



“Unieke units in de regio
Zaltbommel met een
luce uitstraling.”

Inhouds- opgave



Over het project	04
Locatie	06
Situatie	08
Type Perron	10
Type Dock	26
Type Wagon	40
Financiering	48
Informatie	50

Unieke units in de regio Zaltbommel met een luxe uitstraling.

Het project omvat 37 nieuw te bouwen bedrijfsunits aan de Oude Stationsweg in Zaltbommel. Er zijn drie basistypes units te onderscheiden.

Alle units worden casco opgeleverd en zijn voorzien van een gedeeltelijke of gehele verdiepingvloer. De sterke punten van dit project zijn de goede ligging, de duurzame bouw, een uniek product in de regio, luxe uitstraling, buitenruimte en vrij van overdrachtsbelasting.

Zaltbommel is een sfeervolle en goed bereikbare stad in de regio Bommelerwaard. Gelegen aan de A2 en nabij knooppunt Deil, biedt Zaltbommel een uitstekende verbinding met steden als Utrecht, 's-Hertogenbosch en Rotterdam. Met zijn rijke historie, bruisende bedrijvigheid en centrale ligging is Zaltbommel dé plek voor ondernemers die op zoek zijn naar een strategische en inspirerende werkomgeving.

Voordelen

- ✓ Vrij van overdrachtsbelasting
- ✓ Goede ligging direct naast het station Zaltbommel
- ✓ Centrale ligging naast de snelweg A2
- ✓ Duurzaam gebouwd



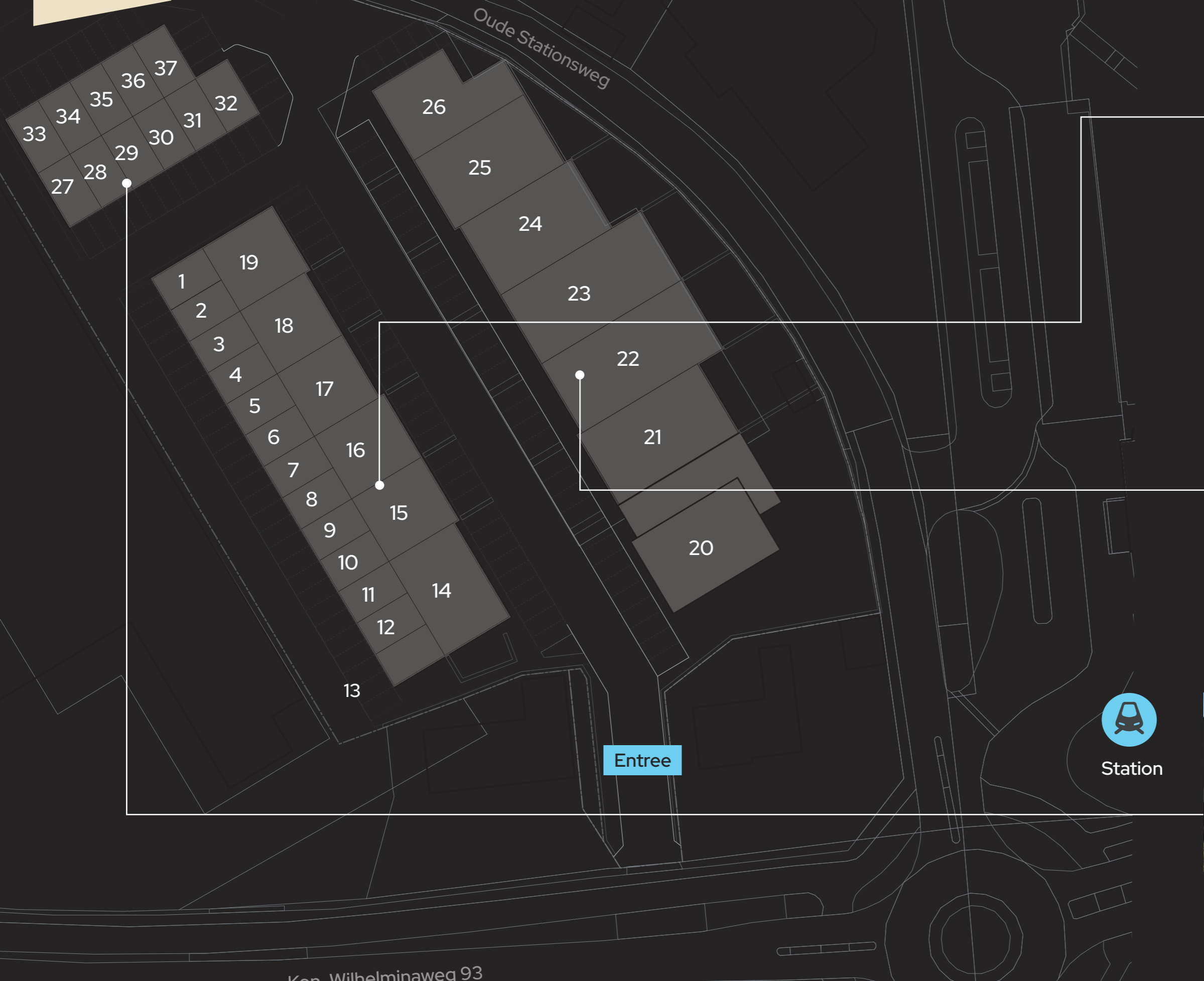
“Centrale ligging naast de snelweg A2.”

Het ontwikkelperceel ligt aan de Oude Stationsweg en Koningin Wilhelminaweg (KW-weg) in Zaltbommel. De ontsluiting vindt plaats aan de zuidzijde via een bestaande uitrit aan de KW-weg en aan de noordzijde door een inrit aan de Oude Stationsweg.

Aan de oostzijde grenst het perceel direct aan het treinstation van Zaltbommel. In de directe omgeving, slechts gescheiden door station en KW-weg, liggen bedrijventerreinen zoals De Koxkampen, De Ooijk en iets verderop De Wildeman. De bereikbaarheid van het perceel is uitstekend.

Het treinstation biedt snelle openbaar vervoersverbindingen, en binnen drie autominuten zijn zowel de N322 als de A2 bereikbaar. Den Bosch ligt op slechts 15 minuten rijden en Utrecht op 30 minuten rijden.

Situatie



Er zijn drie basistypes units te onderscheiden. Alle units worden casco opgeleverd en zijn voorzien van een gedeeltelijke of gehele verdiepingvloer.



Perron

6 units Variërend van 205 m² t/m 307 m²

13 units 40 m² begane grond en 40 m² verdieping



Dock

7 units Variërend van 251 m² t/m 484 m²



Wagon

11 units 42,5 m² begane grond en 42,5 m² verdieping

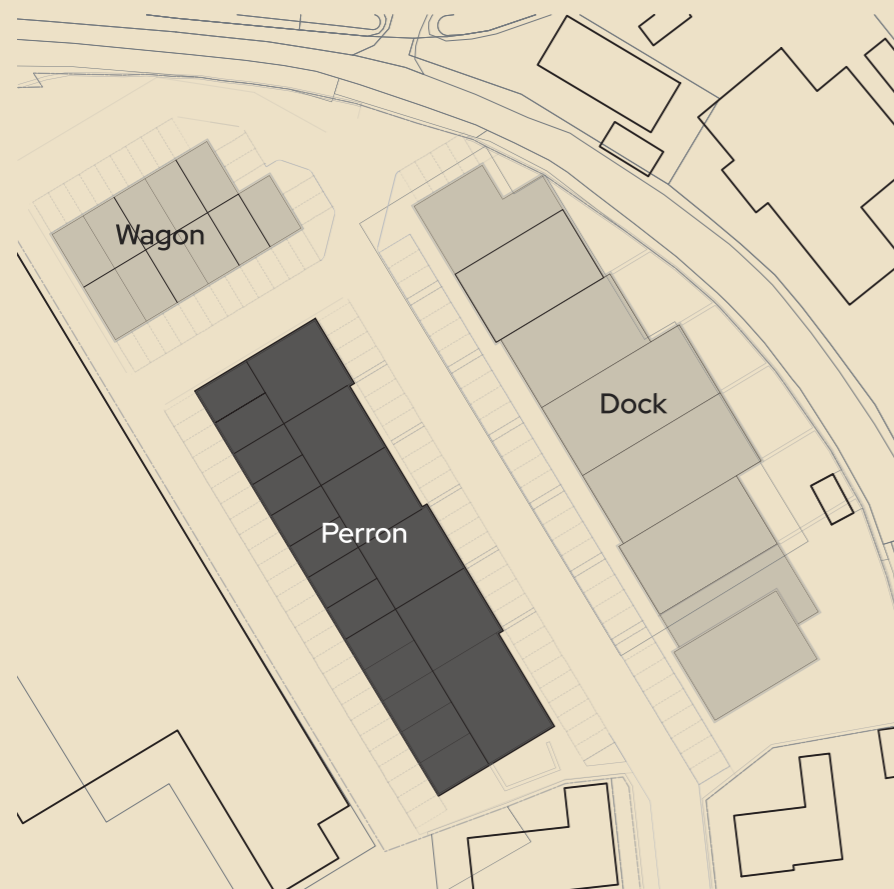
Type Perron

19 units in totaal

6 units variërend van 205 m² t/m 307 m²

13 units 40 m² begane grond en 40 m² verdieping

Mooie units in diverse formaten.
Centraal in dit ruim opgezette project
met voldoende parkeergelegenheid.



- ✓ 2-4 parkeerplaatsen per unit
- ✓ Hoge verdiepingsvloer
- ✓ Hoogwaardige architectuur
- ✓ Casco oplevering



“Vanaf 40 m² begane grond
en 40 m² verdieping.”

