



Vrijblijvende Brochure

**TE HUUR**

**Kantoorruimte**

**Polanerbaan 13E te Woerden**



## **ADRES**

Polanerbaan 13 E te Woerden (3447 GN)

## **ALGEMEEN**

Representatieve kantoorruimte gelegen in een multifunctioneel bedrijfsverzamelgebouw aan de Polanerbaan 13E op bedrijventerrein Polanen te Woerden. Het object is modern opgezet en voorzien van praktische indelingsmogelijkheden, waarbij de aanwezigheid van ruime daglichttoetreding bijdraagt aan een prettig werkklimaat.

In de omgeving zijn uiteenlopende ondernemingen gevestigd, variërend van productie- en handelsbedrijven tot zakelijke dienstverleners, hetgeen bijdraagt aan een representatieve en professionele omgeving.

## **LIGGING EN BEREIKBAARHEID**

### Ligging en bereikbaarheid

De Polanerbaan is gelegen op bedrijventerrein Polanen in Woerden. Dit bedrijventerrein bevindt zich direct langs de Rijksweg A12 (Den Haag – Utrecht – Arnhem) en kenmerkt zich door een mix van handel, logistiek en zakelijke dienstverlening. Dankzij de centrale ligging in het Groene Hart is dit een uitstekende vestigingslocatie voor ondernemingen die behoefte hebben aan goede regionale en nationale bereikbaarheid.

### Met eigen vervoer

Het object is uitstekend bereikbaar via de Rijksweg A12. Daarnaast zijn de N204 en de N212 in de directe nabijheid, welke zorgen voor een vlotte verbinding met de omliggende plaatsen zoals Montfoort, Oudewater en Harmelen. Door de centrale ligging zijn ook de Rijkswegen A2, A27 en A28 binnen korte tijd bereikbaar.

### Het openbaar vervoer

Ook met het openbaar vervoer is de locatie goed bereikbaar. In de directe omgeving bevindt zich een bushalte met verbinding naar NS Station Woerden. Vanaf hier zijn er frequente treinverbindingen richting onder andere Utrecht, Amsterdam, Den Haag en Rotterdam.

## **OPPERVLAKTE**

Totaal ca. 253,45 m<sup>2</sup> v.v.o., onderverdeeld als volgt:

- Ca.127,87 m<sup>2</sup> v.v.o. kantoorruimte op de begane grond;
- Ca.125,58 m<sup>2</sup> v.v.o. kantoorruimte op de eerste verdieping.

De vermelde metrages zijn conform de meetnorm van het normblad NEN2580 ingemeten waar geen enkel recht aan kan worden verleend.



## **OPLEVERINGSNIVEAU**

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

### **ALGEMEEN**

- Entree met voorhal;
- Trappartij;
- CV-installatie;
- Bestaande brandpreventie apparatuur;
- Meterkast met elektra- / gas- / watermeter.

### **KANTOORRUIMTE**

- Keuken/kantine;
- Diverse kantoorvertrekken / vergaderruimten;
- Toiletruimten met fontein en tegelwerk;
- Bestaande scheidingswanden systeemwanden met tussendeuren;
- Wandafwerking;
- Diverse dubbele wandcontactdozen (230V);
- CV-radiatoren;
- Bestaande vloerbedekking.

### **PARKEREN**

Bij het gehuurde zijn er 3 eigen parkeerplaatsen beschikbaar op het gezamenlijke parkeerterrein. De kosten hiervan bedragen € 350,- excl. BTW per parkeerplaats per jaar.

### **GEbruikersmogelijkheden**

Het object valt binnen het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Middelland en Honthorst". Het perceel heeft de bestemming 'Gemengd'. Binnen dit plan zijn onder meer de volgende functies toegestaan:

- Bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2
- Kantoren en bedrijfsgebonden kantoren (max. 50% bvo tot 1.500 m<sup>2</sup>)
- Productiegebonden detailhandel
- Maatschappelijke voorzieningen (o.a. onderwijs, zorg, kinderopvang)
- Sport, recreatie, cultuur en ontspanning
- Horeca (categorie 2 t/m 5)
- Detailhandel in volumineuze goederen
- Bedrijfsverzamelgebouwen en garagebedrijven
- Bijbehorende voorzieningen zoals parkeren, groen en nutsvoorzieningen

### **Huurprijs**

€ 125,- per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting. De huurverplichting dient per maand vooruit betaald te worden.



## **SERVICEKOSTEN**

€ 415,-- per maand te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, per jaar vooruit te voldoen, als verrekenbaar voorschot op de kosten van onder andere de volgende leveringen en diensten:

- verbruik en vastrecht water, elektra en gas;
- onderhoud CV en luchtbehandelingsinstallatie;
- onderhoud en inspectie gebouwgebonden brandblusmiddelen;
- onderhoud noodverlichting;
- onderhoud alarminstallatie;
- onderhoud en keuringskosten liftinstallatie;
- glasbewassing buitenzijde;
- glasverzekering;
- verlichting van het terrein en centrale ruimtes;
- schoonmaak algemene ruimtes;
- onderhoud algemene ruimtes;
- onderhoud dak;
- onderhoud buitenterrein (inclusief groenvoorzieningen);
- algemene buitenverlichting;
- kosten huurdersdeel collectieve terreinbeveiliging;
- container t.b.v. huisvuil;
- gladheidbestrijding;
- ongediertebestrijding;
- onderhoud en reparatie hang- en sluitwerk binnendeuren;
- rioolrecht en andere heffingen;
- 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.

## **HURTERMIJN**

5 (vijf) jaar met een verlengingsperiode van 5 (vijf) jaar. Kortere huurtermijnen zijn bespreekbaar.

## **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 bruto kwartaalverplichting zijnde de huursom plus servicekosten en de over het totaal verschuldigde BTW.

## **AANVAARDING**

Per 1 januari 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".

## **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







## NEN METING

Object&co		NEN 2580 - M E E T S T A A T				MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPORT CONFORM NEN 2580:2007/C1:2008													
	Datum Meetopname	11 augustus 2021	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV															
	Datum Meetrapport	13 augustus 2021	Opsteller	M. van Essen															
	Meetrapportnr/O&C	OC-2021-82682	Status	Definitief															
	Meetcertificaat Type A	Ingemeten en gecontroleerd op locatie																	
	Object type	Kantoor-/Bedrijfspand		Verklaring Meetcertificaat A															
	Adres	Polanerbaan 13 E		Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.															
	Postcode/Plaats	3447GN Woerden																	
	Opdrachtgever	Brecheisen Bedrijfsmakelaars BV		Object&co Nederland BV stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008' en conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL. 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingen methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.															
	Adres	Mallebaan 2																	
	Postcode/Plaats	3581 CM Utrecht																	
						TO OPPERVLAKTE(N)				VVO GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007							INHOUD		
		Vides & Schalinggaten > 4 m <sup>2</sup>	Bruto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m <sup>2</sup> )	Verhuurbare oppervlakte	Netto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m <sup>2</sup> )	Tarra oppervlakte	Bouwkundige TO constructie elementen	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Separatie wanden	Glaslijn correctie	Gebruiks oppervlakte Kantoor- en Werkruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Facilitaire ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Installatie ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer	Externe en Gebouwegebonden Buitenruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Parkeren	Netto inhoud m <sup>3</sup>	Bruto inhoud m <sup>3</sup>
				I+H+D	A+B+C+D+E	I+J+K+L	1	2	3	4	A	B	C	D	E	F	G		
Object opgesplitst per bouwlaag																			
Kantoor	0,00	287,40	253,45	249,15	38,25		26,70	3,30	3,35	4,90	153,30	62,70	1,30	29,20	6,00	0,00	0,00	647,80	890,90
Begane Grond	-	143,70	127,87	122,60	21,30		13,73	3,30	2,20	1,87	69,50	40,20	1,00	14,10	-	-	-	318,80	474,20
Eerste Verdieping	-	143,70	125,58	126,55	17,15		12,97	-	1,15	3,03	83,80	22,50	0,30	15,10	6,00	-	-	329,00	416,70
<b>Totalen</b>	<b>0,00</b>	<b>287,40</b>	<b>253,45</b>	<b>249,15</b>	<b>38,25</b>		<b>26,70</b>	<b>3,30</b>	<b>3,35</b>	<b>4,90</b>	<b>153,30</b>	<b>62,70</b>	<b>1,30</b>	<b>29,20</b>	<b>6,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>647,80</b>	<b>890,90</b>
Procentueel tov BVO	100,00%		88,19%	86,69%	13,31%		9,29%	1,15%	1,16%	1,70%	53,34%	21,82%	0,45%	10,16%	2,09%	0,00%	0,00%		
<b>Totalen Kantoor/Bedrijf</b>		<b>287,40</b>	Netto BVO en inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwegebonden Buitenruimte oppervlakten													<b>647,80</b>	<b>890,90</b>		

# PLATTEGRONDEN





**Polanerbaan 13 E - Woerden**  
**Eerste Verdieping**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



## LOCATIE

