

PROJECTINFORMATIE

TE HUUR

BEDRIJFSRUIMTE (MET KANTOOR)

SPORTLAAN 3B

TE VIANEN



TE HUUR BEDRIJFSRUIMTE MET KANTOORRUIMTE TE VIANEN

ADRES

Sportlaan 3B te Vianen.

ALGEMEEN

Het betreft hier een bedrijfsgebouw bestaande uit bedrijfsruimte gelegen op de begane grond en kantoorruimte verdeeld over de begane grond en de 1e verdieping. De unit maakt deel uit van een bedrijfsverzamelgebouw en bevindt zich op het bedrijventerrein "De Hagen" in Vianen.

De ligging, de ruime parkeergelegenheid en de vele mogelijkheden maken dit complex tot een gewild object.

BEREIKBAARHEID

Het object is gelegen op het bedrijventerrein 'De Hagen' te Vianen. Dit bedrijventerrein kenmerkt zich vooral aan een diversiteit aan bedrijfspanden in combinatie met kantoorruimte, showrooms, groothandelsbedrijven, distributiecentra en daarnaast enkele vrijstaande kantoorgebouwen.

Enkele toonaangevende bedrijven welke in de directe omgeving zijn gevestigd zijn Makro en Miele Experience Center Vianen.

Locatie en bereikbaarheid:

Vianen is dankzij de centrale ligging in het land, op het kruispunt van de snelwegen A2 en A27, een zeer gewilde vestigingsplaats voor het bedrijfsleven. De bedrijfsruimte is eenvoudig bereikbaar vanaf de rijksweg A2 middels afslag 11 en de rijksweg A27 middels afslag 27.

Daarnaast is het object goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Er bevindt zich een bushalte op enkele minuten loopafstand van het object.

VLOEROPPERVLAK

Het totale verhuurbare vloeroppervlak bedraagt circa 462 m², als volgt verdeeld:

- circa 362 m² bedrijfsruimte op de begane grond;
- circa 56 m² kantoorruimte op de begane grond;
- circa 44 m² kantoorruimte op de eerste verdieping.

**OPLEVERINGSNIVEAU EN
VOORZIENINGEN**

De bedrijfsruimte met kantoorruimte wordt in de huidige staat opgeleverd met de volgende voorzieningen:

Bedrijfsruimte:

- betonvloer;
- overheaddeur, elektrisch bedienbaar;
- loopdeur;
- lichtstraten;
- verwarming middels heaters;
- TI-verlichting;
- krachtstroom;
- Wcd's;
- brandslanghaspels;
- vrije hoogte van ca. 6 (zes) meter;
- vloerbelasting maximaal ca. 2.500 kg/m².

Kantoorruimte:

- toiletgroep;
- pantry;
- systeemplafond v.z.v. inbouwverlichting;
- centrale verwarming;
- close-in boiler;
- airco-unit 1e verdieping;
- te openen ramen;
- screens;
- tapijt/vloerbedekking en tegels;
- vloerbelasting maximaal ca. 250 kg/m².

PARKEREN

Bij het object behoren 3 (drie) parkeerplaatsen op eigen terrein.

ENERGIELABEL

Voor dit object geldt een labelklasse A.
Het energielabel is geldig tot 27 juni 2026.

HUURPRIJS

EUR 45.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW.

HUURPRIJSAANPASSING

Jaarlijks, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer, volgens de consumentenprijsindex "alle huishoudens" (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

HUURTERMIJN	5 jaar met aansluitende verlengingsperioden van telkens 5 jaar. Kortere huurperioden zijn bespreekbaar.
BETALINGEN	Per maand vooruit.
OPZEGTERMIJN	Uiterlijk 12 (twaalf) maanden voor het aflopen van een huurtermijn.
BTW	Indien huurder niet aan het "90% criterium" voldoet, zal er van rechtswege sprake zijn van omzetbelasting vrijgestelde verhuur. Alsdan wordt de overeengekomen kale huurprijs, exclusief omzetbelasting, zodanig verhoogd dat het voor verhuurder ontstane financiële nadeel wordt gecompenseerd.
VERREKENBAAR VOORSCHOT SERVICEKOSTEN	EUR 4,- per m² per jaar, te vermeerderen met BTW, als voorschot op basis van nacalculatie, bij vooruitbetaling per maand te voldoen, voor de kosten van de navolgende levering van zaken en diensten: - jaarlijkse inspectie en klein controle verwarmingsinstallatie en heaters; - jaarlijkse inspectie en klein onderhoud overheaddeur; - jaarlijkse inspectie en klein onderhoud brandslanghaspels; - inspectie en klein onderhoud dakbedekking; - periodiek terrein en groenonderhoud; - doorspuiten van de straatkolken en algemene riolering; - periodieke gevelreiniging (éénmaal in de 3 jaar); - periodieke legionella controle; - ongediertebestrijding; - onderhoud bewegwijzering; - water (algemeen); - elektra (algemeen); - eventuele overige kosten benodigd voor het uitvoeren van het beheer; - administratiekosten ad 5% over de hierboven genoemde leveringen en diensten.
NUTSVOORZIENINGEN	Het aangaan van overeenkomsten tot levering van gas, water en energie met de nutsbedrijven zal door of vanwege huurder geschieden. Voor rekening van

huurder zijn de kosten voor het verbruik van gas, water en energie van het gehuurde alsmede eventueel vastrecht en meterhuur.

ZEKERHEIDSTELLING

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

AANVAARDING

Beschikbaar per 1 november 2026.

BESTEMMING

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan "de Biezen-De Hagen". Blijkens de plankaart geldt de bestemming "Bedrijventerrein" functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3.2.

Een bestemming kan aan verandering onderhevig zijn. Raadpleeg derhalve voor de actuele gegevens de website ruimtelijkeplannen.nl, de website van de betreffende gemeente of neem contact op met ons kantoor.

OVERIGE CONDITIES

Gebaseerd op het model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, zoals is vastgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015. Van deze overeenkomst maken deel uit de bijbehorende "Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW".

VOORBEHOUD

Verhuurder behoudt zich alle rechten voor en heeft op geen enkele wijze verplichtingen jegens een gegadigde die in de gelegenheid is gesteld om een voorstel uit brengen. Verhuurder is derhalve ook vrij om zonder opgaaf van redenen de verhuurprocedure te wijzigen dan wel te beëindigen en/of niet op een voorstel in te gaan en/of een voorstel wel of niet te accepteren, ongeacht of het evalueren c.q. beoordelen van condities en voorwaarden van enig voorstel.

**VOOR NADERE INLICHTINGEN
EN/OF BEZICHTIGING**

STATEMENT real estate
Maliebaan 50, 3581 CS Utrecht
Tel. 030 - 267 06 02
www.statement.eu
info@statement.eu

BIJLAGEN

- foto's;
- plattegrondtekeningen;
- stadsplattegronden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.















