

**Al meerdere units
verkocht!**

FASE 3

ULTIEM BEDRIJFSGEMAK
OP EEN TOPLOCATIE IN
RAALTE

Verwachte planning:
Aanvang bouw: **april 2025**
Oplevering: **januari 2026**

Almelosestraat 85 A t/m R
Raalte

REDLINE | Ontwikkeling
VASTGOED | Verkoop
Verhuur



Inhoud

02	Omschrijving	13 14	Units B & C
07	Units G t/m O	15	Aanvullende opties
08	Unit P	16	Gevelaanzicht
09	Units E & F	17 18	Plattegronden
10	Units Q & R	19	Situatie
11	Unit A	20 22	Informatie
12	Unit D	22	Contact

Disclaimer

Deze brochure is met de meest grote zorgvuldigheid samengesteld.
Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

Omschrijving

RED LINE Vastgoed presenteert een uniek en modern bedrijfsgebouw aan de Almelosestraat in Raalte, waarin design en functionaliteit naadloos samenkomen. Ontworpen door GAAV Architecten, zijn de 18 multifunctionele units niet alleen stijlvol maar ook duurzaam en energiezuinig. Met een uitstekende isolatie (RC 3.7 vloer en RC 6.4 dak), eigen elektra- en wateraansluitingen, en een dak dat geschikt is voor zonnepanelen, zijn deze units ideaal voor ondernemers die kwaliteit en toekomstgerichtheid belangrijk vinden.

De units variëren in grootte van circa 110 m² tot 665 m², met een hoogte van 8 meter en zijn voorzien van een sterke, geïsoleerde betonvloer (ca. 2000 kg/m²). Elke unit beschikt standaard over een grote elektrische overheaddeur met aparte loopdeur, voorbereiding voor vloerverwarming en toiletruimte, een eigen meterkast, een houten trap, een houten balustrade (m.u.v. units B & C) en ruime parkeerplaatsen. Brede rijbanen en een centrale ligging nabij de N35 en uitvalswegen maken het pand perfect geschikt als bedrijfsruimte, werkplaats, opslaglocatie of beleggingsobject. Dit gebouw biedt ondernemers die alleen het beste willen een hoogwaardige en strategische basis.

18 NEXT LEVEL BEDRIJFSUNITS VANAF 110 M2



Next level ondernemen begint hier

Onze Next Level units worden turnkey opgeleverd, inclusief alle voorzieningen voor een directe start. Elke unit beschikt over een rioolaansluiting, aangesloten stroom- en watermeter, ledverlichting binnen en buiten, een complete groepenkast en meerdere stopcontacten. De begane grond is voorbereid op vloerverwarming, en het dak is voorzien van doorvoeren voor het installeren van zonnepanelen en een warmtepomp. Met een extra sterke, monoliet afgewerkte betonvloer (ca. 2000 kg/m²) – ongeveer twee keer zo sterk als gebruikelijk – en twee loze mantelbuizen in de meterkast zijn deze units volledig uitgerust voor de toekomst. Daarnaast zijn de units voorzien van een houten trap en een houten balustrade (m.u.v. units B & C) en een grote elektrische overheaddeur voor optimaal gebruiksgemak.







05



De extra hoge betonnen borstwering beschermt het pand effectief tegen eventuele aanrijdingen.



Unit H t/m 0 van ca 130 m² bvo

Begane grond; 65 m²

Verdiepingsvloer van 65m²

Koopprijs; € 159.500,- excl. btw v.o.n.

Hoek unit G van ca 110 m² bvo

Begane grond; 55 m²

Verdiepingsvloer van 55m²

Koopprijs; € 139.500,- excl. btw v.o.n.

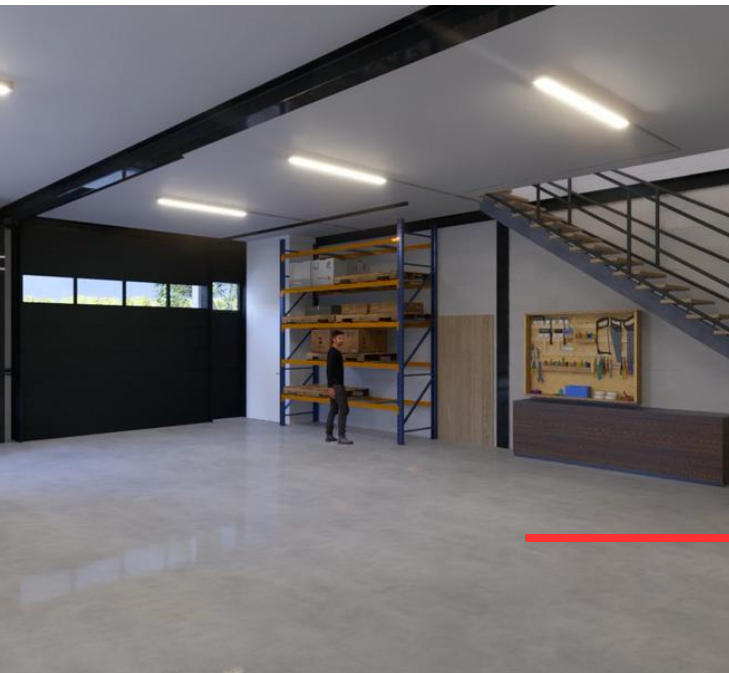
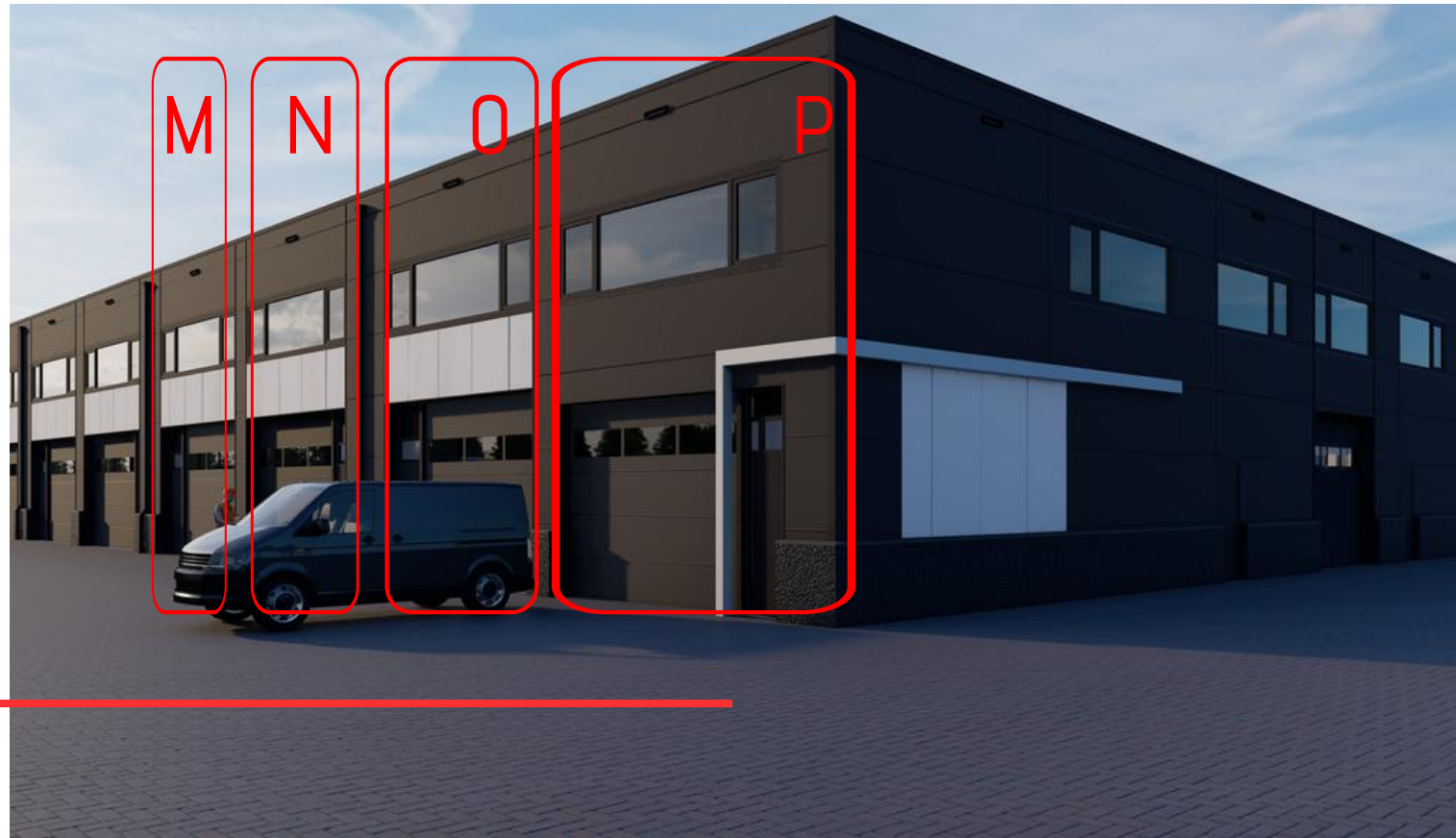


Hoek unit P van ca 130 m² bvo

Begane grond; 65 m²

Verdiepingsvloer van 65m²

Koopprijs; € 164.500,- excl. btw v.o.n.



Beschikken naast de standaard opties ook over;

- Elektrische overheaddeur 4150x3480 (Unit G: 4285x3480)
- Verdiepingsvloer van hout
- Voorzien van een houten trap en houten balustrade
- 2 eigen parkeerplaatsen



Unit E | F van ca 240 bvo

Begane grond; 120 m²

Verdiepingsvloer van 120m²

Koopprijs; € 295.500,- excl. btw v.o.n.

Beschikken naast de standaard opties ook over;

- Elektrische overheaddeur 3595x3420
- Verdiepingsvloer van betonen kanaalplaten incl. cementdeklaag
- Voorzien van een houten trap en houten balustrade
- 2 eigen parkeerplaatsen

Unit Q | R van ca 260 m² bvo

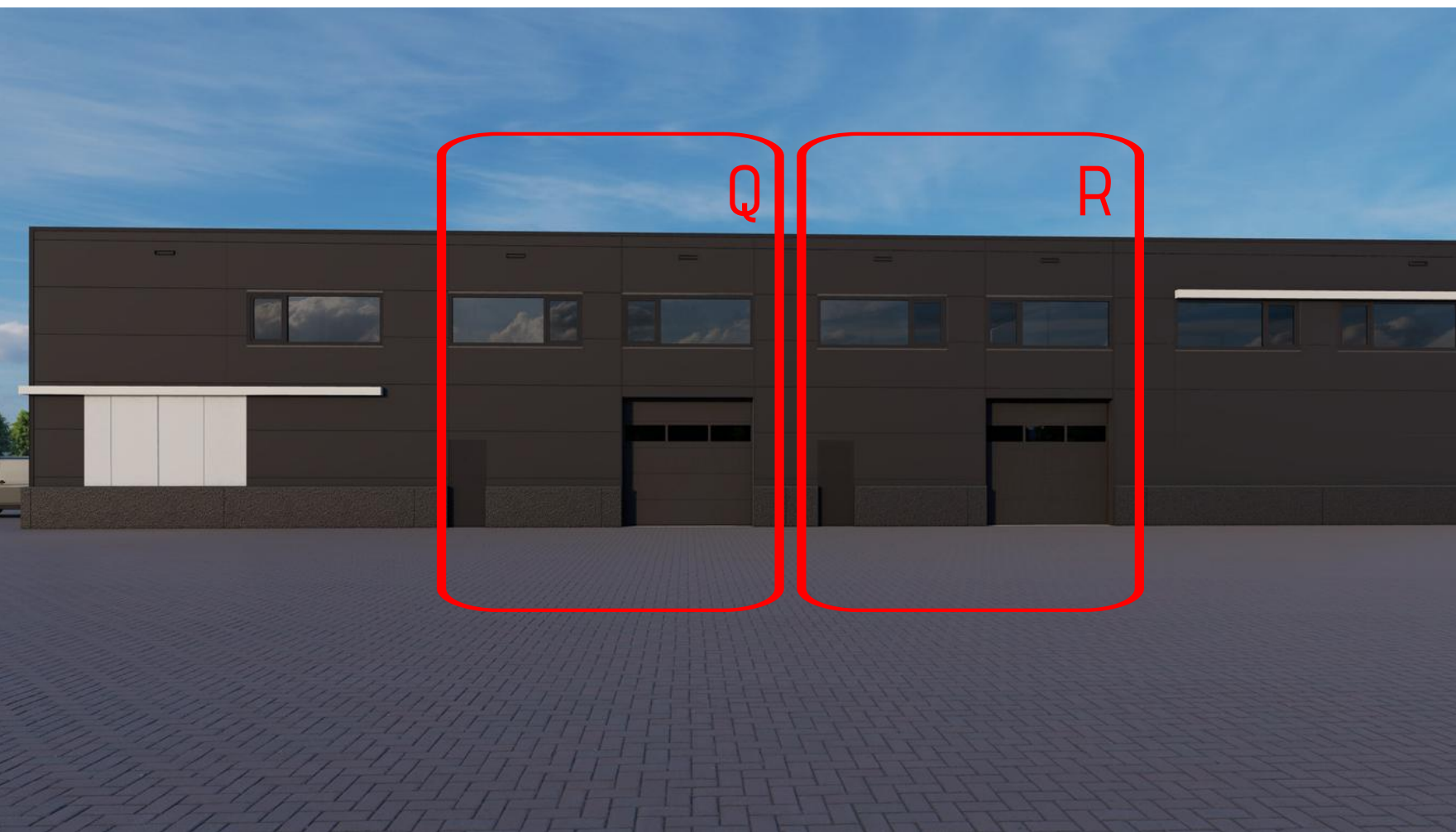
Begane grond; 130m²

Verdiepingsvloer van 130 m²

Koopprijs; € 318.500,- excl. btw v.o.n.

Beschikken naast de standaard opties ook over;

- Elektrische overheaddeur 3595x3420
- Verdiepingsvloer van betonen kanaalplaten incl. cementdeklaag.
- Voorzien van een houten trap en houten balustrade
- 2 eigen parkeerplaatsen



Unit A van ca 260 m² bvo

Begane grond; 130 m²

Verdiepingsvloer van 130m²

Koopprijs; € 339.500,- excl. btw v.o.n.



D

Unit D van ca 240 m² bvo

Begane grond; 120 m²

Verdiepingsvloer van 120m²

Koopprijs; € 329.500,- excl. btw v.o.n.

