

**BATT
BOY**
ZERO EMISSION
POWER SYSTEMS

TE KOOP/TE HUUR
Waardsedijk-oost 18
3417 XJ Montfoort



vastgoedcert
gecertificeerd



taxatie management
instituut
Powered by NVM

Waltmann
BEDRIJFSHUISVESTING

SINCE 1887

Inhoudsopgave

Ondertitel

- Introductie & kenmerken
- Foto's
- Energielabel
- Locatie op de kaart & bereikbaarheid
- Plattegronden
- Meetstaat
- Kadastrale kaart & kadastraal uittreksel
- 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

Hoogwaardig, duurzaam en energiezuinig bedrijfspand uit met 2022 met energielabel A+++++.

Representatief bedrijfsobject van ca. 912 m² met turn-key kantoor en afgesloten parkeerterrein, gelegen op de kop van bedrijventerrein IJsselveld te Montfoort. Het pand bevindt zich direct aan de N204 en heeft daardoor uitstekende zichtlocatie.

Het pand kenmerkt zich door een hoogwaardig afwerkingsniveau en beschikt onder meer over:

- uitgebreid turn-key opleveringsniveau;
- zware vloerbelasting van ca. 4.000 kg/m²;
- vrije hoogte van bijna 9 meter;
- gestoffeerde en gemeubileerde kantoorruimten;
- PV-installatie met 128 zonnepanelen op het dak;
- 12 parkeerplaatsen op eigen afsluitbaar terrein.

Bij het ontwerp is door de architect nadrukkelijk rekening gehouden met functionaliteit, representativiteit, duurzaamheid en comfort. Het gebouw is uitgevoerd met onderhoudsarme materialen en voldoet aan de hedendaagse isolatie- en bouwnormen.

In de directe omgeving zijn diverse toonaangevende bedrijven gevestigd, waaronder Kiremko, Inter Rutges Group, Hubo Jongeneel en Van den Pol Elektrotechniek. Het historische centrum van Montfoort met een breed aanbod aan winkels en horeca ligt op slechts ca. 1,5 km afstand.

Het terrein rondom het gebouw is verzorgd aangelegd en voorzien van toegangswegen, groenvoorzieningen, erfafscheidingen en een gemeenschappelijke fietsenstalling.

Aanvaarding

Het object is te aanvaarden vanaf 1 oktober 2025



Introductie

Oppervlakte

Totaal ca. 912 m² GO, verdeeld over:

- ca. 616 m² bedrijfsruimte begane grond
- ca. 182 m² entresolvloer 1e verdieping
- ca. 115 m² kantoorruimte begane grond en 1e verdieping

Parkeren

12 parkeerplaatsen op eigen afsluitbaar terrein, waarvan 1 met laadpaal. Tevens is er een gemeenschappelijke stallingsruimte voor fietsen aanwezig,

Bestemming

Van toepassing is het omgeingsplan gemeente Montfoort en het bestemmingsplan “Kop IJsselveld”, en is de bestemming “Bedrijventerrein”. De voor Bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': een bedrijf tot en met milieucategorie 3.2 bedrijven met bedrijfsactiviteiten genoemd onder de milieucategorieën 1 t/m 3.2 van de in Bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1': een bedrijf tot en met milieucategorie 4.1 bedrijven met bedrijfsactiviteiten genoemd onder de milieucategorieën 1 t/m 4.1 van de in Bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten
- ten behoeve van de bedrijven, tevens een facility-point;
- niet-zelfstandige kantoren;
- dienstverlening, waaronder opleidingsinstituten;
- grootschalige detailhandel;
- opslag ten behoeve van internetwinkels;

Koper/huurder dient zich ervan te vergewissen dat het object de eigenschappen bezit, benodigd voor het door hem beoogde gebruik en dat het beoogde gebruik past binnen het vigerende bestemmingsplan.

Voor het volledige omgevings- en bestemmingsplan verwijzen wij naar het omgevingsloket.

Kenmerken

HUURPRIJS

€ 96.000 per jaar

KOOPSOM

€ 1.495.000,- kosten koper

BTW

Ja

HOOFDFUNCTIE

Bedrijfsruimte

SOORT BOUW

Bestaande bouw

BOUWJAAR

2022

VRIJE HOOGTE CA.

880 cm

VLOERBELASTING CA.

4.000 kg /m² bedrijfshal

TOTAAL METRAGE CA.

913 m²

AANVAARDING

Per 1 oktober 2025

ENERGIELABEL

A +++++

OPPERVLAKTE PERCEEL

1.389 m²

LIGGING

Bedrijventerrein

PARKEERFACILITEITEN

12 parkeerplaatsen op eigen omheind terrein. Tevens is er een gemeenschappelijke stallingsruimte voor fietsen

Bestemming

Klik hier voor de directe link naar het geldende bestemmingsplan.





Opleveringsniveau



Opleveringsniveau en voorzieningen

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

Algemeen

- gebouwhoogte ca. 10 meter,
- dak voorzien van 128 zonnepanelen
- gevelisolatie rc 4,5 m²k/w.
- dakisolatie rc 6,0 m²k/w.
- hoofddraagconstructie uit staal.
- elektra 3x125 amp. aangesloten, en 3x80 amp contractvermogen elektrisch, met een terugleververmogen aan het net van max. 50 KW
- gecontracteerd vermogen elektra 51 kWh
- kantoor gestoffeerd en gemeubileerd (incl. huidige kasten stoelen tafels werkplekken etc.)
- toetredingsluik dak
- vluchtwega anduidingen
- brandblussers
- Somfy automatische aansturing zonwering
- Alarmsysteem klasse 3

Installaties algemeen

- eigen meterkast met eigen bemetering van water en elektra en aansluitpunt E-fiber glasvezel
- vorstvrij watertappunt
- gehele installatie "all-electric" (gasvrij).
- het railsysteem van de verdeelkasten is uitgelegd op 250a, i.v.m. PV-systeem
- boven de nooddeuren en ter plaatse van de overheaddeur armaturen voorzien van schemerschakelaar.
- voorterrein en het terrein tussen de 2 bedrijfshallen is voorzien van gevelarmaturen, met schemerschakelaar.

Bedrijfsruimte

- toetreding daglicht middels translucente gevelbekleding zijgevel
- maximale vloerbelasting ca. 4.000 kg/m²
- vlakheid begane grond vloer voldoet aan klasse 5 NEN 2747 tabel 1

- 1 overheaddeur (afm. 4 x 4,5 m¹).
- vrije hoogte ca. 8.8 meter
- ledverlichting, minimaal 200 lux
- verwarming middels een warmtepompinstallatie, in de vorm van losse splitunits
- circulatie ventilatoren
- regeling per binnendeel middels een ruimte bedien apparaat
- ruimte temperatuur van 15 gr. bij een buitentemperatuur van -10 gr.
- de units zijn in de zomer geschikt om mee te koelen
- stalen entresolvloer met houten vloerplaten 38 mm (vloerbelasting ca. 450 kg/m²)
- krachtstroom aansluitingen
- loopdeur
- toilet met urinoir en fontein

Kantoorruimte

- dubbele entreedeeuren
- heren - en damestoilet, voorzien van wand- en vloertegelwerk en fontein (koud water).
- huidige vloerbedekking
- verlaagde systeemplafonds v.v. van ledverlichting, schakelbaar middels bewegingsmelders in het plafond. minimale verlichtingssterkte 500 lux.
- aluminium raamkozijnen met isolerende beglazing.
- deels te openen ramen met inbraakwerend hang en sluitwerk.
- elektrisch bedienbare zonwering (screens)
- pantryblok met onder- en bovenkasten, vaatwasser, koelkast, magnetron en gootsteen.
- voorzien van wandgoten (aan de buitengevel). wandgoot per 1800 mm voorzien van 1, 2-voudige wcd en 1 loze datadoos.

Buitenterrein

- afsluitbaar middels meerdere schuifhekwerken
- verhard buitenterrein middels h-klinkers
- ruimte voor laden en lossen op eigen terrein.
- erfafscheidingen middels hagen.
- (brom-)fietsenstalling
- dubbele laadpaal, en per 5 parkeerplaatsen een loze voorziening.





Huurvoorwaarden



Huurprijs

€ 96.000,- per jaar te verneerderen met BTW

De huurprijs is inclusief het kantoormeubilair en de PV-installatie, waarvan de opbrengst geheel aan huurder toekomt.

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 maandelijks vooruit te voldoen.

Servicekosten

Een verrekenbaar voorschot van € 417,- per maand excl. btw als vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten:

- onderhoud en periodieke controle van de tot het gebouw behorende installaties (en zonne-energiesysteem);
- terreinafscherming en beweegbare hekken, groen-en straat onderhoud;
- periodieke inspectie en onderhoud brandblusmiddelen;
- periodieke inspectie en onderhoud overheaddeuren;
- periodieke inspectie en onderhoud dak;
- administratiekosten ad 5% over de hierboven genoemde leveringen en diensten.

Zekerheidsstelling

Bankgarantie of waarbogsom ter grootte van drie maanden huur inclusief servicekosten en BTW.

Aanvaarding

Vanaf 1 oktober 2025.

Bijzondere bepalingen

Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen is/ zijn gerechtigd om het gehuurde per maand te betreden voor een controle op naleving van het omschreven gebruik.

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

Koopvoorwaarden



Vraagprijs

€ 1.495.000,- kosten koper te vermeerderen met BTW

BTW

Er wordt geopteerd voor een met btw belaste verkoop.

Notaris

Ter keuze van koper.

Zekerheidsstelling

Er zal door koper een waarborgsom gestort worden ter grootte van 10% van de koopsom.

Baten en lasten

Verrekening lasten (zakelijke lasten, te weten onroerende zaak belasting, waterschapslasten, rioolrecht) voor zover het betreft het eigendom van de onroerende zaak.

Overdrachtsbelasting

De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.

Rechten en verplichtingen

Koper aanvaardt het gekochte en de daarbij behorende grond inclusief alle bijzondere lasten en beperkingen, kwalitatieve rechten en verplichtingen, kettingbedingen e.d. blijkende en/of voortvloeiende uit de laatste akte(n), vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Bijzonderheden

Voor het buitenterrein is een onderlinge beheerafspraak gemaakt met de buurman voor het gezamenlijk onderhoud van de terreinafscheiding en beweegbare hekken, alsmede het groen- en straatonderhoud.

De kosten van dit gezamenlijke onderhoud bedragen circa € 3.000,- excl. btw per jaar, waarvan 1/3 deel (ca. € 1.000,- excl. btw per jaar) voor rekening komt van dit gebouw.

Garanties

Gezien de jonge leeftijd van het gebouw (bouwjaar 2022) zijn op diverse bouwonderdelen, waaronder onder meer de dakbedekking en installaties, nog diverse fabrieks- en/of aannemersgaranties van toepassing. Deze garanties zullen bij verkoop aan koper worden overgedragen, voor zover overdraagbaar.

Overige voorwaarden en condities

Koopovereenkomst op basis van het standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed (NVM).

De verkoop geschiedt onder het voorbehoud van gunning door eigenaar.

W.W.F.T.

Ons kantoor en onze dienstverlening is onderhevig aan de W.W.F.T. (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme). Wij dienen derhalve van iedere koper verplicht de identiteit te identificeren en te verifiëren alsmede de herkomst van het vermogen vast te stellen alvorens een onderhandeling aan te kunnen gaan. Bij een natuurlijk persoon ontvangen derhalve bij een bieding graag een kopie legitimatiebewijs en een verklaring omtrent de herkomst van het vermogen. Bij een rechtspersoon ontvangen wij op voorhand graag een recent uittreksel Kamer van Koophandel, UBO verklaring, verklaring herkomst vermogen en de identiteitsbewijzen van alle UBO('s). Wij zijn verplicht een cliëntonderzoek uit te voeren naar alle UBO's alvorens biedingen in behandeling te kunnen nemen.

Voor informatie

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

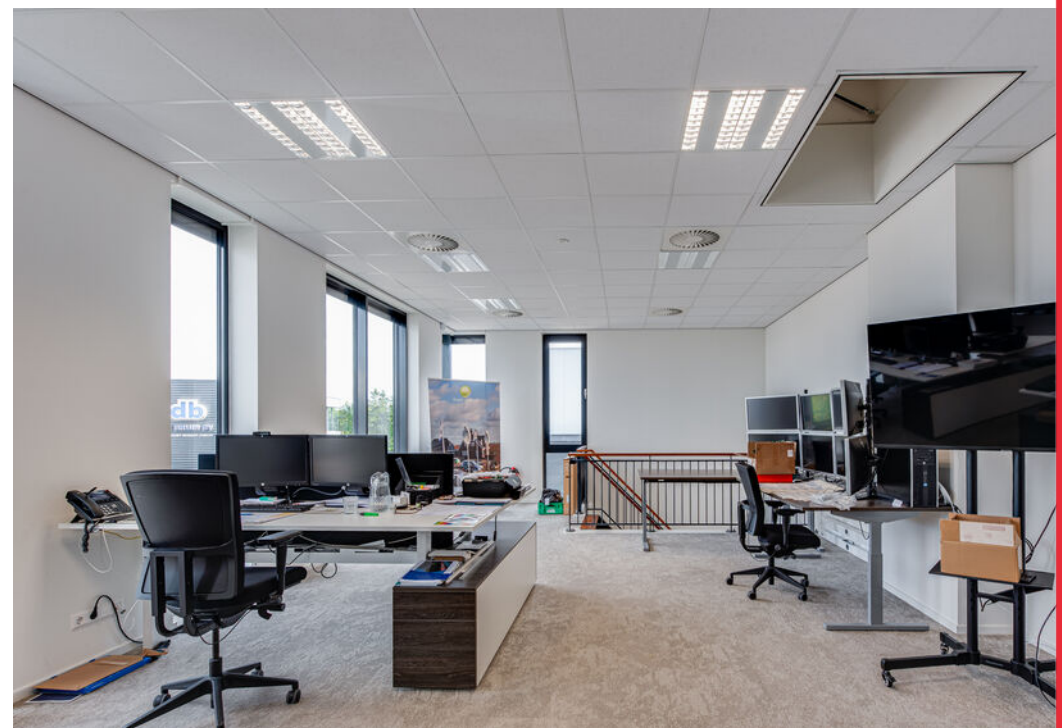


**12 parkeerplaatsen op
eigen afsluitbaar
terrein**















Locatie op de kaart

Bereikbaarheid met eigen vervoer

De Kop van IJsselveld is gelegen in de kruising van de provinciale wegen N204 (Woerden – Montfoort – IJsselstein) en de N228 (De Meern – Montfoort – Oudewater) en is goed bereikbaar met eigen vervoer.

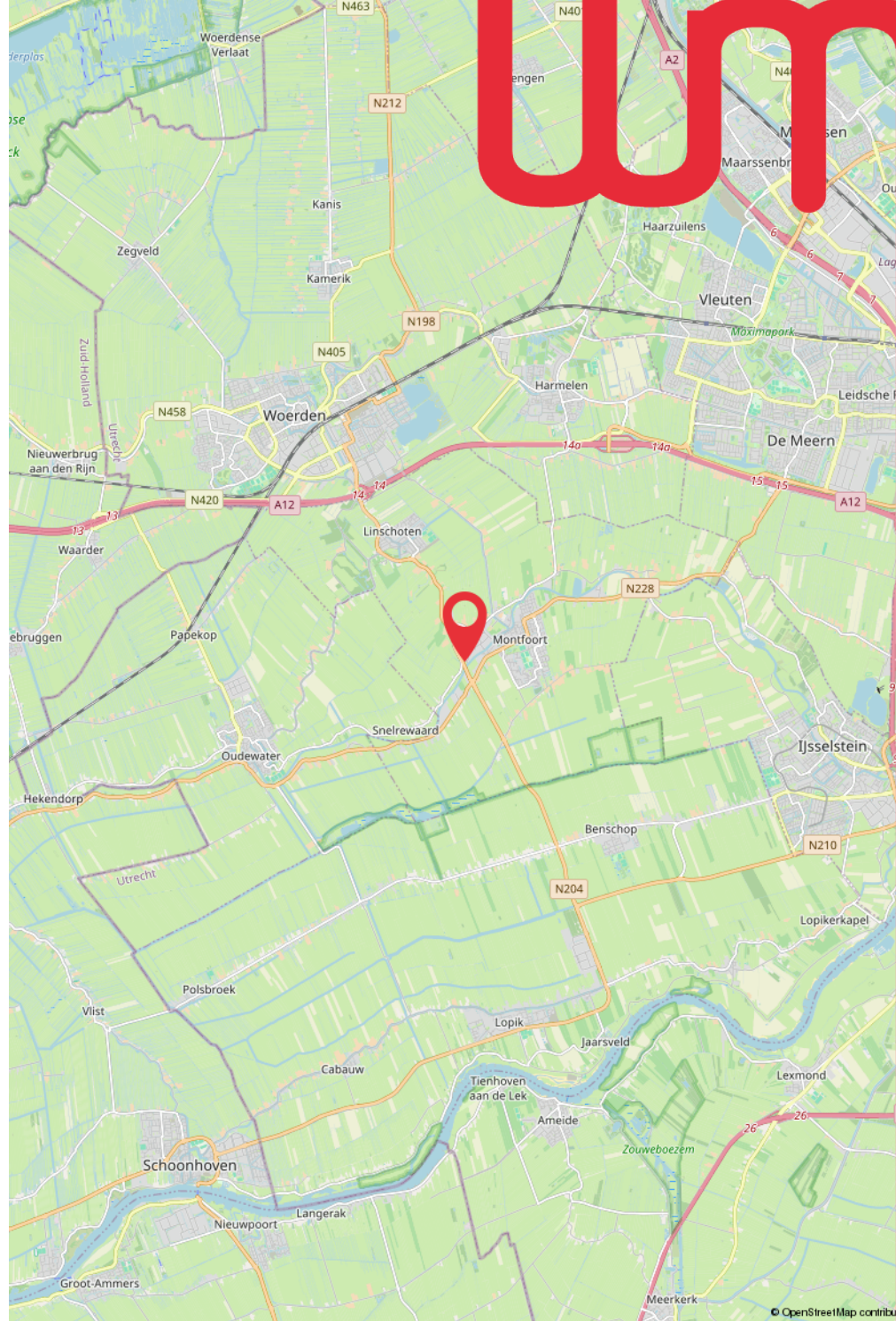
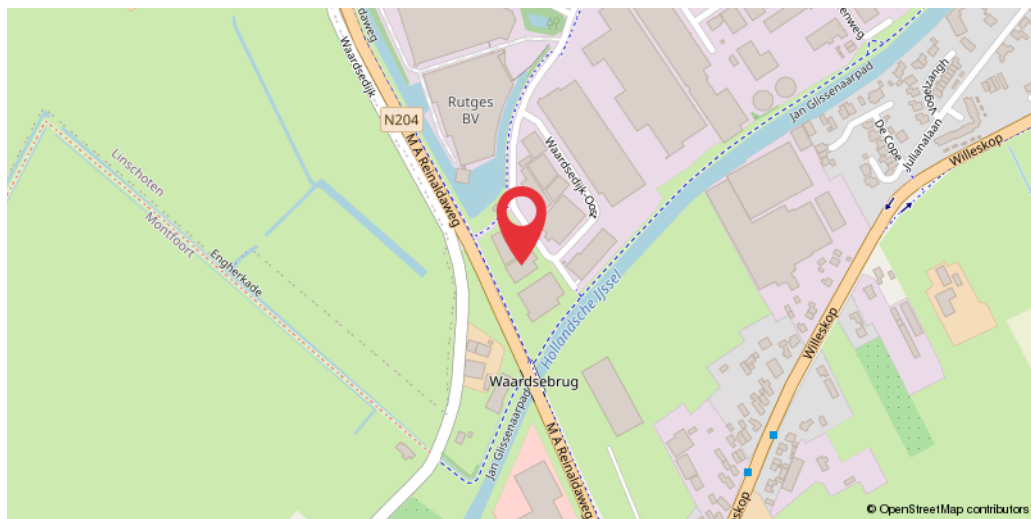
De dichtstbijzijnde opritten van de snelweg:

- A12 op 4,7 km hemelsbreed met 8 min. reistijd
- A27 op 13,6 km hemelsbreed met 26 min. reistijd
- A2 op 13,7 km hemelsbreed met 21 min. reistijd

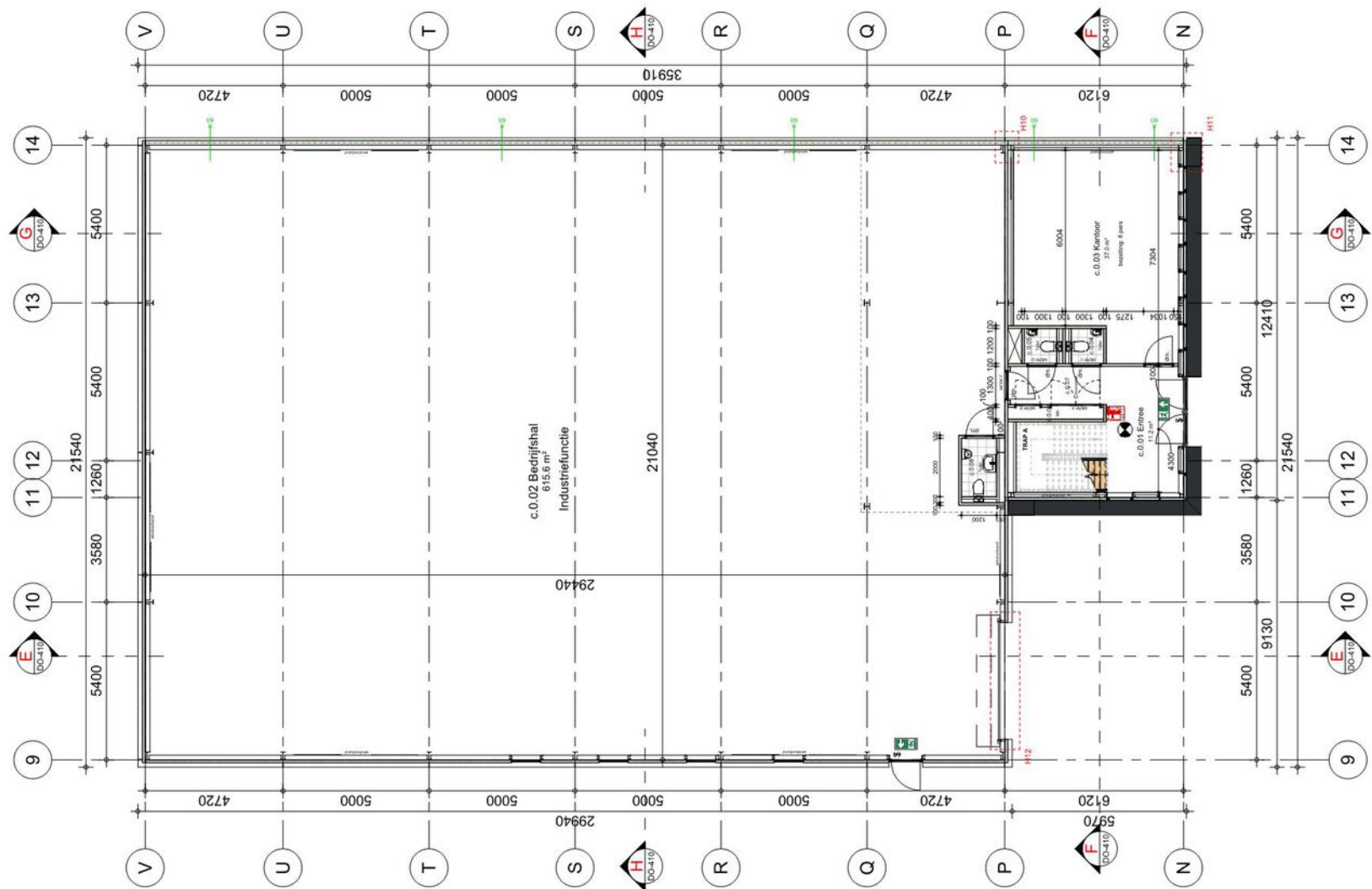
Bereikbaarheid met openbaar vervoer

De Kop van IJsselveld is redelijk bereikbaar met het openbaar vervoer:

- Dichtstbijzijnde bushalte:
Montfoort, Groen. Loopafstand: 800 m looptijd: ca. 9 min.
- Dichtstbijzijnde treinstation: Station Woerden, loopafstand: 6,4 km.

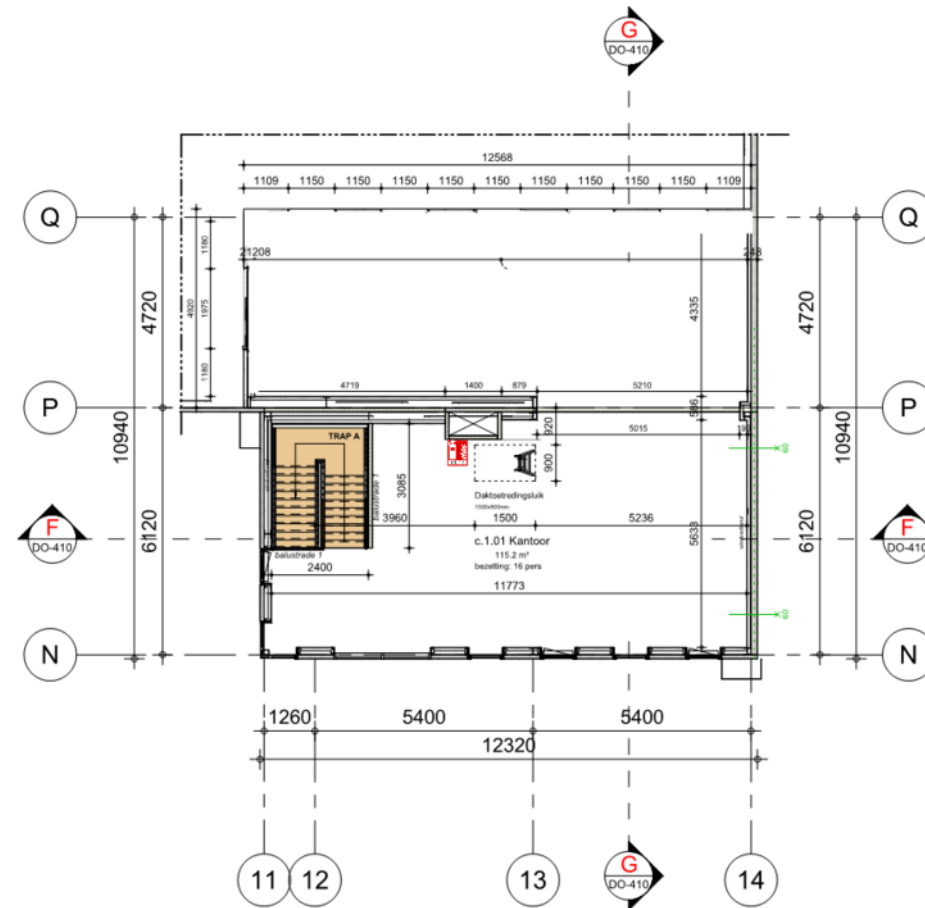


Plattegrond b.g.



PLATTEGROND BEGANE GROND
1:100

plattegrond 1e verdieping



PLATTEGROND 1e VERDIEPING
1:100





Kadastrale aanduiding

Gemeente: Linschoten
Sectie: A
Nummer: 1935
Perceelgrootte 1.250 m²

en

Gemeente: Linschoten
Sectie: A
Nummer: 1936
Perceelgrootte 125 m²

en

Gemeente: Montfoort
Sectie: A
Nummer: 5398
Perceelgrootte 14 m²

Totale perceelgrootte 1.389 m²

PV Installatie

specificaties

Het object is voorzien van een PV installatie met de volgende specificaties:

- 128 panelen 430Wp (Longi Solar)
- Totaal aangelegd vermogen 55.040 Wp
- AC vermogen 50kWp
- Omvormer: GOODWE type: GW50KS-MT
- Montagesysteem Van der Valk solar- Valkpro East/West
- Dakbelasting 17,84 kg/m²

Verwachte jaarlijkse opbrengst 49.000 kwh



Energielabel

Energielabel utiliteitsbouw Registratienummer 960248134 Datum registratie 12-05-2023 Geldig tot 05-04-2033 Status Definitief

Dit gebouw heeft energielabel **A+++++**



Isolatie		Installaties		Verbetering aanbevolen?	
Gevels	++	Verwarming	Warmtepomp	nee	ja
Gevelpanelen	++	Warm water	Elektrische boiler	nee	ja
Daken	+	Ventilatie	Balansventilatiesysteem	nee	ja
Vloeren	++	Koeling	Compressiekoeling	nee	ja
Ramen	++	Verlichting	7,5 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen	nee	ja
Buitendeuren	n.v.t.	Zonnepanelen	43.537 Wp	nee	ja
Dit gebouw wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting		Aandeel hernieuwbare energie		300,9 %	

Over dit gebouw

Adres
Waardsedijk-Oost 18
3417XJ Montfoort
BAG-ID: 0335010000343096

Bouwjaar
2021

Compactheid
2,44

Gebruiksoppervlakte
124 m²

Opnamedetails

Naam
Julian van der Veer

Certificaathouder
BengCert

Inschrijffnummer
SKGIKOB.012322

KvK-nummer
81091516

Soort opname
Detailopname

Certificerende instelling
SKGIKOB



Kadastrale Kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: waardsedijk oost18



12345
25
Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Linschoten
Sectie A
Perceel 1935

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.

kadaster



Kop IJsselveld

bestemmingsplan - Gemeente Montfoort

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 08-07-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelatee

Overig

Bestemmingsvlakken (1)

 **Bedrijventerrein >**

Bouwvlakken (1)

 **bouwvlak**

Functieaanduidingen (2)

 **bedrijf tot en met categorie 4.1**

 **bedrijf tot en met categorie 3.2**

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