



TE HUUR  
**Hertogswetering 8**  
**3543 AS Utrecht**



**vastgoedcert**  
gecertificeerd



taxatie management  
instituut  
Powered by NVM

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

# Inhoudsopgave

## Ondertitel

- Introductie & kenmerken
- Opleveringsniveau en bestemming
- Huurvoorwaarden
- Impressies
- Locatie op de kaart & bereikbaarheid
- Plattegronden
- Situatie
- Overig
- 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

Dit nieuwbouwproject op Bedrijvenpark “De Wetering”, Leidsche Rijn in Utrecht, biedt onderdak aan in totaal 17 zorgunits (op basis van appartementsrechten) geschikt voor 2e-lijns zorgverleners en klinieken en laboratoria.

De bouw van het zorgverzamelgebouw is gestart en eind 2025 is het gereed. Het zorgverzamelgebouw is ruim opgezet en flexibel ingedeeld. De gevels zijn markant en hedendaags. De ruimtes zijn voorzien van veel glaspartijen. Dit zorgt voor voldoende daglichttoetreding en heeft een positief effect op het werkklimaat.

De unit wordt casco+ opgeleverd, met uitzondering van de gemeenschappelijke ruimten. Omdat de ruimtes geheel open zijn gelaten, kan je straks als eigenaar, de indeling en inrichting volledig naar je eigen hand zetten! Alle units voldoen aan de nieuwste eisen en worden geheel gasloos opgeleverd.



# Introductie

---

## Oppervlakte

- Unit 8D (bouwnummer 7A) is totaal circa 147 m<sup>2</sup> b.v.o. waarvan 47 m<sup>2</sup> in de algemene ruimte valt (wachtruimte etc.).
- Unit 8L (bouwnummer 14) is totaal circa 331 m<sup>2</sup> b.v.o. waarvan 95 m<sup>2</sup> in de algemene ruimte valt (wachtruimte etc.).
- Unit 8K (Bouwnummer 8) is totaal circa 321 m<sup>2</sup> b.v.o. waarvan 92 m<sup>2</sup> in de algemene ruimte valt (wachtruimte, etc.)

Unit 8L en unit 8K zijn, indien gewenst, met elkaar te koppelen waardoor er een ruimte ontstaat van ca. 652 m<sup>2</sup> b.v.o.

Oppervlakte op basis van b.v.o. bepaald en inclusief toedeling van de algemene ruimte als toiletten, gangen etc.

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

- Unit 8D: 2 toegewezen parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Unit 8L: 4 toegewezen parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Unit 8K: 4 toegewezen parkeerplaatsen op eigen terrein.

# Kenmerken

---



<b>HUURPRIJS</b>	€ 180,- per m <sup>2</sup> per jaar
<b>HUURPRIJS PARKEREN</b>	€ 1.000,- per parkeerplaats per jaar
<b>BTW</b>	Ja
<b>SOORT BOUW</b>	In aanbouw
<b>BOUWJAAR</b>	2025
<b>SERVICEKOSTEN</b>	ca. € 20,- per m <sup>2</sup> per jaar
<b>AANVAARDING</b>	In overleg, prognose Mei 2026
<b>OPPERVLAKTE PERCEEL</b>	4.257 m <sup>2</sup>
<b>LIGGING</b>	bedrijventerrein, wijkwinkelcentrum, in woonwijk
<b>PARKEERFACILITEITEN</b>	groot eigen parkeerterrein

## Bestemming

2e lijns zorgverleners en medisch gerelateerde bedrijvigheid.



# Opleveringsniveau en bestemming



## Opleveringsniveau en voorzieningen

De "algemene ruimte", waaronder de centrale gangen en wachtruimtes worden volledig afgebouwd.

### = Algemeen ruimte

De algemene ruimtes zijn voorzien van:

- vloerverwarming
- wandafwerking
- elektragroepen ten behoeve van verlichting
- lift en trappenhuisen
- toiletgroepen
- zonnepanelen op het dak
- bel-video intercom
- postkasten

### = Praktijk- bedrijfsruimte

Met betrekking tot de privé ruimte de volgende basisafwerking:

- systeemplafonds inclusief led-armaturen in het plafond;
- ventilatie-installatie (regulier);
- verwarmingsinstallatie (warmtepomp inclusief vloerverwarming);
- wandafwerking bestaande uit 4 wanden unit (exclusief eventuele kamerindeling);
- 8x cluster met dubbele wandcontactdoos, internetaansluiting, 1x loze leiding per unit;
- pantry (stelpost € 5.000,-)

### = Vloerbelasting

- De maximale vloerbelasting van de begane grondvloer bedraagt 1.000 kg/m<sup>2</sup>.
- De maximale vloerbelasting van de verdiepingsvloeren bedraagt 500 kg/m<sup>2</sup>.

## Terrein

Het buitenterrein wordt ter plaatse van een rijbanen, parkeerplaatsen een inrit voorzien van verharding (zie tekening "situatie"). De verharding wordt gevormd door betonklinkers in een zandbed. In de bestrating zullen voor de afvoer van het hemelwater de nodige straatkolken worden aangebracht.

## Bestemming

De door de gemeente Utrecht toegewezen bestemming staat enkel invulling toe met 2e-lijnszorgpartijen, medisch gerelateerde bedrijven en laboratoria. De tweedelijnszorg is zorg van alle hulpverleners waarvoor je een verwijzing nodig hebt. Zonder verwijzing kun je niet bij deze zorgverleners terecht. Voorbeelden hiervan zijn:

- revalidatie zorg
- psychologische zorg
- tweedelijns GGZ
- specialistische zorg in het ziekenhuis of een kliniek
- huidzorg
- haarkliniek
- cosmetische kliniek
- oog-/laserkliniek
- zorg gerelateerde maakindustrie
- laboratoria

Instellingen/bedrijven in de 1e lijnszorg zijn niet toegestaan. De huurder zal ter goedkeuring mogelijk nog voorgelegd worden aan de gemeente. De gemeente bepaalt of de kandidaat- huurder zich daadwerkelijk mag vestigen.

# Huurvoorwaarden

---



## Huurprijs

- Bedrijfs-/praktijkruimte: € 180,- per m<sup>2</sup> per jaar.
- Parkeren: € 1.000,- per parkeerplaats per jaar.

Bovenstaande bedragen 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

Huur maandelijks of per kwartaal vooruit.

## Servicekosten

Als voorschot voor het jaarlijks onderhoud aan o.a. de gebouwinstallaties, raambewassing en tuinonderhoud wordt € 20,- per m<sup>2</sup> per jaar berekend excl. BTW.

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

## Zekerheidsstelling

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

## Bijzondere bepalingen

### 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.

## Voor informatie

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











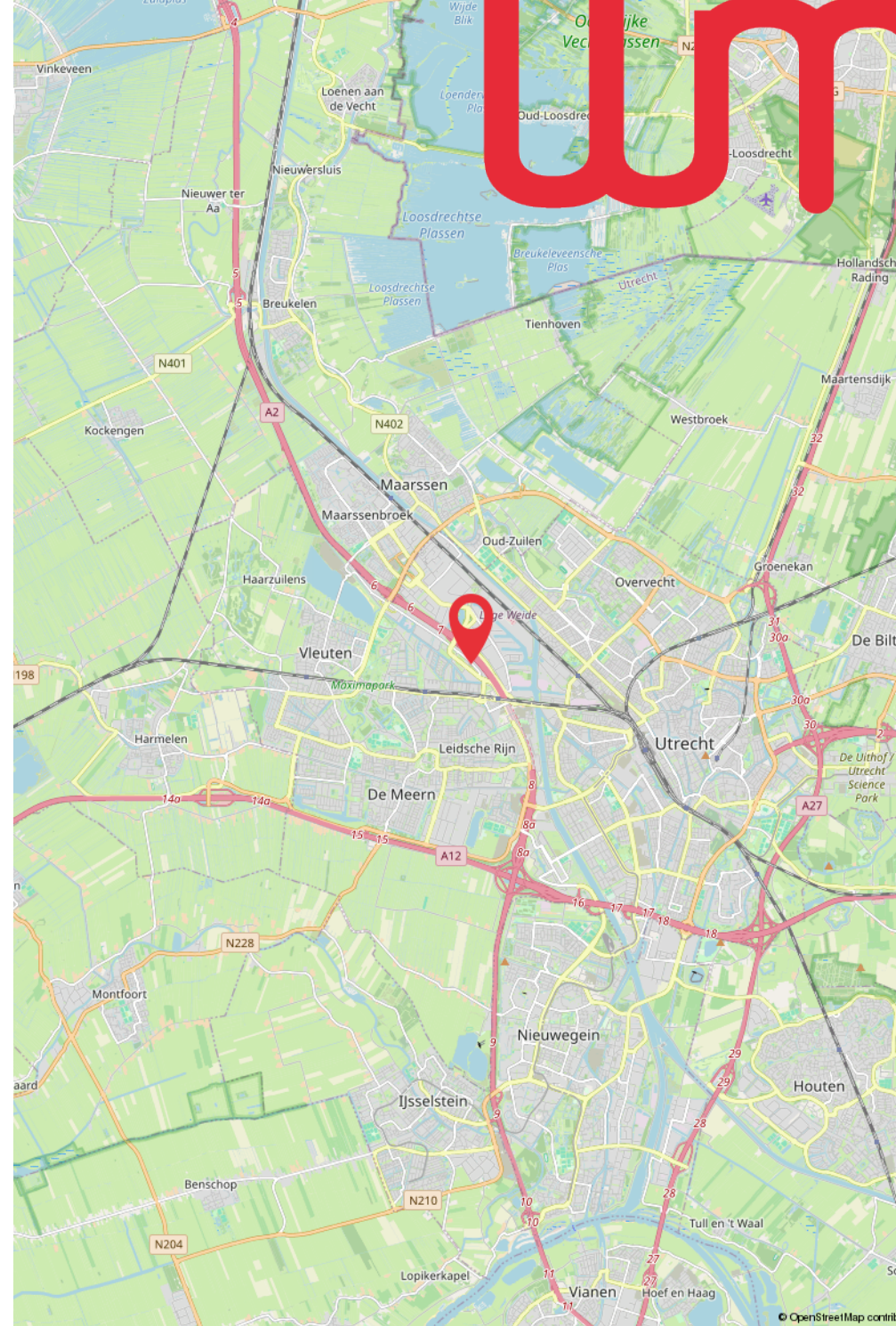
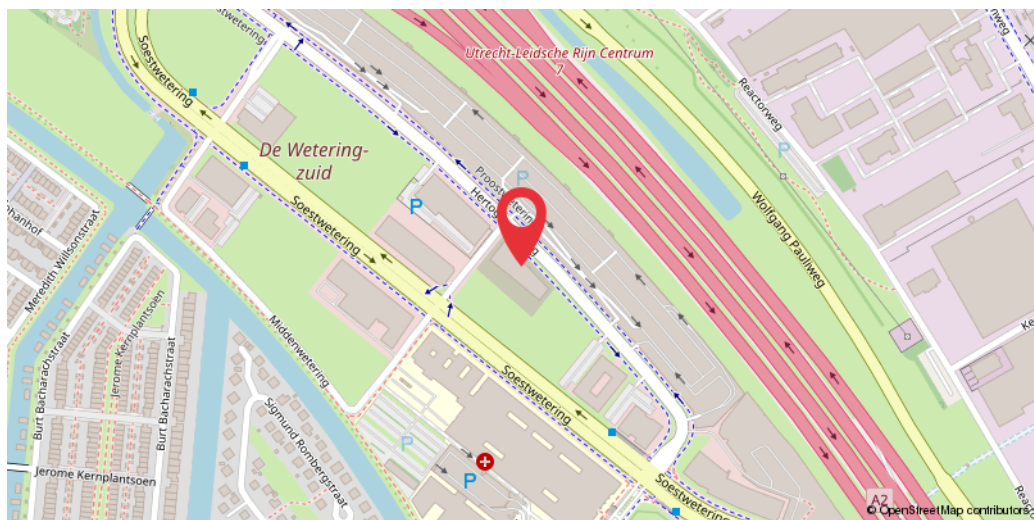
# Locatie op de kaart

## Bereikbaarheid met eigen vervoer

De "Zorgboulevard" aan de Hertogswetering is per auto uitstekend bereikbaar. De op- en afrit nummer 7 van de A2 (Amsterdam-Maastricht) is op slechts enkele autominuten afstand gelegen. Via de Zuilense Ring (N230) zijn het centrum van Utrecht alsmede de A12, A27 en A28 uitstekend bereikbaar.

## Bereikbaarheid met openbaar vervoer

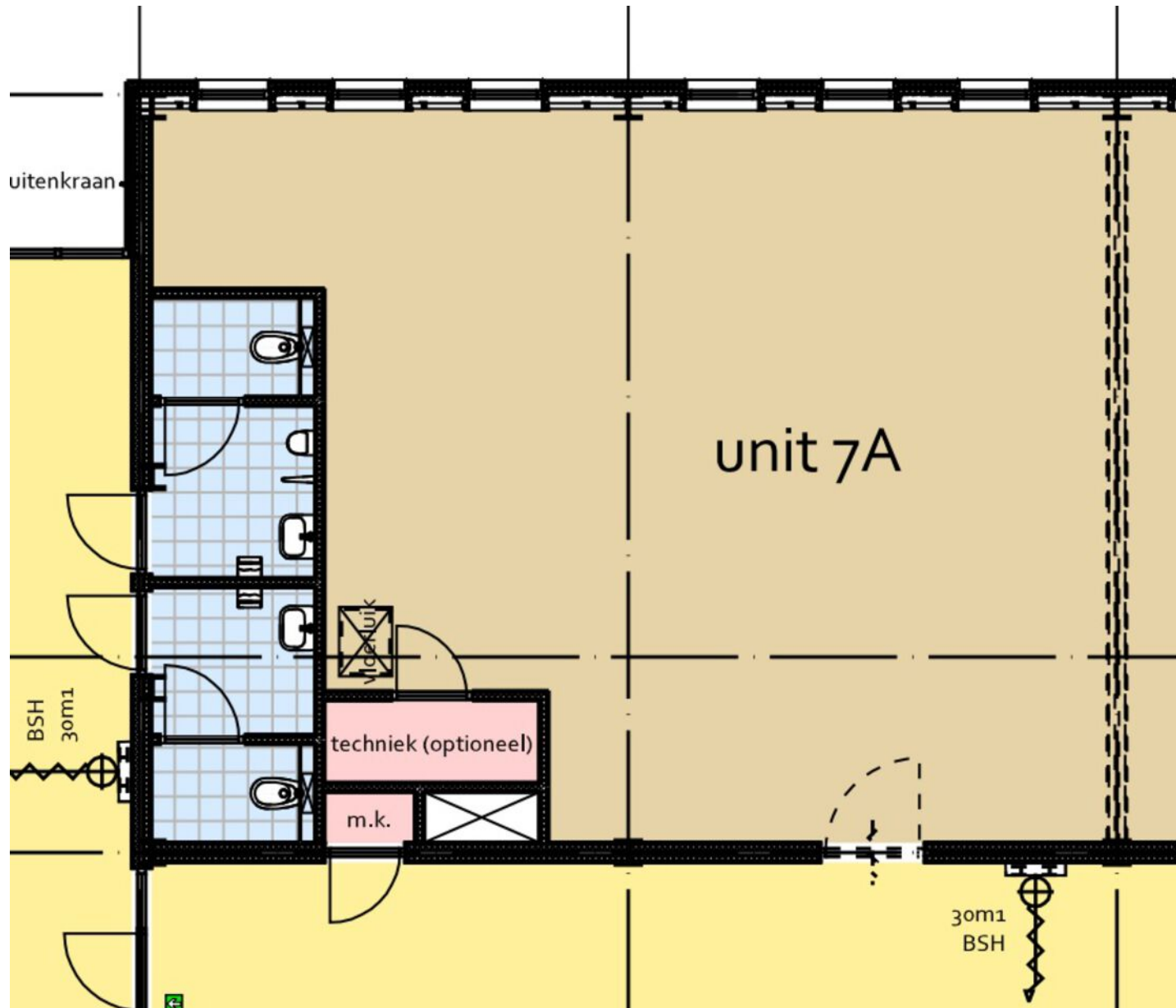
NS Station Utrecht Leidsche Rijn ligt op ca. 10 minuten loopafstand van gebouw de Zorgboulevard. Met de trein bent u in slechts 4 minuten op station Utrecht Centraal. Daarnaast is de bushalte aan de Soestwetering gelegen. Hier vertrekken bussen (48 en 73) in de richtingen Maarssen station, Zeist en Huoten.



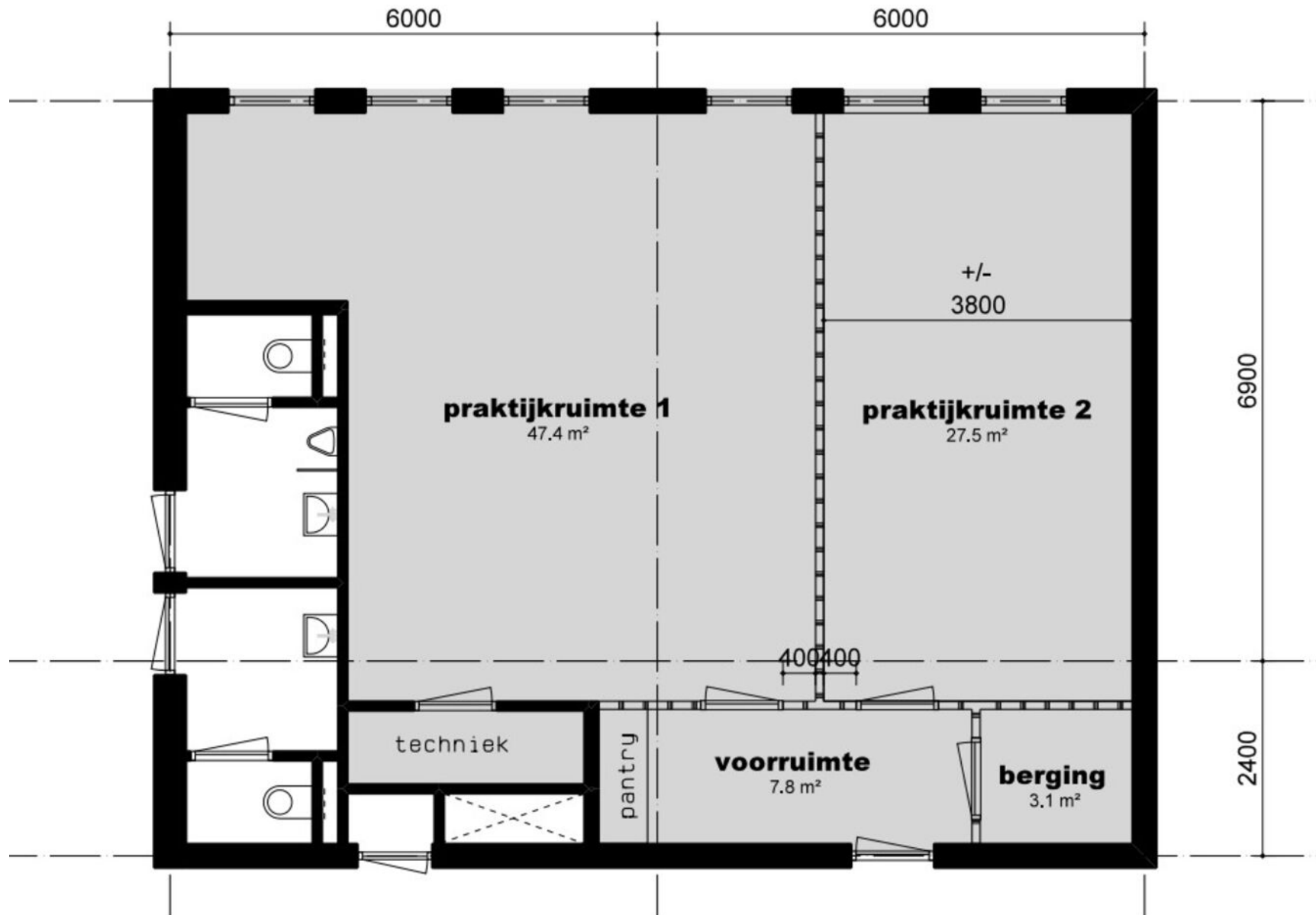
# Plattegrond



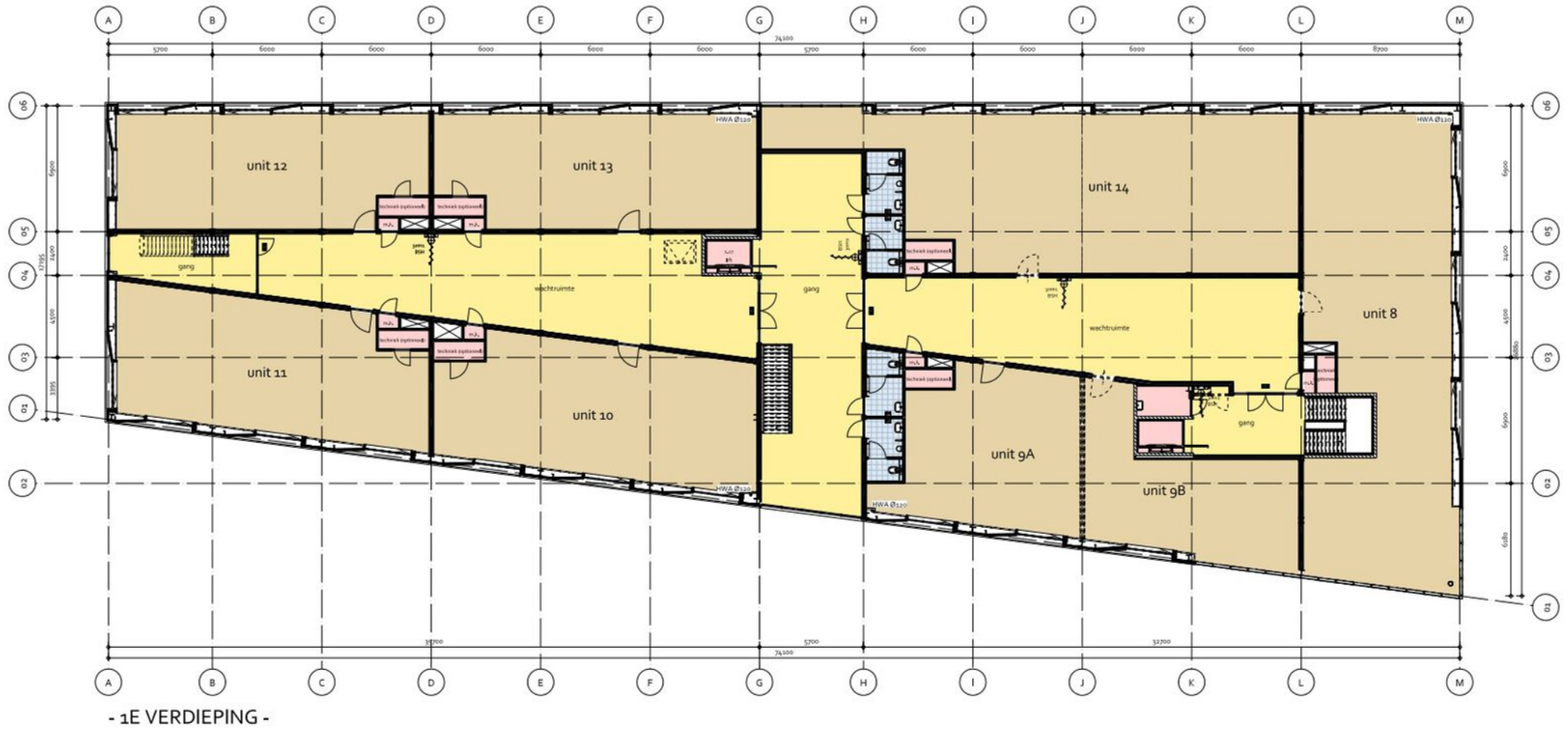
# Plattegrond unit 7A - begane grond



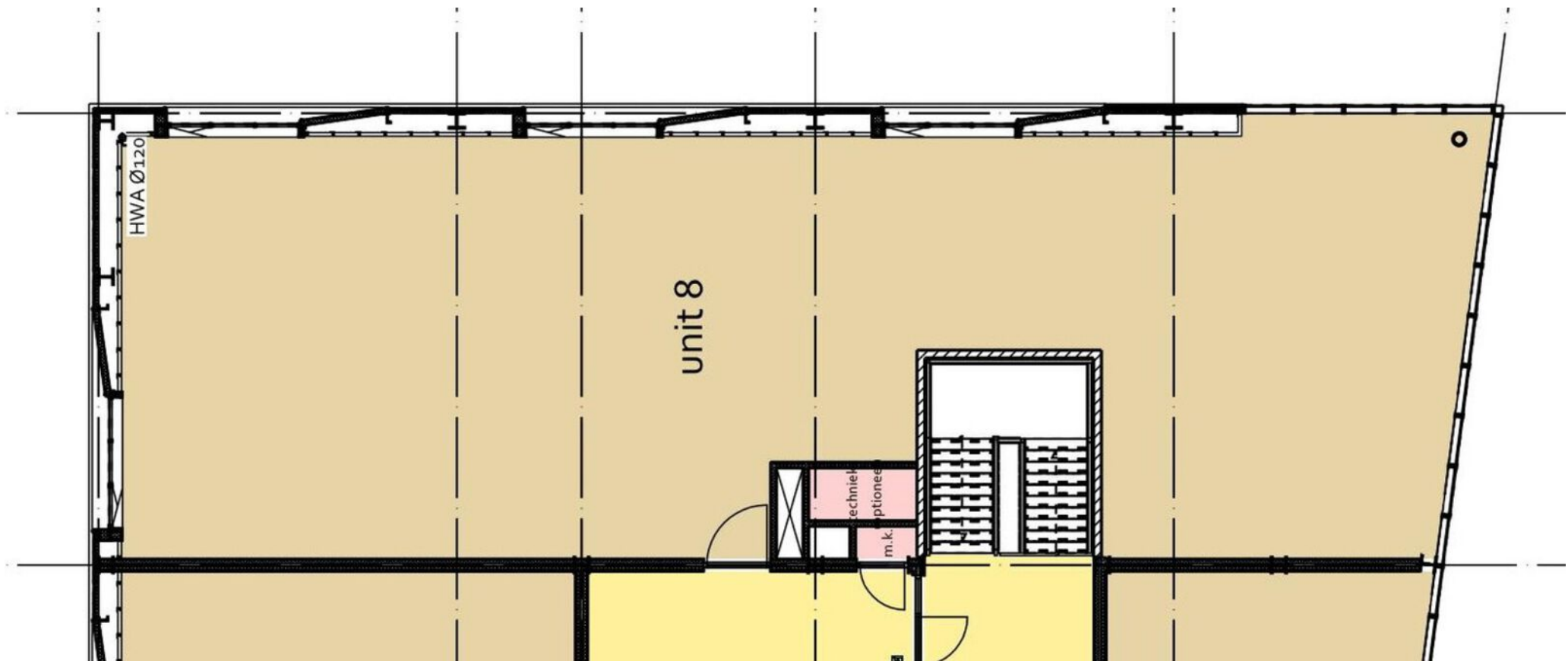
# Mogelijke indeling unit 7A



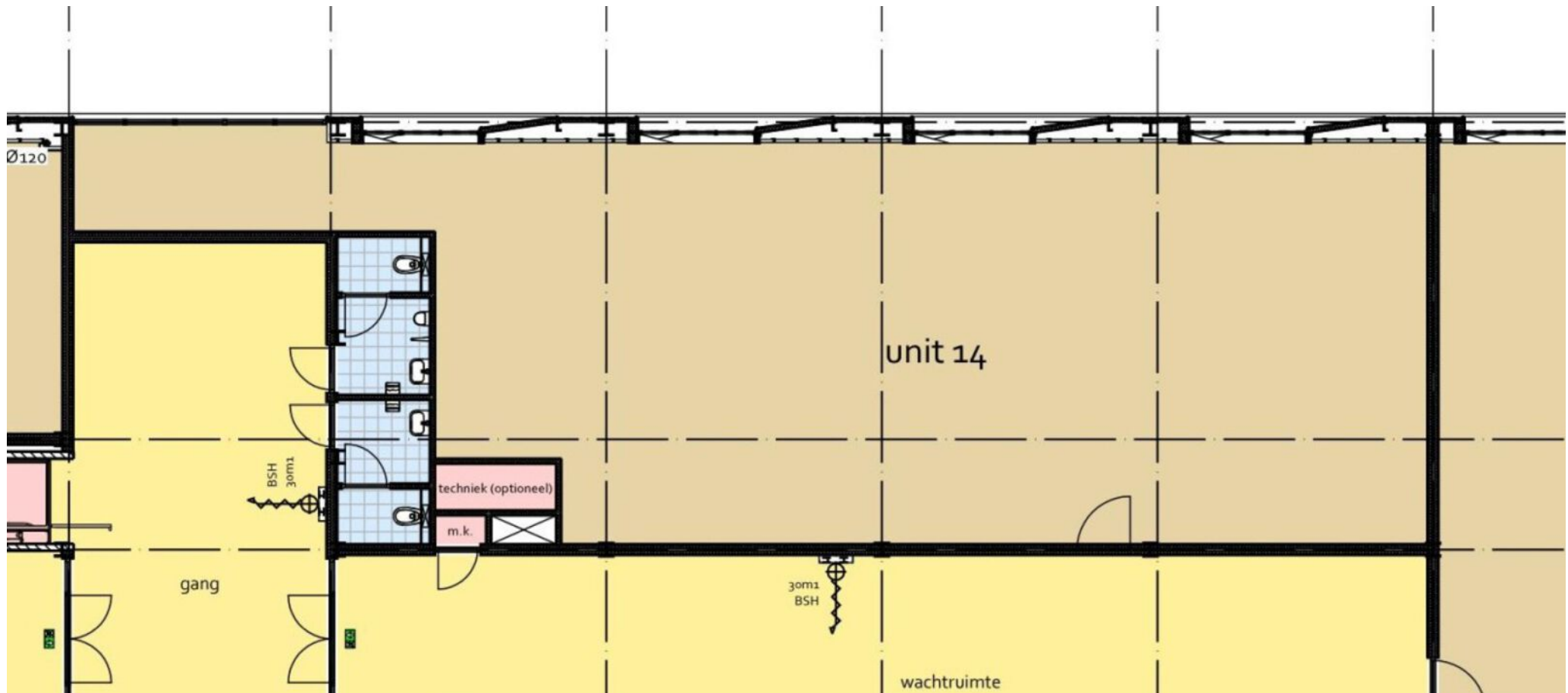
# Plattegrond



# Plattegrond unit 8 - 1ste verdieping



# Plattegrond unit 14 - 1ste verdieping





# Overig

---



## **Artist impression**

De opgenomen perspectieftekeningen geven een artist impression weer. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten aan worden ontleend. Ook niet qua kleurstelling en beplanting en dergelijke, deze wordt veelal in een later stadium definitief bepaald.

## **Metrages zoals vermeld in deze informatie**

De in deze project informatie vermelde metrages zijn uitsluitend indicatief. Het object is niet conform de meetnorm van het normblad NEN2580 ingemeten en derhalve kan er geen enkel recht aan de genoemde metrages worden ontleend. Alle units zijn voorzien van een geïsoleerde betonnen begane grondvloer, betonnen verdiepingsvloer en betonnen dakvloer. De uitstraling van het complex is modern en representatief en de diversiteit aan units is de kracht van dit project. Want hierdoor worden ondernemingen bijeen gebracht die van elkaars kracht en uitstraling kunnen profiteren.

## **Disclaimer**

De opgenomen informatie en tekeningen in de brochure zijn met zorg samengesteld. Desondanks is het mogelijk data deze informatie onvolledig is en/of onjuistheden bevat. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

# 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 geïnterviewd. 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