



TE HUUR  
Eerste Muntmeesterslaan 191  
UTRECHT



vastgoedcert  
gecertificeerd



taxatie management  
instituut  
Powered by NVM

Waltmann  
BEDRIJFSHUISVESTING

SINDS 1887

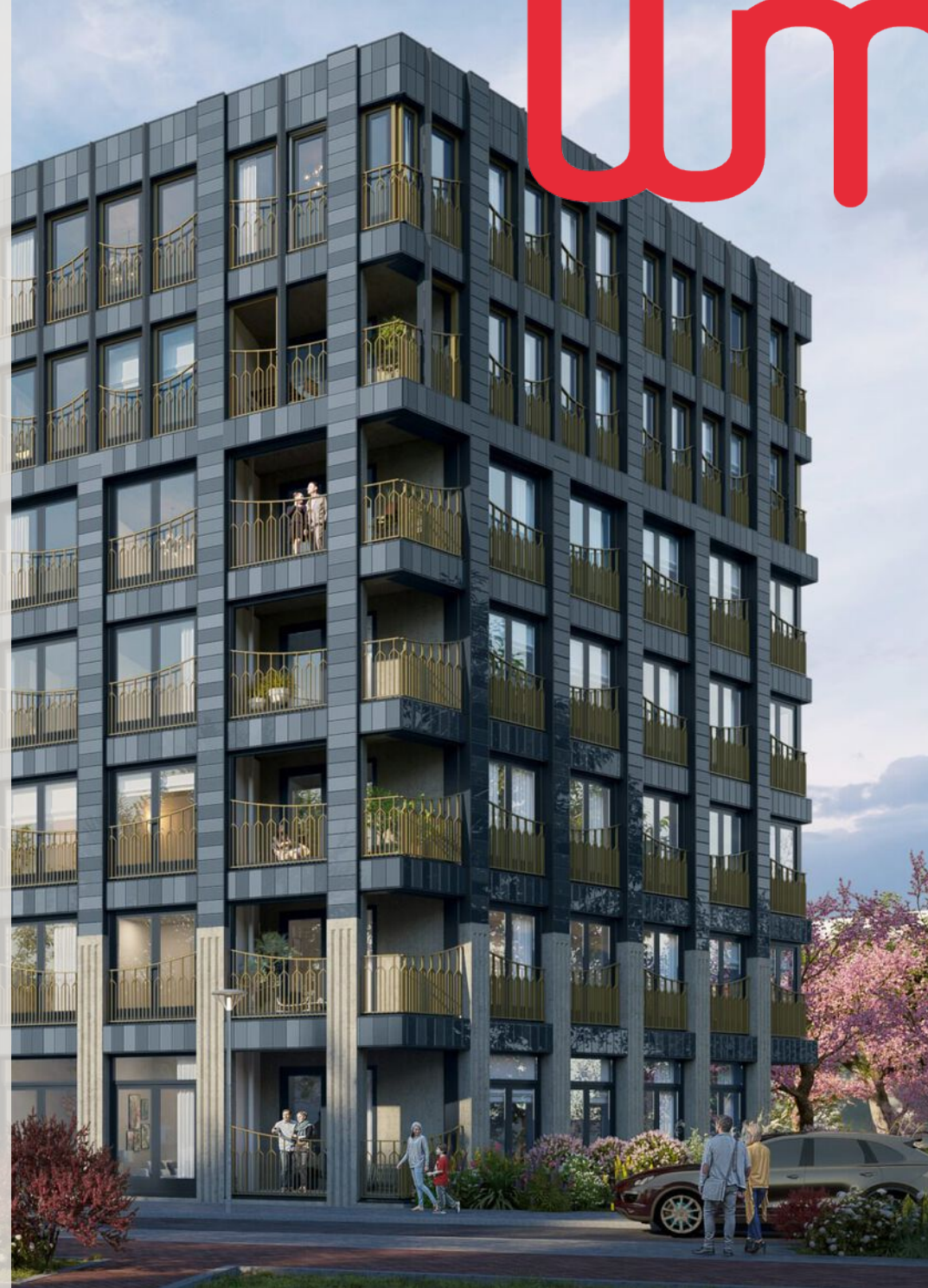
# Inhoudsopgave

## Ondertitel

- Introductie & kenmerken
- Opleveringsniveau & bestemming
- Huurvoorwaarden
- Foto's
- Locatie op de kaart & bereikbaarheid
- Plattegronden
- Meetstaat
- Kadastrale kaart & bestemmingsplan kaart
- 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

Prachtige detailhandelslocatie beschikbaar in modern, ruim, duurzaam en bijzonder architectonisch gebouw. In het gebouw komen circa 37 appartementen en een commerciële ruimte op de begane grond. De commerciële ruimte zal casco worden opgeleverd, zodat u de vrijheid heeft om de indeling en sfeer volledig naar uw eigen wensen en concept aan te passen.

Leeuwesteyn is een moderne en snel ontwikkelende wijk in Utrecht, gelegen aan de westkant van het Amsterdam-Rijnkanaal. De wijk staat bekend om zijn duurzame nieuwbouwprojecten en groene openbare ruimtes, waardoor het een aantrekkelijke locatie is voor jonge gezinnen en professionals die op zoek zijn naar een gezinsvriendelijke omgeving dicht bij de stad.

De bewoners van Leeuwesteyn zijn vaak actieve mensen die waarde hechten aan een gezonde levensstijl en een sterke gemeenschapszin. Dankzij de nabijheid van de Dafne Schippersbrug is er een uitstekende verbinding met het centrum van Utrecht, waardoor het gemakkelijk is om van stedelijke voorzieningen te genieten terwijl je in een rustige en moderne woonomgeving verblijft.

# Kenmerken

---



<b>HUURPRIJS</b>	€ 1.350,- per maand
<b>BTW BELAST</b>	Ja
<b>HOOFDFUNCTIE</b>	Detailhandel
<b>SOORT BOUW</b>	In aanbouw / bestaande bouw
<b>BOUWJAAR</b>	2025
<b>SERVICEKOSTEN</b>	€ N.T.B.
<b>AANVAARDING</b>	ca. Q2 2025
<b>LIGGING</b>	In woonwijk
<b>PARKEERFACILITEITEN</b>	Op de openbare weg.



# Opleveringsniveau en bestemming



## Opleveringsniveau en voorzieningen

De ruimte zal casco worden opgeleverd. Je kunt deze ruimten geheel naar eigen wens indelen en afwerken.

De afwerkvloer is nog aan te brengen door of namens de huurder. Huurder zal rekening moeten houden bij de afbouw van de ruimte met de eisen en voorwaarden zoals opgesteld in het bouwbesluit, waarbij rekening gehouden moet worden met de aangrenzende ruimtes en woningen.

- eigen meterkast met aansluitingen op gas, water, elektra (max 3x63 ampère), glasvezel (delta) en telefonie;
- verwarming middels HR CV-installatie;
- De commerciële ruimte wordt voorzien van een pantry, een toilet en een schacht naar het dak t.b.v. een warmtepomp.

Het definitieve ontwerp van de door huurder in te bouwen zaken zullen voorafgaand aan verhuurder ter beoordeling worden voorgelegd.

## Oppervlakte

Het totale verhuurbaar vloeroppervlak van de bedrijfsruimte bedraagt circa 91,2 m<sup>2</sup>.

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.

## Energie label

Een energielabel is niet aanwezig. Het gebouw zal aan de daarvoor gestelde eisen voldoen. Het energielabel zal worden opgemaakt wanneer het gebouw in gebruik genomen wordt.

## Bestemming

Conform bestemmingsplan “Leeuwesteyn, Leidsche Rijn” met als bestemming Gemengd – 1 te gebruiken als detailhandelslocatie.

## Parkeren

Parkeren op de openbare weg.

# Huurvoorwaarden

---



## Huurprijs

€ 1.350,- per maand te vermeerderen met BTW.

## Huurprijsaanpassing

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).

## Huurtermijn

5 jaar aansluitende verlengingstermijn 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 inclusief servicekosten en BTW maandelijks vooruit.

## Servicekosten

Huurder is direct zelfstandig contractant van de desbetreffende nutsbedrijven en draagt zorg voor het afsluiten van correcte overeenkomsten.

€ NTB per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met BTW als verrekenbaar voorschot voor de levering van warmte en de gedeelde installaties, schoonmaak en algemene elektra.

## Zekerheidsstelling

Waarborgsom ter grootte van drie maanden huur inclusief servicekosten en BTW.

## Bijzondere bepalingen

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.

## Overige voorwaarden en condities

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). 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.

## Customer Due Dilligence (CDD) onderzoek

Voor het aangaan van een huurovereenkomst voor de commerciële bedrijfsruimte behoudt de verhuurder zich het recht voor om een Customer Due Diligence (CDD) onderzoek uit te voeren naar de potentiële huurder. Dit onderzoek is bedoeld om de integriteit en betrouwbaarheid van de huurder te waarborgen, in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving.

De huurder verklaart zich bereid volledige medewerking te verlenen aan dit onderzoek en zal alle benodigde informatie en documentatie tijdig aan de verhuurder (of diens makelaar) verstrekken. Het uitvoeren van het CDD onderzoek en de goedkeuring van de resultaten door de verhuurder vormen een essentieel voorbehoud voor het tot stand komen van de huurovereenkomst.

In het geval dat de resultaten van het CDD onderzoek naar het oordeel van de verhuurder niet voldoen aan de vereiste normen, behoudt de verhuurder zich het recht voor om de huurovereenkomst niet aan te gaan (of te beëindigen), zonder dat dit leidt tot enige aansprakelijkheid of verplichting tot schadevergoeding jegens de huurder.







# Locatie op de kaart

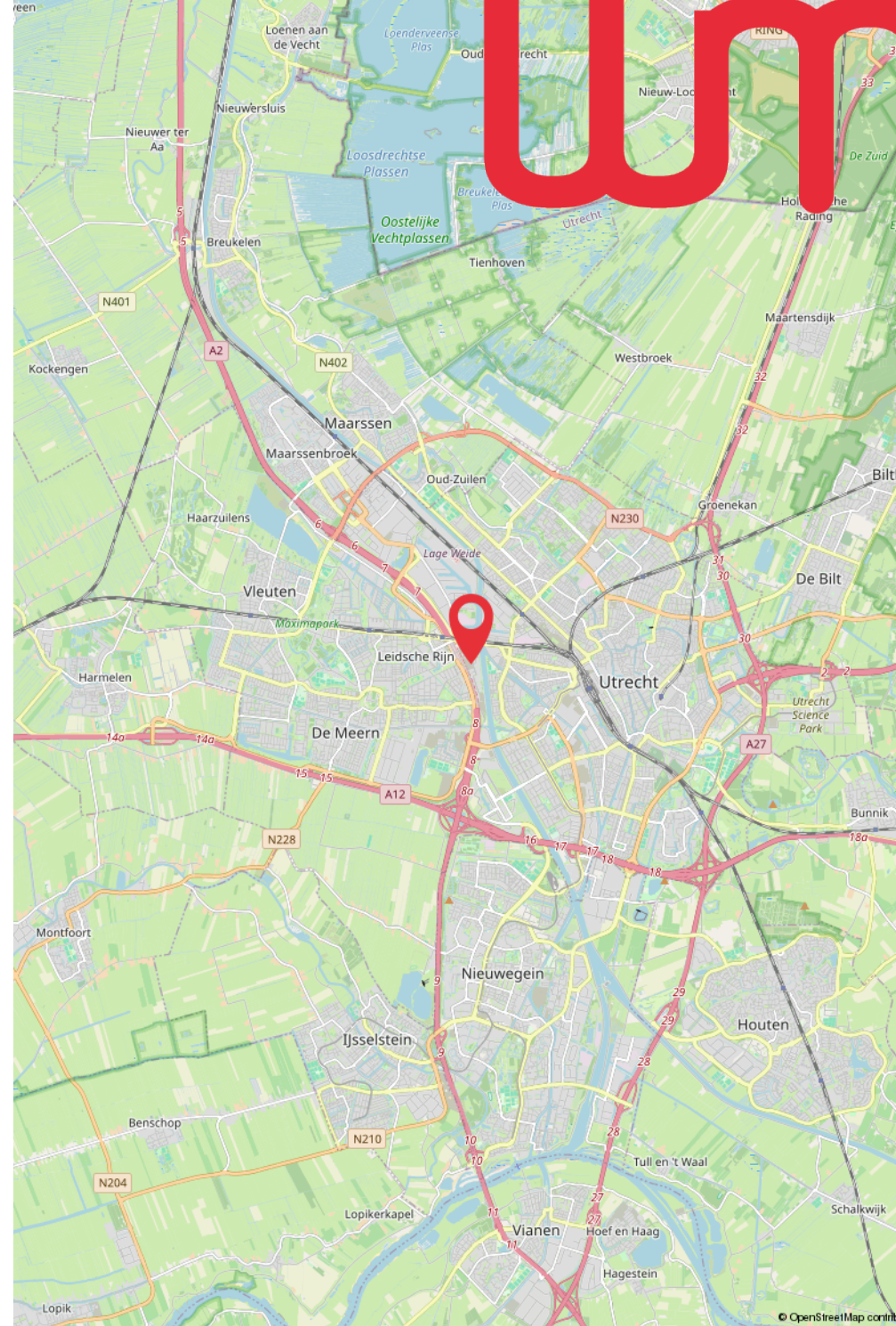
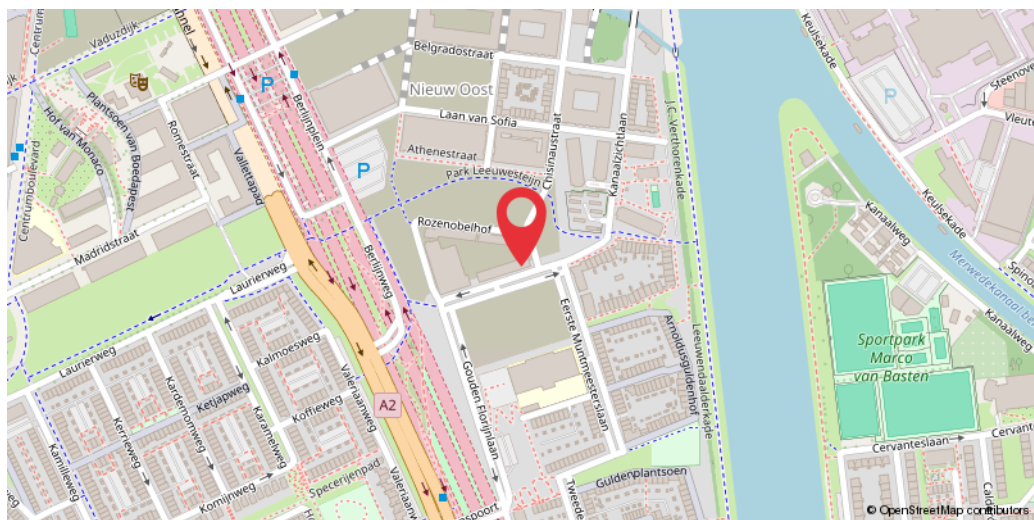
## Bereikbaarheid met eigen vervoer

De op- en afritten van de rijksweg A2 (de richting Amsterdam, Den Bosch, Eindhoven en Maastricht) zijn op nauwelijks een kilometer afstand gelegen. Met de fiets bent u binnen ca. 10 minuten in het centrum van Utrecht en binnen ca. 5 minuten bij Leidsche Rijn centrum.

## Bereikbaarheid met openbaar vervoer

Op minder dan 5 minuten loopafstand in de bushalte gelegen. Vanaf hier vertrekken buslijnen (4, 10, 14, 48) in verschillende richtingen waaronder Utrecht Terwijde, Maarssen station, De Meern-oost en Voordorp, Houten, Lunetten en Nieuwegein-centrum.

Het gebouw is op ca. 2 km gelegen van NS station Utrecht Leidsche Rijn. Vanaf hier rijden treinen in de richting van Utrecht Centraal Station, Woerden, Den Bosch, Leiden, Den Haag.





**Uitstekende  
bereikbaarheid met  
eigen vervoer en OV**

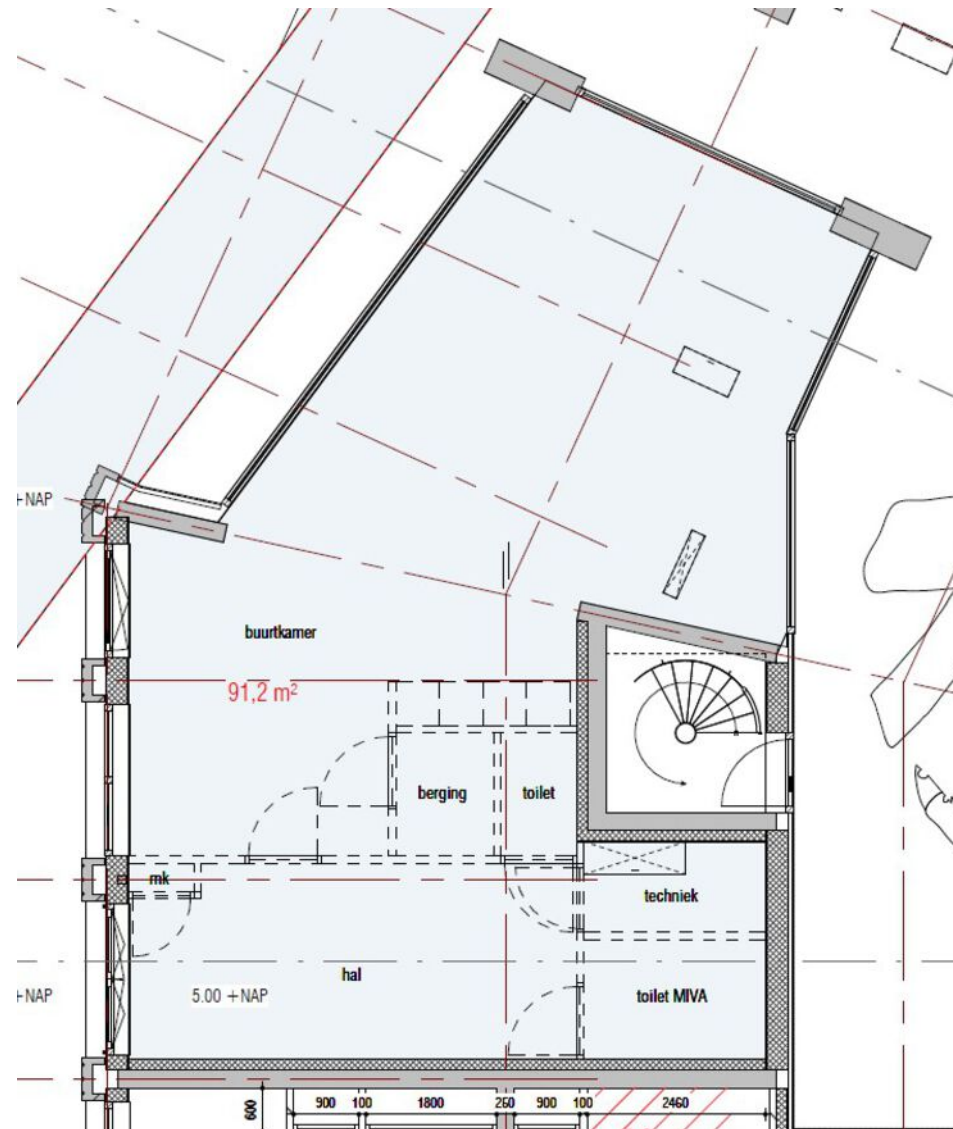




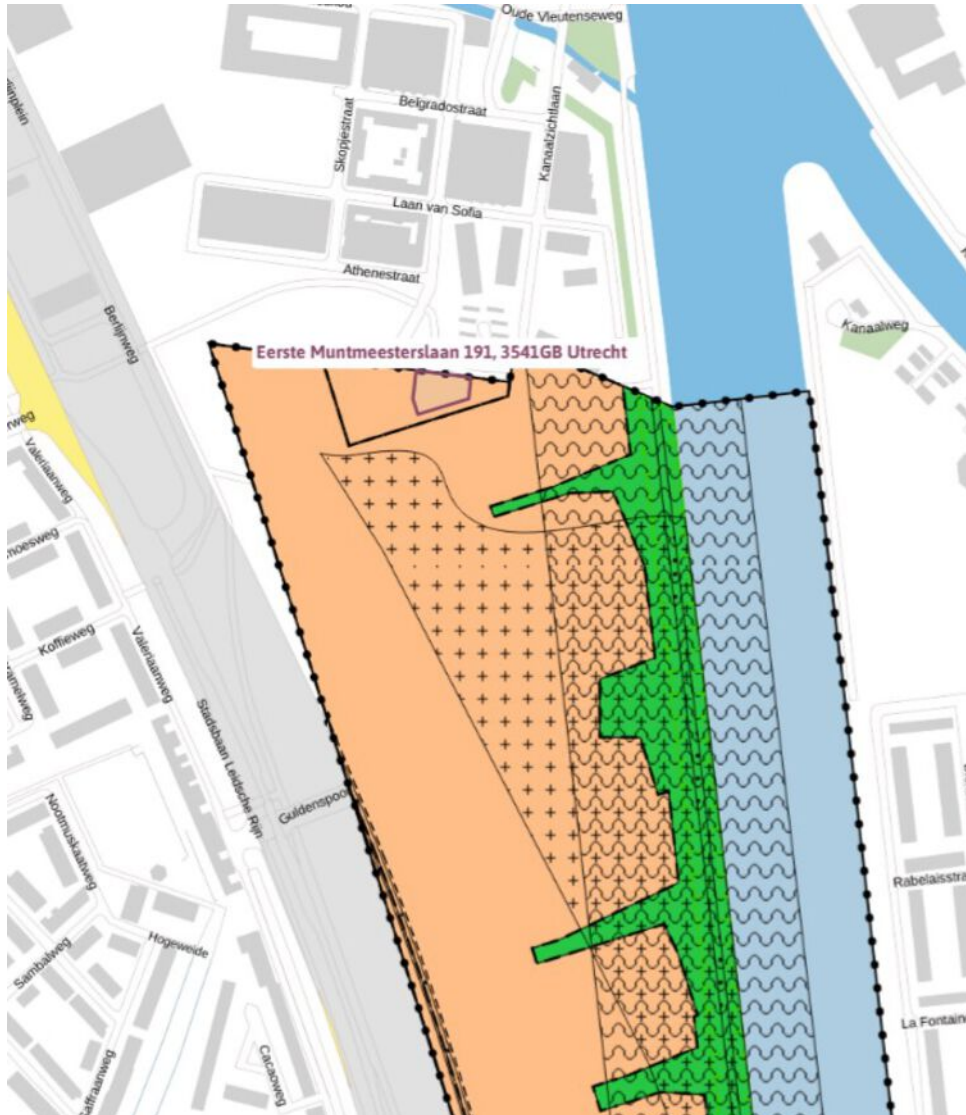
## Nabij winkelcentrum Leidsche Rijn en het Berlijnplein



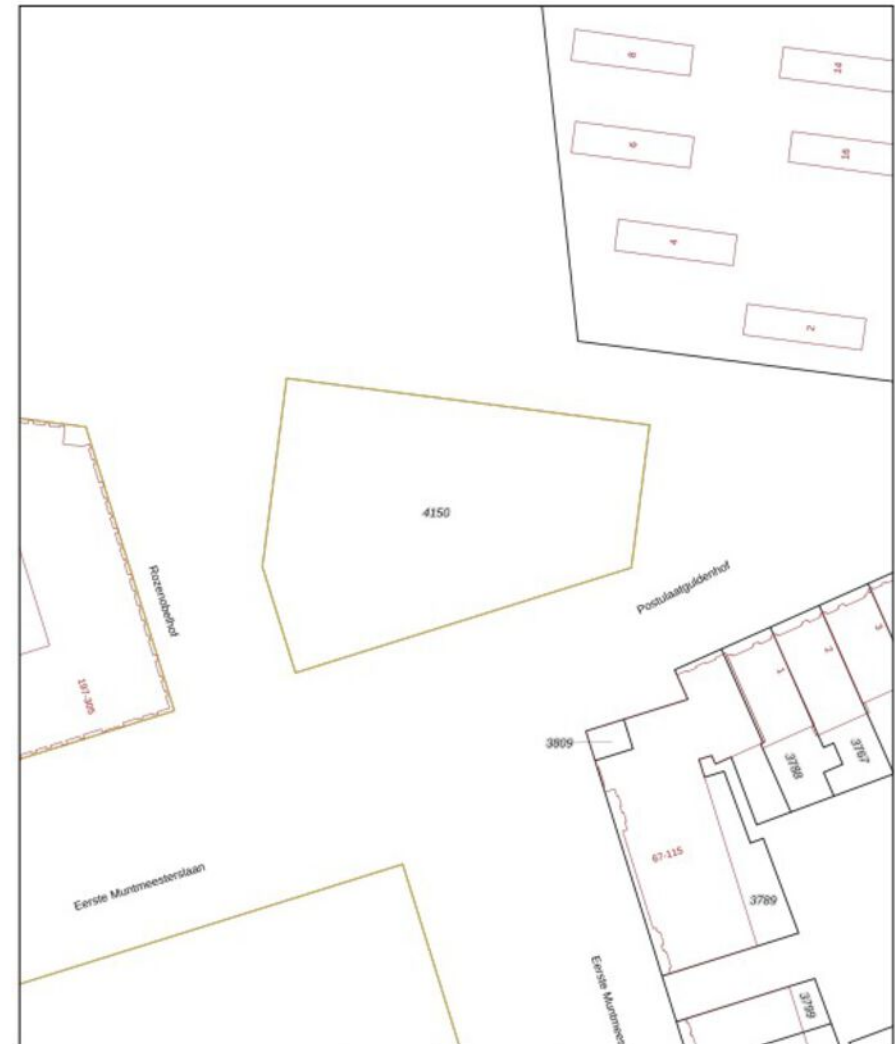
# Plattegrond



# Bestemmingsplan



# Kadastrale Kaart



12345  
25

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voortoppe kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Beleving

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Catharijne  
Sectie F  
Perceel 4150

Voor een eenduidig uitdrukking, geldend op 30 januari 2025  
De leesaanwijzing van het kadastraal en de openbare registers

Aan dit uitdrukking kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de in het kadastraal en de openbare registers voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

kadaster

# 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