



TE HUUR
Tractieweg 172
3534 AP Utrecht



vastgoedcert
gecertificeerd



taxatie management
instituut
Powered by NVM

Waltmann
BEDRIJFSHUISVESTING

SINDS 1887

Inhoudsopgave

Tractieweg 172, Utrecht

- 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

Zelfstandig bedrijfspand met energielabel A, kantoor-/showroomruimte en een ruim, afsluitbaar buitenterrein op een prominente hoeklocatie in Utrecht.

Aan de Tractieweg 172, op bedrijventerrein Cartesiusweg, bieden wij dit functionele bedrijfspand aan met een totale oppervlakte van circa 329 m² v.v.o. en circa 423 m² bijbehorend buitenterrein.

De hoekligging zorgt voor een goede zichtbaarheid. De combinatie van bedrijfsruimte, kantoorruimte, een ruime overheaddeur en parkeergelegenheid op eigen terrein maakt het object aantrekkelijk voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten, binnen de geldende gebruiksmogelijkheden.

Het object ligt aan de westzijde van Utrecht, op korte afstand van de binnenstad. De locatie is goed bereikbaar met de auto, het openbaar vervoer en de fiets.



Introductie

Oppervlakte

Voor verhuur is in totaal circa 329 m² v.v.o. beschikbaar, als volgt verdeeld:

- Circa 194 m² v.v.o. bedrijfsruimte op de begane grond;
- Circa 70 m² v.v.o. kantoor-/showroomruimte op de begane grond;
- Circa 65 m² v.v.o. kantoor-/opslagruimte op de verdieping.

De genoemde vloeroppervlakten zijn conform het bijgevoegde meetrapport. Daarnaast beschikt het object over circa 423 m² verhard en afsluitbaar buitenterrein.

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

Het verharde en afsluitbare buitenterrein van circa 423 m² beschikt over zes aangeduide parkeerplaatsen. Afhankelijk van de terreinindeling en de benodigde ruimte voor laden, lossen en manoeuvreren is er ruimte voor aanvullende parkeerplaatsen ten behoeve van het gebruik van het object.

Daarnaast is parkeren langs de openbare weg mogelijk. Tussen 09.00 uur en 11.00 uur geldt hier betaald parkeren.

Kenmerken



Huuprijs	€ 45.000 p.j.
BTW	Nee
HOOFDFUNCTIE	Bedrijfsruimte
SOORT BOUW	Bestaande bouw
BOUWJAAR	1999
VRIJE HOOGTE CA.	534 cm
VLOERBELASTING CA.	2000 kg /m ²
TOTAAL METRAGE CA.	329 m ²
SERVICEKOSTEN	Niet van toepassing
AANVAARDING	Per direct
ENERGIELABEL	A
OPPERVLAKTE PERCEEL	745 m ²
LIGGING	Bedrijventerrein
PARKEERFACILITEITEN	Op eigen terrein en langs de openbare weg

Bestemming

Klik hier voor de directe link naar het geldende bestemmingsplan.



Opleveringsniveau



Opleveringsniveau en voorzieningen

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

Algemeen

- Eigen meterkast met aansluitingen voor gas, water, elektriciteit en telefonie;
- Elektriciteit 3×50 ampère, watercapaciteit van circa 6 m^3 per uur;
- Brandpreventiemiddelen: brandslanghaspels en brandblussers;
- Alarmsysteem.

Bedrijfshal

- Elektrisch bedienbare overheaddeur van circa $4,00 \times 4,25$ meter (breedte $\times$ hoogte), gedeeltelijk voorzien van raampanelen;
- Betonvloer met een indicatief opgegeven vloerbelasting van circa 2.000 kg/m^2 ; zie de toelichting hieronder;
- Twee aan het plafond gemonteerde gasgestookte buisstralers;
- Vrije hoogte circa 6 meter onder spant, ca $6,39\text{m}$ tot aan onderzijde dak (lokaal ca $5,38\text{m}$ onder buisstralers)
- Diverse krachtstroomaansluitingen en reguliere wandcontactdozen;
- Twee lichtstraten en tl-verlichtingsarmaturen;
- Gedeeltelijk te openen gevelramen;
- Toiletten en pantry;
- Afvoergoot en -put in de bedrijfsvloer;
- Uitstortgootsteen met kraan;
- Loop- en vluchtdeuren met nooduitgangaanduiding;
- Trap naar de verdieping;
- Sleuteldeponeerkluis.

Kantoor

- Eigen entree deur;
- Airconditioning op de begane grond en de verdieping;
- Cv-installatie met radiatoren;
- Mechanische ventilatie;
- Systeemplafonds met ingebouwde verlichtingsarmaturen;
- Kabelgoten met elektra- en databekabeling;
- Rookmelders;
- Pantry op de begane grond;
- Toiletten met fonteintje op de begane grond en de verdieping;
- Gedeeltelijk te openen ramen;
- Bestaande scheidingswanden, vloerbedekking en binnenzonwering in de vorm van lamellen.

Terrein

- Verharding, deels bestaande uit stelconplaten en deels uit klinkerbestrating;
- Terreinverlichting;
- Hekwerk aan de voor- en zijkant;
- Twee afsluitbare toegangshekken.

Toelichting vloerbelasting

In een eerdere objectopgave in het NVM-uitwisselingssysteem is een vloerbelasting van circa 2.000 kg/m^2 vermeld. De daadwerkelijke maximale vloerbelasting is bij verhuurder niet bekend en wordt niet gegarandeerd. Aan de genoemde indicatie kunnen geen rechten worden ontleend. Indien de vloerbelasting van belang is voor het beoogde gebruik, dient deze vooraf door een constructief deskundige te worden vastgesteld.

Bovenloopkraan

De aanwezige bovenloopkraan, met een opgegeven hefvermogen van maximaal 2 ton, is buiten gebruik en maakt geen onderdeel uit van het gehuurde.

Huurvoorwaarden



Huurprijs

€ 45.000,- per jaar vrij van btw.

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 ten minste 12 maanden.

Betaling

Huur per maand vooruit.

Servicekosten

Partijen komen geen bijkomende leveringen en diensten overeen.

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

Waarborgsom ter grootte van drie maanden huur.

Bijzondere bepalingen

Het naastgelegen pand, plaatselijk bekend als 172A, beschikt over een vluchtdoor die uitkomt op het buitenterrein van het gehuurde. Deze vluchtdoor en de daarop aansluitende vluchtroute mogen uitsluitend worden gebruikt in geval van brand, een andere calamiteit of een noodsituatie waarin ontruiming noodzakelijk is.

Huurder dient te allen tijde te waarborgen dat de vluchtdoor en de aansluitende vluchtroute over het buitenterrein volledig vrij en onbelemmerd toegankelijk blijven. Het is niet toegestaan op of voor deze vluchtroute voertuigen, goederen, afval, opslag of andere obstakels te plaatsen of te laten plaatsen.

Periodieke controle door verhuurder

Verhuurder, dan wel een door verhuurder aangewezen derde, is gerechtigd het gehuurde en het bijbehorende buitenterrein periodiek te betreden teneinde de staat van het gehuurde, het gebruik daarvan en de naleving van de huurovereenkomst te controleren.

Een dergelijke controle vindt, behoudens spoedeisende situaties of calamiteiten, plaats na voorafgaande aankondiging aan huurder en op een redelijk tijdstip. Huurder dient aan een dergelijke controle zijn medewerking te verlenen en toegang tot het gehuurde te verschaffen.

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



**Ruim omheind
buitenterrein met twee
toegangshekwerken**



Omgevingsplan

Volgens de beschikbare bestemmingsinformatie geldt ter plaatse de bestemming 'Bedrijventerrein'

Binnen dit bestemmingsvlak zijn toegestaan:

- Bedrijven in milieucategorie 1 t/m 3.2 uit de lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- Webwinkels.
- Ondergeschikte en samenhangende kantoorruimte
- Creatieve bedrijven, die zich hoofdzakelijk richten op:
 - creatieve vormgeving; reclamebureaus, grafische bedrijven, architecten en industrieel ontwerpers;
 - het ontwerpen/producen van beeld/geluid, gaming en tekst met gebruikmaking van radio, televisie, computer, internet, mobile telefonie, print en evenementen;
 - toegepaste kunsten: audiovisuele en fotografiebedrijven, ontwerpbureaus ten behoeve van mode, interieur.

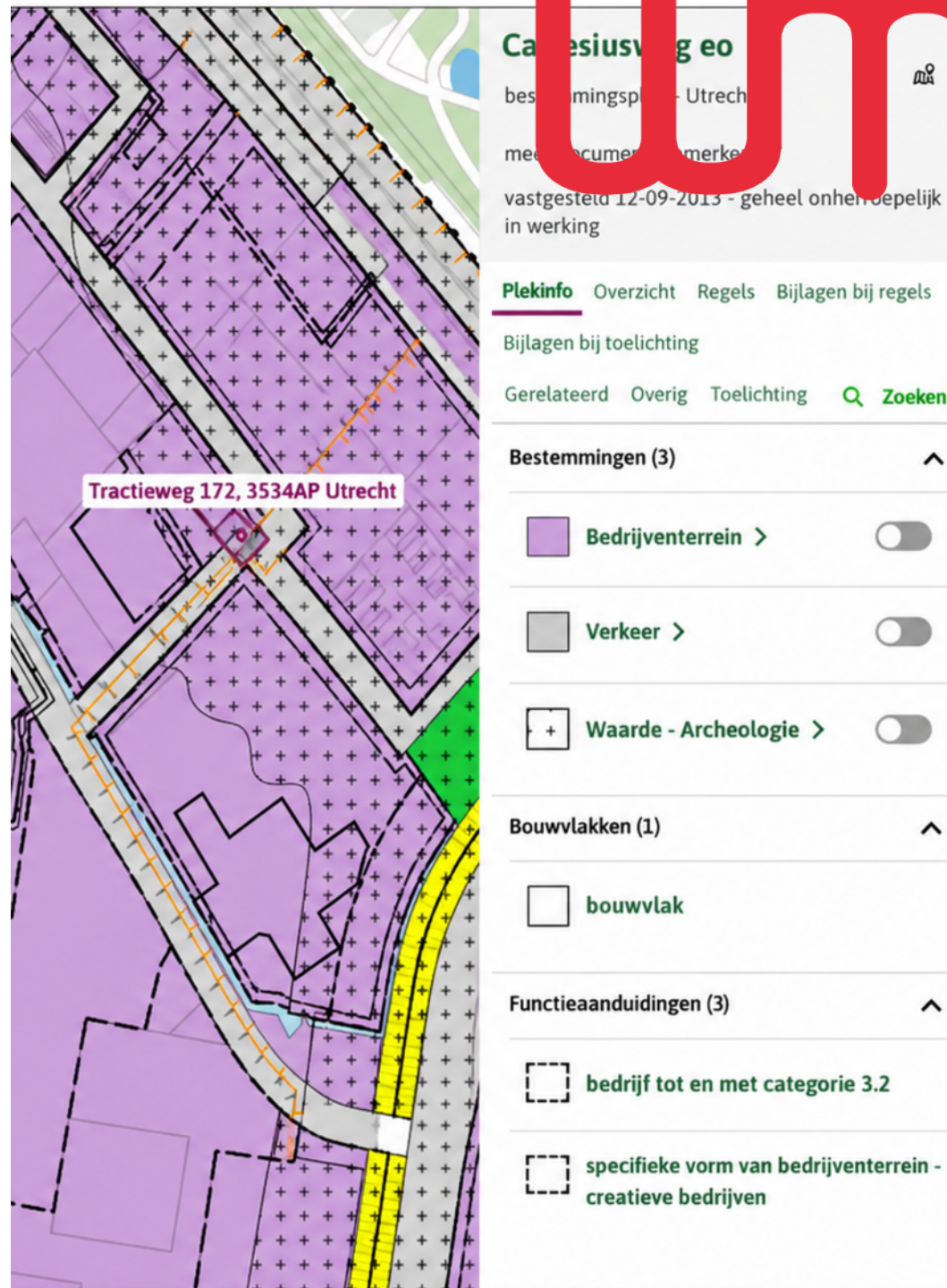
Garagebedrijven zijn door verhuurder niet gewenst.

Het beoogde gebruik dient vóór het aangaan van de huurovereenkomst te worden getoetst aan de geldende planregels, eventuele vergunningvereisten en de erfpachtvoorwaarden.

Erfpachtvoorwaarden

Het object is gelegen op grond die in erfpacht is uitgegeven door de gemeente Utrecht. Naast de publiekrechtelijke regels gelden daarom de toepasselijke erfpachtvoorwaarden.

Volgens de beschikbare erfpachtinformatie is het perceel bestemd voor bedrijfsruimte. Detailhandel en horeca zijn niet toegestaan, met dien verstande dat een showroom ten behoeve van de verkoop van natuursteenproducten is toegestaan. Ook is een installatie voor de verkoop of levering van motorbrandstoffen aan derden niet toegestaan.









wm



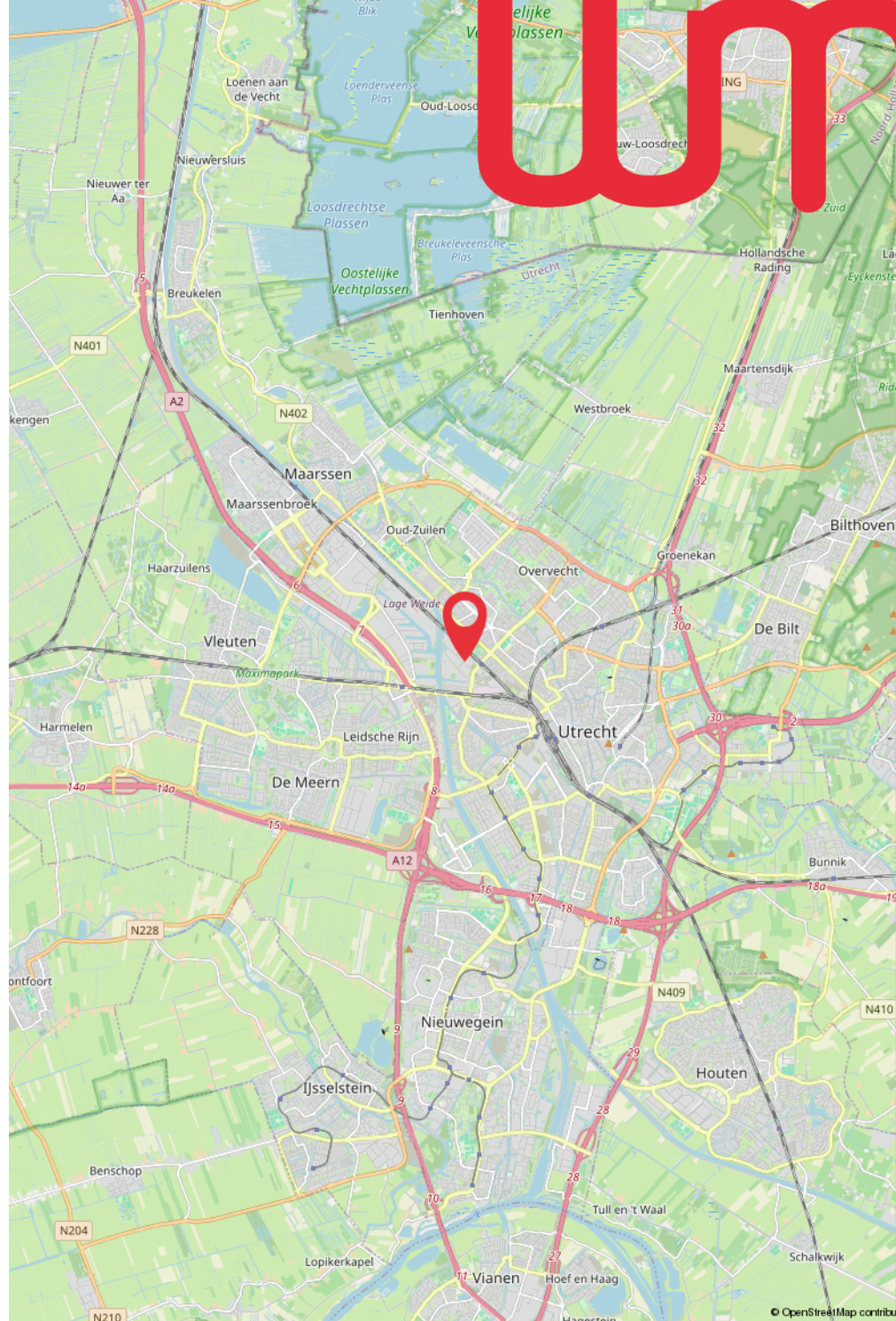
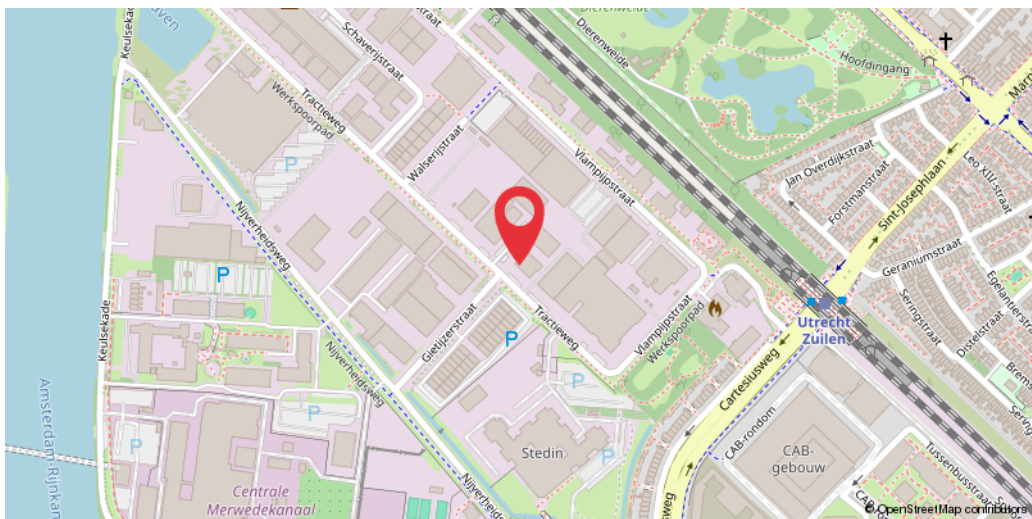
Locatie op de kaart

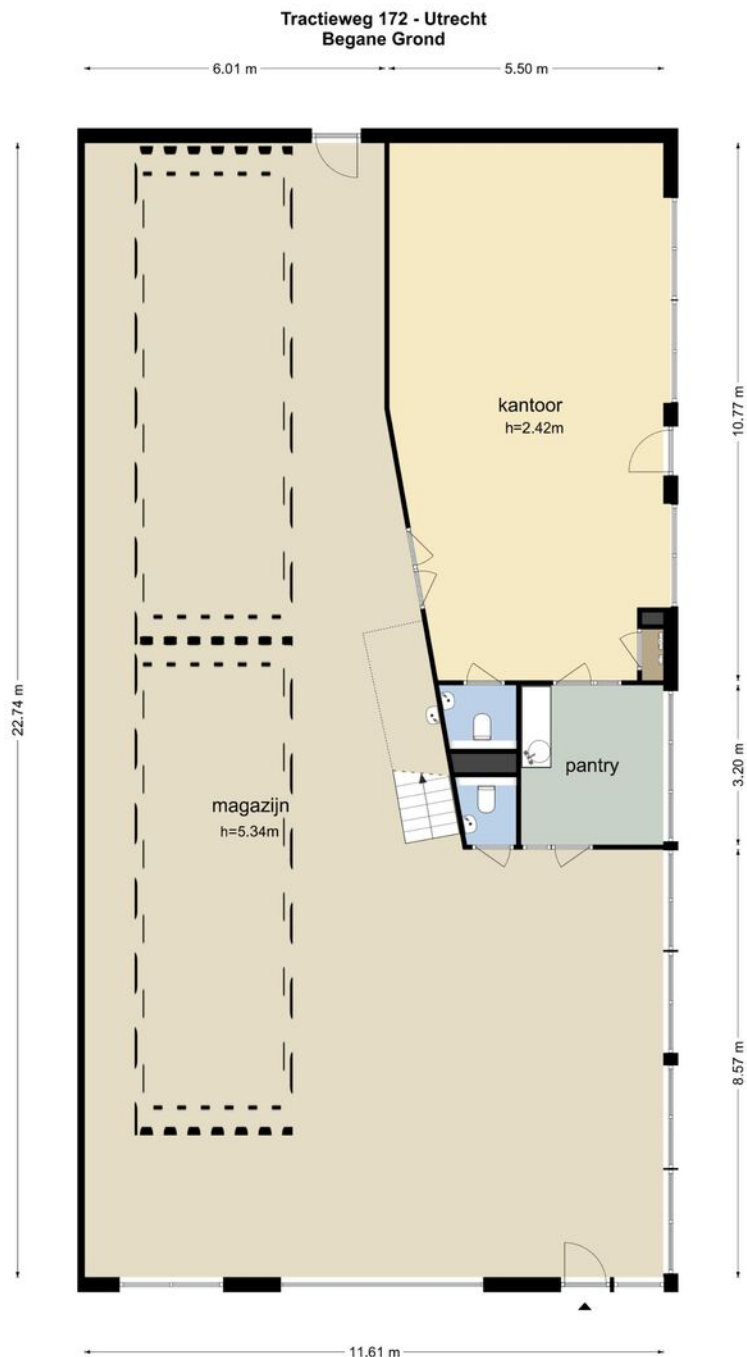
Bereikbaarheid met eigen vervoer

Het object is bereikbaar via de Cartesiusweg en de aansluitende stedelijke hoofdwegen, met verbindingen naar onder meer de rijkswegen A2, A27 en A28.

Bereikbaarheid met openbaar vervoer

Station Utrecht Zuilen bevindt zich in de omgeving en biedt een directe treinverbinding met Utrecht Centraal. Daarnaast zijn in de omgeving diverse bushaltes aanwezig. Ook per fiets zijn Utrecht Centraal, de binnenstad en de voorzieningen aan de Amsterdamsestraatweg goed bereikbaar.

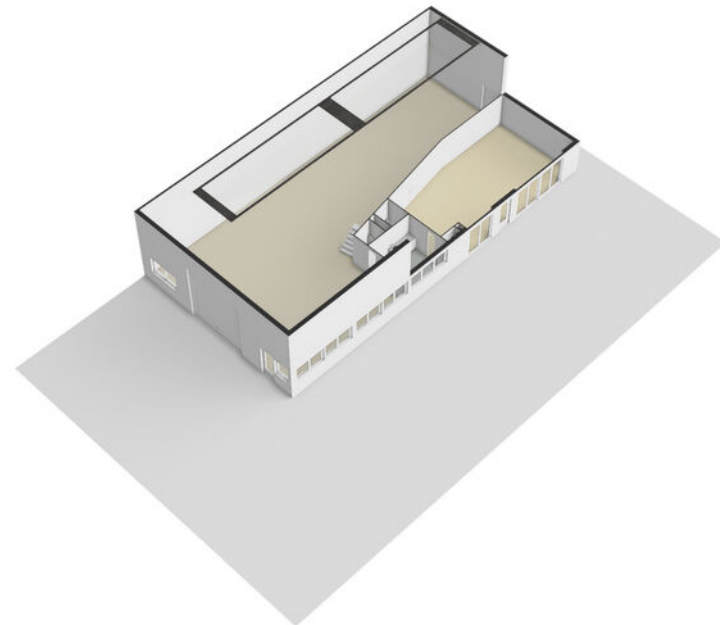




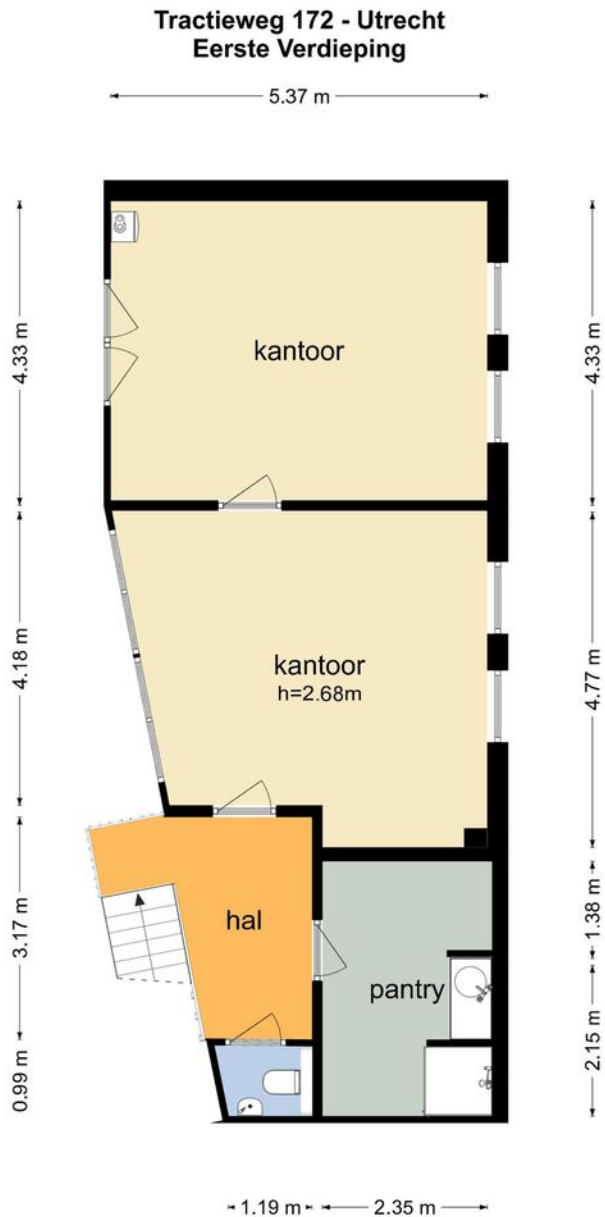
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

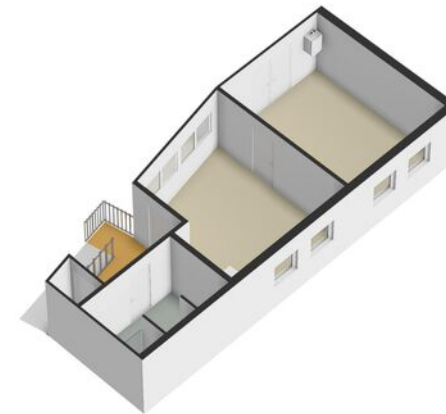
Begane grond



Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



NEN 2580 - M E E T S T A A T

Object&co

Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, ofwel na schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV.

Datum Meetopname 10 september 2026
Datum Meetrapport 14 september 2026
Meetrapportnr OC-2026-157355
Meetcertificaat type A Ingemeten en gecontroleerd op locatie

Meetbedrijf Object&co Nederland BV
Opsteller M. van Essen

Status Definitief

Object type Kantoor / Bedrijfsruimte
Adres Tractieweg 172
Postcode/Plaats 3534AP Utrecht

Verklaring Meetcertificaat A
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Opdrachtgever Waltmann Bedrijfshuisvesting B.V.
Adres Maliebaan 71
Postcode/Plaats 3581 CG Utrecht

*Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580: 2007 incl. correctieblad C1:2008" in combinatie met de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoveroppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer."

	PRE BVO AFTREK	BVO	NIET VERHUURBARE RUIMTEN							Netto vloer- oppervlakte (excl. SW)	Verhuur- bare vloer- oppervlakte	VERHUURBARE RUIMTEN							SEPARATE WANDEN	INHOUD	
			Tara- oppervlakte (excl. separate wanden)	Alle ruimtes lager dan 1,50 m (ind. onder een trap)	Schachten > 0,5m2	Parkeer- ruimte / passage	Externe berging- ruimte inbegre- pen in NVO	Verticaal verkeer	Installatie oppervlakte			Kantoor functie	Bedrijfs- ruimte / winkel- ruimte	Horizon- taal verkeer	Faciliteit	Berging / opslag	Specifiek / overige ruimte	Glaslijn correctie		Netto- inhoud	Bruto- inhoud
	V>=4	BVO	TO	H150	SC	PP	EX+	VV	IO	NVO	VVO	KF	BW	HV	FA	BO	SO	GC	SW	NI	BI
KR KANTOOR	-	150,51	16,67	-	0,47	-	-	3,68	0,44	133,84	134,37	103,69	-	7,39	22,04	-	-	1,25	3,71	340,95	459,11
BG BEGANE GROND	-	75,67	7,45	-	0,47	-	-	-	0,44	68,22	69,67	57,66	-	-	11,56	-	-	0,45	1,64	165,09	236,09
1V EERSTE VERDIEPING	-	74,84	9,22	-	-	-	-	3,68	-	65,62	64,70	46,03	-	7,39	10,48	-	-	0,80	2,07	175,86	223,02
BR BEDRIJFSRUIMTE	-	205,89	14,49	1,84	-	-	-	-	-	191,40	194,16	-	190,80	-	1,68	-	-	1,68	1,07	1 017,73	1 238,90
BG BEGANE GROND	-	205,89	14,49	1,84	-	-	-	-	-	191,40	194,16	-	190,80	-	1,68	-	-	1,68	1,07	1 017,73	1 238,90
T Totalen	-	356,40	31,16	1,84	0,47	-	-	3,68	0,44	325,24	328,53	103,69	190,80	7,39	23,72	-	-	2,93	4,78	1 358,69	1 698,02
TK Totalen Kantoor/Bedrijf	-	356,40	31,16	1,84	0,47	-	-	3,68	0,44	325,24	328,53	103,69	190,80	7,39	23,72	-	-	2,93	4,78	1 358,69	1 698,02

18

Kadastrale Kaart



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