



TE HUUR  
**Strijkviertel 31**  
**3454 PJ De Meern**

# Inhoudsopgave

---

- Introductie & kenmerken
- Opleveringsniveau
- Huurvoorwaarden + vervolg
- Bestemmingsplan
- Locatie en bereikbaarheid
- Energielabel & Kadastrale kaart
- Plattegrond
- 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

Representatief, modern distributiecentrum bestaande uit bedrijfs-/ productie- en opslagruimten voorzien van loadingdocks, moderne kantoorruimten en een ruim manoeuvreer- en parkeerterrein gelegen op bedrijventerrein Oudenrijn te De Meern.

Het object beschikt over specialistische verwerkingsruimten, bij uitstek interessant voor levensmiddelen (HACCP) gerelateerde (productie-) bedrijven. Er is infrastructuur aanwezig om de verwerkingsruimten te conditioneren, koeling is mogelijk tot circa 2 graden, wanden en plafonds zijn extra geïsoleerd (tot max  $R_c=6.5$ )  $R_c=6.5$ )

Het object maakt onderdeel uit van een groter complex waarbinnen "Dunkin", Papa Johns en Hitachi Transport system (Europe) B.V. de andere huurders zijn.

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.

De huurder Dunkin biedt tevens mogelijkheden om vriesruimten en professionele kantine/keuken faciliteiten te delen met de overige huurders.



# Introductie

## Oppervlakte

Het totaal beschikbare bruto vloeroppervlak (BVO) bedraagt circa 2.484 m<sup>2</sup>, als volgt verdeeld:

- ca. 1.196 m<sup>2</sup> bvo bedrijfs-/productieruimte begane grond;
- ca. 922 m<sup>2</sup> bvo expeditieruimte begane grond;
- ca. 366 m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte begane grond;

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

20 parkeerplaatsen voor personenauto's op eigen voorgelegen terrein. Dit terrein is geheel omheind en voorzien van een afsluitbaar schuifhekwerk.

## Energie label

Label A, geldig tot en met 26-01-2032.

## Aanvaarding

In overleg, medio 1 januari 2026.

# Kenmerken



|                                |                                                                 |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>HUURPRIJS</b>               | € 206.880,- per jaar                                            |
| <b>BTW</b>                     | Ja                                                              |
| <b>HOOFDFUNCTIE</b>            | Bedrijfsruimte                                                  |
| <b>SOORT BOUW</b>              | Bestaande bouw                                                  |
| <b>BOUWJAAR</b>                | 1971, diverse recente renovaties                                |
| <b>VRIJE HOOGTE CA.</b>        | 600 cm                                                          |
| <b>VLOERBELASTING CA.</b>      | 3.000 kg/m <sup>2</sup>                                         |
| <b>TOTAAL METRAGE CA.</b>      | 2.484 m <sup>2</sup> BVO                                        |
| <b>SERVICEKOSTEN ONDERHOUD</b> | € 3,93 per m <sup>2</sup> per jaar                              |
| <b>SERVICEKOSTEN NUTS</b>      | € 26,27 per m <sup>2</sup> per jaar                             |
| <b>AANVAARDING</b>             | In overleg, op korte termijn mogelijk                           |
| <b>ENERGIELABEL</b>            | A                                                               |
| <b>OPPERVLAKTE PERCEEL</b>     | 19.566 m <sup>2</sup>                                           |
| <b>LIGGING</b>                 | Bedrijventerrein                                                |
| <b>PARKEERFACILITEITEN</b>     | Totaal 20 parkeerplaatsen voor personenauto's op eigen terrein. |

## Bestemming

Klik hier voor de directe link naar het geldende bestemmingsplan.



# Opleveringsniveau



## Opleveringsniveau en voorzieningen

Het object zal in de huidige staat (schoon en ontruimd) worden aangeboden met de volgende voorzieningen:

### Kantoren

- eigen entree v.v. ontvangstruimte en receptiebalie
- gezamenlijke C.V.-installatie v.v. radiatoren
- koelen via luchtbehandelingssysteem
- systeemplafond v.v. energiezuinige LED-armaturen en/of spotverlichting v.v. bewegingssensoren
- kabelgoten v.v. elektra- en databekabeling (cat. 5e)
- moderne hoge stompe binnendeuren
- gezamenlijke brandmeld-, noodverlichtings- en ontruimingsinstallatie
- getint zonwerend HR+ glas (2020)
- zonwering extern middels elektrische zonneschermen, intern middels lamellen
- gezamenlijke serverruimte v.v. patchkast
- brandslanghaspels
- huidige vloerbedekking\*
- moderne scheidingswanden met veel glas
- toiletgroep

(De kleine personenlift in de kantoren is en blijft buiten gebruik).

### Bedrijfsruimte

- 2 koelmotoren, koeling mogelijk tot ca. 2 graden
- LED-verlichtingsarmaturen
- Bbtonvloer v.v. epoxy gietvloer 2mm\*
- 4 loadingdocks zijgevel v.v. elektrische schuifdeuren en docklevelers
- 5 elektrische deuren met verhoogd bordes en luifel t.b.v. bakwagens
- intern trafohuis vermogen tot max 630 kW
- krachstroomaansluitingen
- databekabeling
- brandslanghaspels
- divers aantal 230 volt en 400 volt aansluitingen.
- diverse loop- en vluchtdeuren
- aanrijdbeveiliging

- divers aantal 230 volt en 400 volt aansluitingen
- diverse loop- en vluchtdeuren
- aanrijdbeveiliging
- gasheaters in expeditieruimte
- nooduitgang aanduiding/verlichting
- vrije hoogten:
  - expeditie ca. 6 m onder spant en ca 6.5 m tot aan onderzijde dak
  - productieruimte ca. 6 m onder spant en ca 6.48 tot aan onderzijde koelplafond

### Buitenterrein

- omheind
- verharding d.m.v. klinkerbestrating, resp. asfalt.
- 2 gemeenschappelijke en afsluitbare toegangspoorten
- gescheiden entree tot terrein voor personen- en vrachtauto's
- buitenverlichting.
- parkeerplaatsen personenauto's
- gedeelde vlaggenmasten

\*voorzieningen met een “\*” worden eenmalig in de huidige staat om niet aan huurder ter beschikking gesteld en behoren niet tot het gehuurde.

Verhuurder heeft daarmee geen vernieuwings-/onderhoud- en/of vervangingsplicht. Huurder zal deze zaken als goed huisvader gebruiken. Huurder behoeft deze voorzieningen bij einde huurovereenkomst niet te verwijderen.

### PV installatie

Er ligt een PV-installaties op het dak welke eigendom is van verhuurder, en welke niet tot het gehuurde behoort.

In overleg met huurder Dunkin bestaat de mogelijkheid om ca 100 palletplaatsen te huren in de vriescel van Dunkin.





# Huurvoorwaarden



## Huurprijs

€ 206.880,- per jaar te vermeerderen met BTW.

Uitgangspunt is BTW belaste verhuur. Derhalve dient bovengenoemd bedrag te worden vermeerderd met het van toepassing zijnde BTW percentage. Indien huurder niet aan het 90% criterium voldoet, is er van rechtswege sprake van omzetbelasting vrijgestelde verhuur. Alsdan wordt de overeengekomen kale huurprijs, exclusief omzetbelasting, zodanig verhoogd dat het voor verhuurder ontstane nadeel wordt gecompenseerd.

## 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 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/kwartaal vooruit te voldoen.

## Zekerheidsstelling

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

## Servicekosten

Huurder is een verrekenbaar voorschot verschuldigd ter hoogte van € 9.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW, op basis van jaarlijkse nacalculatie, ten behoeve van de navolgende door Verhuurder te verzorgen leveringen en/of diensten:

- onderhoud en keuring goederenlift
- periodieke onkruidbestrijding
- onderhoud groenvoorzieningen
- onderhoud gemeenschappelijk schuifhek rangeer-/parkeerterrein
- onderhoud en beheer gemeenschappelijke brandmeld-, noodverlichtings- en ontruimingsinstallatie
- reinigen/conserveren buitengevels
- onderhoud rioolput en -pomp
- onderhoud armaturen buitenterreinen;
- onderhoud en keuring elektrische deuren en levers
- administratiekosten ad 5% over de genoemde leveringen en diensten.

Huurder is tevens verrekenbaar voorschot van € 60.000,- per jaar verschuldigd voor de levering van de onderstaande nutsvoorzieningen:

- waterverbruik inclusief vastrecht en meterhuur
- gasverbruik inclusief vastrecht en meterhuur
- meterhuur en gebruik trafohuis
- elektraverbruik inclusief vastrecht en meterhuur.

Deze worden naar rato vierkante meters verrekend of daar waar tussenmeters aanwezig zijn, op basis van het daadwerkelijke verbruik.

Verhuurder behoudt zich het recht voor, het hierboven genoemde servicepakket in te krimpen dan wel uit te breiden en het door huurder te betalen aandeel in de kosten dienovereenkomstig te wijzigen. Uitbreiding dan wel inkrimping zal in overleg met de huurder geschieden en op basis van redelijkheid en billijkheid.

# Huurvoorwaarden vervolg



## Bijzondere bepalingen

Huurder dient (bij laden en lossen) de gemeenschappelijke toegangsweg (inclusief schuifhek) te allen tijde toegankelijk te houden voor de overige huurders/gebruikers van het complex en geen overlast of hinder te veroorzaken.

Het is Huurder (vanuit de eisen opstalverzekering) niet toegestaan om binnen een afstand van tien (10) meter goederen tegen of naast de buitengevels van het Gehuurde te hebben, te houden of op te slaan.

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.

## WWFT-screening huurders

Conform de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT) zijn wij als bedrijfsmakelaar verplicht een cliëntenonderzoek uit te voeren voordat wij een huurovereenkomst kunnen afsluiten.

Dit betekent dat wij van (potentiële) huurders een screening dienen te verrichten. Daarbij vragen wij de benodigde documenten en gegevens op, waaronder onder meer:

- Een recent uittreksel uit het Handelsregister (niet ouder dan drie maanden);
- Kopieën van een geldig legitimatiebewijs van de tekeningsbevoegde(n) en uiteindelijk belanghebbenden (UBO's), waarbij BSN en foto kunnen worden afgeschermd;
- Een UBO-verklaring;
- Het btw-nummer van de huurder.

Deze procedure is een wettelijke verplichting en maakt onderdeel uit van onze dienstverlening. Zonder afronding van de WWFT-screening kan geen huurovereenkomst tot stand komen.

## 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



**4 loadingdocks en 5  
verhoogde laaddeuren  
voor bakwagens**











# Bestemmingsplan

## Bedrijventerrein Oudenrijn, De Meern

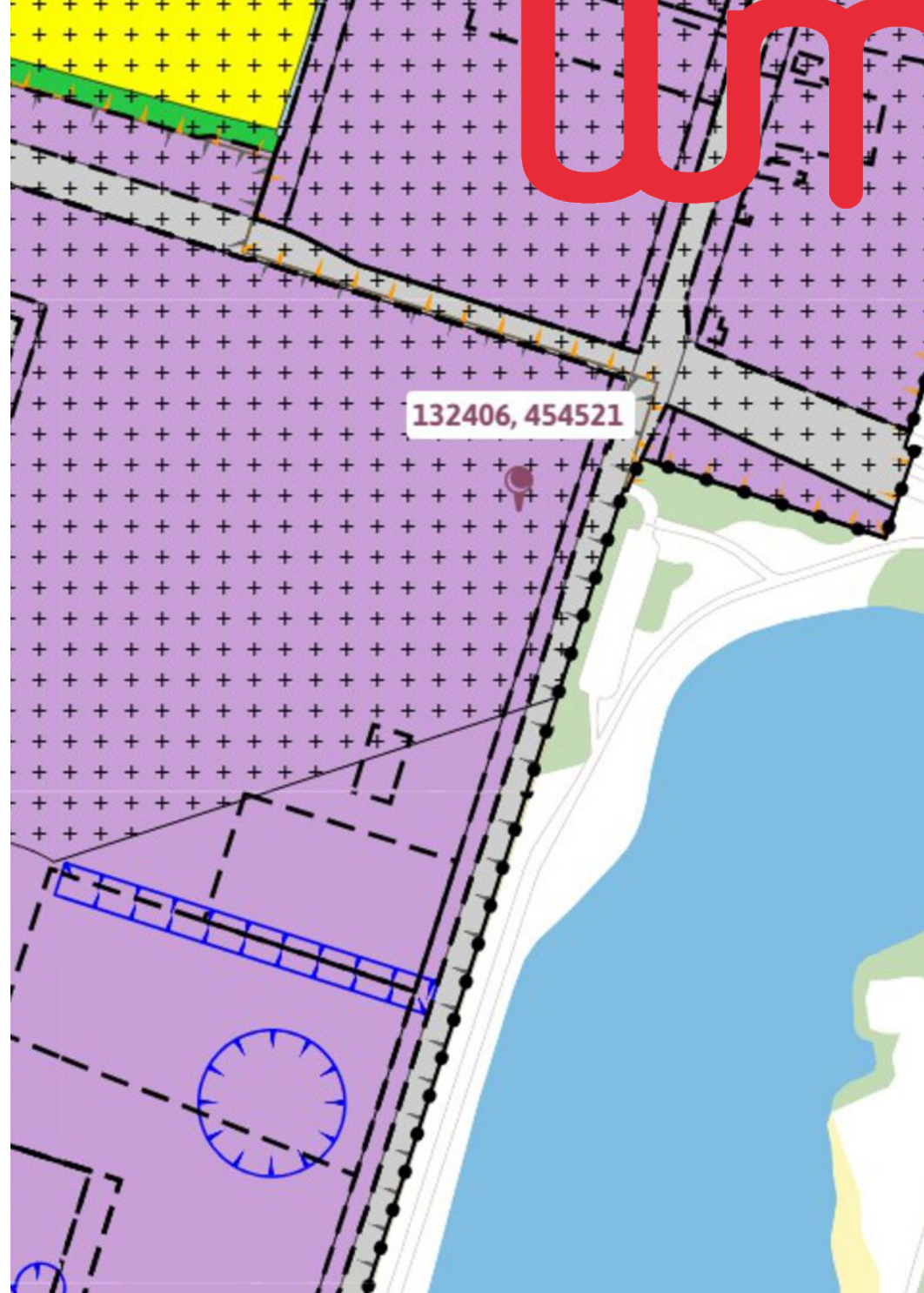
Van toepassing is omgevingsplan Utrecht en bestemmingsplan “bedrijventerrein Oudenrijn, De Meern, met de enkelbestemming “Bedrijventerrein” en de gebiedsaanduiding “Overige zone – industrieterrein”.

De voor “Bedrijventerrein” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- webwinkels,
- bedrijven uit de Lijst van bedrijfsactiviteiten vermelde categorieën 1 tot en met 3.2.
- en aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte,
- 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 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - de detailhandel niet betreft voedings- en genotmiddelen, huishoudelijke artikelen, kleding en schoenen en daarbij behorende accessoires, behoudens werkkleding en -schoenen.

De gronden met de aanduiding 'overig - industrieterreinzone' zijn gezoneerd industrieterrein in de zin van artikel 1 Wet Geluidhinder.

Voor de volledigheid verwijzen wij u naar het omgevingsloket via <http://omgevingswet.overheid.nl>.



# Locatie op de kaart

## Bereikbaarheid met eigen vervoer

Het object is gelegen in de 'oksels' van de rijkswegen A2 en A12 (knooppunt Oudenrijn) en hierdoor zeer goed bereikbaar met eigen vervoer.

De dichtstbijzijnde opritten van de snelweg:

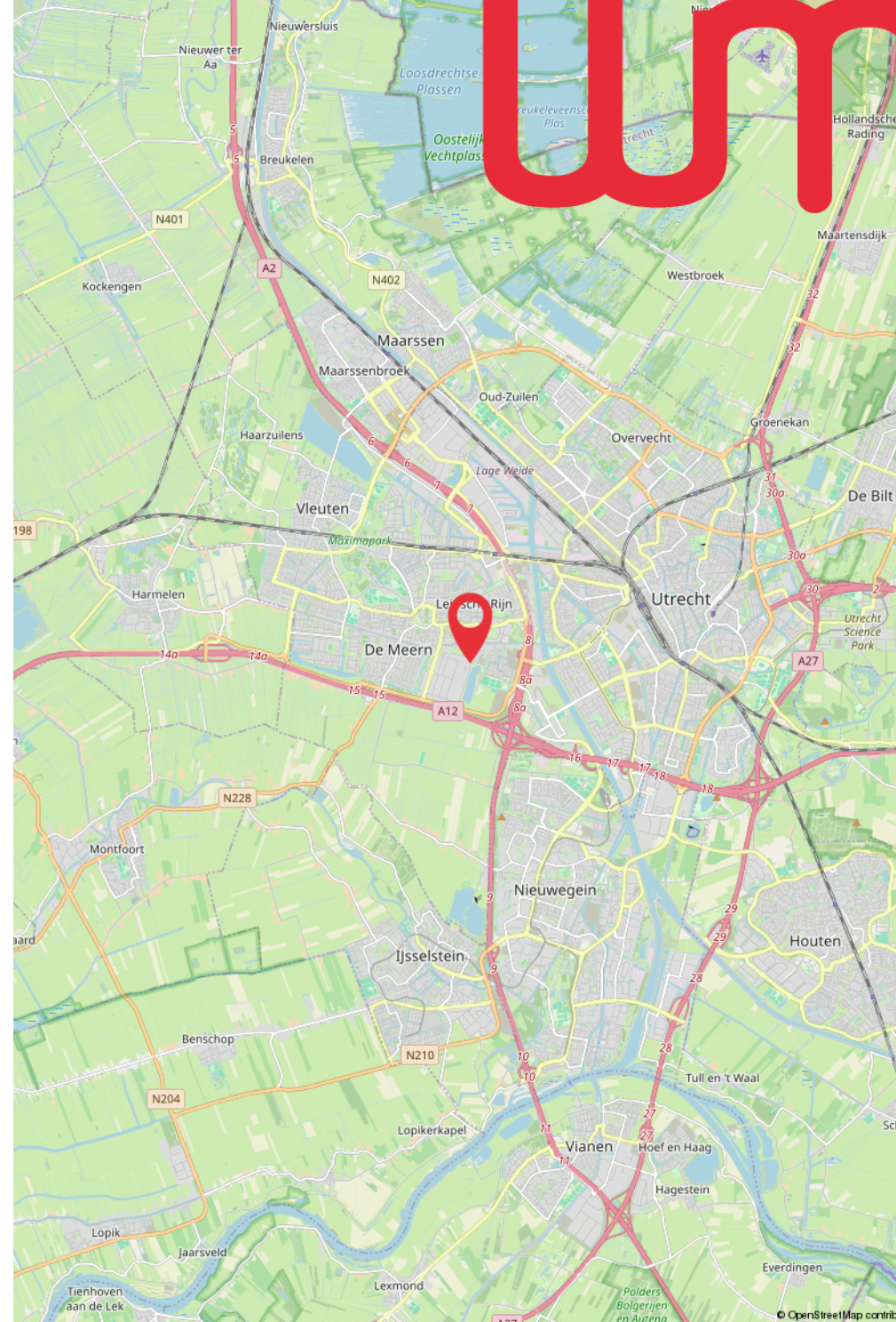
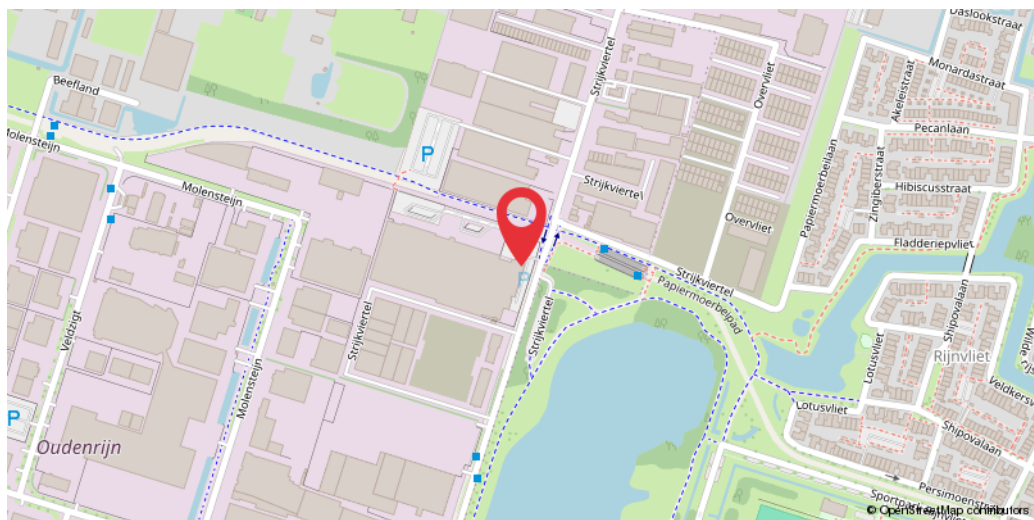
- A2 op 1,1 km hemelsbreed met 6 min reistijd over een route van 3,5 km
- A12 op 1,6 km hemelsbreed met 6 min reistijd over een route van 3,4 km
- A27 op 7,1 km hemelsbreed met 17 min reistijd over een route van 17,8 km

## Bereikbaarheid met openbaar vervoer

Zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Een tweetal bushaltes met de lijnen 24 en 29 zijn direct tegenover het object gelegen. Deze lijnen verzorgen vervoer naar Utrecht (centraal station), Vaartsche Rijn, De Meern, Woerden en Gouda.

Dichtstbijzijnde halte (bus/tram/metro): De Meern, Strijkviertel-Noord, loopafstand: 0,2 km, looptijd ca. 1 minuut.

Dichtstbijzijnde treinstation: Utrecht Leidsche Rijn, loopafstand: 2,8 km, looptijd: 34 min.



၁၁



# Energielabel

|                             |                                |                                 |                          |                      |
|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------|----------------------|
| Energielabel utiliteitsbouw | Registratienummer<br>432903392 | Datum registratie<br>31-01-2022 | Geldig tot<br>26-01-2032 | Status<br>Definitief |
|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------|----------------------|

Dit gebouw  
heeft energielabel **A**



| Isolatie     |            | Installaties |                                           | Verbetering<br>aanbevolen? |    |
|--------------|------------|--------------|-------------------------------------------|----------------------------|----|
| Gevels       | - +/- + ++ | Verwarming   | HR-107 ketel                              | nee                        | ja |
| Gevelpanelen | +/- + ++   | Warm water   | Elektrische boiler                        | nee                        | ja |
| Daken        | + ++       | Ventilatie   | Balansventilatiesysteem                   | nee                        | ja |
| Vloeren      | - +/- + ++ | Koeling      | Compressiekoeling                         | nee                        | ja |
| Ramen        | + ++       | Verlichting  | 6,4 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen | nee                        | ja |
| Buitendeuren | - +/- + ++ | Zonnepanelen | 49.500 Wp                                 | nee                        | ja |

|                                                       |                              |        |
|-------------------------------------------------------|------------------------------|--------|
| Dit gebouw wordt verwarmd via een aardgas aansluiting | Aandeel hernieuwbare energie | 26,7 % |
|-------------------------------------------------------|------------------------------|--------|

## Over dit gebouw

Adres  
Strijkviertel 31  
3454PJ De Meern  
BAG-ID: 034401000091447

Bouwjaar  
1971

Compactheid  
1,67

Gebruiksoppervlakte  
891 m²

## Opnamedetails

Naam  
F. Vermeulen

Certificaathouder  
Energielabel.com

Inschrijffnummer  
SKGIKOB.012365

KvK-nummer  
24363377

Soort opname  
Basisopname

Certificerende instelling  
SKGIKOB



# Kadastrale Kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: strijkviertel 31



# 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