



TE HUUR  
**Ravenswade 130**  
**3439 LD Nieuwegein**



**vastgoedcert**  
gecertificeerd



taxatie management  
instituut  
Powered by NVM

**Waltmann**  
BEDRIJFSHUISVESTING

SINCE 1887

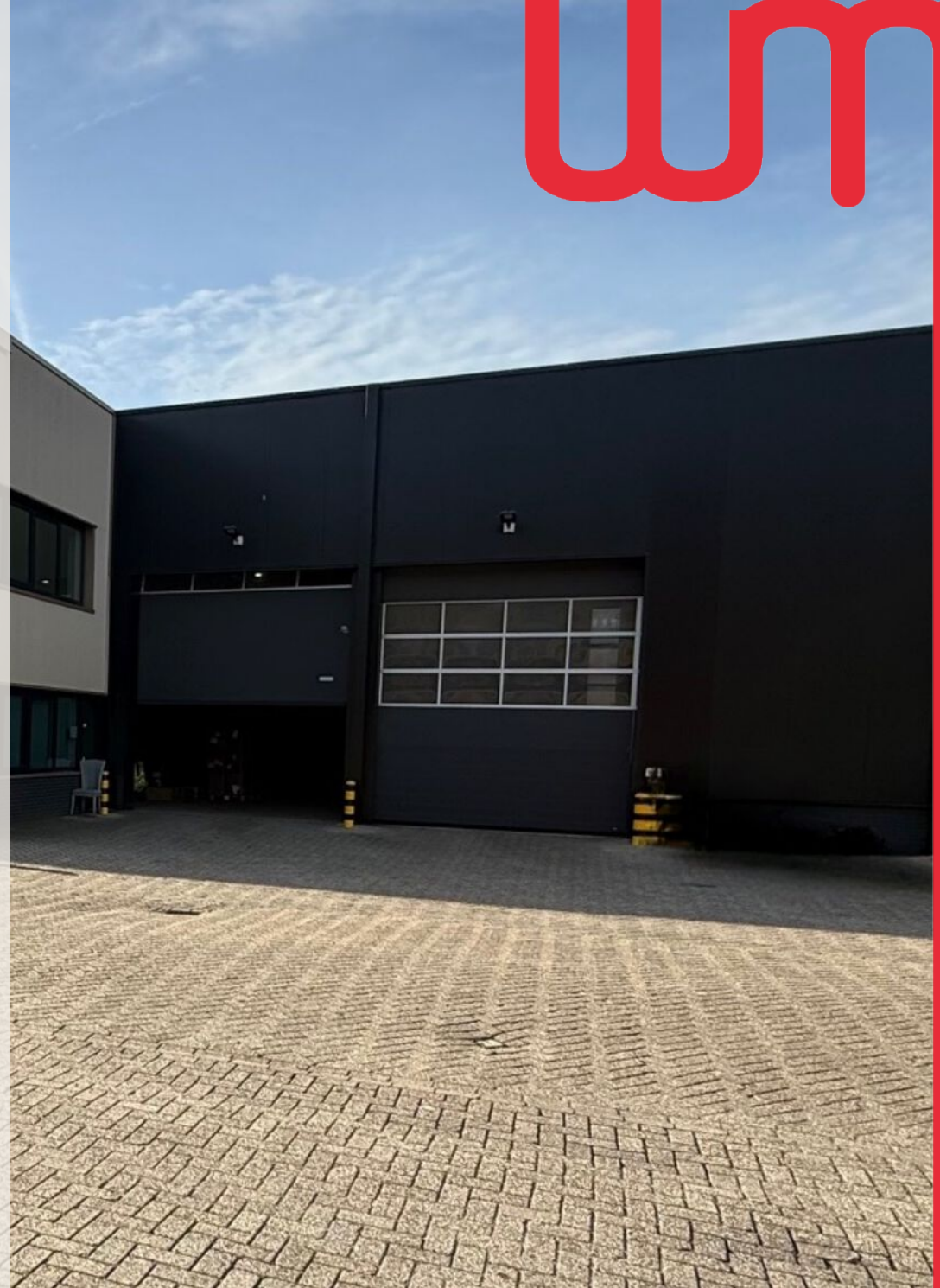
# Inhoudsopgave

## Ondertitel

- Introductie & kenmerken
- Opleveringsniveau & Bestemming
- Huurvoorwaarden
- Foto's
- Locatie op de kaart & Bereikbaarheid
- Plattegronden
- Meetstaat
- Energielabel & Kadastraal 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

