

**VRIJBLIJVENDE PROJECTINFORMATIE  
TE HUUR  
KANTOOR-/BEDRIJFSRUIMTE**

**Ravenswade 54V  
te Nieuwegein**



Waltmann Bedrijfshuisvesting  
Maliebaan 71  
3581 CG UTRECHT  
tel: 030 - 66 222 55  
e-mail: [bedrijven@waltmann.nl](mailto:bedrijven@waltmann.nl)  
[www.waltmann.nl](http://www.waltmann.nl)





Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Waltmann Bedrijfshuisvesting geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

## TE HUUR KANTOOR-/BEDRIJFSRUIMTE

### Adres

Ravenswade 54 V te Nieuwegein (3439 LD)

### Algemene informatie

Het object is gelegen op bedrijventerrein “de Liesbosch”. Dit bevindt zich op een centrale plek tussen Utrecht en Nieuwegein, tegen de A12. Het bedrijventerrein is aan een grote herindeling onderhevig geweest met als doel om de infrastructuur te verbeteren.

Zo zijn de toegangswegen verbreed en is er een extra verbindingsweg aangelegd waardoor de doorstroom sterk verbeterd is en het bedrijfsterrein nu zeer goed bereikbaar is per auto, openbaar vervoer en fiets.

Het betreft een representatief bedrijfsgebouw (bedrijfsruimte met kantoor) centraal gelegen in het midden van het land. Dit object en de locatie is dan ook uitermate geschikt voor business-to-business ondernemingen. De beschikbare ruimte is gelegen op de begane grond en betreft een echte zichtlocatie. De ruimte is voorzien van een eigen pantry, krachtstroom en is naar eigen wens in te delen.

Op dit terrein is een divers aanbod van bedrijven gehuisvest. Hierbij valt te denken aan onder andere de Hornbach, Hanos, Toolstation, The Stonefactory en Staples Office Centre. Ook hebben zich hier onlangs Mercedes-Benz Nederland en het nieuwe distributiecentrum van Jumbo Supermarkten gevestigd.

### Bereikbaarheid

#### Met eigen vervoer

De Ravenswade is uitstekend bereikbaar met eigen vervoer. Het bedrijvenpark is gelegen in de oksel van het knooppunt Lunetten, met directe aansluiting op de rijksweg A12 (Arnhem-Utrecht-Den Haag) en op geringe afstand van de knooppunten Rijnsweerd (A27/A28) en Oudenrijn (A2/A12). Het centrum van de stad (Hoog Catharijne) en het Centraal Station zijn eveneens op enkele autominuten afstand gelegen.

#### Het openbaar vervoer

Diverse buslijnen zijn op enkele minuten loopafstand te bereiken, onder andere buslijnen 47, 66 en 247 richting Utrecht (CS), Houten en Nieuwegein.

### Oppervlakte

Voor de verhuur is momenteel circa 189 m<sup>2</sup> v.v.o. beschikbaar op de begane grond.

Van onderhavig object is geen NEN 2580 meetcertificaat aanwezig. De vermelde metrages zijn bepaald aan de hand van niet schaalvaste plattegrondtekeningen. Derhalve kan geen enkel recht worden ontleend aan de genoemde metrages.

### Parkeren

Rondom het object zijn in de directe omgeving vrije parkeerplaatsen beschikbaar.

<b>Bestemming</b>	<p>Bedrijfsgebonden kantoorvoorzieningen zijn toegestaan mits per bedrijf de bruto vloeroppervlakte niet meer dan 50% van de bruto vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen bedraagt.</p> <p>Ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijven t/m categorie 4.2. en groothandelsbedrijven'.</p> <p>Hiervoor geldt de aanduiding 'geluidzone - industrie':</p> <ol style="list-style-type: none"><li>ligt de rond het industrieterrein Liesbosch gelegen zone als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder, buiten welke zone de geluidsbelasting vanwege het desbetreffende terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan;</li><li>zijn nieuwe geluidsgevoelige objecten niet toegestaan.</li></ol>
<b>Huurprijs</b>	<p>€ 110,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW.</p> <p>Uitgangspunt is BTW-belaste verhuur. Derhalve dient bovengenoemd bedrag te worden vermeerderd met het van toepassing zijnde BTW-percentages. Indien huurder niet aan het 90% criterium voldoet, is er van rechtswege sprake van omzetbelasting vrijgestelde verhuur. Alsdan wordt de overeengekomen kale huurprijs, exclusief omzetbelasting, zodanig verhoogd dat het voor verhuurder ontstane nadeel wordt gecompenseerd.</p>
<b>Huurprijsaanpassing</b>	<p>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).</p>
<b>Huurtermijn</b>	<p>5 jaar met een aansluitende verlengingstermijn van telkens 5 jaar, afwijkende huurtermijnen in overleg.</p>
<b>Opzegtermijn</b>	<p>Beëindiging van de huurovereenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste 12 maanden.</p>
<b>Betaling</b>	<p>Huur, servicekosten en BTW per kwartaal vooruit.</p>
<b>Zekerheidsstelling</b>	<p>Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van drie maanden huur inclusief servicekosten en BTW.</p>

## Servicekosten

€ 35,- m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met BTW, voor het eerste huurjaar als voorschot op basis van nacalculatie, bij vooruitbetaling per kwartaal te voldoen, voor de kosten van de navolgende leveringen en diensten:

- jaarlijkse inspectie en klein onderhoud verwarmingsinstallatie, heater(s), luchtbehandelingsinstallatie en brandslanghaspel(s);
- inspectie klein onderhoud en dakbedekking;
- schoonmaak algemene toiletruimten en bijbehorende sanitaire voorzieningen;
- reinigen straatkolken en riolering;
- warmtelevering, gas-, elektra- en waterverbruik (gemeenschappelijk ruimten);
- schoonhouden van gemeenschappelijke ruimte, glasbewassing buitenzijde en gevelreiniging;
- periodiek onderhoud en keuringen van technische installaties;
- afvalverwerking;
- onderhoud groenvoorziening en buitenterrein;
- ongediertebestrijding en legionella controle;
- premie glasverzekering;
- onroerende zaakbelasting gebruiksdeel;
- 5% administratiekosten over bovenstaande leveringen en diensten.

## Energie label

C.

## Aanvaarding

In overleg.

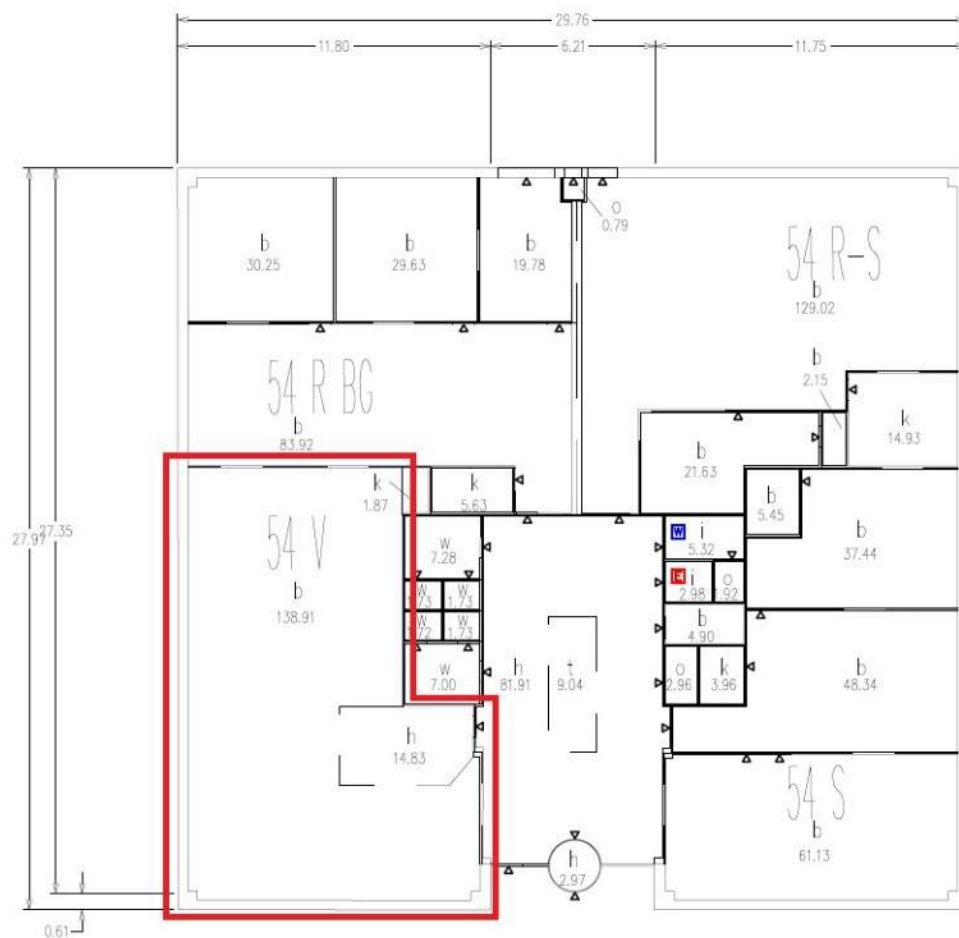
## Overige voorwaarden en condities

Het model van de huurovereenkomst van verhuurder is gebaseerd op het model zoals is vastgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) 2015, inclusief de algemene bepalingen, alsmede de aanvullende bepalingen van verhuurder.

## Voor informatie

Waltmann Bedrijfshuisvesting  
Maliebaan 71  
3581 CG Utrecht  
tel: 030 - 66 222 55  
[bedrijven@waltmann.nl](mailto:bedrijven@waltmann.nl)  
[www.waltmann.nl](http://www.waltmann.nl)

## Plattegrond begane grond



## Locatiekaart

