



24 Layers en 8 Layers XL bedrijfsunits in Rotterdam

88,4 m² tot 647,1 m² // v.a. € 245.000,-

Inhoud

Locatie	04
Ligging	05
Het project	06
Unit type A+	10
Unit type A	12
Unit type B	14
Unit type XL	16
Het Layers concept	20
Eerdere projecten	22
Voordelen Layers	24
Aankoopproces	28
Financiering	29
Algemene informatie	30
Het Layers team	32



“ KIES VOOR EXTRA LUXE:
12 UNITS MET EEN HARMONICADEUR! ”

4x

UNITTYPE A+

8x

UNITTYPE A

12x

UNITTYPE B

8x

UNITTYPE XL

Ondernemen is doen waar je goed in bent en je dromen waarmaken. Het begint met een goed idee en de juiste plek om je onderneming vorm te geven. Die plek vind je bij Layers Rotterdam: 32 praktische units met een oogstrelend design.

Casco opgeleverd en met twee en drie verdiepingen, dus welke indeling je ook voor ogen hebt, hier is het mogelijk. De uitstraling van Layers laat echter niets te wensen over. Layers ademt passie en een professionele aanpak. Precies wat je zoekt!

Wat een toplocatie

Ideaal gelegen in Rotterdam Noord-West, vlak bij het centrum en belangrijke snelwegen, ben je bij Layers Rotterdam snel op je bestemming dankzij de uitstekende verbindingen. Hier komen ondernemers en beleggers samen die een begrip zijn in de regio en elkaar versterken. Kortom, de perfecte locatie om te groeien en je bedrijf verder te ontwikkelen.

Gelegen aan de Innsbruckweg in Rotterdam op bedrijventerrein Noord-West, profiteert Layers Rotterdam van een strategische positie nabij de bruisende stad Rotterdam, de Rotterdamse haven en Rotterdam The Hague Airport. Deze luchthaven ligt op slechts 10 minuten rijden.

Bovendien bieden de nabijgelegen A13 en A20 uitstekende verbindingen, zodat je snel en efficiënt kunt reizen. In deze buurt vind je bedrijven uit diverse segmenten en branches, zoals logistiek, technologie en distributie, wat de locatie aantrekkelijk maakt voor uiteenlopende zakelijke activiteiten.









	Afstand	Reistijd
Rotterdam Centrum	10 km	15 min
Delft	11 km	15 min
Den Haag	21 km	20 min

Goed bereikbaar vanaf de A13 en A20

Layers Rotterdam biedt een uitstekende bereikbaarheid op bedrijventerrein Rotterdam Noord-West, gelegen aan de Innsbruckweg. Het ligt strategisch nabij belangrijke snelwegen, waaronder de A13 en A20, wat

snelle verbindingen mogelijk maakt met zowel de Rotterdamse haven als het centrum van de stad. Binnen 15 minuten sta je in het centrum van Rotterdam, en met 10 minuten ben je op luchthaven Rotterdam The Hague Airport.



-  Unit type A+
-  Unit type A
-  Unit type B
-  Unit type XL
-  Fietsenstalling
-  Fietsenrek

Unit-nummer	Unit type	Begane grond BVO	1e verdieping BVO	2e verdieping BVO	Dakterras BVO	Totaal BVO	Parkeerplaatsen
1	XL	357,2	198,5	0,0	0	555,7	4
2	XL	357,2	200,5	0,0	0	557,7	4
3	XL	357,2	200,5	0,0	0	557,7	4
4	XL	357,2	200,5	0,0	0	557,7	4
5	XL	357,2	198,5	0,0	0	555,7	4
6	A+	55,3	55,3	28,6	27	139,2	2
7	A	55,3	55,3	28,6	27	139,2	2
8	A	44,2	44,2	23,0	21	111,4	2
9	B	44,2	44,2	0,0	0	88,4	2
10	B	44,2	44,2	0,0	0	88,4	2
11	B	44,2	44,2	0,0	0	88,4	2
12	B	44,2	44,2	0,0	0	88,4	2
13	B	44,2	44,2	0,0	0	88,4	2
14	B	44,2	44,2	0,0	0	88,4	2
15	A	44,2	44,2	23,0	21	111,4	2
16	A	55,3	55,3	28,6	27	139,2	2
17	A+	55,3	55,3	28,6	27	139,2	2
18	A+	68,3	68,3	41,6	27	178,2	2
19	A	68,3	68,3	41,6	27	178,2	2
20	A	54,6	54,6	33,4	21	142,6	2
21	B	54,6	54,6	0,0	0	109,2	2
22	B	54,6	54,6	0,0	0	109,2	2
23	B	54,6	54,6	0,0	0	109,2	2
24	B	54,6	54,6	0,0	0	109,2	2
25	B	54,6	54,6	0,0	0	109,2	2
26	B	54,6	54,6	0,0	0	109,2	2
27	A	54,6	54,6	33,4	0	142,6	2
28	A	68,3	68,3	41,6	0	178,2	2
29	A+	68,3	68,3	41,6	0	178,2	2
30	XL	431,4	215,7	0,0	0	647,1	4
31	XL	374,3	215,7	0,0	0	590,0	4
32	XL	374,3	214,1	0,0	0	588,4	4

Dé plek voor jouw onderneming!

De goed uitziende units van Layers aan de Innsbruckweg zijn bestemd voor bedrijven met bijvoorbeeld kleinschalige productie, of ondernemers met behoefte aan opslag

van hun voorraad en bedrijfsmiddelen. Veel ondernemers richten de benedenverdieping in als werkplaats/opslag en richten de bovenverdieping in als kantoor.





De weergegeven renders zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid

Unit type A+

BNR. 06, 17, 18 & 29

Wil je je bedrijf op een unieke manier presenteren? Dan zijn de A+ units in Layers dam dé perfecte keuze. Met grote glazen puien aan zowel de voor- als zijkant geniet je van een prachtig uitzicht en maximale zichtbaarheid. De harmonicadeur aan de voorkant kun je helemaal openschuiven, zodat buiten en binnen naadloos

in elkaar overlopen. De gevels zijn afgewerkt met duurzaam en onderhoudsvriendelijk Alaskan Yellow Cedar, wat een eigentijdse en warme uitstraling geeft. Elke unit is bovendien voorzien van een dakterras met dakopbouw, ideaal als lunchroom of om in de zomer buiten te lunchen.

Kenmerken

- De units van het type A+ zijn gesitueerd op de hoek en hebben een hoge attentiewaarde
- Twee eigen parkeerplaatsen voor de deur
- Een harmonicadeur opent de voorgevel van je unit op een stijlvolle manier
- Iedere unit heeft een dakterras met dakopbouw

139,4-178,2 M²

BRUTO VLOEROPPERVLAKTE

2

PRIVÉ PARKEERPLAATSEN

3,6 M

VRIJE HOOGTE OP DE BEGANE GROND

**“De ideale plek
als je wilt opvallen!”**



De weergegeven renders zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid

Unit type A

BNR. 07, 08, 15, 16, 19, 20, 27, & 28

Het type A biedt volop mogelijkheden om jouw bedrijf opvallend te presenteren. Met een ruim vloeroppervlak op beide verdiepingen, volledig naar eigen wens in te delen, is dit de ideale ruimte voor ondernemers die veelzijdigheid waarderen. De grote glazen pui met harmonicadeuren, die volledig open kunnen, zorgt voor een naadloze verbinding tussen

binnen en buiten en geeft optimaal zicht. De stoere zwarte kozijnen gecombineerd met de Alaskan Yellow Cedar gevelbekleding geven de unit een krachtige uitstraling. Daarnaast is elk van deze units voorzien van een dakterras met dakopbouw, perfect voor een lunchroom of een verfrissende buitenlunch in de zomer.

Kenmerken

- De units van het type A zijn voorzien van een siergevel met Alaskan Yellow Cedar hout (duurzaamheidsklasse 2)
- Inclusief twee eigen parkeerplaatsen voor de deur
- Een harmonicadeur opent de voorgevel van je unit op een stijlvolle manier
- Iedere unit heeft een dakterras met dakopbouw

111,4-178,2 M²

BRUTO VLOEROPPERVLAKTE

2

PRIVÉ PARKEERPLAATSEN

3,6 M

VRIJE HOOGTE OP DE BEGANE GROND

“Waar functionaliteit en stijl samenkomen”



De weergegeven renders zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid

Unit type B

BNR. 09 T/M 14 & 21 T/M 26

Stoere units met een praktische overheaddeur, dat zijn de units van type B. Beschikbaar in verschillende vloeroppervlakten. Ideaal voor ondernemers die hun bedrijfsbus of voorraad beneden willen stallen en

op de bovenverdieping hun kantoor inrichten. De gevel ziet er goed uit met zijn donkere onderhoudsvriendelijke sandwichpanelen. En uiteraard is er ruimte gereserveerd voor jouw logo!