Gevels

Type Perron



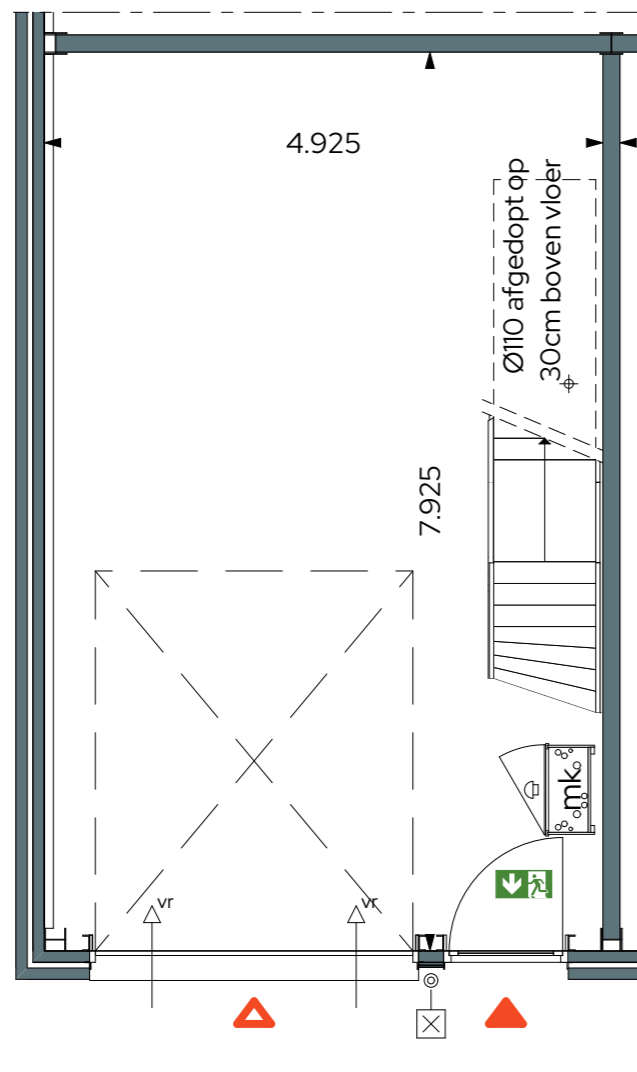
Voorgevel



Achtergevel

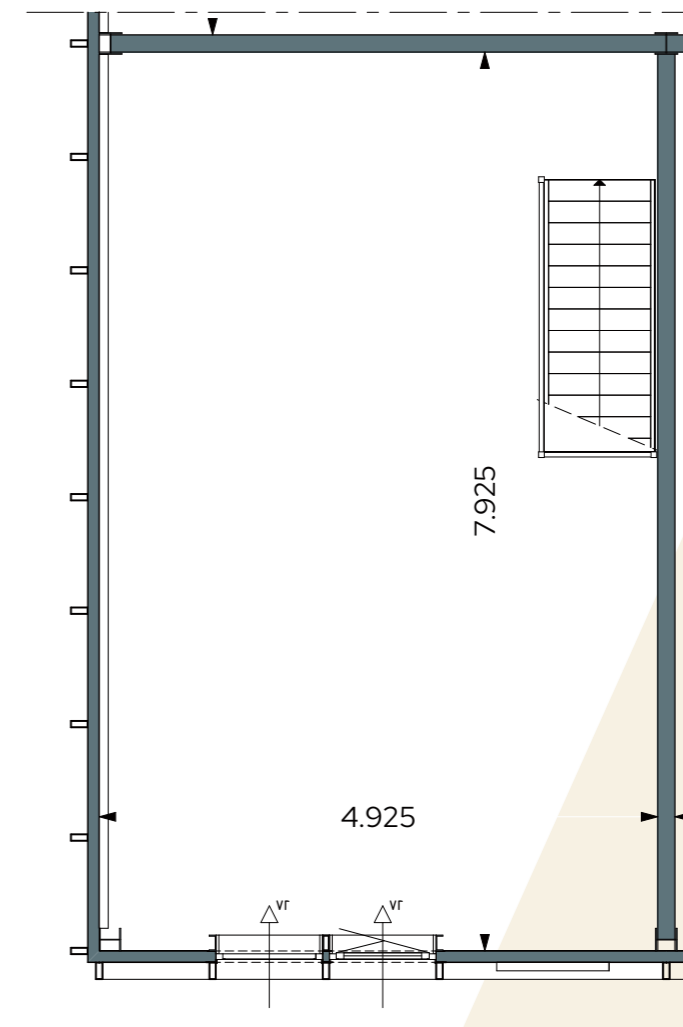
Plattegronden

Type Perron • Unit 1 & 13



Begane grond

40 m² BVO

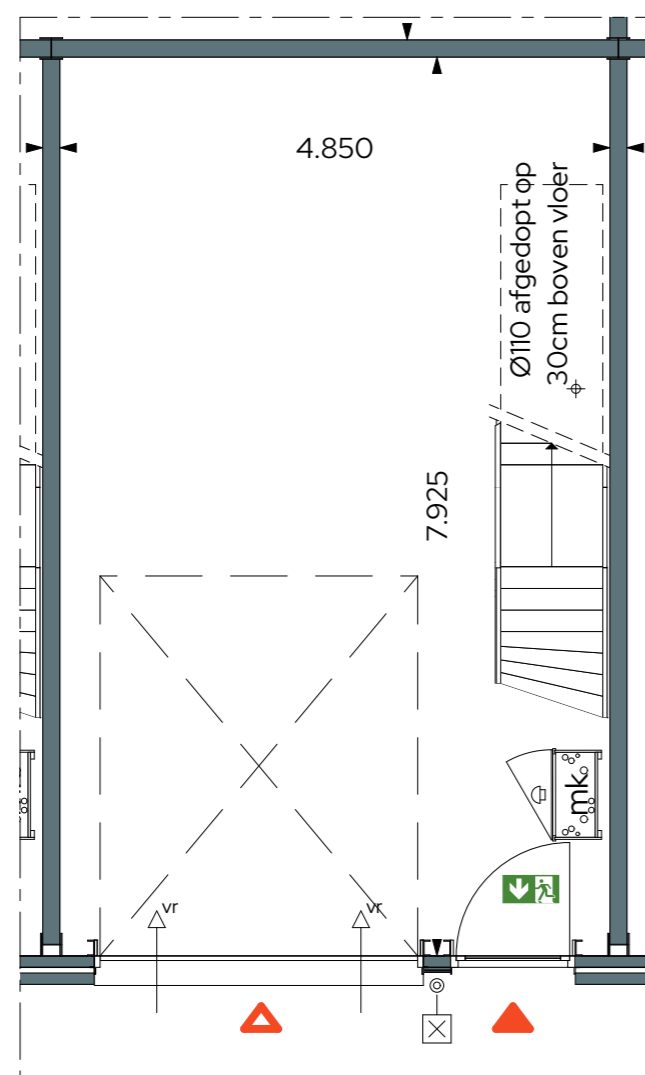


1^e verdieping

40 m² BVO

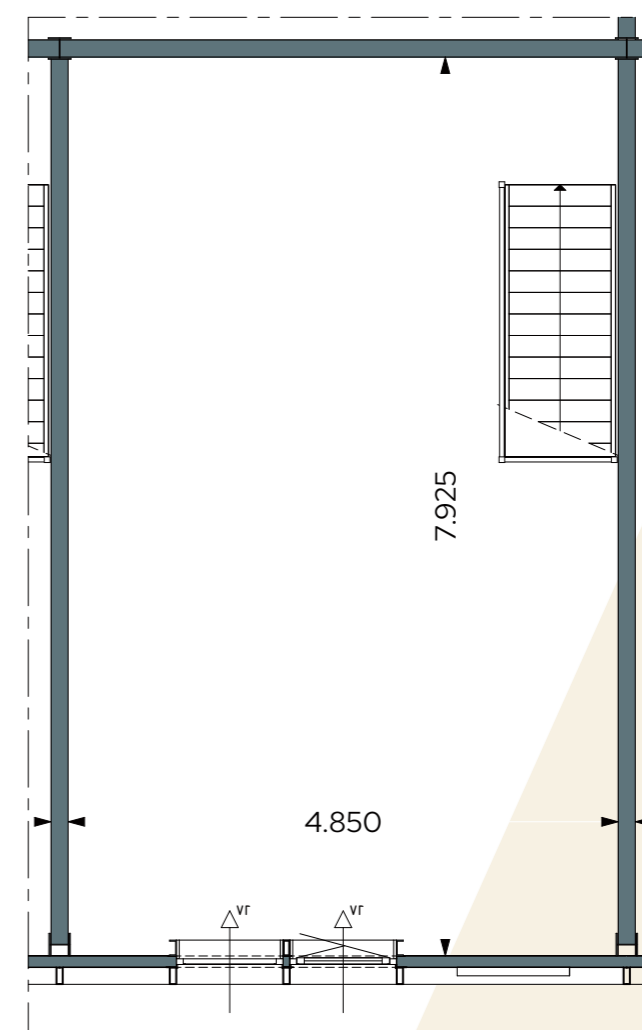
Plattegronden

Type Perron • Unit 2 t/m 12



Begane grond

40 m² BVO

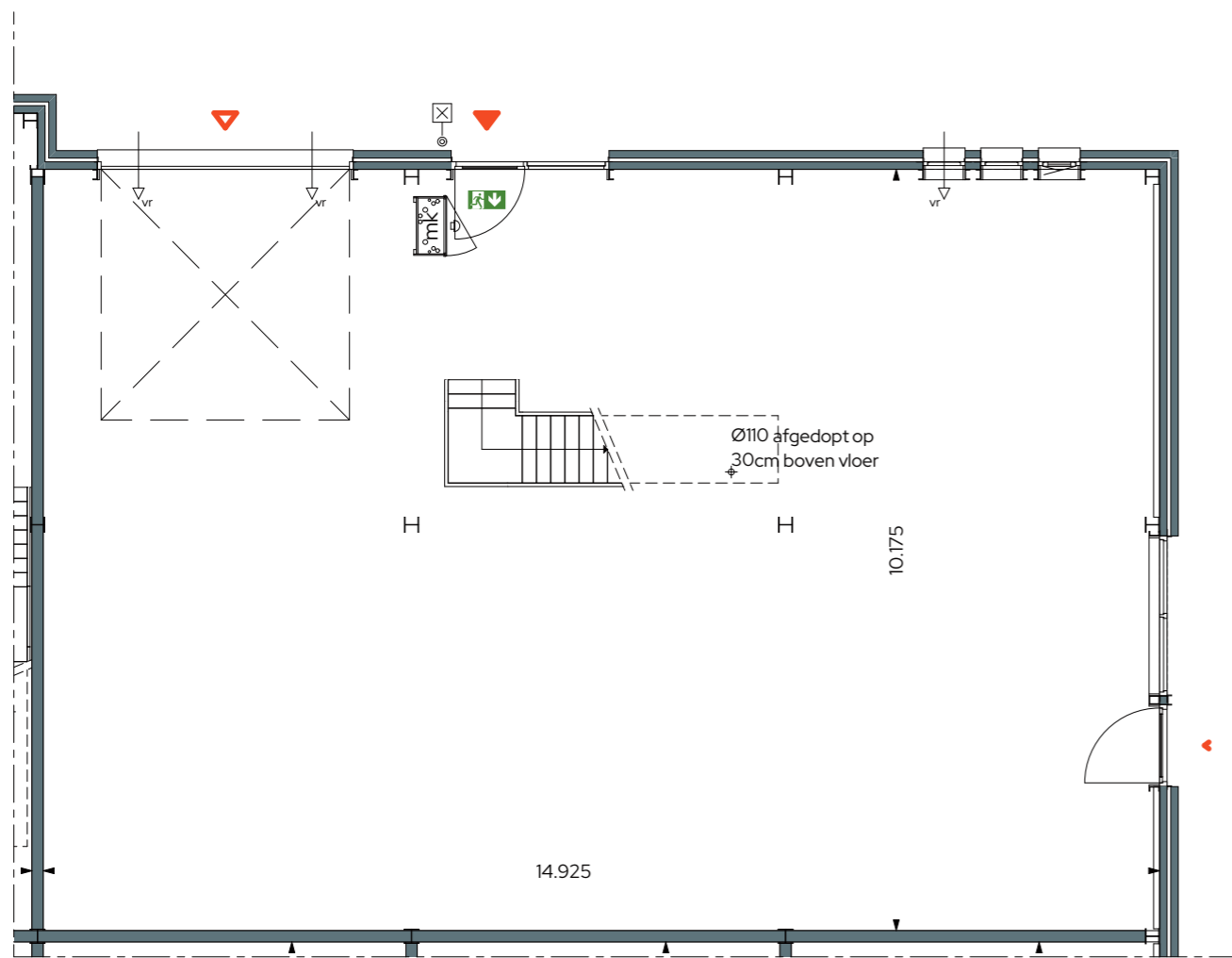


1^e verdieping

40 m² BVO

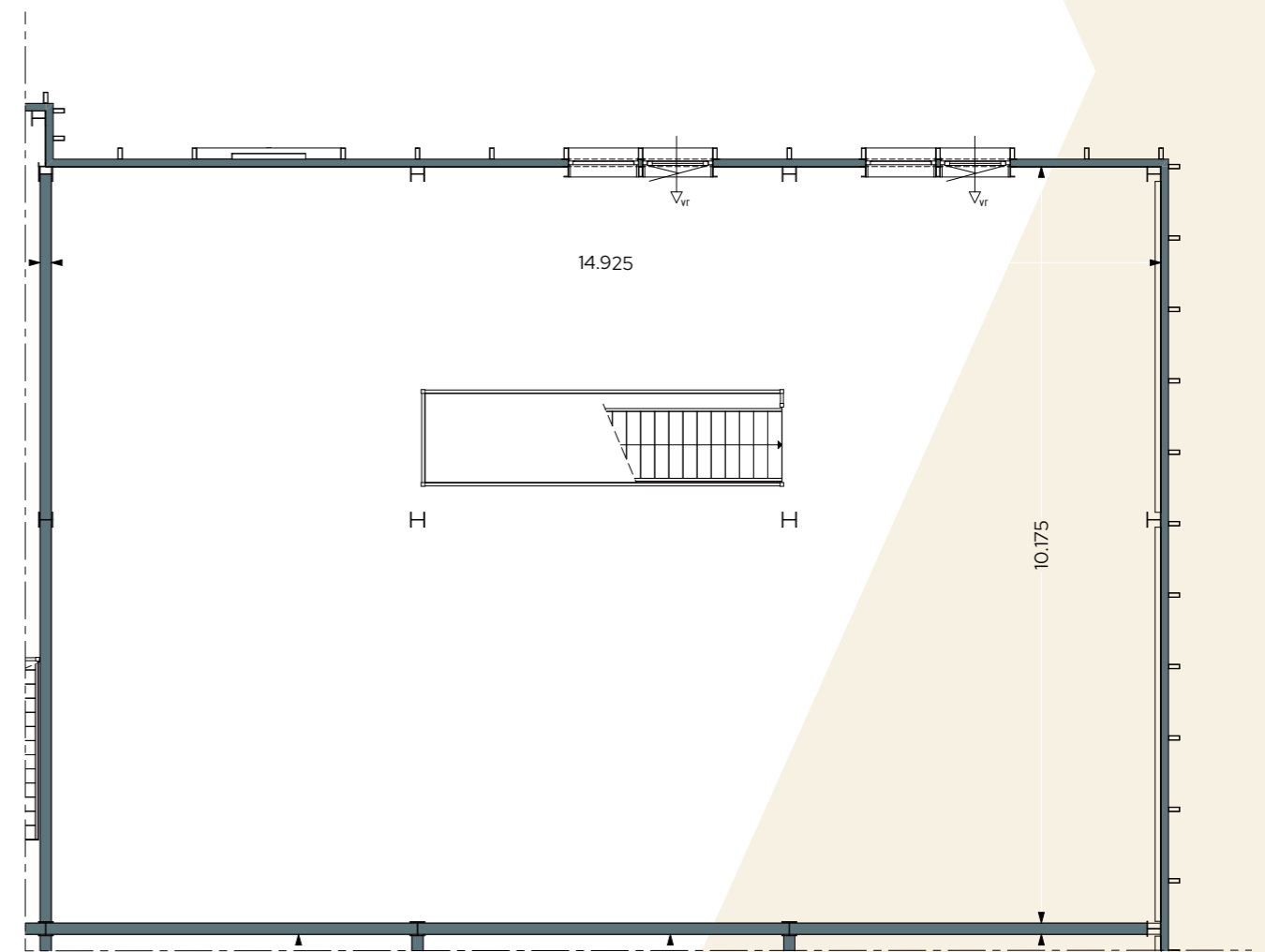
Plattegronden

Type Perron • Unit 14



