TE HUUR

# Strijkviertel 48 B
# 3454 PN De Meern

NVM Business · Register Taxateur · vastgoedcert gecertificeerd · tmi 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
- Meetstaat
- 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

Te huur! Duurzame, turn-key 3 laags geschakelde bedrijfsunit gelegen in een modern bedrijfsverzamelcomplex (2017) op bedrijventerrein “Oudenrijn” te De Meern.

Deze bedrijfsunit van in totaal 147,90 m² b.v.o bestaat uit een bedrijfs-/ opslagruimte op de begane grond, bedrijfsruimte 1ste verdieping en modern kantoor op de 2e verdieping. Deze bedrijfsunit kenmerkt zich door een moderne uitstraling en een uitgebreid hoogwaardig afwerkingsniveau.

Op het dak bevinden zich 8 zonnepanelen, ten gunste van de huurder.

Het object is gelegen op bedrijventerrein Oudenrijn te De Meern, tegenover de Strijkviertel recreatieplas. Op het bedrijventerrein zijn tevens gerenommeerde bedrijven gevestigd zoals Gamma, BASF Nederland, Velux Nederland, Muntstad. Het bedrijventerrein heeft het Keurmerk Veilig Ondernemen.

**OPPERVLAKTE**
Totaal vloeroppervlak circa 147,90 m² b.v.o., verdeeld over:
- circa 48,80 m² b.v.o. bedrijfsruimte begane grond
- circa 48,80 m² b.v.o. bedrijfsruimte 1e verdieping
- circa 50,30 m² b.v.o. kantoorruimte 2e 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.

**ENERGIELABEL**
Label A, geldig tot 24-01-2030.

**BOUWJAAR**
2017 (conform basisadministratie gebouwen BAG).

# Introductie

**PARKEREN**
Parkeren geschiedt op het eigen gemeenschappelijke terrein voor en naast het complex. In de praktijk komt dit neer op 1 parkeerplaats recht voor de unit, voor de overheaddeur. Tevens heeft huurder een aandeel van één parkeerplaats op het voorgelegen mandelige parkeerterrein. In de nabije omgeving is voldoende gratis parkeergelegenheid.

**AANVAARDING**
Vanaf 1 september 2025.

**BESTEMMING**
Van toepassing is bestemmingsplan “Bedrijventerrein Oudenrijn, De Meern”: artikel 4.1 “bedrijventerrein”, is het toegestane gebruik:
- bedrijven tot en met categorie 3.2 uit de in de Lijst van bedrijfsactiviteiten vermelde categorieën.
- aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte waarbij geldt dat per bedrijf een maximum van 50% van de bruto vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen voor ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte mag worden gebruikt;
- webwinkels;
- detailhandel als nevenactiviteit en gerelateerd of ondersteunend aan de hoofdactiviteit in het betreffende bedrijf, mits:
- de verkoopvloeroppervlakte in het betreffende bedrijf niet meer dan 250 m² bedraagt;
- de detailhandel niet betreft voedings- en genotmiddelen, huishoudelijke artikelen, kleding en schoenen en daarbij behorende accessoires, behoudens werkkleding en -schoenen;
- parkeervoorzieningen.

# Kenmerken

| | |
|---|---|
| **HUURPRIJS** | € 18.500,- per jaar |
| **BTW** | Ja |
| **HOOFDFUNCTIE** | Bedrijfsruimte |
| **SOORT BOUW** | Bestaande bouw |
| **BOUWJAAR** | 2017 |
| **VRIJE HOOGTE CA.** | 249 cm |
| **VLOERBELASTING CA.** | 1.250 kg/m² |
| **TOTAAL METRAGE CA.** | 148 m² |
| **SERVICEKOSTEN** | € 34 ,- per maand exclusief BTW |
| **AANVAARDING** | Per 1 september 2025 |
| **ENERGIELABEL** | A |
| **OPPERVLAKTE PERCEEL** | 559 m² (gedeeltelijk) |
| **LIGGING** | Bedrijventerrein Oudenrijn |
| **PARKEERFACILITEITEN** | Op eigen terrein |

**Bestemming**

Klik hier voor de directe link naar het geldende bestemmingsplan.

LEAN
OFFICE
SOLUTIONS
48a
48A
48B

# Opleveringsniveau en voorzieningen

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

**Bedrijfsruimte begane grond:**
- Ektrische  overheaddeur met loopdeur
- Monolithisch  afgewerkte betonvloer
- Remeha  Tzerra C.V.-Installatie voorzien van vloerverwarming in gehele pand
- Buitenverlichting
- Krachtstroomaansluiting
- Systeemplafonds voorzien van verlichting
- Aanwezigheidssensoren ten behoeve van verlichting
- Camerabeveiligingssysteem met recorder
- Voorzetwanden (ter voorkoming inbraak via buurpanden)
- Keukenblok v.v. wasbak met kraan, koelkast en vaatwasser
- Modern toilet
- Kruipruimte
- Eigen meterkast met aansluitingen en behoeve van gas, water, elektra en telefonie
- Alarmsysteem klasse 3 certificaat
- Stalen trap naar verdieping

**Kantoor-/bedrijfsruimte verdiepingen:**
- Deels marmeren vloer, deels pvc vloer
- Vloer voorzien van vloerverwarming en vloerputten met elektra
- Beveiligde opslag voorzien van versterkte wanden en elektrisch rolluik
- Deur openingsinstallatie
- Systeemplafonds voorzien van verlichting
- Aanwezigheidssensoren ten behoeve van verlichting
- Glazen wanden
- Glad gestuukte witte wanden
- Mechanische ventilatie
- 8 zonnepanelen

**Het aanwezige meubilair is ter overname waaronder:**
- Houten tafels en bureaus.

**Buitenterrein**
- Verhard middels klinkerbestrating

# Huurvoorwaarden

**Huurprijs**
€ 18.500,- 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 maand vooruit te voldoen.

**Servicekosten**
Een verrekenbaar voorschot van € 408 ,- te vermeerderen met BTW per jaar voor de navolgende leveringen en diensten:
- Gevelreiniging;
- Onderhoud buitenterrein;
- Reiniging zonnepanelen;
- 5% administratiekosten over bovenvermelde 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.

**Bijzondere bepalingen**
**Vloerbelasting**
De exacte vloerbelasting van de begane grondvloer in de bedrijfshal is onbekend. Verhuurder garandeert een vloerbelasting van circa 1.500 kg/m². De vloerbelasting van de entresolvloer bedraagt maximaal 500 kg/m².

In verband met brandveiligheid is het opladen van energiedragers (batterijen, accu's, vorkheftrucks e.d.) enkel toegestaan als deze zijn gekeurd.

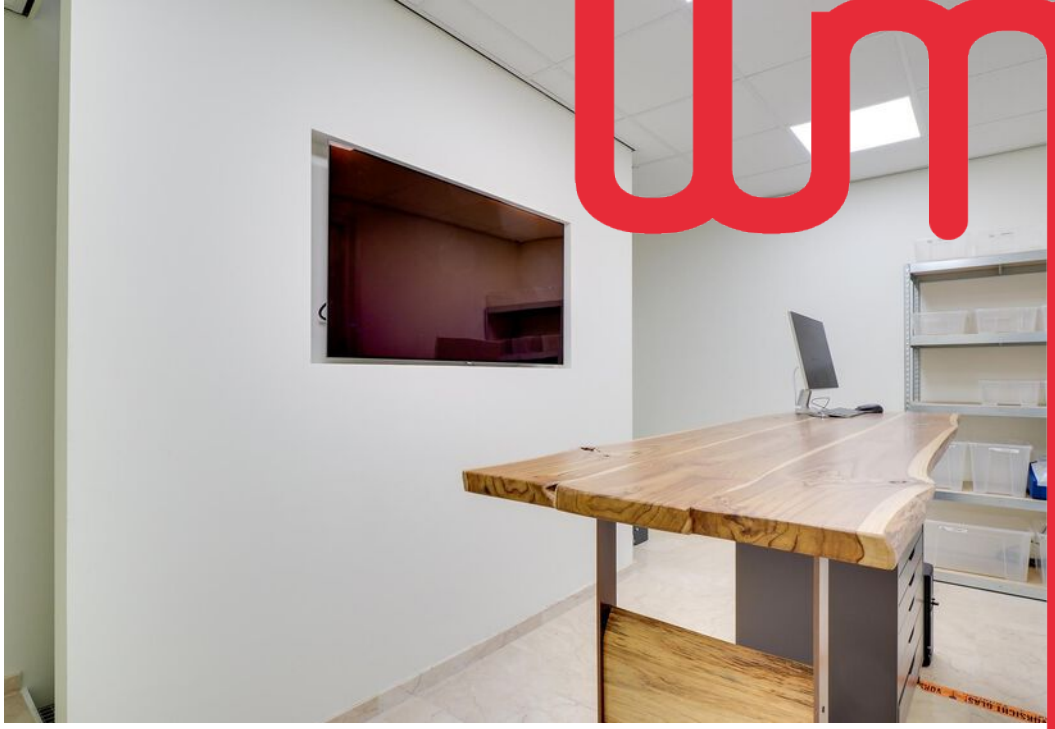
**Eigen risico schade**
In geval van schade door inbraak aan de opstal waartoe het Gehuurde onderdeel van uitmaakt, welke schade redelijkerwijs door Verhuurder van de verzekeraar onder de opstalverzekering kan worden geclaimd, zijn de kosten voor het eigen risico, welke jaarlijks kunnen veranderen, voortvloeiende uit de opstalverzekering van Verhuurder geheel voor rekening van Huurder.

**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

# Kantoorunits afgescheiden middels glazen wanden

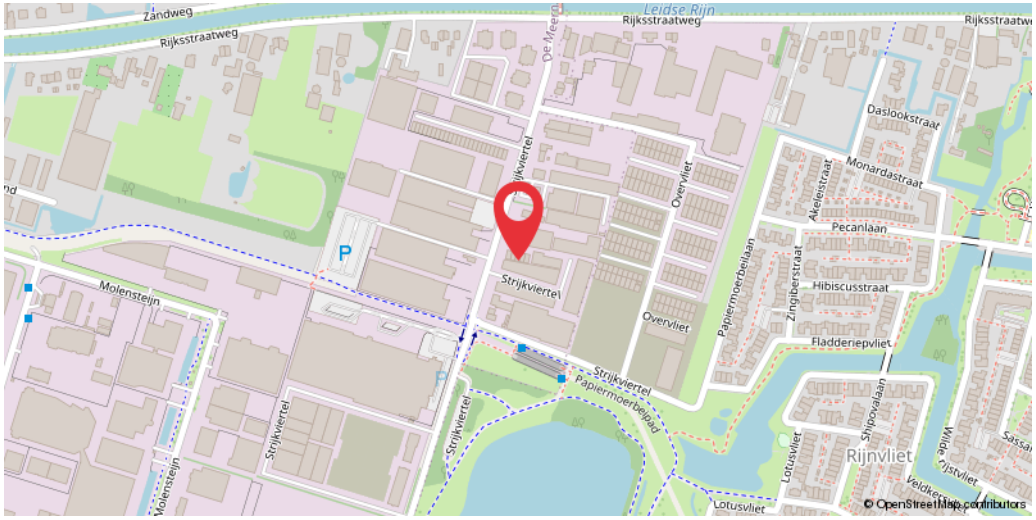
MEUBEL

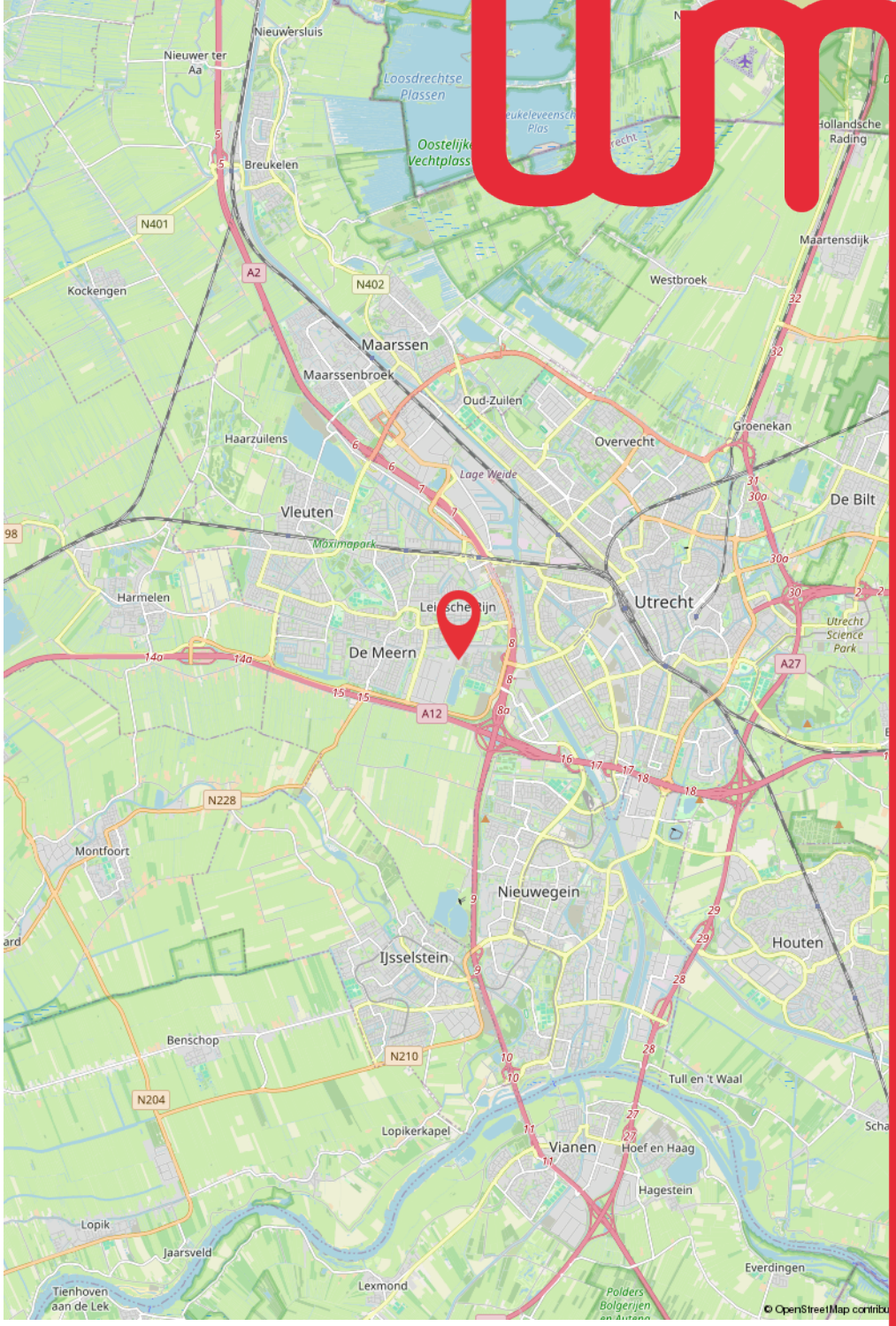


# Locatie op de kaart

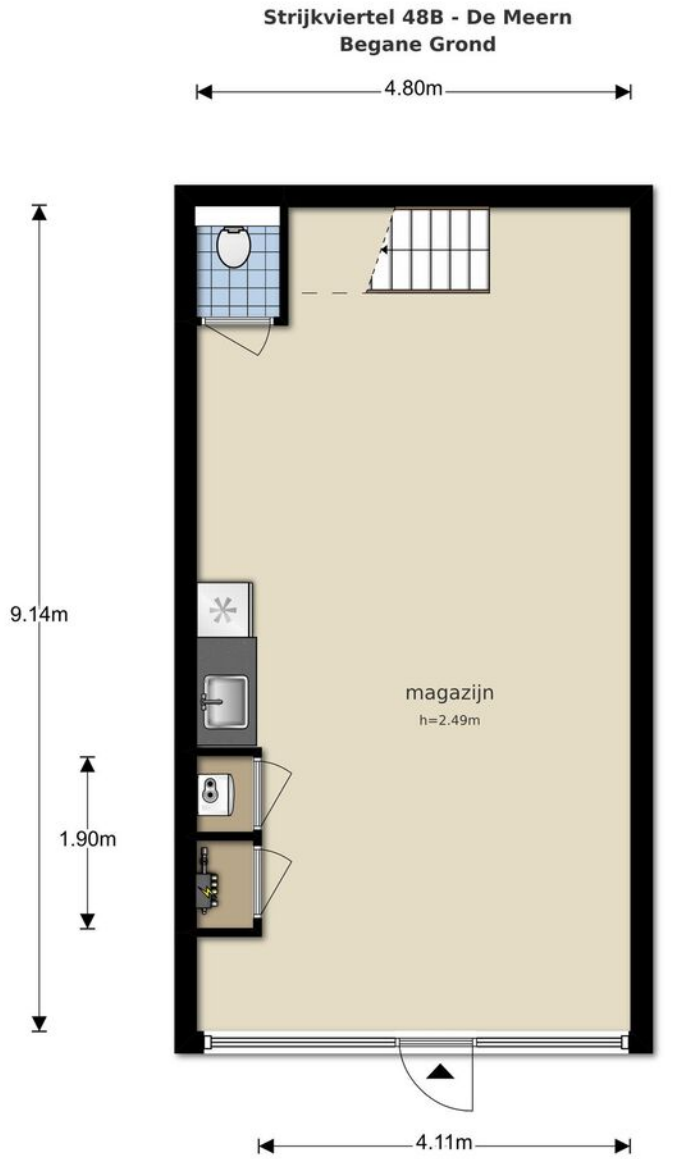
**Bereikbaarheid met eigen vervoer**
Het bedrijfscomplex ligt ten noorden van de rijksweg A12 (Arnhem-Den Haag) en grenst aan de oude kern van De Meern en bevindt zich op korte afstand van het verkeersknooppunt “Oudenrijn” (verbinding A2 en A12).

**Bereikbaarheid met openbaar vervoer**
Ook per openbaar vervoer is deze locatie goed bereikbaar, tijdens de spits worden er spitsbussen ingezet die zorgen voor een snelle verbinding tussen Utrecht Centraal via Papendorp naar De Meern. Een bushalte bevindt zich op loopafstand.

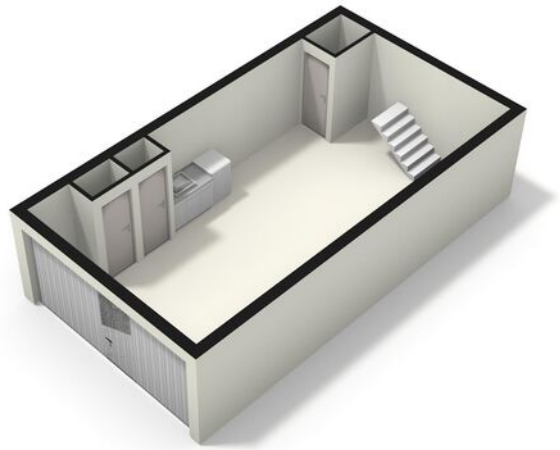


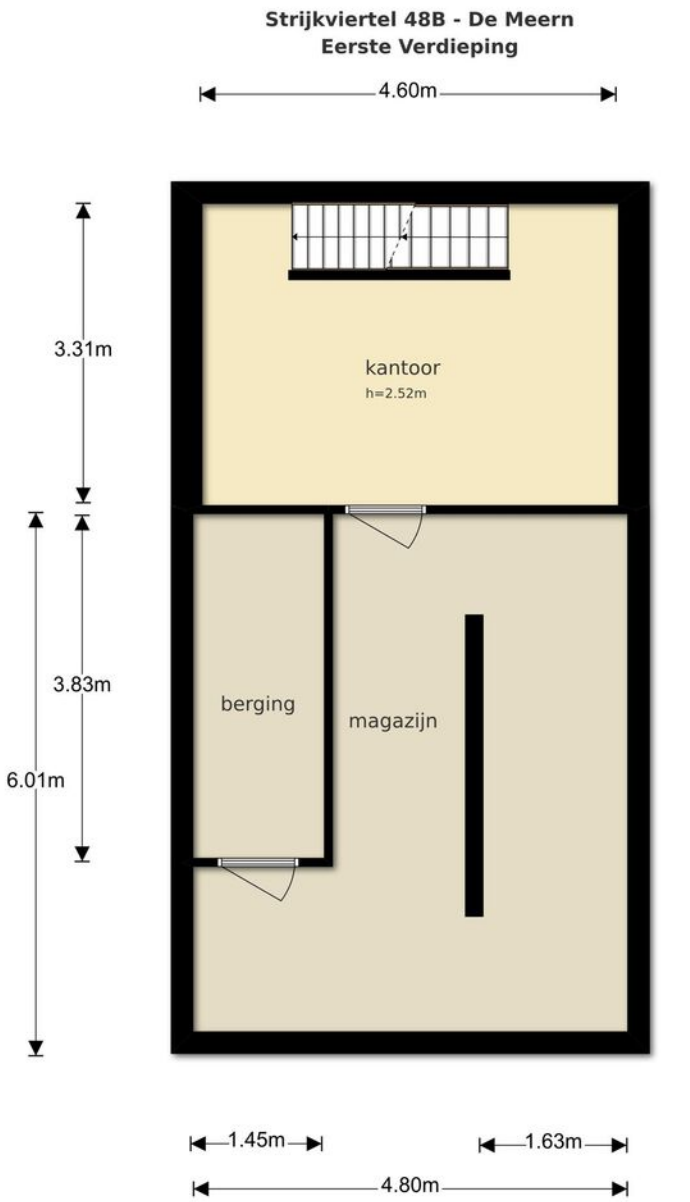
# Plattegrond



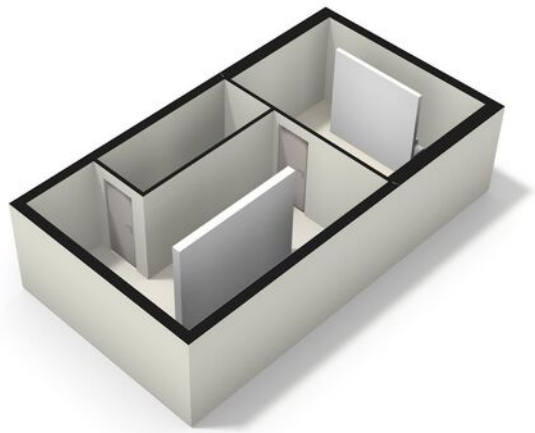

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



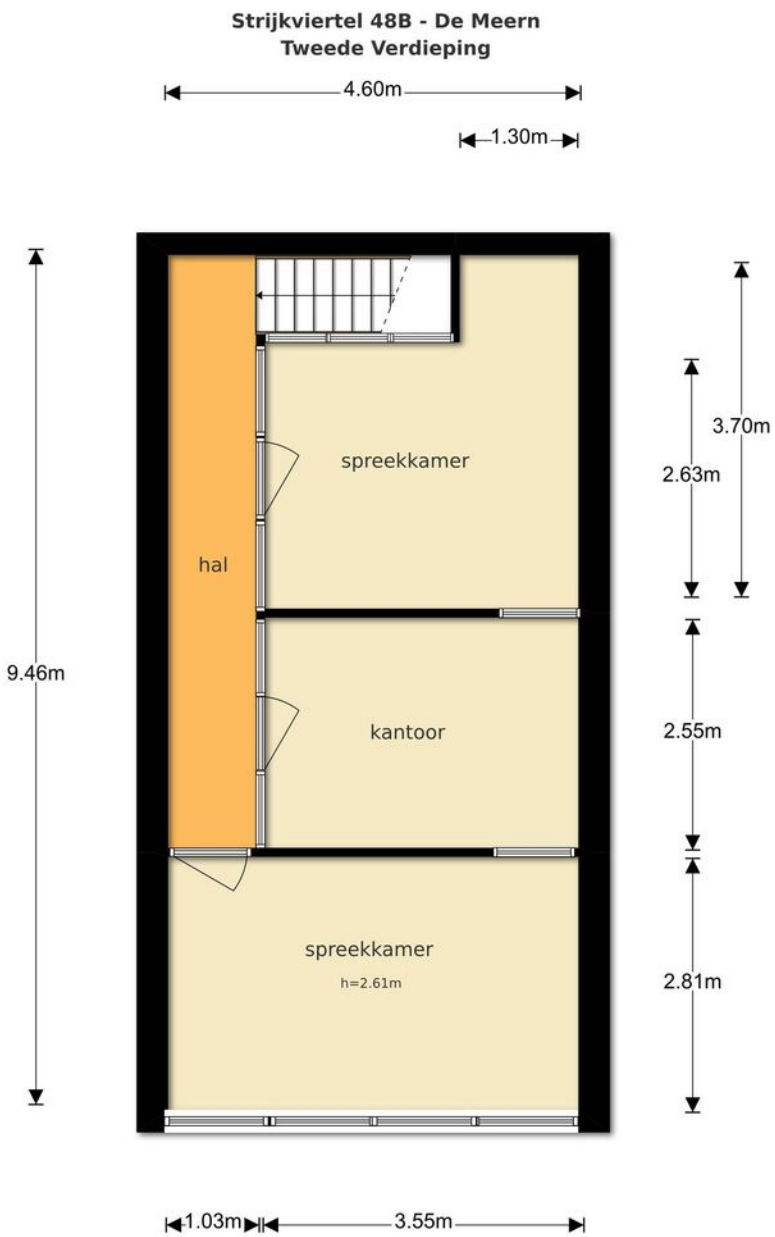
# Plattegrond




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



# Plattegrond




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

# Meetstaat

## MEETRAPPORT

Object&co

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* | 9 december 2019 | *Meetbedrijf* | Object&co Nederland BV |
| *Datum Meetrapport* | 10 december 2019 | *Opsteller* | M. van Essen |
| *MeetrapportnrO&C* | OC-2019-59701 | | |
| *Meetcertificaat Type A* | Ingemeten en gecontroleerd op locatie | *Status* | Definitief |

| | |
|---|---|
| *Object type* | Kantoor-/Bedrijfspand |
| *Adres* | **Strijkviertel 488** |
| *Postcode/Plaats* | **3454PN De Meern** |

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

| | |
|---|---|
| *Opdrachtgever* | Waltmann Bedrijfshuisvesting |
| *Adres* | Maliebaan 71 |
| *Postcode/Plaats* | 3581 CG Utrecht |

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 inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalings-methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

| | PRE BVO AFTREK | BVO | VVO | NVO | TO | TO OPPERVLAKTE(N) | | | | VVO GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007 | | | | | | | INHOUD | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Vides & Schalmgaten > 4 m² | Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²) | **Verhuurbare oppervlakte** | Netto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²) | Tara oppervlakte | Bouwkundige TO constructie elementen | Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m | Separatie wanden | Glaslijn correctie | Gebruiks oppervlakte **Kantoor- en Werkruimte(n)** | Gebruiks oppervlakte **Faciliteire ruimte(n)** | Gebruiks oppervlakte **Installatie ruimte(n)** | Gebruiks oppervlakte **Horizontaal verkeer** | Gebruiks oppervlakte **Verticaal verkeer** | Externe en Gebouwgebonden **Buitenruimte(n)** | Gebruiks oppervlakte **Parkeren** | Netto Inhoud m³ | Bruto Inhoud m³ |
| *Object opgesplitst per bouwlaag* | | | 3+4+A+B+D | A+B+C+D+E | 1+2+3+4 | 1 | 2 | 3 | 4 | A | B | C | D | E | F | G | | |
| **Magazijn** | 0,00 | 97,60 | 83,16 | 83,84 | 13,76 | 11,40 | 1,30 | 1,06 | 0,00 | 79,70 | 2,40 | 1,10 | 0,00 | 1,70 | 0,00 | 0,00 | 210,00 | 293,30 |
| *Begane Grond* | - | 48,80 | 41,49 | 41,41 | 7,39 | 5,50 | 1,30 | 0,59 | - | 38,50 | 2,40 | 1,10 | - | - | - | - | 103,10 | 155,70 |
| *Eerste Verdieping* | - | 48,80 | 41,68 | 42,42 | 6,38 | 5,90 | - | 0,48 | - | 41,20 | - | - | - | 1,70 | - | - | 106,90 | 137,60 |
| **Kantoor** | 0,00 | 50,30 | 40,89 | 41,61 | 8,69 | 8,10 | 0,00 | 0,59 | 0,00 | 33,90 | 0,00 | 0,00 | 6,40 | 1,90 | 0,00 | 0,00 | 108,60 | 146,40 |
| *Tweede Verdieping* | - | 50,30 | 40,89 | 41,61 | 8,69 | 8,10 | - | 0,59 | - | 33,90 | - | - | 6,40 | 1,90 | - | - | 108,60 | 146,40 |
| **Totalen** | 0,00 | 147,90 | 124,05 | 125,45 | 22,45 | 19,50 | 1,30 | 1,65 | 0,00 | 113,60 | 2,40 | 1,10 | 6,40 | 3,60 | 0,00 | 0,00 | 318,60 | 439,70 |
| *Procentueel tov BVO* | | 100,00% | 83,88% | 84,82% | 15,18% | 13,18% | 0,88% | 1,12% | 0,00% | 76,81% | 1,62% | 0,74% | 4,33% | 2,43% | 0,00% | 0,00% | | |
| **Totalen Kantoor/Bedrijf** | | 147,90 | **Netto BVO en Inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwgebonden Buitenruimte oppervlakten** | | | | | | | | | | | | | | 318,60 | 439,70 |

© 2019 - Object&co Nederland

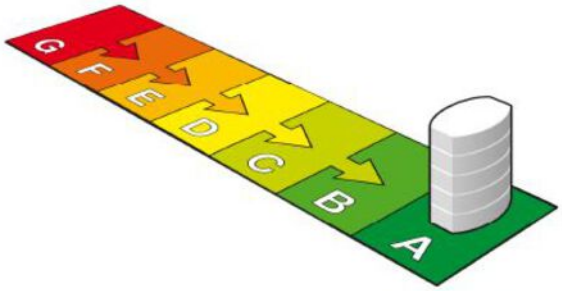
*Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, of met schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV.*

# Energielabel

## Energielabel gebouw

*Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.*

Veel besparingsmogelijkheden




**A**
(zie toelichting in bijlage)

## Dit gebouw

Weinig besparingsmogelijkheden

*Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.*

*Strijkviertel 48B, 3454 PN De Meern*

*Kantoorfunctie* *(zie de bijlage voor de samenstelling)*

| | | |
|---|---|---|
| **Gebruiksoppervlak** | **Naam adviseur** | **Adviesbedrijf** |
| 43.5 m ² | R. Rutten | Energieadvies voor uw bedrijf B.V. |
| **Opnamedatum** | **Examennummer** | **Inschrijfnummer** |
| 24-01-2020 | 5463 | IKB0162 |
| **Energielabel geldig tot** | **Handtekening** | **KvK-nummer** |
| 24-01-2030 | | 65361040 |
| **Afmeldnummer** | | |
| 21978514 | | |

www.energielabelvooruwbedrijf.nl

**Straat (zie bijlage)**
Strijkviertel
**Nummer/toevoeging**
48 B
**Postcode**
3454 PN
**Woonplaats**
De Meern
**Volgnummer gebouw**

*Energielabel op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel?* *nee*
*Adres representatief gebouw of gebouwdeel:*

## Standaard energiegebruik voor dit gebouw

*Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk.*

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules' per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m²), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m²), gas (m³/m²) en warmte (GJ/m²).
- De $CO_2$-emissie per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m²).

**545,2 MJ/m ²**
(megajoules)

**30,3 kg/m ²**
($CO_2$ -emissie)

**27,1 kWh/m ²** (elektriciteit)
**8,4 m ³/m ²** (gas)
**0 GJ/m ²** (warmte)



# Kadastrale Kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Strijkviertel48

| | |
|---|---|
| | Deze kaart is noordgericht |
| 12345 | Perceelnummer |
| 25 | Huisnummer |
| | Vastgestelde kadastrale grens |
| | Voorlopige kadastrale grens |
| | Administratieve kadastrale grens |
| | Bebouwing |
| | Overige topografie |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 augustus 2019
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Oudenrijn |
| Sectie | A |
| Perceel | 2340 |

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 databankenrecht.

# 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 Kerkmeer**
Taxaeur 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.**