



INVESTMENT MEMORANDUM

KANTOOR-/BEDRIJFSGEBOUW
LORENTZLAAN 4
IJSELSTEIN (UT)



INHOUDSOPGAVE

- **Introductie**
- **Locatie & bereikbaarheid**
- **Object**
- **Huurdersoverzicht**
- **Samenvatting & disclaimer**
- **Contact**

INTRODUCTIE

Namens de eigenaar heeft Waltmann Bedrijfshuisvesting de opdracht gekregen om het bedrijfs-/kantoorgebouw gelegen aan de Lorentzlaan 4 te IJsselstein te verkopen.

Het gebouw is gelegen op het bedrijventerrein "Over Oudland". De afstand tot de rijksweg A2 bedraagt enkele autominuten. Per openbaar vervoer is het pand goed bereikbaar via diverse bus- en/of tramverbindingen, buslijn 104 bevindt zich op slechts 500 meter van het pand.

Het gebouw heeft drie verdiepingen met aan de voor- en achterzijde een dakterras.

Het gebouw is volledig verhuurd aan twee huurders.

Koopsom € 2.400.000,- kosten koper.

- ✓ Representatief geschakeld bedrijfspand
- ✓ Geheel verhuurd aan twee huurders
- ✓ Moderne uitstraling, eigen groenvoorzieningen, kantoorpenthouse met dakterrassen
- ✓ 2 eigen parkeerterreinen met totaal 24 parkeerplaatsen
- ✓ Uitstekende locatie met een goede bereikbaarheid
- ✓ Duurzaam gebouw met energielabel B
- ✓ Totaal circa 2.445,4 m² vvo / circa 2.655 m² bvo (meetrapport aanwezig)
- ✓ Totale jaarlijkse huursom € 194.258,40- exclusief BTW (compensatie)



LOCATIE & BEREIKBAARHEID

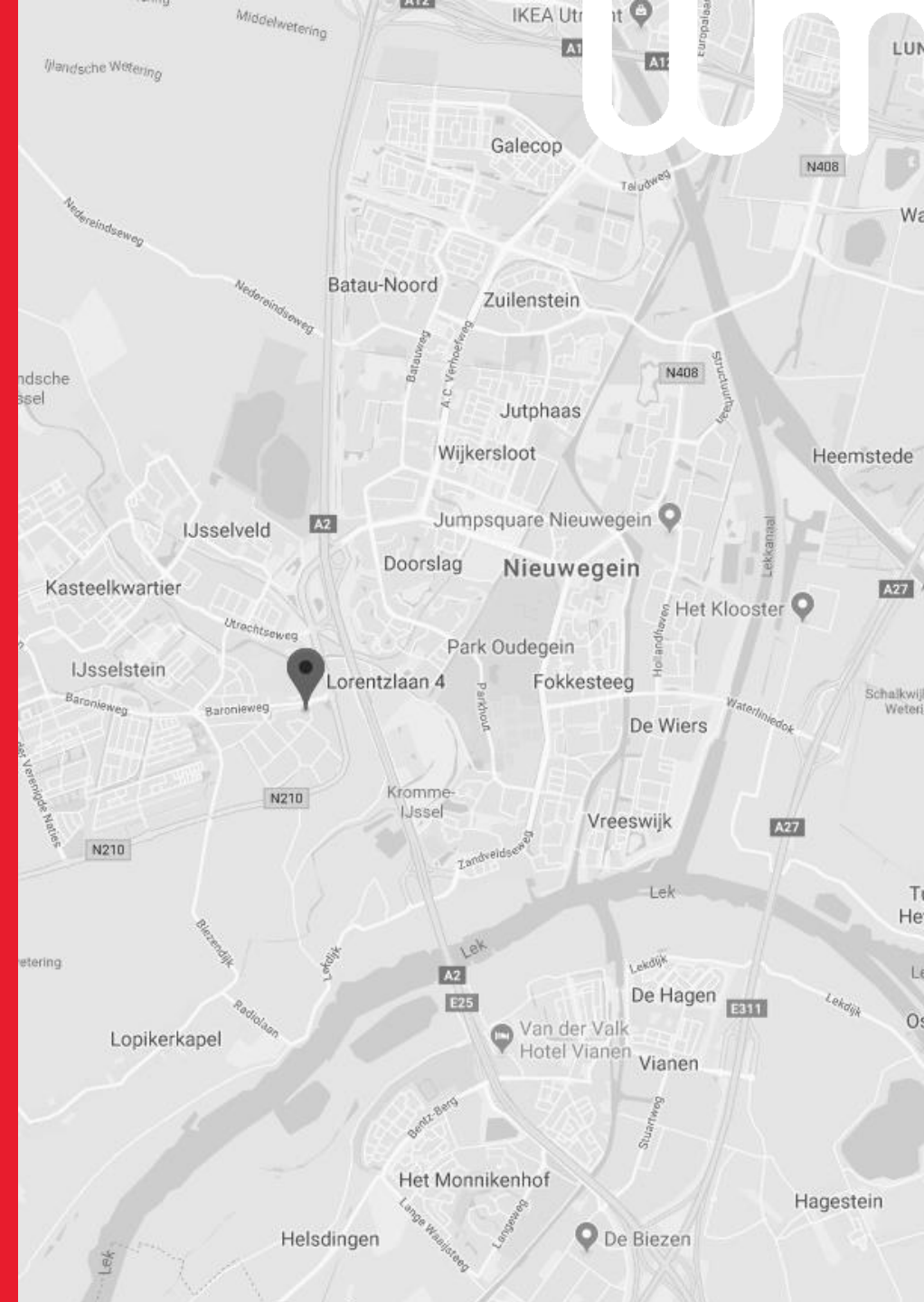
Het kantoor-/bedrijfsgebouw is op zicht gelegen aan de entree van het bedrijventerrein “Over Oudlaan” te IJsselstein.

Dit goed bereikbare, strategisch gelegen bedrijventerrein “Over Oudland/Lage Dijk” ligt direct aan de Rijksweg A2, afslag Nieuwegein/IJsselstein. De afstand tot de Rijksweg A2 (Amsterdam-Utrecht-Maastricht) bedraagt slechts circa 850 meter.

Het object is per openbaar vervoer tevens redelijk goed bereikbaar via diverse busverbindingen. Een bushalte, lijn 106, bevindt zich op circa 100 meter loopafstand.

Dit bedrijventerrein is bestemd voor middelzware en zwaardere vormen van bedrijvigheid tot en met milieucategorie 4 (categorie 5 indien gelijkwaardig aan 4) en vooral productiebedrijven en VAL (Value Added Logistics).

Op dit terrein treft men middelzware bedrijvigheid aan zoals groothandel en productie. Dit terrein is geschikt voor zwaardere bedrijvigheid. De gemeente heeft geen gronden meer beschikbaar voor uitgifte.



OBJECT

Het in 2001 gerealiseerde half vrijstaande moderne gebouw is gunstig gelegen aan de entree van het bedrijventerrein "Over Oudland/Lagedijk" te IJsselstein.

Het gebouw is totaal groot circa 2.655 m² b.v.o. En bestaat uit bedrijfs-/opslagruimte en een drielaagse kantoorruimte, parkeerplaatsen, ondergrond en verdere toebehoren. Het object is geheel verhuurd aan een tweetal huurders.

De bedrijfs- en kantoorruimten zijn modern en deels onder architectuur ingericht. Het "kantoorpenthouse" beschikt naast de directiekamer, spreekkamer, kantine, kantoorruimte, eigen sanitaire voorzieningen over een tweetal dakterrassen aan beide zijden.

Het gebouw heeft een representatieve, uitstraling en is volledig verhuurd.

