



TE HUUR
Van Leeuwenhoekweg 2A - 4
3401 ML IJsselstein



vastgoedcert
gecertificeerd



taxatie management
instituut
Powered by NVM

Waltmann
BEDRIJFSHUISVESTING SINCE 1887

Inhoudsopgave

Ondertitel

- Introductie & kenmerken
- Opleveringsniveau & bestemming
- Servicekosten
- Huurvoorwaarden
- Foto's
- Locatie op de kaart & bereikbaarheid
- Plattegrond - Winkelruimte
- Plattegrond - Kantoorruimte
- Meetstaat - Winkelruimte
- Meetstaat - Kantoorruimte
- Energielabel
- Kadastrale Kaart
- 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.

carpetright

Welkom

wm

Introductie

Algemene informatie

Representatieve perifere detailhandelslocatie beschikbaar aan de Van Leeuwenhoekweg.

Bij binnenkomst via de schuifdeuren aan de voorzijde van het gebouw komt u in de grootte ruime winkelshowroom. De winkelruimte is aan de straatzijde voorzien van een ruime glazen wand. De winkelruimte heeft een hoogte van ca. 7 meter met ca. 14,90 meter overspanning. Aan de achterzijde van de winkelruimte bevindt het magazijn. Het magazijn is voorzien van een kleine overheaddeur, een aparte pantry en dubbel toilet. De hoogte van het magazijn is ca. 3,60 meter. Boven de achterzijde van de winkel en het magazijn bevindt zich de kantoorverdieping.

Het kantoor is een nette ruimte van ca. 207,23 m² v.v.o. en is voorzien van een eigen entree aan de straat, aan de achterzijde van het gebouw. De kantoorruimte is verder voorzien van een nette indeling middels glazen afscheidingswanden in houten kozijnen. Boven elke werkplek zit een houten plaat, aan de bovenzijde afgewerkt met akoestische panelen, met verlichtingsarmaturen en een aircounit. Het kantoor is voorzien van een ruime pantry en dubbele toiletruimte met voorportaal en wasbak.

De straat bevindt zich in een gebied waar detailhandel en woonwinkels, zoals bedrijven voor vloerbedekking en interieur, samenkomen. De omgeving kenmerkt zich door een gevarieerde mix van winkels, kantoren en lichte industrie. In de directe nabijheid ligt een bedrijventerrein waarop een breed scala aan ondernemingen actief is, variërend van groothandels en logistieke dienstverleners tot productiebedrijven en zakelijke dienstverleners.



Introductie

Oppervlakte

Circa 817 m² verhuurbaar vloeroppervlak en als volgt verdeeld:

- Ca. 609,77 m² v.v.o. winkelruimte + magazijn gelegen op de bg.
- Ca. 207,23 m² v.v.o. kantoorruimte gelegen op de 1ste verdieping.

Het is bespreekbaar om de winkelruimte of de kantoorruimte apart van elkaar te huren.

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

Voldoende parkeermogelijkheden voor de deur.

Kenmerken



HUURPRIJS WINKEL	€ 95,- per m ² per jaar
HUURPRIJS KANTOOR	€ 110,- per m ² per jaar
BTW	Ja
HOOFDFUNCTIE	Winkelruimte + kantoor
SOORT BOUW	Bestaande bouw
BOUWJAAR	1986
VRIJE HOOGTE	ca. 7 meter
VRIJE OVERSPANNING	ca. 14,90 meter
VLOERBELASTING WINKEL	ca. 1.000 kg/m ²
TOTAAL METRAGE	ca. 817 m ²
IN UNITS V.A.	ca. 207,23 m ²
SERVICEKOSTEN WINKEL	v.a. € 420,- per jaar
SERVICEKOSTEN KANTOOR	€ 840,- per jaar
AANVAARDING	In overleg, per direct
ENERGIELABEL WINKEL	NNB
ENERGIELABEL KANTOOR	NNB
LIGGING	bedrijventerrein, meubelboulevard

Bestemming

Klik hier voor de directe link naar het geldende bestemmingsplan.



WALT

Op héél veel vloeren
en raamdecoratie

Achtereenvolgende van toepassing.

Indemien bij
BTW VRIJ!
Op héél veel vloeren, vloerbedekkingen, gordijnen
en raamdecoratie betalen wij geen BTW!

BTW VRIJ!

WE LOVE FLOORS

SEDNA
SOFT CARPET
ING SEA LIFE

DESKUNDIG Advies

Opleveringsniveau & bestemming



Opleveringsniveau en voorzieningen

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

- pantry inclusief koelkast, vaatwasser, onderkastjes en close-in boiler.
- eigen toilet inclusief wastafel.
- brandhaspels-, blussers.
- huidige verlichtingsarmaturen.
- Schuifdeuren aan de voorzijde.
- Deels te openen ramen.
- Overheaddeur.
- Radiatoren en stralingspanelen gevoed door CV-ketel.
- Kabelgoten.
- Huidige vloerbedekking.
- Krachtstroom aansluiting.
- Eigen CV installatie.
- Eigen meters voor elektra, gas.
- Gedeelte watermeter met nr. 2A.