Begane grond

153,5 m² BVO

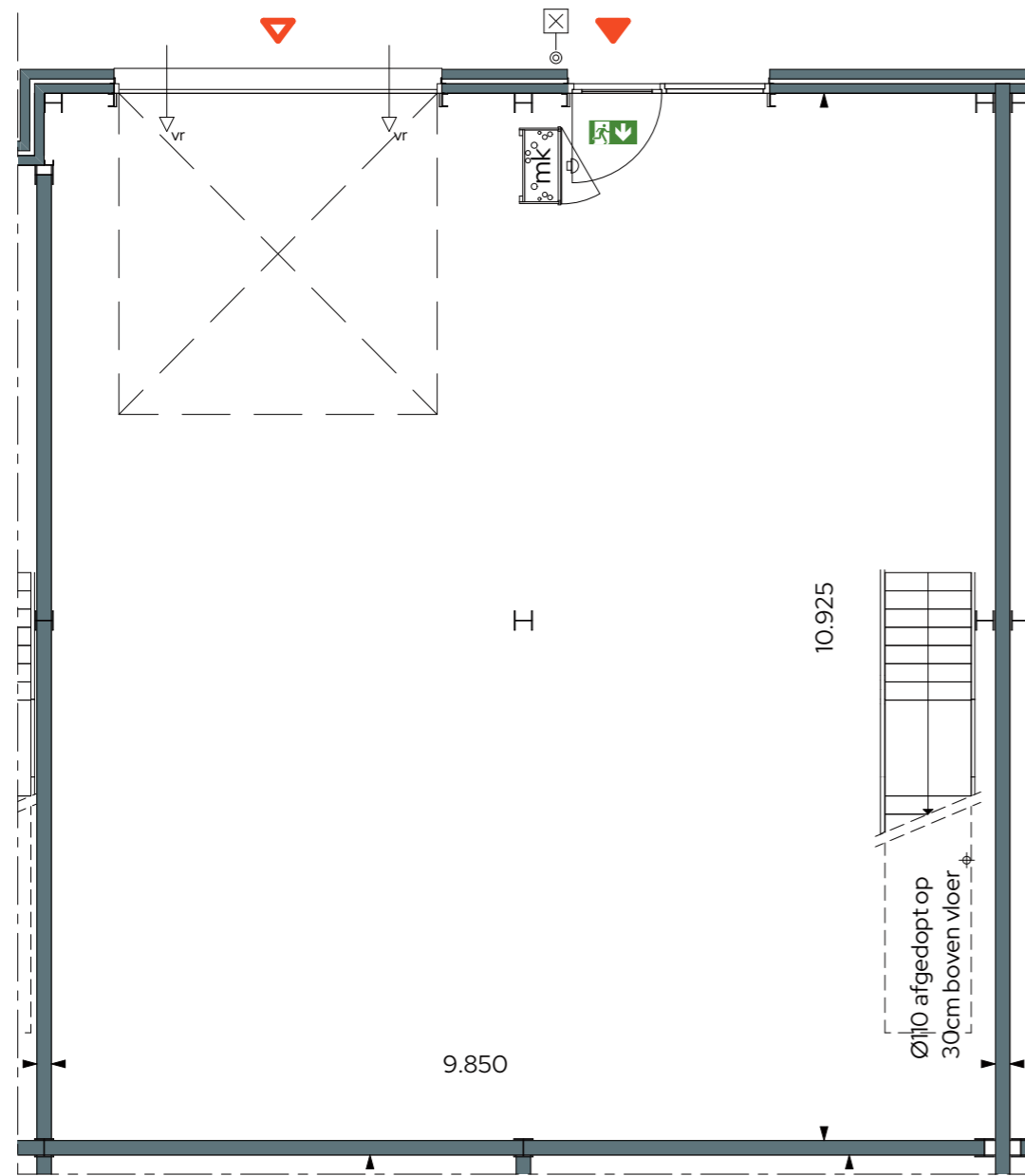


1^e verdieping

153,5 m² BVO

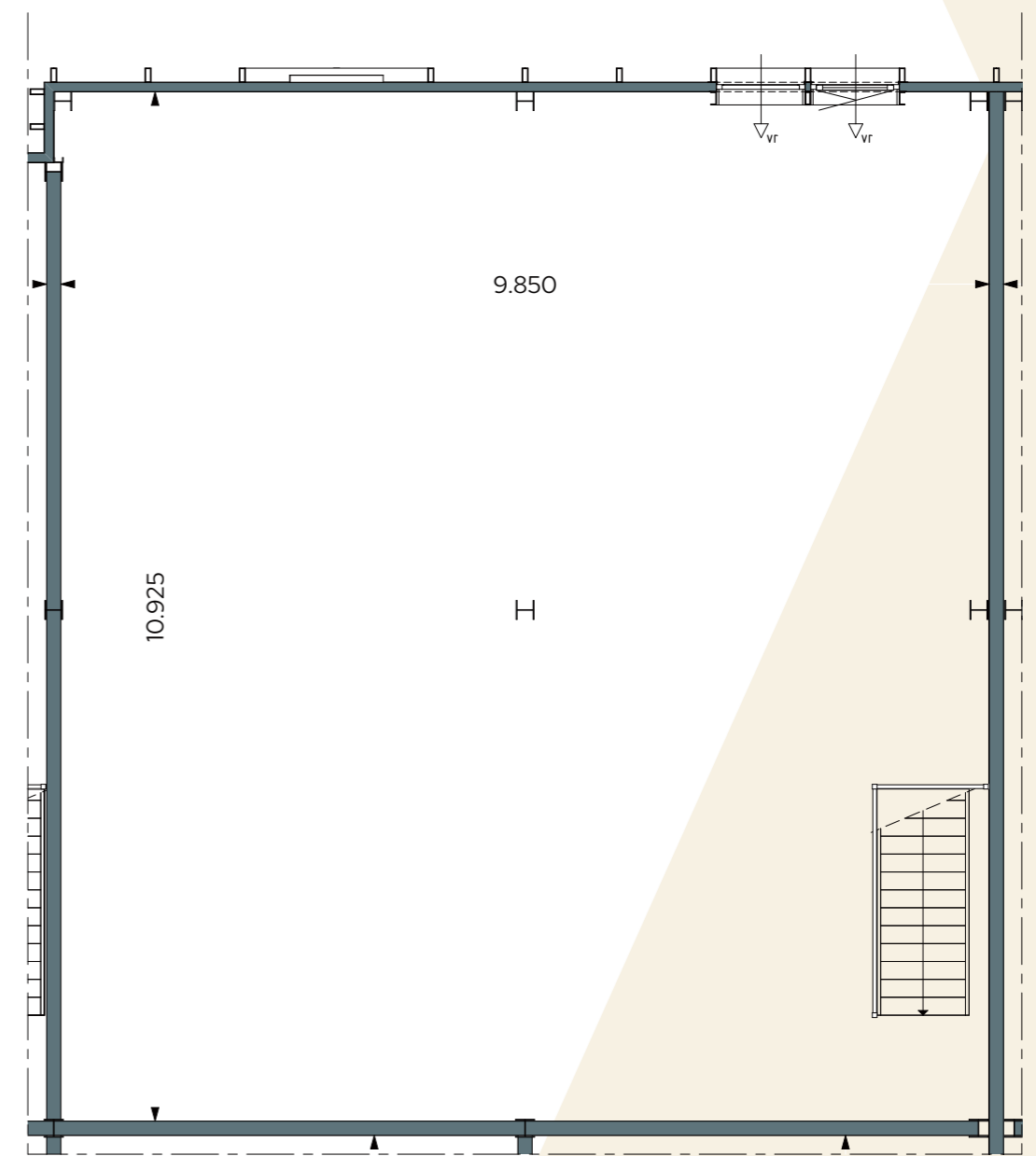
Plattegronden

Type Perron • Unit 15 & 16



Begane grond

116 m² BVO

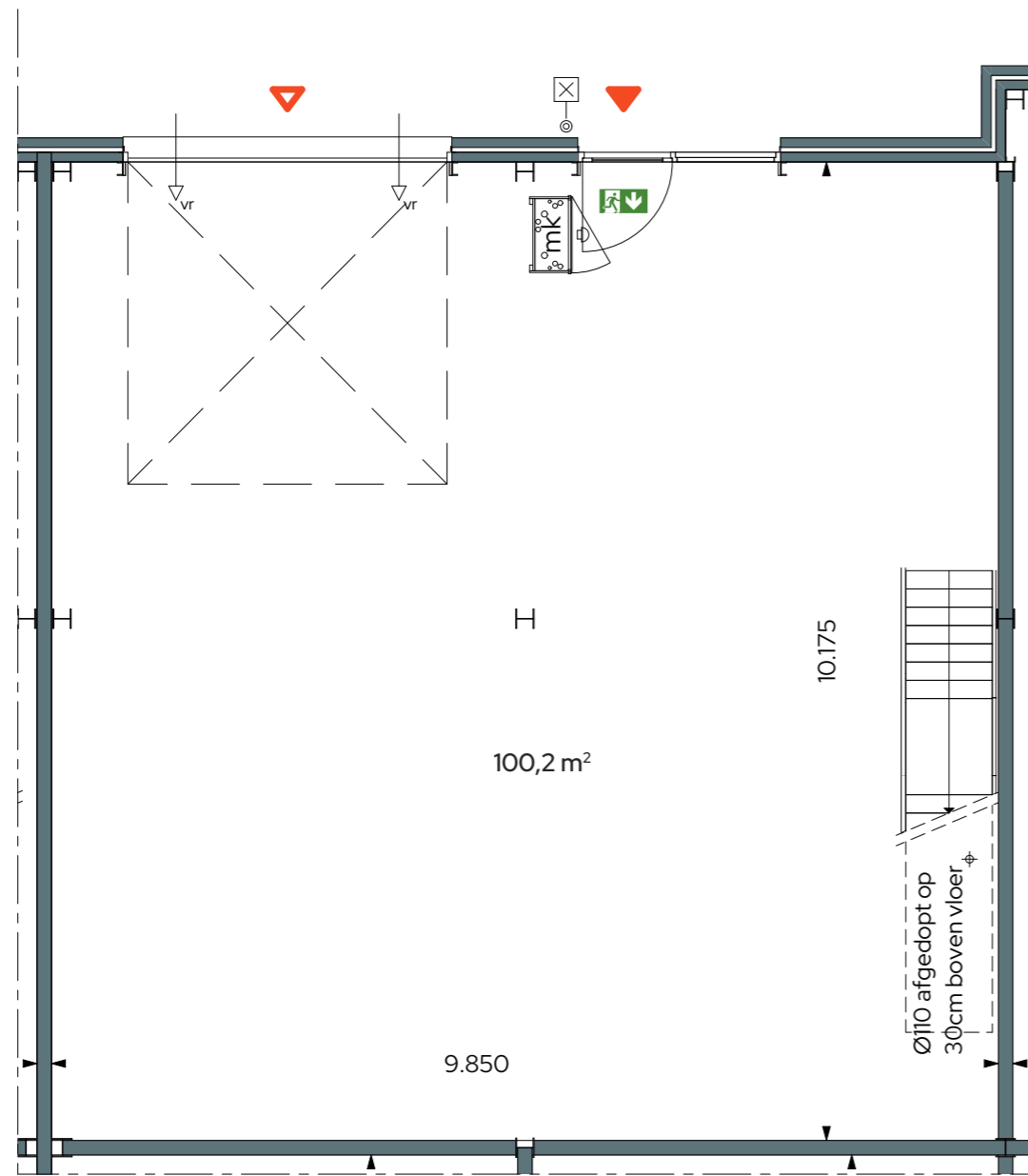


1^e verdieping

116 m² BVO

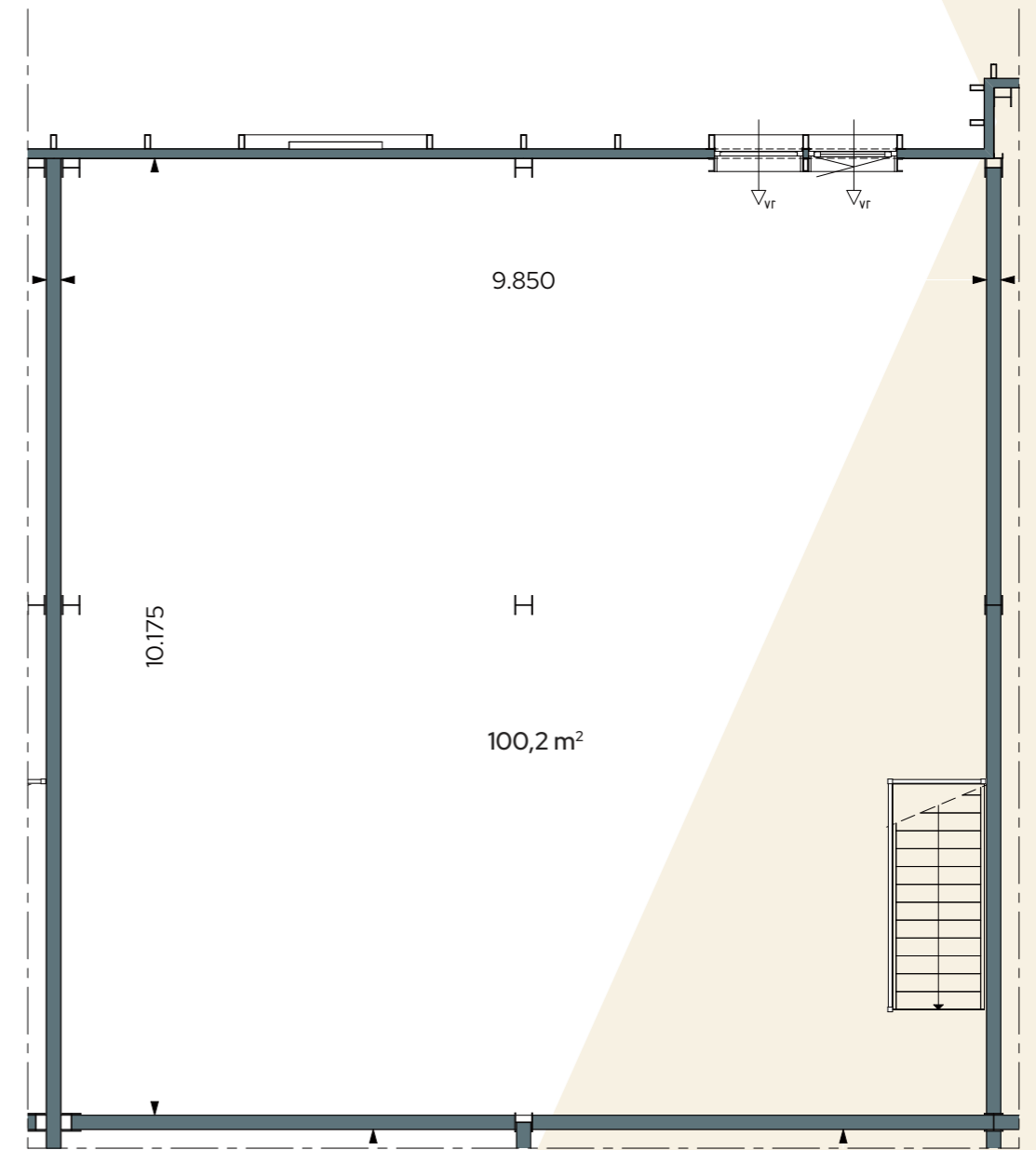
Plattegronden

Type Perron • Unit 17 & 18



Begane grond

102,5 m² BVO

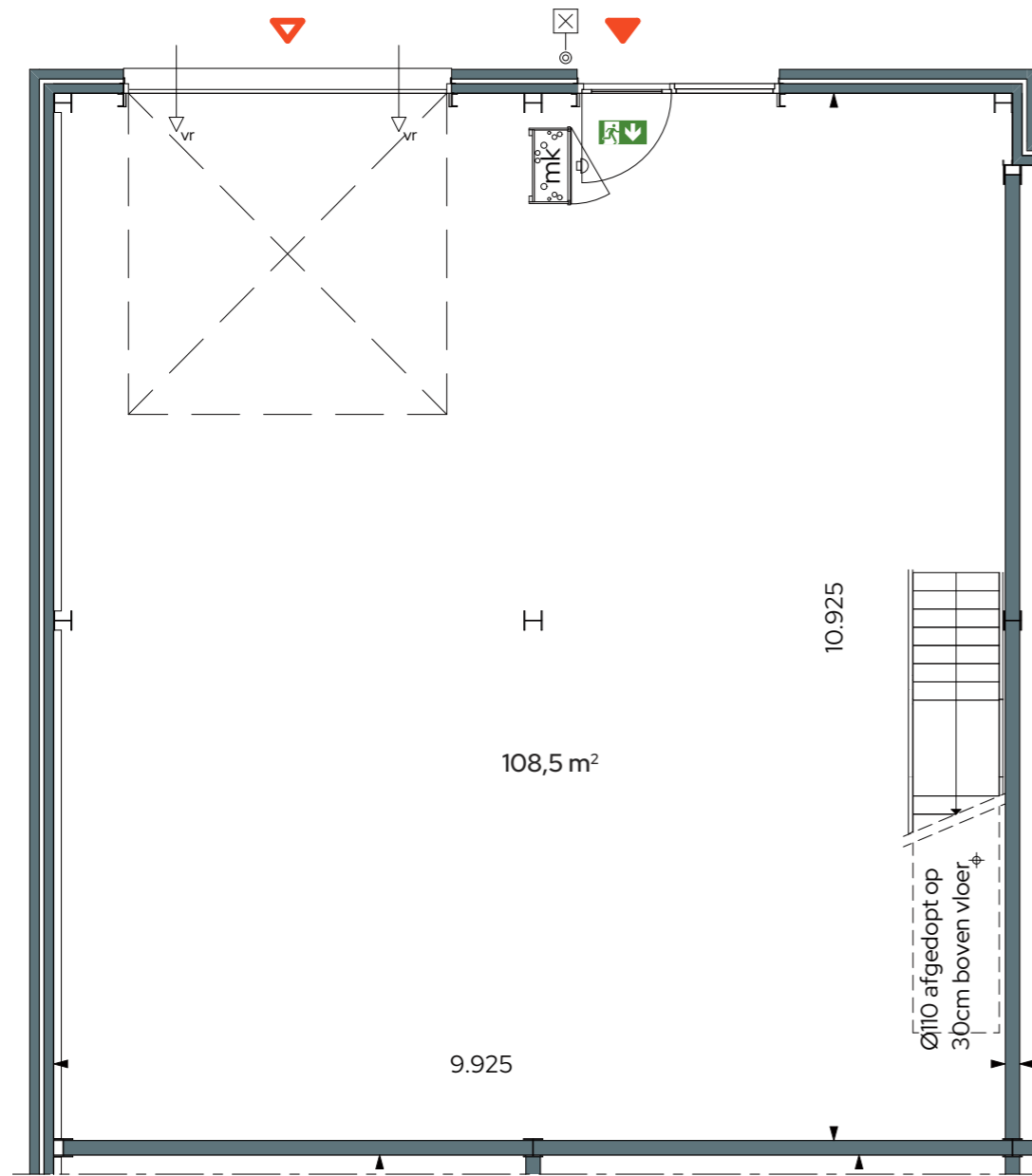


1^e verdieping

102,5 m² BVO

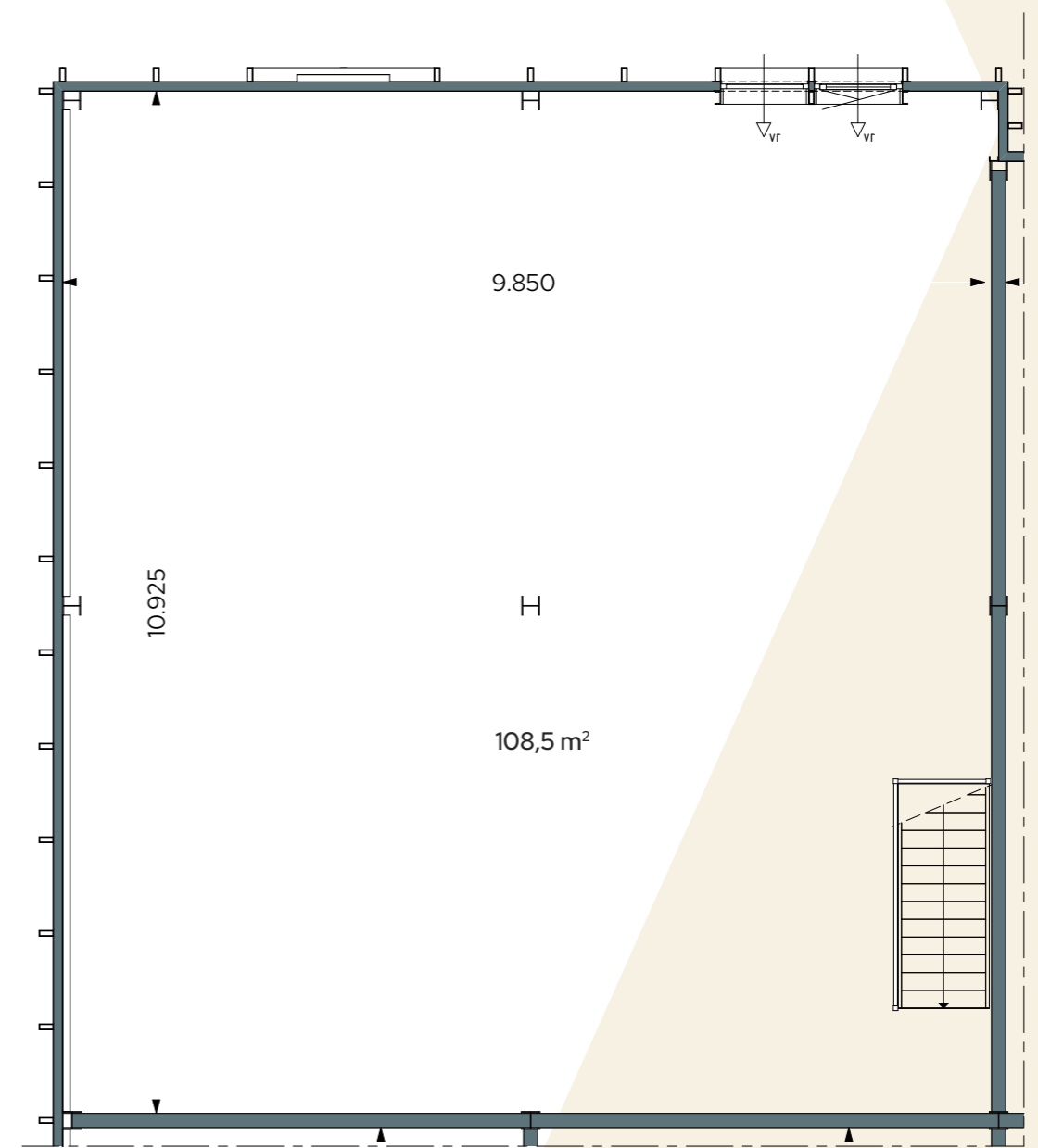
Plattegronden

Type Perron • Unit 19



Begane grond

110 m² BVO



1e verdieping

110 m² BVO

Type Dock

● 7 units in totaal

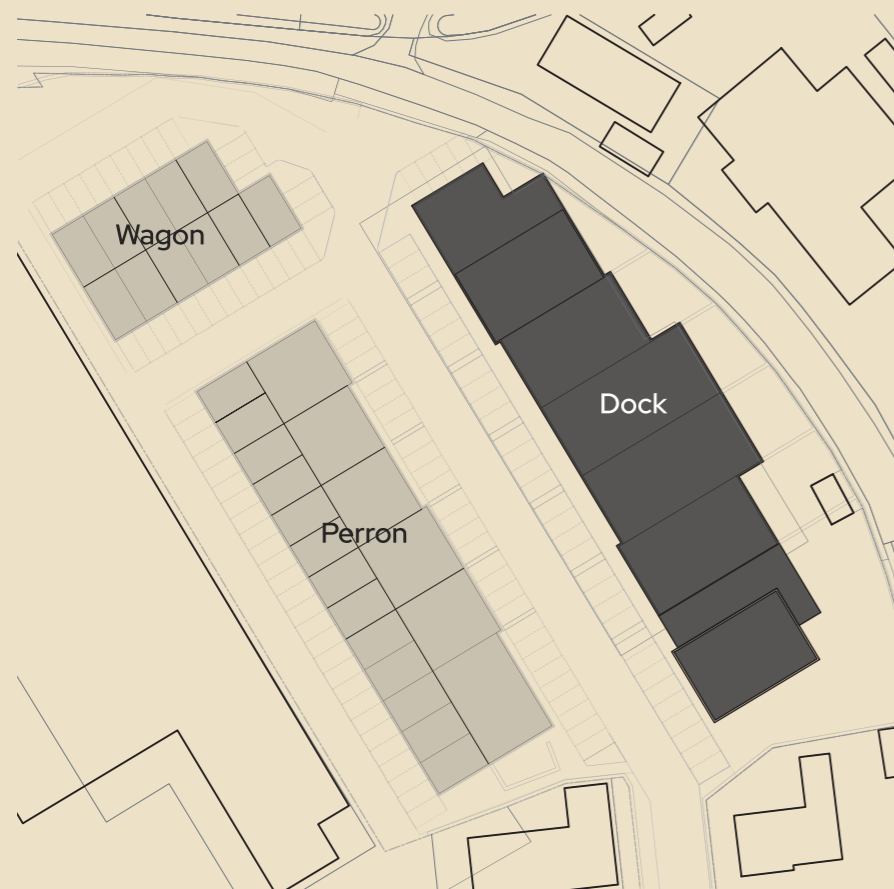
Variërend van 251 m² t/m 484 m²

Direct aan het station gelegen.

Ruime bedrijfsunits met kantoorruimte op de verdieping.

Dit zijn units met buitenterrein en ruime parkeergelegenheid.

Units op eigen terrein.



- ✓ Ruime parkeergelegenheid
- ✓ Eigen buitenterrein
- ✓ Zichtlocatie direct aan het station



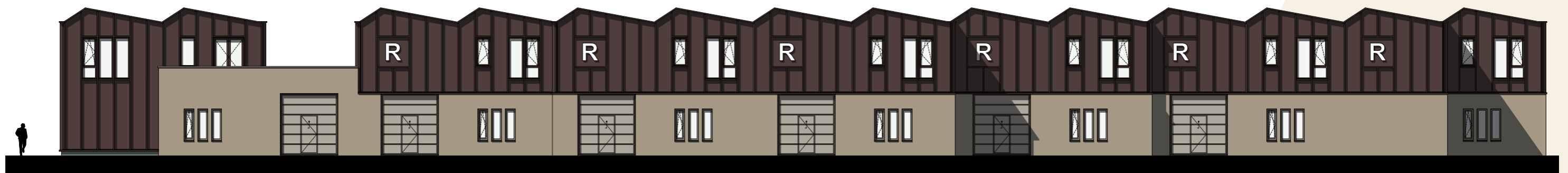
“Variërend van
251 m² t/m 484 m².”

Gevels

Type Dock



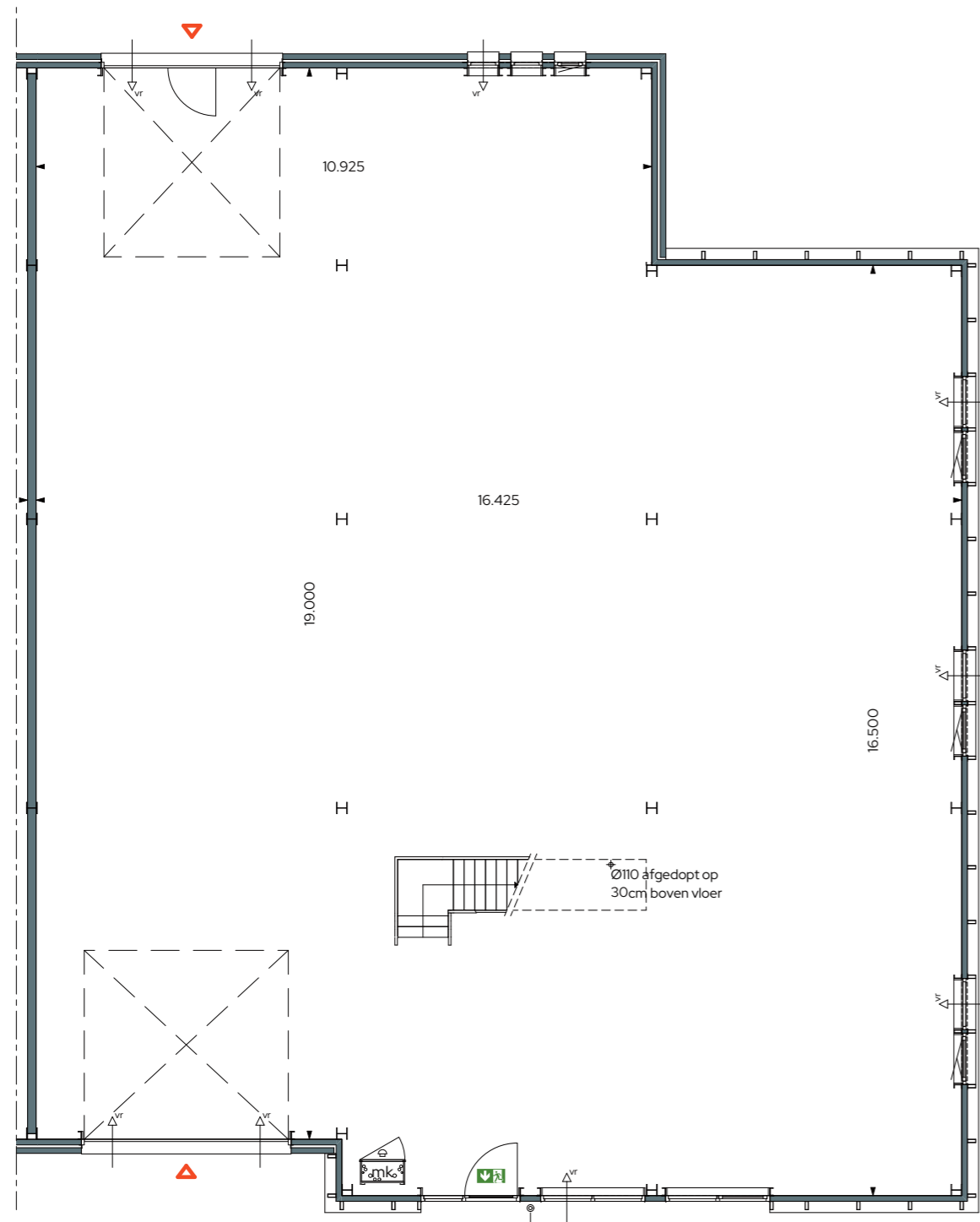
Voorgevel



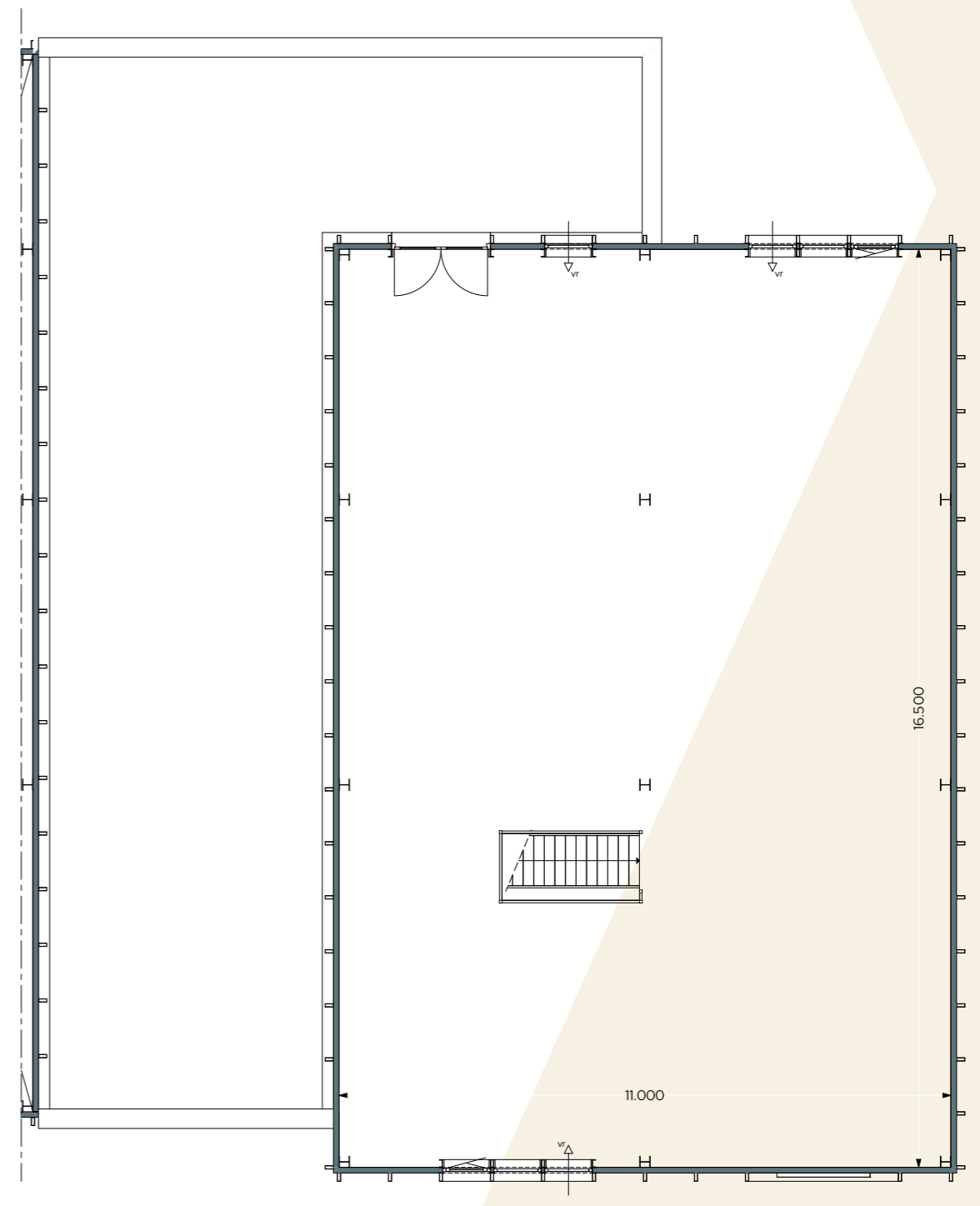
Achtergevel

Plattegronden

Type Dock • Unit 20



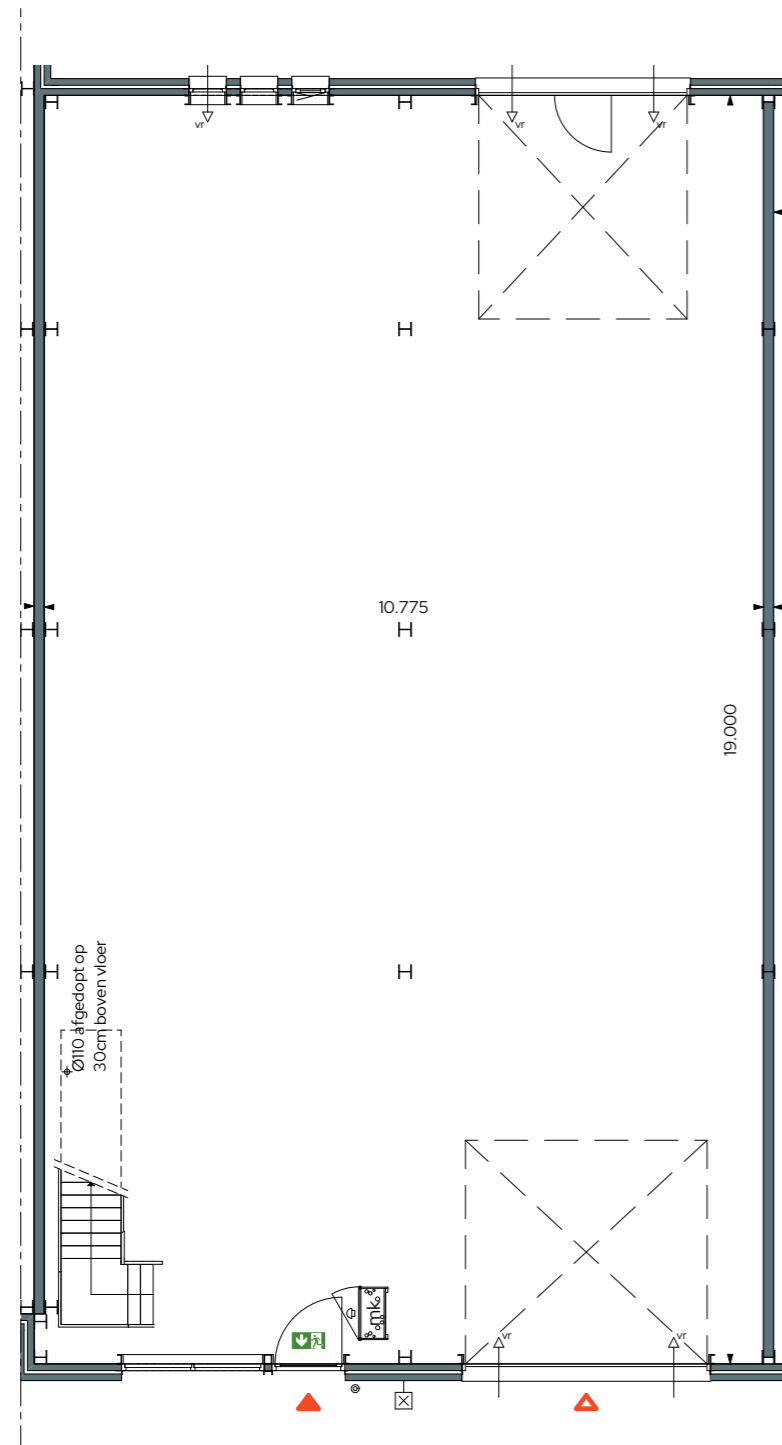
Begane grond 303 m²BVO



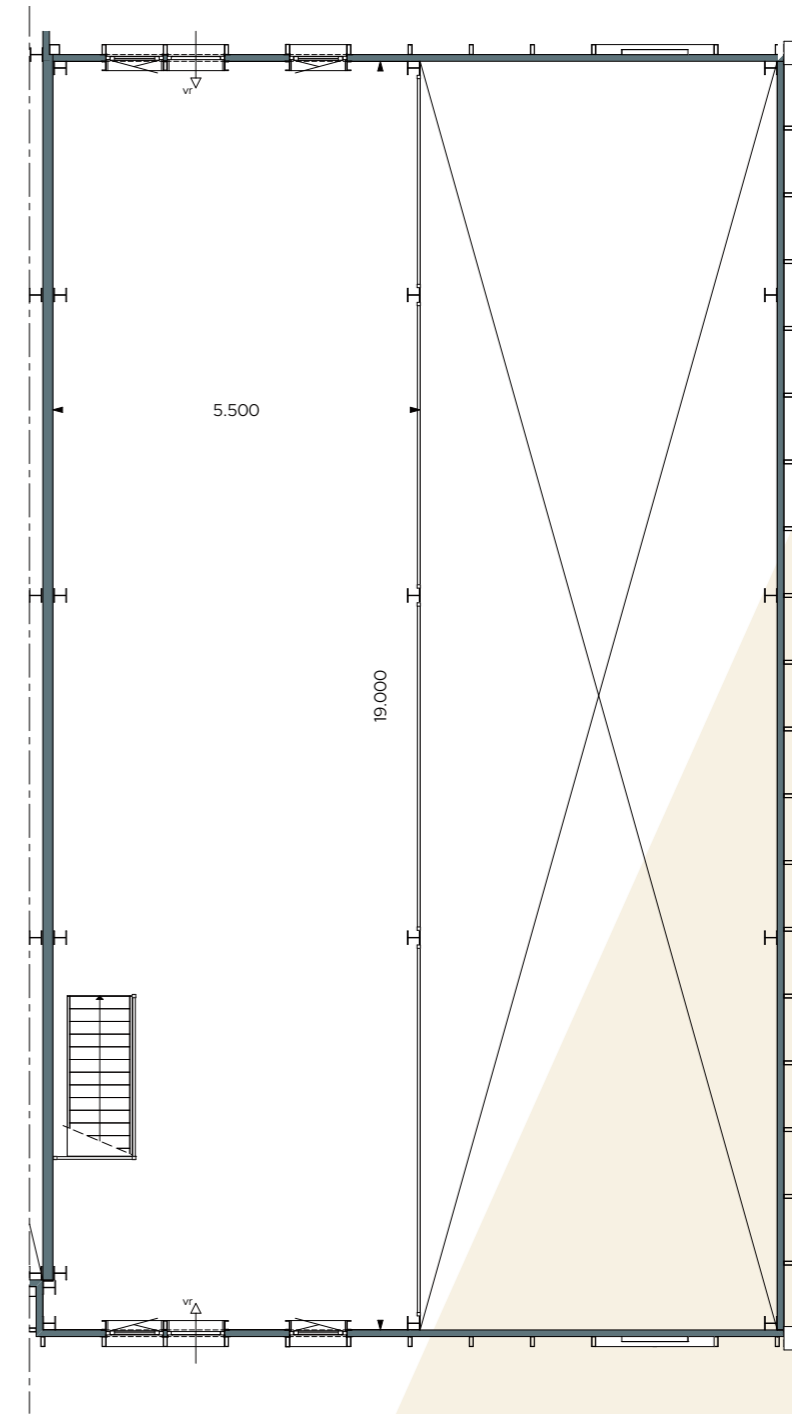
1° verdieping 181 m²BVO

Plattegronden

Type Dock • Unit 21



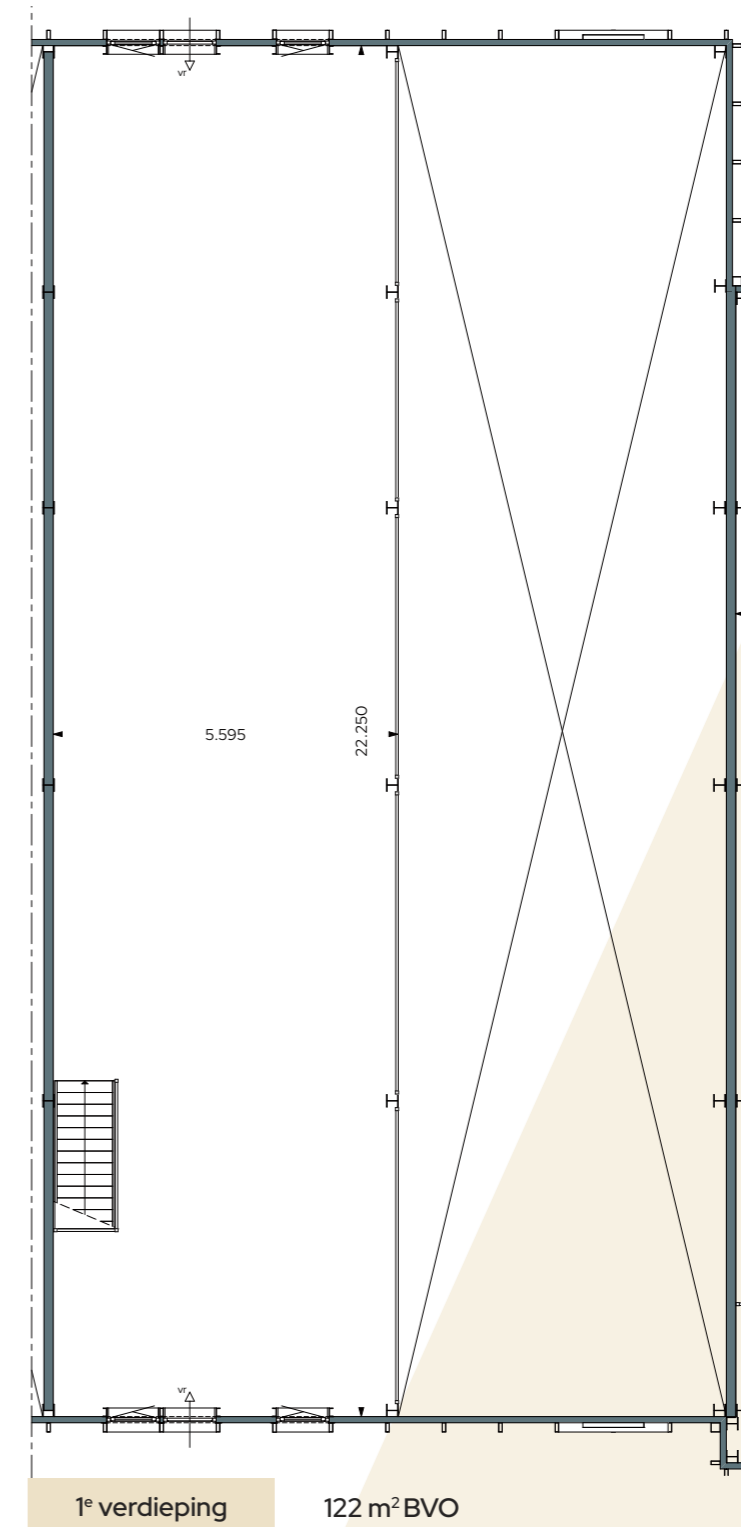
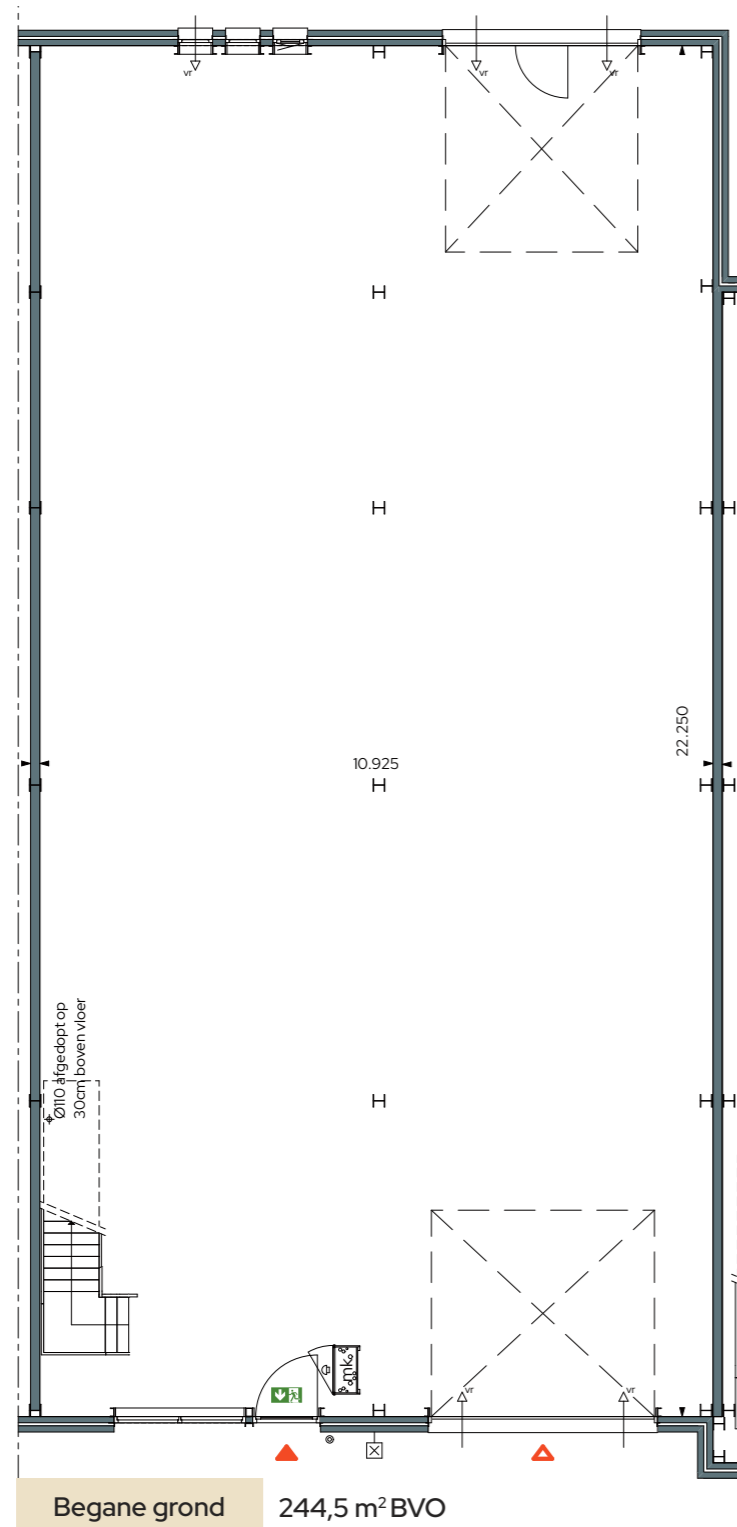
Begane grond 209 m²BVO



1^e verdieping 104 m²BVO

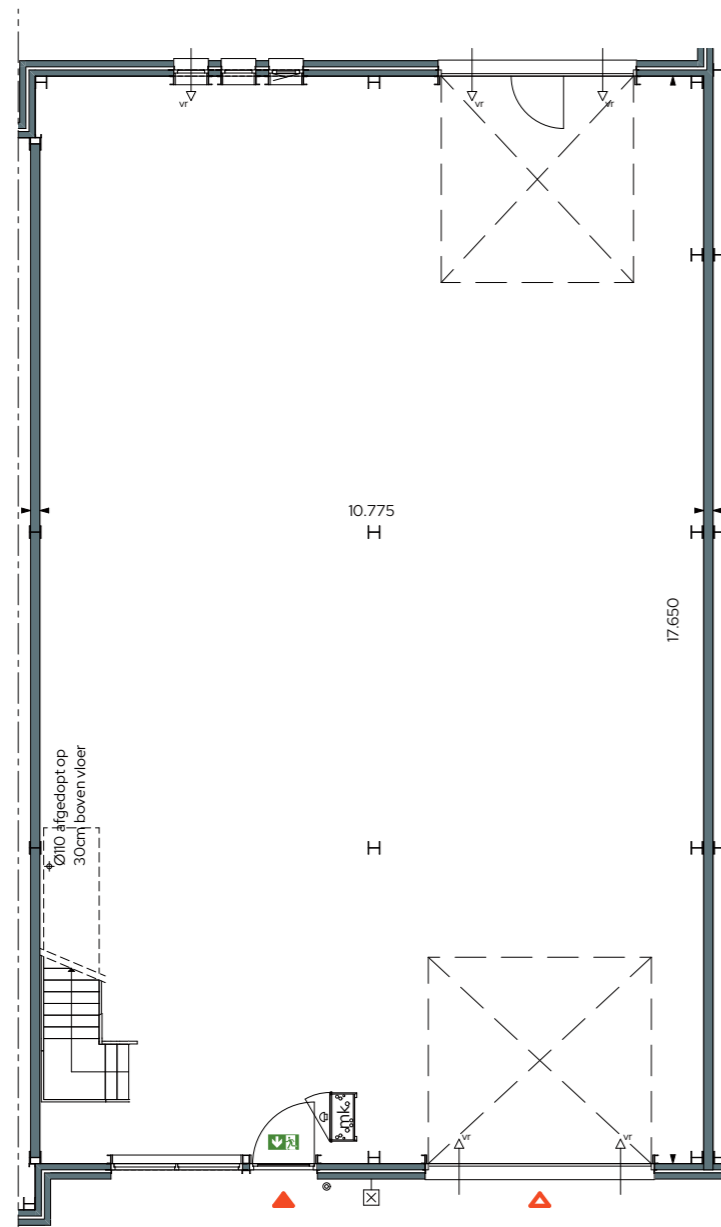
Plattegronden

Type Dock • Unit 22 & 23

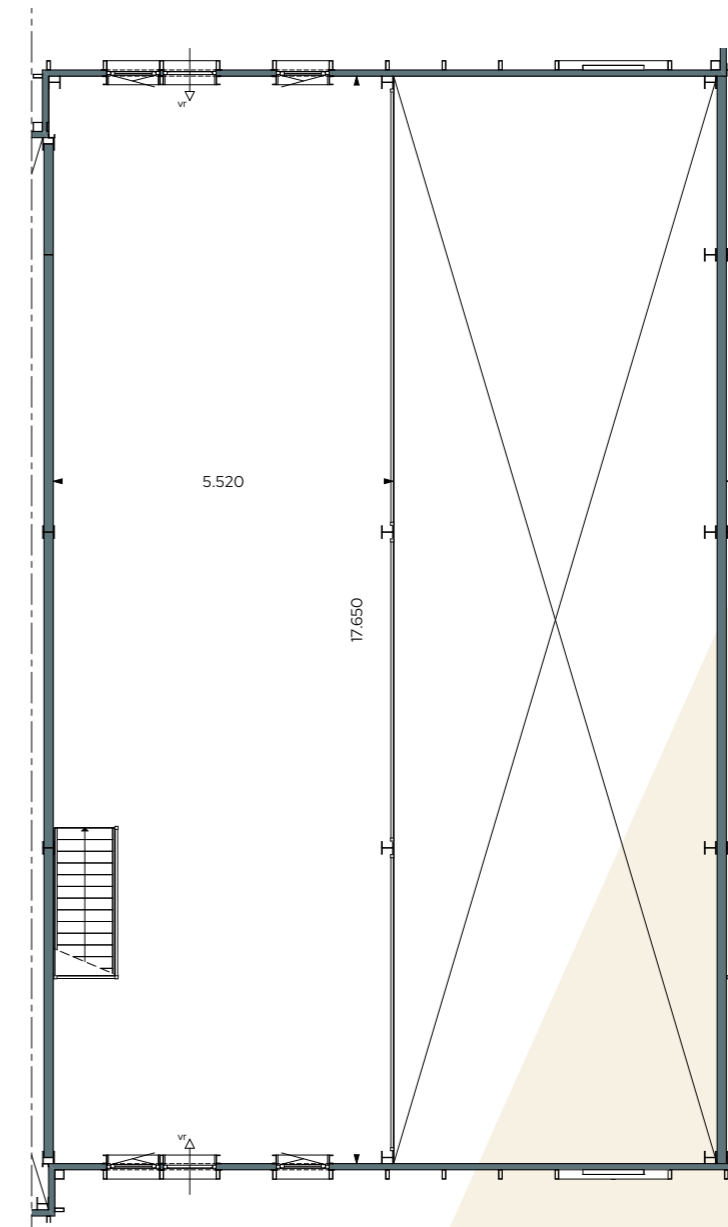


Plattegronden

Type Dock • Unit 24 & 25



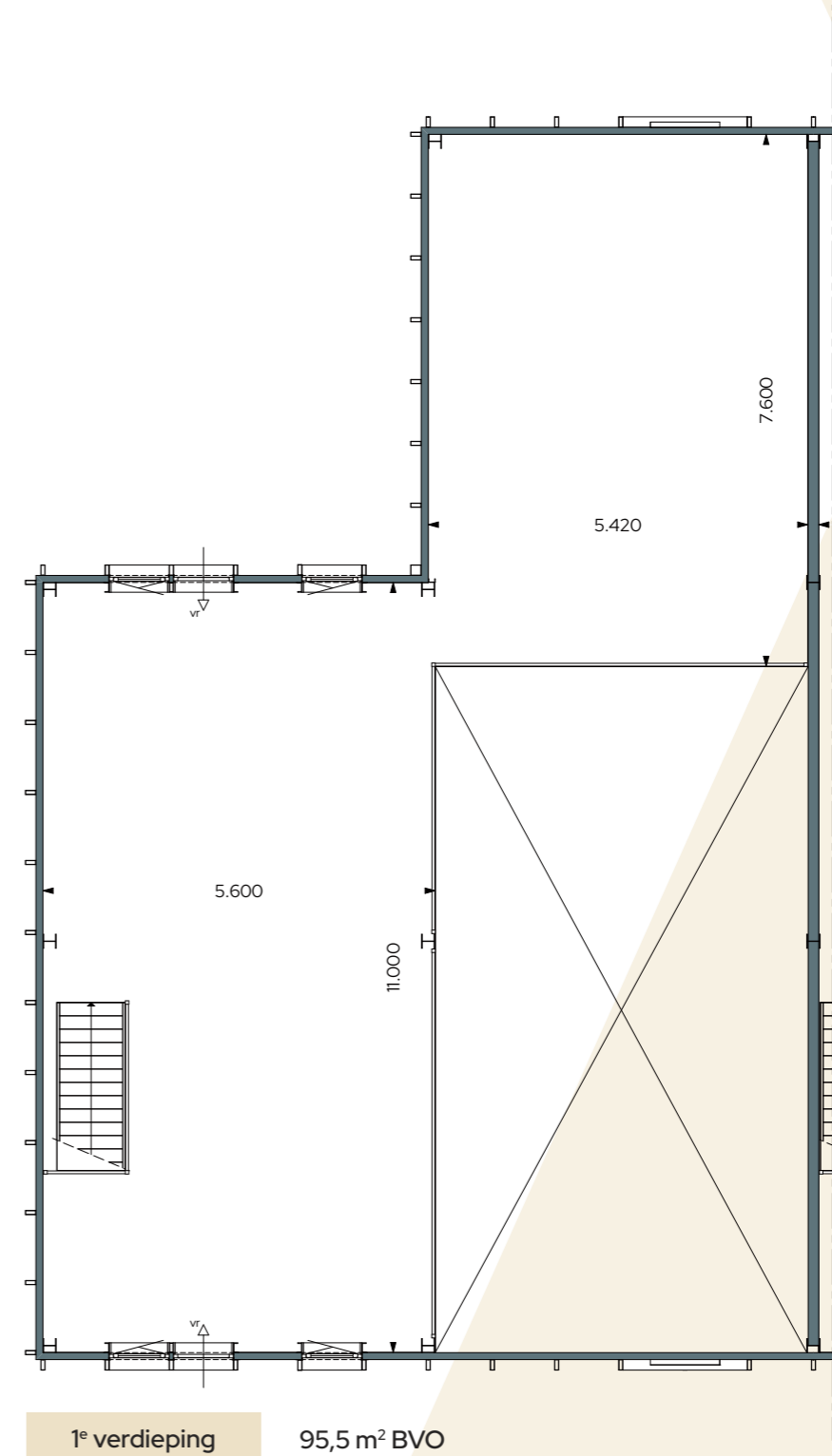
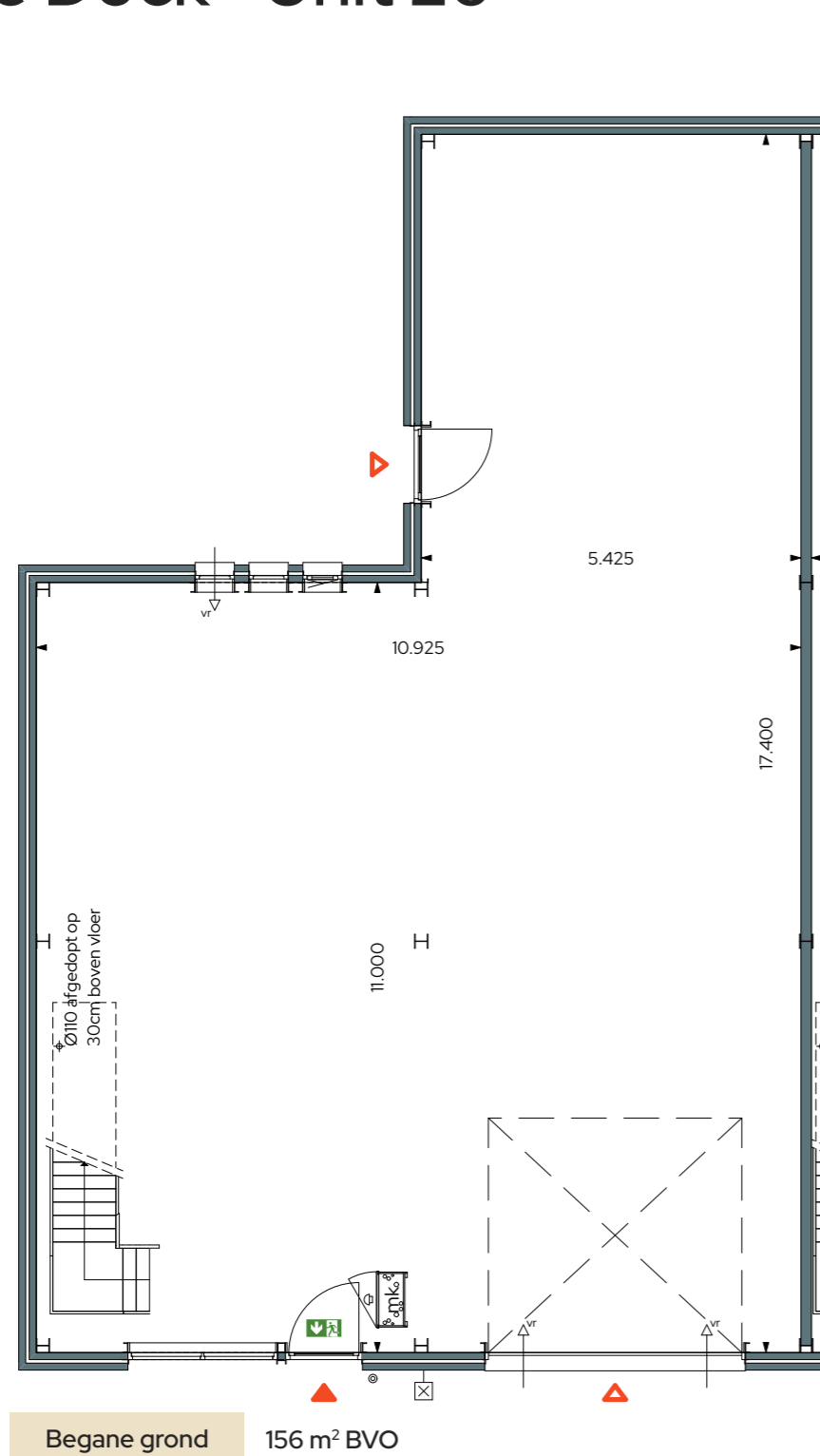
Begane grond 194 m² BVO



1^e verdieping 97 m² BVO

Plattegronden

Type Dock • Unit 26

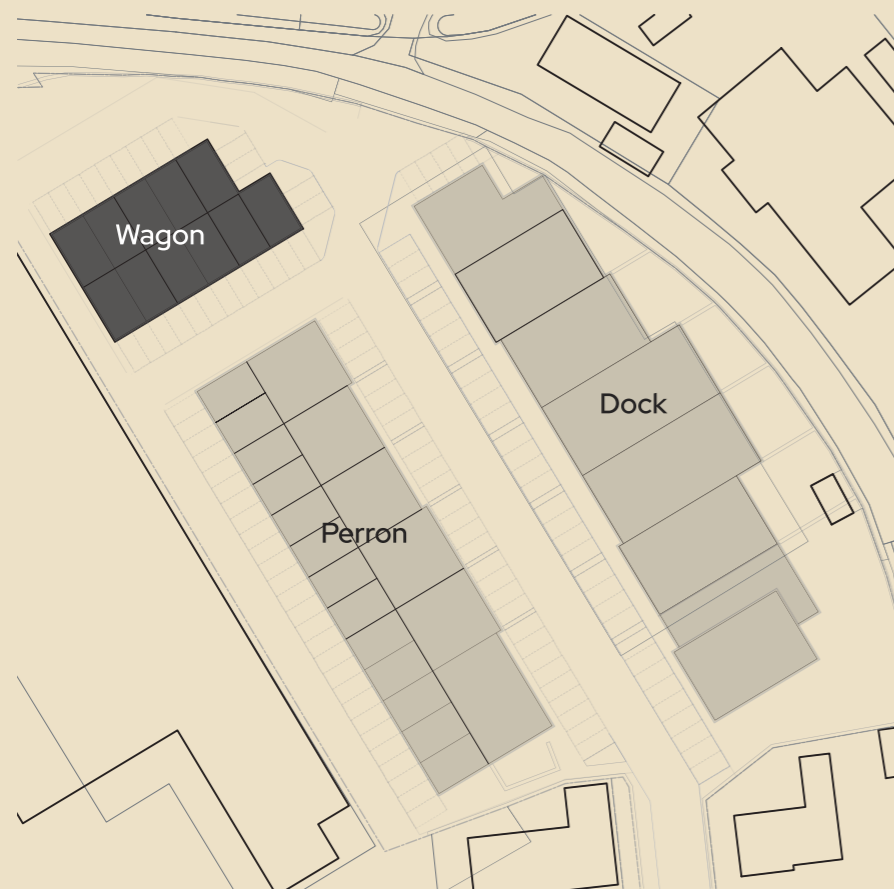


Type Wagon

11 units in totaal

42,5 m² begane grond en 42,5 m² verdieping

Speciaal voor de kleine ondernemer mooie compacte bedrijfsunits met op de verdieping mogelijkheid tot kantoor. Voldoende parkeergelegenheid met 2-4 parkeerplaatsen per unit.



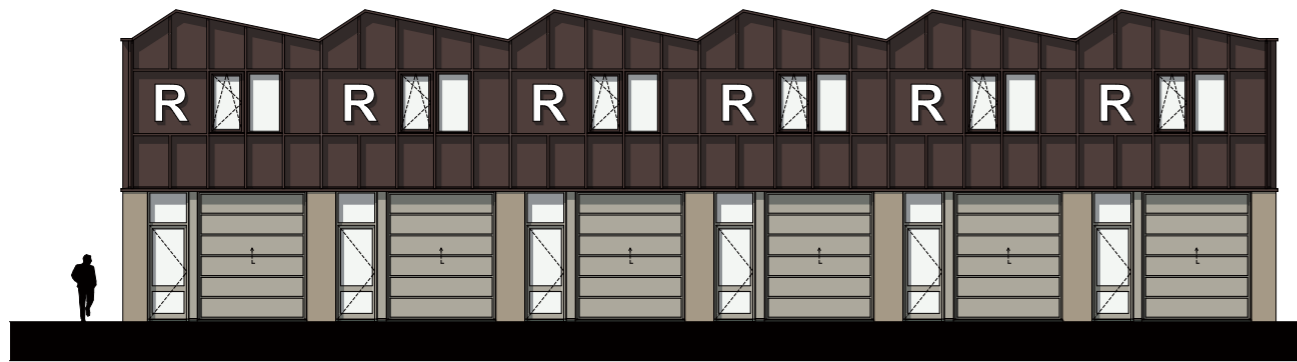
- ✓ Betaalbare units
- ✓ Mooie uitstraling
- ✓ Ruime parkeergelegenheid



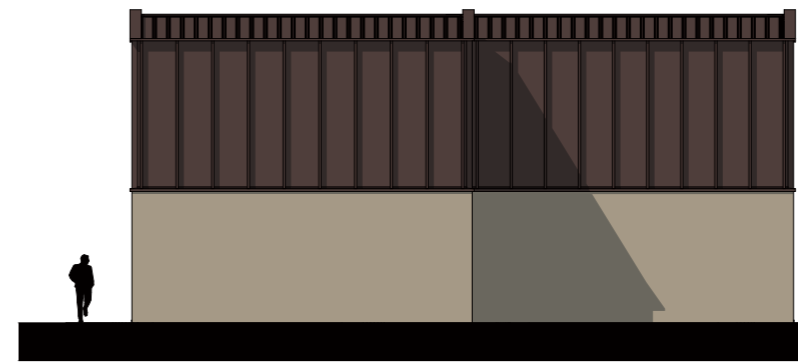
"42,5 m² begane grond en 42,5 m² verdieping."

