

**VRIJBLIJVENDE PROJECTINFORMATIE  
TE HUUR  
BEDRIJFSRUIMTE**

**Celsiusbaan 4C  
te NIEUWEGEIN**



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, 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 BEDRIJFSRUIMTE

<b>Adres</b>	Celsiusbaan 4 C te Nieuwegein (3439 NC).
<b>Algemene informatie</b>	<p>Het betreft een geschakeld bedrijfs-/kantoorgebouw met een totaal verhuurbaar oppervlak van circa 645,7 m<sup>2</sup>.</p> <p>Het pand heeft een gemoderniseerde entree aan de voorzijde met sanitair en pantry van circa 25,5 m<sup>2</sup>. De wanden zijn recent geschilderd, de vloer heeft een moderne grijze coating en loopt door in de bedrijfshal. Het sanitair is recent geheel vernieuwd alsmede de pantry.</p> <p>Door de ligging op een hoek, de lichtstraat in het dak en de vele ramen aan de voor- en zijkant van het gebouw is de bedrijfsruimte van circa 415 m<sup>2</sup> voorzien van veel daglicht. Aan de achterzijde bevindt zich de overheaddeur van de bedrijfshal alsmede een aparte loopdeur met toegang tot een gemeenschappelijk terrein.</p> <p>Op de verdieping aan de voor- en zijkant van het gebouw zijn de kantoren en kantine van circa 87,8 m<sup>2</sup> en een entresol van circa 117 m<sup>2</sup> gelegen.</p> <p>Het pand bevindt zich op een goed te bereiken locatie op bedrijventerrein 'Plettenburg-de Wiers'. In de nabijheid zijn eveneens bedrijven gevestigd zoals BMN Bouwmaterialen, Hella Benelux, iUsed, PostNL, Aannemingsbedrijf Jos Scholman en diverse autodealers.</p>
<b>Bereikbaarheid</b>	<p><b>Met eigen vervoer</b> De bereikbaarheid van het gebouw is goed te noemen. Er is een goede aansluiting op de uitvalswegen van de Rijksweg A12 (Arnhem-Den Haag). Tevens is er een directe aansluiting met de Rijksweg A27 (Almere-Breda) waardoor dit bedrijventerrein optimaal wordt ontsloten.</p> <p>Dichtstbijzijnde opritten van de snelweg: A27 op 2,3 km hemelsbreed met 6 min. reistijd over een route van 3,4 km, A12 op 3,0 km hemelsbreed met 9 min. reistijd over een route van 5,4 km.</p> <p><b>Het openbaar vervoer</b> Dichtstbijzijnde halte (bus/tram/metro): Nieuwegein, Fahrenheitbaan, loopafstand: 0,4 km, looptijd ca. 5 min.</p>
<b>Oppervlakte</b>	<p>Totaal circa 645,7 m<sup>2</sup> b.v.o. verdeeld over:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ca. 415,3 m<sup>2</sup> bedrijfs-/opslagruimte begane grond;</li><li>- ca. 25,5 m<sup>2</sup> entree-/sanitair begane grond;</li><li>- ca. 87,8 m<sup>2</sup> kantoorruimte 1<sup>e</sup> verdieping;</li><li>- ca. 117,1 m<sup>2</sup> entresol.</li></ul> <p>NB: van onderhavig object is geen NEN2580 meetcertificaat aanwezig. De vermelde metrages zijn bepaald aan de hand van niet schaalvaste plattegrondtekeningen. Derhalve kan geen enkel recht worden ontleend aan de genoemde metrages.</p>

- Parkeren** 8 toegewezen parkeerplaatsen op eigen terrein, (6 aan de voorzijde en 2 aan de achterzijde).
- Huurprijs** € 47.500,- 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.
- Constructief / bouwkundig**
- bouwjaar: 1989
  - vrije hoogte: ca. 550 cm
  - vrije overspanning: ca. 15 meter
  - vloerbelasting bedrijfshal ca. 2.000 kg/m<sup>2</sup>
- Energielabel** Betreft energielabel B, geldig tot 22-09-2031.
- Opleveringsniveau en voorzieningen**
- Bedrijfsruimte:**
- overheaddeur handbediend
  - vloerbelasting ca. 2.000 kg/m<sup>2</sup>
  - wanden in het licht grijs
  - vrije hoogte ca. 5.5 m
  - loopdeur
  - lichtstraat
  - led-verlichtingsarmaturen
  - gasheater
  - betonvloer v.v. licht grijze coating
  - krachtstroom (zekeringswaarde 3x250 Ampère, capaciteit 175 kVA, gecontracteerd vermogen 51 kW)
  - brandslanghaspel
- Kantoorruimte:**
- nieuw systeemplafond voorzien van nieuwe led verlichtingsarmaturen
  - mechanische ventilatie
  - nieuwe airco unit verdieping
  - huidige scheidingswanden
  - huidige vloerbedekking
  - toiletten
  - herstellen kabelgoten v.v. data en elektrabekabeling
  - pantry beneden
  - CV installatie v.v. radiatoren
  - brandblussers
  - nieuw schilderwerk wanden entreehal en kantoor verdieping
  - dichtzetten wand kantoor naar entresol

<b>Bestemming</b>	<p>Conform bestemmingsplan "<a href="#">Plettenburg-De Wiers 2009</a>" is het toegestane gebruik:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- bedrijven welke voorkomen in de categorieën 1 tot en met 4B van de van deze voorschriften deel uitmakende <a href="#">Staat van Bedrijfsactiviteiten</a>;</li><li>- Detailhandel in volumineuze goederen;</li><li>- Dienstverlening;</li><li>- Horeca in de categorie <a href="#">1a, 1b en 1c</a>: Automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, snackbar, tearoom, traiteur, bistro, restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice), hotel, restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives), waarbij geldt dat per bedrijf het bedrijfsvloeroppervlak maximaal 500 m<sup>2</sup> mag bedragen en het totaal aantal horecabedrijven in het plangebied maximaal 5 mag bedragen;</li><li>- Verkooppunten voor motorbrandstoffen zonder verkoop van lpg;</li></ul> <p>Met dien verstande dat:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Risicovolle inrichtingen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding (ri);</li><li>- Geluidshinderlijke inrichtingen niet zijn toegestaan;</li><li>- Groothandel in consumentenvuurwerk met opslag van meer dan 10.000 kg consumenten-vuurwerk niet is toegestaan;</li></ul>
<b>Huurprijsaanpassing</b>	<p>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).</p>
<b>Huurtermijn</b>	<p>5 jaar met aansluitende verlengingstermijn van telkens 5 jaar. afwijkende huurtermijnen in overleg.</p>
<b>Opzegtermijn</b>	<p>Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste 12 maanden.</p>
<b>Betaling</b>	<p>Huur, servicekosten en BTW per kwartaal vooruit.</p>
<b>Servicekosten</b>	<p>€ 145,- per maand te vermeerderen met BTW als verrekenbaar voorschot voor de navolgende leveringen en diensten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- onderhoud W-Installatie;</li><li>- onderhoud blusmiddelen &amp; noodverlichting;</li><li>- onderhoud en controle dak (schoonmaak/inspectie/herstel);</li><li>- onderhoud overheaddeuren;</li><li>- onderhoud buitenterrein, parkeerplaatsen en groenvoorziening;</li><li>- periodieke glasbewassing / gevelreiniging;</li><li>- periodieke keuringen (NEN 3140 E-installatie);</li><li>- lokale belastingen gebruikersdeel;</li><li>- administratiekosten ad 5% over de hierboven genoemde levering en diensten.</li></ul>

	Huurder is direct zelfstandig contractant van de desbetreffende nutsbedrijven en draagt zorg voor het afsluiten van leveringsovereenkomsten.
<b>Zekerheidstelling</b>	Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van drie maanden huur inclusief servicekosten en BTW.
<b>Aanvaarding</b>	Per direct.
<b>Inspectie mogelijkheid verhuurder</b>	Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen is/ zijn gerechtigd om het gehuurde per kwartaal te betreden voor een controle op naleving van het omschreven gebruik.
<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).
<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>

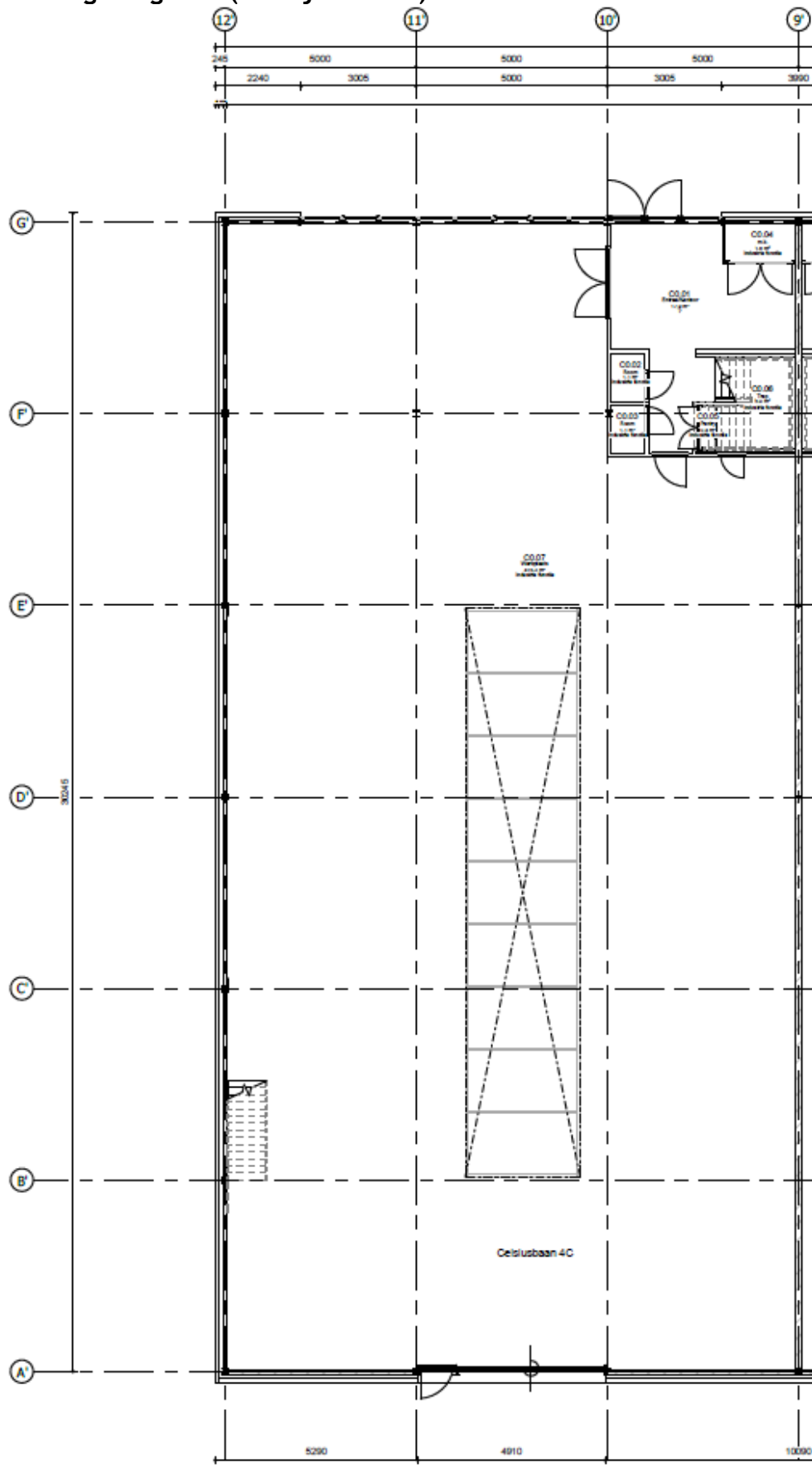
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

## Locatiekaart



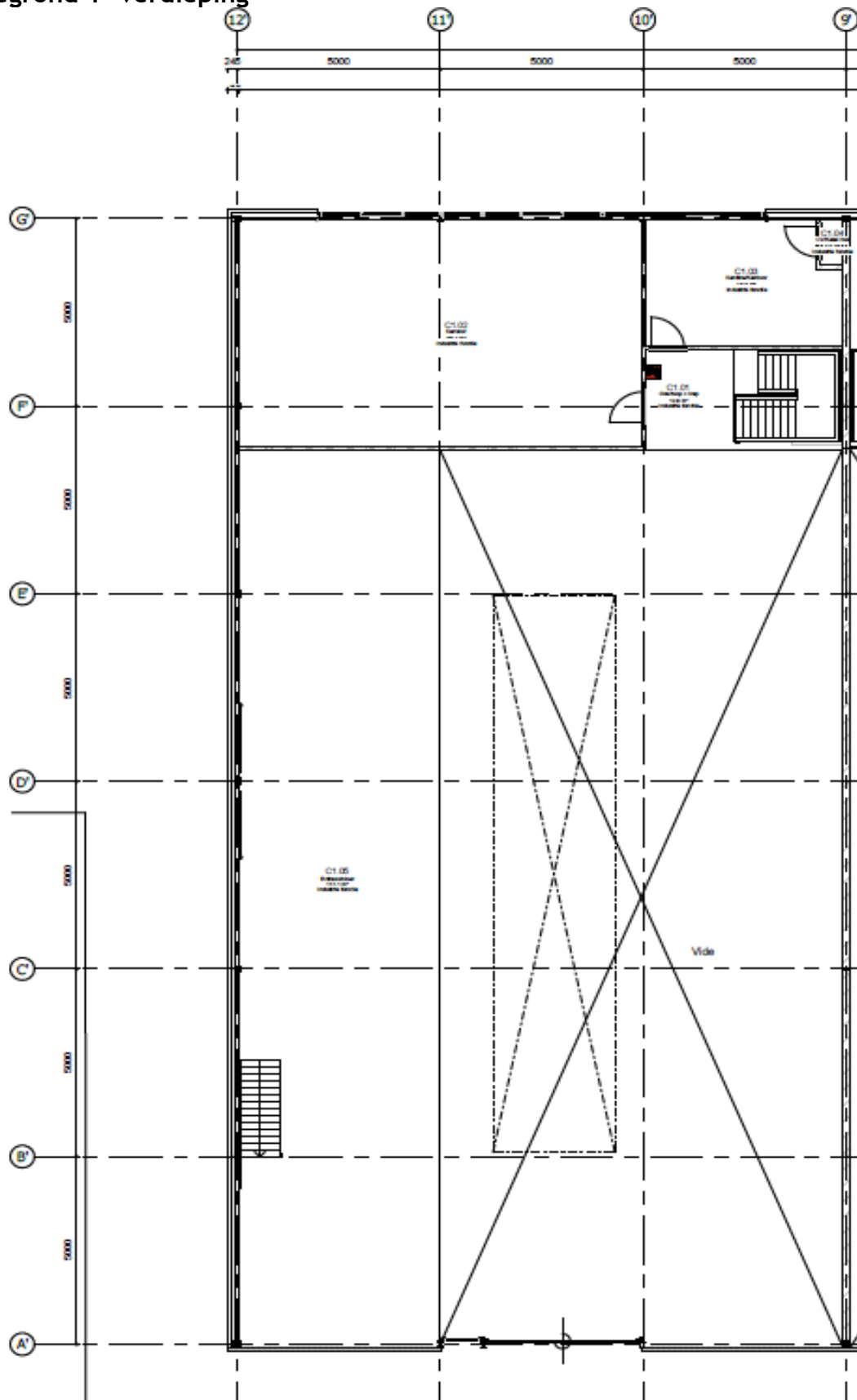


## Plattegrond begane grond (bedrijfsruimte)

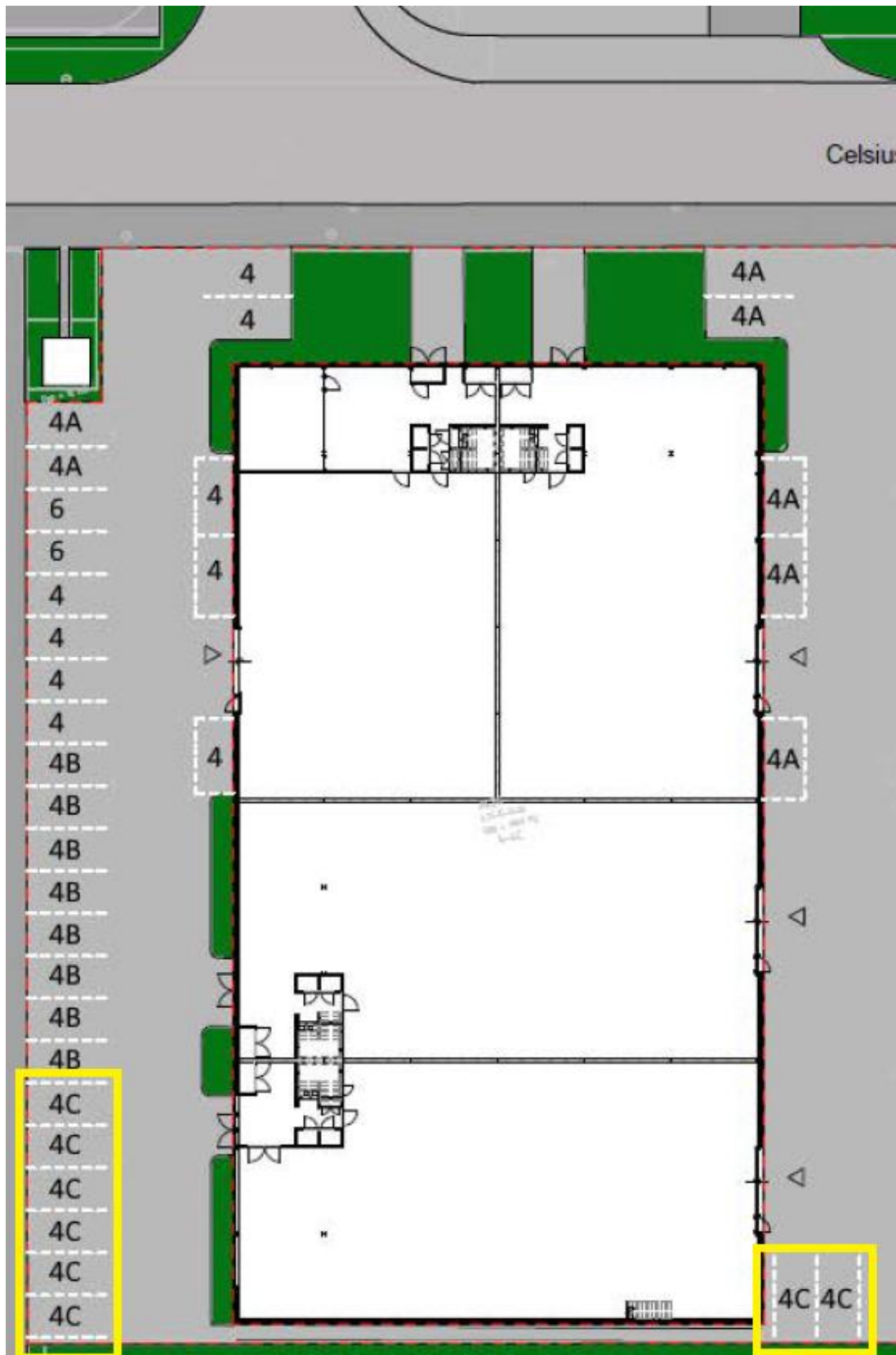


Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Waltmann Bedrijfshuisvesting geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

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



## Toegewezen parkeerplaatsen op eigen terrein



# Dit gebouw heeft energielabel

# B



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
<b>Gevels</b> +/- + ++ <b>Gevelpanelen</b> +/- + ++ <b>Daken</b> +/- + ++ <b>Vloeren</b> +/- + ++ <b>Ramen</b> +/- + ++ <b>Buitendeuren</b> n.v.t.	<b>Verwarming</b> HR-107 ketel <b>Warm water</b> Elektrische boiler <b>Ventilatie</b> Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters <b>Koeling</b> Compressiekoeling <b>Verlichting</b> 5,1 W/m <sup>2</sup> gemiddeld geïnstalleerd vermogen <b>Zonnepanelen</b> Niet aanwezig		<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja

Dit gebouw wordt verwarmd via een aardgas aansluiting	Aandeel hernieuwbare energie	0,0 %
---	------------------------------	-------

## Over dit gebouw

**Adres**  
 Celsiusbaan 4 B  
 3439NC Nieuwegein  
 BAG-ID: 0356010000037264  
 Dit energielabel betreft meerdere adressen, zie bijlage.

**Bouwjaar** 1989  
**Detailaanduiding**

**Compactheid** 1,39  
**Gebruiksfuncties** 89,4% Kantoor

**Gebruiksoppervlakte** 423 m<sup>2</sup>  
 10,6% Bijeenkomst

## Opnamedetails

**Naam** Mourad Malek  
**Examnummer** 88181036

**Certificaathouder**  
 BengCert

**Inschrijfnummer**  
 SKGIKOB.012322

**KvK-nummer**  
 81091516

**Soort opname**  
 Basisopname

**Certificerende instelling**  
 SKGIKOB



## Locatiekaarten

