



TE HUUR  
**Veilingweg 65**  
**3981 PB Bunnik**



# Inhoudsopgave

Veilingweg 65, 3981 PB Bunnik

- Introductie & kenmerken
- Foto's
- Energielabel
- Locatie op de kaart & bereikbaarheid
- Plattegronden
- Meetstaat
- Kadastrale kaart & kadastraal uittreksel
- 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

Deze duurzame en breed inzetbare bedrijfsunit (energielabel A++) maakt onderdeel uit van het representatieve bedrijfsproject "Het Koelhuis", gelegen op het bedrijvenpark "De Fruitveiling" in Bunnik.

De in 2011 gerealiseerde unit heeft een totaal bruto vloeroppervlak van circa 108 m<sup>2</sup> b.v.o., verdeeld over twee bouwlagen, en beschikt over twee eigen parkeerplaatsen direct voor de deur.

"Het Koelhuis" kenmerkt zich door een klassieke uitstraling in hoogwaardige baksteen, gecombineerd met moderne accenten. De toegepaste materialen zijn zorgvuldig geselecteerd op duurzaamheid en functionaliteit.

Indeling Begane grond:

Entree met trapopgang en meterkast. Multifunctionele bedrijfsruimte geschikt voor magazijn, archief of opslag, met een vrije hoogte van circa 3,5 meter. De ruimte is voorzien van een monolithisch afgewerkte betonvloer en een geïsoleerde overheaddeur. Totaal oppervlak begane grond ca. 54 m<sup>2</sup> bvo.

Eerste verdieping:

Flexibel in te delen kantoorruimte van circa 54 m<sup>2</sup> bvo. Dankzij de raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde is er sprake van een uitstekende daglichttoetreding. De hoge plafonds dragen bij aan een ruimtelijk en comfortabel werkklimaat.

De bestemming van bedrijventerrein De Fruitveiling biedt u de mogelijkheid de ruimte te gebruiken als opslag, werkplaats, showroom in combinatie met een kantoor op de eerste verdieping.

Bedrijvenpark "De Fruitveiling" ligt vlakbij de afrit van de A12 en de knooppunten met A27, A2 en A28. Trein- en busverbindingen én het sfeervolle centrum van Bunnik liggen op tevens loopafstand.





# Introductie

---

## Oppervlakte

De totale oppervlakte is circa 108 m<sup>2</sup> b.v.o., verdeeld over:

- circa 54 m<sup>2</sup> b.v.o. bedrijfsruimte begane grond
- circa 54 m<sup>2</sup> b.v.o. kantoorruimte verdieping

Metrage conform NEN 2580 meetcertificaat.

## Parkeren

2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

## Energielabel

Het betreft hier een duurzame bedrijfsunit met label A++, geldig tot 11 maart 2036.

## Aanvaarding

Vanaf 15 december 2026

# Kenmerken

---



<b>HUURPRIJS</b>	€ 13.500,- excl. BTW
<b>BTW</b>	Ja
<b>HOOFDFUNCTIE</b>	Bedrijfsruimte
<b>SOORT BOUW</b>	Bestaande bouw
<b>BOUWJAAR</b>	2011
<b>VRIJE HOOGTE CA.</b>	350 cm
<b>VLOERBELASTING BG CA.</b>	1.000 kg /m <sup>2</sup>
<b>VLOERBELASTING 1e CA.</b>	250 kg /m <sup>2</sup>
<b>TOTAAL METRAGE CA.</b>	108 m <sup>2</sup> BVO
<b>AANVAARDING</b>	Per 15 december 2026
<b>ENERGIELABEL</b>	A ++
<b>VVB BIJDRAGE</b>	€ 140,- per jaar
<b>OPPERVLAKTE PERCEEL</b>	circa 80 m <sup>2</sup>
<b>LIGGING</b>	Bedrijvenpark "De Fruitveiling"
<b>PARKEERFACILITEITEN</b>	Twee eigen parkeerplaatsen op eigen terrein direct voor de bedrijfsunit

## 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/bouwkundig

- de buitenspouwbladen van de geïsoleerde spouwmuur zijn uitgevoerd in baksteen
- het betonnen dak is geïsoleerd en voorzien van een bitumineuze dakbedekking (2011)
- eigen meterkast met aansluiting op gas, water, elektra, telefonie en 2x glasvezel
- hardhouten kozijnen en buitendeur
- op de verdieping is de achtergevel uitgevoerd met een staal beklede en geïsoleerde gevel
- alarminstallatie met buitensirene\*

