



28 bedrijfsunits in Zoetermeer

68,6 m² tot 143,2 m² // v.a. €164.500,-

LAYERS,

Inhoud

| | |
|---------------------|----|
| Locatie | 04 |
| Ligging | 05 |
| Het project | 06 |
| Unit type A+ | 10 |
| Unit type A | 12 |
| Unit type B | 14 |
| Het Layers concept | 16 |
| Eerdere projecten | 18 |
| Voordelen Layers | 20 |
| Aankoopproces | 22 |
| Financiering | 23 |
| Algemene informatie | 24 |
| Het Layers team | 26 |



6x

UNITTYPE A+

Ondernemer ben je, dat voel je van binnen-uit. Doen waar je passie ligt, je bent er goed in. Jouw producten en diensten zijn gewild. Je wilt vooruit. Je bedrijf heeft behoefte aan ruimte: je bent op zoek naar een professionele plek vol mogelijkheden.

10x

UNITTYPE A

Die plek vind je bij Layers Zoetermeer: 28 units met een aansprekend eigentijds design. Deze plek straalt uit: hier vind je ondernemers die trots zijn op hun bedrijf! Hier voel je je thuis.

12x

UNITTYPE B

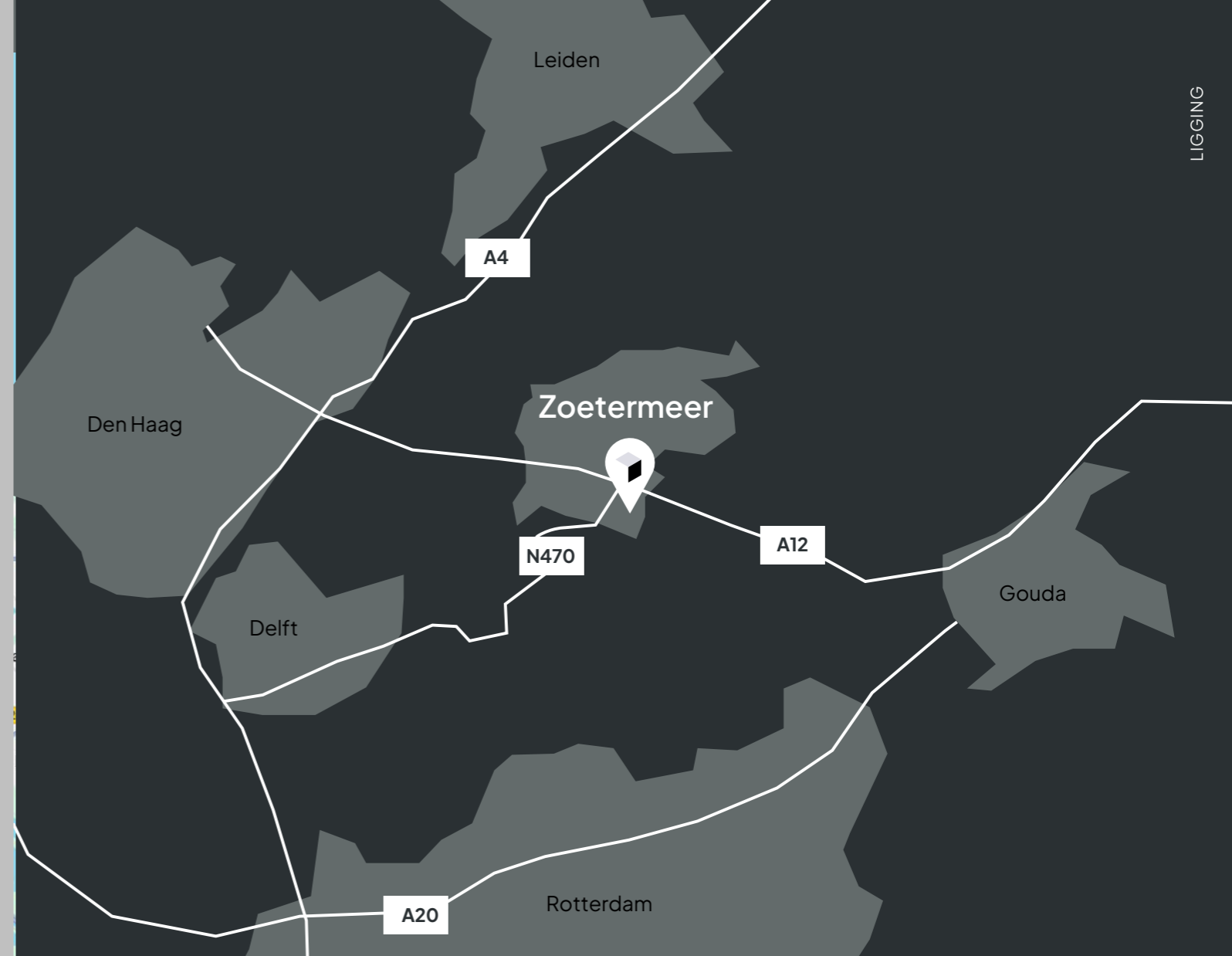
Layers Zoetermeer

Layers Zoetermeer bevindt zich op het bruisende bedrijventerrein Lansinghage in Zoetermeer. Dit terrein, dat in de nabijheid van de A12 ligt, kenmerkt zich als het grootste bedrijventerrein van Zoetermeer, met een indrukwekkende omvang van circa 70 hectare.

Bedrijventerrein Lansinghage biedt onderdak aan een diverse groep bedrijven, variërend van het midden- en kleinbedrijf (MKB) tot grootschaligere ondernemingen. Internationale bedrijven, aannemersbedrijven, handelsondernemingen in auto's en onderdelen, en groeiende magazijnen van webwinkels dragen bij aan de levendige bedrijvigheid op dit terrein.

Wat een geweldige locatie

In de kern weerspiegelt Layers Zoetermeer de dynamiek van Bedrijventerrein Lansinghage, waar ondernemerschap, diversiteit en de voortdurende ontwikkeling naar een veelzijdige leef- en werkomgeving elkaar versterken.



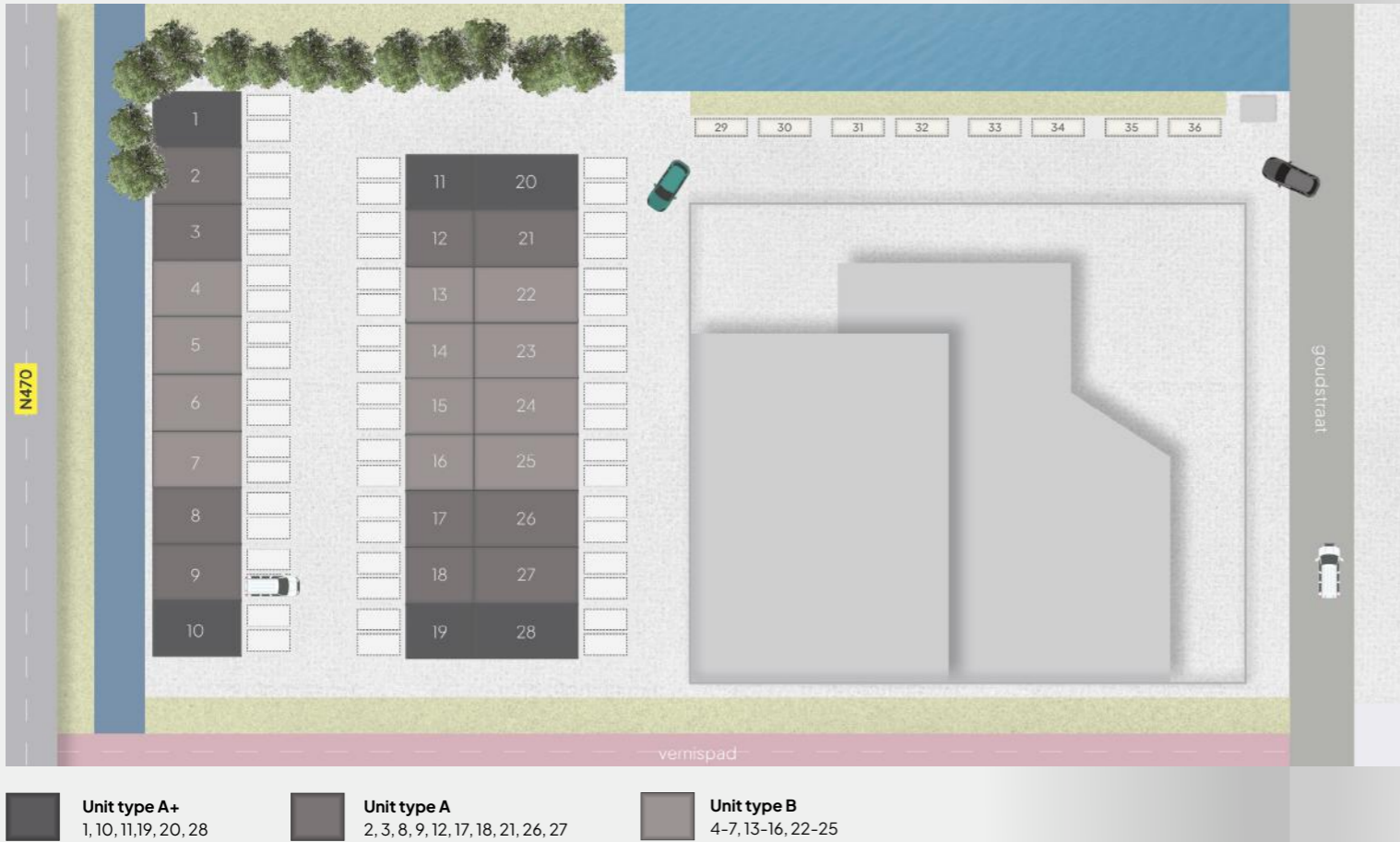
Binnen 3 minuten op de A12

Layers Zoetermeer is uitstekend te bereiken. Binnen 3 minuten rijdt je op de A12, waardoor steden zoals Den Haag, Gouda of Rotterdam zeer eenvoudig en snel zijn te bereiken. Vanaf de provincieweg N470 is het project goed zichtbaar en de bouwmarkten zijn binnen loopafstand te bereiken.

Daarnaast bevindt het terrein zich op slechts 10 minuten loopafstand van het treinstation Lansingerland. Deze nabijheid

tot het openbaar vervoer maakt Layers Zoetermeer niet alleen met de auto, maar ook met de trein gemakkelijk bereikbaar. Voor ondernemingen met veel klanten in Den Haag biedt Layers Zoetermeer een extra voordeel, want binnen 15 minuten bereik je het hart van deze stad met deze auto. Deze gunstige ligging draagt bij aan de toegankelijkheid en efficiëntie voor zowel bedrijven als hun klanten.

| | Afstand | Reistijd |
|-----------|---------|----------|
| Den Haag | 14 km | 13 min |
| Gouda | 18 km | 19 min |
| Rotterdam | 18 km | 20 min |
| Utrecht | 54 km | 40 min |



| Unit | Unit type | Parkeerplaatsen | Begane grond BVO | 1e verdieping BVO | 2e verdieping BVO | Dakterras | Totale BVO |
|------|-----------|-----------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------|------------|
| 1 | A+ | 2 | 43,8 | 45,0 | 28,6 | 16,4 | 117,4 |
| 2 | A | 2 | 45,0 | 45,0 | 28,6 | 16,4 | 118,6 |
| 3 | A | 2 | 44,7 | 45,0 | 28,7 | 16,3 | 118,4 |
| 4 | B | 2 | 45 | 45,0 | 0 | 0 | 90,0 |
| 5 | B | 2 | 45 | 45,0 | 0 | 0 | 90,0 |
| 6 | B | 2 | 45 | 45,0 | 0 | 0 | 90,0 |
| 7 | B | 2 | 45 | 45,0 | 0 | 0 | 90,0 |
| 8 | A | 2 | 44,7 | 45,0 | 28,7 | 16,3 | 118,4 |
| 9 | A | 2 | 45 | 45,0 | 28,6 | 16,4 | 118,6 |
| 10 | A+ | 2 | 43,8 | 45,0 | 28,6 | 16,4 | 117,4 |
| 11 | A+ | 2 | 33,5 | 34,8 | 18,3 | 16,5 | 86,6 |
| 12 | A | 2 | 34,1 | 34,1 | 18,1 | 16 | 86,3 |
| 13 | B | 2 | 34,1 | 34,1 | 0 | 0 | 68,2 |
| 14 | B | 2 | 34,1 | 34,1 | 0 | 0 | 68,2 |
| 15 | B | 2 | 34,1 | 34,1 | 0 | 0 | 68,2 |
| 16 | B | 2 | 34,1 | 34,1 | 0 | 0 | 68,2 |
| 17 | A | 2 | 34,1 | 34,1 | 18,1 | 16,0 | 86,3 |
| 18 | A | 2 | 34,1 | 34,1 | 18,0 | 16,1 | 86,2 |
| 19 | A+ | 2 | 33,5 | 34,8 | 18,3 | 16,5 | 86,6 |
| 20 | A+ | 2 | 52,4 | 53,6 | 37,2 | 16,4 | 143,2 |
| 21 | A | 2 | 52,7 | 52,7 | 36,7 | 16 | 142,1 |
| 22 | B | 2 | 52,7 | 52,7 | 0 | 0 | 105,4 |
| 23 | B | 2 | 52,7 | 52,7 | 0 | 0 | 105,4 |
| 24 | B | 2 | 52,7 | 52,7 | 0 | 0 | 105,4 |
| 25 | B | 2 | 52,7 | 52,7 | 0 | 0 | 105,4 |
| 26 | A | 2 | 52,7 | 52,7 | 36,7 | 16,0 | 142,1 |
| 27 | A | 2 | 52,7 | 52,7 | 36,5 | 16,2 | 141,9 |
| 28 | A+ | 2 | 52,4 | 53,6 | 37,2 | 16,4 | 143,2 |

| Unit | Parkeerplaatsen |
|------|---|
| 29 | Parkeerplaats inclusief parkeerbeugel met twee sleutels |
| 30 | Parkeerplaats inclusief parkeerbeugel met twee sleutels |
| 31 | Parkeerplaats inclusief parkeerbeugel met twee sleutels |
| 32 | Parkeerplaats inclusief parkeerbeugel met twee sleutels |
| 33 | Parkeerplaats inclusief parkeerbeugel met twee sleutels |
| 34 | Parkeerplaats inclusief parkeerbeugel met twee sleutels |
| 35 | Parkeerplaats inclusief parkeerbeugel met twee sleutels |
| 36 | Parkeerplaats inclusief parkeerbeugel met twee sleutels |

Het project

De goed uitziende units van Layers aan de Goudstraat zijn bestemd voor bedrijven met bijvoorbeeld kleinschalige productie, of ondernemers met behoefte aan opslag van hun voorraad en bedrijfsmiddelen.

De helft van de unit mag ingezet worden als kantoor. Veel ondernemers richten de benedenverdieping in als werkplaats/ opslag en richten de bovenverdieping in als kantoor. Zie jij jezelf hier al zitten?



”

KEUZE UIT 3
SOORTEN UNITS.
ELK MET ZIJN EIGEN
KARAKTERISTIEKE
EIGENSCHAPPEN



Unit type A+

BNR. A+: 1, 10, 11, 19, 20, 28

Deze unieke unit biedt niet alleen een prachtig uitzicht dankzij de grote raamkozijnen aan zowel de voorgevel als de kopgevel, maar heeft ook een dakopbouw met een dakterras. Hierdoor kunt u genieten van een extra buitenruimte met een panoramisch uitzicht. De gevel van de unit is bekleed met duurzaam en onderhoudsvriendelijk Alaskan Yellow Cedar hout, wat zorgt voor

een luxe uitstraling die perfect past bij het moderne en stijlvolle Layers-project.

Daarnaast is de unit uitgerust met een handmatig bedienbare harmonicadeur, waardoor er een grote opening naar buiten ontstaat. Dit maakt de unit bijzonder geschikt voor bijvoorbeeld een showroom of om klanten uit te nodigen.

Kenmerken

- De units zijn voorzien van een siergevel met Alaskan Yellow Cedar hout (duurzaamheidsklasse 2)
- Een harmonicadeur opent de voorgevel van je unit op een stijlvolle manier
- De units zijn voorzien van een dakterras, waardoor je in de zomer ook buiten een afspraak kan houden of lunchen

tussen de 86,6 - 143,2 M²

BRUTO VLOEROPPERVLAKTE

2

PRIVÉ PARKEERPLAATSEN

3,6 M vrije hoogte

OP DE BEGANE GROND

“de ideale plek als je bedrijf wat extra attentie nodig heeft”



Unit type A

BNR. 2, 3, 8, 9, 12, 17, 18, 21, 26, 27

Onze unit type A biedt u de perfecte combinatie van functionaliteit en stijl. Het grote raamkozijn op de eerste verdieping zorgt voor veel natuurlijk licht, terwijl de gevel is afgewerkt met duurzaam en onderhoudsvriendelijk Alaskan Yellow Cedar hout voor een luxe uitstraling.

Bovendien beschikt deze unit ook over een dakterras, waardoor u kunt genieten van een extra buitenruimte. De handmatig bedienbare harmonicadeur biedt een grote opening naar buiten, waardoor de unit ideaal is als werkruimte of als ontvangstplek voor klanten.

Kenmerken

- De units zijn voorzien van een siergevel met Alaskan Yellow Cedar hout (duurzaamheidsklasse 2)
- Een harmonicadeur opent de voorgevel van je unit op een stijlvolle manier
- De units zijn voorzien van een dakterras, waardoor je in de zomer ook buiten een afspraak kan houden of lunchen

86,3 - 142,1 M²

BRUTO VLOEROPPERVLAKTE

2

PRIVÉ PARKEERPLAATSEN

3,6 M vrije hoogte

OP DE BEGANE GROND

“Prachtige units met een stijlvolle duurzame uitstraling”



Unit type B

BNR. 4-7, 13-16, 22-25

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.

Kenmerken

- Dit zijn de functionele tussenunits van Layers Zoetermeer met een handige overheaddeur
- Gevel afgewerkt met duurzame en onderhoudsvriendelijke sandwichpanelen in een donkere kleurstelling
- Naast de overheaddeur beschikt deze unit ook over een aparte loopdeur.

68,2 - 105,4 M²

BRUTO VLOEROPPERVLAKTE

2

PRIVÉ PARKEERPLAATSEN

3,6 M vrije hoogte

OP DE BEGANE GROND

**“Functioneel
strak en praktisch!”**



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

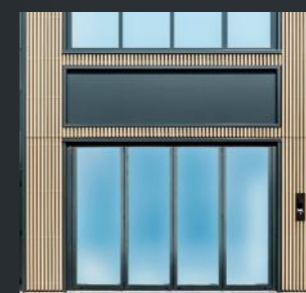


Gevel

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 deuren hebben een afmeting van 3,0 x 3,2 m. Je vindt deze deuren bij de units van het type B.



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.

| | |
|------------|---------------|
| Verkoop | Mei 2022 |
| Start bouw | November 2022 |
| Oplevering | Juni 2023 |



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.

| | |
|------------|---------------|
| Verkoop | November 2021 |
| Start bouw | Mei 2022 |
| Oplevering | Februari 2023 |



”
**PROFESSIONEEL,
 TOEKOMSTBESTENDIG
 EN OOK GEWOON MOOI**



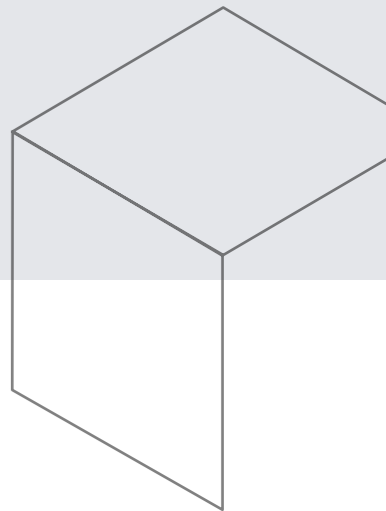
Daarom kies je voor layers als ondernemer

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 verzamelplaats waar je je passie voor het vak en het ondernemerschap kunt delen met anderen. Er ontstaan hier hechte communities.

Daarom kies je voor layers 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 goeie 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 medeondernemers. 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

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 ROBSWART Bedrijfshuisvesting B.V. uit Zoetermeer

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 aangesloten makelaars. Deze optie is 1 week geldig.

06 Over gaan tot koop

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

Gefeliciteerd! U bent eigenaar van een Layers unit.

Goed advies, duurzame financiering

Heb je interesse in één van de units van Layers Zoetermeer, dan ben je wellicht ook geïnteresseerd in een duurzame financiering. We werken samen met MKB Finanz om het financieren van een bedrijfsruimte zo makkelijk mogelijk te maken.

De adviseurs van MKB Finanz 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 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.

Kijk wat je ongeveer aan maandlasten kwijt bent bij aankoop van een Layers unit.

info@mkbfinanz.nl
085 - 007 40 49
www.mkbfinanz.nl

| | | | |
|---------------------------|------------|---------------------------|-------------|
| Aankoop unit (type A+) | € 275.000 | Aankoop unit (type B) | € 164.500 |
| Eigen inbreng | € 65.000 | Eigen inbreng | € 20.000 |
| Hypotheeklening (20 jaar) | € 210.000 | Hypotheeklening (20 jaar) | € 134.500 |
| Rente (10 jaar vast) | 5,5 % | Rente (10 jaar vast) | 5,5 % |
| Maandlasten | € 1.837,50 | Maandlasten | € 1.1751,67 |
| Waarvan rente | € 962,50 | Waarvan rente | € 615,00 |
| Waarvan aflossing | € 875,00 | Waarvan aflossing | € 560,00 |



“LAYERS IS ER VOOR
HARDWERKENDE
ONDERNEMERS DIE TROTS
ZIJN OP HUN BEDRIJF”

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 ontleen. 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.

BANKGARANTIE/WAARBORGSOM

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 EN OPLEVERING 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 18 Layers-locaties zijn ontwikkeld, elk in verschillende fases van voltooiing. Onze expertise ligt dan ook in het investeren in en ontwikkelen van bedrijfsroerendgoed voor de nieuwe generatie. Naast het Layers-concept zijn we ook ontwikkelaar van de succesvolle concepten Sketch House en Urban Miles.

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 Lansinghage.

TODAY
REAL ESTATE DEVELOPMENT



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



Onze trotse partners

ROBSWART BEDRIJFSHUISVESTING

AGB VAN DIJK

VAN BENTHEM & KEULEN

FRENCHIE STUDIO



LAYERS-DEVELOPMENT.NL