

PIER14

BRENGT DE MOOISTE KANTOREN VOOR NAUTISCH NEDERLAND



KANTOORLOFTS



INHOUDSOPGAVE

KANTOORLOFTS	4
ARCHITECTUUR	6
PIER14	8
KANTOORLOFT 1-2	12
GEVELAANZICHTEN	13
PLATTEGROND	14
MEETSTAAT	16
PARKEREN	18
KEY FIGURES	20
DUURZAAMHEID	22
VOORZIENINGEN	23
GEBRUIK	24
VERKOOPINFORMATIE	25

KANTOORLOFTS

Op PIER14 zullen er naast de horeca twee unieke kantoorlofts worden ontwikkeld, van ca. 2.160 m² BVO per gebouw. Beide gebouwen worden zowel in zijn geheel als per verdieping van ca. 540 m² te koop aangeboden. Een mooie kans voor eigenaar-gebruikers om een eigen kantoor aan te kunnen kopen!

De kantoorlofts zijn zo ontwikkeld dat er een inspirerende, moderne en prettige werkomgeving voor haar gebruikers wordt gecreëerd. Dit wordt gerealiseerd door het unieke uitzicht op de Oude Maas optimaal te benutten door het toepassen van ruime buitenruimtes, welke op het zuiden zijn georiënteerd. Iedere verdieping wordt voorzien van een riant balkon ter grootte van circa 50 m². De grote glazen gevel zorgt voor een fantastisch panoramisch uitzicht voor de gebruikers en verbindt binnen met buiten door middel van de grote schuifpuien. Gebruikers op de

begane grond beschikken in plaats van een balkon, over een voortuin die naadloos overgaat in de waterkant.

De kantoorlofts voldoen aan de hoogste duurzaamheidseisen. De hoogwaardige installaties zorgen voor een duurzaam en aangenaam binnenklimaat. De nagenoeg energie neutrale kantoorlofts zullen een significante reductie geven in de hedendaagse enorm toegenomen verbruikskosten, welke een steeds groter deel uitmaken van de totale huisvestingskosten.

Het gehele gebouw bestaat uit vier verdiepingen die vrij indeelbaar zijn en zelfstandig gebruikt kunnen worden. Iedere verdieping wordt namelijk uitgevoerd met eigen sanitair, voorzien van onder andere een mindervalide toilet en een eigen pantry. Op de begane grond is de centrale entree voorzien, die toegang geeft tot de lift en het trappenhuis.

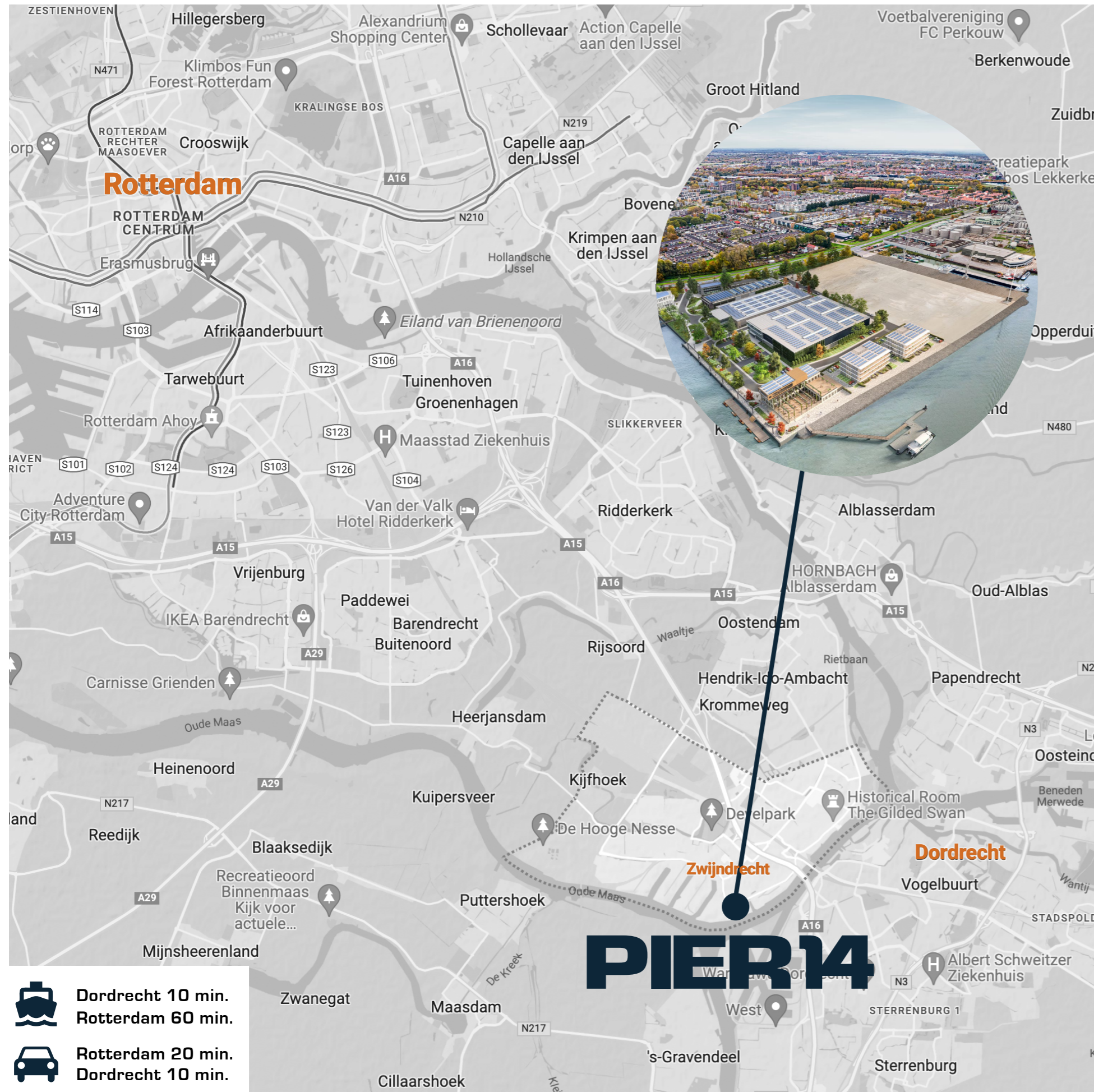


ARCHITECTUUR

De architectuur van de gebouwen is geïnspireerd door het design van luxe jachten. Met het horizontale, witte lijnenspel worden de verdiepingshoge raampartijen benadrukt. Het maritieme karakter wordt verder versterkt door gebruik te maken van glazen balustrades, waardoor het zicht op het water optimaal is.

Om de horizontale, witte delen van de gebouwen zo krachtig mogelijk te maken, worden de gesloten gevels en kozijnen in het donkergrijs uitgevoerd. Op deze manier zal de verfijnde architectuur van de kantoorlofts uiteindelijk een fraai contrast vormen met de robuuste, industriële omgeving.





LOCATIE PIER14

PIER14, het voormalige Schokbeton terrein, is gelegen aan de zuidzijde van Zwijndrecht, tussen de Lindtsedijk en de oude maas omringt met twee insteekhavens.

Met zicht op de drukste waterweg van Europa wordt PIER14 ontwikkeld. De ultieme vestigingslocatie voor nautisch maritieme bedrijven. Dit bedrijventerrein in Zwijndrecht wordt volledig getransformeerd tot ambitieuze nautische hub.

'Stijlgroep Landschap en Stedelijke Ruimte' buigt zich over het stedenbouwkundig ontwerp en de landschapsarchitectuur van PIER14. Het resultaat is een toekomstbestendig, inspirerend en modern bedrijventerrein. Het uiteindelijke totaalplan voorziet hiernaast in functionaliteit en kwaliteit. Voor bedrijven die zich hier vestigen biedt het ook beleving.

FUNCTIEMIX

Het bedrijventerrein bestaat uit bijna 8 hectare, geschikt voor een brede doelgroep binnen het nautisch maritieme spectrum, zoals onder andere scheepswerven, nautische maakbedrijven, logistieke bedrijven, alsmede nautisch maritieme kantoorgebruikers. De ontwikkeling zal bestaan uit een mix van nieuwbouw en gerenoveerde gebouwen. Op het terrein zal er daarnaast ook een hoogwaardig restaurant komen. De ligging aan de Oude Maas wordt ten volste benut met de aanwezigheid van twee insteekhavens: de Uilenhaven met een kade van circa 200 strekkende meter en de Schokhaven met een kade van circa 150 strekkendemeter.

BEREIKBAARHEID

Een kracht van PIER14 is de veelzijdige bereikbaarheid. Zowel via het water als het land is PIER14 goed bereikbaar. Met de auto ben je binnen 3 minuten op de A16, het is 7 minuten fietsen naar het treinstation en de bus is slechts een kwartier lopen. En dat niet alleen. Het terrein krijgt ook een waterbushalte. De waterbus vaart tussen Rotterdam en Dordrecht en is een duurzame vorm van openbaar vervoer.



KANTOORLOFTS

KANTOORLOFT 1

Het gebouw omhelst in zijn totaliteit ca. **2160 m²** BVO kantoorruimte, alsmede 40 parkeerplaatsen. Het gebouw is als volgt ingedeeld:

Ca. **540 m²** kantoorruimte gelegen op de begane grond en **200 m²** buitenruimte;

Ca. **540 m²** kantoorruimte gelegen op de eerste verdieping en **60 m²** balkon;

Ca. **540 m²** kantoorruimte gelegen op de tweede verdieping en **60 m²** balkon;

Ca. **540 m²** kantoorruimte gelegen op de derde verdieping en **60 m²** balkon;

Standaard 10 parkeerplaatsen per verdieping op het afgesloten parkeerterrein rondom het gebouw.

KANTOORLOFT 2

Het gebouw omhelst in zijn totaliteit ca. **2160 m²** BVO kantoorruimte, alsmede 40 parkeerplaatsen. Het gebouw is als volgt ingedeeld:

Ca. **540 m²** kantoorruimte gelegen op de begane grond en **200 m²** buitenruimte;

Ca. **540 m²** kantoorruimte gelegen op de eerste verdieping en **60 m²** balkon;

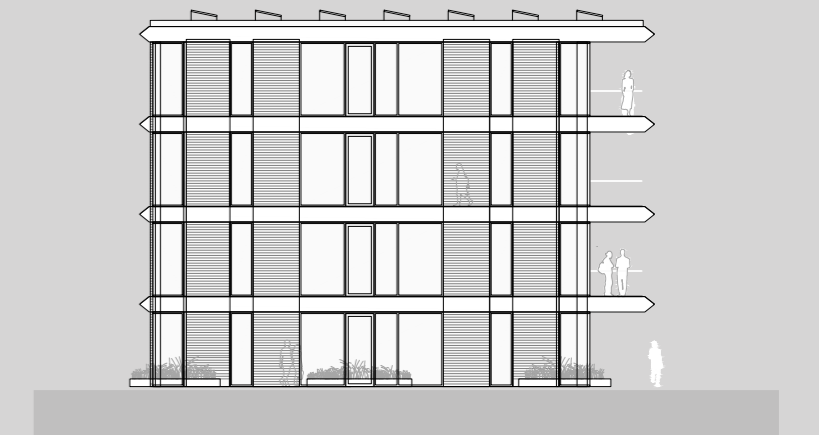
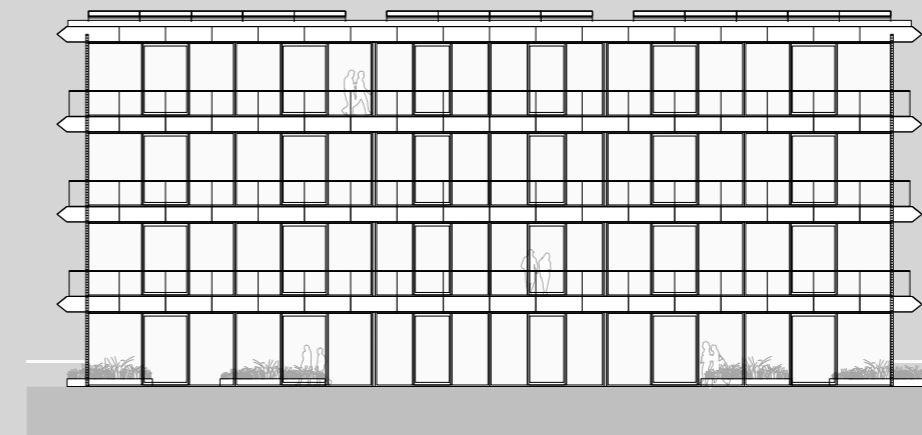
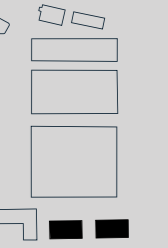
Ca. **540 m²** kantoorruimte gelegen op de tweede verdieping en **60 m²** balkon;

Ca. **540 m²** kantoorruimte gelegen op de derde verdieping en **60 m²** balkon;

Standaard 10 parkeerplaatsen per verdieping op het afgesloten parkeerterrein rondom het gebouw.

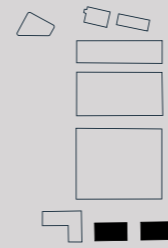
KANTOORLOFTS GEVELAANZICHTEN

1:250

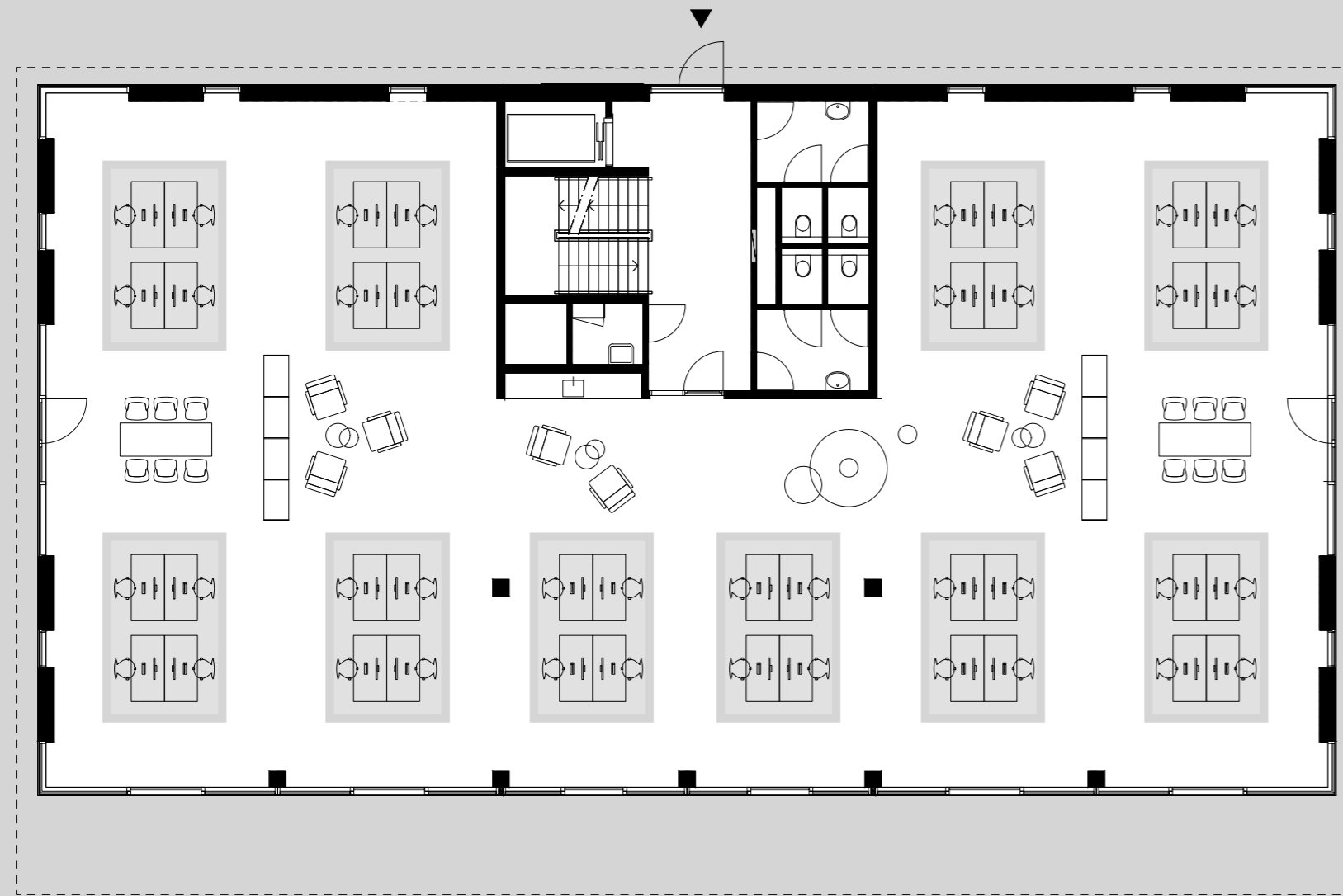


KANTOORLOFTS PLATTEGROND

Begane grond
1:400



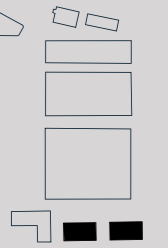
PIER14 | Plattegrond BG



[KLIK HIER VOOR BESCHIKBAARHEID](#)

KANTOORLOFTS PLATTEGROND

Verdieping 1-3
1:400



PIER14 | Plattegrond 1-3



[KLIK HIER VOOR BESCHIKBAARHEID](#)



MEETSTAAT PER GEBOUW

verdieping	vierkante meter BVO kantoor		Parkeerplaatsen	
Begane grond	540,1	m2	10	stuks
1e verdieping	540,1	m2	10	stuks
2e verdieping	540,1	m2	10	stuks
3e verdieping	540,1	m2	10	stuks
Totaal	2160,4	m2	40	stuks

verdieping	vierkante meter WO kantoor		vierkante meter buitenruimte	buitenruimte
Begane grond	494,8	m2	201	voortuin
1e verdieping	494,8	m2	59,3	balkon
2e verdieping	494,8	m2	59,3	balkon
3e verdieping	494,8	m2	59,3	balkon
Totaal	1979,2	m2	378,9	



PARKEREN

Rondom de kantoorlofts kan er probleemloos geparkeerd worden. Er is een aanzienlijke hoeveelheid parkeerplaatsen beschikbaar welke zich achter een slagboom bevinden. Hierdoor kunnen werknemers en bezoekers altijd gemakkelijk hun auto kwijt. Volgens de norm zijn er namelijk per kantoor 30 parkeerplaatsen benodigd. De kantoorlofts bieden 40 parkeerplaatsen per gebouw. In overleg zijn er nog mogelijkheden om meer dan 10 parkeerplaatsen te kopen.

Per verdieping zullen er standaard twee parkeerplekken met oplaadpunten beschikbaar zijn. Wanneer er meer vraag is naar oplaadpunten of MIVA parkeerplaatsen, kunnen deze worden bijgeplaatst.

KEY FIGURES KANTOORLOFTS

CA. 540 M² BVO PER
VERDIEPING

DUURZAAM GEBOUW

BRUISEND CLUSTER VAN
NAUTISCHE MARITIEME
ONDERNEMERS

BALKONS OP HET
ZUIDEN

OPGESPLITST IN
APPARTEMENTSRECHTEN

HOOGSTAANDE
INSTALLATIES

HOOGWAARDIGE
ARCHITECTUUR VERZORGD
DOOR ZJA-ARCHITECTEN

FLEXIBEL IN TE DELEN
KANTOREN

UITZICHT OVER DE OUDE MAAS
EN HET DRUKST BEVAREN
BINNENVAARTPUNT
VAN EUROPA

MODERNE EN DUURZAME
WERKOMGEVING

PARKEERPLAATSEN IN
OVERVLOED

4 VERDIEPINGEN PER GEBOUW

GROTE
BUITENRUIMTE

LAGE 'TOTAL COST OF
HOUSING'

DUURZAAMHEID

Basisuitgangspunt van PIER14 is het 'all electric' principe, waardoor het gehele bedrijventerrein volledig gasloos wordt gerealiseerd. Per gebouw worden er 63 zonnepanelen op het dak geïnstalleerd. Ook zullen de kantoorlofts worden voorzien van warmtepompen. Dit draagt niet alleen bij aan een schonere wereld, maar ook aan het verlagen van de bedrijfskosten.

SERVICEKOSTEN VAN DE KANTOORLOFTS

Duurzaamheid en besparing hand in hand

PIER14 is ontworpen met oog op duurzaamheid en kostenefficiëntie. De kantoorlofts bieden u niet alleen een esthetische en functionele werkplek, maar garandeert ook aanzienlijke besparingen in uw servicekosten.

Innovatie die zichtbaar rendement brengt. Uitgerust met 63 geavanceerde zonnepanelen en volledig elektrische installaties. Deze duurzame energiebronnen betekenen dat we volledig afstappen van gas, wat leidt tot lagere operationele kosten en een kleiner ecologische voetafdruk. De financiële voordelen van de investeringen in duurzame installaties komt ten goede aan de gebruikers. Met een indrukwekkend laag geschat voorschot servicekosten van slechts €25 per vierkante meter BVO per jaar (excl BTW), biedt PIER14 een ongeëvenaarde waarde in vergelijking met de marktstandaarden. Voor de energiecrisis lagen de gemiddelde servicekosten rond de €38,66 per vierkante meter voor vergelijkbare kantoren, welke kosten nu zijn gestegen tot €60 tot €120,- per vierkante meter per jaar.

OMGEVINGSVERGUNNING

De vergunning is in augustus 2023 verleend.

PLANNING

De bouw vangt aan nadat minimaal 75% van het project is verkocht.

Let op: er dient te worden gestart met de bouw 26 weken na de afgegeven vergunning.

Bij de oplevering zal er opleveringsronde worden gemaakt waarbij eventuele gebreken of tekortkomingen worden gedocumenteerd. De opleveringsdatum zal 14 dagen van tevoren door verkoper worden gecommuniceerd.

VOORZIENINGEN

- Elke verdieping een pantry
- Elke verdieping een MIVA-toilet
- Elke verdieping 3 toiletten
- Innovatieve hoogwaardige installaties
- Lucht warmtepomp
- Warmte terugwin unit
- Zonnepanelen
- Systeemplafond met ledverlichting
- Kabelgoten
- Verlichting
- Glasvezel tot in de meterkast
- Lift inclusief voorzieningen

Voor het volledige voorzieningenniveau en de technische specificaties wordt verwezen naar de technische omschrijving, die is bijgevoegd als bijlage.

GEBRUIK

De kantoorlofts zijn geschikt voor zowel haven gebonden - als bedrijfsgebonden kantoorgebruikers. De definitie hiervan is als volgt:

Haven gebonden kantoor:

Dit is een zelfstandig kantoor van een onderneming die verbonden is aan een havengebied, of van een onderneming waarbij de bedrijfsactiviteiten hoofdzakelijk ten dienste staan van water- en/of haven gebonden bedrijven. Hierbij geldt een maximum van 1.000 m² per bedrijf.

Bedrijfsgebonden kantoor:

Per bedrijf is een kantoor toegestaan dat niet groter is dan 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte.

PARKMANAGEMENT

Om ook in de toekomst bereikbaarheid, veiligheid en duurzaam beheer en onderhoud van het totale terrein te garanderen, is er binnen PIER14 sprake van een parkmanagementregeling. Dit wordt ook ingezet bij de eventuele creatie van (gemeenschappelijke) faciliteiten voor eigenaren en gebruikers van het terrein. Het uiteindelijke doel is het realiseren van een blijvend interessant vestigingsklimaat.

Alle kaveleigenaren binnen PIER14 zullen gebonden zijn aan de parkmanagementregeling. Op deze manier leveren ze een evenredige (financiële) bijdrage aan de kosten voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het terrein en de gedeelde faciliteiten.

MANDELIGHEID

De rijwegen, stoepen en (deels) de groenvakken zijn voor gemeenschappelijk gebruik en dus mandelig gebied. Het perceel kan niet worden verkocht zonder het behorende aandeel hierin. De projectnotaris zal dit verder uitwerken in de koopovereenkomst.

VERKOOPINFORMATIE

Koopsom

Op aanvraag. De koopsom is Vrij Op Naam (V.O.N), te vermeerderen met BTW.

Fiscaal regime:

Het verkochte wordt aangemerkt als een nieuw vervaardigd onroerend goed. Zodoende is de overdracht van rechtswege belast met omzetbelasting. De verkoop is vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

In koopsom inbegrepen:

- Grondkosten
- Asbestsanering bestaande gebouwen
- Sloop bestaande gebouwen
- Bouwrijpe grond
- Bouwkosten en verzekeringen
- Parkeerplaatsen
- Architect, constructeur, aannemer en andere adviseurs
- Openbaar verlichting
- Terreinverharding
- Directievoering en projectmanagement
- Makelaarscourtage
- Gemeentelijke leges
- Aansluiting op de riolering
- Aansluitkosten nutsvoorzieningen (elektra/water/internet)

Niet in koopsom inbegrepen:

- Eventuele financieringskosten zoals afsluitprovisie en kosten hypotheekakte
- Eventuele meerwerkopties
- Omzetbelasting (BTW)
- Kosten parkmanagement

Notaris

De overdracht zal plaatsvinden via projectnotaris HMK-notarissen te Amsterdam.

De projectnotaris begeleidt de overdracht. Daarbij worden opgesteld:

1. Gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst

Hierin wordt de aankoop van de grond, en ook de afspraken met de aannemer vastgelegd net zoals bij de nieuwbouw van woningen.

2. Akte van levering

De akte wordt getekend bij de notaris waarmee het eigendom over gaat op de koper.

Zekerheidstelling

Koper dient binnen 14 dagen na ondertekening van de koop-/ aannemingsovereenkomst een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom, op het rekeningnummer van de notaris te storten.

Betaling

De betaling vindt plaats in termijnen. De eerste termijn betreft de aankoop van de grond. Naar mate 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.

Financiering

Aankoop van de kantoorlofts is bij uitstek geschikt voor een eigenaar/ gebruiker die het eigendom van het vastgoed inbrengt in de 'personal holding', en het vervolgens verhuurt aan de werkmaatschappij waar de bedrijfsvoering in wordt uitgeoefend. Door de twee vennootschappen kwalificeert de aankoop in financiële zin als een vastgoedbelegging. De bank ziet het echter als "eigen gebruik" en geeft daarmee vaak een hogere 'loan to value' dan bij een eigenaar belegger situatie.

De eigenaar die vastgoed verhuurt aan zijn eigen vennootschap kan in tijden van financiële crisis kiezen. Enerzijds voor het matigen van de huurprijsstijging en genoeg nemen met een wat lager rendement, anderzijds voor de optie om de huur juist iets te verhogen in tijden van financiële hoogconjunctuur. Het voordeel van een niet-zakelijke en iets hogere huur, is dat een deel van de winsten uit het bedrijf sneller uit de risicosfeer van het bedrijf tot in de holding komen.

Vereniging van eigenaren

De kantoor lofts zijn onderdeel van een (toekomstige) splitsing in appartementsrechten waarbij het Gebouw wordt gesplitst in vier appartementsrechten. Dit zal uitgewerkt worden door de projectnotaris in de Akte van splitsing.

Het aandeel in de VVE wordt gebaseerd op verhouding van m² van het Project t.o.v. m² van het Gebouw en op een nog nader te bepalen aantal parkeerplaatsen.

Energielabel

Voor de vergunning is er een concept energielabel afgegeven van A+++.

NUTS

De aansluiting van nutsvoorzieningen (elektra/water/internet/riolering) zijn verplicht en worden door FRED-Developers verzorgd.

Bijdrage BIZ groote Lindt

PIER14 valt binnen een zogeheten BIZ-zone (Bedrijven investeringszone). Dit houdt in dat het terrein door de gemeente aangewezen is als afgebakend gebied, waar extra voorzieningen getroffen worden, bovenop de basisvoorzieningen van de gemeente en het op te richten parkmanagement. Denk aan activiteiten zoals het verbeteren van verkeersvoorzieningen, bewegwijzering, groenvoorziening, brandveiligheid, communicatie via internet en het vergroten van de veiligheid door bijvoorbeeld extra surveillance, hekwerken en camerabeveiliging. Voor deze extra voorzieningen en activiteiten zal een BIZ-bijdrage gerekend worden. De hoogte van deze bijdrage is thans nog niet bekend, en zal voor zowel huurders als kopers op het terrein van PIER14 van toepassing zijn. De hoogte van de bijdrage is gebaseerd op de WOZ-waarde van het betreffende object.

DISCLAIMER

De verkoop informatie is uitsluitend bedoeld om gegadigden in de gelegenheid te stellen onderzoek te (laten) doen naar de juistheid en de volledigheid daarvan. In dit kader geldt het volgende:

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door Ooms Drechtsteden Bedrijfshuisvesting B.V. en haar opdrachtgever(s) echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de diverse vermelde coördinatie of het uitbrengen van een al dan niet afwijkend aanbod worden de opdrachtgever(s) en Ooms Drechtsteden Bedrijfshuisvesting B.V. niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een koopovereenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten (en derhalve ook op ondergeschikte punten) met een aanbod overeenkomende aanvaarding door verkoper.

FRED.



Ooms.com
Makelaars