



bedrijfsmakelaars

0297 231050

info@a2bedrijfsmakelaars.nl

[www.A2bedrijfsmakelaars.nl](http://www.A2bedrijfsmakelaars.nl)



# BEDRIJFSRUIMTE

## MERWEDEWEG 4 B 2 BREUKELLEN

**TE HUUR CA. 652 M<sup>2</sup> BEDRIJFSRUIMTE: € 135 per m<sup>2</sup> per jaar**

# KENMERKEN



## **TOTALE OPPERVLAKE**

652 m<sup>2</sup>

## **VERDIEPINGEN**

2

## **BEDRIJFSHAL BG**

Circa 395 m<sup>2</sup>

## **VRIJE HOOGTE**

8,5 meter

## **MEZZANINE**

Circa 60 m<sup>2</sup>

## **OPLEVERING**

Medio oktober 2025

## **KANTOORRUIMTE VERD.**

Circa 197 m<sup>2</sup>

## **VOORZIENINGENNIVEAU**

Hoogwaardig opleveringsniveau

## **PARKEERFACILITEITEN**

7 parkeerplaatsen bsb

# OMSCHRIJVING

## **TE HUUR: NIEUWBOUW BEDRIJFSUNIT MET RUIME BEDRIJFSHAL (CA. 395 M<sup>2</sup>), MEZZANINE (CA. 60 M<sup>2</sup> BVO) EN KANTOORVERDIEPING (CA. 197 M<sup>2</sup>) | VERWACHTE OPLEVERING MEDIO OKTOBER 2025**

Op een absolute toplocatie pal naast de snelweg A2 (op- en afrit Breukelen) komt in het nieuwbouwproject Hof van Merwede deze hoogwaardige bedrijfsunit beschikbaar. De unit heeft een courante verdeling van bedrijfs- en kantoorruimte: de bedrijfsruimte op de begane grond is kolomvrij en omvat maar liefst ca. 394,8 m<sup>2</sup> BVO met een ruime mezzanine van ca. 60 m<sup>2</sup> BVO. De verdieping (halve verdiepingsvloer) meet ca. 197,4 m<sup>2</sup> BVO en is uitstekend te gebruiken als kantoor- en/of showroomruimte. De vrije hoogte bedraagt ca. 8,5 meter en onder de verdiepingsvloer ca. 4,5 meter.

De unit combineert een functionele indeling met een moderne uitstraling en biedt volop mogelijkheden voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten.

Oppervlakte

- Begane grond: ca. 394,8 m<sup>2</sup> BVO
- Mezzanine: ca. 60 m<sup>2</sup> BVO
- Verdieping: ca. 197,4 m<sup>2</sup> BVO

Totaal: ca. 652 m<sup>2</sup> BVO

### **Opleveringsniveau**

Begane grond:

- Elektrisch bedienbare overheaddeur (ca. 4,2 meter hoog x ca. 3,6 meter breed) met aparte loopdeur;
- Raampartijen en lichtstraat met ruime daglichttoetreding;
- Monolithisch afgewerkte betonvloer met een nuttige vloerbelasting van ca. 2.500 kg/m<sup>2</sup>;
- Voorbereiding voor vloerverwarming (leidingen en verdeler per bouwlaag);
- Meterkast met elektra-aansluiting (3 x 35 ampère);
- Toilet met douche;
- LED-verlichting (armaturen aanwezig).

Verdieping:

- Betonnen verdiepingsvloer met afgewerkte PVC vloer;
- Twee afgescheiden kantoorruimtes met grote glaspartijen;
- Open ruimte voorzien van keuken met kookeiland;
- Twee separate toiletten;
- LED-verlichting (armaturen aanwezig).

Bij de unit horen 7 eigen parkeerplaatsen (mantelbuis aanwezig voor het plaatsen van een laadvoorziening)!

### **Gebruiksmogelijkheden**

Geschikt voor diverse bedrijfsactiviteiten binnen de bestemming Bedrijventerrein - 1, zoals opslag, lichte productie, showroom en/of kantoor. Bedrijven tot en met categorie 3.2 zijn toegestaan.

### **Parkeren**

Bij de unit horen 7 toegewezen parkeerplaatsen op eigen terrein.

### **Bijzonderheden**

- Nieuwbouw bedrijfsunit met moderne en hoogwaardige uitstraling;
- Royale vrije hoogte en functionele indeling;
- Zeven eigen parkeerplaatsen bij de unit;
- Gunstig gelegen nabij op- en afrit Breukelen (snelweg A2).

### **Huurprijs**

€ 135,- per m<sup>2</sup> per jaar (exclusief BTW).

### **Huurtermijn**

5 + 5 jaar

### **Servicekosten**

Nader te bepalen.

### **Huurovereenkomst**

Huurovereenkomst kantoorruimte / overige bedrijfsruimte (7:230a BW) op basis van het standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ).



### **Huurprijsaanpassing**

Jaarlijks, op basis van het Consumenten Prijsindexcijfer (CPI) gepubliceerd door het Centraal bureau voor de Statistiek, reeks Alle Huishoudens (2015=100).

### **Zekerheidsstelling**

De borgstelling bedraagt 3 maanden huur (en indien van toepassing) te vermeerderen met servicekosten en BTW. Deze borgstelling dient als zekerheid voor verhuurder en dient door huurder voor de ingangsdatum van het huurcontract te zijn afgegeven in de vorm van een bankgarantie /waarborgsom.

### **Bereikbaarheid**

De locatie is uitstekend bereikbaar dankzij de ligging direct aan de A2 (afrit Breukelen). Het NS-station Breukelen ligt op circa 2 minuten loopafstand. Ook zijn er bushaltes in de directe omgeving aanwezig. Utrecht en Amsterdam zijn binnen circa 20 minuten te bereiken, evenals omliggende plaatsen zoals Maarssen, Woerden en Hilversum.

### **Aanvaarding**

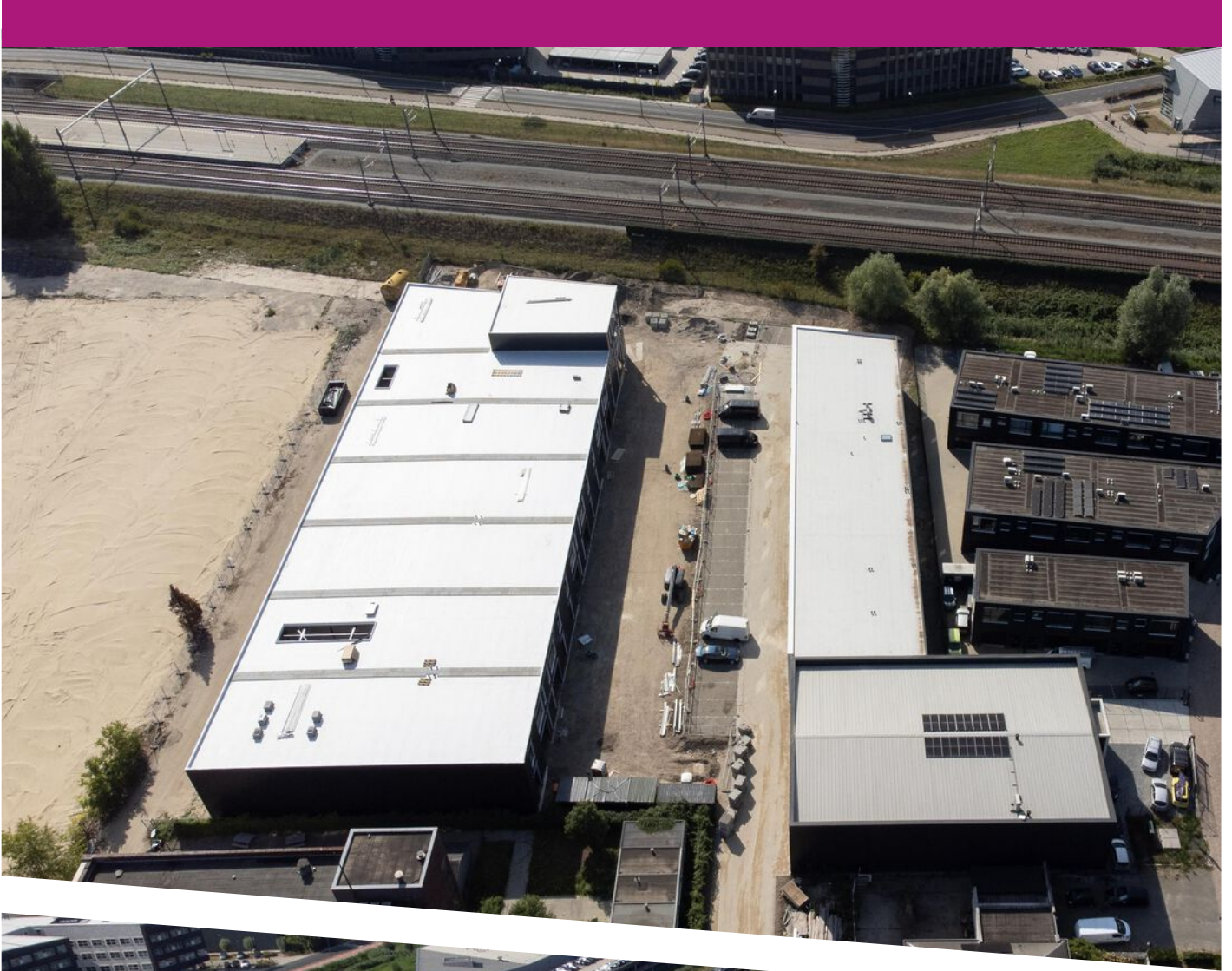
Medio oktober 2025 (na gereedkomen bouw).

### **Voorbehoud**

De uiteindelijke huurtoewijzing vindt plaats onder voorbehoud van een positieve beoordeling van de gegoedheid van de huurder.













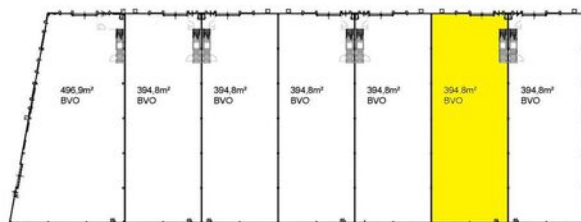
Utrecht

ca. 20 min.

ca. 20 min.

Amsterdam

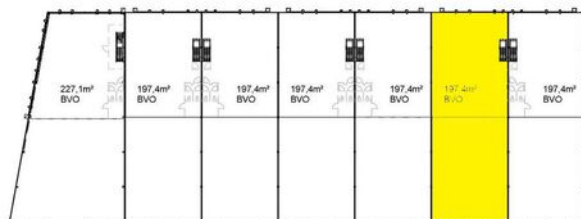
NS-treinstation op  
5 min. loopafstand



Begane grond | Unit 10 t/m 16 | 1:500



2e Verdieping | Unit 16 | 1:500



1e Verdieping | Unit 10 t/m 16 | 1:500



Dakoverzicht | Unit 10 t/m 16 | 1:500

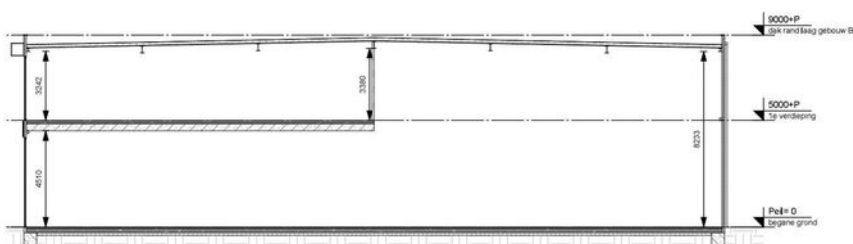


28-06-2024 12:09

## Bouwnummer 11, 13 & 15 | 1:100



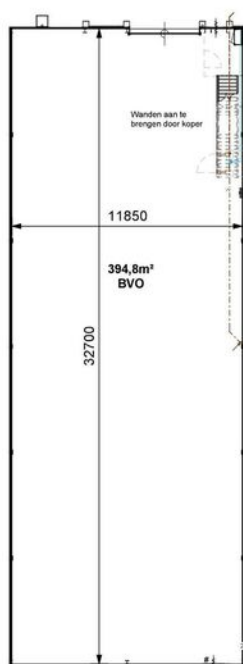
Voorzijde



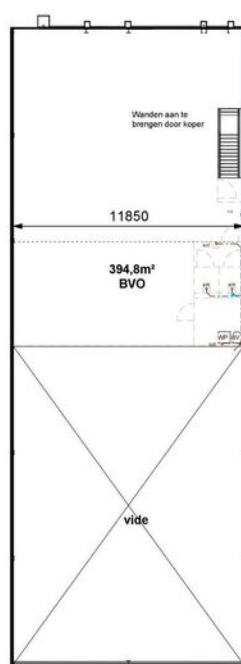
Doorsnede



Bouwnummer 11, 13 & 15 | 1:100

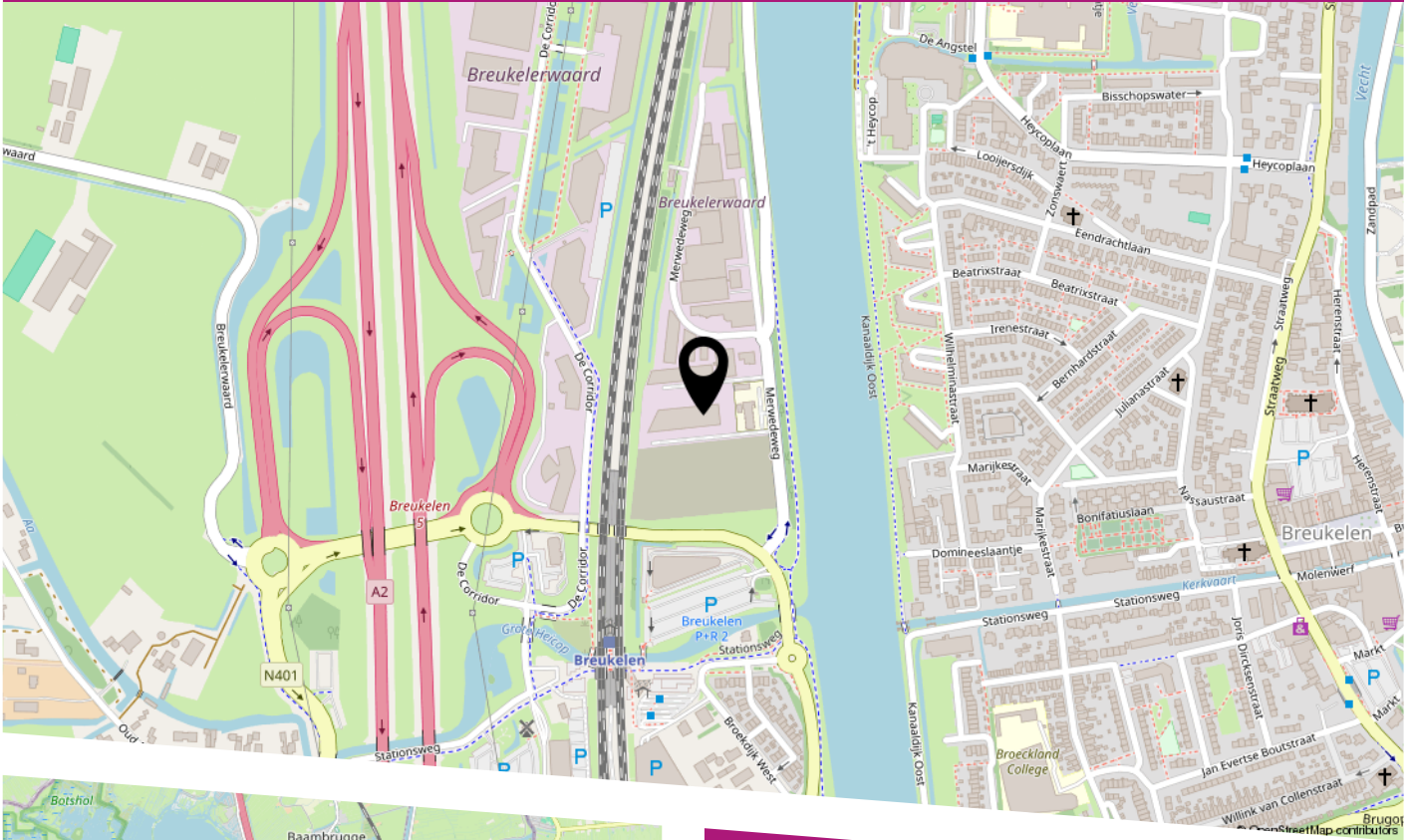


Begane grond



Verdieping

# LOCATIE OP DE KAART



## Bereikbaarheid

De locatie is uitstekend bereikbaar dankzij de ligging direct aan de A2 (afrit Breukelen). Het NS-station Breukelen ligt op circa 2 minuten loopafstand. Ook zijn er bushaltes in de directe omgeving aanwezig. Utrecht en Amsterdam zijn binnen circa 20 minuten te bereiken, evenals omliggende plaatsen zoals Maarssen, Woerden en Hilversum.



# HEEFT U INTERESSE IN DIT PAND?

**NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!**

A2 BEDRIJFSMAKELAARS  
(BACKOFFICE)  
Veenweg 158 a  
3641 SM, Mijdrecht

0297 231050  
[info@a2bedrijfsmakelaars.nl](mailto:info@a2bedrijfsmakelaars.nl)  
[www.A2bedrijfsmakelaars.nl](http://www.A2bedrijfsmakelaars.nl)