TE HUUR

Strijkviertel 31 A
3454 PJ De Meern

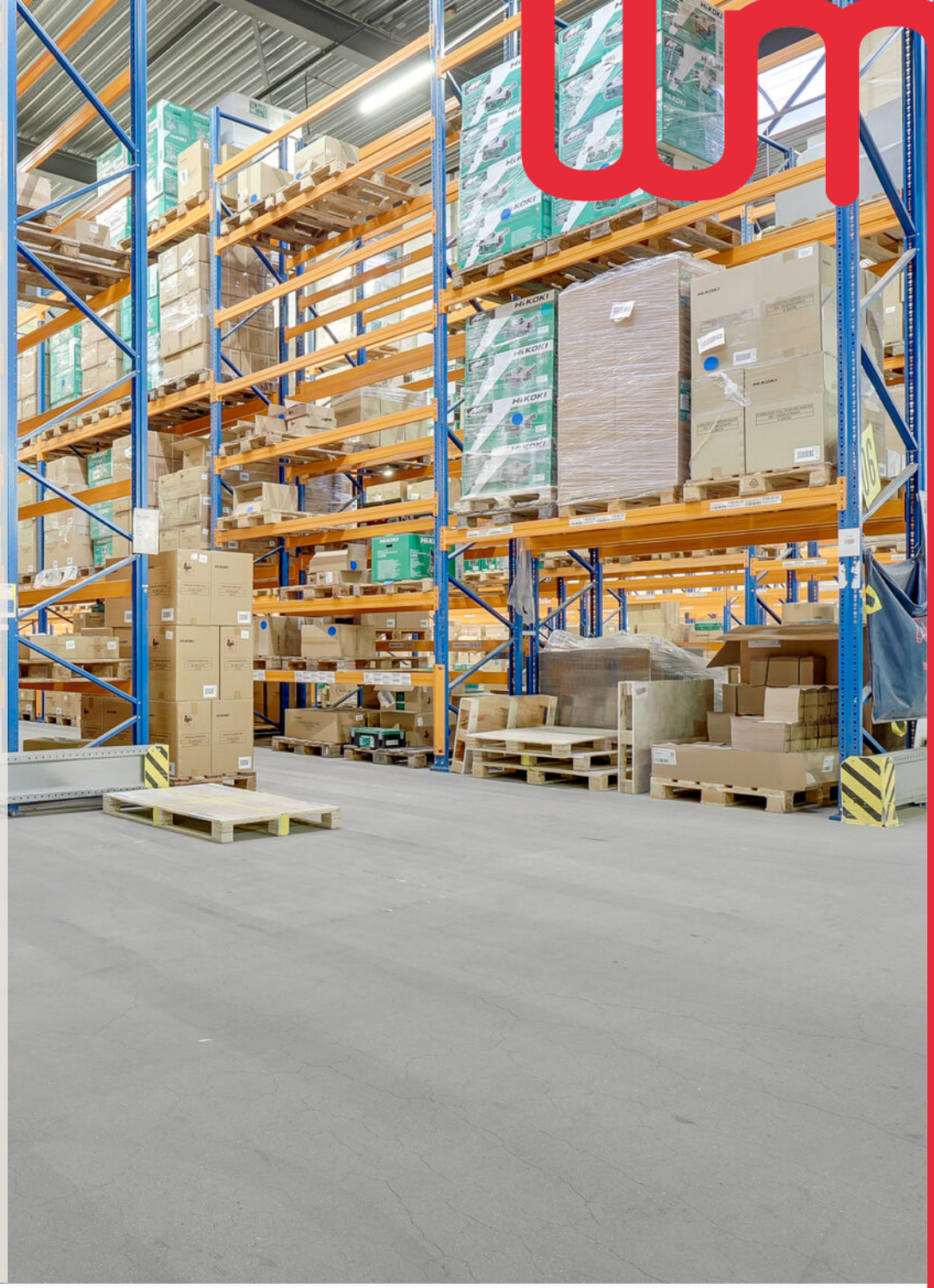
NVM Business · Register Taxateur · vastgoedcert gecertificeerd · tmi taxatie management instituut Powered by NVM

Waltmann BEDRIJFSHUISVESTING SINDS 1887

Inhoudsopgave

Strijkviertel 31A De Meern

- Introductie & kenmerken
- Foto's
- Opleveringsniveau
- Huurvoorwaarden
- Bestemming
- Locatie op de kaart & bereikbaarheid
- Plattegronden
- Energielabel en meetstaat
- Kadastraal
- 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.

LOGISTEED

Introductie

Algemene informatie

Aan de Strijkviertel 31A te De Meern is een functioneel logistiek bedrijfspand beschikbaar van circa 6.657 m². Het pand is gelegen op een uitstekend bereikbare locatie aan de westzijde van Utrecht, direct naast de Strijkviertelplas op bedrijventerrein "Oudenrijn".

Het object is momenteel in gebruik als bonded warehouse en is bij uitstek geschikt voor logistieke en distributieve activiteiten, al dan niet met douanefaciliteiten. Bij het pand behoort tevens een voorgelegen, ruim en afsluitbaar buitenterrein van circa. 2.815 m², geschikt voor manoeuvreren, laden en lossen en parkeren.

De bedrijfsruimte op de begane grond beschikt over een betonnen vloer met een vloerbelasting van circa 3.000 kg/m² en een ruime vrije hoogte van circa 8,26 meter, waardoor efficiënte opslag en stellingbouw uitstekend mogelijk zijn.

Het pand is voorzien van een zeer complete laad- en losinfrastructuur, bestaande uit 5 loading docks en 6 dockdeuren voorzien van bordes en luifel ten behoeve van bestelbusverkeer. Daarnaast is er een elektrisch bedienbare overheaddeur op maaiveld, wat zorgt voor een hoge mate van flexibiliteit in de logistieke afhandeling.

Op de eerste verdieping bevinden zich de kantoor-, kantine- en sanitaire ruimten, aangevuld met een mezzanine met een vloerbelasting van circa 400 kg/m², geschikt voor ondersteunende bedrijfs- of opslagfuncties. De functionele indeling en de goede verhouding tussen bedrijfs- en kantoorruimte maken het object breed inzetbaar voor uiteenlopende logistieke gebruikers.

Het object is gelegen op bedrijventerrein Oudenrijn te De Meern, een gevestigd en representatief bedrijventerrein waar onder meer Gamma, BASF Nederland, Velux Nederland en Muntstad zijn gevestigd. Het bedrijventerrein beschikt over het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO) en kenmerkt zich door een verzorgde uitstraling en goede bereikbaarheid.

Introductie

Oppervlakte
Totaal verhuurbaar vloeroppervlak circa 6.657 m² bestaande uit:
- ca. 5.615 m² bedrijfsruimte begane grond
- ca. 609 m² kantoorruimten op de 1e verdieping
- ca. 111 m² kantine op de 1e verdieping
- ca. 151 m² sanitaire-/kleedruimten op de 1e verdieping
- ca. 171 m² mezzanine/bedrijfsruimte op de 1e verdieping

Metrage conform NEN2580 meetstaat.

