



Linnaeusweg 27 te IJsselstein

TE KOOP



## Omschrijving

Het betreft hier een representatief zelfstandig bedrijfsgebouw bestaande uit bedrijfsruimte op de begane grond met kantoor en kantine verdeeld over de begane grond en de 1<sup>e</sup> verdieping. Tevens is er een grote entresolvloer in het object aanwezig. De bedrijfsruimte is zeer goed toegankelijk door middel van een grote overheaddeur.

Het object wordt leeg en vrij van huur en gebruik verkocht.

## Ligging

Het bedrijfsgebouw is gelegen op bedrijventerrein 'Paardenveld'. Bedrijventerrein Paardenveld is gelegen aan de oostzijde van IJsselstein, nabij de A2.

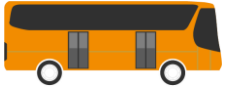
In de directe omgeving bevinden zich onder andere de navolgende bedrijven: Monkey Town, Terberg, Drukkerij Hakker van Rooijen, Kwantum, Welkoop, Aldi en de Plus supermarkt.



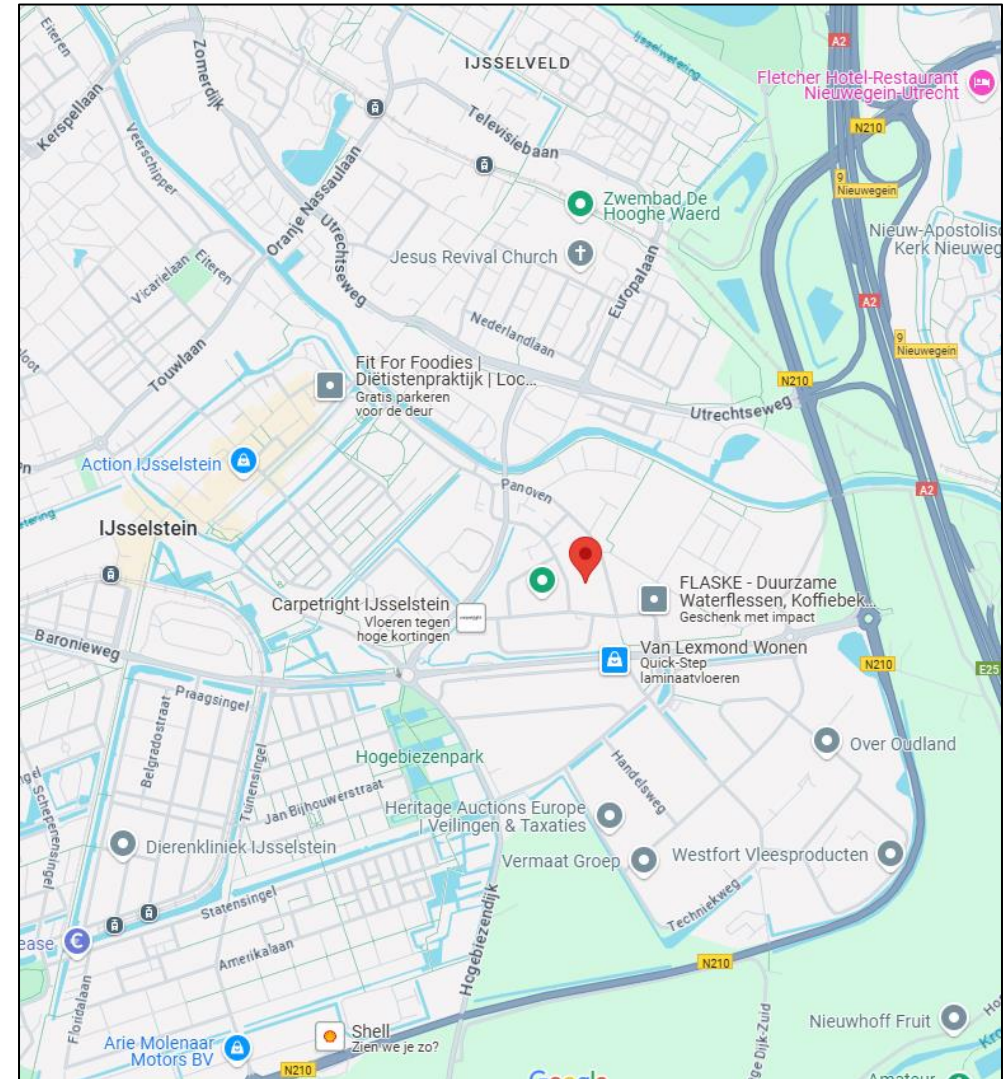
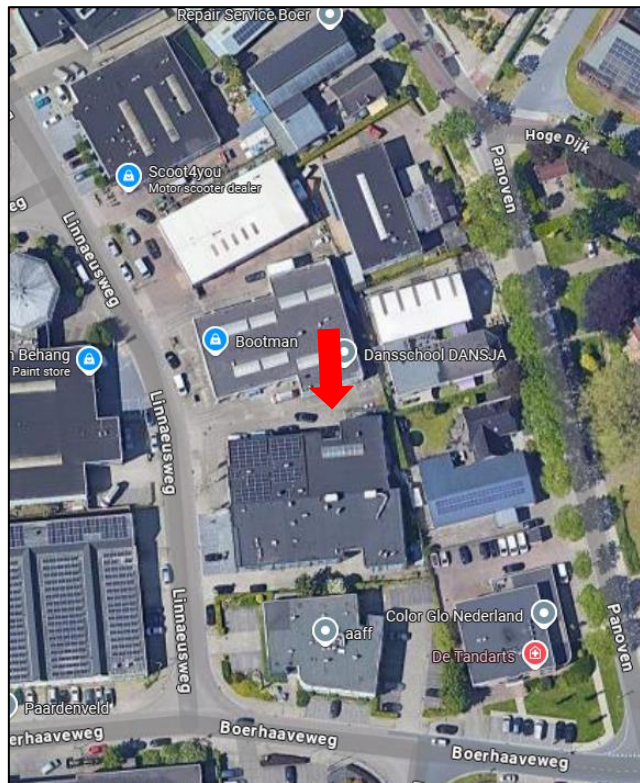
## Locatie en bereikbaarheid



IJsselstein is dankzij de centrale ligging in het land, nabij de snelwegen A2, A12 en A27, een zeer gewilde vestigingsplaats voor het bedrijfsleven. Het kantoorgebouw is zeer goed bereikbaar vanaf de snelweg A2 via de afslag Nieuwegein (afrit 9).



Het object is met het openbaar vervoer goed te bereiken. Er bevindt zich een bushalte op enkele minuten loopafstand van het object.



## Vloeroppervlakte

Totaal ca. 502,40 m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak, als volgt verdeeld:

- Ca. 248,70 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte op de begane grond;
- Ca. 38,00 m<sup>2</sup> kantoorruimte op de begane grond;
- Ca. 47,30 m<sup>2</sup> kantoorruimte op de 1<sup>e</sup> verdieping;
- Ca. 168,40 m<sup>2</sup> entresol.

Voor de berekening van de oppervlakten is gebruik gemaakt van de meetnorm conform het normblad NEN 2580. Het meetrapport is op aanvraag beschikbaar.

## Parkeergelegenheid

Bij het object behoren 4 (vier) parkeerplaatsen op eigen terrein.



## Opleveringsniveau

Het object wordt opgeleverd in de huidige gebruikte staat, onder andere voorzien van:

### Bedrijfsruimte:

- Afgewerkte betonvloer;
- Handbedienbare overheaddeur;
- Krachtstroom;
- Lichtstraten;
- Opbouwverlichting;
- Vloerverwarming;
- Entresol.

### Kantoorruimte:

- Systeemplafond v.z.v. led-verlichting;
- Toilet;
- Maatwerkkasten;
- Pantry;
- Elektrische installatie;
- Airco unit;
- Centrale verwarming;
- Vloerverwarming;
- Alarminstallatie;
- Brandpreventiemiddelen.

## Bijzonderheden

- Het houtwerk aan de buitenzijde is geschilderd in 2023;
- De lichtkoepel is in 2023 vernieuwd;
- Zowel achter als naast het object bevindt zich een buitenruimte.

## Koopsom

€ 525.000,= kosten koper.

## Kosten koper

Voor rekening van koper komt o.a. de overdrachtsbelasting. Alle overige kosten verband houdende met de levering zijn tevens voor rekening van koper.

## Waarborgsom

Er zal door koper een waarborgsom worden gestort c.q. een bankgarantie worden afgegeven ter grootte van 10% van de koopsom.

## Oplevering

Het object wordt geleverd in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het tekenen van de koopovereenkomst “as is, where is” met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken. De aflevering (feitelijke levering) van het object zal plaatsvinden in dezelfde feitelijke staat “as is, where is”.

## Koopovereenkomst

Er wordt een koopovereenkomst gehanteerd die is/wordt opgesteld door Oranjeborch Bedrijfsmakelaars. In de koopovereenkomst zullen ter zake de oplevering van het object, zijnde “as is, where is” bijzondere bepalingen worden opgenomen.

## Transport

In overleg.

## Notaris

Ter keuze van verkoper.

## Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## Voorbehoud

Verkoper behoudt zich alle rechten voor en heeft op geen enkele wijze verplichtingen jegens een gegadigde die in de gelegenheid is gesteld om een bieding uit te brengen. Verkoper is derhalve ook vrij om zonder opgaaf van redenen de verkoopprocedure te wijzigen dan wel te beëindigen en/of niet op een bieding in te gaan en/of een bieding wel of niet te accepteren, ongeacht of deze de hoogst voorgestelde koopprijs inhoudt, alsmede het evalueren c.q. beoordelen van condities en voorwaarden van enige bieding.

## Energielabel

Voor dit object geldt een labelklasse C.  
Het energielabel is geldig tot 17 januari 2027.

## Kadastrale gegevens

Gemeente: IJsselstein  
 Sectie: C  
 Nummer: 1574  
 Eigen grond: Ja  
 Grootte: 625 m<sup>2</sup>

## Bestemming en gebruik

Koper dient zich ervan te vergewissen dat het object de eigenschappen bezit, benodigd voor het door hem beoogde gebruik en dat het beoogde gebruik past binnen het vigerende bestemmingsplan. Een bestemming kan aan verandering onderhevig zijn. Raadpleeg derhalve voor de actuele gegevens de website [omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart), de website van de betreffende gemeente of neem contact op met de betreffende gemeente.

## Plattegrondtekeningen

De in deze brochure opgenomen plattegrondtekening(en) zijn van indicatieve aard. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## Wwft

Ons kantoor en onze dienstverlening vallen onder de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme). Wij dienen daardoor van iedere koper verplicht de identiteit vast te stellen en te verifiëren alsmede de herkomst van het vermogen te onderzoeken alvorens een onderhandeling aan te kunnen gaan.



Linnaeusweg 27  
Begane grond



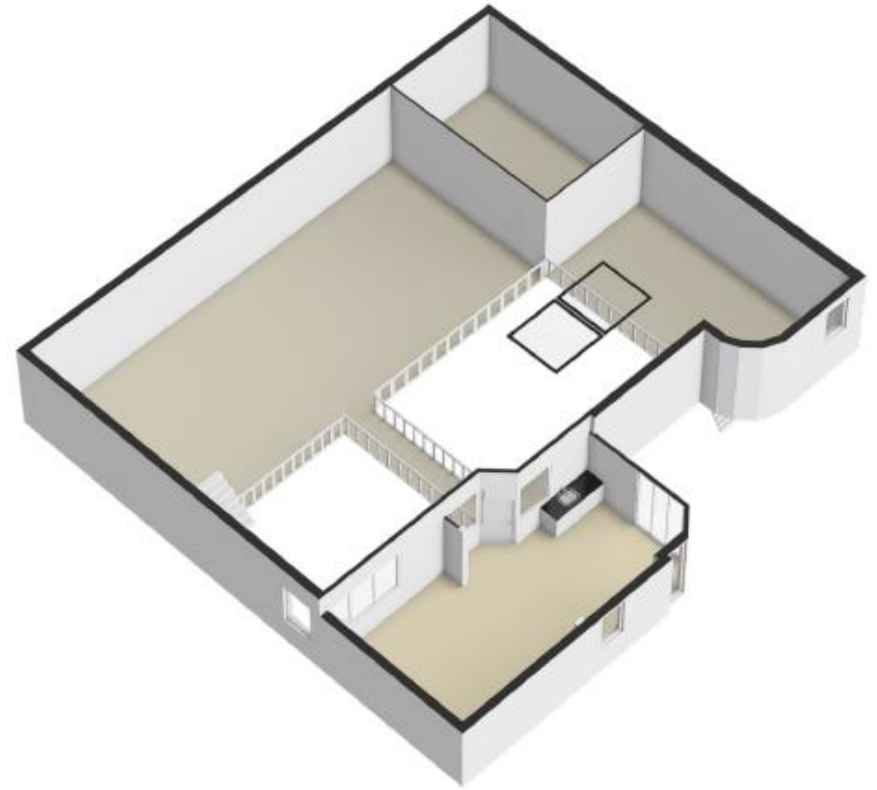
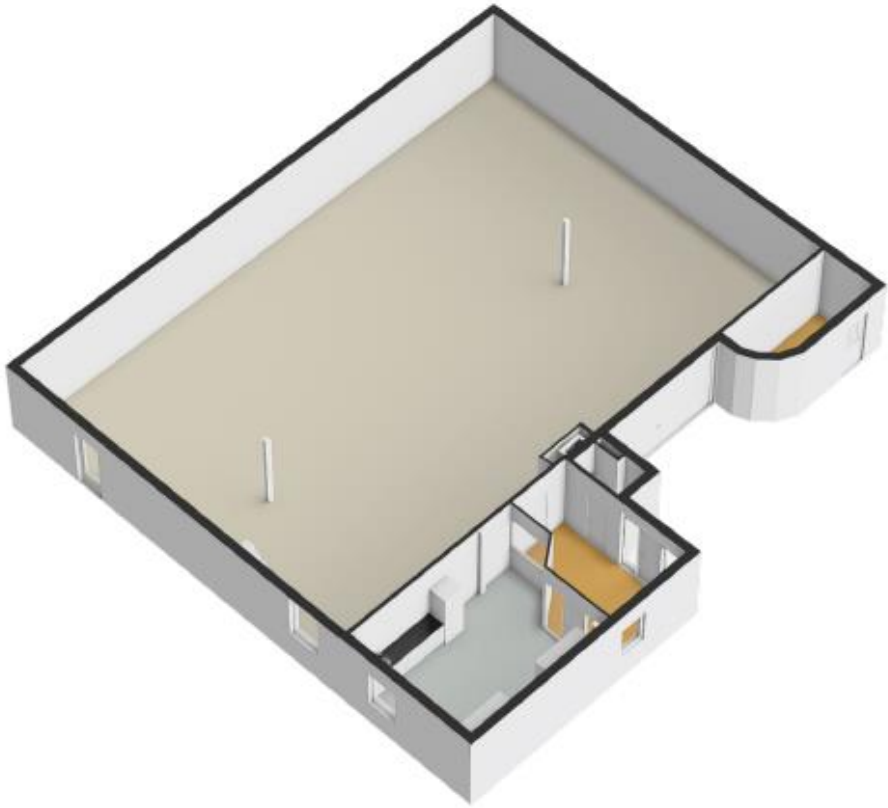
Plattegrondtekening begane grond

