DIJKSTRA
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Te koop
Bedrijfsruimte



JOURE | Nipkowweg 23-0001

€ 400.000,- V.O.N.

Tel: 0512 - 54 14 00 | www.dijkstrabedrijfsmakelaardij.nl

DIJKSTRA
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Te koop
Bedrijfsruimte

Kenmerken en specificaties



Kadastrale aanduiding: Langweer, sectie B, nr. 4843, A1
Oppervlakte bedrijfsruimte: 409 m²
Voorzieningen: overheaddeur, betonvloer, buitenruimte
Bouwjaar: 2026

DIJKSTRA
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Te koop
Bedrijfsruimte



Nieuwbouw bedrijfsunit te koop in Joure!
De unit heeft 3 verdiepingen waardoor een com binatie van bedrijfsruimte en kantoor tot de m ogelijkheden behoort.

De unit maakt deel uit van een groter geheel, zijn hoogwaardig opgezet en zijn allen voorzien van een buitenruimte (in te richten als balkon) op de bovenste etage. Vanaf de bovenste verdieping hebben de units een vrij uitzicht over de landerijen.

Vrije hoogtes:
Begane grond: ca. 380 cm
1e verdieping: ca. 260 cm
2e verdieping: ca. 250 cm

Afmetingen:
-Begane grond: 149,2 m²
-1e verdieping: 149,2 m²
-2e verdieping: 111 m²
-Buitenruimte: 38 m²
-Parkeerplaatsen: 3

Algemeen:
- Gevel geïsoleerde sandwichpanelen RC-waarde min. 4,70 m² K/W
- PVC dakbedekking. RC-waarde min. 6,30 m² K/W
- Overheaddeuren (unit 1,5 t/m 10) 360 x 360 cm (bxh) elektrisch bedienbaar
- Overheaddeuren (unit 2,3 en 4) 345 x 360 cm (bxh) elektrisch bedienbaar
- Losse loopdeur max 1,60 m² W/m² K
- Aluminium buitenkozijnen max 1,60 m² W/m² K
- Isolerende beglazing max 1,60 m² W/m² K
- Afvoer voor toilet, onder de trap gepositioneerd
- Meterkast voorzien van 3 lichtgroepen en 1 krachtgroep

De volgende posten zijn in de verkoopprijs opgenomen:
- Grondkosten
- Notariskosten overdracht
- Kadastrale inschrijvings- en inmeetkosten
- Honorarium architect
- Sonderingskosten
- Bouwkosten unit
- CAR verzekering tot de oplevering

De volgende kosten zijn niet meegenomen in de koopsom:
- Kosten hypotheekakte, taxatiekosten en hypotheekrente tijdens de bouw van het object
- Binnenschilderwerk
- BTW
- Opstartkosten VvE

Nutsvoorzieningen
Kosten aansluitingen indicatief:
- aansluiting waterleiding € 1.874,80 incl. 9% btw
- aansluiting elektra (3x25A) € 1.661,95 incl. 21% btw

De verkoper faciliteert in de aanleg van de nutsvoorzieningen, facturatie zal rechtstreeks geschieden tussen verkoper/ontwikkelaar en koper. De kosten voor de aansluiting op de nutsvoorziening zijn indicatief en is afhankelijk van de regio. De invoerende nutsbedrijven brengen deze kosten achteraf in rekening.
Er kunnen geen rechten worden ontleend jegens verkoper indien de plaatsing van de nutsvoorzieningen door de netbeheerder uitloopt. Verkoper zal indien dit zich voordoet voorzien in een tussenoplossing.

Technische informatie:
- Grondwerk/Fundering
Het grondwerk annex de fundering wordt naar aanleiding van het grond mechanisch advies bepaald.

- Draagconstructie
De draagconstructie van het gebouw bestaat uit een staalconstructie die geheel vervaardigd is volgens berekening en tekening van de constructeur.

- Bedrijfsvloer
De draagkracht van de begane grondvloer is 2.500 kg/m^2. De isolatiewaarde van de begane grond vloer heeft RC-waarde van ca. 3,70 m^{2}K/W
De draagkracht van de (beton)verdiepingsvloeren is 300 kg/m^2.

- Gevels
De gevels worden uitgevoerd in zogenaamde 'geïsoleerde sandwichpanelen' met een hogere isolatiewaarde als gebruikelijk, in kleur donkergrijs (bovenzijde damwand) en hout/sandwich licht bruin. De panelen hebben een RC-waarde van ca. 4,70 m^{2}K/W. Deze panelen worden aangebracht op de achterliggende staalconstructie en sluiten aan de onderkant aan op een betonnen plint/kant plank. Kleurstelling kan eventueel afwijken met de impressies.

