

**VRIJBLIJVENDE PROJECTINFORMATIE
TE HUUR
HOEK BEDRIJFSPAND**

**Ravenswade 102-104
te NIEUWEGEIN**

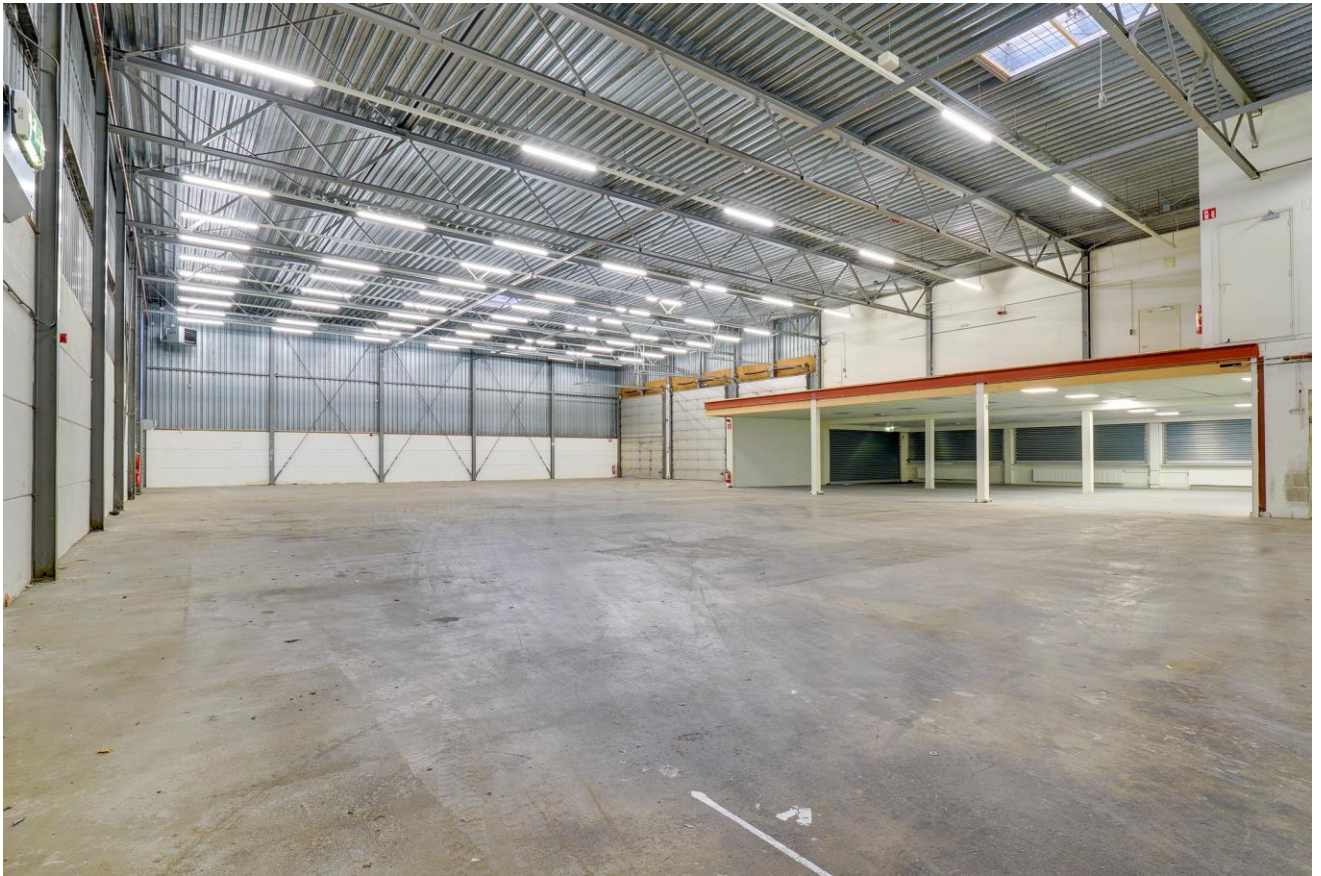


zichtlocatie - 6 overheaddeuren - ca. 7,3 m hoog - vloerbelasting 2.000 kg/m²