Het betreft hier een geschakeld bedrijfspand welke in 2021 intern en extern geheel is gerenoveerd. Het pand bestaat uit een ca. 7 meter hoge bedrijfs-/opslagruimte met 2 elektrische overheaddeuren en een voorgelegen kantoor-/showroom over 2 lagen. Voor het bedrijfspand zijn 12 parkeerplaatsen beschikbaar.

Het object is gelegen op bedrijventerrein "De Liesbosch", ligt ten noordoosten van Nieuwegein en onder Utrecht, gescheiden door de snelweg A12.

Het bedrijventerrein is in 2021 aan een grote herindeling onderhevig geweest waarbij de infrastructuur sterk is verbeterd. Zo zijn de toegangswegen verbreed en is er een extra verbindingsweg aangelegd waardoor de doorstroom sterk verbeterd is en het bedrijventerrein nu zeer goed bereikbaar is per auto, openbaar vervoer en fiets.

Op bedrijventerrein "De Liesbosch" is een divers aanbod van bedrijven gehuisvest, waaronder de Hornbach, Hanos, Rexel, McDonald's en Staples Office Centre. Ook hebben zich hier onlangs Mercedes-Benz Nederland en het nieuwe distributiecentrum van Jumbo Supermarkten gevestigd.



# Introductie

## Oppervlakte

Totaal verhuurbaar vloeroppervlak circa 944 m<sup>2</sup>, verdeeld over:

- circa 735 m<sup>2</sup> vvo bedrijfs-/opslagruimte begane grond;
- circa 105 m<sup>2</sup> vvo kantoor-/showroom begane grond;
- circa 105 m<sup>2</sup> vvo kantoor-/showroom 1e verdieping.

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

12 eigen parkeerplaatsen direct voor het pand gelegen aan de overzijde van de weg.

# Kenmerken



|                            |                                                                          |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>VRAAGPRIJS</b>          | € 87.500,- per jaar                                                      |
| <b>BTW</b>                 | Ja                                                                       |
| <b>HOOFDFUNCTIE</b>        | Bedrijfsruimte                                                           |
| <b>SOORT BOUW</b>          | Bestaande bouw                                                           |
| <b>BOUWJAAR</b>            | 1978 - Renovatie 2021                                                    |
| <b>VRIJE HOOGTE CA.</b>    | 600 cm                                                                   |
| <b>VLOERBELASTING CA.</b>  | 1.500 kg /m <sup>2</sup>                                                 |
| <b>TOTAAL METRAGE CA.</b>  | 945 m <sup>2</sup>                                                       |
| <b>SERVICEKOSTEN</b>       | € 2,50 per m <sup>2</sup> per jaar                                       |
| <b>AANVAARDING</b>         | In overleg, medio 1 jan - 1 feb 2026                                     |
| <b>ENERGIELABEL</b>        | A +                                                                      |
| <b>OPPERVLAKTE PERCEEL</b> | 1.350 m <sup>2</sup>                                                     |
| <b>LIGGING</b>             | Bedrijventerrein                                                         |
| <b>PARKEERFACILITEITEN</b> | Gratis parkeren (12) aan de overzijde van de weg direct voor het gebouw. |

## 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:

- Kozijnen voorzien van zonwerende beglazing
- Alarmcentrale
- Brandmeldcentrale
- Mechanische ventilatie
- Eigen meterkast voorzien van aansluiting gas, water, elektra en telefonie

### Bedrijfshal:

- 2 elektrische op afstand bedienbare overheaddeuren met daglichtsecties van circa 4,50 meter hoog x circa 4 meter breed
- 1 loopdeur voorzijde en 2 vluchtdeuren achterzijde voorzien van inbraakwerende stalen deuren
- Betonnen vloer glad opgeleverd
- Vrije hoogte van circa 6 meter onder stalen spanten en circa 7,20 meter tot aan dak
- Verwarming d.m.v. 3 warmwater gestookte heaters
- HR gasgestookte ketel
- Philips ledinaire high-bay led verlichtingsarmaturen
- Toilet
- Krachtstroomaansluiting 3 x 63 ampère
- Brandslanghaspel
- Rook- en/of brandmelders

### Kantoor:

- Representatieve overluifelde entreepartij met dubbele entreedeeuren
- Entreehal begane grond
- Keramische vloerafwerking
- Enkele entreedeur zijkant begane grond
- Systeemplafonds met ingebouwde led verlichtingsarmaturen v.v. bewegingssensoren en bandrasters voor scheidingswanden, hoge geluidsabsorptieklasse a, 1e verdieping extra geïsoleerd
- Binnenwandafwerking
- Honeywell brandmeldcentrale met rook en brandmelders
- Radiatoren
- Aansluiting voor pantry (huidige huurder neemt de pantry mee)
- Kabelgoten voorzien van elektra- en databekabeling
- Deels te openen ramen
- Dames- en herentoilet met fontein
- Houten trap naar verdieping nieuw geschilderd
- Patchkast
- Brandslanghaspel

### Terrein:

- Verhard met klinkerbestrating
- Deels voorzien van afsluitbaar hekwerk
- Verlichting buitengevel
- Luifel en brievenbus bij voordeur

### Bestemming

Van toepassing is bestemmingsplan "De Liesbosch 2013". Het toegestane gebruik is:

- Bedrijven, waarbij bedrijven tot en met categorie 4.2 zijn toegestaan
- Groothandelsbedrijven.

# Huurvoorwaarden

---



## Huurprijs

€ 87.500,- 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

De servicekosten zullen worden berekend op basis van een voorschotbijdrage van € 2,50 per m<sup>2</sup> per jaar vooruit te voldoen te vermeerderen met BTW, van onder andere de volgende leveringen en diensten:

- Instandhouding "Eigen Weg" w.o. riolering (via VVE)
- Onderhoud C.V.-installatie
- Onderhoud blusapparatuur
- Onderhoud brandmeld- en alarminstallatie
- Onderhoud overheaddeuren
- Glasbewassing buitenzijde
- 5% administratiekosten over de hierboven genoemde leveringen en diensten.

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

## Zekerheidsstelling

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

## 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).

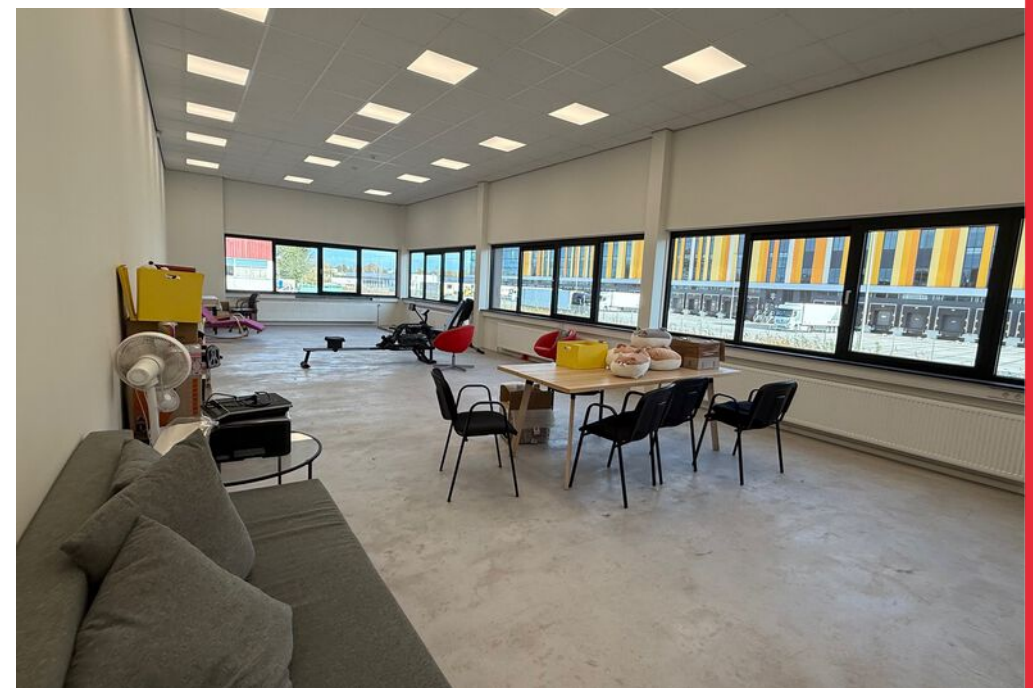
Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen is/ zijn gerechtigd om het gehuurde per maand/ kwartaal/ halfjaar te betreden voor een controle op naleving van het omschreven gebruik.

