



Brecheisen
bedrijfsmakelaars

Jullie nieuwe plek?



Vrijblijvende Brochure

TE HUUR

**Kantoorgebouw, ca. 1.210 m² v.v.o.
Utrechtseweg 34 E te IJsselstein**





WAAROM DE UTRECHTSEWEG 34 E TE IJSSELSTEIN VOOR U DE IDEALE PLEK IS

1. Hoogwaardige klimaatinstallatie;
2. Direct bij uitvalswegen en snel in Utrecht;
3. Modern zelfstandig gebouw met professionele uitstraling;
4. Eigen parkeergelegenheid;
5. Op loopafstand van het gezellige Stadcentrum van IJsselstein.

ADRES

Utrechtseweg 34 E (3402 PL) IJsselstein

ALGEMEEN

Dit zelfstandig kantoorgebouw aan de Utrechtseweg 34E combineert royale werkruimte met moderne faciliteiten, verdeeld over drie verdiepingen. De lichte en open indeling zorgt voor een aangename werkomgeving die zich uitstekend leent voor zowel traditionele kantoorinrichting als een eigentijdse showroom- of werkconcept. De 2^e verdieping is voorzien van twee riante dakterrassen.

Het buitenterrein beschikt over meerdere eigen parkeerplaatsen, waardoor er altijd voldoende parkeergelegenheid is voor medewerkers en bezoekers. Daarnaast biedt de prominente ligging aan de Utrechtseweg uitstekende zichtbaarheid en mogelijkheden voor representatieve reclame-uitingen.

Het pand is strategisch gesitueerd nabij bedrijventerrein De Corridor en profiteert van een optimale bereikbaarheid. Via de Utrechtseweg zijn de snelwegen A2 en A12 binnen enkele minuten te bereiken, wat zorgt voor directe verbindingen richting Utrecht, Amsterdam en Den Bosch. Ook het stadscentrum van IJsselstein ligt op korte afstand, waardoor horecagelegenheden en uiteenlopende voorzieningen eenvoudig te voet bereikbaar zijn.

LIGGING EN BEREIKBAARHEID

Het object is gelegen aan de Utrechtseweg, een van de belangrijkste toegangswegen van IJsselstein en een prominente zichtlocatie voor passerend verkeer. De Utrechtseweg verbindt het historische centrum van IJsselstein met de omliggende bedrijventerreinen en vormt een directe aansluiting op het regionale wegennet.

De bereikbaarheid met de auto is uitstekend. Binnen enkele minuten zijn zowel de rijksweg A2 (Amsterdam – 's-Hertogenbosch) als de A12 (Arnhem – Den Haag) te bereiken, waardoor het object strategisch is gelegen in het midden van Nederland. Ook de A27 is via de Zuidelijke Randweg eenvoudig bereikbaar.

Daarnaast is de locatie goed ontsloten met het openbaar vervoer. Bushaltes bevinden zich op loopafstand en zorgen voor een snelle verbinding richting Utrecht en Nieuwegein. Het centrum van IJsselstein, met diverse winkels en horecavoorzieningen, ligt op korte afstand.



OPPERVLAKTE

Totale vloeroppervlakte bedraagt ca. 1.210 m² v.v.o en ca. 1359 m² b.v.o. en is onderverdeeld als volgt:

		VVO		BVO	
Begane grond	Kantoor-/overige ruimte	ca.	410,37 m ²	ca.	454,05 m ²
1e verdieping	Kantoor-/overige ruimte	ca.	451,71 m ²	ca.	507,08 m ²
2e verdieping	Kantoor-/overige ruimte	ca.	269,93 m ²	ca.	319,76 m ²
2e verdieping	Dakterras	ca.	78,21 m ²	ca.	78,21 m ²
		ca.	1210,22 m ²	ca.	1359,1 m ²

De vermelde metrages conform de meetnorm van het normblad NEN2580 ingemeten door Object en Co.

Deelverhuur per verdieping is bespreekbaar. In dat geval wordt per verdieping een vaste opslag in vierkante meters toegepast voor het gebruik van de algemene ruimten.

OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt in de huidige staat opgeleverd inclusief o.a.:

ALGEMEEN

- centrale entree partij;
- intercominstallatie
- vloerkoeling en vloerverwarming;
- luchtbehandelingsinstallatie met warmtepomp;
- hydraulische liftinstallatie;
- centrale trappartij;
- bestaande brandmeld-/ontruimingsinstallatie;
- brandslanghaspel(s);
- mindervalide toilet;
- bestaande alarminstallatie;
- meterkast voorzien van zelfstandige elektra en watermeter;
- container berging;
- glasvezel aansluiting;
- elektrisch bedienbare toegangspoort t.b.v. parkeerterrein;
- toegangscontrole (hoofdingang, per verdieping en berging).



KANTOORRUIMTE

- deels systeemplafond met LED verlichtingsarmaturen;
- pantry voorzien van onder- en bovenkasten en close in boiler, per verdieping;
- bestaande (glazen) scheidingswanden met tussendeuren;
- bestaande binnen zonwering;
- bestaande horizontale wandkabelgoten v.v. databekabeling en 3 dubbele wcd's per stramien;
- bestaande vloerbedekking;
- dubbele toiletruimte met voorportaal v.v. fontein en tegelwerk;
- zonwerend glas.

BUITENTERREIN

- afsluitbaar parkeerterrein voorzien van terreinverlichting;
- klinkerbestrating v.v. parkeervakken;
- gezamenlijke fietsenstalling;
- gezamenlijke containerberging.

PARKEREN

Het object beschikt over toegewezen 16 parkeerplaatsen op eigen terrein.

ENERGIELABEL

Energielabel A.

GEBRUIKERSMOGELIJKHEDEN

Conform het geldende bestemmingsplan heeft het object de bestemming 'Kantoor'. Dit betekent dat de gronden primair zijn bestemd voor kantoorfuncties.

HUURPRIJS

De huurprijs bedraagt:

- **kantoorgedeelte € 147.500,-** per jaar
- **parkeerplaatsen € 4.000,-** per jaar

De huurprijzen te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, per kwartaal vooruit te voldoen.

Bij deilverhuur per verdieping wordt de voornoemde huurprijs opwaarts aangepast. De beschikbare parkeerplaatsen worden evenredig verdeeld op basis van het gehuurde vloeroppervlak.



SERVICEKOSTEN

€ 30,-- per m² per jaar, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, per kwartaal vooruit te voldoen, voor de kosten van onder andere de volgende leveringen en diensten:

- onderhoud klimaat en luchtbehandelingsinstallatie;
- onderhoud elektrotechnische installatie;
- onderhoud en inspectie gebouw gebonden brandblusmiddelen;
- onderhoud noodverlichting;
- onderhoud alarminstallatie / toegangscontrole;
- onderhoud en keuringskosten liftinstallatie;
- glasbewassing buitenzijde (per kwartaal);
- onderhoud buitenterrein (inclusief groenvoorzieningen);
- algemene buitenverlichting;
- container t.b.v. huisvuil;
- glasverzekering;
- gladheidbestrijding;
- 5% administratiekosten over bovengenoemde leveringen en diensten.

KOSTEN NUTSBEDRIJVEN

Kosten elektra en water rechtstreeks door huurder te voldoen aan desbetreffende nutsbedrijven.

Levering koude/warmte (Gj) te verrekenen middels tussenmeter te voldoen aan de hoofdcontractant per kwartaal vooruit.

ONDERMAAT/OVERMAAT

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

HUURTERMIJN

5 (vijf) jaar met een verlengingsperiode van 5 (vijf) jaar.

OPZEGTERMIJN

Uiterlijk 12 (twaalf) 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).

ZEKERHEIDSTELLING

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





AANVAARDING

Beschikbaar per 1 februari 2026.

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 2015. Van deze overeenkomst maken deel uit de bijhorende "Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW".

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.

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

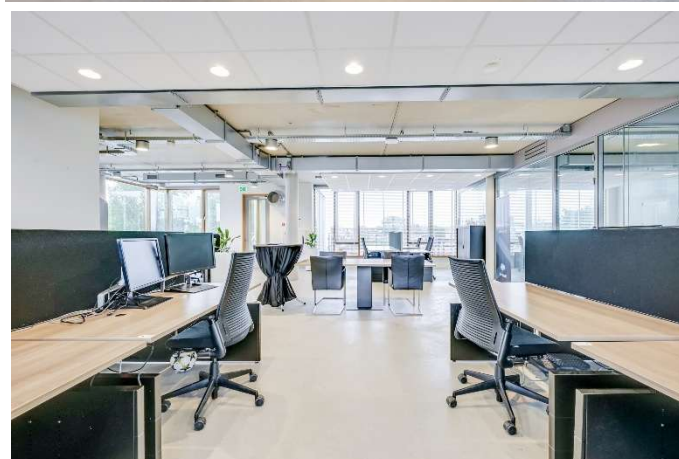
W: www.brecheisenbedrijfsmakelaars.nl



FOTO'S









NEN 2580 - M E E T S T A A T

Object&co

Datum Meetopname	07 oktober 2025	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV
Datum Meetrapport	04 oktober 2025	Opsteller	M. van Essen

Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, ofwel na schriftelijke toestemming van ObjectiGo Nederland BV.

Datum Medicijnname	07 oktober 2025	Mestbedrijf	ObjectSko Nederland BV
Datum Mestrapport	04 oktober 2025	Opsteller	M. van Eissen
Mestrapportnr	OC-2025-14.32.26	Status	Definitief
Mestcertificaat type A	Ingenieten en gecontroleerd op locatie		
Object type	Kontoor	Verklaring Mestcertificaat A	
Adres	Utrechtseweg 34	Maatvoering en naleegbeval op locatie gecontroleerd en ingenieten.	
Barcode/Plaats	3402 PL Uitlegbelein		

Objectidoo 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 "Meetstructuur bepalen gebruiksovername volgens NEN-2580" en de "Meetstructuur bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waaronderklame.

Opdrachtgever
Adres
Postcode/Plaats

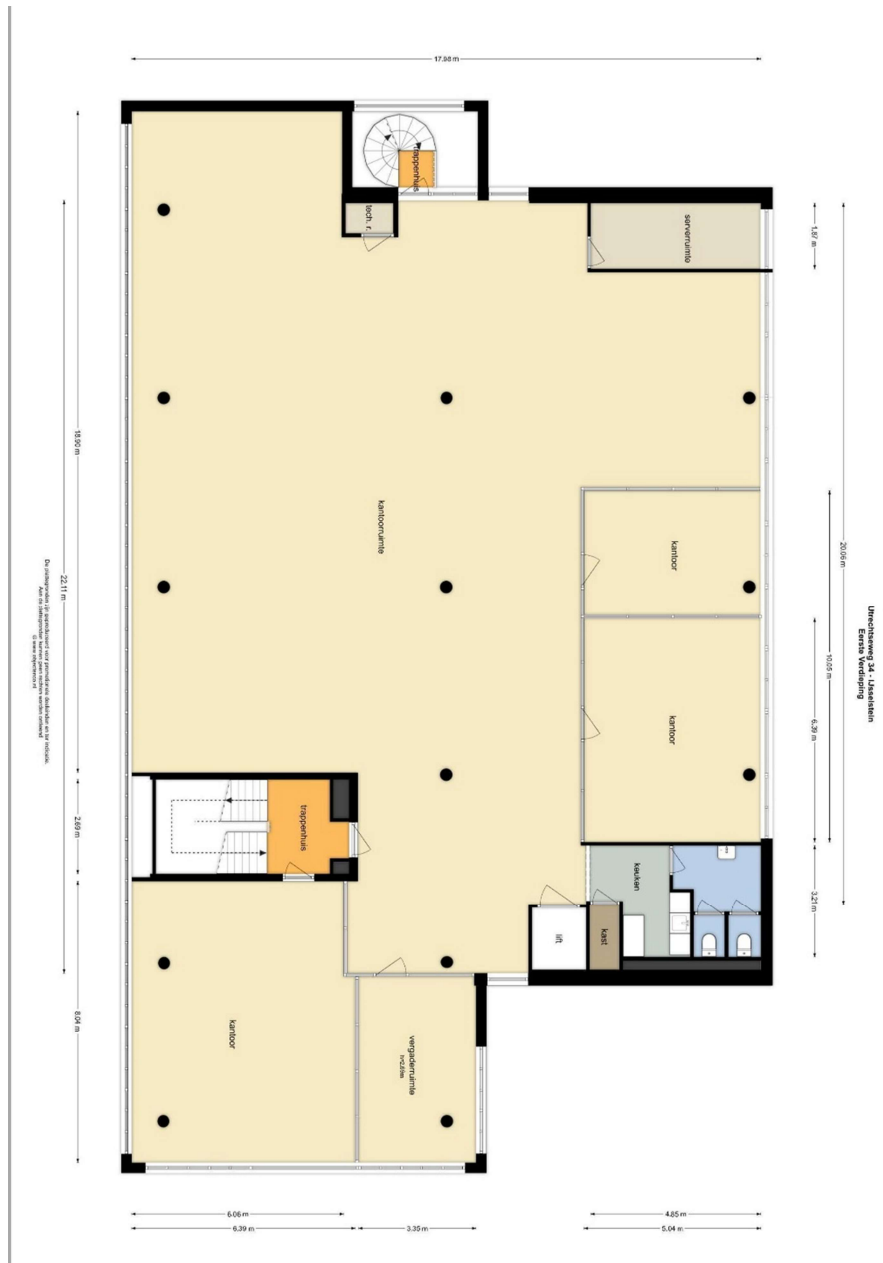
PROMOCO AFB BKO	BVO	NIET VERHUIRBARE RUIMTEN					VERHUIRBARE RUIMTEN					TOTALE MANCIEN	INHOUD					
		Wolven en schakels gaten (niet vrij af)	Teu- oppoortla oppoortla oppoortla (niet onder wanden)	Alle ruimten	Parkoor lagers dan extreme benguit (niet trap)	Verkeer verkeer verkeer (niet trap)	Verkeer verkeer verkeer (niet trap)	Kantoor functie ruimte ruimte ruimte	Beziging / oppoortla oppoortla oppoortla	Specifiek / oppoortla oppoortla oppoortla	Integre- ren in ruimte ruimte ruimte							
VI	BVO	TO	H150	EX	PP	VV	IO	NVO	KF	BW	HV	FA	BO	SO	GC	SW	NI	BI
00	BEGANE GROND	-	454,05	-	48,10	1,95	-	2,89	3,11	-	-	-	-	-	-	-	-	-
01	ERSTE VERDIEPING	-	507,08	-	63,19	-	-	19,68	1,18	-	-	-	-	-	-	-	-	-
02	TWEDE VERDIEPING	-	319,76	-	58,63	-	-	16,69	1,90	-	-	-	-	-	-	-	-	-
02	TWEDE VERDIEPING EXTERNE	-	78,21	-	78,21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
T	Totaal	-	1.359,10	-	248,13	1,95	-	39,26	6,19	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TK	Totaal Kantoor/Badrij	-	1.280,89	-	169,92	1,95	-	39,26	6,19	-	-	-	-	-	-	-	-	-

PLATTEGRONDEN

BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING

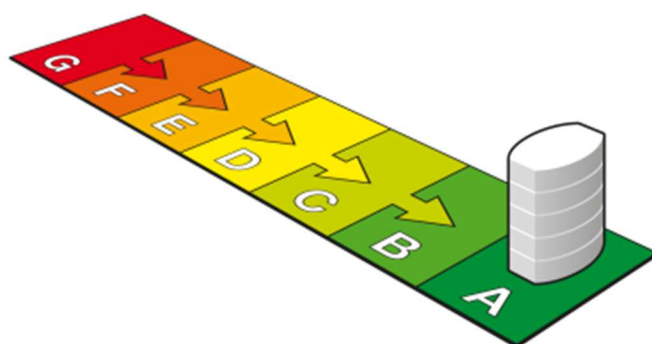


ENERGIELABEL

Energie label gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

Dit gebouw

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

Utrechtseweg 34e IJsselstein

Kantoorfunctie (zie de bijlage voor de samenstelling)

Gebruiksoppervlakte	Naam adviseur	Adviesbedrijf
825,1 m ²	Bram Kruitwagen	Bedrijfsenergielabels B.V.
Opnamedatum	Examennummer	Inschrijffnummer
06-09-2019	5814	EPG
Energie label geldig tot	Handtekening	KvK-nummer
06-09-2029		69617724
Afmeldnummer		
307578318		

BEDRIJFS
ENERGIELABELS.NL

Energie label op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel? **nee**

Adres representatief gebouw of gebouwdeel:

Straat (zie bijlage)
Utrechtseweg
Nummer/toevoeging
34 e
Postcode
3402PL
Woonplaats
IJsselstein
Volgnummer gebouw



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 CO₂-emissie per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m²).

557,1 MJ/m²
(megajoules)

33,2 kg/m²
(CO₂-emissie)

50,7 kWh/m² (elektriciteit)
2,5 m³/m² (gas)
0 GJ/m² (warmte)

LOCATIE