Kenmerken

- Dit zijn de functionele tussenunits met een handige overheaddeur
- Inclusief twee eigen parkeerplaatsen voor de deur
- Gevel afgewerkt met duurzame en onderhoudsvriendelijke sandwichpanelen in een donkere kleurstelling

88-109,2 M²

BRUTO VLOEROPPERVLAKTE

2

PRIVÉ PARKEERPLAATSEN

3,6 M

VRIJE HOOGTE OP DE BEGANE GROND

“Functioneel
strak en praktisch!”



De weergegeven renders zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid

Layers XL

BNR. 01 T/M 05 & 30 T/M 32

Ontdek de ruime en stijlvolle units in onze Layers-XL-variant, ontworpen voor praktisch gebruik met een stoere uitstraling. Deze XL-varianten zijn ruimer opgezet en voorzien van een halve verdiepingvloer voor extra ruimte. Layers-XL units zijn er voor ondernemers die de volgende stap willen zetten.

Dankzij de halve verdiepingvloer is er achter in het gebouw een hoge vrije hoogte, wat de mogelijkheid biedt om in de hoogte te

kunnen werken. Bovendien kan de halve verdiepingvloer als kantoorruimte ingezet worden, zodat je alles onder één dak hebt. De Layers-XL units zijn geschikt voor diverse doeleinden, zoals een magazijn, productiebedrijf of showroom. De gevel van deze units is stijlvol afgewerkt met onderhoudsvriendelijke sandwichpanelen. En natuurlijk is er ruimte gereserveerd voor jouw logo, zodat je bedrijf direct herkenbaar is!

Kenmerken

- Dit zijn de ruime en robuuste units met een elektrische overheaddeur
- Vier eigen parkeerplaatsen voor de deur
- Een halve verdiepingvloer biedt de mogelijkheid om in de hoogte te kunnen werken

555,7-647,1 M²

BRUTO VLOEROPPERVLAKTE

4

PRIVÉ PARKEERPLAATSEN

4,4 M

VRIJE HOOGTE AAN DE VOORZIJD

7,6 M

VRIJE HOOGTE AAN DE ACHTERZIJD

“Ruim en robuust, stoere uitstraling, flexibele hoogte-opties”



“ KEUZE UIT 4 SOORTEN UNITS.
ELK MET ZIJN EIGEN
KARAKTERISTIEKE EIGENSCHAPPEN. ”



Een unit vol mogelijkheden

Je werkplaats, je showroom, je opslag, je kantoor. Je zoekt een multifunctionele ruimte om het potentieel van jouw onderneming ten volle te benutten. Een plek om trots op te zijn, om zonder schaamte je klanten

te ontvangen en vooral ongehinderd je ding te doen. Dat is allemaal mogelijk bij Layers. Je hebt keuze uit diverse lay-outs en oppervlaktes, dus er is altijd een unit die past bij jouw ambitie.

Hoogwaardige materialen met oog voor detail



Gevel

De units van Layers trekken de aandacht op het bedrijventerrein. De combinatie op de gevel van Alaskan Yellow Cedar met donkergrijze sandwichpanelen is strak, modern en bovendien duurzaam. Het ziet er gewoon goed uit.

Overheaddeur

Heb je veel materiaal of voorraad, of wil je je bedrijfsbus graag binnen stallen, dan is een unit met zo'n praktische overheaddeur ideaal. De handbediende overheaddeuren van de Layers units hebben een afmeting van 3,0 x 3,2 m. Je vindt deze deuren bij de units van het type B en. De elektrische overheaddeur van de Layers XL-units hebben een afmeting van ten minste 4,2 x 4,0 m.



Harmonicadeur

Wil je de benedenverdieping gebruiken als showroom of open werkplaats? Dan geeft een glazen pui met harmonicadeuren je veel mogelijkheden. Zo heb je én toegang over de gehele breedte én het ziet er gelikt uit. Wat wil jij hier laten zien?

Een bewezen concept

Dordrecht

12 units aan de Jade op bedrijventerrein Dordtse Kil III in Dordrecht. Een duurzame verzamelplaats voor hardwerkende ondernemers. Vlak bij de A16.

Deze units hebben een oppervlakte van 148 m² verdeeld over twee verdiepingen, waarbij elke unit beschikt over minimaal 2 parkeerplaatsen. Je hebt de mogelijkheid om de units aan elkaar te schakelen als je behoefte hebt aan meer ruimte voor je bedrijf.



Aalsmeer

32 units centraal gelegen aan de Zuid-Afrikaweg op het bedrijventerrein Green Park Aalsmeer. Centraal gelegen tussen Schiphol en Royal FloraHolland. Direct aan de N201 en vlakbij de A4 en A9.

