

**VRIJBLIJVENDE PROJECTINFORMATIE  
TE HUUR  
BEDRIJFSRUIMTE  
MET KANTOORRUIMTE**

**Atoomweg 478  
te Utrecht**



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)



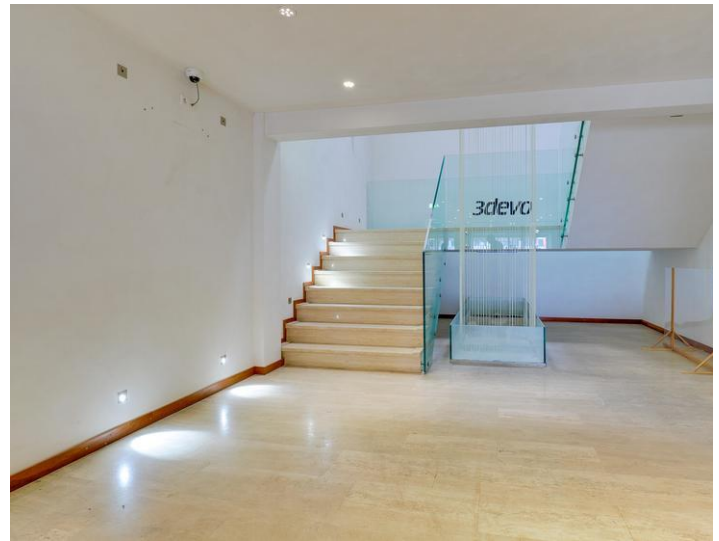
Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Waltmann Bedrijfshuisvesting geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie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



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.



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.





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 BEDRIJFS-/PRODUCTIERUIMTE MET KANTOOR EN AFGESLOTEN PARKEERTERREIN.

<b>Adres</b>	Atoomweg 478 te Utrecht (3542 AB).
<b>Algemene informatie</b>	<p>Bedrijfspand op A-locatie aan de Atoomweg 478 in Utrecht.</p> <p>Dit representatieve bedrijfspand bevindt zich op een prominente zichtlocatie aan de Atoomweg op het centraal gelegen bedrijventerrein 'Lage Weide' te Utrecht.</p> <p>De entree van het pand, gesitueerd aan de voorzijde, biedt toegang tot een reeks kantoorruimtes die strategisch gelegen zijn aan de voor- en rechterzijde van het gebouw. Aansluitend treft u een royale bedrijfs- of productieruimte aan, voorzien van twee overheaddeuren en een vrije hoogte van circa 5,27 meter.</p> <p>Het pand beschikt over ongeveer 24 parkeerplaatsen, zowel voor als naast het gebouw, waarvan een aanzienlijk deel op een afgesloten eigen terrein is gesitueerd.</p> <p>Uitzendbureau Jobvision is de medehuurder met zijn kantoor en opslagruimte op de begane grond. De hoofdentree en toegang naar de overheaddeur worden gedeeld met deze medehuurder.</p> <p>Bedrijventerrein 'Lage Weide' staat bekend om zijn diversiteit aan bedrijven uit de commerciële en logistieke sector, met gerenommeerde namen zoals Kuehne+Nagel, DHL, Picnic, WE Fashion, UPS, FONQ en HEMA.</p> <p>Dit pand biedt een uitstekende kans voor bedrijven die op zoek zijn naar een goed bereikbare en zichtbare locatie in Utrecht.</p>
<b>Bereikbaarheid</b>	<p><b>Met eigen vervoer</b> Bedrijventerrein Lage Weide is uitstekend bereikbaar vanaf de rijksweg A2 (Amsterdam-Maastricht) welke op slechts 3 minuten afstand van het gebouw gelegen is.</p> <p>Voor stadslogistiek ligt het centrum van Utrecht op nog geen 5 km rijden en Leidsche Rijn centrum op maar 3 km rijden.</p> <p><b>Met openbaar vervoer</b> Per openbaar vervoer is dit gebouw eveneens goed bereikbaar. Op circa 200 m loopafstand bevinden zich bushaltes met verbindingen naar onder meer Utrecht Centraal Station en Station Maarssen. Het dichtstbijzijnde NS treinstation is Utrecht Terwijde, gelegen op ca 3.1 km loopafstand.</p>
<b>Oppervlakte</b>	<p>Voor verhuur is totaal circa 2.005 m<sup>2</sup> v.v.o. beschikbaar :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- circa 869 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte begane grond</li><li>- circa 118 m<sup>2</sup> kantoorruimte begane grond</li><li>- circa 355 m<sup>2</sup> entresol/bedrijfsruimte 1e verdieping</li><li>- circa 662 m<sup>2</sup> kantoorruimte 1e verdieping</li></ul> <p>Deelverhuur is bespreekbaar.</p>



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

## Parkeren

24 parkeerplaatsen aanwezig op eigen terrein. Tevens 3 bezoekersplaatsen. Tevens is er een fietsenstalling aanwezig.

## Huurprijzen

Bedrijfsruimte € 64,- per m<sup>2</sup> per jaar  
Kantoorruimte € 79,- per m<sup>2</sup> per jaar  
Entresol € 15,- per m<sup>2</sup> per jaar  
Parkeerplaatsen € 150,- per plaats per jaar

Uitgangspunt is BTW belaste verhuur. Derhalve dient bovengenoemd bedrag te worden vermeerderd met het van toepassing zijnde BTW percentage. 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.

## Constructief / bouwkundig

- bouwjaar: 1983
- vrije hoogte bedrijfshal: ca. 527 cm en ca. 246 cm onder de entresol
- vrije overspanning: ca 20 meter
- vloerbelastingen:
  - magazijnvloer b.g. ca. 1.000 kg/m<sup>2</sup>
  - verdieping zijvleugels ca. 400 kg/m<sup>2</sup>
  - verdieping voorzijde ca. 500 kg/m<sup>2</sup>
  - entresol onbekend

## Energielabel

Energielabel B, geldig tot en met 04-06-2029.

## Stroomspecificatie

Aansluitcapaciteit 87 KVA  
3 x 125A  
Gecontracteerd vermogen 56 KW

## Opleveringsniveau en voorzieningen

Het gebouw zal (schoon en ontruimd) worden aangeboden met de volgende voorzieningen:

Kantoren

- deels v.v. buitenzonwering
- huidig systeemplafond met TL-verlichtingsarmaturen
- diverse airco plafonduits\*
- C.V.-installatie voorzien van radiatoren
- kabelgoten v.v. elektra- en databekabeling\*
- dames en herentoilet met voorportaal en wastafel
- deels te openen ramen
- brandmeldinstallatie
- alarminstallatie\*
- gemeenschappelijke entreehal voorgevel met luifel en elektrische schuifdeuren
- extra eigen entree zijgevel
- huidige receptiebalie in de gemeenschappelijke entree

- huidige vloerbedekking
- pantry v.v. onder- en bovenkastjes, gootsteen, vaatwasser, koelkast, magnetron\*
- brandslanghaspels en/of -blussers
- vluchtwegaanduiding
- lichtkoepels
- kantineruimte v.v. keukenblok

#### Bedrijfsruimte

- 2 lage elektrische overheaddeuren voorzien van glassecties, in zij- en achtergevel
- loopdeur
- brandslanghaspels en -blussers
- raampartijen in zijgevel
- verwarmen via stralingspanelen aan het plafond
- grotendeels LED verlichting en deels TL-verlichting
- houten entresolvloer
- goederenlift naar entresol\*
- krachtstroomaansluitingen
- veel daglicht via lichtstraten in het dak
- loopdeuren
- monoliet afgewerkte betonvloer
- brandslanghaspels en/of -blussers
- vluchtwegaanduiding

#### Terrein

- verhard met klinkerbestrating
- afsluitbaar schuifhek
- groenvoorzieningen
- verlichting aan buitengevel
- reclamezuil\*

\* Onderdelen voorzien van een “\*” maken geen onderdeel uit van het gehuurde. Deze zaken worden eenmalig aan huurder te beschikking gesteld. Eventueel inwerkingstelling, onderhoud en/of vervanging/vernieuwing is voor rekening en risico huurder.

#### Bestemming

Van toepassing is bestemmingsplan “Lage Weide”, artikel 3.1. Het object is geschikt voor:

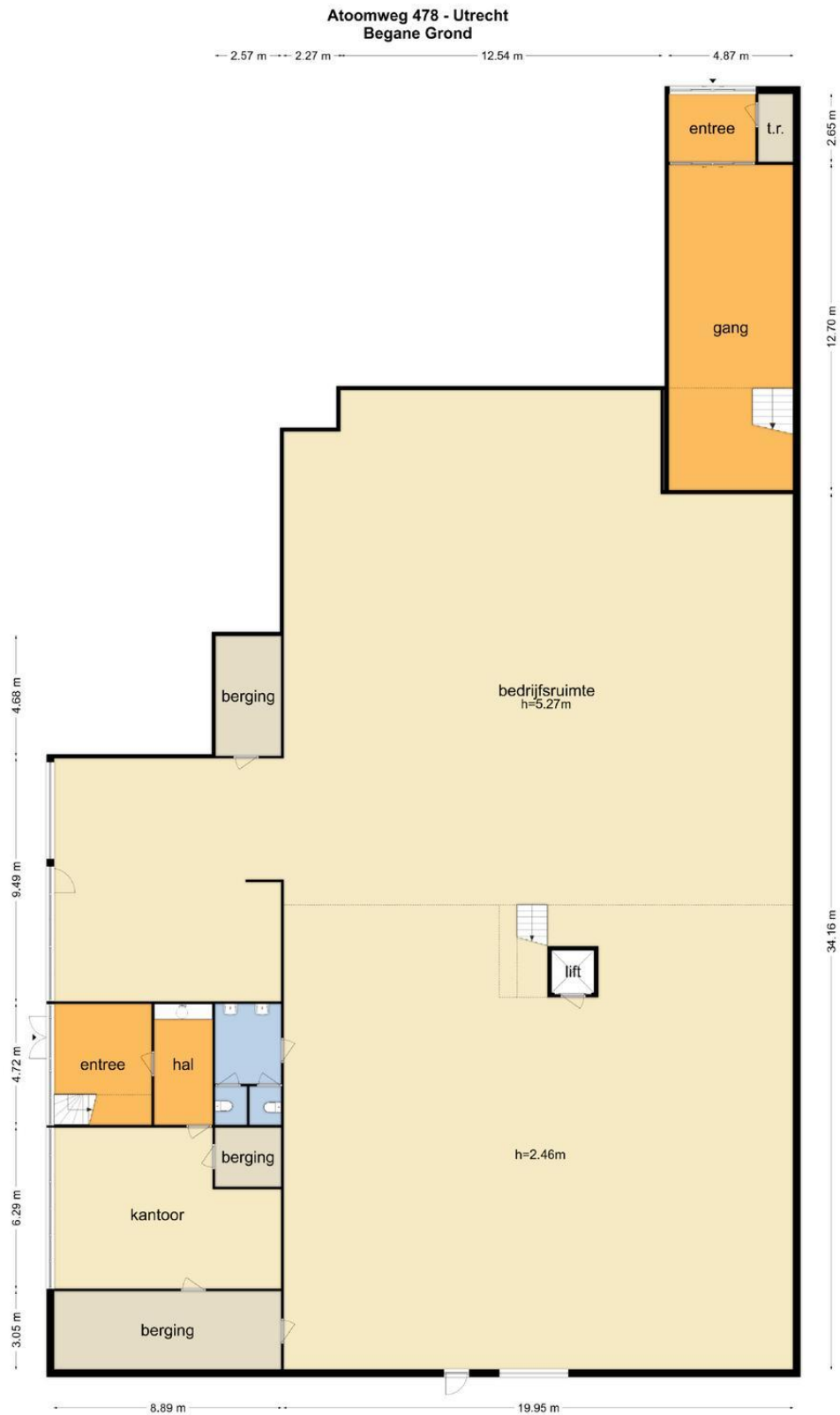
- bedrijven tot en met categorie 5.1 uit de lijst van bedrijfsactiviteiten,
- zelfstandig en ondergeschikt kantoor,
- webwinkels.

De gemeente Utrecht heeft bevestigd dat Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken ten behoeve van volumineuze detailhandel en passend binnen de branche:

- detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans, tenten en kampeerartikelen;
- detailhandel in auto- en motormaterialen;
- detailhandel in keukens, badkamers, sanitair en tegels;
- detailhandel in volumineuze artikelen zoals zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden, grafzerken, paardentrailers, aanhangwagens, etc.; brand- en explosiegevaarlijke stoffen, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen.

<b>Huurprijsaanpassing</b>	Jaarlijks, op basis van de wijziging van het maandprijs-indexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI- Alle Huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
<b>Huurtermijn</b>	5 jaar met aansluitende verlengingstermijnen van telkens 5 jaar, afwijkende huurtermijnen in overleg.
<b>Opzegtermijn</b>	Beëindiging van de huurovereenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste 12 maanden.
<b>Betaling</b>	Huur, servicekosten en BTW per maand vooruit.
<b>Servicekosten</b>	€ 35,- per m <sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met BTW als verrekenbaar voorschot voor de navolgende leveringen en diensten: <ul style="list-style-type: none"><li>- levering en verbruik gas (via tussenmeter)</li><li>- levering en verbruik water</li><li>- levering en verbruik elektra van de eigen en gemeenschappelijke ruimten (via tussenmeter)</li><li>- periodiek onderhoud tuin</li><li>- bedrijfsafval</li><li>- periodiek bladvrij maken dak en goten</li><li>- periodiek controle en onderhoud blusmiddelen</li><li>- 5% administratiekosten over bovengenoemde servicekosten.</li></ul> <p>De entresol wordt buiten beschouwing gelaten voor de servicekosten berekening.</p>
<b>Zekerheidsstelling</b>	Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van drie maanden huur inclusief servicekosten en BTW, afgegeven door een erkende Nederlandse bankinstelling.
<b>Aanvaarding</b>	In overleg, na circa 6-7 maanden na overeenstemming.
<b>Overige voorwaarden en condities</b>	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). <p>Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen is/ zijn gerechtigd om het gehuurde per maand/ kwartaal/ halfjaar* te betreden voor een controle op naleving van het omschreven gebruik.</p>
<b>Voor informatie</b>	Waltmann Bedrijfshuisvesting Maliebaan 71 3581 CG Utrecht tel: 030 - 66 222 55 bedrijven@waltmann.nl <a href="http://www.waltmann.nl">www.waltmann.nl</a>

## Plattegrond begane grond



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

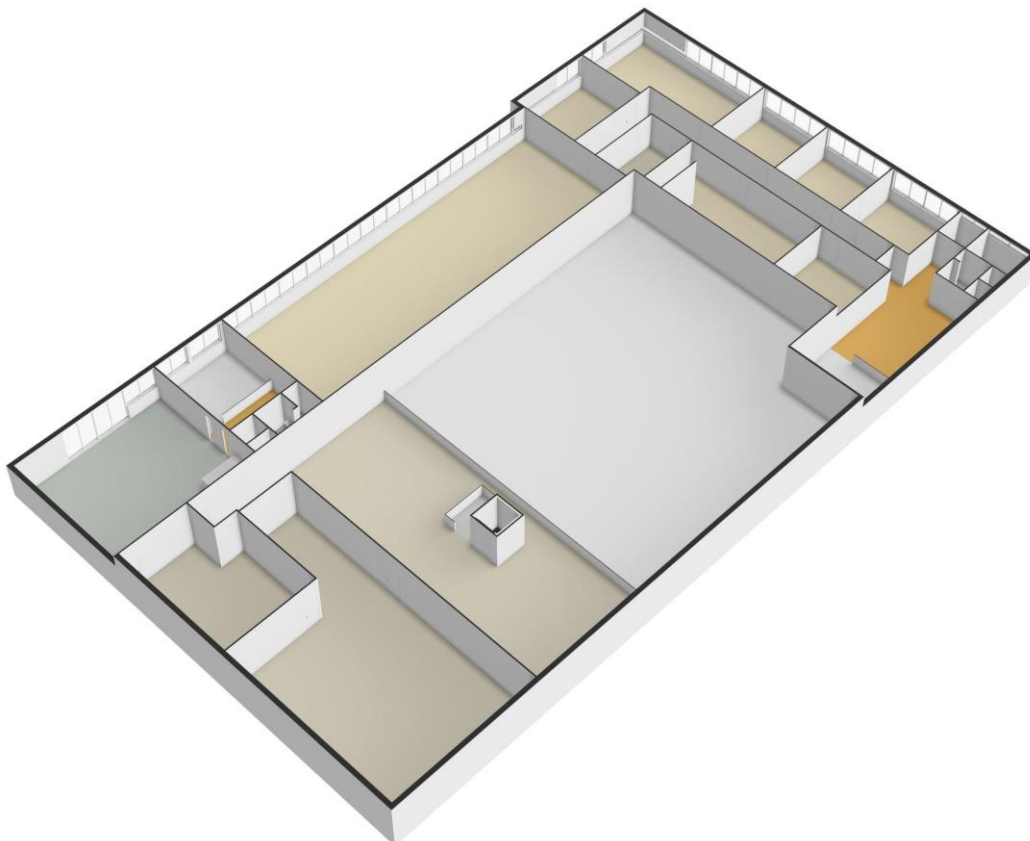
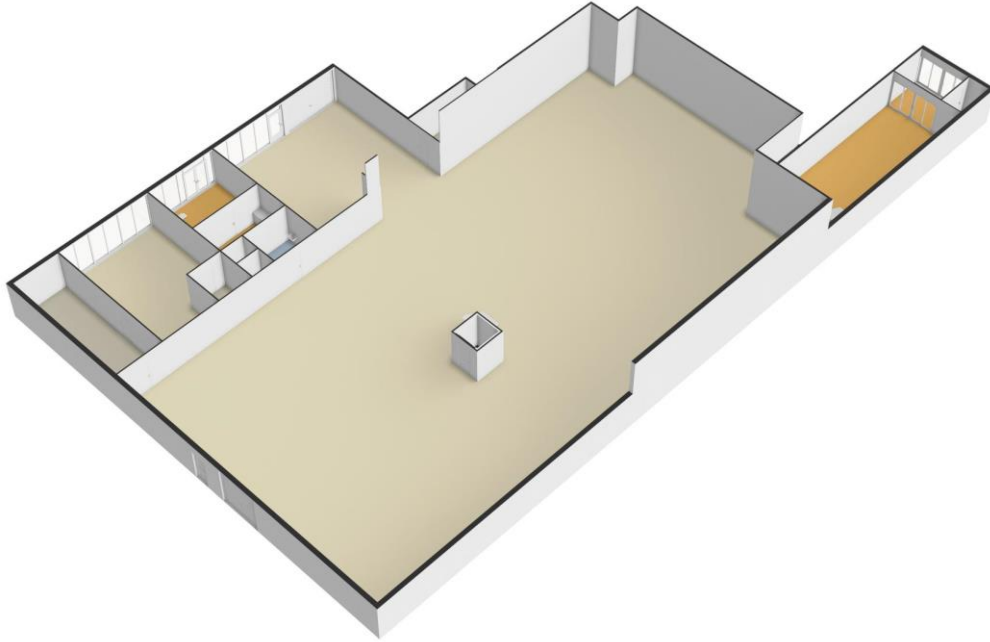
## Plattegrond 1<sup>e</sup> verdieping



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

## 3D Plattegronden



Meetstaat

**Object&co**

**Meetcertificaat**

Object&co	NEN 2580 - M E E T S T A A T							MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN MEETRAPPORT CONFORM NEN 2580:2007/CI:2008			
<b>Datum Meetrapport</b> 11 april 2024	<b>Metbedrijf</b> Object&co Nederland BV		<b>Opsteller</b> M. van Essen							<b>Status</b> Definitief	
<b>Datum Meettoestel</b> 15 april 2024	<b>Metrapporteur</b> OC 2024-119205		<b>Ingenieur</b> M. van Essen							<b>Statuering</b> Definitief	
<b>Meetcertificaat Type A</b>	<b>Object Type</b> Kantoor - Bedrijfsruimte		<b>Verklaring Meetcertificaat A</b> Maatvoering en ruimtesgebruik op locatie gecomtreleerd en ingegeneten.							<b>Object Type</b> Kantoor - Bedrijfsruimte	
<b>Adres</b> Postcode/Plaats	<b>Adres</b> Postcode/Plaats		<b>Adres</b> Postcode/Plaats							<b>Adres</b> Postcode/Plaats	
<b>Objectgegevens</b>			<b>Objectgegevens</b>							<b>Objectgegevens</b>	
Datum Meetrapport: 11 april 2024			Datum Meetrapport: 11 april 2024							Datum Meetrapport: 11 april 2024	
Datum Meettoestel: 15 april 2024			Datum Meettoestel: 15 april 2024							Datum Meettoestel: 15 april 2024	
Meetrapporteur: OC 2024-119205			Meetrapporteur: OC 2024-119205							Meetrapporteur: OC 2024-119205	
Meetcertificaat Type A			Meetcertificaat Type A							Meetcertificaat Type A	
Object Type: Kantoor - Bedrijfsruimte			Object Type: Kantoor - Bedrijfsruimte							Object Type: Kantoor - Bedrijfsruimte	
Adres: Postcode/Plaats			Adres: Postcode/Plaats							Adres: Postcode/Plaats	
Adres: Postcode/Plaats			Adres: Postcode/Plaats							Adres: Postcode/Plaats	
Postcode/Plaats			Postcode/Plaats							Postcode/Plaats	
Postcode/Plaats			Postcode/Plaats							Postcode/Plaats	
Postcode/Plaats			Postcode/Plaats							Postcode/Plaats	
Postcode/Plaats			Postcode/Plaats							Postcode/Plaats	

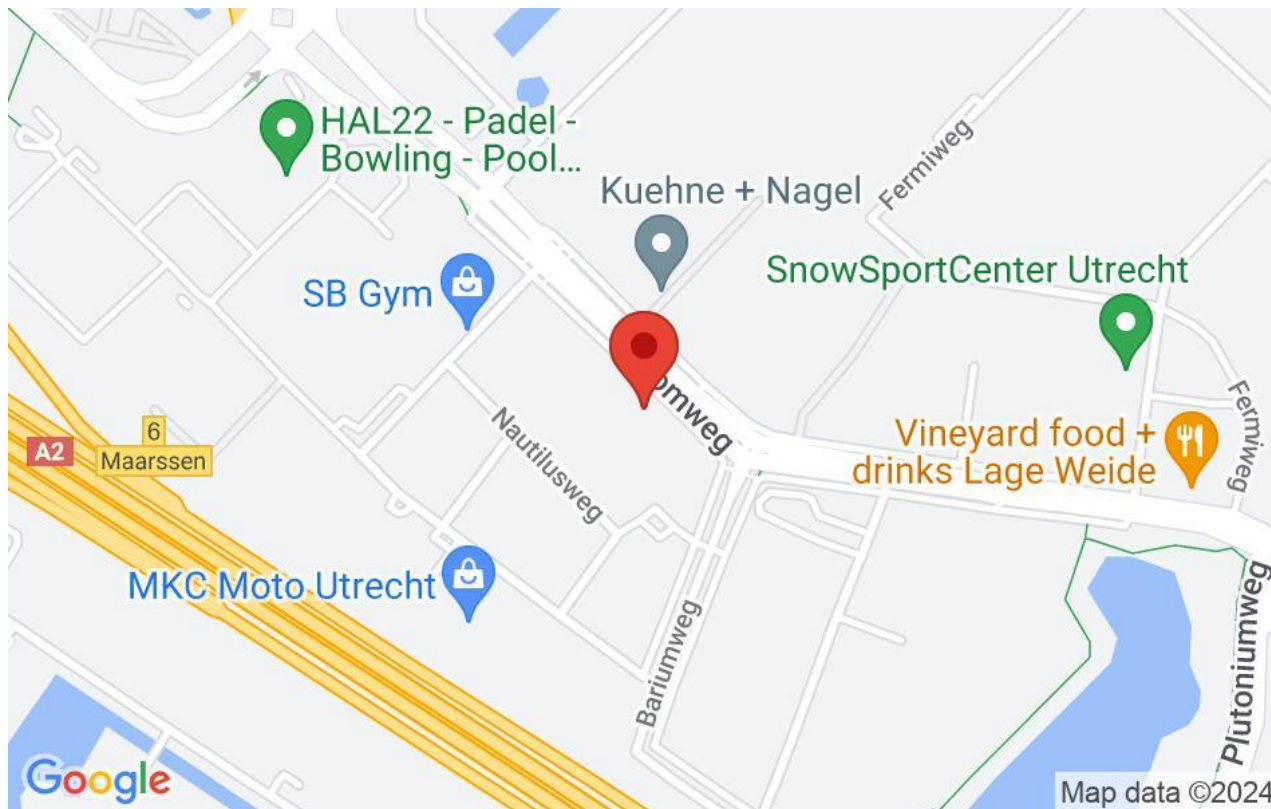
Onderoppervlakte per bouwling	VOG GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007										INHOUD	
	TOEGEPASSEERDE WETGEBUIC		TOEGEPASSEERDE WETGEBUIC		TOEGEPASSEERDE WETGEBUIC		TOEGEPASSEERDE WETGEBUIC		TOEGEPASSEERDE WETGEBUIC		Netto vloeroppervlakte	Bruto inhoud
Vloeroppervlakte > 4 m²	Vloeroppervlakte < 4 m²	Bouwkundige elementen	Ruimte met bepaalde hoogte < 1,50 m	Separate wanden	Glaslijn correctie	Gedempte oppervlakte	Gedempte oppervlakte	Gedempte oppervlakte	Gedempte oppervlakte	Verrekenbare oppervlakte	Verrekenbare inhoud	Verrekenbare inhoud
13,70	853,70	780,34	781,11	72,59	8,94	8,94	8,94	8,94	8,94	8,94	8,94	8,94
	50,60	84,09	81,66		8,94	8,94	8,94	8,94	8,94	8,94	8,94	8,94
	42,00	34,12	31,28	6,72	8,94	8,94	8,94	8,94	8,94	8,94	8,94	8,94
	13,70	723,10	668,13	644,17	56,95	38,50	38,50	38,50	38,50	38,50	38,50	38,50
<b>Bedrijfsruimte</b>	<b>0,00</b>	<b>1.281,80</b>	<b>1.274,30</b>	<b>1.228,86</b>	<b>52,94</b>	<b>43,14</b>	<b>5,90</b>	<b>3,24</b>	<b>0,66</b>	<b>1.169,10</b>	<b>51,30</b>	<b>4.614,80</b>
		907,60	869,16	872,60	36,00	29,44	3,90		0,66	817,10	51,30	3.364,40
		574,20	555,24	557,26	16,94	15,70				352,00		1.250,40
<b>Totaal</b>	<b>13,70</b>	<b>2.135,50</b>	<b>2.004,64</b>	<b>2.009,96</b>	<b>135,54</b>	<b>91,50</b>	<b>9,90</b>	<b>13,74</b>	<b>10,61</b>	<b>1.646,70</b>	<b>184,20</b>	<b>6.551,50</b>
Percentage toevoeging		100,00%	93,87%	94,12%	5,88%	4,23%	0,46%	0,4%	0,50%	77,11%	4,63%	0,37%
<b>Totaal Kantoor/Bedrijf</b>		<b>2.135,50</b>	<b>2.004,64</b>	<b>2.009,96</b>	<b>135,54</b>	<b>91,50</b>	<b>9,90</b>	<b>13,74</b>	<b>10,61</b>	<b>1.646,70</b>	<b>184,20</b>	<b>6.551,50</b>
		<b>2.135,50</b>	<b>2.004,64</b>	<b>2.009,96</b>	<b>135,54</b>	<b>91,50</b>	<b>9,90</b>	<b>13,74</b>	<b>10,61</b>	<b>1.646,70</b>	<b>184,20</b>	<b>6.551,50</b>

MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN  
MEETRAPPORT CONFORM NEN 2580:2007/CI:2008

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.

## Locatiekaart



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.