

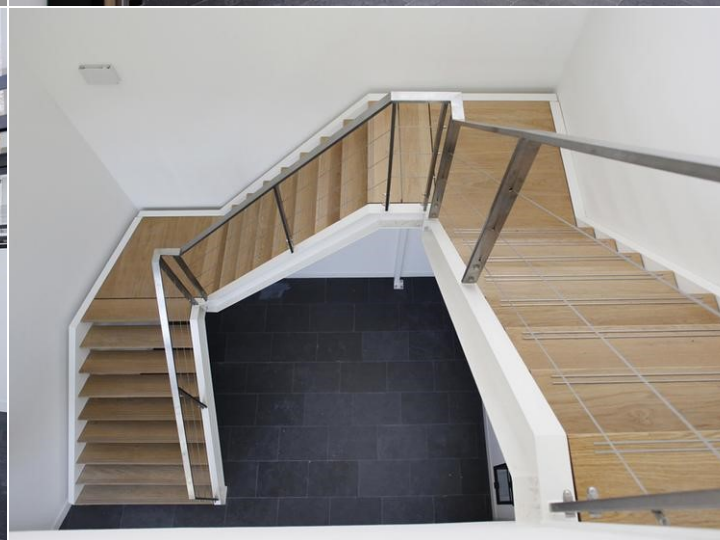
**VRIJBLIJVENE PROJECTINFORMATIE  
TE HUUR  
KANTOORRUIMTE**

**Nijverheidsweg 13C  
te IJSSELSTEIN**



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.

## TE HUUR KANTOORRUIMTE

### Adres

Nijverheidsweg 13C te IJsselstein (3401 MC).

### Algemene informatie

Kantoorverdieping gelegen in een representatief en geschakeld en bedrijfsverzamelgebouw. Het bedrijfspand is modern, heeft energielabel A, is hoogwaardig afgewerkt en gelegen op bedrijventerrein "De Lagedijk", waar een grote diversiteit aan bedrijven is gevestigd die werkzaam zijn in groothandelsactiviteiten, productie en volumineuze verkoop.

De kantoorruimte is gelegen op de eerste verdieping. Deze is bereikbaar via de centrale ruime entree op de begane grond en de moderne trap. De eerste verdieping bestaat uit een ruim kantoorvertrek aan de voorzijde met uitzicht over de weilanden en voorzien van pantry, toiletruimte, vloerverwarming over de gehele ruimte en airconditioning.

Er is een zeer hoogwaardige gezamenlijke entree op de begane grond, ruime entreehal met trap naar de eerste verdieping. Iedere huurder heeft een eigen afsluitbare ruimte, waarbij de andere ruimtes zijn verhuurd aan The Power Community IJsselstein en MyGuard. Het levendige centrum van IJsselstein met een uitgebreid winkel en horeca aanbod is nabij gelegen.

### Bereikbaarheid

#### Met eigen vervoer

De bereikbaarheid met de auto is zeer goed te noemen. Het object is op ca. 5 minuten afstand gelegen van de op-/afrit van de rijksweg A2 (Amsterdam - Den Bosch). Tevens is het object bereikbaar middels openbaar vervoer voorzieningen zijnde busverbindingen.

### Oppervlakte

Circa 191 m<sup>2</sup> v.v.o kantoorruimte op de 1e verdieping. (inclusief ca. 14 m<sup>2</sup> aandeel in gemeenschappelijke entree).

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580.

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

### Parkeren

5 parkeerplaatsen op eigen afsluitbaar terrein achter het gebouw.

### Huurprijs

€ 120,- per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met BTW.

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.

## Opleveringsniveau en voorzieningen

De kantoor-/showroomruimte zal worden opgeleverd in de huidige staat onder andere voorzien van:

- moderne entree voorzien van hoge deuren, verlichting, gestuukte wanden, hoge plinten, design verlichting
- codeslot in deurhandel
- stalen trap met houten treden
- deels te openen ramen
- vloerputten t.b.v. data-, telefonie-, en elektrabekabeling
- koeling middels airco
- centrale verwarming
- vloerverwarming
- elektra
- moderne toiletunits
- alarminstallatie categorie 2 (voorbereid voor categorie 3)
- het gebouw heeft een hoogwaardig afwerkingsniveau
- afsluitbaar elektronisch hekwerk naar parkeerterrein.

## Parkeerterrein

- verhard met klinkers
- omheind met naastgelegen panden
- op afstand bedienbare elektrisch dubbele draaiport
- 

## Energie label

Het gebouw heeft energielabel A.

## Servicekosten

€ 1.750,- per jaar te vermeerderen met BTW als verrekenbaar voorschot op de vergoeding voor de bijkomende leveringen en diensten:

- onderhoud CV, mechanische ventilatie en airconditioning
- onderhoud blusmiddelen en noodverlichting
- onderhoud en controle dak (schoonmaak, inspectie, herstel)
- onderhoud en telefoonkosten inbraakbeveiliging en doormelding meldkamer
- onderhoud overheaddeuren
- onderhoud elektronisch toegangshek
- onderhoud buitenterrein en parkeerplaatsen
- onderhoud armaturen algemene verkeersruimte en buitenterrein
- periodieke schoonmaak en schilderwerk centrale hal (op afroep)
- periodieke glasbewassing / gevelreiniging
- eindschoonmaak bij einde huur (op afroep)
- periodieke keuringen (NEN 3140 E-installatie en blusmiddelen)
- lokale belastingen gebruikersdeel
- administratiekosten ad 5% over de hierboven genoemde levering en diensten.

Huurder is tevens een verrekenbaar voorschot verschuldigd van € 455,- per maand te vermeerderen met BTW, voor de volgende nutsvoorzieningen:

- Levering en verbruik gas
- Levering en verbruik van elektra
- Levering en verbruik van water

Verrekening vindt plaats op basis van tussenmeters voor gas en elektra en water op basis van 50-50% met de medehuurder.

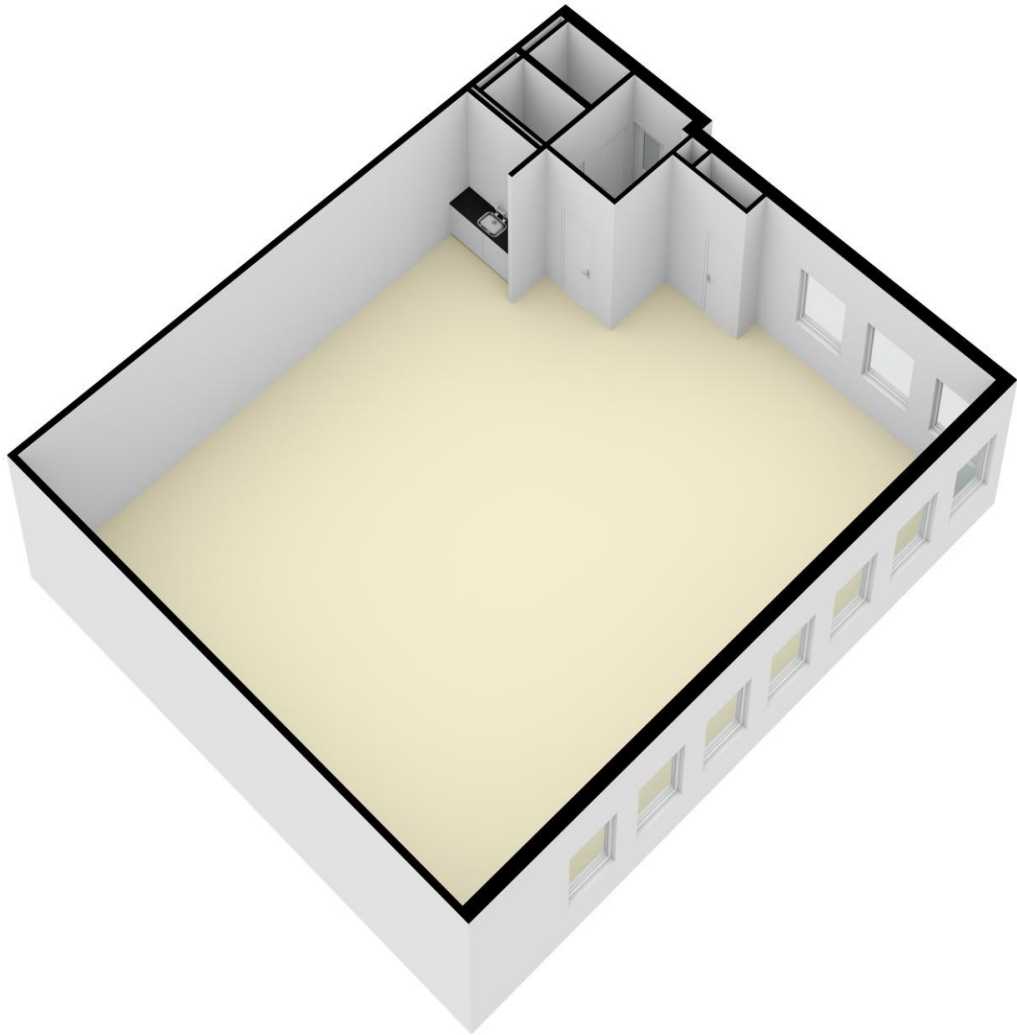
<b>Huurprijsaanpassing</b>	Jaarlijks, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
<b>Huurtermijn</b>	5 jaar met een aansluitende verlengingstermijn 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 kwartaal vooruit.
<b>Zekerheidsstelling</b>	Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van drie maanden huur inclusief servicekosten en BTW, bankgarantie afgegeven door een erkende Nederlandse bankinstelling.
<b>Aanvaarding</b>	Per 1 maart 2023.
<b>Overige voorwaarden en condities</b>	<p>Huurovereenkomst op basis van het standaardmodel 2015 van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed (NVM).</p> <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>	<p>Waltmann Bedrijfshuisvesting Maliebaan 71 3581 CG Utrecht tel: 030 - 66 222 55 <a href="mailto:bedrijven@waltmann.nl">bedrijven@waltmann.nl</a> <a href="http://www.waltmann.nl">www.waltmann.nl</a></p>

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



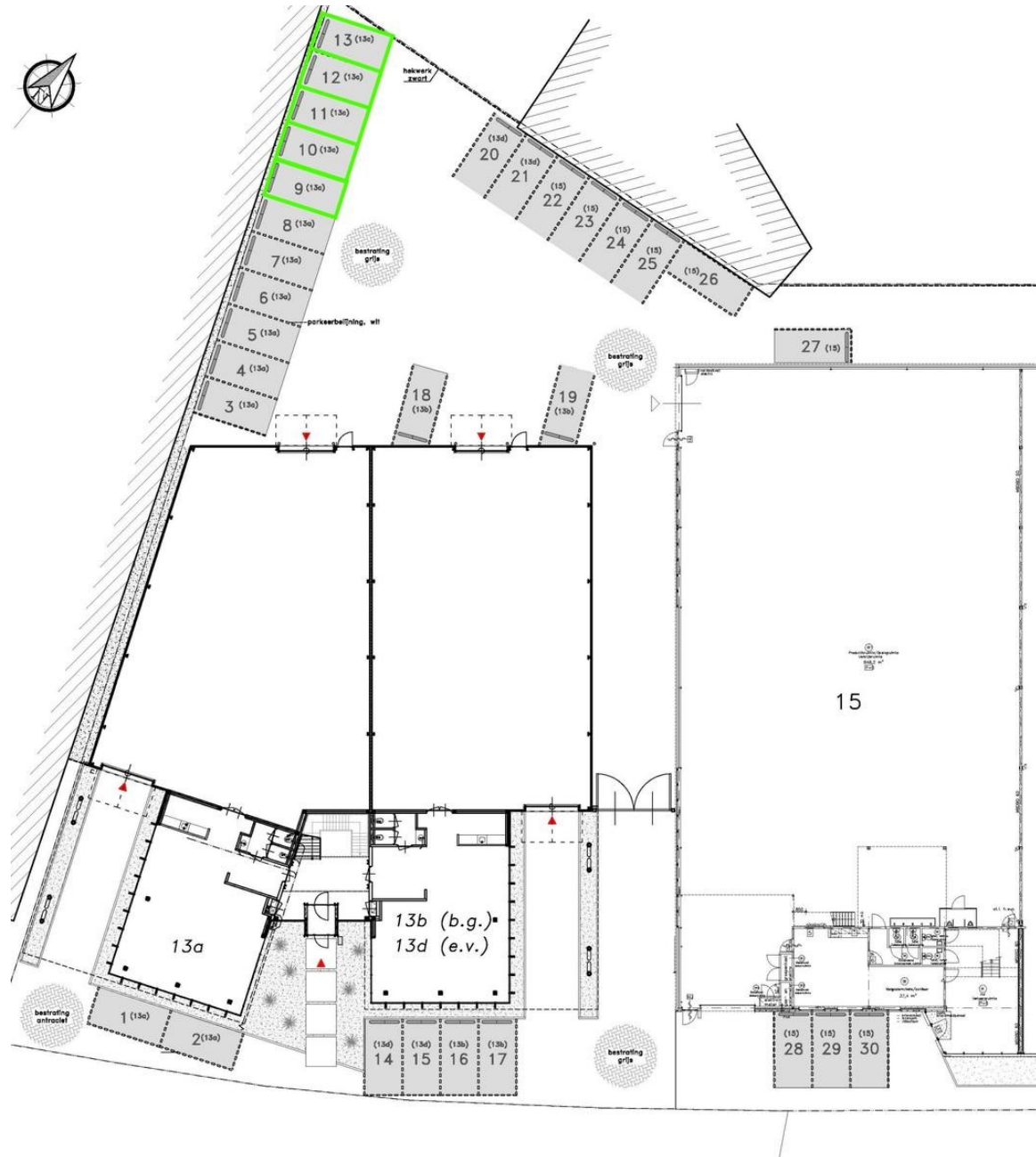
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl


## Plattegrond 3D





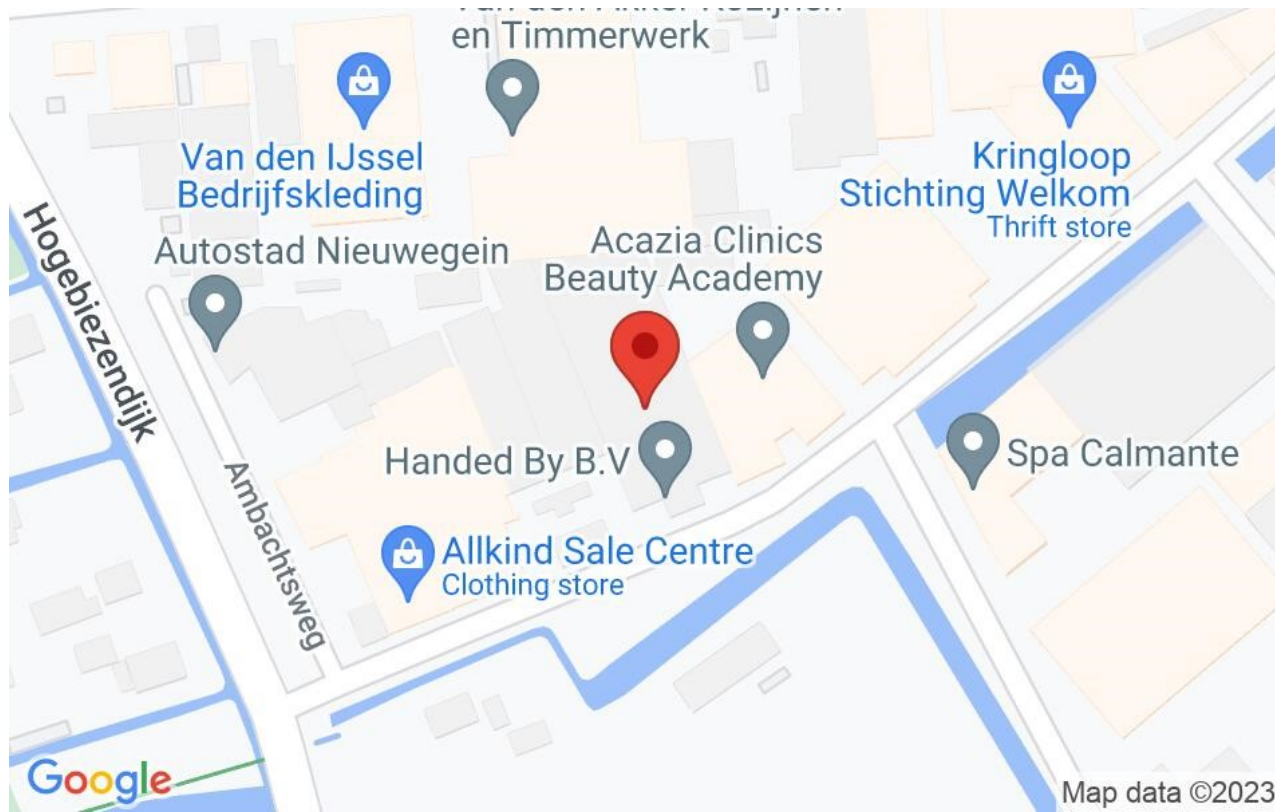
## Plattegrond parkeerplaatsen



Object&co		NEN 2580 - M E E T S T A A T		MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPORT CONFORM NEN 2580:2007/C1:2008	
<b>Datum Meetrapport</b> 20 januari 2023 <b>Datum Meetstaat</b> 20 januari 2023 <b>Meetsysteem</b> OC-2023-103186/1 <b>Meetcertificaat Type</b> A 		<b>Metbedrijf</b> Opsteller Object&co Nederland BV M van Essem <b>Status</b> Definitief			
<b>Object type</b> Kantoor-/Bedrijfspand <b>Adres</b> Nijehedoweg 13c <b>Postcode/Plaats</b> 3401MC IJsselstein		<b>Verklaring Meetcertificaat A</b> Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingesloten.			
<b>Opdrachtgever</b> Object&co Nederland BV <b>Adres</b> Gijbrecht van Amstelstraat 1 <b>Postcode/Plaats</b> 1213 CG Hilversum		<small>Object&amp;co Nederland BV stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NEN 2581:2011. Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieset C1:2008 en conform de richtlijnen NEN 2580:2007 HL. Toepassen van inhouden van gebouwen - Tussen, definiëren en bepaling metingen, inclusief het correctieset NEN 2580:2007/C1:2008.</small>			
<b>PRIEMETER</b> BVO Bruto vloer-oppervlakte > 4 m <sup>2</sup> (excl. Vries etc. > 4 m <sup>2</sup> )		<b>VVO</b> Verhuurbare oppervlakte > 4 m <sup>2</sup> (excl. Vries etc. > 4 m <sup>2</sup> )		<b>TO</b> Terra oppervlakte > 4 m <sup>2</sup> (excl. Vries etc. > 4 m <sup>2</sup> )	
<b>Netto vloer-oppervlakte</b> 189,30		<b>Netto vloer-oppervlakte</b> 174,23		<b>Netto vloer-oppervlakte</b> 15,07	
<b>Object oppervlakte per bouwlaag</b> 189,30		<b>Object oppervlakte per bouwlaag</b> 177,29		<b>Object oppervlakte per bouwlaag</b> 17,423	
<b>Totaal</b> 189,30		<b>Totaal</b> 177,29		<b>Totaal</b> 17,423	
<b>Procentage van BVO</b> 100,00%		<b>Procentage van VVO</b> 91,63%		<b>Procentage van TO</b> 9,24%	
<b>Totaal Kantoor/Bedrijf</b> 189,30		<b>Netto BVO en inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwpanden</b> 174,23		<b>Netto BVO en inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwpanden</b> 15,07	
<small>© 2023 - Object&amp;co Nederland</small>		<small>Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit rapport is strikt vertrouwelijk en kan vertrouwelijk of anderszins wettelijk beschermd zijn. Het gebruik van dit rapport is uitsluitend bestemd voor de afnemer van dit rapport. Het verspreiden van dit rapport is strafbaar.</small>		<small>Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit rapport is strikt vertrouwelijk en kan vertrouwelijk of anderszins wettelijk beschermd zijn. Het gebruik van dit rapport is uitsluitend bestemd voor de afnemer van dit rapport. Het verspreiden van dit rapport is strafbaar.</small>	

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.