

**VRIJBLIJVENDE PROJECTINFORMATIE  
TE HUUR  
KANTOORRUIMTE**

**Ambachtsweg 22  
te UTRECHT**



Waltmann Bedrijfshuisvesting  
Maliebaan 71  
3581 CG UTRECHT  
tel: 030 - 66 222 55  
e-mail: [bedrijven@waltmann.nl](mailto:bedrijven@waltmann.nl)  
[www.waltmann.nl](http://www.waltmann.nl)



Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Waltmann Bedrijfshuisvesting geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Waltmann Bedrijfshuisvesting geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Waltmann Bedrijfshuisvesting geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



## TE HUUR KANTOORRUIMTE

### Adres

Ambachtsweg 22 te Utrecht (3542 DG)

### Algemene informatie

Het betreft een hedendaags, drielaags bedrijfsgebouw gelegen op het zeer goed bereikbare bedrijventerrein Lage Weide met een gerenommeerde huurder (Wicke) op de begane grond.

De gehele eerste en tweede verdieping zijn beschikbaar voor de verhuur.

Het object is gelegen op het bedrijventerrein 'Lage Weide Noord'. Lage Weide Noord ligt ten westen van Utrecht, langs de rijksweg A2. Hierdoor is het bedrijventerrein gemakkelijk bereikbaar. In de omgeving zijn onder andere de volgende bedrijven gevestigd: Kuehne & Nagel, Fonq, Danone Nederland en WE International.

### Bereikbaarheid

#### Met eigen vervoer

Het gebouw is goed bereikbaar vanaf de rijksweg A2 (Amsterdam-Maastricht) en de N230 (Zuilense Ring). Via de afslag Maarssen bent u binnen enkele minuten bij het gebouw.

#### Het openbaar vervoer

Drie buslijnen bedienen Lage Weide. Dit zijn de lijnen 37, 38 en 48. Door de combinatie van lijn 37 en 38 kunnen reizigers in de spits iedere 7,5 minuut van Utrecht CS naar de Savannahweg op Lage Weide (reistijd 15 minuten). Na de Savannahweg rijdt lijn 37 door naar de Zonnebaan in Maarssenbroek. Lijn 38 rijdt dan nog langs drie haltes op Lage Weide; de Niels Borhweg, Ambachtsweg en Computerweg. Bus 37 en 38 rijden vanaf 06:00 tot 23.00 uur. Buiten de spits heeft U-OV de frequentie van lijn 38 verlaagt van 4x per uur naar 2x per uur.

Naast de lijnen 37 en 38 van en naar Utrecht CS is er een directe busverbinding tussen Houten, Nieuwegein en Lage Weide. Deze lijn 48 rijdt in de spits 4x per uur en tijdens daluren 2x per uur.

In de directe omgeving van Lage Weide liggen de treinstations Maarssen en Leidsche Rijn. Daarnaast is met name Utrecht Centraal een relevant station voor Lage Weide. Vanaf de verschillende stations kan zowel per OV-fiets als bus naar Lage Weide gereisd worden.

### Oppervlakte

Voor de verhuur is momenteel circa 835 m<sup>2</sup> kantoorruimte beschikbaar, als volgt verdeeld:

1<sup>e</sup> verdieping: 740 m<sup>2</sup>

2<sup>e</sup> verdieping: 95 m<sup>2</sup>

Van onderhavig object is geen NEN 2580 meetcertificaat aanwezig. De vermelde metrages zijn bepaald aan de hand van niet schaalvaste plattegrondtekeningen. Derhalve kan geen enkel recht worden ontleend aan de genoemde metrages.

## Parkeren

Aan de voorzijde van het pand zijn er 4 eigen parkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein, tevens is er voldoende parkeergelegenheid op de openbare weg.

## Huurprijs

### Kantoorruimte:

€ 65,- per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met BTW.

### Parkeren:

€ 300,- per plaats per jaar te vermeerderen met BTW.

Uitgangspunt is BTW-belaste verhuur. Derhalve dient bovengenoemd bedrag te worden vermeerderd met het van toepassing zijnde BTW-percentages. Indien huurder niet aan het 90% criterium voldoet, is er van rechtswege sprake van omzetbelasting vrijgestelde verhuur. Alsdan wordt de overeengekomen kale huurprijs, exclusief omzetbelasting, zodanig verhoogd dat het voor verhuurder ontstane nadeel wordt gecompenseerd.

## Opleveringsniveau en voorzieningen

Het object wordt in de huidige staat opgeleverd inclusief onder andere:

- representatieve gezamenlijke entree;
- trappartij;
- intercom/deuropener;
- bestaande brandmeld-/ontruimingsinstallatie;
- bestaande alarminstallatie;
- meterkast voorzien van zelfstandige elektra- / gas- / watermeters;
- systeemplafond voorzien van inbouwverlichtingsarmaturen;
- pantry voorzien van onder- en bovenkasten, diverse apparatuur (koelkast, vaatwasser en magnetron);
- bestaande scheidingswanden systeemwanden met tussendeuren;
- bestaande horizontale wandkabelgoten voorzien van databekabeling;
- radiatoren voorzien van thermostaatventielen;
- gedeeltelijk te openen ramen in kunststof kozijnen voorzien van dubbele beglazing met zonwerende folie;
- bestaande vloerbedekking;
- dubbele toiletruimte met voorportaal voorzien van fontein en tegelwerk.

## Bestemming

Conform bestemmingsplan "Lage Weide" is de bestemming 'bedrijventerrein' en is het toegestane gebruik:

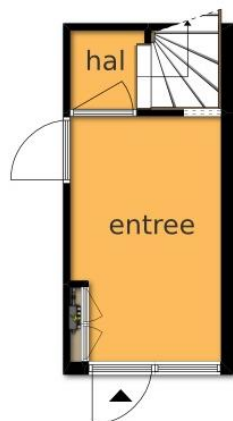
- bedrijf tot en met categorie 3.1
- voor reeds bestaande gebouwen waarin de verhouding kantoorruimte en bedrijfsruimte reeds 50-50% is, geldt dat per bedrijf een maximum van 50% van de brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen voor ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte mag worden gebruikt;
- voor reeds bestaande gebouwen waarvan de verhouding kantoorruimte en bedrijfsruimte afwijkt mag de bestaande verhouding worden gehandhaafd en worden gewijzigd voor zover het deel bedrijfsruimte wordt vergroot.

<b>Energie label</b>	A.
<b>Huurprijsaanpassing</b>	Jaarlijks, op basis van de wijziging van het maandprijnsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
<b>Huurtermijn</b>	5 jaar met een aansluitende verlengingstermijn van telkens 5 jaar, afwijkende huurtermijnen in overleg.
<b>Opzegtermijn</b>	Beëindiging van de huurovereenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste 12 maanden.
<b>Betaling</b>	Huur, servicekosten en BTW per kwartaal vooruit.
<b>Servicekosten</b>	€ 1.000,- per jaar te vermeerderen met BTW voor de navolgende leveringen en diensten: <ul style="list-style-type: none"><li>- schoonmaak dak- en hemelafvoeren;</li></ul> Voor rekening huurder zijn: <ul style="list-style-type: none"><li>- glasbewassing buiten en binnen;</li><li>- schoonmaakkosten;</li><li>- gas, water en elektra.</li></ul>
<b>Zekerstelling</b>	Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van drie maanden huur inclusief servicekosten en BTW.
<b>Aanvaarding</b>	In overleg, per direct mogelijk.
<b>Overige voorwaarden en condities</b>	Huurovereenkomst op basis van het standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed (NVM).
<b>Voor informatie</b>	Waltmann Bedrijfshuisvesting Maliebaan 71 3581 CG Utrecht tel: 030 - 66 222 55 <a href="mailto:bedrijven@waltmann.nl">bedrijven@waltmann.nl</a> <a href="http://www.waltmann.nl">www.waltmann.nl</a>



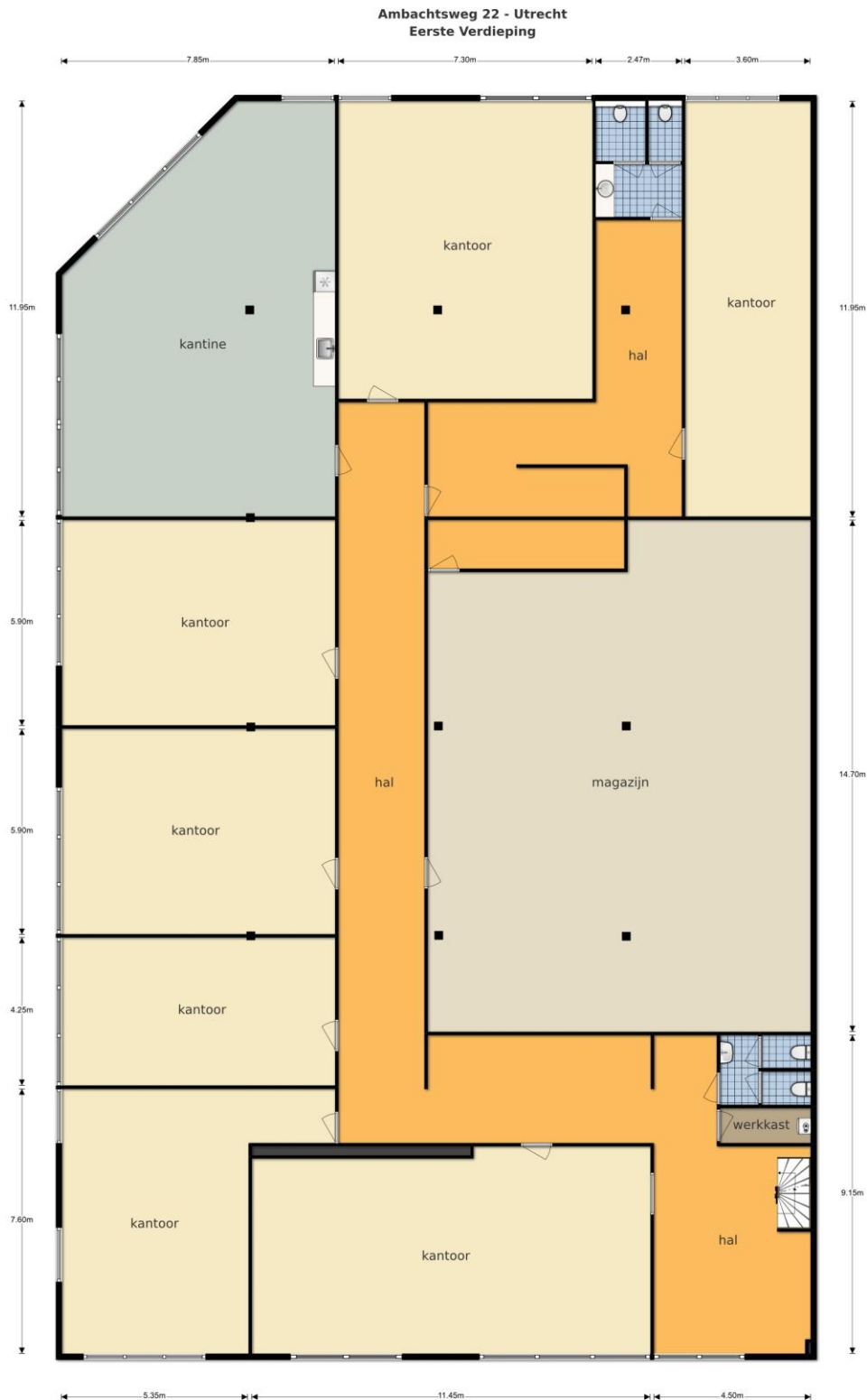
## Plattegrond begane grond

### Ambachtsweg 22 - Utrecht Begane Grond



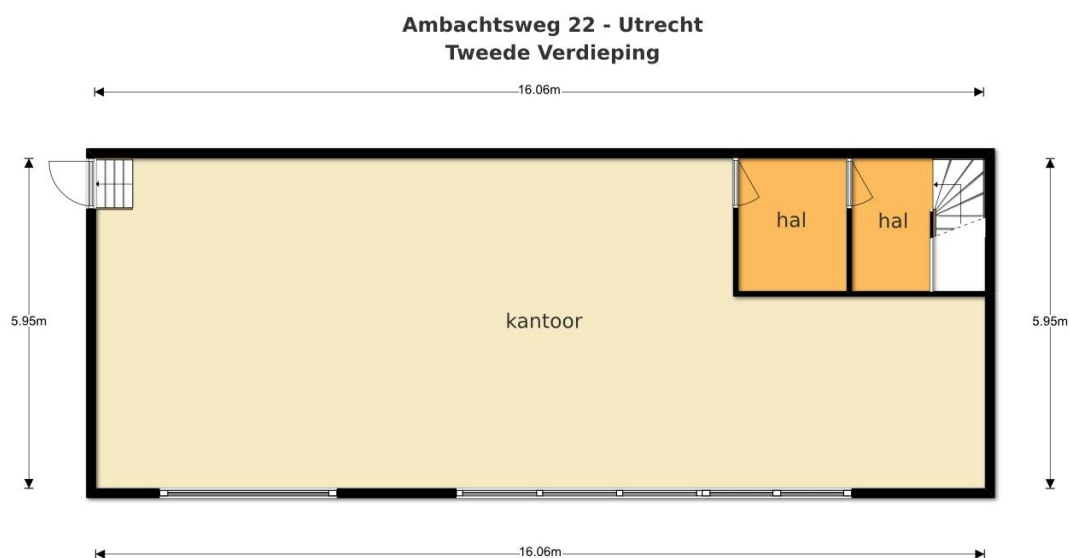
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

## Plattegrond 1<sup>e</sup> verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

## Plattegrond 2<sup>e</sup> verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

## Locatiekaart

