



# Jullie nieuwe plek?



Vrijblijvende Brochure

## **TE HUUR**

**Bedrijfshal met kantoor en parkeergelegenheid**

**Manitobadreef 6G te Utrecht**



## **ADRES**

Manitobadreef 6G in Utrecht (3565 CH).

## **ALGEMEEN**

De bedrijfshal met kantoorruimte is gelegen op het bedrijventerrein Nieuw-Over-vecht in Utrecht op de hoek van de Manibadreef en Tennesseedreef met een markante zichtlocatie. De hal met kantoorgelegenheid heeft een moderne en frisse uitstraling en staat op een royale kavel met veel parkeergelegenheid en comfortabele ruimte om te rangeren. De meeste parkeerplaatsen zijn gelegen op het afsluitbare binnenterrein.

## **STRATEGISCHE LOCATIE**

Bedrijventerrein Nieuw-Overvecht is een stadsverzorgend, kleinschalig, modern gemengd bedrijventerrein met een oppervlakte van 36 hectare netto (44 hectare bruto). De ligging van Nieuw Overvecht ten opzichte van het centrum van de stad Utrecht en ten opzichte van de uitvalswegen (A2 en A27) wordt door het bedrijfsleven als belangrijkste kwaliteit van het gebied gezien. Mede hierdoor is de bereikbaarheid met de (vracht)auto zeer goed en beschikt het terrein over één van de belangrijkste vestigingsvoorwaarden voor bedrijven. Bedrijventerrein Nieuw Overvecht grenst aan de woonwijk Overvecht. Er zijn zo'n 280 bedrijven ingeschreven, waarvan er circa 200 actief zijn in het gebied. Deze bedrijven bieden plaats aan bijna 5.000 arbeidsplaatsen. Hiermee is bedrijventerrein Nieuw Overvecht ook een belangrijke werklocatie voor de gemeente Utrecht.

## **DIVERSITEIT AAN BEDRIJVEN**

Het bedrijventerrein huisvest een breed scala aan bedrijven, variërend van kleine ondernemingen tot grote internationale bedrijven waaronder; Gamma, Jumbo, Boels, Bouwmaat, Loogman, Saltro, The Coleseum Gym, ULC Groep en overige regionale en landelijke bedrijven. Dit zorgt voor een dynamische en diverse zakelijke omgeving die volop mogelijkheden biedt voor netwerken en samenwerking.

## **INFRASTRUCTUUR**

Het bedrijventerrein is goed uitgerust met moderne infrastructuur. Er zijn diverse parkeerfaciliteiten (vrij parkeren) beschikbaar voor zowel werknemers als bezoekers. De wegen zijn goed onderhouden en er zijn duidelijke bewegwijzeringen naar de verschillende bedrijven en faciliteiten op het terrein.

## **VOORZIENINGEN EN FACILITEITEN**

In de directe omgeving van de Manibadreef zijn diverse voorzieningen te vinden waaronder lunchrooms, cafés, restaurants en winkels.

Dit maakt het voor werknemers gemakkelijk om tijdens de lunchpauze of na werktijd even te ontspannen. Er zijn ook fitnesscentra en recreatieve voorzieningen beschikbaar, waardoor het een aantrekkelijke locatie is voor werknemers die een gezonde werk-privébalans nastreven.



## **OPENBAAR VERVOER**

Zoals eerder vermeld, is het bedrijventerrein uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer. Er zijn meerdere bushaltes in de nabijheid en ook het centraal station van Utrecht is goed bereikbaar. Dit maakt het eenvoudig voor werknemers en bezoekers om het terrein te bereiken zonder afhankelijk te zijn van een auto.

## **VEILIGHEID**

Het bedrijventerrein is goed verlicht en er is sprake van actieve beveiliging en toe-zicht, wat bijdraagt aan een veilige werkomgeving. Veel gebouwen, waaronder de kantoren op de Manitobadreef, beschikken over moderne beveiligingssystemen.

## **MILIEU EN DUURZAAMHEID**

Er is steeds meer aandacht voor duurzaamheid op het bedrijventerrein. Er wordt door de gemeente Utrecht, de ondernemers én de vastgoedeigenaren actief gewerkt aan het verduurzamen van het gebied en de bedrijfsgebouwen om zo bij te dragen aan een beter milieu.

## **ONDERNEMERSVERENIGING**

Er is een zeer actieve ondernemersvereniging "Ondernemingsvereniging Nieuw-Overvecht". Deze vereniging behartigt de belangen van de ondernemers en heeft een nauwe samenwerking met de gemeente Utrecht.

Voor meer informatie verwijzen wij graag naar de website [www.nieuwovervecht.nl](http://www.nieuwovervecht.nl)

## **LIGGING EN BEREIKBAARHEID**

In samenvatting biedt het industrieterrein Overvecht-Noord een gunstige en goed uitgeruste omgeving voor bedrijven. De centrale ligging, goede bereikbaarheid, diverse voorzieningen en focus op veiligheid en duurzaamheid maken het een aantrekkelijke locatie voor bedrijven die willen groeien en bloeien.

## **OPPERVLAKTE**

Totaal ca. 1.150 m<sup>2</sup> b.v.o., onderverdeeld als volgt:

- Ca. 530 m<sup>2</sup> b.v.o. bedrijfsruimte;
- Ca. 320 m<sup>2</sup> b.v.o. kantoor-/showroomruimte;
- Ca. 300 m<sup>2</sup> b.v.o. entresolvloer.

De vermelde metrages zijn uitsluitend indicatief. Het object is niet conform de meetnorm van het normblad NEN2580 ingemeten en derhalve kan geen enkel recht worden ontleend aan de genoemde metrages.



## **OPLEVERINGSNIVEAU**

Het gebouw wordt "as is where is" opgeleverd inclusief onder andere:

### **ALGEMEEN**

- ruim entree voorzien van trap naar eerste etage;
- huidige brandslanghaspels;
- huidige nooduitgang verlichting;
- volledig ingerichte meterkast voorzien van een elektra\*, gas, water;
- 3 x 125A elektra aansluiting.

### **KANTOORRUIMTE**

- huidige brandslanghaspels;
- cv-installatie voorzien van diverse radiatoren;
- systeemplafond v.v. inbouw LED-verlichting;
- keuken voorzien van warm en koud stromend water, onder- en bovenkasten;
- diverse wandcontactdozen (230V);
- huidige scheidingswanden v.v. tussendeuren;
- huidige vloerbedekking;
- raampartijen voorzien van dubbel glas alsmede enkele kiepramen;
- huidige (nieuwe) elektrisch bedienbare sunscreens;
- diverse betegelde toiletunits met voorportaal voorzien van fontein.

### **BEDRIJFSRUIMTE**

- 2 elektrisch bedienbare overheaddeuren (ca.4m1x4m1 en 3,7m1x 4m1);
- 2 loopdeuren;
- glad afgewerkte betonvloer, maximaal belastbaar tot ca. 1.500 kg/m2);
- entresolvloer;
- LED TL lijnverlichting;
- diverse krachtstroom aansluitpunten;
- diverse wandcontactdozen (230V).

### **AFSLUITBAAR BUITENTERREIN**

- ca. 20 parkeerplaatsen;
- klinkerbestrating;
- hekwerk voorzien van toegangspoort en dubbele looppoort;
- fietsenrek.

Het opleverniveau kan, in overleg tussen huurder en verhuurder, worden aangepast. Afhankelijk van de hiermee gemoeide kosten kunnen worden verdisconteerd in de huurprijs.



## **PARKEREN**

In totaal zijn er ca. 32 parkeerplaatsen die onderling tussen de huurders van Manitobadreef 6e en 6g verdeeld zullen worden. Op het afsluitbare binnenterrein van ca. 490 m<sup>2</sup> bevinden 20 van deze 32 parkeerplaatsen. Langs de openbare weg is tevens vrij parkeren mogelijk.

## **ENERGIELABEL**

Het kantoorgedeelte beschikt over een energieprestatiecertificaat met het **label A**.

## **GEbruikersmogelijkheden**

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Overvecht, 1e herziening" (01-12-2011). Het perceel heeft de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven uit categorie 1 tot en met 3.2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Voor meer informatie over de gebruiksmogelijkheden verwijzen wij u naar de Gemeente Utrecht.

## **Huurprijs**

**€ 8.200,- per maand** te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, per maand vooruit te voldoen.

## **Servicekosten**

Verhuurder brengt **geén servicekosten** bij huurder in rekening. Huurder dient zelf serviceabonnementen af te sluiten voor de aanwezige technische installaties en gebouw gebonden werkzaamheden waaronder;

- periodiek onderhoud cv-installatie(s) en luchtbehandelingsinstallatie(s);
- periodiek onderhoud en inspectie gebouw gebonden brandblusmiddelen / installatie(s) en noodverlichting;
- tijdig stoffen (bladeren) verwijderen van het dak;
- periodiek onderhoud en inspectie overhead deur(en);
- glasbewassing;
- onderhoud buitenterrein (waaronder de groenvoorziening).

## **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.

## **Huurtermijn**

5 (vijf) jaar met een verlengingsperiode van 5 (vijf) jaar. Langere huurperiode is 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 kwartaalverplichting huur plus servicekosten en de over het totaal verschuldigde BTW.

## **AANVAARDING** Per direct.

## **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**

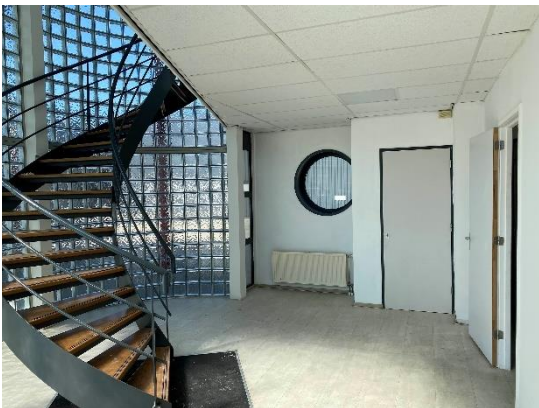
Deze informatie is geheel vrijblijvend en mag niet worden beschouwd als een aanbieding of offerte en wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verhuurder c.q. verkoper. Aan de in deze informatie vermelde teksten, tekeningen en opgegeven metrages kunnen geen rechten worden ontleend. De als 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 - 3581CM UTRECHT**

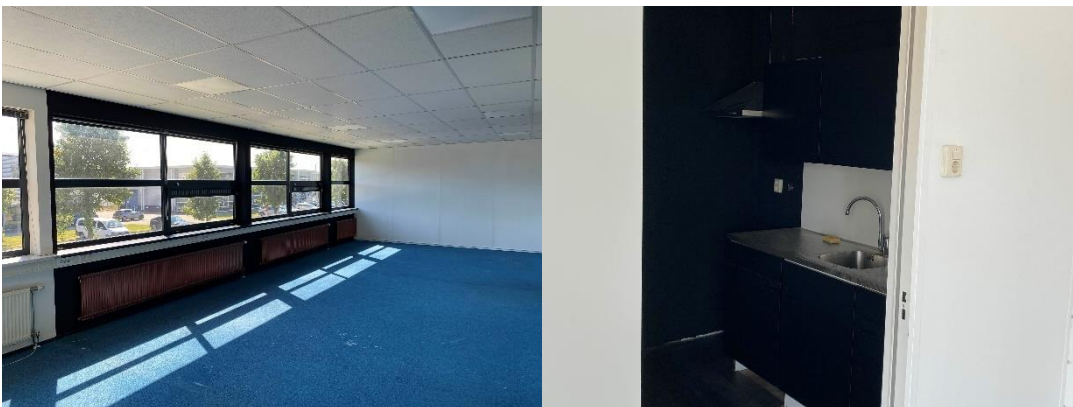
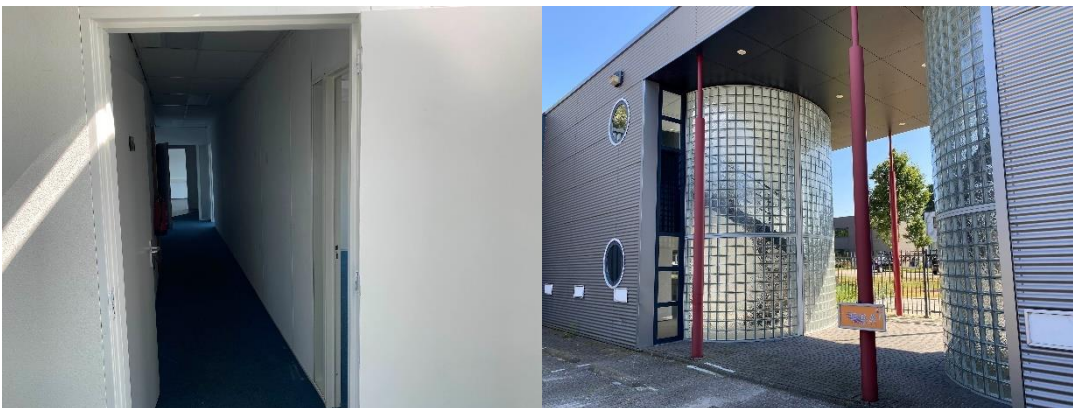
T: 030 – 233 11 16 - E: [bedrijven@brecheisen.nl](mailto:bedrijven@brecheisen.nl) - W: [www.brecheisen.nl/zakelijk](http://www.brecheisen.nl/zakelijk)

## FOTO'S

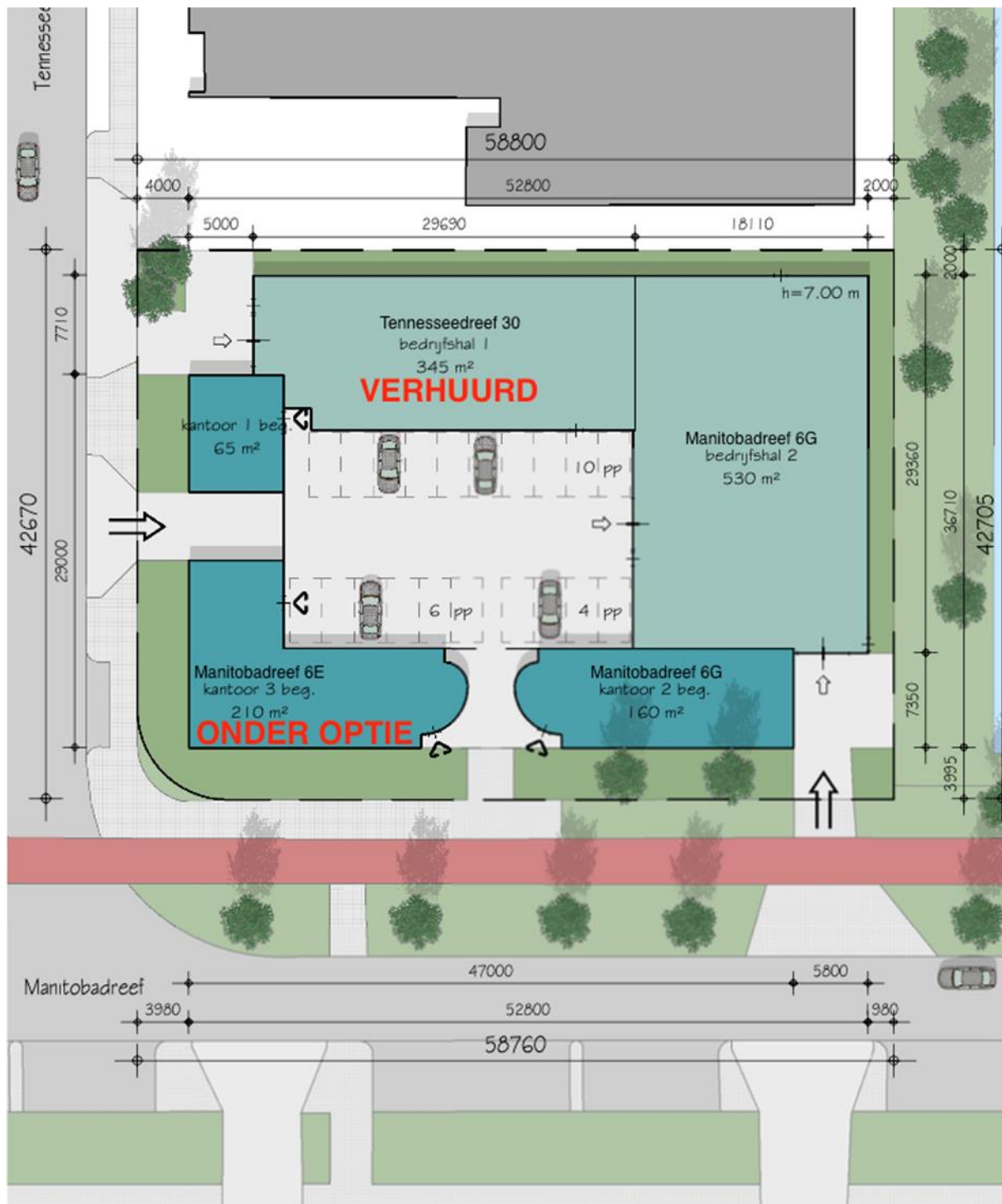








## TEKENINGEN





AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

# ENERGIELABEL

Energie label utiliteitsbouw	Registratienummer 396322797	Datum registratie 22-07-2024	Geldig tot 22-07-2034	Status Definitief
------------------------------	--------------------------------	---------------------------------	--------------------------	----------------------

## Dit gebouw heeft energielabel **A**



Isolatie	Installaties																																
<table border="1"> <tr> <td>Gevels</td> <td>+</td> <td>++</td> </tr> <tr> <td>Gevelpanelen</td> <td colspan="2">n.v.t.</td> </tr> <tr> <td>Daken</td> <td>+</td> <td>++</td> </tr> <tr> <td>Vloeren</td> <td>+/-</td> <td>++</td> </tr> <tr> <td>Ramen</td> <td>+/-</td> <td>++</td> </tr> <tr> <td>Buitendeuren</td> <td colspan="2">n.v.t.</td> </tr> </table>	Gevels	+	++	Gevelpanelen	n.v.t.		Daken	+	++	Vloeren	+/-	++	Ramen	+/-	++	Buitendeuren	n.v.t.		<table border="1"> <tr> <th>Hoofdsysteem</th> <td></td> </tr> <tr> <td>Verwarming</td> <td>HR-107 ketel <b>Verbeteradvies</b></td> </tr> <tr> <td>Warm water</td> <td>Combiketel</td> </tr> <tr> <td>Ventilatie</td> <td>Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging <b>Verbeteradvies</b></td> </tr> <tr> <td>Koeling</td> <td>Geen koeling</td> </tr> <tr> <td>Verlichting</td> <td>0,0 W/m<sup>2</sup> gemiddeld geïnstalleerd vermogen</td> </tr> <tr> <td>Zonnepanelen</td> <td>Niet aanwezig <b>Verbeteradvies</b></td> </tr> </table>	Hoofdsysteem		Verwarming	HR-107 ketel <b>Verbeteradvies</b>	Warm water	Combiketel	Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging <b>Verbeteradvies</b>	Koeling	Geen koeling	Verlichting	0,0 W/m <sup>2</sup> gemiddeld geïnstalleerd vermogen	Zonnepanelen	Niet aanwezig <b>Verbeteradvies</b>
