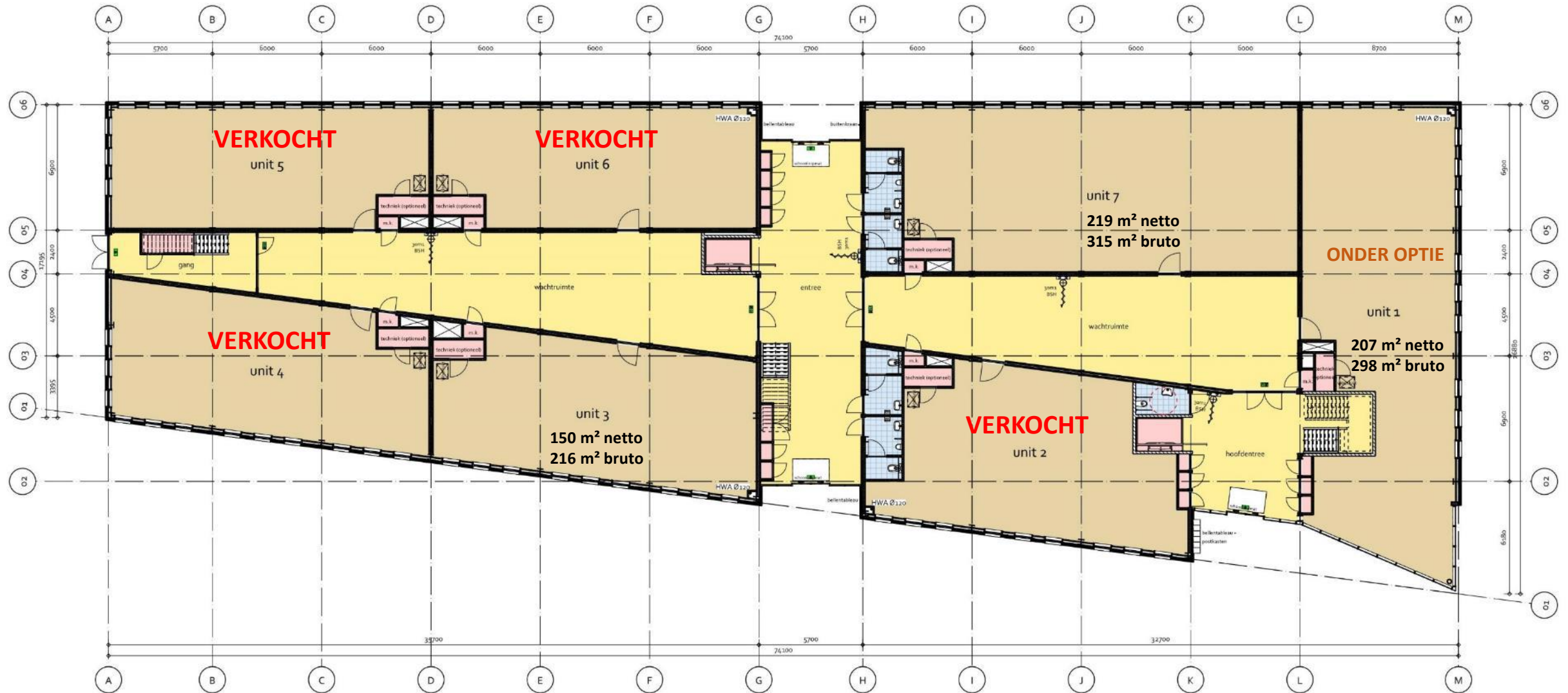
De opgenomen informatie en tekeningen in de brochure zijn met zorg samengesteld. Desondanks is het mogelijk data deze informatie onvolledig is en/of onjuistheden bevat. Aan deze informatie kunnen dan ook gene rechten worden ontleend.



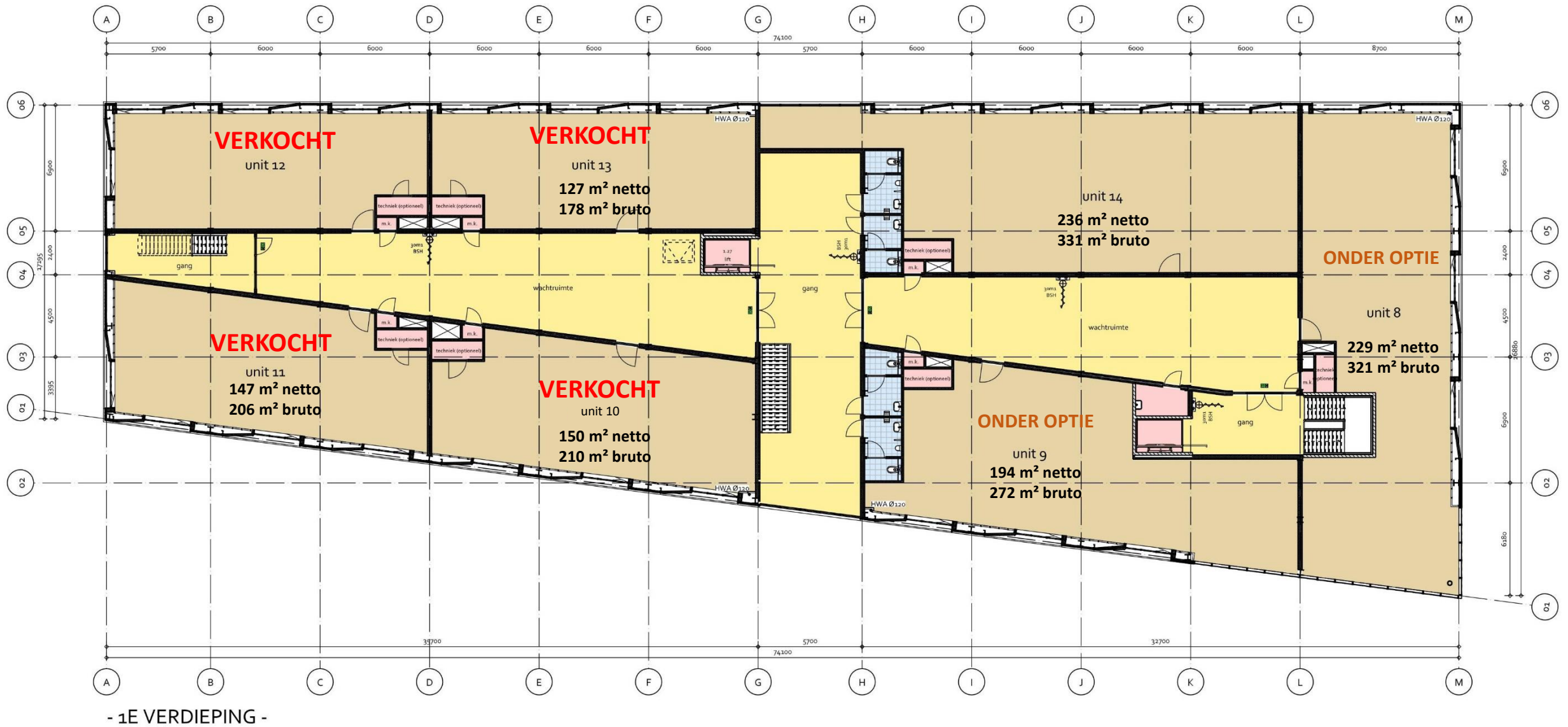
ARTIST IMPRESSIONS BINNENZIJD



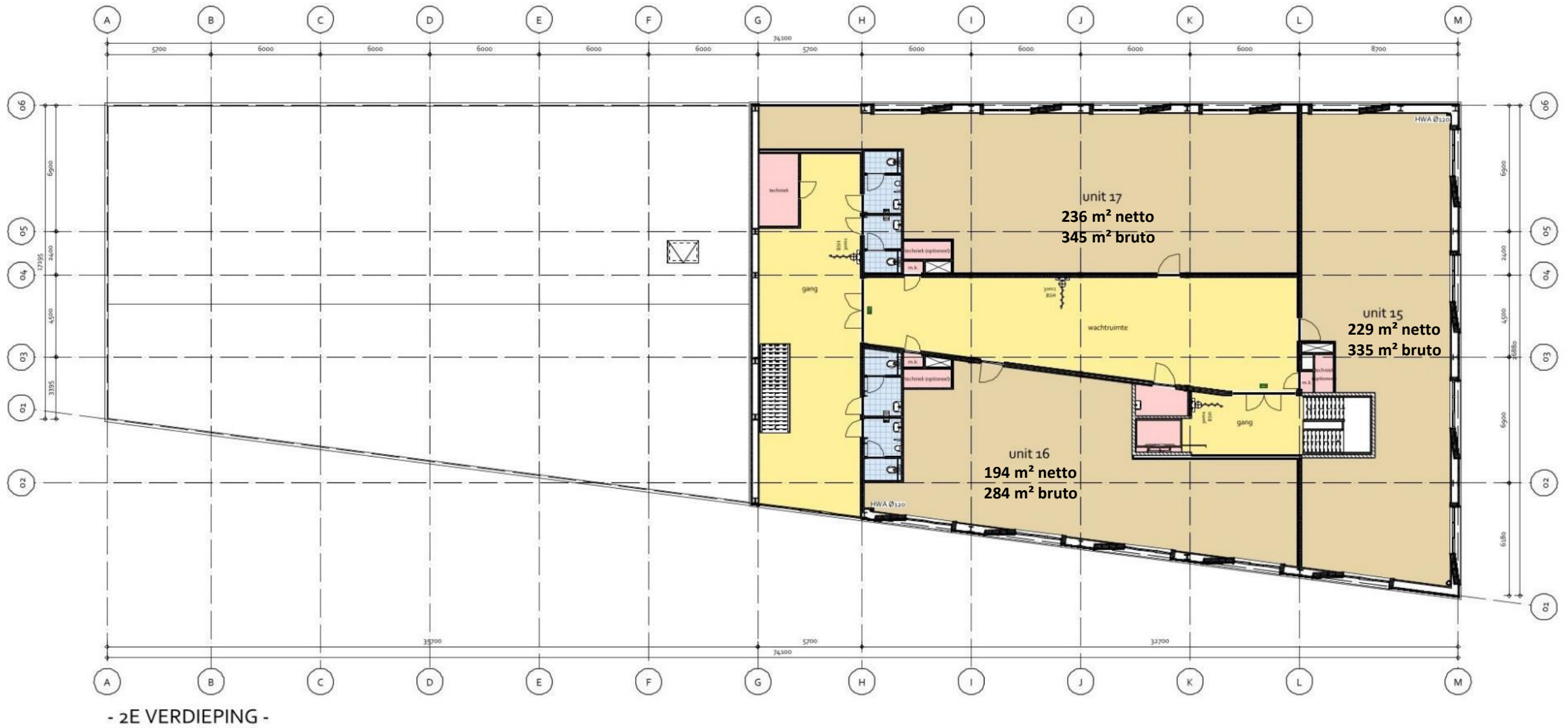




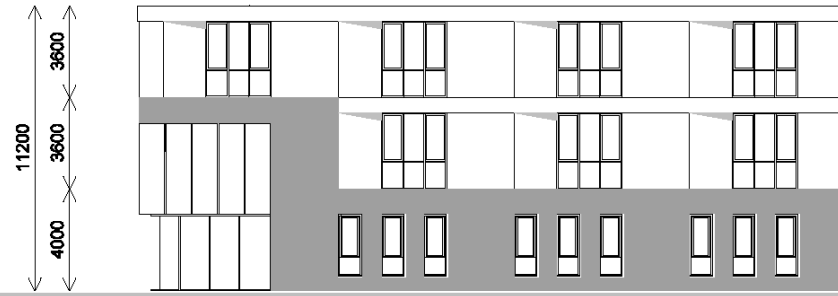
- BEGANE GROND -







# GEVEL AANZICHTEN



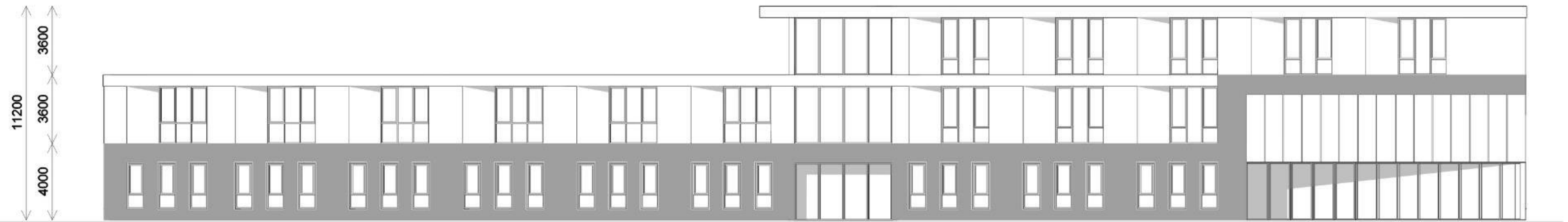
GEVEL WOUDEWETERING (WESTGEVEL)



OOSTGEVEL



GEVEL AANZICHTEN



GEVEL HERTOOGWETERING (NOORDGEVEL)

GEVEL AANZICHTEN



GEVEL PARKEERZIJD (ZUIDGEVEL)

## Bouwbedrijf B & S

B&S Bouw is een jong en dynamisch bedrijf dat door jarenlange ervaring in de bouwwereld zich heeft gespecialiseerd in nieuwbouw, verbouw, onderhoud en renovatie werkzaamheden. Zowel particulieren als bedrijven kunnen een beroep op B&S Bouw doen voor alle bovengenoemde werkzaamheden. Bouwbedrijf B&S Bouw is opgericht in Juni 2007 door Hans Bottenberg en Herraldo Snoeijer. Samen hebben ze meer dan 20 jaar ervaring in de bouwwereld en kunnen hierdoor klanten goed van dienst zijn. Bovenstaande kunt u in alles terug zien, in de kwaliteit van het afgeleverde werk en het materiaalgebruik. Verder zijn er tijdens het bouwproces diverse aanpassingen mogelijk door onze flexibele instelling. B&S Bouw is niet alleen regionaal actief, maar ook buiten onze regio kunnen we klanten van dienst zijn. Sinds 1 december 2007 zijn wij gevestigd in een nieuw pand op industrieterrein de Zendijk te IJsselmuiden. Hierdoor kunnen wij klanten beter ontvangen en te woord staan.

## Waarmarkering

Deze verkoopbrochure bestaat uit:

- Situatietekening
- Gevels en plattegronden
- Technische omschrijving
- gesloten overeenkomst, bouwnummer \_\_\_\_\_ in project " De zorgboulevard Leidsche Rijn " te Utrecht.

De verkrijger/koper,

Datum: \_\_\_\_\_ Plaats: \_\_\_\_\_

De ondernemer/contractpartij, B&S Bouw

Datum: \_\_\_\_\_ Plaats: \_\_\_\_\_

# *De Zorgboulevard Leidsche Rijn*



## BETROKKEN PARTIJEN / COLOFON

### Bouwbedrijf: B&S Bouw BV

(tevens contractpartij met de koper)

Veldoven 4d

8271 RT IJsselmuiden

06-12343293 of 06-12343294

h.bottenberg@bs-bouw.nl en h.snoeijer@bs-bouw.nl

www.bs-bouw.nl

Contactpersonen: Hans Bottenberg en HARRALD Snoeijer

### Project Notaris: Hartman LMH

Strawinskylaan 10

1077 XZ Amsterdam

T: 020 - 50 400 50

F: 020- 50 400 60

M: [info@hartman-lmh.nl](mailto:info@hartman-lmh.nl)

### Verkoop Makelaar/informatie: Waltmann Bedrijfshuisvesting

Maliebaan 71

3581 CG UTRECHT

Tel.nr.: 030 - 662 22 55

[www.waltmannbedrijfshuisvesting.nl](http://www.waltmannbedrijfshuisvesting.nl)

[bedrijven@waltmann.nl](mailto:bedrijven@waltmann.nl)

Contactpersonen:

Jeroen van der Wal

Joost Steinweg

0652576382

0645815761

### Verkoop Makelaar/informatie: UPPELSCHOTEN REAL ESTATE

**Bas Uppelschoten**, Register Makelaar en Taxateur

Papendorpseweg 100

3528 BJ Utrecht

085-0605055

[bas@uppelschotenrealestate.nl](mailto:bas@uppelschotenrealestate.nl)

[www.uppelschotenrealestate.nl](http://www.uppelschotenrealestate.nl)

Contactpersonen: Bas Uppelschoten

### Ontwerp en initiatief: Atelier ir. M. el Haroui

De Drieslag 30

8251 JZ Dronten

Email: [info@elharoui.nl](mailto:info@elharoui.nl)

[www.atelier-ir-elharoui.nl](http://www.atelier-ir-elharoui.nl)



nieuwbouw, verbouw, onderhoud en renovaties



**Waltmann**  
BEDRIJFSHUISVESTING

SINDS 1887



UPPELSCHOTEN  
REAL ESTATE

**ATELIER**  
ir. M. el Haroui

PRIJSLIJST – BESCHIKBAARHEID

unit	grootte (m <sup>2</sup> )	aandeel in de algemene ruimte (m <sup>2</sup> )	totaal unit (m <sup>2</sup> )	aantal pp	koopsom V.O.N. per unit	
<b>BEGANE GROND</b>						
1	207	91	298	4	€ 566.103	ONDER OPTIE
2	161	71	232	3	€ 451.889	VERKOCHT
3	150	66	216	2	€ 421.015	
4	147	65	212	2	€ 412.595	VERKOCHT
5	127	56	183	2	€ 338.179	VERKOCHT
6	127	56	183	2	€ 338.179	VERKOCHT
<b>7</b>	<b>219</b>	<b>96</b>	<b>315</b>	<b>4</b>	<b>€ 583.160</b>	
totaal begane grond	1.138	500	1.638			
<b>1<sup>e</sup> VERDIEPING</b>						
<b>8</b>	<b>229</b>	<b>92</b>	<b>321</b>	<b>4</b>	<b>€ 601.480</b>	ONDER OPTIE
9	194	78	272	3	€ 523.139	VERKOCHT
10	150	60	210	2	€ 404.489	VERKOCHT
11	147	59	206	2	€ 396.399	VERKOCHT
12	127	51	178	2	€ 324.677	VERKOCHT
13	127	51	178	2	€ 324.677	VERKOCHT
<b>14</b>	<b>236</b>	<b>95</b>	<b>331</b>	<b>4</b>	<b>€ 603.336</b>	
totaal 1 <sup>e</sup> verdieping	1.210	485	1.695			
<b>2<sup>e</sup> VERDIEPING</b>						
<b>15</b>	<b>229</b>	<b>106</b>	<b>335</b>	<b>4</b>	<b>€ 619.725</b>	
<b>16</b>	<b>194</b>	<b>90</b>	<b>284</b>	<b>3</b>	<b>€ 539.196</b>	
<b>17</b>	<b>236</b>	<b>109</b>	<b>345</b>	<b>4</b>	<b>€ 621.407</b>	
totaal 2 <sup>e</sup> verdieping	659	305	964			
totalen:	3.007	1.290	4.297	49		
Koopsommen zijn vrij op naam te vermeerderen met BTW						
Metrages zijn bruto vierkante meters BVO						