✓ Metrage	2.655 m ² b.v.o.
✓ Parkeren	24 plaatsen
✓ Bouwjaar	2001
✓ Energielabel	B
✓ Leegstand	0 %
✓ Huurinkomsten netto	€ 194.258,40
✓ Aantal huurders	2
✓ Perceelsgrootte	2.790 m ²
✓ Kadaster	Utrecht, T, 413 en 414
✓ Bestemming	Bedrijven t/m categorie 3.2
✓ Eigendom	Volledig eigendom





Het moderne gebouw is onder andere voorzien van:

Bedrijfsruimte

- ✓ Gasheaters (deels 2019)
- ✓ 2 elektrische overheaddeuren
- ✓ Monoliet afgewerkte betonvloer
- ✓ Vloerbelasting circa 2.000 kg/m²
- ✓ TL verlichtingsarmaturen
- ✓ Hoogte bedrijfshal circa 6 meter

Kantoren

- ✓ Vloerbelasting circa 400 kg/m²
- ✓ gezamenlijke entree v.v. intercominstallatie
- ✓ centraal alarmsysteem met doormeld mogelijkheid
- ✓ keycard toegangssysteem
- ✓ liftinstallatie
- ✓ centrale verwarming
- ✓ diverse airconditioningunits te schakelen per unit
- ✓ mechanische ventilatie
- ✓ brandslanghaspels
- ✓ collectieve brandmeldinstallatie
- ✓ noodverlichting
- ✓ pantry v.v. vaatwasser en koelkast
- ✓ kabelgoten voorzien van elektra en databekabeling
- ✓ systeemplafond v.v. inbouw (tl-)verlichtingsarmaturen
- ✓ dubbele toiletgroep per verdieping
- ✓ deels voorzien van binnen zonwering (luxaflex)
- ✓ deels te open ramen v.v. dubbel glas
- ✓ huidige vloerbedekking
- ✓ huidige scheidingswanden
- ✓ serverruimte
- ✓ laadpaal ten behoeve van elektrische auto's beschikbaar



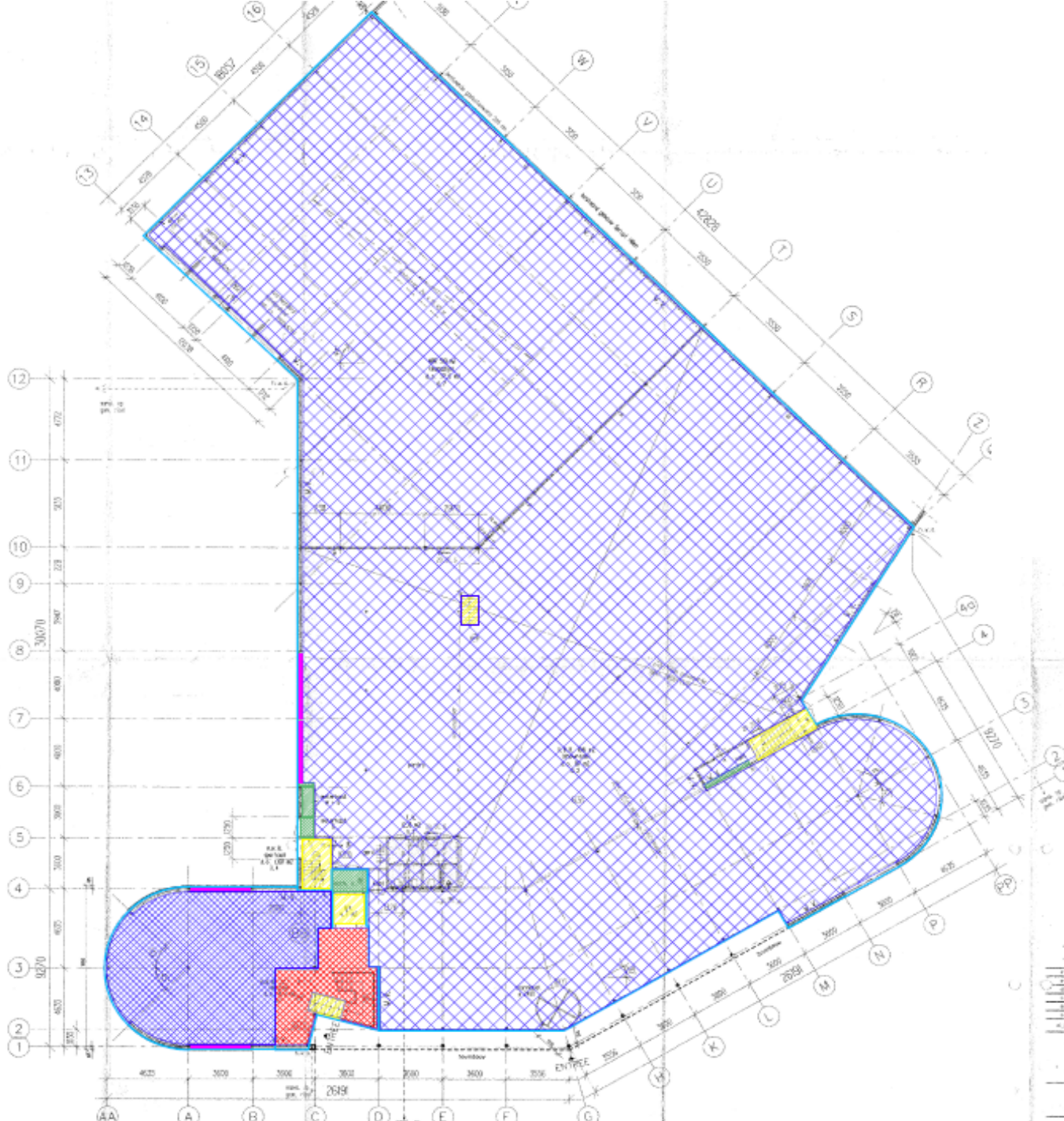
HUURDERSOVERZICHT

Huurder	m ² bedrijfsruimte	m ² kantoor	Verdieping	Parkeren	Huidige huuropbrengst ex. BTW (compensatie)	Ingangsdatum huur	Expiratie huur	Verlenging	Opzeg- termijn	Bijzonderheden	Bankgarantie
Spruyt Hillen B.V.	1481,2 161,8		begane grond 1 ^e verdieping	10	€ 109.857,96	01-03-2004	31-07-2024	telkens 5 jr.	1 jaar		€ 25.287,50
Diks Verzekeringen B.V.		312	2 ^e verdieping	5		01-09-2017	31-08-2023	telkens 5 jr.	1 jaar	div allonges	€ 10.381,80
Diks Verzekeringen B.V.		70	begane grond	1		01-09-2017	31-08-2023	telkens 5 jr.	1 jaar	div allonges	€ 1.800,63
Diks Verzekeringen B.V.		420	1 ^e verdieping	7	Totaal € 84.400,44	01-09-2017	31-08-2023	telkens 5 jr.	1 jaar	div allonges	€ 12.190,50
Bezoekersplaatsen				1							
Totalen	1643	802		24	€ 194.258,40						









LEGENDA

- bruto vloeroppervlakte lijn
- verhuurbare vloeroppervlakte kantoorruimten
- verhuurbare vloeroppervlakte gemeenschappelijke ruimten
- verhuurbare vloeroppervlakte bedrijfsruimten
- verticaal verkeers oppervlakte
- installatie oppervlakte
- gleslijncorrectie



