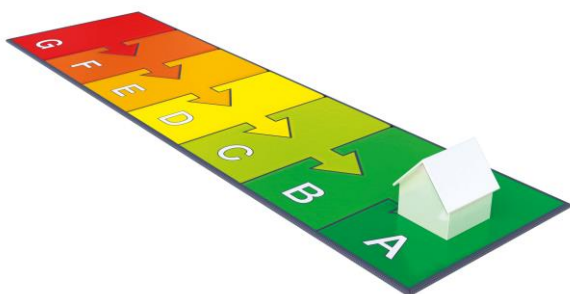


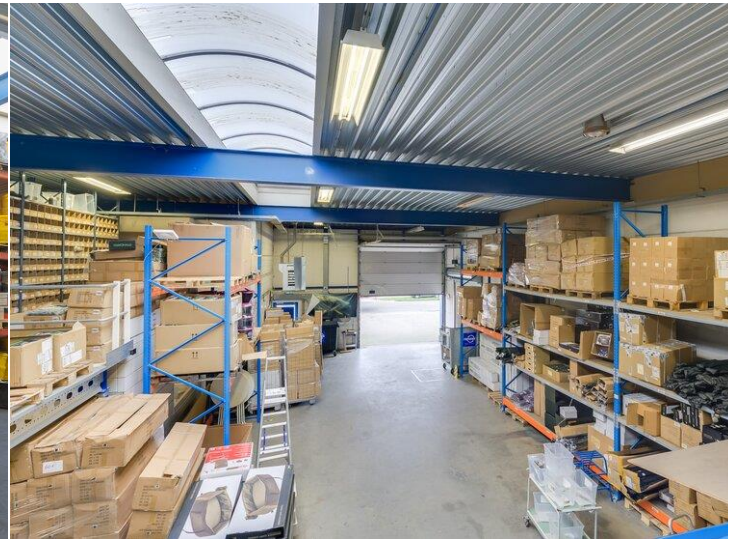
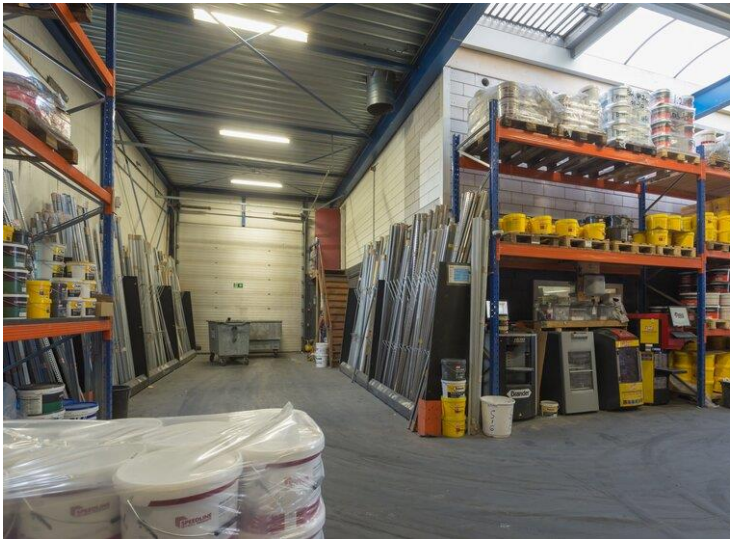
**VRIJBLIJVENDE PROJECTINFORMATIE
TE HUUR
BEDRIJFSRUIMTEN MET KANTOOR EN PARKEREN**

**BIEZENWADE 2 en/of 4
TE NIEUWEGEIN**

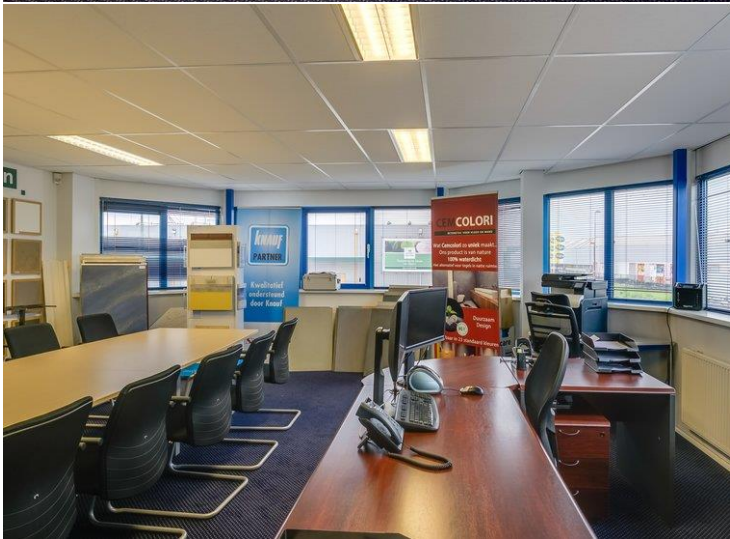
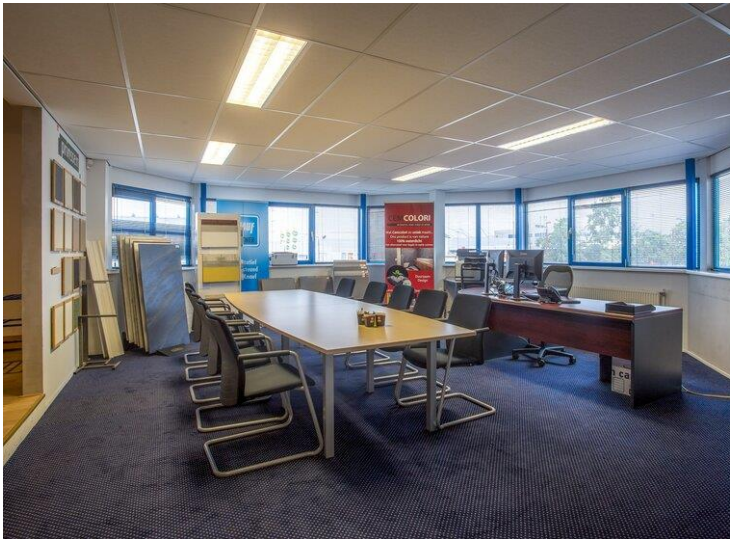


Waltmann Bedrijfshuisvesting
Maliebaan 71
3581 CG UTRECHT
tel: 030 - 66 222 55
e-mail: bedrijven@waltmann.nl
www.waltmann.nl





Deze informatie is geheel vrijblijvend, 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 2 BEDRIJFSRUIMTEN MET KANTOOR EN PARKEREN OP EIGEN TERREIN

Adres	Biezenwade 2 of 4 te Nieuwegein (3439 NW).
Algemene informatie	<p>Het betreft hier een tweetal zelfstandige bedrijfsruimten met kantoor en parkeren op eigen voorgelegen terrein.</p> <ul style="list-style-type: none">- Biezenwade 2 is circa 652 m² groot.- Biezenwade 4 is circa 493 m² groot. <p>Het totaal beschikbare metrage bedraagt ca. 1.145 m². De bedrijfspanden zijn nu intern doorgebroken en kunnen derhalve in combinatie worden gehuurd, of los per adres.</p>
Industrieterrein De Liesbosch	<p>Het bedrijventerrein bestaat uit drie delen, De Liesbosch & De Volharding ten westen van de Laagravenseweg en Laagraven ten oosten en zuidoosten hiervan.</p> <p>Er zijn totaal circa 260 bedrijven gevestigd en biedt plaats aan circa 7.500 arbeidsplaatsen. Het terrein is circa 107 hectare groot.</p> <p>De bedrijfspercelen en toegangswegen zijn volledig in private handen. De bedrijven die zijn gevestigd op het bedrijventerrein De Liesbosch variëren van lokaal tot internationaal opererende bedrijven zoals Seats and Sofas, McDonalds, Technische Unie, Staples Nederland en Shurgard Self-Storage. Binnen het gebied Laagraven bevinden zich groothandelsbedrijven (Hanos), autobedrijven, bouwmarkten (Hornbach, Praxis).</p> <p>De infrastructuur van het industrieterrein is recentelijk uitgebreid en aangepast en hierdoor sterk verbeterd.</p>
Bereikbaarheid	<p>Eigen vervoer De nieuwe zuidelijke verbindingsweg tussen het bedrijventerrein en de N408 is een feit! De Biezenwade heeft hierdoor een extra ontsluiting gekregen en is de bereikbaarheid met eigen vervoer nog beter geworden.</p> <p>Door de ligging ten opzichte van knooppunt Lunetten is de bereikbaarheid met eigen vervoer goed. Het bedrijventerrein is direct gelegen bij de op- en afritten van de rijksweg A-12 (Rotterdam-Utrecht-Arnhem) afrit 18 Hoograven/Nieuwegein en de A-2 (Den Bosch-Amsterdam).</p> <p>Openbaar vervoer Op loopafstand bevinden zich diverse bushaltes naar Houten, Nieuwegein en Utrecht. Ook de sneltramhalte aan de Europalaan met verbindingen naar Utrecht en Nieuwegein is nabij gelegen.</p>

Oppervlakten

Biezenwade 2, totaal circa 652 m²:

- circa 258,9 m² bedrijfsruimte op de begane grond
- circa 93,4 m² bedrijfsruimte op de 1^e verdieping
- circa 196,4 m² kantoorruimte op de begane grond
- circa 103,6 m² kantoorruimte op de 1e verdieping

Biezenwade 4, totaal circa 493 m²:

- circa 399,9 m² magazijnruimte op de begane grond
- circa 46,1 m² kantoorruimte op de begane grond
- circa 47,3 m² kantoorruimte op de 1e verdieping

De objecten zijn eveneens in combinatie te huur.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Parkeren

Totaal 32 parkeerplaatsen op eigen voorgelegen terrein, als volgt verdeeld:

Biezenwade 2: 24 parkeerplaatsen.

Biezenwade 4: 8 parkeerplaatsen.

Huurprijzen

Biezenwade 2: € 49.000,- per jaar

Biezenwade 4: € 37.000,- per jaar

Uitgangspunt is BTW-belaste verhuur. Derhalve dient bovengenoemd bedrag te worden vermeerderd met het van toepassing zijnde BTW-percentage. 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.

Energie label



Opleveringsniveau en voorzieningen Biezenwade 2 of 4

Bedrijfsruimte Biezenwade 2

- Vrije hoogte circa 5,6 meter;
- Vloerbelasting circa 1.500 kg/m²;
- Monolithisch afgewerkte betonvloer;
- 2 handbediende overheaddeuren ;
- Loopdeuren;
- Verwarming door middel van gasheater;
- TL-verlichtingsarmaturen;
- vluchtwegaanduidingen;
- Brandslanghaspel(s);
- Nieuwe Lichtstraten voorzien van rookluiken;
- Ramen in achtergevel;
- Toilet met wasbak;

Kantoorruimte Biezenwade 2

- Entree;
- Toilet met wasbak begane grond;
- Pantry bg v.v. vaatwasser*;
- Pantry 1^e v.v. vaatwasser*;
- C.V. installatie voorzien van radiatoren;
- Airco splitunit*;
- Mechanische ventilatie;
- Kabelgoten voorzien van elektra- en databekabeling*;
- (Systeem-)plafonds voorzien van verlichting;
- Huidige scheidingswanden;
- Huidige vloerbedekking;
- Deels te openen draai-/kiepramen voorzien van isolatieglas;
- Eigen meterkast voorzien van gas-, elektra-, water-,
Telefonie- en glasvezelaansluiting*;
- Vluchtwegaanduidingen;
- Brandslanghaspel(s);

Buitenterrein

- Verhard met klinkerbestrating.
- Vlaggenmasten*

* Onderdelen voorzien van een * worden (mogelijk) achtergelaten door vertrekkend huurder. Deze behoren niet tot het gehuurde. Verhuurder geeft geen garantie op de werking. Eventuele inwerkingstelling/vervanging en/of onderhoud zijn voor rekening en risico huurder

Bedrijfsruimte Biezenwade 4

- Vrije hoogte circa 5,6 meter;
- Vloerbelasting circa 1.500 kg/m²;
- Monolithisch afgewerkte betonvloer;
- 1 handbediende overheaddeur;
- Loopdeur;
- Verwarming door middel van gasheater;
- TL-verlichtingsarmaturen;
- vluchtwegaanduidingen;
- Brandslanghaspel;
- Nieuwe Lichtstraten voorzien van rookluiken;
- Ramen in achtergevel;

Kantoorruimte Biezenwade 4

- Entree;
- Toilet met wasbak begane grond;
- Pantry voorzien van gootsteen;
- C.V. installatie voorzien van radiatoren;
- Mechanische ventilatie;
- (Systeem-)plafonds voorzien van verlichting;
- Huidige scheidingswanden;
- Huidige vloerbedekking;
- Deels te openen draai-/kiepramen voorzien van isolatieglas;
- Eigen meterkast voorzien van gas-, elektra-, water-, telefonieaansluiting;
- Vluchtwegaanduidingen;

Buitenterrein

- Verhard met klinkerbestrating.

Bestemming en gebruik

Conform de beheersverordening "[Liesbosch 2013](#)" is het toegestane bestemming "bedrijf tot en met 4.2. De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven die voorkomen in categorie 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 of 4.2 van de van deze regels deel uitmakende [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- groothandelsbedrijven.

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van perifere detailhandel.

Huurprijsaanpassing

Jaarlijks, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Huurtermijn

In overleg.

Opzegtermijn

Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste 12 maanden.

Betaling

Huur en servicekosten per kwartaal vooruit.

Servicekosten

€ 1.275,- per adres per jaar te vermeerderen met BTW als verrekenbaar voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten:

- onderhoud en periodieke controle van verwarmings- en/of luchtbehandelingsinstallatie;
- periodieke inspectie en onderhoud brandventilatie-eenheden en noodbedieningskast;
- periodiek onderhoud buitenterrein met bijbehorende parkeerplaatsen;
- periodieke inspectie en onderhoud brandblusmiddelen en noodverlichting;
- periodieke inspectie en onderhoud overheaddeuren;
- periodieke inspectie en onderhoud dak;
- administratiekosten ad 5% over de hierboven genoemde leveringen en diensten.

Kosten openbare nutsbedrijven rechtstreeks door huurder te voldoen.

Zekerstelling

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van drie maanden huur inclusief servicekosten en BTW.

Aanvaarding

In overleg, medio december 2021.

Overige voorwaarden en condities

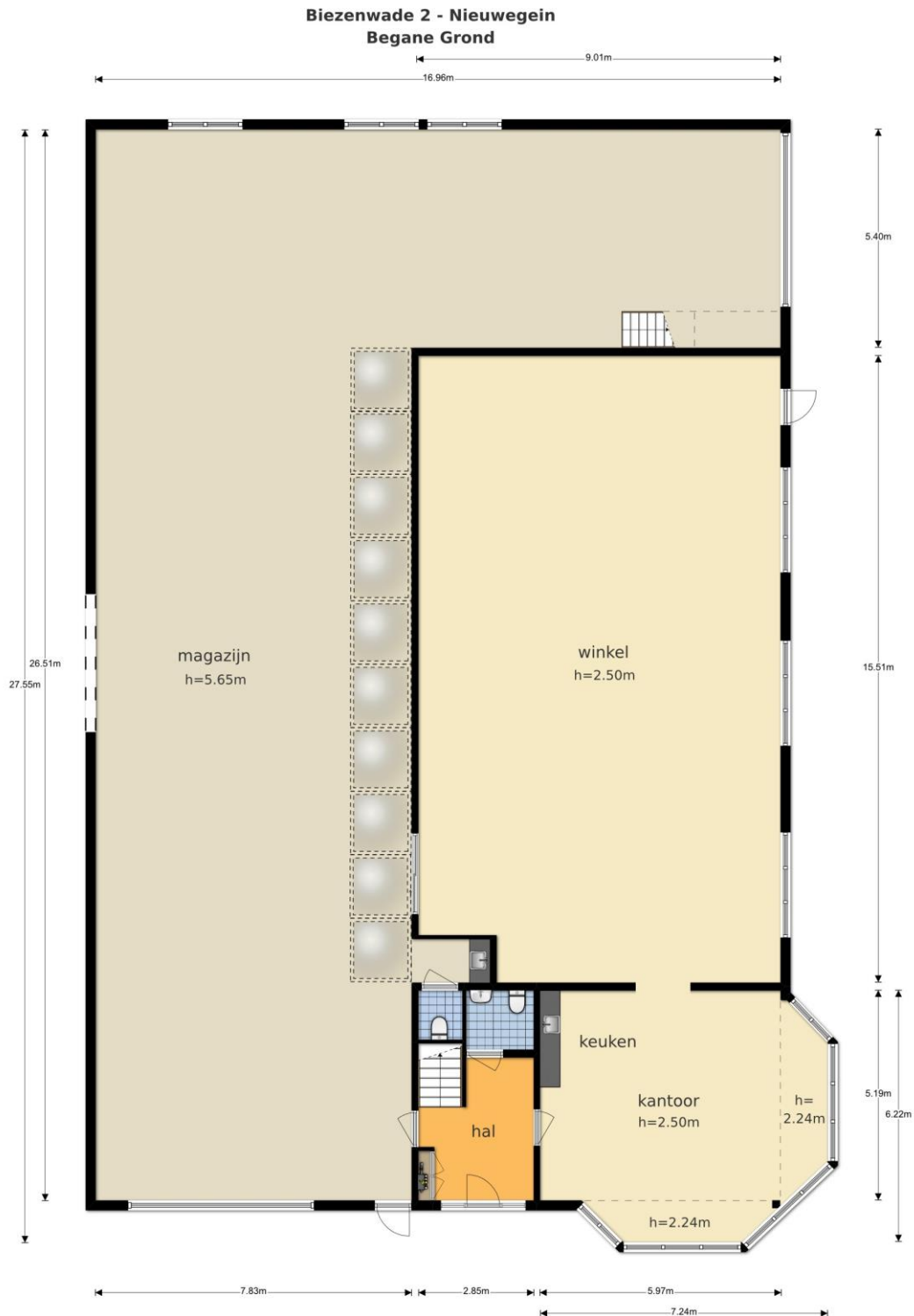
Huurovereenkomst op basis van het standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed (NVM).

Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen is/ zijn gerechtigd om het gehuurde per maand/ kwartaal/ halfjaar te betreden voor een controle op naleving van het omschreven gebruik.

Voor informatie

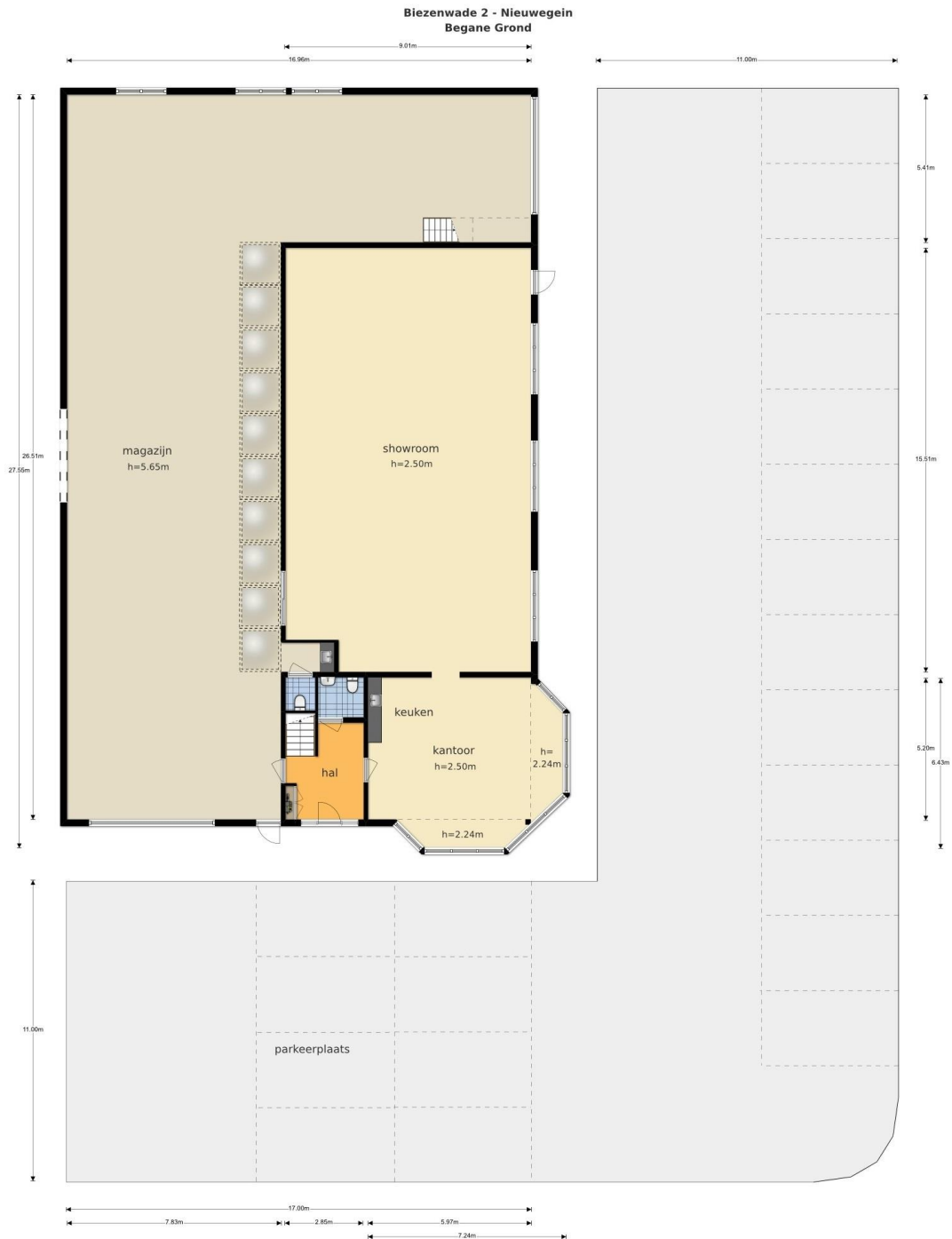
Waltmann Bedrijfshuisvesting
Maliebaan 71
3581 CG Utrecht
tel: 030 - 66 222 55
bedrijven@waltmann.nl
www.waltmann.nl

