



TE HUUR
Molensteijn 35
3454 PT De Meern



vastgoedcert
gecertificeerd



taxatie management
instituut
Powered by NVM

Waltmann
BEDRIJFSHUISVESTING

SINCE 1887

Inhoudsopgave

Ondertitel

- Introductie & kenmerken
- Foto's
- Opleveringsniveau
- Huurvoorwaarden
- Foto's
- Locatie en bereikbaarheid
- Bestemming
- Plattegronden gebouw
- Energielabel & kadastrale kaart
- Kavelaanduiding & plattegronden buitenterrein
- 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

Modern en duurzaam bedrijfspand met ruim buitenterrein.

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 18 zonnepanelen.

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 welke uitzonderlijk breed is: circa 8 meter), ideaal voor efficiënt laden en lossen.

Het verharde buitenterrein is circa 1.530 m² groot, waarvan circa 1.165 m² afsluitbaar en voorzien van een omheining, ideaal voor parkeren of buitenopslag.

Locatie

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

Totaal ca. 1.054 m², verdeeld over:

- ca. 796 m² bedrijfsruimte begane grond;
- ca. 15 m² was-/kleedruimte begane grond;
- ca. 16 m² entresol/opslag verdieping;
- ca. 117 m² kantoorruimte begane grond;
- ca. 109 m² kantoorruimte verdieping.

De bovenvermelde metrages zijn uitsluitend indicatief. Het object is niet conform NEN 2580 gemeten enkel vastgesteld op basis van door opdrachtgever aangeleverde plattegrondtekeningen.

Parkeren/buitenterrein

Zeer ruim parkeren op eigen, deels afsluitbaar terrein.

Het object beschikt tevens over een verhard parkeer- en buitenterrein van ruwweg circa 1.530 m², waarvan circa 1.172 m² afsluitbaar en omheind.

Energielabel

Betreft label A, geldig tot en met 22-09-2030. Het object is voorzien van 18 zonnepanelen waarvan de opbrengst geheel ten goede komen van huurder.

Energievoorziening

Het pand is voorzien van een royale stroomaansluiting met de volgende kenmerken:

- gecontracteerd vermogen: 51 kW
- zekeringswaarde: 3 × 125 ampère
- capaciteit: 87 kVA

De vermelde elektriciteitsaansluiting is thans aangevraagd en in gebruik door de huidige huurder. Verhuurder kan geen garantie geven dat een opvolgende huurder zonder meer van deze aansluiting gebruik kan maken. Een nieuwe huurder dient zelf zorg te dragen voor de aanvraag, eventuele aanpassing of overname van de aansluiting bij de netbeheerder.

Kenmerken



HUURPRIJS	€ 120.000 per jaar
BTW	Ja
HOOFDFUNCTIE	Bedrijfsruimte
SOORT BOUW	Bestaande bouw
BOUWJAAR	2019
VRIJE HOOGTE CA.	876 cm
VLOERBELASTING CA.	3500 kg /m ²
TOTAAL METRAGE CA.	1.054 m ²
SERVICEKOSTEN	€ 250,- per maand
AANVAARDING	Vanaf 1 december 2025, eventueel eerder in overleg.
ENERGIELABEL	A
OPPERVLAKTE PERCEEL	2.535 m ²
OPPERVLAKTE TERREIN	Totaal ca. 1.530 m ²
OPPERVLAKTE OMHEIND	Totaal ca. 1.172 m ²
LIGGING	Bedrijventerrein
PARKEERFACILITEITEN	Ruim parkeren op eigen terrein, voor en achter het pand.

Bestemming

Klik hier voor de directe link naar het geldende bestemmingsplan.



Opleveringsniveau



Opleveringsniveau en voorzieningen

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

Algemeen

- alarmcentrale*
- brandmeldcentrale met rook- en handmelders
- eigen meterkast met aansluitingen op gas, water, elektra, CAI en telefonie.
- noodverlichtingsarmaturen
- nooduitgang aanduiding
- C.V. installatie v.v. vloerverwarming
- 18 zonnepanelen met omvormer (opbrengst voor huurder)
- warmwaterboiler

