

TE HUUR
Merwedeweg 4 A 7
3621 LR Breukelen



vastgoedcert
gecertificeerd



taxatie management
instituut
Powered by NVM

Waltmann
BEDRIJFSHUISVESTING SINCE 1887

Inhoudsopgave

Ondertitel

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

Per direct beschikbaar!

Centraal in Breukelen, op een uitstekend bereikbare locatie direct aan de A2 tussen Utrecht en Amsterdam, ligt deze duurzame (label A+++), representatieve turn-key bedrijfsunit van in totaal ca. 207 m². Deze bedrijfsruimte is recent opgeleverd, waarna de verhuurder de nodige voorzieningen heeft aangebracht.

Deze unit maakt onderdeel uit van het nieuwbouwproject Hof van Merwede en onderscheidt zich door haar moderne uitstraling en veelzijdige gebruiksmogelijkheden.

De begane grond is voorzien van een royale vrije hoogte en een elektrische overheaddeur van circa 4 meter, waardoor laden en lossen eenvoudig en efficiënt kan plaatsvinden. Dankzij de hoge vloerbelasting van maar liefst 2.500 kg/m² is de ruimte uitermate geschikt voor opslag, productie of andere bedrijfsactiviteiten die wat extra draagkracht vragen. Verder is er op de begane grond een extra toilet aangebracht en een extra water aansluiting met stortbak.

Op de verdieping bevindt zich een lichte en open ruimte die zich uitstekend leent voor kantoor. Deze verdieping is voorzien van een nieuw systeemplafond met led-verlichtingsarmaturen, twee airco-units, een pantryblok en een extra toiletruimte.

De unit is gesitueerd op een modern bedrijventerrein waar ook gerenommeerde bedrijven als Kia Nederland, Van der Valk en LeasePlan gevestigd zijn. Daarbij zijn er drie eigen parkeerplaatsen inbegrepen, recht tegenover de bedrijfsruimte.

Kortom: een moderne en veelzijdige bedrijfsunit met volop mogelijkheden, ideaal voor ondernemers die een centrale en toekomstbestendige vestigingslocatie zoeken.



Introductie

Oppervlakte

Voor verhuur is totaal circa 207 m² b.v.o. beschikbaar, verdeeld over:

- circa 103,5 m² b.v.o. bedrijfsruimte begane grond;
- circa 103,5 m² b.v.o. kantoorruimte 1e verdieping.

Deze metrages zijn conform brochure van de ontwikkelaar.

Parkeren

Drie eigen parkeerplaatsen tegenover het gehuurde.

Bestemming

Van toepassing is bestemmingsplan "1e herziening bestemmingsplan Corridor", en heeft de locatie de enkelbestemming "Bedrijventerrein-1".

Het toegestane gebruik is:

- Bedrijven op de lijst "Staat van Inrichtingen bedrijventerrein Breukelerwaard" tot en met categorie 3.2;
- ondergeschikte kantoren, met dien verstande dat maximaal 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak t.b.v. een kantoorfunctie gebruikt mag worden.

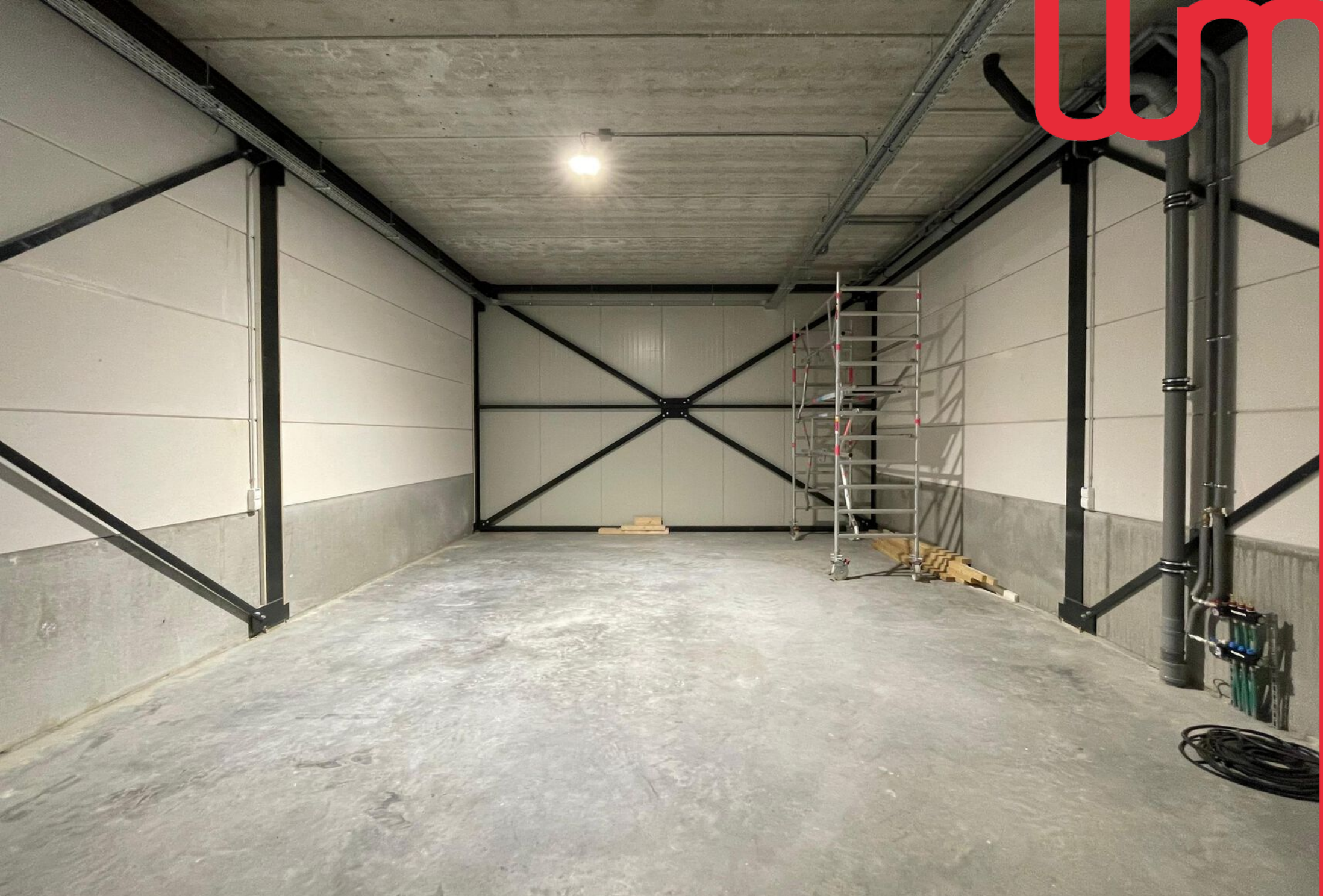
Kenmerken



HUURPRIJS	€ 2.450,- per maand
BTW	Ja
HOOFDFUNCTIE	Bedrijfsruimte
SOORT BOUW	Bestaande bouw
BOUWJAAR	2025
VRIJE HOOGTE CA.	420 cm
VLOERBELASTING CA.	2.500 kg /m ²
TOTAAL METRAGE CA.	207 m ²
SERVICEKOSTEN	€ 150,- per maand
AANVAARDING	Per direct
ENERGIELABEL	A+++, geldig tot 01-10-2035
LIGGING	Bedrijventerrein
PARKEERFACILITEITEN	Drie eigen parkeerplaatsen

Bestemming

Klik hier voor de directe link naar het geldende bestemmingsplan.



Opleveringsniveau



Opleveringsniveau en voorzieningen

De bedrijfsunit zal schoon en ontruimd, in de huidige staat worden opgeleverd met de volgende voorzieningen:

Bedrijfsruimte begane grond:

- elektrisch bedienbare overheaddeur van ca. 300 cm x ca. 400 cm;
- loopdeur;
- entreehal t v.v. led-opbouwverlichting;
- monolithisch afgewerkte betonvloer v.v. vloerverwarming;
- vrije hoogte van ca. 420 cm;
- Ledverlichting;
- wateraansluiting met stortbak;
- deels betegelde toiletruimte v.v. fontein;
- ingerichte meterkast met aansluitingen water, elektra (3x25 Ampère) en glasvezel;
- warmtepompinstallatie;
- houten trap naar 1e verdieping;
- diverse wandcontactdozen.

Kantoorruimte 1e verdieping:

- systeemplafond v.v. opbouw LED-verlichtingsarmaturen;
- geïsoleerde en afgewerkte wanden;
- mechanische ventilatie;
- twee airco-units;
- pantry met wasbak v.v. boven- en onderkastjes;
- grote raampartijen aan de voorzijde v.v. twee draai-/kiepramen;
- kabelgoten v.v. elektrapunten;
- elektrabekabeling met wandcontactdozen in kabelgoten;
- deels betegelde toiletruimte v.v. fontein.

Buitenterrein:

- verhard middels grove klinkerbestrating;
- straatverlichting;
- hekwerken.

Huurvoorwaarden



Huurprijs

€ 29.400,- per jaar, 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 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

Huur, servicekosten en BTW per kwartaal vooruit te voldoen.

Servicekosten

Een verrekenbaar voorschot van € 150,- te vermeerderen met BTW per maand voor de navolgende leveringen en diensten:

- Onderhoud buitenzijde gebouw;
- Onderhoud riolering;
- Onderhoud elektrische overheaddeur;
- Onderhoud buitenterrein;
- Periodiek onderhoud warmtepomp;
- Periodiek onderhoud airco units.

Huurder is direct zelfstandig contractant van de desbetreffende nutsbedrijven en draagt zorg voor het afsluiten van correcte overeenkomsten.

Zekerheidstelling

Bankgarantie ter grootte van drie maanden huur inclusief servicekosten en BTW. Bankgarantie afgegeven door een erkende Nederlandse bankinstelling.

Bijzondere bepalingen

Beladers

In verband met brandveiligheid is het opladen van energiedragers (batterijen, accu's, vorkheftrucks e.d.) enkel toegestaan als deze zijn gekeurd.

Eigen risico schade

In geval van schade door inbraak aan de opstal waartoe het Gehuurde onderdeel van uitmaakt, welke schade redelijkerwijs door Verhuurder van de verzekeraar onder de opstalverzekering kan worden geclaimd, zijn de kosten voor het eigen risico, welke jaarlijks kunnen veranderen, voortvloeiende uit de opstalverzekering van Verhuurder geheel voor rekening van Huurder.

Overige voorwaarden en condities

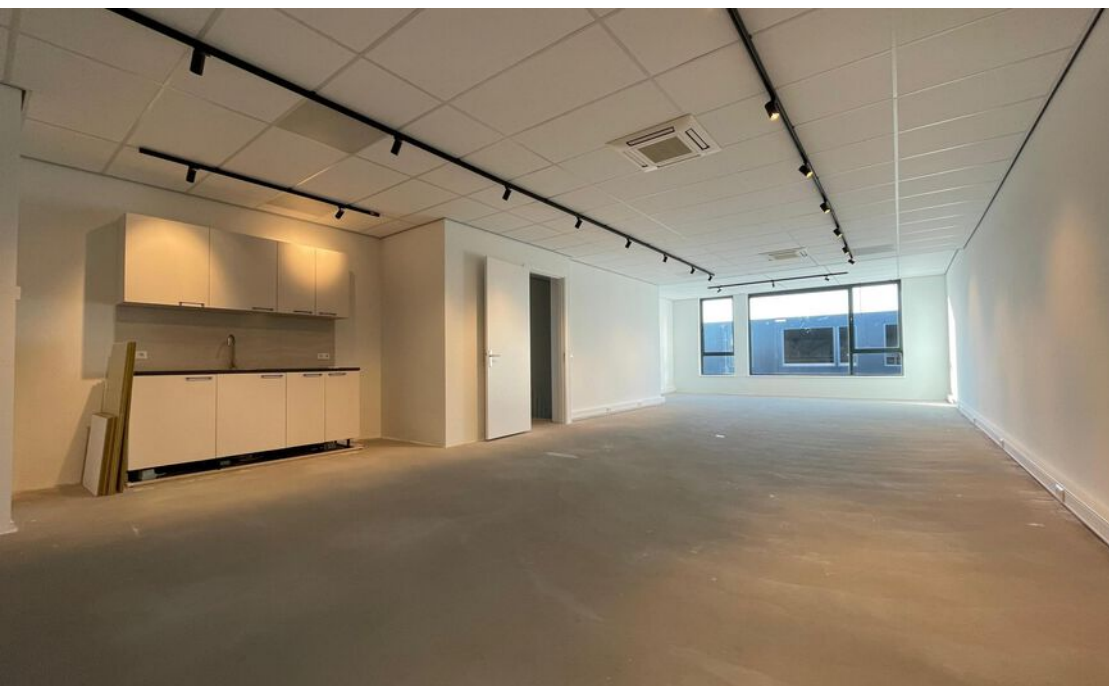
Huurovereenkomst op basis van het standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed (NVM). Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen is/zijn gerechtigd om het gehuurde per maand/ kwartaal/halfjaar te betreden 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



Net afgewerkte bedrijfs-/kantoorunit







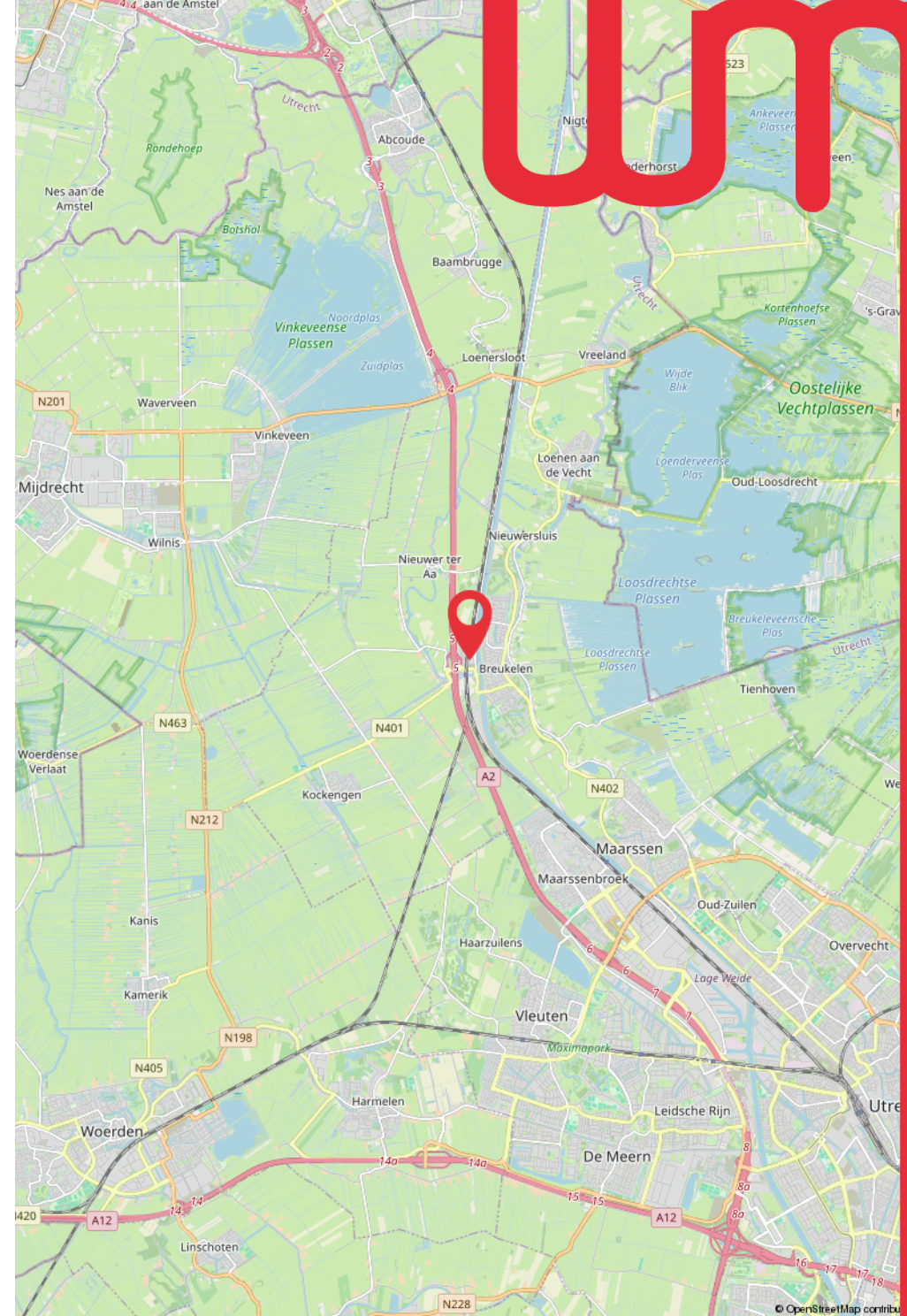
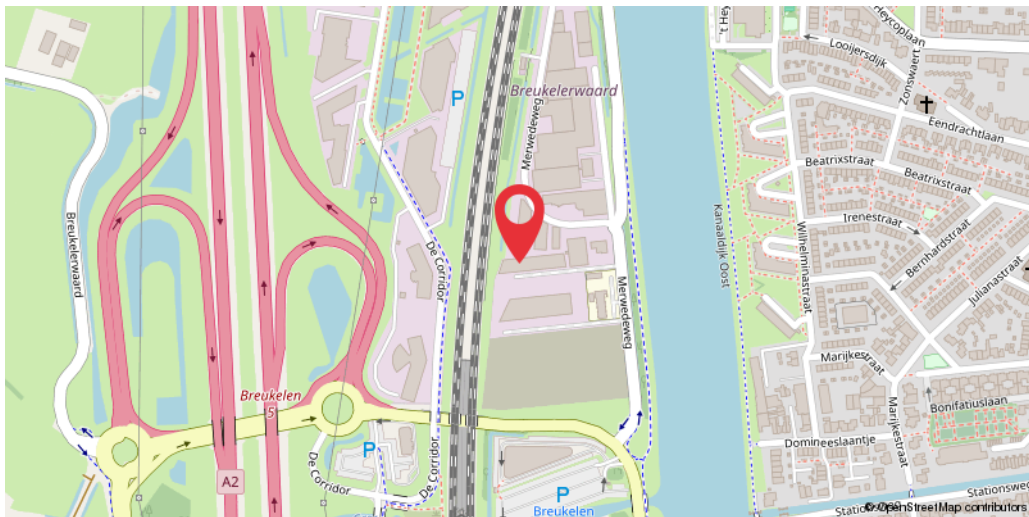
Locatie op de kaart

Bereikbaarheid met eigen vervoer

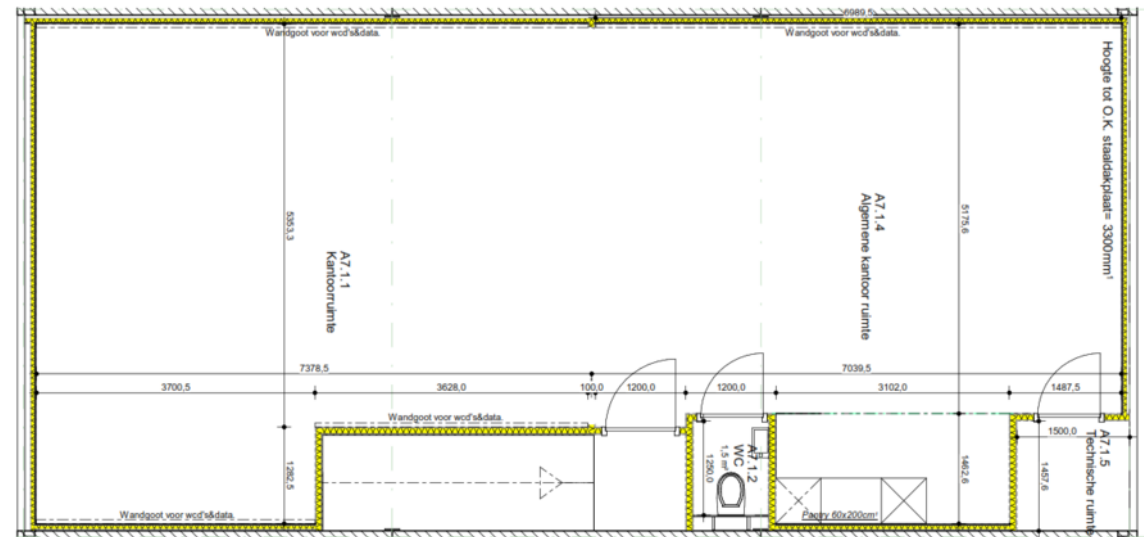
Per auto is het Hof van Merwede perfect bereikbaar vanaf de Rijksweg A2. Vanaf zowel Utrecht als Amsterdam is de Merwedeweg binnen 15 minuten te bereiken.

Bereikbaarheid met openbaar vervoer

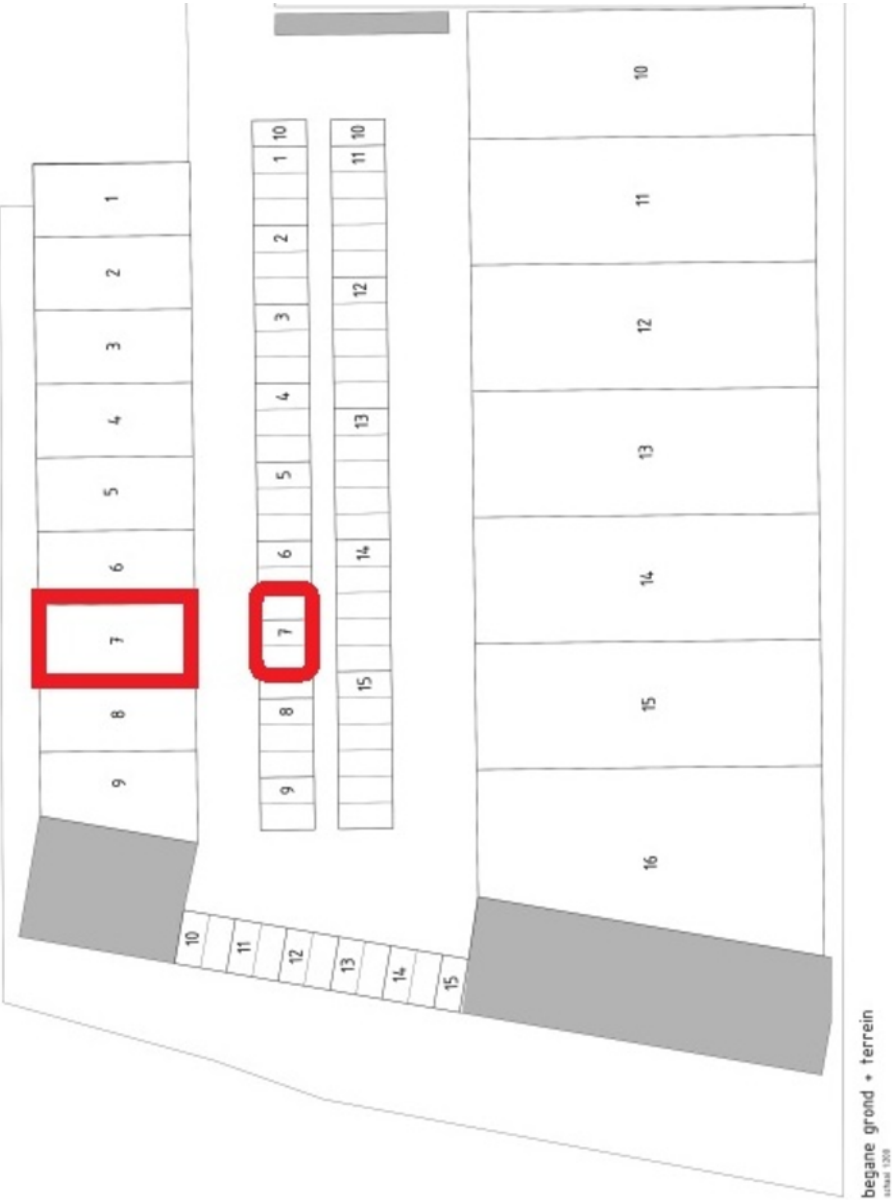
De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is goed te noemen door het NS treinstation Breukelen dat zich op loopafstand bevindt. Ook per trein zijn Amsterdam en Utrecht binnen 15 minuten te bereiken.



Begane grond en 1e verdieping



Splitsingstekening



Energielabel



Energielabel utiliteitsbouw	Registratienummer 965598834	Datum registratie 03-10-2025	Geldig tot 01-10-2035	Status Definitief
-----------------------------	--------------------------------	---------------------------------	--------------------------	----------------------

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



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem
Gevels	Verwarming	Warmtepomp
Gevelpanelen	Warm water	Elektrische boiler
Daken	Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
Vloeren	Koeling	Compressiekoeling
Ramen	Verlichting	2,2 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen
Buitendeuren	Zonnepanelen	Niet aanwezig

Dit gebouw voldoet aan het niveau van de Renovatiestandaard	
Dit gebouw wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting	Aandeel hernieuwbare energie 32,7 %

Over dit gebouw	Opnamedetails
Adres Merwedeweg 4 A-7 3621LR Breukelen BAG-ID: 1904010000035492	Naam J Tent Vakbekwaamheidsnummer 64274
Bouwjaar 2024	Certificaathouder Energielabel Deskundige
Compactheid 1,47	Inschrijffnummer EPG2022-69Ub
Gebruiksoppervlakte 101 m²	KvK-nummer 85722022
	Soort opname Detailopname
	Certificerende instelling EPG-Certificering



U kunt de geldigheid van dit energielabel verifiëren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid.

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