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

- (eigen) ruime entree op de begane grond.
- Ruime pantry voorzien van koelkast, vaatwasser, onderkastjes.
- Verwarming middels radiatoren.
- Verkoeling middels airco units.
- Eigen toiletgroep met voorportaal en wasbak.
- Plafondpanelen aan de bovenzijde afgewerkt met akoestische panelen en voorzien van airco units en verlichtingsarmaturen.
- Huidige (glazen) scheidingswanden t.b.v. kantoor- en belruimtes.
- Akoestische wandpanelen.
- Kabelgoten ten behoeve van elektra en databekabeling.
- Huidige databekabeling.
- Deels te openen ramen.
- Brandblussers.
- Eigen CV installatie.
- Eigen meters voor elektra en gas.
- Gedeelte watermeter met nr. 4.

Bestemming

Conform het bestemmingsplan "Zuid-oost" is de bestemming "Artikel 3: Bedrijf" met aangewezen gronden die zijn bestemd voor bedrijven uit ten hoogste de onderstaande aangeduide bedrijfscategorieën:

- ter plaatse van de aanduiding "ten hoogste bedrijfscategorie 3.2": bedrijven tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijfterrein
- er plaatse van de aanduiding "perifere detailhandel": tevens de vestiging van perifere detailhandel;

Energielabel

- De winkelruimte is voorzien van energielabel XXX
- De kantoorruimte is voorzien van energielabel XXX

Servicekosten



Servicekosten t.b.v. winkelruimte

v.a. € 820,- per jaar, te vermeerderen met omzetbelasting, bij vooruitbetaling te voldoen, voor de kosten van de navolgende leveringen en diensten:

- Onderhoud en controle dak (schoonmaak/ inspectie / herstel).
- Onderhoud buitenterrein, parkeerplaatsen en groenvoorziening.
- Administratiekosten ad 5 % over de hierboven genoemde levering en diensten.

Indien gewenst aanvullende diensten a € 1.440,- per jaar:

- Onderhoud Centrale Verwarmingsinstallatie, Mechanische Ventilatie en airconditioning.
- Onderhoud blusmiddelen & noodverlichting.
- Periodieke glasbewassing en buitengevel (op afroep).
- Periodieke keuringen (NEN 3140 E-installatie; blusmiddelen).
- Onderhoud aut. toegangsdeuren / schuifdeuren.
- Onderhoud overheaddeur.
- Lokale belastingen gebruikersdeel.

Servicekosten t.b.v. kantoorruimte:

€ 950,- per jaar, te vermeerderen met omzetbelasting, bij vooruitbetaling te voldoen, voor de kosten van de navolgende leveringen en diensten:

- Onderhoud Centrale Verwarmingsinstallatie, Mechanische Ventilatie en airconditioning.
- Onderhoud blusmiddelen & noodverlichting.
- Onderhoud en controle dak (schoonmaak/ inspectie / herstel).
- Periodieke glasbewassing en buitengevel (op afroep).
- Periodieke keuringen (NEN 3140 E-installatie; blusmiddelen).
- Onderhoud buitenterrein, parkeerplaatsen en groenvoorziening.
- Lokale belastingen gebruikersdeel.
- Administratiekosten ad 5 % over de hierboven genoemde levering en diensten.

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.

Huurvoorwaarden



Huurprijs

- Winkelruimte: € 95,- per m² jaar.
- Kantoorruimte: € 110,- per m² per jaar.

BTW

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

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).

Betaling

Huur, servicekosten en BTW per maand/kwartaal vooruit.

Zekerheidsstelling

Waarborgsom ter grootte van drie maanden huur inclusief servicekosten en BTW.

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.