Plattegrond Biezenwade 2: begane grond

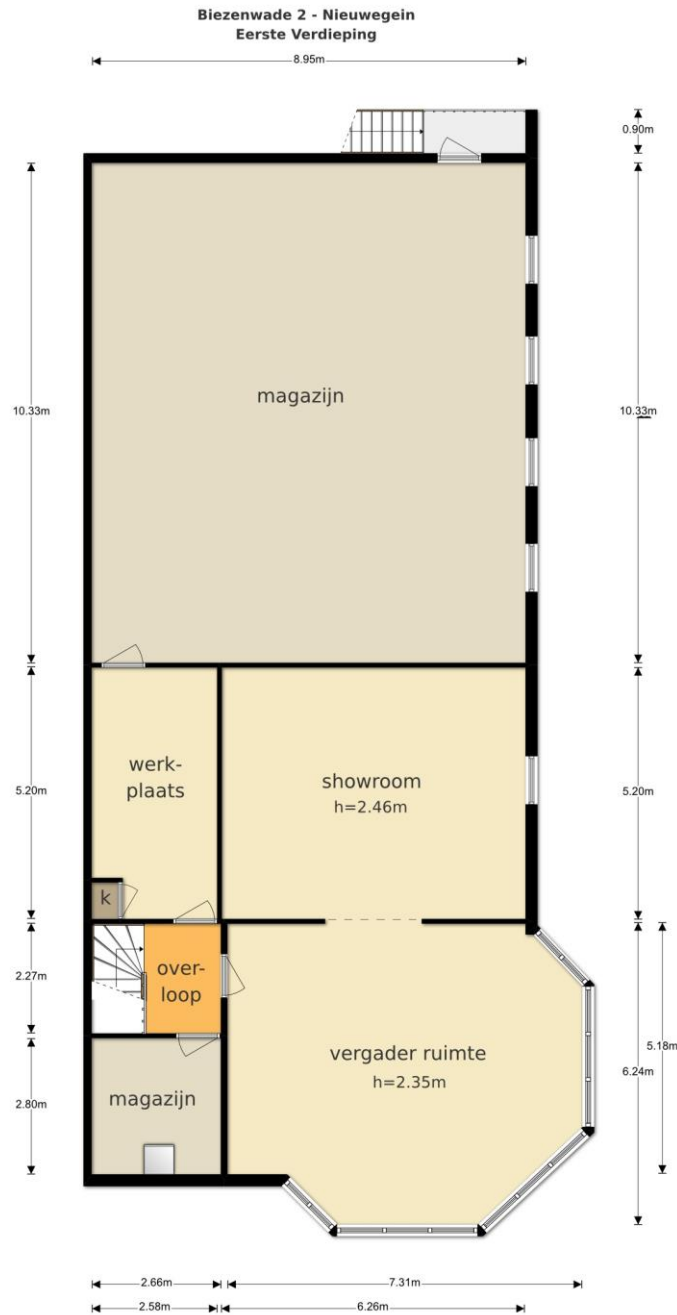


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond Biezenwade 2: begane grond (en parkeerplaatsen indicatief)

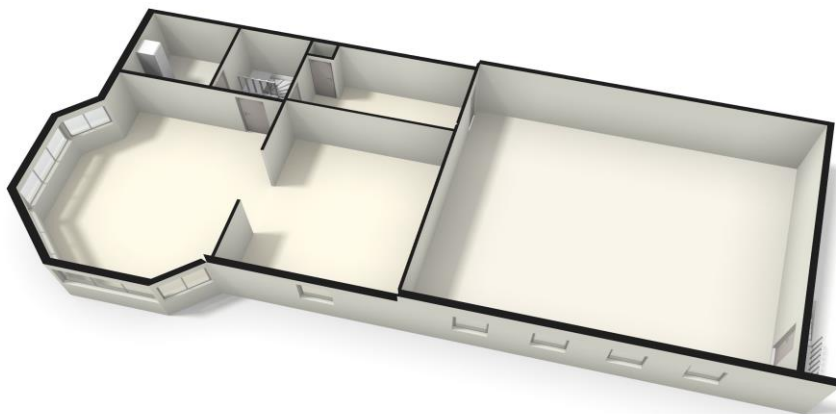
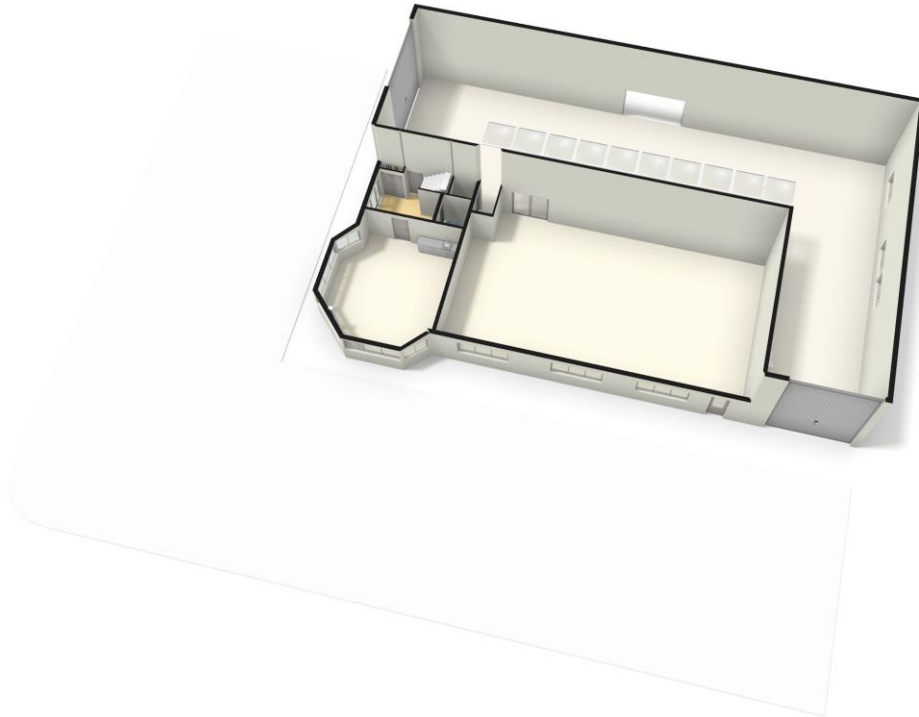


Plattegronden Biezenwade 2: eerste verdieping

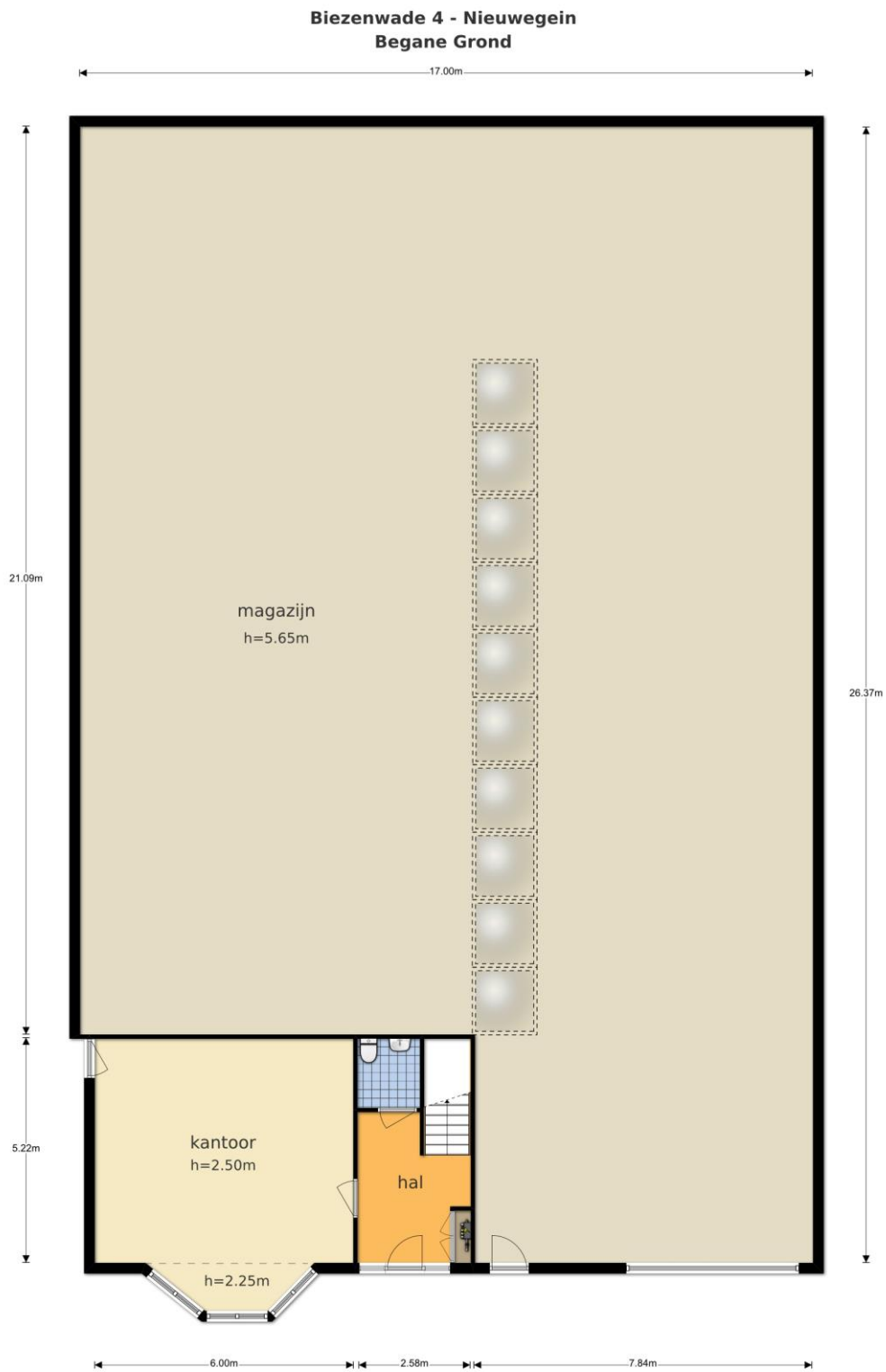


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegronden 3D: Biezenwade 2

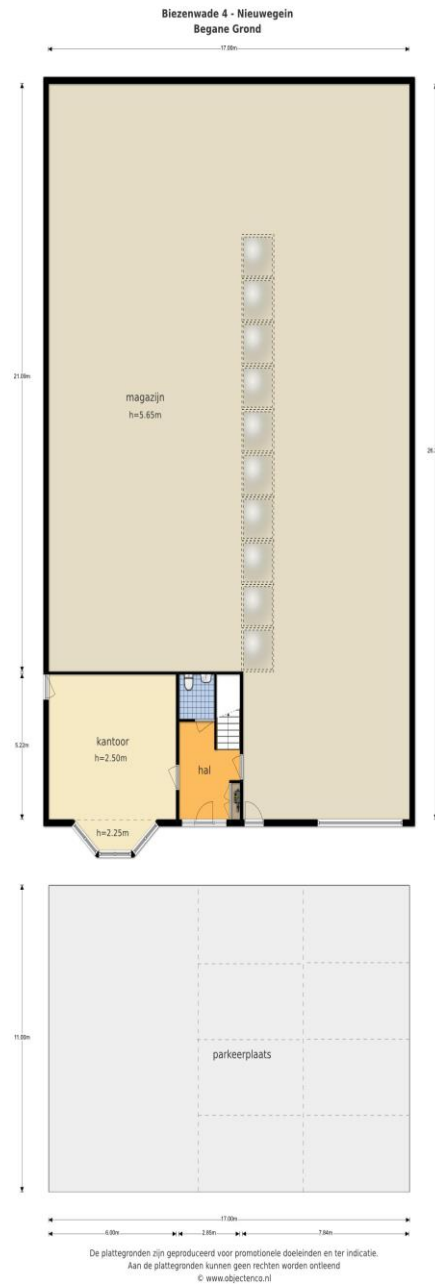


Plattegrond Biezenwade 4: begane grond

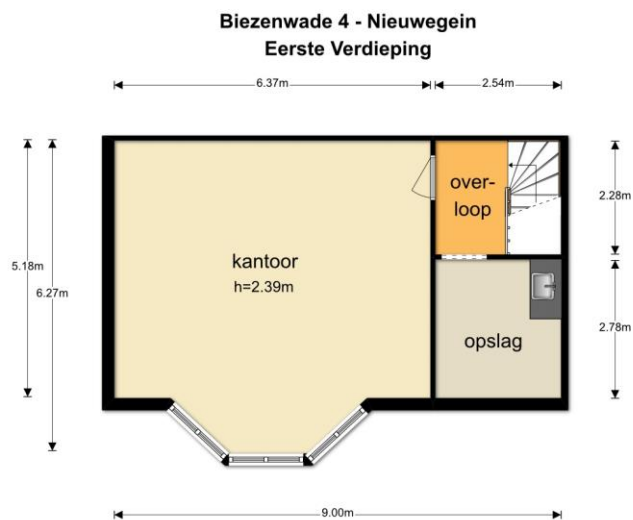


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond Biezenwade 4: begane grond en parkeerplaatsen

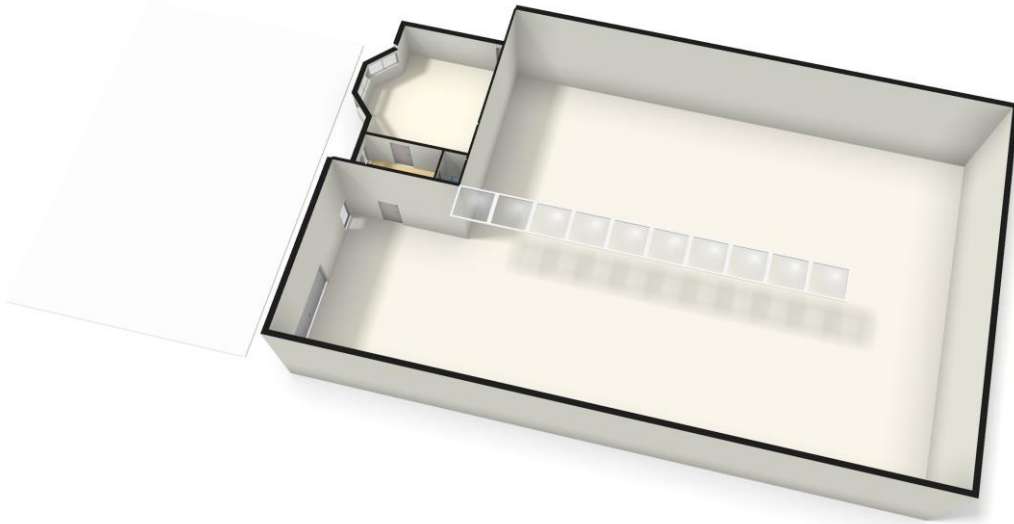


Plattegrond Biezenwade 4: 1^e verdieping

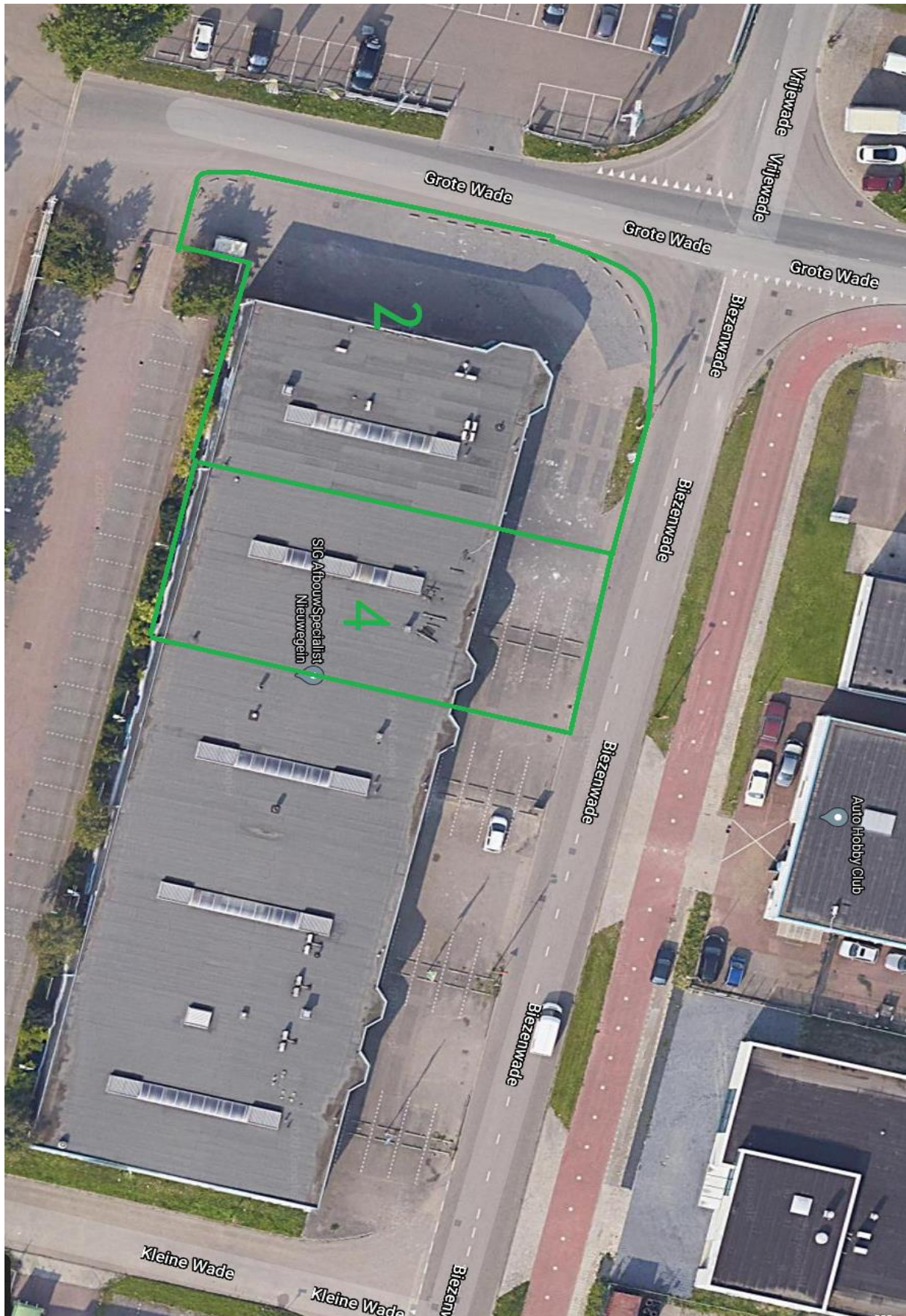


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegronden 3D Biezenwade 4





Overzicht



Deze informatie is geheel vrijblijvend, 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.

Locatiekaart



Object&co		NEN 2580 - M E E T S T A A T				MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPOR CONFORM NEN 2580:2007/C1:2008												
		Datum Meetopname: 7 oktober 2019 Datum Meetrapport: 17 oktober 2019 Meetrapportnr: O&C-2019-5738-F.1 Meetcertificaat Typ A: Ingemeten en gecontroleerd op locatie		Meetbedrijf: Object&co Nederland BV Opsteller: M. van Essen Status: Definitief														
Object type: Kantoor-/Bedrijfspand Adres: Biezenwade 2-4 Postcode/Plaats: 3459NW Nieuwegein		Verklaring Meetcertificaat A Meetvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.				Object&co Nederland BV verklaart meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2580:2007 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008" en conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL "Oppervlakten en inhouds van gebouwen" - Toewijs, definities en begrippen (verdwalen), inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.												
Opdrachtgever: Waltmann Bedrijfshuisvesting Adres: Maliebaan 71 Postcode/Plaats: 3581 CG Utrecht																		
PRE-BVO AFREK	BVO	VVO	NVO	TO	TD OPPERVLAKTE(n)				VVO GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007							INHOUD		
					Vides & Schuimgaten > 4 m²	Bruto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	Verhaarbare oppervlakte	Netto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	Terra oppervlakte	Bouwkundige TD constructie elementen	Ruimte met beperkte staalhoogte < 1,50 m	Separatie wanden	Gaslijns correctie	Gebruiks oppervlakte Kantoor- en Werkruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Faciliteits ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Installatie ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer
Object oppervlakte per bouwdeel					2	2	3	4	A	B	C	D	E	F	G			
Biezenwade 2	0,00	688,80	652,03	637,13	51,67	34,95	3,00	4,07	9,66	609,80	15,60	0,40	12,90	1,50	0,00	0,00	2 423,90	2 999,20
Magazijn BG	-	272,70	258,00	257,80	14,90	12,60	1,20	-	1,10	255,70	0,80	-	1,50	-	-	-	1 456,60	1 731,60
Kantoor BG	-	204,50	196,37	187,34	17,36	8,59	1,80	2,66	4,11	174,70	6,90	0,40	8,00	-	-	-	466,50	652,40
Kantoor EV	-	110,30	103,35	99,59	10,73	5,86	-	1,41	3,44	87,00	7,90	-	3,60	2,50	-	-	243,00	302,30
Magazijn EV	-	101,30	93,40	91,40	8,90	7,90	-	-	1,00	93,40	-	-	-	-	-	-	357,80	313,00
Biezenwade 4	0,00	521,50	493,30	494,50	27,00	22,30	2,90	0,00	1,80	470,20	9,80	0,50	11,50	1,50	0,00	0,00	2 490,60	2 920,00
Magazijn BG	-	412,90	399,00	399,00	13,00	13,00	-	-	-	399,00	-	-	-	-	-	-	2 259,40	2 621,00
Kantoor BG	-	54,30	46,10	45,70	8,60	4,80	2,90	-	0,90	54,30	2,70	0,50	8,20	-	-	-	314,50	352,00
Kantoor EV	-	54,30	47,50	48,90	5,40	4,50	-	-	0,90	36,00	7,10	-	3,50	2,50	-	-	316,90	346,30
Totalen	0,00	1 210,30	1 145,33	1 131,63	78,67	57,25	5,90	4,07	11,46	1 080,00	25,40	0,90	24,40	5,00	0,00	0,00	4 914,50	5 919,20
Procentueel tov BVO	200,00%	94,63%	95,50%	6,50%	4,73%	0,49%	0,34%	0,95%	89,23%	2,10%	0,07%	2,02%	0,41%	0,00%	0,00%			
Totalen Kantoor/Bedrijf	1 210,30	Netto BVO en Inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwegebonden Buitenruimte oppervlakten												4 914,50	5 919,20			