

BEDRIJFSUNITS
VOOR ELKE
**ONDERNEMER
EN BELEGGER**

NIEUWEGEIN 01

22 DUURZAME BEDRIJFSUNITS
BRABANTHAVEN 11, NIEUWEGEIN

UNITY



INVESTEER IN
VASTGOED **MET**
GROEIWAARDE

U





BEDRIJFSUNITS VOOR ELKE ONDERNEMER EN BELEGGER

Een stevige thuisbasis voor al je activiteiten. Maar ook een slim beleggingsobject. Speciaal voor alle ondernemers die Nederland draaiende houden.

We bouwen bedrijfsunits die staan voor kwaliteit, betrouwbaarheid en rendement. Met meer dan 150.000m² aan gerealiseerde projecten laten we zien dat we doen wat we beloven: het bouwen van high end bedrijfsruimtes die goed in de markt liggen. Daarom kiezen ondernemers en beleggers voor Unity Units.

HIGHLIGHTS

- Hoogwaardige kwaliteit
- Ideale bereikbaarheid
- Eigen parkeergelegenheid
- Minimaal Energielabel A
- Volledig vrij op naam

In deze brochure lees je wat **Unity Nieuwegein 01** concreet voor jou betekent: de locatie, de types en metrages, de specificaties en de volgende stappen. Klaar om te kijken of het past? We denken graag met je mee.

UNITY. FUNDAMENT VOOR ONDERNEMEND NEDERLAND



U

INHOUDSOPGAVE



CENTRAAL IN DE REGIO UTRECHT

EEN PRAKTISCHE BASIS VOOR **ONDERNEMERS IN NIEUWEGEIN**

Met **Unity Nieuwegein 01** openen we een nieuwe plek voor ondernemers: **22 zelfstandige bedrijfsunits** aan de Brabanthaven 11 in Nieuwegein, in afmetingen van **72 m² tot 228 m²**, v.a. **€ 155.000 v.o.n. (ex. BTW)**

Nieuwegein ligt centraal in de regio Utrecht en is vooral praktisch: met snelle routes **richting A2, A12 en A27 rijd je makkelijk naar Utrecht** en de rest van de Randstad. Een omgeving die werkt voor ondernemers die ruimte zoeken om te werken, te groeien en overzicht te houden.

Onze units zijn courant en goed verhuurbaar. Dat maakt Unity Nieuwegein 01 interessant voor eigen gebruik én voor wie zoekt naar een **waardevaste investering** in zakelijk vastgoed. Benieuwd welke unit bij jouw plannen past? Neem gerust contact op met één van onze verkooppartners.

Castanea

Bedrijfsmakelaars

035 - 646 00 50

nieuwbouw@castanea.nl

Brecheisen

Bedrijfsmakelaars

030 - 233 11 16

bedrijven@brecheisen.nl



HIGH-END KWALITEIT MET LAGE VASTE LASTEN



Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld en is bedoeld ter informatie. Aan de teksten, afbeeldingen, metrages en impressies kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure maakt nadrukkelijk geen onderdeel uit van contractstukken of overeenkomsten





WERKEN OP EEN PLEK DIE KLOPT

LOCATIE & OMGEVING

Unity Nieuwegein 01 komt aan de Brabanthaven 11 in Nieuwegein. Een plek die past bij ondernemers: centraal in de regio Utrecht en praktisch bereikbaar. De oprit/toegang tot de units ligt aan de Overijsselhaven. Het terrein heeft een geldend bestemmingsplan dat bepaalt welke bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan (per locatie/project).

BESTEMMINGSPLAN (NIEUWEGEIN 01)

Wil je breed kunnen ondernemen? Dan zit je hier goed: het bestemmingsplan biedt veel ruimte.

In hoofdlijnen zijn bedrijven t/m categorie 4B toegestaan, aangevuld met dienstverlening en detailhandel in volumineuze goederen. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten zie je bij cultuur, sport en recreatie bijvoorbeeld dansscholen en sportscholen terug, en bij overige dienstverlening o.a. kappersbedrijven en schoonheidsinstituten (waar toegestaan).

Disclaimer: aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend; als koper/gebruiker ben je altijd zelf verantwoordelijk om het geldende bestemmingsplan en de toegestane activiteiten te controleren.





BEREIKBAARHEID (AUTO & OV)

- Strategisch gelegen in de driehoek van de A2, A12 en A27: snel richting Utrecht en de rest van de Randstad.
- Bushalte Nieuwegein, Brabanthaven op circa 4 minuten lopen (o.a. buslijnen 65 en 66).
- Sneltram in Nieuwegein richting Utrecht Centraal is bereikbaar via tramhalte Nieuwegein, Fokkesteeg (circa 27 minuten lopen).

PARKEREN & OMGEVING

- Per unit minimaal 1 en maximaal 3 eigen parkeerplekken.
- Cityplaza Nieuwegein (winkels + veel eet- en drinkplekken) ligt op korte afstand.
- Praktische werkomgeving op het bedrijventerrein, ingericht op aanrijden, parkeren en logistiek.

BUSHALTE

BRABANTHAVEN: circa 4 minuten lopen.

UTRECHT

(CENTRAAL): circa 15 minuten met de auto.





KIES JOUW PLEK IN NIEUWEGEIN 01

PLATTEGROND & INFORMATIE

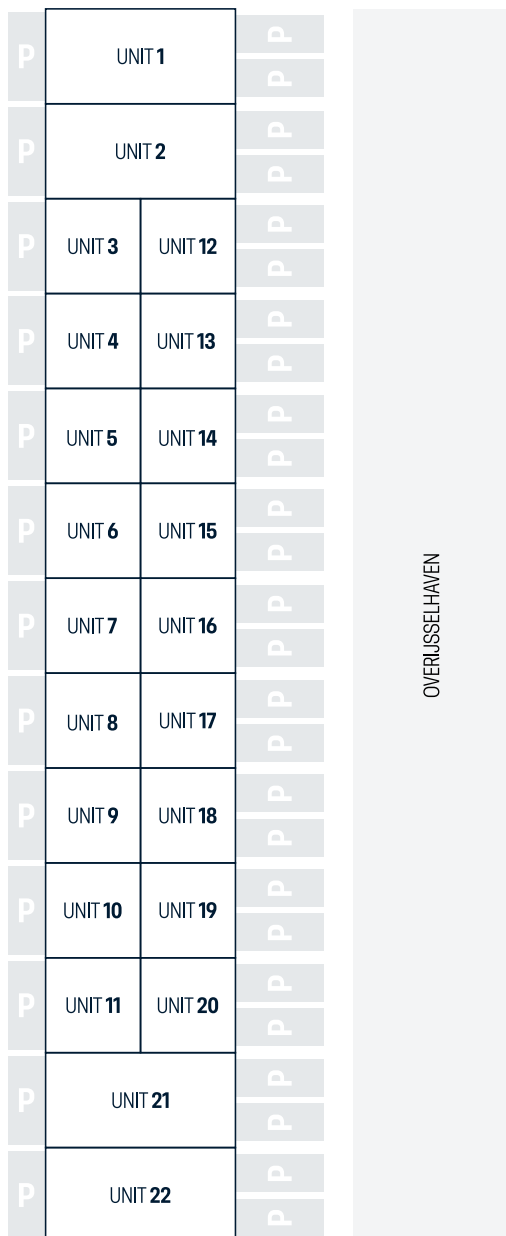
Hier vind je per unit alles wat je wilt weten: **plattegrond, type, metrage, verdieping, parkeerplekken en koopsom**. Handig als je ruimte zoekt die je zelf kunt indelen én die waardevast is. Bekijk, vergelijk en bepaal welke unit jouw volgende stap wordt.

UNIT OPTIES EN INDELING

Onze units zijn **koppelbaar**: wil je meer meters, dan kun je **meerdere units samenvoegen tot één grotere ruimte**. Ook is het mogelijk om **een lift** te realiseren, zodat je de verdieping praktisch kunt gebruiken voor opslag of werk. (Na oplevering en voor eigen rekening en risico. Altijd binnen de technische mogelijkheden en volgens de geldende regels.)



GEBOUW A



De grote **units 1, 2, 21 en 22** worden uitgevoerd met een **overheaddeur aan zowel de voor- als achterzijde**, voor extra gemak bij laden en lossen.

Unit	Koopsom	Type Unit	Aantal etages	Metrage BVO*	Parkeer plekken
1	€ 299.000	hoek	twee	150 m ²	drie
2	€ 289.000	tussen	twee	150 m ²	drie
3	€ 155.000	tussen	twee	72 m ²	één
4	€ 155.000	tussen	twee	72 m ²	één
5	€ 155.000	tussen	twee	72 m ²	één
6	€ 155.000	tussen	twee	72 m ²	één
7	€ 155.000	tussen	twee	72 m ²	één
8	€ 155.000	tussen	twee	72 m ²	één
9	€ 155.000	tussen	twee	72 m ²	één
10	€ 155.000	tussen	twee	72 m ²	één
11	€ 155.000	tussen	twee	72 m ²	één
12	€ 177.500	tussen	twee	78 m ²	twee
13	€ 177.500	tussen	twee	78 m ²	twee
14	€ 177.500	tussen	twee	78 m ²	twee
15	€ 177.500	tussen	twee	78 m ²	twee
16	€ 177.500	tussen	twee	78 m ²	twee
17	€ 177.500	tussen	twee	78 m ²	twee
18	€ 177.500	tussen	twee	78 m ²	twee
19	€ 177.500	tussen	twee	78 m ²	twee
20	€ 177.500	tussen	twee	78 m ²	twee
21	€ 367.500	tussen	drie	228 m ²	twee
22	€ 385.000	hoek	drie	225 m ²	twee

*afgeronde meters

JE BENT VRIJ OM
JOUW UNIT NAAR
WENS IN TE DELEN
EN AF TE WERKEN

INVESTEER IN VASTGOED **MET** **GROEIWAARDE**



VvE-beheer

Voor het complex wordt een Vereniging van Eigenaren (VvE) opgericht. Het beheer wordt uitgevoerd door Amstarr VvE Beheer. Hiervoor geldt een maandelijkse bijdrage. De makelaar kan je informeren over de hoogte van deze kosten.











OPLEVERNIVEAU: EEN SOLIDE BASIS

WAT JE KRIJGT BIJ UNITY

Elke unit wordt **casco opgeleverd** met de belangrijkste onderdelen al geregeld. Standaard is elke unit voorzien van aansluitingen tot de meterkast voor elektra, water en data, een betonvloer en een houten, onafgewerkte trap met leuning en balustrade. Voor ventilatie zijn er ventilatieroosters in de raamkozijnen. Toegang en gebruiksgemak zijn praktisch ingericht met een overheaddeur van ca. 3 meter hoog, een voordeur met 3-puntssluiting en een brievenbus. Daarnaast is er voorbereiding voor riool aanwezig. Het terrein wordt nieuw bestraat en parkeren is op eigen terrein geregeld.

GOED OM TE WETEN

-  Onderhoudsarm en gasloos
-  Flexibele units met VvE-beheer
-  Parkeren voor de deur
-  OV op loopafstand (diverse busverbindingen)
-  Snelle aansluiting op A2, A12 en A27
-  Uitstekend bereikbaar, ook voor laden en lossen
-  Horeca op loop- en fietsafstand (lunch- en borrelplekken)
-  Recreatie dichtbij: Fort Jutphaas, Stadspark Oudegein en de Laagravense Plassen (Laagraven).



ZO ZIJN DE UNITS OPGEBOUWD

TECHNISCHE SPECIFICATIES

Jouw ruimte, jouw indeling. Je werkt de unit af op een manier die past bij je plannen, binnen de kaders van het bestemmingsplan.

De standaard aansluitingen voor water, elektra en data leggen we aan tot de meterkast. De kosten hiervoor bedragen € 3.500 (excl. btw), niet inbegrepen in de koopsom.

01. GEVELS - METSELWERK

De metselwerkgeveldelen hebben een plint van halfsteens metselwerk in een grijze kleur. Boven de plint zijn de penanten van halfsteens kalkhoudend metselwerk (geelgrijs).

02. GEVELS - DICHTE DELEN

Dichte delen worden afgewerkt met gevelplaten, mat, in de kleuren RAL 7039 (kwartsgrijs) en RAL 7022 (ombergrijs). Op de gevelpanelen boven de overheaddeur kan de koper reclame-uitingen bevestigen.

03. OVERHEADDEUREN

De units hebben standaard een overheaddeur uitgevoerd in aluminium, mat en in de kleur RAL 7039 (kwartsgrijs). De panelen van de deur zijn niet transparant (gesloten). De deur is elektrisch te bedienen d.m.v. een handschakelaar in de unit. Als optie kan na oplevering een module met

afstandsbediening worden geleverd. De hoogte van de overheaddeuren in de units is ca. 3 m.

04. BUITENKOZIJNEN EN DEUREN

De buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in aluminium, mat en in de kleur RAL 7039 (kwartsgrijs). Elke unit heeft een niet transparante (gesloten) voordeur met een zijlicht en een dicht paneel boven de deur. De units op de koppen hebben geen zijlicht. Draaiende delen t.p.v. de verdieping(en) bestaan uit draaikieper ramen.

05. DRAAGSTRUCTUUR EN BINNENSPOUWBLADEN

De draagstructuur van het gebouw bestaat uit een schijvenstructuur van kalkzandsteen. De binnenspouwbladen bestaan uit kalkzandsteen. Dit is volgens opgave van de constructeur.

06. ISOLATIE

De volledige buitenschil (gevels en daken) is

hoogwaardig geïsoleerd met een RC-waarde van 4,7 voor gevels en 6,3 voor de daken. Het glas wordt uitgevoerd in minimaal HR++ beglazing.

07. VLOEREN

De begane grond vloer is een in het werk gestorte geïsoleerde betonvloer met een monolithische afwerking. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als kanaalplaatvloeren.

08. DAKEN

Het dak wordt uitgevoerd in staal of beton en wordt afgewerkt met een dakbedekking. De daken worden zonder technische installaties, doorvoeren e.d. opgeleverd.

09. DAKTRIMMEN

Daktrimmen worden uitgevoerd in mat aluminium in de kleur RAL 7022 (ombergrijs).

10. HEMELWATERAFVOEREN EN RIOLERING

De hemelwaterafvoeren worden aan de buitenzijde van de gevel bevestigd. De riolering wordt in standaard grijs PVC uitgevoerd.

11. TRAPPEN

De units hebben standaard een open trap uitgevoerd in hout en zijn onafgewerkt. De trappen worden opgeleverd inclusief leuningen en balustrades, uitgevoerd in hout en onafgewerkt.

12. WANDEN

De buitengevelwanden zijn van kalkzandsteen of houtskeletbouw. Deze wanden zijn onafgewerkt. De unit scheidende wanden zijn van kalkzandsteen. Overige scheidingswanden dienen in eigen beheer

gerealiseerd te worden.

13. METERKASTEN

De unit wordt uitgevoerd met meterkast gemaakt van plaatmateriaal en voorzien van een deur. Deze is voorzien van een kastslot (alleen sleutel).

14. PLAFONDS

De plafonds worden onafgewerkt opgeleverd (kanaalplaatvloer of stalen plafond).

15. VLOERAFWERKING UNITS

De units worden opgeleverd met op de begane grond een monolithisch afgewerkte betonvloer. De kanaalplaatvloer op de eerste verdieping worden onafgewerkt opgeleverd. Een aantal units hebben een tweede verdieping, dit wordt tevens een kanaalplaatvloer die onafgewerkt opgeleverd wordt. De belasting op de begane grond is maximaal 1.200 kg per vierkante meter. Op de verdiepingen is dat maximaal 250 kg per vierkante meter.

16. VRIJE HOOGTES UNITS

De vrije hoogte van vloer tot het plafond is op de begane grond ca. 3,4 m. De vrije hoogte van de (onafgewerkte) vloer tot het plafond is op de eerste verdieping ca. 2,6 m. Een aantal units hebben een tweede verdieping de vrije hoogte van de (onafgewerkte) vloer tot het plafond is hier ca. 2,6 m.

17. HANG EN SLUITWERK

De voordeur van de units wordt voorzien van een driepuntsluiting.

18. AFVOER TOILET BG

De units worden opgeleverd met een afvoer

voor het toilet op de begane grond. Het toilet en verdere verloop van leidingen dient in eigen beheer gerealiseerd te worden.

19. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt aangebracht tot de meterkast. Vanaf de meterkast dienen de installaties in eigen beheer gerealiseerd te worden.

20. BRANDVEILIGHEID

De vluchtrouteaanduiding, rookmelders en blustoestellen dienen in eigen beheer aangebracht te worden conform de normen van het bouwbesluit.

21. VENTILATIE

De units worden voorzien van ventilatieroosters in de kozijnen/glas. De mechanische afvoer dient in eigen beheer gerealiseerd te worden conform bouwbesluit.

22. GASINSTALLATIE

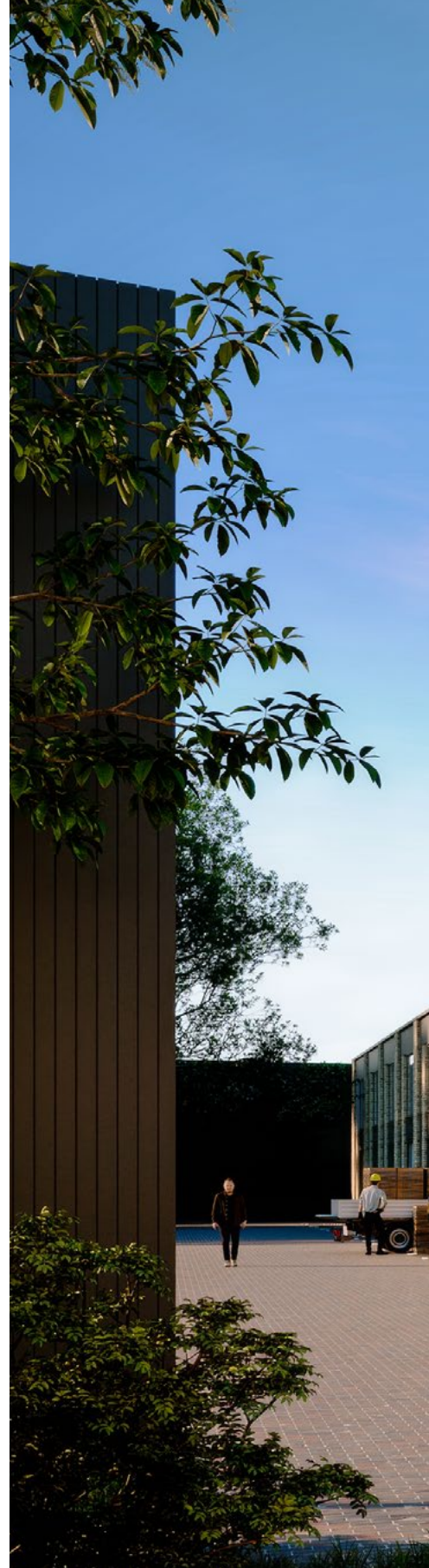
Voor het project is geen aansluiting voor aardgas aanwezig dan wel mogelijk.

23. ZONNEPANELEN

De units worden zonder zonnepanelen opgeleverd. Op het dak is ruimte om zelf – in samenspraak met de vve – zonnepanelen te realiseren binnen je eigen dakvlak. Het is mogelijk om via ons zonnepanelen aan te schaffen. De zonnepanelen die wij aanbieden zijn van het merk Jinko Solar 480 WP. De meerprijs voor zes panelen is € 5.200 ex BTW en voor tien zonnepanelen is dat € 6.730 ex BTW.

24. ENERGIELABEL

Afhankelijk van de afbouw kunnen de units worden opgeleverd met minimaal energielabel A.





HOOGWAARDIGE
MATERIALEN,
**ENERGIEZUINIG EN
ONDERHOUDSARM**

Let op: de materiaalkeuze kan tijdens de bouw wijzigen. Dit gaat uiteraard niet ten koste van de kwaliteit!





KOPEN VOOR EIGEN GEBRUIK OF BELEGGING

INVESTERING & FINANCIËN

Een bedrijfsunit kopen is een serieuze stap. Of je de unit nu zelf gaat gebruiken of aankoopt als belegging: **het financiële plaatje moet kloppen.** We begrijpen dat financiering, fiscaliteit en rendement niet voor iedereen dagelijkse kost zijn. Daarom zorgen we bij Unity voor overzicht, rust en duidelijke keuzes, zodat jij weet waar je aan toe bent.

FINANCIËEL ADVIES

Bij de aankoop van een unit in Unity Nieuwegein 01 komt meer kijken dan alleen de koopsom.

Financiering, fiscale gevolgen en persoonlijke situatie spelen een grote rol. Om je hierin goed te begeleiden, werken wij samen met Poundwise Financial Coaching.

In een **vrijblijvend en kosteloos adviesgesprek** brengen zij jouw persoonlijke situatie, wensen en doelen in kaart. Op basis daarvan krijg je een helder en praktisch advies, afgestemd op jouw plannen.

GOED OM TE WETEN:

- Bij eigen gebruik is een financiering van circa 90% van de taxatiewaarde gangbaar
- Bij belegging ligt dit doorgaans rond de 70%
- Dit kan per financiële instelling en aanvrager verschillen

De adviseurs van Poundwise kunnen je onder andere helpen met vragen als:

- Hoe krijg ik de financiering rond?
- Wat zijn de juridische en fiscale gevolgen van deze aankoop?
- Welke hypotheek past het best bij mijn situatie?

BELANGRIJK

Het adviesgesprek is volledig vrijblijvend en onderdeel van onze service. Poundwise verkoopt geen financiële producten en is onafhankelijk van banken en andere financiële instellingen. Het doel is simpel: jou goed adviseren, zodat jij zonder financiële kopzorgen kunt ondernemen.

Meer weten? Kijk op poundwise.nl.

BELEGGEN IN NIEUWEGEIN 01

De bedrijfsunits van Unity zijn courant en goed verhuurbaar. Dat maakt ze interessant voor ondernemers én voor beleggers die zoeken naar een solide basis met stabiel rendement.

Hieronder zie je een indicatieve **voorbeeldberekening voor de verhuur van Unity Nieuwegein 01, unit #14**. Deze tussenunit van 78 m² beschikt over twee eigen parkeerplaatsen (inbegrepen).

VOORBEELDBEREKENING

Verhuur nieuwbouw Unit #14

Unity Nieuwegein 01

Koopsom	€ 177.500
Aansluitkosten NUTS (ex. BTW)	€ 3.500
Verhuurklaar maken (geschat)	€ 25.000

Eigen investering € **206.000**

Geschatte huuropbrengst (ex. BTW)	€ 13.800
Exploitatiekosten circa	-€ 1.000

Netto opbrengst € **12.800**

RENDEMENT

6,2 % NETTO (zonder financiering)

Let op: toekomstige waardeestijging (indirect rendement) is niet meegenomen. De berekening is indicatief; hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



UNITY

Unity ontwikkelt koppelbare bedrijfsruimtes voor werkplaats, opslag en ondernemen. Degelijk gebouwd, energiezuinig en onderhoudsarm. Zo heb je een plek die je naar eigen wens kunt indelen met ruimte om mee te groeien, voor eigen gebruik of als investering.

Onze partners bij de realisatie van Unity Nieuwegein 01 zijn:

ENGELARCHITECTEN



QUADRAAT BOUW
www.quadraatbouw.nl

poundwise
Financial Coaching



Amstarr
VvE beheer

MEER WETEN?

Op unity-units.nl vind je alle informatie. Heb je vragen of wil je even sparren? Neem gerust contact op met onze verkooppartners:



CASTANEA
BEDRIJFSMAKELAARS

Castanea Bedrijfsmakelaars

035 646 00 50

nieuwbouw@castanea.nl



Brecheisen
bedrijfsmakelaars

Brecheisen Bedrijfsmakelaars

030 - 233 1116

bedrijven@brecheisen.nl

We helpen je graag verder.