



Te koop

De Limiet 21a, Vianen | Unieke showroom -/ bedrijfsruimte

Algemeen

Een unieke show-/ bedrijfsruimte uit 2007 met hoge waardige afwerking van ca. 4.970 m² groot. Het is gelegen op een ruim perceel van 12.740 m². Het object biedt uitstekende gebruiksmogelijkheden tussen de functies showroom en bedrijfsruimte. Het object is rondom bereikbaar per vrachtwagen en beschikt over een goede verhouding kantoor-/bedrijfsruimte. De kantoorruimtes zijn gelegen op de begane grond en eerste verdieping.

Strategisch gelegen object

Het object is uitermate geschikt voor ondernemers welke de strategische ligging van Vianen waarderen, evenals middelgrote bedrijven uit de regio Utrecht. De locatie op het populaire bedrijventerrein De Biezen biedt uitstekende bereikbaarheid naar knooppunten Everdingen (A2/A27) en Lunetten (A12/A27).



Locatie

Het object is gelegen op het bedrijventerrein 'De Biezen' in Vianen. Vianen is een middelgrote stad in de provincie Utrecht, gelegen net ten zuiden van Utrecht in het centrum van Nederland. De geografische ligging in het hart van het land en de bereikbaarheid zijn de belangrijkste factoren voor de populariteit als vestigingsplek.

Het bedrijventerrein 'De Biezen' is gelegen aan de zuidoostkant van Vianen. Aan de westkant wordt het terrein begrensd door het Merwedekanaal en aan de oostkant door de A27. De A2 splitst het gebied in tweeën. Het noordelijk deel is De Hagen en het zuidelijk deel is De Biezen. Op het bedrijventerrein 'De Biezen' zijn onder andere de volgende bedrijven gevestigd: Makro, Miele, Stedin, InPost en Kawasaki.

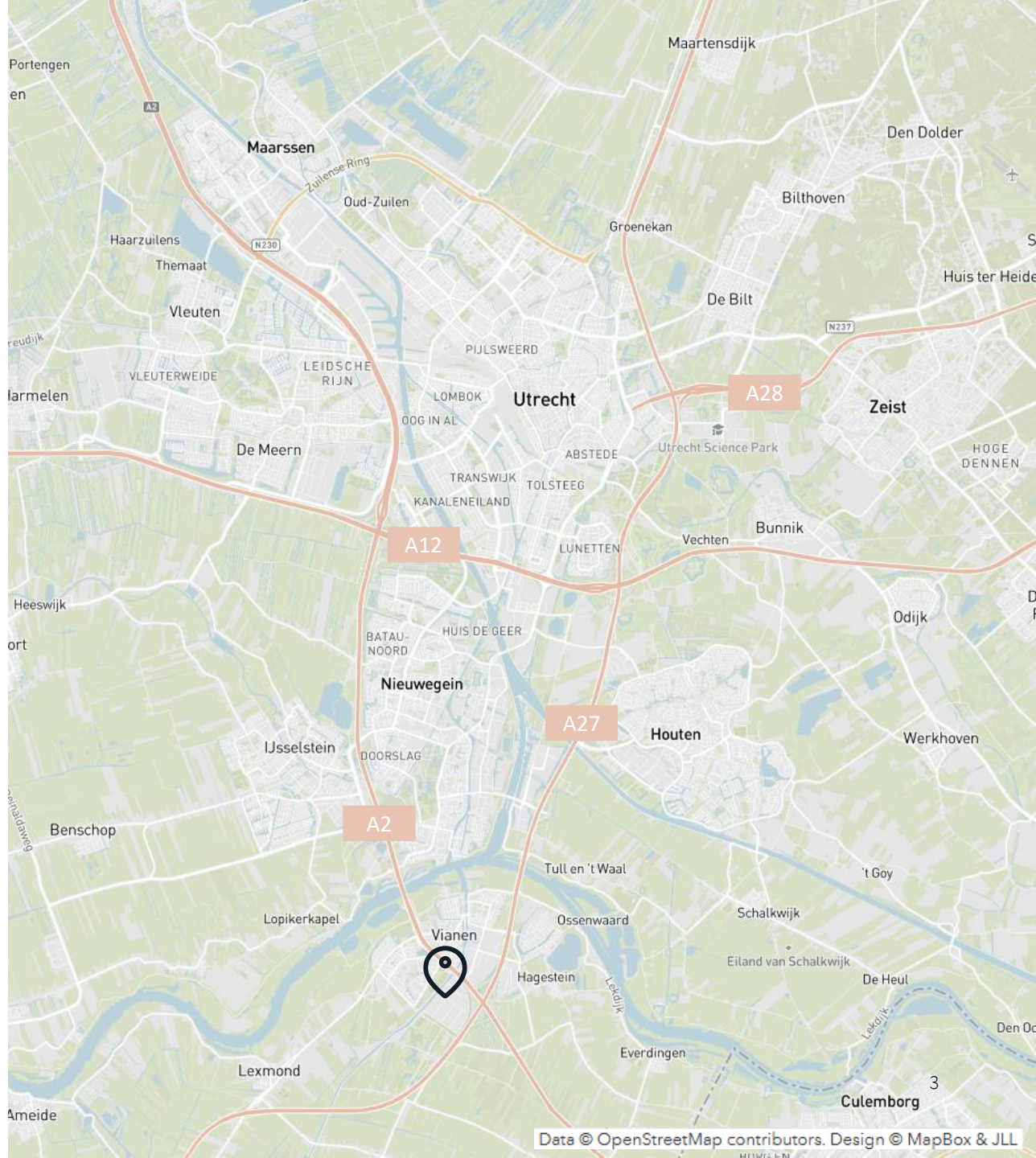
Bereikbaarheid

Auto

Het object is nabij de afslag Vianen van de A2 gelegen waardoor het object binnen enkele minuten is te bereiken. Daarnaast is afrit Hagestein aan de Rijksweg A27 eveneens binnen enkele minuten bereikbaar. Verder zijn de A12 en A15 ook binnen 10 minuten bereikbaar.

Openbaar vervoer

Met openbaar vervoer is de locatie eveneens goed te bereiken. Op loopafstand is een bushalte gelegen, voor de buslijnen 63 en 64, met verbindingen van en naar het Centraal Station Utrecht en Nieuwegein.



Beschikbaarheid

4.870,30 m² is beschikbaar voor de verkoop en is als volgt verdeeld:

Omschrijving	Metrage
Bedrijfs- / showruimte	4.418,53 m ²
Kantoor	451,77 m ²

Kadastraal

Gemeente: Vianen

Sectie: D 2182

Sectie: D 2181

Groot: 12.200 m²

Groot: 540 m²

Totaal: 12.740 m²

Bestemming en gebruik

Het perceel heeft de bestemming Bedrijventerrein met dubbelbestemming Waarde - Archeologie.

Koper dient zich ervan te vergewissen dat het object de eigenschappen bezit die nodig zijn voor het door hem beoogde gebruik, en dat dit gebruik past binnen het vigerende bestemmingsplan. Een bestemming kan aan verandering onderhevig zijn. Raadpleeg daarom voor actuele gegevens de website ruimtelijkeplannen.nl, de website van de betreffende gemeente, of neem contact op met deze gemeente.



Specificaties

- Vrije hoogte bedrijfsruimte ca. 8,10 m¹;
- Vloerbelasting bedrijfsruimte 5.000 kg/m²;
- Vrije hoogte showroom ca. 9,10 m¹;
- Vloerbelasting showroom 350 kg/m²;
- Verwarming middels vloerverwarming in de showroom;
- Ventilatie en koeling van de showroom via Siat luchtbehandelingsunit met ventilatie en Koeling (waterchiller);
- Kleine showroom (achter) heeft een Daikin warmtepomp voor verwarming en koeling;
- Twee maaivelddeuren;
- Gecontracteerd vermogen van 92kW;
- Pv installatie op basis van een maandelijkse EScO van ca. EUR 1.440,00. De huidige overeenkomst eindigt op 16 december 2034;
- Productie PV installatie was in 2024 217,457 MWh;
- Volledig omheind middels hekwerk en voorzien van twee schuifpoorten.



Koopuitgangspunten

Aanvaarding

In overleg.

Notariskantoor

Koper is vrij om te bepalen welk notariskantoor zal worden belast met het opmaken van de koopovereenkomst en de notariële akte van levering.

Koopovereenkomst

In de op te maken koopovereenkomst zullen de gebruikelijke bepalingen worden opgenomen. Daarnaast zullen de koopovereenkomst en de akte van levering die bedingen bevatten die de notaris nodig acht en normaal gebruikelijk zijn.

Zekerheidsstelling

Koper dient binnen 14 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst een bankgarantie te stellen van 10% van de koopsom aan het notariskantoor.

WWFT

Ons kantoor en onze dienstverlening vallen onder de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme). Wij dienen daardoor van iedere koper verplicht de identiteit vast te stellen en te verifiëren alsmede de herkomst van het vermogen te onderzoeken alvorens een onderhandeling aan te kunnen gaan.

Overig

Gemeente Vijfherenlanden OZB eigenaar € 5.633.

Belastingsamenwerking Rivierenland waterbelasting/wegenheffing € 1.225,07.



Koopprijs

EUR 6.950.000,- k.k.

Alle kosten verbonden aan de eigendomsoverdracht, waaronder te verstaan de notariële kosten (o.a. koopovereenkomst, akte van levering), kadastraal recht, overdrachtsbelasting, eventuele verschuldigde omzetbelasting en de kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

Ondermaat / Overmaat

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

Aanvaarding / Levering

De onroerende zaak wordt geleverd leeg, behoudens zonnepanelen, en vrij van huur en gebruik in de huidige gebruikte, bouwkundige, technische, milieukundige, juridische staat, de staat "as-is" zonder enige garanties, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, lasten en beperkingen, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, en kwalitatieve rechten en plichten, doch vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. De koper dient kennis te nemen van de inhoud van de laatste akte van levering. Koper is op de hoogte van het bouwjaar en de huidige bouwkundige staat en zal zich niet beroepen op achterstallig onderhoud jegens verkoper.

Milieu

Het is de verkoper niet bekend dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het beoogde gebruik, dan wel kan leiden tot een verplichting tot sanering of andere maatregelen, en dat er ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloeï-)stoffen aanwezig zijn. Het is de verkoper niet bekend dat er (bouw-)materialen zijn toegepast die op enigerlei wijze schadelijk zijn voor mens of milieu of agressief zijn ten opzichte van andere toegepaste materialen. Koper aanvaardt de milieukundige toestand van de onroerende zaak in de huidige staat en vrijwaart verkoper voor eventuele aanspraken van derden ter zake. Verontreinigings- en restrisico van de bijbehorende grond en grondwater, alle eigenschappen en verontreinigingen, de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen en/of schadelijke materialen en/of stoffen, zowel de bekende als de onbekende, komen voor rekening en risico van koper. Koper vrijwaart verkoper voor alle aanspraken, claims en verplichtingen te dier zake.

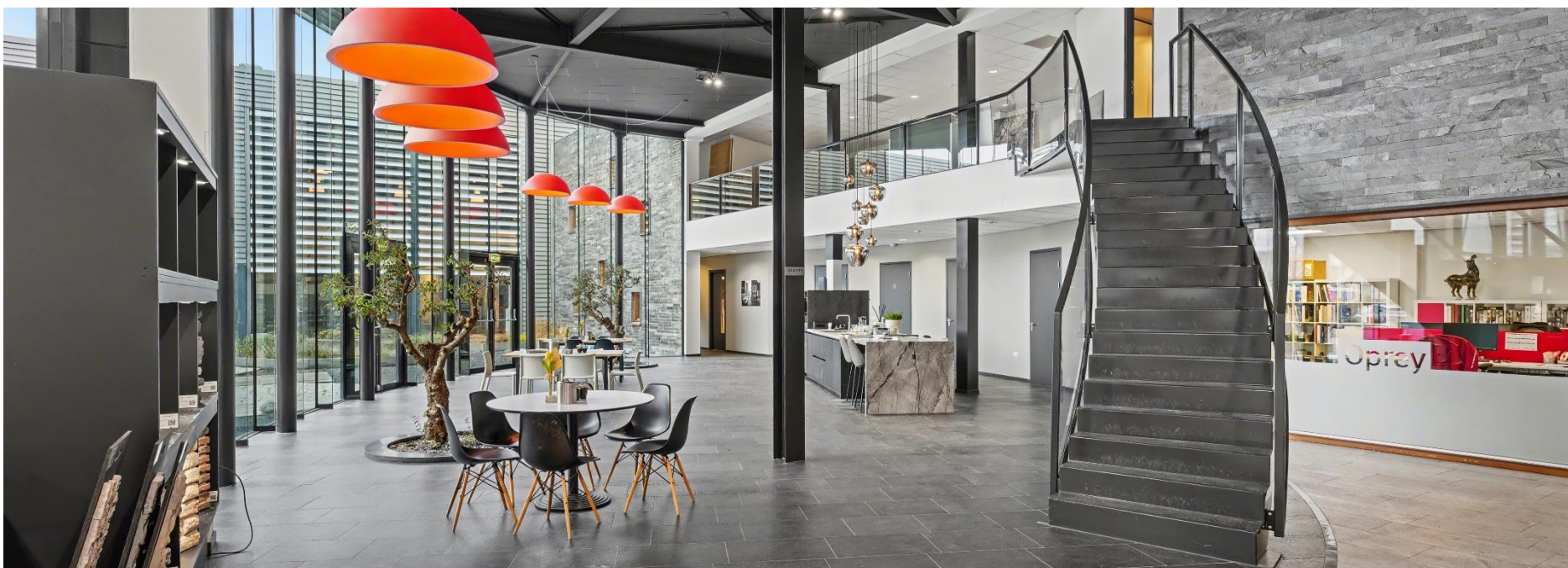
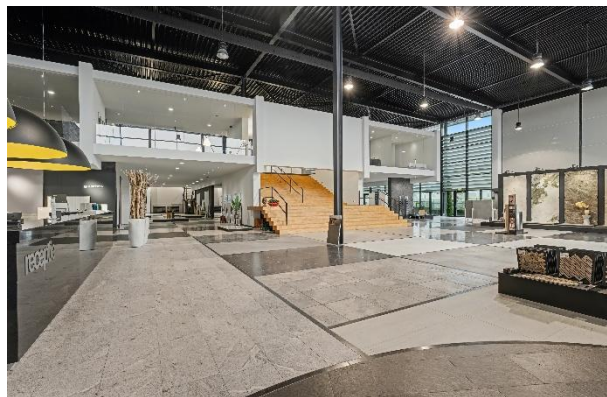
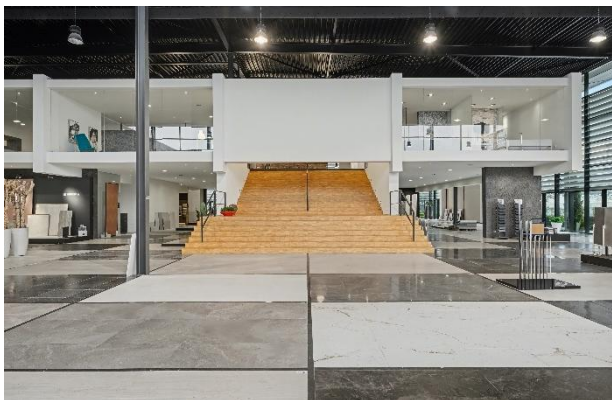
Foto's



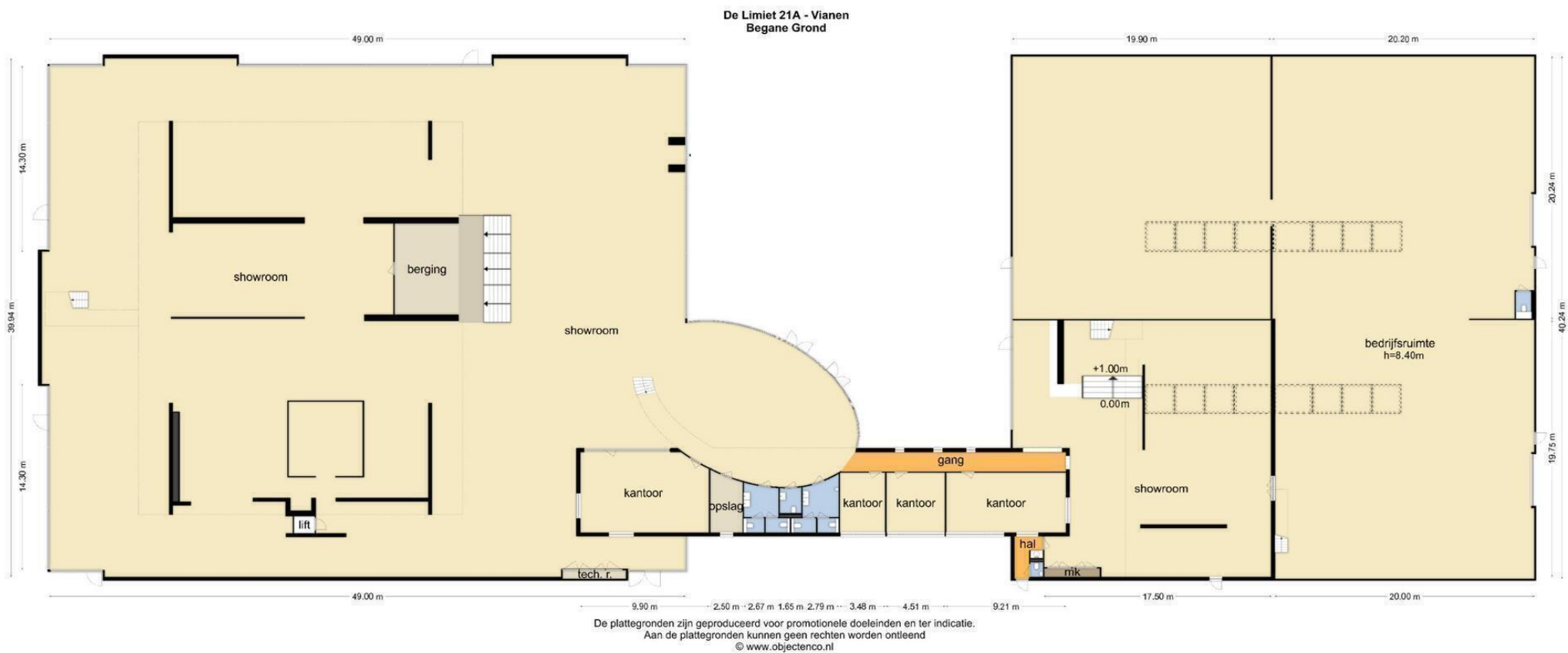
Foto's



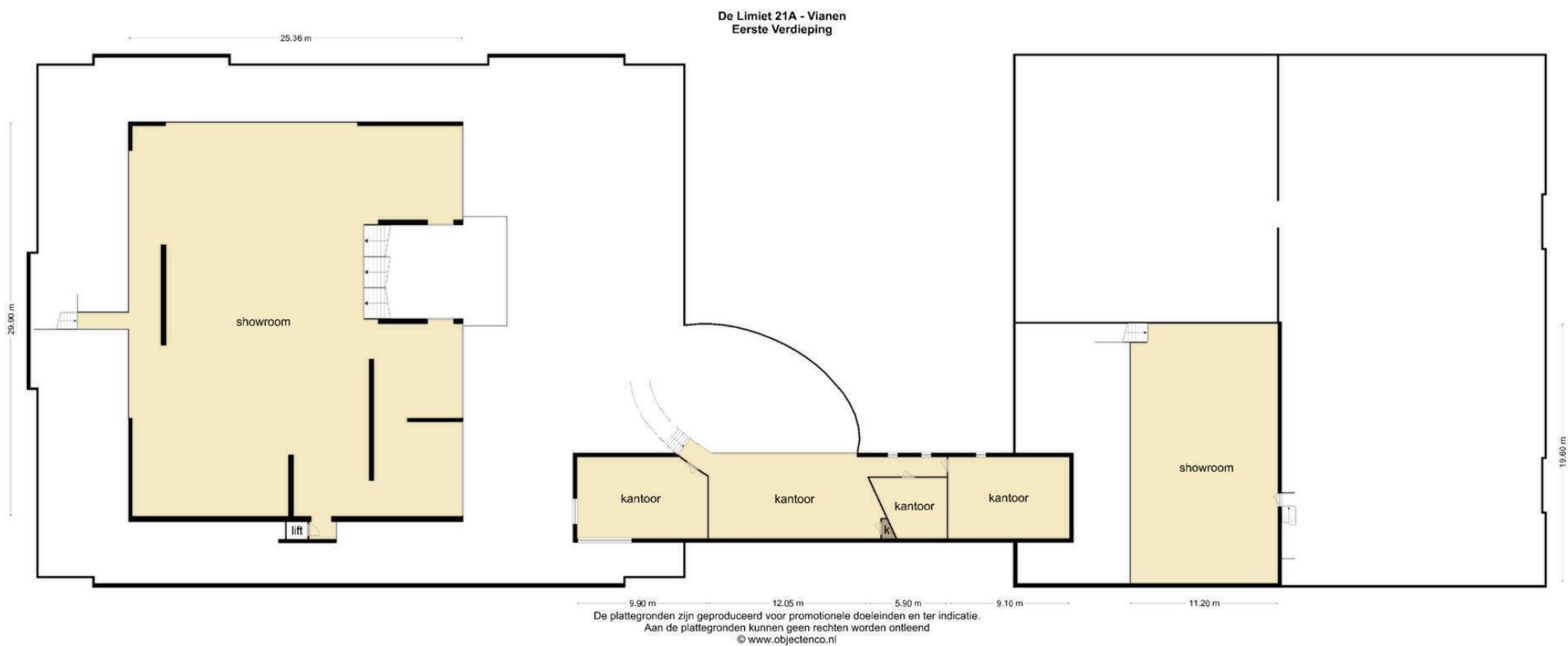
Foto's



Plattegrond



Plattegrond | eerste verdieping



De Limiet 21a | Vianen

Kadastrale kaart



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 2000 Kadastrale gemeente Vianen Streekt D Perceel 2182	kadaster 
--	--	--

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 13 januari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Get in touch

Diederik Nijhuis

Consultant– Leasing Advisory Industrial & Logistics

Diederik.Nijhuis@jll.com

+31 (0)6 204 66 591



© 2026 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. The information contained in this document is proprietary to Jones Lang LaSalle and shall be used solely for the purposes of evaluating this proposal. All such documentation and information remains the property of Jones Lang LaSalle and shall be kept confidential. Reproduction of any part of this document is authorized only to the extent necessary for its evaluation. It is not to be shown to any third party without the prior written authorization of Jones Lang LaSalle. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made as to the accuracy thereof. Jones Lang LaSalle Licensed Under REAA 2008.