

TE HUUR

Vreeswijksestraatweg 22
3432 NA Nieuwegein

NVM Business

REGISTER TAXATEUR

vastgoedcert gecertificeerd

taxatie management instituut Powered by NVM

Waltmann BEDRIJFSHUISVESTING SINDS 1887

Inhoudsopgave

Ondertitel

- Introductie & kenmerken
- Opleverniveau, bestemming en servicekosten
- Huurvoorwaarden
- Foto’s
- Locatie op de kaart & bereikbaarheid
- Plattegronden
- Energielabel & Kadastrale kaart
- Aantekeningen
- Ons team
- Waltmann Bedrijfshuisvesting



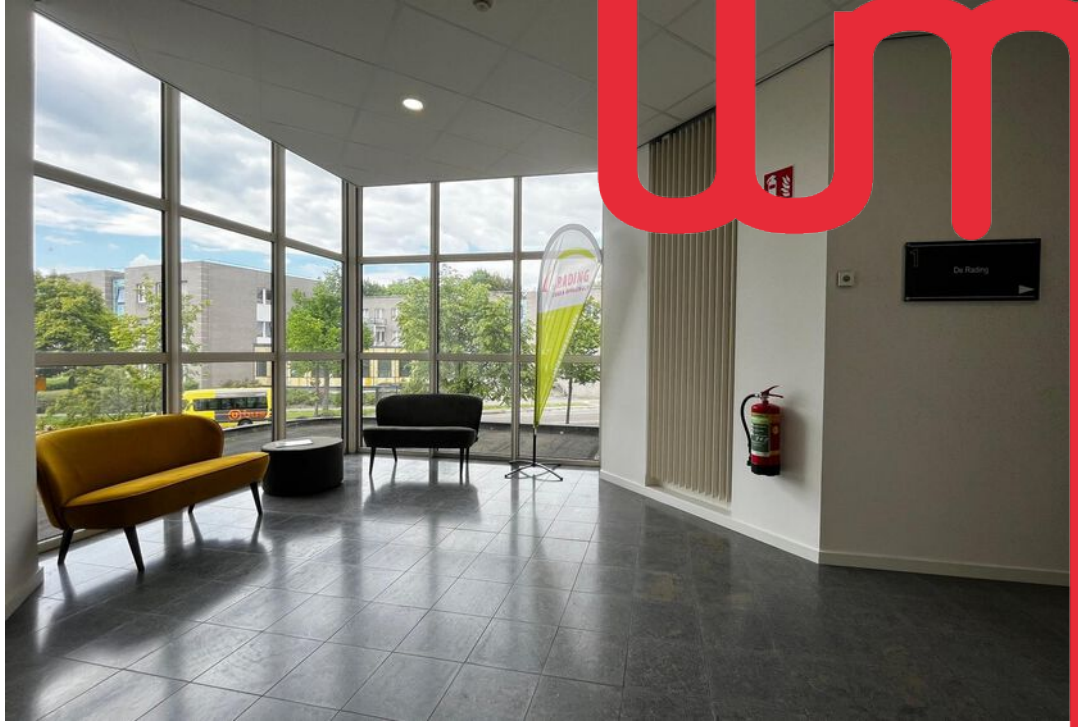
Disclaimer
De informatie uit deze brochure is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld. en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Deze vrijblijvende informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden aangemerkt en hieraan mogen geen rechten worden ontleend.

Introductie

Algemene informatie

Het kantoorgebouw bestaande uit 4 bouwlagen met een eigen parkeerterrein en is gelegen in de wijk “Merwestein”. Het vrijstaande kantoorgebouw is gebouwd in verschillende fases tussen 1975 en 1990. In het kantoorgebouw zijn verschillende bedrijven gevestigd zoals Woonin Nieuwegein, Sagenn Educatie en Linders Consultants.

Het gebouw is op ca 5 minuten loopafstand gelegen van het grotendeels overdekte winkelcentrum “Nieuwegein CityPlaza”. Naast de vele winkels die hier gevestigd zijn bevinden zich hier o.a. ook Theater De Kom, de bioscoop, het Stadhuis van Nieuwegein en diverse gezellige horecagelegenheden.





Introductie

Oppervlakte

In totaal is er circa 470,93 m² verhuurbaar vloeroppervlak beschikbaar en verdeelt in de navolgende units:

1e verdieping
- Unit: R1.03B van circa 37 m²
- Unit: R1.02G van circa 30,39 m²
- Unit: R1.02I + J + K van circ 93,18 m²

3e verdieping totaal circa 310,36 m²

Genoemde metrages zijn inclusief een aandeel in de algemene ruimte van het kantoorgebouw. Gemeten conform NEN 2580, volgens meetrapport van Kontek Engineering B.V. d.d. 16 augustus 2018.

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

Voor huurders is het vrij parkeren op het parkeerterrein voor het gebouw.

Daarnaast kan er in de directe omgeving van het gebouw worden geparkeerd.

Kenmerken

VRAAGPRIJS	€ 100,- per m² per jaar
BTW BELAST	Ja
HOOFDFUNCTIE	Kantoor
SOORT BOUW	Bestaande bouw
BOUWJAAR	1982
TOTAAL METRAGE	Ca. 470,93 m² V.V.O.
IN UNITS VANAF	Ca. 30,39 m² V.V.O.
SERVICEKOSTEN	€ 50,- per m² per jaar
AANVAARDING	Per direct
ENERGIELABEL	A++
LIGGING	Winkelgebied stadcentrum, wijkwinkelcentrum, in woonwijk

Bestemming

Conform bestemmingsplan "Fokkesteeg-Merwestein" is het toegestane gebruik: 'Kantoren'

Opleverniveau, bestemming en servicekosten

Opleveringsniveau en voorzieningen
Het object zal schoon en ontruimd, in de huidige staat worden opgeleverd met de volgende voorzieningen:
- gezamenlijk e entree;
- huidige scheidingswanden;
- huidige vloerbedekking;
- huidig e systeemplafond voorzien van TL verlichtingsarmaturen;
- gezamenlijke toiletgroep;
- pantry;
- luchtbehandelings- en verwarmingssysteem;
- huidige kabelgoten ten behoeve van elektra, data en telefoon, voorzien van elektrabekabeling en wandcontactdozen;
- glasvezel verbinding;
- mede gebruik personenlift.

De aansluiting en het verbruik van data- en telecommunicatievoorzieningen zijn niet in de huurprijs begrepen en de werkzaamheden dienen door huurder zelf te worden uitgevoerd en opgeleverd.

Bestemming
Van toepassing is bestemmingsplan “Fokkesteeg-Merwestein”, en heeft de locatie de enkelbestemming “Kantoren”.Het toegestane gebruik is:
- Kantoren, al dan niet in combinatie met aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening met uitzondering van risicovolle inrichtingen;

Huurder 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, de website van de betreffende gemeente.

Servicekosten
€ 50,00 per m^2 per jaar, te vermeerderen met omzetbelasting, als verrekenbaar voorschot, bij vooruitbetaling te voldoen, voor de kosten van de navolgende leveringen en diensten:
- elektrakosten, voor eigen en algemene ruimte;
- verwarmingskosten, voor eigen en algemene ruimte;
- water, voor eigen en algemene ruimte;
- waterschapslasten;
- schoonmaken algemene ruimten;
- sanitaire voorzieningen, handdoekautomaten, zeep e.d. voor zover benodigd in openbare ruimten;
- huisbel/intercom onderhoud;
- brandbeveiligingsinstallatie onderhoud;
- levering lamp/TL/starters in de algemene ruimten;
- groenvoorziening binnen en buiten;
- kosten voor de afvoer van het gemeenschappelijke huisvuil;
- overig klein onderhoud ten laste van de huurder;
- liftinstallatie serviceabonnement en onderhoud;
- telefoonkosten lift;
- glasbewassing;
- assurantiepremie glasverzekering;
- klimaatinstallatie serviceabonnement en onderhoud;
- 5% administratiekosten over bovenstaande leveringen en diensten.

Energielabel
Het gebouw is voorzien van energielabel A++.

Huurvoorwaarden

Huurprijs
€ 100,- per m² per jaar.

Voor de kantoorunits volgt:
Unit: R1.03B € 462,50 per maand
Unit: R1.02G € 379,88 per maand
Unit: R1.02 € 1.164,75 per maand
3e verdieping: € 2.586,33 per maand.

Genoemde huurprijzen voor de 1e verdieping zijn inclusief het voorschot servicekosten, te vermeerderen met BTW.

Genoemde huurprijs voor de 3e verdieping is exclusief het voorschot servicekosten.

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.

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).

Aanvaarding
Per direct.

Huurtermijn
1 (één) jaar met een aansluitende verlengingstermijn van telkens 1 (één) jaar, afwijkende huurtermijnen in overleg.

Betaling
Huur en het voorschot servicekosten, te vermeerderen met BTW, per kwartaal vooruit te voldoen.

Zekerheidsstelling
Een waarborgsom ter grootte van drie maanden huur en servicekosten, te vermeerderen met 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 kwartaal te betreden voor een controle op naleving van het omschreven gebruik.





























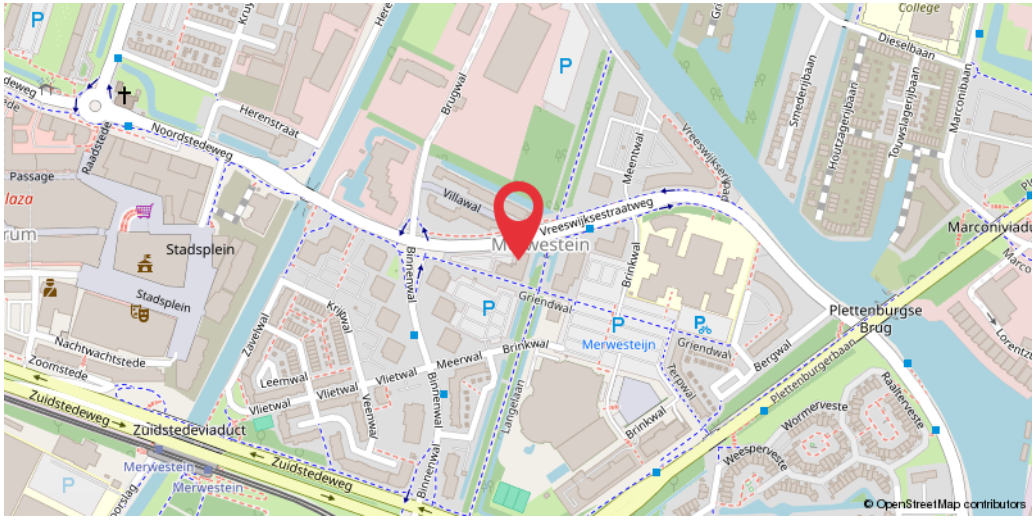
Locatie op de kaart

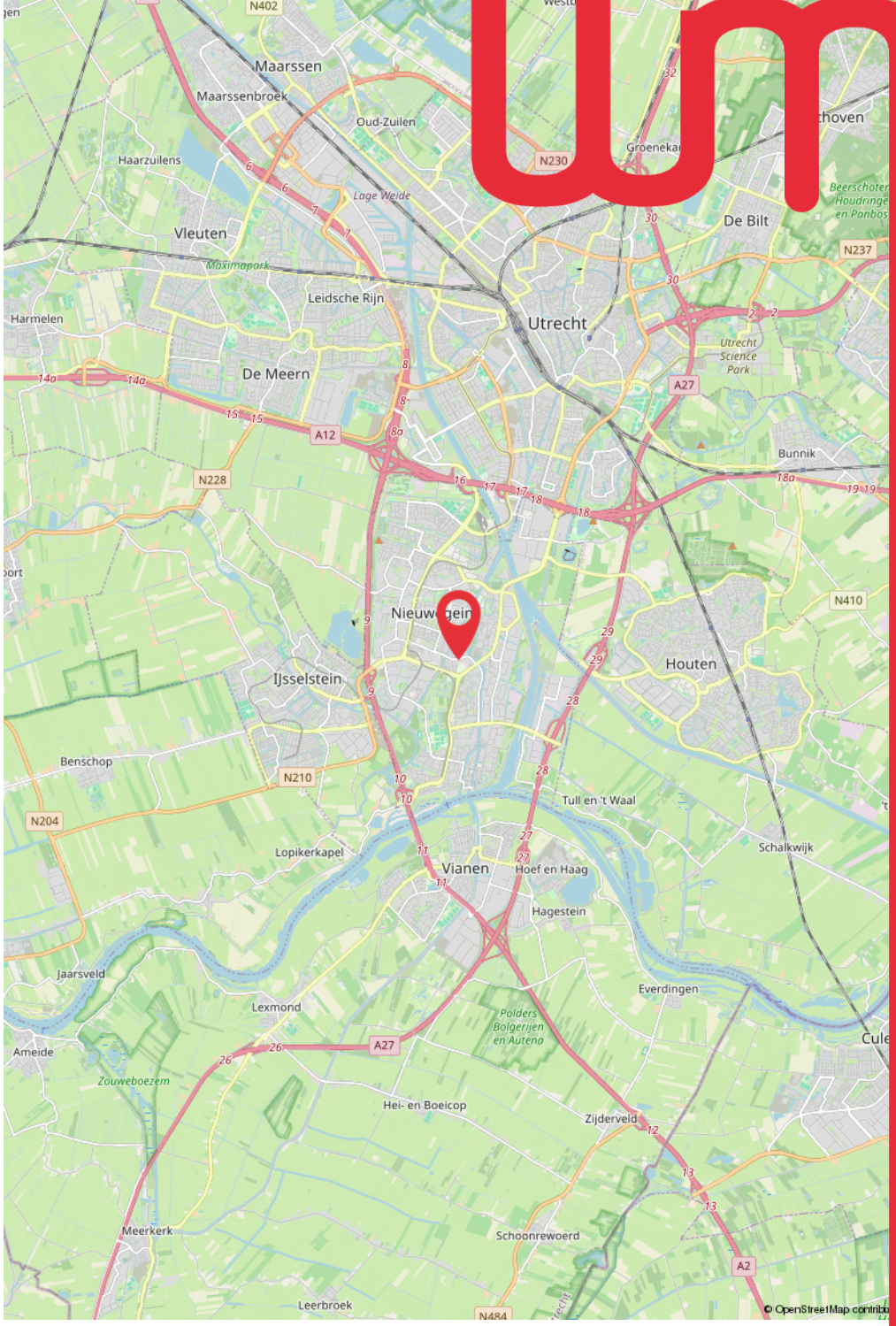
Bereikbaarheid met eigen vervoer

De bereikbaarheid van het kantoorgebouw met eigen vervoer is uitstekend. De op- en afritten van de rijkswegen A2, A12 en de A27 zijn op enkele autominuten gelegen.

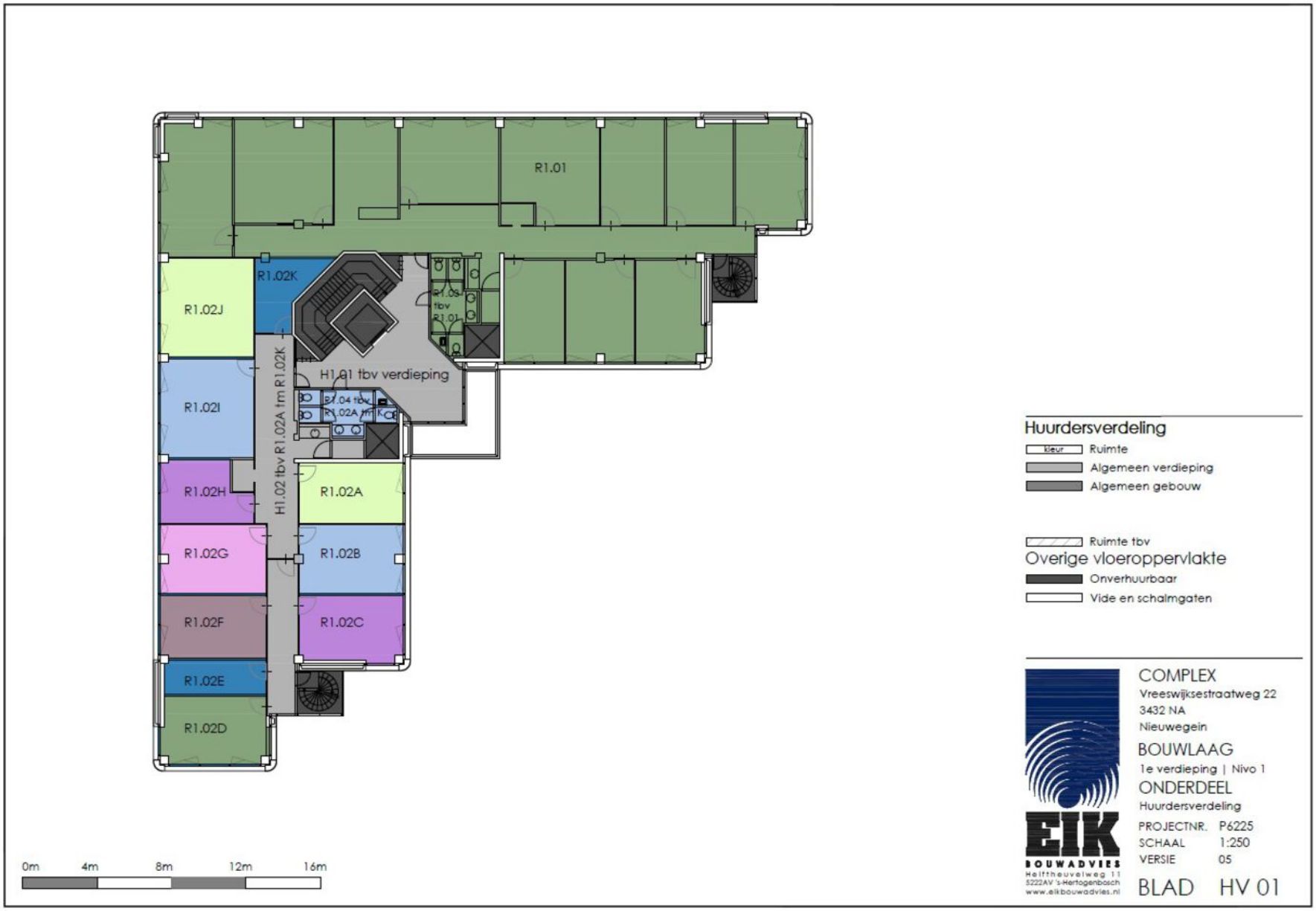
Bereikbaarheid met openbaar vervoer

De bereikbaarheid van het kantoorgebouw met het openbaar vervoer is uitstekend. Voor de deur is de bushalte gelegen voor de lijnen 46 en 565 en in de nabijheid van bushaltes 48 onder andere in de richtingen Maarssen, Leidsche Rijn, Nieuwegein Centrum, Utrecht Centraal. Daarnaast is op ca. 8 minuten lopen de halte voor de sneltram gelegen. Van waaruit op regelmatige basis richting Centraal Station Utrecht gerende wordt.

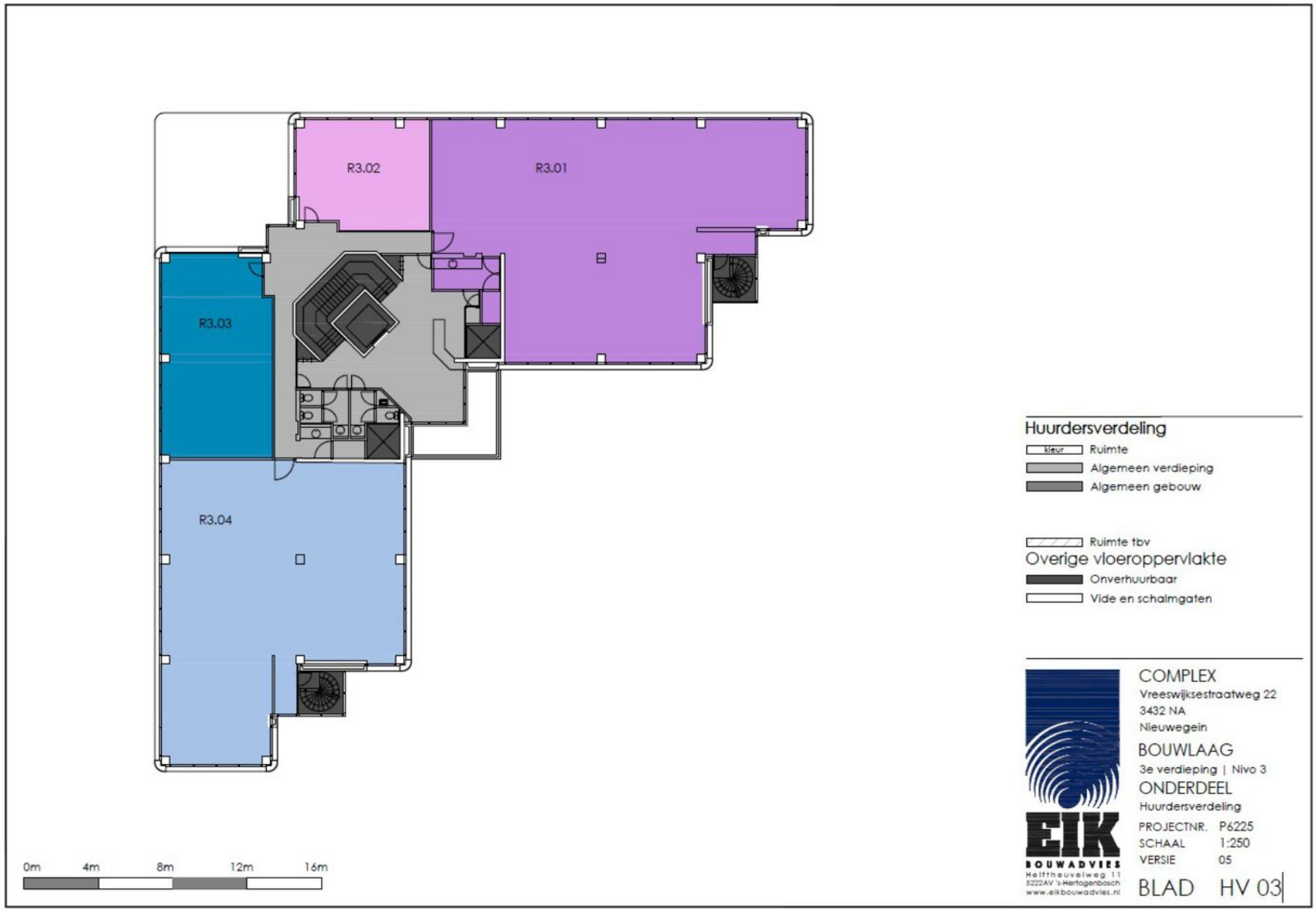




Plattegonden



Plattegronden



Energielabel

Energielabel utiliteitsbouw

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
373165778	16-10-2023	29-09-2033	Definitief

Dit gebouw heeft energielabel A++

G F E D C B A ++

Isolatie		Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
Gevels	+/-	Verwarming	Warmtenet	nee
Gevelpanelen	+/-	Warm water	Elektrische boiler	nee
Daken	+/-	Ventilatie	Balansventilatiesysteem	nee
Vloeren	+/-	Koeling	Compressiekoeling	ja
Ramen	+/-	Verlichting	10,2 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen	nee
Buitendeuren	+	Zonnepanelen	Niet aanwezig	ja

Dit gebouw voldoet niet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt niet verwarmd via een aardgasaansluiting

Aandeel hernieuwbare energie 37,6 %

Over dit gebouw

Adres
Vreeswijksestraatweg 22
3432NA Nieuwegein
BAG-ID: 0356010000057253
Dit energielabel betreft meerdere adressen, zie bijlage.

Bouwjaar
1982

Detailaanduiding

Compactheid
1,27

Gebruiksfuncties
81% Kantoor
19% Bijeenkomst

Gebruiksoppervlakte
2265 m²

Opnamedetails

Naam
M.J.A. Hermans

Examennummer
7717729

Certificaathouder
KlimaCheck

Inschrijfnummer
EPG2022-70Ub

KvK-nummer
11067571

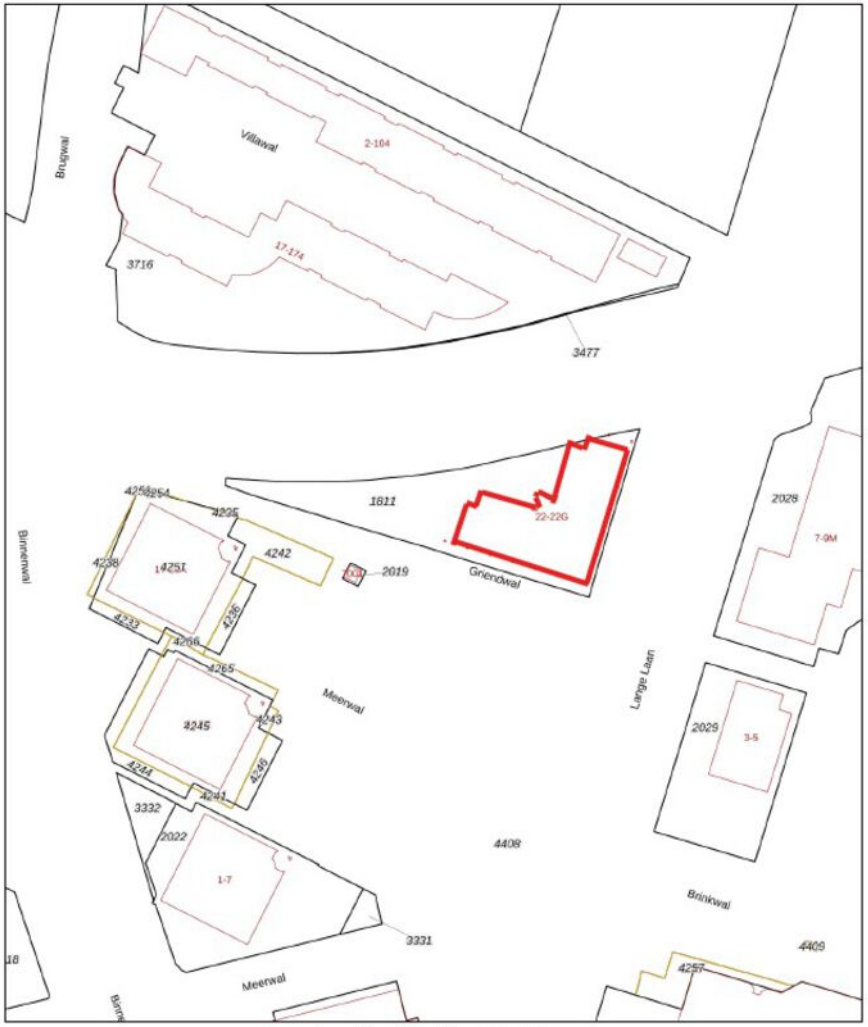
Soort opname
Basisopname

Certificerende instelling
EPG-Certificering

U kunt de geldigheid van dit energielabel verifiëren op www.ep-online.nl.

Kadastrale Kaart

Kadastrale kaart — Uw referentie: vreeswijksestraat 22



Aantekeningen

Ons team

Ons gedreven team kenmerkt zich door ruime ervaring. We hebben een verfrissende no-nonsense mentaliteit. De wensen en mogelijkheden van de klant staan bij ons centraal. Waltmann treedt op als vertrouwd tussenpersoon. Wij brengen huurder en verhuurder of koper en verkoper bij elkaar. Sleutelwoorden van ons kantoor: deskundigheid, betrouwbaarheid, flexibel, pro-actief en realistisch. Of het nu gaat om uw ideale bedrijfspand of een kantoor- of winkelruimte. Waltmann is uw ideale partner.



Julius ter Haar
Directeur - NVM makelaar taxateur



Jeroen van der Wal
Adjunct directeur
logistiek & retail



Yvonne de Groot
Commercieel medewerker
binnendienst



Tim Klaren
Vastgoedadviseur



Martijn Kerkmeer
Taxateur o.z. - groot zakelijk



Peter de Gier
NVM Makelaar RM



Jorinde Jansen
Marketing communicatie

Uw vastgoedpartner
in regio Utrecht

- **Aanhuur en aankoop**
- **Verhuur en verkoop**
- **Taxaties**
- **Vastgoedbeleggingen**
- **Sale-and-lease-back**
- **Huurprijsherziening**

Maximale kennis en een **persoonlijke benadering**

Al meer dan 135 jaar is Waltmann Bedrijfshuisvesting als full-service makelaarskantoor actief. Voornamelijk in de regio Utrecht. Of u nu een bedrijfspand wilt kopen, verkopen of verhuren. Een beleggingspand zoekt. Of een taxatie nodig hebt. Door onze jarenlange ervaring hebben wij maximale kennis van de markt. Dit combineren we met een persoonlijke benadering van de klant. Wij adviseren u graag bij de aankoop of aanhuur van een pand. En we beoordelen locaties en objecten op gewenste eigenschappen. Voor verkoop of verhuur zetten wij gebouwen en locaties op creatieve wijze in de markt. Ook zijn wij vastgoedconsultant voor diverse vastgoedvraagstukken. Tenslotte bent u ook voor taxaties bij ons op het juiste adres. Wij worden goed beoordeeld door onze klanten.



Bedrijfsmakelaar **Utrecht**

Huisvesting is hét visitekaartje voor uw organisatie. We bespreken graag uw wensen en eisen. Als we dit in beeld hebben, kunnen we op zoek naar passend aanbod. De mogelijke alternatieven worden geïnventariseerd. Vervolgens leggen we een aantal opties aan u voor. Onze specialisten adviseren u over in de keuze tussen het kopen of huren van een bedrijfspand of het eventueel (bij)bouwen.

Bij Waltmann bedrijfshuisvesting vindt u alle specialismen onder één dak. We hebben jarenlange ervaring in de (lokale) vastgoedmarkt. We bezitten actuele marktkennis en weten uw huisvestingswensen om te zetten in de ideale locatie voor u. Wij begeleiden u vanaf het eerste vrijblijvende oriëntatiegesprek, tot het moment van ondertekening van het contract en de oplevering.

Waltmann
BEDRIJFSHUISVESTING
SINDS 1887

Heeft u interesse?
Neem contact met ons op

Maliebaan 71
3581 CG Utrecht

030 66 222 55
bedrijven@waltmann.nl
waltmann.nl

Scan de QR code om naar onze website te gaan.

