

TE HUUR
Hertogswetering 8 D
3543 AS Utrecht



vastgoedcert
gecertificeerd



taxatie management
instituut
Powered by NVM

Waltmann
BEDRIJFSHUISVESTING

SINCE 1887

Inhoudsopgave

Hertogswetering 8 D Utrecht

- Introductie & kenmerken
- Foto's
- Energielabel
- Locatie op de kaart & bereikbaarheid
- Plattegronden
- 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

De Zorgboulevard

Dit moderne in 2026 opgeleverde zorgverzamelgebouw op Bedrijvenpark “De Wetering” in Leidsche Rijn, Utrecht, biedt onderdak aan in totaal 18 zorgunits en heeft een totaal oppervlak van circa 4.300 m².

Het gebouw is ontwikkeld voor zorgaanbieders binnebinne de tweede- en derdelijnszorg, met inachtneming vvv de geldende gebruiksvoorwaarden.

Het zorgverzamelgebouw is inmiddels gerealiseerd en opgeleverd. Het gebouw is ruim opgezet, modern vormgegeven en kent een flexibele indeling. De eigentijdse gevels en grote glaspartijen zorgen voor veel daglichttoetreding.

De beschikbare unit is gelegen op de begane grond. Verdere indeling en inrichting kunnen, voor zover technisch en juridisch toegestaan en met de benodigde toestemmingen, worden afgestemd op de beoogde zorgfuncties.

Het gebouw is gasloos uitgevoerd en volgens opgave gerealiseerd overeenkomstig de te tijdtijd van vergunningverlening toepasselijke BENG-eisen.

Binnen de zorgboulevard zijn onder andere gevestigd een oogkliniek, allergiecentrum, huidkliniek, cardiologische kliniek en zelfstandig behandelcentrum voor medisch specialistische zorg, gespecialiseerd in neurologie, pijngeneeskunde en neurochirurgie.



Introductie

Oppervlakte

Unit 8 D (bouwnummer 7A op tekening) omvat volgens opgave circa 147 m² b.v.o., bestaande uit circa 100 m² privéruimte en circa 47 m² toegerekend aandeel in gemeenschappelijke ruimten, waaronder wachtruimten, gangen en sanitaire voorzieningen.

De metrage is gebaseerd op opgave van de architect. Er is geen afzonderlijk NEN2580 meetcertificaat verstrekt, de oppervlakte dienen voor contractsluiting te worden geverifieerd.

Parkeren

Achter het gebouw bevindt zich een met een slagboom afgesloten parkeerterrein. Bij deze unit behoren twee toegewezen parkeerplaatsen. Op het terrein bevinden zich tevens twee gemeenschappelijke mindervalidenparkeerplaatsen.

Aanvaarding

Per direct.

Energie label

Het betreft label A+++, geldig tot 02-10-2036.

Kenmerken



HUURPRIJS	€ 28.460,- per jaar
BTW	Ja
OPPERVLAKTE	Circa 147 m ² bvo
VERDIEPING	Begane grond (parkeerzijde zuid-west)
HOOFDFUNCTIE	2e of 3e lijnszorg
SOORT BOUW	Nieuwbouw
BOUWJAAR	2026
VLOERBELASTING CA.	1.000 kg/m ² bg en 500 kg/m ² verdieping
TOTAAL METRAGE COMPLEC	4.299 m ² bvo
SERVICEKOSTEN	€ 20,- per m ² per jaar
AANVAARDING	Per direct
LIGGING	Bedrijventerrein, wijkwinkelcentrum, in woonwijk
PARKEERFACILITEITEN	2 toegewezen parkeerplaatsen en 2 gezamenlijke invalideplaatsen
ENERGIELABEL	Label A+++, geldig tot 02-10-2026

Bestemming

Klik hier voor de directe link naar het geldende bestemmingsplan.



Opleveringsniveau en bestemming



Opleveringsniveau en voorzieningen

Het gehuurde wordt schoon en ontruimd in de feitelijke staat ten tijde van oplevering ter beschikking gesteld. De hierna genoemde voorzieningen betreffen een opgave en dienen vóór contractsluiting en sleuteloverdracht op aanwezigheid, werking en onderhoudsstaat te worden gecontroleerd.

Algemene ruimten

De gemeenschappelijke ruimten van het gebouw zijn onder meer v.v.:

- vloerverwarming
- wandafwerking
- elektragroepen ten behoeve van verlichting
- lift en trappenhuizen
- toiletgroepen
- bel-video intercom
- postkasten
- bewegwijzering intern
- parkeerbordjes
- slagboom parkeerplaats
- collectief camera- en alarmsysteem

Privéruimte

De casco privéruimte beschikt over de volgende afwerking:

- zandcement dekvloer
- aansluitmogelijkheid voor balansventilatie (WTW)
- eigen meterkast met eigen elektra-, watermeter en glasvezelverbinding
- schacht tbv aan- en afvoerleidingen
- glad gestucte wanden (wit)
- systeemplafonds inclusief LED-armaturen
- ventilatie-installatie
- verwarmingsinstallatie (warmtepomp inclusief vloerverwarming)
- wandafwerking bestaande uit 4 systeemwanden
- 8x cluster met dubbele wandcontactdoos, internetaansluiting, 1x loze leiding per unit
- toegangsdeur
- deels te openen ramen voorzien van zonneschermen te openen middels afstandsbediening

Vloerbelasting

Volgens opgave bedraagt de vloerbelasting van de begane grond circa 1.000 kg/m² en die van de verdiepingsvloeren circa 500 kg/m². Geschiktheid voor specifieke medische apparatuur en puntlasten dient door huurder bouwkundig te worden onderzocht.

Bestemming

De ruimte is bedoeld voor tweede- en/of derdelijnszorg. Het toegestane gebruik wordt bepaald door het geldende omgevingsplan en eventuele privaatrechtelijke voorwaarden. Kandidaten moeten hun specifieke zorgactiviteiten vooraf laten toetsen en, waar vereist, toestemming verkrijgen van de bevoegde instantie en/of rechthebbende. Eerstelijnszorg is volgens de opgegeven verhuurvoorwaarden niet toegestaan; voor gemengde zorgactiviteiten is afzonderlijke beoordeling nodig.

Mogelijk passende zorgfuncties zijn onder meer zelfstandige behandelcentra, gespecialiseerde klinieken, diagnostiek, poliklinische voorzieningen, revalidatiezorg en specialistische GGZ. De toelaatbaarheid van laboratoria, medische maakindustrie, oogheelkunde, plastische chirurgie en overige specifieke activiteiten dient uitdrukkelijk vooraf te worden bevestigd. Aan deze voorbeelden kan geen zelfstandig gebruiksrecht worden ontleend.

Deels passend zorgfuncties zijn onder meer Oogheelkunde, plastische chirurgie, oogkliniek en medische maakindustrie.

Huurvoorwaarden



Huurprijs

€ 28.460,- per jaar te vermeerderen met BTW.

Indien huurder niet voldoet aan de voorwaarden voor BTW-belaste verhuur, geldt een BTW-compensatie van 34% over de huurprijs

Aanvaarding

Per direct.

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 met 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 en betaling servicekosten per maand vooruit te voldoen.

Servicekosten

Als voorschot voor het jaarlijks onderhoud en beheer van onder meer de gebouwinstallaties, raambewassing en het tuinonderhoud wordt een bedrag van € 20,- per m² per jaar, exclusief BTW, in rekening gebracht.

Kosten nutsvoorzieningen

De kosten voor het verbruik van nutsvoorzieningen komen voor rekening van huurder, die deze rechtstreeks aan de betreffende leveranciers voldoet. Huurder treedt op als zelfstandig contractant en zorgt tijdig voor het afsluiten en onderhouden van de benodigde overeenkomsten.

Zekerheidsstelling

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

Bijzondere bepalingen

Verhuurder en door hem aangewezen personen zijn gerechtigd het gehuurde maandelijks, per kwartaal of halfjaarlijks te betreden om te controleren of het gehuurde overeenkomstig de afgesproken bestemming wordt gebruikt.

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).

Voor informatie

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



Eigen parkeerterrein
aan achterzijde met
slagboom





Gemeenschappelijke entree, gang, lift en wachtruimten





Voorbeeld van afbouw gevestigde oogkliniek Visus.





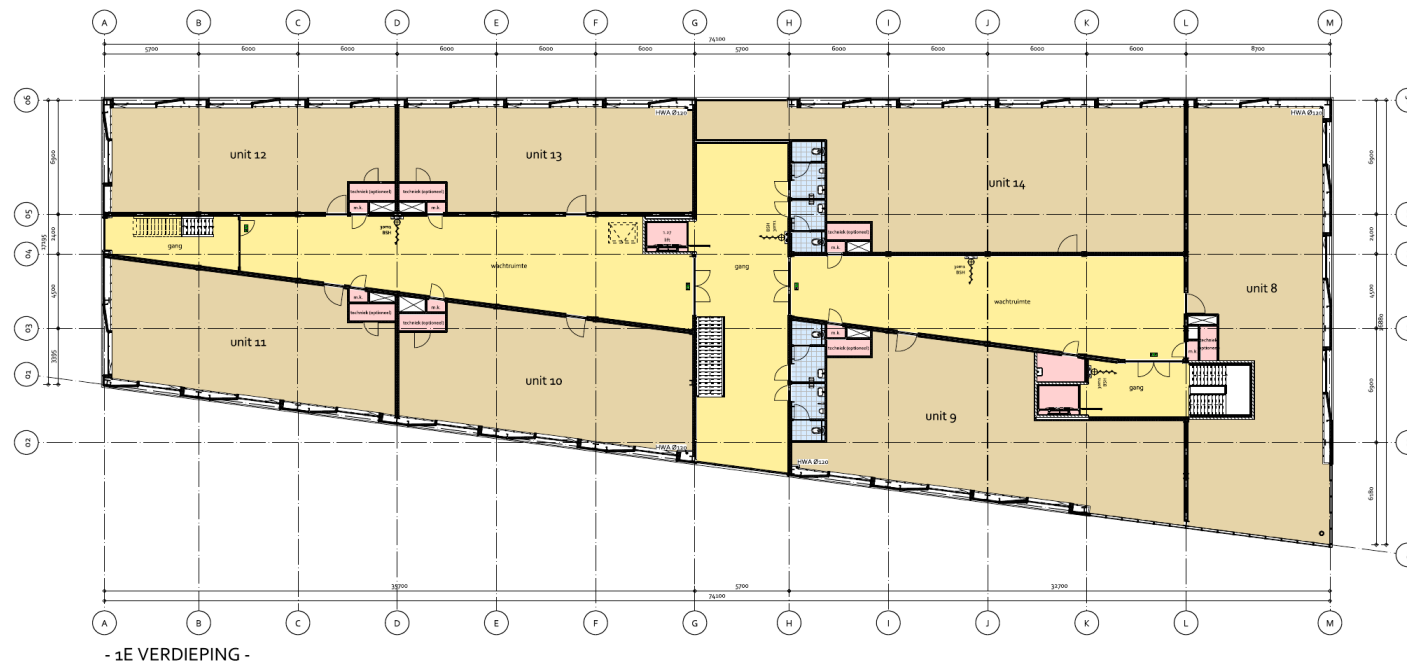




Plattegrond begane grond



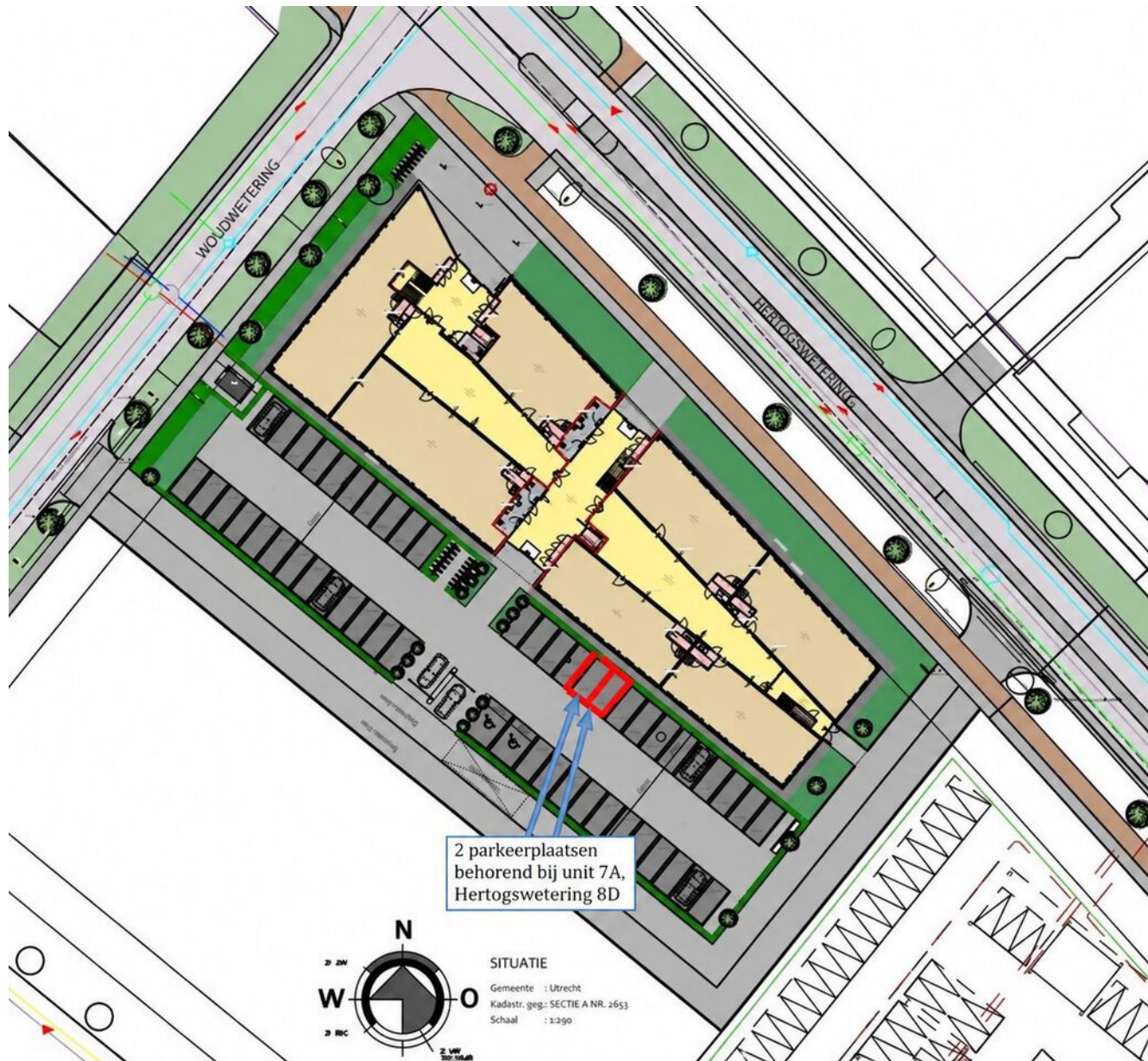
Plattegrond 1e verdieping



-1E VERDIEPING -



Situatie en parkeerplaatsen



Locatie op de kaart

Bereikbaarheid met eigen vervoer

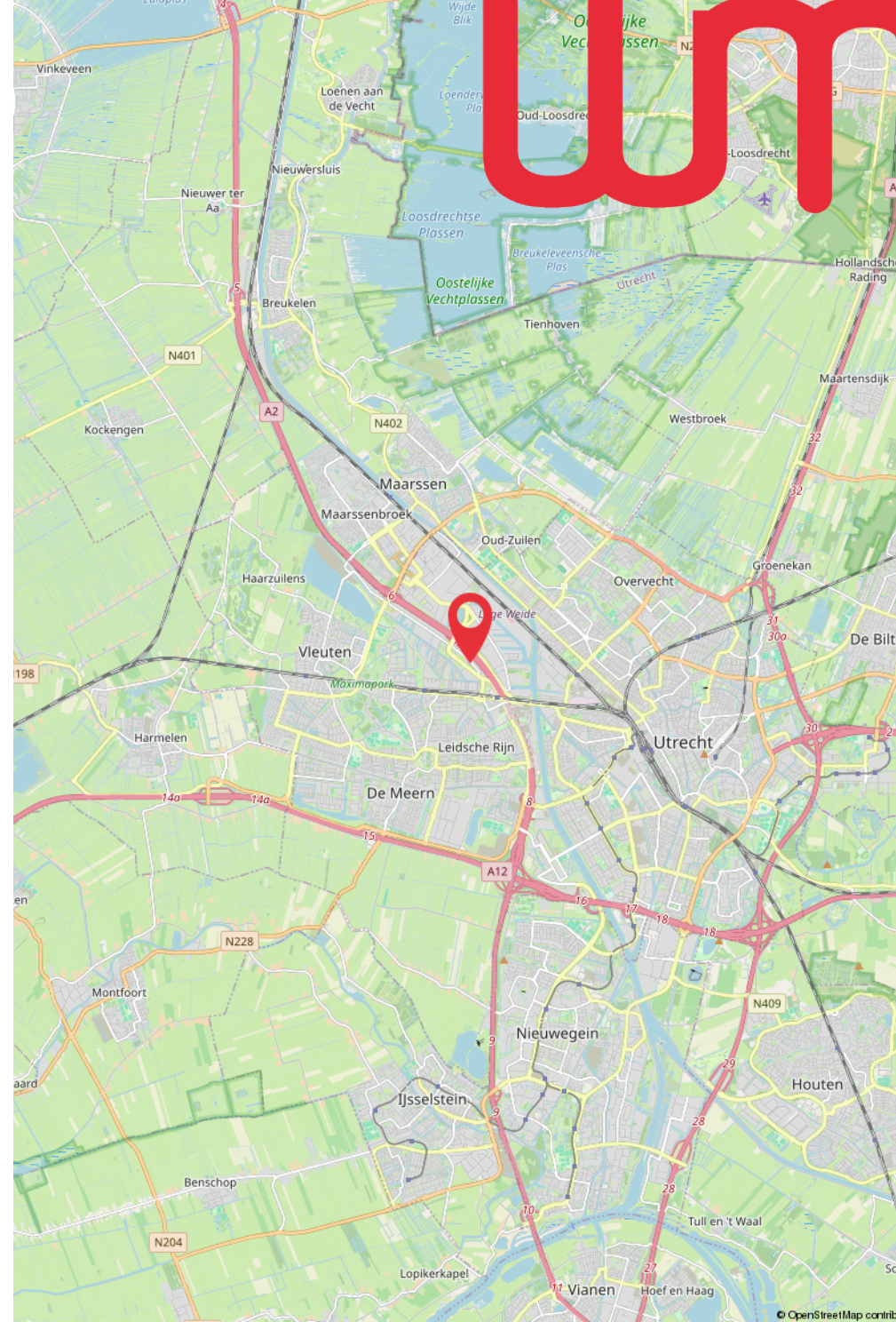
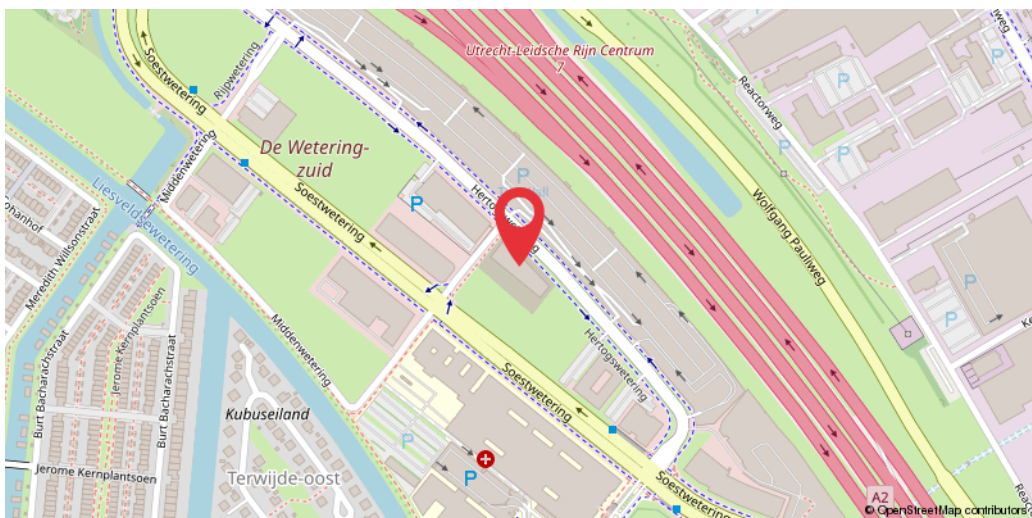
De Zorgboulevard is gelegen op het multifunctionele bedrijventerrein “De Wetering”, centraal in Nederland en direct nabij één van de belangrijkste verkeersassen van het land: de rijksweg A2. De Wetering maakt deel uit van Leidsche Rijn in Utrecht.

In de directe omgeving zijn onder andere het St. Antonius Ziekenhuis, Eyescan en retail- en leisurecentrum The Wall gevestigd. Hierdoor kent de locatie een duidelijke concentratie van zorg, bedrijvigheid, detailhandel en voorzieningen.

Het gebied De Wetering wordt aan de noordoostzijde begrensd door de A2, aan de noordwestzijde door bedrijventerrein De Wetering-Noord, aan de zuidwestzijde door de Liesveldse Wetering en woongebied Terwijde en aan de zuidoostzijde door Leidsche Rijn Centrum.

Bereikbaarheid met openbaar vervoer

Door de ligging nabij de A2 is de bereikbaarheid met eigen vervoer uitstekend. Ook per openbaar vervoer is het object goed bereikbaar. Een bushalte bevindt zich in de directe nabijheid en de NS-stations Utrecht Terwijde en Utrecht Leidsche Rijn bevinden zich op korte afstand.



Energie­label

Energie­label utiliteitsbouw Registratienummer 693465165 Datum registratie 05-10-2026 Geldig tot 02-10-2036

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

(energie uit fossiele brandstoffen) 60,13 kWh/m²



Isolatie van dit gebouw

- Gevels:
- Daken: Niet van toepassing
- Vloeren:
- Ramen:
- Buitendeuren: Niet van toepassing
- Gevelpanelen: Niet van toepassing

Installaties in dit gebouw

- Verwarming: Warmtepomp
- Warm water: Elektrisch doorstroomtoestel
- Ventilatie: Balansventilatiesysteem
- Koeling: Compressiekoeling
- Verlichting: 7,4 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen
- Zonnepanelen: Geen zonnepanelen
- Batterijopslag: Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Renovatiestandaard van dit gebouw

60,13 kWh/m²

100 200 300 400 500 600 700 800 900 kWh/m²

Energiebehoefte [kWh/m²]

65,49

CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²]

11,11

Aandeel hernieuwbare energie [%]

24,0

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over dit gebouw

Adres
Hertogswetering 8 D
3543AS Utrecht

Bouwjaar
2024

Gebruiksoppervlakte
87 m²

Gebruiksfunctie
100,0% Gezondheidszorg overig

Energieadviseur
E.C. van der Star



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



Tim Klaren
Vastgoedadviseur



Martijn Kerkmeester
Taxateur o.z. - groot zakelijk



Peter de Gier
NVM Makelaar RM



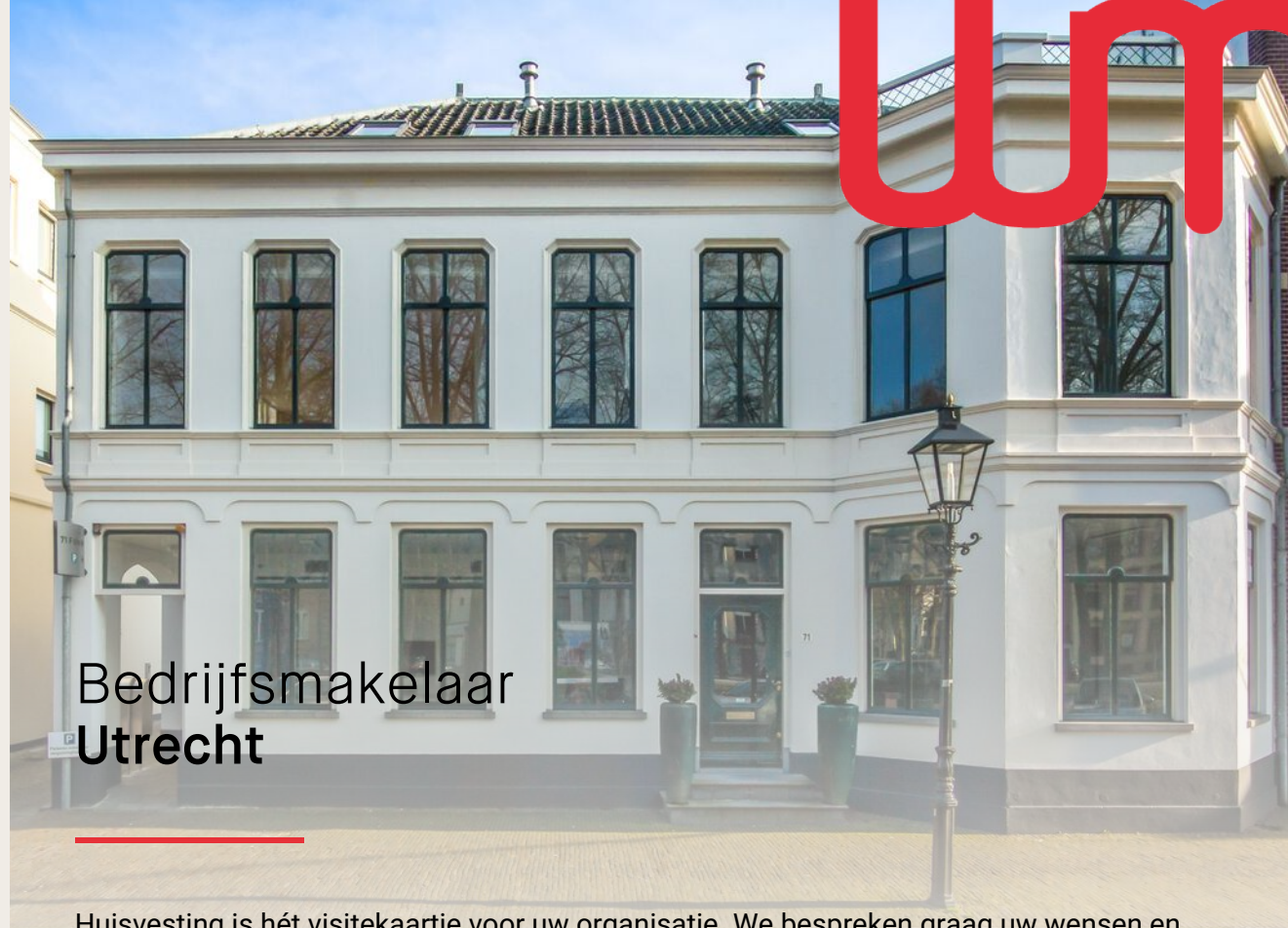
Jorinde Jansen
Marketing communicatie

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 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