Het pand te combineren met Strijkviertel 31, waarvan de bestaande doorgangen in de bedrijfshal weer geopend kunnen worden:
- ca. 1.196 m² bvo bedrijfs-/productieruimte begane grond
- ca 784 m² bvo expeditieruimte begane grond
- ca. 192 m² bvo kantoorruimte begane grond.
- 20 parkeerplaatsen op eigen terrein

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
Ruim parkeren op het voorgelegen buiten-/rangeerterrein van circa 2.815 m². Dit terrein is geheel omheind en voorzien van een elektrisch schuifhekwerk.

Energielabel
Dit object heeft een energielabel A+, geldig tot en met 26-1-2032.

Kenmerken

HUURPRIJS	€ 535.000,- per jaar, exclusief BTW
BTW	Ja
HOOFDFUNCTIE	Bedrijfsruimte
SOORT BOUW	Bestaande bouw
BOUWJAAR	1991 - Renovatie 2007
VRIJE HOOGTE CA.	826 cm
VLOERBELASTING B.G. CA.	3.000 kg /m²
VLOERBELASTING 1e. CA.	400 kg/m²
TOTAAL METRAGE CA.	6.657 m²
SERVICEKOSTEN ONDERHOUD	€ 1.000,- per maand
AANVAARDING	Per 1 april 2026
ENERGIELABEL	A +
OPPERVLAKTE PERCEEL CA.	19.566 m²
LIGGING	Bedrijventerrein Oudenrijn
PARKEERFACILITEITEN	Ruim parkeren op eigen voorgelegen en afsluitbaar buitenterrein.

Bestemming

Klik hier voor de directe link naar het geldende bestemmingsplan.

LOGISTEED

LOGISEED
HiKOKI

Opleveringsniveau

Opleveringsniveau en voorzieningen
Het object wordt verhuurd als het ware in een casco ruimte, in de huidige staat, leeg en ontruimd. In aanvulling hierop behoort tot het gehuurde de volgende zaken en/of voorzieningen.

Algemeen
- brandmeld-/ontruimingsinstallatie
- eigen elektra aansluiting
- tussenmeters voor gas en water
- glasvezelaansluiting

Bedrijfsruimte begane grond
- 2 entreepartijen
- 2 trappenhuizen waarvan 1 met toilet
- ledverlichtingsarmaturen v.v. bewegingssensoren
- 4 loadingdocks v.v. elektrisch bedienbare schuifdeuren en elektrische docklevelers
- 7 elektrische deuren v.v. elektrische docklevelers, deels v.v. bordes en luifel t.b.v. bakwagens/bestelbussen
- 1 elektrische overheaddeur op maaiveld
- 4 interne branddeuren
- betonnen vloer, vloerbelasting ca. 3.000 kg/m²
- brandslanghaspels
- divers aantal 230 volt en 400 volt aansluitingen
- diverse loop- en vluchtdeuren voorzien van nooduitverlichting
- gasheater
- lichtstraten

Verdieping:
- verwarmen en koelen via losse airconditioningunits in plafond
- systeemplafonds voorzien van energiezuinige led armaturen en/of spotverlichting v.v.bewegingssensoren
- kabelgoten v.v. elektra- en databekabeling
- serverruimte
- brandslanghaspels (gekeurd)
- nooduitgangverlichting
- kantineruimte;
- was-/kleedruimten voorzien van de nodige sanitaire voorzieningen
- huidige scheidingswanden en deuren t.b.v. de kantoren en kantine
- vloerbelasting ca. 400 kg/m²

Buitenterrein
- omheind
- verharding door middel van klinkerbestrating en asfalt
- gemeenschappelijke afsluitbare schuifpoort
- buitenverlichting
- omheinde ruimte t.b.v. vuilcontainers
- fietsenhok.
- elektronisch, op afstand te bedienden schuifhek en hekwerk zodat pand kan voldoen aan "bonded warehouse".

De volgende zaken en/of voorzieningen zullen éénmalig in de huidige staat aan huurder ter beschikking worden gesteld:
- huidige vloerbedekking
- patchkast
- diverse airconditioning units
- Kantelhek “pallet gate” mezzaninevloer
- alarmsysteem

Eventuele reparaties en/of vervanging daarvan zijn voor rekening en risico van Huurder.

Vertrekkende huurder biedt ter overname aan:
- Huidige palletstellingen (ca. 5.600 europallet plaatsen), grotendeels aangelegd medio februari 2023.

Huurvoorwaarden

Huurprijs
€ 535.000,- 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 en servicekosten inclusief BTW per maand vooruit te voldoen.

Servicekosten
Huurder is een verrekenbaar voorschot verschuldigd van € 425,- per maand, te vermeerderen met BTW, op basis van jaarlijkse nacalculatie, ten behoeve van de navolgende door Verhuurder te verzorgen leveringen en/of diensten:
- periodieke onkruidbestrijding;
- onderhoud groenvoorzieningen;
- onderhoud gemeenschappelijk schuifhek, eigen schuifhek en het rangeer-/parkeerterrein;
- reinigen /conserveren buitengevels;
- onderhoud rioolput en –pomp;
- onderhoud verlichtingsarmaturen buitenterreinen;
- waterverbruik inclusief vastrecht en meterhuur;
- gasverbruik inclusief vastrecht en meterhuur;
- huur trafohuis;
- administratiekosten ad 7% over de genoemde leveringen en diensten.

Huurder treedt op als zelfstandig contractant op voor elektra en zorgt tijdig voor het afsluiten en onderhouden van de benodigde overeenkomst.

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

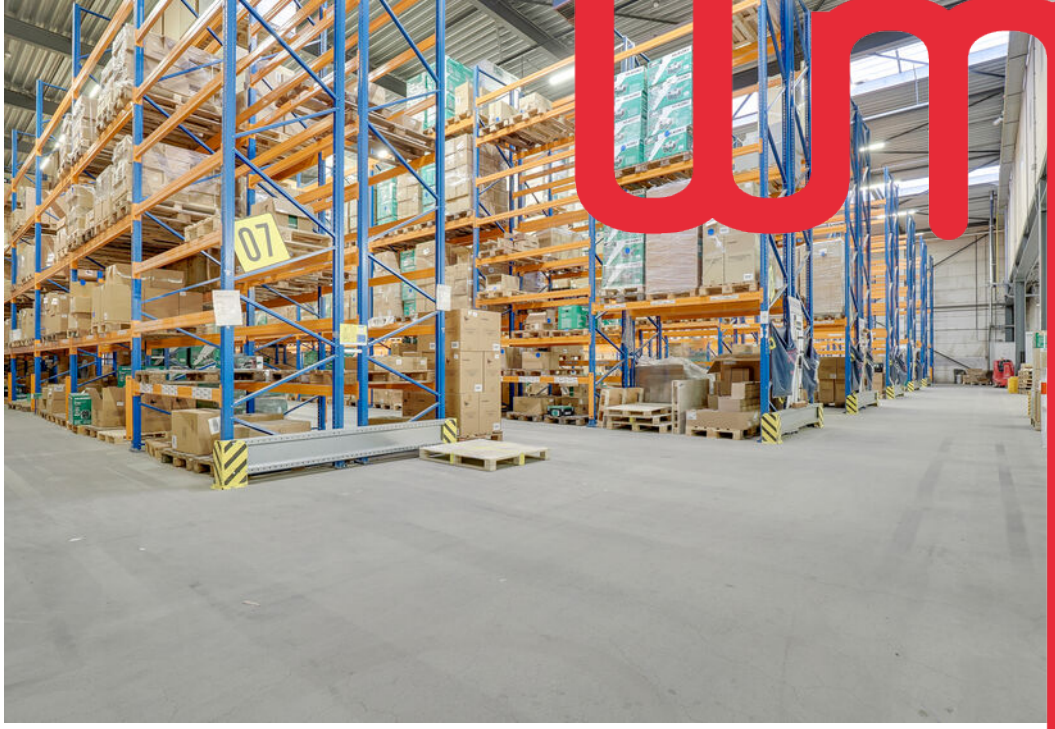
Bijzondere bepalingen
Verhuurder en door hem aangewezen personen zijn gerechtigd het gehuurde periodiek te betreden om te controleren of het gehuurde overeenkomstig de afgesproken bestemming wordt gebruikt.

Het is niet toegestaan om binnen een afstand van tien meter goederen tegen of naast de buitengevels op te slaan.

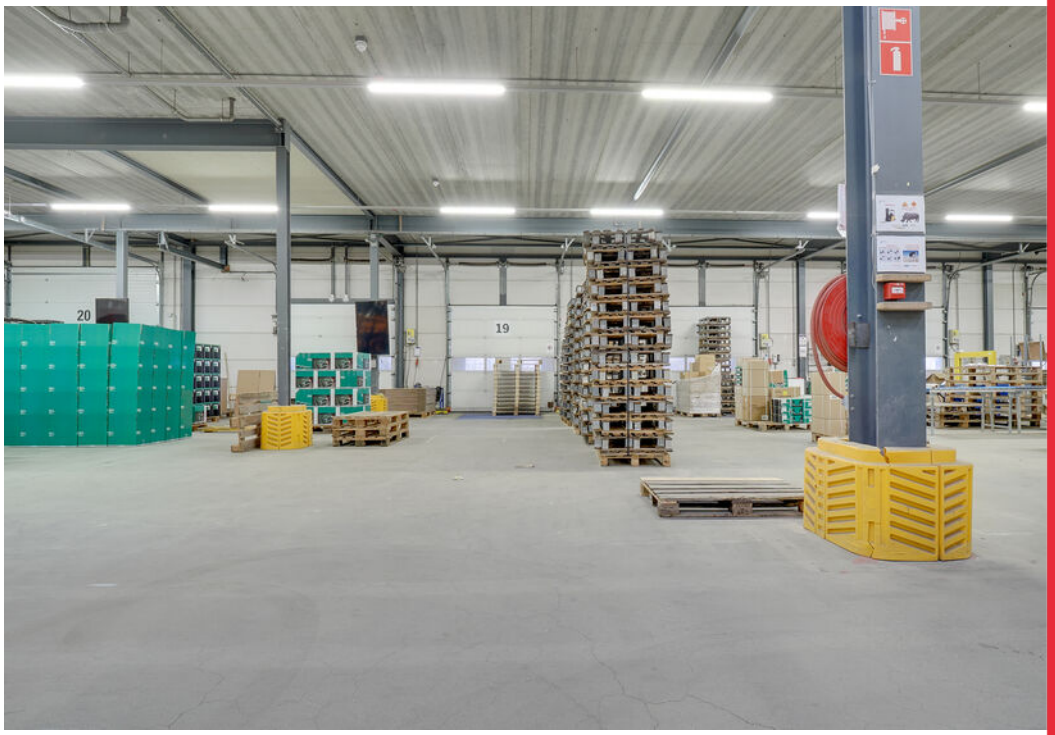
Overige voorwaarden en condities
Huurovereenkomst op basis van het standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed (NVM).

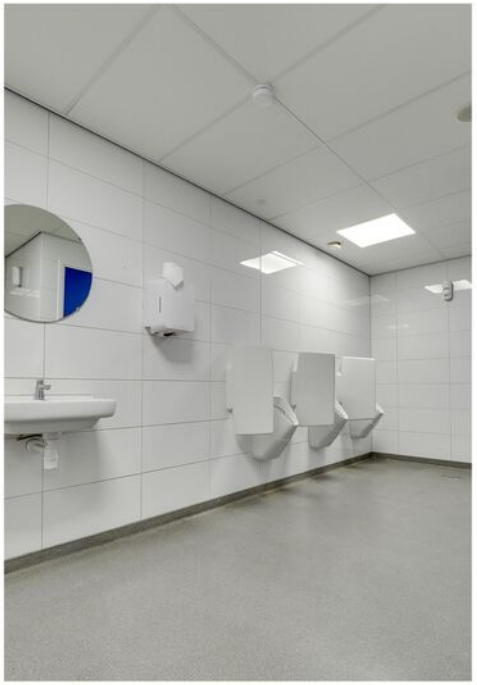
Voor informatie
Waltmann Bedrijfshuisvesting
Maliebaan 71
3581 CG Utrecht
tel: 030 – 66 222 55
bedrijven@waltmann.nl
www.waltmann.nl

Geheel omheind terrein met 2 schuifhekwerken


07

10
11


20
19



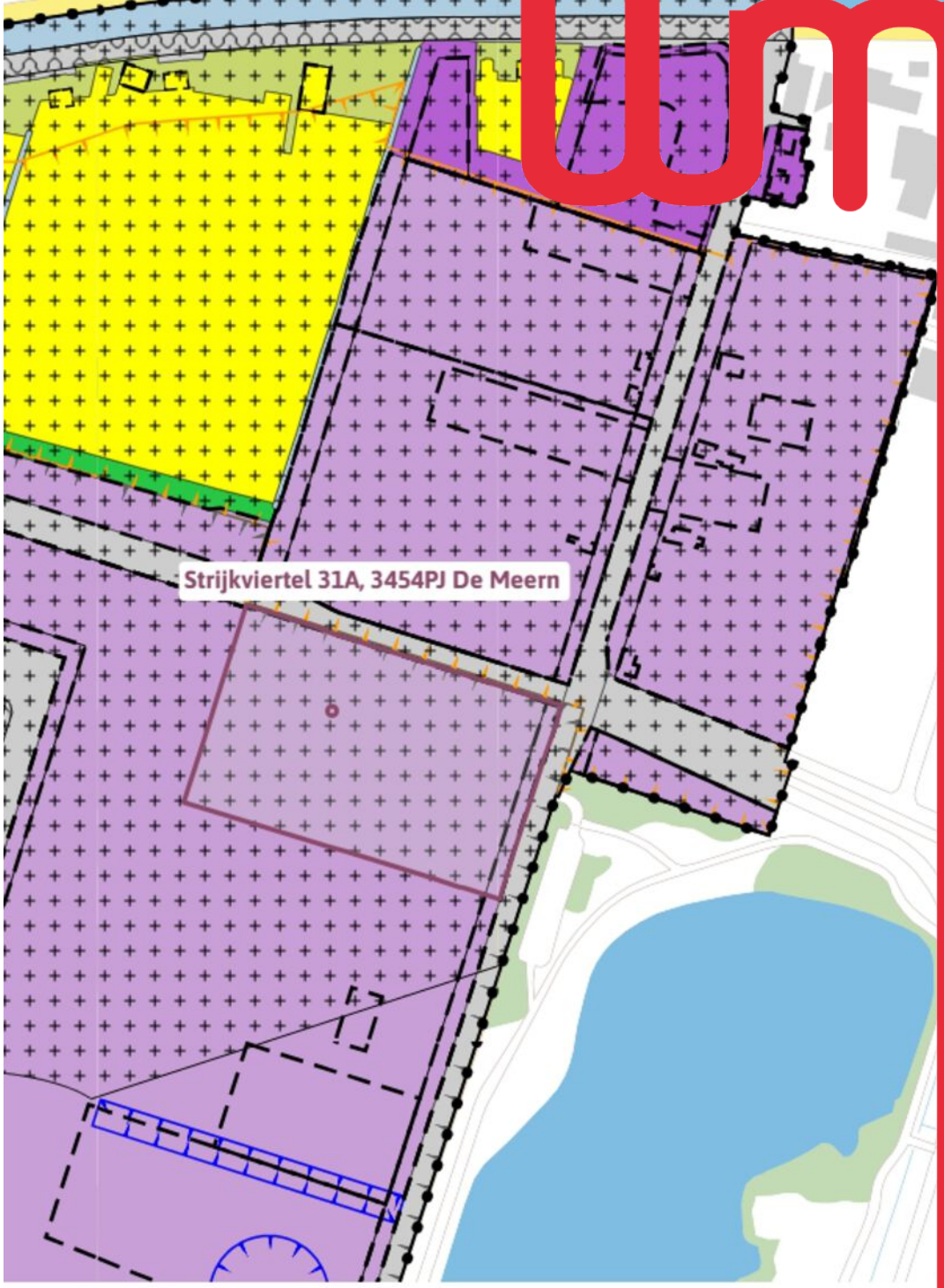
Bestemmingsplan

Omgevingsplan Utrecht en bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oudenrijn, De Meern"

Van toepassing is het omgevingsplan Utrecht en het bestemmingsplan “bedrijventerrein Oudenrijn, De Meern, met de enkelbestemming “Bedrijventerrein”, de functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2" en de gebiedsaanduiding “overige zone – industrieterrein”.

De voor “Bedrijventerrein” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- webwinkels;
- bedrijven uit de Lijst van bedrijfsactiviteiten vermelde categorieën 1 tot en met 3.2;
- en 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 m^2 bedraagt;
  - de detailhandel niet betreft voedings- en genotmiddelen, huishoudelijke artikelen, kleding en schoenen en daarbij behorende accessoires, behoudens werkkleding en -schoenen.
- parkeervoorzieningen.

De gronden met de aanduiding 'overig - industrieterreinzone' zijn gezoneerd industrieterrein in de zin van artikel 1 Wet Geluidhinder.



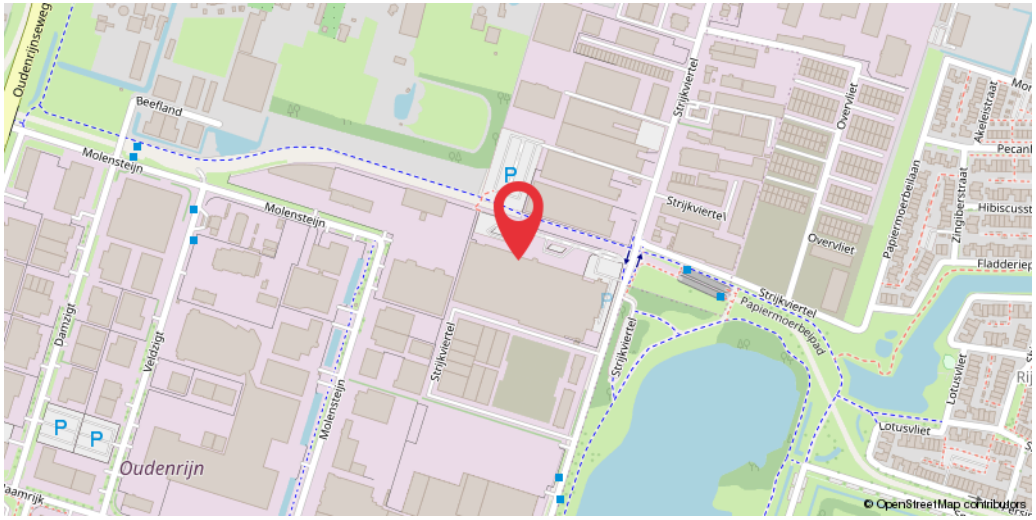
Locatie op de kaart

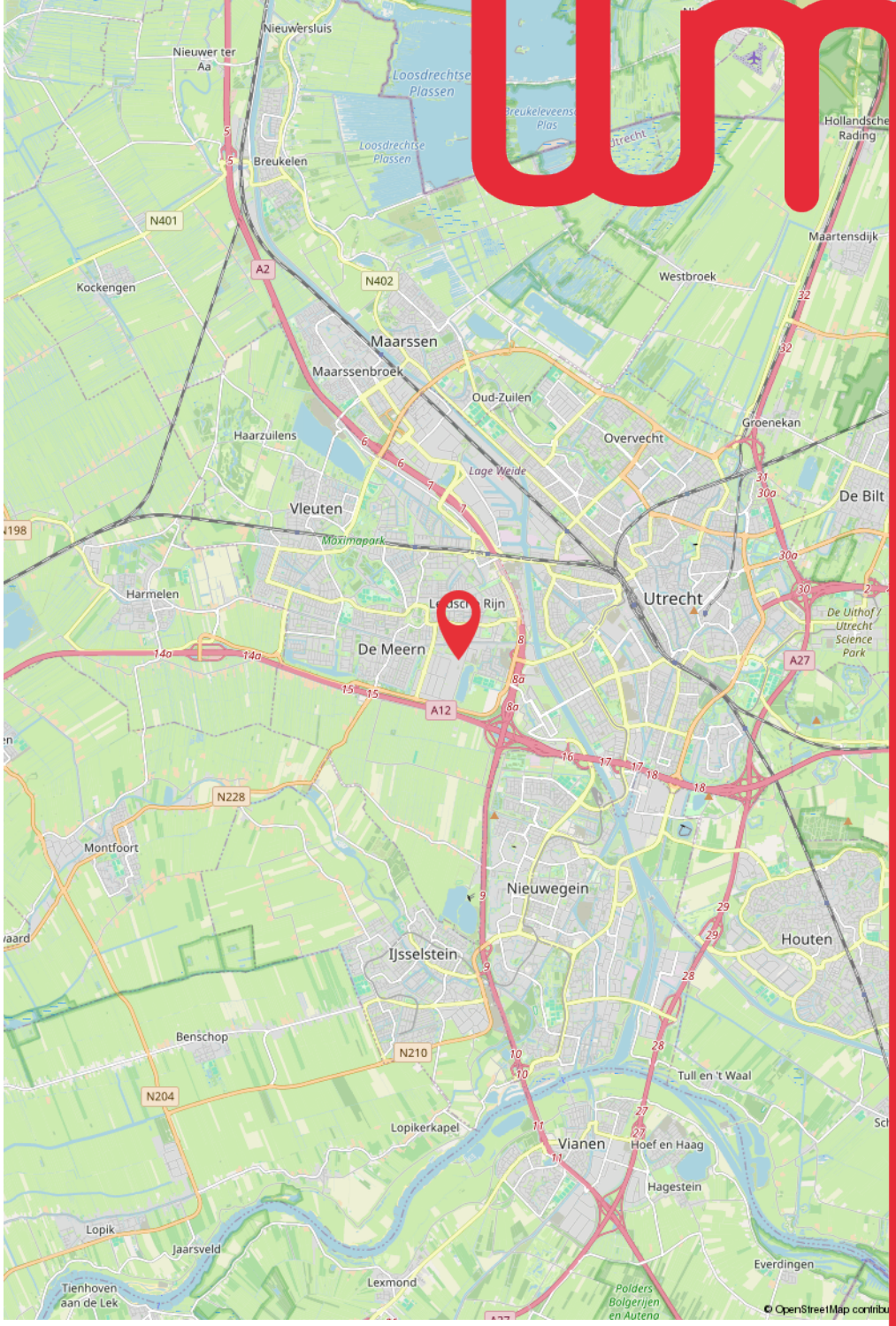
Bereikbaarheid met eigen vervoer
Het object is gelegen in de ‘oksel’ van de rijkswegen A2 en A12 (knooppunt Oudenrijn) en hierdoor zeer goed bereikbaar met eigen vervoer. Bedrijventerrein Oudenrijn ligt direct langs de A12 en de op- en afritten van de Rijkswegen A2 (afslag 8) en A12 (afslag 15 De Meern) zijn slechts op enkele minuten afstand gelegen.

De dichtstbijzijnde opritten van de snelweg:
A2 op 1,1 km hemelsbreed met 6 min reistijd over een route van 3,5 km
A12 op 1,6 km hemelsbreed met 6 min reistijd over een route van 3,4 km
A27 op 7,1 km hemelsbreed met 16 min reistijd over een route van 17,6 km

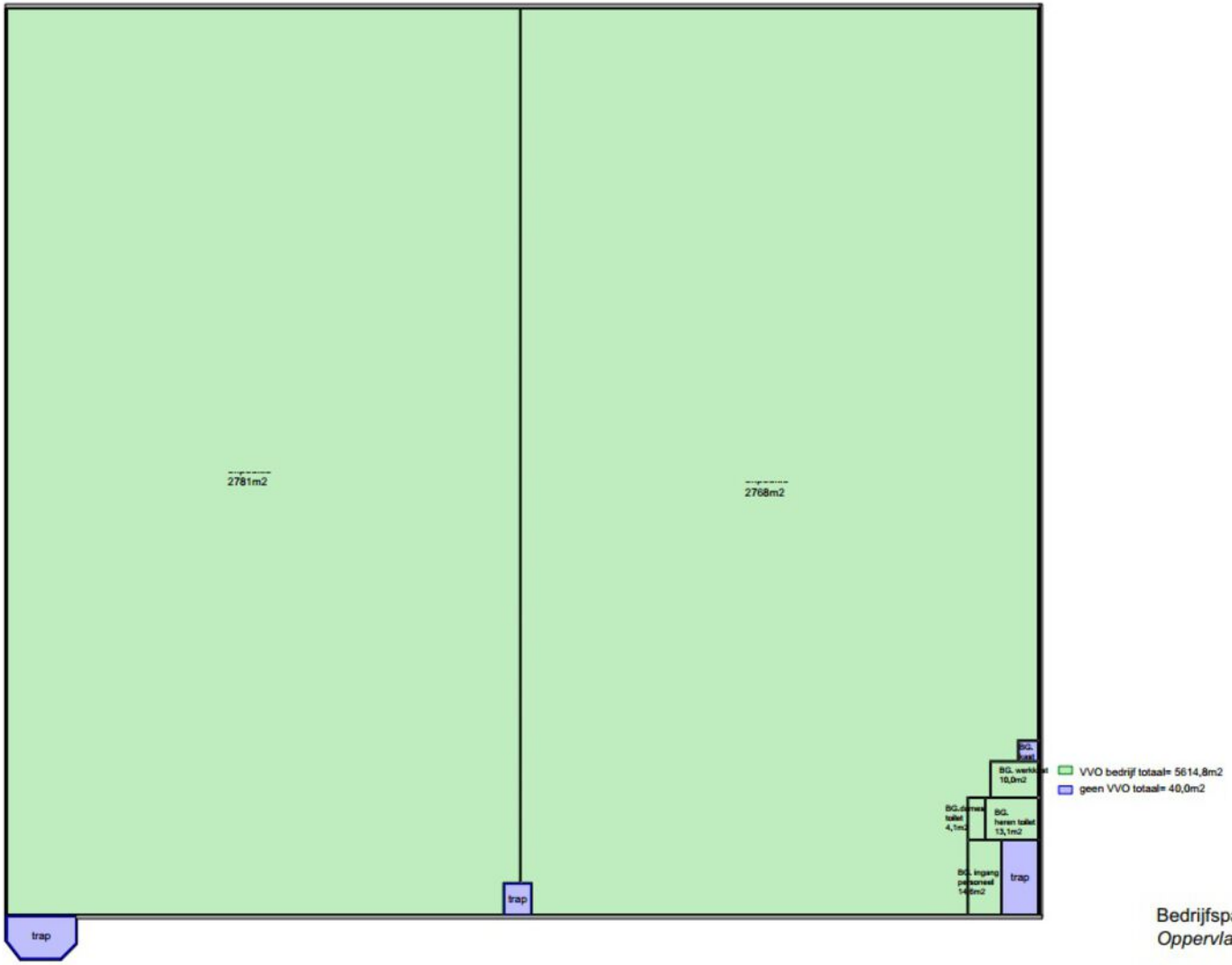
Bereikbaarheid met openbaar vervoer
Zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Een tweetal bushalten met de lijnen 24 en 29 zijn direct nabij het object gelegen. Deze lijnen verzorgen vervoer naar Utrecht (centraal station), Vaartsche Rijn, De Meern, Woerden en Gouda.

Dichtstbijzijnde halte (bus/tram/metro): De Meern, Strijkviertel-Noord
Loopafstand: 0,3 km, Looptijd: 2 min
Dichtstbijzijnde treinstation: Utrecht Leidsche Rijn
Loopafstand: 3,1 km Looptijd: 43 min





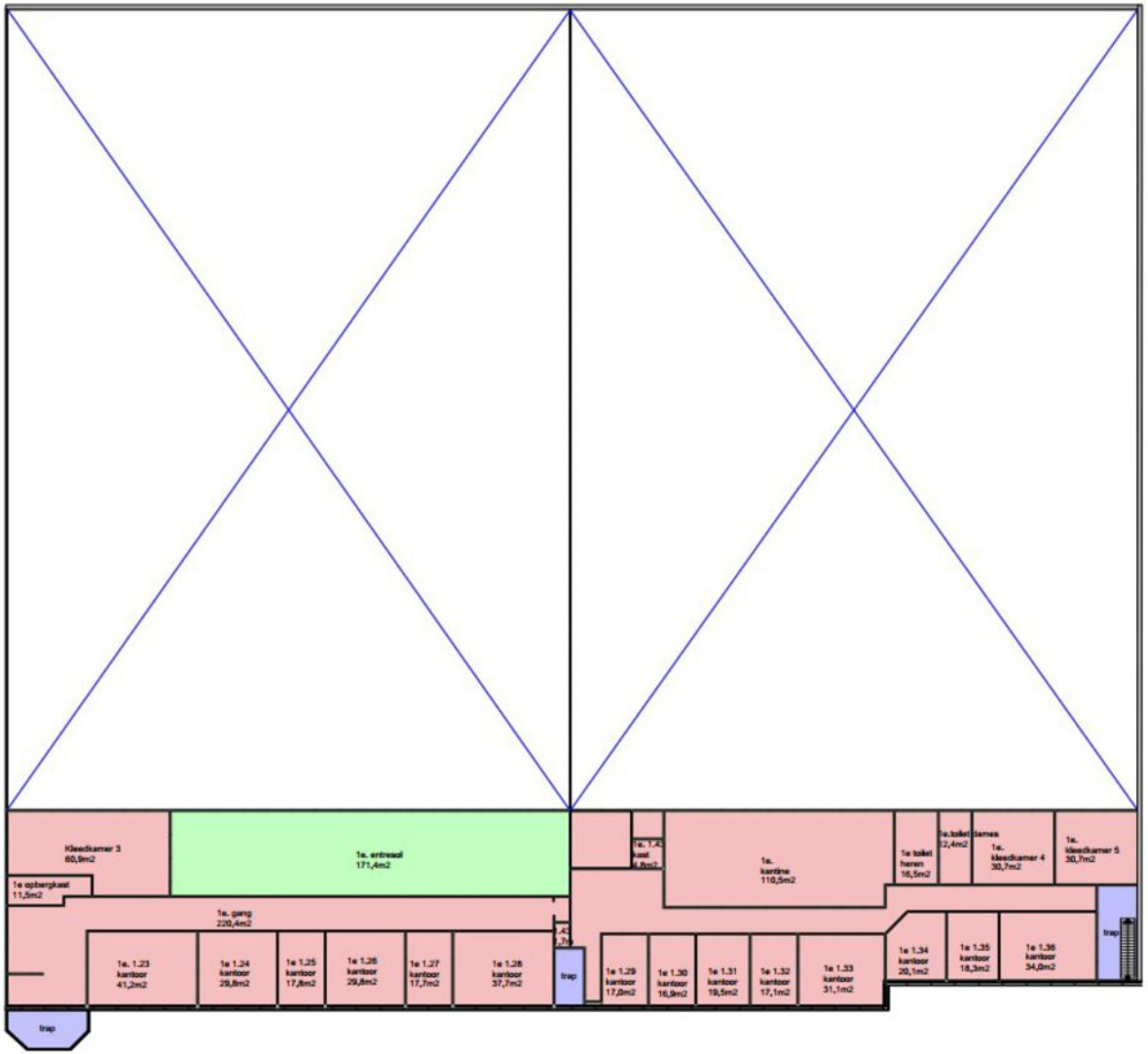
Plattegrond



Bedrijfspand Strijkviertel 31A De Meern
Oppervlaktes, gebaseerd op NEN 2580

begane grond

Plattegrond

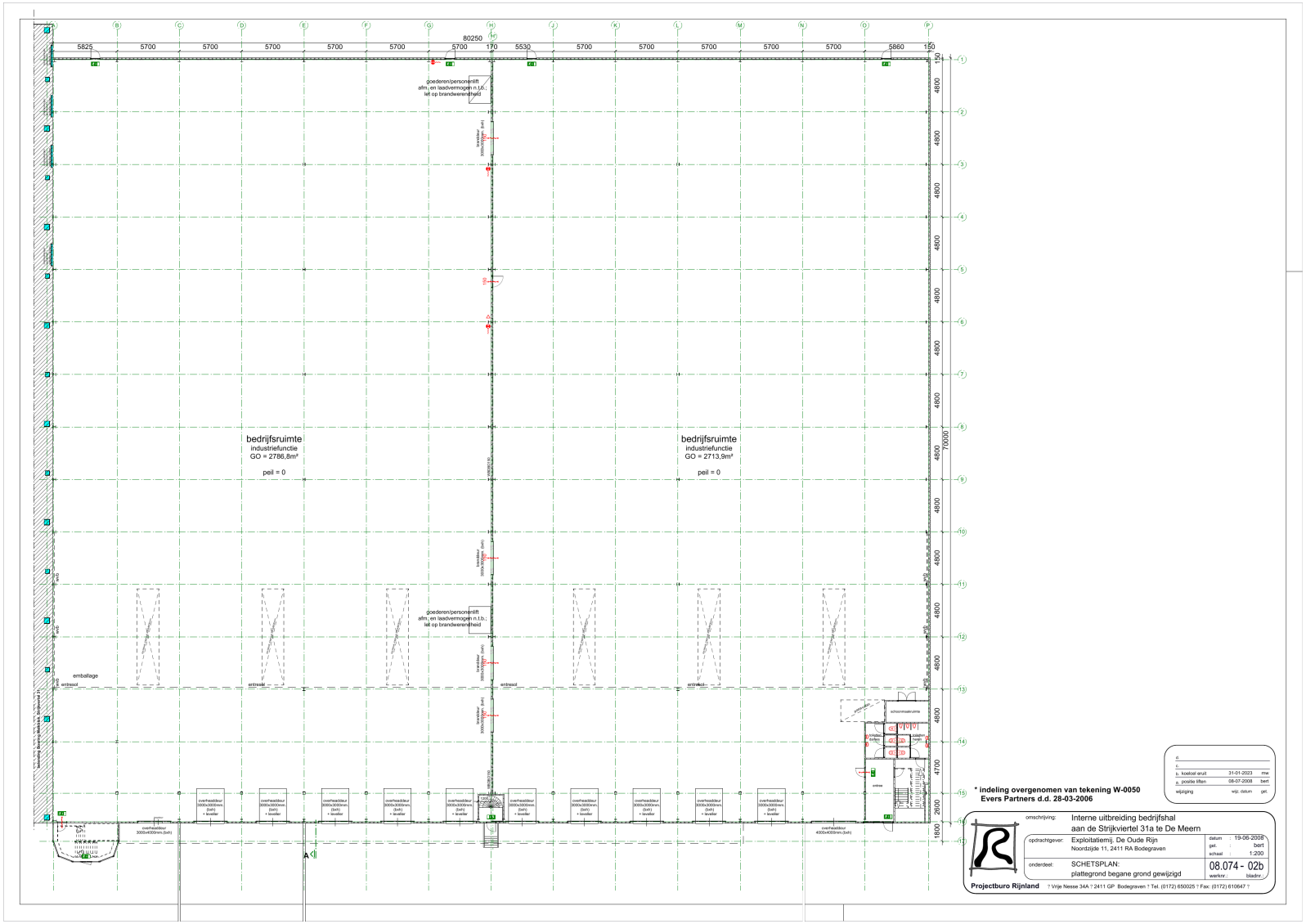


VVO bedrijf totaal= 171,4m2
VVO kantoor totaal= 870,7m2
geen VVO totaal= 42,0m2

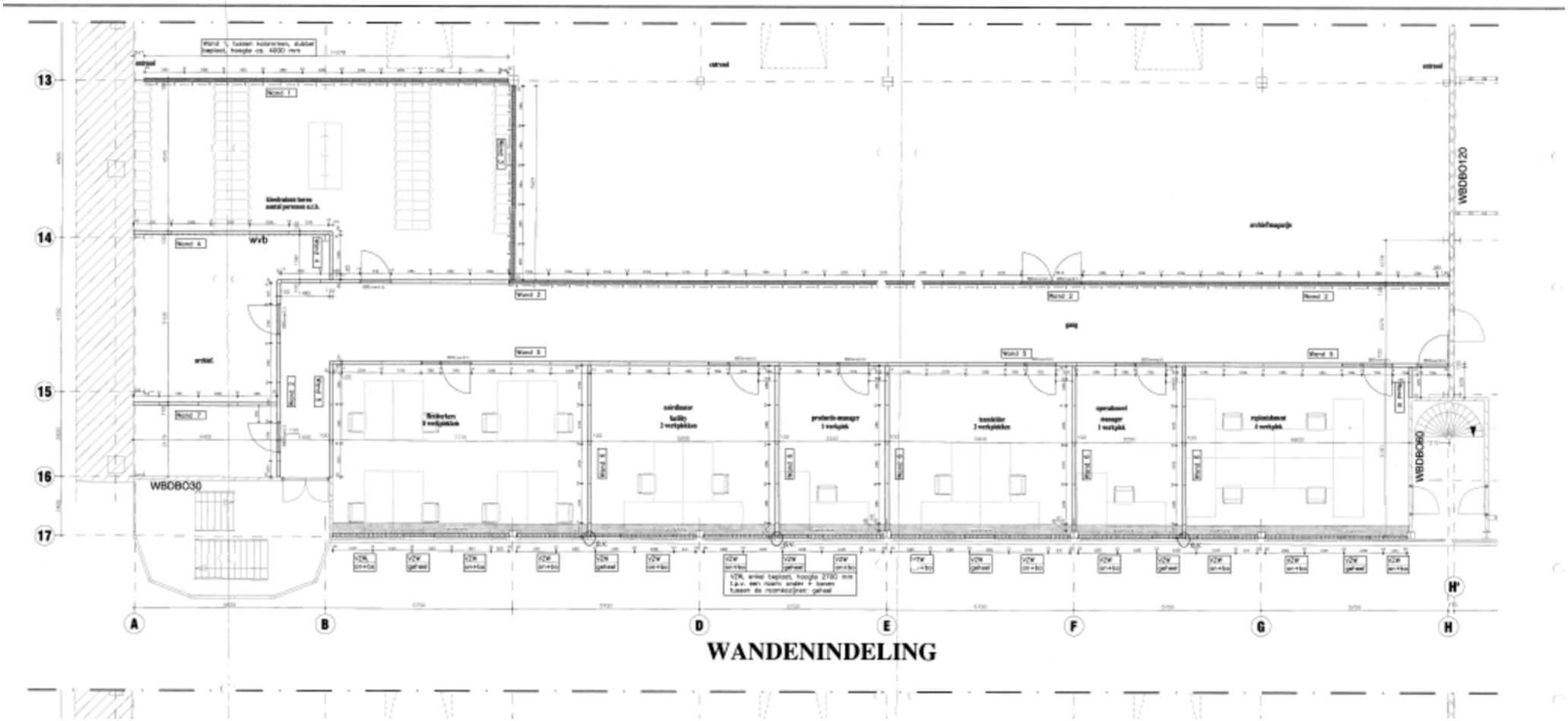
Bedrijfspand Strijkviertel 31A De Meern
Oppervlaktes, gebaseerd op NEN 2580

1e verdieping

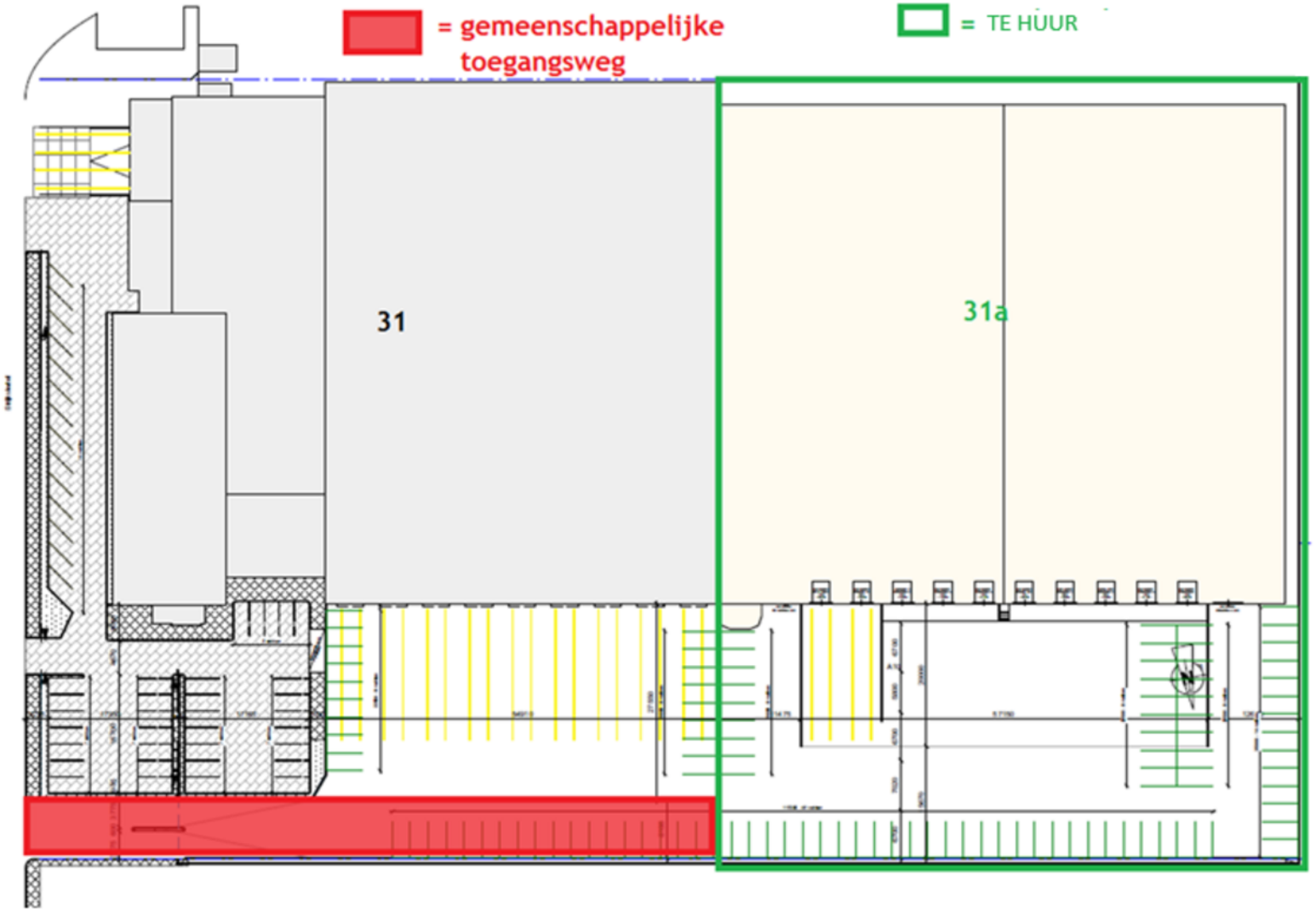
Plattegrond



Plattegrond



Ligging



Energielabel

Energielabel utiliteitsbouw

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
247408578	31-01-2022	26-01-2032	Definitief

Dit gebouw heeft energielabel A+

G F E D C B A ++++

Isolatie

Gevels	- +/- + ++
Gevelpanelen	n.v.t.
Daken	+ ++
Vloeren	n.v.t.
Ramen	+/- + ++
Buitendeuren	n.v.t.

Installaties

	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
Verwarming	HR-107 ketel	nee **ja**
Warm water	Elektrische boiler	**nee** ja
Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	nee **ja**
Koeling	Compressiekoeling	nee **ja**
Verlichting	6,5 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen	**nee** ja
Zonnepanelen	46.200 Wp	**nee** ja

Dit gebouw wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Aandeel hernieuwbare energie 46,3 %

Over dit gebouw

Adres
Strijkviertel 31 A
3454PJ De Meern
BAG-ID: 0344010000069953

Bouwjaar
1971

Detailaanduiding

Compactheid
1,55

Gebruiksfunctie
100% Kantoor

Gebruiksoppervlakte
480 m²

Opnamedetails

Naam
F. Vermeulen

Examennummer
49246

Certificaathouder
Energielabel.com

Inschrijfnummer
SKGIKOB.012365

KvK-nummer
24363377

Soort opname
Basisopname

Certificerende instelling
SKGIKOB

Meetstaat

PROJECTBURO RIJNLAND

Oppervlakte VVO per ruimte
Strijkviertel 31A te De Meern

datum	07-02-2022
gewijzigd	-
werkno.	02.068-01
opgesteld	mk

ruimte	Etage	Opp	Gekoeld/ ongekoeld	type
Krattenopslag / expeditie	begane grond	2.781,0 m2	Ongekoeld	Bedrijfsruimte
Krattenopslag / expeditie	begane grond	2.768,0 m2	Ongekoeld	Bedrijfsruimte
Koelinstallatie	begane grond	24,2 m2	Ongekoeld	Bedrijfsruimte
Trappenhuis	begane grond	16,2 m2	Ongekoeld	Bedrijfsruimte
Personeel ingang	begane grond	14,6 m2	Ongekoeld	Bedrijfsruimte
Trappenhuis	begane grond	16,2 m2	Ongekoeld	Bedrijfsruimte
Toiletruimte heren	begane grond	13,1 m2	Ongekoeld	Bedrijfsruimte
Toiletruimte dames	begane grond	4,1 m2	Ongekoeld	Bedrijfsruimte
Werkkast	begane grond	10,0 m2	Ongekoeld	Bedrijfsruimte
Kast	begane grond	2,3 m2	Ongekoeld	Bedrijfsruimte
Trappenhuis	begane grond	5,0 m2	Ongekoeld	Bedrijfsruimte
gang	verdieping	220,4 m2	Ongekoeld	Kantoor
kleedkamer 3	verdieping	60,9 m2	Ongekoeld	Kantoor
opbergkast	verdieping	11,5 m2	Ongekoeld	Kantoor
entresol	verdieping	171,4 m2	Ongekoeld	Bedrijfsruimte
1.23 kantoor	verdieping	41,2 m2	Ongekoeld	Kantoor
1.24 kantoor	verdieping	29,8 m2	Ongekoeld	Kantoor
1.25 kantoor	verdieping	17,8 m2	Ongekoeld	Kantoor
1.26 kantoor	verdieping	29,8 m2	Ongekoeld	Kantoor
1.27 kantoor	verdieping	17,7 m2	Ongekoeld	Kantoor
1.28 kantoor	verdieping	37,7 m2	Ongekoeld	Kantoor
1.29 kantoor	verdieping	17,0 m2	Ongekoeld	Kantoor
1.30 kantoor	verdieping	16,9 m2	Ongekoeld	Kantoor
1.31 kantoor	verdieping	19,5 m2	Ongekoeld	Kantoor
1.32 kantoor	verdieping	17,1 m2	Ongekoeld	Kantoor
1.33 kantoor	verdieping	31,1 m2	Ongekoeld	Kantoor
1.34 kantoor	verdieping	20,1 m2	Ongekoeld	Kantoor
1.35 kantoor	verdieping	18,3 m2	Ongekoeld	Kantoor
1.36 kantoor	verdieping	34,0 m2	Ongekoeld	Kantoor
installatie kast	verdieping	22,4 m2	Ongekoeld	Kantoor
kantine	verdieping	110,5 m2	Ongekoeld	Kantoor
toilet heren	verdieping	16,5 m2	Ongekoeld	Kantoor
toilet dames	verdieping	12,4 m2	Ongekoeld	Kantoor
Kleedkamer 4	verdieping	30,7 m2	Ongekoeld	Kantoor
Kleedkamer 5	verdieping	30,7 m2	Ongekoeld	Kantoor
trap	verdieping	13,9 m2	Ongekoeld	Kantoor
trap	verdieping	8,7 m2	Ongekoeld	Kantoor
trap	verdieping	19,4 m2	Ongekoeld	Kantoor
werkkast	verdieping	1,7 m2	Ongekoeld	Kantoor
1.43 kast	verdieping	4,8 m2	Ongekoeld	Kantoor

VVO kantoor	870,5
aanvulling	0,2
VVO bedrijfsruimte	5.786,4
aanvulling	-0,2
	6.657,1 m²
geen VVO	81,7
aanvulling	0,3
	6.739,1 m²

'aanvulling' is nodig ivm afrondingen

Projectburo Rijnland b.v. -02.068-01- 1

Kadastrale kaart

Uw referentie: strijkviertel 31

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 mei 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Oudenrijn
Sectie	A
Perceel	4039

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Kadastraal uittreksel

Gemeente:	Oudenrijn
Sectie:	A
Nummer(s):	4039 gedeeltelijk
Perceelgrootte	circa 19.566 m²

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 Kerkmeer
Taxateur o.z. - groot zakelijk

Peter de Gier
NVM Makelaar RM

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.