Beschikken naast de standaard opties ook over;

- Elektrische overheaddeur 4130x3550.
- Verdiepingsvloer van kanaalplaten incl. cementdeklaag
- Voorzien van een houten trap en houten balustrade
- 4 eigen parkeerplaatsen

Unit B | C

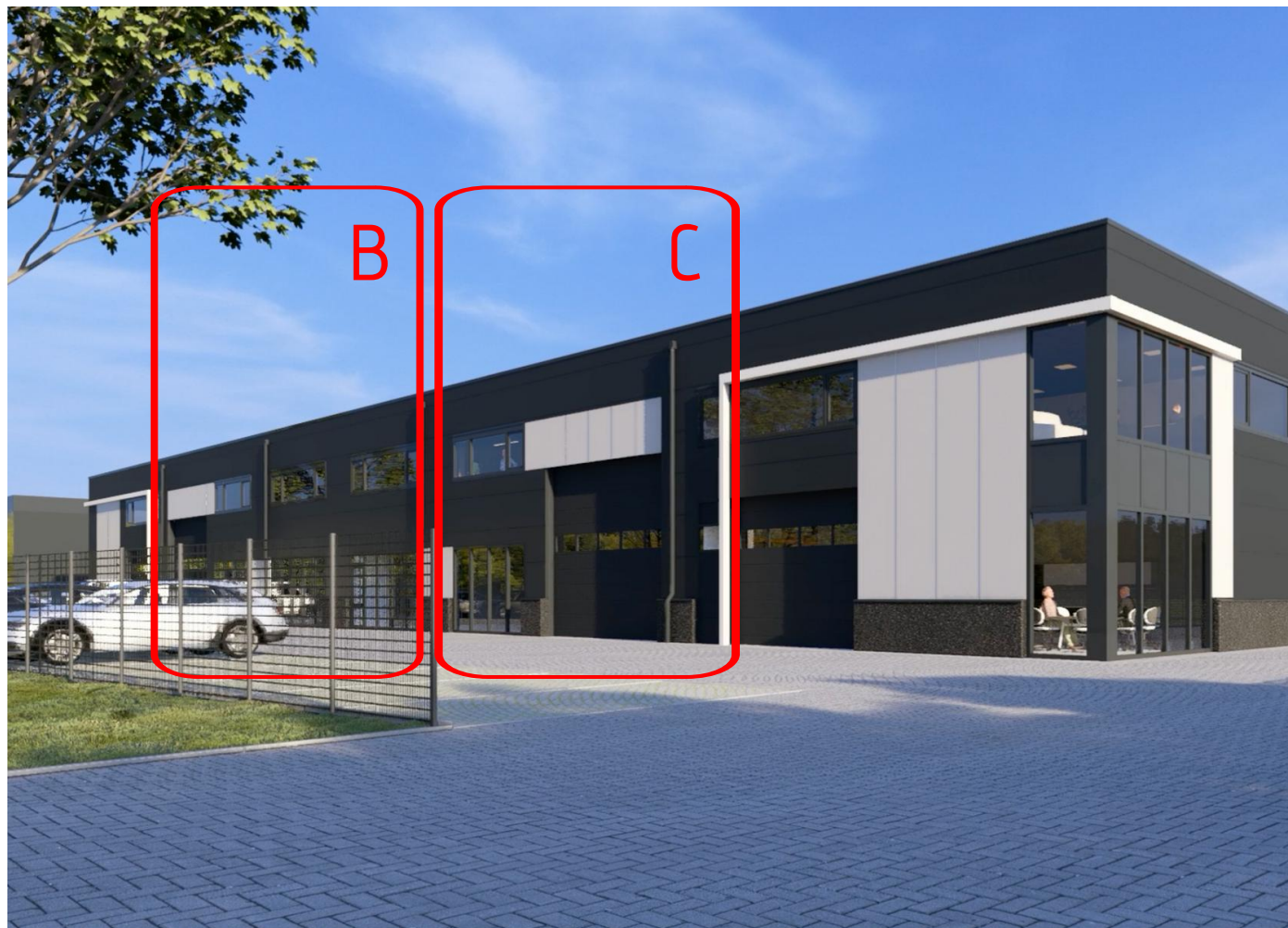
Ruime units van ca 665 m² bvo

Begane grond; 600 m²

Verdiepingsvloer van 65 m²

Beschikken naast de standaard opties ook over;

- Elektrische overheaddeur 5300x4200
- Verdiepingsvloer van kanaalplaten incl. cementdeklaag
- Voorzien van een stalen en trap en balustrade
- 9 eigen parkeerplaatsen
- Duurzame lichtlijn met lineaire verlichting
- 6 stuks Powerdaylight daglicht oplossing
- Voorziening voor laadpalen





Per Unit

Koopprijs; € 799.500,- v.o.n. excl btw.

Aanvullende opties

Meerdere units zijn naast of tegenover elkaar te schakelen prijs in overleg

Afstandsbediening(en) overheaddeur prijs in overleg

Overheaddeur vervangen voor (glazen) pui prijs in overleg

CV ketel voor vloerverwarming prijs in overleg

Warmtepomp voor vloerverwarming en warm water prijs in overleg

Aansluiten vloerverwarming prijs in overleg

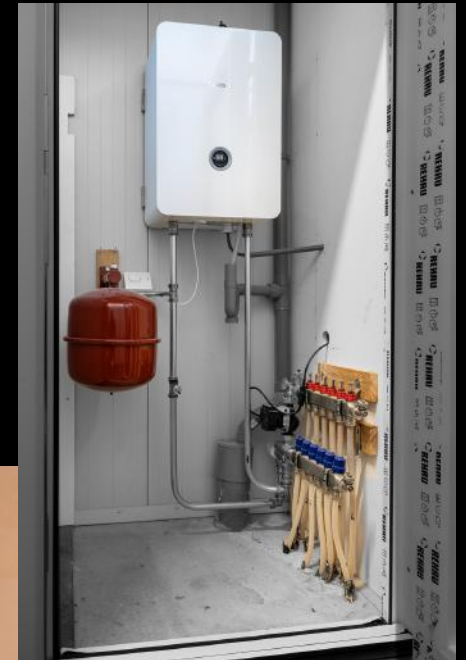
compleet aansluiten incl. verdeler met Wilco pomp

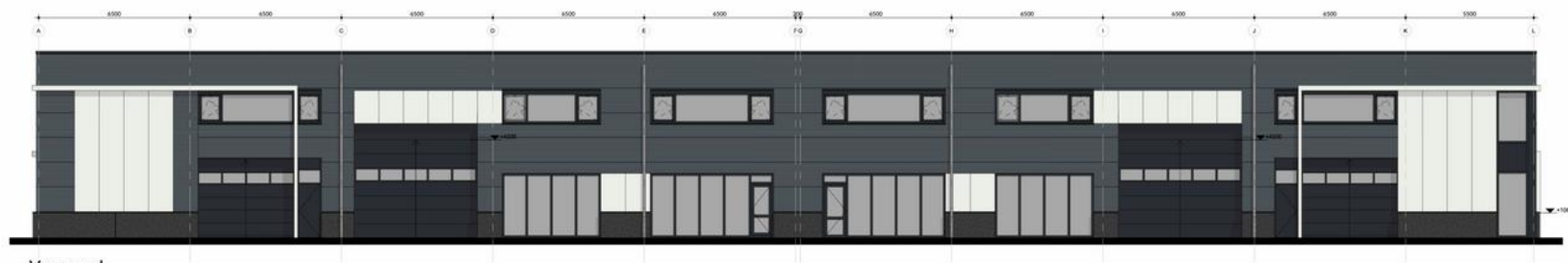
Afbouwen toiletruimte prijs in overleg

Parkeerplaatsen € 5500

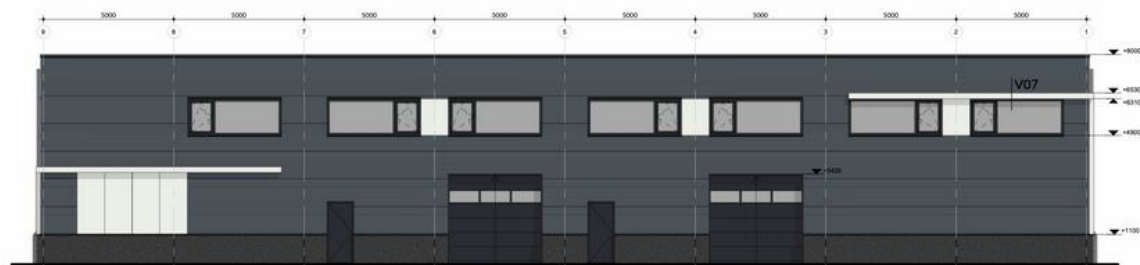
Er zijn een beperkt aantal extra parkeerplaatsen te koop.

Prijs is vrij op naam te vermeerderen met btw.





Voorgevel



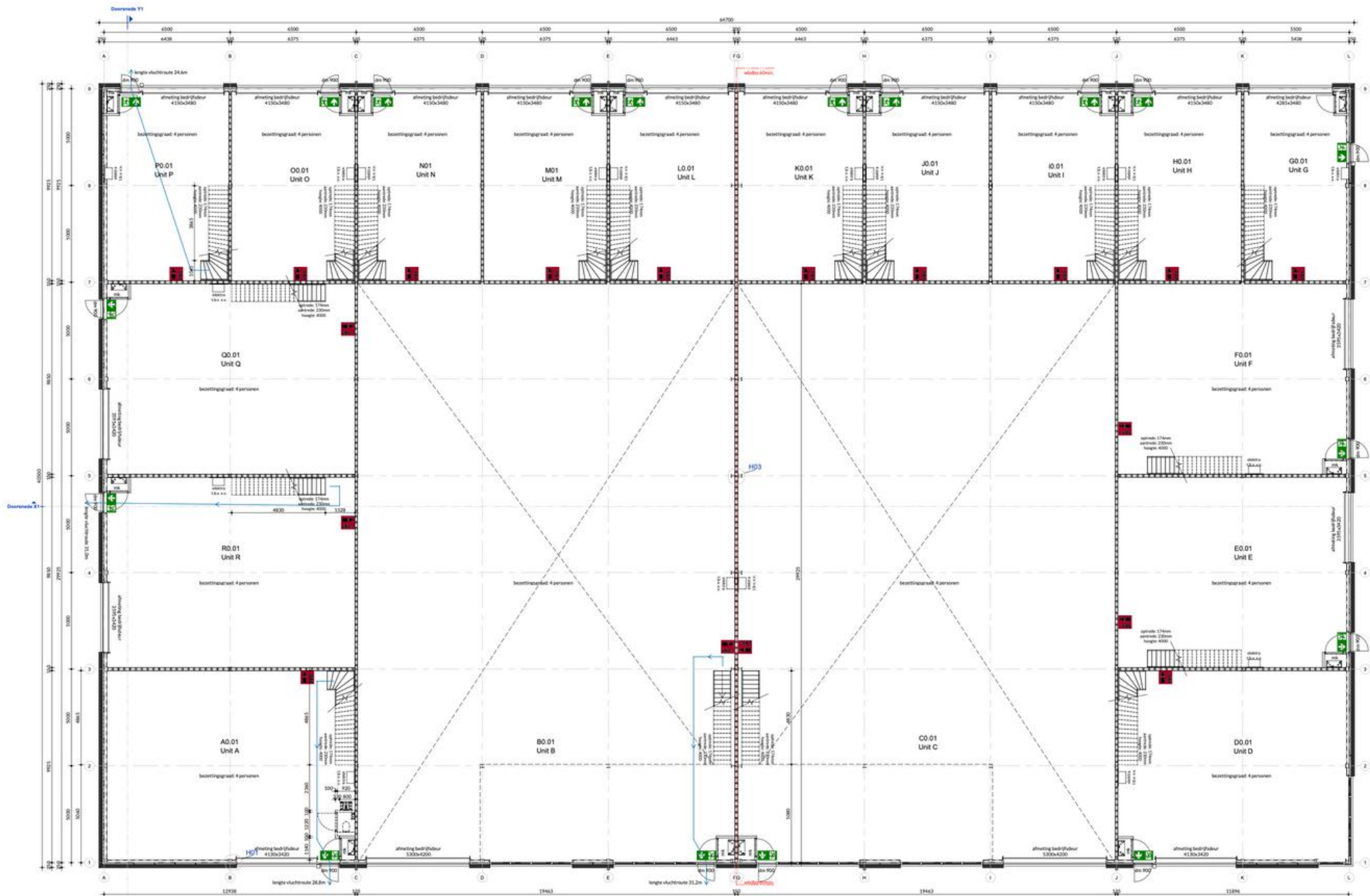
Linkergevel

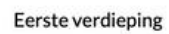


Achtergevel

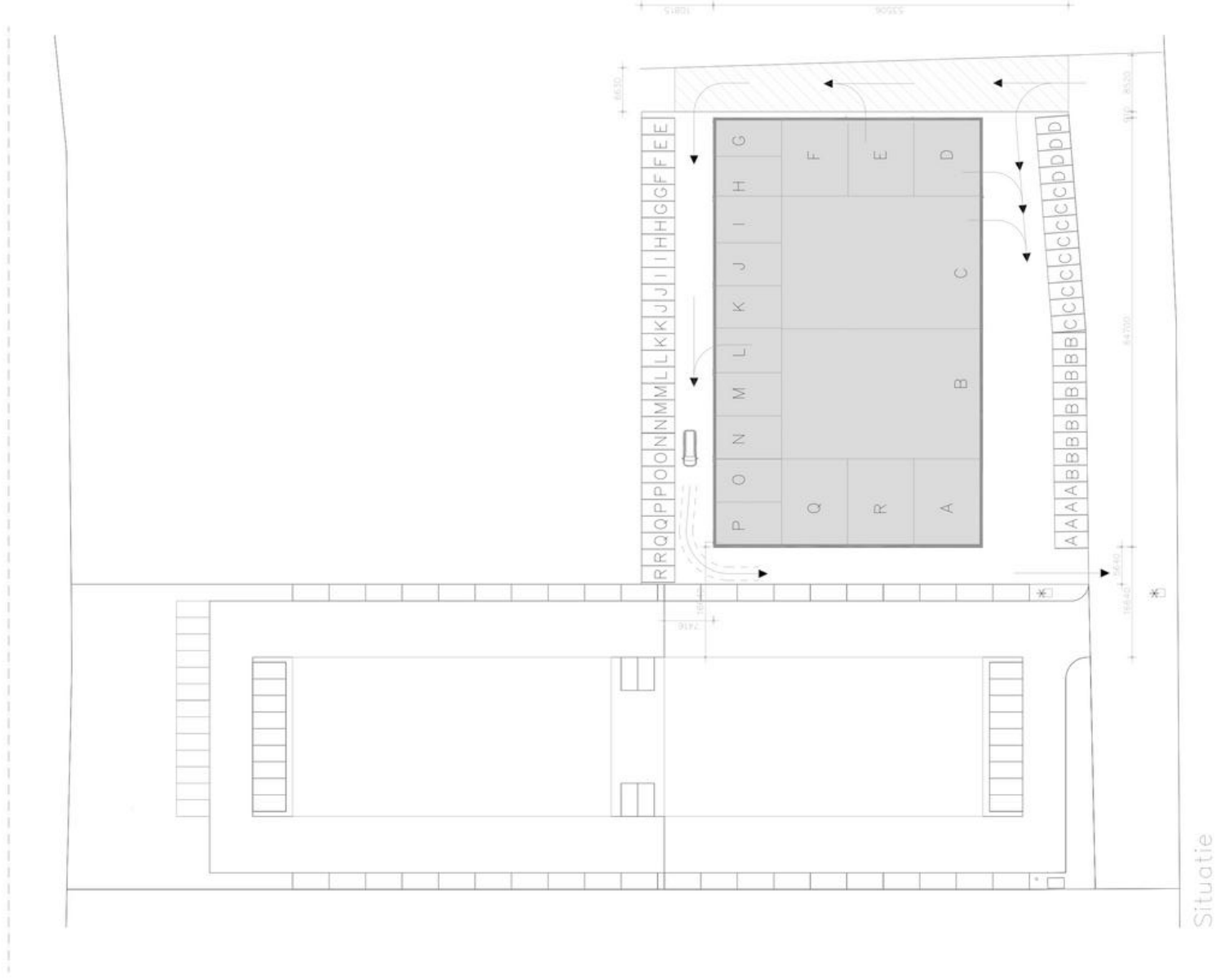


Rechtergevel





Situatie



Situatie

Kopersinformatie

Koop-/aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst gaan verkoper en koper een overeenkomst aan. Deze koop-/aannemingsovereenkomst verplicht de verkoper onder meer tot levering van het grondperceel en de bedrijfsunits. De koper is hierdoor verplicht de koopprijs te betalen. Beide partijen ontvangen binnen enkele dagen na ondertekening een kopie van de koop-/aannemingsovereenkomst. Het origineel wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht (ofwel de akte van levering) kan voorbereiden.

Appartementsrechten

De uitgegeven grond en de daarop gerealiseerde bebouwing wordt gesplitst in appartementsrechten. Elke koper wordt eigenaar van een appartementsrecht, welk het recht geeft op het uitsluitende gebruik daarvan.

Vereniging van Eigenaren

Voor het onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke delen, waaronder het gemeenschappelijke buitenterrein, wordt van rechtswege een Vereniging van Eigenaren (kortweg VvE) opgericht. Een koper is verplicht lid te worden van de Vereniging van Eigenaren. De belangrijkste taken en bevoegdheden van deze vereniging zijn:

- Het beheer van de gemeenschappelijke zaken, zoals het buitenterrein.
- Het opstellen van een huishoudelijk reglement met daarin regels voor het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten.
- Het beheer van de middelen die door de eigenaren aan de VvE ter beschikking zijn gesteld.

Bij overdracht van het appartementsrecht is koper reeds een eerste bijdrage aan de vereniging verschuldigd. De daaropvolgende (maandelijkse) bijdragen zullen door de eigenaren (leden van de vereniging) worden vastgesteld. Deze bijdragen zijn bedoeld om onder andere de navolgende zaken collectief te regelen/betalen: - De opstalverzekering; - De aansprakelijkheidsverzekering; - Reservering voor groot onderhoud, waaronder het dak. Na goedkeuring door de vergadering worden onderstaande zaken geregeld: - Gevelreiniging; - Onderhoud van evt. gemeenschappelijke groenvoorziening; - Gladheidbestrijding op het buitenterrein; - Gemeenschappelijke glasbewassing; - Etc.

Technische informatie

Fundering en vloeren

Onder de draagconstructie wordt een geïsoleerde ringbalk aangebracht conform berekeningen van de constructeur. Begane grond heeft een traditionele betonvloer, monolit afgewerkt, geïsoleerd (RC=3.5) en voorzien van leidingen voor vloerverwarming op +/- 7cm diep. De vloer kan een extra zware belasting aan van +/- 2000 kg/m² !

Borstwering

Rondom een geïsoleerde borstwering. met een isolatiekern van 110 mm. PIR en RC-waarde van 4.70 m²K/W . De betonplinten aan de binnenzijde uitgevoerd in glad afgestreakt beton en aan de buitenzijde met uitgewassen grind in de kleur donker grijs. De hoogte van de borstwering is ca. 1.10 m. plus peil.

Hoofdstaalconstructie

De constructie is gestaalstraald (SA 2,5) en geconserveerd met verfsysteem volgens ISO 19840, UniBar Primekote in kleur Ral 9005 met een gemiddelde laagdikte van 80 micron. Na montage van de constructie worden eventuele beschadigingen zichtbaar bijgewerkt.

Tussenwanden

Opgebouwd uit horizontaal toe te passen massieve betonelementen met dikte 140mm. lengte ≤ 6500 mm, elementhoogte vanaf 600 mm tot 3850 mm, of maximaal 4000/4010 mm. Elementen zo nodig te voorzien van messing & groefverbinding, mal inzet is in deze bepalend. Buitenkant (kistzijde) glad uit de stalen bekisting, betongrijs rondom voorzien van vellingkanten. Binnenkant (stortzijde) onder de rij afgevlakt, boven en onderzijde voorzien van vellingkanten. Sterkteklasse C30/37; Milieuklasse XC3; Algemeen Kleurverschillen welke eigen zijn aan het materiaal beton, optische gebreken, ontstaan tijdens de opslag, als gevolg van neerslag en/of atmosferische invloeden, kalkuittrekking en geringe afwijkingen in de oppervlakte structuur zullen nimmer reden zijn tot afkeur.

Gevelbekleding

Geïsoleerde wanden door middel van sandwichpanelen, met PIR vulling. Rc-waarde = 4.70 m²K/W. De panelen worden bevestigd in horizontale en verticale richting. Binnenplaat van de panelen is gelinieerd en voorzien van interieur coating RAL9002. Kleuren buitenzijde: Black Matt Ral 9005 en White Matt Ral 9010

Dakopbouw

Geïsoleerd dak opgebouwd uit platdak sandwichpanelen met PIR vulling. Rc-waarde 6.39 m²K/W interieurcoating in RAL9002. Dakbedekking wordt opgeleverd met 10 jaar garantie op waterdichtheid.

Riolering

HWA van het dak en verhard terrein, wordt afgevoerd naar infiltratiekragen onder het straatwerk. Units worden voorzien van (1 of meerdere) afgedopte rioolaansluiting welke is aangesloten op het gemeentelijk riool, conform de geldende wet- en regelgeving.

Elektra

Prefab meterkasten 2400x770x350mm met de benodigde groepen en aardlekschakelaars van Eaton. Led verlichting incl. schakelaars en WCD op begane grond en verdiepingsvloer. Buitenverlichting incl. schemerschakelaar.

Vloerverwarming

Units worden voorzien van vloerverwarmingsbuizen afgedopt, 5 gelaagd buis van 16mm gestrikt onder wapeningsnet om de 10 cm op +/- 7 cm diepte. Geschikt als hoofdverwarming.

Dak doorvoer

Elke unit wordt voorzien van een dak doorvoer. Ten behoeve van toekomstige ventilatie, zonnepanelen ed.

Overheaddeur incl. zijpaneel met loopdeur

Geïsoleerde stalen overheaddeuren. Gezet in stalen stelkozijn. Sectionaaldeur bovenin 1 glas-secties bestaande uit 4mm enkel gehard glas. Loopdeur tevens voorzien van bovenzijde 1 secties voorzien van gehard glas. Aluminium profielen glas secties in kleur mee gespoten. Loopdeuren tevens voorzien van een 5-punts sluiting. Unit B + C hebben een vol glas (HR++) loopdeur met aluminium omlijsting en een 5-punts sluiting. Kleur buitenzijde: RAL 9005. Kleur binnenzijde: RAL 9002 grijswit

**Kozijnen en raampartijen**

Kunststof kozijnen uitgevoerd met HR++ beglazing.

Kleine raamkozijnen met afm. 1050x1500 en 1100x1500mm. uitgevoerd in draaival uitvoering. Uitgevoerd met scharnieren: Zomer/winterstand (ES040).

Buitenzijde voorzien van gladde folie, kleur: RAL 9005. Kleur binnenzijde: standaard wit Ral 9016.

Mantelbuizen

Er worden 2 extra mantelbuizen gelegd voor eventuele extra kabels en dergelijke vanaf de meterkast onder de fundering door naar de weg +/- 2m uit de gevel. Bij de hoekunits wordt 1 mantelbuis doorgetrokken naar hun parkeerplaatsen voor evt laadpalen oid.

Houten verdiepingsvloeren

Opgebouwd uit houten balken h.o.h. 400mm. waarover 18mm. underlayment is aangebracht.

Straatwerk

De wegen naar en rondom het pand wordt bestraat met grijze H-klinkers.

Parkeerplaatsen worden met antraciet kleurige BKK klinkers aangebracht. Voor hwa wordt voldoende straatkolken conform berekeningen aangebracht.

Gevelreclame

Aan de voorkant van elke unit is een ruimte gereserveerd voor reclame uitingen.

Dit is de ruimte tussen de overheaddeur en raampartij op de eerste verdieping.

Let op! Informeer bij de gemeente wat wel en niet is toegestaan.

Bestemming;

Een koper is vrij om meerdere units te kopen en kan deze in overleg met het bouwbedrijf koppelen naar wens. Het vigerende bestemmingplan betreft voor bedrijven tot en met categorie 3.2. De units E t/m R hebben de functie lichte industrie. Units A t/m D hebben de functie industrie. Informeer bij de gemeente Raalte of uw bedrijfsvoering binnen het bestemmingsplan valt.

Kopen of huren?

NEEM CONTACT OP VOOR UW NIEUWE BEDRIJFSRUIMTE

De verkoop en verhuur van onze bedrijfsunits verloopt via een ervaren makelaar, die u graag voorziet van alle informatie en advies op maat. Met uitgebreide kennis van ons aanbod staat de makelaar klaar om al uw vragen te beantwoorden, een rondleiding te organiseren en de mogelijkheden te bespreken.

Heeft u interesse in een van de units of wilt u meer weten over het project? Neem dan contact op met Hannink Jorink Bedrijfsmakelaars via **085-020 1207** of **info@hanninkjorink.nl**

**HANNINK
JORINK**
Bedrijfsmakelaars

www.hanninkjorink.nl

REDLINE | Ontwikkeling
Verkoop
Verhuur
FASTGOED

www.redlinevastgoed.nl

