

het Gietelink

ULFT

BAD

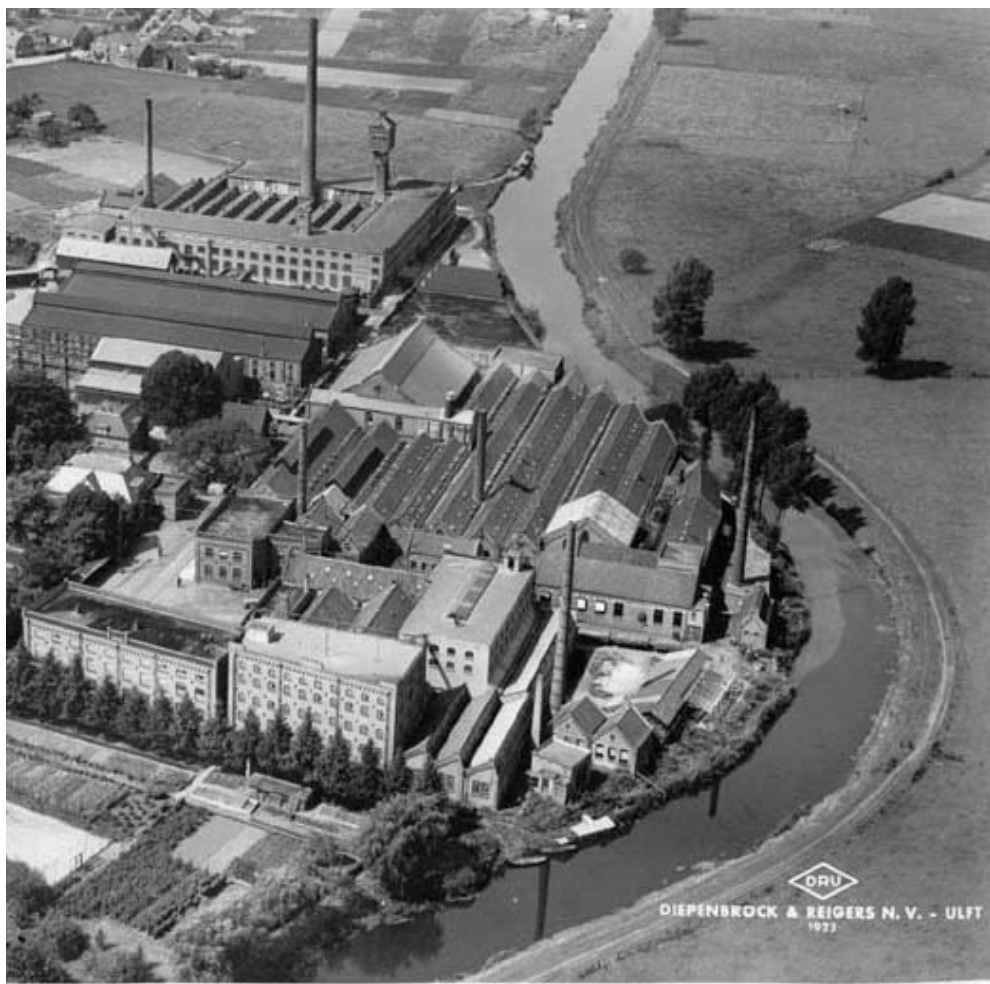
KUIPEN

FABRIEK

16 WOON WERK  
LOFTS

het Gietelinck

WONEN  
EN  
WERKEN  
IN DE  
BADKUIPEN  
FABRIEK





BOEi, Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed, realiseert in de Badkuipenfabriek van de DRU in Uft 16 riante en sfeervolle woonwerklofts in een monumentaal gebouw met een bijzondere industriële uitstraling. De lofts hebben gebruiksoppervlakten van 140 tot 300 m<sup>2</sup> en de volumes variëren van 590 tot ruim 1.380 m<sup>3</sup>. Op deze wijze ontstaan interessante mogelijkheden om in een karakteristiek gebouw, geheel naar eigen inzicht, eigentijds wooncomfort te combineren met een kantoor, werkplaats, atelier, praktijk- of hobbyruimte.

### Locatie

De Badkuipenfabriek is onderdeel van het monumentale centrumgebied van 'Het Gietelinck': het omvangrijke terrein van de oude ijzergieterij DRU. Een gebied uniek om zijn gebouwen en om zijn ligging: pal aan de Oude IJssel. De natuur en het water bieden uitstekende mogelijkheden voor alle vormen van ontspanning en recreatie. Uft heeft zijn eigen voorzieningen zoals winkels en cultuur (bijvoorbeeld Cultuurfabriek DRU), en vormt een goede uitvalbasis naar steden als Doetinchem, Zutphen, Arnhem, Nijmegen en Kleve.

**BOEi ZOEKT 16 KOPERS DIE IN HUN TOEKOMSTIGE WOONWERKRUIJTE HUN DROMEN OVER WONEN EN WERKEN WILLEN REALISEREN!**



# GESCHIEDENIS

De geschiedenis van Ulft, nabij Doetinchem, is voor een belangrijk deel bepaald door de ligging aan de rivier de Oude IJssel en de aanwezigheid van ijzeroer. Langs de rivier waren van oudsher hoogovens gevestigd. De eerste industriële activiteiten in het gebied wat nu het DRU-terrein is, begonnen in 1754. De Graaf van Bergh richtte toen een ijzergieterij op, de Olde Hut genaamd, waar voornamelijk kanonskogels en haardplaten gefabriceerd werden. Deze ijzergieterij werd in 1774 overgenomen door Diepenbrock (burgemeester) en Reigers (apotheker) te Ulft. Met de nieuwe eigenaars veranderden ook de producten - vensters, roosters, haarden, badkuipen en natuurlijk de karakteristieke oranje braadpannen. In 2003 moest de fabriek echter haar poorten sluiten: de gebouwen en technologie voldeden niet meer aan de eisen van de moderne tijd. De DRU gaat op in het internationale concern Kendrion.

## Het Gietelinck

Het industriegebied van de voormalige DRU heeft voor Ulft en de regio grote cultuurhistorische waarde. Het complex met de daarop aanwezige gebouwen (ontworpen door de architecten Gerrit en Arend Beltman) is in 2002 aangewezen als Rijksmonument.

Onder de naam 'Het Gietelinck' wordt het gebied in samenwerking met de gemeente Oude IJsselstreek, Klaassen Vastgoed Ontwikkeling, woningcorporatie Wonion en BOEi, herontwikkeld.

Aan de rand van het terrein zullen nieuwbouwwoningen gerealiseerd worden. Het monumentale centrumgebied (de Cité Industrielle) blijft echter behouden: de oude fabrieksgebouwen zullen een nieuwe functie krijgen. Een gedeelte krijgt een woonfunctie, en daarnaast is er ruimte voor ateliers, kantoren en horecavoorzieningen. Ook zal er - in het voormalige Portierscomplex - een multifunctioneel ensemble van culturele voorzieningen gerealiseerd worden, waaronder een bibliotheek, poppodium en theater, een radiostation, de raadszaal en muziekschool.

# SFEER RUIMTE IDENTITEIT

De Badkuipenfabriek, waar gegoten badkuipen geëmailleerd en opgeslagen werden, is een van de ontwerpen van de architecten Gerrit en Arend Beltman op het DRU terrein. De fabriek is in meerdere fasen gebouwd en dit is ook terug te vinden in de verschillende bouwstijlen. Verder is het gebouw gedeeltelijk voorzien van sheddaken en lichtstraten met veel glas, waardoor een optimale daglichttoetreding gerealiseerd kan worden. Tijdens de ontwikkeling van de fabriek naar woonwerkruimten wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de historische waarden van dit industriële erfgoed.

## DE BADKUIPENFABRIEK



# PLANONTWIKKELING

## De lofts

De lofts worden volledig gerestaureerd en met basisvoorzieningen aan de kopers opgeleverd. Dit betreft de restauratie van de buitenschil, ramen en daken volgens het restauratieplan dat in opdracht van BOEi is opgesteld en door de Rijksdienst voor Architecten Cultuurlandschap en Monumenten (RACM)\* is goedgekeurd. Na de restauratie worden met het plaatsen van de scheidende wanden de 16 lofts gerealiseerd. Dan volgt ook het vervangen van de begane grond vloeren, het aanbrengen van basisvoorzieningen voor onder andere water, gas en elektra en tenslotte ook het inrichten van de gezamenlijke ruimten van het gebouw, waaronder de grote binnenplaats. BOEi verzorgt het ontwerp, de volledige projectbegeleiding en de restauratie en de realisatie van de lofts.

## Afbouw: de keus is aan u

Nadat de loft gereed is volgt de afbouw. Dit onderdeel is optioneel en iedere koper kan zelf bepalen hoe dit verder ingevuld wordt, uiteraard passend binnen de regelgeving en met goedkeuring van de gemeente, RACM en de architect. De afbouw betreft het afwerkingsniveau van de begane grond vloer, de binnenwanden en deuren, de leidingposities en de mogelijkheid van het aanbrengen of aanpassen van een verdiepingsvloer. In deze bouwfase volgt ook de inbouw van onder andere de keuken, badkamer en sanitair. De afbouw kan ook door de koper zelf, dus in eigen beheer, gerealiseerd worden. Dit kan niet eerder dan nadat de oplevering van het gebouw en van de individuele lofts aan de kopers heeft plaatsgevonden.

\*[www.racm.nl](http://www.racm.nl)





### En verder

Indien de koper besluit een loft te kopen wordt een koop-/aannemingsovereenkomst getekend. BOEi verzorgt de restauratie en de realisatie van de lofts en de gemeenschappelijke ruimten. BOEi biedt kopers tevens garantie via de N.V. Waarborgmaatschappij Stiwoga. Hiermee is de koper verzekerd van de kwaliteit van de restauratie en de realisatie van de lofts.

Na de ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst maakt BOEi met de koper een afspraak voor de invulling van de afbouw en het inbouwpakket van de loft. In afstemming met onze architect en de bouwkostendeskundige worden de individuele wensen over de gewenste indeling, het afwerkingsniveau en het prijsniveau van de afbouw en het inbouwpakket overlegd. Het betreft onder andere het afwerkingsniveau van de begane grond vloer, de posities van de binnenwanden, de deuren en de leidingen. Het inbouw-pakket betreft onder andere de keuken, badkamer en het toilet. De afbouw en het inbouwpakket zijn niet in de koopsom inbegrepen. Aan de begeleidingskosten voor het bepalen van de afbouw en het inbouwpakket zijn verder geen kosten verbonden. De koper heeft de keuze om de afbouw en het inbouwpakket volledig door BOEi te laten verzorgen of dit in eigen beheer te realiseren. Naast de inventarisatie van de individuele wensen van de kopers, begeleidt BOEi verder de vergunningaanvragen, de notariële stukken voor het transport (exclusief de kosten voor de hypotheekaanvraag) en de begeleiding van het proces tot en met de oplevering.

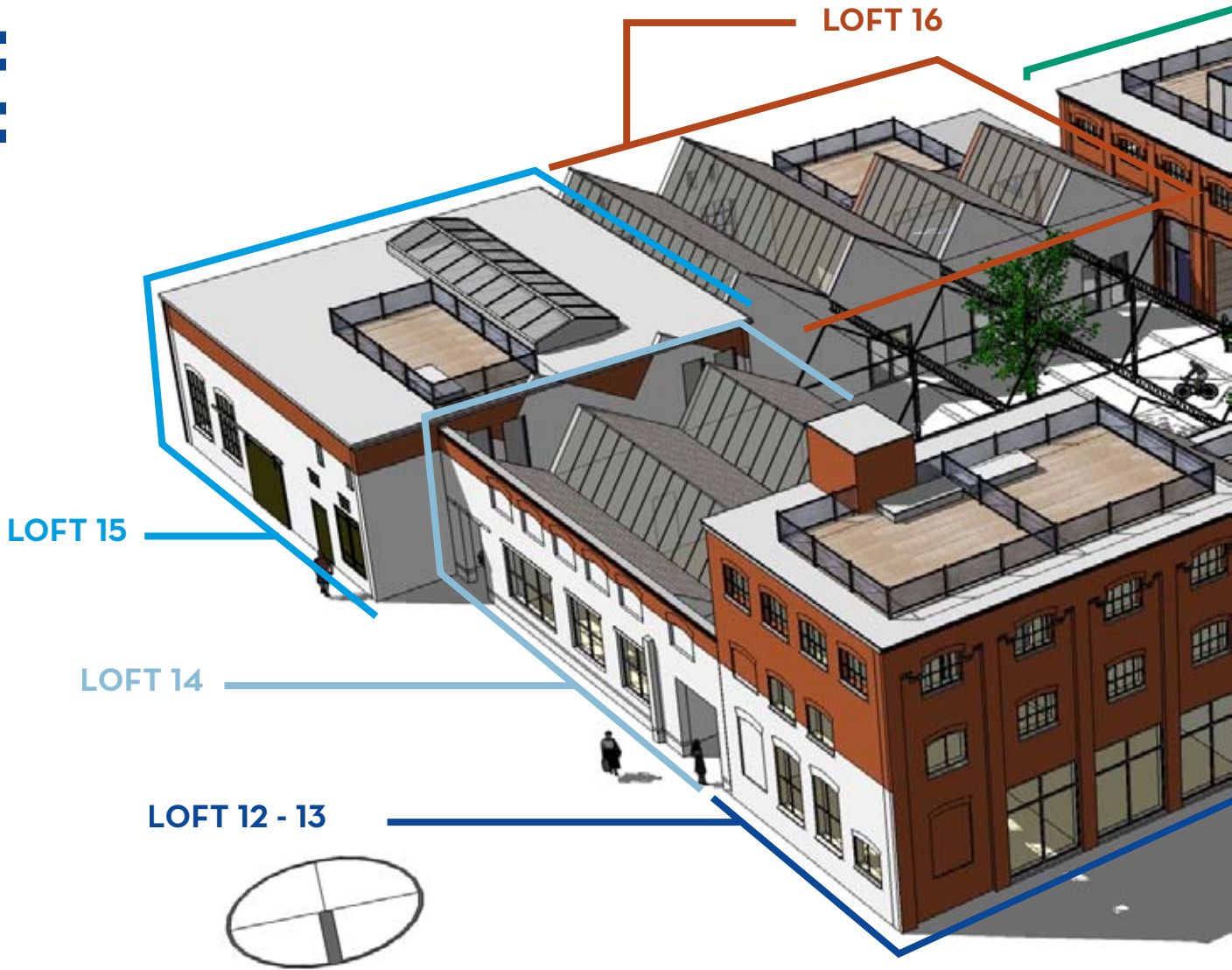
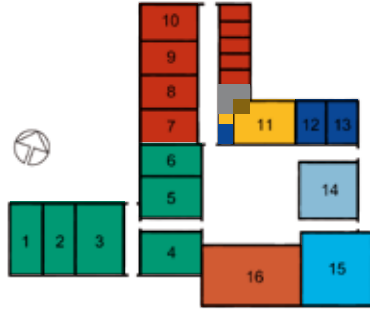
Voor ondernemers bestaat bovendien de mogelijkheid om de BTW over het bedrijfsgedeelte terug te vorderen. Verder kan ook nog een financieringsvoordeel behaald worden door de BTW over het woongedeelte terug te vorderen en dit pas in een periode van 10 jaar terug te betalen. Tenslotte zijn er fiscale voordelen te behalen op de onderhoudskosten en kan bij grootschalig onderhoud een voordelige hypotheek verkregen worden bij het Nationaal Restauratiefonds\*. De koper dient zelf na te gaan of bovenstaande mogelijkheden van toepassing zijn. BOEi geeft hiertoe geen garanties.

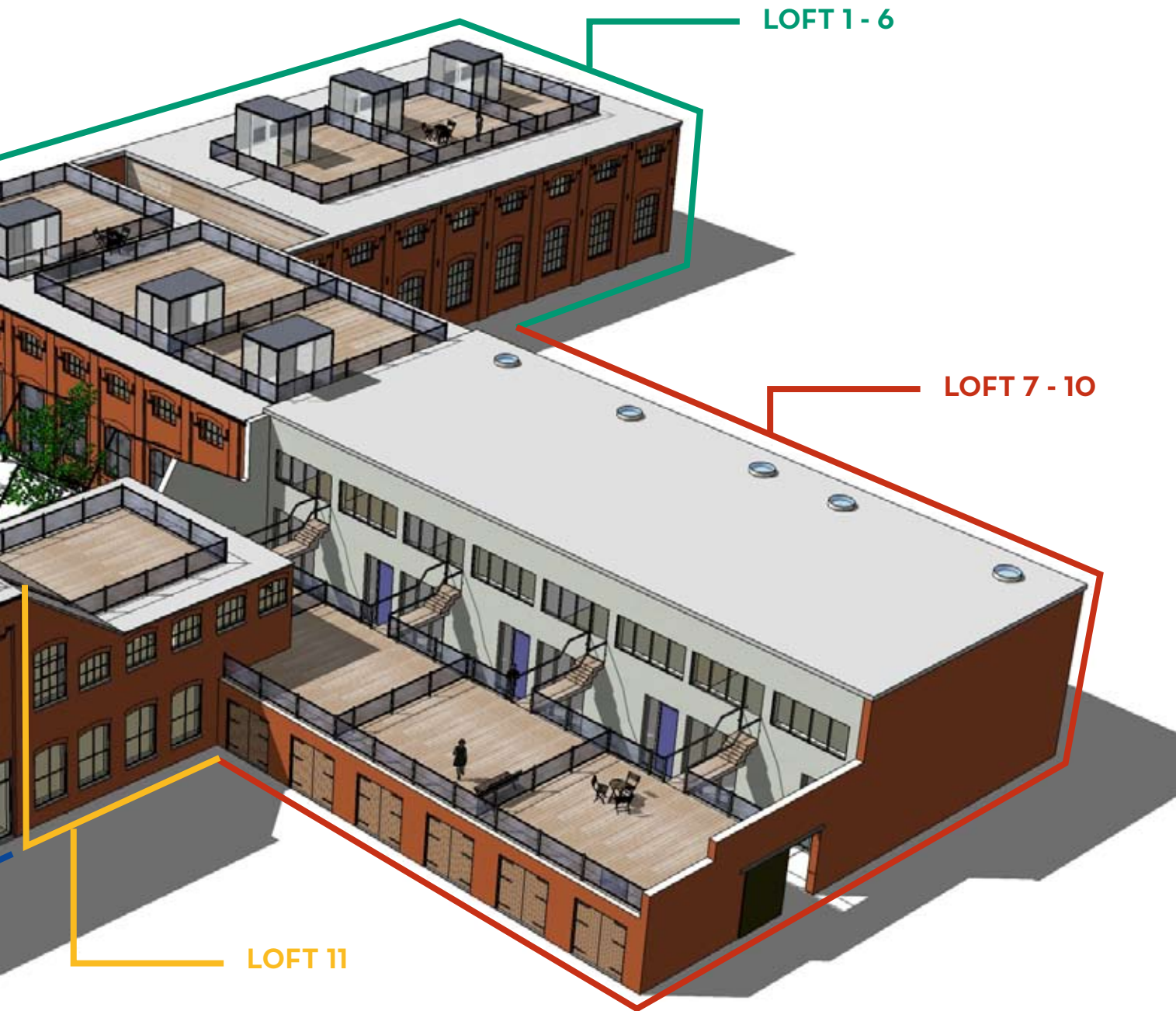
*\*[www.restauratiefonds.nl](http://www.restauratiefonds.nl)*



# ALLES IS MOGELIJK: DE KEUS IS AAN U!

# IMPRESSIES





LOFT 1 - 6

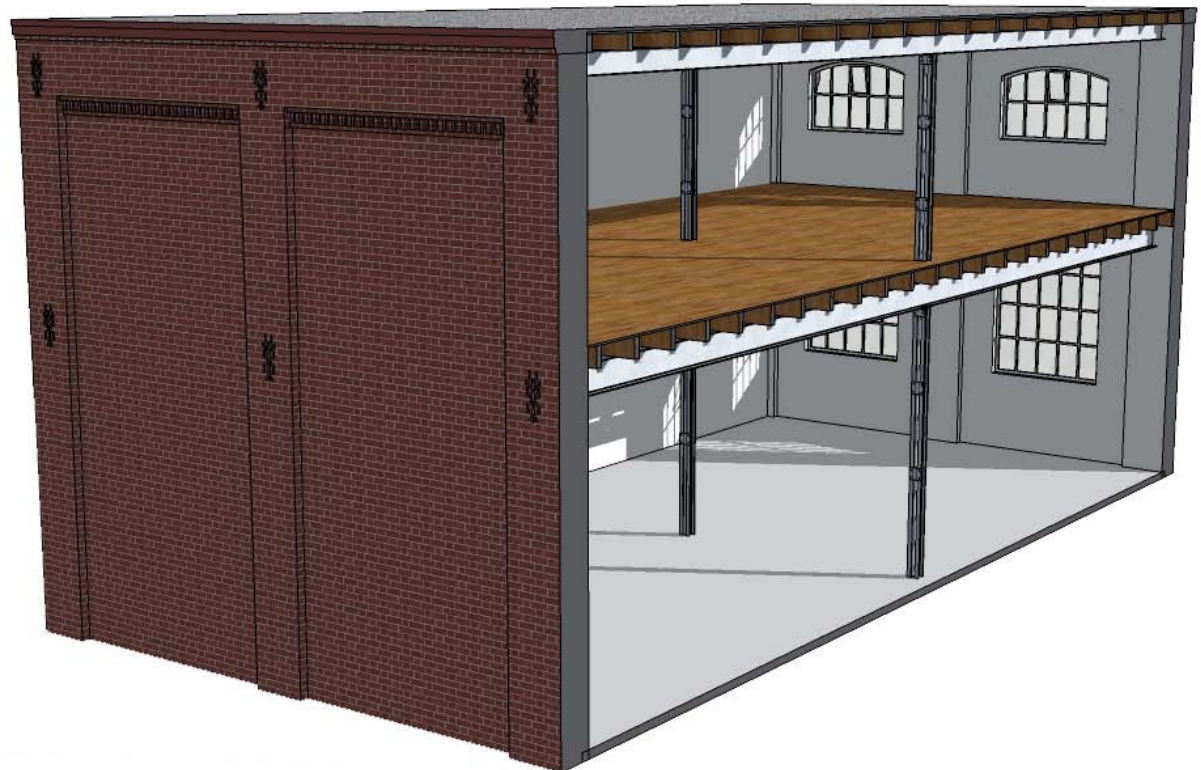
LOFT 7 - 10

LOFT 11

# LOFTS 1 - 6

Deze zes ruime en sfeervolle woonwerkruimten worden gerealiseerd in een gedeelte van het gebouw dat uitgevoerd is in neoclassicistische bouwstijl. Kenmerkend zijn de fraaie raampartijen, de details in het metselwerk en de stalen kolommen en balken.

- Dakopbouw met toegang tot dakterras, variërend in grootte van 50 tot ruim 75 m<sup>2</sup>
- Ideaal om naast wonen een kantoor, praktijk- of hobbyruimte in te richten
- Loft 6 heeft een externe berging
- Gebruiksoppervlakten van 230 tot 355 m<sup>2</sup>





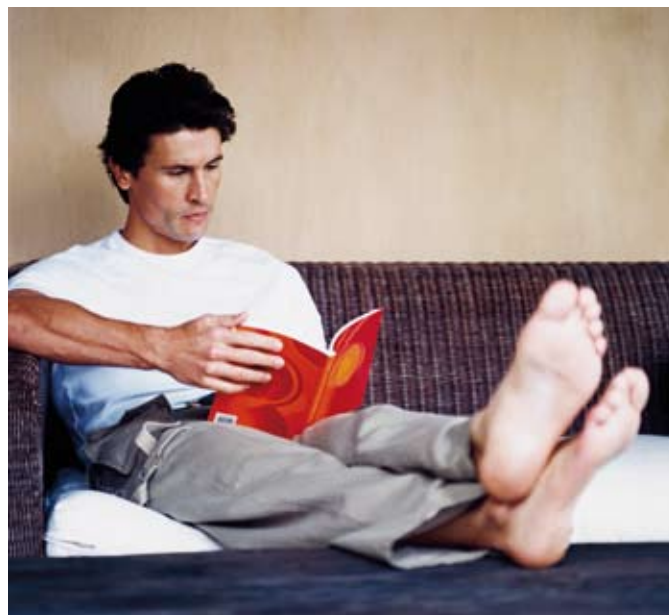
FRAAI WONEN EN WERKEN  
IN NEOCLASSICISTISCHE STIJL



# LOFTS 7 - 10

Kenmerkend voor deze vier zeer praktische lofts zijn de grote raampartijen en de enorme ruimtewerking van de hooggelegen portaalspanten.

- Eigen, losstaande autostalling met op het dak een terras van 25 tot ruim 50 m<sup>2</sup> (te bereiken met een loopbrug vanaf 1e etage)
- Gebruiksoppervlakten van 180 tot 210 m<sup>2</sup> (incl. garage)
- Mogelijkheid tot vergroten gebruiksoppervlakte met ca. 45 m<sup>2</sup> door de verdiepingsvloer volledig dan wel in 'split level' te realiseren





**GROTE RAMEN, HOGE PLAFONDS:  
OVERVLOED AAN LICHT EN RUIMTE**



# LOFTS 12 - 13

De karakteristieke lofts 12 en 13 zijn uitgevoerd in neoclassicistische stijl met overeenkomstige kenmerken en uitstraling.

- Drie etages
- Toegang tot dakterras van ca. 30 m<sup>2</sup>
- Externe berging
- Gebruiksoppervlakte van ruim 190 m<sup>2</sup>





**PRAKTISCHE INDELING,  
MAXIMUM AAN COMFORT**



# ONGEKENDE MOGELIJKHEDEN VOOR ZEER GEVARIEERDE WOONWERKRUIMTE

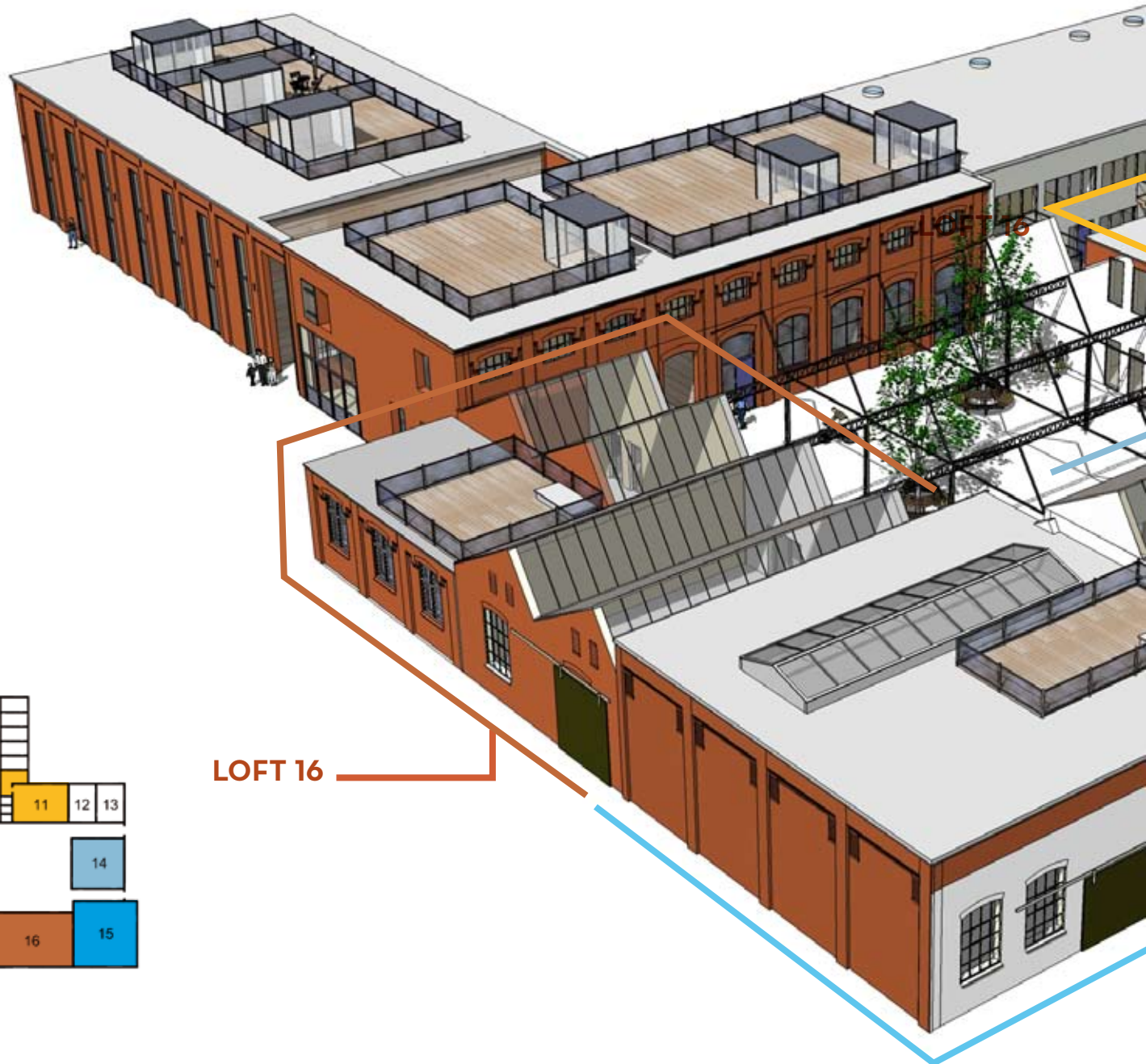
In dit eigzinnige en zeer ruime loft zijn alle kenmerken van de overige lofts verenigd.

- Zeer royale aanliggende berging annex parkeergarage
- Dakopgang naar het dakterras van ca. 50 m<sup>2</sup>
- Gebruiksoppervlakte van ca. 240 m<sup>2</sup> (incl. berging)
- Mogelijkheid tot vergroten gebruiksoppervlakte met ca. 80 m<sup>2</sup> door de verdiepingsvloer volledig dan wel in 'split level' te realiseren

LOFT 11

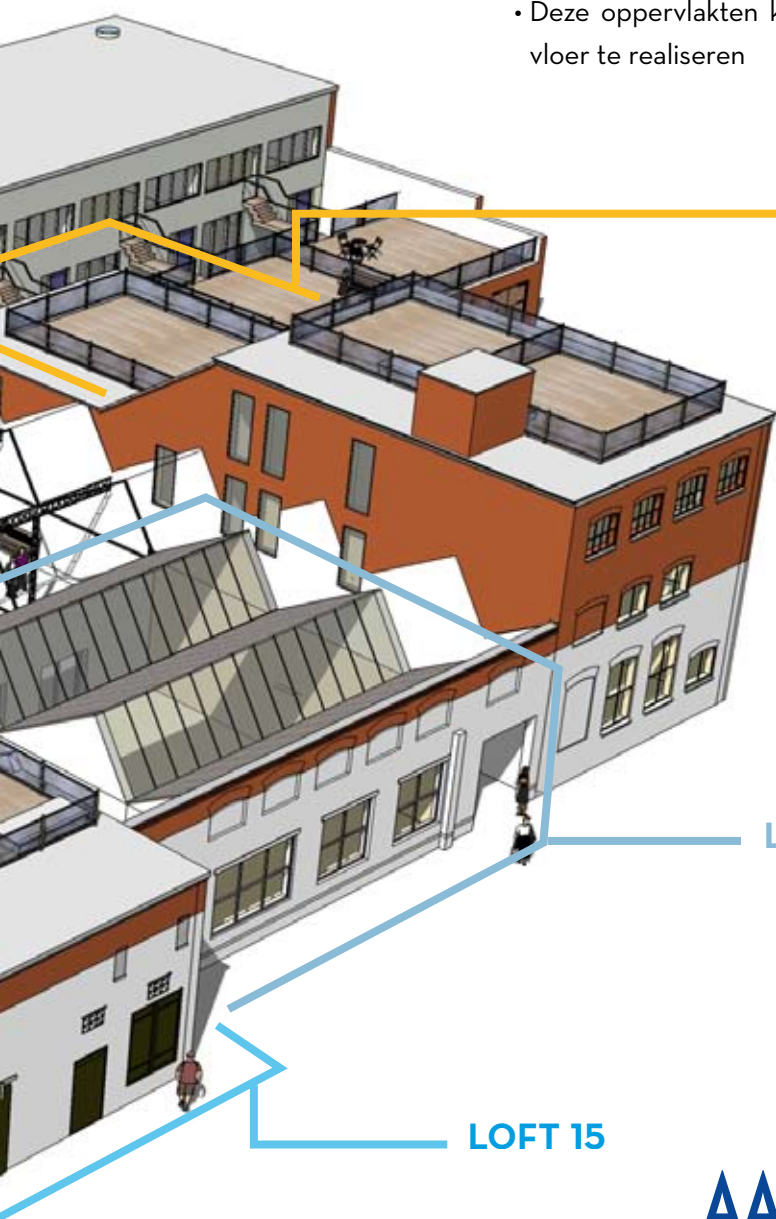


LOFT 16



Dit zijn echte werklofts met zeer goede mogelijkheden om er ook te wonen. Kenmerkend voor deze zeer ruime lofts zijn vooral de lichtstraten, met een optimale en aangename lichttoetreding.

- Loft 15 en 16 worden voorzien van een dakopgang naar het dakterras
- Loft 14 heeft aan weerszijden loopgedeelten van en naar de open ruimte en is hierdoor geheel vrijstaand
- Gebruiksoppervlakten variëren van ruim 140 tot 300 m<sup>2</sup>
- Deze oppervlakten kunnen aanzienlijk uitgebreid worden door een verdiepingvloer te realiseren



LOFT 11

LOFT 14

LOFT 15

# LOFTS 14 - 16

**OPTIMALE EN  
AANGENAME LICHTTOETREDING**

# TENSLLOTTE



Wij nemen graag de tijd om met u het gebouw goed te bekijken en de mogelijkheden uit te leggen. Als u interesse heeft in onze woonwerklofts of aanvullende informatie wenst over het project, de procedure en de verkoop kunt u contact opnemen met:

Lensink & Gussinklo Makelaardij, tel. 0315 653 039  
of [www.lensinkgussinklo.nl](http://www.lensinkgussinklo.nl).

Voor nadere informatie kunt u ook terecht op onze website  
[www.BOEnl](http://www.BOEnl)



De impressies van de lofts kunnen afwijken van de werkelijkheid. De afbouw is optioneel en de impressies hiervan zijn indicatief en slechts bedoeld om een sfeerbeeld neer te zetten. Wijzigingen worden nadrukkelijk voorbehouden. Deze brochure maakt geen deel uit van de te overhandigen en te ondertekenen contractstukken en er kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend.

