

The image shows a modern, multi-story brick building with a dark roof and large windows. A paved walkway leads from the foreground towards the building. To the left of the walkway is a landscaped area with young trees and a wooden picnic table. The sky is overcast.

WERF DEN ENGEL

56 LUXE BEDRIJFSRUIMTES VANAF 140 M²

De plek om succesvol te ondernemen!

TE HUUR

INHOUDSOPGAVE

1	WERF DEN ENGEL	4
2	LOCATIE	6
3	GEBOUWINFORMATIE	8
4	VERHUURINFORMATIE	11
5	PLATTEGRONDEN	16
6	CONTACT	19



TOPLOCATIE IN HET
HART VAN NEDERLAND

1

WERF DEN ENGEL

Ondernemen in een creatieve en groene omgeving, Werf den Engel heeft het allemaal. Dit door een familiebedrijf onder architectuur ontwikkelde nieuwbouwproject bestaat uit 56 hoogwaardige bedrijfsruimten met afmetingen variërend van circa 140 m² B.V.O. en circa 150 m² B.V.O. Het voltallige project heeft een metrage van circa 8.000 m².

De karakteristieke sheddaken, gemetselde gevels en luxe vouwpuiken of glazen overheaddeuren geven alle units een unieke en creatieve uitstraling. Alle bedrijfsruimten zijn hoogwaardig en turn-key opgeleverd inclusief pantry voorzien van inbouwapparatuur, sanitair, airco, verlichting en afgewerkte wanden.

Omdat de bedrijfsruimtes turn-key zijn opgeleverd hoeft u alleen uw meubels mee te nemen en bent u klaar om te ondernemen. Door het ontbreken van een gasaansluiting en de zeer goede isolatie zijn alle ruimten klaar voor een duurzamere toekomst.

Daarnaast is er voldoende ruimte voor parkeren en zijn er de nodige groenvoorzieningen aangelegd. Langs de waterkant zijn verschillende fraaie picknicktafels geplaatst om lekker buiten te werken, lunchen of gewoon even te ontspannen.



De units zijn koppelbaar



Circa 20 minuten fietsen naar het centrum van Utrecht



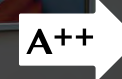
Zeer goed bereikbare locatie in het hart van het land



Zeer hoogwaardige bouwkwiteit en afwerkingsniveau



Prachtige ligging aan weiland en nabij recreatieparken



Gasloos, duurzaam, zonnepanelen, energielabel A++



Oplevering per medio oktober 2023



Gesloten camerasysteem op het terrein



Turn-key oplevering



Twee parkeerplaatsen per bedrijfsruimte voor de deur



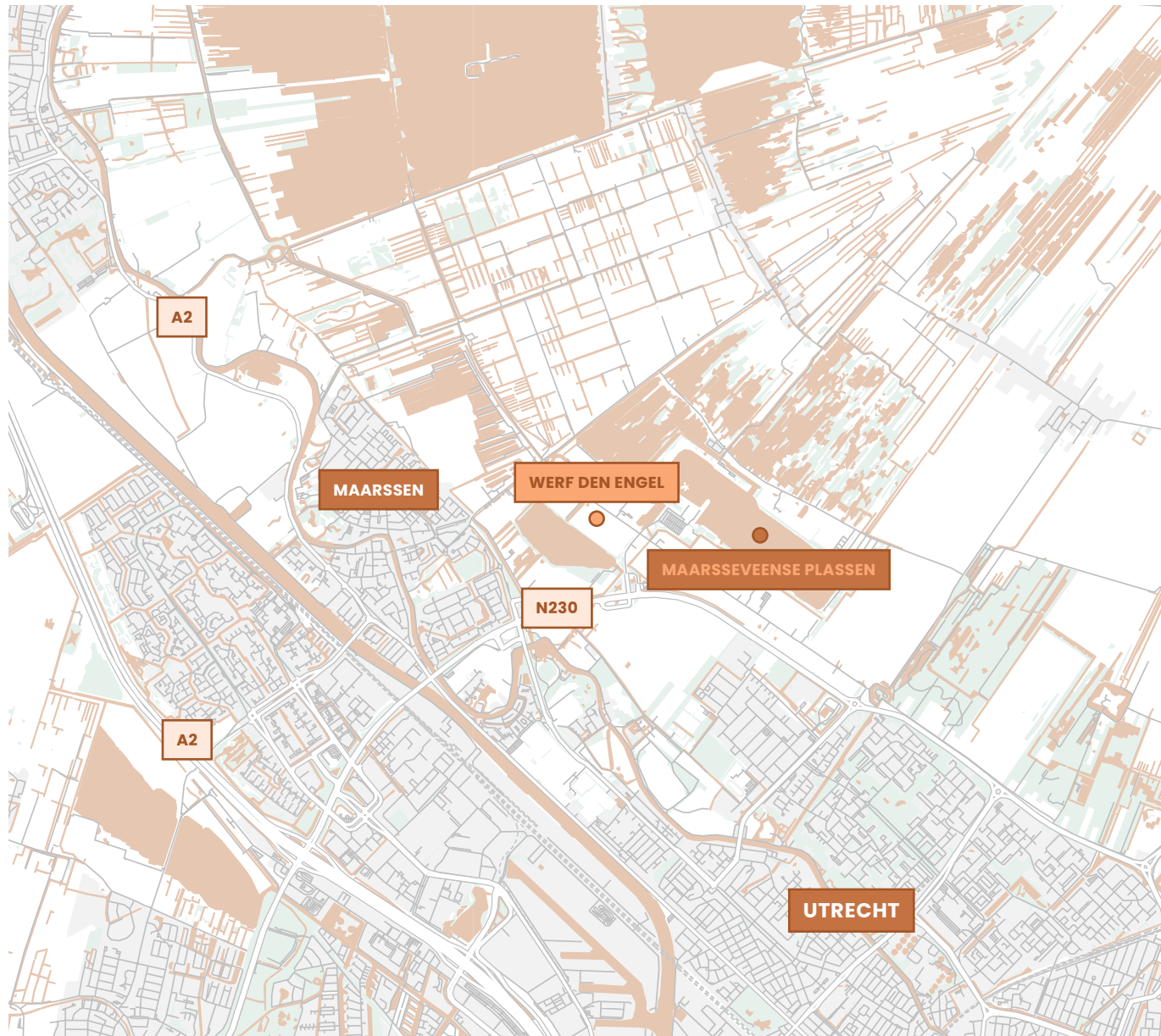
**SFEERVOLLE VERDIEPING MET HOGE KAP
VOORZIEN VAN DAKLICHTEN**

2

LOCATIE

WERF DEN ENGEL (Gageldijk 2, Maarssen) ligt vlakbij de ringweg N230 die Utrecht met de A2 verbindt. Met de auto ben je binnen 10 minuten in het centrum van Utrecht en in minder dan 20 minuten ben je in Amsterdam. Daarnaast ligt de bushalte pal naast de deur. Met de fiets ben je al binnen een paar minuten in Utrecht. Het centrum van Utrecht en station Utrecht Overvecht is circa 20 minuten fietsen. Ook Maarssen is per fiets goed bereikbaar. Je bent in 10 minuten in het centrum en in een kwartiertje bij het treinstation van Maarssen.

Werf den Engel is niet alleen aantrekkelijk door de uitstekende bereikbaarheid. Ook de fantastische ligging aan de weilanden, de kleine plas en de Maarsseveense plassen met al haar recreatievoorzieningen maken Werf den Engel tot een zeer fijne locatie om te werken.





**ARCHITECTUUR
MET OOG VOOR DETAIL**

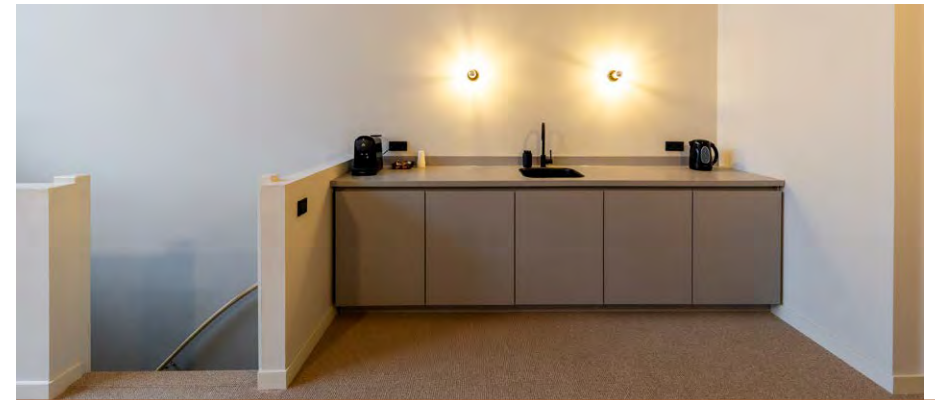
3

GEBOUWINFORMATIE

WERF DEN ENGEL bestaat uit 56 bedrijfsruimtes met een bruto vloeroppervlakte variërend van circa 140 tot 150 m².

De oplevering van het project heeft begin 2024 plaatsgevonden. Het is mogelijk om verschillende bedrijfsruimtes met elkaar te koppelen indien er behoefte is aan meer ruimte.

Het elektra is ingebouwd, dus geen leidingen over de wanden of opbouwstopcontacten. Het schakelmateriaal is in de kleur antraciet. De helft van de ruimtes is voorzien van een luxe vouwpui en de andere helft krijgt een automatische overheaddeur. De bedrijfsruimtes hebben twee parkeerplaatsen voor de deur en er zijn verschillende extra parkeerplaatsen op het terrein.







4

VERHUURINFORMATIE

OPLEVERINGSNIVEAU

Alle bedrijfsunits zijn opgeleverd inclusief de navolgende voorzieningen:

- Eén elektrisch bedienbare doorzichtige overheaddeur of glazen vouwpui
- Te openen ramen voorzien van HR++ beglazing
- Sanitaire voorziening inclusief tegelwerk;
- Pantry voorzien van inbouwkoelkast, afwasmachine en kraan
- Ramen in het dak voor extra daglicht
- Monoliet afgewerkte betonvloer op de begane grond en een cementdekvloer op de verdieping
- Eén rookmelder
- Diverse elektrapunten en schakelmateriaal in kleur antraciet
- Deurbeslag kleur antraciet
- Aansluitpunt voor het installeren van een laadpunt voor elektrische voertuigen
- Verwarming en koeling door middel van twee airco's
- Verschillende wand- en hanglampen
- Afgewerkte en gesausde wanden
- Zelfstandige aansluiting voor water en elektra
- Alle ruimtes met een overheaddeur beschikken tevens over krachtstroom

VRIJE HOOGTE

De vrije hoogte bedraagt op de begane grond circa 3.7 meter.

SECTIONAALDEUR /
VOUWPUI

De verschillende ruimten worden opgeleverd met een elektrisch bedienbare glazen roldeur of een glazen vouwpui. De elektrisch bedienbare roldeuren zijn 3 meter breed en 3,25 meter hoog. De glazen vouwpuien zijn 3 meter breed en 3 meter hoog.

VLOERBELASTING

De vloerbelasting bedraagt 1.500 kg/m².

ENERGIEZUINIG

Werf de Engel is gasloos gebouwd en er is gebruik gemaakt van zeer hoogwaardige materialen en goede isolatie. Hierdoor zijn de bedrijfsruimtes zeer energiezuinig.

SERVICEKOSTEN

Het voorschot servicekosten is voor de volgende diensten:

- Groenonderhoud
- Terreinonderhoud
- Algemeen waterverbruik
- Elektraverbruik buitenterrein
- Glasbewassing buitenzijde
- Camerabeveiliging terrein
- Dak- en gevelonderhoud
- Onderhoud brandmelders
- Onderhoud overheaddeuren en vouwpuien
- Onderhoud airco's
- 5% administratiekosten over de bovengenoemde leveringen en diensten

HUURTERMIJN

Vanaf 3 (drie) jaar met verlengingstermijnen van telkens 3 (drie) jaar.

HUURBETALING

Per 1 (één) maand vooruit.

OPZEGTERMIJN

12 (twaalf) maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

ZEKERHEIDSTELLING

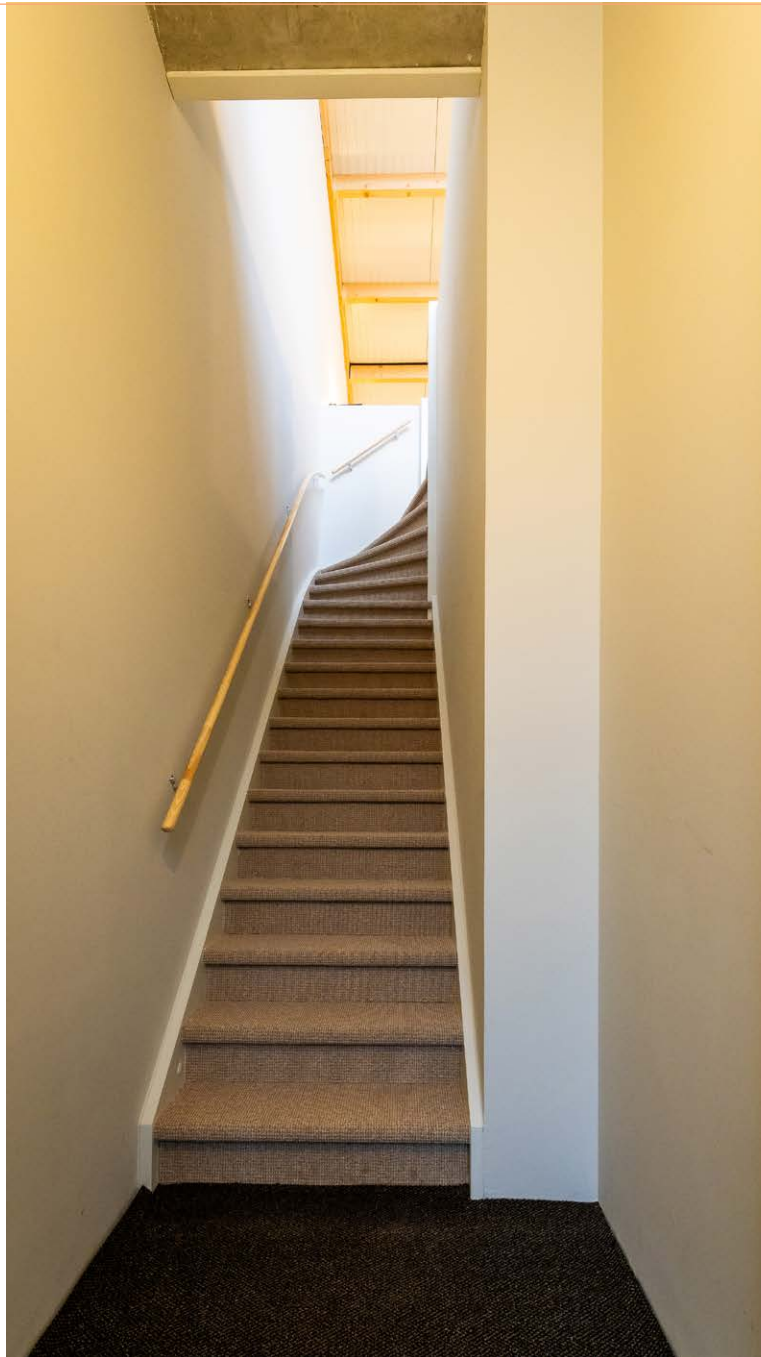
Een bankgarantie/waarborgsom ter grootte van 3 maanden bruto betalingsverplichting.

INDEXERING

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangsdatum, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI voor alle huishoudens (2015 =100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huurprijs zal nimmer minder bedragen dan de huurprijs van het voorafgaande jaar.

BTW

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 financiële nadeel wordt gecompenseerd.



UNITOVERZICHT

Units	Type deur	BVO opp m²
A1 hoekunit	Vouwpui	151
A2 tussenunit	Vouwpui	139
A3 tussenunit	Vouwpui	139
A4 tussenunit	Vouwpui	139
A5 tussenunit	Vouwpui	139
A6 tussenunit	Vouwpui	139
A7 hoekunit	Vouwpui	151
A8 hoekunit	Sectionaaldeur	151
A9 tussenunit	Sectionaaldeur	139
A10 tussenunit	Sectionaaldeur	139
A11 tussenunit	Sectionaaldeur	139
A12 tussenunit	Sectionaaldeur	139
A13 tussenunit	Sectionaaldeur	139
A14 hoekunit	Sectionaaldeur	151
B1 hoekunit	Sectionaaldeur	151
B2 tussenunit	Sectionaaldeur	139
B3 tussenunit	Sectionaaldeur	139
B4 tussenunit	Sectionaaldeur	139
B5 tussenunit	Sectionaaldeur	139
B6 tussenunit	Sectionaaldeur	139
B7 hoekunit	Sectionaaldeur	151
B8 hoekunit	Vouwpui	151
B9 tussenunit	Vouwpui	139
B10 tussenunit	Vouwpui	139
B11 tussenunit	Vouwpui	139
B12 tussenunit	Vouwpui	139
B13 tussenunit	Vouwpui	139
B14 hoekunit	Vouwpui	151

Units	Vouwpui	BVO opp m²
C1 hoekunit	Vouwpui	151
C2 tussenunit	Vouwpui	139
C3 tussenunit	Vouwpui	139
C4 tussenunit	Vouwpui	139
C5 tussenunit	Vouwpui	139
C6 tussenunit	Vouwpui	139
C7 hoekunit	Vouwpui	151
C8 hoekunit	Sectionaaldeur	151
C9 tussenunit	Sectionaaldeur	139
C10 tussenunit	Sectionaaldeur	139
C11 tussenunit	Sectionaaldeur	139
C12 tussenunit	Sectionaaldeur	139
C13 tussenunit	Sectionaaldeur	139
C14 hoekunit	Sectionaaldeur	151
D1 hoekunit	Vouwpui	151
D2 tussenunit	Vouwpui	139
D3 tussenunit	Vouwpui	139
D4 tussenunit	Vouwpui	139
D5 tussenunit	Vouwpui	139
D6 tussenunit	Vouwpui	139
D7 hoekunit	Vouwpui	151
D8 hoekunit	Sectionaaldeur	151
D9 tussenunit	Sectionaaldeur	139
D10 tussenunit	Sectionaaldeur	139
D11 tussenunit	Sectionaaldeur	139
D12 tussenunit	Sectionaaldeur	139
D13 tussenunit	Sectionaaldeur	139
D14 hoekunit	Sectionaaldeur	151

SITUATIETEKENING

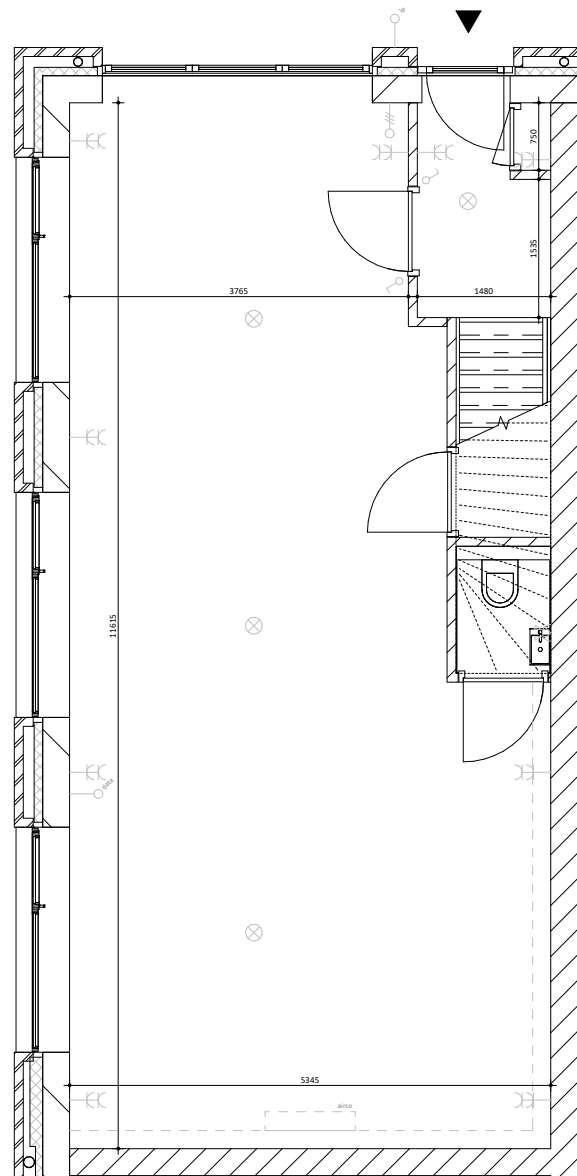




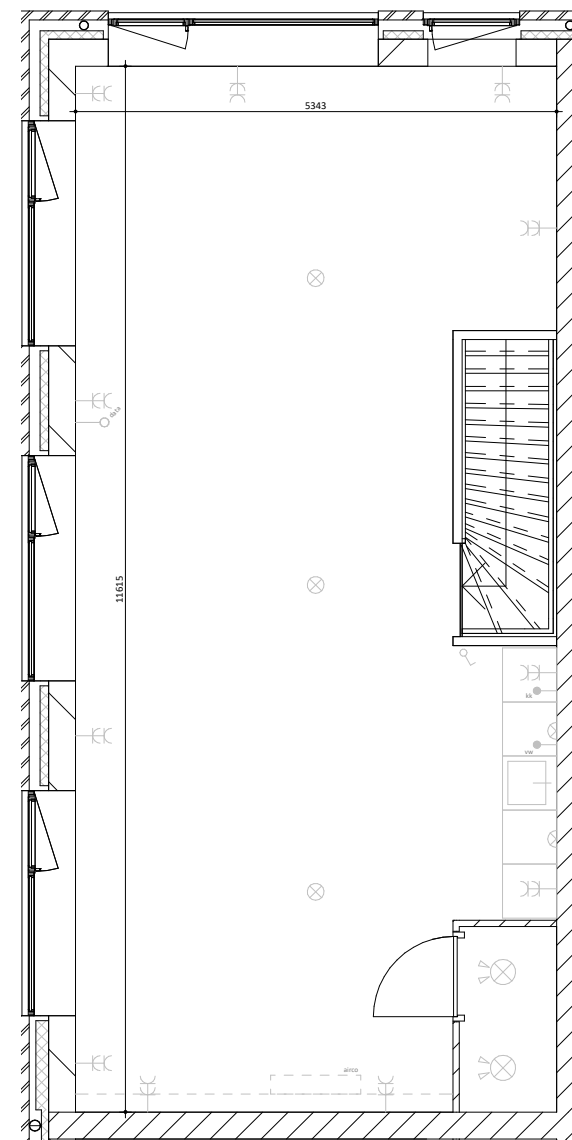
**WERKEN EN CREEREN IN
HEERLIJKE OMGEVING**

5 PLATTE- GRONDEN

TYPE 1

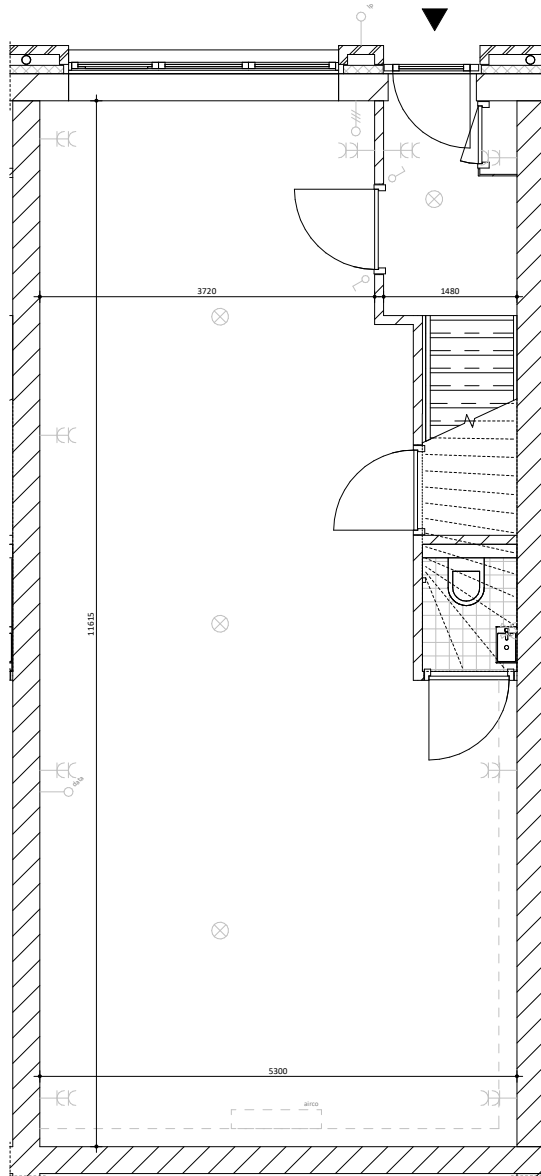


BEGANE GROND

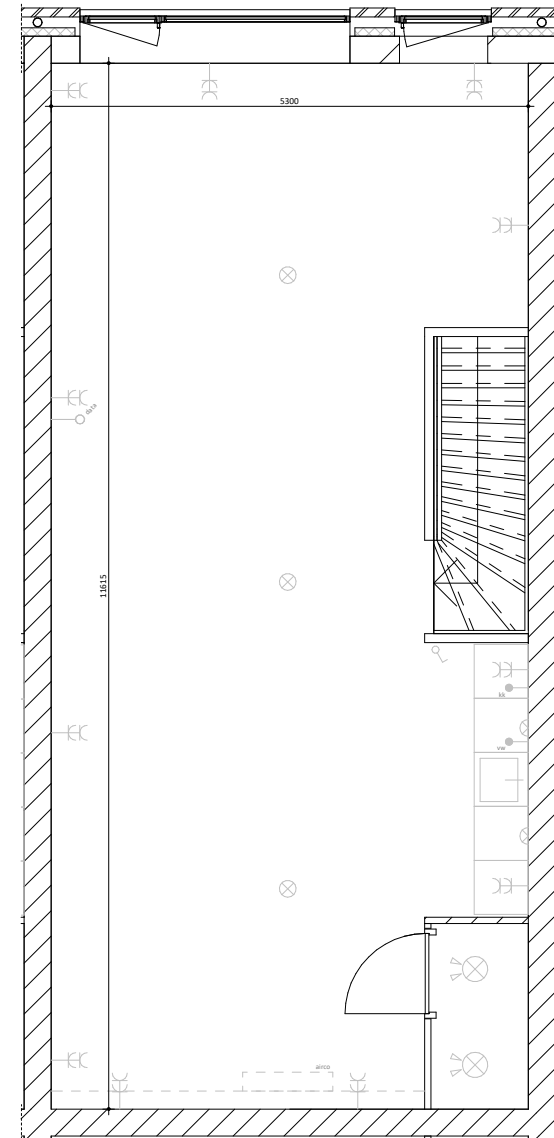


EERSTE VERDIEPING

TYPE 2

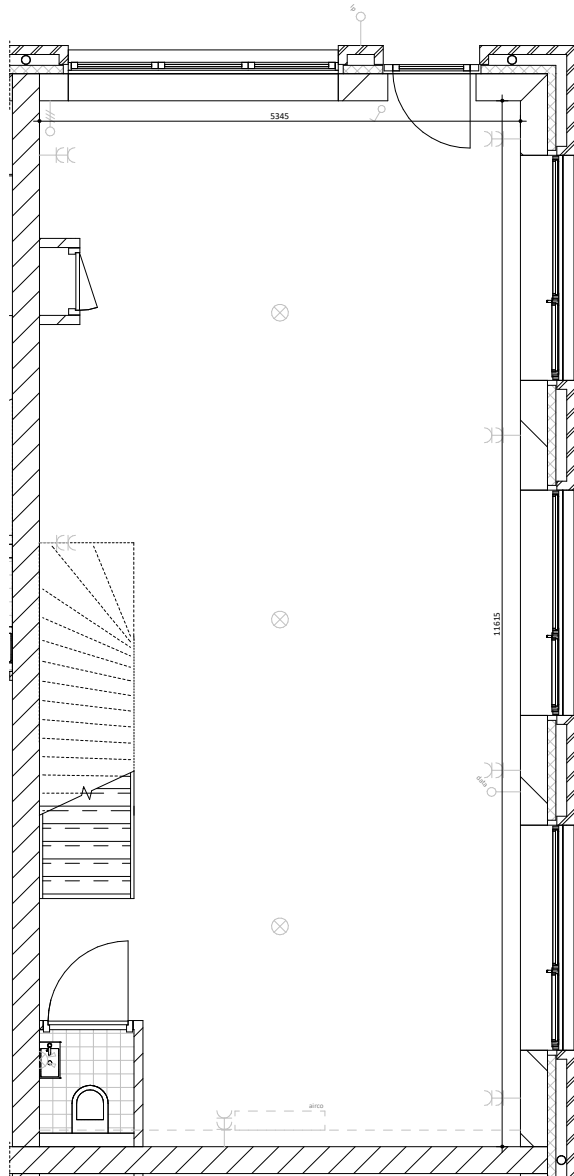


BEGANE GROND

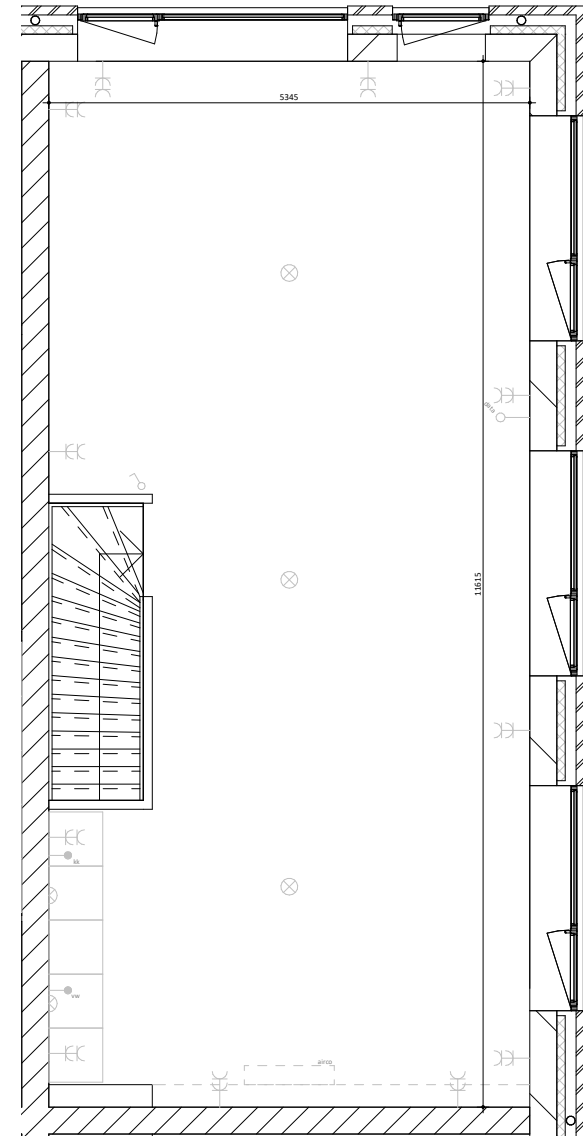


EERSTE VERDIEPING

TYPE 3



BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING