



**Brecheisen**  
bedrijfsmakelaars



Vrijblijvende Brochure

**TE HUUR**

**Multifunctionele bedrijfsruimte**

**Overvliet 157 & 175 te Utrecht**



[brecheisen.nl/zakelijk](https://brecheisen.nl/zakelijk)





## ADRES

Overvliet 157 en 175 te Utrecht (3545 NG).

## ALGEMEEN

De bedrijfsunits betreffen twee geschakelde bedrijfsunits verdeeld over twee verdiepingen. Door de ruime bestemming zijn de objecten onder andere geschikt voor bedrijfs-/opslagruimte, sport, maatschappelijk, leisure (beautycentrum), detailhandel in volumineuze goederen en detailhandel gerelateerd of ondersteunend aan de hoofdactiviteit.

De nieuwbouw bedrijfsruimten is onderdeel van het nieuw ontwikkelde gedeelte op bedrijventerrein Oudenrijn in Utrecht. Het object is bereikbaar via de doorgaande weg Strijkviertel. Het bedrijventerrein kenmerkt zich als een dynamische omgeving met diverse soorten bedrijven. In de directe omgeving zijn bedrijven gevestigd zoals Kemp Groep, Schadenet Rosenboom, Van der Tol Kranen, Oudenrijn Meubel en VELUX.

## LIGGING EN BEREIKBAARHEID

De objecten zijn gelegen op bedrijventerrein 'Oudenrijn' in Utrecht. Door de centrale ligging nabij knooppunt Oudenrijn, welke is gelegen aan de Rijkswegen A2 en A12, zijn de objecten uitstekend bereikbaar.

### Per Auto

Het bedrijventerrein is uitstekend bereikbaar met eigen vervoer en bevindt zich op steenworp afstand van knooppunt Oudenrijn, waar de Rijkswegen A2 en A12 elkaar kruisen. Beide rijkswegen kennen een afslag 'De Meern' waardoor een goede bereikbaarheid in alle richtingen is gewaarborgd.

### Per openbaar vervoer

In de directe omgeving bevinden zich diverse buslijnen met verbindingen naar onder andere Utrecht CS en Utrecht LRC.

## OPPERVLAKTE

### OBJECT 157

Totaal groot circa 96 m<sup>2</sup> b.v.o., onderdeel uitmakende van een groter geheel, onderverdeeld als volgt:

- circa 48 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte gelegen op de begane grond;
- circa 48 m<sup>2</sup> kantoorruimte gelegen op de 1<sup>e</sup> verdieping.

### OBJECT 175

Totaal groot circa 144 m<sup>2</sup> b.v.o., onderdeel uitmakende van een groter geheel, onderverdeeld als volgt:

- circa 72 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte gelegen op de begane grond;
- circa 72 m<sup>2</sup> kantoorruimte gelegen op de 1<sup>e</sup> verdieping.

Deelverhuur vanaf 96 m<sup>2</sup> is bespreekbaar.

De vermelde metrages zijn uitsluitend indicatief. Het object is niet conform de meetnorm van het normblad NEN2580 ingemeten en derhalve kan geen enkel recht worden ontleend aan de genoemde metrages.





## OPLEVERINGSNIVEAU

De objecten worden in casco nieuwbouw staat opgeleverd met tenminste:

- meterkast voorzien van elektra en watermeter(s);
- vloerbelasting begane grond 1.000 kg/m<sup>2</sup>;
- vrije hoogte bedrijfsruimte ca. 4,7 mtr;
- elektrisch bedienbare overheaddeur ca. 4 mtr. x ca. 4 mtr. (hoog x breed);
- voorbereiding airco-warmtepomp inverters (verdieping);
- Zonnepanelen;
- gedeeltelijk te openen ramen v.v. dubbele beglazing;

De kosten voor het eventueel intern koppelen van de bedrijfs- en kantoorruimten zijn voor rekening en risico van huurder.

## PARKEREN

In totaal zijn er 4 parkeerplaatsen beschikbaar. Iedere bedrijfsunit beschikt over 2 eigen parkeerplaatsen.

## HUURPRIJZEN

### Unit 157

De huurprijs bedraagt € 1.000,00 per maand, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, en dient maandelijks bij vooruitbetaling middels automatische betaling te worden voldaan.

### Unit 175

De huurprijs bedraagt € 1.500,00 per maand, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, en dient maandelijks bij vooruitbetaling middels automatische betaling te worden voldaan.

## GEBRUIKERSMOGELIJKHEDEN

Vigerend is bestemmingsplan "Strijkviertelpark", onherroepelijk vastgesteld d.d. 28-05-2020. Op de plankaart is het object aangemerkt met de enkelbestemming "Gemengd" met functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3. Deze gronden zijn bestemd voor:

- sport, met uitzondering van buitensportactiviteiten;
- webwinkels;
- leisure;
- maatschappelijke voorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding: 'bedrijf tot en met categorie 3', bedrijven tot en met categorie 3, zoals vermeld in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- detailhandel als nevenactiviteit en gerelateerd of ondersteunend aan de hoofdactiviteit in het betreffende bedrijf, als bedoeld sport en leisure, op voorwaarde dat:
  - a. de verkoopvloeroppervlakte in het betreffende sportbedrijf niet meer dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - b. de verkoopvloeroppervlakte in het betreffende leisure bedrijf niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt;



- detailhandel in volumineuze goederen, al dan niet als nevenactiviteit, op voorwaarde dat de detailhandel past binnen de volgende branches:
  - a. detailhandel motoren, boten, caravans, tenten en kampeerartikelen;
  - b. detailhandel in keukens, badkamers, sanitair en tegels;
  - c. detailhandel in volumineuze artikelen zoals zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden, grafzerken, paardentrailers, aanhangwagens, etc.;
  - e. grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen;
- aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte.

Voor nadere informatie omtrent de bestemming en gebruikersmogelijkheden verwijzen wij u naar de gemeente Utrecht.

### **SERVICEKOSTEN**

€ 100,00 per maand per bedrijfsunit, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, per maand vooruit te voldoen, als verrekenbaar voorschot op de kosten van onder andere de volgende leveringen en diensten:

- kosten voorvloeiende uit de Vereniging van Eigenaren;
- 5% administratiekosten over bovengenoemde leveringen en diensten.

### **KOSTEN NUTSBEDRIJVEN**

Rechtstreeks door huurder te voldoen aan desbetreffende nutsbedrijven.

### **ONDERMAAT/OVERMAAT**

Indien de opgegeven grootte (ondermaat/overmaat) van de onroerende zaak niet juist is, ontleent geen van partijen daaraan rechten.

### **HUURTERMIJN**

3 (drie) jaar met een verlengingsperiode van 3 (drie) jaar. Langer is bespreekbaar.

### **OPZEGTERMIJN**

Uiterlijk 6 (zes) maanden voor het aflopen van een huurtermijn.

### **HUURPRIJSINDEXERING**

Jaarlijks, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks Alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

### **ZEKERHEIDSSTELLING**

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting huur plus servicekosten en de over het totaal verschuldigde BTW.

### **AANVAARDING**

In overleg.



### **B.T.W.**

Uitgangspunt is BTW-belaste verhuur. Indien huurder niet aan het 90% criterium voldoet, zal er van rechtswege sprake zijn van omzetbelasting vrijgestelde verhuur. Alsdan wordt de overeengekomen kale huurprijs, exclusief omzetbelasting, zodanig verhoogd dat het voor verhuurder ontstane nadeel volledig wordt gecompenseerd.

### **HUUROVEREENKOMST**

Gebaseerd op het model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, zoals is vastgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in 2025. Van deze overeenkomst maken deel uit de bijhorende "Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW".

### **BIJZONDERHEDEN**

Deze informatie is geheel vrijblijvend en mag niet worden beschouwd als een aanbieding of offerte en wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verhuurder c.q. verkoper.

Aan de in deze informatie vermelde teksten, tekeningen en opgegeven metrages kunnen geen rechten worden ontleend. De als bijlagen opgenomen plattegrondtekening(en) zijn van indicatieve aard.

Ten aanzien van de juistheid van de door ons samengestelde gegevens ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. In het geval dat onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering aanspraak op uitkering geeft, is aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in voorkomend geval onder deze verzekering voor uitkering in aanmerking komt.

Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig.

### **NADERE INFORMATIE**

**Brecheisen Bedrijfsmakelaars B.V.**

Maliebaan 2

3581 CM UTRECHT

T: 030 – 233 11 16

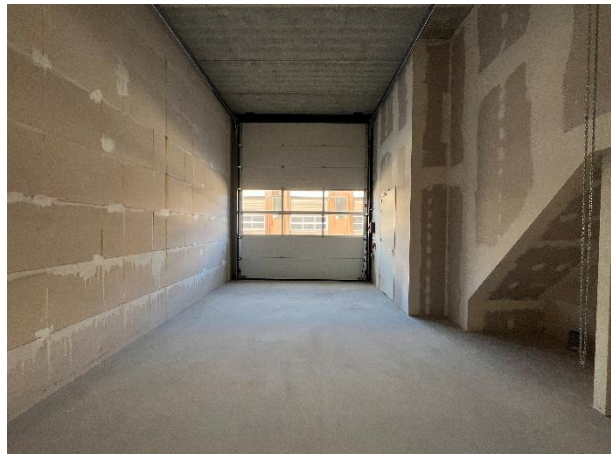
E: [bedrijven@brecheisen.nl](mailto:bedrijven@brecheisen.nl)

W: [www.brecheisenbedrijfsmakelaars.nl](http://www.brecheisenbedrijfsmakelaars.nl)





## FOTO'S NUMMER 157



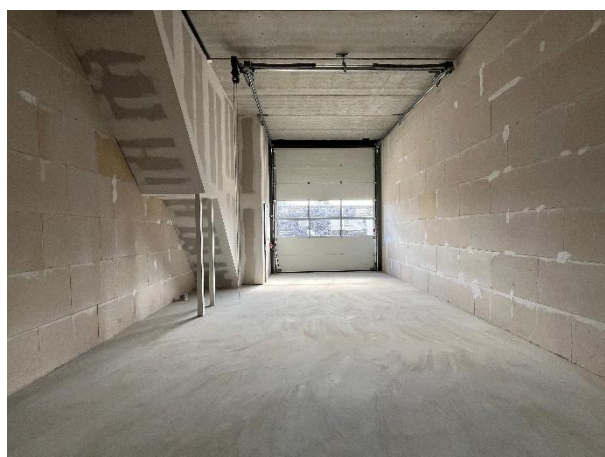
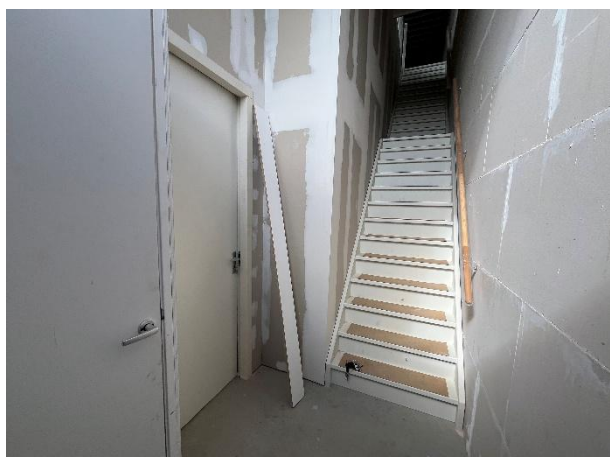






**Brecheisen**  
bedrijfsmakelaars

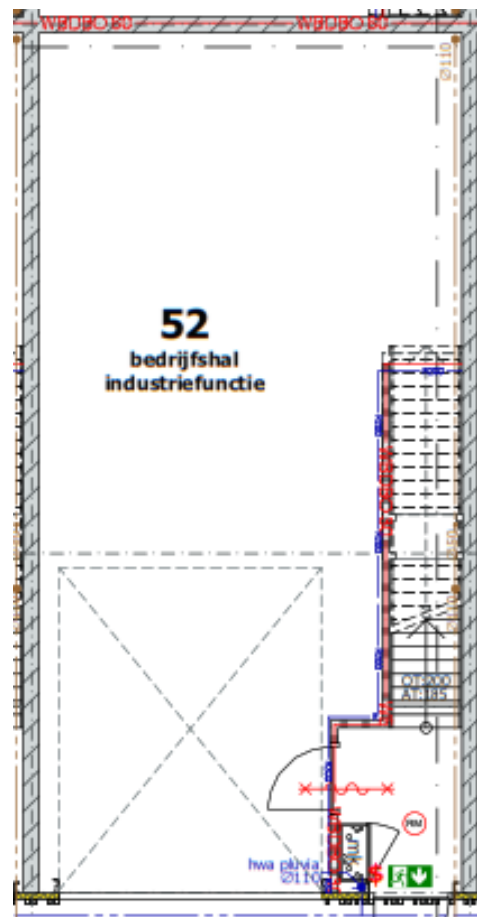
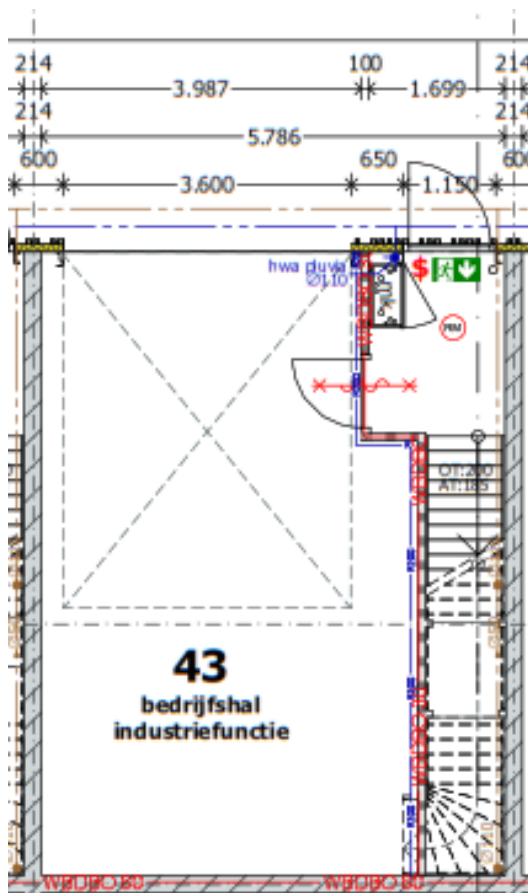
## FOTO'S NUMMER 175





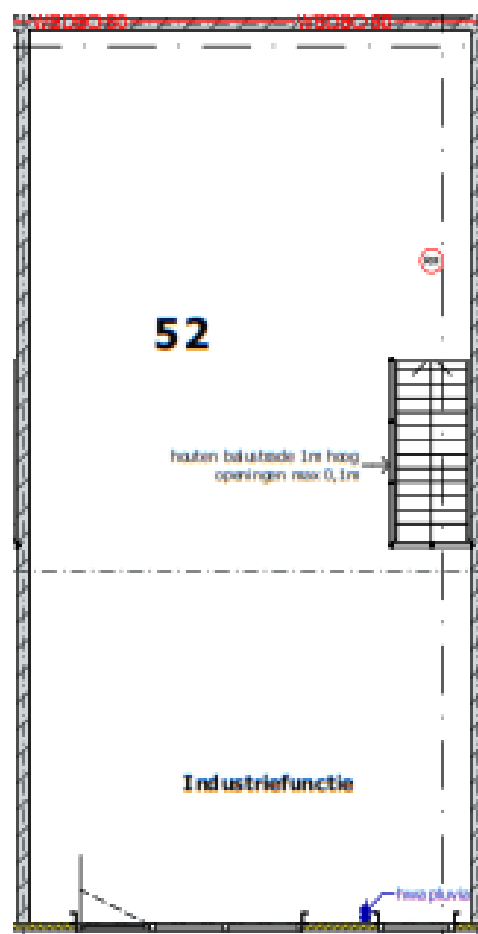
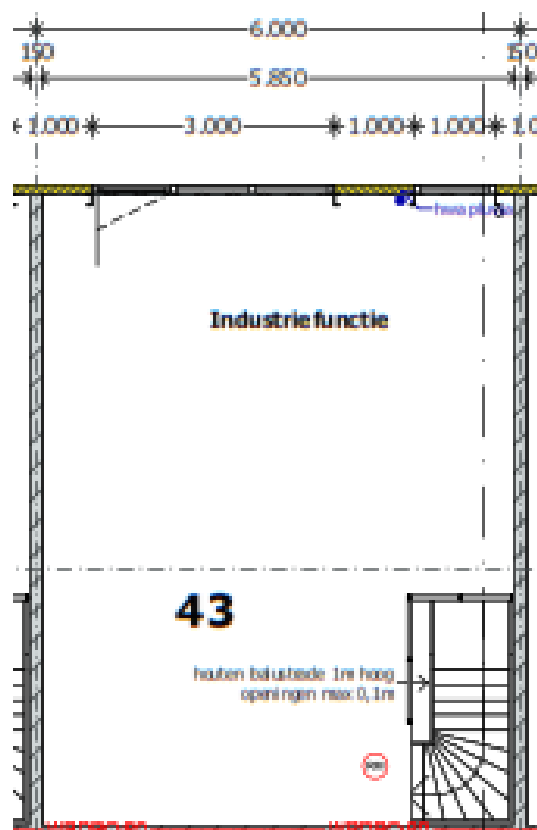


## PLATTEGROND BEGANE GROND



AAN DEZE TEKENING KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

## PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



AAN DEZE TEKENING KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND