



Amsterdamsestraatweg 632
3555 HX Utrecht

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

Deels bestaande en deels nog nieuw te realiseren bedrijfs-/kantoor-/showroomcomplex gelegen op een zichtlocatie aan de voorzijde van het “Demkaterrein” aan de Amsterdamsestraatweg 632 te Utrecht.

De ruimte is gelegen op een zichtlocatie aan de doorgaande weg richting het centrum van Utrecht in de Elinkwijk op bedrijvenpark Demkade. Het gebouw bestaat uit een bestaande showroom op de begane grond met een daarachter nieuw te bouwen bedrijfs-/kantoorgebouw gelegen op de begane grond, eerste en tweede verdieping.

In de directe omgeving zijn bedrijven gevestigd zoals Tandartsenpraktijk Zuilen, Neco Kozijnen, Iron House Gym alsmede het gezondheidscentrum De Brug met daarin o.a. een apotheek, huisartspraktijken, een tandartsenpraktijk, een podotherapeut, wijkverpleging en een Saltro bloedprikpunt

Energie label

Het object beschikt over energielabel A, geldig tot en met 25 juni 2030.



Introductie

Oppervlakte

Voor verhuur is totaal ca. 1.310 m² v.v.o beschikbaar, onderverdeeld in:

- ca. 433,4 m² bedrijfs-/showroomruimte begane grond;
- ca. 338,3 m² bedrijfsruimte begane grond;
- ca. 269,2 m² nieuwbouw bedrijfsruimte 1 verdieping;
- ca. 269,2 m² nieuwbouw bedrijfsruimte 2e verdieping.

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

19 parkeerplaatsen op eigen terrein alsmede ruim parkeren langs de openbare weg.

Aanvaarding

In overleg en afhankelijk van de nieuwbouw, medio 2027. De bouwvergunning is onherroepelijk.

Kenmerken



VRAAGPRIJS

Prijs op aanvraag

BTW

Ja

HOOFDFUNCTIE

Winkelruimte

SOORT BOUW

Bestaande bouw en nieuwbouw

BOUWJAAR

1995 en deels 2026

TOTAAL METRAGE CA.

1.310 m²

AANVAARDING

In overleg, medio 2026 afhankelijk van de nieuwbouw

ENERGIELABEL

A

OPPERVLAKTE PERCEEL

718 m²

LIGGING

Bedrijventerrein, in woonwijk

PARKEERFACILITEITEN

19 parkeerplaatsen op eigen terrein

Bestemming

Klik hier voor de directe link naar het geldende bestemmingsplan.



Opleveringsniveau en bestemming



Opleveringsniveau en voorzieningen

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

- Eigen meterkast v.v. gas, water elektr aan telefonie
- Toegangsdeuren voor- en zijgevel
- Trappenhuis en noodtrappenhuis
- Lift
- Betonvloeren
- Dames- en herentoilet met fontein per verdieping
- Pantry
- systeemplafonds v.v. LED opbouwverlichting
- Mechanische ventilatie
- Deels te openen ramen v.v. isolatieglas en ventilatieroosters
- Systeemplafonds v.v. LED inbouwverlichting
- Stompe binnendeuren
- Wandafwerking
- Brandslanghaspels en -blussers
- Nooduitgang armatuur en noodverlichting

Indeling en/of nadere afwerking in overleg met verhuurder bespreekbaar.

Bestemming

Van toepassing is bestemmingsplan “Chw bestemmingsplan Zuilen” met de bestemming “Bedrijf tot en met categorie -2, en met de functieaanduiding: Specifiek vorm van bedrijf - showroom.

Locaties met de functie 'Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2' zijn bedoeld voor:

- bedrijven die op de Lijst van bedrijfsactiviteiten staan en die zijn ingedeeld in categorie 1 of 2.
- showroom op de begane grond, niet bedoeld als winkel met vrije inloop voor consumenten.

Een showroom is een ruimte waar producten worden tentoongesteld ter promotie of demonstratie, maar waar geen of slechts beperkte directe verkoop plaatsvindt. Kern kenmerken:

- Presentatiefunctie: Gericht op het tonen van producten aan (veelal zakelijke) klanten.
- Geen directe verkoop: Eventuele verkoop vindt doorgaans later of elders plaats (bijvoorbeeld via order of levering op afspraak).
- Een showroom is toegestaan binnen een bedrijfs- of gemengde bestemming, mits ondergeschikt aan het hoofdbedrijf.

Voorbeeld: toonzaal van een keukenbedrijf.

Huurvoorwaarden



Huurprijs

Op aanvraag, 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 verlengingstermijnen 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 per maand vooruit te voldoen, te vermeerderen met BTW.

Servicekosten

Partijen komen geen bijkomende leveringen en diensten overeen. Huurder is direct zelfstandig contractant van de desbetreffende nutsbedrijven en draagt zorg voor het afsluiten van correcte overeenkomsten. Huurder dient tevens zorg te dragen voor het afsluiten van onderhoudscontracten voor de gebouw gebonden installaties e.e.a. conform de Algemene Bepalingen ROZ 2015.

Zekerheidsstelling

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van drie maanden huur inclusief BTW.

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



Gelegen op
zichtlocatie aan de
doorgaande weg









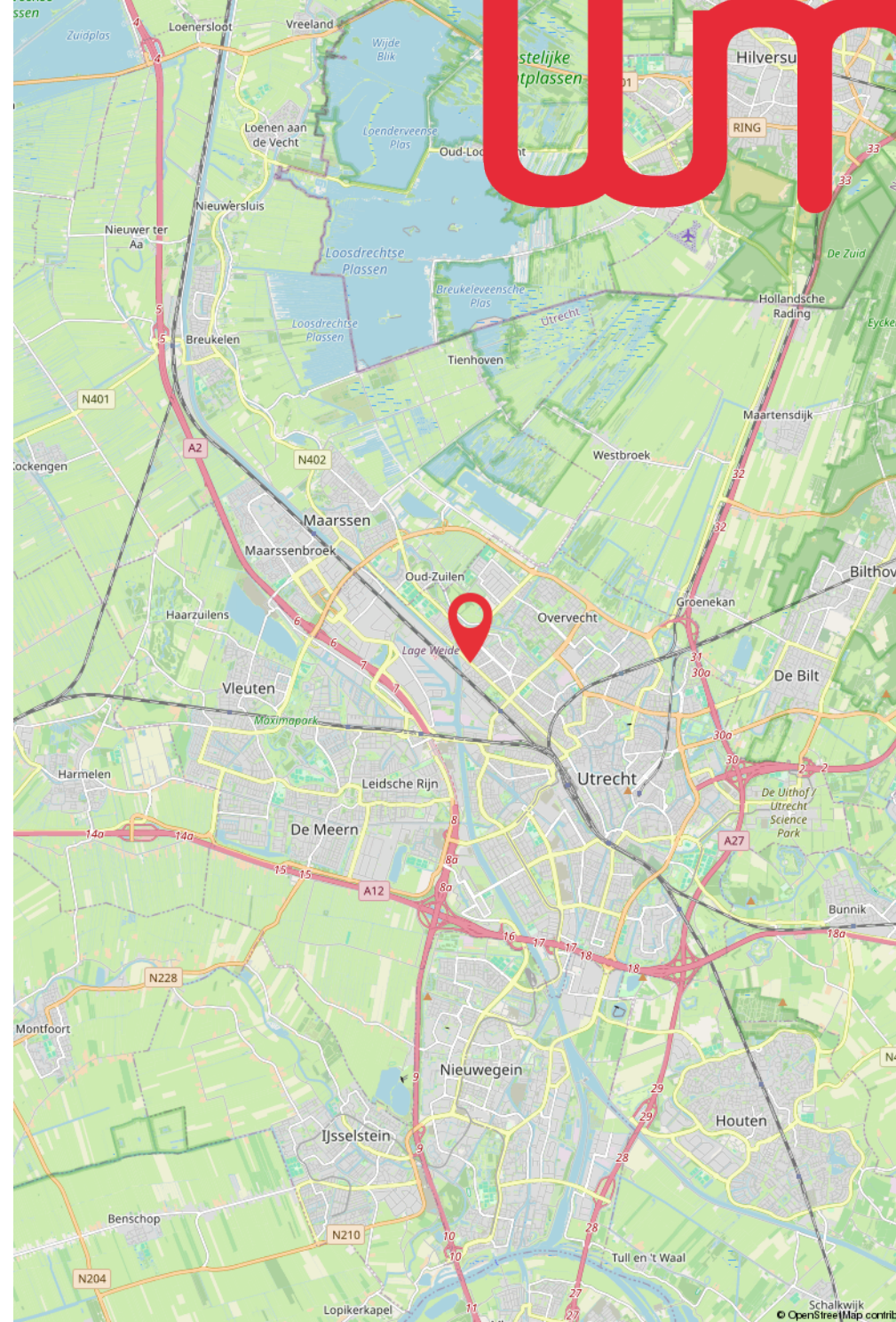
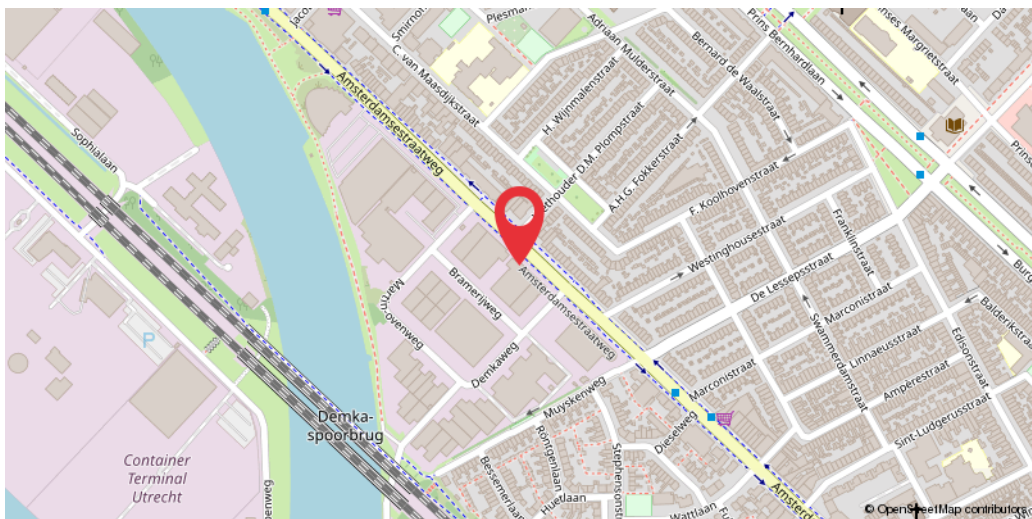
Locatie op de kaart

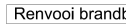
Bereikbaarheid met eigen vervoer

De bereikbaarheid per eigen vervoer is goed. De Amsterdamsestraatweg is de verbindingsweg tussen Utrecht en Maarssen. Via de Marnixlaan, Cartesiusweg en Graadt van Roggenweg is de rijksweg A2 op enkele autominuten verwijderd.

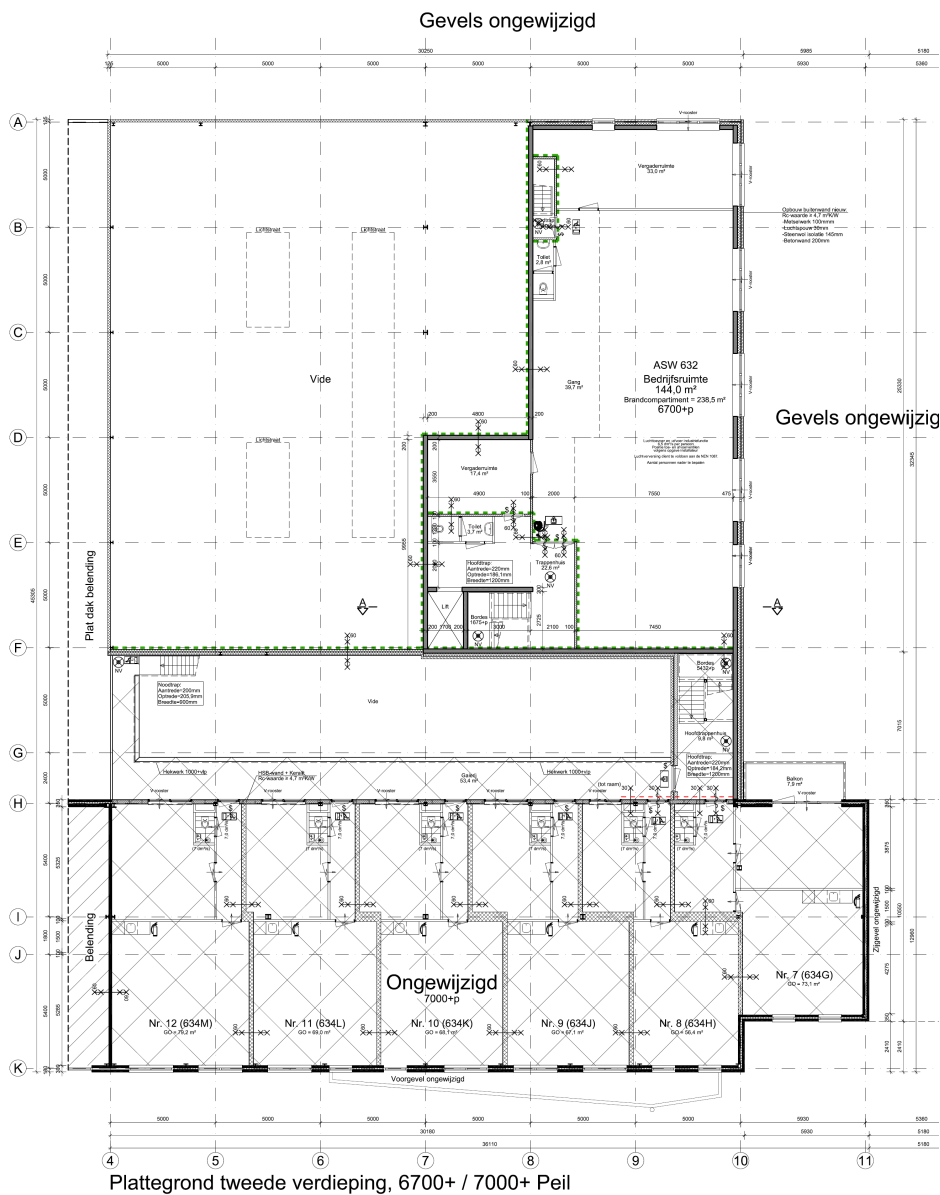
Bereikbaarheid met openbaar vervoer

De bereikbaarheid per openbaar vervoer is uitstekend. De bushalte bevindt zich op 1 minuut lopen van het object en via diverse busverbindingen is het centrum van Utrecht, station Zuilen en het centraal station uitstekend bereikbaar. Tevens zijn er diverse busverbindingen naar station Maarssen.





Plattegrond



Plattegrond





AFMETINGEN OVERZICHT Amsterdamsestraatweg 632 te Utrecht																	
Project		Amsterdamsestraatweg 632				Opsteldatum		15-10-2025									
Plaats		Utrecht				Projectnr		2020-037									
Meetnorm		NEN 2580				Projectnr		2020-037									
B.V.O.		1.439,30				wijziging											
Tarra excl. separatiewanden en schachten		5,98%															
Tekeningen		MT-101 d.d. 15-10-2025															
omschrijving				VERDELING NIET VERHUURBARE OPPERVLAKTE					9	VERDELING VERHUURBARE OPPERVLAKTE							17
	1	2	3	4	5	6	7	8		10	11	12	13	14	15	16	
	bruto vloer oppervlakte excl. vides	tarra oppervl. excl. separatiewanden	overige vloer oppervlakte	parkeerkelder	gebouw- gebonden buitenruimte	installatie oppervlakte incl. schachten	verkeersopp. vert. trappen	verkeersopp. vert. liften	verhuurbaar vloer oppervlakte	verblijfsgebied vloeropp.	verkeersopp. horizontaal	sanitair vloeropp.	entree vloeropp.	showroom vloeropp.	Vergaderr. vloeropp.	glaslijn- correctie	
Begane grond	821,7	39,9	781,8			2,1	3,4	4,6	771,7	123,5	54,3	9,5	72,4	433,4	68,7	9,9	
1ste verdieping	308,8	23,4	285,4				11,3	4,6	269,5	133,2	78,8	6,5			45,0	6,0	
2de verdieping	308,8	22,7	286,1				12,3	4,6	269,2	144,0	62,3	6,5			50,4	6,0	
TOTAAL	1.439,3	86,0	1.353,3	0,0	0,0	2,1	27,0	13,8	1.310,4	400,7	195,4	22,5	72,4	433,4	164,1	21,9	
																0,0	

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



Casper de Bie
Vastgoedadviseur



Joost Steinweg
Vastgoedadviseur



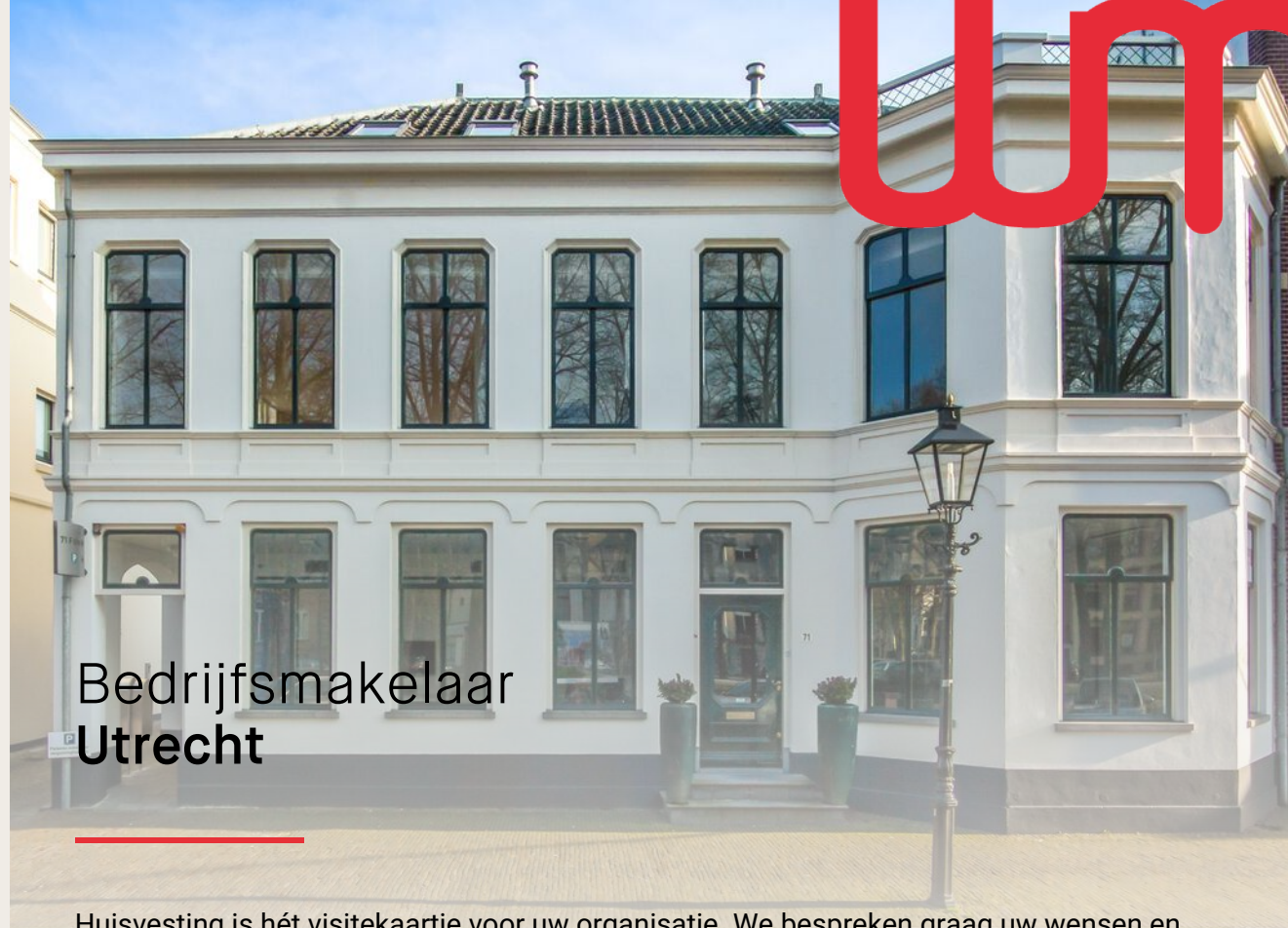
Jordine Jansen
Marketing communicatie

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