

**VRIJBLIJVENDE PROJECTINFORMATIE
TE HUUR
BEDRIJFSRUIMTE
MET KANTOOR/-SHOWROOMRUIMTE**

**Ravenswade 128
te NIEUWEGEIN**



Waltmann Bedrijfshuisvesting
Maliebaan 71
3581 CG UTRECHT
tel: 030 - 66 222 55
e-mail: bedrijven@waltmann.nl
www.waltmann.nl



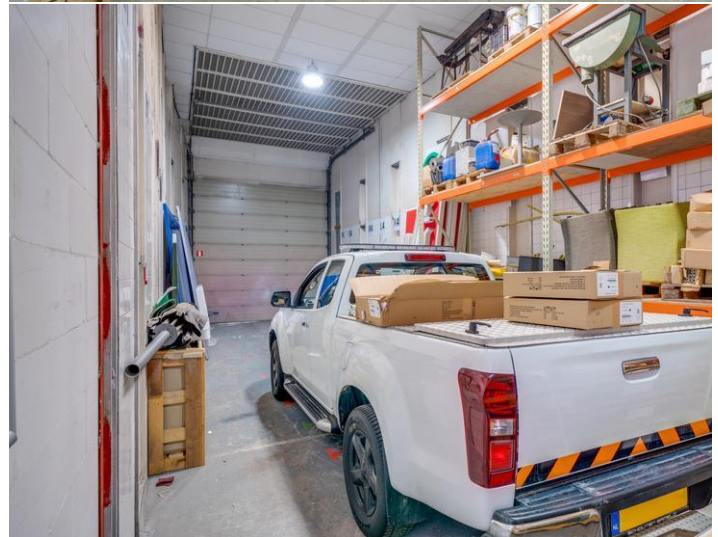
Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Waltmann Bedrijfshuisvesting geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie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



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.



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 BEDRIJFSRUIMTE MET KANTOOR-/ SHOWROOMRUIMTE

Adres	Ravenswade 128 te Nieuwegein (3439 LD).
Algemene informatie	<p>Het betreft hier een duurzaam (A label) en modern bedrijfspand van ca. 1.096 m² met bedrijfs-/opslagruimte, kantoor en/of showroom en 13 parkeerplaatsen gelegen op het populaire bedrijventerrein “De Liesbosch te Nieuwegein”.</p> <p>Het object omvat ca. 724 m² bedrijfs-/opslagruimte begane grond met 3 overheaddeuren en een vrije hoogte van ca 5,89 meter. In de bedrijfshal bevindt zich een entresolvloer van ca.143 m²</p> <p>De moderne kantoor-/showroomruimte met kantine van ca. 229 m² is verdeeld over 2 bouwlagen en voorzien van een nagenoeg turn-key opleveringsniveau met o.a. airconditioning en LED verlichting.</p> <p>Het object is centraal gelegen, ten noordoosten van Nieuwegein en onder Utrecht, in de directe nabijheid van de snelweg A12 en knooppunt Oudenrijn. Op dit bedrijventerrein is een divers aanbod van bedrijven gehuisvest, waaronder de Hornbach, Hanos, Praxis, McDonald’s, Staples Office Centre, Mercedes-Benz Nederland en het nieuwe distributiecentrum van Jumbo Supermarkten.</p> <p>Het bedrijventerrein is recent aan een grote herindeling onderhevig geweest waarbij de infrastructuur sterk is verbeterd. Zo zijn de toegangswegen verbreed en is er een extra verbindingsweg aangelegd waardoor de doorstroom sterk verbeterd is en het bedrijventerrein nu zeer goed bereikbaar is per auto, openbaar vervoer en fiets.</p>
Bereikbaarheid	<p>Met eigen vervoer De Ravenswade is uitstekend bereikbaar met eigen vervoer. Het bedrijvenpark is gelegen in de oksel van het knooppunt Lunetten, met directe aansluiting op de rijksweg A12 (Arnhem-Utrecht-Den Haag) en op geringe afstand van de knooppunten Rijnsweerd (A27/A28) en Oudenrijn (A2/A12). Het centrum van de stad (Hoog Catharijne) en het Centraal Station zijn eveneens op enkele autominuten afstand gelegen.</p> <p>Met openbaar vervoer Diverse buslijnen zijn op enkele minuten loopafstand te bereiken, onder andere buslijnen 47, 66 en 247 richting Utrecht (CS), Houten en Nieuwegein.</p>
Oppervlakte	<p>Het totaal verhuurbaar vloeroppervlak bedraagt circa 1.096 m², verdeeld over:</p> <ul style="list-style-type: none">- ca. 724 m² bedrijfsruimte begane grond;- ca. 96 m² showroom/kantoor/entree begane grond;- ca. 133 m² kantoor-/kantineruimte 1e verdieping;- ca. 143 m² entresolvloer 1^e verdieping.

Deelverhuur is mogelijk waarbij het meest linker segment van de bedrijfshal van ca. 105 m² bij verhuurder in gebruik blijft. Het totale metrage bedraagt dan ca. 991 m².

Metrage conform NEN2580 meetrapport. 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	13 parkeerplaatsen op eigen terrein direct tegenover het bedrijfspand gelegen.
Huurprijs	€ 92.500,- 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.
Energie label	Label A, geldig tot 25 oktober 2031.
Opleveringsniveau en voorzieningen	Het object zal (bezemschoon en ontruimd) worden aangeboden met de volgende voorzieningen: Kantoren/showroom <ul style="list-style-type: none">- entree deur voorzien en loopdeur zijgevel- eigen meterkast v.v. aansluitingen op gas, water en elektra (3x 50 ampère) en telefonie (glasvezel ligt in de straat)- patchkast in meterkast- vluchtwegaanduidingen- alarmsysteem- recent vernieuwde C.V.-installatie voorzien van radiatoren- mechanische ventilatie- aluminium kozijnen v.v. deels te openen ramen met dubbele beglazing- airconditioningunit- systeemplafonds met ingebouwde LED verlichting- kabelgoten voorzien van elektra- en databekabeling (1e verdieping)- brandslanghaspels en/of -blussers- kantineruimte v.v. keukenblok met spoelbak en warm en koud water- kantoren deels v.v. lamellen- deels v.v. PVC vloerbedekking (1e verdieping)- moderne toiletruimten v.v. vrij hangend toilet, wasmeubel met spiegel en automatische verlichting- houten trap naar verdieping- uitval-zonwering straatzijde begane grond

Bedrijfsruimte

- 3 elektrische overheaddeuren deels v.v. glassecties en 1 v.v. inbraakwerend rolluik
- raamstroken in gevel
- betonnen vloer, vloerbelasting circa 2.000 kg/m²
- vrije hoogte ca 5.89 onder spanten en ca. 4,20 meter onder de gasheaters
- hoofdzakelijk v.v. LED verlichting
- verwarming d.m.v. van water gevoede heaters met ventilatoren
- krachtstroomaansluiting per juli 3 x 50 ampère
- brandslanghaspels en/of -blussers
- wasgoot met koud water
- vluchtwegaanduiding
- stalen trap en stalen spiltrap naar verdieping

Extern/buitenterrein

- parkeerplaatsen met mogelijkheid naamsaanduiding
- verlichting aan buitengevel
- rambeveiligingspalen

De dakbedekking is in 2023 vernieuwd.

Bestemming

Ter plaatse vigeert omgevingsplan Gemeente Nieuwegein alsmede de beheersverordening "[De Liesbosch 2013](#)". De bestemming "bedrijventerrein" staat het volgende gebruik toe :

- bedrijven die voorkomen in categorie 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 of 4.2 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- groothandelsbedrijven.

Huurprijsaanpassing

Jaarlijks, op basis van de wijziging van het maandprijnsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Huurtermijn

5 jaar met aansluitende verlengingstermijnen van telkens 5 jaar, afwijkende huurtermijnen in overleg.

Opzegtermijn

Beëindiging van de huurovereenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste 12 maanden.

Betaling

Huur, servicekosten en BTW per maand vooruit.

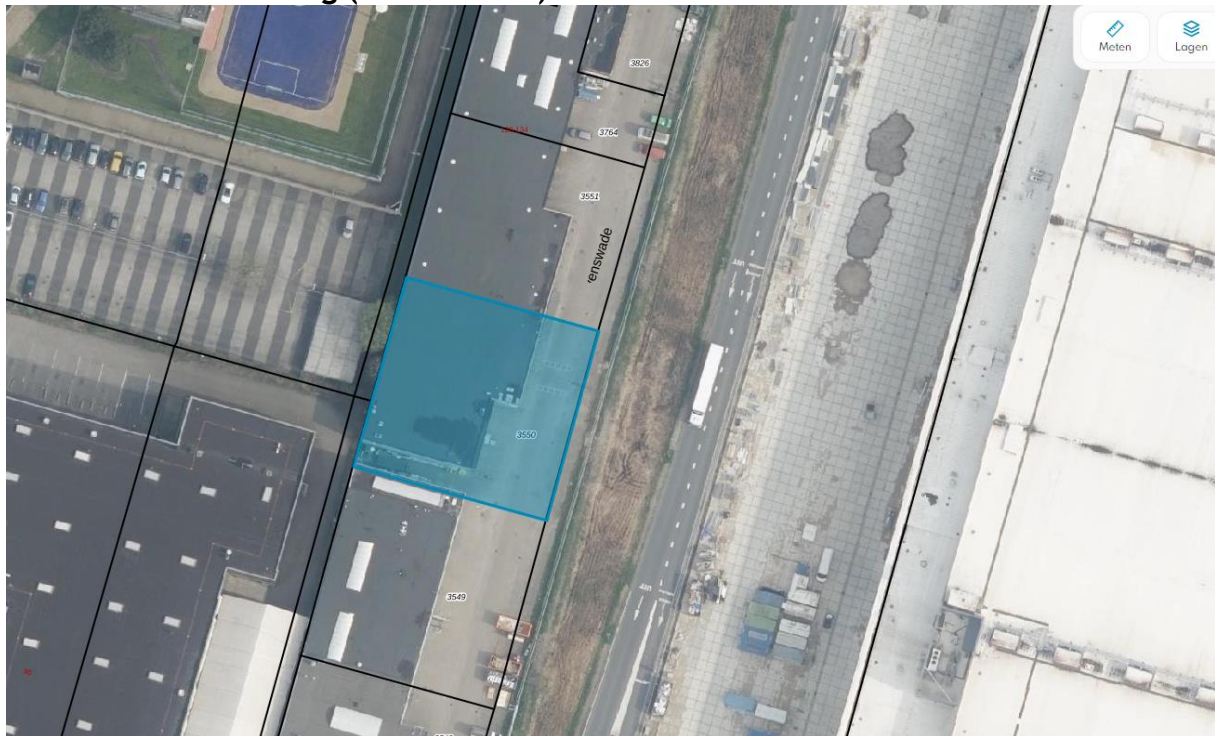
Servicekosten

De servicekosten zullen worden berekend op basis van een voorschotbijdrage van € 2,31 per m² per jaar vooruit te voldoen te vermeerderen met BTW, van onder andere de volgende leveringen en diensten:

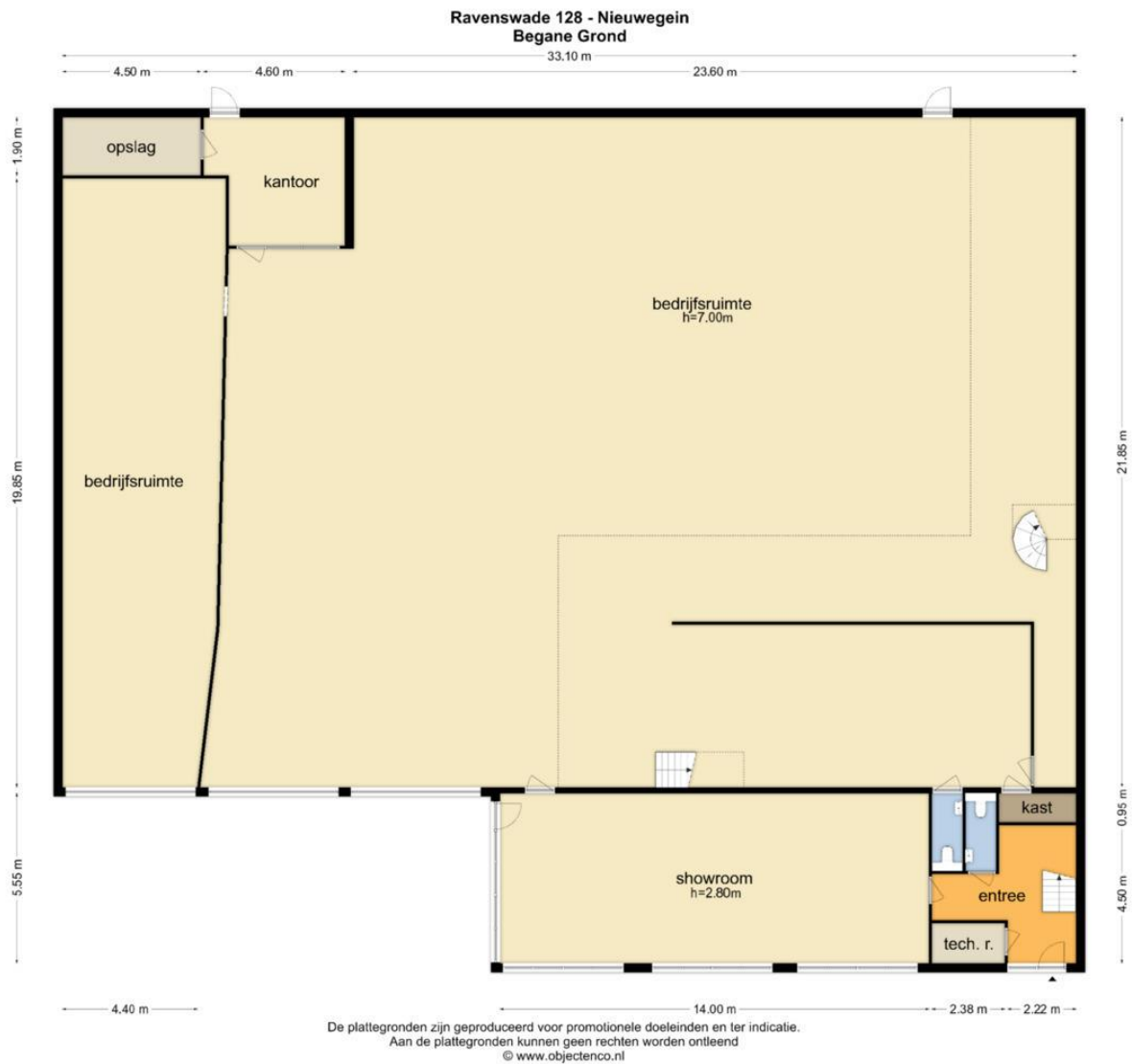
- instandhouding "Eigen Weg" w.o. riolering (via VVE)
- onderhoud C.V.-installatie
- tweejaarlijks onderhoud en keuring brandbeveiliging;
- onderhoud alarm en airco voor huurder;
- onderhoud overheaddeuren
- 5% administratiekosten over de hierboven genoemde leveringen en diensten.

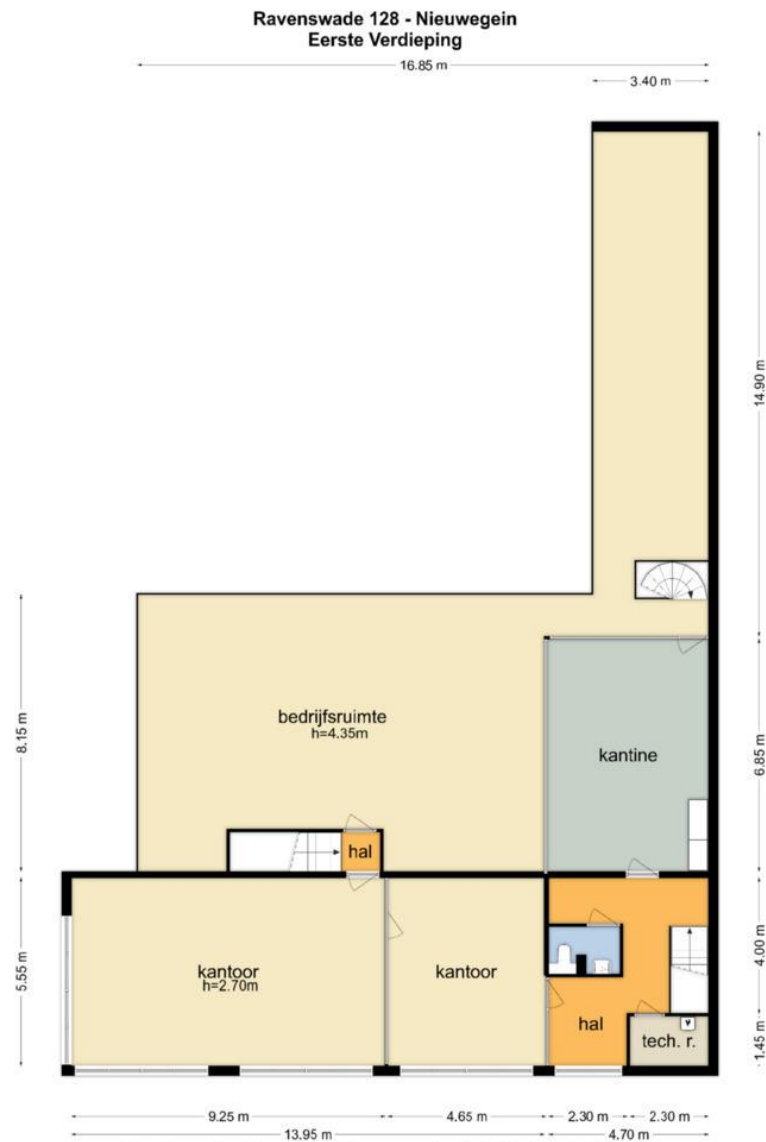
Zekerheidsstelling	Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van drie maanden huur inclusief servicekosten en BTW (bankgarantie afgegeven door een erkende Nederlandse bankinstelling.)
Aanvaarding	In overleg, binnen circa 2 maanden na overeenstemming, voorkeur vanaf medio september 2024.
Overige voorwaarden en condities	<p>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).</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>
Voor informatie	<p>Waltmann Bedrijfshuisvesting Maliebaan 71 3581 CG Utrecht tel: 030 - 66 222 55 bedrijven@waltmann.nl www.waltmann.nl</p>

Kadastrale aanduiding (blauwe vlak)



