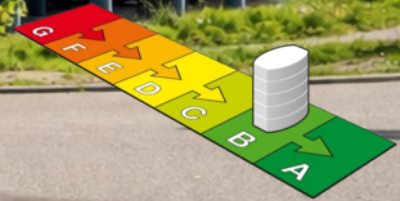




TE HUUR  
**Zoomstede 2-20**  
**3431 HL Nieuwegein**



**vastgoedcert**  
**gecertificeerd**



taxatie management  
instituut  
Powered by NVM

**Waltmann**  
BEDRIJFSHUISVESTING **SINDS 1887**

# Inhoudsopgave

## Ondertitel

- Introductie & kenmerken
- Opleveringsniveau, servicekosten & bestemming
- Huurvoorwaarden
- Foto's
- Locatie op de kaart & bereikbaarheid
- Plattegronden
- Meetstaat
- Energielabel & 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

Het kantoorgebouw aan de Zoomstede 2–20 te Nieuwegein is centraal gelegen aan de rand van het vernieuwde stadscentrum en grenst direct aan het winkel- en horecagebied CityPlaza. Het representatieve kantoorgebouw is gesitueerd aan de doorgaande Zuidstedeweg en beschikt over een uitstekende zichtlocatie in het zuidoosten van het volledig vernieuwde stadscentrum van Nieuwegein.

Het totale kantoorgebouw bestaat uit circa 3.750 m<sup>2</sup> verdeeld over 5 verdiepingen, hiervan is momenteel circa 1.742 m<sup>2</sup> beschikbaar voor de verhuur, verdeeld over de 2e, 3e en 4e verdieping.

Door de combinatie van de centrale ligging, uitstekende bereikbaarheid en de aanwezigheid van alle voorzieningen vormt de Zoomstede een goede en praktische vestigingslocatie voor uiteenlopende bedrijven en organisaties.

De locatie combineert een nette uitstraling met uitstekende voorzieningen in de directe omgeving. In de nabije omgeving zijn onder andere de Rabobank, het Europese hoofdkantoor van Nintendo, de bibliotheek, theater De Kom en het gemeentehuis van Nieuwegein gevestigd. Hierdoor bevindt het gebouw zich in een dynamische omgeving waar werken, winkelen en voorzieningen samenkomen.



# Introductie

---

## Oppervlakte

Het totale verhuurbare vloeroppervlak bedraagt circa 1.742 m<sup>2</sup> en is als volgt verdeeld:

- 2e verdieping: circa 406 m<sup>2</sup>
- 3e verdieping: circa 894 m<sup>2</sup>
- 4e verdieping: circa 442 m<sup>2</sup>

De 2e verdieping is turnkey oplevering, de 3e verdieping is voorzien van vloerbedekking en de 4e verdieping is zonder vloerbedekking.

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

Het gebouw beschikt over in totaal 16 parkeerplaatsen, hetgeen neerkomt op een parkeerfactor van circa 1 parkeerplaats per 234,38 m<sup>2</sup> v.v.o. Daarnaast is er tegen betaling parkeergelegenheid beschikbaar in nabijgelegen parkeergarages en op de openbare weg.

Via Parkeerservice Nieuwegein is het tevens mogelijk om (flexibele) zakelijke parkeervergunningen aan te vragen voor de nabijgelegen parkeergarages in het centrum. Daarnaast kunnen bezoekers tegen een gereduceerd tarief op straat parkeren door middel van zakelijke bezoekerspassen.

# Kenmerken

---



<b>HUURPRIJS 2E VERDIEPING</b>	€ 90,- per m <sup>2</sup> per jaar
<b>HUURPRIJS 3E VERDIEPING</b>	€ 75,- per m <sup>2</sup> per jaar
<b>HUURPRIJS 4E VERDIEPING</b>	€ 60,- per m <sup>2</sup> per jaar
<b>HUURPRIJS PARKEREN</b>	€ 1.800,- per parkeerplaats per jaar
<b>HOOFDFUNCTIE</b>	Kantoorruimte
<b>SOORT BOUW</b>	Bestaande bouw
<b>BOUWJAAR</b>	1987
<b>TOTAAL METRAGE CA.</b>	1.742 m <sup>2</sup>
<b>SERVICEKOSTEN</b>	€ 50,- per m <sup>2</sup> per jaar
<b>AANVAARDING</b>	In overleg, per direct beschikbaar
<b>ENERGIELABEL</b>	B
<b>LIGGING</b>	Winkelgebied stadscentrum
<b>PARKEERFACILITEITEN</b>	Het gebouw beschikt in totaal over 16 parkeerplaatsen

## Bestemming

Klik hier voor de directe link naar het geldende bestemmingsplan.



# Opleveringsniveau, servicekosten & bestemming



## Opleveringsniveau en voorzieningen

De kantoorruimte zal schoon en ontruimd, in de huidige staat worden opgeleverd met onder andere de volgende voorzieningen:

- gezamenlijke entree;
- twee personenliften;
- bestaande vloerbedekking op de begane grond;
- nieuwe systeemplafonds voorzien van LED-verlichting;
- individueel regelbare airconditioning;
- pantry en sanitaire voorzieningen per verdieping;
- individueel regelbare buitenzonwering;
- mechanische ventilatie.

## Servicekosten

Circa € 50,- per m<sup>2</sup> per jaar, te voldoen als verrekenbaar voorschot voor de navolgende leveringen en diensten:

- levering van warmte en koude middels stadsverwarming/WKO;
- pro rata elektriciteitsverbruik inclusief vastrecht ten behoeve van installaties en verlichting van de gehuurde ruimten;
- pro rata elektriciteitsverbruik inclusief vastrecht ten behoeve van installaties en verlichting van de gemeenschappelijke ruimten;
- waterverbruik inclusief vastrecht;
- onderhoud en periodieke controle van verwarmings- en/of luchtbehandelingsinstallaties;
- onderhoud en controle van brandmeld-, gebouwbewakings-, storingsmeld- en stroominstallaties;
- pro rata schoonmaakkosten van gemeenschappelijke ruimten, liften, beglazing buitenzijde, zonwering, beglazing gemeenschappelijke ruimten en terrein;
- verzorging huisvuil, containerhuur e.d.;
- onderhoud en storings aan liftinstallaties;
- onderhoud en storings aan zonwering;
- groenvoorziening;
- interieurbepanting van de gemeenschappelijke ruimten;
- algemeen klein dagelijks onderhoud;
- administratiekosten ad 5% over bovengenoemde leveringen en diensten.

## Bestemming

Van toepassing is bestemmingsplan “Binnenstad (City) Nieuwegein” geldt de bestemming:

Artikel 11: Kantoor

De aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven uit ten hoogste de onderstaande bedrijfs categorieën:

- kantoren, al dan niet in combinatie met ondergeschikte dienstverlening;
- ter plaatse van de aanduiding ‘centrum’ is de eerste bouwlaag vanaf maaiveld tevens bestemd voor detailhandel, dienstverlening, ambachtelijke bedrijven en horeca in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, met inachtneming van het bepaalde in lid 25.2.

Daarnaast geldt:

Artikel 6: Gemengd – 1

De aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven uit ten hoogste de onderstaande bedrijfs categorieën:

- maatschappelijke doeleinden en kantoren, al dan niet in combinatie met ondergeschikte dienstverlening, met uitzondering van gronden met de functieaanduiding ‘horeca’;
- cultuur en ontspanning

## Energie label

De kantoorruimte is voorzien van energielabel B, geldig tot 06-07-2031.

# Huurvoorwaarden

---



## Huurprijs kantoorruimte

- 2e verdieping: € 90,- per m<sup>2</sup> per jaar
- 3e verdieping: € 75,- per m<sup>2</sup> per jaar
- 4e verdieping: € 60,- per m<sup>2</sup> per jaar

## Huurprijs parkeren

€ 1.800,- per parkeerplaats per jaar.

Genoemde huurprijzen te vermeerderen met BTW.

## BTW

Uitgangspunt is BTW-belaste verhuur. Derhalve dient bovengenoemd bedrag te worden vermeerderd met het van toepassing zijnde BTWpercentage. 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 maandprijnsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

## Betaling

Huur, servicekosten en BTW per kwartaal vooruit.