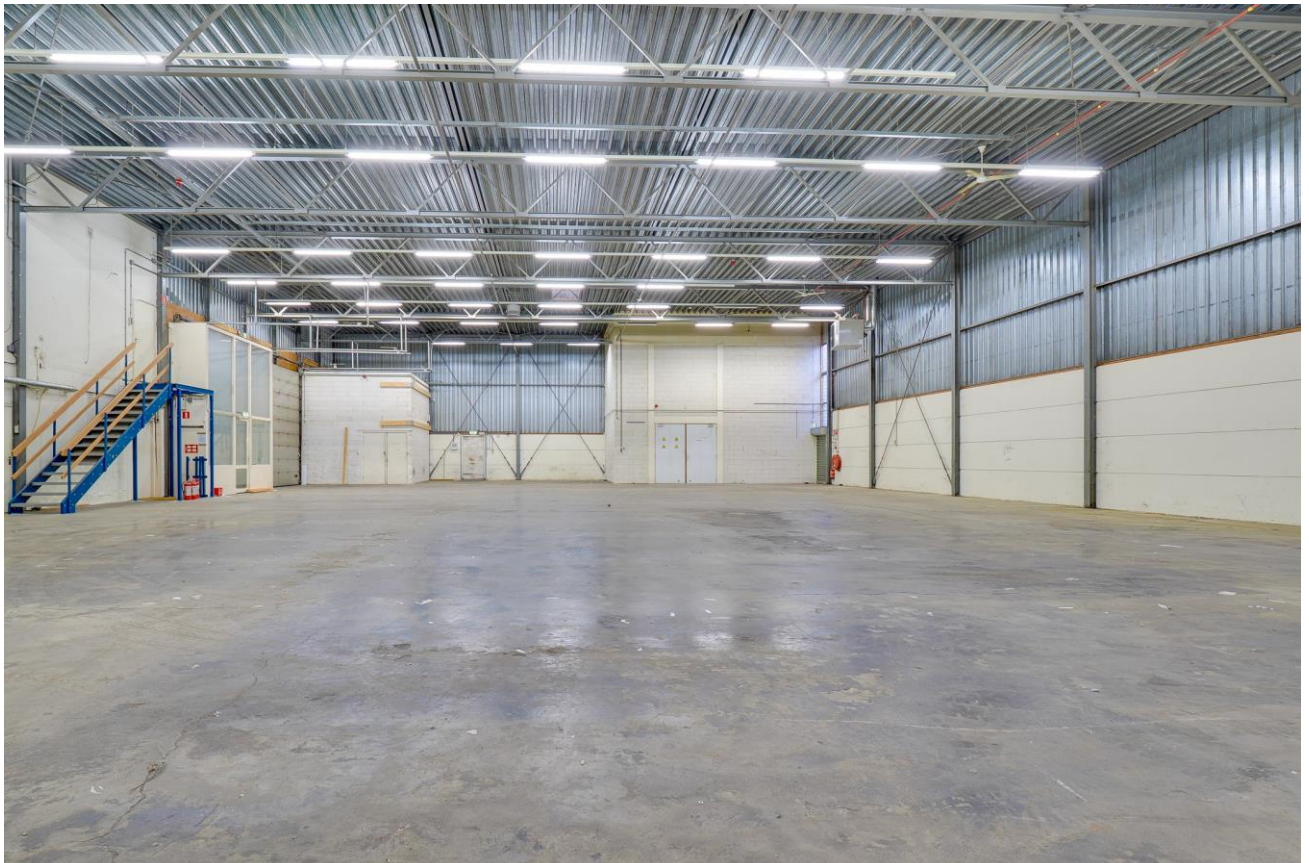
Waltmann Bedrijfshuisvesting
Maliebaan 71
3581 CG UTRECHT
tel: 030 - 66 222 55
E-mail: bedrijven@waltmann.nl
www.waltmann.nl



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.



