

PROJECTINFORMATIE

TE HUUR

KANTOORRUIMTE

"HOUTFABRIEK"

NIJVERHEIDSWEG 16E te Utrecht

impressie



TE HUUR KANTOORRUIMTE TE UTRECHT

ADRES

Nijverheidsweg 16E te Utrecht.

ALGEMEEN

De Houtfabriek is het nieuwe project dat we realiseren op Campus Werkspoor. De oplevering is half februari 2026.

De Houtfabriek wordt wederom een houten gebouw. Het heeft een heel eigen uiterlijk en gericht op huurders al vanaf 35 m². De doelgroep is voornamelijk (maar niet uitsluitend) de creatieve-, maak- en productie-industrie.

Het lichte en ruime atrium is te gebruiken door alle huurders. Met verschillende koffiecorners is het een aangename plek om elkaar te ontmoeten en te overleggen.

Het Werkspoorkwartier aan de rand van Utrecht heeft een rijk industrieel verleden en is nu het hart van de creatieve industrie in Utrecht. Het is nu al een extrovert, dynamisch en inspirerend gebied. En daarin is Campus Werkspoor een ruime en stoere kantoorlocatie met veel groen en buitenruimte, (lunch)horeca, vergader- en event centrum, eigen gym en meer...

De unieke kwaliteiten zijn het groene karakter met rondscharrelende kippen, een interessante mix van creatieve bedrijven en industriële bebouwing, goede bereikbaarheid en ruim voldoende parkeergelegenheid.

De open indeling met prettig veel buitenruimte tussen de gebouwen zorgt voor het kenmerkende campusgevoel. Hier is alle ruimte voor creativiteit, alternatieve werkplekken en interactie tussen de 'bewoners' van Campus Werkspoor.

BASECAMP

Bedrijven kunnen hun ruimte zeer efficiënt indelen door gebruik te maken van alle gedeelde ruimtes in "Basecamp", de horeca en event locatie van Campus Werkspoor. Zij bieden een restaurant voor lunch, co-

werkplekken en vergaderfaciliteiten. In tegenstelling tot traditionele kantoorgebouwen is dus per werknemer aanzienlijk minder ruimte nodig.

Basecamp is centraal gelegen en vormt het sociale hart van de campus. Hier kom je voor een goede kop koffie, een uitgebreide lunch op het terras of een borrel na werktijd. Basecamp functioneert tevens als ontvangstruimte voor het gehele gebied. Het werkcafé op de begane grond biedt co-working plekken en in het naastgelegen vergadercentrum worden zalen van verschillende grootte verhuurd.

BASE GYM

Sport en ontspanning is belangrijk. Campus Werkspoor zorgt voor genoeg gelegenheid om lekker te bewegen. In het souterrain van het hoofdgebouw vind je BASE GYM, een moderne fitnessruimte.

BASE COMMUNITY begeleidt sporters via personal training en groepsactiviteiten. Naast Houtwerk 1 ligt onze LA sportcirkel om actief te zijn in de buitenlucht. En tenslotte is er natuurlijk genoeg ruimte om een lekkere wandeling te maken op het terrein of langs het kanaal.

BEREIKBAARHEID

Campus Utrecht is vanaf rijksweg A2 goed bereikbaar via de Vleutenseweg en de Cartesiusweg. De reistijd naar de A2 bedraagt circa 7 minuten.

Met openbaar vervoer is het eveneens goed bereikbaar met de bus vanuit Utrecht Centraal. Ook is het op circa 8 minuten lopen gelegen vanaf het NS-station Zuilen (onderdeel van Randstad Rail).

VLOEROPPERVLAK

Het totale verhuurbare vloeroppervlak bedraagt circa 3.350 m² (kantoor)ruimte gelegen op de begane grond, eerste, tweede en derde verdieping in het gebouw aan de Nijverheidsweg 16E.

De Houtfabriek biedt een ruime keuze aan units met een oppervlakte van 35 m²-107m² en een unit van 225 m² eventueel uit te breiden naar circa 425 m². Daarnaast kunnen meerdere units (tot maximaal 4) geschakeld worden tot één grote ruimte.

Op de begane grond is er nog multifunctionele ruimte beschikbaar van circa 425 m² voorzien van een overheaddeur ten behoeve van bijvoorbeeld licht logistieke werkzaamheden.

Er zijn nog enkele units beschikbaar. Voor het actuele aanbod kunt u contact opnemen met onderstaand telefoonnummer.

DUURZAAMHEID

Houtfabriek door de bouwmethode demontabel en zijn zowel het hout als de andere materialen eenvoudig te hergebruiken na de levensduur.

De draagstructuur van Houtfabriek wordt uitgevoerd in gelamineerd hout uit productiebossen.

De productie van traditionele bouwmaterialen als beton en staal gaat gepaard met een grote uitstoot van CO₂, terwijl bomen juist enorme hoeveelheden CO₂ opslaan. Hout geeft daarnaast extra comfort door de warme en natuurlijke uitstraling.

OPLEVERINGSNIVEAU EN VOORZIENINGEN

De kantoorruimte wordt opgeleverd met de volgende voorzieningen:

- monolitische betonvloer met een transparante coating;
- plafond voorzien van LED verlichting (standaard);
- per ruimte zijn er stopcontacten aan het plafond aanwezig tbv werkplekken;
- glasvezel en Wifi, verbruiksabonnement nog af te sluiten;
- Metalstudwanden tussen de units;
- verwarming (2 graden bij te verwarmen per unit) en koeling is centraal geregeld met lucht- en vloerverwarming;
- sanitaire voorzieningen, MIVA toilet en douche;
- begane grond unit voorzien van eigen aansluiting ten behoeve van een pantry en van eigen sanitaire voorzieningen.

In het atrium komen 3 koffie corners en een leuke inrichting met zitjes en werkplekken. (mogelijk ook 2 belhokjes). Koffie en thee zijn in de servicekosten

	inbegrepen.
PARKEREN	Er zijn voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig.
HUURPRIJS	<u>Kantoorruimte:</u> EUR 200,- per m² bij een vast contract van 3-5 jaar, te vermeerderen met BTW. EUR 225,- per m² per jaar bij een flexibel contract van 3 maanden, te vermeerderen met BTW. <u>Multifunctionele ruimte (begane grond) ca 425 m²:</u> EUR 175,- per m² per jaar bij een vast contract van 3-5 jaar, te vermeerderen met BTW. <u>Parkeerplaatsen:</u> EUR 975,- per plaats per jaar, te vermeerderen met BTW.
HUURPRIJSAANPASSING	Jaarlijks, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer, volgens de consumentenprijsindex "alle huishoudens" (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
HUURTERMIJN	De huurperiode kan op basis van een vast contract (3-5 jaar) of op basis van een flexibel contract (vanaf 3 maanden).
BETALINGEN	Per maand/kwartaal vooruit.
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.
VERREKENBAAR VOORSCHOT SERVICEKOSTEN	EUR 53,- per m² per jaar op basis van een vast contract van 3-5 jaar; EUR 45,- per m² per jaar op basis van een vast contract van 3-5 jaar ten behoeve van de ruimte op de

begane grond;

EUR 60,- per m² per jaar op basis van een flexibel contract vanaf 3 maanden.

Op voorschotbasis voor de navolgende leveringen en diensten:

- warmteverbruik, inclusief vastrecht;
- elektriciteitsverbruik, inclusief vastrecht ten behoeve van de installaties en de verlichting van de gehuurde ruimten;
- elektriciteitsverbruik inclusief vastrecht ten behoeve van de installaties en de verlichting van de gemeenschappelijke ruimten;
- waterverbruik inclusief vastrecht
- onderhoud en periodieke controle van verwarmings-en/of luchtbehandelings-installatie(s);
- idem van brandmelder-, gebouwbewakings-, storingsmelder- en nood- stroominstallatie(s);
- idem van liftinstallatie(s);
- idem van hydrofoorinstallatie;
- schoonmaakkosten van de gemeenschappelijke ruimten, liften, beglazing buitenzijde, beglazing en schoonmaak gemeenschappelijke ruimten, terrassen, parkeerterrein;
- verzorging huisvuil, containerhuur e.d.;
- onderhoud tuin;
- sanitaire voorzieningen, handdoekautomaten, zeep e.d.;
- gebruik koffie en thee (uitgezonderd begane grond);
- assurantiepremie buitenbeglazing;
- basiskosten aansluiting glasvezel;
- administratiekosten ad 5% over de hierboven genoemde leveringen en diensten.

ZEKERHEIDSTELLING

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van drie maanden huur inclusief servicekosten en BTW.

AANVAARDING

In aanbouw, oplevering half februari 2026.

BESTEMMING EN GEBRUIK

Huurder dient zich ervan te vergewissen dat het object de eigenschappen bezit, benodigd voor het door hem

beoogde gebruik en dat het beoogde gebruik past binnen het vigerende bestemmingsplan. Een bestemming kan aan verandering onderhevig zijn. Raadpleeg derhalve voor actuele gegevens de website omgevingswet.overheid.nl, de website van de betreffende gemeente of neem contact op met de betreffende gemeente.

OVERIGE CONDITIES

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) op 30 januari 2015. Van deze overeenkomst maken deel uit de bijbehorende "Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW".

VOORBEHOUD

Verhuurder behoudt zich alle rechten voor en heeft op geen enkele wijze verplichtingen jegens een gegadigde die in de gelegenheid is gesteld om een voorstel uit brengen. Verhuurder is derhalve ook vrij om zonder opgaaf van redenen de verhuurprocedure te wijzigen dan wel te beëindigen en/of niet op een voorstel in te gaan en/of een voorstel wel of niet te accepteren, ongeacht of het evalueren c.q. beoordelen van condities en voorwaarden van enig voorstel.

VOOR NADERE INLICHTINGEN EN/OF BEZICHTIGING

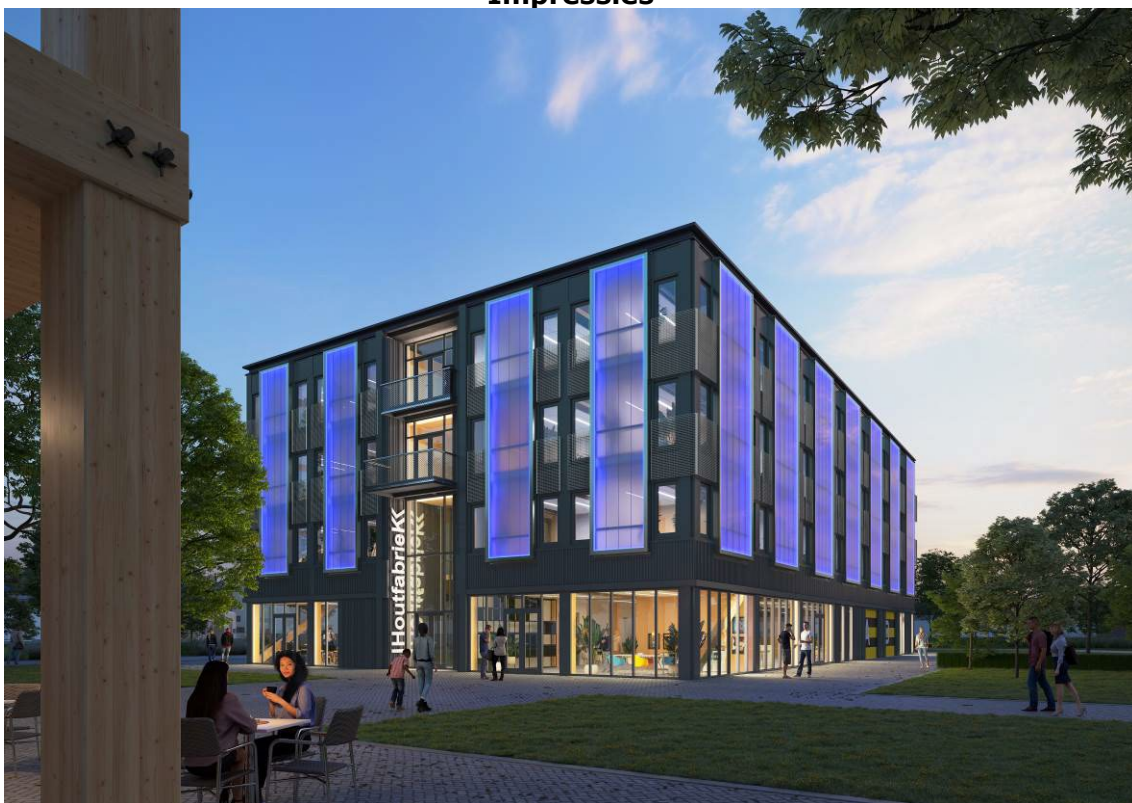
STATEMENT real estate
Maliebaan 50
3581 CS UTRECHT
Tel. 030 - 267 06 02
www.statement.eu
info@statement.eu

BIJLAGEN

- impressies;
- plattegronden;
- stadsplattegronden.

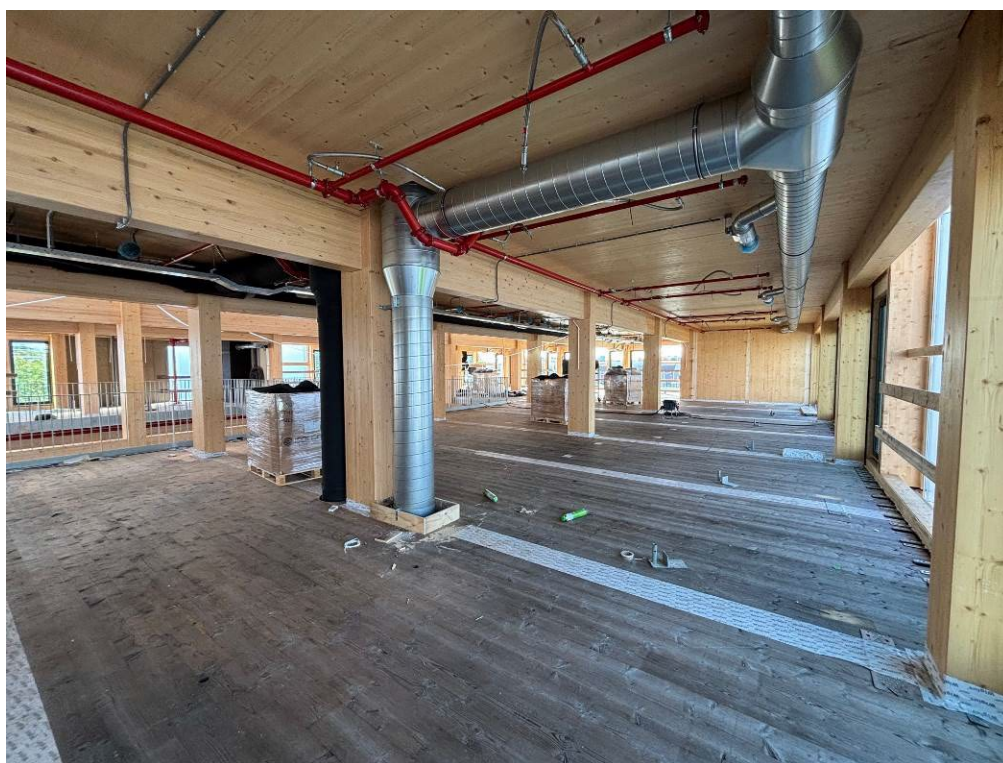
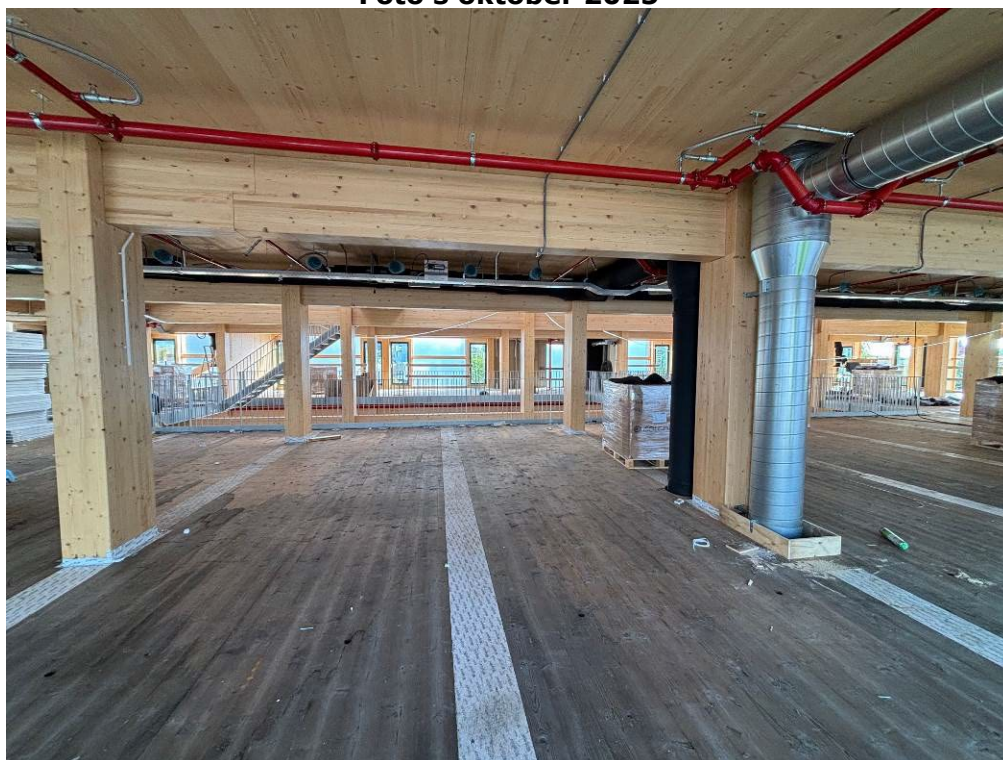
De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Impressies





Foto's oktober 2025





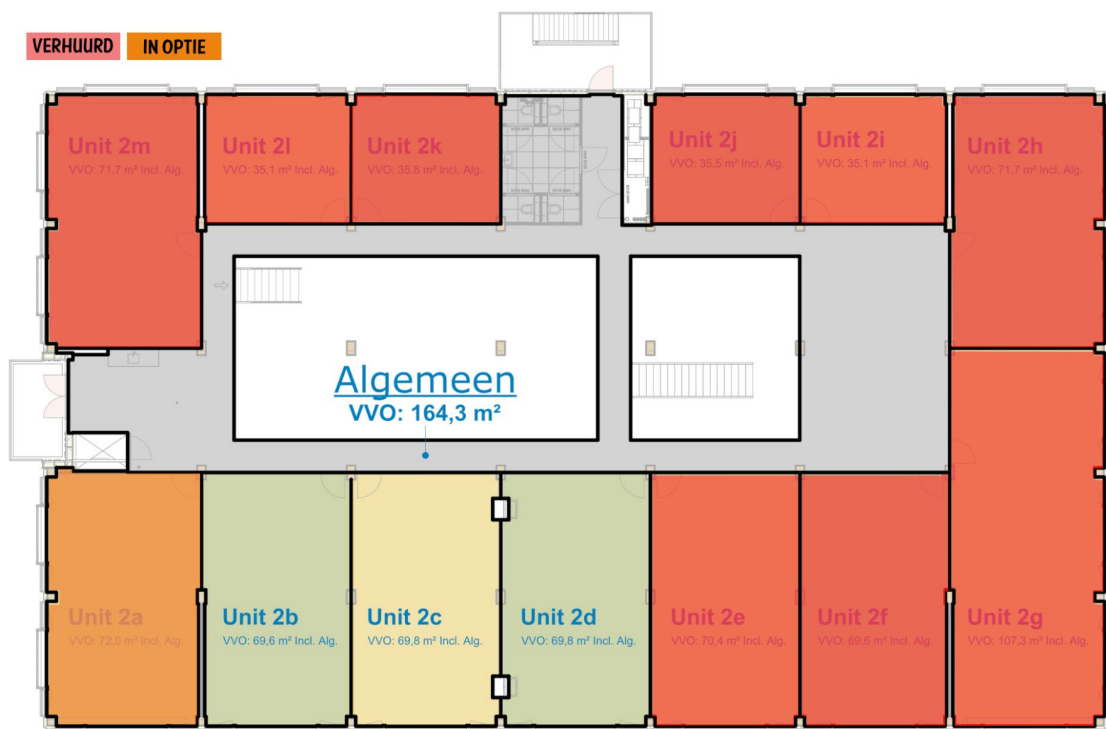




VVO - 00 begane grond gecor. VVO



VVO - 01 Eerste verdieping gecor. VVO



VVO - 02 Tweede verdieping gecor. VVO



VVO - 03 Derde verdieping gecor. VVO