Kantoren bg en 1ste verdieping

- dubbele entreedeeuren
- systeemplafonds met ingebouwde led verlichtingsarmaturen en beweging sensoren
- WTW -ventilatiesysteem
- diverse airconditioning units
- kabelgoten v.v. elektra- en databekabeling
- kantine 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
- toilet met voorportaal en fontein alsmede een MIVA-toilet begane grond
- dames- en herentoilet met voorportaal met wasbak op verdieping
- huidige scheidingswanden
- huidige vloerbedekking*
- vloerbelasting kantoren circa 300 kg/m²
- kruipluik
- stalen trap met houten treden
- berg-/patchkast
- brandslanghaspels

Bedrijfsruimte

- monolithisch afgewerkte betonvloer, vloerbelasting ca. 3.500 kg/m²
- vloerverwarming
- krachtstroomaansluitingen
- 2 elektrische overheaddeuren waarvan 1 extra breed (8m b x 4,2m h, en 4m b x 4,2m h)
- was- en kleedruimte met wasgoot, wasmachineaansluiting en 2 toiletten
- 2 loopdeuren
- vrije hoogte van ca. 8.74 cm onder de spanten
- led verlichtingsarmaturen
- stalen trap naar entresol
- noodverlichtingsarmaturen + symbool uitgang
- brandslanghaspels
- dakluik

De beschadigingen aan de overheaddeuren zullen nog worden gerepareerd.

Buitenterrein

- verhard middels klinkerbestrating en Stelconplaten
- grotendeels omheind
- aanrijd beveiligingspalen
- ledverlichtingsarmaturen aan buitengevel
- afsluitbaar draaihek

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

Vertrekkend huurder biedt ter overname aan:

- kast en balie in kantoor
- dubbele laadpaal buiten 2x 22kwh
- laadpaal 1x 22 kwh binnen
- Bascom camerasysteem met 6 camera's.

Huurvoorwaarden



Huurprijs

€ 120.000,- 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

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

Bijzondere bepalingen o.a.:

Vloerverwarming:

In verband met de vloerverwarming is het huurder niet toegestaan dieper dan 5 cm in de vloeren te boren of te verankeren.

Opladers:

Met het oog op brandveiligheid is het Huurder slechts toegestaan om energiedragers waaronder, maar niet uitsluitend, (lithium ion) batterijen en accu's – binnen in het gebouw op te laden indien en zolang er medewerkers of andere personen aanwezig zijn.

Elektra:

Er geldt een verbod op het verlagen van de huidige elektriciteits-aansluiting.

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), aangevuld met verhuurders specifieke bijzondere bepalingen.

