



TE HUUR
Koningin Wilhelminaweg 477
3737 BE Groenekan



vastgoedcert
gecertificeerd



taxatie management
instituut
Powered by NVM

Waltmann
BEDRIJFSHUISVESTING SINDS 1887

Inhoudsopgave

Ondertitel

- 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

Algemene informatie

Moderne bedrijfsunit van circa 508 m² met bedrijfs-/opslagruimte, kantoorruimte en ruime parkeer-/buitenterrein, gelegen op de hoek van een rij geschakelde bedrijfspanden.

Het object bevindt zich op een kleinschalig bedrijventerrein langs de provinciale weg in Groenekan, onder de rook van Utrecht.

De bedrijfsruimte is voorzien van een elektrische overheaddeur, heeft een vrije hoogte van circa 5,79 meter en een vloerbelasting van circa 1.500 kg/m². Dankzij de lichtstraat en de gevelramen beschikt de ruimte over een royale hoeveelheid daglichttoetreding.

Op de begane grond en de split-level verdieping bevinden zich de kantoorruimten, inclusief sanitaire voorzieningen en een kantine.

Direct voor en naast het object zijn 12 parkeerplaatsen gelegen en een grotendeels buitenterrein van in totaal circa 233 m², welke door herplaatsing van een hekwerk afsluitbaar kan worden gemaakt.

De bestemming staat lichte bedrijfsactiviteiten toe in de milieuklasse 1 en 2.

Energielabel

Het object beschikt over energielabel A, geldig tot en met 10 december 2025. Verhuurder zal vóór deze datum zorgdragen voor het opstellen van een nieuw energielabel.



Introductie

Oppervlakte

Het totaal verhuurbaar vloeroppervlak bedraagt circa 508 m², als volgt verdeeld:

- ca. 348 m² bedrijfsruimte begane grond
- ca. 160 m² kantoorruimte begane grond en verdieping

Er is geen NEN2580 meetrapport beschikbaar.

Er is tevens een verhard en grotendeels omheind buitenterrein van ca. 233 m² beschikbaar voor buitenopslag of extra parkeerruimte.

Parkeren

Er zijn twaalf parkeerplaatsen beschikbaar, direct voor en naast het pand op eigen terrein.

Aanvaarding

Vanaf 5 februari 2026, in overleg mogelijk eerder.

Kenmerken



VRAAGPRIJS	€ 55.000,- per jaar
BTW	Ja
HOOFDFUNCTIE	Bedrijfsruimte
SOORT BOUW	Bestaande bouw
BOUWJAAR	1999
VRIJE HOOGTE CA.	579 cm
VLOERBELASTING HAL CA.	1.500 kg /m ²
TOTAAL METRAGE CA.	508 m ²
SERVICEKOSTEN	€ 650,- per jaar excl. BTW
AANVAARDING	Vanaf 5 februari 2026 (in overleg mogelijk eerder)
ENERGIELABEL	A
LIGGING	Bedrijventerrein
PARKEERFACILITEITEN	12 parkeerplaatsen beschikbaar, direct voor en naast het pand op eigen terrein.
BUITENTERREIN	Ja, circa 233 m ²

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:

Algemeen

- Eigen meterkast v.v. gas, water, elektra, telefonie/internet
- Brandslanghaspel en -blussers
- Ramen voorzien van dubbel glas
- Nooduitgang aanduidingen
- Mechanische ventilatie

Bedrijfsruimte

- Verwarming middels heater
- Opbouw verlichtingsarmaturen
- Gevlinderde betonvloer
- Lichtstraat
- Elektrisch bedienbare overheaddeur
- Monolithisch afgewerkte betonvloer
- Vrije hoogte van circa 579 cm
- Krachtstroomaansluitingen
- Loop-/vluchtdeuren
- Keukenblok
- Toilet
- Ramen in gevel v.v. inbraakwerende spijlen

Kantoren begane grond en verdieping

- Entreedeur begane grond
- Toilet begane grond
- Werkkast onder trap
- Systeemplafonds v.v. verlichtingsarmaturen
- Deels te openen ramen, deels v.v. zonwering
- CV-installatie v.v. radiatoren
 - Trappenhuis
- 2x dames- en herentoilet met voorportaal en fontein
- Kantine met pantry op 1e verdieping
- Keukenblok
- Huidige scheidingswanden / vloerbedekking

Buitenterrein

- Verhard middels klinkerbestrating
- Straatverlichting
- Deels voorzien van omheining
- Verlichting aan buitengevel
- Vlaggenmast

Bestemmingsplan

Van toepassing is omgevingsplan gemeente De Bilt, het bestemmingsplan “Groenekan 2009” alsmede paraplu bestemmingsplan “Stedenbouwkundige bepalingen”.

Deze locatie heeft de bestemming “Bedrijf” en is te gebruiken voor:

- Bedrijfsmatige activiteiten van categorie 1 en 2 van de bij deze planregels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;

Voor de volledigheid verwijzen wij u naar het onlinebestemmingsplan <https://omgevingswet.overheid.nl>.

Elektra aansluiting

De aansluiting is afgezekerd met 3x63A met een gecontracteerd vermogen van ongeveer 25kW.

Huurvoorwaarden



Huurprijs

€ 55.000,- per jaar te vermeerderen met BTW.

Uitgangspunt is BTW belaste verhuur. Derhalve dient bovengenoemd bedrag te worden vermeerderd met het van toepassing zijnde BTW percentage. 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

Per kwartaal vooruit te voldoen.

Servicekosten

€ 650,- per jaar te vermeerderen met BTW als verrekenbaar voorschot voor de navolgende leveringen en diensten:

- onderhoud en keuring CV-installatie
- onderhoud en keuring elektrische overheaddeur

Huurder is direct zelfstandig contractant van de desbetreffende nutsbedrijven.

Zekerheidsstelling

Een waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur te vermeerderen met servicekosten en de BTW.

Bijzondere bepalingen

Huurder dient ervoor zorg te dragen dat het naastgelegen datacentrum toegang deint te behouden tot de gedeelde weg en de insteekruimte bij het hek aan het einde van de weg. Indien huurder het naastgelegen buitenterrein wenst af te sluiten dient hij de de buurman te voorzien van een sleutel van het hek.

Huurder dient met (laden en lossen) er rekening mee te houden dat de gemeenschappelijke toegangsweg toegankelijk dienen te blijven voor de overige huurders/gebruikers van het bedrijventerrein en deze geen overlast of hinder te veroorzaken.

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 periodiek 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



Kantoren begane grond en 1ste verdieping (splitlevel)









Locatie op de kaart

Bereikbaarheid met eigen vervoer

Het object is goed bereikbaar met eigen vervoer. De dichtstbijzijnde opritten van de snelweg zijn:

- A27 op 1,9 km hemelsbreed met 5 min reistijd over een route van 3,1 km
- A28 op 4,2 km hemelsbreed met 8 min reistijd over een route van 7,9 km
- A2 op 6,2 km hemelsbreed met 13 min reistijd over een route van 11,5 km

Bereikbaarheid met openbaar vervoer

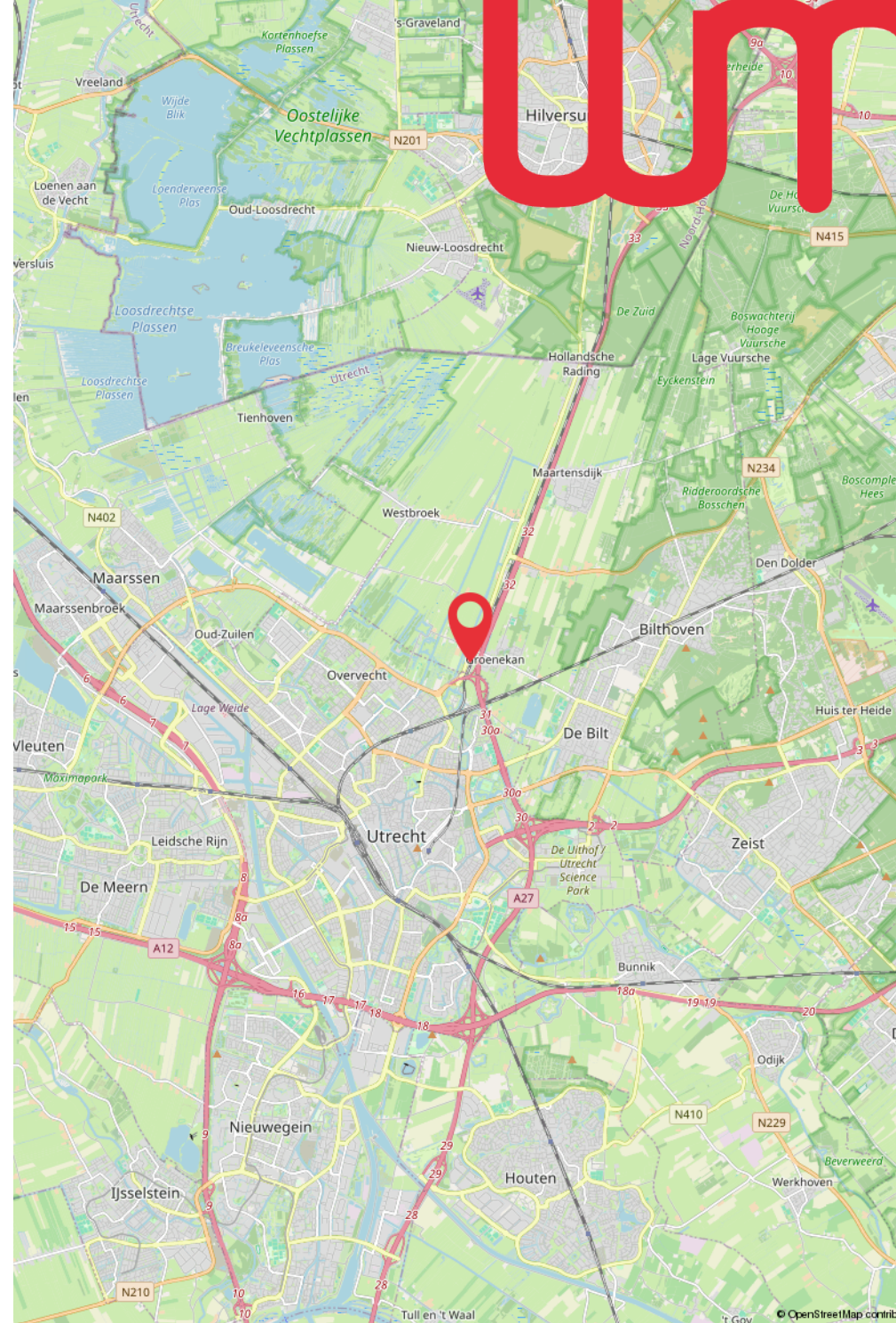
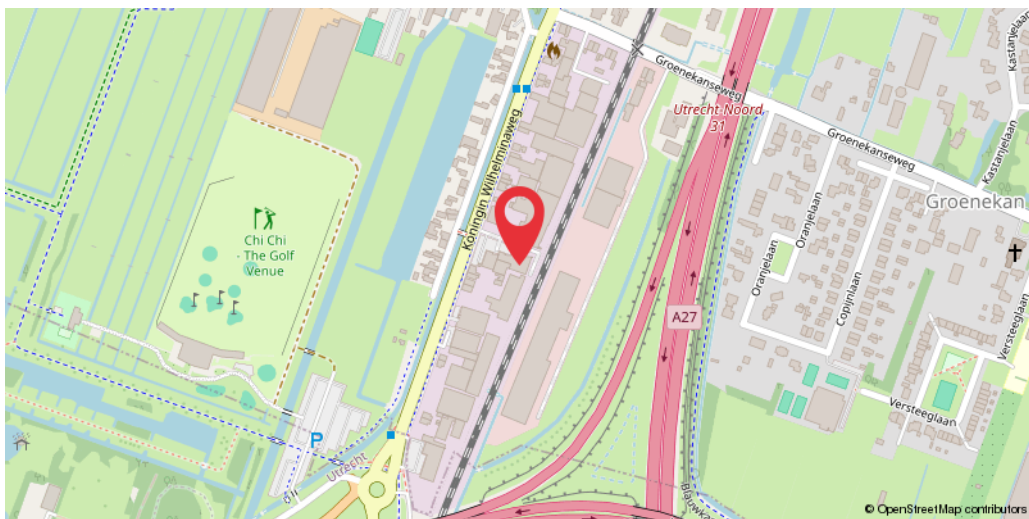
De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is redelijk.

Dichtstbijzijnde halte (bus/tram/metro):

Groenekan, Groenekan-Centrum, loopafstand ca. 0,2 km, looptijd ca. 3 minuten.

Dichtstbijzijnde treinstation:

Utrecht Overvecht, loopafstand ca. 2,2 km, looptijd ca. 31 minuten.





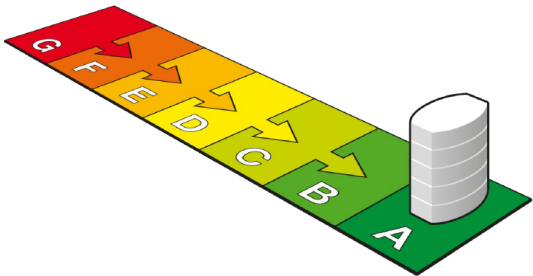
၁၁



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.
3737BE477, Koningin Wilhelminaweg 477 Groenekan
Kantoorfunctie (zie de bijlage voor de samenstelling)

Gebruiksoppervlak 240,0 m ²	Naam adviseur A.J. Vunderink	Adviesbedrijf Duurzaam Energieloket
Opnamedatum 10-12-2015	Examennummer 5378	Inschrijfnummer IKB276
Energielabel geldig tot 10-12-2025	Handtekening 	KvK-nummer 59942169
Afmeldnummer 676384079		

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

Straat (zie bijlage)
Koningin Wilhelminaweg
Nummer/toevoeging
477
Postcode
3737 BE
Woonplaats
Groenekan
Volgnummer gebouw



Standaard energiegebruik voor dit gebouw

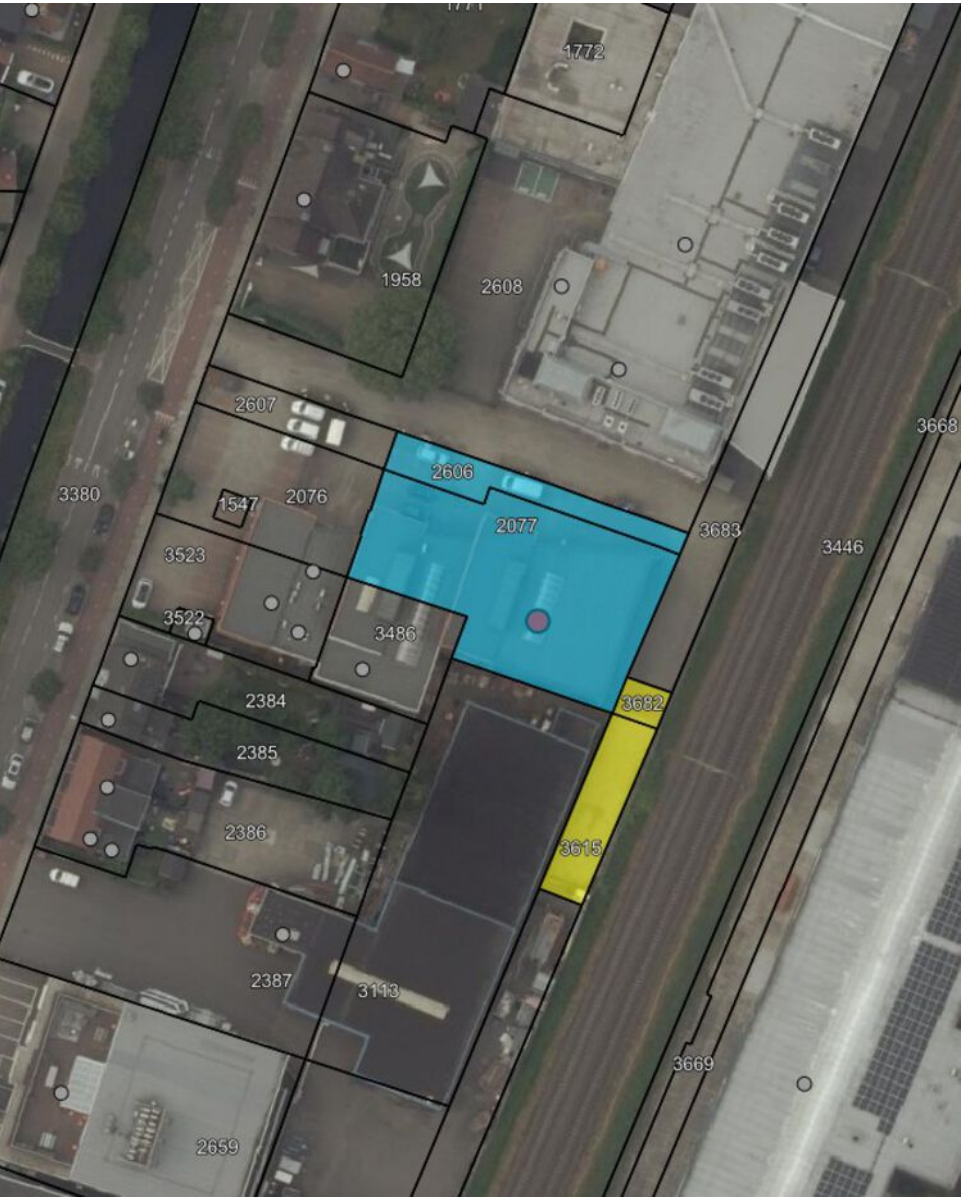
Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk.

- 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).

512,8 MJ/m²
(megajoules)
28,2 kg/m²
(CO₂-emissie)

23,2 kWh/m² (electriciteit)
8,5 m³/m² (gas)
0 GJ/m² (warmte)

Kadastrale Kaart



Kadastrale percelen



Gemeente:	Maartensdijk
Sectie:	K
Nummers:	2077 en 2606
Geheel of gedeeltelijk:	Gedeeltelijk
Kleur op kaart:	Lichtblauw
Gebruik:	Pand en parkeerplaatsen
Nummer:	3683
Geheel of gedeeltelijk:	Gedeeltelijk ca 50% gebruiken
Gebruik:	Recht van overpad
Kleur op kaart:	Rode omlijning
Bijzonderheden	Mag afgesloten worden, mits buurman sleutel krijgt voor rangeren vrachtauto's
Nummers:	3615 en 3682
Geheel of gedeeltelijk:	Geheel
Gebruik:	Parkeren of buitenopslag
Kleur op kaart:	Geel

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

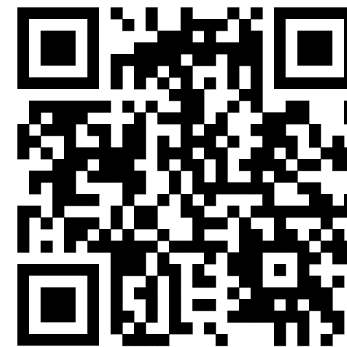
BEDRIJFSHUISVESTING

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