De units variëren in grootte van 151 m² tot 281 m². Ze zijn eventueel aan elkaar te schakelen waardoor grotere oppervlaktes mogelijk zijn. Daarnaast zijn er units met een dakterras met een fantastisch uitzicht over Green Park Aalsmeer met op de achtergrond luchthaven Schiphol.





Daarom kies je voor Layers

Of je nu geschikte ruimte zoekt voor je bedrijf, of een stabiel beleggingsobject, bij Layers vind je bedrijfsunits uit het hogere segment. Je investering is het waard!

... als ondernemer

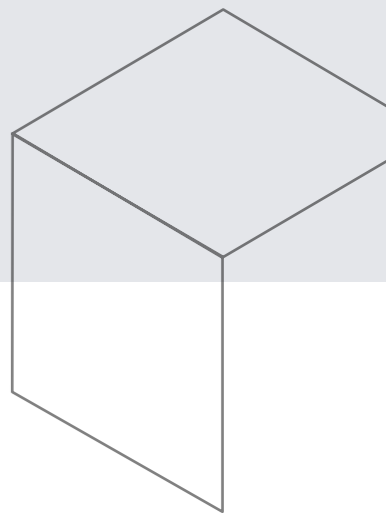
Ondernemen vereist volharding, creativiteit en passie, elke dag opnieuw. Van een meubelmaker die tot laat doorwerkt om een fauteuil te voorzien van hippe meubelstof, tot een badkamerinstallateur die zijn klanten wil ontvangen in zijn showroom om de voordelen

uit te leggen van een warmtepomp of een waterontharder. Layers heeft meer te bieden dan alleen huisvesting. Het is een verzamelaarsplaats waar je je passie voor het vak en het ondernemerschap kunt delen met anderen. Er ontstaan hier hechte communities.

... als belegger

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.

- Aantrekkelijk rendement
- Toplocaties in Nederland
- Uitstekende verhuurbaarheid
- Een solide belegging
- Eenvoudige exploitatie



”

Door de goede sfeer bij Layers krijg ik iedere ochtend een boost. Dan heb ik er zin in om het beste uit mezelf te halen. Ik zie dat ook bij mijn mede-ondernemers. Hier hangt de juiste vibe!

Stan de Boer

Restaurateur van buisframe stoelen

”

De hoogte van de unit, de mogelijkheid om het helemaal naar eigen inzicht in te richten en de strakke uitstraling haalden me over de streep. Ik heb er geen seconde spijt van gehad mijn bedrijf bij Layers onder te brengen.

Maurice Verrips

Groothandel fitnessapparaten



“PROFESSIONEEL,
TOEKOMSTBESTENDIG EN
OOK GEWOON MOOI.”

Stappenplan tot koop

01 Nieuwsgierig?

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

03 Tijd voor vragen!

Dit kan via info@layers-development.nl of via de aangesloten makelaar Ooms Makelaars

05 Gegevens sturen

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

02 Informatie inwinnen betreft financiering

Dit kan bijvoorbeeld via onze partner MKB Finanz (mkbfinanz.nl)

04 Bij interesse

Neem een optie op één of meerdere unit(s) via Layers of de aangesloten makelaar. Deze optie is 1 week geldig.

06 Overgaan tot koop

We stellen de koop-/aannemingsovereenkomst op. Je kunt de overeenkomst digitaal ondertekenen in Docusign. Of kom gezellig bij ons langs.

Gefeliciteerd! Je bent eigenaar van een Layers-unit.

Goed advies, duurzame financiering

Heb je interesse in één van de units van Layers Rotterdam, dan ben je wellicht ook geïnteresseerd in een duurzame financiering. Wij werken samen met Ooms Financieel Advies om het financieren van een bedrijfsruimte zo makkelijk mogelijk te maken.

De adviseurs van Ooms Financieel Advies helpen ondernemers met het financieren van hun investeringen: ze regelen de beste financieringen voor werkkapitaal, bedrijfsmiddelen, groei, overname en vastgoed. Enthousiast en met kennis van zaken vervullen ze de rol van aanspreekpunt voor alle financieringsmogelijkheden. Ze adviseren je bij je keuzes voor het type financiering, de best passende aanbieder,

de schuldmarktwaardeverhouding en kijken bovendien 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 Ooms Financieel Adviseurs 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.

Kijk wat je ongeveer aan maandlasten kwijt bent bij aankoop van een Layers unit. Hieronder twee rekenvoorbeelden:

hypotheek@ooms.com
010-424 8810
www.ooms.com

Aankoop unit 6A+ (type A+)	€ 390.000	Aankoop unit 1XL (type XL)	€ 1.050.000
Eigen inbreng	€ 117.000	Eigen inbreng	€ 315.000
Hypotheeklening (20 jaar)	€ 273.000	Hypotheeklening (20 jaar)	€ 735.000
Rente (10 jaar vast)	6,5 %	Rente (10 jaar vast)	6,5 %
Maandlasten	€ 2.616,25	Maandlasten	€ 7.043,75
Waarvan rente	€ 1.478,75	Waarvan rente	€ 3.981,25
Waarvan aflossing	€ 1.137,50	Waarvan aflossing	€ 3.062,50

Algemene informatie

BROCHURE

We hebben deze brochure met de grootst mogelijke zorg en aandacht samengesteld. Het geeft je een indruk van onze ambities voor het project, de omgeving, de units en een aantal van de opties. De afgebeelde tekeningen en plattegronden zijn impressies. Hieraan kun je geen rechten ontlenen. 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. De koopovereenkomst met de daaraan gekoppelde documenten zijn uiteindelijk de geldende en daarmee bepalende contractstukken.

ONDER/OVERMAAT BVO

In deze brochure vermelde oppervlakten zijn indicatief berekend en vastgesteld in de koopovereenkomst. De oppervlakten zijn zo secuur mogelijk vastgesteld, maar mogen niet worden aangemerkt als verhuurbare oppervlakte zoals gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in bijlage B van NEN 2580. Onder- dan wel overmaat van het metrage/bruto vloeroppervlak zal niet leiden tot verrekening van de koopsom en/of eventuele kosten van bijkomende leveringen en diensten.

WAARBORG SOM

Je stort als koper binnen 10 werkdagen na ondertekening van de overeenkomst een waarborgsom van 10% van de koopsom (inclusief BTW) op een derdenrekening van de projectnotaris.

KOOP-AANNEMINGSOVEREENKOMST

Met deze akte gaan we als 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 je de koop- en aannemingsovereenkomst hebt getekend, ontvang je binnen enkele dagen een kopie van het dan ook door ons getekende contract.

NOTARIS

De eigendomsoverdracht vindt plaats door middel van een zogenaamde akte van levering bij het notariaat Van Benthem & Keulen te Utrecht. De notaris nodigt je uit voor de eigendomsoverdracht. De notaris brengt de grondkosten, vervallen termijnen en bouwrente in rekening. Je zorgt dat dit bedrag vóór de eigendomsoverdracht is gestort op de derdenrekening van de notaris.

BETALING AANNEEMSOM

Na de eigendomsoverdracht bij de notaris brengt de aannemer de overige termijnen rechtstreeks bij je in rekening. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen is vervallen, ontvang je hiervoor een factuur.

AANVANG BOUW

De bouwbeslissing vindt in principe plaats wanneer 70% van de bedrijfsunits is verkocht (of eerder, als de ondernemer dit aangeeft). Bij aanvang bouw deelt de aannemer een globale opleveringsprognose. Bij de oplevering leggen we eventuele onvolkomenheden vast in een proces verbaal van oplevering.

ONDERHOUD

Tot drie maanden nadat je de sleutels hebt ontvangen, heb je de gelegenheid ons te berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden zijn verholpen en of er nieuwe onvolkomenheden na de oplevering zijn ontstaan.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Zoals gebruikelijk bij bedrijfsverzamelgebouwen wordt Layers gesplitst in appartementsrechten. Als koper ben je automatisch lid van de vereniging van eigenaren (VvE) die beheerd wordt door een externe beheerder. De VvE draagt onder andere zorg voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijk delen van het project (terrein, gevel en dak) en regelt de verzekering.

De drijvende kracht achter Layers

Layers is een onderdeel van Today Real Estate Development, een jonge ontwikkelaar met een solide reputatie. Met trots kunnen we melden dat er al 25 Layers-locaties zijn ontwikkeld, elk in verschillende fases van voltooiing.

Bij Today Real Estate Development streven we ernaar om innovatieve en hoogwaardige vastgoedprojecten te realiseren die aansluiten bij de behoeften van moderne ondernemers. Met onze ervaring en visie zijn we trots om Layers tot leven te brengen op bedrijventerrein Westerspoor.

Onze expertise ligt dan ook in het investeren in en ontwikkelen van bedrijfsonroerendgoed voor de nieuwe generatie. Naast het Layersconcept zijn we ook ontwikkelaar van de succesvolle concepten Storage Club en Urban Miles.

TODAY

REAL ESTATE DEVELOPMENT



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



LAYERS-DEVELOPMENT.NL