

LAYERS



Raamsdonksveer

21 Bedrijfsunits

97 m² tot 200 m²

€135.000,- tot €270.000,-

Inhoudsopgave

01 Layers Raamsdonksveer

02 De locatie

03 Unit types

04 Situatietekening

05 Voor de trotse ondernemer

06 Voor de belegger

07 Over Layers

08 Financieel inzicht

09 Stappenplan

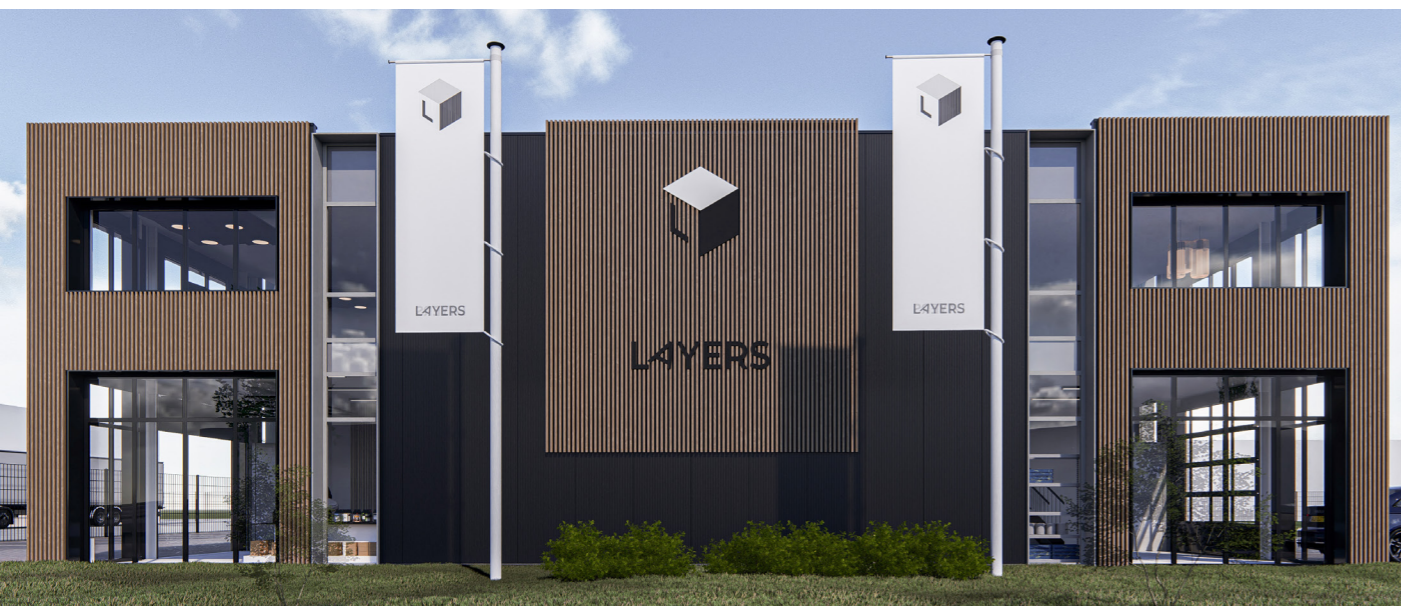
10 Kopersinformatie

11 Partners



01 Layers

Raamsdonksveer



In het bruisende Raamsdonksveer, gelegen op het Bedrijventerrein Dombosch, worden op dit moment 21 moderne nieuwbouw-bedrijfsunits ontwikkeld. Deze units variëren in grootte, van 97,4 m² tot 199,6 m², en bieden elk minimaal twee eigen parkeerplaatsen. De units worden casco opgeleverd, waardoor u volledige vrijheid heeft om de indeling naar uw wens aan te passen.

Dit project omvat vier verschillende typen units: A+, A, B en C. Met deze diversiteit in typen en afmetingen streven wij ernaar om een breed scala aan ondernemers aan te spreken. In de volgende hoofdstukken zullen we dieper ingaan op elk van deze unittypen, zodat u een weloverwogen keuze kunt maken voor uw ideale bedrijfsruimte.

21 units

MINIMALE OPPERVLAKTE

97,40 _{M2}

Per bedrijfsunit

UITBREIDBAAR TOT

974 _{M2}

met 9 aaneengeschakelde
bedrijfsunits

LOCATIE

Bedrijventerrein
Dombosch

Raamsdonksveer





Layers Raamsdonksveer

2023		2024			
Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
	VERKOOP				
		BOUW			
					OPLEVERING MEDIO Q4

*Let op: De verstrekte planning is indicatief en kan onderhevig zijn aan wijzigingen.

Bouwaard/algemeen

- Onderheide betonfundering
- Onderheide betonvloer
- Opbouw staalconstructie
- Gevel uitgevoerd in geïsoleerde vlakke, verticale sandwichpanelen alsmede sierelementen
- Aluminium profielen gevelkozijnen, ramen en deuren
- Isolerende, dubbele beglazing (gevelkozijnen HR++)
- Unit scheidende prefab beton wanden
- Geïsoleerd staaldak voorzien van kunststof dakbedekking
- Meterkast met aansluitingen voor water, data en elektra (let op: de aansluitkosten zijn niet in de koopsom inbegrepen en de gebruiker is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de energie- en verbruiksovereenkomsten)

“De locatie van Layers Raamsdonksveer biedt niet alleen uitstekende bereikbaarheid, maar plaatst u ook midden in een levendig zakelijk ecosysteem op bedrijventerrein Dombosch. Het is de perfecte setting voor uw bedrijf om te groeien en te floreren.”

02 De locatie

De locatie

Raamsdonksveer, een sfeervolle plaats in de gemeente Geertruidenberg, bevindt zich centraal in de provincie Noord-Brabant, waardoor het een strategische locatie is voor uw bedrijf. De units worden ontwikkeld op bedrijventerrein Dombosch aan de Ramgatseweg. Een van de belangrijkste voordelen van Layers Raamsdonksveer is de directe toegang tot de A27, een cruciale snelweg in Nederland. Via knooppunt Hoopipolder zijn ook de snelwegen A16 en A59 gemakkelijk bereikbaar, wat de connectiviteit met omliggende regio's aanzienlijk verbetert.

Bedrijventerrein Dombosch

Bedrijventerrein Dombosch, waar Layers Raamsdonksveer zich bevindt, is een bruisende verzamelplaats voor gepassioneerde ondernemers. Dit terrein strekt zich uit tussen Raamsdonksveer, de Bergsche Maas en de A27-snelweg. Hier vinden zo'n 250 bedrijven hun thuis, met in totaal 5.000 werknemers. De omvang van Dombosch geeft blijk van zijn regionale betekenis en allure, wat meteen zichtbaar wordt dankzij de goed onderhouden uitstraling van het terrein.



03 Unit types

De units in Layers Raamsdonksveer beschikken over de karakteristieke Layers-stijl. Layers wil elke trotse ondernemer aanspreken, zowel in prijs als in het uiterlijk van de units. Daarom bieden wij bij dit project 21 units aan waarbij er verschillende type units. Zie op de volgende pagina's de typen units uitgelicht.

UNIT A+ en A

Deze bijzondere units stralen luxe uit dankzij hun royale raamkozijnen en de duurzame en onderhoudsvriendelijke Alaskan Yellow Cedar houten gevelbekleding. Ze bevinden zich aan de voorzijde van het project, waardoor ze extra in het oog springen. Bovendien bieden de units de luxe van maar liefst 3 eigen parkeerplaatsen, waardoor er altijd voldoende parkeergelegenheid voor de deur is. Naast de aparte toegangsdeur is op de begane grond ruimte gereserveerd voor een extra pui, wat zorgt voor nog meer natuurlijk daglicht in de unit. Bovendien beschikt deze unit over een indrukwekkende overheaddeur van 3,6 m x 3,4 m, waardoor de toegang tot de unit moeiteloos verloopt.

Opleveringsniveau:

- Gevel bekleed met Alaskan Yellow Cedar (duurzaamheidsklasse 2)
- Monoliet afgewerkte begane grondvloer, maximale vloerbelasting 1.000 kg/m²
- Kanaalplaatvloer verdiepingsvloeren met naden opgevuld, maximale vloerbelasting 400 kg/m²
- Vrije hoogte begane grond ca. 3,60 meter
- Vrije hoogte op de 1e verdiepingsvloer ca. 3,10 meter
- Overheaddeur met afmeting 3,6 m x 3,4 m
- Afgedopte afvoer ten behoeve van in te bouwen toiletten
- Raamkozijnen aluminium voorzien van HR++ isolatieglas en ventilatieroosters
- Twee dakdoorvoeren
- Ruimte voor het aanbrengen van reclame-aanduiding
- Drie parkeerplaatsen

*Voor het exacte opleveringsniveau verwijzen wij u naar de technische omschrijving



*Let op: Artist impressions kunnen afwijken van de daadwerkelijke uitvoering

03 Unit types

UNIT B

Ons functionele unittype, Type B, biedt een praktische werkruimte die ideaal is voor webshops en creatieve bedrijven. Deze unit is uitgerust met een overheaddeur voor gemakkelijke toegang tot de ruimte. Daarnaast is er een aparte toegangsdeur voor het ontvangen van klanten. Op de eerste verdieping zorgt een royaal raamkozijn voor overvloedig natuurlijk licht, terwijl de gevel is bekleed met eigentijdse, donkergekleurde sandwichpanelen voor een moderne uitstraling. Type B voorziet ondernemers van een functionele en praktische werkruimte. Hieronder vindt u een overzicht van het opleveringsniveau van Type B.

Opleveringsniveau:

- Tussenunit
- Gevel bekleed met sandwichpanelen
- Monoliet afgewerkte begane grondvloer, maximale vloerbelasting 1.000 kg/m²
- Kanaalplaatvloer verdiepingsvloer met naden opgevuld, maximale vloerbelasting 400 kg/m²
- Vrije hoogte begane grond ca. 3,60 meter
- Vrije hoogte op de verdiepingsvloer ca. 3,10 meter
- Aparte toegangsdeur
- Overheaddeur met afmeting van 2,9 m x 3,4 m
- Afgedopte afvoer ten behoeve van in te bouwen toiletten
- Raamkozijnen aluminium voorzien van HR++ isolatieglas en ventilatieroosters
- Twee dakdoorvoeren
- Ruimte voor het aanbrengen van reclame-aanduiding
- Twee eigen parkeerplaatsen

*Voor het exacte opleveringsniveau verwijzen wij u naar de technische omschrijving



*Let op: Artist impressions kunnen afwijken van de daadwerkelijke uitvoering

03 Unit types

UNIT C

Unit Type C, de meest betaalbare optie, biedt een functionele ruimte die kostenbesparend is. Deze unit heeft een toegangsdeur geïntegreerd in de overheaddeur. Op de eerste verdieping zorgt een ruim raamkozijn voor overvloedige natuurlijke verlichting, terwijl de gevel is afgewerkt met eigentijdse, donkergekleurde sandwichpanelen voor een moderne uitstraling. Bovendien beschikt ook Type C over twee parkeerplaatsen voor uw gemak.

Opleveringsniveau:

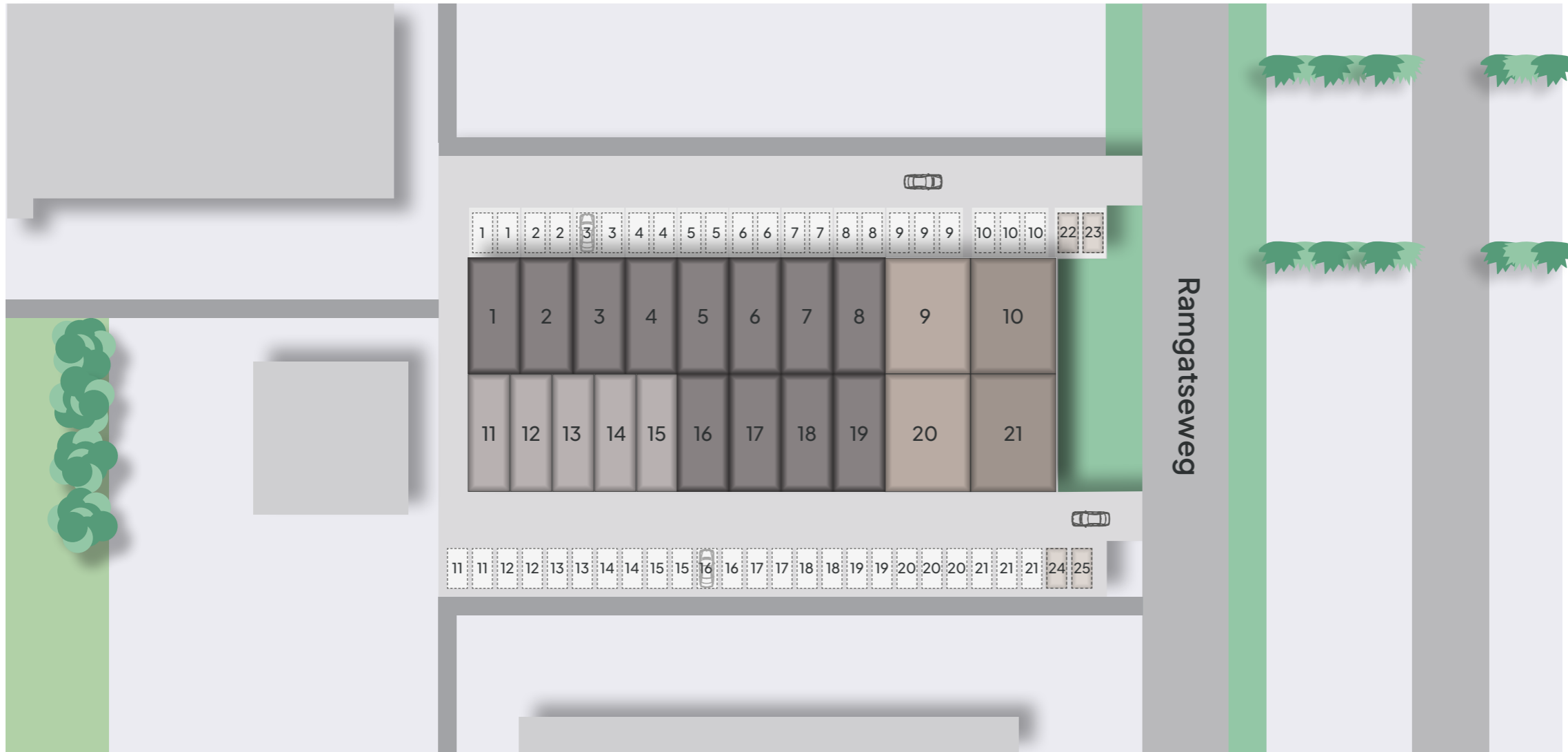
- Tussenunit
- Gevel bekleed met sandwichpanelen
- Monoliet afgewerkte begane grondvloer, maximale vloerbelasting 1.000 kg/m²
- Kanaalplaatvloer verdiepingsvloer met naden opgevuld, maximale vloerbelasting 400 kg/m²
- Vrije hoogte begane grond ca. 3,60 meter
- Vrije hoogte op de verdiepingsvloer ca. 3,10 meter
- Overheaddeur met daarin de toegangsdeur geïntegreerd met afmeting van 2,9 m x 3,4 m
- Afgedopte afvoer ten behoeve van in te bouwen toiletten
- Raamkozijnen aluminium voorzien van HR++ isolatieglas en ventilatieroosters
- Twee dakdoorvoeren
- Ruimte voor het aanbrengen van reclame-aanduiding
- Twee eigen parkeerplaatsen


*Voor het exacte opleveringsniveau verwijzen wij u naar de technische omschrijving





*Let op: Artist impressions kunnen afwijken van de daadwerkelijke uitvoering

04 Situatietekening





 Unit type A+
10 & 21

 Unit type A
9 & 20

 Unit type B
1 t/m 9 - 16 t/m 19

 Unit type C
11 t/m 15

 Parkeerplaats
inbegrepen

 Parkeerplaats
te koop

05 Voor de ondernemer

Layers heeft meer te bieden dan alleen huisvesting voor bedrijven. Het is een verzamelplaats waar elke ondernemer zijn of haar passie voor het vak kan delen met anderen. De diversiteit aan bedrijven binnen Layers biedt de mogelijkheid om deel uit te maken van een community waar de algemene passie voor ondernemerschap wordt gestimuleerd.



Paqt

'**Layers** geeft ons de mogelijkheid om creativiteit en functionaliteit vloeiend te combineren'

Ondernemen vereist volharding, creativiteit en passie, elke dag opnieuw. Van een fietsenmaker die tot laat doorwerkt om een fiets te repareren tot een designbureau dat keihard werkt om een opdracht op tijd af te ronden voor haar klant. Layers is er voor iedere hardwerkende ondernemer die trots is op zijn of haar bedrijf.



Laika Agency

'**Layers** is voor ons de ultieme plek om onze concepten om te zetten naar visuele verhalen'

06

Voor de belegger



Layers als belegging

Als investeerder ben je altijd op zoek naar kansen en innovatieve beleggingsmogelijkheden. Met de aankoop van een Layers-unit heb je een uitstekend beleggingsproduct in handen die uitstekend verhuurbaar zijn.

- ✓ **AANTREKKELIJK RENDEMENT**
Door de hoogwaardige uitstraling zijn er hogere huurwaardes te behalen.
- ✓ **TOPLOCATIES**
De units worden gerealiseerd op de beste locaties van Nederland.
- ✓ **UITSTEKENDE VERHUURBAARHEID**
Grote en groeiende vraag naar kleinschalige opslag- en bedrijfsruimtes.
- ✓ **EEN SOLIDE BELEGGING**
Met de zekerheid van eigen onroerend goed.
- ✓ **EENVOUDIGE EXPLOITATIE**
De exploitatie van bedrijfsunits heb je in eigen handen.

07 Over Layers

Layers

Layers creëert ideale bedrijfsruimtes op toplocaties voor ondernemers en beleggers. Het biedt ondernemers een plek waar ze hun volgende stap kunnen zetten en met trots kunnen ondernemen.

Layers onderscheidt zich van de grijze, blikerige bedrijfsruimtes die op alle bedrijventerreinen te vinden zijn. Door gebruik te maken van onderscheidende architectuur, veel glas en houten gevelbekleding heeft Layers een unieke look & feel.

Als plek waar ondernemers zich met trots kunnen huisvesten zonder zich weggestopt te voelen, is Layers ook een ideale locatie voor beleggers. Dit komt vanwege het aantrekkelijke rendement, de uitstekende verhuurbaarheid en de eenvoudige exploitatie op hoogwaardige locaties. De units van Layers zijn waardevol en waardevast.

De Ontwikkelaar

De drijvende kracht achter Layers is de jonge ontwikkelaar Today Real Estate Development. Today Real Estate Development is een zelfstandige private investeerder die gespecialiseerd is in bedrijfsonroerend goed. Naast projectontwikkelaar is Today Real Estate Development ook conceptontwikkelaar met drie concepten genaamd Sketch House, Urban Miles en Layers.

“Lokale ondernemers de ruimte bieden om vol trots te groeien”



08 Financieel inzicht

Een toekomstbestendige Layers unit verdient een duurzame financiering. MKB Finanz en Layers werken samen om het financieren van een bedrijfsruimte zo makkelijk mogelijk te maken. Layers biedt de bedrijfsruimte aan en MKB Finanz kan je helpen met het verkrijgen van een financiering. Hieronder lees je meer over MKB Finanz en wat zij precies voor je kunnen betekenen.

MKB Finanz is dagelijks bezig met het financieren van investeringen. Zij regelen voor MKB-ondernemers de beste financieringen voor werkkapitaal, bedrijfsmiddelen, groei- en overname en vastgoed. Ondernemers willen één aanspreekpunt voor alle financieringsmogelijkheden, MKB Finanz vervult deze rol.

MKB Finanz adviseert in het type financiering, aanbieder, de schuldmarktwaardeverhouding en welke condities het best bij jouw wensen passen. Vervolgens regelen zij het hele traject zodat je zorgeloos naar de notaris kunt en de sleutels van jouw eigen of beleggingspand in ontvangst kunt nemen. Via MKB Finanz heb je toegang tot alle aanbieders van vastgoedhypotheken, verhuurhypotheken, investeringshypotheken, beleggingspandfinancieringen en hypotheken voor vastgoed in eigen gebruik.

Neem gerust contact met ze op en binnen 24 uur zorgen zij dat er een vervolg gegeven wordt aan jouw financieringswensen.

info@mkbfinanz.nl
+31 (0)85 007 40 49
www.mkbfinanz.nl

Voorbeeldberekeningen

Aankoop unit (type A+)	€ 270.000,00
Eigen inbreng	€ 80.000,00
Hypotheeklening (20 jaar)	€ 190.000,00
Rente (10 jaar vast)	6%

Maandlasten	€ 1741,67
Waarvan rente	€ 950,00
Waarvan aflossing	€ 791,67

Aankoop unit (type C)	€ 135.000,00
Eigen inbreng	€ 35.000,00
Hypotheeklening (20 jaar)	€ 100.000,00
Rente (10 jaar vast)	6%

Maandlasten	€ 916,67
Waarvan rente	€ 500,00
Waarvan aflossing	€ 416,67

09 Stappenplan

01

Nieuwsgierig?

Ontvang de verkoopdocumenten zoals de brochure, plattegronden, optielijst en concept koopovereenkomst

02

Informatie inwinnen over de financiering

Dit is eventueel mogelijk via onze partner MKB Finanz: mkbfinanz.nl.

03

Tijd voor vragen!

Dit kan via info@layers-development.nl of via de aangesloten makelaars EQ Real Estate of Van de Water Groep

04

Bij interesse

Neemt u een optie op één of meerdere unit(s) via Layers of aangesloten makelaars. Deze optie is 1 week geldig.

05

Gegevens sturen

Stuur direct bij het nemen van de optie(s) de benodigde documenten naar uw contactpersoon. Dit houdt in: contactgegevens, identiteitsbewijs & kvk-inschrijving.

06

Over gaan tot koop

De koopovereenkomst wordt opgesteld en u kunt de overeenkomst in DocuSign of op locatie komen ondertekenen.

Gefeliciteerd! U bent eigenaar van een Layers unit.

10

Kopersinformatie

01 DE VERKOOPBROCHURE

Algemeen

De verkoopbrochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect van dit project. De opgenomen tekeningen geven een "artist impression" weer. Het kan voorkomen dat er verschillen zijn tussen deze impressie en de daadwerkelijke uitvoering. Aan de "artist impression" tekeningen kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. De technische tekeningen en de omschrijving zijn maatgevend voor wat u geleverd krijgt. In geval van tegenstrijdigheden tussen de omschrijving en de bijbehorende tekeningen, prevaleert de omschrijving.

Wijzigingen

De brochure is mogelijk niet geheel aangepast aan de laatste bouwplannen omdat er nog ondergeschikte wijzigingen kunnen ontstaan als gevolg van de planuitwerking of het nader overleg over de uitvoering. Deze eventuele wijzigingen zullen als losse bijlage worden toegevoegd voordat de koop-/aannemingsovereenkomst door u wordt getekend en dus onderdeel van het contract. Daarnaast kunnen wijzigingen ontstaan wanneer deze door de overheid of nutsbedrijven worden voorgeschreven en kleine afwijkingen, zoals bedoeld onder "administratieve bepalingen voor de uitvoering". Genoemde "afwijkingen" worden doorgevoerd, ook nadat de koop-/aannemingsovereenkomst door u is getekend, en soms is het tijdens de uitvoering zelfs noodzakelijk om enkele wijzigingen in de technische omschrijving door te voeren. Hiervoor zal geen verrekening plaatsvinden en deze wijzigingen in de materialen en afwerkingen zullen nimmer afbreuk doen aan de beoogde kwaliteit.



02

PROCEDURE BIJ AANKOOP EN VERDERE BIJZONDERHEDEN

Koop- en aannemingsovereenkomst

Met deze akte gaan koper en verkoper een overeenkomst aan, waarbij de koper zich onder meer verplicht tot betaling van de koopprijs en de verkoper zich verplicht tot de levering van de grond en de bouw van de unit. Nadat u deze koop- en aannemingsovereenkomst heeft getekend, ontvangt u als regel binnen enkele dagen een kopie van het contract dat door verkoper is meeondertekend. De originele overeenkomst wordt naar de projectnotaris gezonden, die de notariële akte van eigendomsoverdracht kan voorbereiden.

Waarborgsom

De koper dient binnen 10 werkdagen na ondertekening van de overeenkomst, een waarborgsom van 10% van de koopsom (inclusief BTW) te storten op een derdenrekening van de projectnotaris.

Notaris

De eigendomsoverdracht van het appartementsrecht geschiedt door middel van een zogenaamde

akte van levering bij het notariaat Van Benthem & Keulen te Utrecht. De notaris zal u uitnodigen voor de eigendomsoverdracht. Ruim voor de datum van deze notariële levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop de reeds betaalde waarborgsom is verrekend waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag (grondkosten, vervallen termijnen en bouwrente) is aangegeven. De koper dient zorg te dragen dat het bedrag voor de eigendomsoverdracht op de derdenrekening van de notaris is gestort.

Betaling aannemsom

Na de eigendomsoverdracht bij de notaris zal de aannemer de overige termijnen rechtstreeks in rekening brengen bij de koper. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen is vervallen, ontvangt u van de aannemer een factuur.

Aanvang bouwwerkzaamheden

De bouwbeslissing vindt plaats wanneer 70% van de bedrijfsruimten zijn verkocht,

tenzij de ondernemer anders aangeeft, ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde, toch aan te vangen met de bouw van het project.

Oplevering

Op het moment dat de bouw aanvangt zal er een globale opleveringsprognose worden gedeeld. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een complex onderhevig is aan weersinvloeden, welke een belangrijke tijdfactor kan zijn. Daarnaast kan de aanleg van de nutsaansluitingen tot onverwachte vertragingen leiden.

Tijdens de oplevering wordt uw unit door u en onze uitvoerder geïnspecteerd en de geconstateerde onvolkomenheden worden hierbij schriftelijk vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering dat door beide partijen wordt ondertekend.

Onderhoudstermijn

Tot drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, krijgt u de gelegenheid ons te berichten of alle eerder geconstateerde

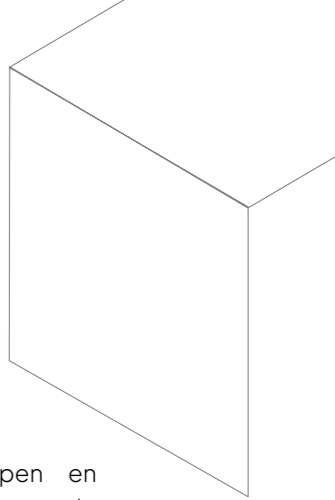
onvolkomenheden zijn verholpen en of nieuwe onvolkomenheden na de oplevering zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen.

Vereniging van Eigenaren

Zoals gebruikelijk bij bedrijfsverzamelgebouwen wordt het geheel gesplitst in appartementsrechten. Kopers zijn automatisch lid van de vereniging van eigenaars die beheerd wordt door een externe beheerder. Iedere eigenaar heeft stemrecht in de vereniging. De VvE draagt zorg voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijk delen van het project (terrein, gevel en dak):

De zaken die geregeld worden binnen de VvE zijn:

- Vaststellen jaarlijkse begroting
- Vaststellen Huishoudelijk Reglement
- Opstalverzekering
- Overige verzekeringen
- Onderhoudsreserveringen voor dak, gevel en terrein
- Gevelreiniging en glasbewassing
- Eventuele overige zaken



11 Partners

Layers Raamsdonksveer wordt ontwikkeld door
Today Real Estate Development

Verkoop EQ Real Estate &
Van de Water Groep

Financiering MKB Finanz

Notariaat Van Benthem & Keulen

TODAY

