



TE HUUR  
Brabanthaven 3 C  
3433 PJ Nieuwegein



vastgoedcert  
gecertificeerd



taxatie management  
instituut  
Powered by NVM

Waltmann  
BEDRIJFSHUISVESTING

SINDS 1887

# Inhoudsopgave

## Ondertitel

- Introductie & kenmerken
- Opleveringsniveau & Bestemming
- Huurvoorwaarden
- Foto's
- Locatie op de kaart & bereikbaarheid
- Plattegronden
- 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.



# Introductie

## Algemene informatie

Een representatief, zelfstandig en duurzaam bedrijfsgebouw van totaal circa 750 m<sup>2</sup>, met energielabel A+, bestaande uit twee lagen showroom-/kantoorruimte en een achtergelegen bedrijfsruimte. Het object is gelegen op het moderne en goed ontsloten bedrijventerrein Plettenburg-De Wiers te Nieuwegein.

Het gebouw is functioneel en efficiënt ingedeeld. Op de begane grond bevinden zich een representatieve showroom-/kantoorruimte aan de voorzijde en een ruime bedrijfsruimte aan de achterzijde. De eerste verdieping is ingericht als aanvullende showroom- en kantoorruimte.

De bedrijfsruimte is voorzien van een monolithisch afgewerkte betonvloer met een vloerbelasting van circa 2.000 kg/m<sup>2</sup>, een vrije hoogte van circa 6,0 meter onder spant en circa 6,6 meter onder dak, alsmede een elektrisch bedienbare overheaddeur met ruitsecties. Hierdoor is de ruimte uitstekend geschikt voor opslag, productie en logistieke doeleinden. Laden en lossen kan eenvoudig op eigen voorgelegen terrein plaatsvinden.

De kantoor- en showroomruimten zijn modern afgewerkt en voorzien van onder meer een klimaatinstallatie, vloerverwarming, systeemplafonds met LED-verlichting, meubilair en representatieve sanitaire voorzieningen, hetgeen bijdraagt aan een prettige en professionele werkomgeving.

Op eigen terrein zijn 11 parkeerplaatsen beschikbaar, gelegen direct voor het pand.

Door de centrale ligging in Nederland, direct ten zuiden van Utrecht en in de nabijheid van de rijkswegen A2, A12 en A27, is het object uitstekend bereikbaar.

In de directe omgeving zijn bedrijven gevestigd zoals Mastermate IJzerwaren, Peugeot Nefkens, Picnic, Husqvarna, Milin Panelen & profielenprofielen







# Introductie

---

## Oppervlakte

Totaal circa 750 m<sup>2</sup>, onderverdeeld als volgt:

- ca. 550 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte op de begane grond;
- ca. 100 m<sup>2</sup> showroom-/kantoorruimte op de begane grond;
- ca. 100 m<sup>2</sup> showroom-/kantoorruimte op de eerste verdieping.

Het object is niet gemeten conform de meetnorm van het normblad NEN 2580.

## Ondermaat / overmaat

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

## Parkeren

11 parkeerplaatsen op eigen terrein direct voor het pand.

## Energie label

Energie label A+, geldig tot en met 21-11-2032.

## Aanvaarding

Vanaf 1 juli 2026.

## Elektra

De huidige huurder heeft een kleinverbruik aansluiting met een vermogen van 3x230/400V 50HZ, 3x 25 ampère.

# Kenmerken

---



<b>HUURPRIJS</b>	€ 79.000,- per jaar
<b>BTW</b>	Ja
<b>HOOFDFUNCTIE</b>	Bedrijfsruimte
<b>SOORT BOUW</b>	Bestaande bouw
<b>BOUWJAAR</b>	2009
<b>VRIJE HOOGTE CA.</b>	6 mtr onder spant en 6,60 mtr onder dak
<b>VLOERBELASTING CA.</b>	2.000 kg /m <sup>2</sup> bedrijfshal
<b>TOTAAL METRAGE CA.</b>	750 m <sup>2</sup>
<b>SERVICEKOSTEN</b>	Een nader overeen te komen voorschot
<b>AANVAARDING</b>	Vanaf 1 juli 2026
<b>ENERGIELABEL</b>	A+
<b>OPPERVLAKTE PERCEEL CA.</b>	1.010 m <sup>2</sup>
<b>LIGGING</b>	Bedrijventerrein "Plettenburg-De Wiers"
<b>PARKEERFACILITEITEN</b>	11 parkeerplaatsen op eigen terrein

## Bestemming

Klik hier voor de directe link naar het geldende bestemmingsplan.



# Opleveringsniveau en bestemming



## Opleveringsniveau en voorzieningen

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

### Algemeen

- patchkast
- mechanische ventilatie (dubbel uitgevoerd)
- alarmsysteem met twee bedieningspanelen\*
- HR C.V.-installatie
- brandslanghaspel(s) en poederblusser(s)
- eigen meterkast voorzien van zelfstandige elektra-, gas- en watermeter, alsmede ISRA-punt (telefonie)
- dakluik en kruipluik
- nooduitgang aanduiding
- laadpaal\*

### Showroom/kantoren

- entreedeur
- systeemplafonds met ingebouwde (LED)-verlichtingsarmaturen, voorzien van bewegingssensoren
- vloerverwarming
- koeling en verwarming middels klimaatinstallatie, voorzien van meerdere bedieningspanelen
- moderne, geheel betegelde dames- en herentoiletten, beide voorzien van fontein, op de begane grond en de eerste verdieping
- kabelgoten voorzien van elektra- en databekabeling
- luxe keukenblok voorzien van onder- en bovenkasten en inbouwapparatuur, te weten: vaatwasser, koel-/vriescombinatie en spoelbak met mengkraan
- (deels) te openen ramen voorzien van dubbele beglazing en ventilatieroosters
- vloerbelasting ca. 500 kg/m<sup>2</sup>
- huidige scheidingswanden
- houten trap naar de verdieping
- pantry op de verdieping
- ramen tussen kantoren en bedrijfsruimte
- tegelvloer in entreehal en sanitaire ruimten
- huidige vloerbedekking en meubilair\*

## Bedrijfsruimte

- 1 elektrisch bedienbare overheaddeur voorzien van ruitsecties (breed ca. 4,60 m x hoog ca. 4,20 m)
- 1 loopdeur en 1 vluchtdeur
- monolithisch afgewerkte betonvloer met een vloerbelasting van ca. 2.000 kg/m<sup>2</sup>
- vrije hoogte van ca. 6,0 m onder spant en ca. 6,6 m onder dak
- twee indirect gestookte heaters
- TL-lijnverlichting
- lichtstraat
- krachtstroomaansluiting(en)
- kabelgoten en databekabelingspunten
- wandcontactdozen

## Buitenterrein

- verhard middels klinkerbestrating
- parkeervakken met naambordjes
- gevelverlichting

De huidige stellingen en entresolvloer kunnen verwijderd worden indien huurder deze niet wenst te behouden. De verwijderingstermijn hiervoor is circa 1 maand, na overeenstemming. Onderdelen voorzien van een \* worden eenmalig in huidige staat ter beschikking gesteld aan huurder.

## Bestemming

Van toepassing is het omgevingsplan gemeente Nieuwegein en het vigerende bestemmingsplan betreft "Plettenburg-De Wiers 2009". De bestemming is Bedrijf, waarbij zijn toegestaan

- Bedrijven tot en met categorie 4B uit de Staat van bedrijfsactiviteiten
- Detailhandel in volumineuze goederen (Detailhandel in auto's, boten, motoren, caravans, grove bouwmaterialen en explosiege-vaarlijke stoffen.)
- Dienstverlening (Het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.)

Ook sportscholen vallen binnen de lijst van toegestane bedrijven. Voor nadere informatie verwijzen wij u naar de Gemeente Nieuwegein.



# Huurvoorwaarden

---



## Huurprijs

€ 79.000,- per jaar te vermeerderen met BTW.

## Aanvaarding

Vanaf 1 juli 2026.

## 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 tenminste 12 maanden.

## Betaling

Huur per kwartaal vooruit.

## Servicekosten

Een nader overeen te komen verrekenbaar voorschot voor mogelijk de volgende leveringen en diensten:

- periodieke controle en onderhoud van de klimaatinstallatie en mechanische ventilatie;
- periodieke controle en onderhoud van de cv-installatie;
- periodieke controle en onderhoud van de overheaddeur;
- periodieke controle en onderhoud van de gasheaters;
- periodieke controle en keuring van de elektrische installatie (Scope 10);
- periodieke controle en schoonhouden van het dak;
- periodieke controle en onderhoud van het alarmsysteem;
- periodieke controle en onderhoud van de brandblusmiddelen.
- 5% administratiekosten

## 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

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van drie maanden huur inclusief servicekosten en BTW.

## 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.

Verhuur vindt plaats namens de nieuwe eigenaar en onder voorbehoud van levering eind maart 2026.

## 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

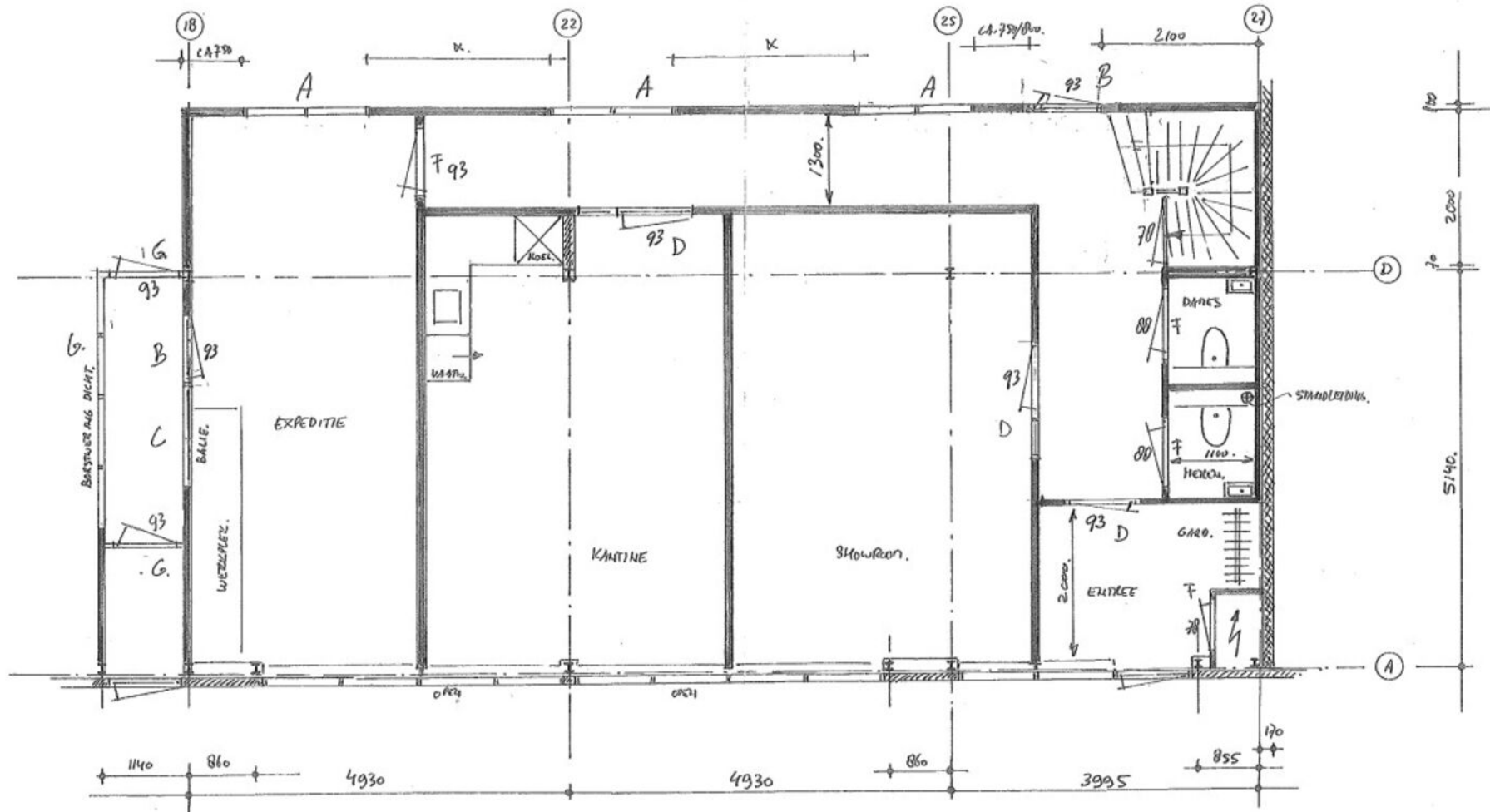
Waltmann Bedrijfshuisvesting  
Maliebaan 71  
3581 CG Utrecht  
tel: 030 – 66 222 55  
bedrijven@waltmann.nl  
www.waltmann.nl







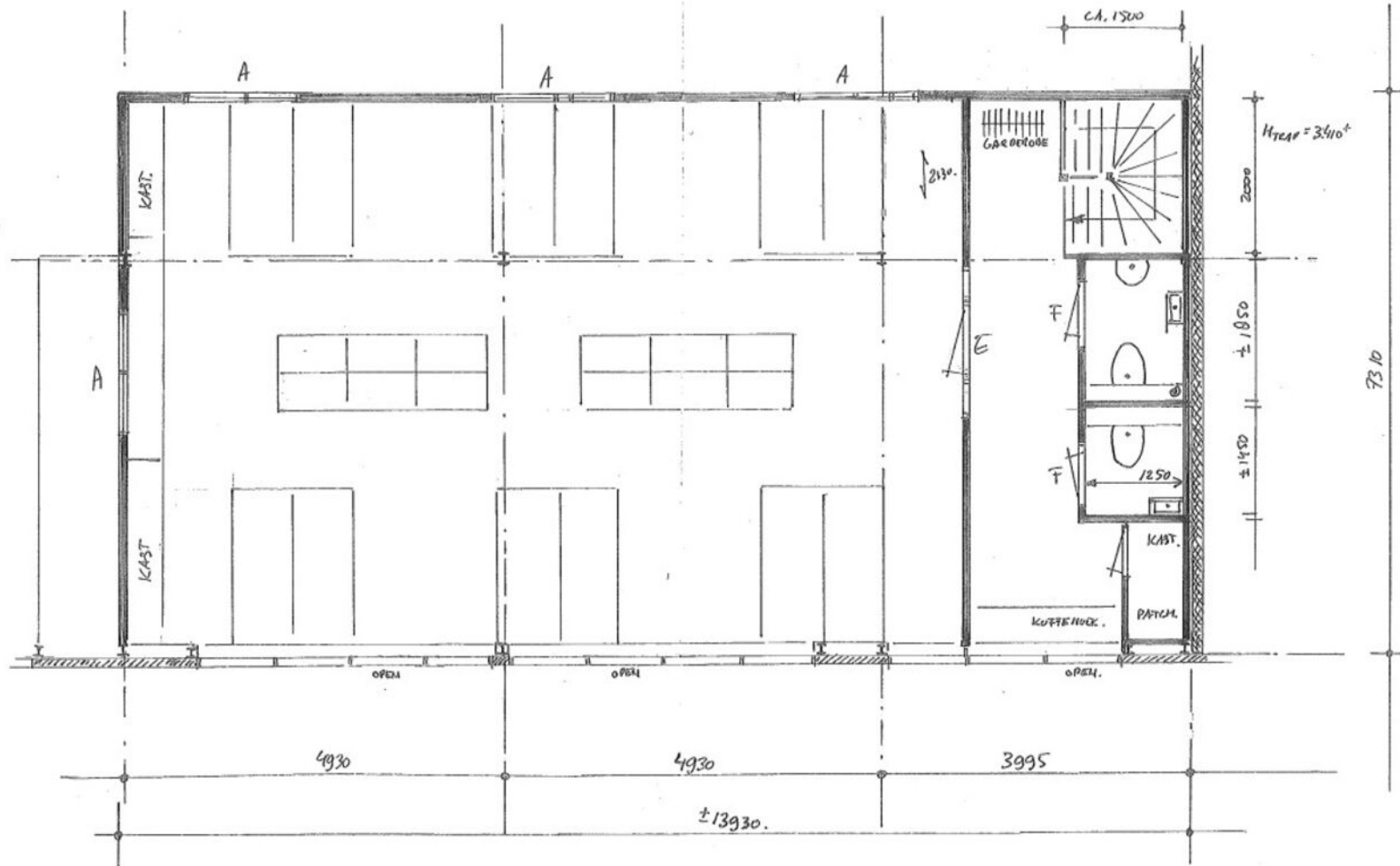
# kantoor-/showroom begane grond



BEGANE GROND.

SCHAAL 1:50.

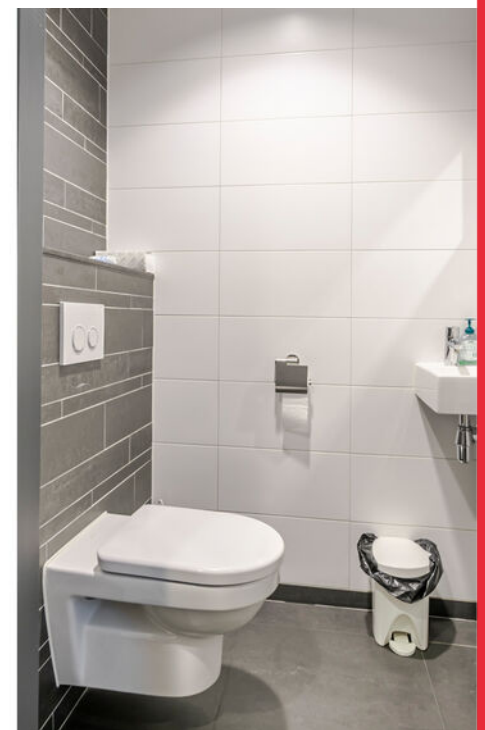
# Kantoor-/showroom 1e verdieping



1<sup>e</sup> VERDIEPING.

SCHAAL 1:50.

6.



# Energie label

Energie label utiliteitsbouw      Registratienummer 561358205      Datum registratie 07-12-2022      Geldig tot 21-11-2032      Status Definitief

Dit gebouw heeft energielabel **A+**



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
Gevels: ++	Verwarming: HR-107 ketel		nee ja
Gevelpanelen: +/-	Warm water: Kokend water kraan		nee ja
Daken: ++	Ventilatie: Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging		nee ja
Vloeren: ++	Koeling: Compressiekoeling		nee ja
Ramen: ++	Verlichting: 9,6 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen		nee ja
Buitendeuren: ++	Zonnepanelen: Niet aanwezig		nee ja

Dit gebouw wordt verwarmd via een aardgas aansluiting      Aandeel hernieuwbare energie 0,0 %

## Over dit gebouw

Adres  
Brabanthaven 3 C  
3433PJ Nieuwegein  
BAG-ID: 0356010000003320

Bouwjaar 2009      Detailaanduiding

Compactheid 1,29      Gebruiksfuncties 70,1% Kantoor

Gebruiksoppervlakte 194 m²      29,9% Winkel

## Opnamedetails

Naam M. van Voorbergen      Examennummer 2423.9205.5289

Certificaathouder Prospero B.V.

Inschrijfnummer SKBIKOB.012202

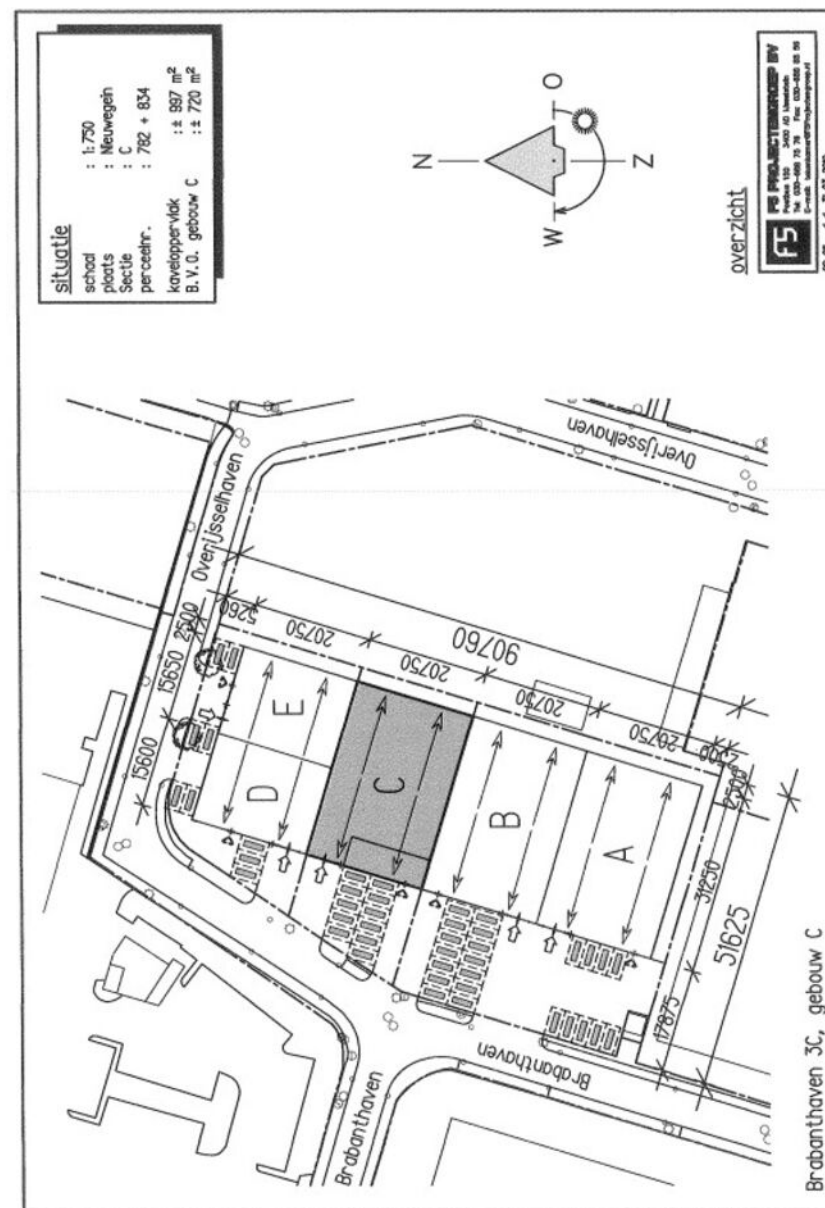
KvK-nummer 76685756

Soort opname Basisopname

Certificerende instelling SKGIKOB



# Kadastrale Kaart





# Locatie op de kaart

## Bereikbaarheid met eigen vervoer

Nieuwegein is dankzij de centrale ligging in het land, op het knooppunt van de rijkswegen A2, A12 en A27, een zeer gewilde vestigingsplaats voor het bedrijfsleven. Het bedrijfspand is dan ook makkelijk bereikbaar vanaf de A27 via de afslag Nieuwegein (afrit 28).

De dichtstbijzijnde oprit van de snelweg:

A27 op 1,4 km hemelsbreed met 4 min reistijd over een route van 2,1 km

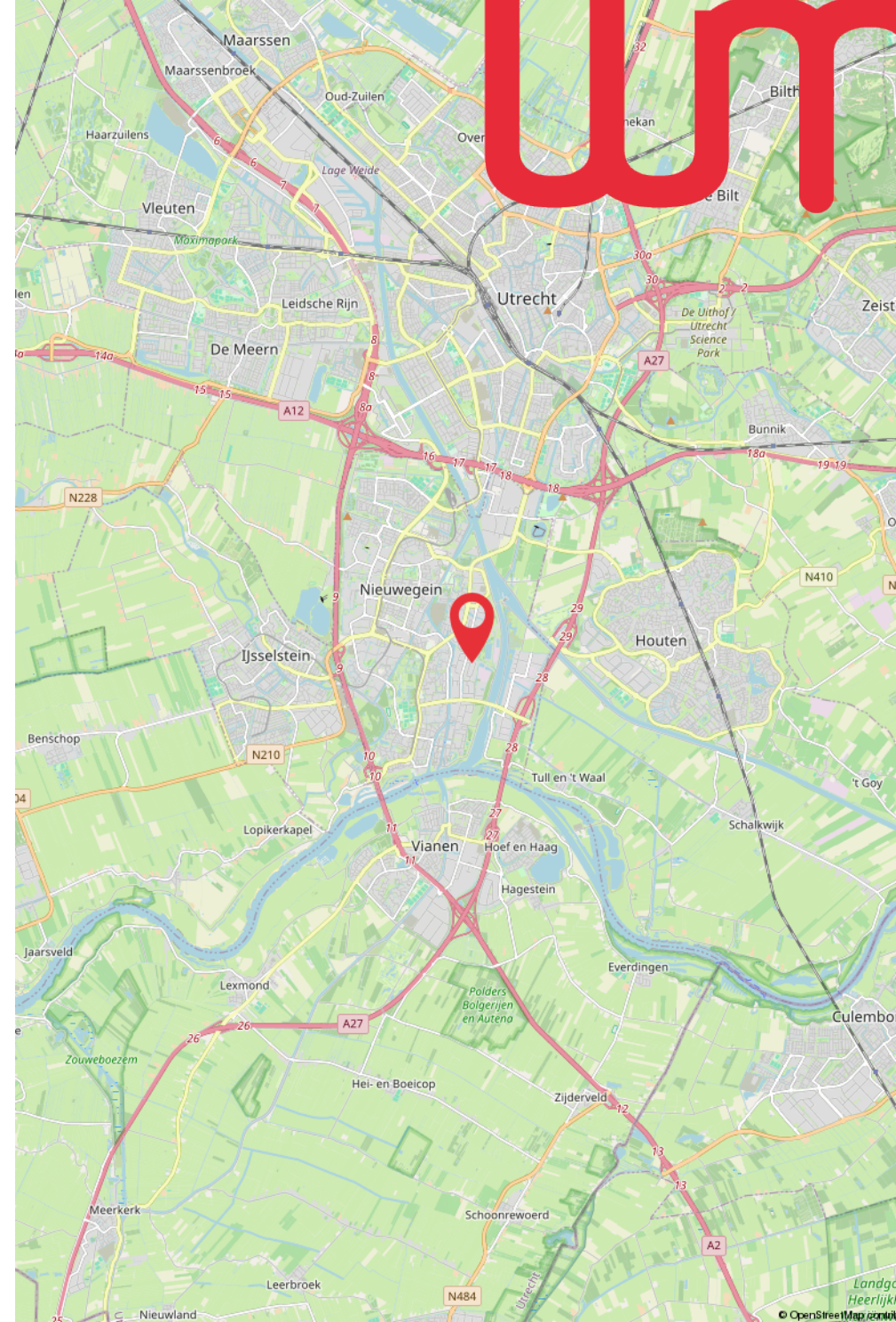
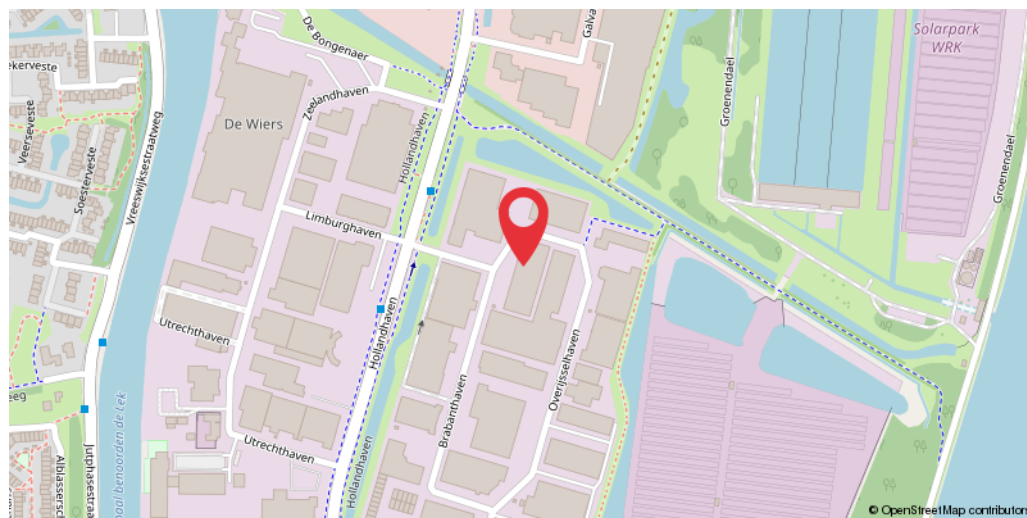
A2 op 2,7 km hemelsbreed met 11 min reistijd over een route van 6,6 km

A12 op 3,9 km hemelsbreed met 7 min reistijd over een route van 4,5 km

## Bereikbaarheid met openbaar vervoer

Daarnaast is het object met het openbaar vervoer redelijk te bereiken. Er bevindt zich een bushalte op loopafstand van het object.

Dichtstbijzijnde halte (bus/tram/metro): Nieuwegein, Brabanthaven, loopafstand ca. 0,2 km, looptijd ca. 2 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



**Martijn Kerkmeer**  
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 geïnterviewd. 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