

**VRIJBLIJVENDE PROJECTINFORMATIE  
TE HUUR  
KANTOORRUIMTE**

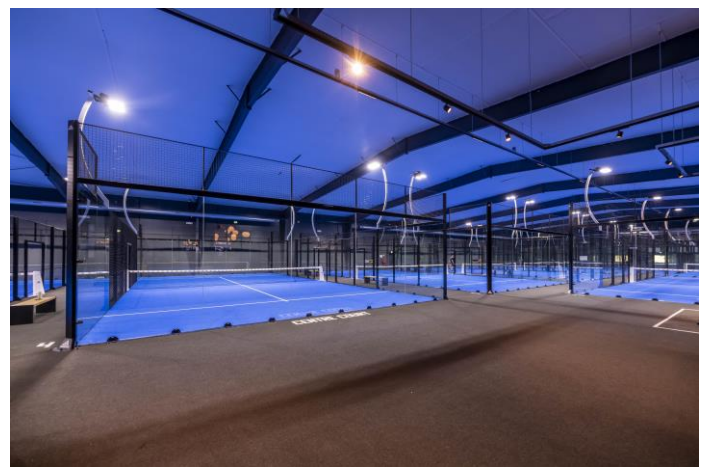
**Zonnebaan 45  
te UTRECHT**



Zadelhoff Vastgoedadviseurs B.V.  
Maliebaan 89  
3581 CG UTRECHT  
tel: 030 – 30 744 17

e-mail: [utrecht@zadelhoffvastgoedadviseurs.nl](mailto:utrecht@zadelhoffvastgoedadviseurs.nl)  
[www.zadelhoffvastgoedadviseurs.nl](http://www.zadelhoffvastgoedadviseurs.nl)

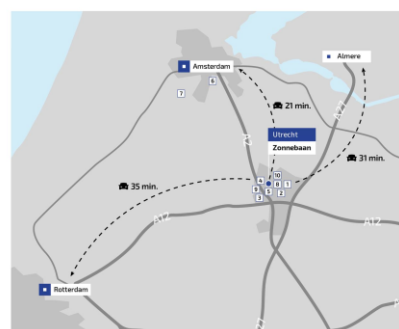






## CENTRALE LOCATIE IN NEDERLAND

1. 🚶 25 min De Doortoren
2. 🚆 30 min Centraal Station Utrecht
3. 🚆 20 min Station Leidse Rijn
4. 🚶 8 min Bushalte
5. 🚗 2 min Snelweg A2
6. 🏟️ 21 min Johan Cruijff ArenA, Amsterdam
7. 🏟️ 30 min Schiphol, Amsterdam
8. 🚶 9 min HAL22
9. 🚶 10 min Haarrijse Plas
10. 🚶 7 min De Fabrique Evenementenlocatie



## TE HUUR KANTOORRUIMTE

### Adres

Zonnebaan 45 te Utrecht (3542 EB).

### Algemene informatie

Pronkt uw logo binnenkort pal aan de A2?

Aan de Zonnebaan 45 is circa 622 m<sup>2</sup> kantoorruimte beschikbaar op een sublieme locatie aan de A2 met ruime parkeermogelijkheden. Het volledige buitenterrein wordt grootschalig gerenoveerd. Het dak van het gebouw is recentelijk volledig voorzien van zonnepanelen en daarmee klaar voor een duurzame toekomst. Op loopafstand van uw nieuwe kantoor treft u HAL22. Hier kunt u padellen, fitnessen, squashen, bowlen en nog veel meer! Wij nodigen u graag uit voor een bezichtiging om de plannen aan u te presenteren.

Deze kantoorruimte is gelegen op het bedrijventerrein Lage Weide. Lage Weide ligt ten noordwesten van Utrecht centrum en grenst pal aan de A2. De A2 vormt de voornaamste verbinding tussen Amsterdam en Utrecht. Op het bedrijventerrein Lage Weide zijn onder andere gerenommeerde bedrijven zoals Hema, DHL, FonQ en Zorg van de Zaak (in pandig) gehuisvest.

### Bereikbaarheid

#### Met eigen vervoer

Door de ligging nabij de op- en afritten van de rijksweg A2 en de Zuilense Ring (N230) is het gebouw met eigen vervoer uitstekend bereikbaar. Op het terrein en in de directe omgeving is voldoende mogelijkheid tot parkeren.

#### Het openbaar vervoer

Met het openbaar vervoer wordt vanaf station Utrecht Centraal Station in de spits maximaal 8 maal per uur een busverbinding onderhouden met een halte op 5 minuten loopafstand. Via deze halte bent u in enkele minuten tevens op NS station Maarssen.

### Oppervlakte

Voor de verhuur is totaal beschikbaar:  
622 m<sup>2</sup> v.v.o. kantoorruimte, als volgt verdeeld:

1e verdieping | 308 m<sup>2</sup> v.v.o. kantoorruimte  
2e verdieping | 314 m<sup>2</sup> v.v.o. kantoorruimte

### Parkeren

Parkeerplaatsen worden aangeboden op basis van de navolgende parkeernorm:  
Kantoorruimte: 1:52.

**Huurprijs**

**Kantoorruimte:**  
€ 125,00 per m<sup>2</sup> per jaar.

**Parkeerplaatsen:**  
€ 500,00 per parkeerplaats per jaar.

Genoemde bedragen te vermeerderen met omzetbelasting.

**Opleveringsniveau en voorzieningen**

De kantoorruimte wordt opgeleverd in turnkey staat met de volgende voorzieningen:

- zelfstandige entree;
- mechanische ventilatie;
- systeemplafond voorzien van ledverlichting en nieuwe plafondplaten;
- egale vloer gereed voor het leggen van vloerbedekking;
- nieuw gesausde wanden;
- nieuwe pantry per verdieping inclusief boven- en onderkastjes, vaatwasser en koelkast;
- huidige radiatoren;
- kabelgoten, huurder verkrijgt de aanwezige (data) bekabeling om niet ter beschikking;
- gescheiden sanitaire groepen per verdieping;
- medegebruik personenliften.

Indien gewenst is de Verhuurder bereid met de Huurder in gesprek te treden over aanvullingen op het bovenstaande opleveringsniveau.

**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 met een aansluitende verlengingsperioden van 5 jaar. Kortere huurtermijnen in overleg.

**Opzegtermijn**

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

**Energie label**

Het kantoorgebouw is voorzien van Energie label A++.

**Betaling**

Huur, servicekosten en BTW per kwartaal vooruit.

**Servicekosten**

€ 40,00 per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met omzetbelasting, als voorschot op basis van nacalculatie, bij vooruitbetaling per kwartaal te voldoen, voor de kosten van de navolgende leveringen en diensten:

- gasverbruik inclusief vastrecht;
- gasverbruik inclusief vastrecht en meterhuur;
- elektraverbruik inclusief vastrecht en meterhuur;
- waterverbruik inclusief vastrecht en meterhuur;
- onderhoud, eventuele keuringskosten en periodieke controle van de E-installatie;
- onderhoud, eventuele keuringskosten en periodieke controle van de W-installatie;
- onderhoud, eventuele keuringskosten en periodieke controle van de daken en valbeveiliging;
- onderhoud, eventuele keuringskosten en periodieke controle van de gebouw gebonden brandblusmiddelen;
- onderhoud en reparatie (automatische) toegangs-/ buitendeuren;
- onderhoud van groenvoorziening c.q. terreinonderhoud;
- onderhoud en vervanging (interieur)beplanting en bestrating;
- de kosten voor onkruid-, ongedierte- en gladheidsbestrijding;
- de kosten voor schoonmaak, glasbewassing en gevelreiniging;
- de kosten voor beveiliging en surveillance van het terrein;
- de kosten voor communicatie van gebouwinstallaties;
- kosten voor rioolheffing en reinigingsheffing;
- diversen/klein dagelijks onderhoud;
- administratiekosten 5% over de overige leveringen en diensten.

**Zekerstelling**

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van drie maanden huur inclusief servicekosten en BTW.

**Aanvaarding**

In overleg.

**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).



**Voor informatie**

Zadelhoff Vastgoedadviseurs B.V.

Maliebaan 89

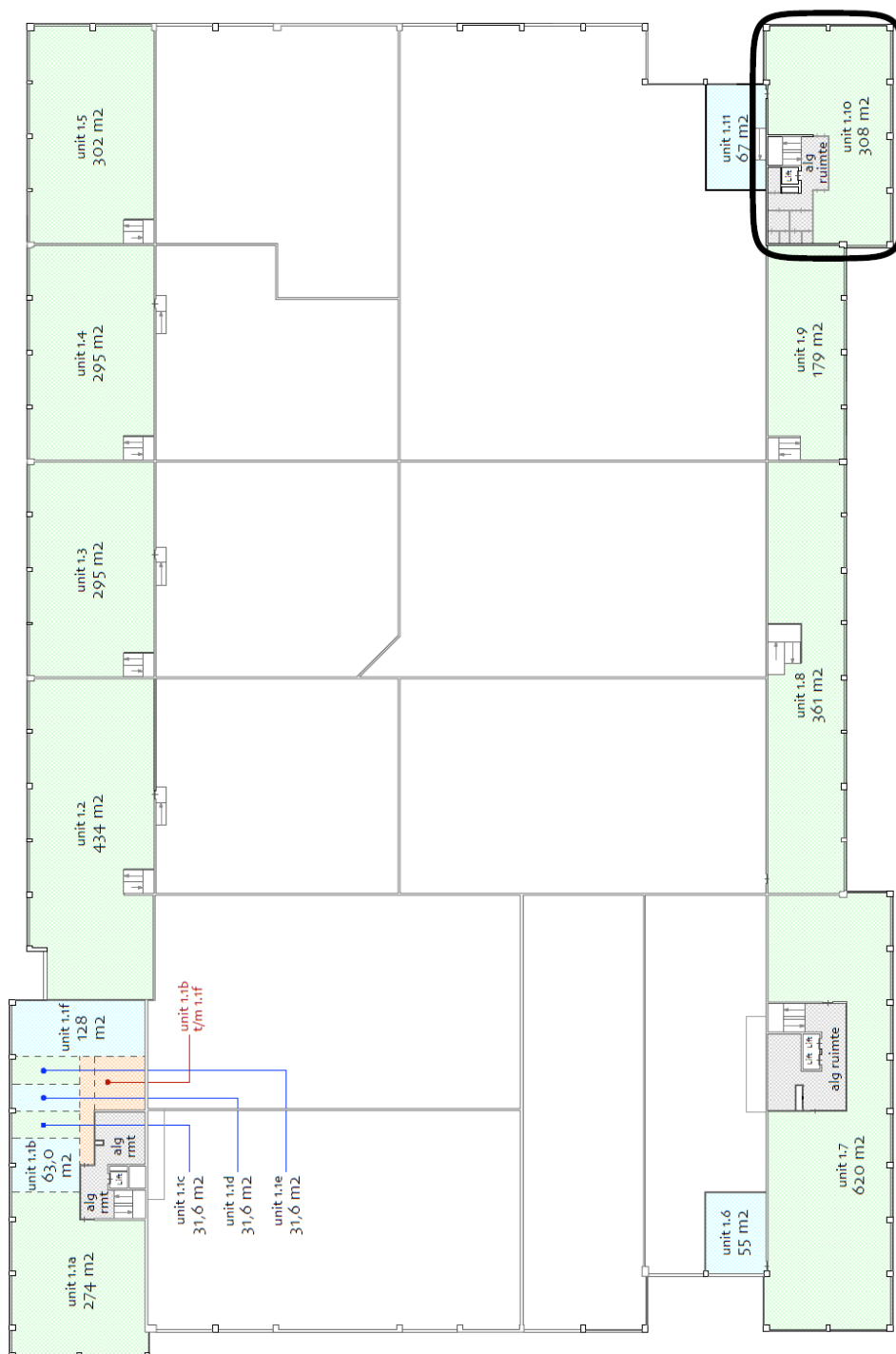
3581 CG Utrecht

tel: 030 – 30 744 17

[utrecht@zadelhoffvastgoedadviseurs.nl](mailto:utrecht@zadelhoffvastgoedadviseurs.nl)

[www.zadelhoffvastgoedadviseurs.nl](http://www.zadelhoffvastgoedadviseurs.nl)

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



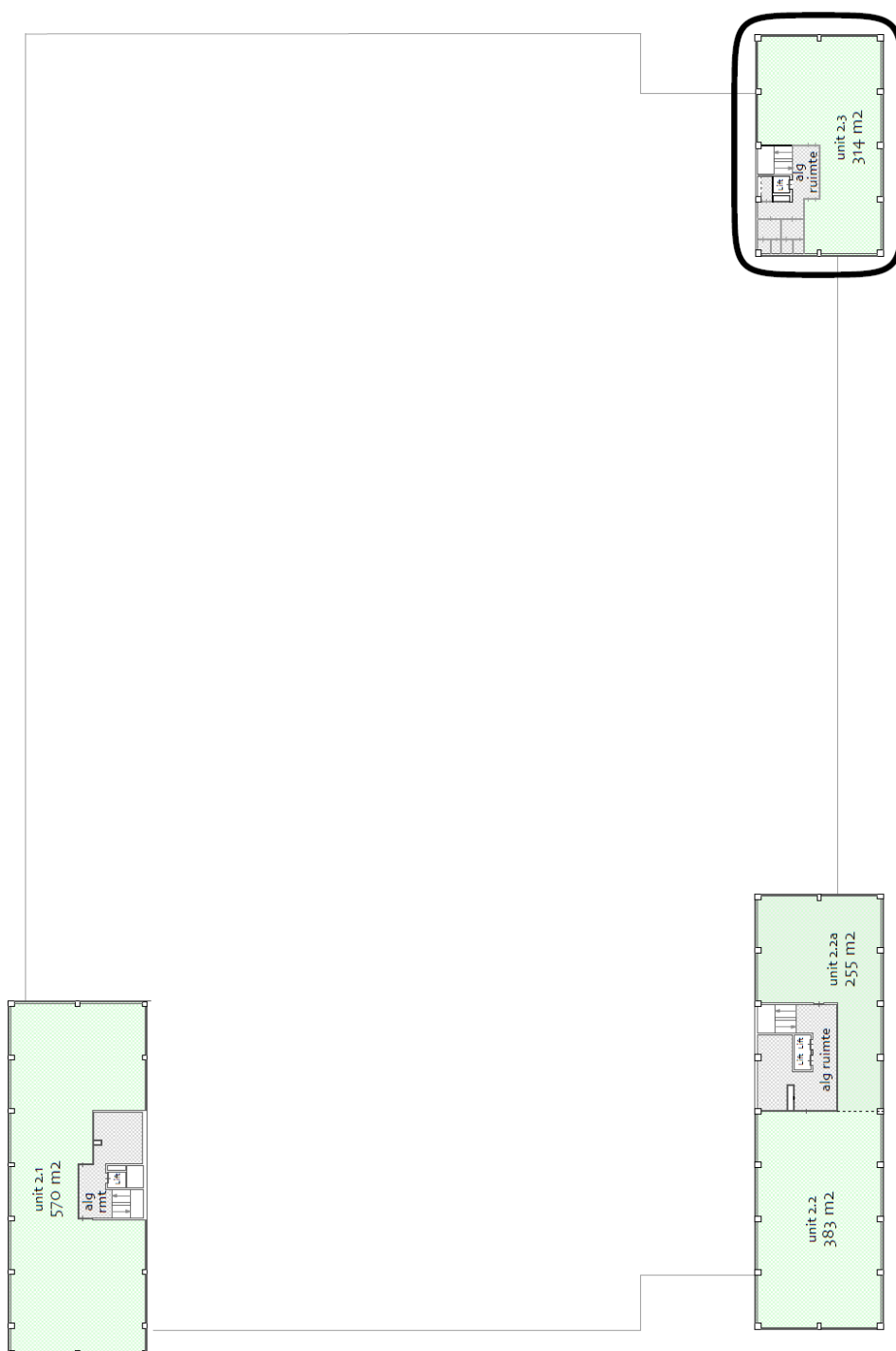
object: Zonnebaan 23-47  
 plaats: Utrecht  
 datum: 20 maart 2024  
 betreft: VVO per unit conform NEN 2580  
 schaal: 1:600

de VVO van unit 1.1, 1.7 en 1.10  
 is inclusief toerekening van  
 algemene ruimte

1e verdieping

AeQO Property Support BV | www.aeqo.nl

## Plattegrond 2<sup>e</sup> verdieping



object: **Zonnebaan 23-47**

plaats: **Utrecht**

datum: **20 maart 2024**

betreft: **VVO per unit conform NEN 2580**

schaal: **1:600**

de VVO van unit 2.1, 2.2 en 2.3  
is inclusief toerekening van  
algemene ruimte

**2e verdieping**

AeQO Property Support BV | [www.aeqo.nl](http://www.aeqo.nl)

## Locatiekaart