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



8 meter brede
overheaddeur en hoge
vloerbelasting

















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

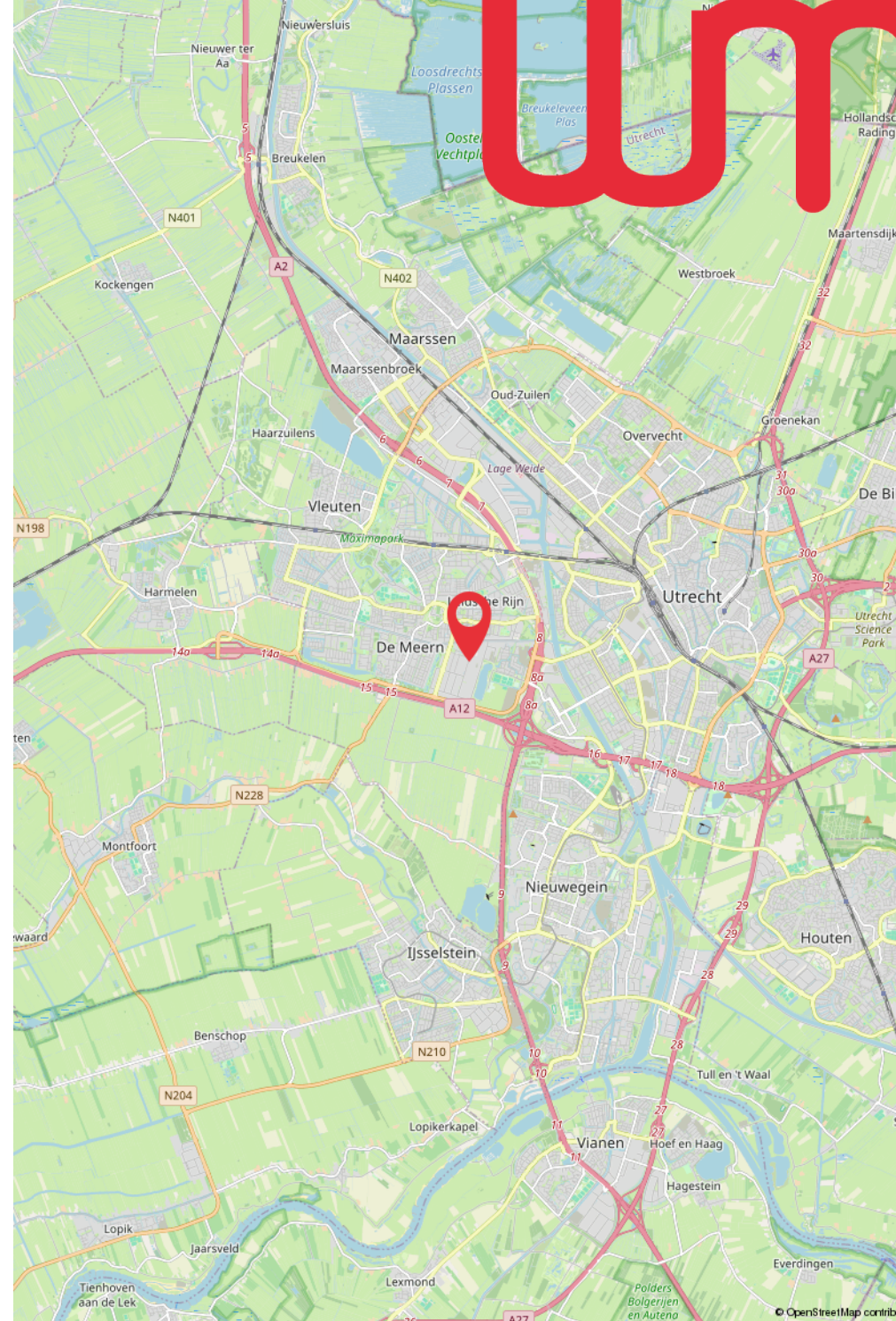
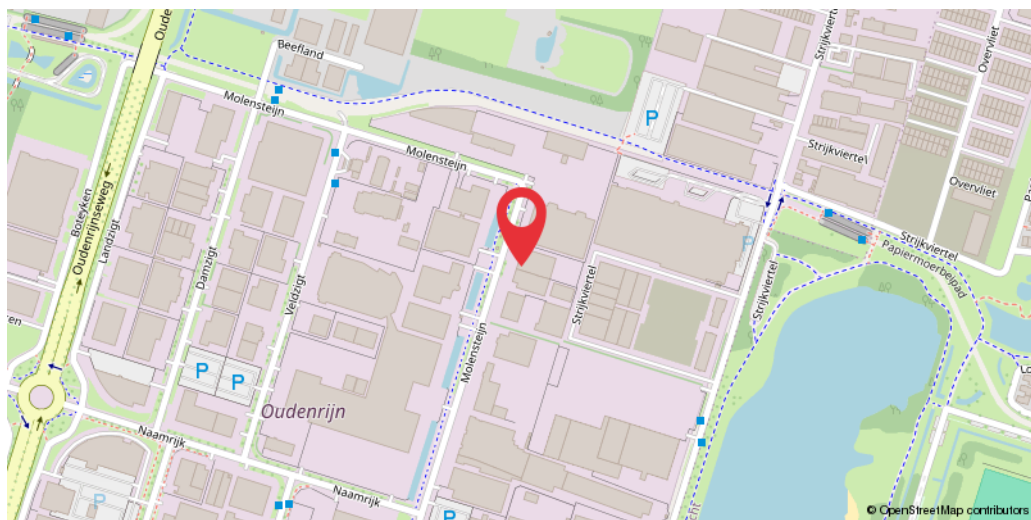
Het bedrijventerrein is met het openbaar vervoer eenvoudig te bereiken, er rijden meerdere buslijnen vanaf Utrecht CS richting het bedrijventerrein Oudenrijn

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.



Bestemming

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Oudenrijn, De Meern, artikel 4.1 "Bedrijventerrein" tot en met categorie 3.2.

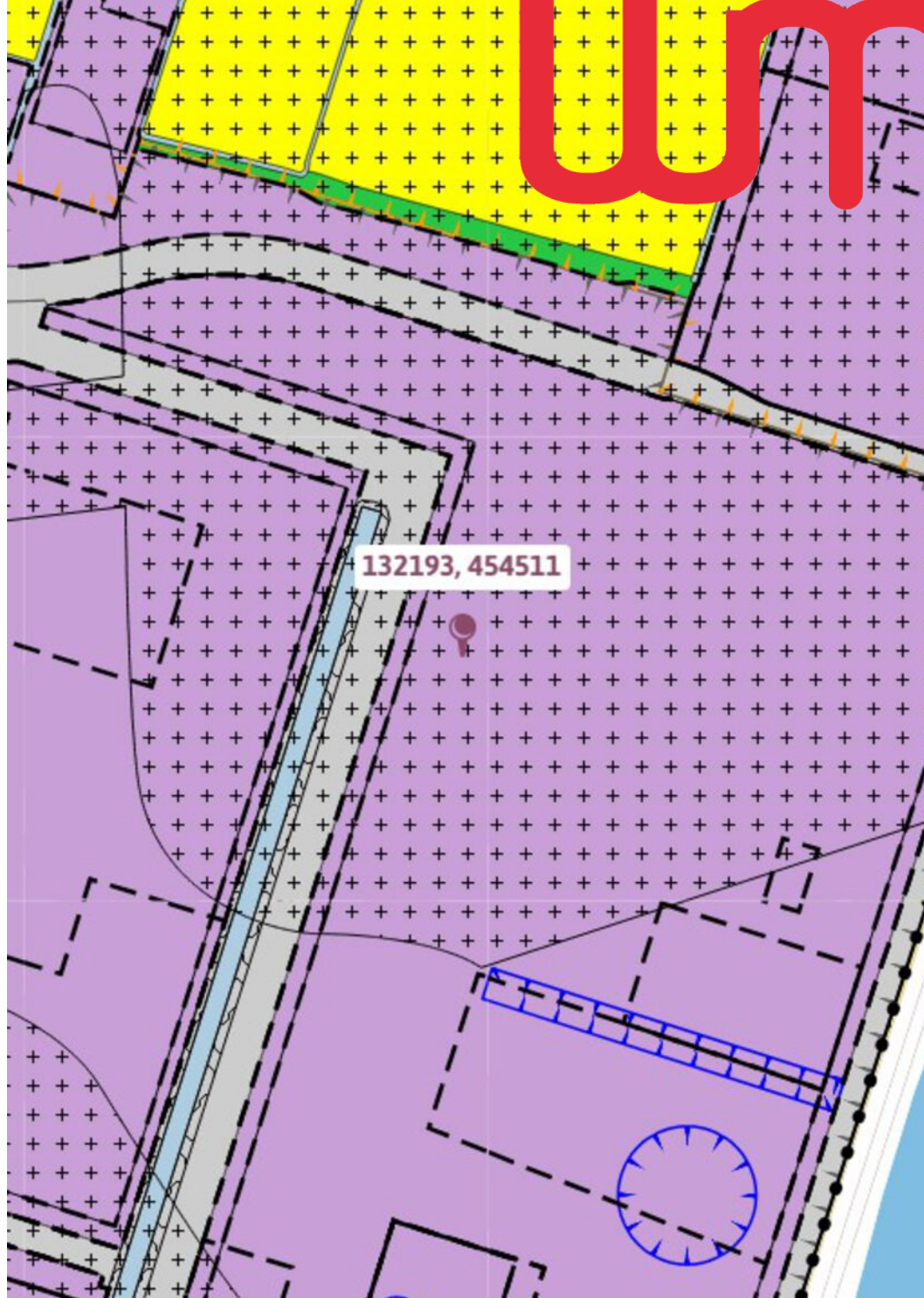
Het object is derhalve te gebruiken voor:

- bedrijven uit de lijst met bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.2
- webwinkels
- aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangen de kantoorruimte met een maximum van 30% bvo.
- detailhandel als nevenactiviteit en gerelateerd of ondersteunend aan de hoofdactiviteit in het betreffende bedrijf, mits:
 - de verkoopvloeroppervlakte niet meer dan 250 m² bedraagt
 - de detailhandel niet betreft voedings- en genotmiddelen, huishoudelijke artikelen, kleding en schoenen en daarbij behorende accessoires, behoudens werkkleding en -schoenen;

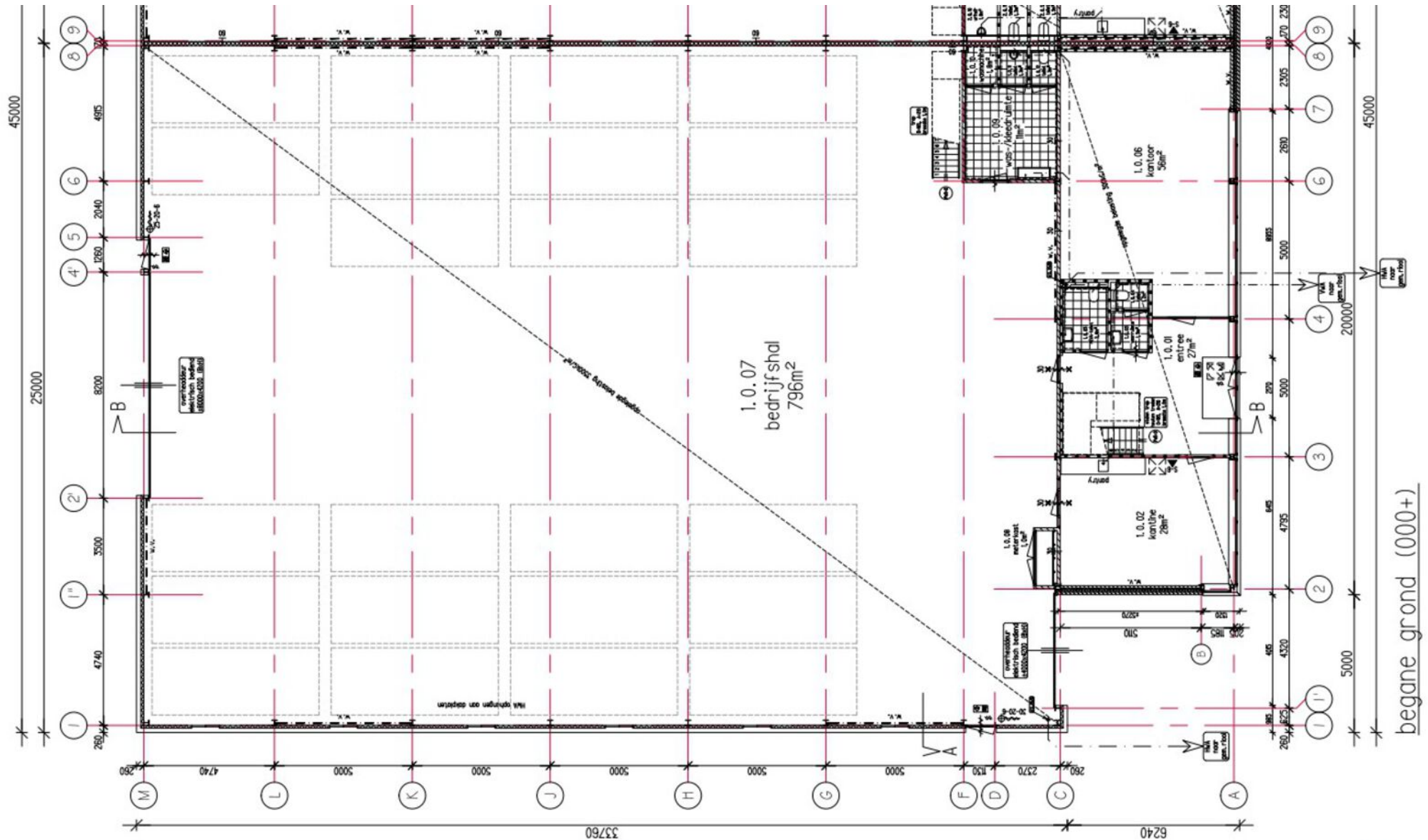
Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1, onder b., ten behoeve van het vestigen van detailhandel in volumineuze goederen, al dan niet als nevenactiviteit, mits:

1. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in artikel 22;
2. de functie niet leidt tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer;
3. de detailhandel past binnen de volgende branches:
 - detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans, tenten en kampeerartikelen;
 - detailhandel in auto- en motormaterialen;
 - detailhandel in keukens, badkamers, sanitair en tegels;
 - detailhandel in volumineuze artikelen zoals zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden, grafzerken, paardentrailers, aanhangwagens, etc.;
 - brand- en explosiegevaarlijke stoffen, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen.

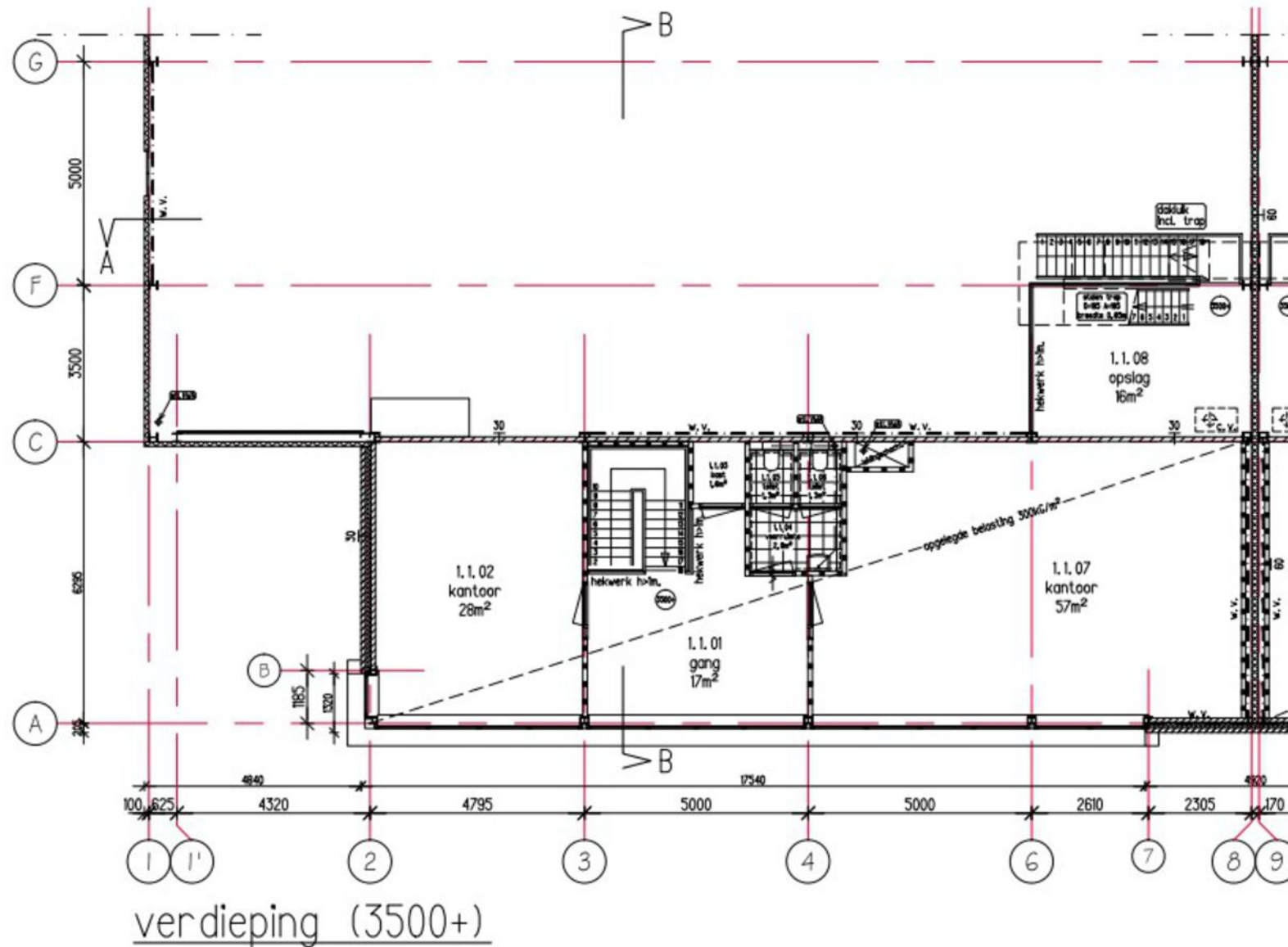
De gronden met de aanduiding 'overig - industrieterreinzone' zijn gezoneerd industrieterrein in de zin van artikel 1 Wet Geluidhinder.



Plattegrond b.g.



Plattegrond 1e verdieping



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.