- Binnenwanden
De binnenwanden tussen de bedrijfsunits worden uitgevoerd in sandwichpanelen. Uitgevoerd met geluidsisolerende steenwolvulling.

- Buitenkozijnen en deuren
De buitenkozijnen worden uitgevoerd in aluminium uitvoering. De overheaddeuren van de afzonderlijke bedrijfsunits worden geïsoleerd uitgevoerd. Deze deuren zijn elektrisch bedienbaar.

- Dakconstructie
De dakconstructie van het gebouw bestaat uit stalen geprofileerde staalplaten met 100 mm PIR. De daken worden afgewerkt met een PVC dakbedekking (wit) of gelijkwaardig product.

- Reclame uitingen
Reclame uitingen kunnen door de koper zelf worden aangebracht op de daarvoor aangegeven oppervlakken. Hiervoor dient de koper zelf vergunning c.q. toestemming van de gemeente te verkrijgen. Eea conform het huishoudelijk regelement van de nog op te richten VvE.

- Vloerafwerking
De eerder omschreven begane grondvloer en verdiepingsvloeren zullen monolithisch worden afgewerkt. Tegen meerprijs kunnen vloerverwarmingsbuizen worden aangebracht.

- Timmerwerken
De meterkast wordt afgewerkt, geheel volgens de geldende eisen van de nutsbedrijven. In de meterkast worden voor het storten van de betonvloer invoerbochten aangebracht t.b.v. de nutsbedrijven; geheel volgens de geldende eisen van de nutsbedrijven.

- Riolering
De riolering wordt uitgevoerd in slagvast PVC. De afvoer van het vuilwater zal worden aangesloten op het gemeenteriool één en ander conform de geldende voorschriften van de gemeente. De hemelwaterafvoeren ten behoeve van het platte dak gaan buitenlangs de gevel.

- Sanitair/waterafvoer
De bedrijfsunits worden standaard voorzien van een afvoer met een aansluiting op het gemeentelijk riool. Positionering onder de trap.

- Wateraansluiting
De bedrijfsunits worden voorzien van een wateraansluiting en tevens voorzien van een mantelbuis tot onder de trap.

- Elektra
De bedrijfsunits voorzien van een meterkastverdeler met fundatieaarding en aansluiting t.b.v. de overheaddeur.

- Buitenterrein
Het terrein, alsmede de in-/ uitrit worden verhard (zoals op tekening aangegeven) door het aanbrengen van betonnen klinkers.

- Buitenruimte
De buitenruimtes/balkons worden voorzien van een glazen balustrade. Tegels/vlonderplanken zijn niet inbegrepen.

- Diversen
Wijzigingen op tekeningen als gevolg van eisen van overheidswege, alsmede kleine wijzigingen in de uitvoering op verzoek van de architect, constructeur, ontwikkelaar e.d. zijn voorbehouden.

De units zullen naar verwachting in Q4 2026 worden opgeleverd.

Ligging:
De bedrijfsunits zijn gelegen aan de Nipkowweg op bedrijventerrein Woudfennen dat zich ten zuiden van Joure bevindt. Het bedrijventerrein sluit ten noorden direct aan op de bebouwing van de plaats Joure. Het zuiden van het bedrijventerrein grenst aan de A7, welke via de afslag Joure West mede zorgt voor de ontsluiting en bereikbaarheid van het bedrijventerrein. Het bedrijvenpark is vooral gericht op de kleine en middelgrote kennisintensieve bedrijven met een beperkte verkeersaantrekkende werking en een beperkte milieubelasting in de productie- en dienstverlenende sector met een representatieve uitstraling, zoals ingenieursbureaus, accountancy-bedrijven en andersoortige advies-en dienstverlenende bedrijven en bedrijven in de hoogwaardige productie-sfeer, zoals hard- en software producenten/leveranciers, fijnmechanische productiebedrijven et cetera.
Bedrijvenpark Woudfennen is nadrukkelijk als "hoogwaardig bedrijvenpark" met een zekere allure ingericht. Het plangebied is volgens de volgende uitgangspunten ingericht:
-Het bedrijventerrein kent een ruime opzet, waarbij de uit te geven grond circa 60% is van de oppervlakte van het totale plangebied;
-In het plangebied is veel groen en water aangelegd, waarbij aangesloten is bij de eerste fase van de Woudfennen en de bestaande lijnen in het landschap;
-Het bedrijventerrein kent een adequate ontsluiting;
-Er is gekozen voor een hoogwaardig materiaalgebruik wat betreft bestrating, verlichting en bewegwijzering;
-De bedrijfsbebouwing is overwegend kleinschalig en milieuvriendelijk van karakter met een zeer representatieve uitstraling.
Bestemming:
De voor 'Bedrijventerrein - Bedrijvenpark' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
gebouwen ten behoeve van:
1.hoogwaardige, kennisintensieve, weinig hinder veroorzakende bedrijven die zijn genoemd in

DIJKSTRA
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Te koop
Bedrijfsruimte



2.instellingen voor beroepsopleidingen en bijscholing;
3.detailhandel voor zover deze is aan te merken als rechtstreeks voortvloeiend uit de activiteiten van een bedrijf als bedoeld onder 1;

De in deze brochure, tekeningen en plattegronden opgenomen afmetingen zijn met zorg samengesteld. Afwijkingen in maatvoering zijn mogelijk als gevolg van nadere technische uitwerking, constructieve aanpassingen, installaties, wandafwerkingen en uitvoeringsmethoden. De verkoper en/of ontwikkelaar aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele afwijkingen tussen de aangegeven en de uiteindelijke gerealiseerde afmetingen. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Koopsom € 400.000,-- excl btw vrij op naam

DIJKSTRA
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Te koop
Bedrijfsruimte





DIJKSTRA
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Te koop
Bedrijfsruimte





DIJKSTRA
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Te koop
Bedrijfsruimte





DIJKSTRA
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Te koop
Bedrijfsruimte





DIJKSTRA
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Te koop
Bedrijfsruimte





DIJKSTRA
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Te koop
Bedrijfsruimte





DIJKSTRA
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Te koop
Bedrijfsruimte





DIJKSTRA
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

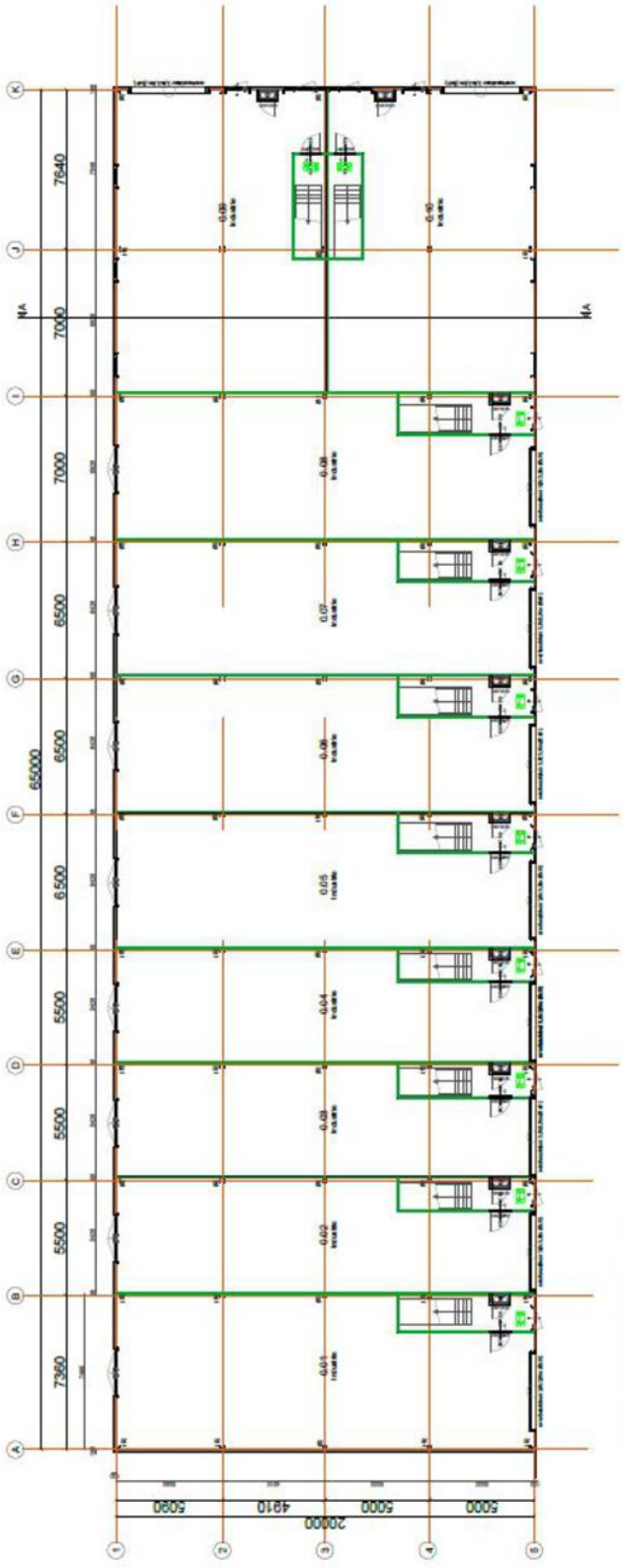
Te koop
Bedrijfsruimte



DIJKSTRA
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Te koop
Bedrijfsruimte

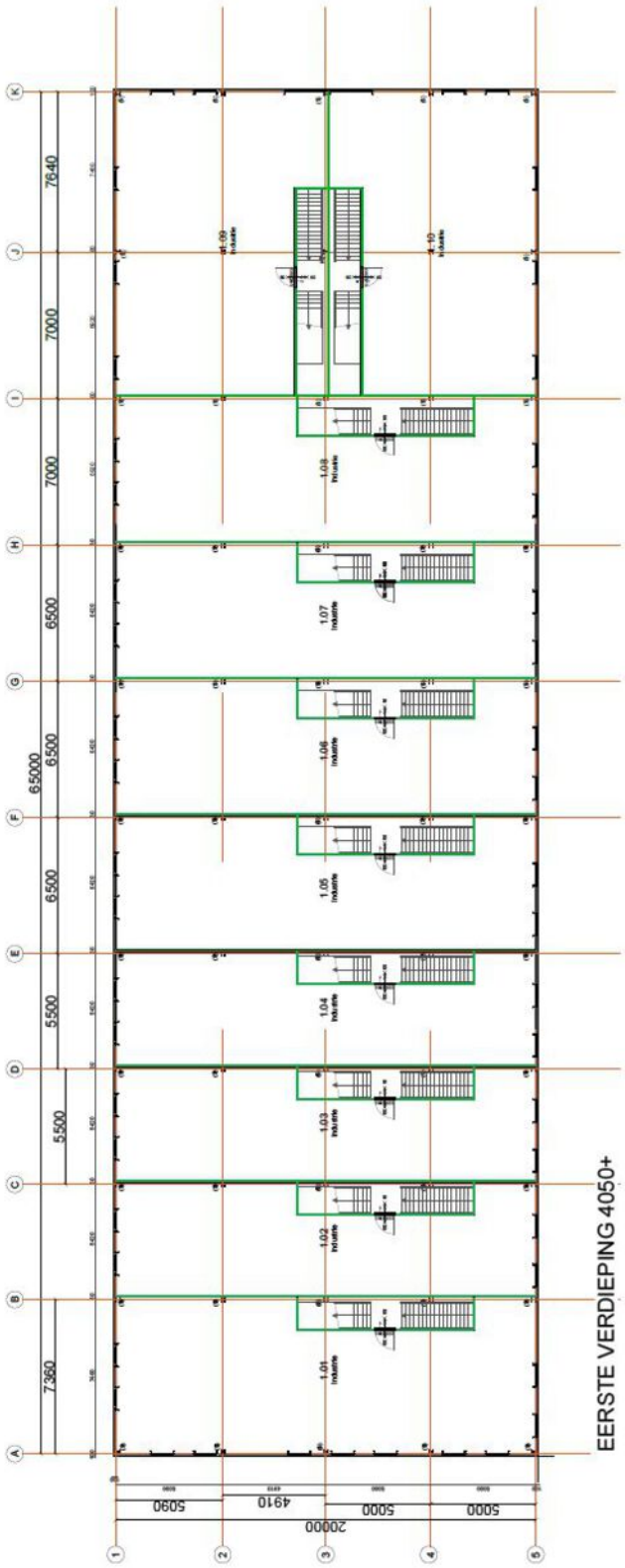
Plattegrond



DIJKSTRA
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Te koop
Bedrijfsruimte

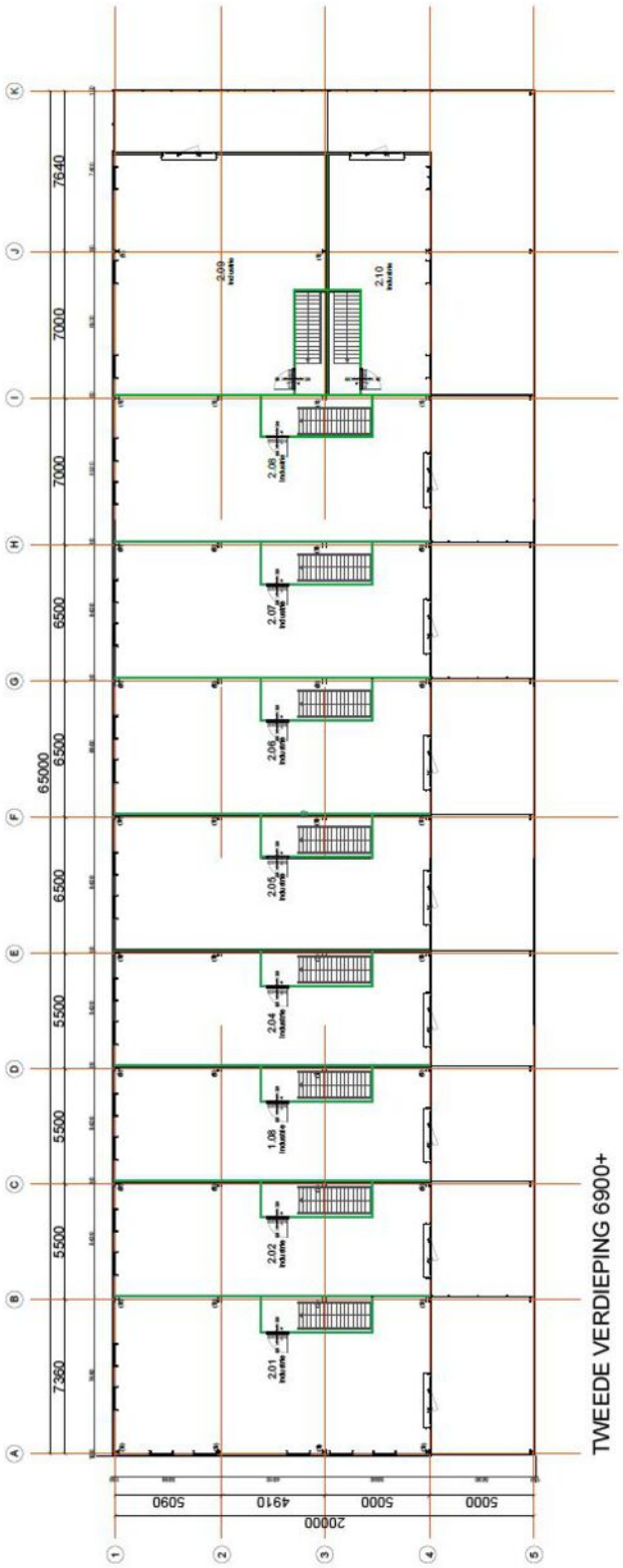
Plattegrond



DIJKSTRA
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Te koop
Bedrijfsruimte

