

BEDRIJFSUNITS
VOOR ELKE
**ONDERNEMER
EN BELEGGER**

IJMUIDEN 01
13 ZELFSTANDIGE BEDRIJFSUNITS
CORNWALLSTRAAT 2/2A, IJMUIDEN



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 IJmuiden 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**



INHOUDSOPGAVE



CENTRAAL ONDERNEMEN IN IJMUIDEN

PRAKTISCH GELEGEN IN HET INDUSTRIËLE HAVENGEBIED

Met **Unity IJmuiden 01** realiseren we 13 zelfstandige bedrijfsunits aan de Cornwallstraat 2/2A in IJmuiden.

De units variëren van **96 m² tot 245 m²** en zijn beschikbaar vanaf **€ 197.500 v.o.n. excl. btw.**

De locatie ligt midden in het **industriële havengebied** van IJmuiden. Een sterke ondernemerslocatie. Vanaf deze plek zit je snel op de **A22 en A9**, waardoor je makkelijk richting Alkmaar, Haarlem, Amsterdam en Schiphol/Amstelveen rijdt.

Unity IJmuiden 01 is daarmee **interessant voor ondernemers** die een eigen plek zoeken op een praktische locatie. Voor eigen gebruik, opslag, werkruimte of verdere groei.

Onze units zijn **courant en goed verhuurbaar**. Dat maakt Unity IJmuiden 01 ook interessant voor wie zoekt naar een waardevaste investering in zakelijk vastgoed. **Interesse? Neem contact op met één van onze makelaars:**

Castanea

Bedrijfsmakelaars

035 - 646 00 50

nieuwbouw@castanea.nl

Hanson

Bedrijfsmakelaars

023 - 532 99 55

info@hanson.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



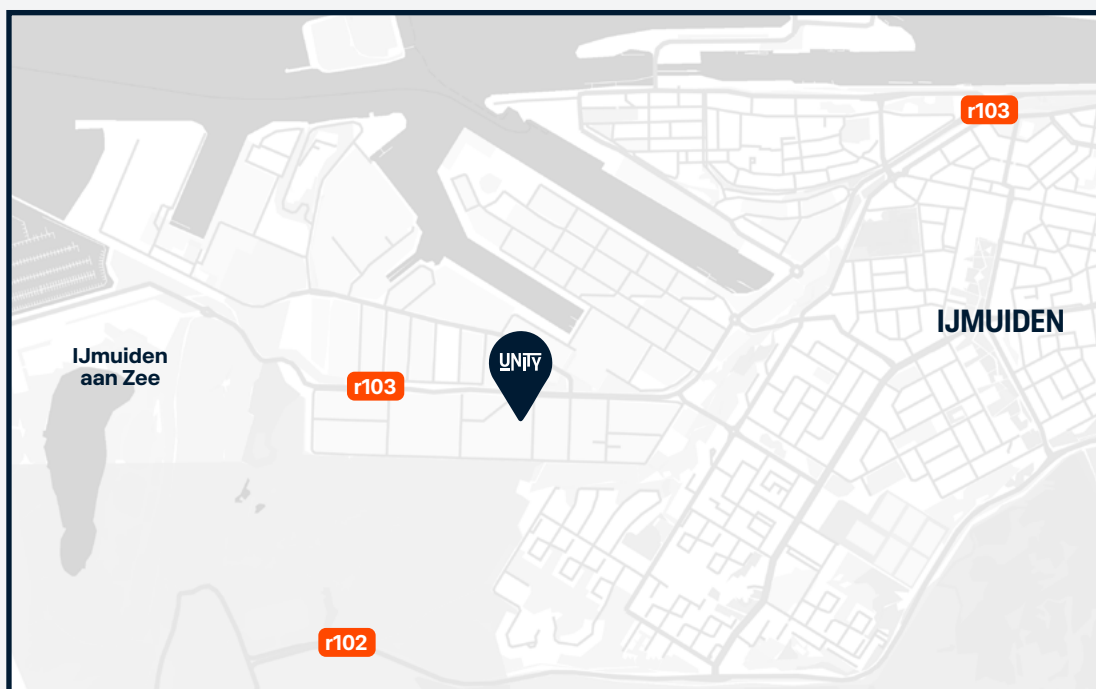


WERKEN OP EEN PLEK DIE KLOPT

LOCATIE & OMGEVING

Unity IJmuiden 01 ligt aan de Cornwallstraat 2/2A in IJmuiden: een praktische bedrijvenlocatie midden in het industriële havengebied. Op het terrein geldt een bestemmingsplan dat bepaalt welke bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Als koper ben je zelf verantwoordelijk om te controleren of jouw activiteiten binnen deze bestemming passen.