### Bedrijfsruimte (begane grond)

- entreerimte met meterkast en hardhouten trap v.v. donkergrijze vloerbedekking
- vloerbelasting begane grond ca. 1.000 kg/m<sup>2</sup>
- monoliet afgewerkte betonvloer v.v. lichtgrijze betonverf coating;
- handbediende geïsoleerde overheaddeur v.v. glassecties van ca. 2600 mm breed x 2800 mm hoog
- half hoog betegelde toiletruimte v.v. vrij hangend toilet en fontein
- brandslanghaspel
- kastruimte onder de trap
- TL-opbouwverlichting
- vrije hoogte ca. 3,50 meter
- houten werkbank tegen zijgevel
- radiatoren
- uitstortgootsteen met kraan
- kleine houten entresol
- opbouw wandcontactdozen en krachtstroomaansluiting

### Kantoorruimte (1e verdieping)

- pantryblok v.v. wasbak met kraan
- CV-installatie v.v. radiatoren
- vloerbelasting circa 250 kg/m<sup>2</sup>
- systeemplafonds met spotverlichting
- (deels te openen) ramen v.v. isolerende beglazing aan voor- en achterzijde
- huidige vloerbedekking\*
- kasten langs de wanden
- wanden v.v. licht beige stucwerk
- extra ruim te openen raam aan voorzijde zodat grote goederen op verdieping kunnen worden geplaatst

### Buitenterrein

- verhard middels klinkerbestrating
- verlichting aan voorgevel
- brievenbus aan voorgevel
- reclamestrook boven overheaddeur

Onderdelen voorzien van een \* worden eenmalig ter beschikking gesteld. Onderhoud en/of vervanging is voor rekening en risico huurder.

### Bestemming

Van toepassing is omgevingsplan Bunnik en het bestemmingsplan "Dorp Bunnik 2012", artikel 5 "Bedrijventerrein" met de functieaanduiding(en):

- bedrijf tot en met categorie 3.1 en specifieke vorm van kantoor -1

De voor Bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven uit ten hoogste de onderstaande aangeduide bedrijfscategorieën:

- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1', bedrijven tot en met categorie 3.1 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein' zijn toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 1', bedrijfsgebonden kantoorruimte;

Voor de volledigheid van het bestemmingsplan verwijzen wij u naar het online omgevingsloket of de gemeente Bunnik.

# Huurvoorwaarden

---



## Huurprijs

€ 13.500,- per jaar te vermeerderen met BTW.

## Aanvaarding

Vanaf 15 december 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 en servicekosten per maand vooruit te voldoen.

## Servicekosten

€ 140,- per jaar te vermeerderen met BTW als verrekenbaar voorschot voor de navolgende leveringen en diensten:

- buitenverlichting hoofdentree;
- periodiek onderhoud rioolpompen;
- periodiek onderhoud groenvoorziening hoofdentree;
- onkruidbestrijding buitenterrein;
- strooizout en gladheidbestrijding winter;
- periodiek onderhoud straatkolken;
- onderhoud terreinomheiningen;
- afpompen brandput;
- administratiekosten ad. 5%.

## 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.

## 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



Mooi afgewerkte kantoorruimte met kastenwand.









# Locatie op de kaart

## Bereikbaarheid met eigen vervoer

Het object is gelegen nabij de rijksweg A12 ('s-Gravenhage - Utrecht - Arnhem). Het is circa 10 minuten te berijden vanaf het centrum van Utrecht. Ook is het dichtbij het winkelcentrum van Bunnik (circa 5 min lopen).

De dichtstbijzijnde opritten van de snelweg:

- A12 op 0,3 km hemelsbreed met 3 min reistijd over een route van 1,0 km
- A28 op 3,7 km hemelsbreed met 12 min reistijd over een route van 12,0 km
- A27 op 5,6 km hemelsbreed met 11 min reistijd over een route van 11,7 km

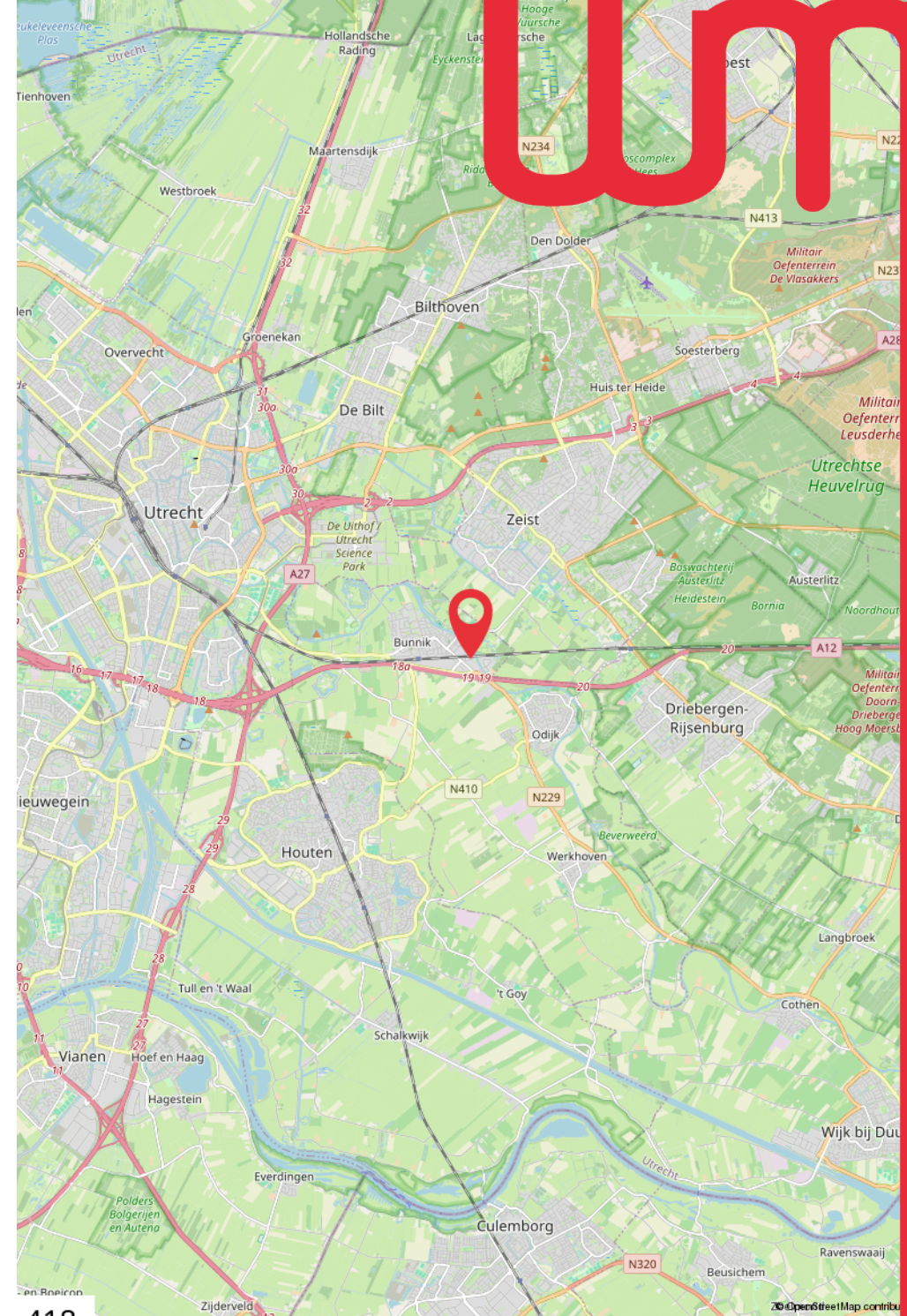
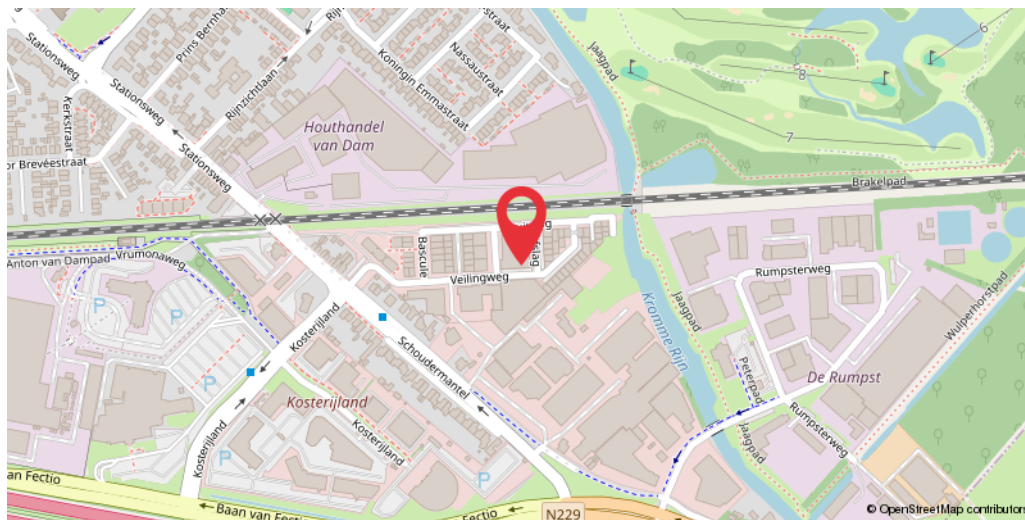
## Bereikbaarheid met openbaar vervoer

De bedrijfsunit ligt dichtbij het station van Bunnik, hierdoor is de bereikbaarheid per openbaar vervoer ook zeer goed. Een bushalte bevindt zich direct naast de ingang van het bedrijvenpark.

Dichtstbijzijnde halte (bus/tram/metro):

Bunnik, Kosterijland, loopafstand ca. 0,3 km, looptijd ca. 4 minuten.

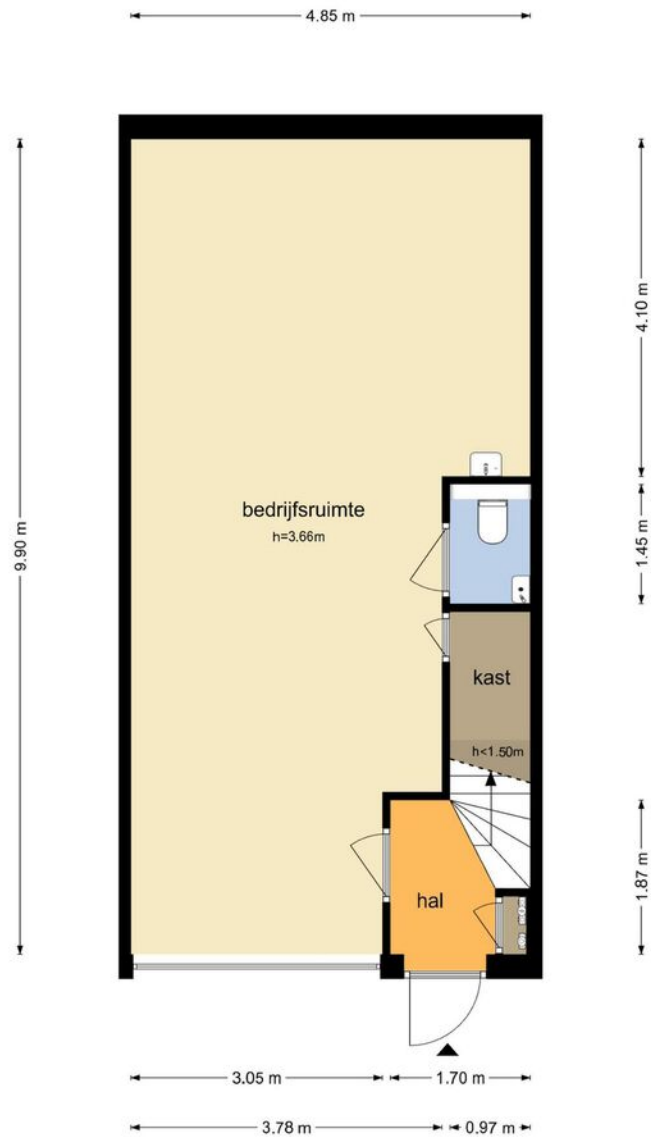
Dichtstbijzijnde treinstation: Bunnik, loopafstand ca. 1,2 km, looptijd ca. 11 minuten.



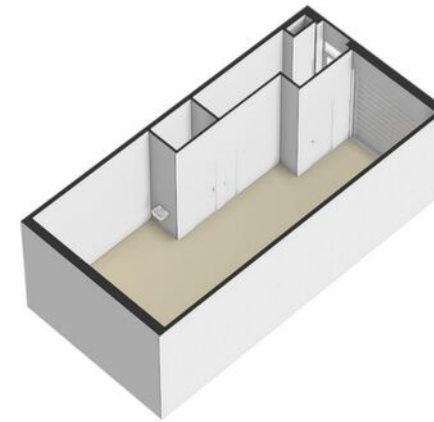
# Plattegrond BG



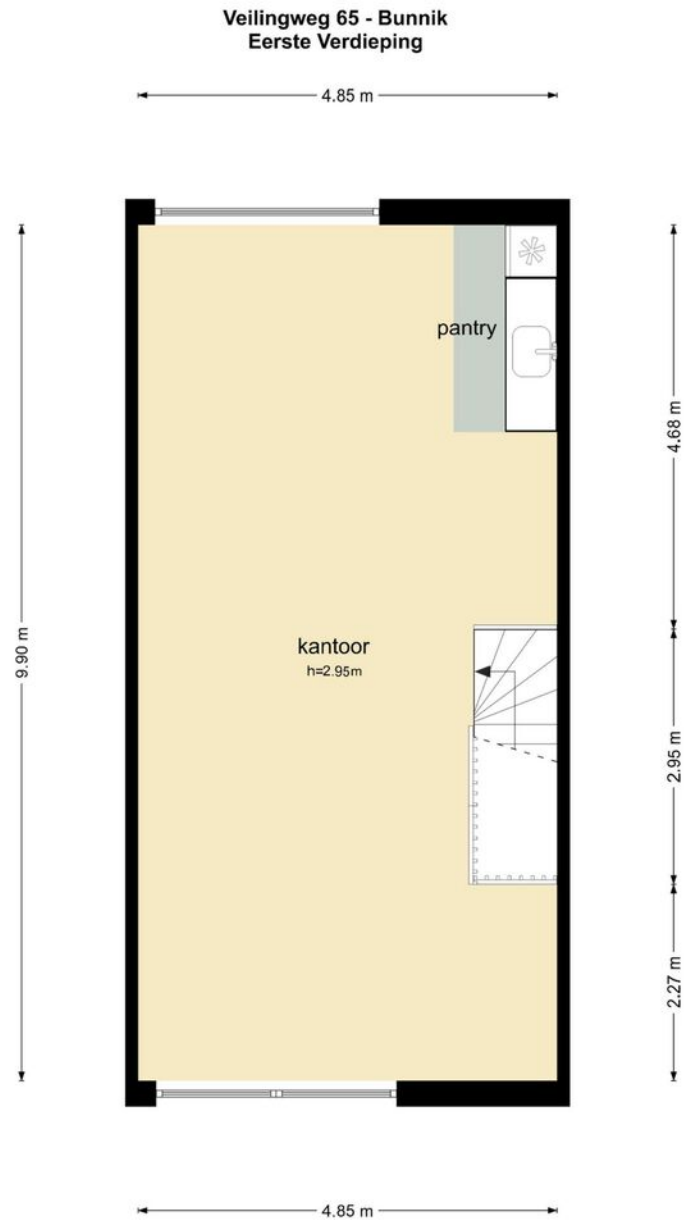
Veilingweg 65 - Bunnik  
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

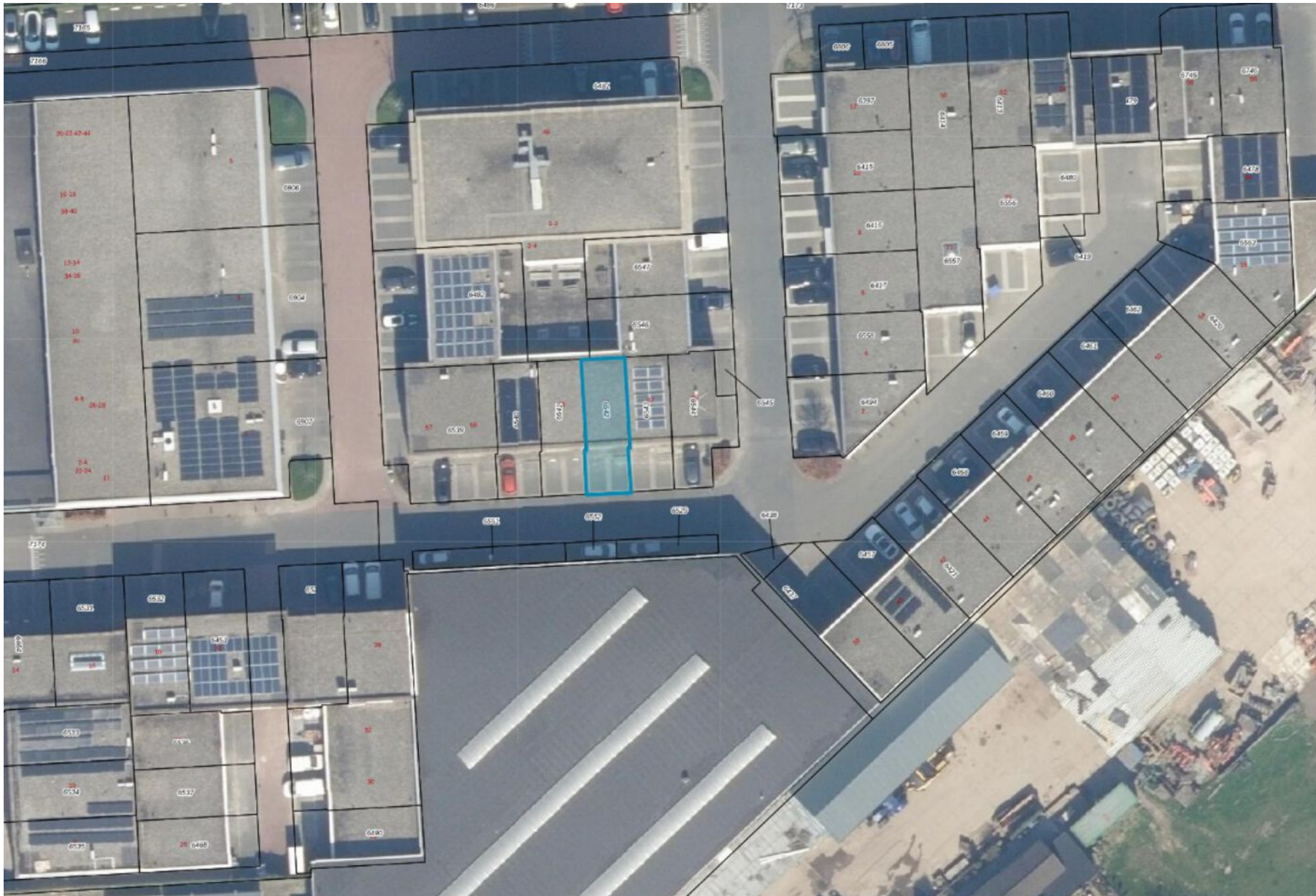


# Plattegrond 1e



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl







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

**Object&co**

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

Datum Meetopname 17 maart 2026  
 Datum Meetrapport 17 maart 2026  
 Meetrapportnr OC-2026-149394  
 Meetcertificaat type A Ingemeten en gecontroleerd op locatie

Meetbedrijf Object&co Nederland BV  
 Opsteller M. van Essen  
 Status Definitief

Object type Kantoor / Bedrijfsruimte  
 Adres Veilingweg 65  
 Postcode/Plaats 3981PB Bunnik

Verklaring Meetcertificaat A  
 Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Oprichtgever Waltmann Bedrijfshuisvesting B.V.  
 Adres Maliebaan 71  
 Postcode/Plaats 3581 CG Utrecht

\*Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580: 2007 incl. correctieblad C1.2008" in combinatie met de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoveroppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2016 versie vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer."

	PRE BVO AFTREK	BVO	NIET VERHUURBARE RUITEN							Nettovoeroppervlakte (excl. SW)	Verhuurbare vloeroppervlakte	VERHUURBARE RUITEN							SEPARATIE WANDEN	INHOUD		
			Tara-oppervlakte (excl. separatie wanden)	Alle ruimtes lager dan 1,50 m (incl. onder een trap)	Schachten > 0,5m2	Parkeer ruimte / passage	Externe berg-ruimte inbegrepen in NVO	Verticaal verkeer	Installatie oppervlakte			Kantoor functie	Bedrijfs-ruimte / winkel-ruimte	Horizon-taal verkeer	Facilitair	Berging / opslag	Specifiek / overige ruimte	Glaslijn correctie		Inbegrepen in verhuurbare ruimten	Netto-inhoud	Bruto-inhoud
	Vl>=4	BVO	TO	H150	SC	PP	EX+	VV	IO	NVO	VVO	KF	BW	HV	FA	BO	SO	GC	SW	NI	BI	
KR	KANTOOR	-	54,05	6,05	-	-	-	-	2,87	-	48,00	45,34	42,26	-	-	2,87	-	-	0,21	-	141,60	175,66
1V	EERSTE VERDIEPING	-	54,05	6,05	-	-	-	-	2,87	-	48,00	45,34	42,26	-	-	2,87	-	-	0,21	-	141,60	175,66
BR	BEDRIJFSRUIMTE	-	54,10	8,32	1,46	-	-	-	0,19	-	45,78	46,40	-	40,75	2,42	1,58	1,65	-	-	0,90	167,55	235,88
BG	BEGANE GROND	-	54,10	8,32	1,46	-	-	-	0,19	-	45,78	46,40	-	40,75	2,42	1,58	1,65	-	-	0,90	167,55	235,88
T	Totalen	-	108,15	14,37	1,46	-	-	-	2,87	0,19	93,78	91,74	42,26	40,75	2,42	4,45	1,65	-	0,21	0,90	309,15	411,54
TK	Totalen Kantoor/Bedrijf	-	108,15	14,37	1,46	-	-	-	2,87	0,19	93,78	91,74	42,26	40,75	2,42	4,45	1,65	-	0,21	0,90	309,15	411,54

# Energielabel

Energielabel utiliteitsbouw    Registratienummer 515164926    Datum registratie 13-03-2026    Geldig tot 11-03-2036    Status Definitief

Dit gebouw heeft energielabel **A++**



Isolatie		Installaties	
Gevels	++	Verwarming	HR-107 ketel <b>Verbeteradvies</b>
Gevelpanelen	n.v.t.	Warm water	Combiketel
Daken	++	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Vloeren	n.v.t.	Koeling	Geen koeling
Ramen	++	Verlichting	1,0 W/m <sup>2</sup> gemiddeld geïnstalleerd vermogen
Buitendeuren	n.v.t.	Zonnepanelen	Niet aanwezig <b>Verbeteradvies</b>

Dit gebouw voldoet niet aan het niveau van de Renovatiestandaard

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

Over dit gebouw		Opnamedetails	
Adres	Vellingweg 65 3981PB Bunnik BAG-ID: 031201000000598	Naam	J Tent
Bouwjaar	2011	Vakbekwaamheidsnummer	64274
Compactheid	1,67	Certificaathouder	Energielabel Deskundige
Gebruiksoppervlakte	48 m <sup>2</sup>	Inschrijfnummer	EPG2022-69Ub
Detailaanduiding	100% Bijeenkomst	Kvk-nummer	85722022
		Soort opname	Basisopname
		Certificerende instelling	EPG-Certificering

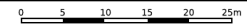


U kunt de geldigheid van dit energielabel verifiëren op [www.ep-online.nl/ControlesenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlesenEchtheid).

# Kadastrale Kaart



Kadastrale kaart    Uw referentie: JvdW/Vellingweg 65



12345    Deze kaart is noordgericht

25    Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bunnik

Sectie A

Perceel 6542

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

# 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 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

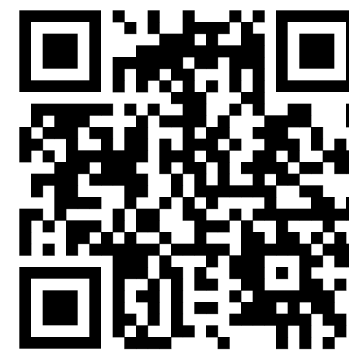
BEDRIJFSHUISVESTING

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