Gevels

Type Wagon



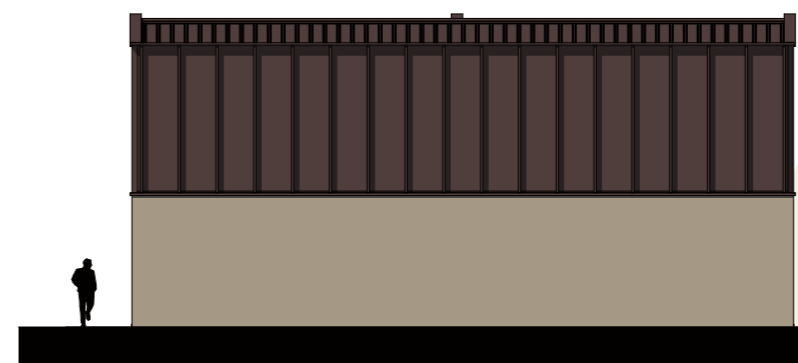
Voorgevel



Rechtergevel



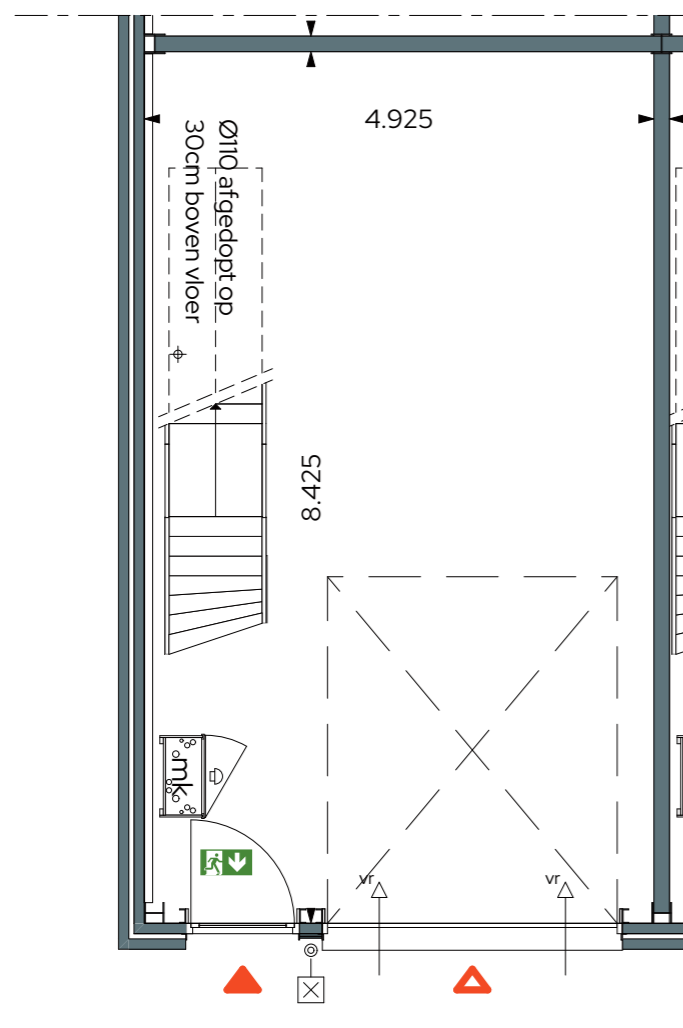
Achtergevel



Linkergevel

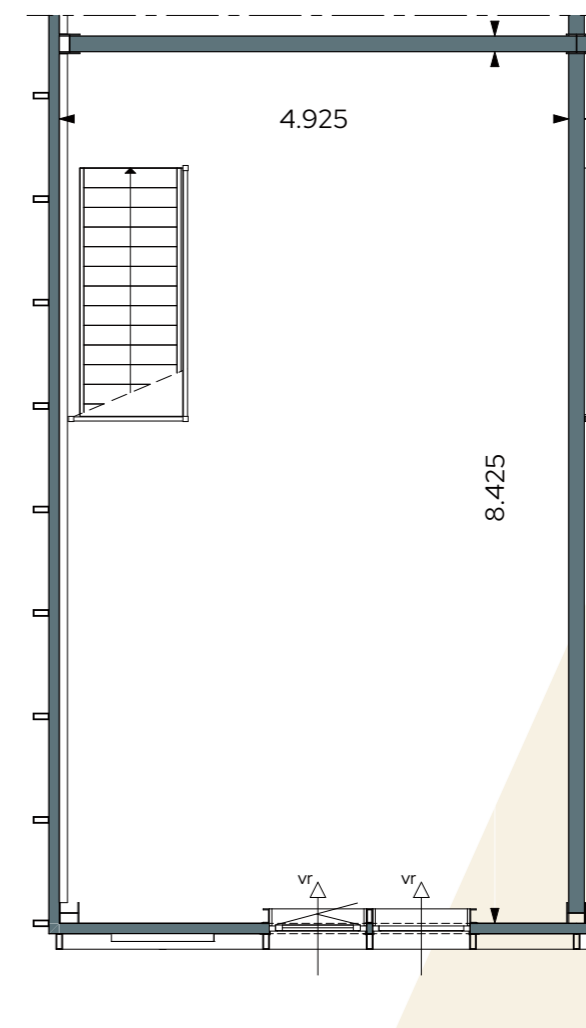
Plattegronden

Type Wagon • Unit 27, 32, 33 & 37



Begane grond

42,5 m² BVO

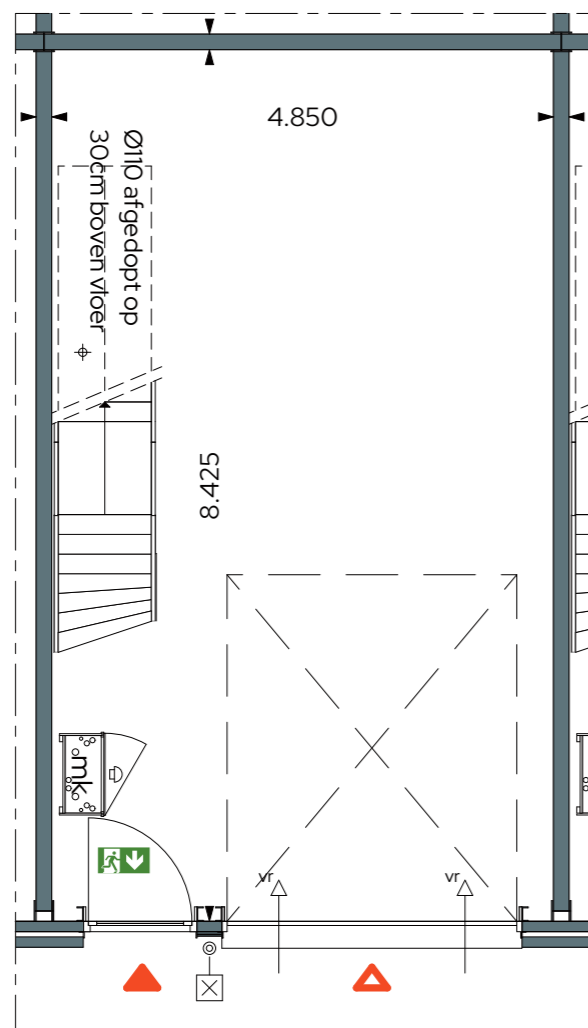


1^e verdieping

42,5 m² BVO

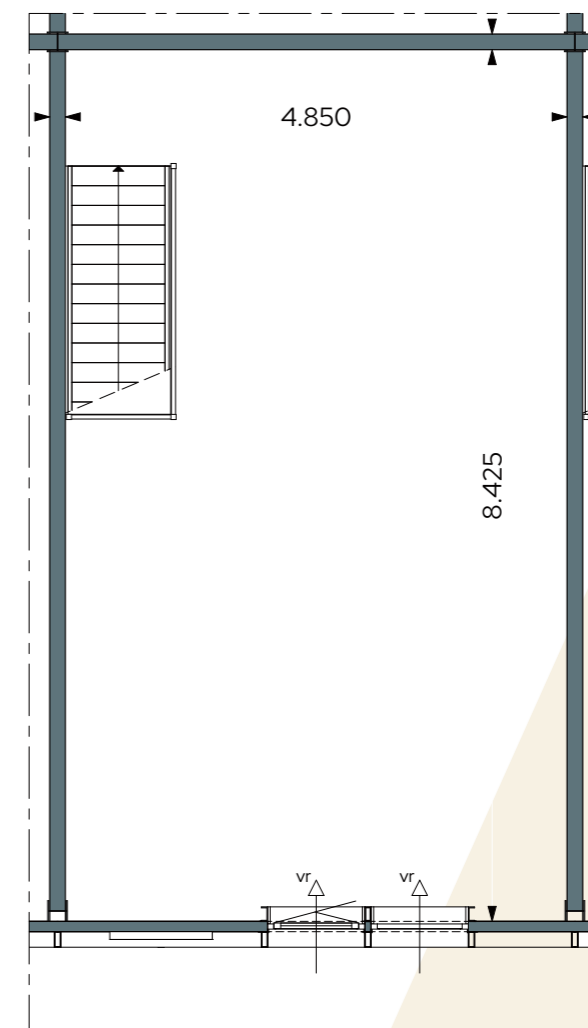
Plattegronden

Type Wagon • Unit 28-31 & 34-36



Begane grond

42,5 m² BVO



1^e verdieping

42,5 m² BVO



Direct weten wat uw financieringsmogelijkheden zijn?

Maak vrijblijvend een afspraak met onze partner ZAQELIJK. Ontdek hoe zij u kunnen helpen met uw voorgenomen aankoop van een bedrijfsunit in nieuwbouwproject Bedrijfsunits Spoorveste.

Riejanne Verhoeks en Marc Damen hebben ruime ervaring en verzorgen dagelijks financieringen voor ondernemers. Ongeacht de omvang van uw bedrijf.

Wilt u weten hoeveel u kunt lenen en wat uw maandlasten worden? Laat ons kosteloos uw persoonlijke situatie berekenen. Wij zorgen dat u direct inzicht heeft in de financiële mogelijkheden en in de hoeveelheid eigen middelen die u nodig heeft voor de aankoop.

Wij zijn u graag van dienst



Marc Damen
06 82 62 45 39



Riejanne Verhoeks
06 30 90 56 07



Informatie

De verkoop wordt begeleid door Oomen Bedrijfsmakelaardij uit Zaltbommel. Zij hebben ruime ervaring met de verkoop van vergelijkbare vastgoedprojecten. Wanneer u vragen heeft, staan zij u graag te woord. De contactgegevens vindt u op pagina 54 van deze brochure.

Koopsom:

De koopsom is vrijgesteld van overdrachtsbelasting en exclusief omzetbelasting.

De navolgende zaken zijn in de koopsom begrepen:

- ✔ Grondkosten en terreinverharding
- ✔ Bouwkosten en verzekeringen tijdens de bouw
- ✔ Parkeerplaats(en)
- ✔ Bouw- en legeskosten gemeente
- ✔ Overdrachts- en notariskosten en kadastrale inmetingen
- ✔ Honoraria architect en adviseurs
- ✔ Makelaarscourtage
- ✔ Aansluiting op gemeenteriolering
- ✔ In- en uitrit naar de openbare weg

De navolgende zaken zijn niet in de koopsom begrepen:

- ✔ Meerwerkopties
- ✔ Aansluitkosten nutsvoorzieningen (elektra/water/internet)
- ✔ Omzetbelasting (BTW)
- ✔ Kosten voor abonnement en levering van elektra, water en internet
- ✔ Afbouwkosten van de casco bedrijfsunit
- ✔ Eventuele financieringskosten zoals afsluitprovisie en kosten hypotheekakte
- ✔ Vereniging van Eigenaren bijdragen

Notaris:

De projectnotaris is notariskantoor Interwaert Notarissen te Hardinxveld-Giessendam. Dit notariskantoor begeleidt de overdracht. De kosten van de juridische levering komen voor rekening van de ontwikkelaar. Kosten verband houdende met financiering komen voor rekening van de koper.

De verkoopinformatie:

Wijzigingen zijn nadrukkelijk voorbehouden mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van het verkochte. De maten op tekeningen zijn circa maten.

Meer- en minderwerk:

In overleg met de aannemer is een optielijst samengesteld. Voorafgaand aan de start van de bouw kan op basis van de optielijst meerwerk worden opgegeven. Het meerwerk wordt uitgevoerd door de aannemer.

Het meerwerk wordt niet opgenomen in de koop- en/of aanneemovereenkomst en overeengekomen tussen koper en de aannemer. Het is uitgesloten dat koper en of derden naast de door de ontwikkelaar geselecteerde aannemer voor de oplevering werkzaamheden uitvoeren.

Vereniging van eigenaren:

Bedrijfsunits Spoorveste wordt zoals gebruikelijk bij bedrijfs-verzamelgebouwen in het geheel gesplitst in appartementsrechten. Kopers zijn automatisch lid van

de Vereniging van Eigenaren die beheert wordt door externe beheerder Van der Horst Vastgoedbeheer te Geldermalsen, een regionale professionele VvE beheerder.

Er kan in overleg, tijdens een ledenvergadering besloten worden om een Huishoudelijk Reglement op te stellen voor de VvE. Iedere eigenaar heeft stemrecht in de VvE. De VvE is er om de kwaliteit van Bedrijfsunits Spoorveste te kunnen blijven waarborgen, ook in de toekomst. Bijvoorbeeld verzekeringen en onderhoudsreserveringen worden geregeld binnen de VvE.

Bij aanvang is de bijdrage € 500,- en/of € 1000,- per unit en dit bedrag wordt voldaan op het moment van levering van het appartementsrecht.

Zakelijke lasten:

Alle eigenaren worden afzonderlijk aangeslagen voor de gemeentelijke onroerendzaakbelasting, het rioolrecht, de waterschapslasten en eventueel reclamebelasting. Daarnaast draagt iedere eigenaar zelf de kosten van het vastrecht en de gebruikerskosten van de nutsvoorzieningen.

NUTS voorzieningen:

Iedere unit krijgt individuele NUTS voorzieningen en deze zijn verplicht. De aannemer belast de kosten door aan de koper. De aansluitingen van elektra en water zullen worden verzorgd door Liander en Vitens.

Energielabel:

In verband met een cascolevering wordt door verkoper geen energielabel verstrekt. Koper is na de oplevering zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een energielabel.

Betaling

De betaling vindt plaats in termijnen. De eerste termijn betreft de aankoop van de grond. Naarmate de bouw vordert worden de verschillende termijnen in rekening gebracht. In het geval er een hypothecaire lening is afgesloten zal de bank doorgaans de betalingen verrichten.

Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning die nodig is voor de realisatie van de units is aangevraagd. Ten behoeve van de omgevingsvergunning zijn de units aangevraagd als lichte industriefunctie. Eventuele specifieke vergunningen voor het gebruik dienen door koper/gebruiker zelf te worden aangevraagd.

Bestemming:

Het project valt binnen de beheersverordening 'Kern Brakel, Gameren, Zaltbommel en Kerkwijk dd. 2015-10-01'. De gebruiks-mogelijkheden conform het bestemmingsplan zijn "bedrijf tot en met categorie 2 en 3.1".

Bij twijfel over het toestaan van uw bedrijfsvoering adviseren wij u het omgevingsloket te raadplegen of contact op te nemen met de Gemeente Zaltbommel.

Planning:

De bouw start nadat 70% van de units zijn verkocht. De verwachting is dat de bouw start in het derde kwartaal van 2025. De oplevering is in dat geval half 2026. Na gereed komen van de begane grondvloer worden de units na maximaal 250 werkbare werkdagen opgeleverd. De opleverdatum wordt ongeveer 2 weken voor de oplevering gecommuniceerd aan de koper.

Voorbehoud van financiering:

Indien nodig kan de koop- en aanneemovereenkomst worden gesloten met een ontbindende voorwaarde voor financiering. Dit voorbehoud heeft een maximale duur van zes weken. Wij adviseren u om voorafgaand aan de ondertekening van de overeenkomsten informatie in te winnen of de aankoop financieel haalbaar is. Hiervoor kunt u contact opnemen met de aan het project gelieerde (hypotheek)adviseur Zaqelijk.

Disclaimer

Hoewel deze brochure zorgvuldig is samengesteld en er alles aan is gedaan om ervoor te zorgen dat de informatie actueel en accuraat is, is het toch mogelijk dat de brochure onjuistheden bevat. Aan deze brochure kunnen daarom geen garanties of rechten worden ontleend over de juistheid en volledigheid van opgenomen informatie. De afbeeldingen van het project zijn slechts illustratief en de werkelijkheid kan afwijken.

Contact

Verkoopinformatie



Oomen Bedrijfsmakelaardij

Wichard van Pontlaan 86
5302 XC Zaltbommel

0418 74 53 81
zaltbommel@oomenmakelaardij.nl

Financiering



Ontwikkeling



Ontwerp