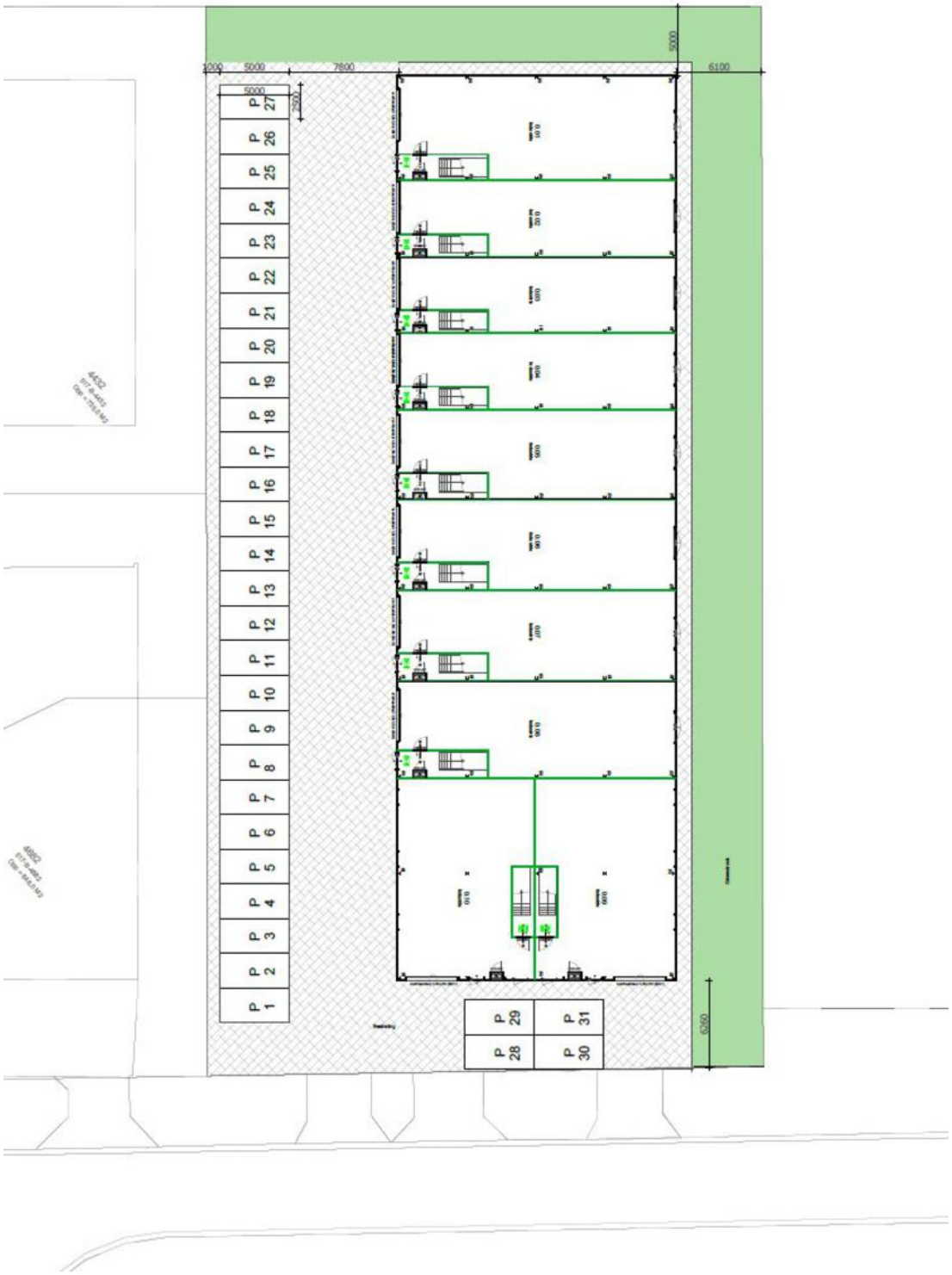
Plattegrond



DIJKSTRA
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Te koop
Bedrijfsruimte

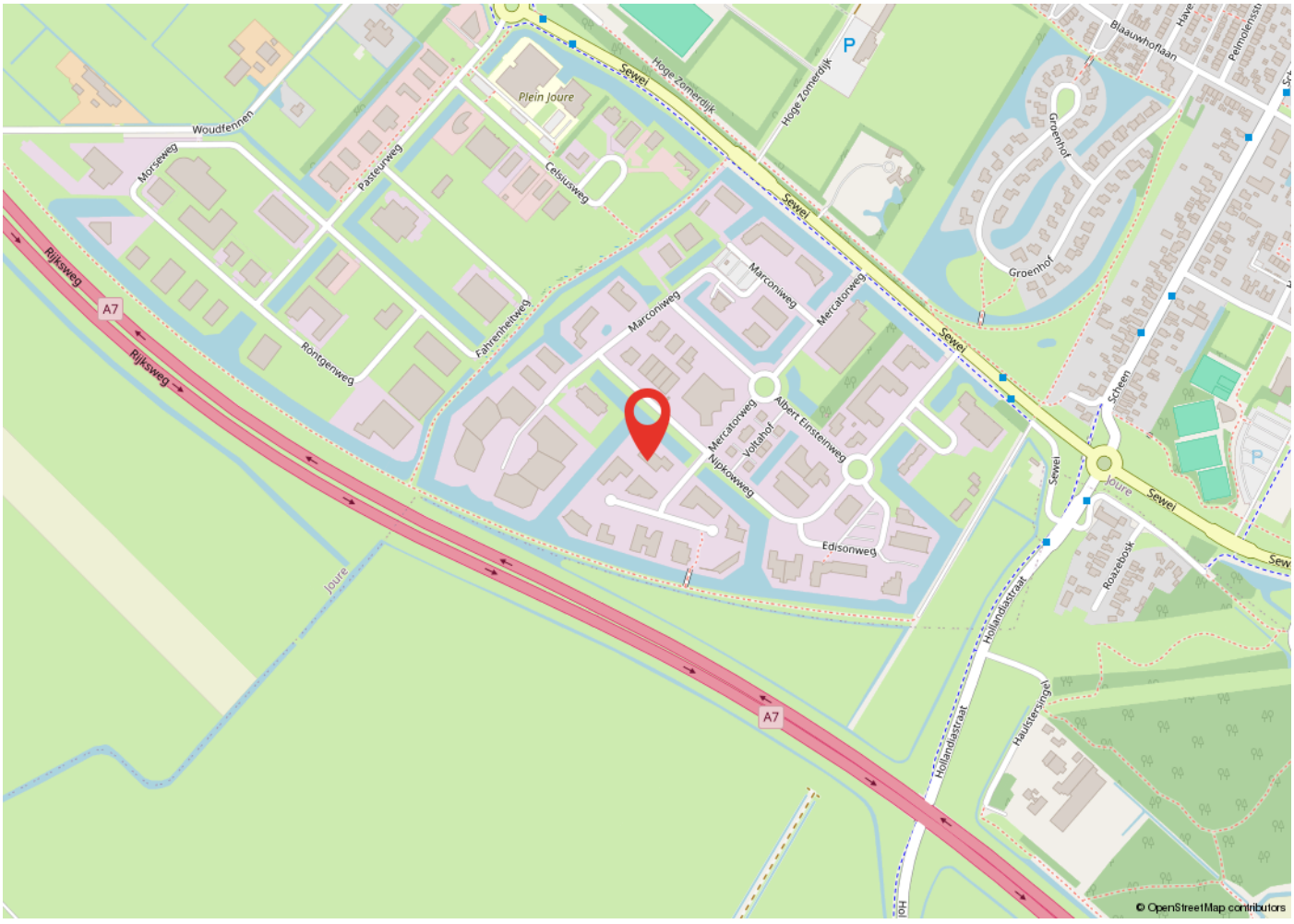
Plattegrond

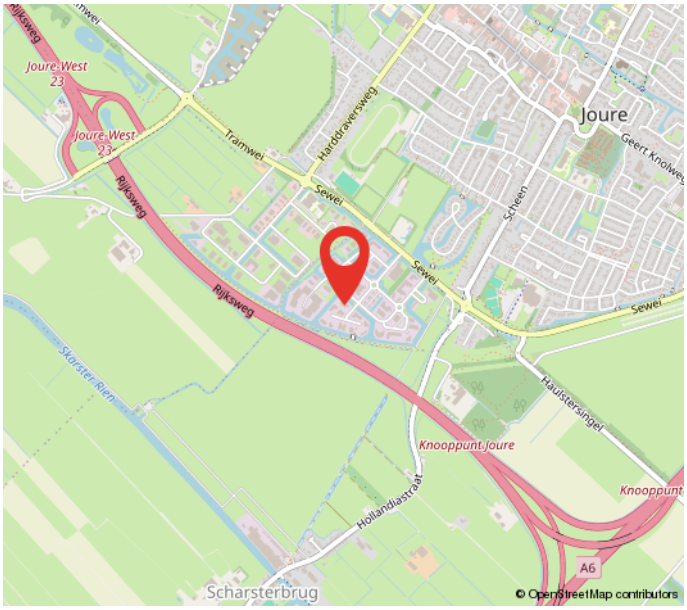


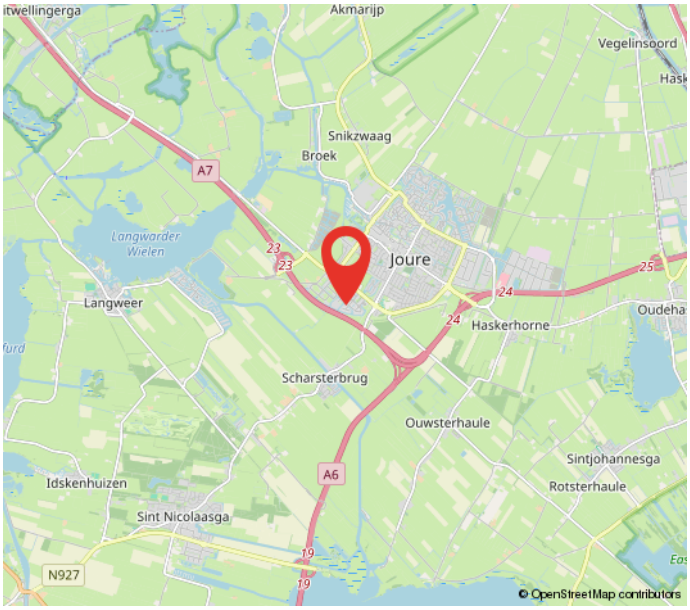
DIJKSTRA
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Te koop
Bedrijfsruimte

Locatie op de kaart







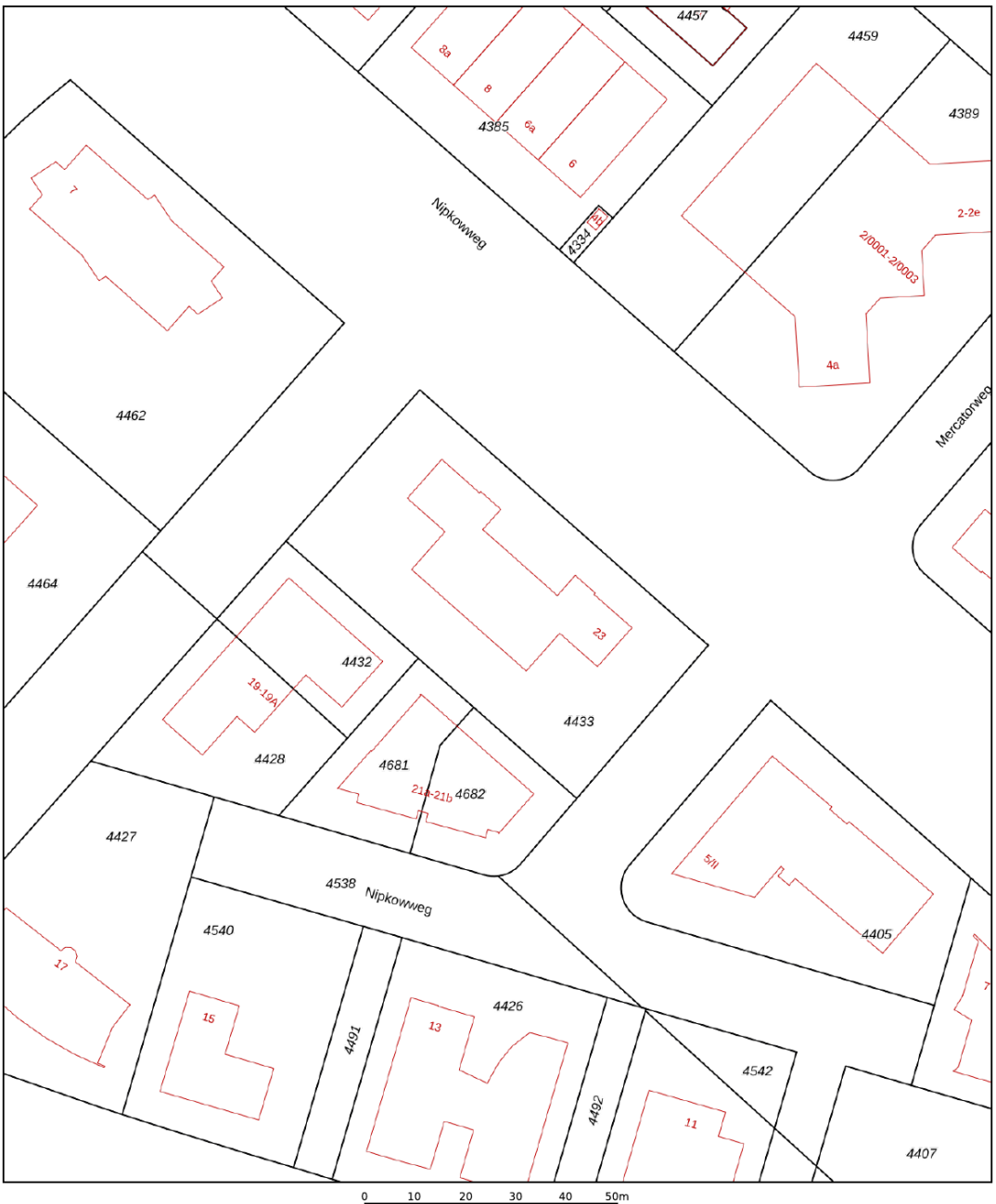
DIJKSTRA
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Te koop
Bedrijfsruimte

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nipkowweg 23 Joure



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Langweer
Sectie	B
Perceel	4433

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Heeft u interesse?

DIJKSTRA
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Zuiderdwarsvaart 72
9203 JB
Drachten
Tel. 0512-541400
info@dijkstrabedrijfsmakelaardij.nl
www.dijkstrabedrijfsmakelaardij.nl

Deze informatie is geheel vrijblijvend, met zorg samengesteld en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een voorstel. Ten aanzien van de juistheid van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

tmi taxatie management instituut Powered by NVM
vastgoedcert gecertificeerd
funda in business
Register-Taxateur
NVM BUSINESS