**Linnaeusweg 27**  
**Eerste verdieping**



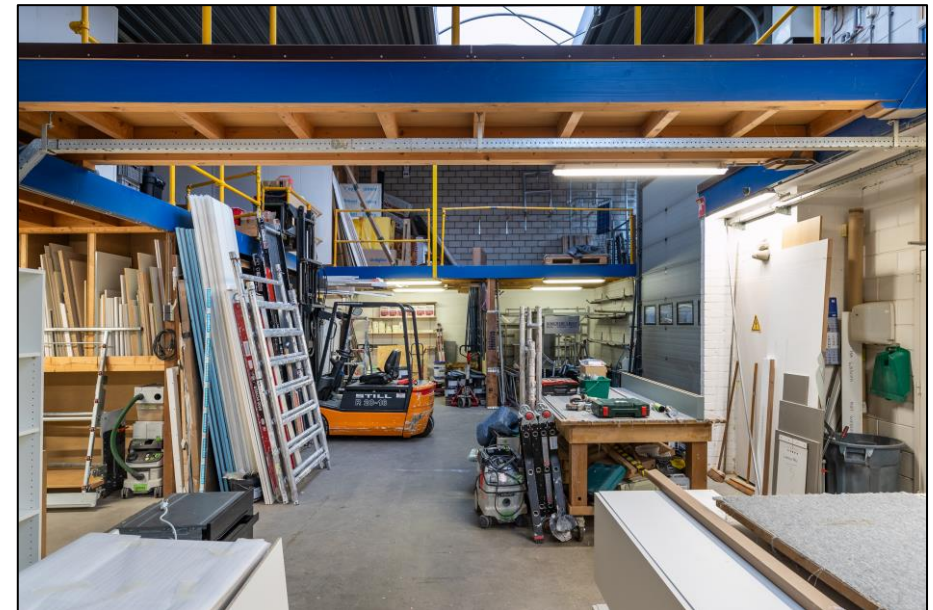
**Plattegrondtekening 1<sup>e</sup> verdieping**





**3D-plattegrondtekeningen**







Foto's van enkele jaren geleden om een impressie te geven van het object leeg.





## Contact

### Sven van der Hijden

Marconibaan 57  
3439 MR Nieuwegein  
Tel. 030 – 6000 282

[info@oranjeborch.nl](mailto:info@oranjeborch.nl)

[www.oranjeborch.nl](http://www.oranjeborch.nl)



## Disclaimer

De in deze brochure verstrekte informatie is geheel vrijblijvend. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid van de gegevens kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle informatie is niet meer dan een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding.