

BEDRIJFSUNITS VOOR  
**ELKE ONDERNEMER**

ROTTERDAM 02

**19 DUURZAME BEDRIJFSUNITS**  
NIEUW-MATHENESSERSTRAAT, ROTTERDAM

---

**UNITY**



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

---



U



# BEDRIJFSUNITS VOOR ELKE ONDERNEMER

Een stevig 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 150.000m<sup>2</sup> 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 Rotterdam 02** 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**



10

# INHOUDSOPGAVE



STEVIGE BASIS VOOR ONDERNEMERS

# EEN NIEUWE STAP IN HET **ROTTERDAMS MAKERS DISTRICT**

Na het succes van Unity Rotterdam 01 introduceren we **Unity Rotterdam 02: 19 zelfstandige bedrijfsunits op bedrijventerrein Merwe-Vierhavens, vanaf € 212.500 v.o.n. excl. btw.**

Merwe-Vierhavens is onderdeel van het Rotterdams Makers District: dé plek voor innovatieve maakbedrijven. Het voormalige havengebied aan de noordoever van de Nieuwe Maas ontwikkelt zich in hoog tempo tot een modern werk- en woongebied met ruimte voor pioniers.

Onze bedrijfsunits zijn courant en goed verhuurbaar. Dat maakt ze interessant voor ondernemers én voor wie zoekt naar een waardevaste investering in zakelijk vastgoed. Wil je weten welke unit bij jouw plannen past? Neem gerust contact op met één van onze verkooppartners:

## **Castanea**

### **Bedrijfsmakelaars**

035 - 646 00 50

[nieuwbouw@castanea.nl](mailto:nieuwbouw@castanea.nl)

## **ROBSWART**

### **Bedrijfshuisvesting**

079 - 351 31 11

[info@rob-swart.nl](mailto:info@rob-swart.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



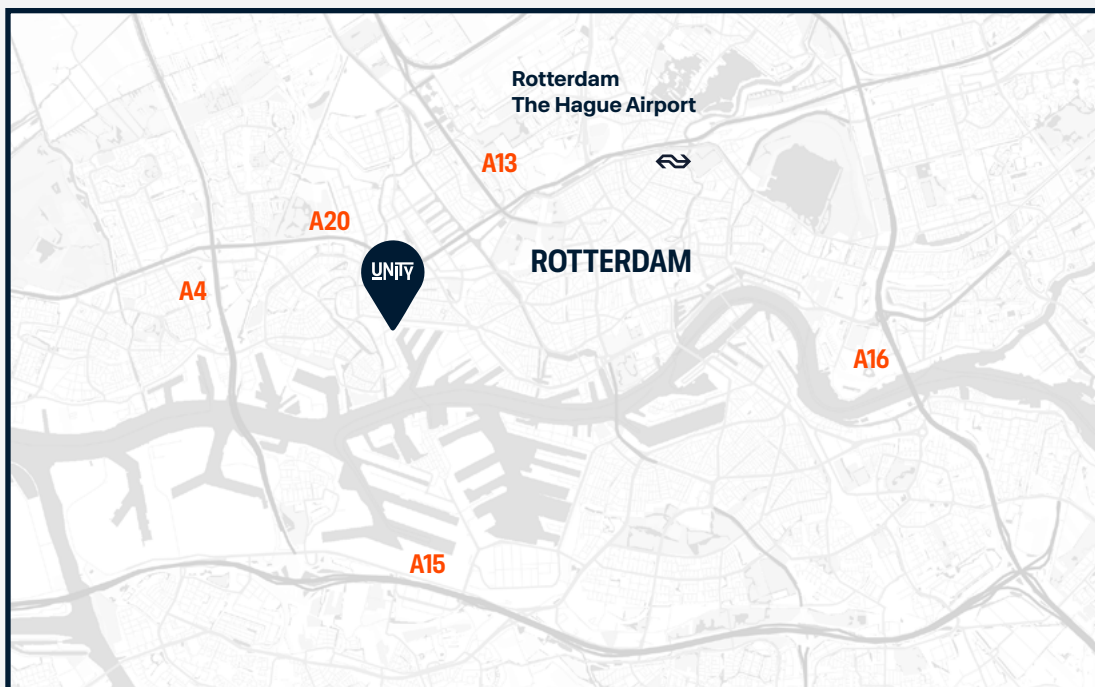


WERKEN OP EEN PLEK DIE KLOPT

## LOCATIE & OMGEVING

Unity Rotterdam 02 komt aan de Nieuw-Mathenesserstraat 33 op Merwe-Vierhavens (M4H), onderdeel van het Rotterdams Makers District. Een plek die past bij ondernemers die willen bouwen aan hun bedrijf: creatief, in ontwikkeling en vooral praktisch bereikbaar.





**ROTTERDAM THE**

**HAGUE AIRPORT:** circa  
12 minuten met de auto.

**DEN HAAG:** circa 30  
minuten met de auto.

### **BEREIKBAARHEID (AUTO & OV)**

- Snel op de ring A20, met directe aansluiting op A4 (Den Haag/Beneluxtunnel), A13 (Delft/Den Haag) en A16 (Dordrecht/Breda)
- Tram naar Rotterdam Centraal: doordeweeks ongeveer elke 10 minuten
- Marconiplein op korte afstand, met metrolijnen A, B en C (RET) richting Beurs/Centrum
- Gunstig gelegen t.o.v. Rotterdam The Hague Airport én Schiphol

### **PARKEREN & OMGEVING**

- Parkeren is deels op eigen terrein en deels openbaar geregeld.
- Levendige omgeving met een mix van horeca en groen in de buurt





KIES JOUW PLEK IN ROTTERDAM 02

# PLATTEGROND EN **PRIJSLIJST**

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.

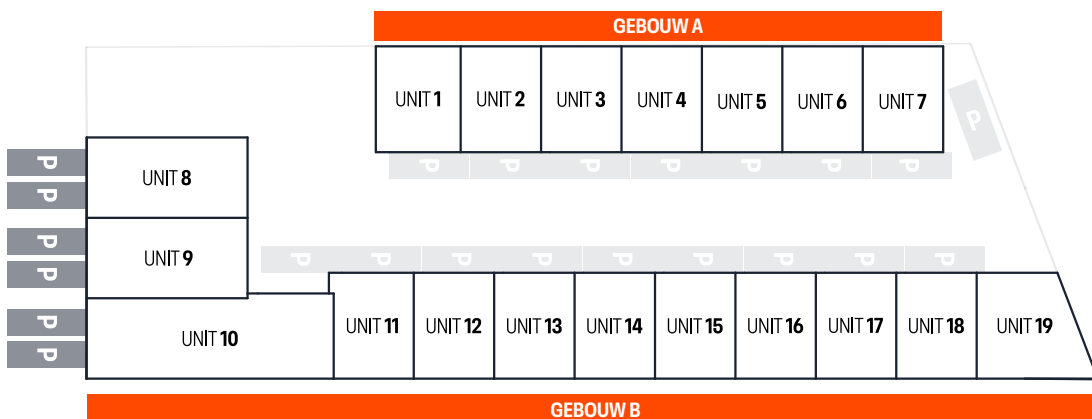
## UNIT INDELING VOORBEELDEN



Mogelijke indeling begane grond



Mogelijke indeling eerste verdieping



**Let op:** de parkeerplaatsen voor **units 8, 9 en 10** liggen op openbaar terrein. Op de overzichtstekening zijn deze parkeerplaatsen donkerder weergegeven dan de parkeerplaatsen die bij de units horen.

#### GEBOUW A

Unit	Koopsom	Type Unit	Parkeer plekken	Aantal etages	Metrage BVO*
1	€ 235.000	Hoek	één	twee	100 m <sup>2</sup>
2	€ 212.500	Tussen	één	twee	95 m <sup>2</sup>
3	€ 212.500	Tussen	één	twee	95 m <sup>2</sup>
4	€ 212.500	Tussen	één	twee	95 m <sup>2</sup>
5	€ 212.500	Tussen	één	twee	95 m <sup>2</sup>
6	€ 212.500	Tussen	één	twee	95 m <sup>2</sup>
7	€ 220.000	Hoek	één	twee	95 m <sup>2</sup>

#### GEBOUW B

Unit	Koopsom	Type Unit	Parkeer plekken	Aantal etages	Metrage BVO*
8	€ 325.000	Hoek	OP**	twee	144 m <sup>2</sup>
9	€ 325.000	Tussen	OP**	twee	144 m <sup>2</sup>
10	€ 450.000	Hoek	één + OP**	twee	226 m <sup>2</sup>
11	€ 212.500	Tussen	één	twee	95 m <sup>2</sup>
12	€ 212.500	Tussen	één	twee	95 m <sup>2</sup>
13	€ 212.500	Tussen	één	twee	95 m <sup>2</sup>
14	€ 212.500	Tussen	één	twee	95 m <sup>2</sup>
15	€ 212.500	Tussen	één	twee	95 m <sup>2</sup>
16	€ 212.500	Tussen	één	twee	95 m <sup>2</sup>
17	€ 212.500	Tussen	één	twee	95 m <sup>2</sup>
18	€ 212.500	Tussen	één	twee	95 m <sup>2</sup>
19	€ 250.000	Hoek	één	twee	119 m <sup>2</sup>

\*afgeronde meters

\*\* OP= dit betreft een openbare parkeerplek

**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 monolithisch afgewerkte 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 deels op eigen terrein en deels openbaar geregeld.

## GOED OM TE WETEN

-  Onderhoudsarm en gasloos
-  Flexibele units met VvE-beheer
-  Parkeren voor de deur
-  OV op loopafstand (diverse tram- en busverbindingen)
-  Snelle aansluiting op A20, A13, A4 en A16
-  Uitstekend bereikbaar, ook voor laden en lossen
-  Horeca op loop- en fietsafstand (lunch- en borrelplekken)
-  Recreatie dichtbij: Dakpark, park en de Euromast



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 RAL7022 (ombergrijs). Op de gevelpanelen boven de overheaddeur kan de koper reclame-uitingen bevestigen. Geheel gesloten gevels worden afgewerkt met geïsoleerde sandwichpanelen, in de kleur RAL 7022 (ombergrijs).

## 03. OVERHADDEUREN

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. Een aantal units hebben geen zijlicht. Draaiende delen t.p.v. de verdieping(en) bestaan uit draaikiep 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 wordt onafgewerkt opgeleverd. 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.

## 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.

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



HOOGWAARDIGE  
MATERIALEN,  
**ENERGIEZUINIG EN  
ONDERHOUDSARM**



U



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 Rotterdam 02 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](https://poundwise.nl).**

## BELEGGEN IN ROTTERDAM 02

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 Rotterdam 02, unit #3**. Deze tussenunit van 95 m<sup>2</sup> beschikt over één eigen parkeerplaats (inbegrepen).

### VOORBEELDBEREKENING

#### Verhuur nieuwbouw Unit #3

#### Unity Rotterdam 02

Koopsom	€ 212.500
Aansluitkosten NUTS (ex. BTW)	€ 3.500
Verhuurklaar maken (geschat)	€ 25.000

---

**Eigen investering** € **241.000**

Geschatte huuropbrengst (ex. BTW)	€ 18.000
Exploitatiekosten circa	-€ 1.800

---

**Netto opbrengst** € **16.200**

### RENDEMENT

**6,7 % 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 Rotterdam 02 zijn:**

## ENGELARCHITECTEN



**QUADRAAT BOUW**  
www.quadraatbouw.nl

**poundwise**  
Financial Coaching



**Amstarr**  
VvE beheer

## MEER WETEN?

Op [unity-units.nl](http://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](mailto:nieuwbouw@castanea.nl)



**ROBSWART**  
BEDRIJFSHUISVESTING

### Rob Swart Bedrijfshuisvesting

079 351 31 11

[info@rob-swart.nl](mailto:info@rob-swart.nl)

We helpen je graag verder.