



Violenhoek, Wierden

**VANAF
€91.500**

30 HOOGWAARDIGE BEDRIJFSUNITS

TE KOOP

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK	PAG.
Vestigingsklimaat	4
Violenhoek	5
Bedrijfsunits	6
Unit 1 & 14	12
Unit 2 & 13	14
Unit 3, 4, 11 & 12	16
Unit 5 t/m 7	18
Unit 8 t/m 10	20
Unit 15	24
Unit 16	26
Unit 17 & 18	28
Unit 19	30
Unit 20	34
Unit 21 t/m 24	36
Unit 25 t/m 29	38
Unit 30	40
Doorsnede	42
Technische omschrijving	46
Situatietekening	49
Prijslijst	50
Stappenplan	52





Vestigingsklimaat

Wierden is een dynamische gemeente in Overijssel met een gunstig vestigingsklimaat voor ondernemers. De gemeente combineert een centrale ligging, een sterke lokale economie en een hechte gemeenschap, wat het aantrekkelijk maakt voor zowel startende als gevestigde bedrijven. Hoewel de beschikbare bedrijfsruimte beperkt is, biedt Wierden een stabiele en ondernemingsvriendelijke omgeving.

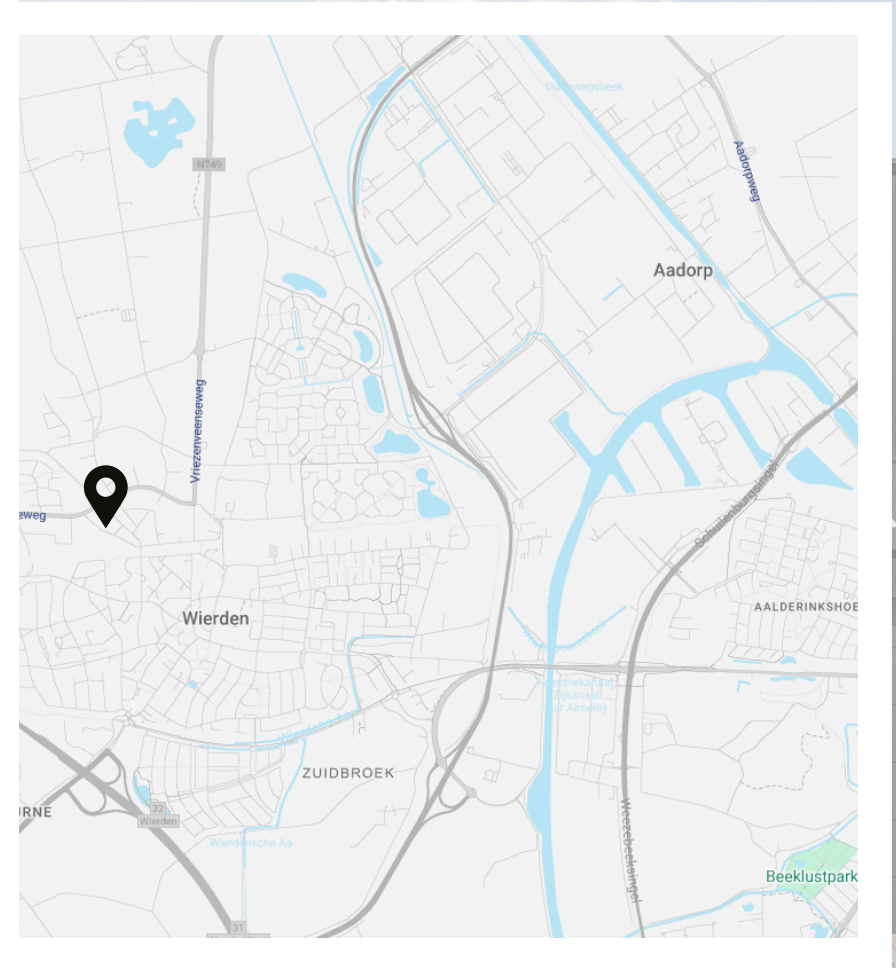
Vestigingsklimaat

Het vestigingsklimaat in Wierden wordt gekenmerkt door een gunstige ligging, een sterke lokale economie en een betrokken gemeenschap. De gemeente ligt centraal in Overijssel, met goede verbindingen naar steden als Almelo, Hengelo en Enschede. Dit maakt Wierden aantrekkelijk voor ondernemers die op zoek zijn naar een bereikbare en toegankelijke locatie.

Bedrijvigheid

De bedrijvigheid is divers en bestaat uit een mix van mkb-bedrijven, ambachtelijke ondernemingen en agrarische bedrijven. De gemeente kent een sterke lokale economie, waarbij met name de handel, bouw en productie-industrie een belangrijke rol spelen. Daarnaast is de recreatieve sector goed vertegenwoordigd, mede dankzij de groene omgeving en toeristische voorzieningen.

Op de industrieterreinen in Wierden en Enter zijn verschillende bedrijven gevestigd, variërend van familiebedrijven tot grotere ondernemingen. Hoewel de beschikbare bedrijfsruimte schaars is, wordt er ingezet op duurzame groei en het ondersteunen van bestaande bedrijven. Lokale ondernemers profiteren van een sterk netwerk en een betrokken gemeenschap, wat bijdraagt aan een stabiel ondernemersklimaat.



Violenhoek

Bedrijventerrein Violenhoek in Wierden is een dynamische en strategisch gelegen bedrijfslocatie die volop in ontwikkeling is. Het terrein biedt ruimte aan diverse ondernemingen en profiteert van de centrale ligging nabij het dorpscentrum en belangrijke uitvalswegen.

Karakter en aantrekkingskracht

Bedrijventerrein Violenhoek heeft een veelzijdig en ondernemend karakter, gekenmerkt door een mix van ambachtelijke bedrijven, dienstverleners en kleinschalige industrie. De centrale ligging nabij het dorpscentrum en het treinstation van Wierden maakt het terrein goed bereikbaar, wat bijdraagt aan de aantrekkelijkheid voor zowel bedrijven als klanten.

Daarnaast zet de gemeente actief in op de modernisering en verduurzaming van het terrein, waardoor het niet alleen functioneel, maar ook toekomstbestendig blijft. Dit verhoogt de aantrekkingskracht voor ondernemers die waarde hechten aan een innovatieve en duurzame werkomgeving. De komst van nieuwe bedrijfsunits en de kwaliteitsimpuls die het gebied ondergaat, maken Violenhoek een aantrekkelijke locatie voor zowel startende als gevestigde bedrijven.

Bereikbaarheid

Bedrijventerrein Violenhoek heeft een uitstekende bereikbaarheid, wat het een aantrekkelijke vestigingslocatie maakt voor ondernemers. Het terrein ligt strategisch nabij het centrum van Wierden en is goed verbonden met de belangrijkste uitvalswegen, waaronder de A35 en de N36. Hierdoor zijn steden als Almelo, Hengelo en Enschede snel en eenvoudig te bereiken.



Bedrijfsunits

Uw bedrijfspand is uw visitekaartje maar de functionaliteit is natuurlijk minstens zo belangrijk. Het ontwerp van de hand van AGBvanDIJK combineert beide aspecten. De hoogwaardige uitstraling weerspiegelt professionaliteit, terwijl het functionele ontwerp u maximale vrijheid biedt bij de inrichting. Grote glaspartijen zorgen voor lichte werkplekken en de bedrijfspanden zijn voorzien van verdiepingsvloeren.

Gasloos en duurzaam

Geheel naar de eisen van deze tijd zullen alle bedrijfspanden gasloos worden uitgevoerd. Als alternatief voor aardgas is gekozen voor een all-electric concept waarbij de bedrijfspanden voor de energievoorziening alleen een aansluiting op het elektriciteitsnet hebben.

Verwarming en koeling

Om niet te veel elektriciteit te hoeven opwekken of extern in te kopen en uit oogpunt van comfort, is de energiebehoefte van de bedrijfspanden laag door een goed ontwerp van de gebouwschil en de toepassing van uitstekende isolatie. Voor verwarming, koeling en warm tapwater kunnen de bedrijfspanden op eigen gelegenheid worden voorzien van een warmtepomp in combinatie met vloerverwarming of een binnenunit.

Parkeergelegenheid

Het bedrijventerrein beschikt over ruime parkeergelegenheid. Type A heeft 3 parkeerplekken en Type B heeft 2 parkeerplekken.





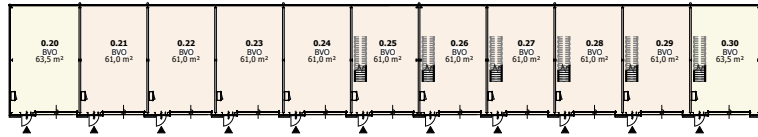
Situatietekening

Plattegrond en afmetingen

- Representatieve bedrijfspanden voor €144.000 tot €273.750
- Oppervlakte van circa 61 m² tot 600 m²

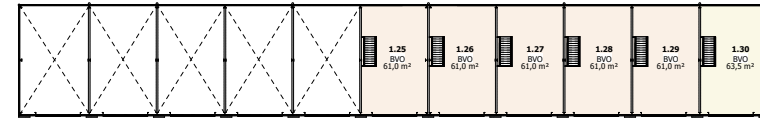


Begane grond

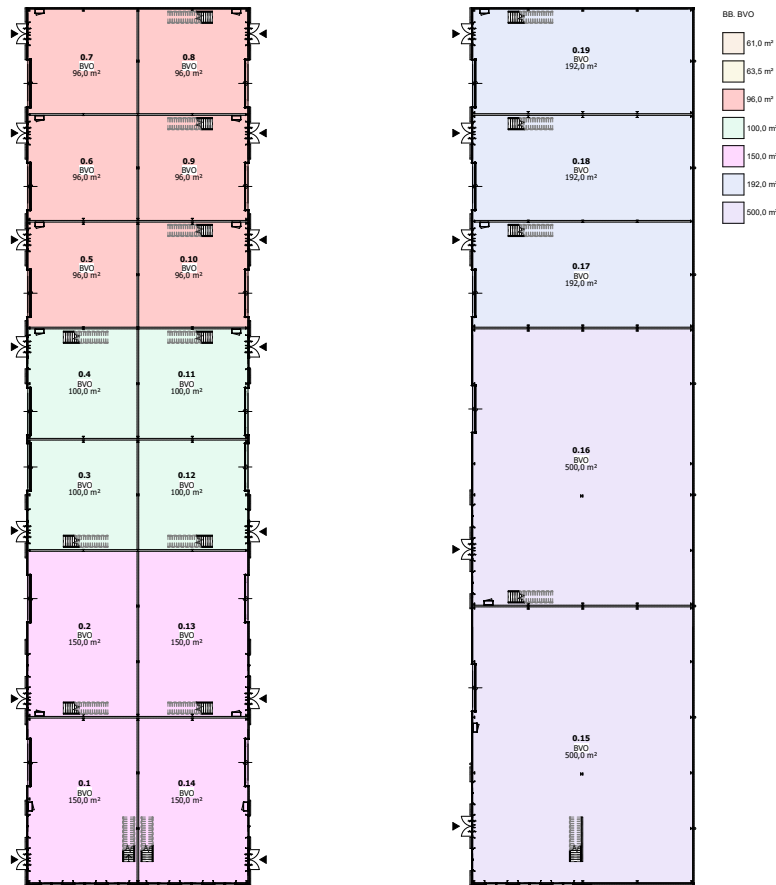


Begane grond gebouw C

Eerste verdieping

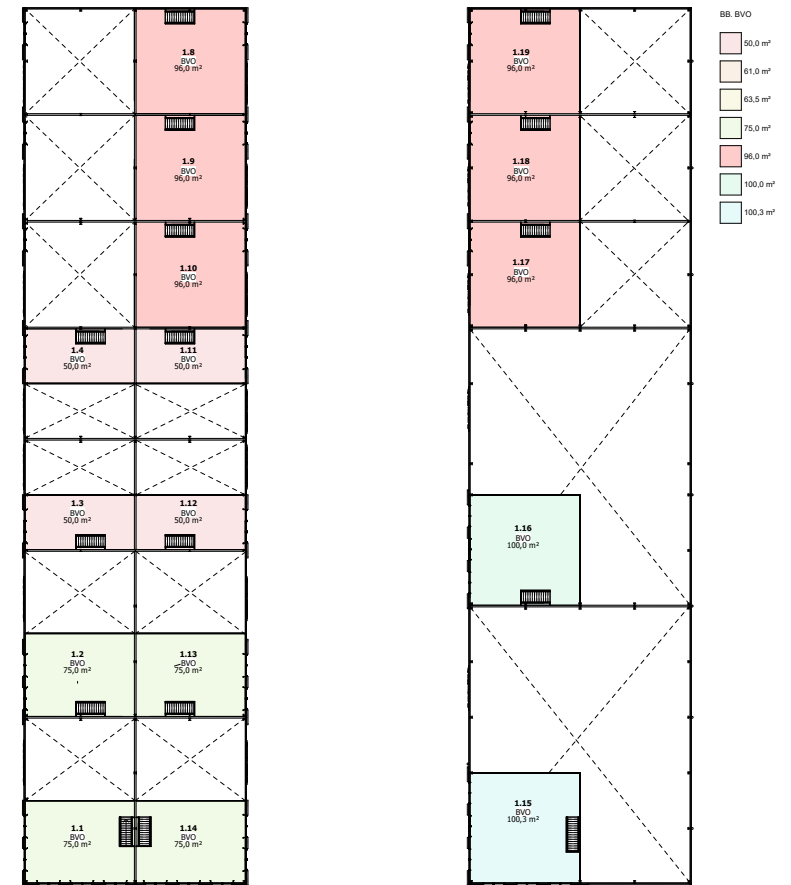


1e verdieping gebouw C



Begane grond gebouw A

Begane grond gebouw B



1e verdieping gebouw A

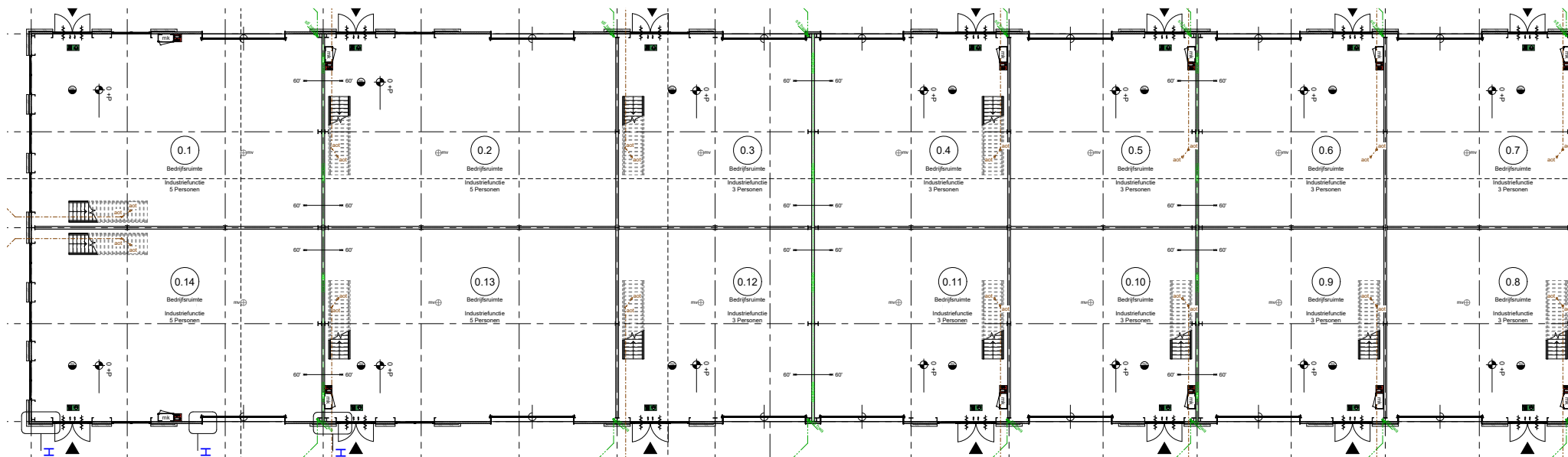
1e verdieping gebouw B

Blok A

Plattegrond

- Representatieve bedrijfspanden voor €144.000 tot €273.750
- Oppervlakte van circa 96 m² tot 225 m²





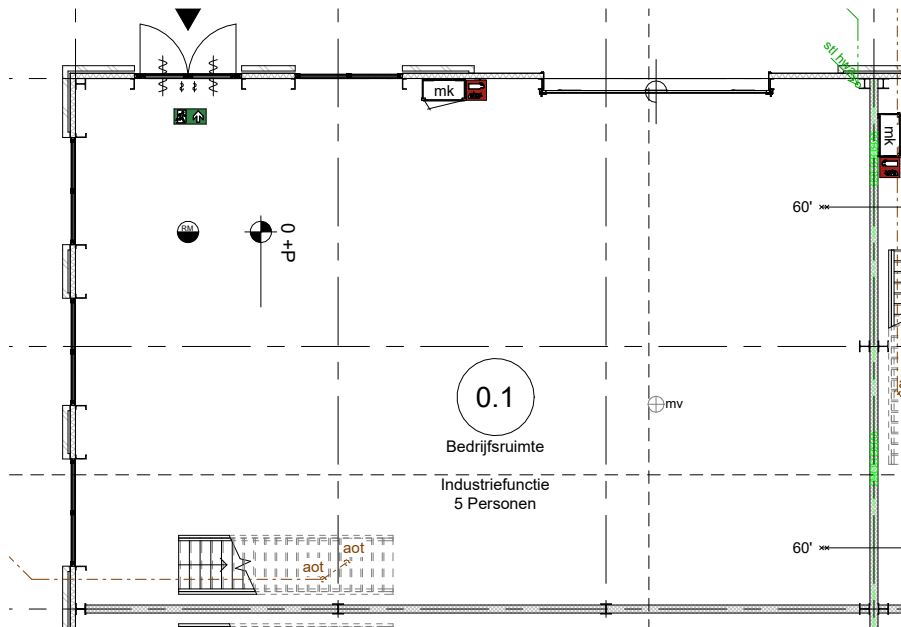
Unit 1 & 14

Blok A

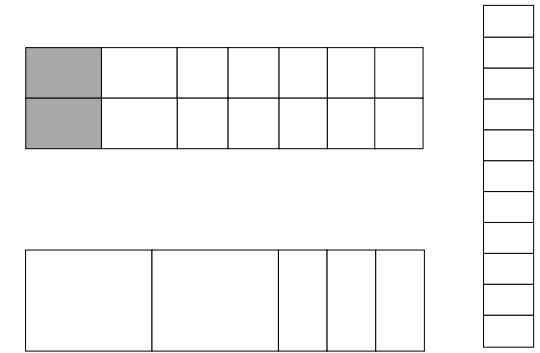
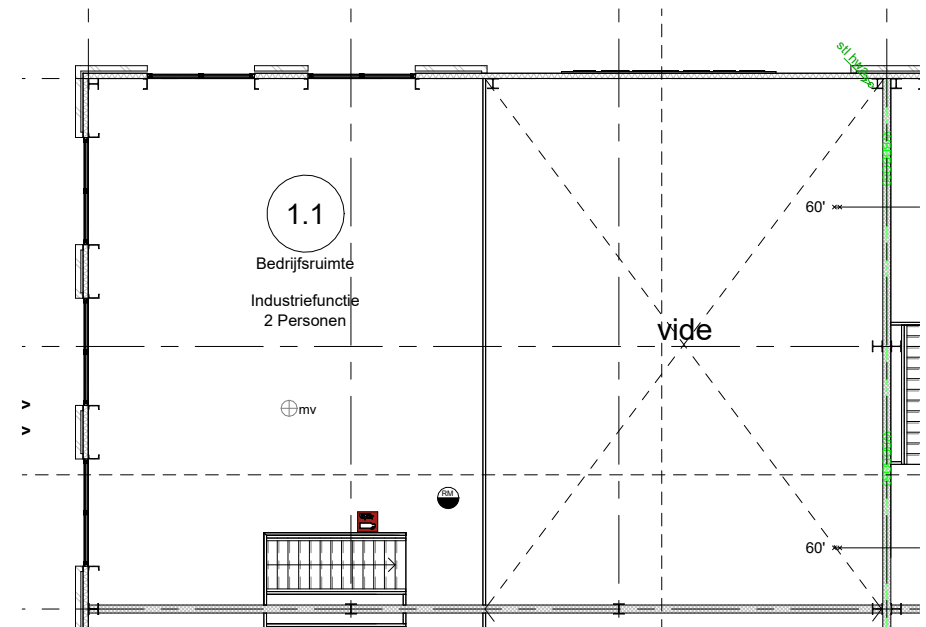
- Representatieve bedrijfspanden voor €273.750
- Oppervlakte van circa 150 m² op de begane grond en 75 m² op de verdieping
- Hoekunit met ruime raampartijen
- Unit met overheaddeur en dubbele aparte ingang



Begane grond



Eerste verdieping



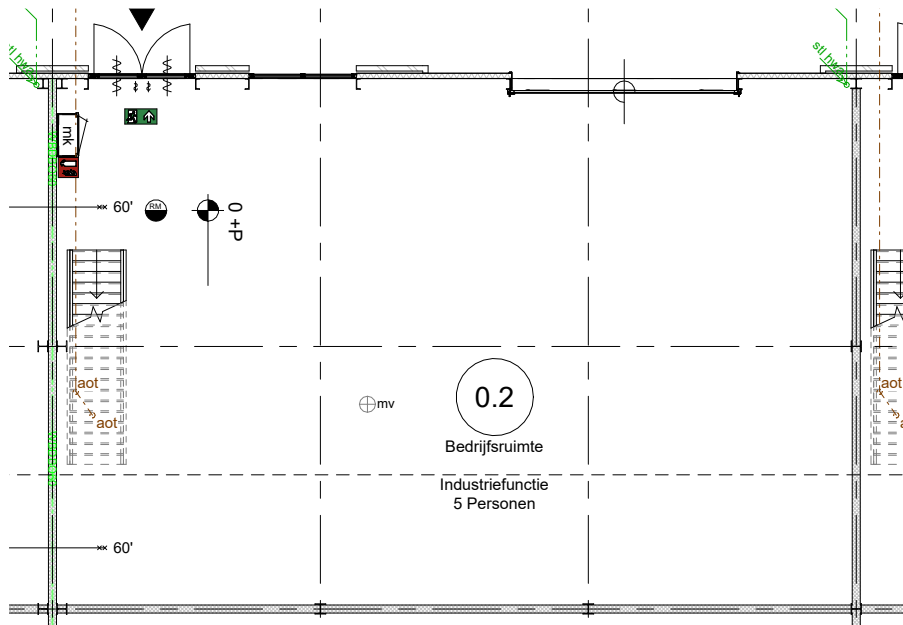
Unit 2 & 13

Blok A

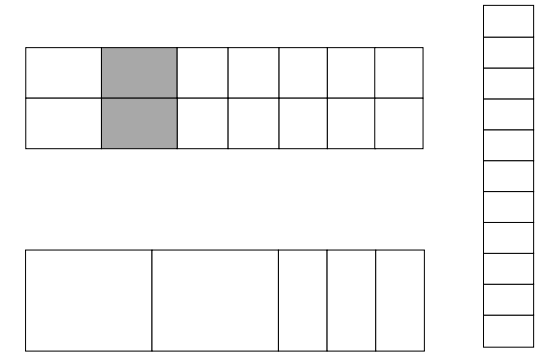
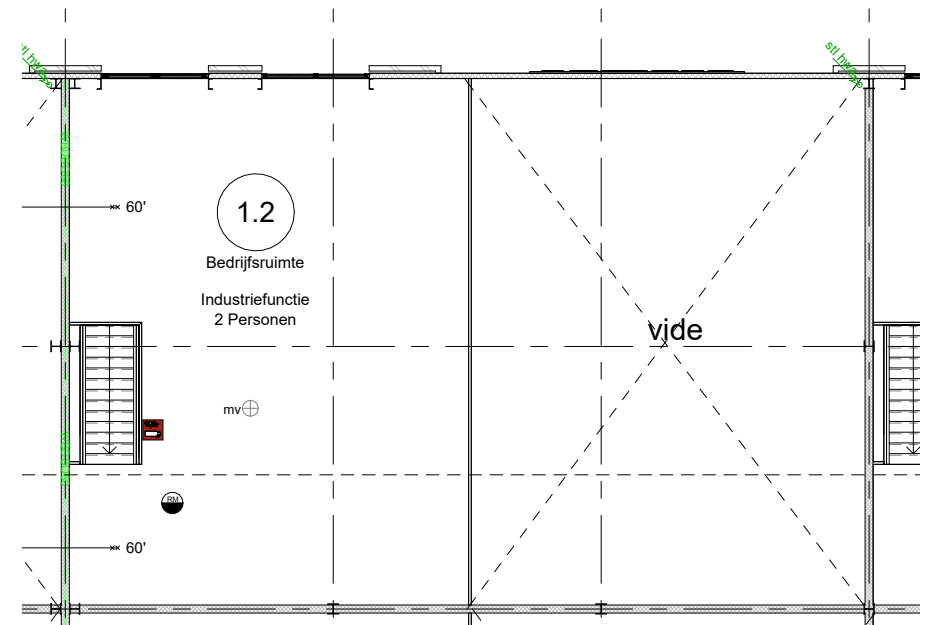
- Representatieve bedrijfspanden voor €273.750
- Oppervlakte van circa 150 m² op de begane grond en 75 m² op de verdieping
- Unit met overheaddeur en aparte ingang



Begane grond



Eerste verdieping



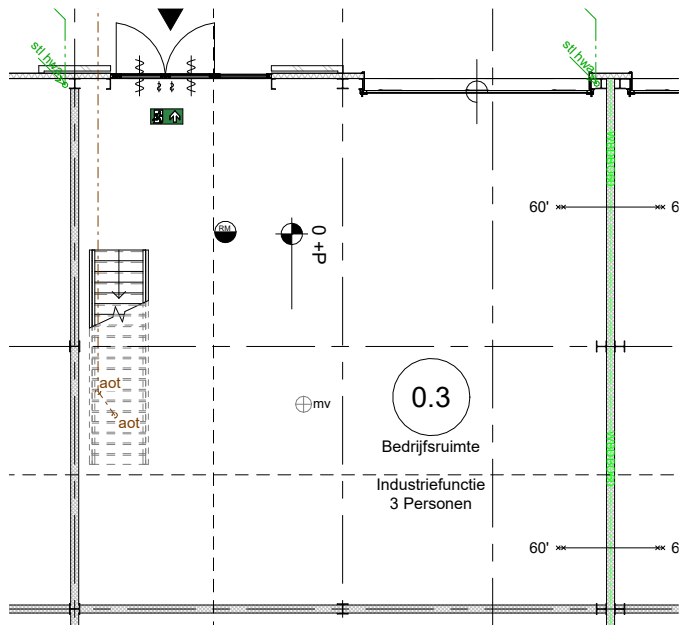
Unit 3, 4, 11 & 12

Blok A

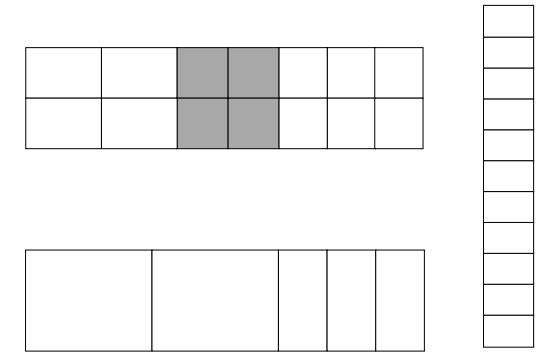
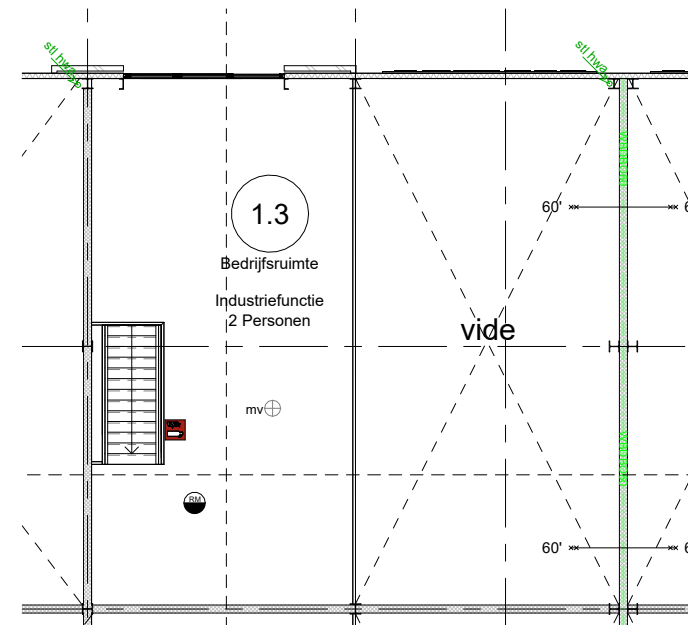
- Representatieve bedrijfspanden voor €182.500
- Oppervlakte van circa 100 m² op de begane grond en 50 m² op de verdieping
- Unit met overheaddeur en aparte ingang