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 BEDRIJFSRUIMTE MET KANTOOR EN/OF SHOWROOMRUIMTE

Adres	Ravenswade 102-104 te Nieuwegein (3439 LD).
Algemene informatie	<p>Het betreft hier een vrijstaand bedrijfspand gelegen op een hoek aan de Ravenswade te Nieuwegein.</p> <p>Het object bestaat uit een 2 laags kantoor-/showroom en achtergelegen circa 7 meter hoge bedrijfshal met 3 overheaddeuren aan de linker- en 3 overheaddeuren aan de rechtervoorzijde.</p> <p>Het object is centraal gelegen op bedrijventerrein “De Liesbosch”, ten noordoosten van Nieuwegein en onder Utrecht, in de directe nabijheid van de snelweg A12 en knooppunt Oudenrijn.</p>
Bedrijventerrein “De Liesbosch”	<p>Op bedrijventerrein “De Liesbosch” is een divers aanbod van bedrijven gehuisvest, waaronder de Hornbach, Hanos, Praxis, McDonald’s en Staples Office Centre.</p> <p>Ook hebben zich hier onlangs Mercedes-Benz Nederland en het nieuwe distributiecentrum van Jumbo Supermarkten gevestigd.</p> <p>Het bedrijventerrein is recent aan een grote herindeling onderhevig geweest waarbij de infrastructuur sterk is verbeterd. Zo zijn de toegangswegen verbreed en is er een extra verbindingsweg aangelegd waardoor de doorstroom sterk verbeterd is en het bedrijventerrein nu zeer goed bereikbaar is per auto, openbaar vervoer en fiets.</p>
Bereikbaarheid	<p>Met eigen vervoer De Ravenswade is uitstekend bereikbaar met eigen vervoer. Het bedrijvenpark is gelegen in de oksel van het knooppunt Lunetten, met directe aansluiting op de rijksweg A12 (Arnhem-Utrecht-Den Haag) en op geringe afstand van de knooppunten Rijnsweerd (A27/A28) en Oudenrijn (A2/A12). Het centrum van de stad (Hoog Catharijne) en het Centraal Station zijn eveneens op enkele autominuten afstand gelegen.</p> <p>Het openbaar vervoer Diverse buslijnen zijn op enkele minuten loopafstand te bereiken, onder andere buslijnen 47, 66 en 247 richting Utrecht (CS), Houten en Nieuwegein.</p>
Oppervlakte	<p>Totaal verhuurbaar vloeroppervlak ca. 2.024 m² v.v.o., als volgt verdeeld:</p> <ul style="list-style-type: none">- ca. 1.552 m² bedrijfs-/opslagruimte begane grond;- ca. 84 m² entresol/opslagruimte verdieping;- ca. 140 m² kantooruimte begane grond;- ca. 248 m² kantooruimte 1^{ste} verdieping. <p>Metrage conform bijgesloten NEN2580 meetstaat.</p>

Parkeren Circa 15 parkeerplaatsen direct voor en naast het pand op eigen terrein alsmede ca. 12 parkeerplaatsen langs de gemeenschappelijke weg aan de overzijde van het pand.

Huurprijs € 175.000,- per jaar.

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

Kantoren/showroom

- nieuw geschilderde binnenwanden
- eigen meterkast v.v. aansluiting gas, water, elektra (3x 80 ampère), telefonie en glasvezel*
- vluchtwegaanduiding en noodverlichting
- elektrische schuifdeuren showroom*
- brandmeldcentrale met rookmelders en handbrandmelders
- alarmsysteem*
- inbraakwerende rolluiken begane grond*
- CV-installatie v.v. radiatoren
- mechanische ventilatie
- aluminium kozijnen v.v. enkel glas
- externe zonwering (screens)*
- diverse airconditioningunits*
- systeemplafonds met ingebouwde (led) verlichtingsarmaturen
- kabelgoten voorzien van elektra- en databekabeling
- brandslanghaspels en -blussers
- keukenblok v.v. onder- en bovenkastjes, spoelbak, vaatwasser en afzuigkap
- receptiebalie*
- interne elektrische rolluiken ramen begane grond*
- betonvloer zonder vloerbedekking