Aanvaarding

In overleg

Bijzondere bepalingen

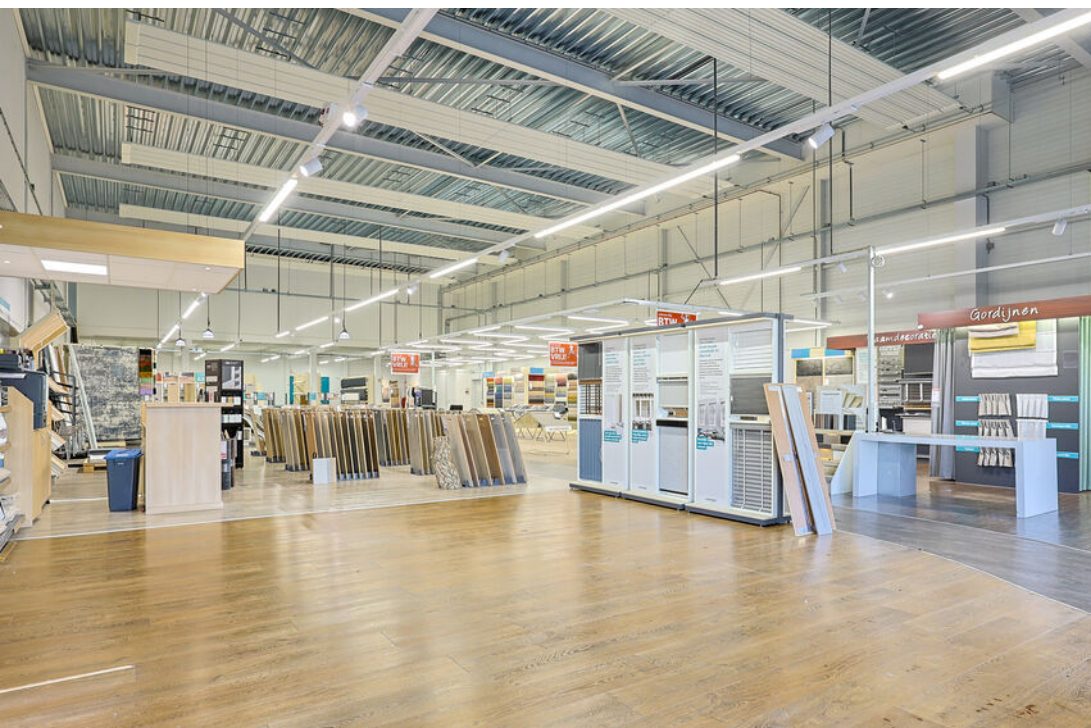
Verhuurder en door hem aangewezen personen zijn gerechtigd het gehuurde maandelijks, per kwartaal of halfjaarlijks te betreden om te controleren of het gehuurde overeenkomstig de afgesproken bestemming wordt gebruikt.