BEREIKBAARHEID (AUTO & OV)

- Goed bereikbaar met de auto via de **A22 en A9**, met snelle verbindingen richting Haarlem, Amsterdam, Alkmaar en Schiphol/Amstelveen.
- De locatie ligt aan de Cornwallstraat 2/2A, midden in het **industriële havengebied** van IJmuiden.
- **OV praktisch bereikbaar:** er zijn bushaltes in de omgeving en via station Driehuis/Santpoort-Noord reis je verder richting Haarlem en Amsterdam.

PARKEREN & OMGEVING

- **Parkeren is praktisch geregeld** bij de units.
- Praktische werkomgeving in een actief haven- en bedrijventerrein, ingericht op aanrijden, **parkeren, laden en lossen**.
- In de directe omgeving vind je diverse bedrijven, **voorzieningen en bedrijvigheid**.

BUSHALTE IN

OMGEVING: op 5 minuten lopen

STATION DRIEHUIS:

circa 10 minuten met de auto/bus





KIES JOUW PLEK IN IJMUIDEN 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.)



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



GEBOUW A					
Unit	Koopsom	Type Unit	Aantal etages	Metrage BVO*	Parkeer plekken
1	€ 475.000	hoek	twee	245 m²	vier
2	€ 197.500	tussen	twee	96 m²	twee
3	€ 197.500	tussen	twee	96 m²	twee
4	€ 197.500	tussen	twee	96 m²	twee
5	€ 197.500	tussen	twee	96 m²	twee
6	€ 197.500	tussen	twee	96 m²	twee
7	€ 197.500	tussen	twee	96 m²	twee
8	€215.000	hoek	twee	96 m²	twee

GEBOUW B					
Unit	Koopsom	Type Unit	Aantal etages	Metrage BVO*	Parkeer plekken
9	€ 375.000	hoek	drie	198 m²	twee
10	€ 275.000	tussen	twee	132 m²	twee
11	€ 275.000	tussen	twee	132 m²	twee
12	€ 275.000	tussen	twee	132 m²	twee
13	€ 375.000	hoek	drie	198 m²	twee

*afgeronde meters

BEDRIJFSUNITS OP EEN STERKE **HAVENLOCATIE** **IN IJMUIDEN**



U

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 A22 en A9
-  Uitstekend bereikbaar, ook voor laden en lossen
-  Lunch- en borrelplekken vind je in het centrum van IJmuiden en de omliggende kustplaatsen, met diverse horecagelegenheden op korte afstand.
-  Recreatie dichtbij: het strand van IJmuiden, de Kennemerduinen en Nationaal Park Zuid-Kennemerland liggen vlakbij. Een ideale omgeving om ook buiten werktijd even op te laden.



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. Geheel gesloten gevels worden afgewerkt met geïsoleerde sandwichpanelen, in de kleur RAL 7022 (ombergrijs).

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 kosten voor een module met afstandsbediening bedragen €150,-. 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. Draaiende delen t.p.v. de verdieping(en) bestaan uit draaikiep ramen.

05. DRAAGSTRUCTUUR EN BINNENPOUWBLADEN

De draagstructuur van het gebouw bestaat uit een schijvenstructuur van kalkzandsteen. De binnenspouwbladen bestaan uit kalkzandsteen of staal. 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 verdiepingvloeren 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 of in de kleur RAL 7022 (ombergrijs).

10. HEMELWATERAFVOEREN EN RIOLERING

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

11. TRAPPEN

De units hebben standaard een dichte of 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 of beton. 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. 2,6m.

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 exacte mogelijkheden en actuele prijzen zijn afhankelijk van het project en kunnen bij ons worden opgevraagd.

24. ENERGIELABEL

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





HOOGWAARDIGE MATERIALEN, ENERGIEZUINIG EN ONDERHOUDSARM

ame

Reclame

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

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.

FINANCIEEL ADVIES

Bij de aankoop van een unit in Unity IJmuiden 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 IJMUIDEN 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 IJmuiden 01, unit #3**. Deze tussenunit van 96 m² beschikt over twee eigen parkeerplaatsen.

VOORBEELDBEREKENING

Verhuur nieuwbouw Unit #3

Unity IJmuiden 01

Koopsom	€ 197.500
Aansluitkosten NUTS (ex. BTW)	€ 3.500
Verhuurklaar maken (geschat)	€ 25.000

Eigen investering	€ 226.000
--------------------------	------------------

Geschatte huuropbrengst (ex. BTW)	€ 16.200
Exploitatiekosten circa	-€ 1.000

Netto opbrengst	€ 15.200
------------------------	-----------------

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
IJmuiden 01 zijn:**

ENGELARCHITECTEN

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

hanson
BEDRIJFSMAKELAARS+

Hanson Bedrijfsmakelaars

023 - 532 99 55

info@hanson.nl

We helpen je graag verder.