

**VRIJBLIJVENDE PROJECTINFORMATIE  
TE KOOP / TE HUUR  
BEDRIJFSRUIMTE**

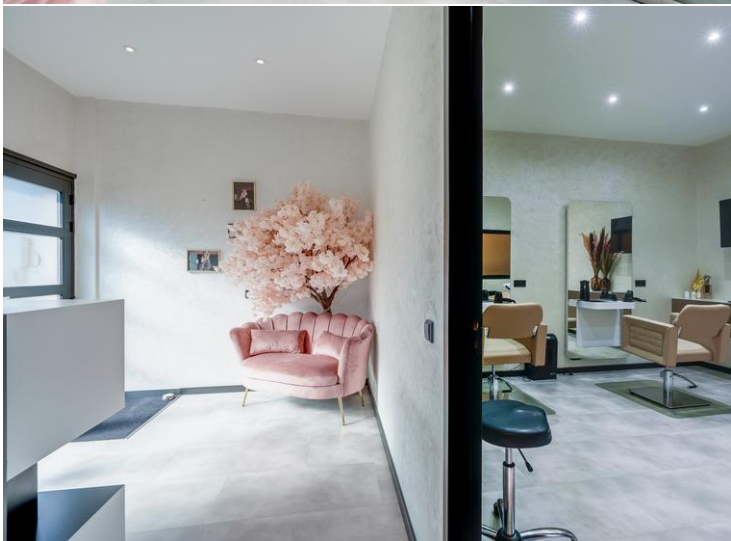
**Tennesseeedreef 9C  
te Utrecht**



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, 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.



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 KOOP / TE HUUR BEDRIJFSRUIMTE MET KANTOOR EN 2 PARKEERPLAATSEN

<b>Adres</b>	Tennesseeedreef 9 C te Utrecht (3565 CK).										
<b>Algemene informatie</b>	<p>3 Laags hoek bedrijfsunit gelegen op de kop van het bedrijfsverzamelcomplex "Over den Vecht" op bedrijventerrein Overvecht.</p> <p>Op de begane grond een bedrijfsruimte met een overheaddeur, ramen en dubbele toegangsdeuren in de zijgevel parallel langs de weg en een toegangsdeur op de kopse kant naast de overheaddeur. Toilet onder de trap en een pantry zijn aanwezig.</p> <p>Kantoorruimte op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping, ieder met een eigen pantry en een 2<sup>e</sup> toilet op de 2<sup>e</sup> verdieping.</p> <p>Het object kenmerkt zich door de vele raampartijen en een turn-key opleveringsniveau. De begane grond is te gebruiken als opslag/bedrijfsruimte of business to business showroom.</p> <p>De 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping zijn geschikt voor kantoor, showroom of instructieruimten. De huidige indeling met scheidingswanden zijn eenvoudig aan te passen tot een grote ruimten.</p>										
<b>Bereikbaarheid</b>	<p>De ligging aan de Zuilensering is centraal gelegen tussen de rijkswegen A2 en A27 wat tevens goede aansluiting heeft met de A12 en A28.</p> <p>Per openbaar vervoer is deze locatie goed te bereiken. Op loopafstand bevindt zich bushalte Hudsonedreef. Buslijn 1 rijdt vanaf deze bushalte naar Hoograven en heeft tussenstops op o.a. Station Overvecht en Centraal Station Utrecht.</p>										
<b>Oppervlakte</b>	<p>Het totale bruto vloeroppervlak van het gebouw bedraagt circa 275,4 m<sup>2</sup>, als volgt verdeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ca. 91,8 m<sup>2</sup> bvo bedrijfsruimte begane grond;</li><li>- ca. 91.8 m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte 1<sup>e</sup> verdieping</li><li>- ca. 91.8 m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte 2<sup>e</sup> verdieping</li></ul> <p>Metrage conform NEN2580 meetrapport. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.</p>										
<b>Kadastrale gegevens</b>	<table><tr><td>Gemeente</td><td>: Utrecht</td></tr><tr><td>Sectie</td><td>: E</td></tr><tr><td>Nummer</td><td>: 678</td></tr><tr><td>Appartementsindex</td><td>: 5 en 33 en 34</td></tr><tr><td>Erfpacht</td><td>: Voortdurend recht van erfpacht van de gemeente Utrecht.</td></tr></table>	Gemeente	: Utrecht	Sectie	: E	Nummer	: 678	Appartementsindex	: 5 en 33 en 34	Erfpacht	: Voortdurend recht van erfpacht van de gemeente Utrecht.
Gemeente	: Utrecht										
Sectie	: E										
Nummer	: 678										
Appartementsindex	: 5 en 33 en 34										
Erfpacht	: Voortdurend recht van erfpacht van de gemeente Utrecht.										

