

**VRIJBLIJVENDE PROJECTINFORMATIE  
TE KOOP  
BEDRIJFSRUIMTE**

**Kruyderlaan 3a  
te NIEUWEGEIN**

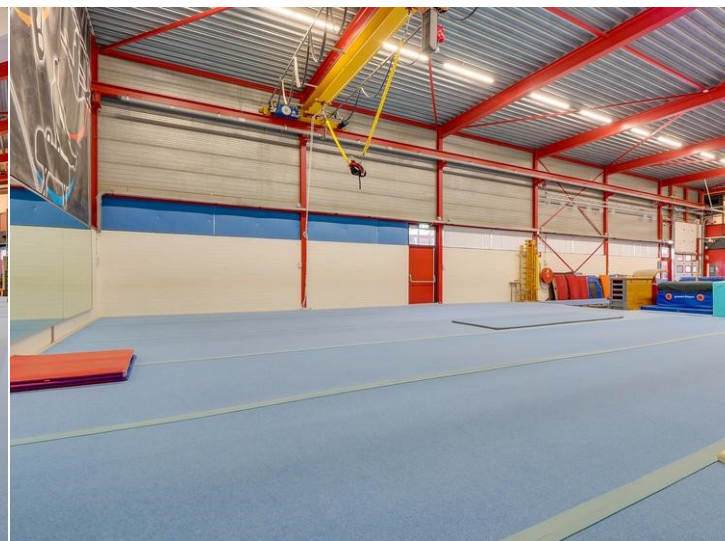
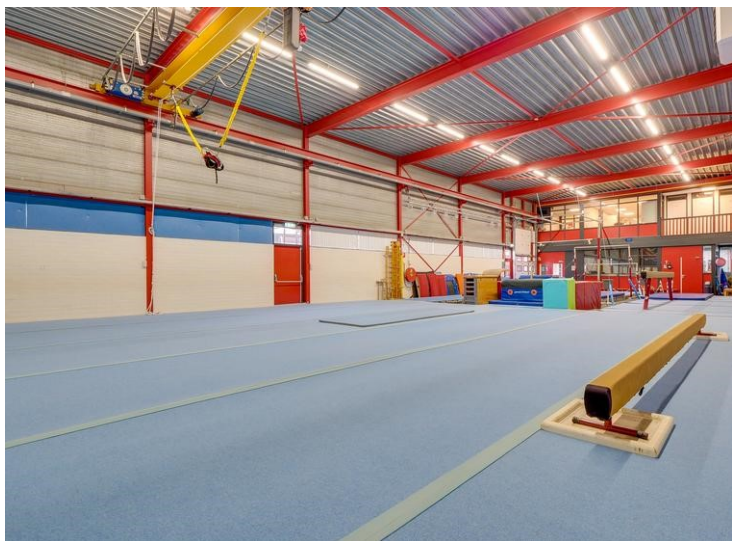


Waltmann Bedrijfshuisvesting  
Maliebaan 71  
3581 CG UTRECHT  
tel: 030 - 66 222 55  
e-mail: [bedrijven@waltmann.nl](mailto:bedrijven@waltmann.nl)  
[www.waltmann.nl](http://www.waltmann.nl)

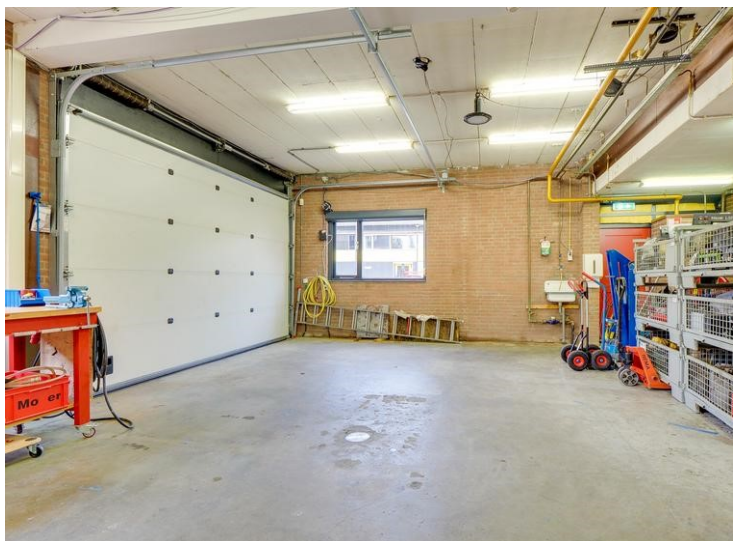












## TE KOOP BEDRIJFSPAND

### Adres

Kruyderlaan 3 a te Nieuwegein (3431 BM).

### Algemene informatie

In de wijk Jutphaas Wijkersloot gelegen zelfstandig bedrijfspand, groot circa 706 m<sup>2</sup> en bestaande uit 2 bedrijfs-/ opslagruimten, kantoorruimte en een afsluitbaar buitenterrein met 3 eigen parkeerplaatsen.

De wijk Jutphaas is gelegen naast het stadscentrum van Nieuwegein (City Plaza). In de nabije omgeving zijn woningen gelegen maar ook bedrijven zoals supermarkt Nettorama, La Costa zonnestudio, De Dansfabriek en Health Club Gold's Gym gevestigd. Op circa 10 minuten loopafstand bevindt zich het Grootwinkelcentrum City Plaza.

### Bereikbaarheid

#### Met eigen vervoer

De bereikbaarheid met eigen vervoer is goed. Via de Zuidstedeweg en Wijkerslootweg zijn de rijkswegen A2, A12 en A27 binnen enkele autominuten bereikbaar. Het stadcentrum van Nieuwegein met het hoofdwinkelcentrum City Plaza bevindt zich op ongeveer 10 minuten loopafstand.

#### Het openbaar vervoer

Openbaar vervoer is aanwezig van - en naar het stadscentrum Nieuwegein en Vianen in de vorm van een regelmatige busverbinding met bus 74. De bushalte bevindt zich op circa 280 meter. Op circa 10 minuten loopafstand bevindt zich het Grootwinkelcentrum City Plaza waar tevens het busstation en de halte van de sneltram zijn gelegen.

### Oppervlakte

De totale bruto oppervlakte bedraagt circa 706 m<sup>2</sup>, verdeeld over:

- circa 549 m<sup>2</sup> bvo bedrijfsruimte
- circa 157 m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte

Het voorgelegen buitenterrein is circa 183 m<sup>2</sup> groot.

Bebouwd 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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### Parkeren

3 parkeerplaatsen op eigen terrein alsmede betaald parkeren langs de openbare weg.

### Kadastrale gegevens

Gemeente : Jutphaas  
Sectie : B  
Nummer : 11419 en 12927  
Groot : 795 m<sup>2</sup> en 1 m<sup>2</sup>

## Constructief / bouwkundig

Het object is in 2 delen gebouwd, 1<sup>e</sup> deel in 1979 (kleine lage bedrijfshal) en in 1987 (de hoge grote hal)

- elektrische installatie vernieuwd 2007
- elektrische installatie is gekeurd 2021
- bitumen dakbedekking 2007 deels vernieuwd
- schilderwerk kozijnen extern 2013
- vloerbelasting bedrijfshal onbekend
- onderhoudscontracten voor alarm, CV, heaters, brandblusmiddelen en overheaddeur(en)
- vloerbelasting bedrijfshal begane grond wordt door verkoper ingeschat op circa 2.500 kg/m<sup>2</sup>
- dakbedekking hoge hal deels vernieuwd 2022.

## Energie label

Label C.

## Opleveringsniveau

Kantoorruimte:

- systeemplafonds met ingebouwde led verlichtingsarmaturen
- Nefit Topline CV installatie (2007)
- airconditioning begane grond en verdieping
- kabelgoten voorzien van elektra en databekabeling
- pantry
- mechanische ventilatie
- alarmcentrale met doormeld mogelijkheid
- brandmeldinstallatie
- noodverlichting
- (deels) te openen ramen
- sanitaire voorzieningen met voorportaal en fontein
- huidige scheidingswanden
- huidige vloerbedekking
- eigen meterkast met aansluitingen op gas, water, elektra, telefonie en coax.

Bedrijfsruimte:

- bovenloopkraan Abus 2.000 kg bouwjaar 1987 (niet gekeurd)
- 1 elektrische (4hx3b) en 1 handbediende overheaddeur (2,76h x4,25b)
- aparte loopdeur en een in overheaddeur
- interne roldeur
- 2 gasheaters (2017)
- onderheide en gevlinderde betonvloer, deels vloestofkerend
- vrije hoogte deels ca. 3 meter deels ca. 5,7 meter;
- deels led en deels tl-verlichtingsarmaturen;
- uitstortgootsteen
- was-/toiletruimte
- krachtstroomaansluiting(en) 3x160 ampère
- brandslanghaspels en -blussers
- intern inbraakwerend rolluik
- (deels) te openen ramen
- huidige vloerbedekking.

Buitenterrein:

- verhard middels klinkerbestrating
- elektrisch schuifhekwerk met afstandsbediening
- buitenverlichting aan gevel.

## Bestemming

Van toepassing is de beheersverordening “Herenstraat-Kruyderlaan” van de gemeente Nieuwegein en het bestemmingsplan “Jutphaas Wijkersloot”. De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- **Bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 tot en met 3A** van de van deze voorschriften deel uitmakende staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
- Kantoren als onderdeel van de bedrijfsfunctie, met dien verstande dat per bedrijfsvestiging het oppervlak niet meer mag bedragen dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte, zulks tot een maximum van 2.000 m<sup>2</sup>;
- **Dienstverlening** (het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden);
- **Ambachtelijke bedrijven** (een bedrijf, dat is gericht op het overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen);
- **Productiegebonden detailhandel en detailhandel** in explosiegevaarlijke stoffen, auto’s, boten en caravans en grove bouwmaterialen.

Koper dient zich ervan te vergewissen dat het gehuurde de eigenschappen bezit, benodigd voor het door hem beoogde gebruik en dat het beoogde gebruik past binnen het vigerende bestemmingplan. Een bestemming kan aan verandering onderhevig zijn. Raadpleeg derhalve voor de actuele gegevens de website [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl), de website van de betreffende gemeente of neem contact op met ons kantoor.

## Bodem

Koper vrijwaart verkoper voor alle aanspraken derden, waaronder de overheid, ter zake van de milieukundige toestand van het verkochte, de grond en het grondwater.

## Erfdienstbaarheden

- De verkoper heeft het recht, middels een erfdienstbaarheid om regulier onderhoud te kunnen (laten) plegen aan de gevel via de achtertuin van de naastgelegen woning.
- Er geldt een recht van overpad voor de naastgelegen woning.

## Koopprijs

€ 750.000,- kosten koper vrij van BTW.

## Notaris

Ter keuze van verkoper.

## Aanvaarding

Vanaf 1 augustus 2023.

## Zekerstelling

Er zal door koper een waarborgsom gestort worden ter grootte van 10% van de koopsom.

## Baten en lasten

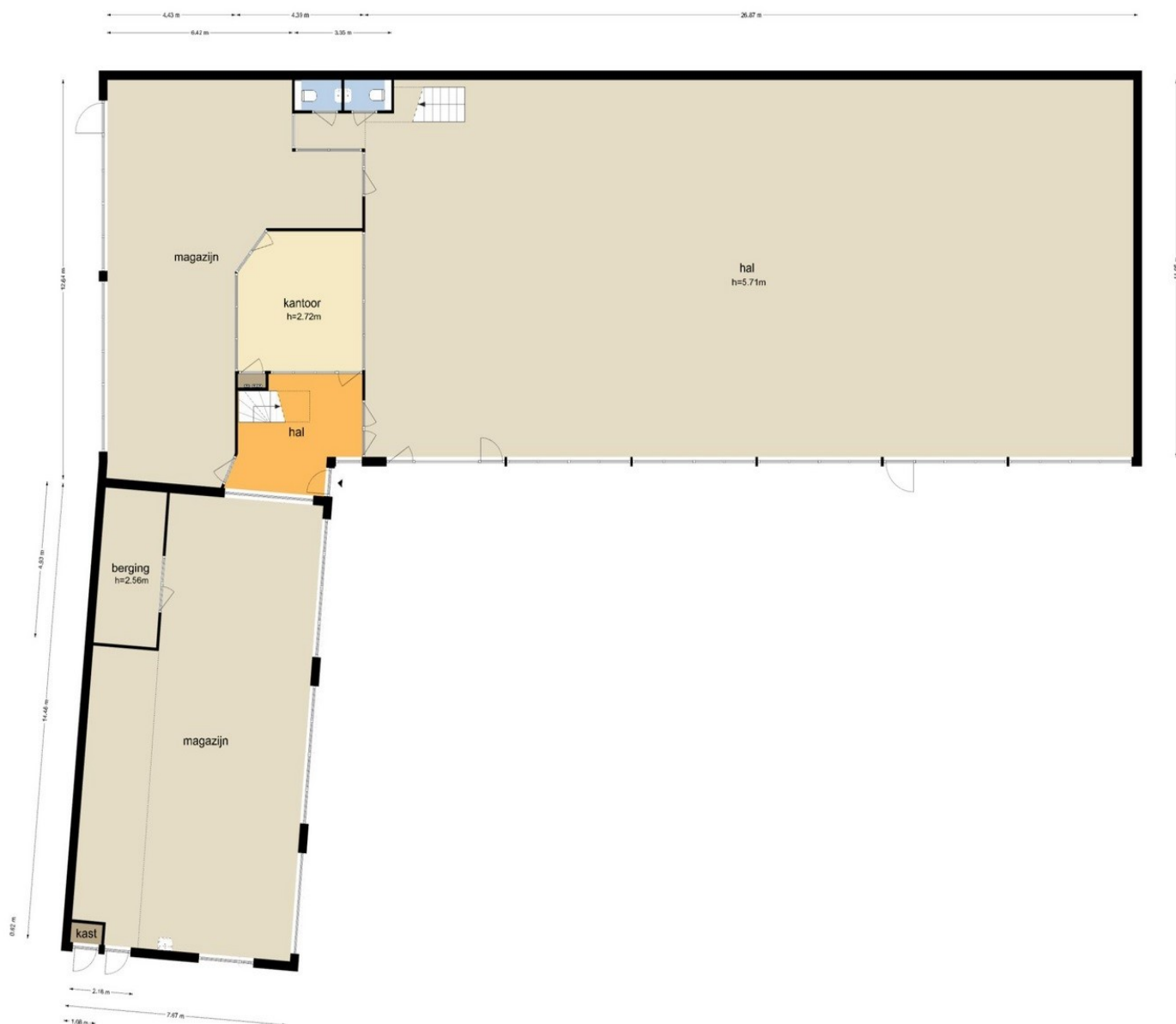
Verrekening lasten (zakelijke lasten, te weten onroerende zaak belasting, waterschapslasten, rioolrecht) voor zover het betreft het eigendom van de onroerende zaak.

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Overdrachtsbelasting</b>             | De overdrachtsbelasting komt voor rekening 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 hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <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>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). Wij dienen derhalve van iedere koper verplicht de identiteit te identificeren en te verifiëren alsmede de herkomst van het vermogen 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. 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>                   | <ul style="list-style-type: none"><li>- De verkoop geschiedt onder het voorbehoud van gunning door eigenaar.</li><li>- Er geldt een stopverbod in de straat.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>As is where is</b>                   | Het object zal "as is, where is" worden verkocht. Derhalve zonder enige verklaring of garanties met betrekking tot de huidige juridische, milieutechnische of fiscale aspecten en zonder garanties over de afwezigheid van gebreken, lasten en/of beperkingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <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

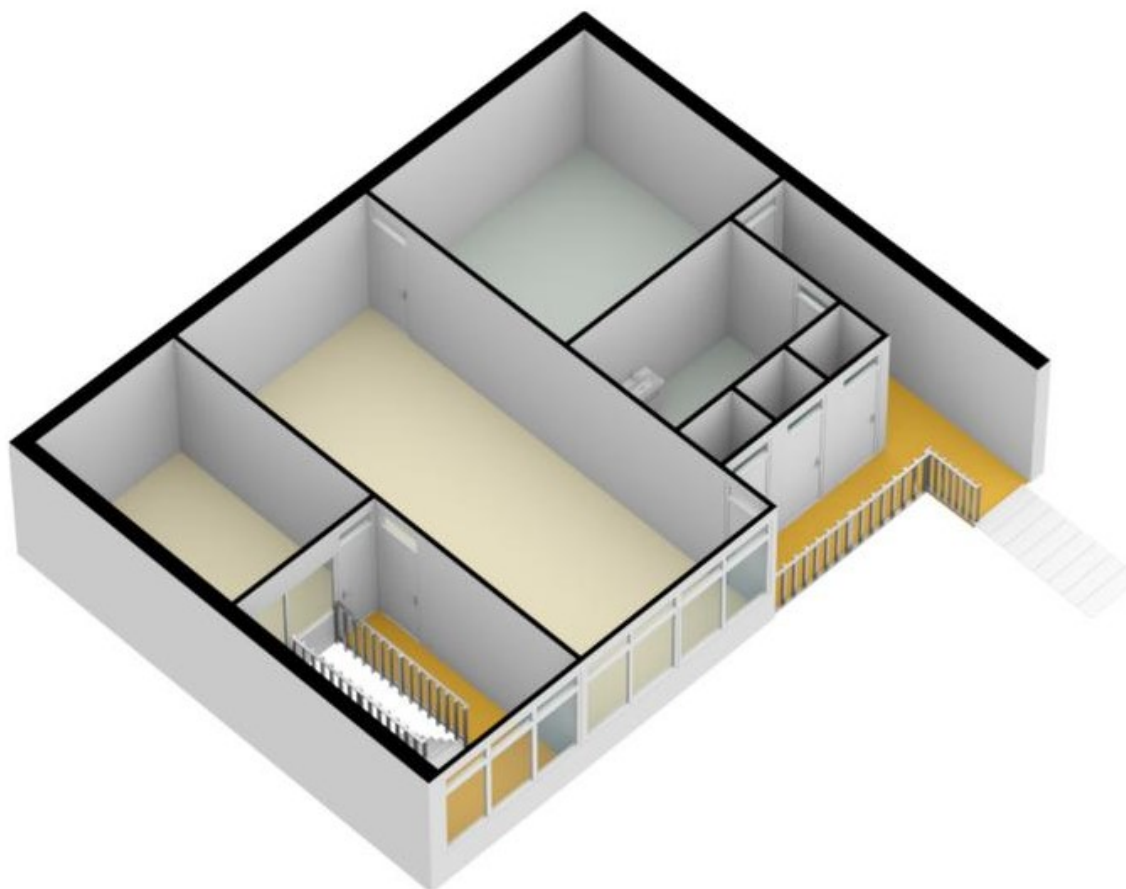
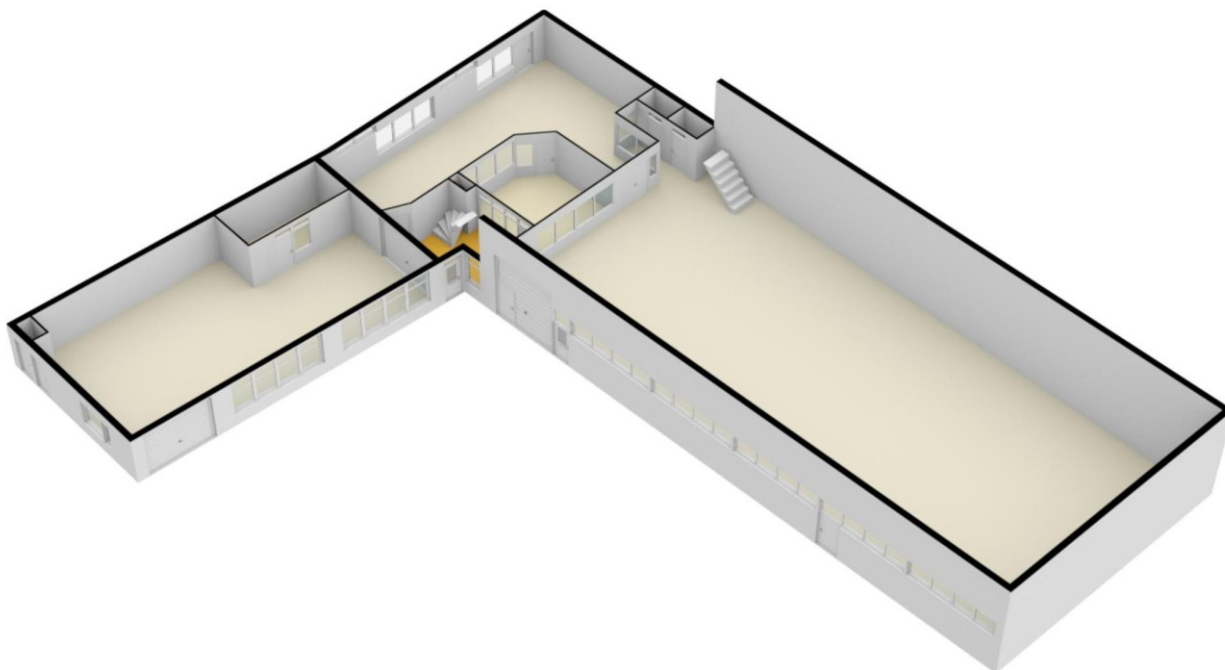
### Kruyderlaan 3a - Nieuwegein Begane Grond



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

## Plattegronden begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping in 3D



[illegible]

## Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: —



|                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> <p>Voor een enkelvoudig uittreksel, geleverd op 18 februari 2022.<br/>De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Jutphaas<br/>Sectie B<br/>Perceel 11419</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p> | <p>kadaster</p>  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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.

## Kavel (oranje) en buitenterrein (blauw) aanduiding (indicatief)



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.

## Locatiekaart



Energie label utiliteitsbouw

Registratienummer  
494801348

Datum registratie  
14-09-2022

Geldig tot  
12-09-2032

Status  
Definitief

## Dit gebouw heeft energielabel

# C



| Isolatie     |          | Installaties |                                                 | Hoofdsysteem |  | Verbetering<br>aanbevolen? |    |
|--------------|----------|--------------|-------------------------------------------------|--------------|--|----------------------------|----|
| Gevels       | - +/- ++ | Verwarming   | HR-107 ketel                                    |              |  | nee                        | ja |
| Gevelpanelen | +/- ++   | Warm water   | Combiketel                                      |              |  | nee                        | ja |
| Daken        | +/- ++   | Ventilatie   | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters |              |  | nee                        | ja |
| Vloeren      | - +/- ++ | Koeling      | Compressiekoeling                               |              |  | nee                        | ja |
| Ramen        | - +/- ++ | Verlichting  | 5,4 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen       |              |  | nee                        | ja |
| Buitendeuren | n.v.t.   | Zonnepanelen | Niet aanwezig                                   |              |  | nee                        | ja |

Dit gebouw wordt verwarmd via een  
aardgasaansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

### Over dit gebouw

#### Adres

Kruyderlaan 3 A  
3431BM Nieuwegein  
BAG-ID: 0358010000033560

#### Bouwjaar

1981

#### Detailaanduiding

#### Compactheid

1,40

#### Gebruiksfunctie

100% Kantoor

#### Gebruiksoppervlakte

151 m²

### Opnamedetails

#### Naam

E-label Nederland

#### Examenummer

60948

#### Certificaathouder

E-Label Nederland B.V.

#### Inschrijfnnummer

SKGIKOB.012198

#### KvK-nummer

65361040

#### Soort opname

Basisonopname

#### Certificerende instelling

SKGIKOB



## Bestemmingsplankaart

**Jutphaas-Wijkersloot 2006**  
gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10  
vigerend (2008-03-19)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

134475.9, 449365.2

Enkelbestemming  
Bedrijfsdoeleinden

Bouwvlak

Lettertekenaanduiding  
metaalbewerking (mb)

Maatvoering

- o bebouwingspercentage terrein; maximum bebouwingspercentage terrein: 80%
- o hoogte: goothoogte; maximum goothoogte: 7 m

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES PLANNAAM OF -NUMMER

kruyderlaan 3a nieuwegein

Kruyderlaan 3A, 3431BM Nieuwegein

GEMEENTE (4) PROVINCIE (23) RUIK (29)

**BESTEMMINGSPANNEN**

vastgesteld (2022-02-16)

Verklaring voorbereiding provinciale ruimtelijke verordening geïntendeerd provincie Utrecht voorbereidingsbesluit vastgesteld (2018-06-11)

**Herestraat-Kruyderlaan**

beheersverordening onherroepelijk (vastgesteld 2018-03-05)

**Jutphaas-Wijkersloot**

bestemmingsplan onbekend (voorontwerp 2017-01-04)

**Jutphaas-Wijkersloot 2006**

gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10 vigerend (2008-03-19)

**STRUCTUURVISIES**

**Omgevingsvisie Nieuwegein**

structuurvisie vastgesteld (2020-11-01)

Verberg plannen

20 m

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.