

**VRIJBLIJVENDE PROJECTINFORMATIE
TE HUUR
KANTOORRUIMTE**

**Straatweg 2a
te MAARSSSEN**



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 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.



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.



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.

TE HUUR KANTOORRUIMTE

Adres

Straatweg 2a te Maarszen (3604 BB).

Algemene informatie

In het markante en monumentale gebouw "Het Laboratorium" is op dit moment een goed ingedeelde kantoorruimte beschikbaar welke is gelegen op de begane grond.

Het object is gelegen aan de Straatweg in Maarszen. Deze straat begint als de Amsterdamsestraatweg vlakbij Utrecht CS en loopt door richting Breukelen. Het is gelegen aan de rand van bedrijventerrein Straatweg en de woonomgeving die aan de Vecht en het Amsterdam-Rijnkanaal gelegen is.

In de nabijheid van het object zijn onder andere Brocacef Groothandel en BENU Apotheek gevestigd.

Bereikbaarheid

Per eigen vervoer

Het gebouw is binnen enkele minuten goed bereikbaar vanaf de rijksweg A2 (Amsterdam-Maastricht), afslag 6 richting Maarszen en de N230 (Zuilense Ring) richting bedrijventerrein Straatweg Zuilen.

Per openbaar vervoer

Vier buslijnen bedienen dit gebied. Dit zijn de lijnen 12, 120, 708 en 913. Deze rijden in de richtingen Utrecht CS, Maarszen station en Amsterdam Bijlmer Arena en Tienhoven. Vanaf station Maarszen rijden treinen in diverse richtingen waaronder Uitgeest, Rhenen, Breukelen en Utrecht CS.

Oppervlakte

Het beschikbare verhuurbaar vloeroppervlak van de begane grond bedraagt circa 292 m². Dit is inclusief de toedeling algemene en gemeenschappelijke ruimtes. Metrage conform NEN2580 meetcertificaat, zie bijlage.

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

Circa 8 parkeerplaatsen gelegen aan de achterzijde van het pand op eigen terrein inclusief laadvoorziening voor elektrische auto's.

Huurprijs € 145,- per m² per jaar te vermeerderen met servicekosten en 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.

Opleveringsniveau en voorzieningen

Het object wordt in de huidige staat opgeleverd inclusief onder andere:

- representatieve gezamenlijke entree;
- trappartij;
- intercom/deuropener;
- aansluiting op het glasvezelnetwerk met 6 aansluitingen;
- bestaande brandmeld-/ontruimingsinstallatie;
- bestaande alarminstallatie;
- systeemplafond voorzien van inbouwverlichtingsarmaturen;
- pantry voorzien van onder- en bovenkasten, vaatwasser en magnetron;
- bestaande (deels glazen) scheidingswanden met tussen-deuren;
- bestaande horizontale wandkabelgoten voorzien van databekabeling;
- radiatoren voorzien van thermostaatventielen;
- deels voorzien van airco;
- gedeeltelijk te openen ramen in stalen kozijnen voorzien van voorzetramen;
- elektrische zonwering aan de buitenzijde;
- huidige vloerbedekking;
- dubbele toiletruimte, waarvan 1 voor mindervaliden.

Bestemming

Conform bestemmingsplan "Oud Zuilen en Op Buuren e.o." met als enkelbestemming 'kantoor'.

Energielabel

Vrijgesteld van energielabelplicht door de monumentale status.

Servicekosten

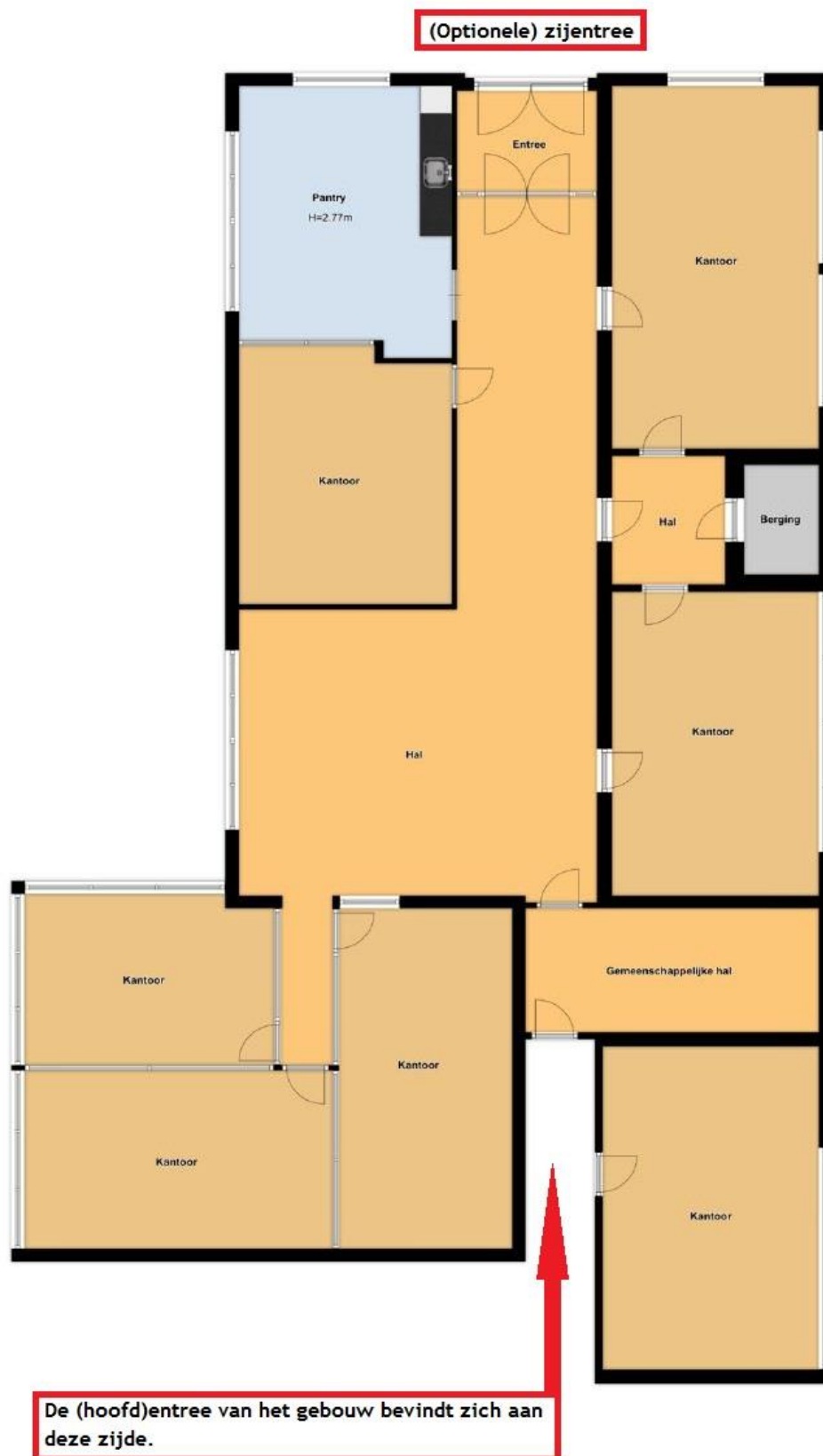
Circa € 85,- per m² per jaar te vermeerderen met BTW, op basis van een voorschotbedrag met verrekening achteraf, voor de navolgende leveringen en diensten:

- glasbewassing buiten;
- schoonmaakkosten;
- gas, water en elektra inclusief vastrecht;
- tuinonderhoud;
- beveiliging;
- Afvalservice;
- onderhoud installaties, inclusief alarminstallatie en lift;
- administratiekosten ad 5% over de hierboven genoemde leveringen en diensten.

Vanwege de flinke toe- en/of afnames in de energielasten is het verhuurder toegestaan dit voorschot navenant aan te passen.

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	Het betreft een onderhuursituatie tot 31 december 2023, afwijkende huurtermijnen in overleg bespreekbaar.
Opzegtermijn	Tegen het einde van de huurtermijn, op 31 december 2023, zal het object aan verhuurder opgeleverd moeten zijn, tenzij hierover tegen die tijd nadere afspraken zijn gemaakt.
Betaling	Huur, servicekosten en BTW per maand vooruit te voldoen.
Zekerheidsstelling	Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van drie maanden huur inclusief servicekosten en BTW, bankgarantie afgegeven door een erkende Nederlandse bankinstelling.
Aanvaarding	Per direct.
Overige voorwaarden en condities	<p>Huurovereenkomst op basis van het standaardmodel 2015 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 periodiek te betreden voor een controle op naleving van het omschreven gebruik.</p> <p>De hoofdentree en de hier aangelegen voorzieningen worden gedeeld met de overige gebruikers van het monumentale gebouw.</p>
Voor informatie	<p>Waltmann Bedrijfshuisvesting Maliebaan 71 3581 CG Utrecht tel: 030 - 66 222 55 bedrijven@waltmann.nl www.waltmann.nl</p>

Plattegrond



Meetcertificaat

Schröder & Schröder
PRIMAIR VERHOOR VOOR DE WAARDERING

Meetcertificaat NEN 2580

Certificaatnummer: **BGM31042**

Dit meetcertificaat is uitgegeven voor de gebruikseenheid gelegen aan de Straatweg 2a 3604BB te Maarssen naar een meting opgenomen op 17-3-2023.

1: De verhuurbare vloeroppervlakte en de inhoud van de gebruikseenheid tot de glaslijn is conform

NEN 2580. Incl 2. VVO overige Binnenruimte(n):

VVO Begane grond	250,78	m2	694,20	m3
------------------	--------	----	--------	----

Totaal	250,78	m2	694,20	m3
---------------	---------------	-----------	---------------	-----------

De gebruikseenheid beschikt daarnaast over:

3: Technische Ruimte(n):	0,00	m2	0,00	m3
--------------------------	------	----	------	----

4: Gebouwbonden buitenruimte(n):	0,00	m2		
----------------------------------	------	----	--	--

5: Externe ruimte(n) van:	0,00	m2	0,00	m3
---------------------------	------	----	------	----

6: Toebedeelde gemeenschappelijke ruimte(n) van:	0,00	m2	0,00	m3
--	------	----	------	----

De gebruikseenheid (1) beschikt inclusief overige binnenruimte(n) (2) en toebedeelde gemeenschappelijk ruimte(n) (5) - conform NEN 2580; de som van alle tot het gebouw behorende binnenruimten (art. 4.6.3 jo art 4.6.1) - over een vloeroppervlakte van:

Totaal (VVO) incl. algemene toebedeling	250,78	m2	694,20	m3
---	--------	----	--------	----

Totaal Bruto vloeroppervlakte (BVO)	278,52	m2	875,94	m3
-------------------------------------	--------	----	--------	----

NB: Bovenstaande totalen zijn tot stand gekomen o.b.v. de oppervlakten onder 'Meetgegevens'.

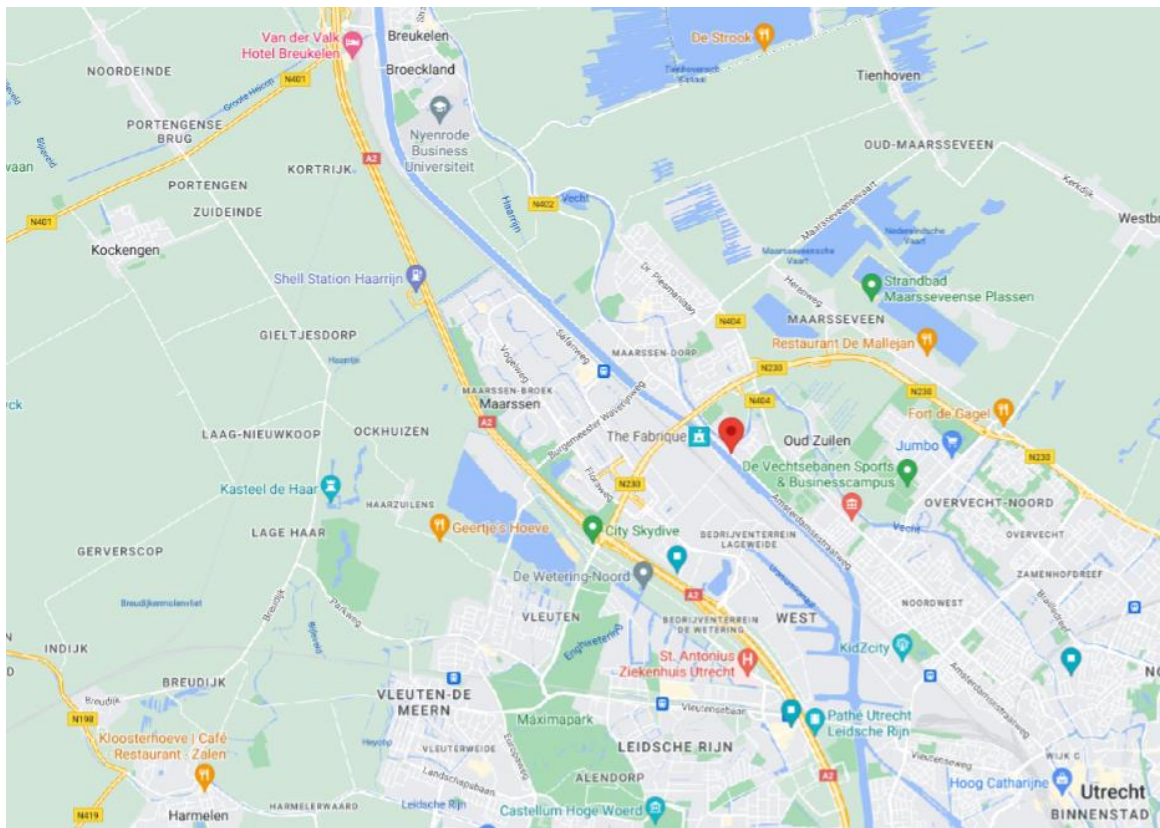
Uitgifte meetcertificaat **22 maart 2023**



Schröder & Schröder B.V.



Locatiekaart



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.