Canon : Nee, eeuwigdurend afgekocht.  
Voorwaarden : Algemene voorwaarden voor uitgifte gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV1898).

**Constructief / bouwkundig**

- bouwjaar: 2003;
- vrije hoogte begane grond circa 376 cm;
- vloerbelasting b.g. onbekend (schatting ca. 500 kg/m<sup>2</sup>)
- elektrische installatie recent goed gekeurd
- vloer 1e verdieping deels beton, deels hout

**Energie label** Label A+.

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

Bedrijfsruimte begane grond:

- 2 entree deuren
- Elektrische overheaddeur (circa 2.75 mtr x 2.90 mtr)
- Betonvloer
- Vrije hoogte circa 3.76 mtr
- Opbouwverlichting
- Mechanische ventilatie
- Toilet
- Pantry
- Trapkast
- Houten trap naar verdieping
- CV installatie voorzien van radiatoren
- Alarmsysteem\*
- Intercomsysteem met deurontgrendeling en video per verdieping
- Vluchtwegaanduiding
- Eigen meterkast voorzien van aansluitingen gas, water, elektra en telefonie
- Brandblussers en/of brandslanghaspels
- Brandmeld- en ontruimingsinstallatie.

Kantoren 1e en 2e verdieping:

- Toilet op 2e verdieping
- Diverse airco-units\*
- Mechanische ventilatie
- Vluchtwegaanduiding
- Pantry op elke verdieping
- Brandblussers en brandslanghaspels
- Huidige vloerbedekking\*
- Gespoten plafonds met opbouw verlichtingsarmaturen
- Intercomsysteem met deur ontgrendeling en video per verdieping\*
- Geïsoleerde houten en deels kunststof raamkozijnen (draai- kiepsysteem)
- Kabelgoten voorzien van elektra- en databekabeling\*
- Patchpaneel\*
- Radiatoren met thermostatische ventielen
- Brandblussers en/of brandslanghaspels



\* Voor onderdelen voorzien van een “ \* ” geldt dat deze door vertrekend huurder “om niet” worden achtergelaten. Verhuurder geeft geen garantie op de werking ervan. Eventuele inwerkingstelling, abonnementen, onderhoud en/of vervanging zijn voor rekening en risico huurder.

<b>Parkeren</b>	Twee met nummers aangeduide eigen parkeerplaatsen op eigen terrein en vrij parkeren op de vele parkeerplaatsen langs de openbare weg.
<b>Aanvaarding</b>	Vanaf 1 april 2022.
<b>Bestemming</b>	Conform bestemmingsplan “Bedrijventerrein Overvecht en omgeving”, artikel “5 Bedrijventerrein“ is het object te gebruiken voor: <ul style="list-style-type: none"><li>- bedrijven uit de categorie 1 tot en met 3.1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;</li><li>- detailhandel in auto's, motoren, boten en caravans en de daarmee samenhangende detailhandel in onderdelen en accessoires;</li><li>- aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte.</li></ul>

