

enschopperweg



TE HUUR
Overtoom 1
3401 BK IJsselstein



vastgoedcert
gecertificeerd



taxatie management
instituut
Powered by NVM

Waltmann
BEDRIJFSHUISVESTING SINDS 1887

Inhoudsopgave

Ondertitel

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

In het kantoorgebouw aan de Overtoom 1 is een zeer representatieve kantoorruimte beschikbaar.

Bij binnenkomst via de algemene ingang van het gebouw bevindt zich de centrale hal op de begane grond. Hier is onder andere een bemande receptie met ontvangst gevestigd. De beschikbare kantoorruimte is gelegen op de eerste verdieping en is vrijwel turn-key. De ruimte en beschikt onder meer over een hoogwaardige vloerafwerking, een ruime pantry, meerdere spreekkamers en eigen sanitair.

In het gebouw is onder andere de gemeente IJsselstein gehuisvest. Het gemeentekantoor is een modern, functioneel pand dat zich onderscheidt binnen de historische omgeving van IJsselstein en tegelijk zorgvuldig is ingepast in het karakteristieke straatbeeld.

Naast diverse gemeentelijke diensten zijn hier ook andere organisaties gevestigd, waaronder de politie, Stichting Pulse en VluchtelingenWerk Nederland.



Introductie

Oppervlakte

Circa 1.056 m² verhuurbaar vloeroppervlak beschikbaar en gelegen op de eerste verdieping.

Het is in overleg eventueel mogelijk deze ruimte te verdelen in een unit van ca. 432 m² en een unit van ca. 624 m².

De Metrages zijn niet gebaseerd op de NEN2580.

Parkeren

Onder het gebouw is een parkeergarage gelegen met ruim voldoende capaciteit waar tegen betaling geparkeerd kan worden dan wel middels een parkeerabonnement.

Kenmerken



VRAAGPRIJS	€ 120,- per m ² per jaar
BTW	Ja
HOOFDFUNCTIE	Kantoorruimte
SOORT BOUW	Bestaande bouw
BOUWJAAR	1999
TOTAAL METRAGE	Ca. 1.056 m ² v.v.o.
SERVICEKOSTEN	Nader te bepalen
AANVAARDING	Direct
ENERGIELABEL	A
LIGGING	Winkelgebied stadscentrum
PARKEERFACILITEITEN	Parkeergarage

Bestemming

Klik hier voor de directe link naar het geldende bestemmingsplan.



Opleveringsniveau, bestemming & servicekosten



Opleveringsniveau en voorzieningen

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

- gezamenlijke ruime entree;
- lift;
- pantry voorzien van koelkast, vaatwasser, boven- en onderkastjes;
- mechanische ventilatie met topkoeling;
- eigen toiletgroepen;
- huidige vloerbedekking (gedeeltelijk);
- systeemplafond met verlichtingsarmaturen;
- huidige scheidingswanden;
- kabelgoten ten behoeve van elektra en databekabeling;
- huidige databekabeling;
- glasvezel;
- deels te openen ramen;
- alarminstallatie;
- brandblussers;
- ontruimingsinstallatie;
- brandmeldinstallatie.

Bestemming

Conform het “Zenderpark” is de bestemming “Artikel 4: Centrum” met aangewezen gronden die zijn bestemd voor bedrijven uit ten hoogste de onderstaande aangeduide bedrijfscategorieën:

- b. dienstverlening;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- e. kantoren ter plaatse van de aanduiding ‘kantoor’

Servicekosten

De hoogte van de servicekosten zal, in overleg en afhankelijk van het pakket aan leveringen en diensten, nader bepaald worden en is te vermeerderen met omzetbelasting, als voorschot op basis van nacalculatie, bij vooruitbetaling te voldoen, voor de kosten van de leveringen en diensten.

Huurvoorwaarden



Huurprijs

€ 120,- per m² jaar 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 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

De huur en het voorschot servicekosten te vermeerderen met omzetbelasting, per kwartaal vooruit.

Zekerheidsstelling

Een bankgarantie, model ROZ, of waarborgsom ter grootte van drie maanden huurpenningen en servicekosten, te vermeerderen met omzetbelasting.

Bijzondere bepalingen

- Eigen risico schade

In geval van schade door inbraak aan de opstal waartoe het Gehuurde onderdeel van uitmaakt, welke schade redelijkerwijs door Verhuurder van de verzekeraar onder de opstalverzekering kan worden geclaimd, zijn de kosten voor het eigen risico, welke jaarlijks kunnen veranderen, voortvloeiende uit de opstalverzekering van Verhuurder geheel voor rekening van Huurder.

Huurovereenkomst

De op te stellen huurovereenkomst is conform de overeenkomst die door de Raad voor Onroerende Zaken in februari 2015 is vastgesteld en zoals gehanteerd wordt door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM met de bijbehorende Algemene Bepalingen.

Overige voorwaarden en condities

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.

Voor informatie

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











Art. 1

Allen die zich in Nederland bevinden,
worden in gelijke gevallen gelijk behandeld.
Discriminatie wegens godsdienst, levensovertuiging,
politieke gezindheid, ras, geslacht, handicap,
seksuele gerichtheid of op welke grond dan ook,
is niet toegestaan.





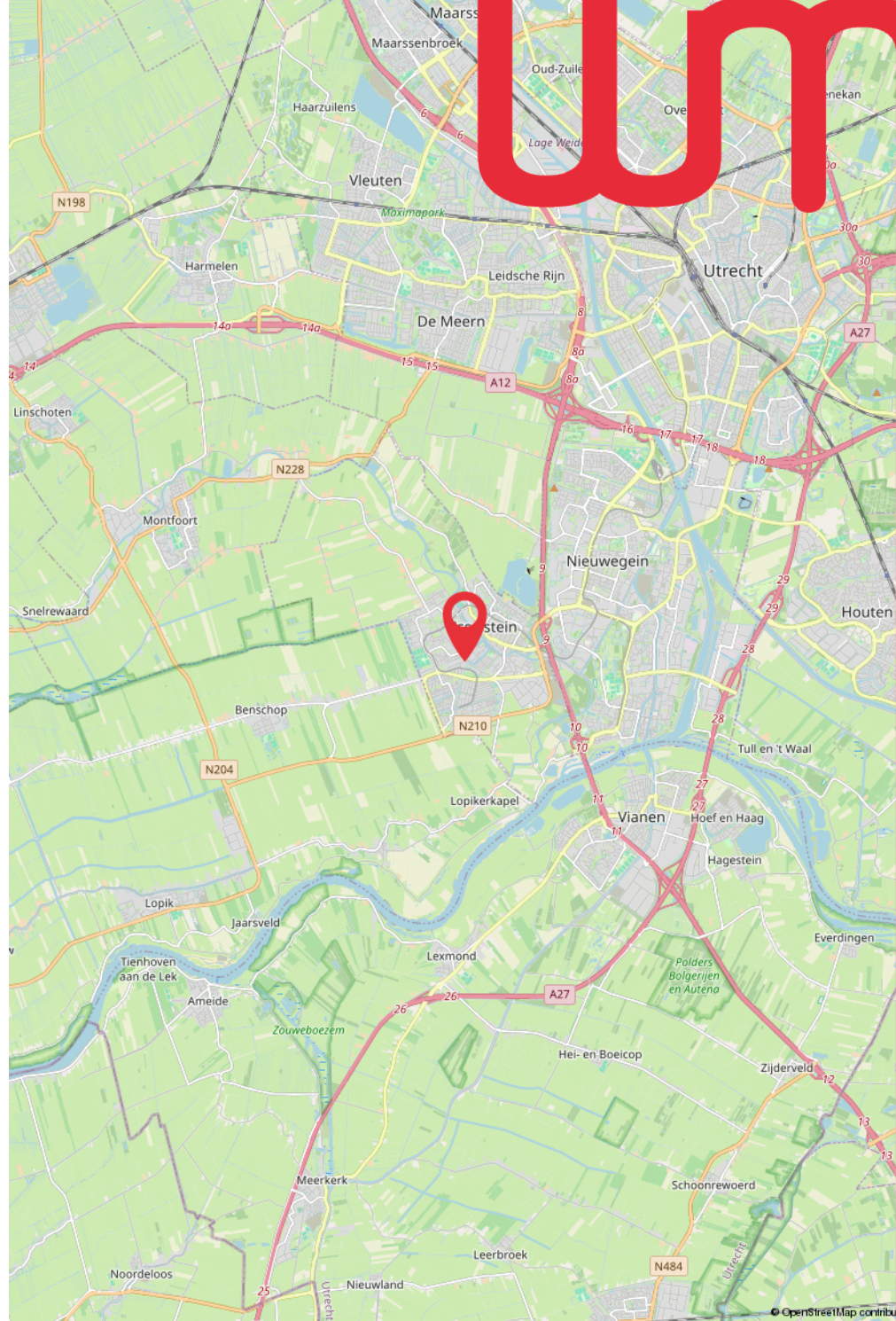
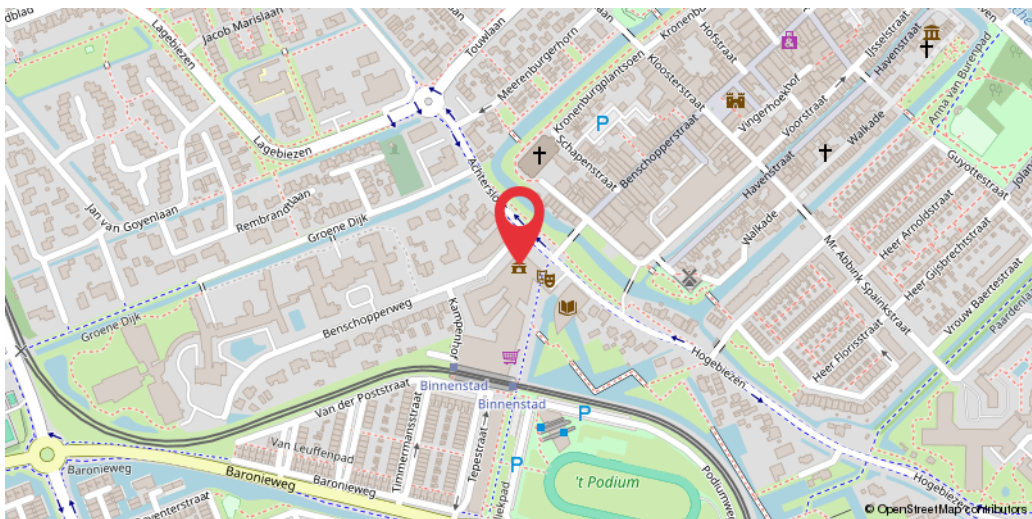
Locatie op de kaart

Bereikbaarheid met eigen vervoer

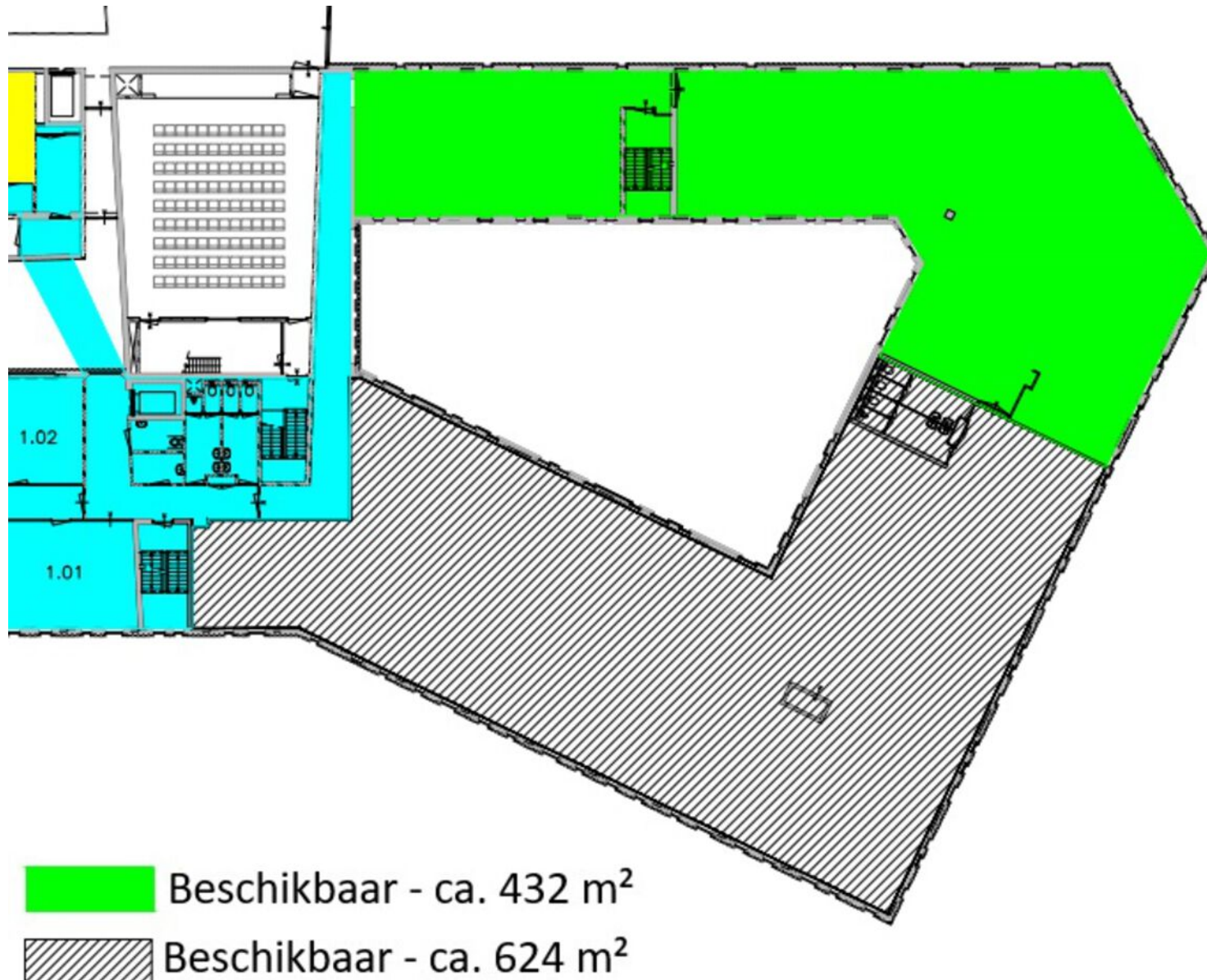
De locatie biedt goede verbindingen met de uitvalswegen, zoals de A2 (richting Utrecht-Amsterdam en Den Bosch-Eindhoven) en de verbinding naar de A12 (Utrecht, Den Haag, Arnhem).

Bereikbaarheid met openbaar vervoer

De bereikbaarheid per openbaar vervoer is zeer goed. Met een halte van de sneltramverbinding (lijn 21) praktisch onder het gebouw bestaat er een directe verbinding met Utrecht Centraal. Daarnaast gelegen is busstation IJsselstein Binnenstad met de halte voor de buslijnen 31, 106, 195, 295, 505 die in verschillende richtingen in de regio rijden waaronder Utrecht CS, Gouda, Rotterdam Capelsebrug, Montfoort, Woerden, Oudewater.



Plattegrond



Energielabel gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

Dit gebouw

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

Gemeentehuis IJsselstein
Kantoorfunctie (zie de bijlage voor de samenstelling)

Gebruiksoppervlakte	Naam adviseur	Adviesbedrijf
6436,7 m ²	J.W. Vat	Inspectum BV
Opnamedatum	Examennummer	Inschrijfnummer
18-12-2020	5319	skw Z1.9500.108/07
Energielabel geldig tot	Handtekening	KvK-nummer
18-12-2030		30115944
Afmeldnummer		
527466517		



Energielabel op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel? ☐ nee

Adres representatief gebouw of gebouwdeel:

Straat (zie bijlage)
Overtoom
Nummer/toevoeging
1
Postcode
3401 BK
Woonplaats
IJsselstein
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).

383,2 MJ/m²
(megajoules)

22,9 kg/m²
(CO₂-emissie)

35,8 kWh/m² (elektriciteit)
1,5 m³/m² (gas)
0 GJ/m² (warmte)

Energielabel

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