

**VRIJBLIJVENDE PROJECTINFORMATIE  
TE HUUR  
BEDRIJFSRUIMTE**

**Celsiusbaan 4C  
te NIEUWEGEIN**



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)



## Voorbeelden voorgenomen renovatie door verhuurder van bedrijfshal en entreehal

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

<b>Adres</b>	Celsiusbaan 4 C te Nieuwegein (3439 NC).
<b>Algemene informatie</b>	<p>Het betreft een geschakeld bedrijfs-/kantoorgebouw op met een totaal verhuurbaar oppervlak van circa 637 m<sup>2</sup>.</p> <p>Het pand heeft een gemoderniseerde entree aan de voorzijde met sanitair en pantry van ca 28 m<sup>2</sup>. De wanden zijn nieuw geschilderd, de vloer heeft een moderne grijze coating en loopt door in de bedrijfshal. Het sanitair is geheel vernieuwd alsmede de pantry.</p> <p>Door de ligging op een hoek, de lichtstraat in het dak en de vele ramen aan de voor- en zijkant van het gebouw is de bedrijfsruimte van ca. 413 m<sup>2</sup> voorzien van veel daglicht. Aan de achterzijde bevindt zich de overheaddeur van de bedrijfshal met toegang tot een gemeenschappelijk terrein.</p> <p>Op de verdieping aan de voor- en zijkant van het gebouw zijn de kantoren en kantine van ca. 172 m<sup>2</sup> en een archiefkamer van ca 24 m<sup>2</sup> gelegen.</p> <p>Het pand bevindt zich op een goed te bereiken locatie op bedrijventerrein 'Plettenburg-de Wiers'. In de nabijheid zijn eveneens bedrijven gevestigd zoals BMN Bouwmaterialen, Hella Benelux, SAB profiel, Aannemingsbedrijf Jos Scholman, en diverse autodealers.</p>
<b>Bereikbaarheid</b>	<p><b>Met eigen vervoer</b> De bereikbaarheid van het gebouw is goed te noemen. Er is een goede aansluiting op de uitvalswegen van de Rijksweg de rijksweg A-12 Arnhem Den Haag. Tevens is er een directe aansluiting met de Rijksweg A27 (Almere-Breda) waardoor dit bedrijventerrein optimaal wordt ontsloten.</p> <p>Dichtstbijzijnde opritten van de snelweg: A27 op 2,3 km hemelsbreed met 6 min. reistijd over een route van 3,4 km, A12 op 3,0 km hemelsbreed met 9 min. reistijd over een route van 5,4 km</p> <p><b>Het openbaar vervoer</b> Dichtstbijzijnde halte (bus/tram/metro): Nieuwegein, Fahrenheitbaan, loopafstand: 0,4 km, Looptijd: 5 min.</p>
<b>Oppervlakte</b>	<p>Totaal circa 637 m<sup>2</sup> verdeeld over:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ca. 413 m<sup>2</sup> bedrijfs-/opslagruimte begane grond;</li><li>- ca. 28 m<sup>2</sup> entree-/sanitair begane grond;</li><li>- ca. 172 m<sup>2</sup> kantoorruimte 1e verdieping;</li><li>- Ca. 24 m<sup>2</sup> archief 1<sup>e</sup> verdieping.</li></ul> <p>NB: van onderhavig object is geen NEN2580 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.</p>
<b>Parkeren</b>	8 toegewezen parkeerplaatsen op eigen terrein. (6 aan de voorzijde en 2 aan de achterzijde).

## Huurprijs

€ 40.500,- per jaar te vermeerderen met BTW.

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.

## Constructief / bouwkundig

- bouwjaar: 1989
- vrije hoogte: ca. 550 cm
- vrije overspanning: ca. 15 meter
- vloerbelasting bedrijfshal ca. 2.000 kg/m<sup>2</sup>

## Energielabel

C.

## Opleveringsniveau en voorzieningen

### Bedrijfsruimte

- overheaddeur
- vloerbelasting ca. 2.000 kg/m<sup>2</sup>
- wanden v.v. nieuw schilderwerk in licht grijs
- vrije hoogte ca. 5.5 m
- loopdeur
- lichtstraat
- gasheater
- gladde betonvloer v.v. nieuwe licht grijze coating
- tl verlichtingsarmaturen
- krachtstroom
- brandslanghaspel

### Kantoorruimte;

- systeemplafond voorzien van verlichtingsarmaturen
- mechanische ventilatie
- huidige scheidingswanden
- huidige vloerbedekking
- toiletten
- kabelgoten v.v. data, elektra en telefoniebekabeling
- pantry v.v. warm en koud water
- CV installatie v.v. radiatoren
- brandblussers
- airconditioning\*

\* Onderdelen voorzien van een \* worden ter beschikking gesteld aan huurder. Eventuele inwerkingstelling, onderhoud, vervanging en/of abonnementskosten zijn voor rekening huurder.

### Renovatie

Verhuurder zal het pand voorzie van de volgende upgrade:

- entree sauzen in antraciet, vloer van coating gelijk aan bedrijfshal
- bedrijfshal wanden + vloer sauzen in licht grijs
- toiletten en pantry vernieuwen
- groen bijplanten /grind aanvullen
- brievenbussen vernieuwen

- losliggende bestrating van parkeerplaatsen weer strak bestraten

## Bestemming

Conform bestemmingsplan "[Plettenburg-De Wiers 2009](#)" is het toegestane gebruik:

- bedrijven welke voorkomen in de categorieën 1 tot en met 4B van de van deze voorschriften deel uitmakende [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- Detailhandel in volumineuze goederen;
- Dienstverlening;
- Horeca in de categorie [1a, 1b en 1c](#): Automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, snackbar, tearoom, traiteur, bistro, restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice), hotel, restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives), Waarbij geldt dat per bedrijf het bedrijfsvloeroppervlak maximaal 500 m<sup>2</sup> mag bedragen en het totaal aantal horecabedrijven in het plangebied maximaal 5 mag bedragen;
- Verkooppunten voor motorbrandstoffen zonder verkoop van lpg;

Met dien verstande dat:

- Risicovolle inrichtingen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding (ri);
- Geluidshinderlijke inrichtingen niet zijn toegestaan;
- Groothandel in consumentenvuurwerk met opslag van meer dan 10.000 kg consumenten-vuurwerk niet is toegestaan;

## 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

5 jaar met aansluitende verlengingstermijn van telkens 5 jaar. afwijkende huurtermijnen 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, servicekosten en BTW per kwartaal vooruit.

## Servicekosten

€ 125,- per maand te vermeerderen met BTW als verrekenbaar voorschot voor de navolgende leveringen en diensten:

- onderhoud Centrale Verwarmingsinstallatie, Mechanische ventilatie en airconditioning;
- onderhoud blusmiddelen & noodverlichting;
- onderhoud en controle dak (schoonmaak/inspectie/herstel);
- onderhoud overheaddeuren;
- onderhoud buitenterrein, parkeerplaatsen en groenvoorziening;
- periodieke glasbewassing / gevelreiniging;
- periodieke keuringen (NEN 3140 E-installatie);
- lokale belastingen gebruikersdeel;

- administratiekosten ad 5 % over de hierboven genoemde levering en diensten.

Huurder is direct zelfstandig contractant van de desbetreffende nutsbedrijven en draagt zorg voor het afsluiten van leveringsovereenkomsten.

**Zekerstelling**

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

**Aanvaarding**

Medio juli 2021.

**Inspectie mogelijkheid verhuurder**

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.

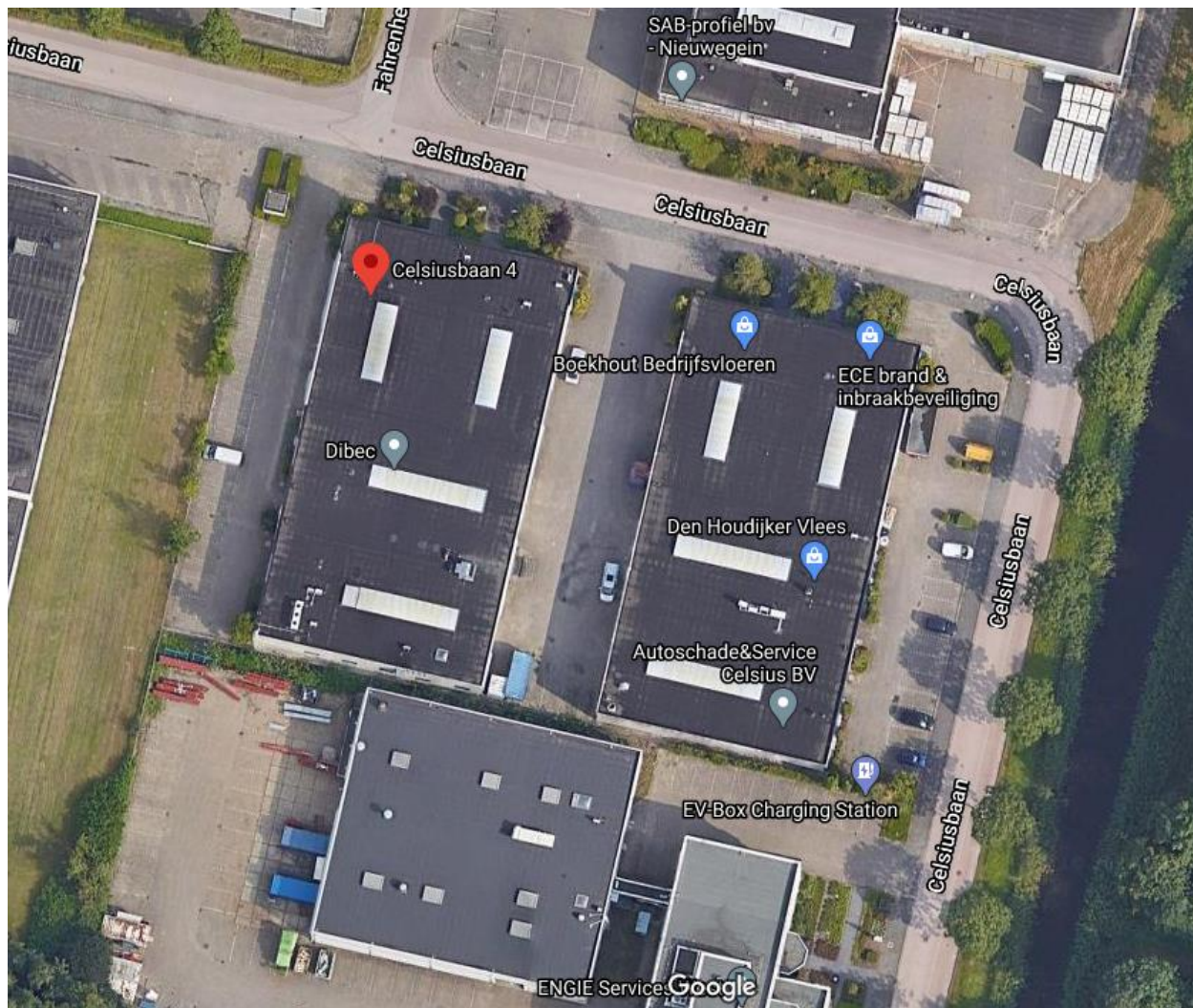
**Overige voorwaarden en condities**

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).

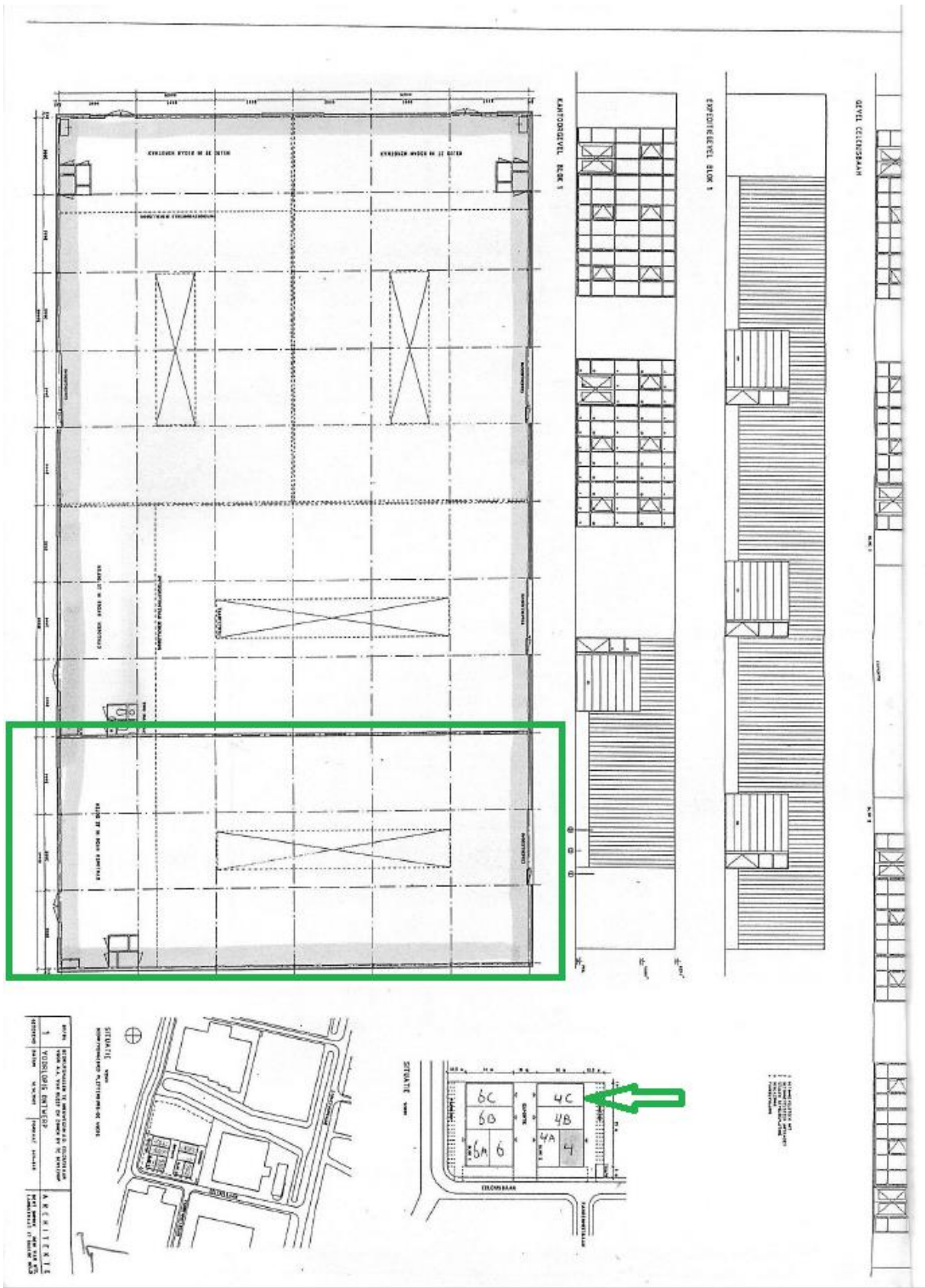
**Voor informatie**

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

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.



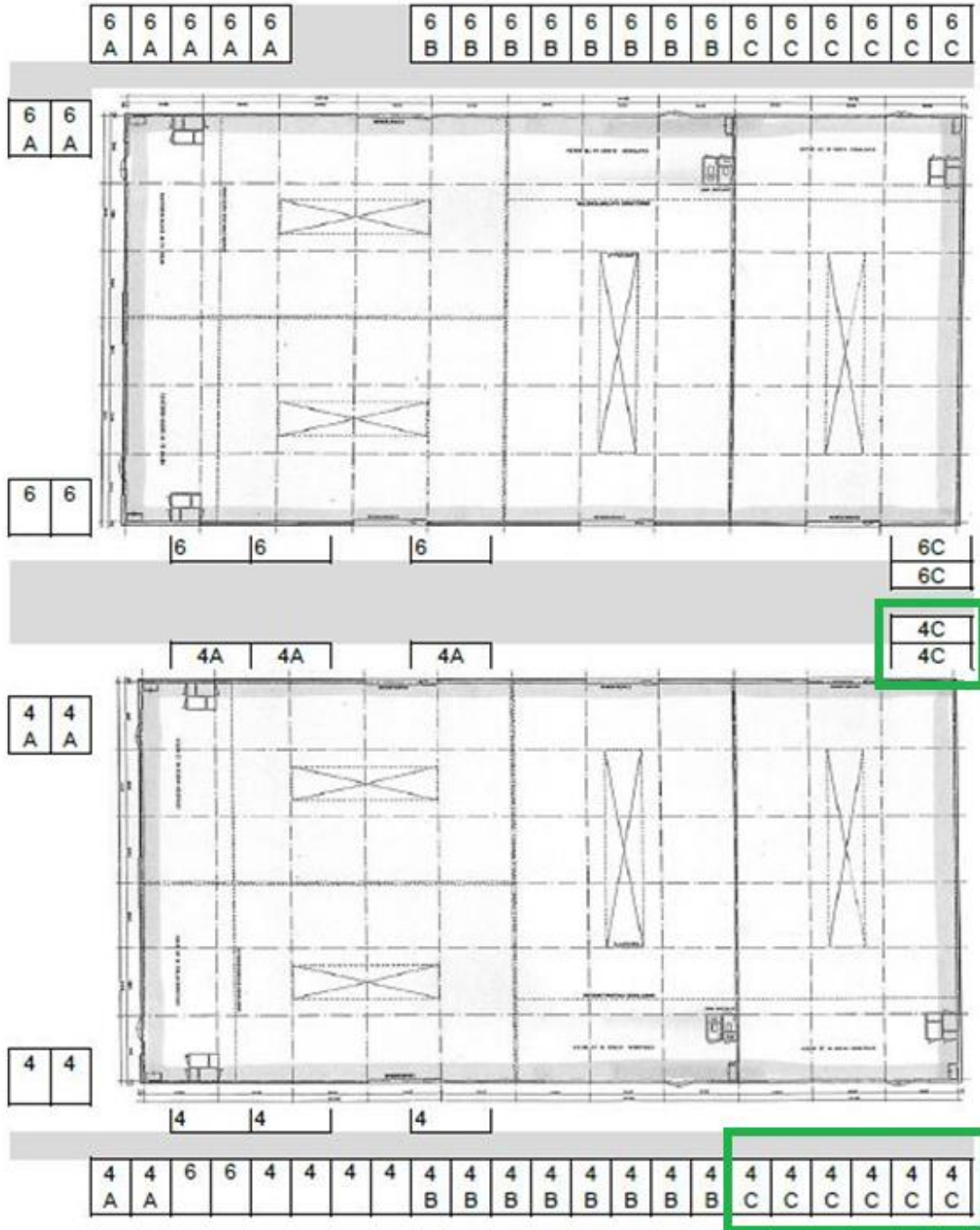




Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Waltmann Bedrijfshuisvesting geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Toegewezen parkeerplaatsen op eigen terrein

Verdeling Parkeerplaatsen Celsiusbaan 4-6 te 3439NC Nieuwegein

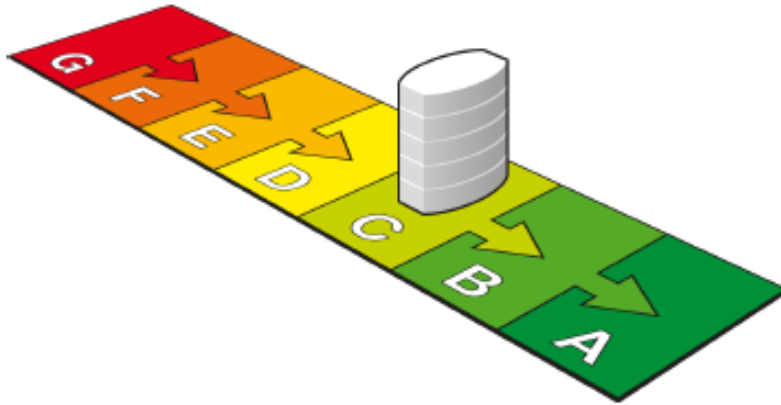


Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Waltmann Bedrijfshuisvesting geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

## Energie label gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



**C**

(zie toelichting in bijlage)



## Dit gebouw

Weinig besparingsmogelijkheden

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

Kantoorfunctie

(zie de bijlage voor de samenstelling)

Gebruiksoppervlak

423.3 m<sup>2</sup>

Naam adviseur

M. Malek

Adviesbedrijf

Enprest

Opnamedatum

08-10-2020

Examenummer

5009

Inschrijfnummer

SKW 21.9500.008-13/12

Energie label geldig tot

08-10-2030

Handtekening

KvK-nummer

39101144

Afmeldnummer

382323932



Straat (zie bijlage)

Celsiusbaan

Nummer/toevoeging

4 B

Postcode

3439NC

Woonplaats

Nieuwegein

Volgnummer gebouw

C

Energie label op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel?  nee

Adres representatief gebouw of gebouwdeel:



## Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk.

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid 'mega-joules' per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m<sup>2</sup>), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m<sup>2</sup>), gas (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) en warmte (GJ/m<sup>2</sup>).
- De CO<sub>2</sub>-emissie per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m<sup>2</sup>).

**783,4 MJ/m<sup>2</sup>**  
(mega-joules)

**45,2 kg/m<sup>2</sup>**  
(CO<sub>2</sub>-emissie)

55,9 kWh/m<sup>2</sup> (electriciteit)  
7,6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (gas)  
0 GJ/m<sup>2</sup> (warmte)

## Locatiekaarten