## Huurtermijn

Tot uiterlijk 31 maart 2030, waarna de huurovereenkomst van rechtswege eindigt. Afwijkende huur- en/of verlengingstermijnen zijn in overleg bespreekbaar.

## Opzegtermijn

Beëindiging van de huurovereenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste 12 maanden.

## Zekerheidsstelling

Waarborgsom ter grootte van drie maanden huur inclusief servicekosten en BTW.

## Aanvaarding

In overleg / per direct beschikbaar.

## Bijzondere bepalingen

Verhuurder en door hem aangewezen personen zijn gerechtigd het gehuurde maandelijks, per kwartaal of halfjaarlijks te betreden om te controleren of het gehuurde overeenkomstig de afgesproken bestemming wordt gebruikt.

## 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).

## Voor informatie

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











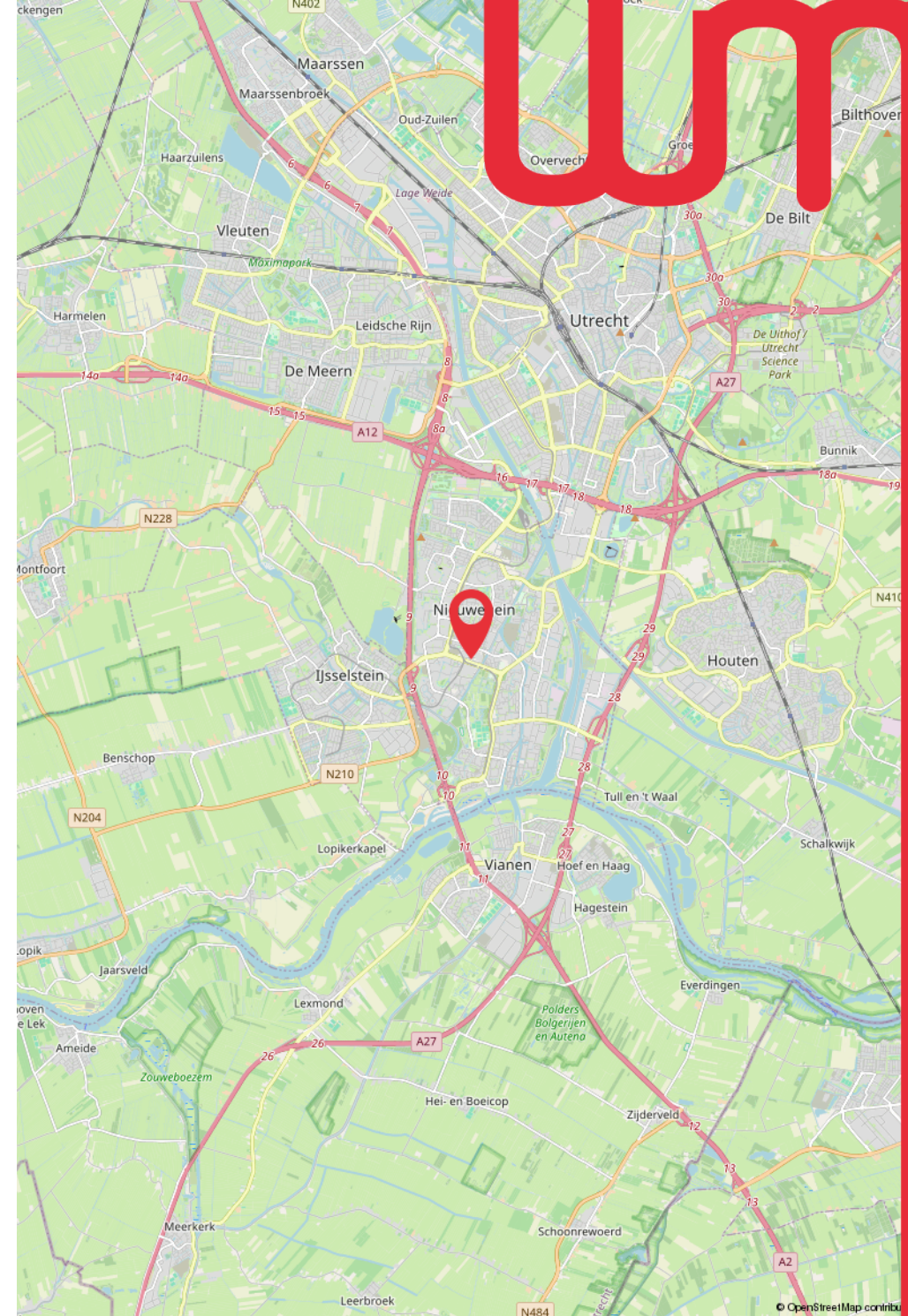
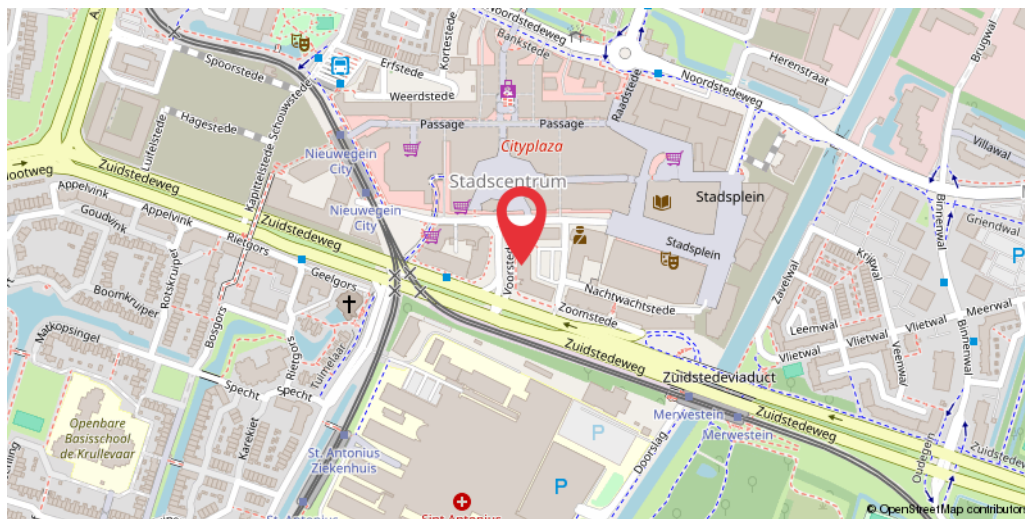
# Locatie op de kaart

## Bereikbaarheid met eigen vervoer

Nieuwegein is optimaal bereikbaar via de rijkswegen A2, A12 en A27.

## Bereikbaarheid met openbaar vervoer

Het busstation van Nieuwegein ligt op enkele minuten loopafstand. Tevens vHet busstation van Nieuwegein ligt op enkele minuten loopafstand. Tevens vertrekt hier de sneltram Utrecht – Nieuwegein Zuid/ IJsselstein iedere acht minuten. Met diverse streekbuslijnen is de locatie goed bereikbaar vanuit onder andere Utrecht, Vianen en Houten.

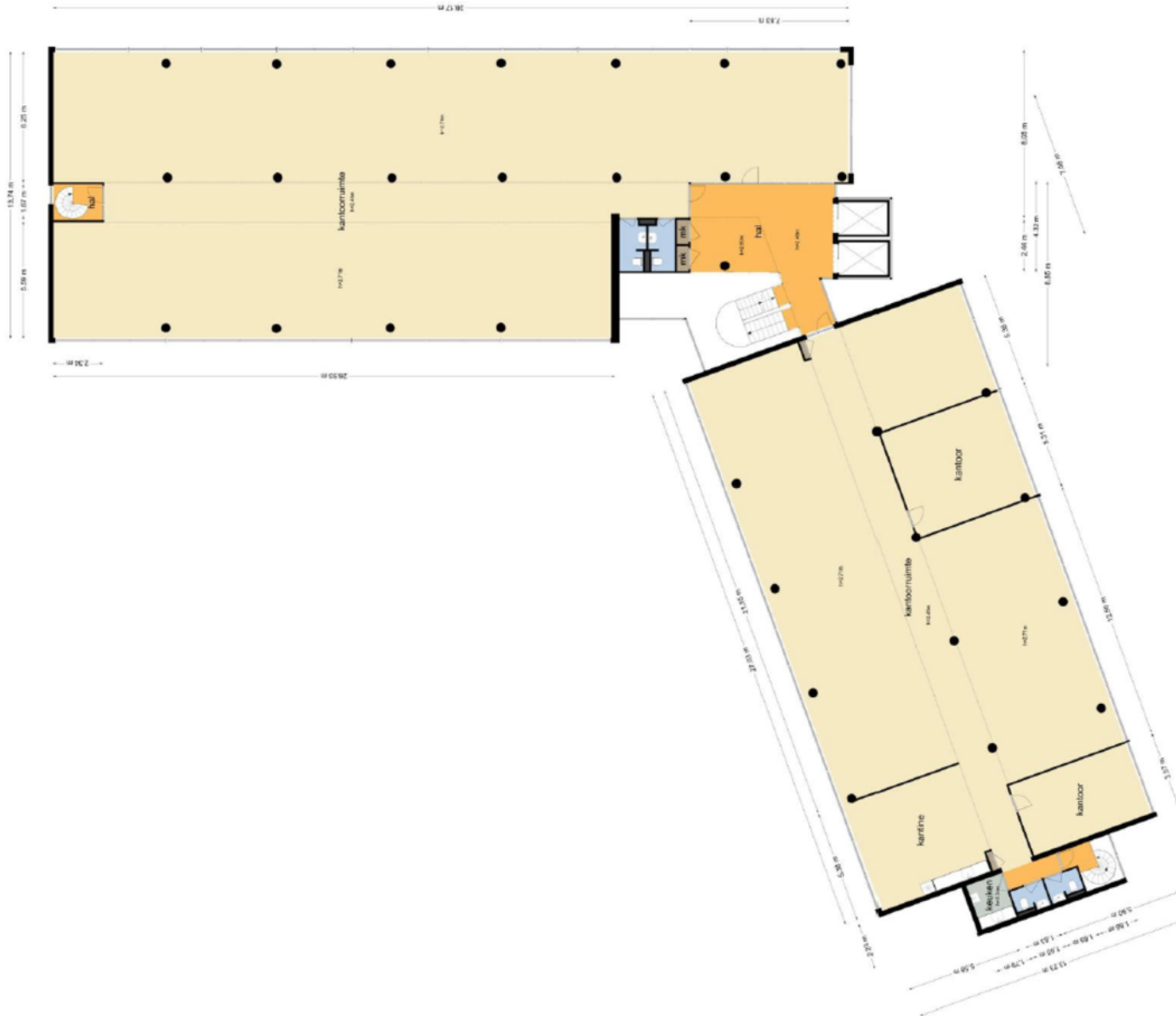




# Plattegrond 3e verdieping



Zoomstede 2-20 - Nieuwegein  
Derde Verdieping

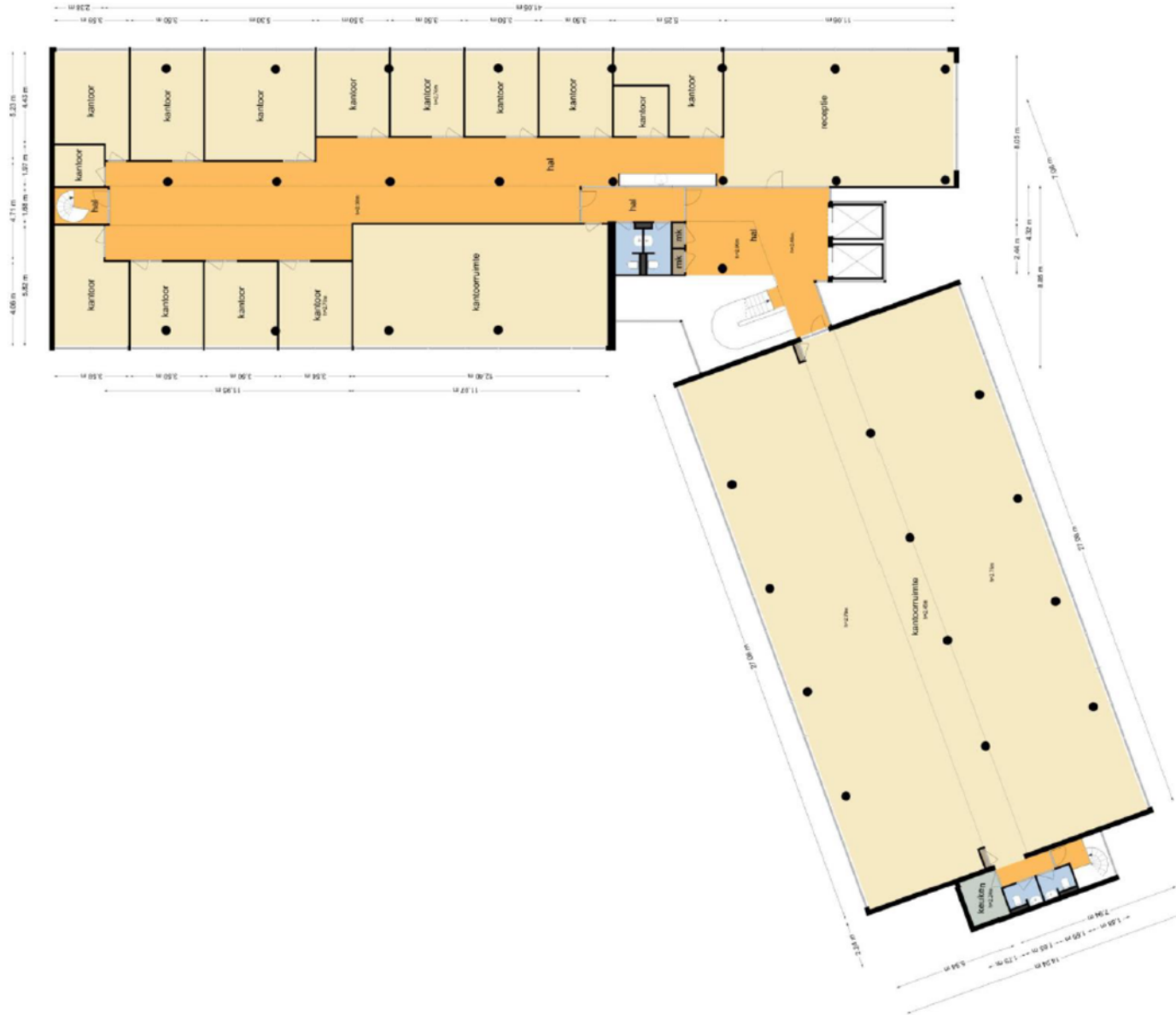


De plattegronden zijn getekend voor informatieve doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenoo.nl

# Plattegrond 4e verdieping



Zoomstede 2-20 - Nieuwegein  
Vierde Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn indicatief.  
Aan de plattegronden kunnen afwijkingen ten opzichte van de werkelijkheid voorkomen.  
© www.abjz.nl

### Meetcertificaat

Object&co		NEN 2580 - M E E T S T A A T				MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPOR conform NEN 2580:2007/C1:2008											
		<b>Datum Meetopname</b> 4 april 2022 <b>Datum Meetrapport</b> 11 april 2022 <b>Meetrappor O&amp;C</b> OC-2022-90932 <b>Meetcertificaat Type A</b> Ingemeten en gecontroleerd op locatie		<b>Meetbedrijf</b> Object&co Nederland BV <b>Opsteller</b> M. van Essen  <b>Status</b> Definitief													
<b>Object type</b> Kantoor-/Bedrijfspan <b>Adres</b> <b>Zoomstede 2-20</b> <b>Postcode/Plaats</b> <b>3431HL Nieuwegein</b>		<b>Verklaring Meetcertificaat A</b> Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.										Object&co Nederland BV stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008' en conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL. 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen' - Termen, definities en bepalingen-methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.					
<b>Opdrachtgever</b> Statement Real Estate <b>Adres</b> Maliebaan 89 <b>Postcode/Plaats</b> 3581 CG Utrecht																	
PRE BVO AFTREK	BVO	VVO	NVO	TO	TO OPPERVLAKTE(N)				VVO GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007							INHOUD	
Vides & Schalmgaten > 4 m <sup>2</sup>	Bruto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m <sup>2</sup> )	Verhuurbare oppervlakte	Netto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m <sup>2</sup> )	Tarra oppervlakte	Bouwkundige TO constructie elementen	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Separatie wanden	Glaslijn correctie	Gebruiks oppervlakte Kantoor-en Werkruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Facilitaire ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Installatie ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer	Externe en Gebouwebonden Buitenruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Parkeren	Netto inhoud m <sup>3</sup>	Bruto inhoud m <sup>3</sup>
		3+4+A+B+D	A+B+C+D+E	1+2+3+4	1	2	3	4	A	B	C	D	E	F	G		
<b>Kantoor</b>	<b>73,20</b>	<b>4 005,60</b>	<b>3 750,10</b>	<b>3 672,98</b>	<b>182,62</b>	<b>4,50</b>	<b>66,42</b>	<b>79,08</b>	<b>2 913,30</b>	<b>133,20</b>	<b>7,10</b>	<b>558,10</b>	<b>127,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9 879,00</b>	<b>12 361,10</b>
<i>Begane Grond</i>	-	415,50	374,55	380,75	34,75	25,20	3,60	5,95	215,40	13,80	1,50	139,40	16,60	-	-	989,90	1 371,20
<i>Eerste Verdieping</i>	18,30	760,00	698,35	693,15	66,85	36,81	0,90	10,75	540,90	37,00	1,40	91,30	33,30	-	-	1 871,50	2 334,90
<i>Tweede Verdieping</i>	18,30	874,30	820,54	792,78	81,52	44,28	-	17,92	609,30	43,60	1,40	130,40	26,00	-	-	2 140,50	2 677,80
<i>Derde Verdieping</i>	18,30	944,40	893,85	879,10	65,30	34,27	-	10,80	807,10	18,40	1,40	37,30	25,70	-	-	2 373,60	2 888,10
<i>Vierde Verdieping</i>	18,30	1 011,40	962,82	927,21	84,19	42,06	-	20,99	740,60	20,40	1,40	159,70	26,10	-	-	2 503,50	3 089,10
<b>Totalen</b>	<b>73,20</b>	<b>4 005,60</b>	<b>3 750,10</b>	<b>3 672,98</b>	<b>182,62</b>	<b>4,50</b>	<b>66,42</b>	<b>79,08</b>	<b>2 913,30</b>	<b>133,20</b>	<b>7,10</b>	<b>558,10</b>	<b>127,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9 879,00</b>	<b>12 361,10</b>
Procentueel tov BVO	100,00%	93,62%	91,70%	8,30%	4,56%	0,11%	1,66%	1,97%	72,73%	3,33%	0,18%	13,93%	3,19%	0,00%	0,00%		
<b>Totalen Kantoor/Bedrijf</b>	<b>4 005,60</b>	<b>Netto BVO en Inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwebonden Buitenruimte oppervlakten</b>														<b>9 879,00</b>	<b>12 361,10</b>

# Energie label

Energie label utiliteitsbouw      Registratienummer 257398934      Datum registratie 05-01-2022      Geldig tot 06-07-2031      Status Definitief

Dit gebouw heeft energie label **B**



Isolatie	Instalaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?	
Gevels	Verwarming	Warmtenet	nee	ja
Gevelpanelen	Warm water	Elektrische boiler	nee	ja
Daken	Ventilatie	Balansventilatiesysteem	nee	ja
Vloeren	Koeling	Compressiekoeling	nee	ja
Ramen	Verlichting	6,1 W/m <sup>2</sup> gemiddeld geïnstalleerd vermogen	nee	ja
Buitendeuren	Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee	ja

Dit gebouw wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting      Aandeel hernieuwbare energie 28,3 %

## Over dit gebouw

**Adres**  
Zoomstede 2  
3431HL Nieuwegein  
BAG-ID: 0356010000065773

**Bouwjaar** 1984      **Detailaanduiding**

**Compactheid** 1,72      **Gebruiksfunctie** 100% Kantoor

**Gebruiksoppervlakte**  
3793 m<sup>2</sup>

## Opnamedetails

**Naam** Frits van Beurden      **Examennummer** 88181658

**Certificaathouder**  
Herman de Groot Ingenieurs

**Inschrijfnummer**  
SKGIKOB.012458

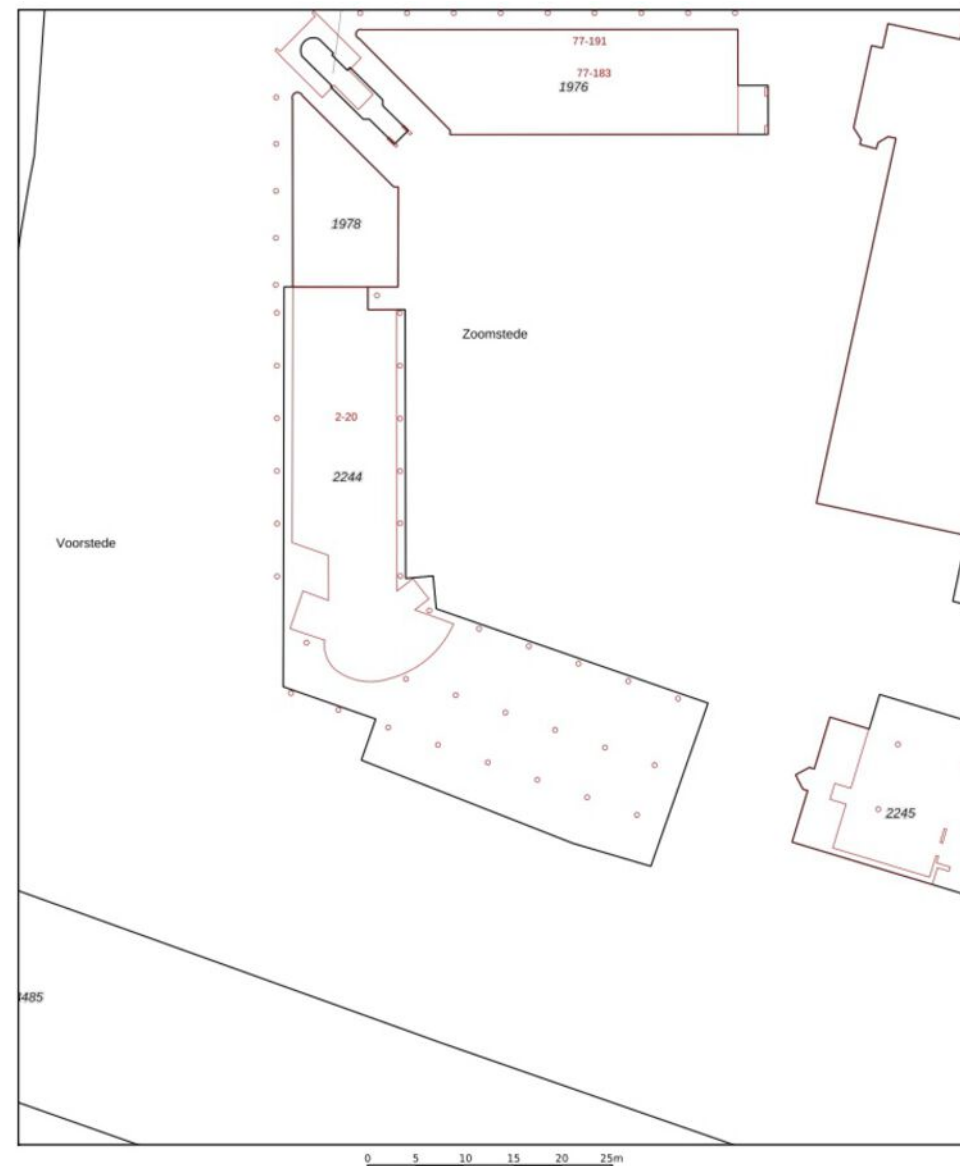
**KvK-nummer**  
31040792

**Soort opname**  
Basisopname

**Certificerende instelling**  
SKGIKOB



# Kadastrale Kaart



# 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



**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

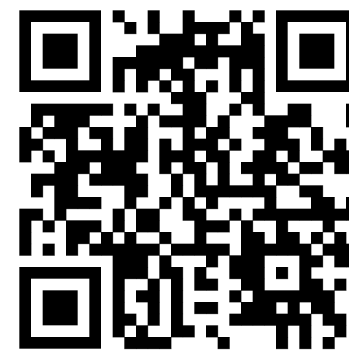
BEDRIJFSHUISVESTING

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.



vastgoedcert  
gecertificeerd



taxatie management  
instituut  
Powered by NVM