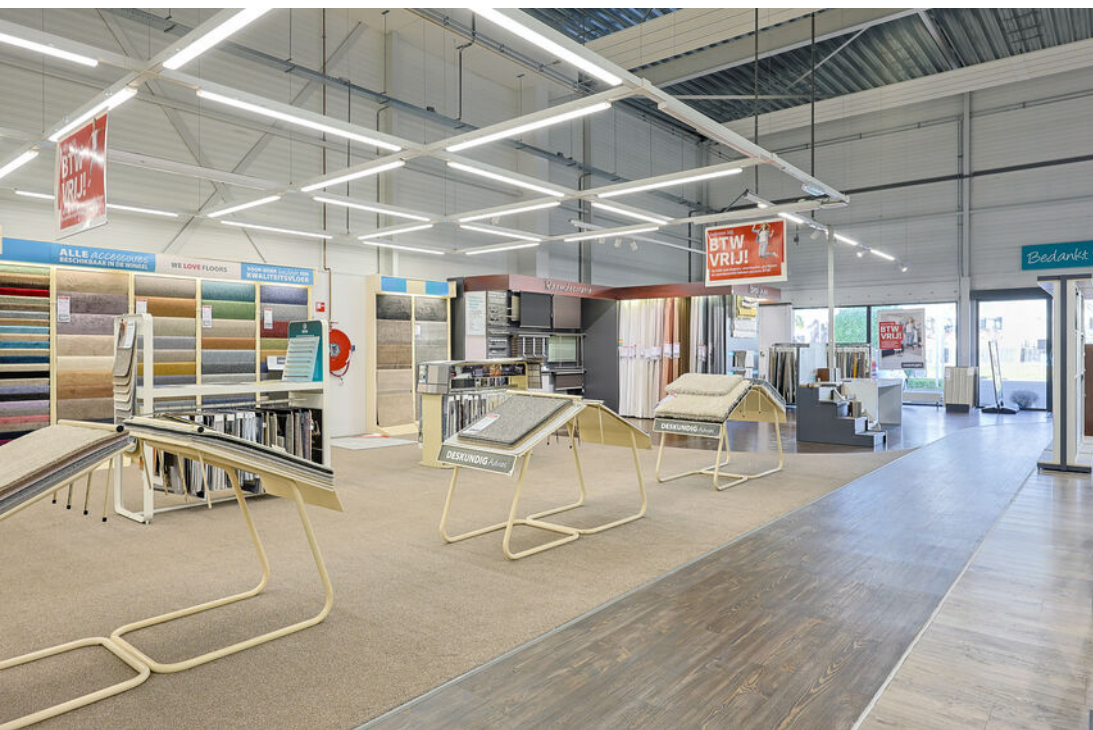
Overige voorwaarden en condities

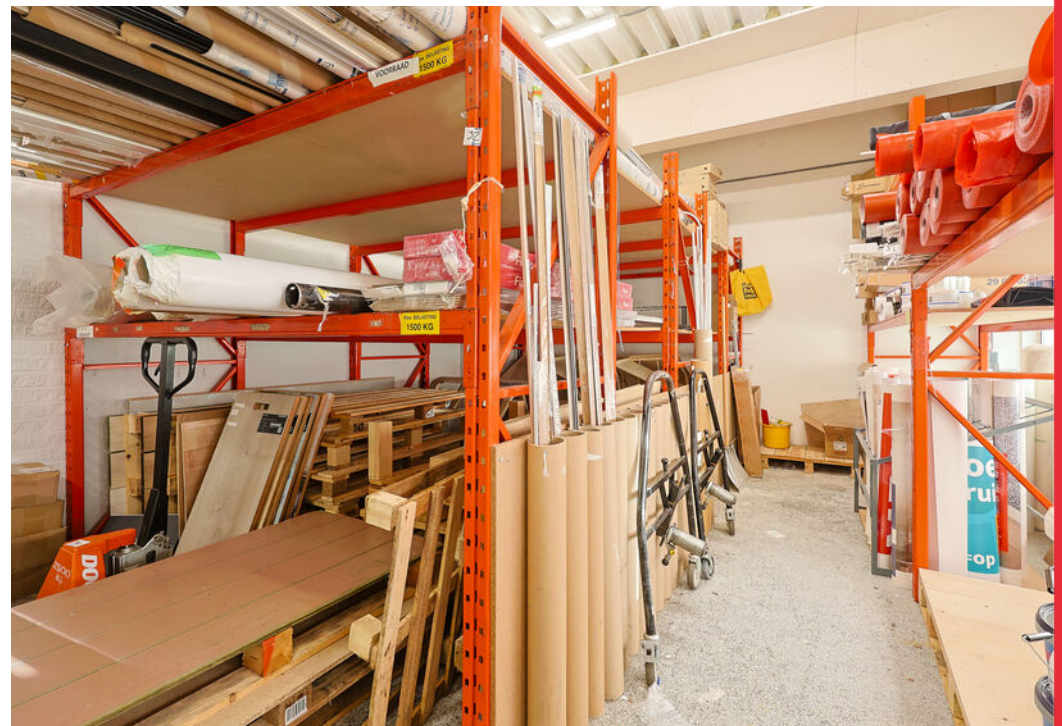
Huurovereenkomst op basis van het standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed (NVM).

Voor informatie

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





















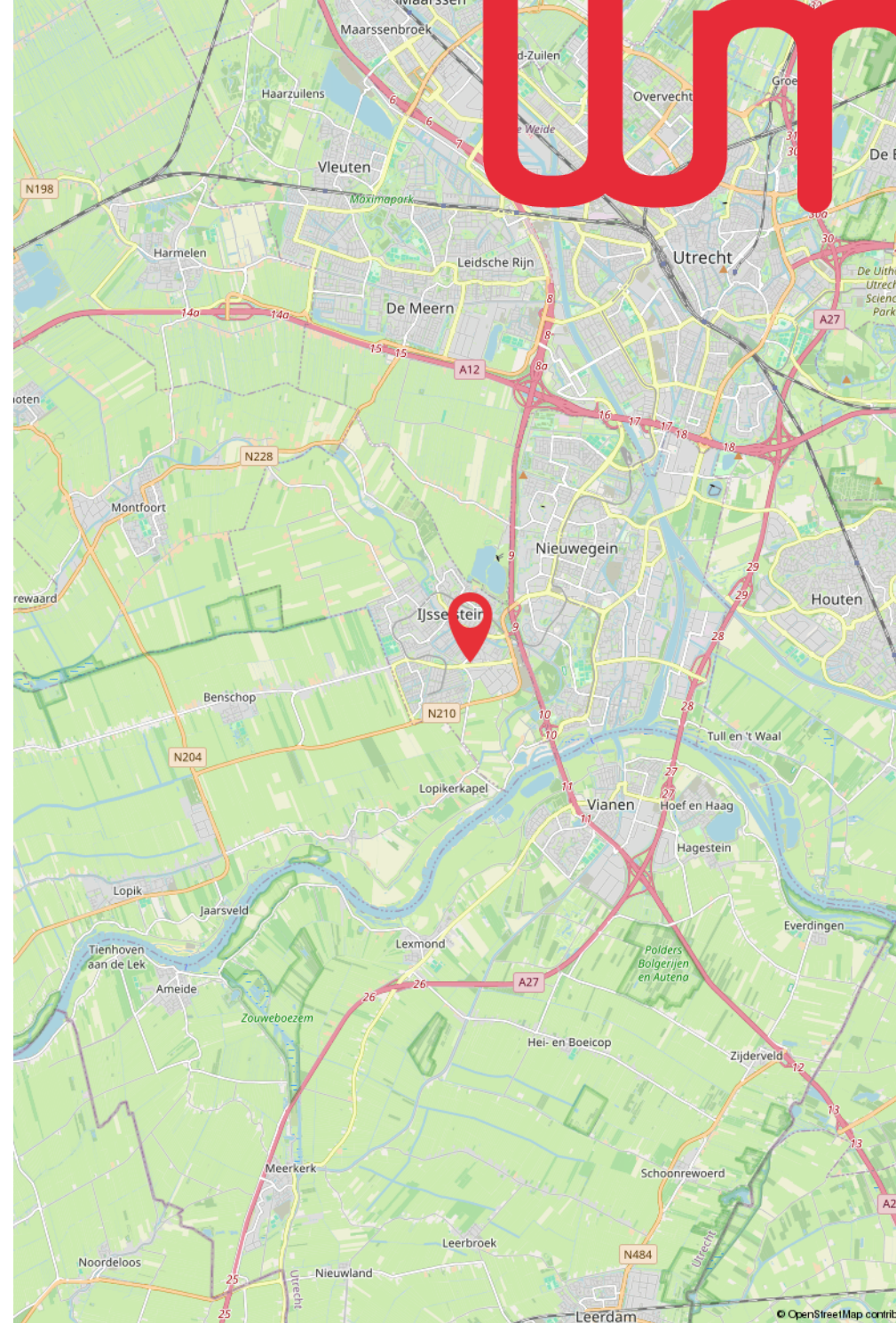
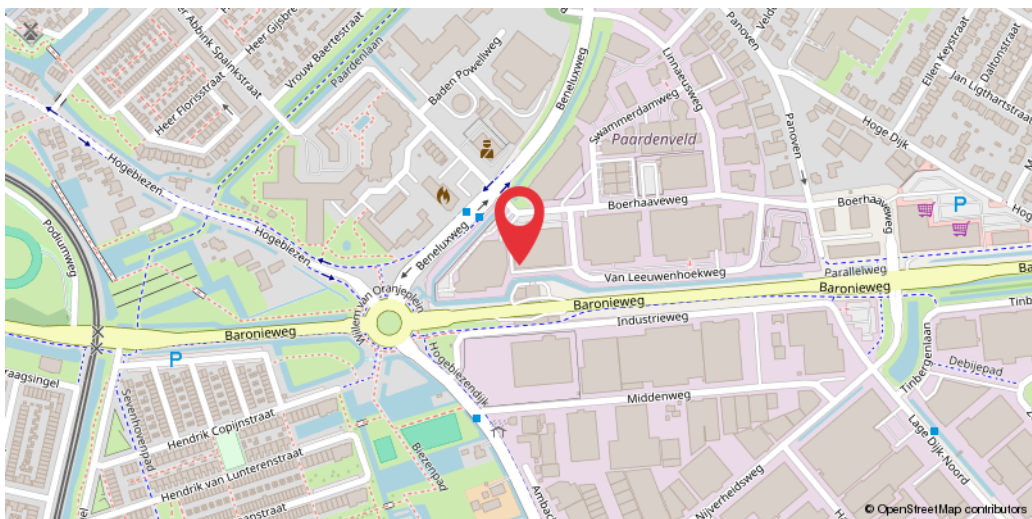
Locatie op de kaart

Bereikbaarheid met eigen vervoer

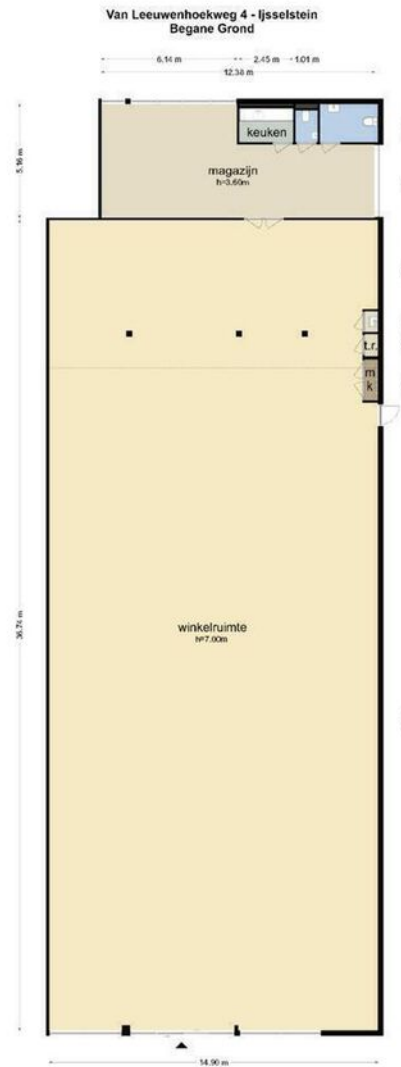
Ook met eigen vervoer is Van Leeuwenhoekweg uitstekend bereikbaar. De centrale ligging in de regio Utrecht zorgt voor een directe aansluiting op belangrijke uitvalswegen, waardoor zowel regionale als landelijke verbindingen zoals de A2, A12 en A27 op korte afstand bereikbaar zijn, maar ook de regionalen verbindingen.

Bereikbaarheid met openbaar vervoer

De locatie is ook per openbaar vervoer goed te bereiken. Op loopafstand bevinden zich diverse bushaltes, waaronder Ewoud/Boerhaaveweg, Hooghe Waerd en Middenweg, die verbindingen bieden richting onder andere het centrum van IJsselstein, Nieuwegein en Utrecht. Daarnaast ligt de sneltramhalte IJsselstein Hooghe Waerd op korte afstand, waarmee een directe verbinding naar Utrecht mogelijk is. Deze goede OV-ontsluiting maakt de locatie toegankelijk voor zowel medewerkers als klanten en draagt bij aan een duurzame bereikbaarheid.