## Voor informatie

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



**Ruim parkeren direct  
tegenover het pand**













# Locatie op de kaart

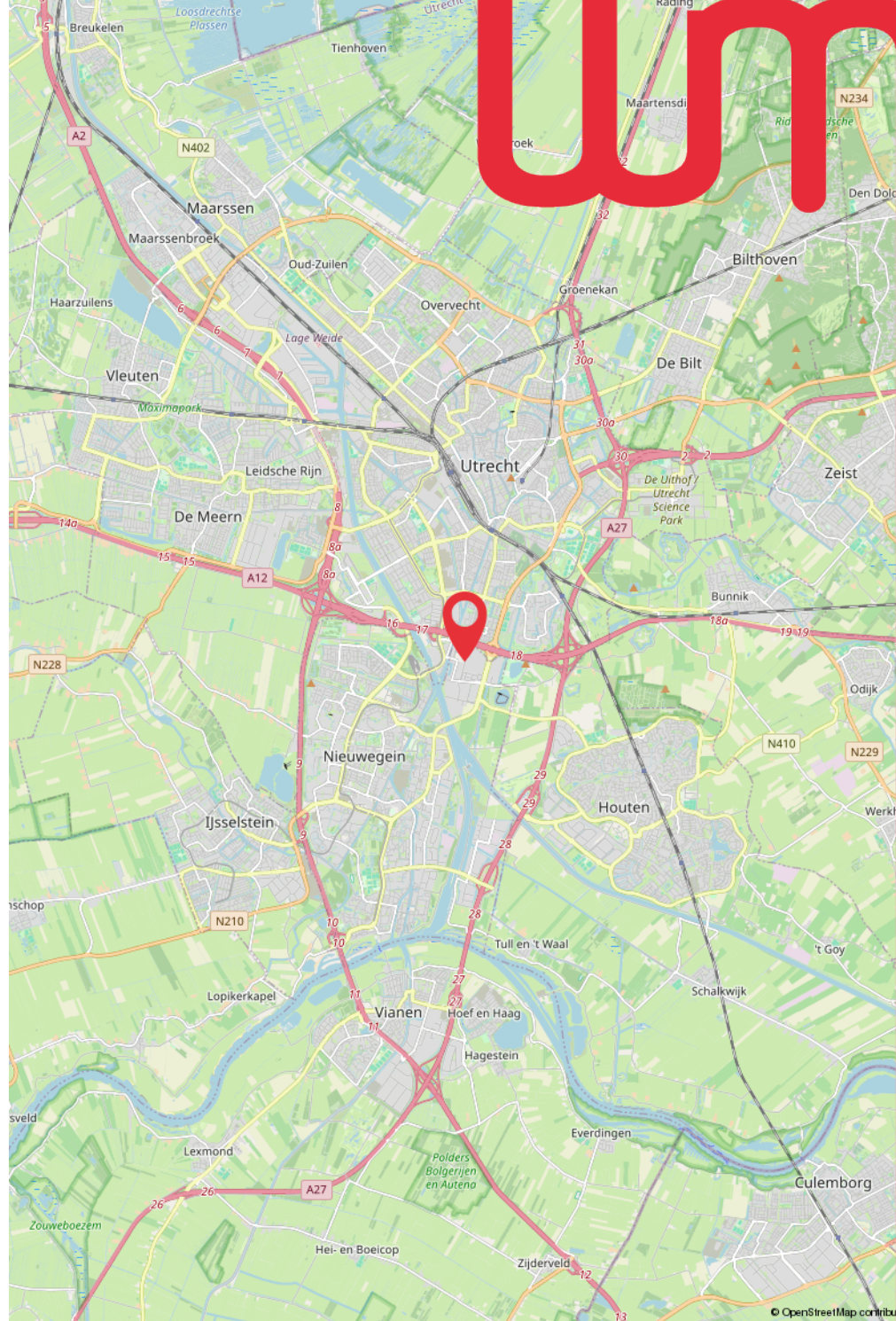
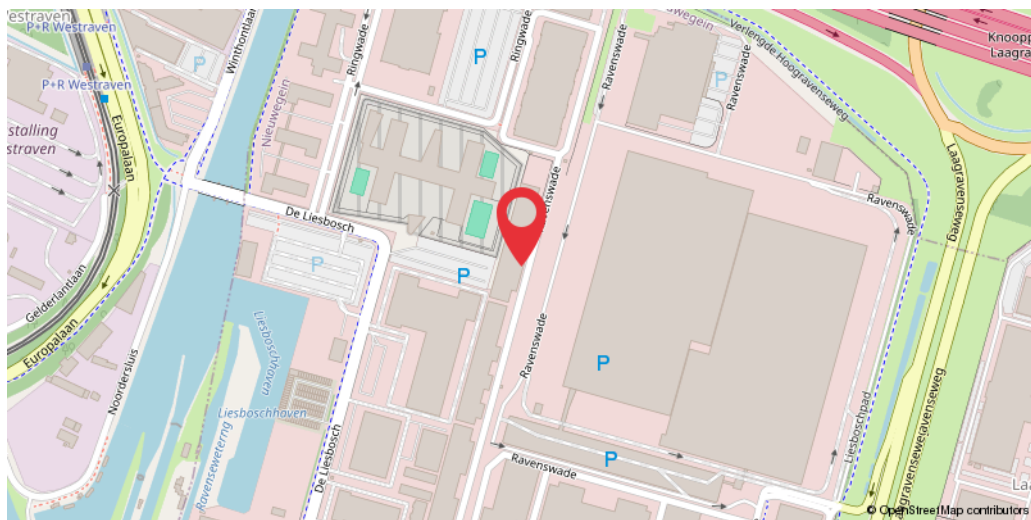
## Bereikbaarheid met eigen vervoer

De Ravenswade is uitstekend bereikbaar met eigen vervoer. Het bedrijvenpark is gelegen in de oksel van het knooppunt Lunetten, met directe aansluiting op de rijksweg A12 (Arnhem-Utrecht-Den Haag) en op geringe afstand van de knooppunten Rijsweerd (A27/A28) en Oudenrijn (A2/A12).

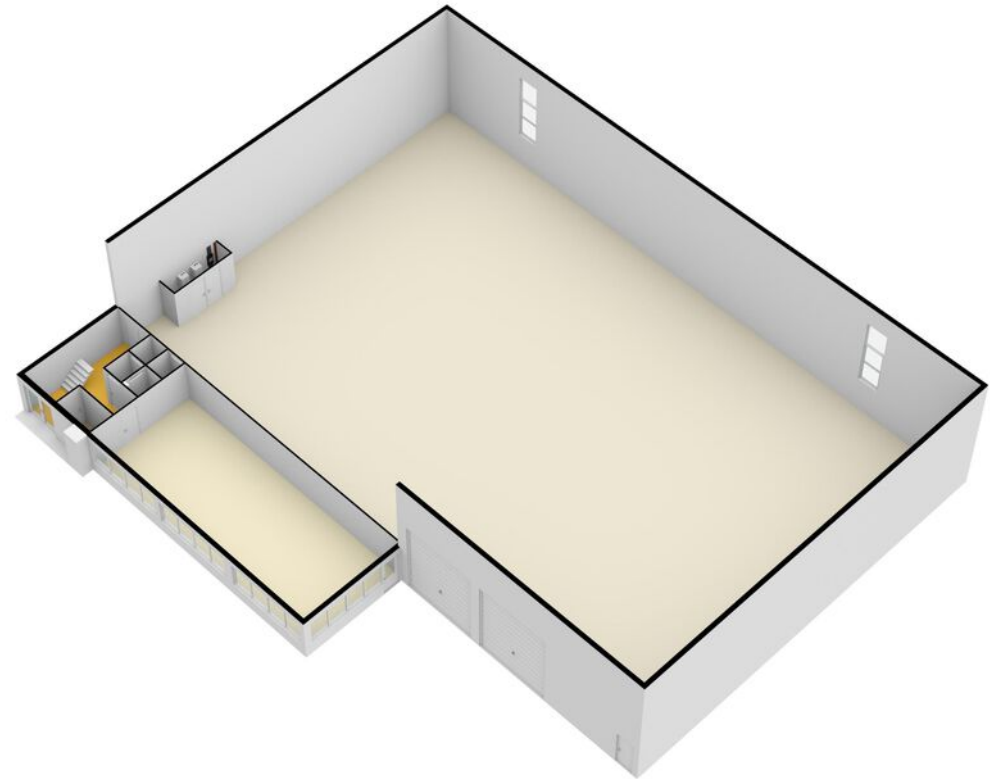
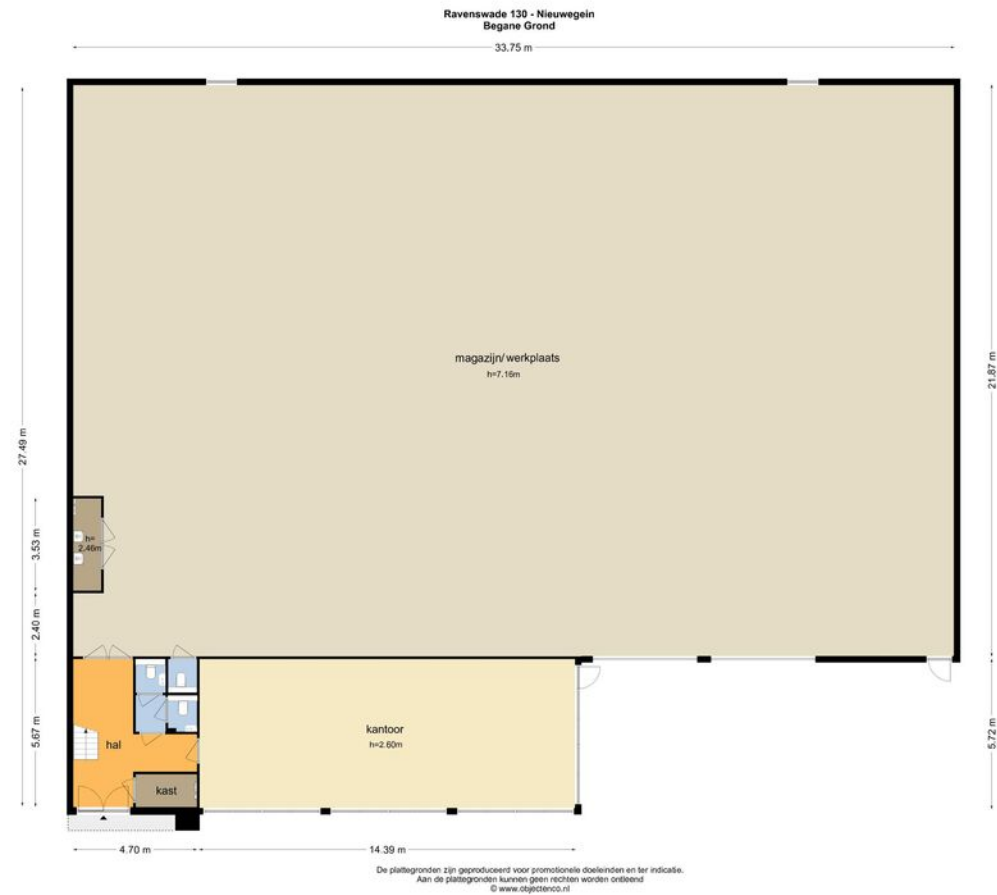
Het centrum van de stad (Hoog Catharijne) en het Centraal Station zijn eveneens op enkele autominuten afstand gelegen.

## Bereikbaarheid met openbaar vervoer

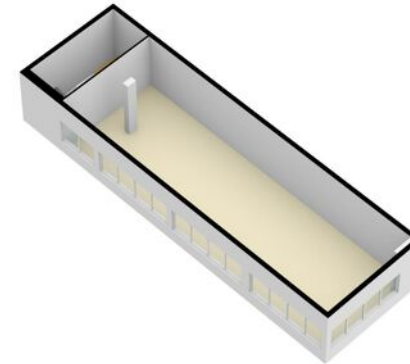
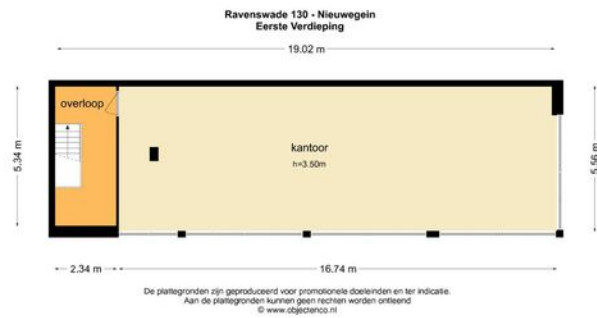
Diverse buslijnen zijn op enkele minuten loopafstand te bereiken, onder andere buslijnen 47, 66 en 247 richting Utrecht (CS), Houten en Nieuwegein.



# Begane grond



# 1e verdieping



## Meetcertificaat

Object&co

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

MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN  
MEETRAPPORT CONFORM NEN 2580:2007/C1:2008

Datum Meetopname

7 mei 2021

Datum Meetrapport

10 mei 2021

Meetrapportnr O&C

OC-2021-79102\1

Meetcertificaat Type A

Ingemeten en gecontroleerd op locatie

Meetbedrijf

Opsteller

Object&co Nederland BV

M. van Essen

Status

Definitief

Object type

Kantoor-/Bedrijfspan

Adres

Ravenswade 130

Postcode/Plaats

3439LD Nieuwegein

Opdrachtgever

Waltmann Bedrijfshuisvesting

Adres

Maliebaan 71

Postcode/Plaats

3581 CG Utrecht

Verklaring Meetcertificaat A

Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Object&co Nederland BV stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008' en conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen' - Termen, definities en bepallingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Object opgesplitst per bouwlaag

Kantoor

Begane Grond

Eerste verdieping

Magazijn/Werkplaats

Begane Grond

Totale

PRE BVO AFTREK

BVO

VVO

NVO

TO

Vides & Schalingen > 4 m²

Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)

Verhuurbare oppervlakte

Netto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)

Tarra oppervlakte

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

1

2

3

4

<

© 2021 - Object&co Nederland

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

# Energielabel

Energielabel utiliteitsbouw Registratienummer 368273064 Datum registratie 28-06-2021 Geldig tot 28-06-2031 Status Definitief

Dit gebouw  
heeft energielabel

**A<sup>+</sup>**



| Isolatie     |  |     |     |    |    |
|--------------|--|-----|-----|----|----|
| Gevels       |  | +/- | +   | ++ |    |
| Gevelpanelen |  | +/- | +   | ++ |    |
| Daken        |  |     | +   | ++ |    |
| Vloeren      |  | -   | +/- | +  | ++ |
| Ramen        |  |     | +   | ++ |    |
| Buitendeuren |  |     |     | ++ |    |

| Installaties | Hoofdsysteem                                    | Verbetering<br>aanbevolen? |
|--------------|-------------------------------------------------|----------------------------|
| Verwarming   | HR-107 ketel                                    | nee ja                     |
| Warm water   | Combiketel                                      | nee ja                     |
| Ventilatie   | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters | nee ja                     |
| Koeling      | Geen koeling                                    | nee ja                     |
| Verlichting  | 6,8 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen       | nee ja                     |
| Zonnepanelen | Niet aanwezig                                   | nee ja                     |

Dit gebouw wordt verwarmd via een  
aardgas aansluiting

Aandeel hernieuwbare energie 0,0 %

## Over dit gebouw

Adres  
Ravenswade 130  
3439LD Nieuwegein  
BAG-ID: 0356010000050733

Bouwjaar 1978  
Detailaanduiding

Compactheid 1,65  
Gebruiksfunctie 100% Kantoor

Gebruiksoppervlakte  
227 m²

## Opnamedetails

Naam Building Label  
Examennummer 41569

Certificaathouder  
BuildingLabel B.V.

Inschrijfsnummer  
SKW 21.9500.002/07

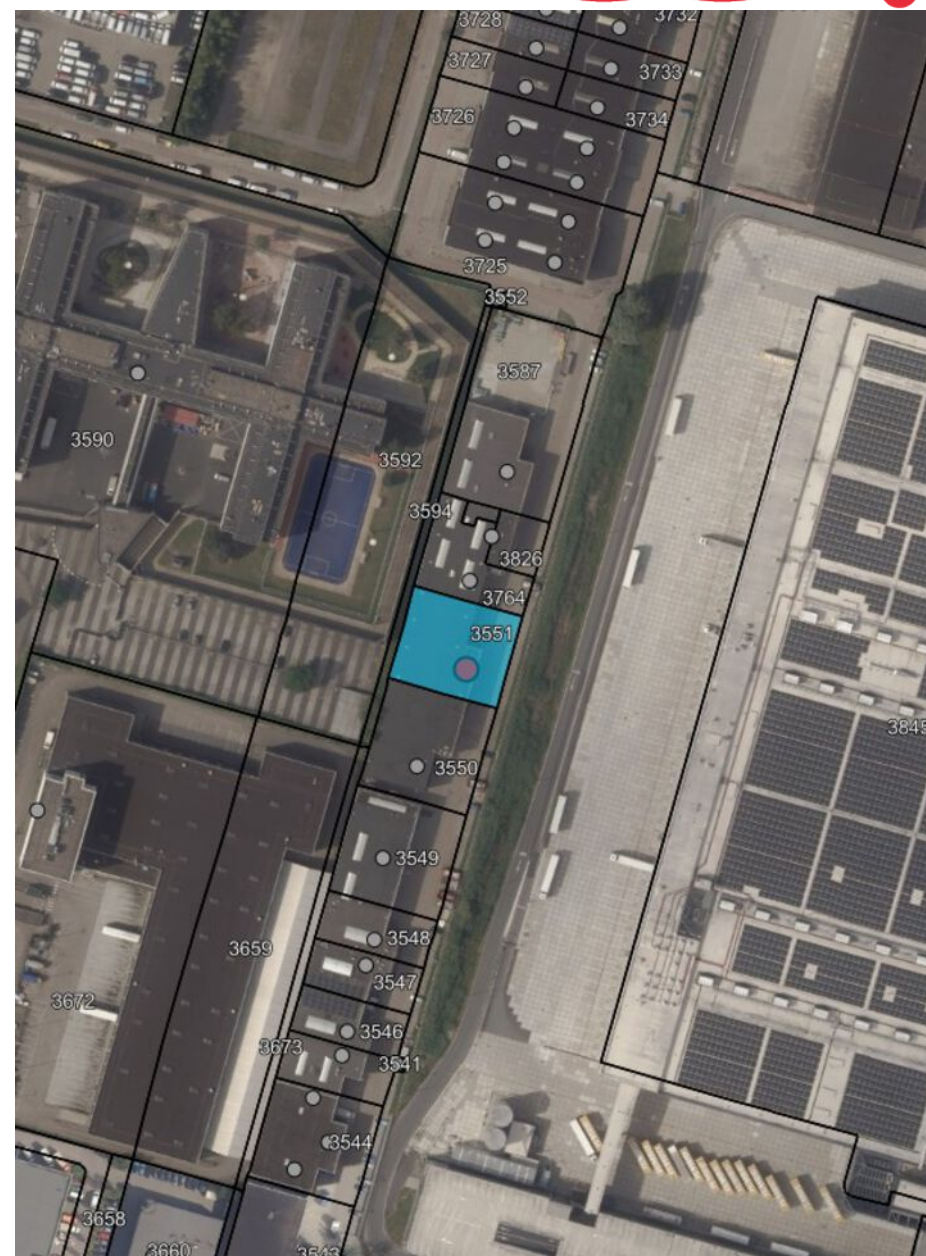
KvK-nummer  
39090359

Soort opname  
Basisopname

Certificerende instelling  
SKW Certificatie BV



# Kadastraal



# 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  
logisiek & 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