

TE HUUR
Strijkviertel 46
3454 PN De Meern



vastgoedcert
gecertificeerd



taxatie management
instituut
Powered by NVM

Waltmann
BEDRIJFSHUISVESTING SINDS 1887

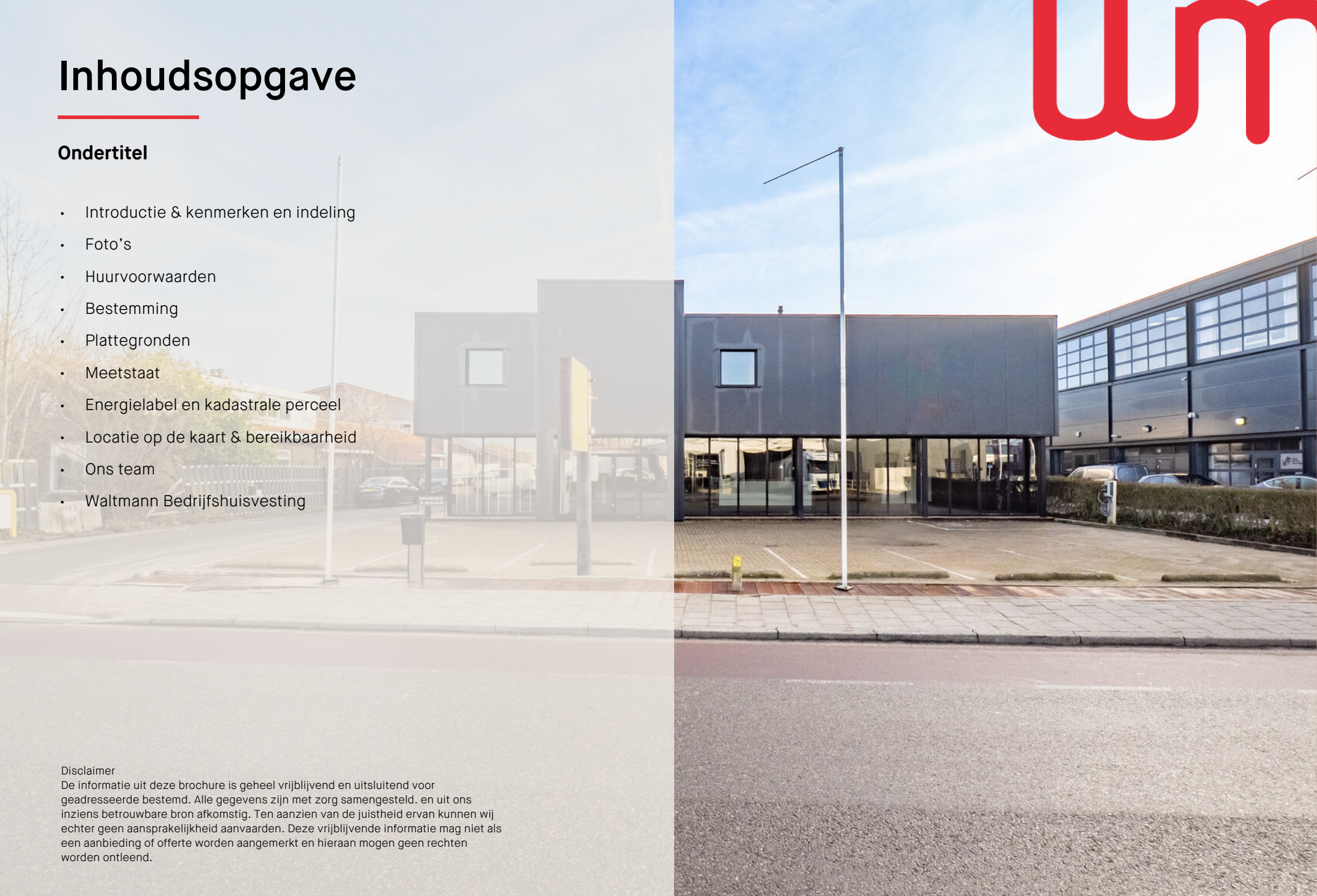
Inhoudsopgave

Ondertitel

- Introductie & kenmerken en indeling
- Foto's
- Huurvoorwaarden
- Bestemming
- Plattegronden
- Meetstaat
- Energielabel en kadastrale perceel
- Locatie op de kaart & bereikbaarheid
- Ons team
- Waltmann Bedrijfshuisvesting

Disclaimer

De informatie uit deze brochure is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld, en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Deze vrijblijvende informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden aangemerkt en hieraan mogen geen rechten worden ontleend.



Introductie

Algemene informatie

Op een prominente zichtlocatie aan de Strijkviertel op bedrijventerrein Oudenrijn te De Meern is dit zelfstandige en goed onderhouden bedrijfs-/ showroom pand beschikbaar voor verhuur.

Het object is direct gelegen aan een belangrijke ontsluitingsweg van het bedrijventerrein en kent een hoge passantenintensiteit, wat het bijzonder geschikt maakt voor volumineuze detailhandel en andere publieksgerichte bedrijfsactiviteiten.

Het pand beschikt over een brede, representatieve voorgevel met grote raampartijen, waardoor een optimale presentatie en uitstekende zichtbaarheid worden geboden. In combinatie met de ruime frontbreedte, eigen reclamemogelijkheden en het duurzame karakter (energielabel A+++) biedt deze locatie een sterke commerciële uitstraling.

Indeling

De functionele indeling bestaat uit een representatieve showroom aan de voorzijde op de begane grond met daarachter een ruime bedrijfs-/ opslaghal. De eerste verdieping is momenteel casco en biedt flexibiliteit voor het realiseren van aanvullende showroom-, kantoor- of opslagruimte, geheel naar wens van de gebruiker.

De bedrijfshal heeft een vloerbelasting van ca. 2.000 kg/m², een vrije hoogte van ca. 6.1 meter en is voorzien van een elektrische overheaddeur in de zijgevel. lichtstraat en LED verlichting. De aanwezige palletstellingen en reachtruck zijn desgewenst ter overname.

In de directe omgeving zijn bedrijven gevestigd zoals Dunkin', Velux, Papa Johns, Audi, Volkswagen, Gamma, Oudenrijn Meubel en Zerox. Ook het centrum van de Meern en Leidsche Rijn met diverse winkels en horeca zijn nabij gelegen.





Introductie

Oppervlakte

De totale verhuurbaar vloeroppervlakte bedraagt circa 1.330,6 m², verdeeld als volgt:

- ca. 830,4 m² showroom-/bedrijfs-/opslagruimte begane grond
- ca. 21,4 m² kantoorruimte begane grond
- ca. 478,8 m² casco verdiepingsvloer 1e verdieping

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Parkeren en buitenterrein

Het object beschikt over 9 parkeerplaatsen op eigen terrein, direct voor het pand gelegen, waarvan 1 met laadpaal.

Daarnaast is parkeren met o.a. bakwagens mogelijk op de asfalt strook van ruwweg 195 m², met een lengte van circa 45 meter gelegen op de eigen weg naast het pand. Het buitenterrein is verder voorzien van onder meer aanrijdbeveiliging en een reclamemast.

Energie label

Het betreft een duurzaam gebouw met een A+++ label, geldig tot 21-01-2036.

Kenmerken



VRAAGPRIJS	€ 115.000,- per jaar, exclusief BTW
BTW	Ja
HOOFDFUNCTIE	Detailhandel volumineus / bedrijfsruimte
SOORT BOUW	Bestaande bouw
BOUWJAAR	1993
VRIJE HOOGTE CA.	280 cm in showroom 610 cm in bedrijfshal
VLOERBELASTING B.G. CA.	2.000 kg/m ²
VLOERBELASTING 1E VERD. CA.	250 - 400 kg/m ²
TOTAAL METRAGE CA.	1.330,6 m ²
FRONTBREEDTE CA.	20 meter
AANVAARDING	Per direct
ENERGIELABEL	Betreft label A+++
OPPERVLAKTE PERCEEL CA.	1.745 m ²
LIGGING	Bedrijventerrein "Oudenrijn"
PARKEERFACILITEITEN AUTO	9 parkeerplaatsen op eigen terrein direct voor het pand
PARKEERFACILITEITEN VRACHTAUTO	Een asfaltstrook van ca. 195 m ² met een lengte van ca 45 meter direct naast het pand

Bestemming

Klik hier voor de directe link naar het geldende bestemmingsplan.



Opleveringsniveau



Opleveringsniveau en voorzieningen

Het object zal schoon en ontruimd, in de huidige staat worden opgeleverd met de volgende voorzieningen:

Algemeen

- Elgen meterkast met aansluitingen op gas, water, elektra (3x25 ampère) en telefonie
- HR CV-installatie
- Alarmsysteem *
- Camerasysteem *
- Brandslanghaspels/-blussers
- Patchkast en databekabeling
- Nooduitgang -aanduidingen
- Diverse loop-/vluchtdeuren
- Moderne donkergrijze gevelbeplating

Showroom begane grond

- Dubbele elektrische schuifdeuren voorzijde
- Hoge raampartijen showroom voorzijde (frontbreedte ca. 20 meter)
- LED -opbouw verlichtingsarmaturen
- Deels systeemplafonds v.v. ledverlichtingsarmaturen
- Showroom kantoor v.v. Iluxaflex, glazen deur en systeemplafonds (aircc buiten werking)
- Keukenblok v.v. koel-/vriescombinatie, combimagnetron, kookplaat, gootsteen met cookerkraan en vaatwasser
- Dames- en herentoilet met fontein
- Betonvloer
- 3 plafondheaters en vrijstaande convectorradiatoren
- Overheaddeur (let zonder rails, nu niet te gebruiken)
- Vrije hoogte showroom van circa 3.2 meter
- Balie in showroom

Bedrijfs-/opslagruimte

- Dubbele elektrische schuifdeuren tussen showroom en opslagruimte
- Monolithisch afgewerkte betonvloer, vloerbelasting ca. 2.000 kg/m²
- Vrije hoogte bedrijfsruimte ca. 6.1 meter
- LED-verlichtingsarmaturen
- Lichtstraat
- Elektrische spiraal snelloopdeur circa 4x4 meter met handzenders

Opslag-/showroom verdieping

- Onafgewerkte betonnen verdiepingsvloer, vloerbelasting van ca. 250 tot ca. 400 kg/m²
- Valbeveiliging
- Ramen
- Opbouw LED-verlichtingsarmaturen

Buitenterrein

- Parkeerplaatsen voorzien van varkensruggen
- Laadpaal
- Aanrijdbeveiliging
- Reclamebord
- Vlaggenmasten
- Brievenbus

Ter overname

De huidige gekeurde palletstellingen (incl. draadlegborden verzinkt) en reachtruck (Linde type R-20G-12 uit 2012) met recente nieuwe accu worden ter overname aangeboden.

* Voor onderdelen voorzien van een * geldt dat deze niet tot het gehuurde behoren. Deze zaken worden eenmalig ter beschikking gesteld aan huurder. Verhuurder heeft daarmee geen herstel en/of vervangingsplicht. Huurder dient deze zaken als goed huisvader te gebruiken en bij einde huurovereenkomst niet te verwijderen.



Huurvoorwaarden



Huurprijs

€ 115.000,- per jaar te vermeerderen met BTW.

Aanvaarding

Per direct.

Huurprijsaanpassing

Jaarlijks, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Huurtermijn

5 jaar met aansluitende verlengingstermijnen van telkens 5 jaar, afwijkende huurtermijnen in overleg.

Opzegtermijn

Beëindiging van de huurovereenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste 12 maanden.

Betaling

Huur, servicekosten en BTW per kwartaal vooruit.

Servicekosten

Een nader te bepalen verrekenbaar voorschot voor onderstaande leveringen en diensten:

- periodiek schoonhouden buitenterrein
- periodiek onderhoud/keuring spiraal snelloopdeur
- periodiek onderhoud/keuring brandblusmiddelen
- periodieke glasbewassing buitenzijde
- glasverzekering.

Kosten nutsvoorzieningen

De kosten voor het verbruik van nutsvoorzieningen komen voor rekening van huurder, die deze rechtstreeks aan de betreffende leveranciers voldoet. Huurder treedt op als zelfstandig contractant en zorgt tijdig voor het afsluiten en onderhouden van de benodigde overeenkomsten.

Zekerheidsstelling

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

Bijzondere bepalingen

Er is een recht van overpad van toepassing voor de achtergelegen bedrijfsruimten van derden. Deze toegangsweg dient ten alle tijde toegankelijk te blijven voor de gebruikers van de achtergelegen panden.

Verhuurder en door hem aangewezen personen zijn gerechtigd het gehuurde maandelijks, per kwartaal of halfjaarlijks te betreden om te controleren of het gehuurde overeenkomstig de afgesproken bestemming wordt gebruikt.

Het buiten-/parkeerterrein dient enkel voor parkeren en mag niet voor buitenopslag gebruikt worden.

Overige voorwaarden en condities

Huurovereenkomst op basis van het standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed (NVM).

Voor informatie

Waltmann Bedrijfshuisvesting
Maliebaan 71
3581 CG Utrecht
tel: 030 – 66 222 55
bedrijven@waltmann.nl
www.waltmann.nl

Bestemming

Van toepassing is omgevingsplan Utrecht en het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Oudenrijn, De Meern”, artikel 4 “Bedrijventerrein” met de functieaanduidingen:

- Bedrijf tot en met categorie 3.2;
- Detailhandel volumineus;

Het pand is te gebruiken voor:

- **volumineuze detailhandel** in de volgende categorieën:
- detailhandel in goederen, als auto's, boten, motoren, caravans, tenten en kampeerartikelen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;
- detailhandel in keukens, badkamers, sanitair en tegels;
- detailhandel in artikelen zoals zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden, grafzerken, paardentrailers, aanhangwagens, en daarmee naar aard en omvang vergelijkbare artikelen;
- brand- en explosiegevaarlijke stoffen, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen.
- **bedrijven uit de Lijst van bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.2;**
- aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte tot een maximum van 50%;
- detailhandel als nevenactiviteit en gerelateerd of ondersteunend aan de hoofdactiviteit in het betreffende bedrijf, mits:
 - de verkoopvloeroppervlakte in het betreffende bedrijf niet meer dan 250 m² bedraagt;
 - de detailhandel niet betreft voedings- en genotmiddelen, huishoudelijke artikelen, kleding en schoenen en daarbij behorende accessoires, behoudens werkkleding en -schoenen;
- **webwinkels;**

Voor de volledigheid verwijzen wij u naar de gemeente Utrecht of het omgevingsloket.





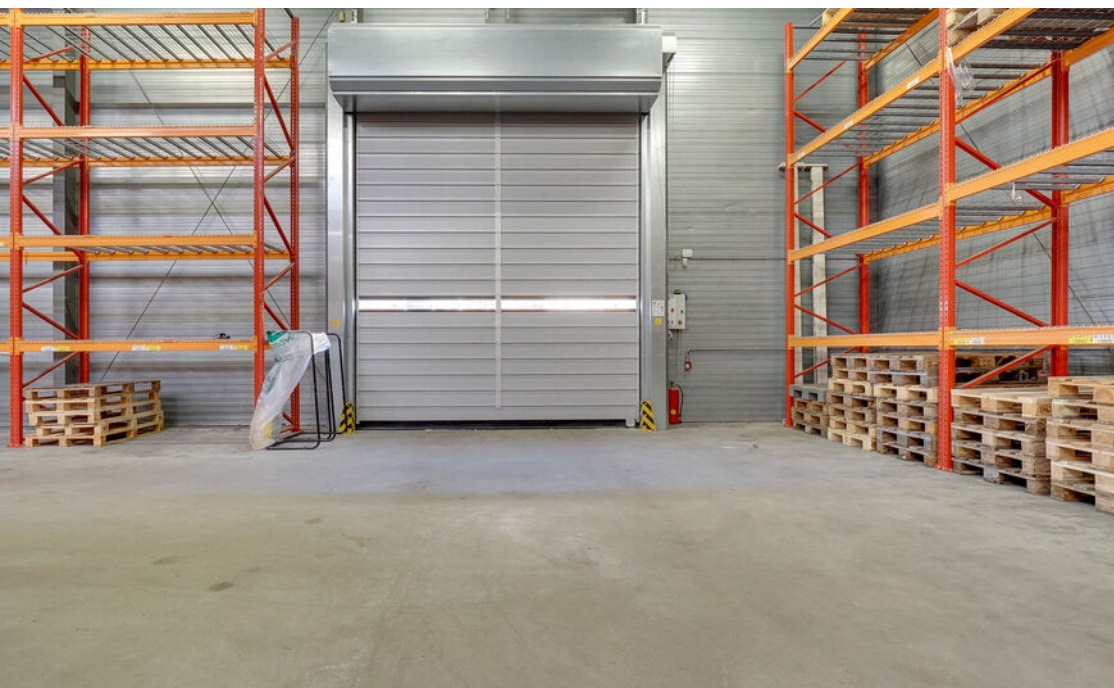
Ruime showroom met luxe keuken en klein kantoor







**Circa 6.1 meter hoge
bedrijfs-/opslag
ruimte**





wm





Extra showroom of opslag op de verdiepingsvloer



Locatie op de kaart

Bereikbaarheid met eigen vervoer

Het object is gelegen op bedrijventerrein Oudenrijn, een goed bereikbaar en gemengd bedrijventerrein aan de westzijde van Utrecht. De locatie beschikt over een uitstekende ontsluiting richting de rijkswegen A2 en A12. Bereikbaarheid per eigen vervoer is goed.

De dichtstbijzijnde opritten van de snelweg:

A2 op 0,9 km hemelsbreed met 5 min reistijd over een route van 3,4 km

A12 op 1,9 km hemelsbreed met 5 min reistijd over een route van 3,3 km

A27 op 6,9 km hemelsbreed met 16 min reistijd over een route van 17,5 km

Bereikbaarheid met openbaar vervoer

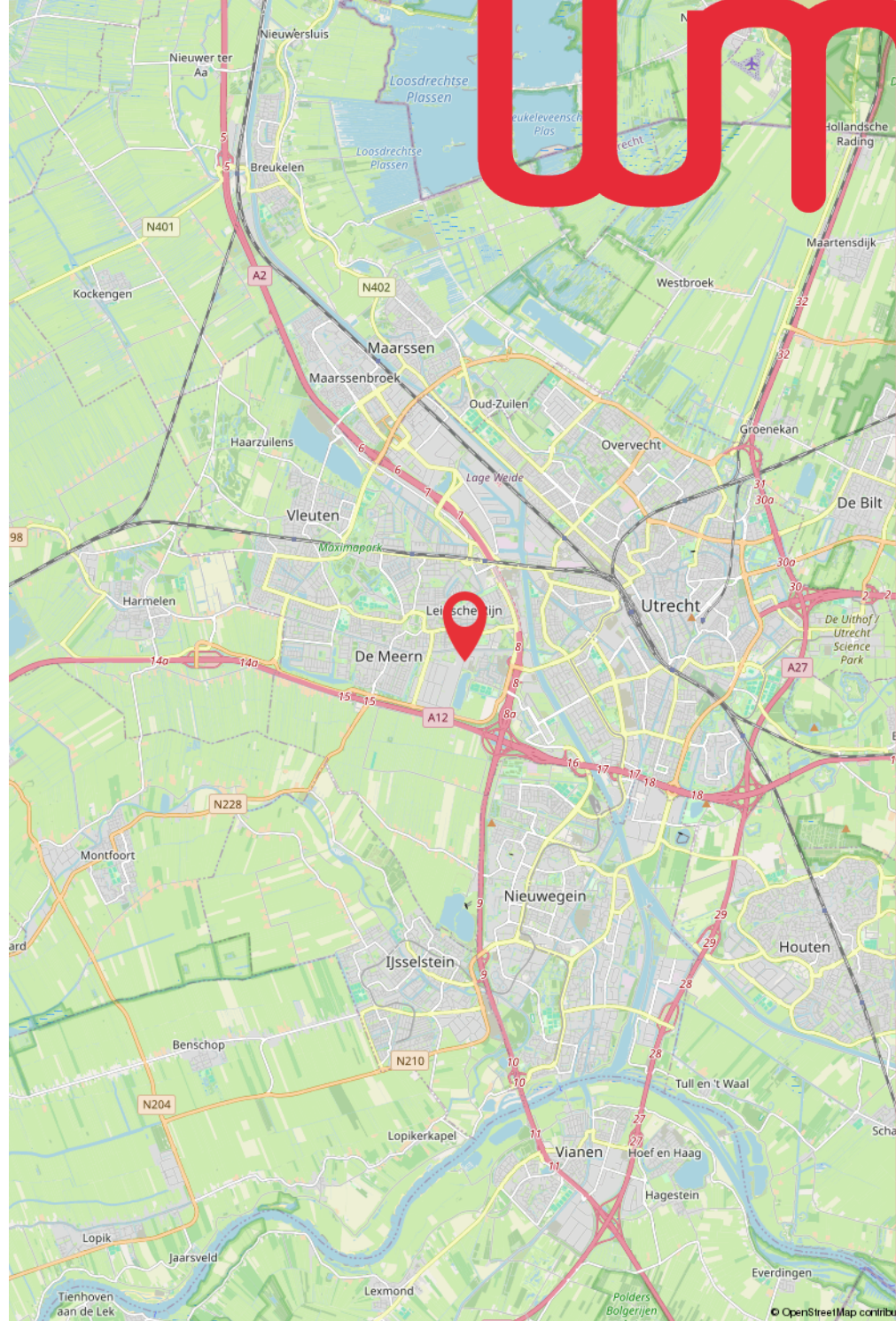
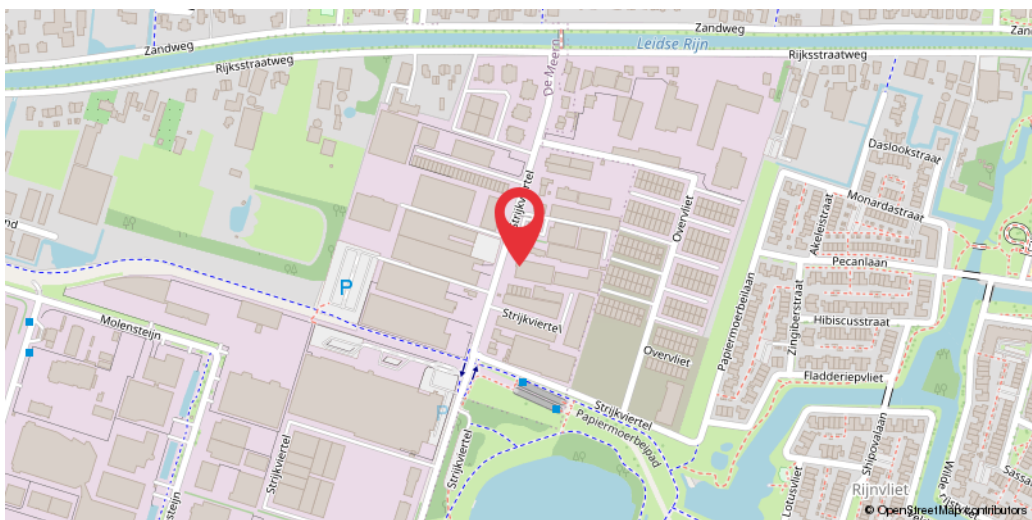
Zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Een tweetal bushaltes met de lijnen 24 en 29 zijn direct nabij het object gelegen. Deze lijnen verzorgen vervoer naar Utrecht (centraal station), Vaartsche Rijn, De Meern, Woerden en Gouda.

Dichtstbijzijnde halte (bus/tram/metro): De Meern, Strijkviertel-Noord

Loopafstand: 0,2 km, looptijd: 2 min

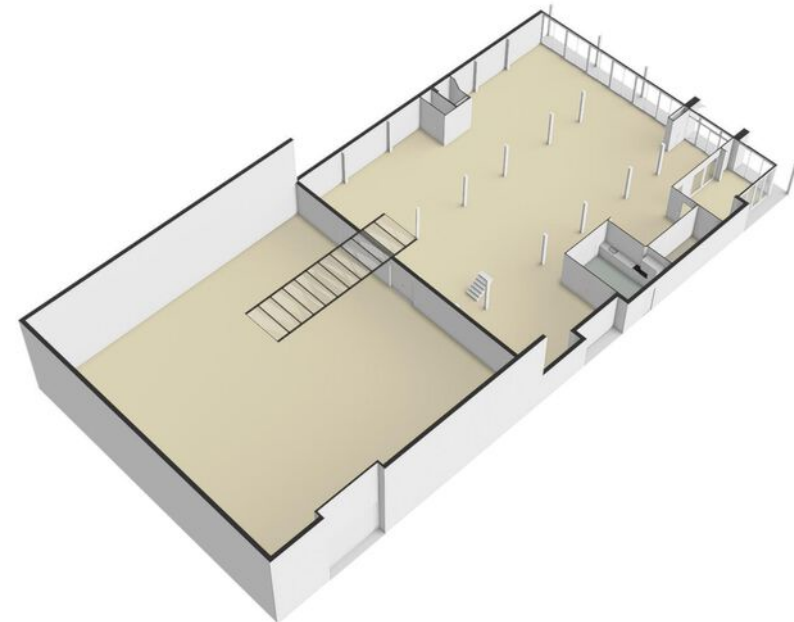
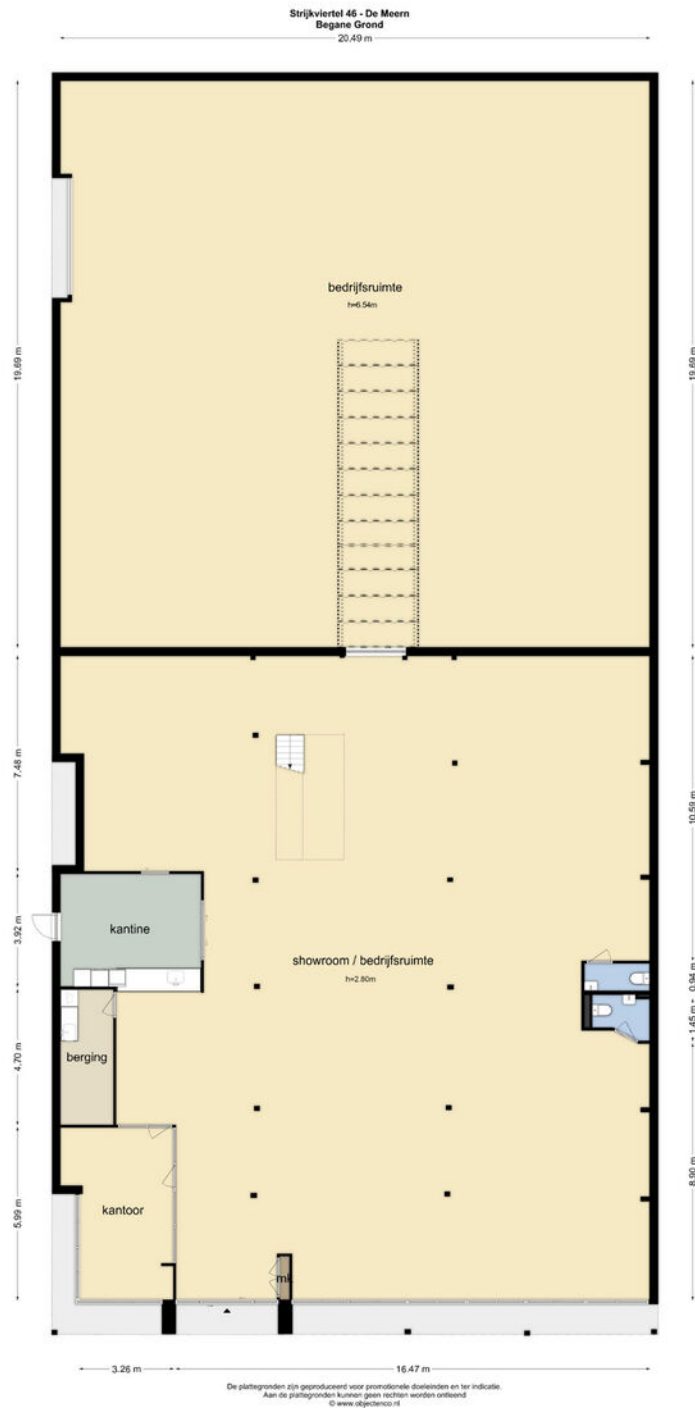
Dichtstbijzijnde treinstation: Utrecht Leidsche Rijn

Loopafstand: 2,5 km, looptijd: 35 min





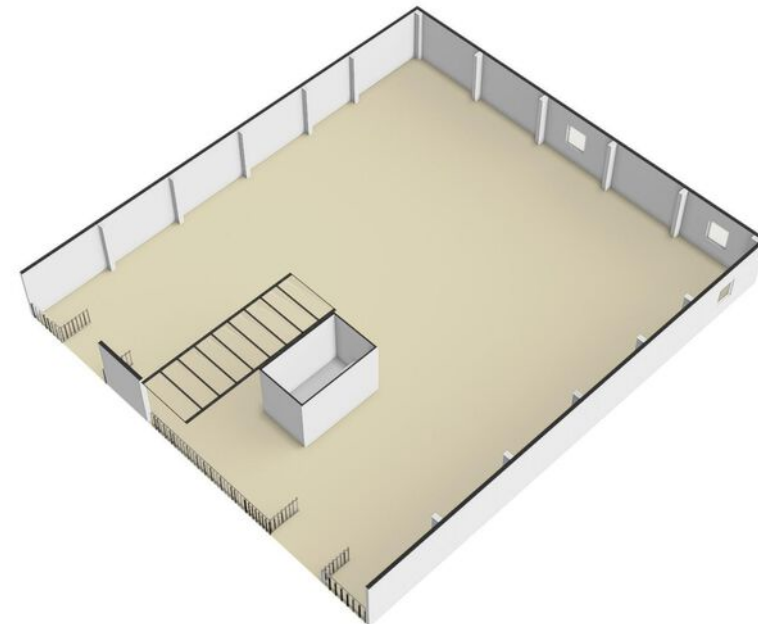
Begane grond



Verdieping



Strijkviertel 46 - De Meern
Eerste Verdieping



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

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

Object&co

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

Datum Meetopname 21 januari 2026
Datum Meetrapport 20 januari 2026
Meetrapportnr OC-2026-147089
Meetcertificaat type A Ingemeten en gecontroleerd op locatie

Meetbedrijf Object&co Nederland BV
Opsteller M. van Essen

Status Definitief

Object type Kantoor / Bedrijfsruimte
Adres Strijkviertel 46
Postcode/Plaats 3454PN De Meern

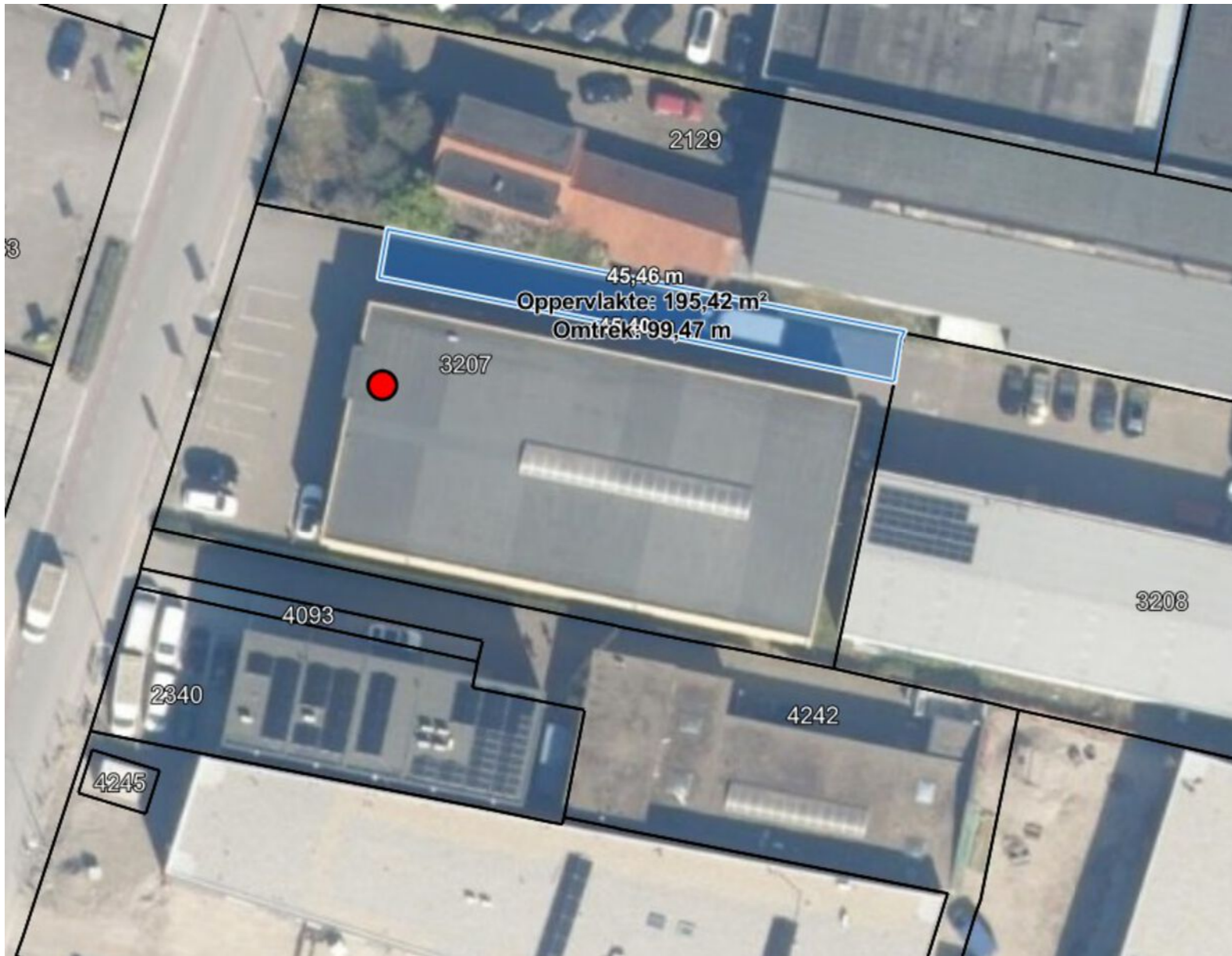
Verklaring Meetcertificaat A
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Opdrachtgever Waltmann Bedrijfshuisvesting B.V.
Adres Maliebaan 71
Postcode/Plaats 3581 CG Utrecht

"Object&co 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 "Meetinstructie bepalen gebruiksoverpakkings oppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waardingskamer."

	PRE BVO AFTREK	BVO	NIET VERHUURBARE RUIMTEN							Netto vloer- oppervlakte (excl. SW)	Verhuur- bare vloer- oppervlakte	VERHUURBARE RUIMTEN							SEPARATIE WANDEN	INHOUD	
			Tara- oppervlakte (excl. separatie wanden)	Alle ruimtes lager dan 1,50 m (incl. onder een trap)	Schachten > 0,5m2	Parkeer- ruimte / passage	Externe berg- ruimte inbegre- pen in NVO	Verticaal verkeer	Installatie oppervlakte			Kantoor functie	Bedrijfs- ruimte / winkel- ruimte	Horizon- taal verkeer	Faciliter	Berging / opslag	Specifiek / overige ruimte	Glaslijn correctie		Netto- inhoud	Bruto- inhoud
	Vl>=4	BVO	TO	H150	SC	PP	EX+	VV	IO	NVO	VVO	KF	BW	HV	FA	BO	SO	GC	SW	NI	BI
BG BEGANE GROND	-	896,98	48,40	1,43	0,20	-	-	-	0,50	848,58	851,74	21,36	796,65	-	24,69	9,04	-	-	4,02	3 868,43	4 716,96
1V EERSTE VERDIEPING	5,07	498,38	19,89	-	-	-	-	4,36	-	478,49	478,82	-	478,49	-	-	-	-	0,33	-	1 411,40	1 621,11
T Totalen	5,07	1 395,36	68,29	1,43	0,20	-	-	4,36	0,50	1 327,07	1 330,56	21,36	1 275,14	-	24,69	9,04	-	0,33	4,02	5 279,84	6 338,07
TK Totalen Kantoor/Bedrijf	5,07	1 395,36	68,29	1,43	0,20	-	-	4,36	0,50	1 327,07	1 330,56	21,36	1 275,14	-	24,69	9,04	-	0,33	4,02	5 279,84	6 338,07

Parkeerstrook vrachtauto's



Energielabel

Energielabel utiliteitsbouw Registratienummer 266757339 Datum registratie 27-01-2026 Geldig tot 21-01-2036 Status Definitief

Dit gebouw heeft energielabel **A+++**



Isolatie		Installaties	
Gevels	++	Hoofdsysteem	
Gevelpanelen	n.v.t.	Verwarming	HR-107 ketel Verbeteradvies
Daken	n.v.t.	Warm water	Kokend water kraan
Vloeren	++	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Ramen	+/	Koeling	Geen koeling
Buitendeuren	-	Verlichting	3,8 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen
		Zonnepanelen	Niet aanwezig

Dit gebouw voldoet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt verwarmd via een aardgas aansluiting Aandeel hernieuwbare energie 0,0 %

Over dit gebouw		Opnamedetails	
Adres		Naam	Vakbekwaamheidsnummer
Strijkviertel 46		J Tent	64274
3454PN De Meern		Certificaathouder	
BAG-ID: 0344010000158204		Energielabel Deskundige	
Bouwjaar	Detailaanduiding	Inschrijfnummer	
1993		EPG2022-69Ub	
Compactheid	Gebruiksfunctie	KvK-nummer	
1,19	100% Winkel	85722022	
Gebruiksoppervlakte		Soort opname	
461 m²		Basisopname	
		Certificerende instelling	
		EPG-Certificering	



U kunt de geldigheid van dit energielabel verifiëren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid.

Kadastraal



Ons team

Ons gedreven team kenmerkt zich door ruime ervaring. We hebben een verfrissende no-nonsense mentaliteit. De wensen en mogelijkheden van de klant staan bij ons centraal. Waltmann treedt op als vertrouwd tussenpersoon. Wij brengen huurder en verhuurder of koper en verkoper bij elkaar. Sleutelwoorden van ons kantoor: deskundigheid, betrouwbaarheid, flexibel, pro-actief en realistisch. Of het nu gaat om uw ideale bedrijfspand of een kantoor- of winkelruimte. Waltmann is uw ideale partner.



Julius ter Haar
Directeur - NVM makelaar taxateur



Jeroen van der Wal
Adjunct directeur
logistiek & retail



Yvonne de Groot
Commercieel medewerker
binnendienst



Martijn Kerkmeester
Taxateur o.z. - groot zakelijk



Joost Steinweg
Senior Vastgoedadviseur



Jorinde Jansen
Marketing communicatie

Uw vastgoedpartner
in regio Utrecht

- Aanhuur en aankoop
- Verhuur en verkoop
- Taxaties
- Vastgoedbeleggingen
- Sale-and-lease-back
- Huurprijsherziening

Maximale kennis en een persoonlijke benadering

Al meer dan 135 jaar is Waltmann Bedrijfshuisvesting als full-service makelaarskantoor actief. Voornamelijk in de regio Utrecht. Of u nu een bedrijfspand wilt kopen, verkopen of verhuren. Een beleggingspand zoekt. Of een taxatie nodig hebt. Door onze jarenlange ervaring hebben wij maximale kennis van de markt. Dit combineren we met een persoonlijke benadering van de klant. Wij adviseren u graag bij de aankoop of aanhuur van een pand. En we beoordelen locaties en objecten op gewenste eigenschappen. Voor verkoop of verhuur zetten wij gebouwen en locaties op creatieve wijze in de markt. Ook zijn wij vastgoedconsultant voor diverse vastgoedvraagstukken. Tenslotte bent u ook voor taxaties bij ons op het juiste adres. Wij worden goed beoordeeld door onze klanten.



Bedrijfsmakelaar Utrecht

Huisvesting is hét visitekaartje voor uw organisatie. We bespreken graag uw wensen en eisen. Als we dit in beeld hebben, kunnen we op zoek naar passend aanbod. De mogelijke alternatieven worden geïnventariseerd. Vervolgens leggen we een aantal opties aan u voor. Onze specialisten adviseren u over in de keuze tussen het kopen of huren van een bedrijfspand of het eventueel (bij)bouwen.

Bij Waltmann bedrijfshuisvesting vindt u alle specialismen onder één dak. We hebben jarenlange ervaring in de (lokale) vastgoedmarkt. We bezitten actuele marktkennis en weten uw huisvestingswensen om te zetten in de ideale locatie voor u. Wij begeleiden u vanaf het eerste vrijblijvende oriëntatiegesprek, tot het moment van ondertekening van het contract en de oplevering.

Waltmann

BEDRIJFSHUISVESTING

SINDS 1887

Heeft u interesse?
Neem contact met ons op

Maliebaan 71
3581 CG Utrecht

030 66 222 55
bedrijven@waltmann.nl
waltmann.nl



**Scan de QR code
om naar onze
website te gaan.**



vastgoedcert
gecertificeerd



taxatie management
instituut
Powered by NVM