

TE HUUR

Landzigt 42
3454 PE De Meern

NVM Business
REGISTER TAXATEUR
vastgoedcert gecertificeerd
rmi taxatie management instituut Powered by NVM
Waltmann SINDS 1887
BEDRIJFSHUISVESTING

Inhoudsopgave

Landzigt 42, De Meern

- 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

TE HUUR: MODERN EN DUURZAAM BEDRIJFSPAND MET AFGESLOTEN BUITENTERREIN OP EEN ZICHTLOCATIE

Binnen dit hoogwaardige bedrijfscomplex met een afgesloten buitenterrein is een representatieve hoekunit beschikbaar.

De unit kenmerkt zich door een flexibele indeling, veel natuurlijke lichtinval en een modern afwerkingsniveau. Op de begane grond bevindt zich de bedrijfsruimte, met de mogelijkheid om een gedeelte in te richten als showroom of kantoorruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de representatieve entree, terwijl de overheaddeur aan de achterzijde directe toegang biedt tot het afgesloten parkeer- en buitenterrein.

De eerste verdieping bestaat uit een moderne kantoorruimte en een entresol. Op de tweede verdieping bevindt zich een ruime, open entresol, die aanvullende gebruiksmogelijkheden biedt.

Het gebouw wordt gekenmerkt door een hoogwaardige, zwarte gevelafwerking en een duurzame uitvoering. Het object is voorzien van zonnepanelen en beschikt over een energielabel A+++.

Ligging
Het object is gelegen op een prominente zichtlocatie op het nieuwe gedeelte van bedrijventerrein Oudenrijn te De Meern. Dit bedrijventerrein kenmerkt zich door een veelzijdige bedrijvigheid, met ondernemingen actief in onder meer de handel, transportsector, automotive en industrie.

In de directe bedrijfsomgeving zijn diverse gerenommeerde ondernemingen gevestigd, waaronder Volkswagen, Audi, Gamma, KwikFit, VELUX, Bavaria, Albron, BASF en Mediq.

Aanvaarding
Het object is per direct te aanvaarden.





Introductie

Oppervlakte
Het totaal verhuurbaar vloeroppervlak bedraagt circa 626 m², als volgt verdeeld:
- ca. 189 m² bedrijfsruimte op de begane grond
- ca. 66 m² entresol op de 1e verdieping
- ca. 190 m² entresol op de 2e verdieping
- ca. 61 m² kantoorruimte op de begane grond
- ca. 120 m² kantoorruimte 1e verdieping

Het achtergelegen buitenterrein heeft een oppervlakte van ca. 256 m².

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. 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
Bij het gehuurde behoren 5 aangewezen parkeerplaatsen naast het complex en daarnaast zijn er parkeermogelijkheden op het eigen, afgesloten buitenterrein. Hierdoor zijn in totaal 9 parkeerplaatsen te realiseren.

Energielabel
Betreft energielabel A+++, geldig tot 01-12-2032.

Kenmerken

HUURPRIJS	€ 53.500,- per jaar
BTW	Ja
HOOFDFUNCTIE	Bedrijfsruimte
BOUWJAAR	2017
VRIJE HOOGTE CA.	834 cm
VLOERBELASTING CA.	2.500 kg /m²
TOTAAL METRAGE CA.	626 m²
SERVICEKOSTEN	€ 4.375,- per jaar excl. BTW
AANVAARDING	Per direct
ENERGIELABEL	A +++
LIGGING	Bedrijventerrein Oudenrijn
PARKEERFACILITEITEN	Op eigen afsluitbaar terrein

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
- eigen meterkast met gas, water, elektra, telefonie en glasvezel
- beveiligingsinstallatie
- brandmeldinstallatie
- brandblusmiddelen
- HR CV-installatie
- zonnepanelen.

Bedrijfsruimte
- 1 elektrische overheaddeur
- loopdeur
- vrije hoogte deels ca. 8,34 meter
- monolithisch afgewerkte betonvloer, vloerbelasting van de begane grond ca. 2.500 kg/m²
- verwarming d.m.v. van stralingspanelen
- ledverlichtingsarmaturen
- buitenverlichting
- palletkantelhek
- lichtstraat
- krachtstroomaansluiting(en)
- open en entresol voorzien van hekwerk

Netcongestie – elektriciteitsaansluiting
Volgens opgave van opdrachtgever beschikt het pand over een elektriciteitsaansluiting van 3 × 80 ampère.