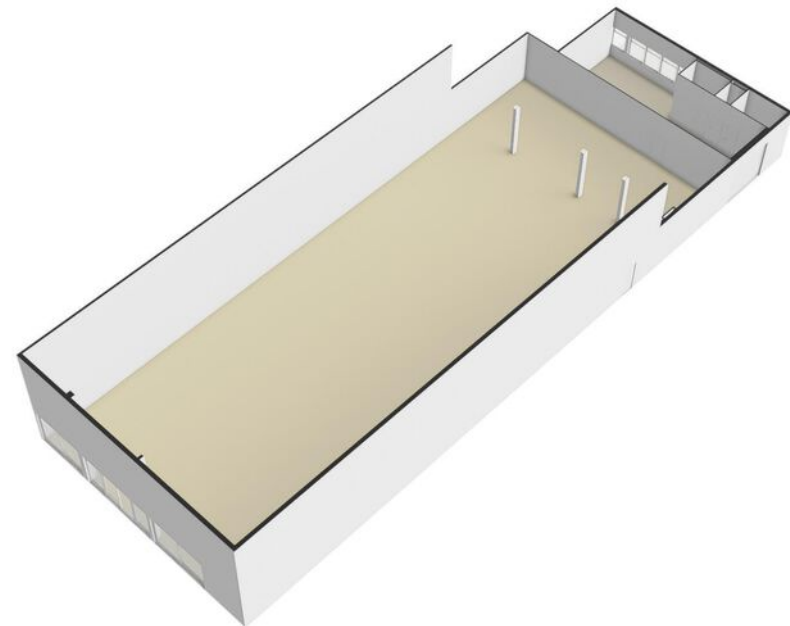
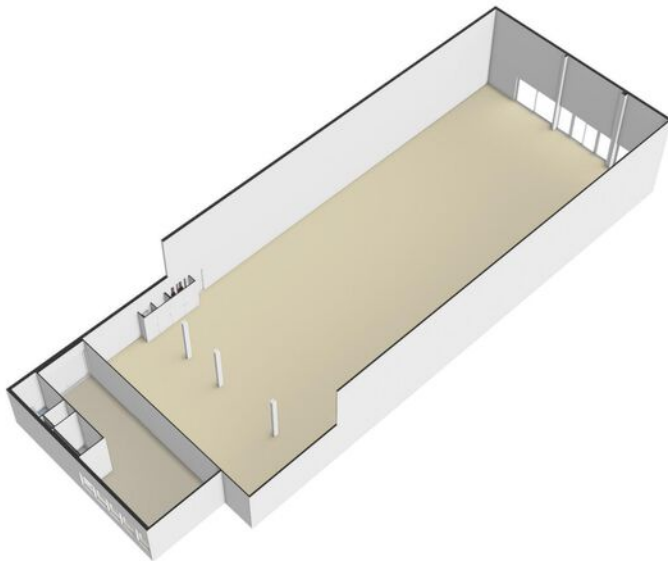


Plattegrond - Winkelruimte



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

Plattegrond



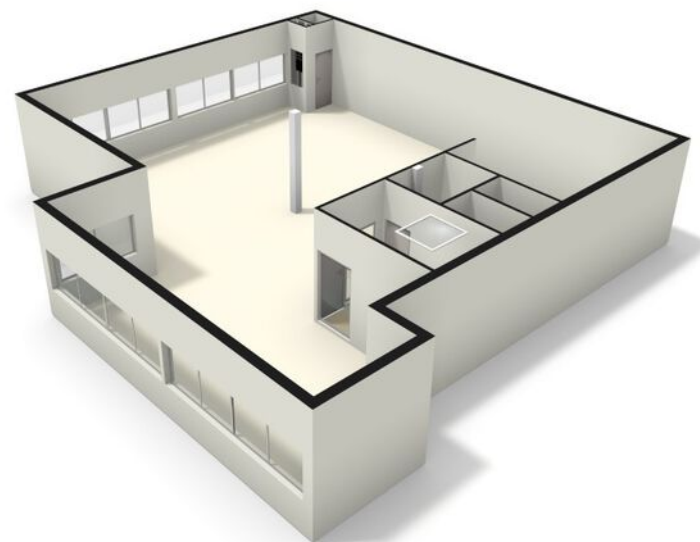
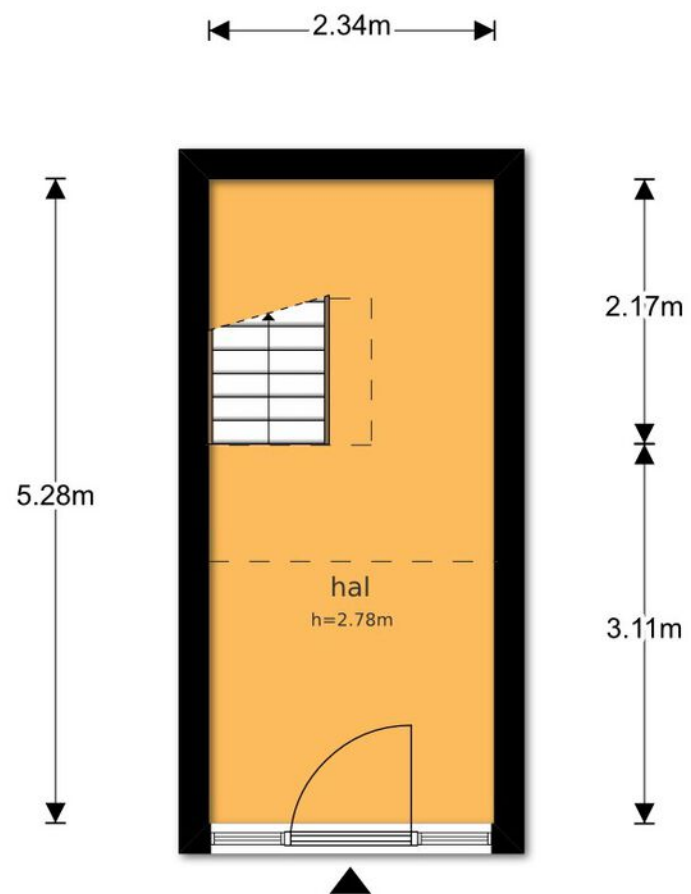
Plattegrond - Kantoorruimte



Plattegrond



Van Leeuwenhoekweg 2a - IJsselstein
Begane Grond



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

Meetstaat - Winkelruimte



Object&co

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 06 december 2025
Datum Meetrapport 04 december 2025
Meetrapportnr OC-2025-145870
Meetcertificaat type A Ingemeten en gecontroleerd op locatie

Meetbedrijf Object&co Nederland BV
Opsteller M. van Essen

Status Definitief

Object type Bedrijfsruimte
Adres Van Leeuwenhoekweg 4
Postcode/Plaats 3401ML IJsselstein

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 gebruiksovername 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							Nettovloer- oppervlakte (excl. SW)	Verhuur- bare vloer- oppervlakte	VERHUURBARE RUIMTEN							SEPARATIE WANDEN	INHOUD	
		Vides en schalm- gaten > 4 m²	Brutovloer- oppervlakte	Tara- oppervlakte (excl. separatie wanden)	Alle ruimtes lager dan 1,50 m (incl. onder een trap)	Schachten > 0,5m2	Parkeer ruimte / passage	Externe berg- ruimte inbegre- pen in NVO	Verticaal verkeer	Installatie oppervlakte			Kantoor functie	Bedrijfs- ruimte / winkel- ruimte	Horizontaal verkeer	Faciliteit	Berging / opslag	Specifiek / overige ruimte	Glaslijn correctie	Inbegre- pen in verhuur- bare ruimten	Netto- inhoud	Bruto- inhoud
		VI>=4	BVO	TO	H150	SC	PP	EX+	VV	IO			KF	BW	HV	FA	BO	SO	GC	SW	NI	BI
BG	BEGANE GROND	-	637,41	28,04	-	-	-	-	0,39	2,42	609,37	609,77	-	598,55	-	10,49	-	0,73	3,44	3 699,66	4 316,08	
T	Totalen	-	637,41	28,04	-	-	-	-	0,39	2,42	609,37	609,77	-	598,55	-	10,49	-	0,73	3,44	3 699,66	4 316,08	
TK	Totalen Kantoor/Bedrijf	-	637,41	28,04	-	-	-	-	0,39	2,42	609,37	609,77	-	598,55	-	10,49	-	0,73	3,44	3 699,66	4 316,08	

Meetstaat - Kantoorruimte



MEETRAPPOR

Object&co



Datum Meetopname 17 november 2015
Datum Meetrapport 18 november 2015
Meetrapportnr/O&C O&C-2015-12338/26
Meetcertificaat Type A Op locatie gecontroleerd en ingemeten

Meetbedrijf Object&co
Opsteller M. van Essen

Status Definitief

Object type Kantoor-/Bedrijfsruimte
Adres van Leeuwenhoekweg 2a
Postcode/Plaats 3401 ML IJsselstein

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

Opdrachtgever Waltmann Makelaars
Adres Maliesingel 18
Postcode/Plaats 3581 BE 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



Object opgesplitst per bouwlaag

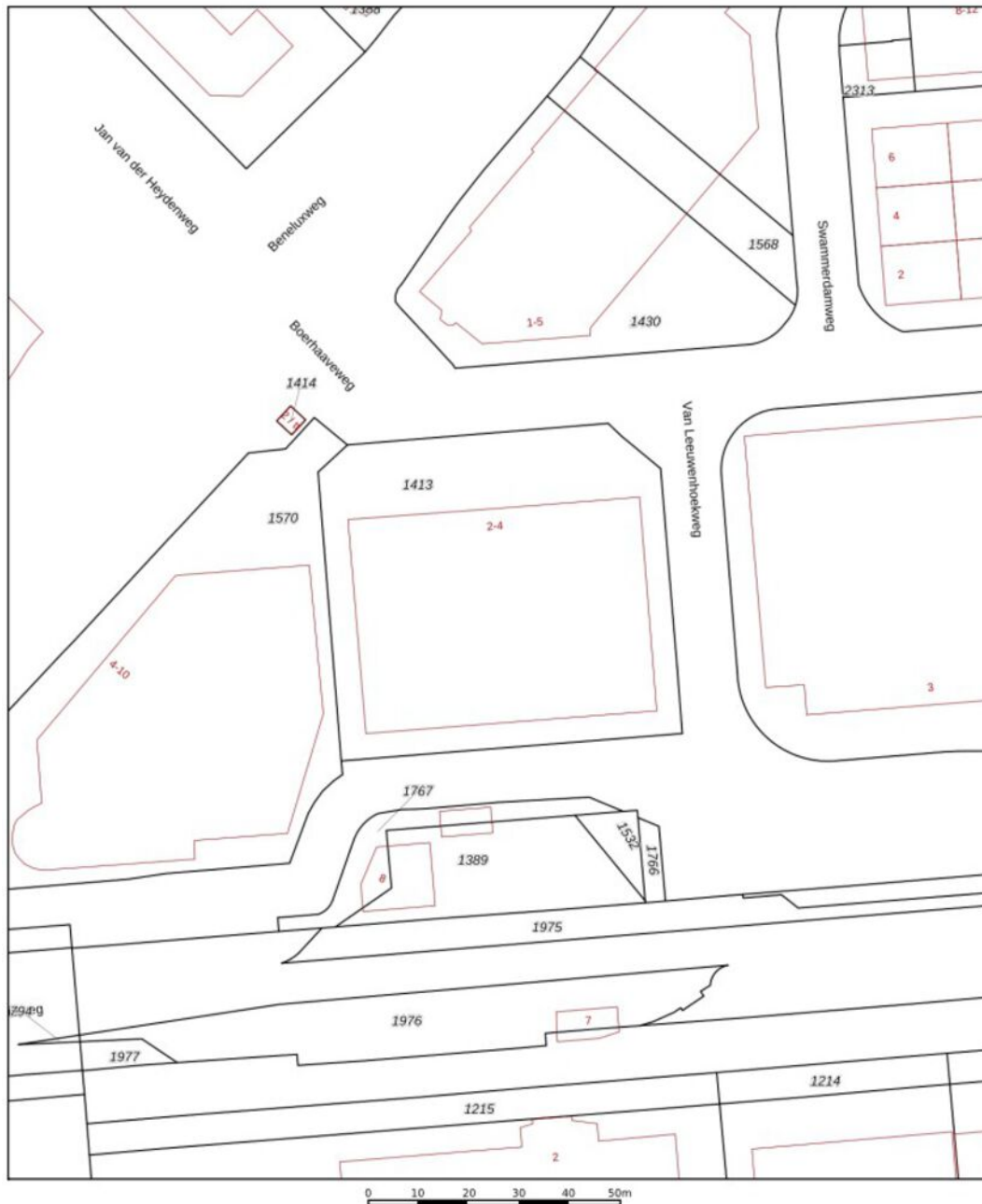
	PRE BVO AFTREK	BVO	VVO	NVO	TO	TO OPPERVLAKE(N)				VVO GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007							INHOUD	
	Vides & Schalmgaten > 4 m ²	Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m ²)	Verhuurbare oppervlakte	Netto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m ²)	Tarra oppervlakte	Bouwkundige TO constructie elementen	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Separatie wanden	Glaslijn correctie	Gebruiks oppervlakte Kantoor- en Werkrimte(n)	Gebruiks oppervlakte Facilitaire ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Installatie ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer	Externe en Gebouwonbonden Buitenruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Parkeren	Netto inhoud M ³	Bruto inhoud M ³
			3+4+A+B+D	A+B+C+D+E	1+2+3+4	1	2	3	4	A	B	C	D	E	F	G		
Kantoor	0,00	225,90	207,23	203,94	21,96	11,32	3,80	1,96	4,88	173,00	15,40	1,10	12,00	4,40	0,00	0,00	668,60	811,50
Begane Grond	-	14,80	8,75	8,50	6,30	2,25	3,80	-	0,25	-	-	-	8,50	-	-	-	23,60	51,50
Eerste Verdieping	-	211,10	198,48	195,44	15,66	9,07	-	1,96	4,63	173,00	15,40	1,10	3,50	4,40	-	-	645,00	760,00
Totalen	0,00	225,90	207,23	203,94	21,96	11,32	3,80	1,96	4,88	173,00	15,40	1,10	12,00	4,40	0,00	0,00	668,60	811,50
Procentueel tov BVO		100,00%	91,74%	90,28%	9,72%	5,01%	1,68%	0,87%	2,16%	76,58%	6,82%	0,49%	5,31%	1,95%	0,00%	0,00%		
Totalen Kantoor/Bedrijf		225,90	Netto BVO en Inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwonbonden Buitenruimte oppervlakten														668,60	811,50

Energielabel 2A

Energielabel 4



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



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