



TE HUUR
Molensteijn 33
3454 PT De Meern



vastgoedcert
gecertificeerd



taxatie management
instituut
Powered by NVM

Waltmann
BEDRIJFSHUISVESTING

SINCE 1887

Inhoudsopgave

Ondertitel

- Introductie & kenmerken
- Opleveringsniveau & bestemming
- Huurvoorwaarden
- Foto's
- Locatie op kaart
- Plattegronden
- Enerielabel & Kadastrale kaart
- 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

Modern en duurzaam bedrijfspand!

Dit representatieve en in 2019 opgeleverde bedrijfspand combineert hoogwaardige bedrijfs-/opslagruimte met moderne kantoorvoorzieningen en een royaal, verhard en afsluitbaar buitenterrein. Het object is energiezuinig en beschikt over een energielabel A en zonnepanelen.

Het pand is ideaal gelegen op het bedrijventerrein "Oudenrijn" in De Meern, een bedrijvige locatie met een mix van lokale, nationale en internationale ondernemingen.

Indeling en kenmerken

Een representatief, tweelaags kantoor aan de voorzijde, met daarachter een ruime bedrijfshal met een vrije hoogte van circa 8,76 meter en een hoge vloerbelasting van circa 3.500 kg/m². De hal is voorzien van 2 elektrische overheaddeuren (1 aan de voorzijde en 1 aan de achterzijde), ideaal voor efficiënt laden en lossen.

Het buitenterrein is circa 1.360 m² groot, waarvan circa 1.008 m² afsluitbaar en voorzien van een omheining, ideaal voor parkeren of buitenopslag.

LIGGING

Het pand is gelegen op het bedrijventerrein "Oudenrijn" in De Meern, een dynamische omgeving met uiteenlopende bedrijven. Binnen de directe omgeving zijn onder andere gevestigd: BASF, Velux Nederland, DDM, Goes Transport, Gamma, Croon Elektrotechniek, Kraanverhuur Van der Tol, Matex Deuren, diverse autodealers, en kantoorgebruikers zoals KPMG, Syntrus Achmea en Albron.

Dit pand is uitstekend bereikbaar vanwege de gunstige ligging nabij belangrijke uitvalswegen en biedt een flexibele oplossing voor bedrijven die op zoek zijn naar hoogwaardige bedrijfsruimte met zowel opslag als representatieve kantoorvoorzieningen.





Introductie

Oppervlakte

Voor verhuur is totaal ca. 831 m² verhuurbaar vloeroppervlak beschikbaar:

- ca. 632,0 m² bedrijfsruimte begane grond;
- ca. 15,4 m² was-/kleedruimte begane grond;
- ca. 16,0 m² entresol/opslag verdieping;
- ca. 87,3 m² kantoorruimte begane grond;
- ca. 80,6 m² kantoorruimte verdieping.

Het object beschikt tevens over een verhard parkeer- en buitenterrein van ruwweg circa 1.360 m², waarvan circa 1.008 m² afsluitbaar en omheind.

Er staat nu nog een romneyloods op het achterterrein van ca. 370 m² welke niet tot het gehuurde behoort en zal worden verwijderd.

Van onderhavig object is geen NEN2580 meetcertificaat aanwezig. Derhalve kan geen enkel recht worden ontleend aan de genoemde metrages.

Parkeren

Aan de voorzijde bevinden zich 7 parkeerplaatsen op eigen terrein, daarnaast ruime parkeermogelijkheden op het voormelde buitenterrein.

Energie label

Betreft label A, geldig tot en met 22-09-2030.

Het object is voorzien van 14 zonnepanelen waarvan de opbrengst geheel ten goede komen van huurder.

Kenmerken



VRAAGPRIJS	€ 97.500,- per jaar
BTW	Ja
HOOFDFUNCTIE	Bedrijfsruimte
SOORT BOUW	Bestaande bouw
BOUWJAAR	2019
VRIJE HOOGTE CA.	876 cm
VLOERBELASTING CA.	3.500 kg/m ²
TOTAAL METRAGE CA.	831 m ²
SERVICEKOSTEN	Niet van toepassing
AANVAARDING	Per direct
ENERGIELABEL	A
ZONNEPANELEN	Ja, 14 stuks t.b.v. huurder
LIGGING	Bedrijventerrein
PARKEERFACILITEITEN	Zeven parkeerplaatsen op eigen terrein aan de voorzijde
OPPERVLAK KAVEL CA.	2.174 m ²
KADASTRAAL BEKEND	Oudenrijn A 4204 en 4188
STROOMAANSLUITING	3X63 Ampère (onder voorbehoud)

Bestemming

Klik hier voor de directe link naar het geldende bestemmingsplan.



Hoge bedrijfshal met overheadeuren aan voor- en achterzijde







Opleveringsniveau



Opleveringsniveau en voorzieningen

Het object zal schoon en ontruimd, in de huidige staat worden opgeleverd met de volgende voorzieningen:

Algemeen

- alarmstelsysteem *
- brandmeldcentrale met rook- en handmelders
- eigen meterkast met aansluitingen op gas, water, elektra, CAI en telefonie (3x63 ampère onder voorbehoud)
- noodverlichtingsarmaturen
- nooduitgang aanduiding
- C.V.-installatie v.v. vloerverwarming
- 14 zonnepanelen met omvormer (opbrengst voor huurder)
- warmwaterboiler

Kantoren

- dubbele entreedeuken
- systeemplafonds met ingebouwde (led) verlichtingsarmaturen en bewegingsensoren
- WTW ventilatiesysteem
- diverse airconditioning units
- kabelgoten v.v. elektra- en databekabeling
- pantry met keukenblok v.v. onder- en bovenkasten v.v. inbouw vaatwasser, close-in boiler en gootsteen met kraan
- (deels) te openen ramen v.v. dubbele beglazing
- voorbereiding toilet met voorportaal en fontein alsmede een MIVA-toilet begane grond
- dames- en herentoilet beide met fontein op verdieping
- huidige scheidingswanden
- huidige vloerbedekking.
- vloerbelasting kantoren ca 300 kg/m²
- kruipluik
- stalen trap met houten treden
- patchkast

Bedrijfsruimte

- monolithisch afgewerkte betonvloer, vloerbelasting ca. 3.500 kg/m²
- vloerverwarming
- krachtstroomaansluitingen
- 2 elektrische overheaddeuren (1x 4m b x 4,4m h, en 1 x 4,8m b x 4,2m h)
- 2 loopdeuren
- glazen pui met dubbele deuren voor overheaddeur voorzijde
- vrije hoogte van ca. 8.74 m onder de spanten
- Led verlichtingsarmaturen
- betegelde was-/kleedruimte v.v. 2 toiletten, urinoir, wastafel en spiegel
- krachtstroomaansluitingen
- stalen trap naar entresol
- noodverlichtingsarmaturen
- brandslanghaspels
- dakluik
- balie meubel*

Buitenterrein

- verhard middels klinkerbestrating en stelconplaten
- grotendeels omheind
- afsluitbaar draaihek
- aanrijdbeveiligingspalen
- Ledverlichtingsarmaturen aan buitengevel

* Onderdelen voorzien van een "*" behoren niet tot het gehuurde en worden eenmalig aan huurder ter beschikking gesteld. Eventuele inwerkingstelling, onderhoud, reparatie en/of vervanging is voor rekening en risico huurder.

Huurvoorwaarden



Huurprijs

€ 97.500,- per jaar te vermeerderen met BTW.

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 te voldoen.

Servicekosten

Een verrekenbaar voorschot van € 250,- per maand te vermeerderen met btw voor de volgende leveringen en diensten:
- periodieke controle en onderhoud van de installaties.

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

Zekerheidsstelling

Waarbogsom ter grootte van drie maanden huur en drie maanden servicekosten, te vermeerderen met BTW.

Bijzondere bepalingen

Opladers

In verband met brandveiligheid is het opladen van energiedragers (batterijen, accu's, vorkheftrucks e.d.) enkel toegestaan als deze zijn gekeurd en in het bijzijn van medewerkers

Vloerverwarming

In verband met de vloerverwarming is het strikt verboden in de vloeren te boren of te verankeren.

Eigen risico schade

Bij schade door inbraak aan het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt, en waarbij de schade redelijkerwijs door de verhuurder claimbaar is bij de opstalverzekering, komen de kosten van het eigen risico volledig voor rekening van de huurder. Het bedrag van het eigen risico kan jaarlijks veranderen.

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



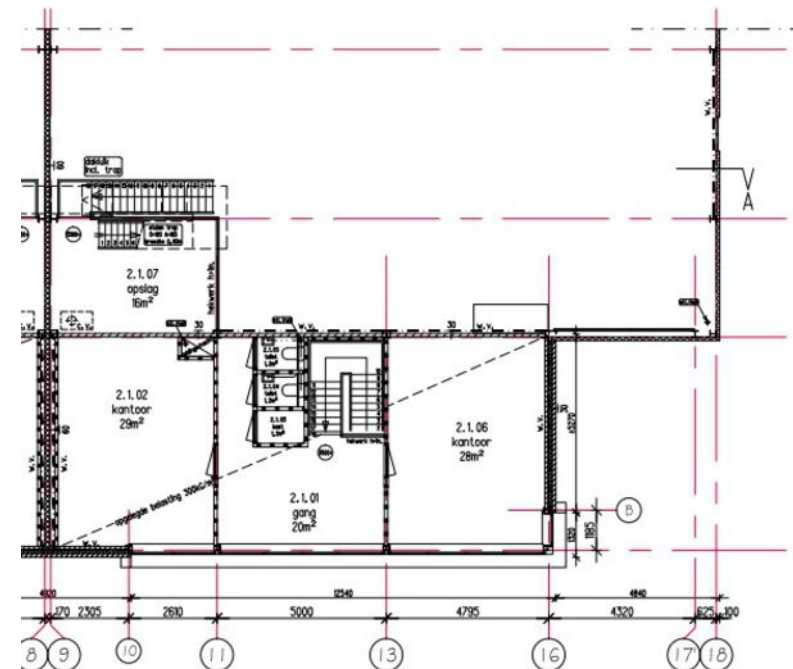
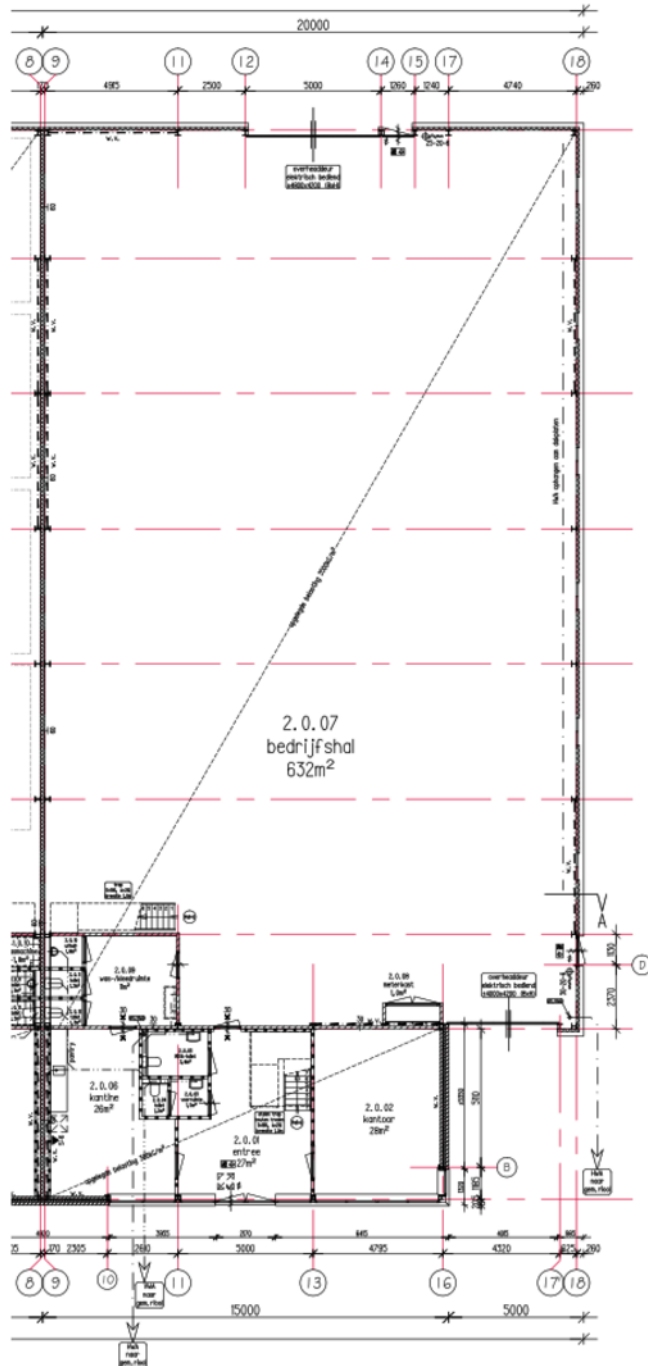
Representatieve kantoorruimte aan de voorzijde







Plattegronden





Omheind deel



Locatie op de kaart

Bereikbaarheid met eigen vervoer

Door de centrale ligging aan het knooppunt "Oudenrijn" aan zowel de Rijksweg A2 als A12 is het object uitstekend bereikbaar met de auto.

De dichtstbijzijnde opritten van de snelweg:

- A2 op 1,3 km hemelsbreed met 5 min reistijd over een route van 3,4 km
- A12 op 1,5 km hemelsbreed met 4 min reistijd over een route van 2,8 km
- A27 op 7,3 km hemelsbreed met 15 min reistijd over een route van 17,0 km

Bereikbaarheid met openbaar vervoer

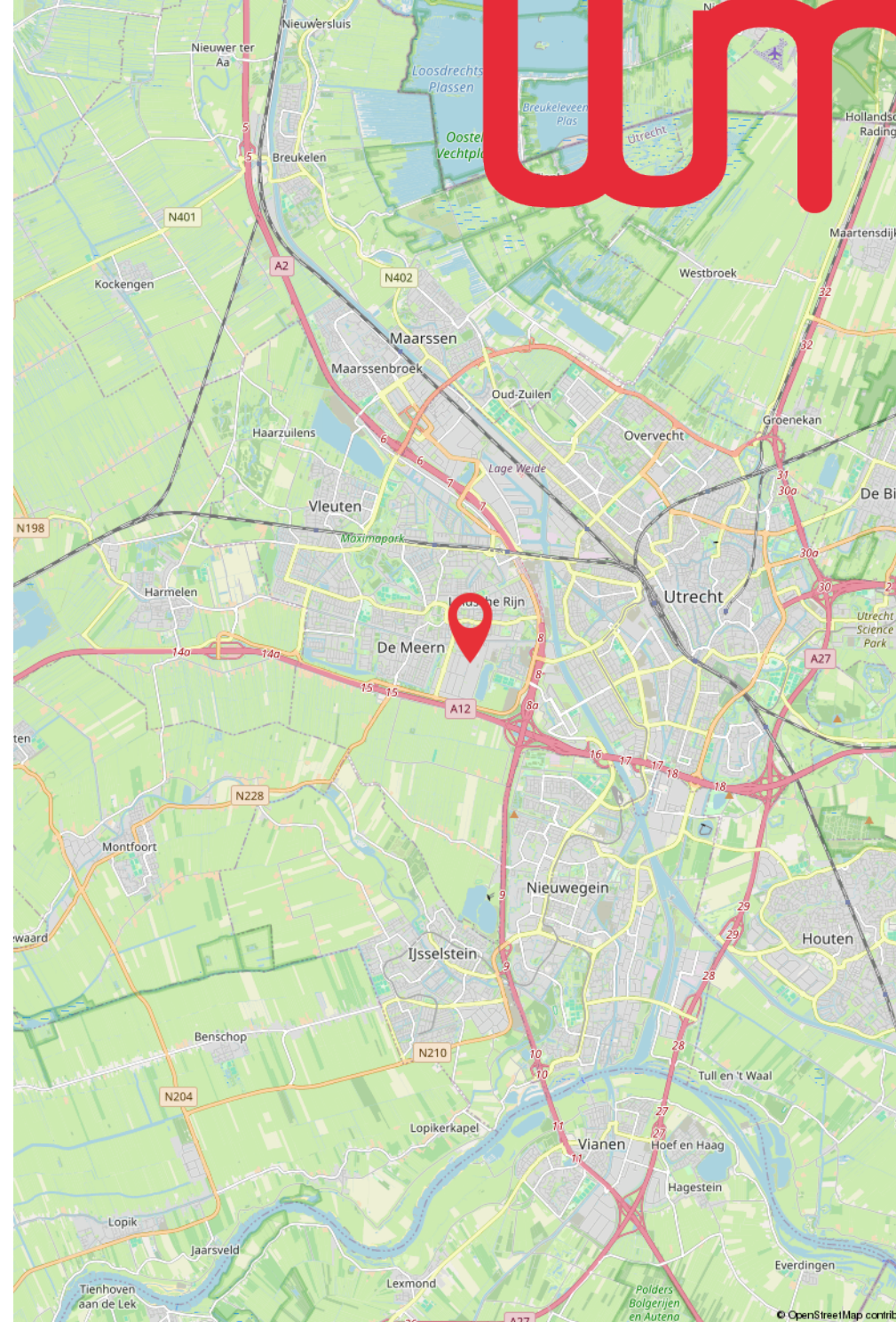
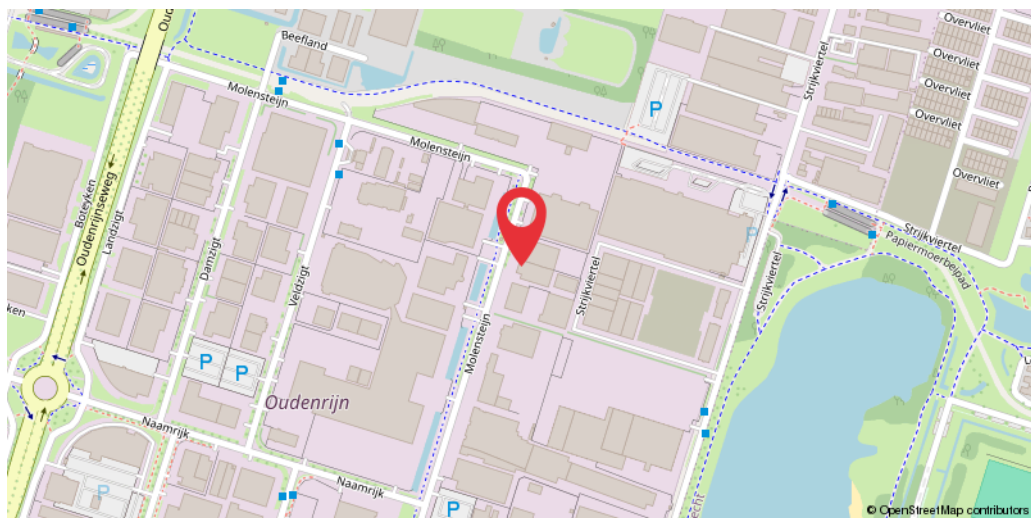
Het bedrijventerrein is met het openbaar vervoer eenvoudig te bereiken, er rijden meerdere buslijnen vanaf Utrecht CS richting het bedrijventerrein Oudenrijn

Dichtstbijzijnde halte (bus/tram/metro):

De Meern, Molensteyn, loopafstand circa 0,4 km, looptijd circa 5 min.

Dichtstbijzijnde treinstation:

Utrecht Leidsche Rijn, loopafstand circa 3,7 km, looptijd circa 50 min.

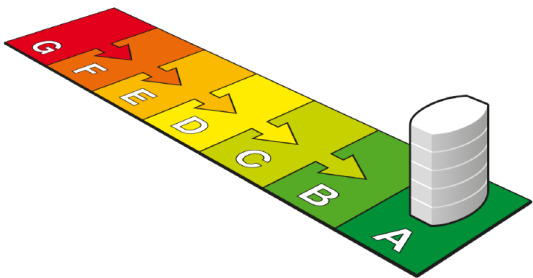


Energielabel

Energielabel gebouw

Algegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



A
(zie toelichting in bijlage)



Dit gebouw

Weinig besparingsmogelijkheden

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

Molensteijn 33 De Meern
Winkelfunctie (zie de bijlage voor de samenstelling)

Gebruiksoppervlakte 826.0 m ²	Naam adviseur Bram Kruitwagen	Adviesbedrijf Bedrijfsenergielabels B.V.
Opnamedatum 22-09-2020	Examennummer 5814	Inschrijfnummer EPG
Energielabel geldig tot 22-09-2030	Handtekening 	KvK-nummer 69617724
Afmeldnummer 536676033		



Energielabel op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel? **nee**
Adres representatief gebouw of gebouwdeel:

Straat (zie bijlage)
Molensteijn
Nummer/toevoeging
33
Postcode
3454PT
Woonplaats
De Meern
Volgnummer gebouw



Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk.

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules' per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m²), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m²), gas (m³/m²) en warmte (GJ/m²).
- De CO₂-emissie per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m²).

443,3 MJ/m²
(megajoules)
24,5 kg/m²
(CO₂-emissie)
21,0 kWh/m² (electriciteit)
7,1 m³/m² (gas)
0 GJ/m² (warmte)

Kadastrale Kaart



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	kadaster
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Kadastrale gemeente Oudennij Sectie A Perceel 4204	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 april 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			

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
logisiek & retail



Yvonne de Groot
Commercieel medewerker
binnendienst



Martijn Kerkmeier
Taxateur o.z. - groot zakelijk



Casper de Bie
Vastgoedadviseur



Joost Steinweg
Vastgoedadviseur



Jordine 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.



vastgoedcert
gecertificeerd



taxatie management
instituut
Powered by NVM