Begane grond



Eerste verdieping



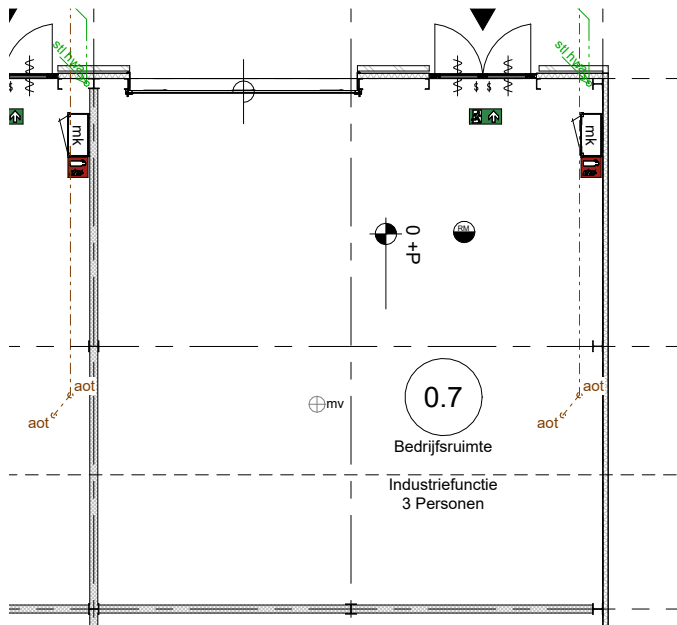
Unit 5 t/m 7

Blok A

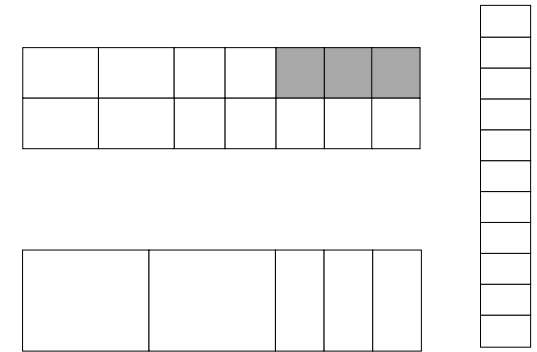
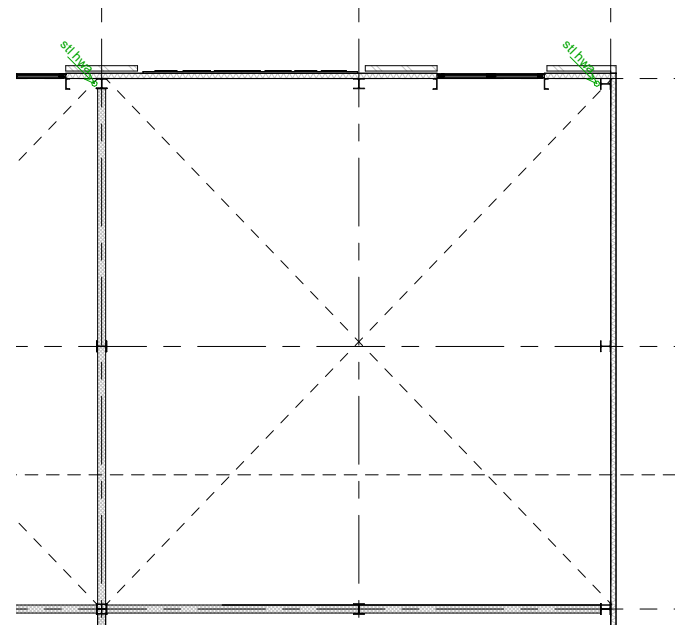
- Representatieve bedrijfspanden voor €144.000
- Oppervlakte van circa 96 m² op de begane grond
- Unit met overheaddeur en aparte ingang



Begane grond



Eerste verdieping



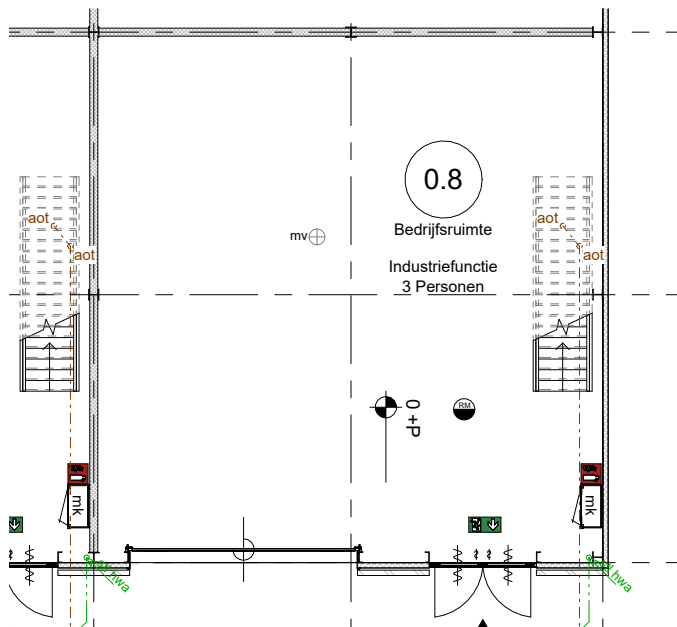
Unit 8 t/m 10

Blok A

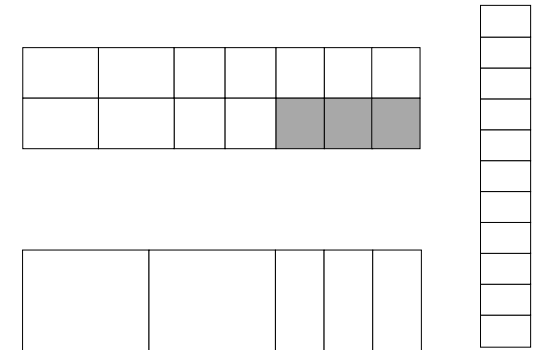
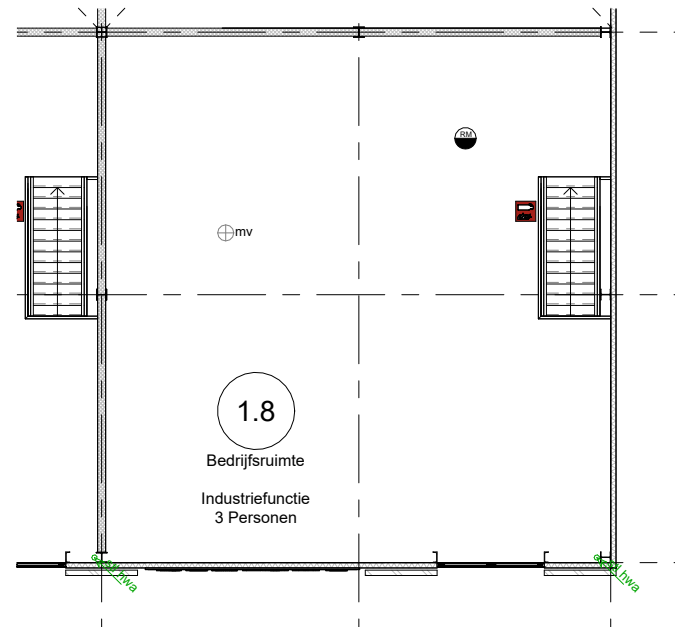
- Representatieve bedrijfspanden voor €201.600
- Oppervlakte van circa 96 m² op de begane grond en 96 m² op de verdieping
- Unit met overheaddeur en aparte ingang



Begane grond



Eerste verdieping

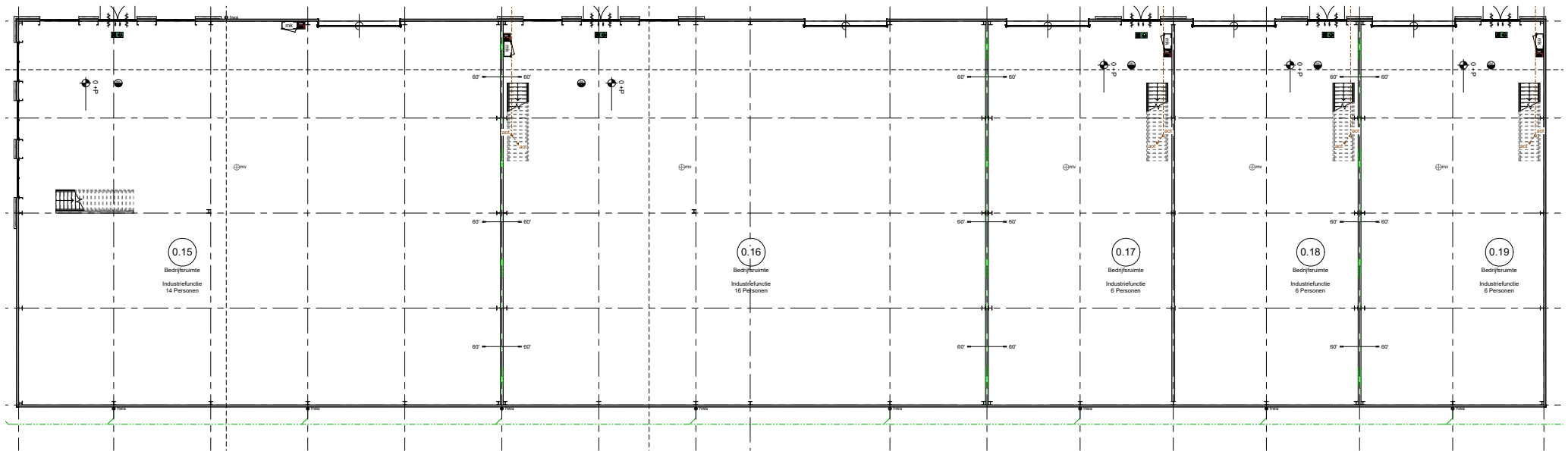


Blok B

Plattegrond

- Representatieve bedrijfspanden voor €321.600 tot €685.000
- Oppervlakte van circa 288 m² tot 600 m²





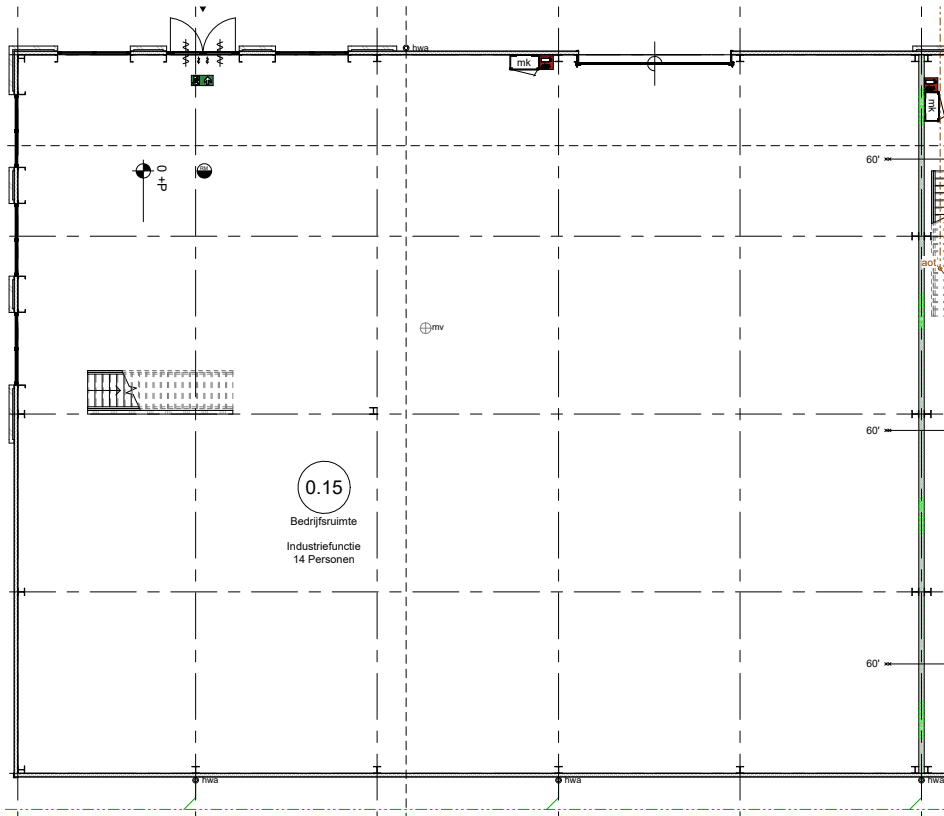
Unit 15

Blok B

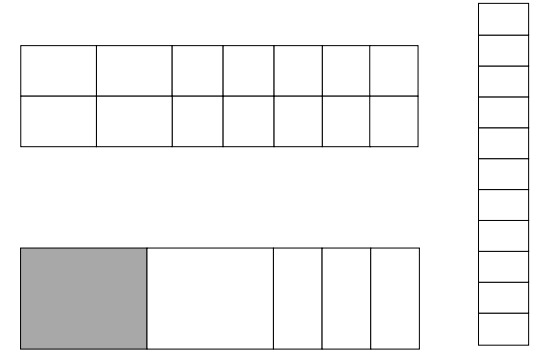
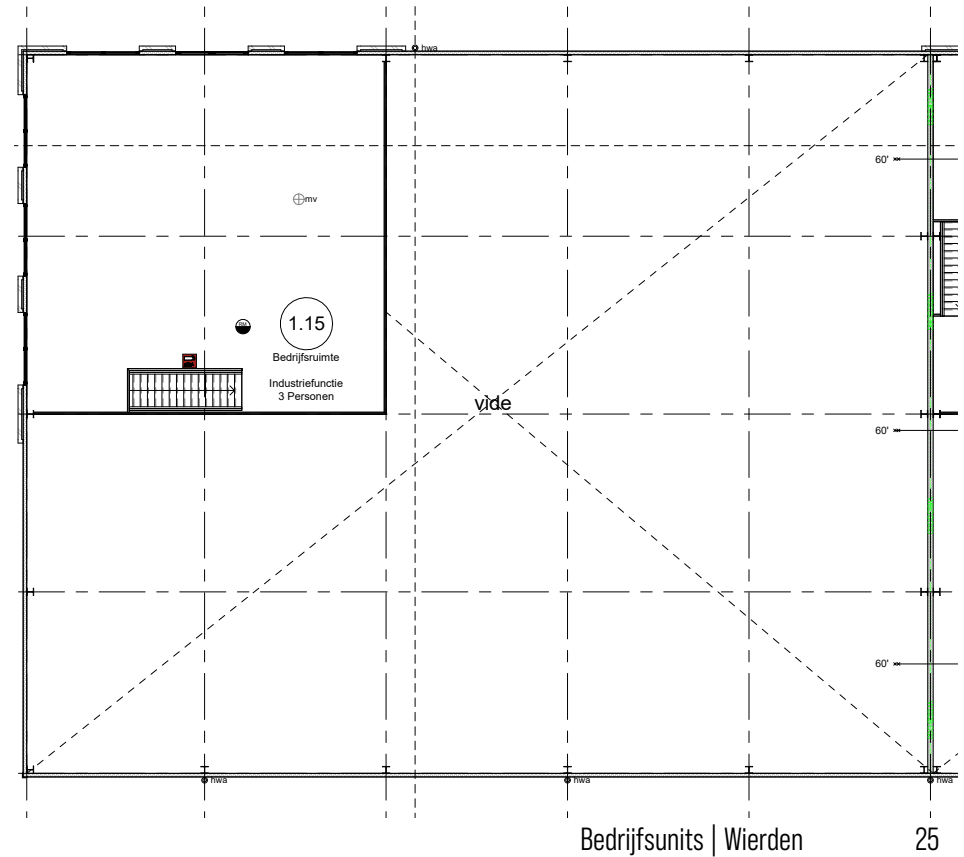
- Representatieve bedrijfspanden voor €695.000
- Oppervlakte van circa 500 m² op de begane grond en 100 m² op de verdieping
- Unit met overheaddeur en aparte ingang



Begane grond



Eerste verdieping



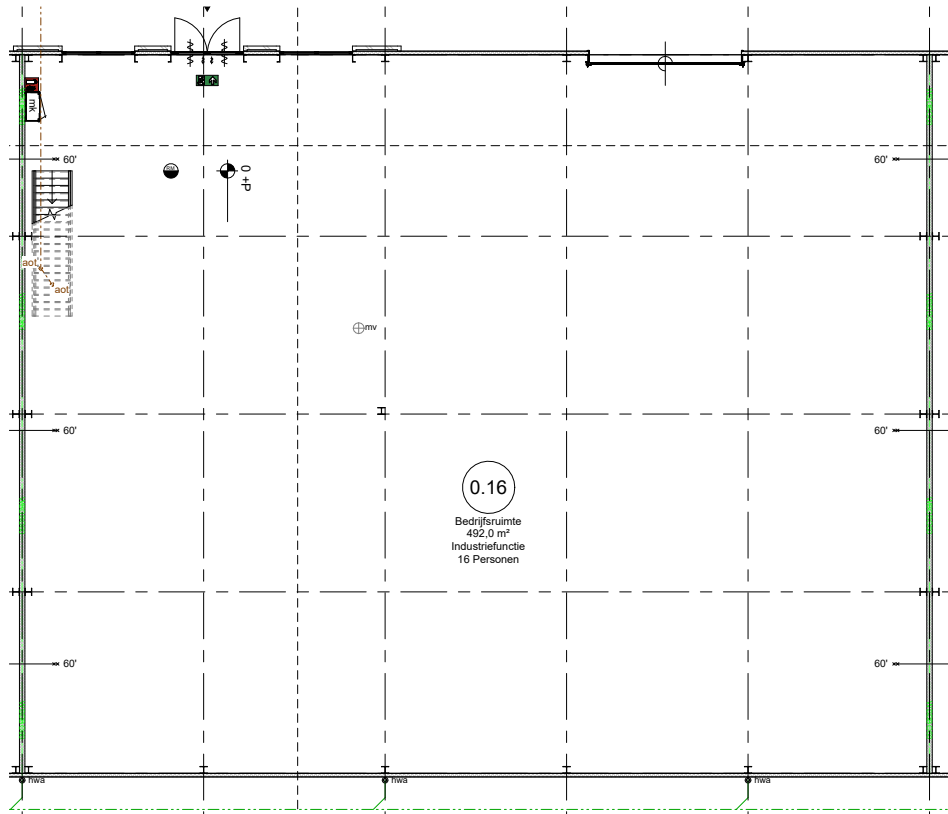
Unit 16

Blok B

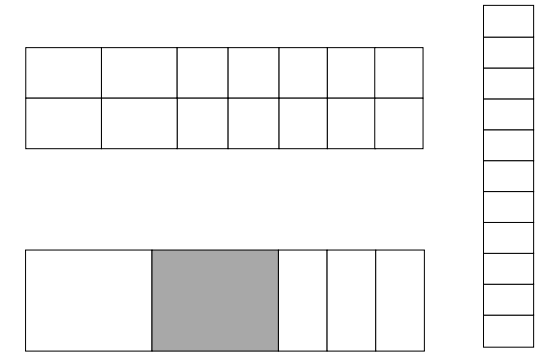
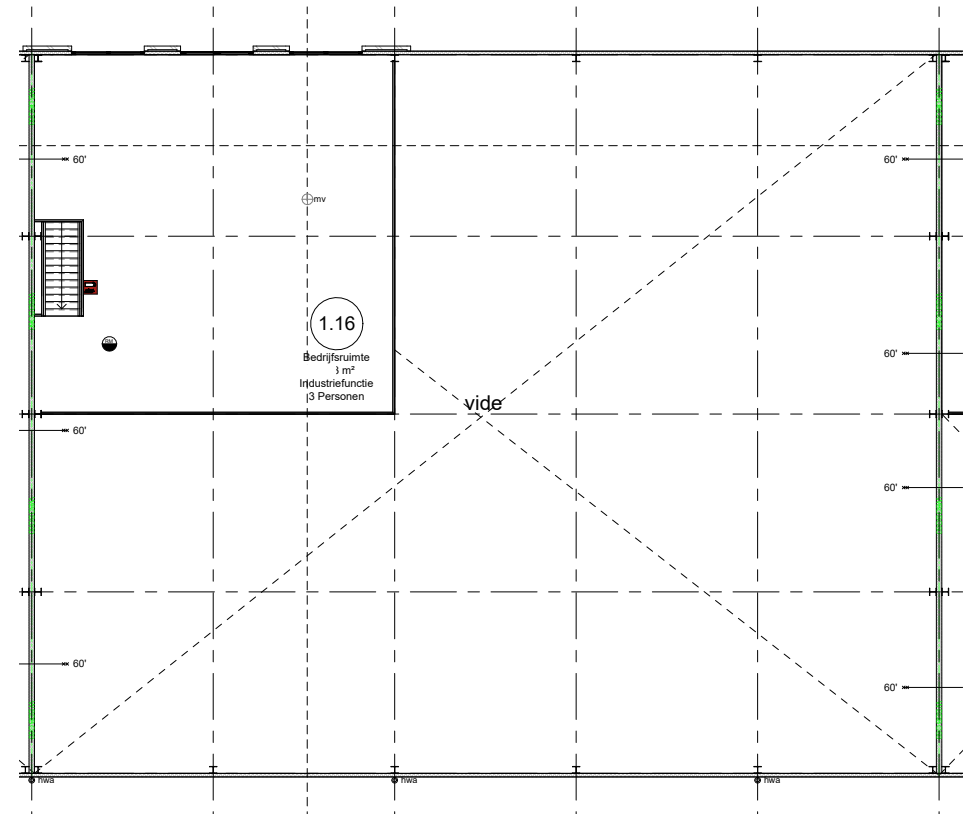
- Representatieve bedrijfspanden voor €685.000
- Oppervlakte van circa 500 m² op de begane grond en 100 m² op de verdieping
- Unit met overheaddeur en aparte ingang



