

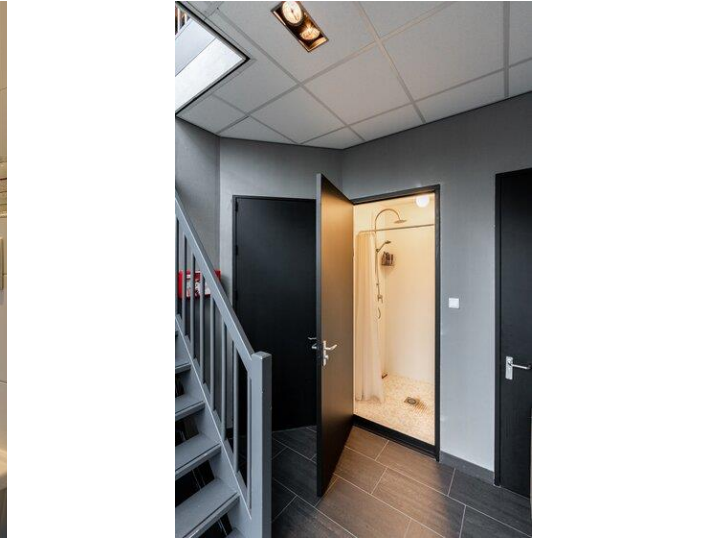
**VRIJBLIJVENDE PROJECTINFORMATIE  
TE HUUR  
BEDRIJFSRUIMTE**

**Einsteinweg 51a  
te IJSSELSTEIN**

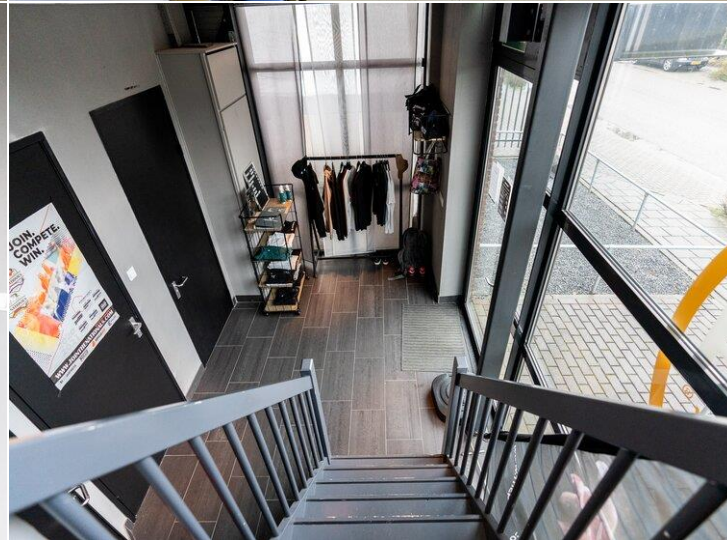
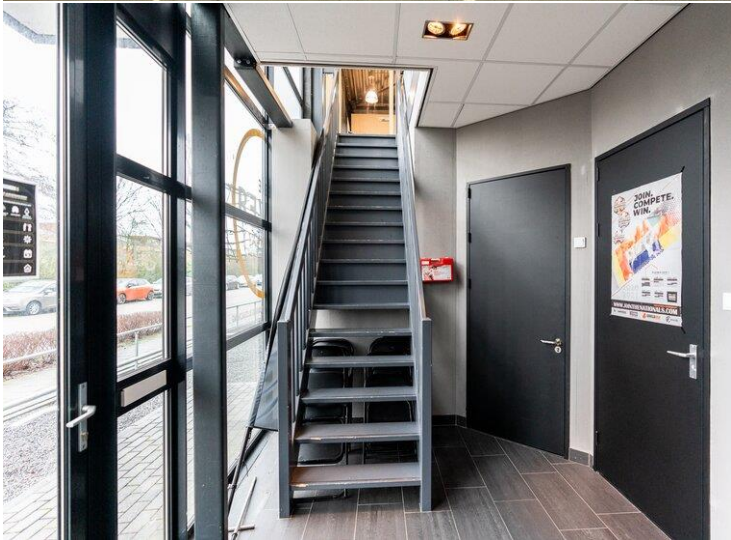
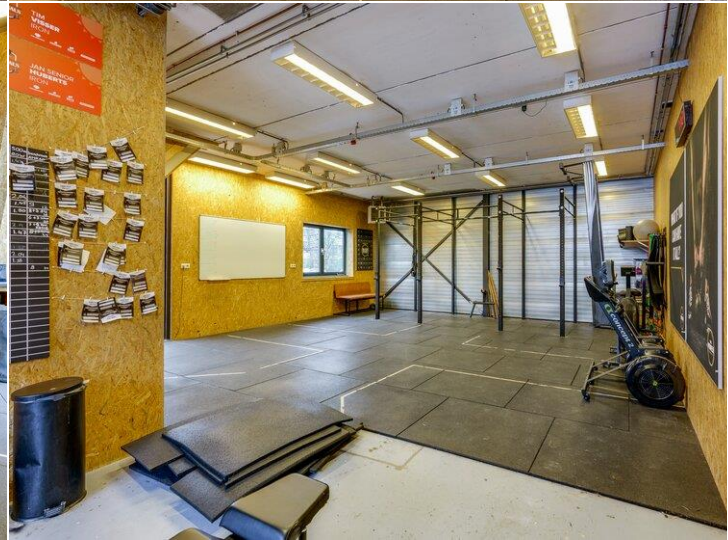
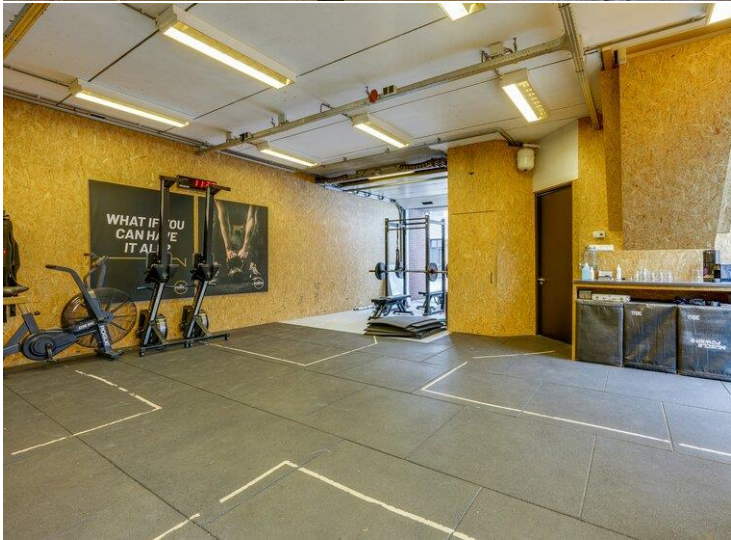


Waltmann Bedrijfshuisvesting  
Maliebaan 71  
3581 CG UTRECHT  
tel: 030 - 66 222 55  
e-mail: [bedrijven@waltmann.nl](mailto:bedrijven@waltmann.nl)  
[www.waltmann.nl](http://www.waltmann.nl)

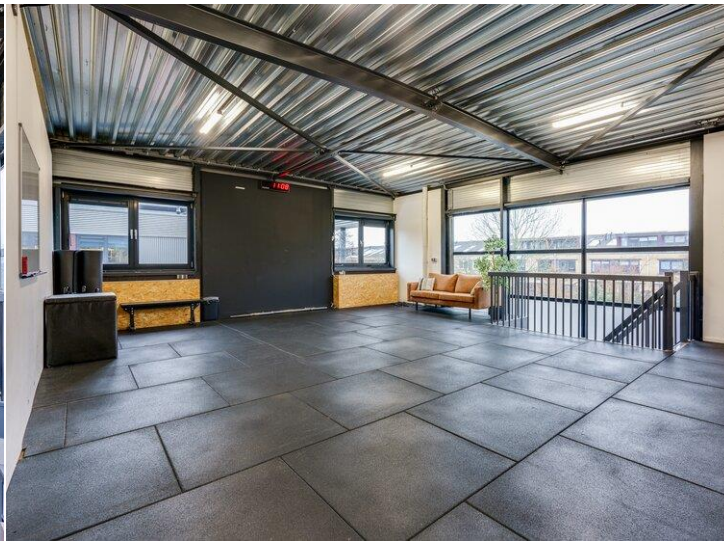




Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Waltmann Bedrijfshuisvesting geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Deze informatie is geheel vrijblijvend, 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, 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 BEDRIJFSRUIMTE OP ZICHT.

