



Brecheisen
bedrijfsmakelaars

Jullie nieuwe plek?



Vrijblijvende Brochure

TE KOOP

Bedrijfsunit

Kroonlaan 25 te IJsselstein

ADRES

Kroonlaan 25 te IJsselstein (3401 MW).

ALGEMEEN

Het betreft een nieuw te realiseren, ruime bedrijfsunit gelegen op Bedrijventerrein De Kroon te IJsselstein. De bedrijfsunit bestaat uit in totaal circa 88 m² b.v.o. bedrijfsruimte verdeeld over de begane grond en de eerst verdieping en maakt onderdeel uit van een nieuwbouwproject met in totaal 47 Layers- en 8 Layers XL-bedrijfsunits.

De unit wordt hoogwaardig en stijlvol afgewerkt met onderhoudsvriendelijke sandwichpanelen, waarbij de plint wordt uitgevoerd in donkere steenstrips.

LIGGING C.Q. BEREIKBAARHEID

De bedrijfsunit is gelegen op het bedrijventerrein De Kroon te IJsselstein. Dankzij de centrale ligging in het midden van het land is het bedrijventerrein uitstekend verbonden met belangrijke steden en regio's, waaronder Utrecht, Amsterdam en Amersfoort.

Door de strategische ligging nabij de A2 en de goede infrastructuur is De Kroon een aantrekkelijke vestigingslocatie. Veel ondernemingen uit zowel de regio als daarbuiten kiezen dan ook bewust voor dit bedrijventerrein.

OPPERVLAKTE

Totaal ca. 88 m² b.v.o., onderverdeeld als volgt:

- Ca. 44 m² b.v.o. bedrijfsruimte op de begane grond;
- Ca. 44 m² b.v.o. op de 1^e verdieping ten behoeve van kantoorgebruik.

De vermelde metrages zijn uitsluitend indicatief. Het object is niet conform de meetnorm van het normblad NEN2580 ingemeten en derhalve kan geen enkel recht worden ontleend aan de genoemde metrages.

BOUWJAAR

2026.

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente	:	IJsselstein
Sectie	:	H
Nummers	:	1077 A25



BESTEMMING

De locatie is opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Kroon, IJsselstein' welke onherroepelijk is vastgesteld op 11 mei 2023. Het object kent een enkelbestemming Bedrijventerrein met Functieaanduiding bedrijven tot en met categorie 3.2.

Voor nadere informatie over de bestemming en gebruikersmogelijkheden verwijzen wij naar de gemeente IJsselstein. Koper dient zelf bij de gemeente te verifiëren of het beoogde gebruik is toegestaan. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

OPLEVERINGSNIVEAU

De unit worden opgeleverd conform de technische Omschrijving. In de basis worden de units casco opgeleverd op basis van het volgende:

- overheaddeur handbediend en gespoten in een standaard RAL-kleur;
- meterkast bij entree;
- dichte vurenhouten verdiepingstrappen met balustrades gegrond afgewerkt;
- begane grondvloer beton monoliet met een toelaatbare belasting van 1.000kg/m²;
- verdiepingsvloer bestaat uit kanaalplaatvloer met een toelaatbare belasting van 400kg/m²;
- zandcementdekvloer op de 1^e verdieping;
- dak doorvoer t.b.v. o.a. voorbereiding rioolbeluchting, ventilatie, zonnepanelen of airco/warmtepomp (verdieping);
- voorbereiding vloerverwarming d.m.v. vloerverwarmingsbuizen in de begane grond vloer en 1^e verdieping, inclusief verdeler;
- raamkozijnen van aluminium en/of kunststof voorzien van HR++ isolatieglas;
- tyleslang vanaf meterkast tot onder de trap;
- vrije hoogte begane grond ca. 3,6 m.

PARKEREN

De bedrijfsunit beschikt over 2 eigenparkeerplaatsen.

KOOPPRIJS

€ 249.500,-- kosten koper. Over de koopsom van de onroerende zaak is omzetbelasting verschuldigd. De eigendomsoverdracht van de onroerende zaak van verkoper aan koper vindt plaats vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Alle kosten verbonden aan de eigendomsoverdracht, waaronder te verstaan de notariële kosten (o.a. koopovereenkomst, akte van levering), kadastraal recht, eventuele omzetbelasting en de kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

De kosten voor de aansluitingen van de nutsvoorzieningen zijn niet inbegrepen in bovengenoemde koopsom en zullen separaat in rekening worden gebracht. Deze kosten bedragen circa € 5.000,- exclusief BTW.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Omdat er sprake is van een gezamenlijk eigendom en onderhoudsverplichting is er een vereniging opgericht. In de vereniging zijn essentiële zaken geregeld die voor een dergelijk complex aan de orde zijn. Doel van de vereniging is tevens om de eenheid van het gehele complex te waarborgen. Koper is verplicht lid te worden en te blijven van de Vereniging van Eigenaars “Vereniging van eigenaars gebouw “LAYERS, Kroonlaan 1 tot en met 55 te IJsselstein”, gevestigd te IJsselstein. Vanaf de eigendomsoverdracht zal koper alle kosten betreffende de VvE voor zijn rekening nemen.

De Vereniging kan thans als “slapend” worden aangemerkt vanwege het feit dat de splitsingsakte pas recent is getekend en de Vereniging mitsdien pas recent is opgericht.

PARKMANAGEMENT

Koper is ermee bekend dat in het Bedrijvenpark De Kroon sprake zal zijn van parkmanagement. Daartoe zal een vereniging en een stichting worden opgericht, die beiden samengevat tot doel zullen hebben: het organiseren van (parkmanagement)werkzaamheden en activiteiten, die er toe dienen te leiden of er toe bijdragen dat voor het Bedrijvenpark De Kroon een optimale inrichting tot stand wordt gebracht en in stand worden gehouden, zoals op het gebied van beveiliging, het voorzieningenniveau en de (ruimtelijke) uitstraling van de (vanaf de weg zichtbare) openbare en private delen van het terrein.

Vanaf de eigendomsoverdracht zal koper lid worden van gemelde Vereniging en de verplichting krijgen opgelegd om lid te blijven van gemelde vereniging.

ONDERMAAT/OVERMAAT

Indien de opgegeven grootte (ondermaat/overmaat) van de onroerende zaak niet juist is, ontleent geen van partijen daaraan rechten.

AANVAARDING/LEVERING

De onroerende zaak wordt leeg en ontruimd geleverd, vrij van huur en gebruik, in de huidige casco, bouwkundige, technische, milieukundige, juridische staat, de staat “as-is” met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, lasten en beperkingen, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, en kwalitatieve rechten en plichten, doch vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. De koper dient kennis te nemen van de inhoud van de laatste akte van levering.

MILIEU

Het is de verkoper niet bekend dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het beoogde gebruik, dan wel kan leiden tot een verplichting tot sanering of andere maatregelen, en dat er ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloeistof-)stoffen aanwezig zijn. Het is de verkoper niet bekend dat er (bouw-)materialen zijn toegepast die op enigerlei wijze schadelijk zijn voor mens of milieu of agressief zijn ten opzichte van andere toegepaste materialen. Koper aanvaardt de milieukundige toestand van de onroerende zaak in de huidige staat en vrijwaart verkoper voor



eventuele aanspraken van derden ter zake. Verontreinigings- en restrisico van de bijbehorende grond en grondwater, alle eigenschappen en verontreinigingen, de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen en/of schadelijke materialen en/of stoffen, zowel de bekende als de onbekende, komen voor rekening en risico van koper. Koper vrijwaart verkoper voor alle aanspraken, claims en verplichtingen te dier zake.

NOTARISKANTOOR

Koper is vrij om te bepalen welk notariskantoor zal worden belast met het opmaken van de koopovereenkomst en de notariële akte van levering.

KOOPOVEREENKOMST

In de op te maken koopovereenkomst zullen de gebruikelijke bepalingen worden opgenomen. Daarnaast zullen de koopovereenkomst en de akte van levering die bedingen bevatten die de notaris nodig acht en normaal gebruikelijk zijn.

ZEKERHEIDSTELLING

Koper dient binnen 14 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst een bankgarantie te stellen van 10% van de koopsom aan het notariskantoor.

AANVAARDING

De aanvaarding zal plaatsvinden na de feitelijke oplevering en gereedkoming van de unit, derhalve nadat de laatste aanneemtermijn door verkoper is voldaan, naar verwachting circa medio juni 2026.

WWFT

Ons kantoor en onze dienstverlening vallen onder de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme). Wij dienen daardoor van iedere koper verplicht de identiteit vast te stellen en te verifiëren alsmede de herkomst van het vermogen te onderzoeken alvorens een onderhandeling aan te kunnen gaan.

BIJZONDERHEDEN

Deze informatie is geheel vrijblijvend en mag niet worden beschouwd als een aanbieding of offerte en wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verhuurder c.q. verkoper.

Aan de in deze informatie vermelde teksten, tekeningen en opgegeven metrages kunnen geen rechten worden ontleend. De als bijlagen opgenomen plattegrondtekening(en) zijn van indicatieve aard.

Ten aanzien van de juistheid van de door ons samengestelde gegevens ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. In het geval dat onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering aanspraak op uitkering geeft, is aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in voorkomend geval onder deze verzekering voor uitkering in aanmerking komt.



Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig.

BIJLAGEN

- technische omschrijving;
- plattegrond tekeningen;
- brochure nieuwbouw project Layers.

NADERE INFORMATIE

Brecheisen Bedrijfsmakelaars B.V.

Maliebaan 2

3581 CM UTRECHT

T: 030 – 233 11 16

E: bedrijven@brecheisen.nl

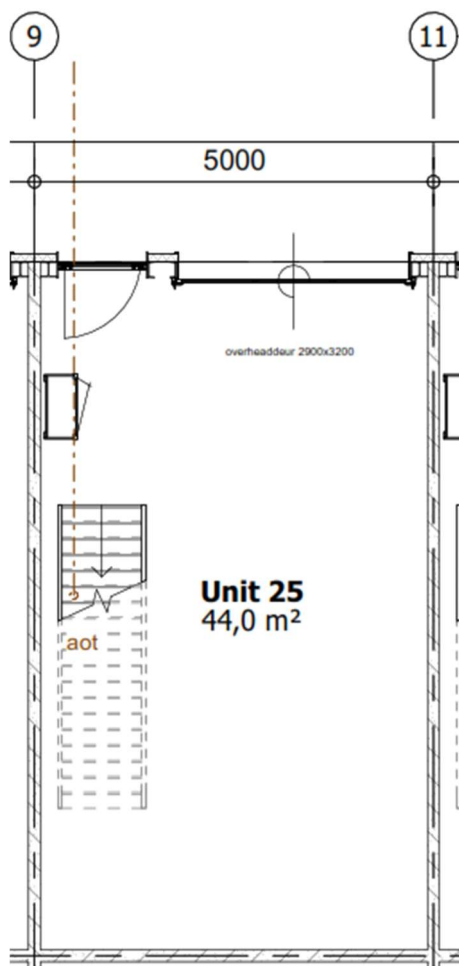
W: www.brecheisenbedrijfsmakelaars.nl



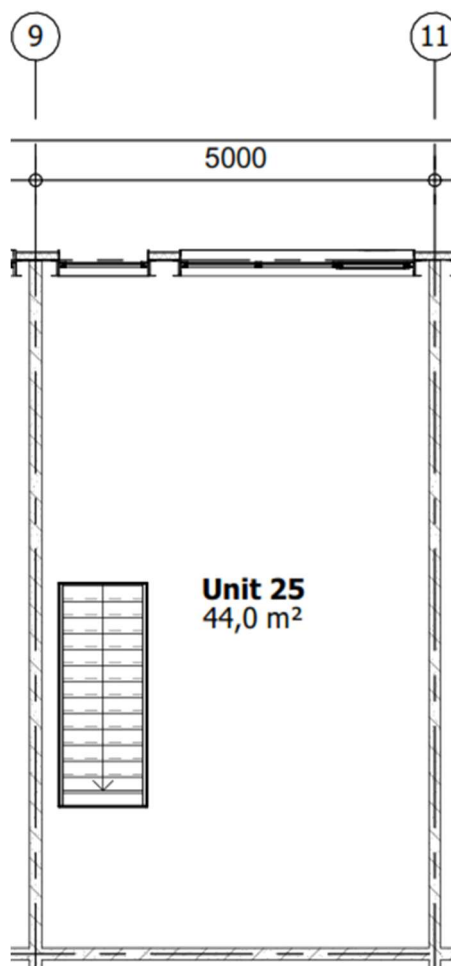
IMPRESSIES



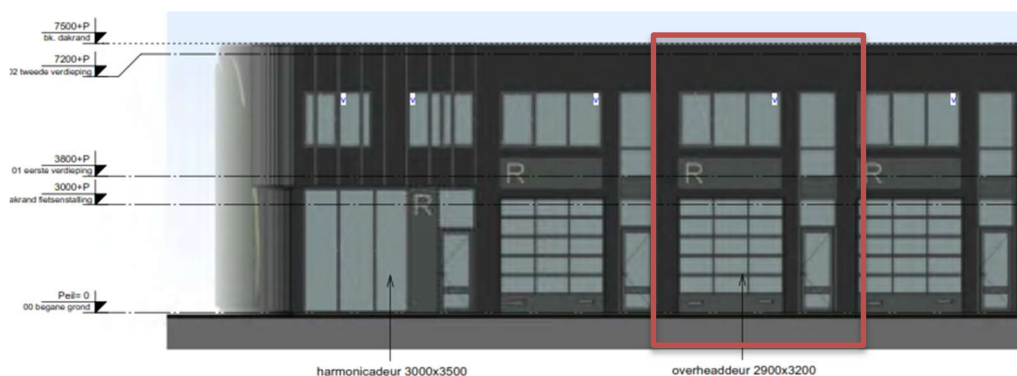
PLATTEGRONDEN



Begane grond



1° verdieping



AAN DEZE TEKENING KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND