



TE KOOP
Strijkviertel 17
3454 PH De Meern



vastgoedcert
gecertificeerd



taxatie management
instituut
Powered by NVM

Waltmann
BEDRIJFSHUISVESTING

SINCE 1887

Inhoudsopgave

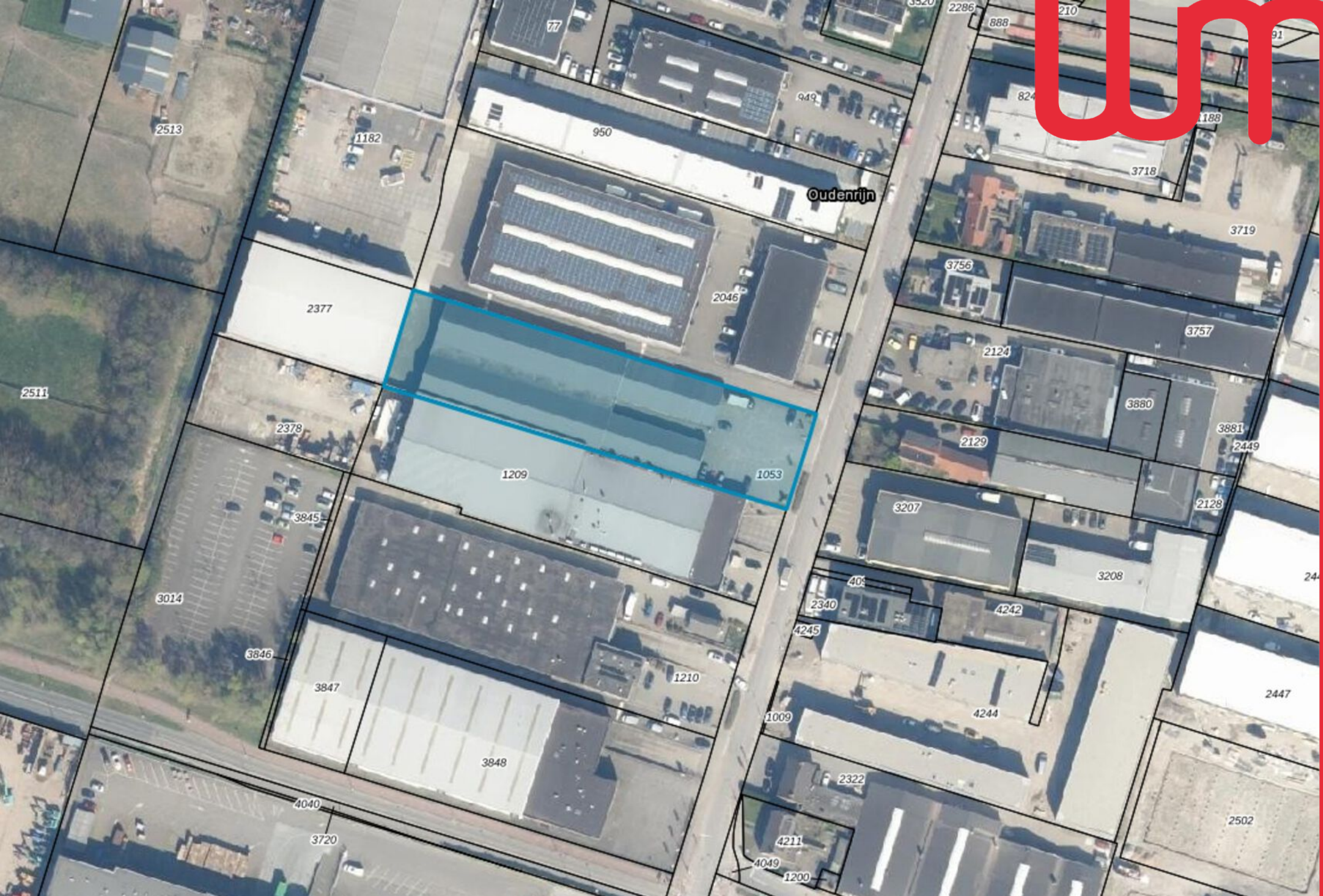
Strijkviertel 17, 3454 PH De Meern

- Luchtfoto
- Introductie
- Foto's
- Kenmerken
- Opleveringsniveau & bestemming
- Koopvoorwaarden
- Foto's
- Plattegrond (oud)
- Bestemmingsplankaart
- Energielabel
- Kadastrale kaart & kadastraal uittreksel
- Locatie op de kaart & bereikbaarheid
- 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 afkomstig uit naar ons oordeel betrouwbare bronnen. 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

Bedrijfs-/showroomlocatie met uitstekende ontwikkelingsmogelijkheden op toplocatie nabij de A2 en A12!

Op een prominente locatie op bedrijventerrein Oudenrijn bieden wij deze bedrijfs- en showroomlocatie aan, bestaande uit circa 2.337 m² bedrijfsruimte op een royaal perceel van 3.750 m² eigen grond.

Het object onderscheidt zich door de uitstekende bereikbaarheid, ruime bestemmingsmogelijkheden en aantrekkelijke ontwikkelingspotentie.

Dankzij het toegestane bebouwingspercentage van 60% en een maximale bouwhoogte van 15 meter biedt de locatie mogelijkheden voor herontwikkeling of optimalisatie van het bestaande vastgoed.

Het pand is oorspronkelijk gebouwd in 1965 en beschikt over een energielabel A+.

Dankzij de ruime bestemming en royale perceelomvang is het object geschikt voor een breed scala aan gebruikers, waaronder productie-, handels-, logistieke en showroomactiviteiten. Daarnaast biedt de bestemming mogelijkheden voor volumineuze detailhandel, hetgeen het object onderscheidt van veel andere bedrijfslocaties in de regio Utrecht.

Locaties met een combinatie van een royale perceelomvang, ruime bestemmingsmogelijkheden, uitstekende bereikbaarheid en substantiële ontwikkelingspotentie zijn binnen de regio Utrecht schaars beschikbaar. Strijkviertel 17 biedt daarmee een unieke kans voor eindgebruikers, beleggers en ontwikkelende partijen die op zoek zijn naar een strategisch gelegen bedrijfslocatie met toekomstperspectief.





Introductie

Oppervlakte

Totaal circa 2.337 m², verdeeld over:

- ca. 1.604 m² showroom/bedrijfsruimte
- ca. 325 m² showroom/bedrijfsruimte linker voorzijde
- ca. 338 m² magazijn/bedrijfsruimte rechter voorzijde
- ca. 70 m² entresol in magazijn

De vermelde oppervlakten zijn indicatief vastgesteld en zijn niet gemeten overeenkomstig de NEN 2580-meetinstructie. De opgegeven metrages dienen derhalve uitsluitend te worden beschouwd als een globale indicatie van de grootte van het object.

Aan de vermelde oppervlakten kunnen geen rechten worden ontleend. Koper wordt geadviseerd om, indien de exacte oppervlakte voor zijn besluitvorming van belang is, zelfstandig een (NEN 2580-)meting te laten uitvoeren.

Parkeren

Zeer ruim parkeren op eigen voorliggend terrein.

Energielabel

Het object beschikt over energielabel A+, geldig tot 18 juni 2036.

Nutsvoorzieningen

- capaciteit elektra 3x 50 A
- capaciteit gas G2A
- water
- telefonie
- kabel (cai)

Kenmerken



VRAAGPRIJS	€ 2.062.500 k.k.
BTW	Nee
HOOFDFUNCTIE	Bedrijfsruimte / showroomruimte
SOORT BOUW	Bestaande bouw
BOUWJAAR	1965
VRIJE HOOGTE CA.	430 cm
NOK HOOGTE CA.	665 cm
VLOERBELASTING CA.	onbekend
TOTAAL METRAGE CA.	2.337 m ²
AANVAARDING	Per direct, voorkeur voor levering uiterlijk december 2026
ENERGIELABEL	A +
OPPERVLAKTE PERCEEL	3.750 m ²
LIGGING	Bedrijventerrein
PARKEERFACILITEITEN	Zeer ruim parkeren op eigen terrein

Bestemming

Klik hier voor de directe link naar het geldende bestemmingsplan.

Opleveringsniveau en bestemming



Opleveringsniveau en voorzieningen

Het object wordt in de huidige staat, "as-is, where-is", leeg en ontruimd opgeleverd, inclusief onder meer:

- systeemplafonds met verlichting;
- kantoorruimte
- keukenblok met onder- en bovenkastjes, gootsteen en kraan
- ramen;
- diverse heaters;
- toiletgroep;
- elektrische overheaddeur ca. 4,0 m breed x 3,9 m hoog;
- alarmsysteem;
- brandblusvoorzieningen;
- 3 Nefit CV-ketels (bouwjaar 2003) met gezam. vermogen van ca. 195 kW
- aanwezige parkeerfaciliteiten op eigen terrein.
- entresolvloer
- magazijn v.v. betonvloer
- vlaggenmasten
- hekwerk voor entree
- showroom v.v. vloerbedekking op tegels op asfaltvloer

Bestemming

Volgens het geldende Omgevingsplan van de gemeente Utrecht rust op het object de bestemming "Bedrijventerrein" met onder meer de functieaanduidingen:

- Bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.2;
- Volumineuze detailhandel.

De voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor:

- bedrijven uit de in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten vermelde categorieën tot en met milieucategorie 3.2;
- aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte kantoorruimte onder voorwaarden;
- webwinkels;
- detailhandel als nevenactiviteit en gerelateerd of ondersteunend aan de

(vervolg bestemming op volgende pagina)

hoofdactiviteit van het bedrijf, mits:

- de verkoopvloeroppervlakte in het betreffende bedrijf 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;
- parkeervoorzieningen;
- volumineuze detailhandel.

Onder volumineuze detailhandel wordt verstaan:

- detailhandel in goederen, als auto's, boten, motoren, caravans, tenten en kampeerartikelen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;
- detailhandel in keukens, badkamers, sanitair en tegels;
- detailhandel in artikelen zoals zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden, grafzerken, paardentrailers, aanhangwagens, en daarmee naar aard en omvang vergelijkbare artikelen;
- brand- en explosiegevaarlijke stoffen, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen.

Het voormalige gebruik als meubelshowroom past niet binnen de huidige bestemming. Voor de volledige bestemmingsregels verwijzen wij u naar het omgevingsplan van de gemeente Utrecht.

BEBOUWINGSMOGELIJKHEDEN

- Maximum bebouwingspercentage: 60%;
- Maximum bouwhoogte: 15 meter.

Op basis van het geldende Omgevingsplan kan maximaal circa 2.250 m² grondoppervlak worden bebouwd. In combinatie met de toegestane bouwhoogte van 15 meter biedt dit interessante mogelijkheden voor uitbreiding, vervangende nieuwbouw of herontwikkeling.

Geïnteresseerden dienen zelfstandig onderzoek te verrichten naar de exacte planologische mogelijkheden en de haalbaarheid van hun voorgenomen gebruik of ontwikkeling.



Koopvoorwaarden



Koopprijs

€ 2.062.500,- kosten koper. De levering is niet met btw belast.

Aanvaarding

Per direct beschikbaar, voorkeur voor levering uiterlijk december 2026.

Notaris

Ter keuze van koper.

Zekerheidsstelling

Koper dient binnen 10 werkdagen na ondertekening van de koopovereenkomst een bankgarantie te stellen dan wel een waarborgsom te storten ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris.

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 hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

As is where is

De voorgenomen verkoop van Strijkviertel 17 te De Meern geschiedt op basis van het principe "as-is, where-is". Koper aanvaardt het object in de feitelijke, juridische, milieutechnische, bouwkundige en fiscale staat waarin het zich op het moment van levering bevindt, inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, lasten, beperkingen en verplichtingen.

Bodem- en Asbestonderzoeken

Verkoper heeft een verkennend en nader bodemonderzoek en een asbestinventarisatie laten uitvoeren. Uit het nader bodemonderzoek blijkt dat sprake is van twee beperkte verontreinigingen: circa 21,5 m³ sterk verontreinigde grond op het voorterrein en circa 2 m³ sterk verontreinigde grond ter plaatse van de ondergrondse HBO-tank. Er zijn geen acute risico's en bij ongewijzigd gebruik worden geen aanvullende sanerende maatregelen noodzakelijk geacht. Bij de asbestinventarisatie zijn twee asbesthoudende bronnen aangetroffen boven het verlaagde plafond: ca. 1,6 strekkende meter ontluchtingspijp en ca. 0,5 m² restanten daarvan. Sanering op korte termijn is niet noodzakelijk; verwijdering wordt geadviseerd voorafgaand aan sloop- of renovatiewerkzaamheden. Op het perceel bevindt zich een voormalige brandstoftank in de grond. De volledige rapportages zijn op aanvraag beschikbaar.

Overige voorwaarden en condities

De koopovereenkomst wordt opgesteld op basis van het standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Aan de in deze brochure opgenomen informatie en verwijzingen met betrekking tot bestemming, bouw mogelijkheden en ontwikkelingspotentie kunnen geen rechten worden ontleend. Koper dient hiernaar zelfstandig onderzoek te verrichten en zich ervan te vergewissen dat het voorgenomen gebruik en/of de beoogde ontwikkeling publiekrechtelijk is toegestaan.

Recht van gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht van gunning voor. Een koopovereenkomst komt eerst tot stand na schriftelijke overeenstemming tussen partijen en definitieve gunning door verkoper.

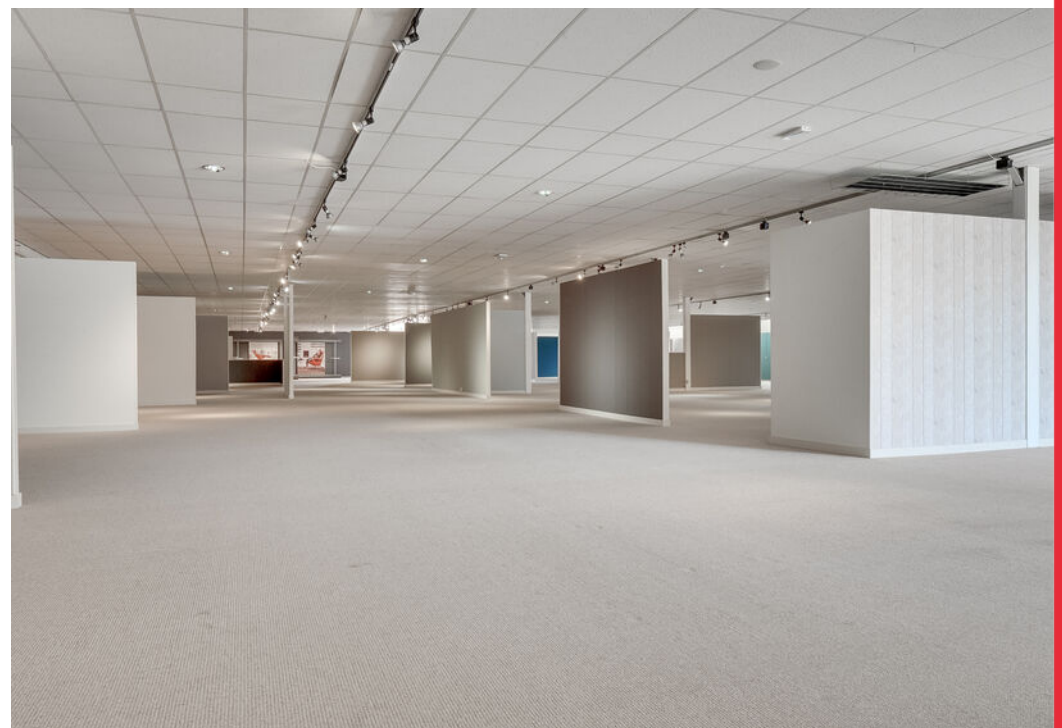
Wwft

In het kader van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme zijn wij verplicht een cliëntenonderzoek uit te voeren. Potentiële kopers dienen desgevraagd de hiervoor benodigde identificatie- en bedrijfsgegevens te verstrekken.



Entree Showroom







Kantoor, keuken en sanitair in showroom





Magazijn met entresol en overheaddeur rechter voorzijde



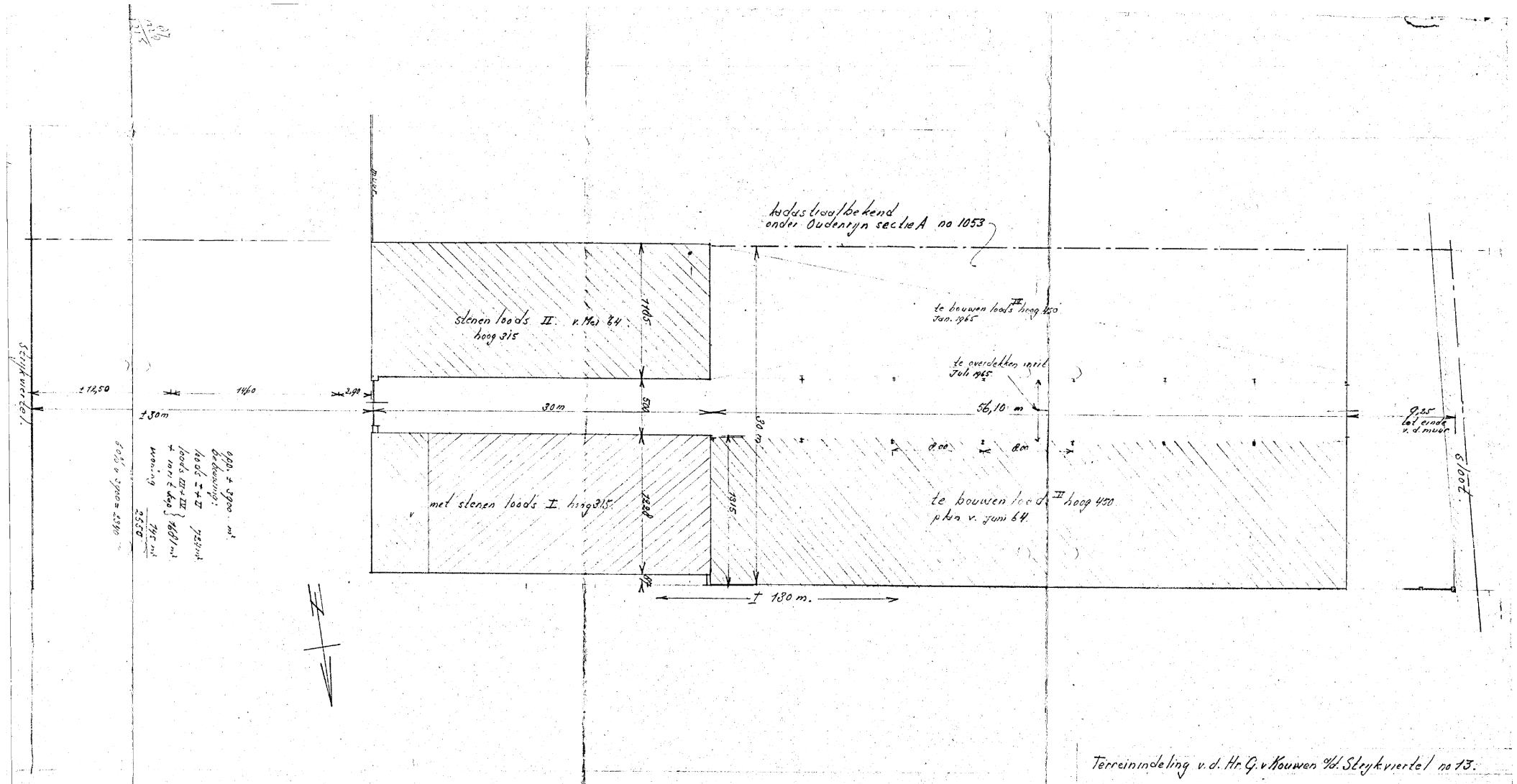


Buitenterrein achterzijde showroom

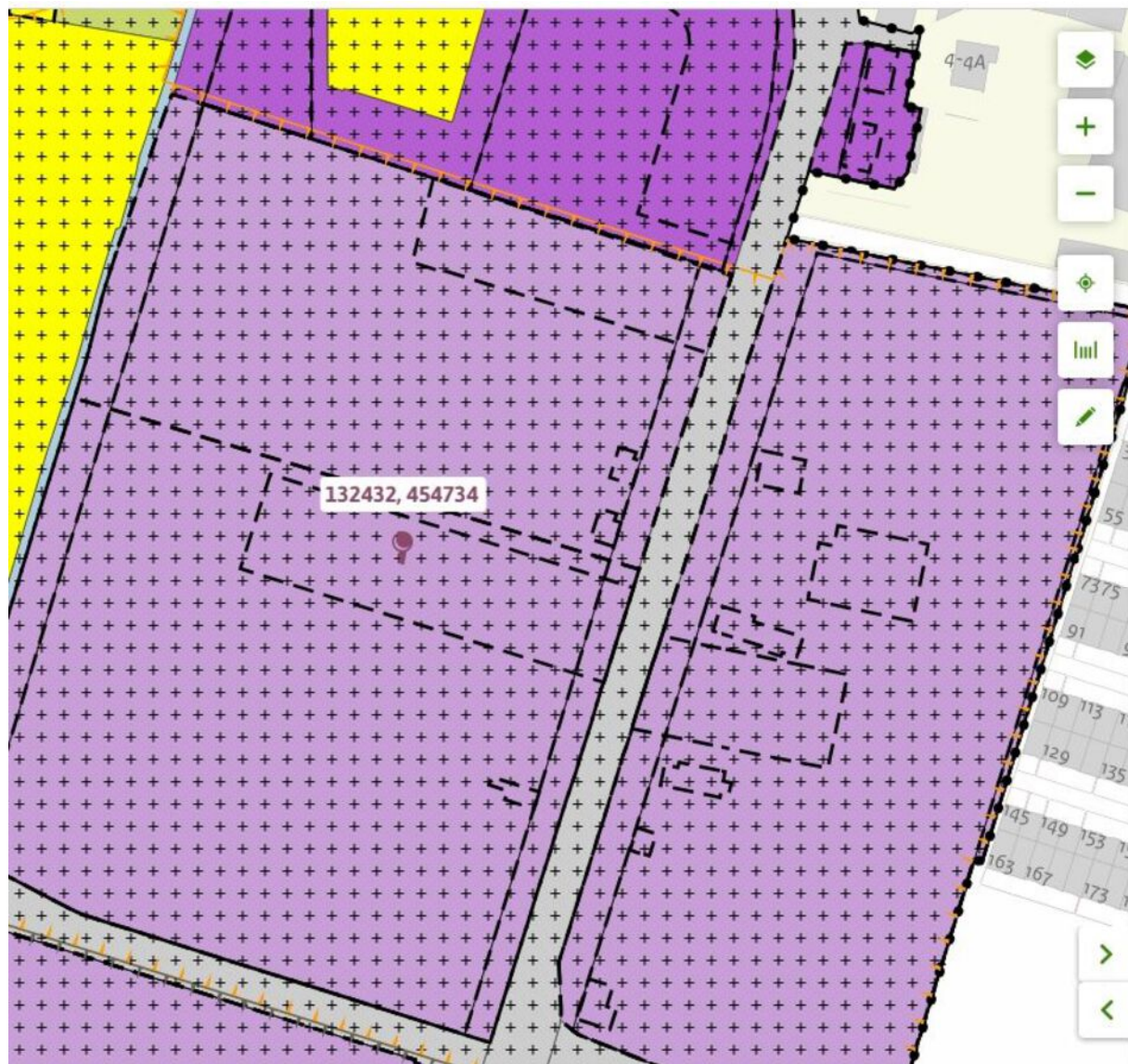




Plattegrond



Bestemmingsplankaart



Bedrijventerrein Oudenrijn, De Meern

bestemmingsplan - Gemeente Utrecht

meer documentkenmerken ▼

geconsolideerd 03-06-2015 - geconsolideerd

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingen (2)

 **Waarde - Archeologie** >

 **Bedrijventerrein** >

Bouwvlakken (1)

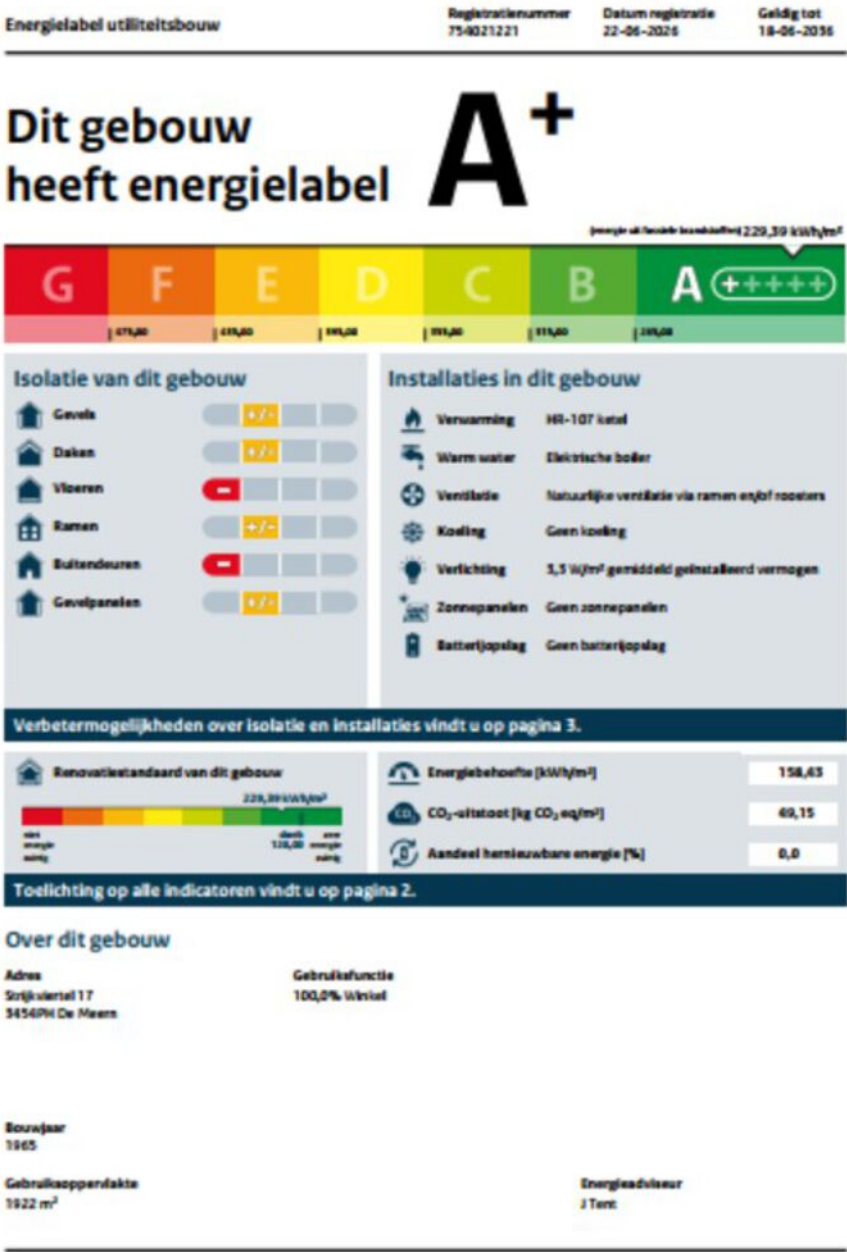
 **bouwvlak**

Functieaanduidingen (2)

 **bedrijf tot en met categorie 3.2**

 **detailhandel volumineus**

Energielabel



Eigendomsinfo



[BETREFT]	
Oudenrijn A 1053	
[UW REFERENTIE]	
JvdW/Srijkv. 17	
[GELEVERD OP]	[PRODUCTIEORDERNUMMER]
06-05-2026 - 15:25	S11239135548
[VOLLEDIG GESIGNALLEERD TM]	[VOLLEDIG BUGEWERKT TM]
05-05-2026 - 14:59	05-05-2026 - 14:59
[BLAD]	
1 van 1	

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding		Oudenrijn A 1053
		Kadastrale objectidentificatie: 027890105370000
Locatie		Srijkviertel 17 3454 PH De Meern
		Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie		0344010000091445
Kadastrale grootte		3.750 m²
Grens en grootte		Vastgesteld
Coördinaten		132487 - 454709
Omschrijving		Bedrijvigheid (industrie)

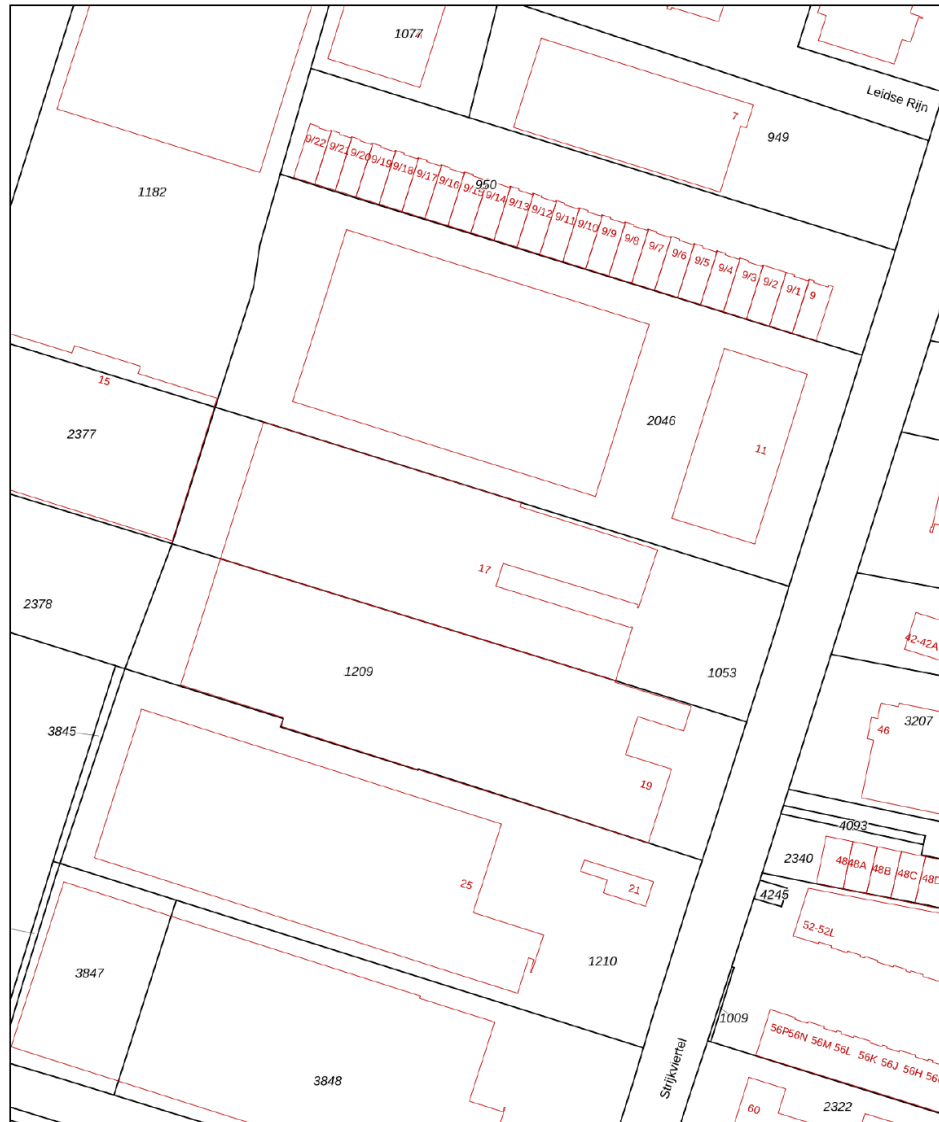
AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
---	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 5824/71 Utrecht
Ingeschreven op	05-04-1988
Naam gerechtigde	Van Kouwen Onroerend Goed Bv
Statutaire zetel	DE MEERN
KvK-nummer	30085202 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster. Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankwet (artikel 2, lid 1). Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oudenrijn	
25 Huisnummer	Sectie A	
Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1053	
Voorlopige kadastrale grens		
Administratieve kadastrale grens		
Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Kadastraal uittreksel

Gemeente:	Oudenrijn
Sectie:	A
Nummer(s):	1053
Perceelgrootte	3.750 m ²
Soort eigendom	Volle eigendom
Publiekrechtelijke beperkingen	Er zijn geen beperkingen bekend



Locatie op de kaart

Bereikbaarheid met eigen vervoer

Het object is gelegen op het gevestigde bedrijventerrein Oudenrijn in De Meern, een strategische locatie aan de westzijde van Utrecht. De bereikbaarheid is uitstekend dankzij de directe aansluiting op de A12 en de nabijheid van de A2, waardoor zowel de Randstad als de rest van Nederland snel bereikbaar zijn.

Toe- en afritten dichtsbijzinde snelwegen

- A2 op circa 3,5 kilometer rijafstand (circa 6 minuten);
- A12 op circa 3,4 kilometer rijafstand (circa 5 minuten).

Bereikbaarheid met openbaar vervoer

Dichtsbijzinde halte: De Meern, Strijkviertel-Noord

Loopafstand: circa 200 meter

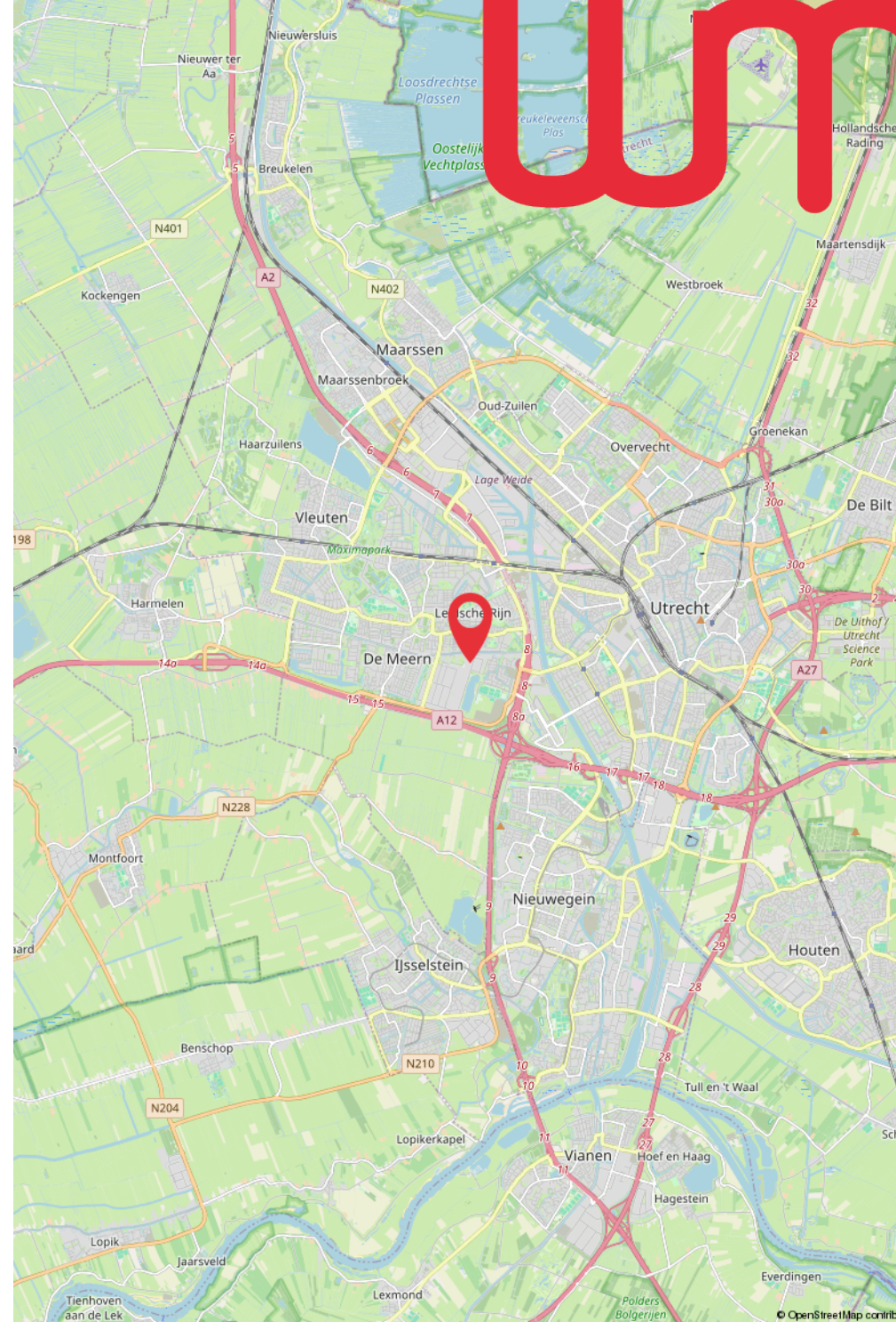
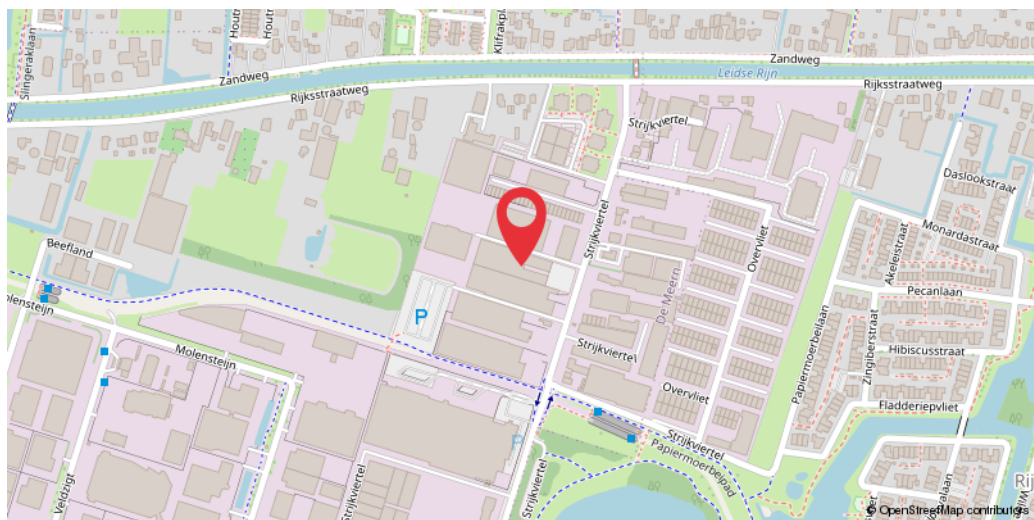
Looptijd: circa 3 minuten

Treinstation

Station Utrecht Leidsche Rijn

Afstand: circa 2,6 kilometer

Looptijd: circa 36 minuten



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