Gevels	+	++																															
Gevelpanelen	n.v.t.																																
Daken	+	++																															
Vloeren	+/-	++																															
Ramen	+/-	++																															
Buitendeuren	n.v.t.																																
Hoofdsysteem																																	
Verwarming	HR-107 ketel <b>Verbeteradvies</b>																																
Warm water	Combiketel																																
Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging <b>Verbeteradvies</b>																																
Koeling	Geen koeling																																
Verlichting	0,0 W/m <sup>2</sup> gemiddeld geïnstalleerd vermogen																																
Zonnepanelen	Niet aanwezig <b>Verbeteradvies</b>																																

Dit gebouw voldoet niet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

### Over dit gebouw

**Adres**  
Manitobadreef 6 G  
3565CH Utrecht  
BAG-ID: 0344010000089930

**Bouwjaar**  
2001

**Detallaanduiding**

**Compactheid**  
1,31

**Gebruiksfunctie**  
100% Kantoor

**Gebruiksoppervlakte**  
345 m<sup>2</sup>

### Opnamedetails

**Naam**  
MS Singh **Examennummer**  
7651.4811.9005

**Certificaathouder**  
Man Bouw en Advies B.V.

**Inschrijfnummer**  
EPG2018-48

**KvK-nummer**  
82472130

**Soort opname**  
Basisopname

**Certificerende instelling**  
EPG-Certificering



U kunt de geldigheid van dit energielabel verifiëren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid).



## LOCATIE