Bedrijfsruimte

- 6 (deels elektrische) overheaddeuren
- diverse loop-/vluchtdeuren met inbraakwerende rolluiken* en vluchtwegaanduiding
- betonnen vloer
- vrije hoogte ca. 5.90 meter tot aan het spant en ca. 7.28 meter tot aan het dak
- dak voorzien van lichtstraten met inbraakwerende voorzieningen
- opbouwverlichting (led of tl nog nader te specificeren)
- verwarming d.m.v. van gasheaters en plafond ventilatoren
- krachtstroomaansluiting 3x 80 ampère (opgave vertrekend huurder)
- brandslanghaspels en -blussers

- rook- en handbrandmelders met slowwhoop
- wasgoot
- vluchtwegaanduiding en noodverlichting

Extern/buitenterrein

- vlaggenmast
- verlichting aan buitengevel
- plantenbakken
- rambeveiligingspalen bij overheaddeuren*

* Onderdelen voorzien van een “*” zijn door een vertrekend huurder achtergelaten en worden eenmalig in de huidige staat aan huurder ter beschikking gesteld.

Deze zaken behoren niet tot het gehuurde. Verhuurder heeft daarmee geen vernieuwings- of vervangingsplicht voor deze onderdelen. Huurder zal deze zaken als goed huisvader gebruiken. Eventuele inwerkingstelling, onderhoud en/of vervanging is voor rekening en risico huurder.

Bestemming

Ter plaatse vigeert de beheersverordening “De Liesbosch 2013”. De bestemming voor het object staat toe:

- Bedrijven, waarbij bedrijven tot en met categorie 4.2 zijn toegestaan;
- Groothandelsbedrijven.

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 aansluitende verlengingstermijn van telkens 5 jaar, afwijkende huurtermijnen in overleg.

Opzegtermijn

Beëindiging van de huurovereenkomst 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.

Energielabel

Label E, geldig tot 22-11-2029. Verhuurder zal duurzaamheid verbeteringen aanbrengen.

Servicekosten

De servicekosten zullen worden berekend op basis van een voorschotbijdrage van € 2,50 per m² per jaar vooruit te voldoen te vermeerderen met BTW, van onder andere de volgende leveringen en diensten:

- instandhouding “Eigen Weg” w.o. riolering (via VVE);
- onderhoud C.V.-installatie;
- onderhoud blusapparatuur;
- onderhoud brandmeld- en alarminstallatie;
- onderhoud overheaddeuren;
- glasbewassing buitenzijde;
- 5% administratiekosten over de hierboven genoemde leveringen en diensten.

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

Aanvaarding

In overleg, aanvaarding op korte termijn is mogelijk.

Zekerstelling

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

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).

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.

Voor informatie

Waltmann Bedrijfshuisvesting
Maliebaan 71
3581 CG Utrecht
tel: 030 - 66 222 55
bedrijven@waltmann.nl
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.

Plattegrond begane grond

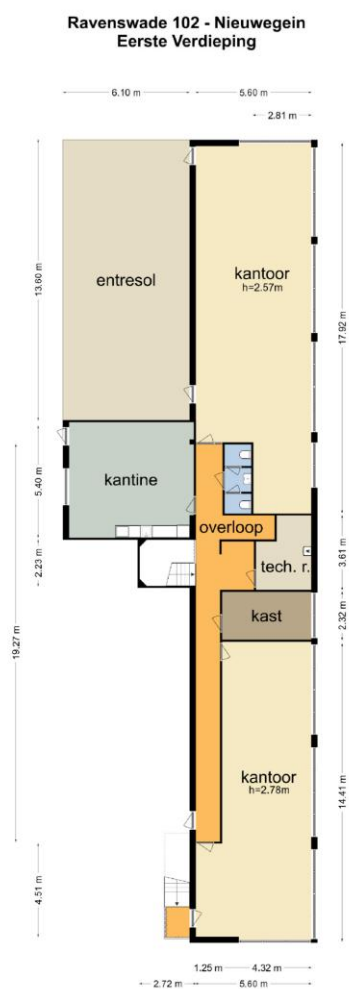
Ravenswade 102 - Nieuwegein
Begane Grond



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

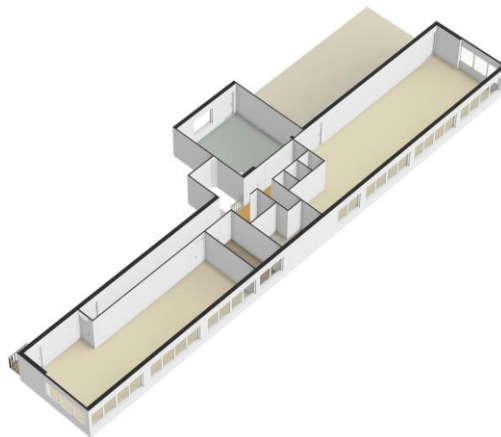
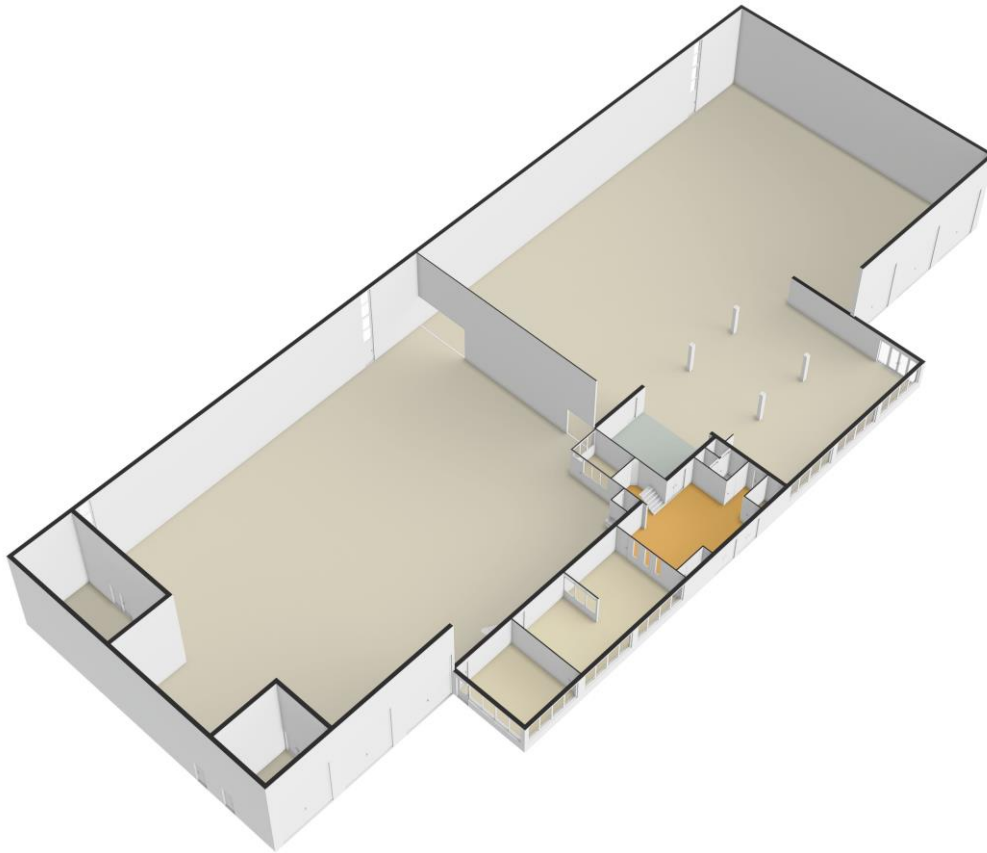
Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Waltmann Bedrijfshuisvesting geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie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

Plattegrond 1^e verdieping



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

Plattegrond 3D begane grond en 1^e verdieping



Meetcertificaat

Object&co		NEN 2580 - M E E T S T A A T		MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPORUIT CONFORM NEN 2580:2007/CL2008													
	<p>Datum Meetrapport: 26 januari 2024</p> <p>Datum Meetrapport: 31 januari 2024</p> <p>Meetrapport O&C: OC-2024-11642M1</p> <p>Meetcertificaat Type-A: Ingetuinen en gecontroleerd op locatie</p>	<p>Meetschouff: Object&co Nederland BV</p> <p>Opsteller: M. van Essen</p> <p>Status: Definitief</p>															
<p>Object type: Kantoor-/Bedrijfsruimte</p> <p>Adres: Ravenswaide 102</p> <p>Postcode/Plaats: 3439LD Nieuwegein</p>	<p>Objecttype: Kantoor-/Bedrijfsruimte</p> <p>Adres: Ravenswaide 102</p> <p>Postcode/Plaats: 3439LD Nieuwegein</p>	<p>Verklaring Meetcertificaat A: Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecorroleerd en ingetuisen.</p>	<p>Object&co Nederland BV zait meetrapporten op conforin de toir de NEN 2580:2007/CL2008: NEN 2581:2011. 'Opsteller' voor meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctiebuud CL2008: in conforin de itelgijzen NEN 2580:2007 N. Opgevolgerte en inruuden van gebouwen: -- Tussen, definitie en bepaling: methode, inculd of het conforin NEN 2580:2007/CL2008.</p>														
<p>Opdrachtgever: Waltmann Bedrijfshuisvesting BV</p> <p>Adres: Hallebaan 71</p> <p>Postcode/Plaats: 3581 CG Utrecht</p>	<p>Opdrachtgever: Waltmann Bedrijfshuisvesting BV</p> <p>Adres: Hallebaan 71</p> <p>Postcode/Plaats: 3581 CG Utrecht</p>	<p>Verklaring Meetcertificaat A: Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecorroleerd en ingetuisen.</p>	<p>Object&co Nederland BV zait meetrapporten op conforin de toir de NEN 2580:2007/CL2008: NEN 2581:2011. 'Opsteller' voor meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctiebuud CL2008: in conforin de itelgijzen NEN 2580:2007 N. Opgevolgerte en inruuden van gebouwen: -- Tussen, definitie en bepaling: methode, inculd of het conforin NEN 2580:2007/CL2008.</p>														
<p>PRE-DIAGNOSIS</p> <p>BVO: 0,00</p> <p>Vloer & Schuifmatten > 4 m²: 154,20</p> <p>Vloer & Schuifmatten > 4 m²: 286,90</p> <p>Totaal: 1.703,80</p> <p>Erste verdieping: 1.627,80</p> <p>Totaal: 86,00</p> <p>Erste verdieping: 1.441,90</p> <p>Totaal: 2.144,90</p>	<p>NVO: 386,81</p> <p>Verhuurbare oppervlakte: 140,11</p> <p>Verhuurbare oppervlakte: 248,17</p> <p>Totaal: 1.635,96</p> <p>Erste verdieping: 1.552,56</p> <p>Totaal: 83,60</p> <p>Erste verdieping: 2.024,23</p> <p>Totaal: 2.022,05</p>	<p>TO OPPERVLAKTEN</p> <p>Bouwvondige elementen: 1</p> <p>Ruimte met beperkte staalhoogte < 1,50 m: 2</p> <p>Separate veranden: 3</p> <p>Tara oppervlakte: 54,29</p> <p>Tara oppervlakte: 21,59</p> <p>Tara oppervlakte: 32,91</p> <p>Tara oppervlakte: 68,56</p> <p>Tara oppervlakte: 64,16</p> <p>Tara oppervlakte: 2,40</p> <p>Tara oppervlakte: 123,85</p>	<p>VVO GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007</p> <p>Gebbruiks oppervlakte: 239,30</p> <p>Kantoor- en Werkruimte(n) A: 80,30</p> <p>Gebbruiks oppervlakte: 158,80</p> <p>Kantoor- en Werkruimte(n) B: 1.459,00</p> <p>Gebbruiks oppervlakte: 1.455,00</p> <p>Kantoor- en Werkruimte(n) C: 1.698,30</p> <p>Gebbruiks oppervlakte: 791,8%</p>	<p>Gebbruiks oppervlakte: 58,00</p> <p>Faciliteitruimte(n) B: 10,00</p> <p>Gebbruiks oppervlakte: 48,00</p> <p>Faciliteitruimte(n) C: 171,50</p> <p>Gebbruiks oppervlakte: 87,90</p> <p>Faciliteitruimte(n) D: 229,50</p> <p>Gebbruiks oppervlakte: 10,70%</p>	<p>Gebbruiks oppervlakte: 74,40</p> <p>Horizontaal verkeer D: 44,20</p> <p>Gebbruiks oppervlakte: 30,20</p> <p>Horizontaal verkeer E: 5,10</p> <p>Gebbruiks oppervlakte: 51,0</p> <p>Horizontaal verkeer F: 79,50</p> <p>Gebbruiks oppervlakte: 3,71%</p>	<p>Gebbruiks oppervlakte: 12,20</p> <p>Verticaal verkeer E: 12,20</p> <p>Gebbruiks oppervlakte: 0,00</p> <p>Verticaal verkeer F: 0,00</p> <p>Gebbruiks oppervlakte: 12,20</p> <p>Verticaal verkeer G: 0,00</p> <p>Gebbruiks oppervlakte: 0,00</p> <p>Verticaal verkeer H: 0,00</p>	<p>INHOUD</p> <p>Bruto inhoud m³: 1.387,90</p> <p>Netto inhoud m³: 942,20</p> <p>Bruto inhoud m³: 904,20</p> <p>Netto inhoud m³: 706,10</p> <p>Bruto inhoud m³: 883,70</p> <p>Netto inhoud m³: 9.920,50</p> <p>Bruto inhoud m³: 9.688,10</p> <p>Netto inhoud m³: 232,40</p> <p>Bruto inhoud m³: 12.886,50</p> <p>Netto inhoud m³: 10.967,90</p>										
<p>Procentueel toe BVO: 100,00%</p> <p>Totaal Kantoor/Bedrijf: 2.144,90</p>	<p>Procentueel toe NVO: 94,27%</p> <p>Totaal Kantoor/Bedrijf: 2.022,05</p>	<p>Procentueel toe TO: 5,73%</p> <p>Totaal Kantoor/Bedrijf: 123,85</p>	<p>Procentueel toe VVO: 79,18%</p> <p>Totaal Kantoor/Bedrijf: 1.698,30</p>	<p>Procentueel toe Gebbruiks oppervlakte: 4,39%</p> <p>Totaal Kantoor/Bedrijf: 229,50</p>	<p>Procentueel toe Verticaal verkeer: 0,52%</p> <p>Totaal Kantoor/Bedrijf: 12,20</p>	<p>Procentueel toe Horizontaal verkeer: 0,27%</p> <p>Totaal Kantoor/Bedrijf: 79,50</p>	<p>Procentueel toe Netto inhoud: 0,80%</p> <p>Totaal Kantoor/Bedrijf: 10.967,90</p>										
<p>Totaal BVO en Netto inhoud zonder Externe Buitenruimtes en Gebouwebonden Buitenruimte oppervlakten: 2.144,90</p>		<p>Totaal BVO en Netto inhoud zonder Externe Buitenruimtes en Gebouwebonden Buitenruimte oppervlakten: 2.022,05</p>		<p>Totaal BVO en Netto inhoud zonder Externe Buitenruimtes en Gebouwebonden Buitenruimte oppervlakten: 123,85</p>		<p>Totaal BVO en Netto inhoud zonder Externe Buitenruimtes en Gebouwebonden Buitenruimte oppervlakten: 1.698,30</p>		<p>Totaal BVO en Netto inhoud zonder Externe Buitenruimtes en Gebouwebonden Buitenruimte oppervlakten: 229,50</p>		<p>Totaal BVO en Netto inhoud zonder Externe Buitenruimtes en Gebouwebonden Buitenruimte oppervlakten: 12,20</p>		<p>Totaal BVO en Netto inhoud zonder Externe Buitenruimtes en Gebouwebonden Buitenruimte oppervlakten: 79,50</p>		<p>Totaal BVO en Netto inhoud zonder Externe Buitenruimtes en Gebouwebonden Buitenruimte oppervlakten: 0,27%</p>		<p>Totaal BVO en Netto inhoud zonder Externe Buitenruimtes en Gebouwebonden Buitenruimte oppervlakten: 0,80%</p>	

Altemetie getuine of getuine van dit rapport is slechts toegestaan in het voor zover nodige in dit rapport vermeld. Object & co Nederland BV.

Locatiekaarten