Molensteyn 35 De Meern
Kantoorfunctie (zie de bijlage voor de samenstelling)

Gebruiksoppervlakt	Naam adviseur	Adviesbedrijf
270.0 m ²	Bram Kruitwagen	Bedrijfsenergielabels B.V.
Opnamedatum	Examennummer	Inschrijfnnummer
22-09-2020	5814	EPG
Energielabel geldig tot	Handtekening	KvK-nummer
22-09-2030		69617724
Afmeldnummer		
313163583		



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

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).

402,6 MJ/m²
(megajoules)

22,1 kg/m²
(CO₂-emissie)

17,7 kWh/m² (elektriciteit)
6,8 m³/m² (gas)
0 GJ/m² (warmte)



Kadastrale Kaart

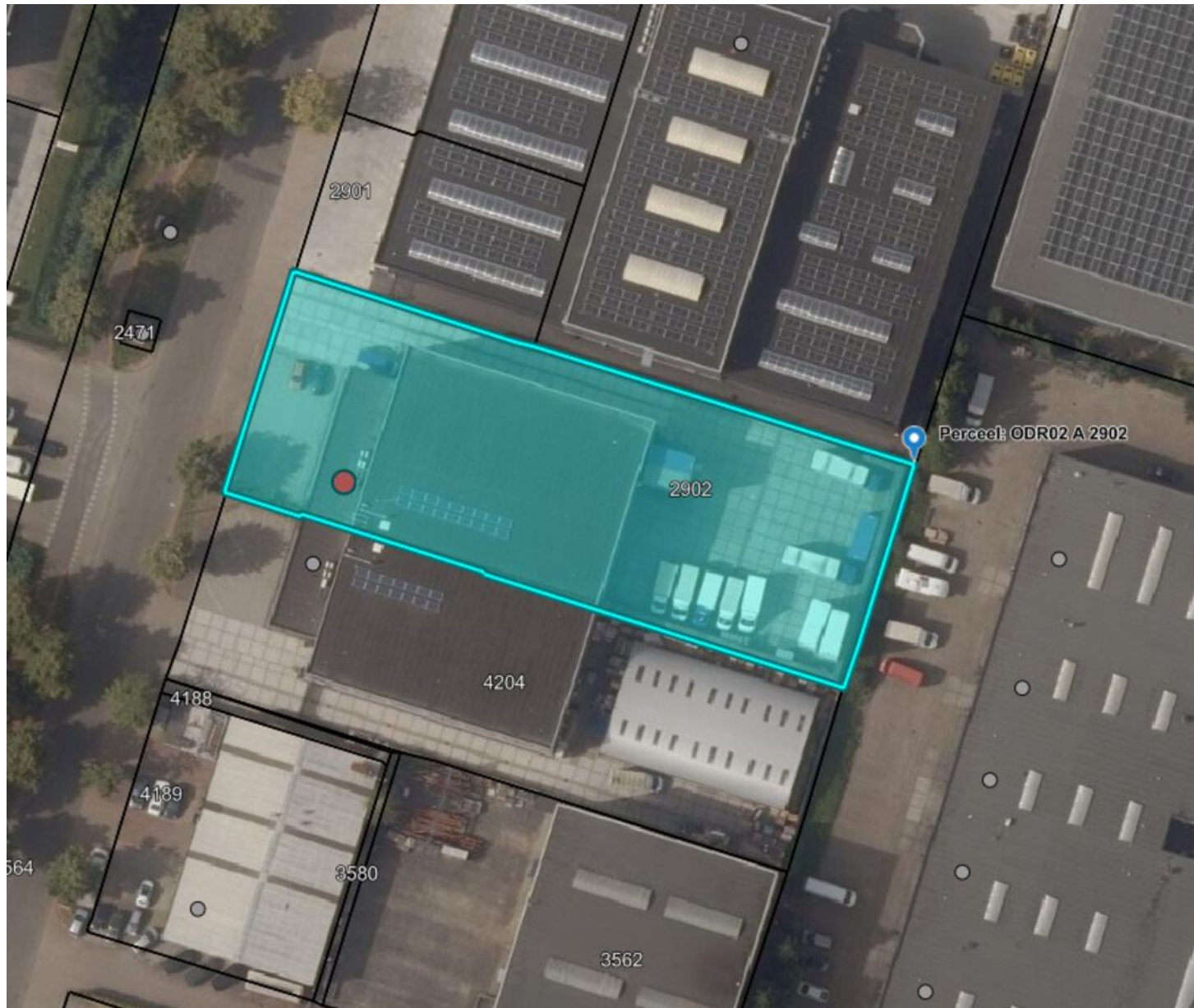


Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

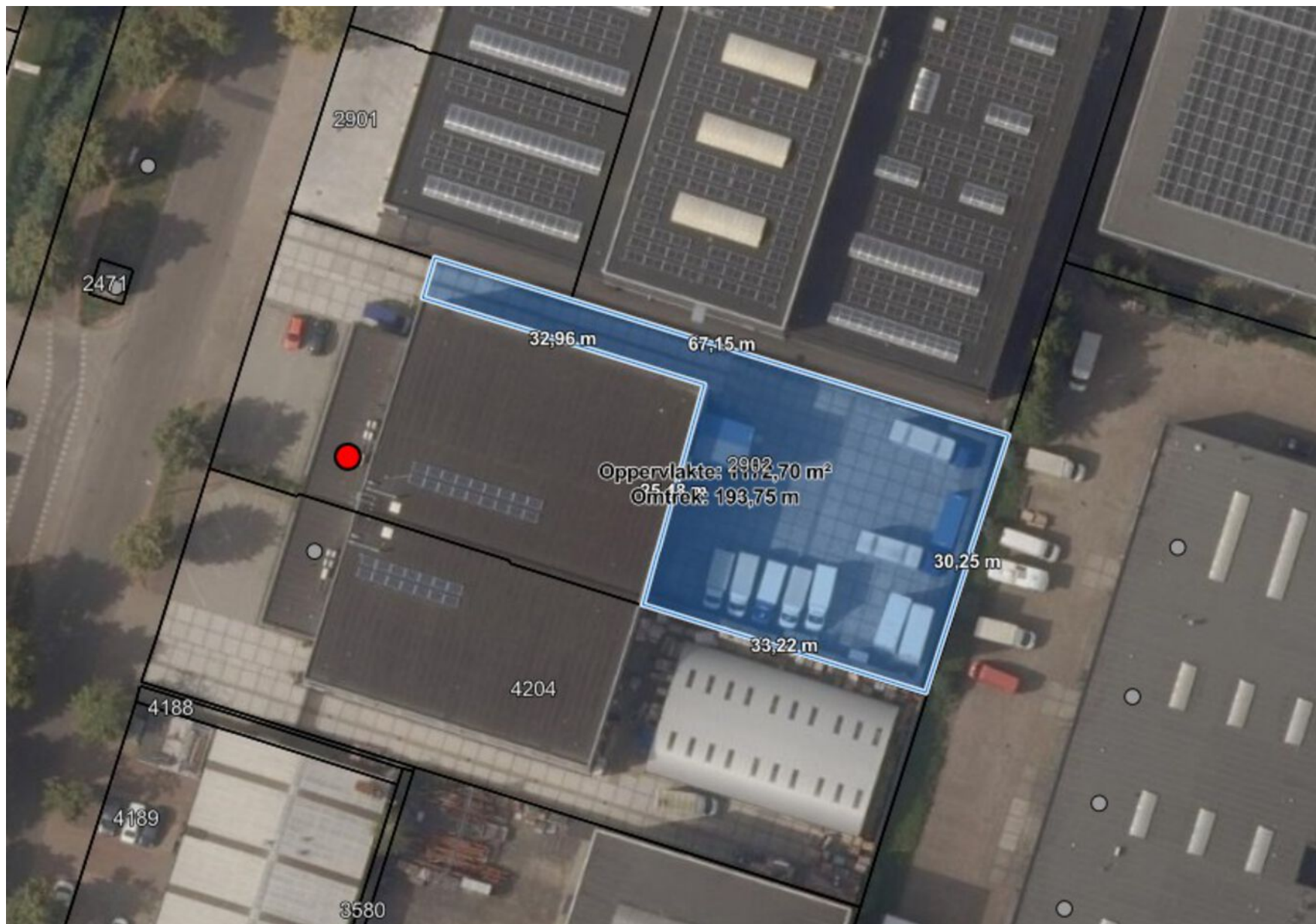


12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Gebouwing	Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Oudennij Sectie A Perceel 4204 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	
---	---	--





Afsluitbaar deel buitenterrein



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