Kantoor
- systeemplafonds met ingebouwde verlichtingsarmaturen in kantoor
- radiatoren
- mechanische ventilatie
- airconditioning
- verlichting schakelt automatisch middels sensoren
- kabelgoten met elektra- en databekabeling
- (deels) te openen ramen
- Intercom
- Sanitair
- huidige wandafwerking
- externe lamellen tegen gevel
- trappenhuis

Buitenterrein
- verhard middels klinkerbestrating
- omheining
- elektronisch afsluitbaar hekwerk v.v. afstandsbedieningen

Bestemming
Van toepassing is bestemmingsplan “Bedrijfsterrein Oudenrijn De Meern”, en is het toegestane gebruik:

- bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 t/m 3.2
- webwinkels
- bedrijven met 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.

Huurder dient zelf te beoordelen of het beoogde gebruik past binnen de geldende planologische regels en de eventueel vereiste vergunningen.

Huurvoorwaarden

Huurprijs
€ 53.500,- per jaar te vermeerderen met BTW.

Aanvaarding
Per direct.

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 ten minste 12 maanden.

Betaling
Huur per maand vooruit te voldoen.

Servicekosten
€ 4.375,- per jaar te vermeerderen met BTW als verrekenbaar voorschot voor de navolgende leveringen en diensten:
- onderhoud C.V.- en luchtbehandelingsinstallatie
- onderhoud brandblusapparatuur
- onderhoud noodverlichting
- onderhoud buitenterrein en tuin
- glasbewassing buitenzijde
- glasverzekering
- verlichting van het terrein en gemeenschappelijke ruimten
- 5% administratiekosten over bovengenoemde leveringen en diensten.

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





Entresolvloer op de 1e en 2e verdieping






KONINKLIJKE
OOSTERBERG

















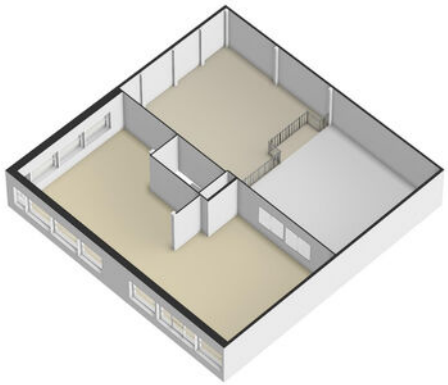
Plattegrond bg



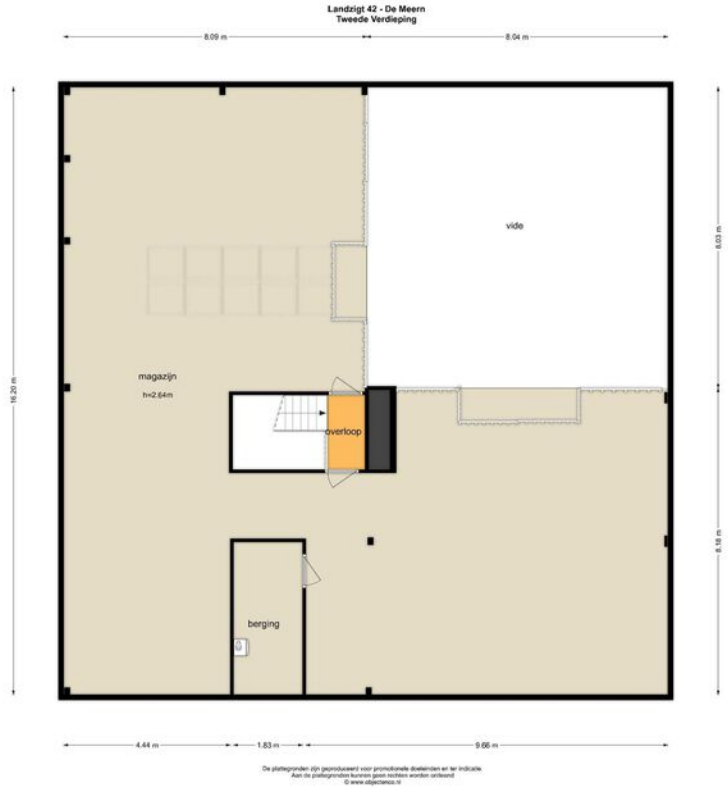


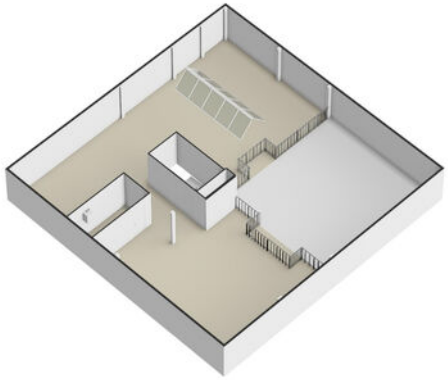
Plattegrond 1e





Plattegrond 2e





Meetstaat

Object&co

NEN 2580 - MEETSTAAT

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	26 oktober 2026	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV
Datum Meetrapport	26 oktober 2026	Opsteller	M. van Essen
Meetrapportnr	OC-2026-159160		
Meetcertificaat type	Ingemeten en gecontroleerd op locatie	Status	Definitief
Object type	Kantoor / Bedrijfsruimte	Verklaring Meetcertificaat	A
Adres	Landzigt 42	Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.	
Postcode/Plaats	3454PE De Meern		
Opdrachtgever	Waltmann Bedrijfshuisvesting B.V.	"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 gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580"" en de ""Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580"" in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer."	
Adres	Maliebaan 71		
Postcode/Plaats	3581 CG Utrecht		

		PRE BVO AFTREK	BVO	NIET VERHUURBARE RUIMTEN								VERHUURBARE RUIMTEN							SEPARATE WANDEN	INHOUD	
		Vides en schalm-gaten > 4 m²	Bruto vloer-oppervlakte	Tara-opper-vlakte (excl. separatie wanden)	Alle ruimtes lager dan 1,50 m (incl. onder een trap)	Schachten > 0,5m2	Parkeer ruimte / passage	Externe berg-ruimte inbegre-pen in NVO	Verticaal verkeer	Installatie opper-vlakte	Netto vloer-oppervlakte (excl. SW)	Verhuur-bare vloer-oppervlakte	Kantoor functie	Bedrijfs-ruimte / winkel-ruimte	Horizon-taal verkeer	Facilitair	Berging / opslag	Specifiek / overige ruimte	Glaslijn correctie	Inbegre-pen in verhuur-bare ruimten	Netto-inhoud	Bruto-inhoud
		VI>=4	BVO	TO	H150	SC	PP	EX+	VV	IO	NVO	VVO	KF	BW	HV	FA	BO	SO	GC	SW	NI	BI
KR	KANTOOR	62,88	208,88	35,65	1,47	1,15	-	-	4,83	2,04	173,23	181,03	148,91	0,14	19,74	5,08	-	-	7,16	3,35	676,72	925,99
BG	BEGANE GROND	-	69,85	11,61	1,47	-	-	-	-	2,04	58,24	60,68	35,39	0,14	17,31	5,08	-	-	2,76	2,39	172,39	255,65
1V	EERSTE VERDIEPING	62,88	139,03	24,04	-	1,15	-	-	4,83	-	114,99	120,35	113,52	-	2,43	-	-	-	4,40	0,96	504,33	670,34
BR	BEDRIJFSRUIMTE	64,48	475,69	36,01	-	1,18	-	-	4,96	-	439,68	445,13	-	186,62	2,48	-	253,54	-	2,49	3,29	1 411,30	1 770,40
BG	BEGANE GROND	-	200,09	14,10	-	-	-	-	-	-	185,99	189,11	-	186,62	-	-	-	-	2,49	0,96	561,69	744,33
1V	EERSTE VERDIEPING	-	69,02	3,30	-	-	-	-	-	-	65,72	66,12	-	-	-	-	66,12	-	-	0,40	198,47	229,15
2V	TWEEDE VERDIEPING	64,48	206,58	18,61	-	1,18	-	-	4,96	-	187,97	189,90	-	-	2,48	-	187,42	-	-	1,93	651,13	796,92
T	Totalen	127,36	684,57	71,66	1,47	2,33	-	-	9,79	2,04	612,91	626,16	148,91	186,76	22,22	5,08	253,54	-	9,65	6,64	2 088,02	2 696,39
TK	Totalen Kantoor/Bedrijf	127,36	684,57	71,66	1,47	2,33	-	-	9,79	2,04	612,91	626,16	148,91	186,76	22,22	5,08	253,54	-	9,65	6,64	2 088,02	2 696,39

Buitenterrein en parkeren (groen)



Energielabel

Energielabel utiliteitsbouw

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
412533558	15-12-2022	01-12-2032	Definitief

Dit gebouw heeft energielabel A+++

G F E D C B A+++

Isolatie

Gevels	+
Gevelpanelen	n.v.t.
Daken	+
Vloeren	++
Ramen	+
Buitendeuren	++

Installaties

	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
Verwarming	HR-107 ketel	ja
Warm water	Elektrisch doorstroomtoestel	nee
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	ja
Koeling	Compressiekoeling	ja
Verlichting	7,2 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen	nee
Zonnepanelen	8.977 Wp	nee

Dit gebouw wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Aandeel hernieuwbare energie 11,3 %

Over dit gebouw

Adres
Landzigt 40
3454PE De Meern
BAG-ID: 0344010000177333
Dit energielabel betreft meerdere adressen, zie bijlage.

Bouwjaar
2017

Detailaanduiding

Compactheid
1,95

Gebruiksfuncties
66,3% Winkel
16,6% Kantoor
17,2% Bijeenkomst

Gebruiksoppervlakte
773 m²

Opnamedetails

Naam
Mourad Malek

Examennummer
88181036

Certificaathouder
BengCert

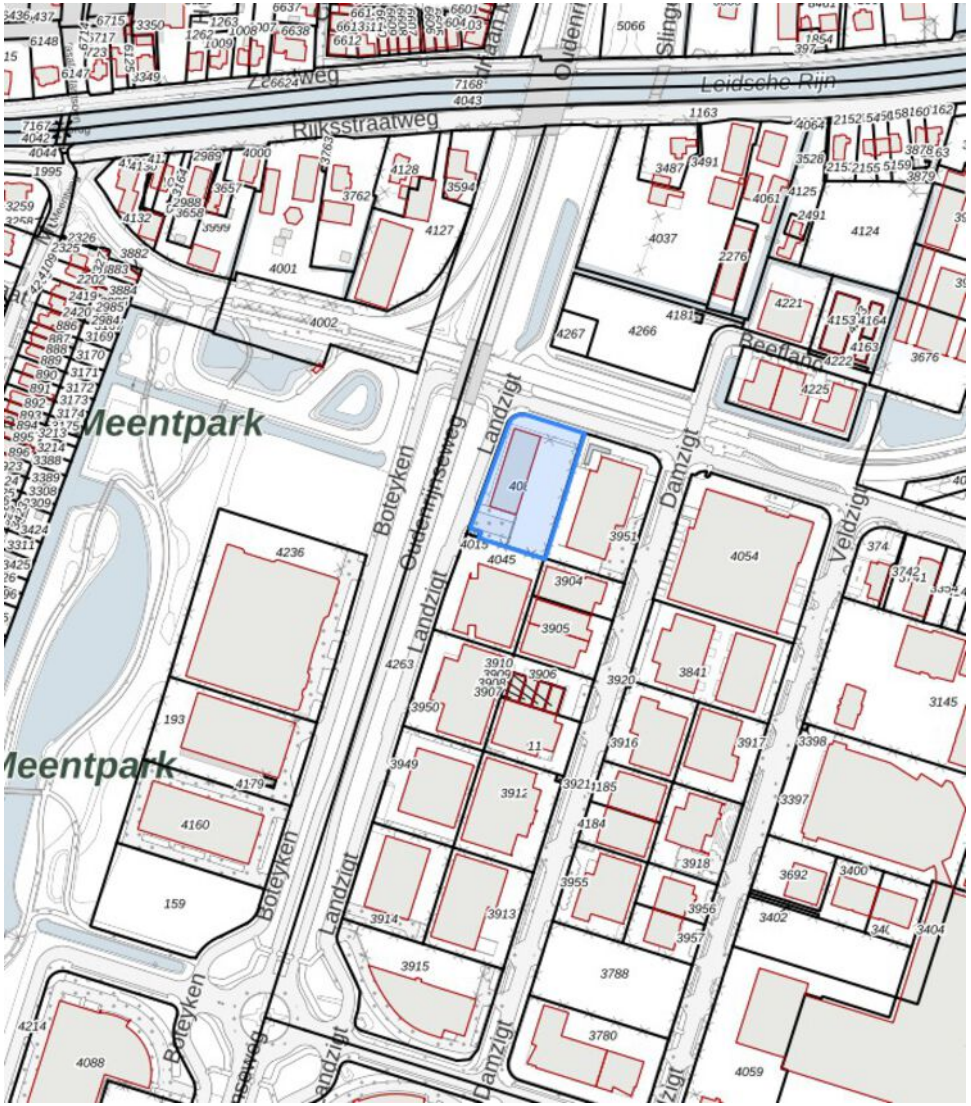
Inschrijfnummer
SKGIKOB.012322

KvK-nummer
81091516

Soort opname
Basisopname

Certificerende instelling
SKGIKOB

Kadastrale Kaart





Locatie op de kaart

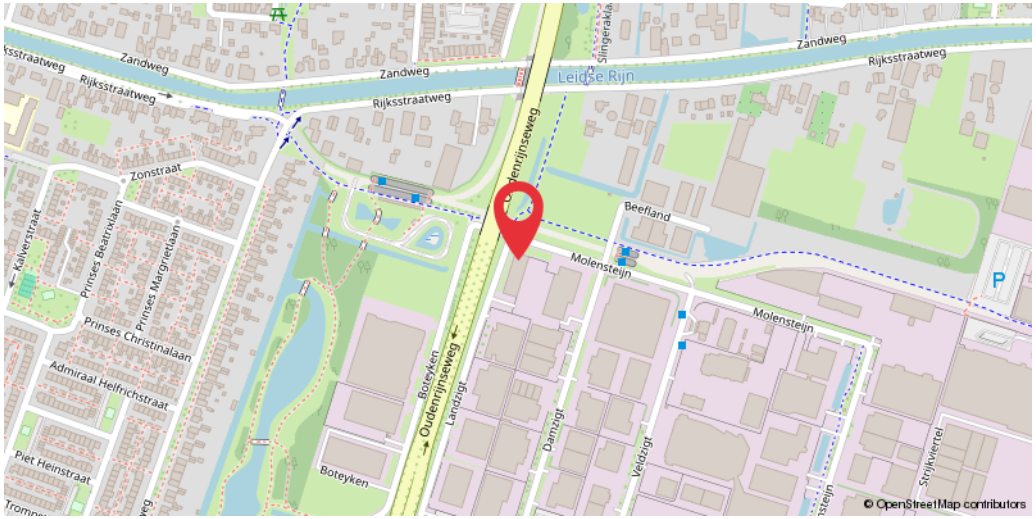
Bereikbaarheid met eigen vervoer
Dankzij de ligging nabij knooppunt Oudenrijn is de bereikbaarheid van bedrijventerrein Oudenrijn uitstekend. De locatie beschikt over een directe aansluiting op de rijksweg A12 (Arnhem – Utrecht – Den Haag). Via knooppunt Oudenrijn zijn ook de rijkswegen A2, A27 en A28 snel bereikbaar.

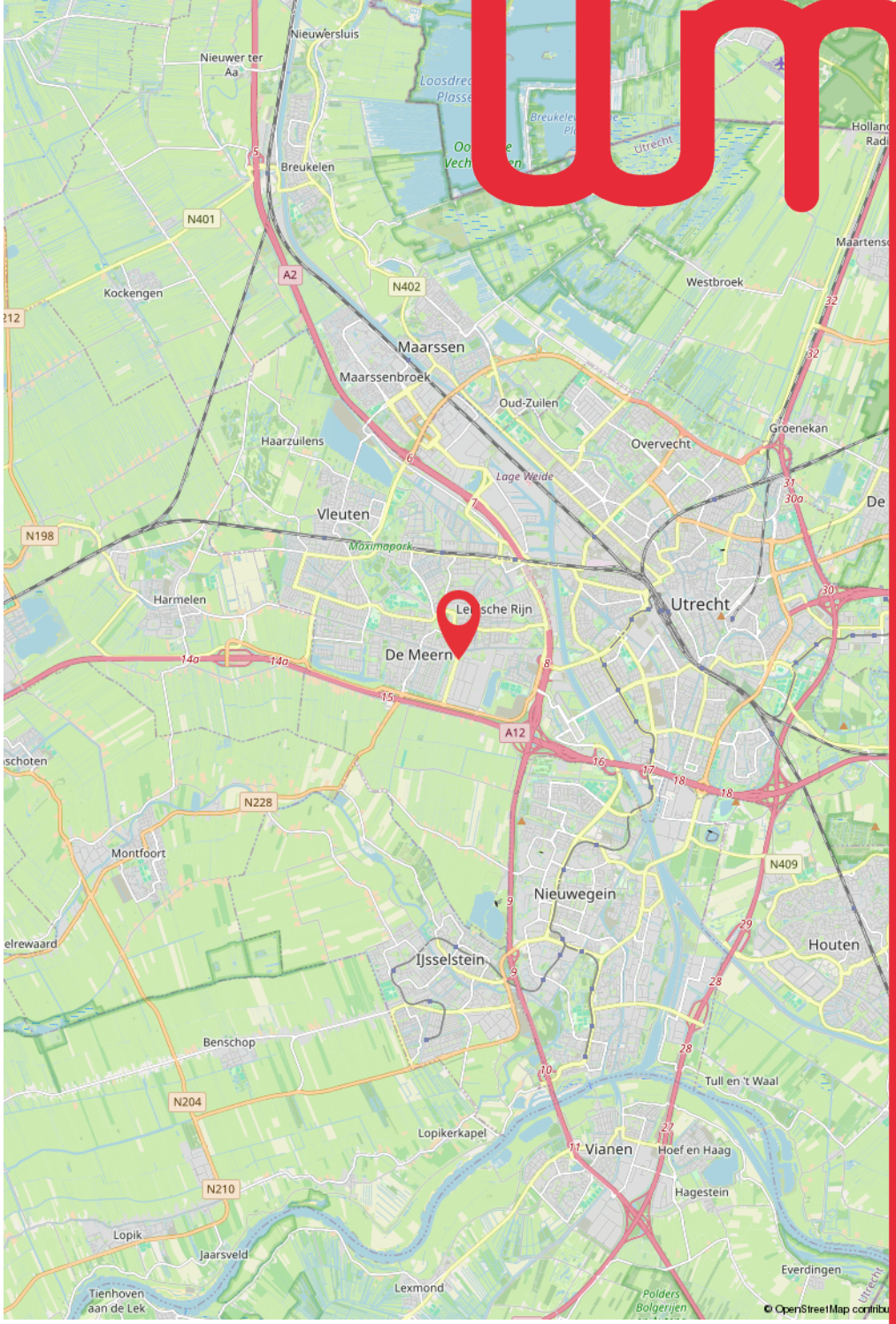
De dichtstbijzijnde opritten van de snelweg:
A12 op 1,3 km hemelsbreed met 4 min reistijd over een route van 2,5 km
A2 op 1,7 km hemelsbreed met 6 min reistijd over een route van 4,1 km
A27 op 7,6 km hemelsbreed met 15 min reistijd over een route van 16,7 km

Bereikbaarheid met openbaar vervoer
Ook met het openbaar vervoer is de locatie goed bereikbaar. Buslijn 145 verzorgt een verbinding met Utrecht Centraal Station, met een reistijd van circa 12 minuten.

Dichtstbijzijnde halte (bus/tram/metro): De Meern, Veldzigt-Noord
Loopafstand: 0,2 km Looptijd: 3 min

Dichtstbijzijnde treinstation: Utrecht Terwijde
Loopafstand: 2,9 km Looptijd: 39 min





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



Tim Klaren
Vastgoedadviseur



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.

