



TE KOOP  
**Grote Wade 21 G**  
**3439 NX Nieuwegein**



vastgoedcert  
gecertificeerd



taxatie management  
instituut  
Powered by NVM

**Waltmann**  
BEDRIJFSHUISVESTING

SINDS 1887



# Inhoudsopgave

## Ondertitel

- Introductie & kenmerken
- Foto's
- Opleveringsniveau & voorzieningen
- Koopvoorwaarden
- Locatie op de kaart & bereikbaarheid
- Energielabel
- Kadastrale kaart & kadastraal uittreksel
- 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.





# Introductie

## Algemene informatie

Dit betreft een nette en duurzame (label A+) bedrijfsunit verspreid over twee lagen, van in totaal circa 170 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. De unit is gelegen op bedrijventerrein "De Liesbosch", een centrale locatie midden in het land nabij de A12, A2 en A27. Het centrum van Utrecht is verwijderd op slechts enkele autominuten.

Deze bedrijfsunit kenmerkt zich door de raampartijen aan zowel de voor- en achterzijde op de 1e verdieping, waardoor de gehele kantoorverdieping voorzien is van voldoende daglicht.

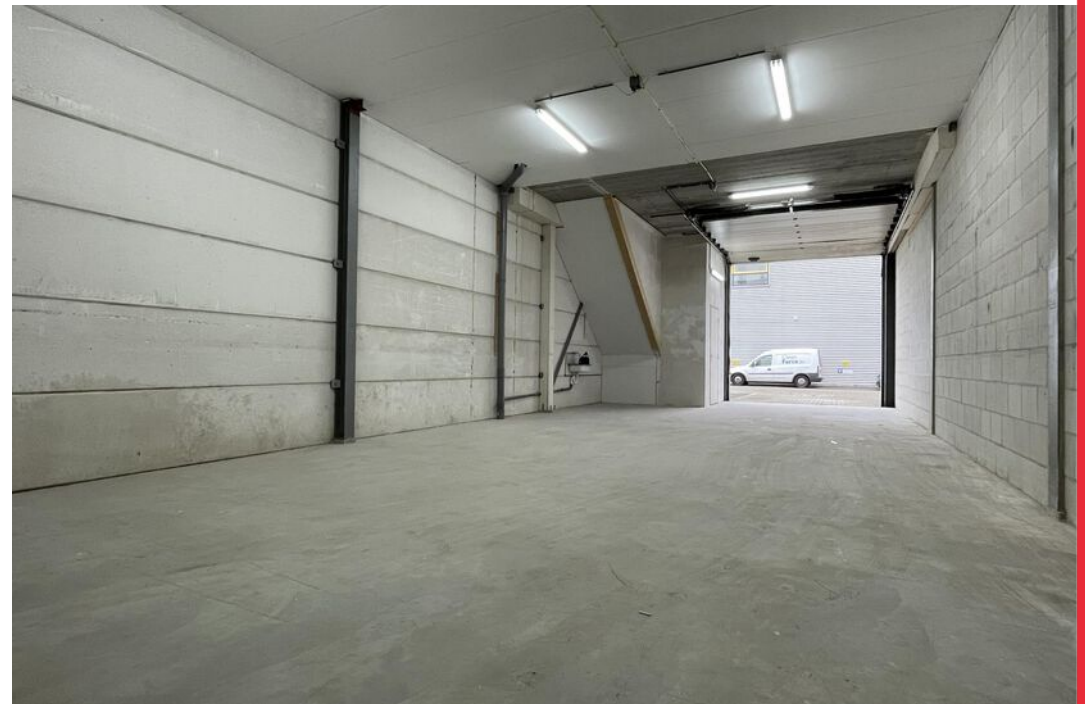
De begane grond is recent voorzien van nieuwe LED-verlichting en is optimaal inzetbaar omdat alle voorzieningen zich verder op de eerste verdieping bevinden.

## Oppervlakte

Totaal is circa 170 m<sup>2</sup> b.v.o. beschikbaar, onderverdeeld als volgt:

- circa 85 m<sup>2</sup> b.v.o. bedrijfsruimte op de begane grond;
- circa 85 m<sup>2</sup> b.v.o. kantoorruimte op de eerste verdieping.

NB: van onderhavig object is geen NEN2580 meetcertificaat aanwezig. Derhalve kan geen enkel recht worden ontleend aan de genoemde metrages.



# Introductie

---

## Parkeren

Direct voor het pand zijn twee parkeerplaatsen beschikbaar, waarvan één voor de overheaddeur.

## Bestemming

Conform "Beheersverordening De Liesbosch 2013" is het toegestane gebruik: 'Bedrijf tot en met categorie 4.2 in de lijst van bedrijfsactiviteiten'.

## Energielabel

Betreft Label A+, geldig tot 29 januari 2035.

# Kenmerken

---



<b>VRAAGPRIJS</b>	€ 285.000,- kosten koper
<b>BTW</b>	Nee
<b>HOOFDFUNCTIE</b>	Bedrijfsruimte
<b>SOORT BOUW</b>	Bestaande bouw
<b>BOUWJAAR</b>	1997
<b>VRIJE HOOGTE CA.</b>	360 cm
<b>VLOERBELASTING CA.</b>	1.500 kg /m <sup>2</sup> begane grond
<b>TOTAAL METRAGE CA.</b>	170 m <sup>2</sup> b.v.o.
<b>AANVAARDING</b>	Per direct beschikbaar
<b>ENERGIELABEL</b>	A +
<b>OPPERVLAKTE PERCEEL</b>	125 m <sup>2</sup>
<b>LIGGING</b>	Bedrijventerrein "De Liesbosch"
<b>PARKEERFACILITEITEN</b>	Twee parkeerplaatsen waarvan één voor de overheaddeur





# Opleveringsniveau en aanvaarding



## Opleveringsniveau en voorzieningen

Het object zal schoon en ontruimd, in de huidige staat worden opgeleverd met de volgende voorzieningen:

### Bedrijfsruimte (begane grond)

- handmatig bediende overheaddeur (ca. 3,5 m hoog x 3,3 m breed);
- loopdeur;
- vrije hoogte circa 3,6 meter;
- LED-verlichting;
- diverse 230V aansluitpunten;
- brandslanghaspel;
- monoliet afgewerkte betonvloer;
- vloerbelasting circa 1.500 kg/m<sup>2</sup>;
- houten trap naar de 1e verdieping;
- volledig ingerichte meterkast v.v. gas, elektra, water en internet.

### 1e verdieping (kantooruimte)

- nieuw systeemplafond v.v. LED-inbouwverlichtingsarmaturen;
- deels betegelde toiletruimte v.v. fontein;
- pantryblok v.v. onder- en bovenkastjes en wasbak,
- diverse 230V aansluitpunten;
- CV-installatie v.v. radiatoren;
- daglicht middels diverse (geïsoleerde) raampartijen in de voor- en achtergevel;
- huidige vloerbedekking.

### Buitenterrein

- verhard middels grove klinkerbestrating;
- straatverlichting.

## Aanvaarding

De bedrijfsruimte is per direct beschikbaar. De overdracht bij de notaris dient plaats te vinden voor 18 juni 2025.

## Vereniging van Eigenaren

De bedrijfsunit is van rechtswege onderdeel van de actieve "Vereniging van Eigenaren Bedrijfscomplex De Grote Wade Nieuwegein". Het aandeel in deze VVE (gemeenschap) is 90 / 3729 deel.

De jaarlijkse bijdrage eigenaar aan deze VVE jaar 2025 is begroot op € 1.498,79 (per maand € 124,90) en is bestemd voor het gemeenschappelijk onderhoud en omvat:

- onderhoud en vernieuwing buitenterrein inclusief de groenvoorziening;
- onderhoud en vernieuwing dakbedekking;
- onderhoud en vernieuwing hekwerken welke dienen ter afscheiding van de erfgrans van het bedrijventerrein;
- onderhoud en vernieuwing van de borden bij de ingang van het terrein, welke dienen om naamsaanduiding van gevestigde bedrijven aan te geven. Leden zijn zelf verantwoordelijk voor de eigen naamsaanduiding;
- onderhoud en vernieuwing terreinverlichting;
- schilderwerk aan de buitengevels van de units. Schilderwerk zal uitsluitend in de bestaande kleuren worden uitgevoerd, tenzij de vergadering anders besluit.

Er is een huishoudelijk reglement van toepassing, vastgesteld in de algemene ledenvergadering, waarvan wij u een exemplaar kunnen verstrekken.

# Koopvoorwaarden

---



## Koopprijs

€ 285.000,- kosten koper, vrij van BTW.

## Notaris

Ter keuze van koper.

## Zekerheidsstelling

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

## Baten en lasten

Verrekening lasten (zakelijke lasten, te weten onroerende zaak belasting, waterschapslasten, rioolrecht) voor zover het betreft het eigendom van de onroerende zaak.

## Overdrachtsbelasting

De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper en koper zal aan verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

## Rechten en verplichtingen

Koper aanvaardt het gekochte en de daarbij behorende grond inclusief alle bijzondere lasten en beperkingen, kwalitatieve rechten en verplichtingen, kettingbedingen e.d. blijkende en/of voortvloeiende uit de laatste akte(n), vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

## Bijzonderheden

Voordeel overdrachtsbelasting bij levering voor 18 juni 2025 voor verkoper.

## As is where is

Het object zal 'as is, where is' worden verkocht. Derhalve zonder enige verklaring of garanties met betrekking tot de huidige juridische, milieutechnische of fiscale aspecten en zonder garanties over de afwezigheid van gebreken, lasten en/of beperkingen.

## Overige voorwaarden en condities

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

## W.W.F.T.

Ons kantoor en onze dienstverlening is onderhevig aan de W.W.F.T. (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme). Wij dienen derhalve van iedere koper verplicht de identiteit te identificeren en te verifiëren alsmede de herkomst van het vermogen vast te stellen alvorens een onderhandeling aan te kunnen gaan. Bij een natuurlijk persoon ontvangen derhalve bij een bieding graag een kopie legitimatiebewijs en een verklaring omtrent de herkomst van het vermogen. Bij een rechtspersoon ontvangen wij op voorhand graag een recent uittreksel Kamer van Koophandel, UBO verklaring, verklaring herkomst vermogen en de identiteitsbewijzen van alle UBO('s). Wij zijn verplicht een cliëntonderzoek uit te voeren naar alle UBO's alvorens biedingen in behandeling te kunnen nemen.

## Voor informatie

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



**Zéér lichte  
kantoorruimte door  
diverse raampartijen**













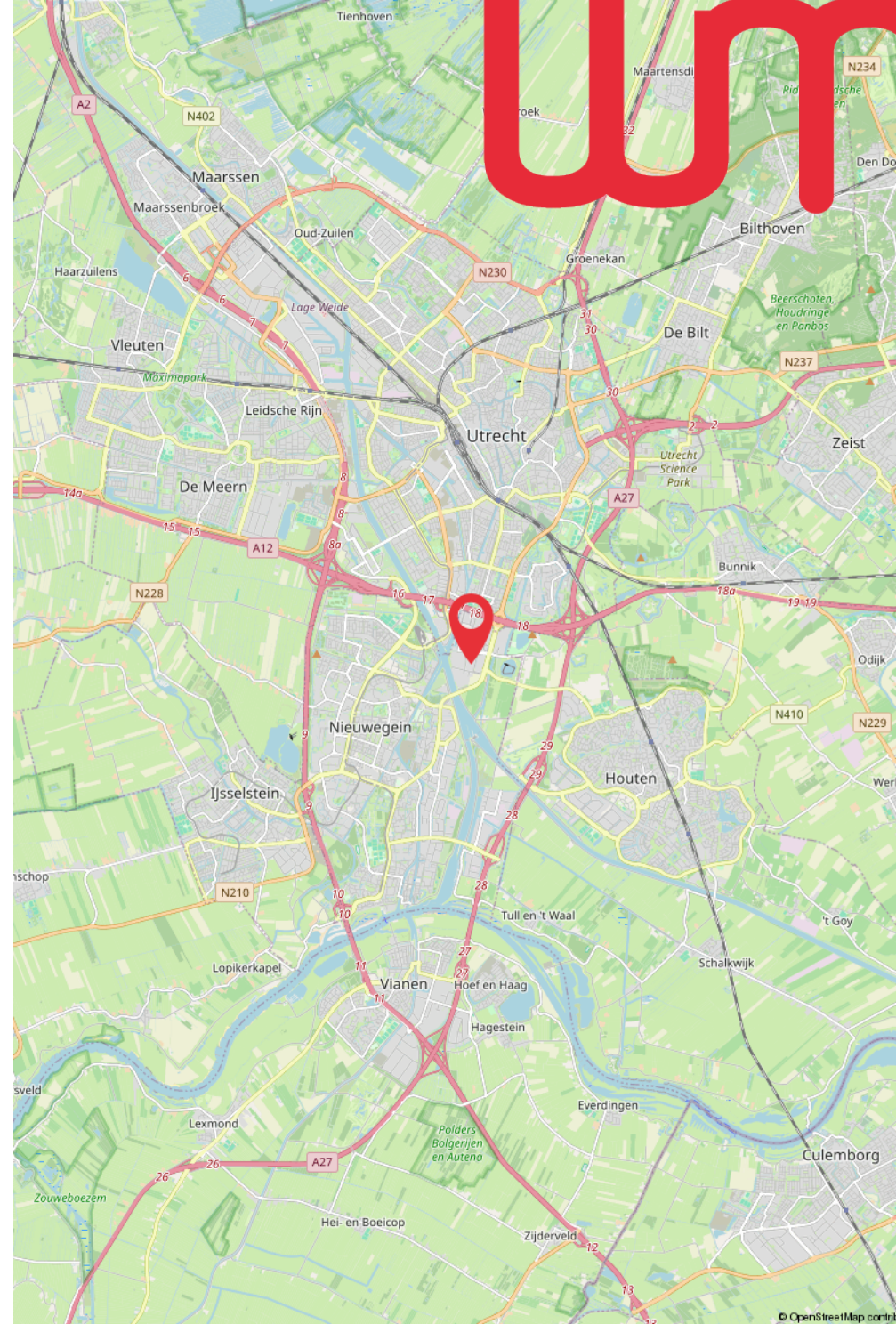
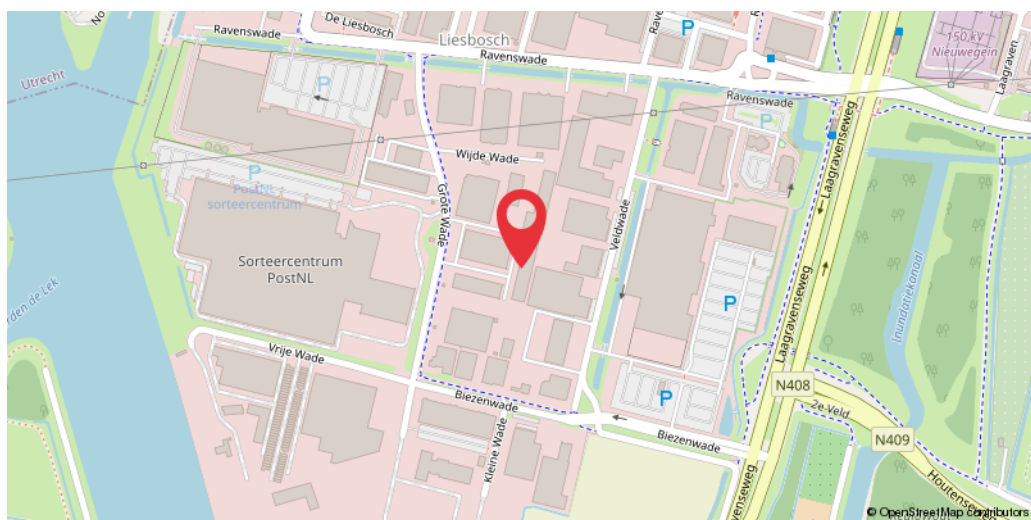
# Locatie op de kaart

## Bereikbaarheid met eigen vervoer

Goed bereikbaar met eigen vervoer. Het object ligt ten zuiden van de Rijksweg A12 (Arnhem - Den Haag) op geringe afstand van zowel Utrecht als Nieuwegein en bevindt zich op korte afstand van het verkeersknooppunt Lunetten (verbinding A-27 en A-12). Daarnaast is er de zuidelijke verbindingsweg tussen het bedrijventerrein en de N408.

## Bereikbaarheid met openbaar vervoer

Op loopafstand bevinden zich diverse bushaltes naar Houten, Nieuwegein en Utrecht Centraal en NS station Utrecht-Lunetten op circa 4 km.



# Energielabel

Energielabel utiliteitsbouw Registratienummer 524087635 Datum registratie 30-01-2025 Geldig tot 29-01-2035 Status Definitief

Dit gebouw heeft energielabel **A<sup>+</sup>**



Isolatie	Installaties
<b>Gevels</b> [Bar chart: 2 dark blue, 1 light blue, 1 white, 1 dark blue] <b>+++</b> <b>Gevelpanelen</b> n.v.t. <b>Daken</b> [Bar chart: 2 dark blue, 1 light blue, 1 white, 1 dark blue] <b>+++</b> <b>Vloeren</b> [Bar chart: 1 dark blue, 1 light blue, 1 white, 1 dark blue] <b>++</b> <b>Ramen</b> [Bar chart: 2 dark blue, 1 light blue, 1 white, 1 dark blue] <b>+++</b> <b>Buitendeuren</b> [Bar chart: 1 dark blue, 1 light blue, 1 white, 1 dark blue] <b>++</b>	<b>Hoofdsysteem</b> <b>Verwarming</b> VR-ketel <b>Verbeteradvies</b> <b>Warm water</b> Combiketel <b>Ventilatie</b> Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters <b>Verbeteradvies</b> <b>Koeling</b> Geen koeling <b>Verlichting</b> 4,7 W/m <sup>2</sup> gemiddeld geïnstalleerd vermogen <b>Zonnepanelen</b> Niet aanwezig <b>Verbeteradvies</b>

Dit gebouw voldoet niet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt verwarmd via een aardgasaansluiting Aandeel hernieuwbare energie 0,0 %

### Over dit gebouw

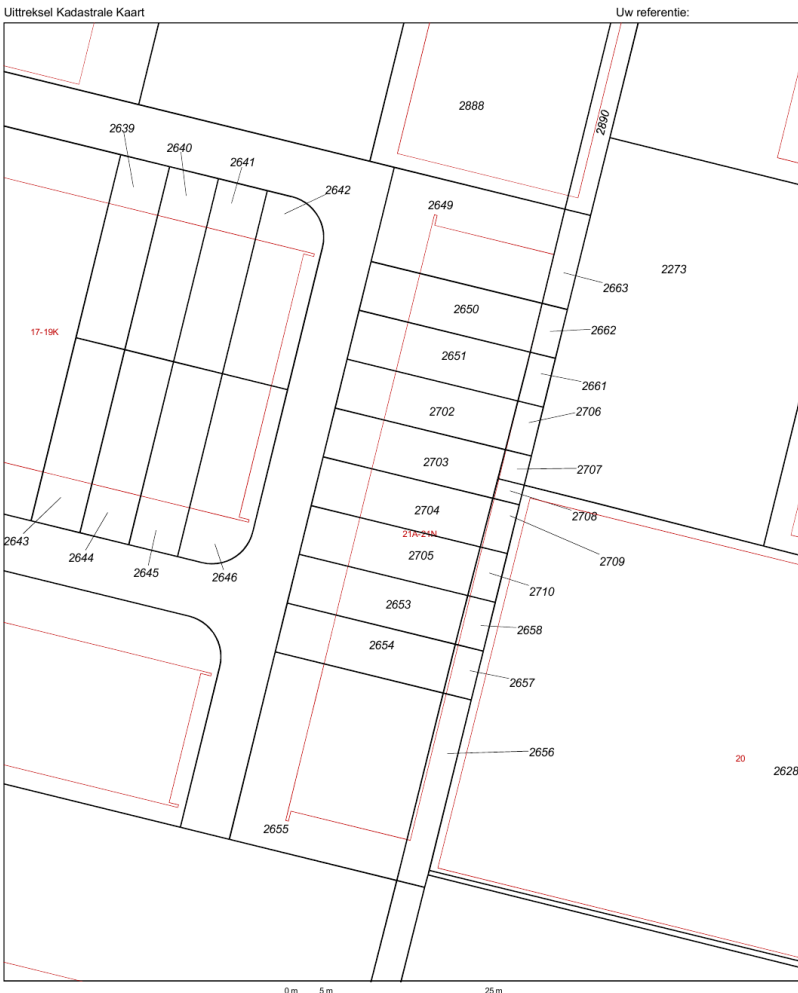
<b>Adres</b> Grote Wade 21 G 3439NX Nieuwegein BAG-ID: 0356010000059827	<b>Naam</b> MS Singh	<b>Examnummer</b> 7651.4811.9005
<b>Bouwjaar</b> 1997	<b>Detailaanduiding</b>	<b>Certificaathouder</b> Man Bouw en Advies B.V.
<b>Compactheid</b> 1,45	<b>Gebruiksfunctie</b> 100% Kantoor	<b>Inschrijfnummer</b> EPG2018-48
<b>Gebruiksoppervlakte</b> 83 m <sup>2</sup>		<b>KvK-nummer</b> 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).

# Kadastrale Kaart



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

Schaal 1:500  
 Kadastrale gemeente Jutphaas  
 Sectie D  
 Perceel 2704

Voor een eeuwigdurend uittreksel, Y. 29 januari 2019  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# Kadastraal uittreksel

## Eigendomsinformatie ?

### ALGEMEEN

<b>Kadastrale aanduiding</b>	Jutphaas D 2704	
	<small>Kadastrale objectidentificatie: 026800270470000</small>	
<b>Locatie</b>	Grote Wade 21 G	
	3439 NX Nieuwegein	
	<small>BAG identificatie: 0356010000059827</small>	
	<small>Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen</small>	
<b>Kadastrale grootte</b>	125 m <sup>2</sup>	
<b>Grens en grootte</b>	Vastgesteld	
<b>Coördinaten</b>	136241 - 451151	
<b>Omschrijving</b>	Berging - Stalling (garage-schuur)	
<b>Koopsom</b>		<b>Koopjaar</b>
	<small>Met meer onroerend goed verkregen</small>	
<b>Ontstaan uit</b>	Jutphaas D 2652	

### AANTEKENINGEN

<b>Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken</b>	Er zijn geen beperkingen bekend	
<b>Overige aantekening</b>	Kwalitatieve verplichting	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	Hyp4 7605/33 Utrecht	<b>Ingeschreven op</b> 05-07-1993

### RECHTEN

<b>1 Eigendom (recht van)</b>		
<b>Afkomstig uit stuk</b>	Hyp4 90188/87	<b>Ingeschreven op</b>
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
<b>Naam gerechtigde</b>		
<b>Adres</b>		

Het object is kadastraal bekend als:  
 Gemeente: Jutphaas  
 Sectie: D  
 Nummer: 2704 & 2709  
 Appartementsindex: A-25

# 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  
logisiek & retail



**Yvonne de Groot**  
Commercieel medewerker  
binnendienst



**Martijn Kerkmeer**  
Taxateur o.z. - groot zakelijk



**Casper de Bie**  
Vastgoedadviseur



**Joost Steinweg**  
Vastgoedadviseur



**Jordine 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.



vastgoedcert  
gecertificeerd



taxatie management  
instituut  
Powered by NVM