## Koopvoorwaarden

<b>Koopprijs</b>	€ 385.000,- kosten koper, vrij van BTW.
<b>Vereniging van Eigenaren</b>	<p>Het object is van rechtswege onderdeel van de actieve Vereniging van Eigenaren "Bedrijvenpark Over den Vecht". De jaarlijkse bijdrage eigenaar aan deze VVE bedraagt in 2022: € 2.047,53.</p> <p>Er is vanuit de VvE een gezamenlijke opstalverzekering afgesloten. Hieraan zitten verplichtingen voor alle eigenaren:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 x per 2 jaar een controle van de brandblusinstallatie (staat gepland in 2022).</li><li>- 1 x per 5 jaar een NEN-controle t.b.v. de elektrische installaties (is reeds uitgevoerd in 2021).</li></ul> <p>Er is een huishoudelijk reglement van toepassing vastgesteld d.d. 10 februari 2021, versie 10, waarvan wij u een exemplaar kunnen verstrekken.</p>
<b>Baten en lasten</b>	Verrekening lasten (zakelijke lasten, te weten onroerende zaak belasting, waterschaplasten, rioolrecht) voor zover het betreft het eigendom van de onroerende zaak.
<b>Notaris</b>	Ter keuze van koper.
<b>Rechten en verplichtingen</b>	Koper aanvaardt het gekochte en de daarbij behorende grond inclusief alle bijzondere lasten en beperkingen, kwalitatieve rechten en verplichtingen, kettingbedingen e.d. blijvende en/of voortvloeiende uit de laatste akte(n), vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

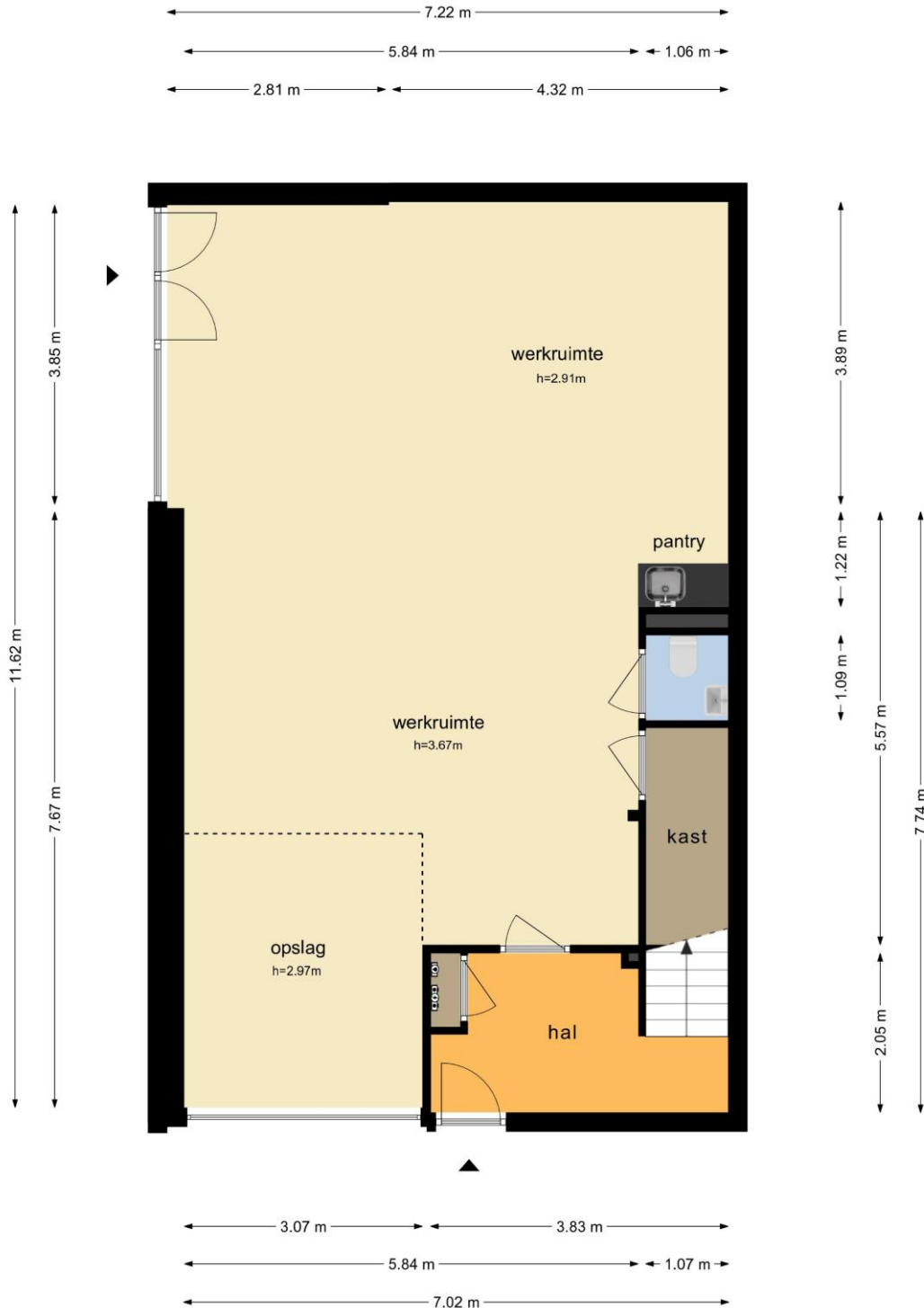
<b>Bodem</b>	Koper vrijwaart verkoper voor alle aanspraken derden, waaronder de overheid, ter zake van de milieukundige toestand van het verkochte, de grond en het grondwater.
<b>Overige voorwaarden en condities</b>	Koopovereenkomst op basis van het standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed (NVM).
<b>Zekerstelling</b>	Er zal door koper een waarborgsom gestort worden ter grootte van 10% van de koopsom.
<b>Overdrachtsbelasting</b>	De overdrachtsbelasting 8% voor rekening van koper.
<b>W.W.F.T.</b>	<p>Ons kantoor en onze dienstverlening is onderhevig aan de W.W.F.T. (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme).</p> <p>Wij dienen derhalve van iedere koper verplicht de identiteit te identificeren en te verifiëren alsmede de herkomst van het aankoopvermogen vast te stellen alvorens een onderhandeling aan te kunnen gaan.</p> <p>Bij een natuurlijk persoon ontvangen derhalve bij een bieding graag een kopie legitimatiebewijs en een verklaring omtrent de herkomst van het vermogen.</p> <p>Bij een rechtspersoon ontvangen wij op voorhand graag een recent uittreksel Kamer van Koophandel, UBO verklaring, verklaring herkomst vermogen en de identiteitsbewijzen van alle UBO('s).</p> <p>Wij zijn verplicht een cliëntonderzoek uit te voeren naar alle UBO's alvorens biedingen in behandeling te kunnen nemen.</p>
<b>Bijzonderheden</b>	De verkoop geschiedt onder het voorbehoud van gunning door eigenaar.
<b>Huurvoorwaarden</b>	
<b>Huurprijs</b>	€ 2.025,- per maand te vermeerderen met BTW.
	Uitgangspunt is BTW-belaste verhuur. 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.
<b>Huurprijsaanpassing</b>	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).
<b>Huurtermijn</b>	5 jaar met een aansluitende verlengingstermijn van telkens 5 jaar, afwijkende huurtermijnen in overleg.

<b>Opzegtermijn</b>	Beëindiging van deze overeenkomst 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 bij huur</b>	€ 145,- per maand te vermeerderen met BTW als verrekenbaar voorschot voor de navolgende leveringen en diensten: <ul style="list-style-type: none"><li>- onderhoud groenvoorzieningen;</li><li>- onderhoud parkeerterrein;</li><li>- terreinbeveiliging vanuit de VvE;</li><li>- onderhoud CV-ketel met noodservice;</li><li>- glasbewassing 4x per jaar;</li><li>- beheersvergoeding;</li><li>- 5% administratiekosten.</li></ul> <p>Huurder is direct zelfstandig contractant van de desbetreffende nutsbedrijven en draagt zorg voor het afsluiten van correcte overeenkomsten.</p>
<b>Zekerheidstelling</b>	Bankgarantie ter grootte van drie maanden huur inclusief servicekosten en BTW.
<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). <p>Er geldt een Huishoudelijk reglement van de VvE “Over den Vecht” waar Huurder zich aan dient te houden.</p>
<b>Bijzonderheden</b>	Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen is/zijn gerechtigd om het gehuurde per maand/kwartaal te betreden voor een controle op naleving van het omschreven gebruik.
<b>Voor informatie</b>	Waltmann Bedrijfshuisvesting Postbus 349 3500 AH Utrecht TEL. : 030 - 66 222 55 FAX : 030 - 67 766 40 <a href="mailto:bedrijven@waltmann.nl">bedrijven@waltmann.nl</a> <a href="http://www.waltmann.nl">www.waltmann.nl</a>

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

### BEGANE GROND Tennesseeedreef 9C - Utrecht Begane Grond

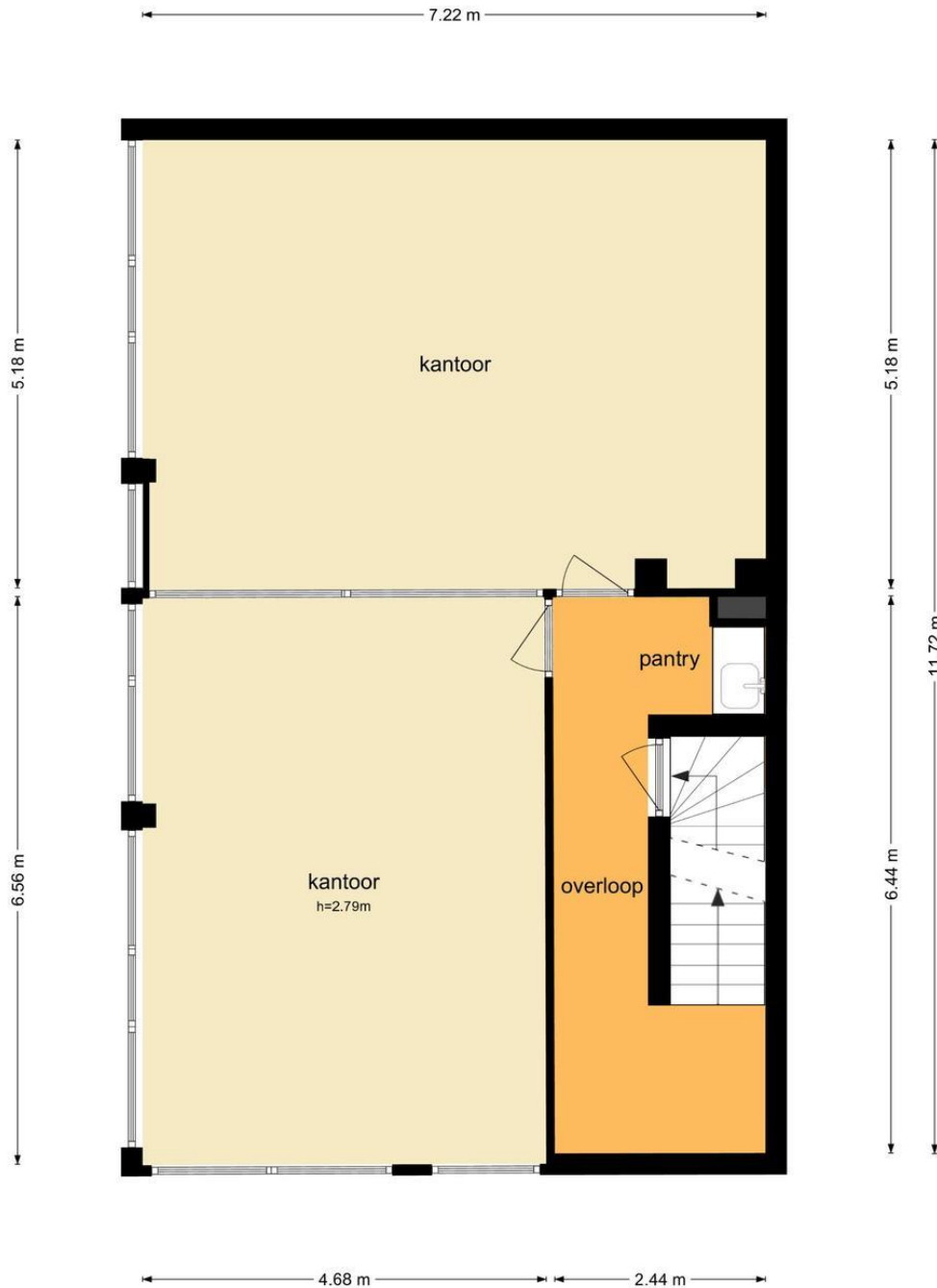


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



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

### Tennesseeedreef 9C - Utrecht Eerste Verdieping



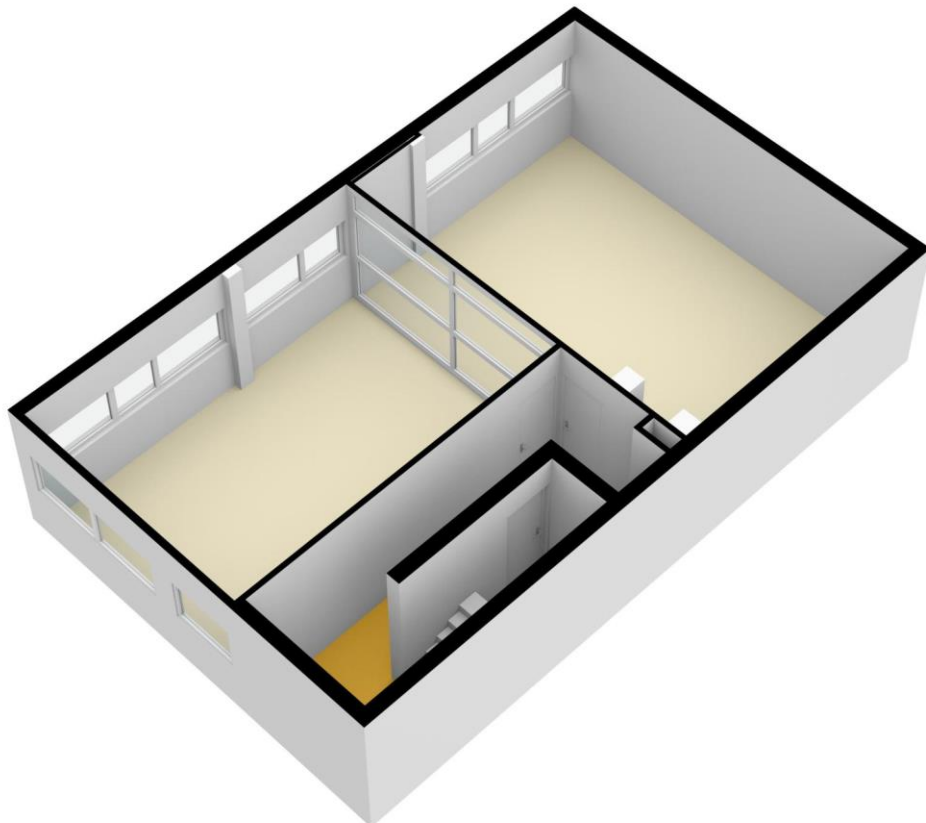
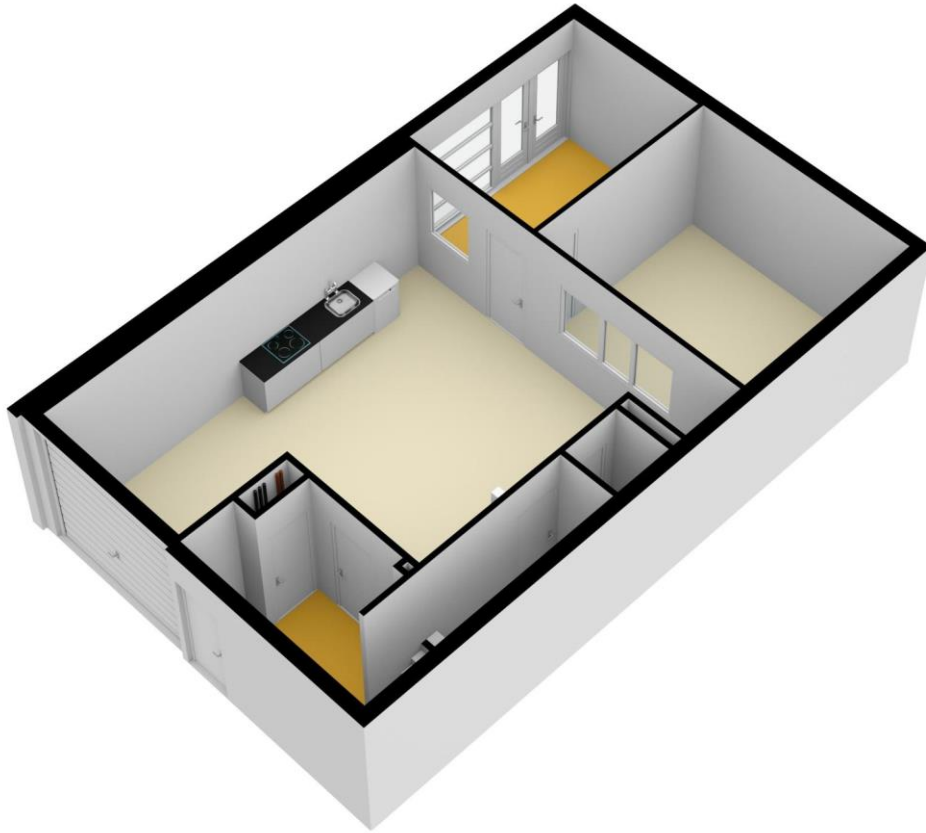
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

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

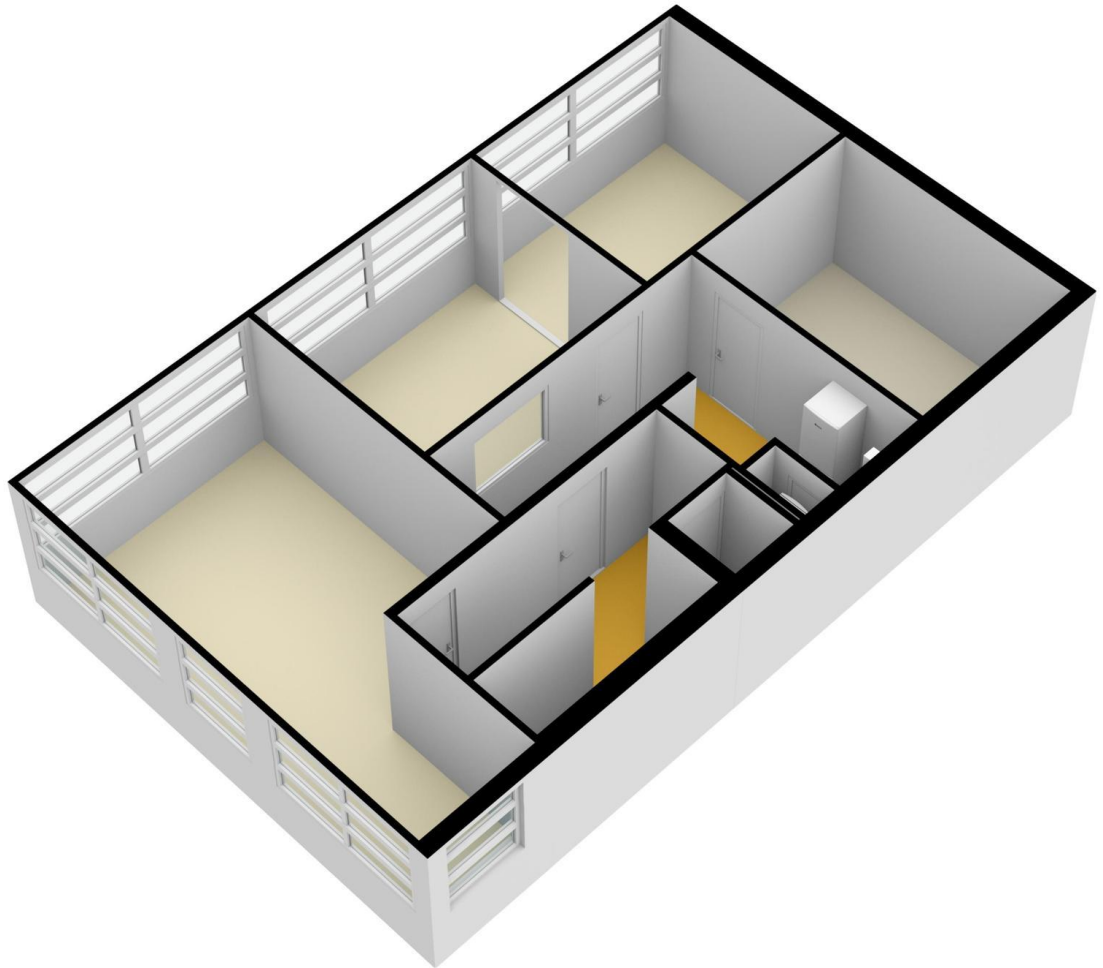


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

## Plattegrond 3D



## Plattegrond 3D







Meetcertificaat

**Object&co** **NEN 2580 - M E E T S T A A T** **MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPORT CONFORM NEN 2580:2007/AL2:008**

**Datum Meetrapport** 3 maart 2022  
**Datum Meetcertificaat** 4 maart 2022  
**Meetrapport/C&C** OC-2022-89419  
**Meetcertificaat Type A** Ingemeten en gecontroleerd op locatie

**Object type** Kantoor/Bedrijfspand  
**Adres** **Tenniseendreef 9C**  
**Postcode/Plaats** **3566CK Utrecht**

**Opdrachtgever** Waltmann Bedrijfshuisvesting  
**Adres** Maliebaan 71  
**Postcode/Plaats** 3581 CG Utrecht

**Meetbedrijf** Object&co Nederland BV  
**Opsteller** M. van Essen  
**Status** Definitief

**Verklaring Meetcertificaat A**  
Maatvoering en ruimtesgebruik op locatie gecontroleerd en Ingemeten.

Object &co Nederland BV stelt meetrapporten op conform de voor de REU-lijst goedgekeurde NEN 1511:2011. Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctiesluit AL2:008F en cauderen de rapporten NEN 2580:2007/AL2. Opvoelen en inhouden van gebouwen  
- Remis, definitief en bepaling-methode(-en) inclusief het correctiesluit NEN 2580:2007/AL2:008.

PRE-BVO AFBREK	BVO	VVO		IWO	TO	TO OPPERVLAKTEN			IWO GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007						INHOUD						
		Verhuurbare oppervlakte (excl. Vloer etc.)	Verhuurbare oppervlakte			Netto vloeroppervlakte (excl. Vloer etc.)	Tarra oppervlakte	Bouwkundige TO elementen	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Separate wanden	Glaslijn correctie	Gebruiks oppervlakte Kantoor- en Verhuurruimte	Gebruiks oppervlakte Kantoor- en Verhuurruimte	Gebruiks oppervlakte Installatie ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Facilitaire ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer	Externe en Geboegboorden Buitenruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Pakken	Netto inhoud m³	Bruto inhoud m³
0,00	275,40	245,19	245,39	32,01	32,01	23,12	1,60	2,21	5,08	173,80	24,90	0,90	39,20	6,80	0,00	0,00	0,00	0,00	732,60	952,00	
	91,80	79,01	77,90	13,81	13,81	11,50	1,60	0,71	-	56,10	5,30	0,40	16,90	-	-	-	-	-	286,20	401,20	
	91,80	85,33	84,15	9,65	9,65	3,62	-	0,75	5,08	68,50	1,60	-	9,40	3,40	-	-	-	-	230,00	284,60	
	91,80	80,86	83,24	8,36	8,36	7,80	-	0,76	-	49,20	18,00	0,50	12,90	3,40	-	-	-	-	216,40	266,20	
<b>Totalen</b>	<b>0,00</b>	<b>275,40</b>	<b>245,39</b>	<b>32,01</b>	<b>32,01</b>	<b>23,12</b>	<b>1,60</b>	<b>2,21</b>	<b>5,08</b>	<b>173,80</b>	<b>24,90</b>	<b>0,90</b>	<b>39,20</b>	<b>6,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>732,60</b>	<b>952,00</b>	
<small>Procenten (bv BVO)</small>										63,11%	9,04%	0,33%	14,23%	2,47%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	732,60	952,00	
<b>Totalen Kantoor/Bedrijf</b>										<b>Netto BVO en inhoud zonder Externe Buitenruimten en Geboegboorden Buitenruimte oppervlakten</b>										<b>732,60</b>	<b>952,00</b>

© 2022 - Object&co Nederland






## Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: JvdW/Tennessede 13A



0 10 20 30 40 50m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Utrecht	
<b>25</b>	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 660	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Beplanting		

Voor een verouderd uittreksel, geleverd op 3 november 2021. De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers.

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

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