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>Adres</b>               | Einsteinweg 51 a te IJsselstein (3404 LJ).   |
| <b>Algemene informatie</b> | Betreft een hoek bedrijfs-/kantoorunit aan de voorzijde van een bedrijfsverzamelcomplex gelegen op het bedrijventerrein “De Corridor” aan de Einsteinweg 51 a te IJsselstein.  |
| <b>Bereikbaarheid</b>      | <p>De bereikbaarheid met eigen vervoer is redelijk goed. Het bedrijventerrein “De Corridor” is nabij de op- en afritten van de Rijksweg A2 (Amsterdam-Maastricht).</p> <p>Het openbaar vervoer<br/>De sneltramhalte IJsselstein-Zuid ligt op loopafstand en heeft verbinding met Nieuwegein en Utrecht Centraal Station. Van maandag tot en met zaterdag overdag vertrekt er iedere 15 minuten een sneltram richting Utrecht.</p>  |
| <b>Oppervlakte</b>         | <p>Totaal circa 196,4 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak beschikbaar, verdeeld over:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ca. 95,1 m<sup>2</sup> b.v.o. bedrijfsruimte begane grond;</li><li>- ca. 101,3 m<sup>2</sup> b.v.o. bedrijfs-/kantoorruimte 1e verdieping.</li></ul> <p>Metrage conform NEN2580 meetrapport. 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.</p> |
| <b>Parkeren</b>            | 2 toegewezen parkeerplaatsen op het afgesloten terrein, 2 collectieve gast parkeerplaatsen en 1 parkeerplaats voor de overhaddeur aan de voorzijde.  |
| <b>Huurprijs</b>           | € 1.850,- per maand vrij van BTW.  |
| <b>Energielabel</b>        | C.   |
| <b>Bestemming</b>          | <p>Van toepassing is bestemmingsplan “Zenderpark, artikel 3 “Bedrijventerrein“ aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;</li><li>- detailhandel:<ul style="list-style-type: none"><li>- als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde goederen;</li><li>- in auto’s, boten, motoren en caravans en de daar direct toe behorende accessoires.</li></ul></li></ul>  |

## Opleveringsniveau en voorzieningen

Het object zal (schoon en ontruimd) worden aangeboden met de volgende voorzieningen:

Bedrijfsruimte begane grond:

- entree deur aan straatzijde
- glad afgewerkte betonvloer (belasting max 1.000 kg/m<sup>2</sup>)
- betegelde entreehal met douche, toilet en wastafel
- 1 handbediende overdekte overheaddeur aan binnenterrein
- boiler
- gasheater
- CV installatie
- vrije hoogte van circa 324 cm
- Tl-verlichtingsarmaturen
- Eigen meterkast voorzien van gas, water en elektra
- Raampartij
- Houten trap naar verdieping
- Krachtstroom

Kantoorruimte 1e verdieping:

- CV installatie voorzien van radiatoren
- huidige openklapbare scheidingswanden
- eenvoudig pantryblok
- (deels) te openen ramen
- huidige vloerbedekking
- raampartijen
- deels systeemplafond voorzien van verlichtingsarmaturen

De glazen scheidingswand op de verdieping neemt huurder mee.

Buitenterrein

- verhard middels klinkerbestrating
- hekwerken en elektronisch schuifhek (via mobiel)
- collectieve camerabeveiliging
- reclamebord aan straatzijde
- collectieve fietsenrek

## Huurprijsaanpassing

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

## Huurtermijn

3 jaar met aansluitende verlengingstermijn van 3 jaar, afwijkende huur- en verlengingstermijnen in overleg (de eerste termijn dient minimaal tot 30 april 2023 te lopen).

## Opzegtermijn

Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste 6 maanden.

## Betaling

Huur maandelijks vooruit.

## Servicekosten

Er zullen geen bijkomende leveringen en diensten worden doorbelast. Huurder is direct zelfstandig contractant van de desbetreffende nutsbedrijven en draagt zorg voor het afsluiten van correcte overeenkomsten.

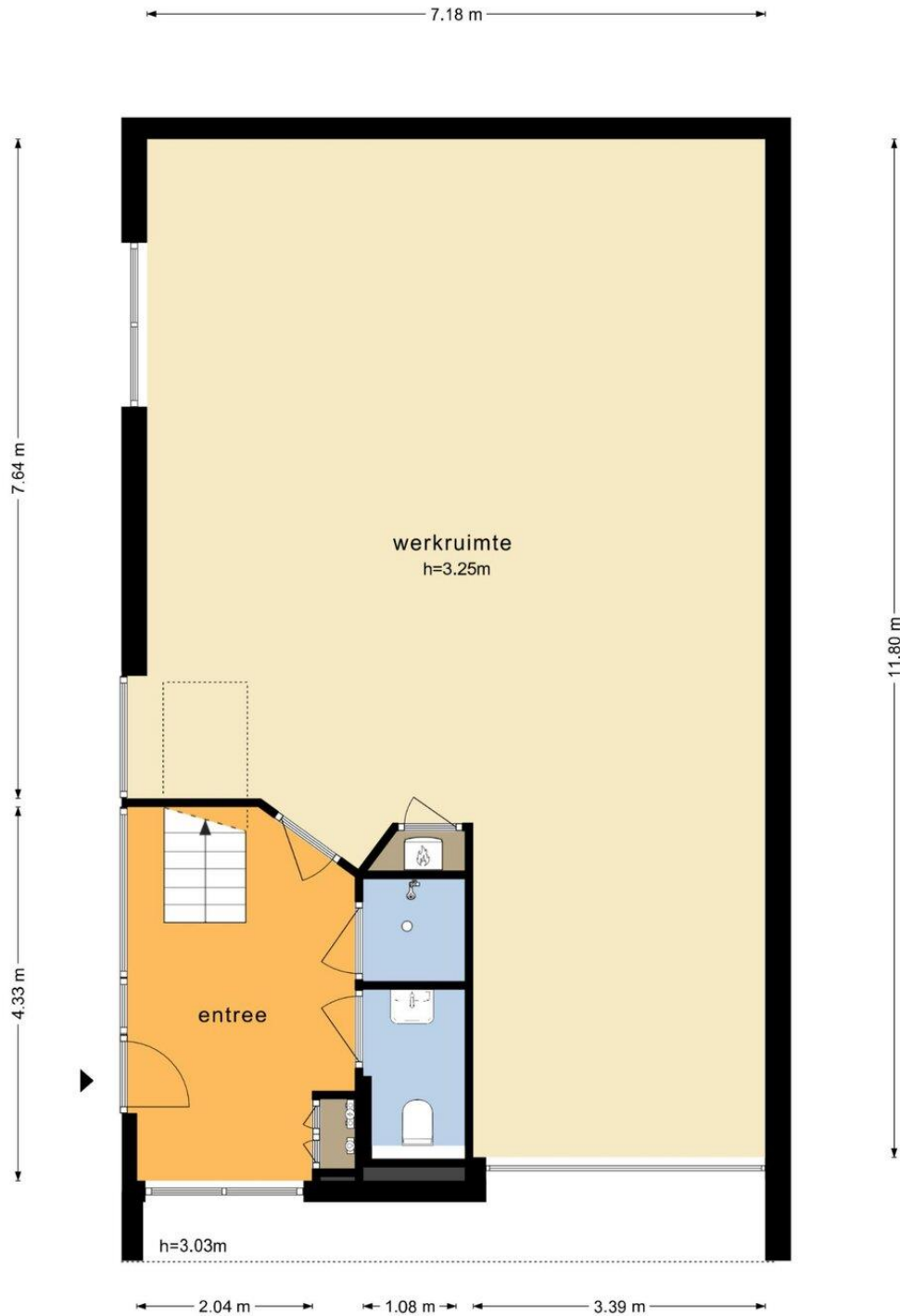


|   |   |
|---|---|
| <b>Zekerstelling</b>                    | Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van drie maanden huur inclusief BTW.  |
| <b>Aanvaarding</b>                      | Per 15 mei 2021.  |
| <b>Overige voorwaarden en condities</b> | <p>Huurovereenkomst op basis van het standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed (NVM).</p> <p>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.</p> |
| <b>Voor informatie</b>                  | <p>Waltmann Bedrijfshuisvesting<br/>Maliebaan 71<br/>3581 CG Utrecht<br/>tel: 030 - 66 222 55<br/>bedrijven@waltmann.nl<br/><a href="http://www.waltmann.nl">www.waltmann.nl</a></p>  |

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

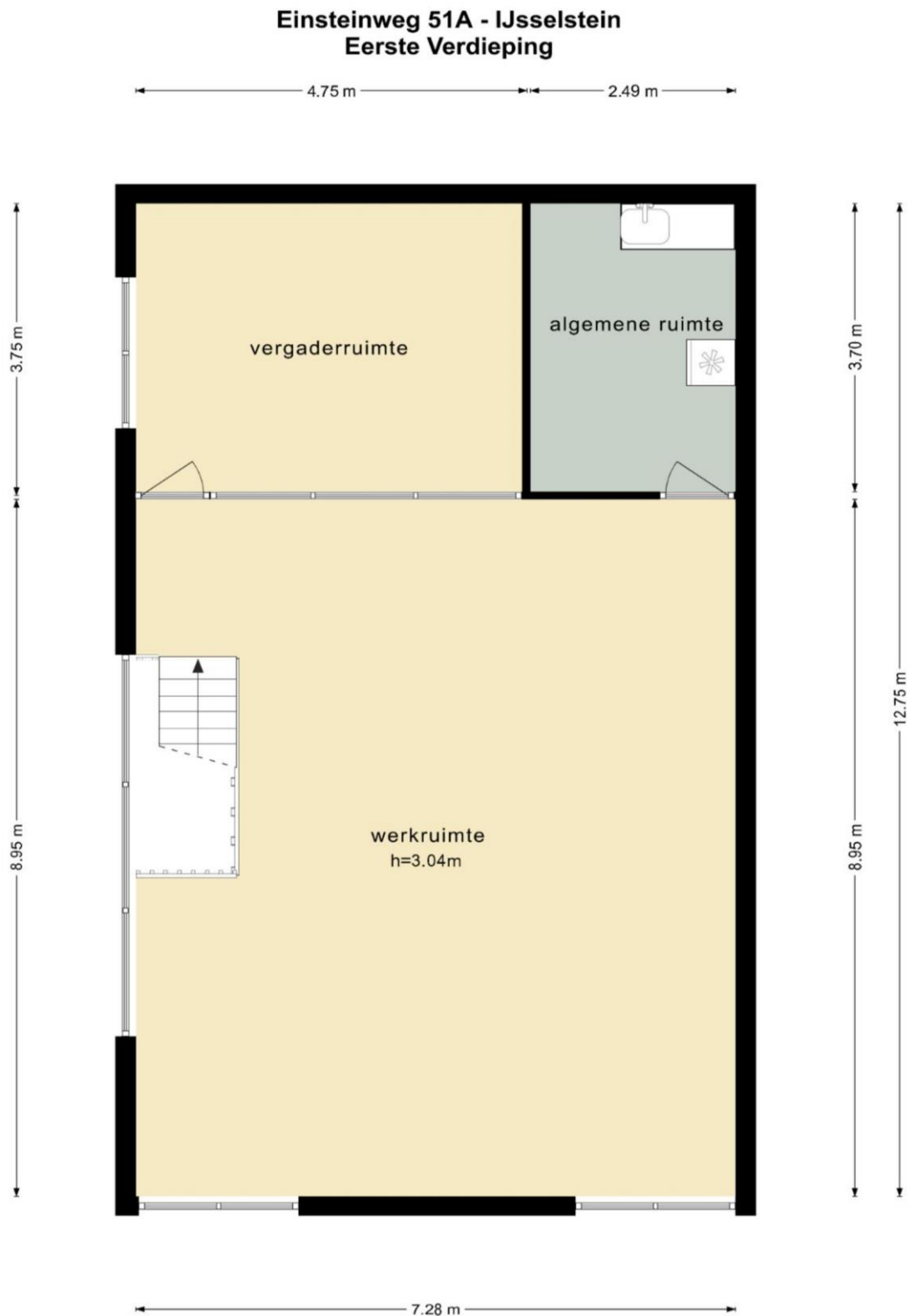
Plattegrond begane grond

Einsteinweg 51A - IJsselstein  
Begane Grond



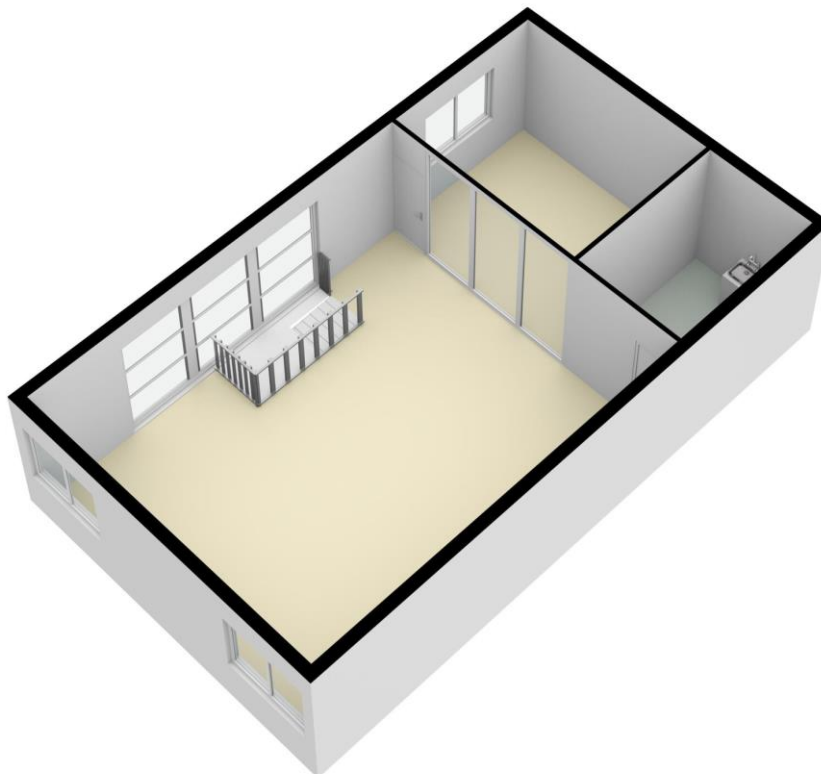
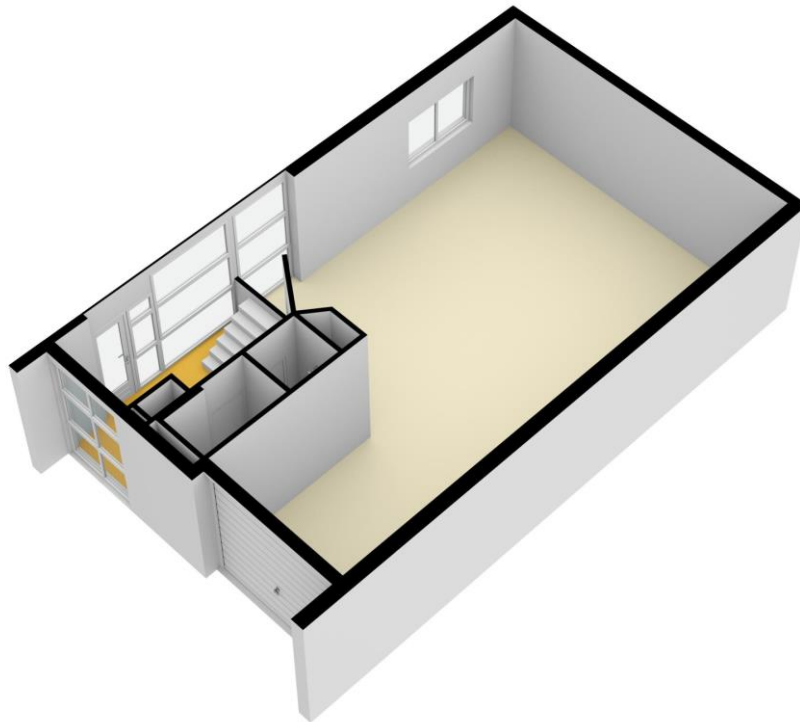
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl


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

## Plattegronden 3D



| Object&co                            |  | NEN 2580 - M E E T S T A T  |                             | Meetstaat GEBUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPORT CONFORM NEN 2580:2007/CL:2008        |               |
|--------------------------------------|--|---|-----------------------------|---|---------------|
| <b>Datum Meetrapport</b>             | 3 februari 2021                        | <b>Meetbedrijf</b>  | Object&co Nederland BV      |  |               |
| <b>Datum Meetrapport</b>             | 3 februari 2021                        | <b>Opsteller</b>  | M. van Essen                |   |               |
| <b>MeetrapportO&amp;C</b>            | OC-2021-75923                          | <b>Status</b>   | Definitief                  |   |               |
| <b>MeetrapportType A</b>             | Ingenieten en gecontroleerd op locatie | <b>Verlaring Meetcertificaat A</b>  | Verlaring Meetcertificaat A |   |               |
| <b>Object type</b>                   | Kantoor-/Bedrijfspand                  | <b>Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.</b>                        |                             |   |               |
| <b>Adres</b>                         | Einsteinweg 51A                        |   |                             |   |               |
| <b>Postcode/Plaats</b>               | 3404 LJ IJsselstein                    |   |                             |   |               |
| <b>Opdrachtgever</b>                 | Waltmann Bedrijfshuisvesting           |   |                             |   |               |
| <b>Adres</b>                         | Mallebaan 71                           |   |                             |   |               |
| <b>Postcode/Plaats</b>               | 3581 CG Utrecht                        |   |                             |   |               |
| <b>Object opvallend per buikfoto</b> |  |   |                             |   |               |
| <b>Bedrijfspand</b>                  |  |   |                             |   |               |
| <b>Erste Verdieping</b>              |  |   |                             |   |               |
| <b>Totale</b>                        | <b>0,00</b>                            | <b>196,40</b>   | <b>174,73</b>               | <b>174,70</b>   | <b>21,70</b>  |
| <b>Procentueel ten BVO</b>           | 100,00%                                | 88,96%  | 88,95%                      | 11,05%  | 11,05%        |
| <b>Totale Kantoor/Bedrijf</b>        | <b>196,40</b>                          | <b>Netto BVO en inhoud zonder Externe Buitenruimen en Gebouwebonden Buitenruimte oppervlakten</b> |                             |   |               |
|                                      |  | <b>548,60</b>   | <b>713,90</b>               | <b>548,60</b>   | <b>713,90</b> |

| PRE BVO AFREK | BVO         | WVO           | NVO           | TO           | TO OPBERUWAKTEN                      |  |                  |                    | WVO GEBUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007  |                       |  |  |  |  | INHOUD                        |                 |
|---------------|-------------|---------------|---------------|--------------|--------------------------------------|--|------------------|--------------------|--|-----------------------|--|--|--|--|-------------------------------|-----------------|
|               |             |               |               |              | Bouwvuldige TO constructie elementen | Ruimte met beperkte spahoogte < 1,50 m | Separatie wanden | Glaslijn correctie | Gebruiks oppervlakte Kantoor- en Werkruimte(s) | Faciliteits ruimte(s) | Gebruiks oppervlakte installatie ruimte(s) | Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer | Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer | Externe en Gebouwebonden Buitenruimte(s) | Gebruiks oppervlakte Parkeren | Netto inhoud m³ |
| 0,00          | 196,40      | 174,73        | 174,70        | 21,70        | 17,37                                | 1,30                                   | 1,10             | 1,93               | 149,60   | 13,00                 | 0,70                                       | 9,10                                     | 3,40                                   | 0,00                                     | 548,60                        | 713,90          |
| -             | 95,10       | 83,86         | 83,45         | 11,67        | 9,51                                 | 1,30                                   | 0,27             | 0,59               | 70,10  | 3,80                  | 0,70                                       | 9,10                                     | -                                      | -  | 271,10                        | 375,60          |
| -             | 101,30      | 90,87         | 91,27         | 10,03        | 7,86                                 | -                                      | 0,83             | 1,34               | 79,50  | 9,20                  | -  | -  | 3,40                                   | -  | 277,50                        | 338,30          |
| <b>Totale</b> | <b>0,00</b> | <b>196,40</b> | <b>174,73</b> | <b>21,70</b> | <b>17,37</b>                         | <b>1,30</b>                            | <b>1,10</b>      | <b>1,93</b>        | <b>149,60</b>                                  | <b>13,00</b>          | <b>0,70</b>                                | <b>9,10</b>                              | <b>3,40</b>                            | <b>0,00</b>                              | <b>548,60</b>                 | <b>713,90</b>   |
|               |             |               |               |              | 8,85%                                | 0,65%                                  | 0,51%            | 0,93%              | 76,17%   | 6,62%                 | 0,36%                                      | 4,63%                                    | 1,75%                                  | 0,00%                                    | 548,60                        | 713,90          |

Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, gebiedt de schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV.

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.

## Locatiekaarten



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.