WWW.STEVENSVANDYCK.NL TELEFOON: 06-46-00-00

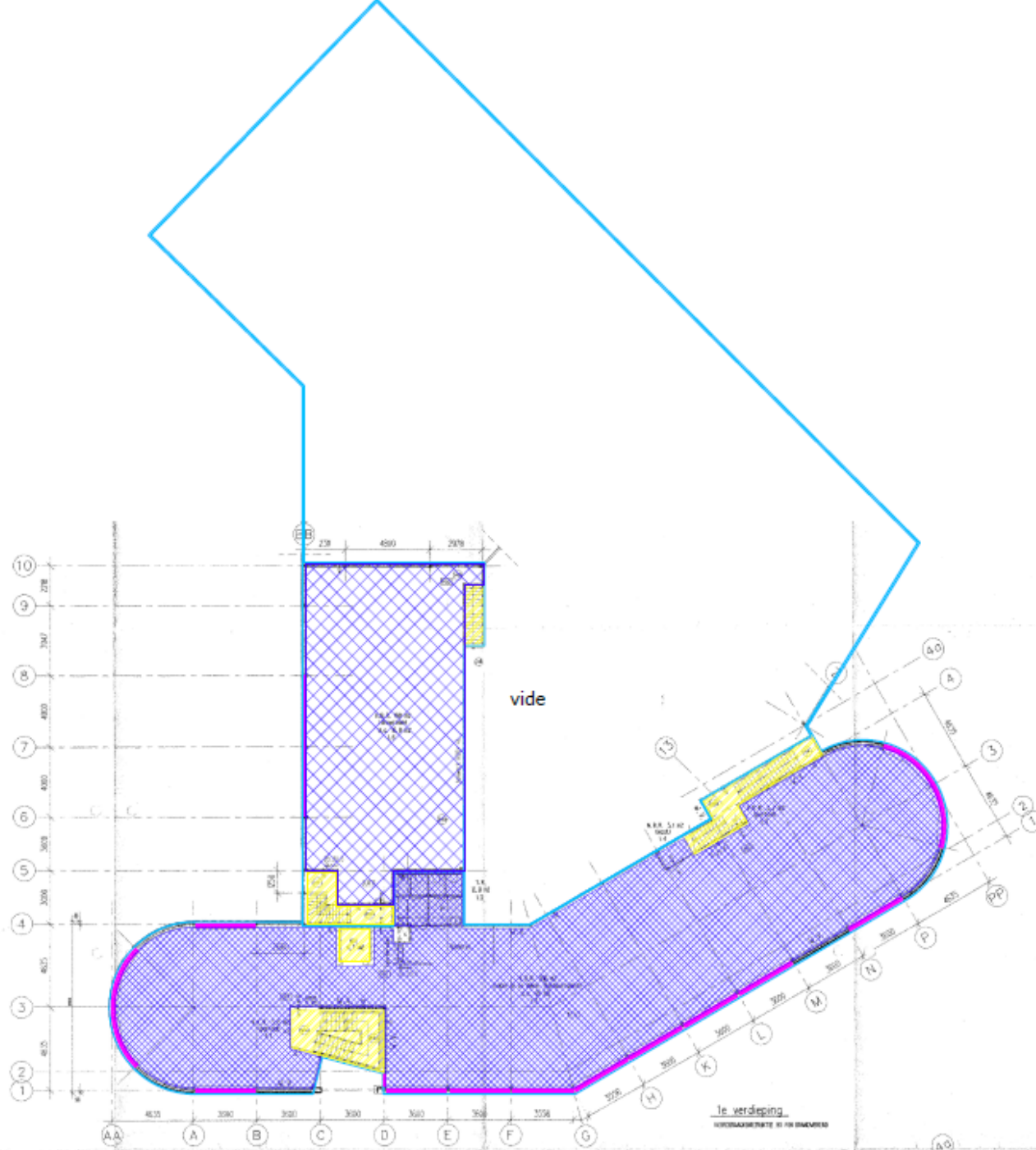
PROJECT
NEN 2580 meting Lorentzlaan 4 te Dasselstein

ONDERWERP tekenaar
begane grond psc

DATUM wijzigingen
02-05-2013 .

1	ONTWERP
2	HOOFDWERKONTWERP
3	VERBODEN VERANDERINGEN
4	VERBODEN VERANDERINGEN
5	VERBODEN VERANDERINGEN
6	VERBODEN VERANDERINGEN
7	VERBODEN VERANDERINGEN
8	VERBODEN VERANDERINGEN
9	VERBODEN VERANDERINGEN
10	VERBODEN VERANDERINGEN
11	VERBODEN VERANDERINGEN
12	VERBODEN VERANDERINGEN

3599/2013 16230/psc



LEGENDA

bruto vloeroppervlakte lijn



verhuurbare vloeroppervlakte
kantoorruimten



verhuurbare vloeroppervlakte
gemeenschappelijke ruimten



verhuurbare vloeroppervlakte
bedrijfsruimten



verticaal verkeers oppervlakte



installatie oppervlakte



glaslijncorrectie



WWW.STEVENSVANDIJCK.NL

TELEFOON: 06-161-00-00

PROJECT

NEN 2580 meting Lorentzlaan 4 te Dasselstein

ONDERWERP

1e verdieping

tekenaar

psc

DATUM

02-05-2013

wijzigingen

.



LEGENDA

bruto vloeroppervlakte lijn	
verhuurbare vloeroppervlakte kantoorruimten	
verhuurbare vloeroppervlakte gemeenschappelijke ruimten	
verhuurbare vloeroppervlakte bedrijfsruimten	
verticaal verkeers oppervlakte	
installatie oppervlakte	
glijlijncorrectie	

stevensvandijck

www.stevensvandijck.nl TELEFOON: 06 16 00 00 00

PROJECT
NEN 2580 meting Lorentzlaan 4 te IJsselstein

ONDERWERP **tekenaar**
2e verdieping psc

DATUM **wijzigingen**
02-05-2013 - -

3599/2013 16230/06

bedrijfsplan te IJsselstein
bestuurskennering
eerste verdieping
tweede verdieping

FS PROJECTENGROEP BV
Postbus 100 3600 AB IJsselstein
Tel: 030460 75 75 Fax: 030460 76 76



SAMENVATTING

Het investment memorandum welke voor u ligt beschikt over de 'key investeerdersinformatie', meer gedetailleerde informatie kan op verzoek worden verkregen in een digitale dataroom.

De eigenaar heeft Waltmann Bedrijfshuisvesting aangewezen om het verkoopproces op exclusieve basis namens haar te coördineren en begeleiden. Gegadigden zullen geen 'fees' of andere kosten verschuldigd zijn aan Waltmann Bedrijfshuisvesting en dragen hun eigen kosten verbonden aan het verkoopproces ongeacht een eventuele uitkomst.

Beleggers worden in de gelegenheid gesteld om een indicatieve bieding uit te brengen.

Voor het doen van een bieding verzoeken wij u vriendelijk om het onderhavige investment memorandum te bestuderen en contact op te nemen met Waltmann Bedrijfshuisvesting voor de verkrijging van toegang tot de dataroom.

Alle communicatie dient exclusief via Waltmann Bedrijfshuisvesting te geschieden.

DISCLAIMER

De informatie in dit memorandum is vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld voor de begeleiding van potentiële kopers van het bedrijfsgebouw gelegen aan de Lorentzlaan 4 op bedrijventerrein "Over Oudland" te IJsselstein. Deze informatie mag niet worden gedeeld met iemand anders dan partijen die rechtstreeks door een potentiële koper zijn geïnstrueerd om te helpen bij de eventuele aankoop van het eigendom. In dit Investment Memorandum worden bepaalde documenten en gegevens weergegeven en/of samengevat. Waltmann Bedrijfshuisvesting en de verkoper garanderen niet de volledigheid of juistheid van de informatie hierin. Geïnteresseerden worden geacht de volledige originele documenten waarop de samenvattingen en de overige informatie is gebaseerd alsmede andere documenten die op enige wijze van belang zijn te bestuderen en kunnen niet slechts op de in dit Investment Memorandum vervatte informatie vertrouwen. Wij accepteren geen enkele aansprakelijkheid van de juistheid van de in dit Investment Memorandum vervatte informatie.



CONTACT

Jeroen van der Wal
adjunct directeur industrial
T. +31 (0)30 66 222 55
M. +31 (0)6 52 57 63 82
j.vanderwal@waltmann.nl



Waltmann
BEDRIJFSHUISVESTING

SINDS 1887