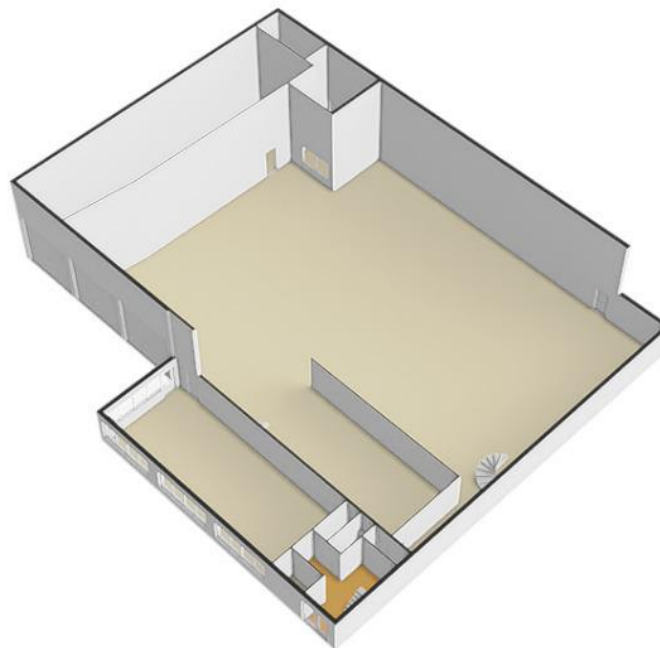
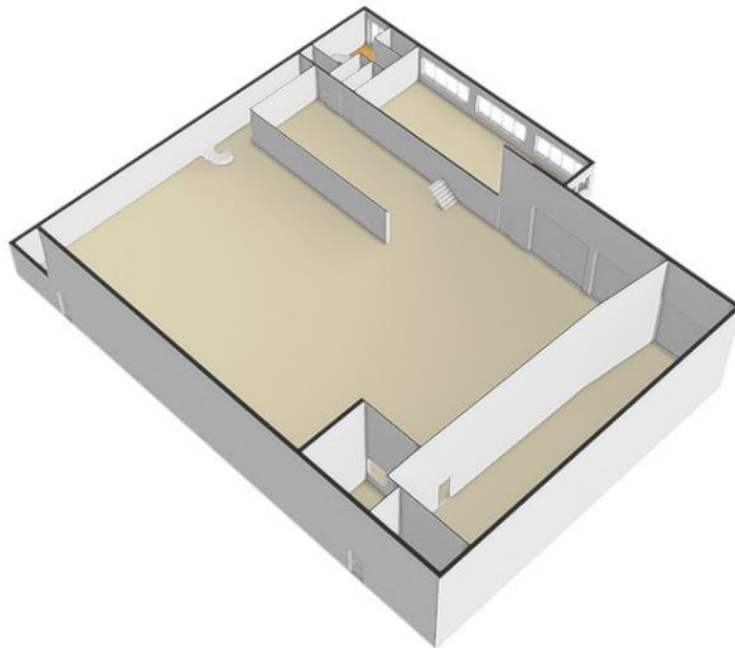
Plattegronden

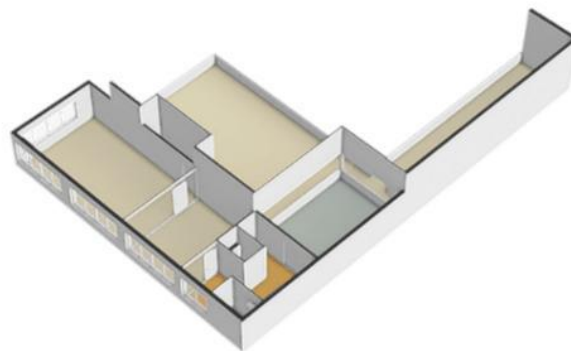
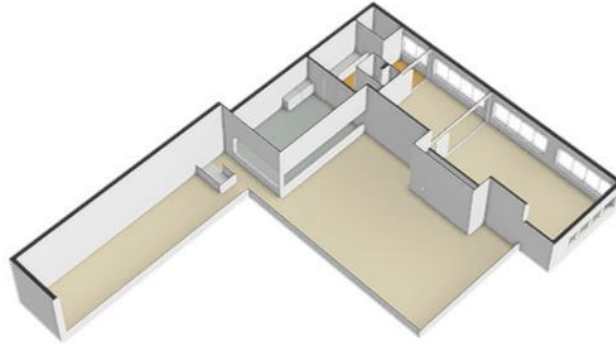




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegronden 3D






Meetstaat

Meetcertificaat

Object&co		NEN 2580 - M E E T S T A A T		MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN METRAPPORT CONFORM NEN 2580:2007/CI:2008							
	Datum Meetopname 13 juni 2024	Medebedrijf Opstaler	Object&co Nederland BV M van Essen								
	Datum Meetrapport 02-2024-121774	Status Ingemeten en gecontroleerd op locatie	Status Definitief								
	Meeterijfaute Type A										
Object type Adres Postcode/Plaats	Kantoor/Bedrijfsruimte Ravenswaide 178 3439LD Nieuwegein										
Opdrachtgever Adres Postcode/Plaats	Waltmann Bedrijfshuisvesting BV Maljoiraan 71 3581 CG Utrecht										
		Object&co Nederland BV stelt metrapporten op conform de voor de NEN ingegeregende NEN 2580:2007/CI:2008 en de conform de richtlijn NEN 2580:2007/CI:2008 opgesteld en uitkomsten van de metingen. - Tijdens afmetingen en bepalingen metingen, inclusief het correctiesnelheids NEN 2580:2007/CI:2008.									
BIBLIOMETRIEK		TO OPPERVLAKTEN		VVD GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007				INHOUD			
Vloer & Scheidingen > 4 m ²	Bruw-vloer-oppervlakte (excl. Vloer etc. > 4 m)	YVO Verhuurbare oppervlakte	NVO Netto vloer-oppervlakte (excl. Vloer etc. > 4 m ²)	TO Oppervlakte	TO constructie elementen	Totale oppervlakte	Gebruiks oppervlakte	Gebruiks oppervlakte	Gebruiks oppervlakte	Netto inhoud	Bruw inhoud
				I	J	K	L	M	N	O	P
0,00	109,80	96,06	95,04	10,00	1,50	0,86	2,40	13,40	2,50	5,10	3,10
				10,00	1,50	0,86	2,40	13,40	2,50	5,10	3,10
				41,80	3,20	0,00	0,00	13,40	13,40	0,00	0,00
				31,30	3,20	-	-	13,40	13,40	-	-
				10,50	-	-	-	10,50	10,50	-	-
				13,50	-	1,22	2,70	35,40	35,40	3,30	15,90
				13,50	-	1,22	2,70	35,40	35,40	3,30	15,90
				65,30	4,70	2,08	5,10	51,30	51,30	6,40	29,90
				77,18	6,54%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				100,00%	91,94%	93,46%	6,54%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90
				5,40%	0,00%	0,18%	0,41%	85,45%	4,15%	0,54%	2,54%
				1,179,30	1,096,08	1,102,12	77,18	1,007,70	51,30	6,40	29,90

Energie label

3439LD 128 		
Status van het energielabel: DEFINITIEF		
Registratienummer	-	
BAG verblijfsobject id	0356010000050732	
BAG pand id	0356100000083755	
Provisional id	-	
Labelklasse	A	
Status	Bestaand	
Registratiedatum	28-10-2021	
Opnamedatum	25-10-2021	
Geldig tot	25-10-2031	
Ingetrokken	-	
Soort opname	Basisopname	
Berekening volgens	NTA 8800:2020	
Gebr. opp. thermische zone	235,12 m ²	
	BEREKEND	EIS
Energiebehoefte	123,88	- kWh/m ² ·jr
Prim. fossiel energiegebruik	190,15	- kWh/m ² ·jr
Prim. fossiel energiegebruik EMG forf.	190,15	kWh/m ² ·jr
Aandeel hernieuwbare energie	0,0	- %
Temperatuuroverschrijding	-	-
Warmtebehoefte	97,75	kWh/m ² ·jr

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.