Begane grond



Eerste verdieping



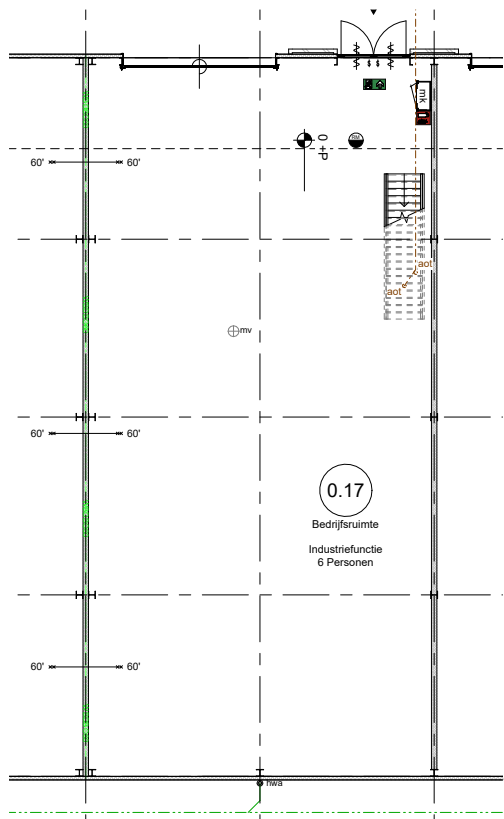
Unit 17 & 18

Blok B

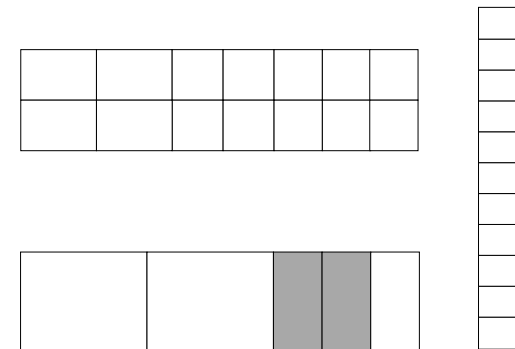
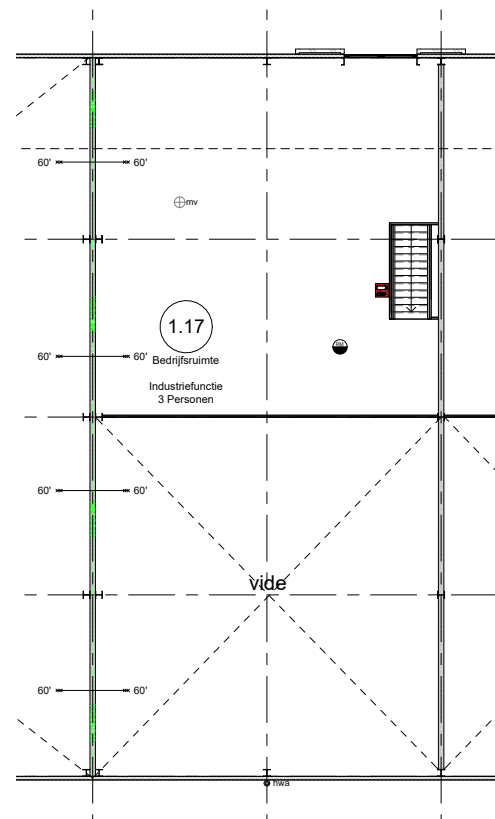
- Representatieve bedrijfspanden voor €321.600
- Oppervlakte van circa 192 m² op de begane grond en 96 m² op de verdieping
- Unit met overheaddeur en aparte ingang



Begane grond



Eerste verdieping



Unit 19

Blok B

- Representatieve bedrijfspanden voor €321.600
- Oppervlakte van circa 192 m² op de begane grond en 96 m² op de verdieping
- Unit met overheaddeur en aparte ingang

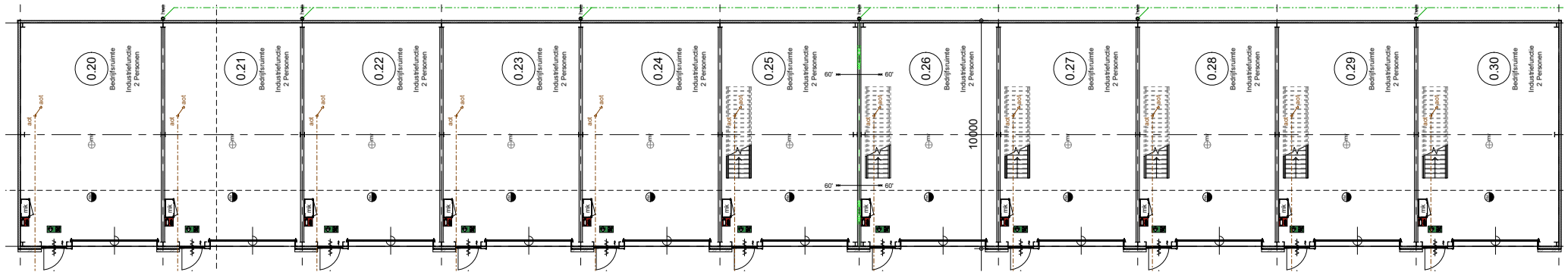


Blok C

Plattegrond

- Representatieve bedrijfspanden voor €91.500 tot €139.700
- Oppervlakte van circa 61 m² tot 127 m²





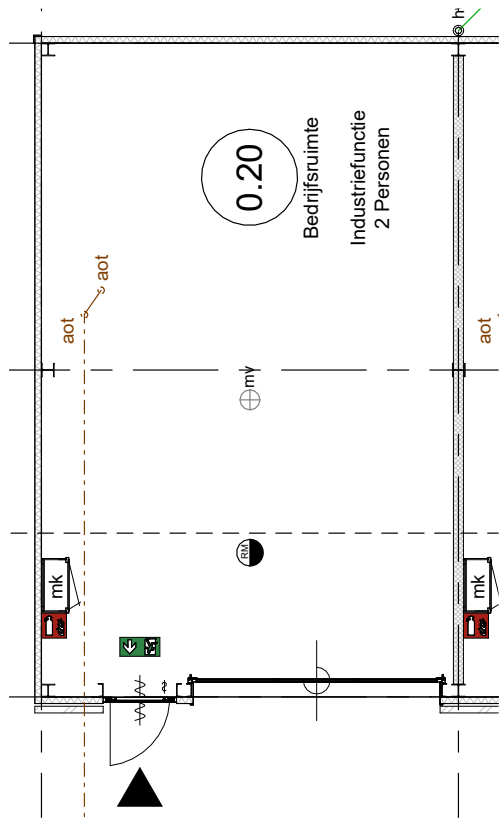
Unit 20

Blok A

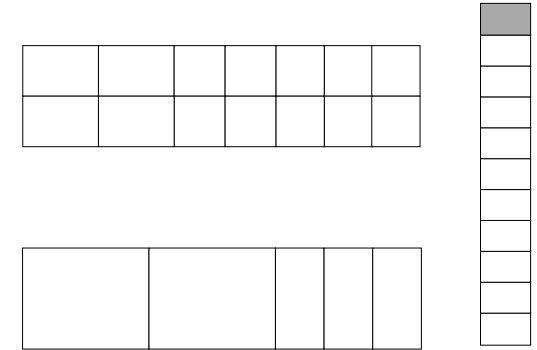
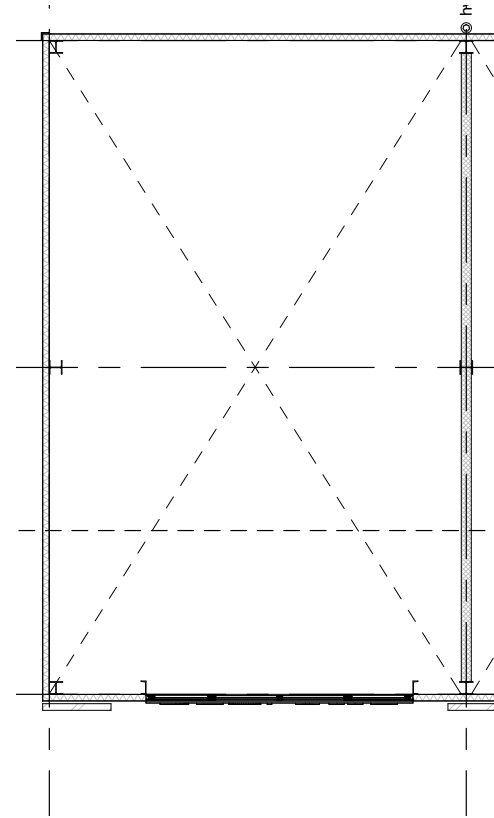
- Representatieve bedrijfspanden voor €95.250
- Oppervlakte van circa 63.5 m² op de begane grond
- Unit met overheaddeur en aparte ingang



Begane grond



Eerste verdieping



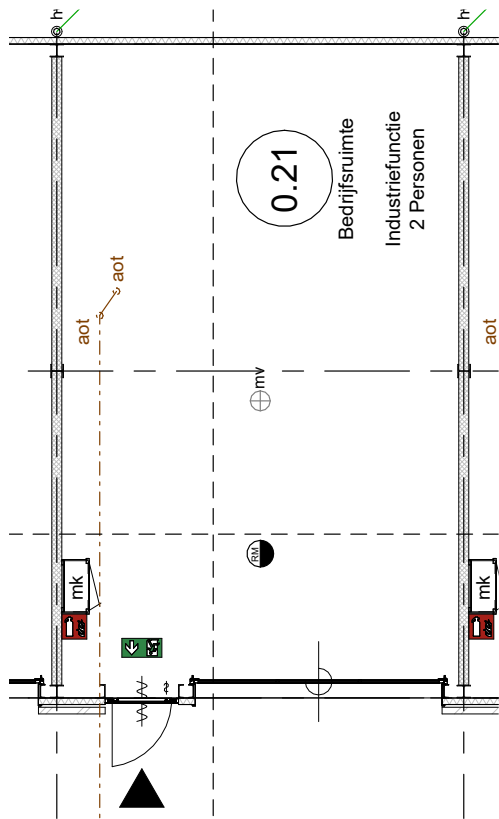
Unit 21 t/m 24

Blok A

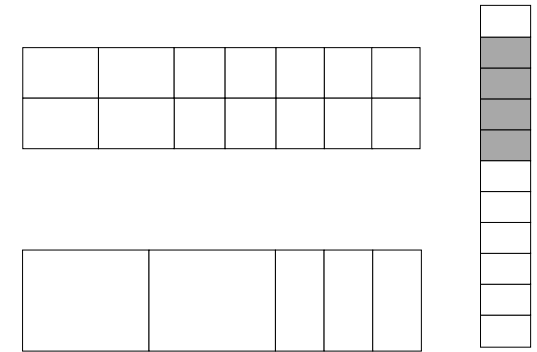
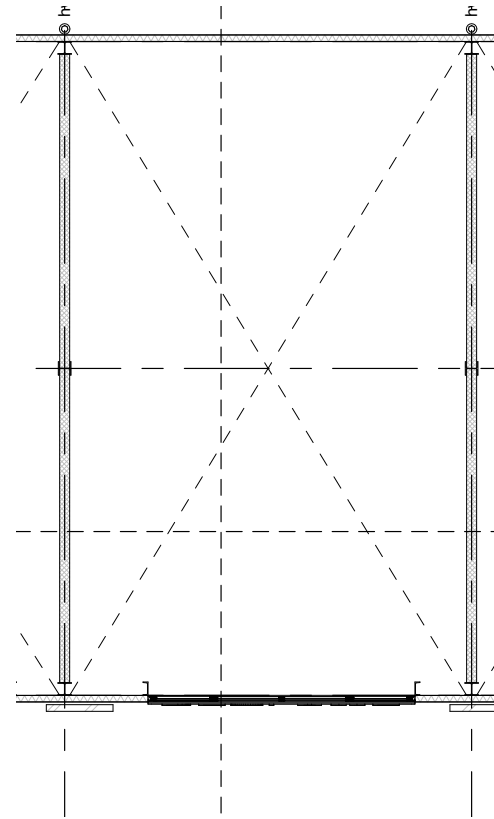
- Representatieve bedrijfspanden voor €91.500
- Oppervlakte van circa 61 m² op de begane grond
- Unit met overheaddeur en aparte ingang



Begane grond



Eerste verdieping



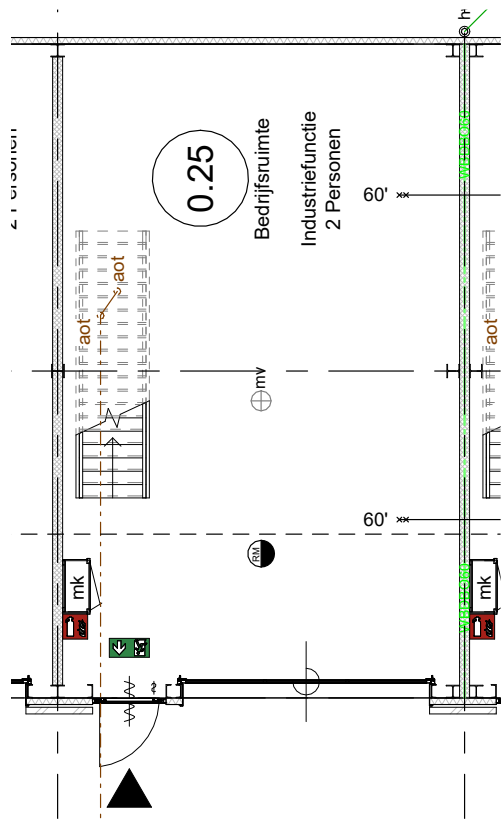
Unit 25 t/m 29

Blok A

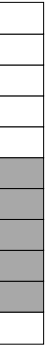
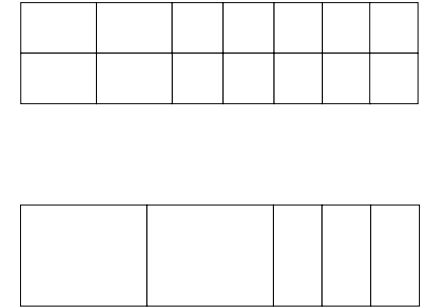
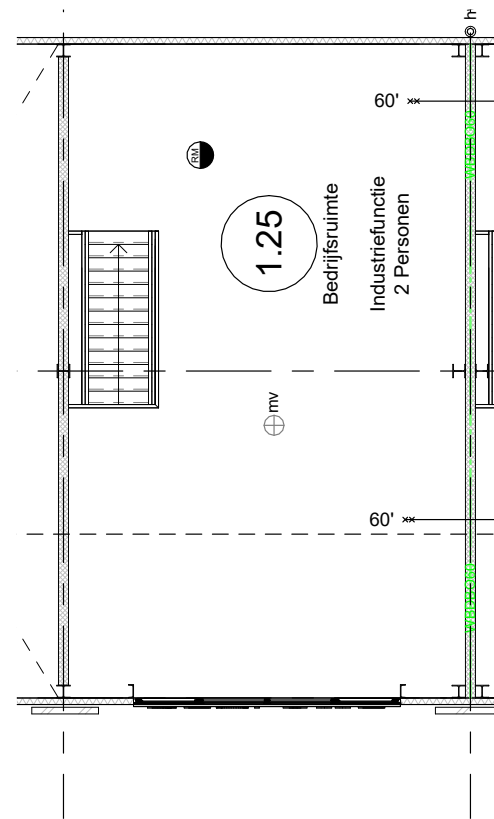
- Representatieve bedrijfspanden voor €134.200
- Oppervlakte van circa 61 m² op de begane grond en 61 m² op de verdieping
- Unit met overheaddeur en aparte ingang



Begane grond



Eerste verdieping



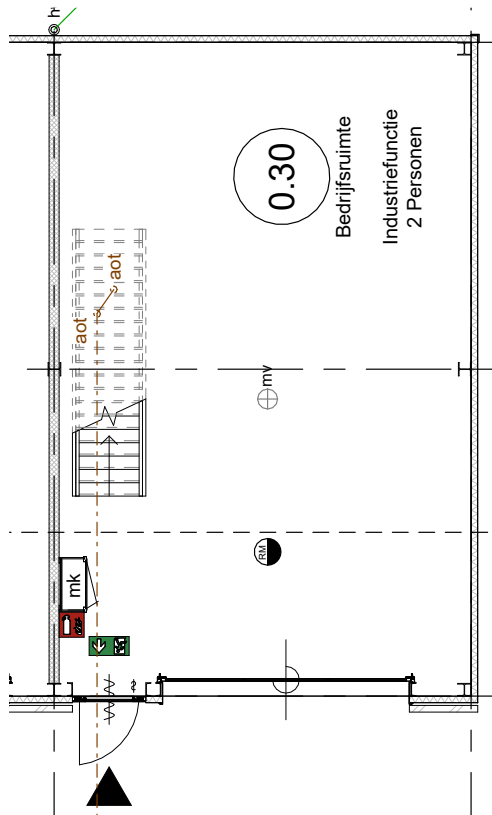
Unit 30

Blok A

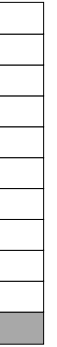
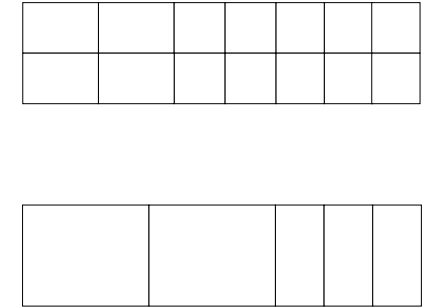
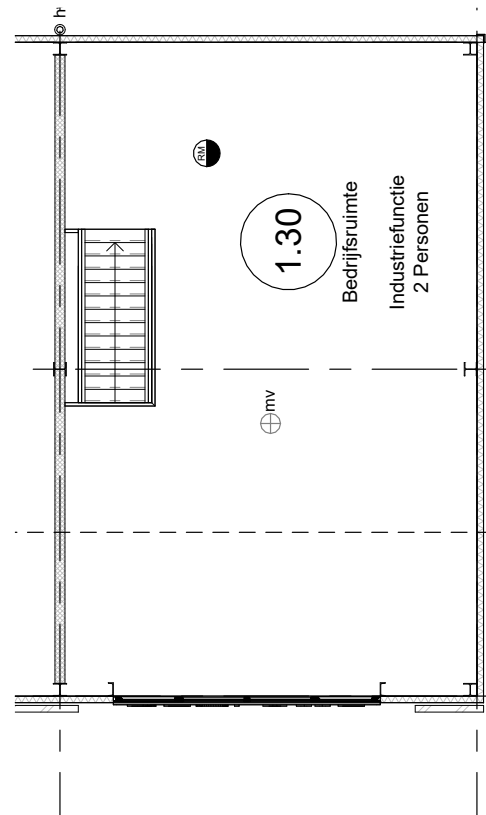
- Representatieve bedrijfspanden voor €139.700
- Oppervlakte van circa 63,5 m² op de begane grond en 63,5 m² op de verdieping
- Unit met overheaddeur en aparte ingang



Begane grond



Eerste verdieping



Doorsnede







Technische omschrijving

Peil en uitzetten

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer van het gebouw. Dit peil wordt door bouw- en woningtoezicht van de gemeente vastgesteld.

Grondwerken

De nodige grondwerken worden verricht voor de aanleg van de fundering, leidingen en bestrating. Als aanvulling rond de fundering wordt gebruik gemaakt van de ter plaatse aanwezige grond.

Bestratingen

Buiten de gebouwen en binnen de erfgrans wordt de binnenstraat verhard met een bestrating van betonklinkers (H-profiel). Patroon, kleur en indeling volgens het nader vast te stellen bestratingsplan. De bestrating wordt opgesloten met trottoir-, inrit- en opsluitbanden.

Het gehele terrein binnen de erfgrans wordt voorzien van straatkolken van voldoende capaciteit.

Fundering

Het gebouw wordt gefundeerd conform berekeningen en tekeningen van de constructeur.

Betonwerk

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte gewapende betonvloer met een nuttige belasting van 1000 kg/m². De begane grondvloer wordt monoliet afgewerkt. Rc-waard vloerisolatie minimaal 3,7m² K/W.

De verdiepingsvloer wordt uitgevoerd als prefabkanaalplaatvloer met een nuttige belasting van 250kg/m². De verdiepingsvloer wordt afgewerkt met een cementdekvloer.

De onderzijde van de prefab-kanaalplaatvloer is onafgewerkt. In de verdiepingsvloer wordt een sparing aangebracht ten behoeve van het trappgat.

Trappen

Het bedrijfsgebouw wordt voorzien van een open vurenhouten trap met balustrade. De trappen zullen gegrond afgewerkt worden opgeleverd

Binnenwerk

De scheidende wanden worden de eerste meter vanaf peil uitgevoerd in massief betonpaneel en daarboven in cellenbeton.

Constructie

De staalconstructie wordt gespoten of gepoedercoat in kleur. Kolommen, liggers, windverbanden etc. worden door de constructeur berekend. Waar vereist door de brandweer wordt een brandvertragende voorziening aangebracht.

Gevelbekleding

De buitengevels worden uitgevoerd met beplating volgens tekening en detaillering architect. De kleuren van de gevelmaterialen zijn volgens opgave van de architect.

Zetwerken rondom de kozijnen en langs de gevelbekleding wordt uitgevoerd in de kleur volgens opgave architect.

De beplating zal worden uitgevoerd in sandwichpanelen. De isolatiewaarde van de gevelbekleding is met uitzondering van de beglazing minimaal 4,7 m² K/W.

Buitengevelkozijnen, ramen en deuren

Alle buitengevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd als gepoedercoate aluminium profielen in de kleur volgens opgave architect.

Technische omschrijving

De draairichting van de deuren is op de plattegrond aangegeven en de deuren worden met een kruk of knopcilinder bediend. De deuren zijn aan de buitenzijde te openen met een sleutel.

De ventilatie geschiedt indien van toepassing d.m.v. aluminium ventilatieroosters in de gevelkozijnen, gemoffeld in kleur of met de aanwezige draaiende delen in de kozijnen of d.m.v. kunststof ventilatieroosters in de sectionaldeuren, volgens tekening architect.

De sectionaldeuren zijn geïsoleerde en beschikken over elektrisch bedienbare deuren. De sectionaldeuren zijn in kleur gespoten en voorzien van een vergrendeling om optillen te voorkomen en rubber aanslag profielen.

Beglazing

In de glasopeningen van de gevelkozijnen, wordt isolerende dubbele beglazing (HR++) toegepast met een U-waarde van minimaal 1,1 W/m² K volgend uit EPC berekening. Waar nodig wordt veiligheidsglas aangebracht.

Hang- en sluitwerk

Al het toe te passen hang- en sluitwerk is van inbraakwerende uitvoering. De toe te passen sloten in de buitendeuren en toegangsdeuren worden minimaal voorzien van SKG** veiligheidssloten.

Dakbedekking

Het dak wordt uitgevoerd met geïsoleerde sandwichpanelen waar een laag kunststof dakbedekking op wordt aangebracht. De isolatiewaarde is minimaal 6,3 m² K/W.

Het afschot van het dak wordt verwerkt in de staalconstructie.

Het dak wordt voorzien van de nodige noodoverlopen, zodat bij extreme weersomstandigheden en verstopping het water buiten het dak geloosd wordt.

Loodgieterswerk

De hemelwaterafvoeren worden binnenin het gebouw gebracht middels een Pluvia systeem, of er wordt gekozen dit te doen in pvc afvoersystemen.

Per bedrijfspannd is gerekend op één afvoer voor een toilet en twee afvoeren voor een wastafel. De afvoeren worden afgedopt boven de begane grondvloer. De vuilwaterriolering wordt aangesloten op het riool. De aansluitkosten op het riool zijn voor rekening van de verkoper.

Waterleiding

De waterleiding wordt aangelegd tot in de meterkast. De aansluitkosten en het plaatsen van een meter voor de wateraansluiting zijn voor rekening van de koper.

Elektrische installatie

De elektra wordt aangelegd tot in de meterkast en afgezekerd op 3 x 25A. De aansluitkosten en het plaatsen van een meter voor de elektra-aansluiting zijn voor rekening van de koper.

Gasinstallatie

De panden worden zonder gasaansluiting opgeleverd.

Technische omschrijving

Telecom

De panden worden zonder telecomaansluiting opgeleverd.

Overige installaties

Eventueel op tekening aangegeven nood- en vluchtwegverlichting, blusmiddelen en rookmelders worden niet toegepast.

Oplevering

Oplevering van het gekochte is, tenzij anders overeengekomen, incasco bouwkundige staat. De oplevering zal uiterlijk 5 dagen voor daadwerkelijke oplevering door de aannemer gecommuniceerd worden.

De bedrijfspanden voldoen aan de eisen uit het bouwbesluit voor de industriefunctie, en zijn niet beoogd te worden ingericht als kantoorruimte. Indien een gedeelte van de bedrijfspanden voor een andere gebruiksfunctie wordt ingericht kan dit leiden tot het stellen van aanvullende bouwkundige eisen door de gemeente. Deze zijn voor rekening van koper.

De standaard in de bedrijfspanden aangebrachte bouwkundige en brandwerende voorzieningen die worden geëist door de diverse overheidsinstanties gelden slechts in casco bouwkundige staat. Afhankelijk van de bedrijfsvoering van en de inrichting door koper kunnen de betreffende instanties aanvullende eisen stellen, welke voor rekening van koper komen.

Het is geheel de verantwoordelijkheid van koper om - voor de ingebruikname - de definitieve inrichting te laten voldoen aan het Bouwbesluit en overige vigerende wet- en regelgeving. Alle andere eventueel benodigde vergunningen - waaronder de gebruiksvergunning - zullen worden aangevraagd door koper en zijn voor diens rekening.

Energieprestatiecoëfficiënt

De energieprestatie coëfficiënt (EPC) voor de utiliteitsbouw is per 1 januari 2015 aangescherpt. Gebouwen met een industriefunctie zijn hiervan uitgezonderd en verkoper zal dan ook geen energielabel aanleveren. Wanneer koper kantoorruimte wenst te realiseren dient koper voor het kantoorgedeelte wel aan de EPC eisen te voldoen.

Garanties

De aannemer geeft de onderstaande garantie:

- 10 jaar op fundering en vloer tegen verzakking;
- 10 jaar op dakbedekking en isolatiepakket tegen lekkage, inclusief alle opstanden e.d.;
- 5 jaar op binnen- en buitenwanden met betrekking tot waterdichtheid en goede hechting van het voegwerk;
- 5 jaar op timmerwerken tegen rotting en delaminatie van plaatmaterialen;
- 1 jaar op kitvoegen, op water- en winddichting en goede hechting;
- 5 jaar op de staalconstructie, op bladderen en loslaten van de zinklagen op staalconstructies;
- 1 jaar op schilderwerk, op bladderen en loslaten van de verflagen.
- 1 jaar op deuren tegen kromtrekken, op hang- en sluitwerk.
- 1 jaar op alle installaties.

Situatietekening



Prijslijst Violenhoek

Prijsstelling Violenhoeksweg 19 Wierden

Unitnummer	oppervlakte per m ²	oppervlakte verdiepingvloer	Kopunit	Oppervlakte buitenruimte	parkeren (incl)	koopsom totaal VON
GEBOUW						
1	150	75 x			6 st	€ 273.750,00
2	150	75			6 st	€ 273.750,00
3	100	50			4 st	€ 182.500,00
4	100	50			4 st	€ 182.500,00
5	96	0			3 st	€ 144.000,00
6	96	0			3 st	€ 144.000,00
7	96	0			3 st	€ 144.000,00
8	96	96			3 st	€ 201.600,00
9	96	96			3 st	€ 201.600,00
10	96	96			3 st	€ 201.600,00
11	100	50			4 st	€ 182.500,00
12	100	50			4 st	€ 182.500,00
13	150	75			6st	€ 273.750,00
14	150	75 x			6 st	€ 273.750,00
15	500	100 x		140 m2	12 st	€ 695.000,00
16	500	100		116 m2	10 st	€ 685.000,00
17	192	96		38 m2	3 st	€ 321.600,00
18	192	96		35 m2	3st	€ 321.600,00
19	192	96		31 m2	3 st	€ 321.600,00
20	63,5	0			3 st	€ 95.250,00
21	61	0			2 st	€ 91.500,00
22	61	0			2 st	€ 91.500,00
23	61	0			2 st	€ 91.500,00
24	61	0			2 st	€ 91.500,00
25	61	61			2 st	€ 134.200,00
26	61	61			2 st	€ 134.200,00
27	61	61			2 st	€ 134.200,00
28	61	61			2 st	€ 134.200,00
29	61	61			2 st	€ 134.200,00
30	63,5	63,5			3 st	€ 139.700,00

Stappenplan

01

Interesse?

Via de makelaar ontvangt u alle essentiële documentatie, waaronder de verkoopbrochure, een actuele prijslijst en gedetailleerde plattegronden. Hiermee krijgt u een volledig en duidelijk overzicht van het aanbod. Ontdek een van onze hoogwaardige bedrijfsunits

02

Financiering

Met behulp van onze financieringspartner kunt u in alle rust verkennen welk financieringsbedrag mogelijk is voor de aankoop van een van de bedrijfsunits.

More Finance adviseert u graag en is bereikbaar via www.morefinance.nl of telefonisch op 06 2090 9746.

03

De laatste informatie inwinnen

HeinKan B.V. en de verkopende makelaar, RobSwart Bedrijfshuisvesting B.V., staan graag voor u klaar om al uw overige vragen te beantwoorden. Voor meer informatie of specifieke vragen kunt u rechtstreeks contact opnemen met de verkopende makelaar.

04

Concrete interesse

Indien u concrete interesse heeft in een van de units, kunt u via de verkopende makelaar een optie aanvragen. Na ontvangst van uw verzoek zullen wij de optie registreren, waarmee de betreffende unit gedurende één week voor u gereserveerd blijft.

05

Documentatie versturen

Zodra u een optie op een van de units heeft genomen, verzoeken wij u om alle vereiste documentatie met ons te delen. Dit omvat onder andere een kopie van uw identiteitsbewijs, KvK inschrijving en uw volledige NAW-gegevens. Op deze manier kunnen wij u adequaat begeleiden richting de definitieve aankoop van uw bedrijfsunit.

06

Aankoop

Gefeliciteerd! Na ondertekening van de koop-/aanneemovereenkomst en afronding van het notariswerk bent u officieel eigenaar van uw bedrijfsunit.

Hoogwaardig en toekomstbestendig

Premium bedrijfsunits

Disclaimer

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de gemeentelijke diensten, de architect, de constructeur en de adviseurs van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe tekstuele, architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen welke voort kunnen vloeien uit nadere eisen van overheden en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerking, zonder dat e.e.a. afbreuk doet aan de kwaliteit. De ingeschreven maten op de tekening zijn "circa" bvo oppervlaktes en zijn niet volgens NEN 2580 gemeten. De in kleur afgebeelde gevelaanzichten en de 3D afbeeldingen zijn een impressie, hieraan zijn geen rechten te ontleen.

BETROKKEN PARTIJEN

Makelaar



Snelder Zijlstra Makelaars

053 485 22 44

Elisabeth Molema

06 34 35 37 94

e.molema@snelderzijlstra.nl

Architect



AGBvanDIJK

0318 - 550 358

info@agbvandijk.nl

www.agbvandijk.nl

Financieel adviseur



More finance

06 2090 9746

j.zweers@morefinance.nl

www.morefinance.nl

Ontwikkelaar



BPB-Invest B.V.



JK Ontwikkeling

Wierden

BEDRIJFSUNITS

