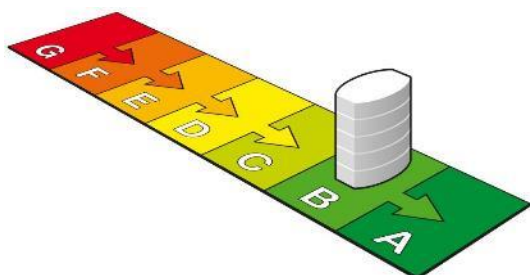


**VRIJBLIJVENDE PROJECTINFORMATIE  
TE KOOP  
KANTOORPAND  
MET TRANSFORMATIE MOGELIJKHEDEN**

**Symfonielaan 20-22  
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)









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 KOOP KANTOORPAND MET TRANSFORMATIE MOGELIJKHEDEN

### Adres

Symfonielaan 20-22 te Nieuwegein (3438 EV)

### Algemene informatie

Vrijstaand kantoorgebouw gelegen in het noordelijk deel van Nieuwegein net buiten woonwijk 'Zuilenstein' op een kleinschalig kantorenterrein tussen de Symfonielaan en de Buxtehudelaan in een groene en dynamische omgeving nabij belangrijke uitvalswegen, de tramlijn en busverbindingen.

Naast het gebouw bevindt zich een garage die op dit moment als opslagruimte in gebruik is.

De binnenkomst in het gebouw is de gezamenlijke entree met gangzone. Hier bevindt zich ook de trap naar de verdieping. Zowel de begane grond als eerste verdieping hebben een zeer ruime kamerindeling waarbij gebruik is gemaakt van zwart staal met beglazing. De kantoorruimten beschikken rondom over (gedeeltelijk) te openen draai-/kiepramen en zijn tevens voorzien van airconditioning. Op zowel de begane grond als de verdieping is er een dubbele toiletgroep alsmede een pantry aanwezig voor gezamenlijk gebruik.

Dit gebouw biedt tevens een unieke kans voor investeerders en mogelijk een transformatie naar circa 12 appartementen. Het gebouw is deels verhuurd.

### Bereikbaarheid

#### Met eigen vervoer

Het kantoorpand is gelegen op een zichtlocatie aan de Symfonielaan, een belangrijke verkeersader in Nieuwegein. De op- en afritten van de rijkswegen A2 (Amsterdam-Maastricht), A12 (Arnhem-Den Haag) en de A27 (Almere-Breda) zijn op enkele autominuten gelegen.

#### Met openbaar vervoer

De bushalte bevindt zich voor de deur alsmede een tramhalte op loopafstand met een regelmatige dienstregeling naar bijvoorbeeld Utrecht Centraal Station.

### Oppervlakte

Het kantoorgebouw heeft een verhuurbaar vloeroppervlak van circa 471 m<sup>2</sup>, welke als volgt is verdeeld:

- circa 182 m<sup>2</sup> begane grond;
- circa 157 m<sup>2</sup> eerste verdieping;
- circa 132 m<sup>2</sup> overig inpandig.

Daarnaast is er een vrijstaande garage op eigen terrein van circa 16,42 m<sup>2</sup>.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580.

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

Vrij parkeren op de openbare parkeerplaats direct voor het gebouw aan de Symfonielaan.

Tevens is er op eigen terrein parkeergelegenheid voor zeker twee auto's voor de garage waar tevens een dubbele laadpaal staat.

## Kadastrale gegevens

Gemeente : Jutphaas  
Sectie : B  
Nummer : 8100  
Grootte : 700 m<sup>2</sup>  
Eigendom : gelegen op eigen grond

## Bouwjaar

1988, interne renovatie medio 2019.

## Energielabel

Het gebouw is voorzien van energielabel B, geldig tot 10-10-2032.

## Opleveringsniveau en voorzieningen

Het object wordt op basis van "as is, where is" verkocht en in de huidige staat aangeboden met onder andere voorzien van:

- gezamenlijke representatieve entree;
- systeemplafonds voorzien van verlichtingsarmaturen;
- scheidingswanden;
- vloerbedekking;
- airconditioning per ruimte;
- mechanische ventilatie;
- gedeeltelijk te openen ramen (draai/kiep) voorzien van dubbelglas en screens;
- kabelgoten;
- NEFIT HR-CV installatie;
- radiatoren voorzien van thermostaatkranen;
- op beide verdiepingen een moderne pantry met inbouwapparatuur;
- op beide verdiepingen een dubbele toiletruimte;
- laadpaal voor elektrische voertuigen;
- brandblusmiddelen;
- eigen meterkast met aansluitingen op gas, water, elektra en telefonie, CAI en glasvezel;
- alarmsysteem.

### Buitenterrein:

- verhard middels grove klinkerbestrating;
- voorzien van terras aan de achterzijde;
- tuinbeplanting;
- afsluitbaar hekwerk terrein.

## Bestemming

Conform bestemmingsplan “Zuilenstein-Huis de Geer” is het toegestane gebruik: Kantoren (K), aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren, al dan niet in combinatie met aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening met uitzondering van risicovolle inrichtingen;

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- b. hoofdgebouwen;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

## Beheersverordening

Op dit bestemmingsplan is sinds 5 maart 2018 een beheersverordening van kracht:

### 1.2 Doel van de beheersverordening

*Het doel van deze beheersverordening is het vastleggen van de geldende juridisch-planologische rechten. Het ruimtelijk beleid voor dit plangebied wordt daarmee vervangen door voorliggende beheersverordening.*

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.

## Transformatiemogelijkheid

Verkoper is reeds in gesprek met de gemeente Nieuwegein om transformatie naar wonen (circa 12 appartementen) te realiseren.

Transformatie van kantoor naar wonen voor dit gebouw geschied nog volgens de “kruimelregeling”.

## Huursituatie

Het kantoorpand is momenteel kamergewijs, deels verhuurd aan drie huurders op basis van kortlopende contracten met een huuropbrengst van € 30.330,- per jaar.

De volledige huurlijst is in te zien via de dataroom.

## Bodem

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

## Koopprijs

€ 895.000,- kosten koper vrij van BTW.

## Notaris

Ter keuze van koper.

## Aanvaarding

Per direct, uiterlijk 15 april 2024.



<b>Zekerheidsstelling</b>	Er zal door koper een waarborgsom gestort worden ter grootte van 10% van de koopsom.
<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>Overdrachtsbelasting</b>	De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper en koper zal aan verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.
<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. blijkende en/of voortvloeiende uit de laatste akte(n), vrij van hypotheek, 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>Bijzonderheden</b>	De verkoop geschiedt onder het voorbehoud van gunning door eigenaar.
<b>WWFT</b>	<p>Ons kantoor en onze dienstverlening is onderhevig aan de WWFT (Wet ter voorkoming van Witwassen en Financiering 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.</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>Digitale dataroom</b>	Meer gedetailleerde informatie kan op verzoek worden verkregen in een digitale dataroom, na ondertekening van een geheimhoudingsverklaring.
<b>Voor informatie</b>	Waltmann Bedrijfshuisvesting Maliebaan 71 3581 CG Utrecht tel: 030 - 66 222 55 <a href="mailto:bedrijven@waltmann.nl">bedrijven@waltmann.nl</a> <a href="http://www.waltmann.nl">www.waltmann.nl</a>

## Plattegrond begane grond



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



## Meetstaat

### Meetcertificaat NEN 2580

Certificaatnummer:

BGM17978

Dit meetcertificaat is uitgegeven voor de gebruikseenheid gelegen aan de Symfonielaan 20-22 3438 EV te Nieuwegein naar een meting opgenomen op 17-7-2017.

1: De verhuurbare vloeroppervlakte en de inhoud van de gebruikseenheid tot de glaslijn is conform NEN 2580:

Begane grond	181,90	m2	497,01	m3
Verdieping	156,56	m2	414,17	m3

<b>Totaal</b>	<b>338,46</b>	<b>m2</b>	<b>911,18</b>	<b>m3</b>
---------------	---------------	-----------	---------------	-----------

2: De gebruikseenheid beschikt tevens over overige binnenruimte(n), exclusief gemeenschappelijke ruimte(n), met een oppervlakte en inhoud van:

<b>Totaal</b>	<b>132,33</b>	<b>m2</b>	<b>152,59</b>	<b>m3</b>
---------------	---------------	-----------	---------------	-----------

De gebruikseenheid beschikt daarnaast over:

3: Gebouwgebonden buitenruimte(n):

4,94	m2
------	----

4: Externe ruimte(n) van:

16,42	m2	52,54	m3
-------	----	-------	----

5: 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 verhuurbare vloeroppervlakte van:

<b>Totaal</b>	<b>470,79</b>	<b>m2</b>	<b>1063,77</b>	<b>m3</b>
---------------	---------------	-----------	----------------	-----------

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

Uitgifte meetcertificaat

18 juli 2017



Schröder & Schröder B.V.

## Luchtfoto met (perceel)aanduiding




## Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: JST/KKO



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eerstvolgend uitreksel, geleverd op 21 december 2023</p> <p>De bevrager van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Jutphaas</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 8100</p> <p>Aan dit uitreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</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.

## Kadastraal uittreksel



BETREFT	
Jutphaas B 8100	
UW REFERENTIE	
JST/KKO	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
21-12-2023 - 11:06	S11168008392
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
20-12-2023 - 14:59	20-12-2023 - 14:59
BLAD	
1 van 4	

Eigendomsinformatie ?

## ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Jutphaas B 8100
	<small>Kadastrale objectidentificatie: 02679081007 0000</small>
Locaties	Symfonielaan 20
	3438 EV Nieuwegein
	<small>BAG identificatie: 0356010000055253</small>
	<small>Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen</small>
	Symfonielaan 22
	3438 EV Nieuwegein
	<small>BAG identificatie: 0356010000055254</small>
	<small>Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen</small>
Kadastrale grootte	700 m <sup>2</sup>
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	135077 - 450463
Omschrijving	Bedrijvigheid (industrie)
Koopsom	Koopjaar 2023
Ontstaan uit	Jutphaas B 7455

## AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend
------------------------------	---------------------------------

## RECHTEN

<b>1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1 t/m 1.5) en Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.6 en 1.7)</b>	
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87417/83
	Ingeschreven op 16-10-2023 om 14:53
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Naam gerechtigde	
Adres	
Geboren	te
Burgerlijke staat	

## Energie label

Energie label utiliteitsbouw

Registratienummer  
315383744Datum registratie  
16-10-2022Geldig tot  
10-10-2032Status  
DefinitiefDit gebouw  
heeft energielabel**B**

Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
Gevels	+/- + ++	Verwarming	HR-107 ketel	nee	ja	nee	ja
Gevelpanelen	+/- + ++	Warm water	Elektrische boiler	nee	ja	nee	ja
Daken	+/- + ++	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee	ja	nee	ja
Vloeren	+/- + ++	Koeling	Compressiekoeling	nee	ja	nee	ja
Ramen	+ ++	Verlichting	7,5 W/m <sup>2</sup> gemiddeld geïnstalleerd vermogen	nee	ja	nee	ja
Buitendeuren	- +/- + ++	Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee	ja	nee	ja

Dit gebouw wordt verwarmd via een  
aardgasaansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

## Over dit gebouw

## Adres

Symfonielaan 20  
3438EV Nieuwegein  
BAG-ID: 0358010000055253

## Bouwjaar

1988

## Detailaanduiding

## Compactheid

1,94

## Gebruiksfuncties

78% Kantoor  
22% Bijeenkomst

## Gebruiksoppervlakte

390 m<sup>2</sup>

## Opnamedetails

## Naam

T. H. van der Gun

## Examenummer

241917

## Certificaathouder

Onze Joost B.V.

## Inschrijfnummer

K107679

## KvK-nummer

66515890

## Soort opname

Basisopname

## Certificerende instelling

Kiwa N.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.