

**VRIJBLIJVENDE PROJECTINFORMATIE**

**TE HUUR BEDRIJFS- EN KANTOORRUIMTE**

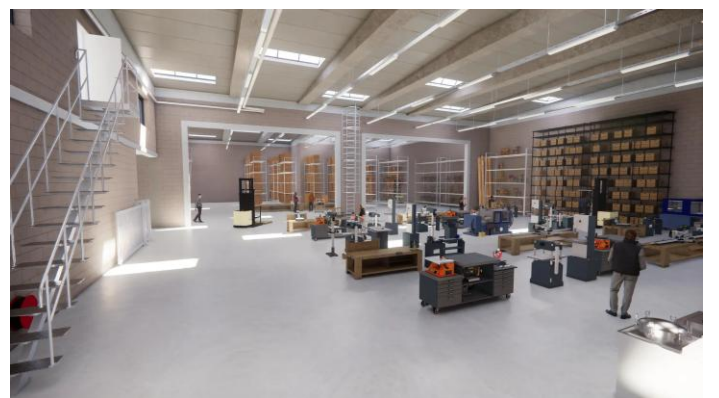
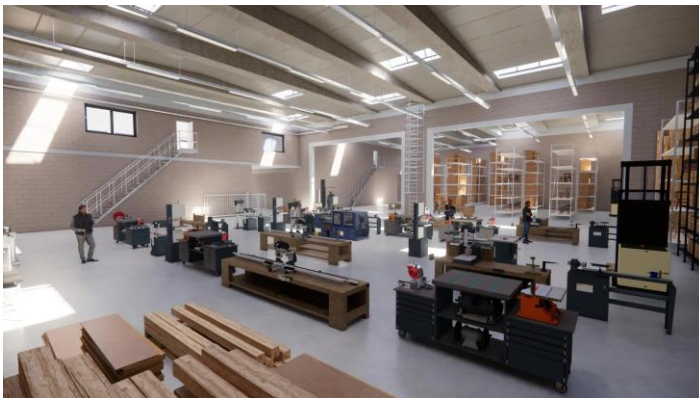
**ZONNEBAAN 25**  
**TE UTRECHT**



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)

## IMPRESSIES







## TE HUUR BEDRIJFS- EN KANTOORRUIMTE

<b>Adres</b>	Zonnebaan 25 te Utrecht (3542 EB).
<b>Algemene informatie</b>	<p>Te huur representatieve bedrijfsruimte op bedrijventerrein Lage Weide.</p> <p>Deze bedrijfsruimte gelegen aan de Zonnebaan 25 te Utrecht ligt op het bedrijventerrein Lage Weide. Lage Weide ligt ten Noordwesten van Utrecht centrum en grenst pal aan de A2 bij knooppunt Utrecht Leidse Rijn. In de omgeving is een groot aantal gerenommeerde gebruikers gevestigd, zoals Carglass, Picnic, Gimég, Spie en Kuehne Nagel. Ook liggen er tal van heerlijke eetgelegenheden in de buurt, zoals Vinyard food &amp; drinks en de Savannah corner.</p>
<b>Bereikbaarheid</b>	<p><b>Met eigen vervoer</b> Door de ligging nabij de op- en afritten (knooppunt Utrechtse Leidse Rijn) van de A2 is het gebouw met eigen vervoer uitstekend bereikbaar. Op eigen terrein en in de directe omgeving is voldoende mogelijkheid tot parkeren. Er is tevens ook een fietsenstalling aanwezig met een oplaadpunt voor uw elektrische fiets.</p> <p><b>Het openbaar vervoer</b> Vanaf station Maarssen ben je binnen 7 minuten bij halte Zonnebaan die op 5 minuten loopafstand van de Zonnebaan 27 is gevestigd. Ook gaan er meerdere bussen per uur vanaf Utrecht Centraal naar de bushalte Zonnebaan.</p>
<b>Oppervlakte</b>	<p>Voor de verhuur is in totaal circa 1.101 m<sup>2</sup> v.v.o. beschikbaar gelegen op de begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping en als volgt verdeeld:</p> <p>Bedrijfsruimte: circa 732 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte voorzien van een overheaddeur Kantoorruimte: circa 369 m<sup>2</sup> kantoorruimte</p>
<b>Parkeren</b>	Er zijn 6 parkeerplaatsen op het eigen terrein beschikbaar.

## Huurprijs

### Kantoor-/ en bedrijfsruimte:

€ 99.500,00 per jaar (inclusief parkeerplaatsen).

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.

## Vrije hoogte

De vrije hoogte voor de hoge bedrijfsruimte op de begane grond betreft circa 7,75 meter. De lagere bedrijfsruimte op de begane grond beschikt over een vrije hoogte van circa 4,2 m.

## Opleveringsniveau en voorzieningen

Het gehuurde zal worden opgeleverd in de huidige staat voorzien van onder andere:

### Bedrijfsruimte:

- monoliet afgewerkte betonvloer, maximale vloerbelasting 2.000 kg/m<sup>2</sup>;
- vrije hoogte onder de betonconstructie circa 7,75 meter;
- elektrisch bedienbare overheaddeur (circa 4,2 m h x circa 4,5 m b) met een loopdeur van circa 0,7 m b;
- LED-verlichting;
- verwarming middels indirect gestookte heaters;
- lichtstraat;
- eigen entree;
- aanwezige brandslanghaspels;
- krachtstroomaansluiting;
- mogelijkheid voor aanbrengen signing binnen bestaand frames (circa 5,5 m b circa 2m h).

### Kantoorruimte:

- huidige systeemplafonds voorzien van LED-verlichting;
- toiletgroepen;
- huidige pantry;
- huidige vloerbedekking;
- huidige airco units (waar aanwezig);
- verwarming door middel van radiatoren.

De aansluiting en het verbruik van data- en telecommunicatievoorzieningen zijn niet in de huurprijs begrepen en dienen door huurder zelf te worden verzorgd en betaald.

<b>Huurprijsaanpassing</b>	Jaarlijks, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (2025 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
<b>Huurtermijn</b>	5 jaar met een aansluitende verlengingstermijn van telkens 5 jaar.  Kortere huurtermijn is bespreekbaar.
<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>Energielabel</b>	Het object is voorzien van Energielabel A++.
<b>Bouwjaar</b>	1978.
<b>Zekerheidsstelling</b>	Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van tenminste drie maanden huur inclusief servicekosten en BTW.
<b>Servicekosten</b>	€ 20,00 per m <sup>2</sup> per jaar voor de bedrijfsruimte en € 40,00 per m <sup>2</sup> voor de kantoorruimte 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: <ul style="list-style-type: none"><li>- gas- en waterverbruik inclusief vastrecht en meterhuur;</li><li>- elektriciteitsverbruik inclusief vastrecht en meterhuur van het gehuurde;</li><li>- onderhoud, eventuele keuringskosten en periodieke controle van de W-installatie;</li><li>- onderhoud, eventuele keuringskosten en periodieke controle van de E-installatie;</li><li>- onderhoud, eventuele keuringskosten en periodieke controle van de daken en valbeveiliging;</li><li>- onderhoud, eventuele keuringskosten en periodieke controle van de gebouwen gebonden brandblusmiddelen;</li><li>- onderhoud en keuring BMI;</li><li>- onderhoud en reparatie (automatische) toegangs-/ buitendeuren;</li><li>- onderhoud van groenvoorziening c.q. terreinonderhoud;</li><li>- onderhoud en vervanging (interieur) beplanting en bestrating;</li><li>- de kosten voor onkruid-, ongedierte- en gladheidsbestrijding;</li></ul>

- de kosten van 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.

**Beschikbaar**

Per 1 september 2026.

**Overige voorwaarden en condities**

Huurovereenkomst op basis van het standaardmodel 2025 van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) met aanvullende bepalingen van Verhuurder.

**Bijzonderheden  
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 begane grond



object: Zonnebaan 23-47

plaats: Utrecht

datum: 20 maart 2024

betreft: VVO per unit conform NEN 2580

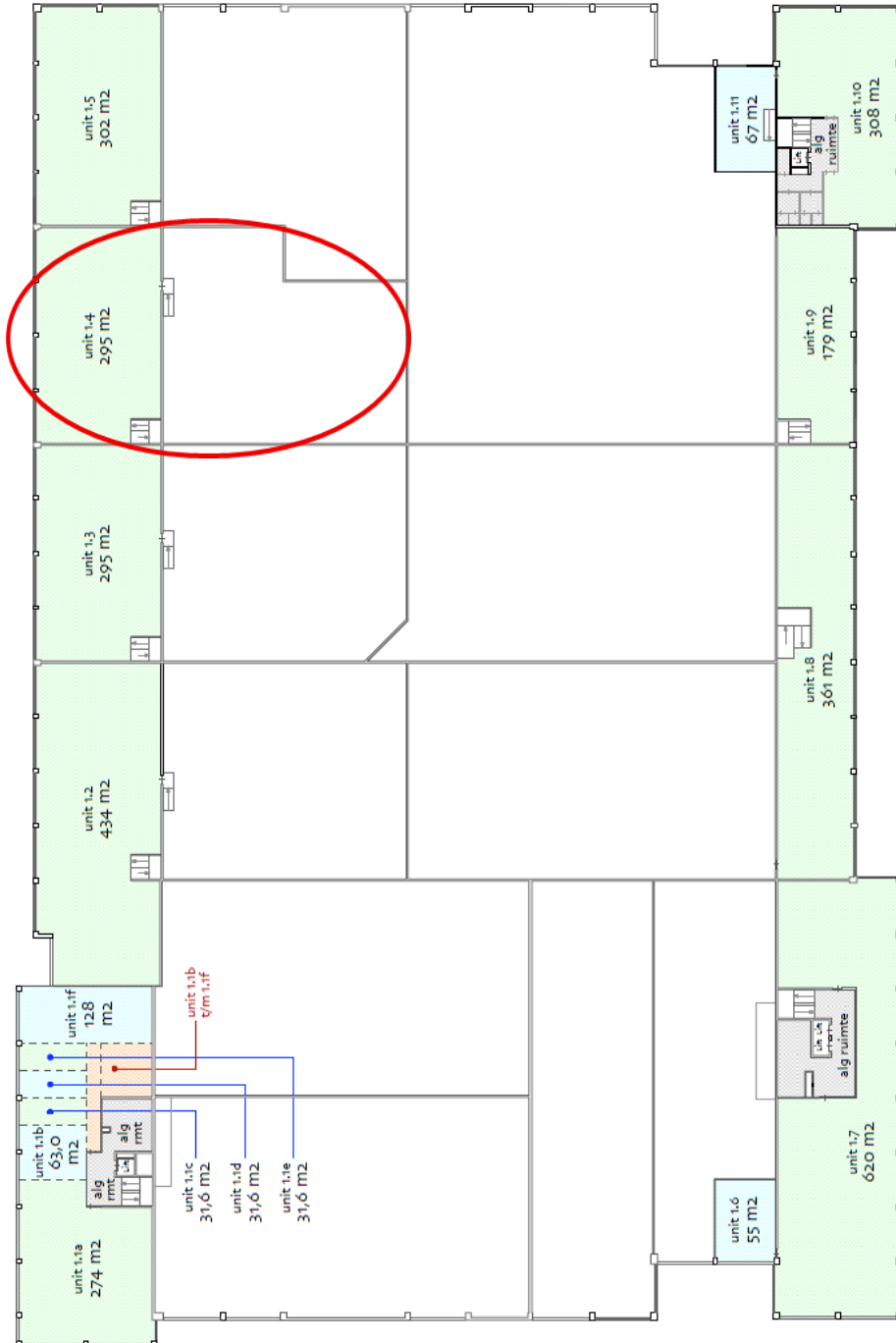
schaal: 1:600

**begane grond**

AeGO Property Support BV | [www.aego.nl](http://www.aego.nl)

de VVO van unit 0.1, 0.2, 0.15,  
0.16, 0.24 en 0.25 is inclusief  
toerekening van algemene ruimte

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



object: Zonnebaan 23-47

plaats: Utrecht

datum: 20 maart 2024

betreft: VVO per unit conform NEN 2580

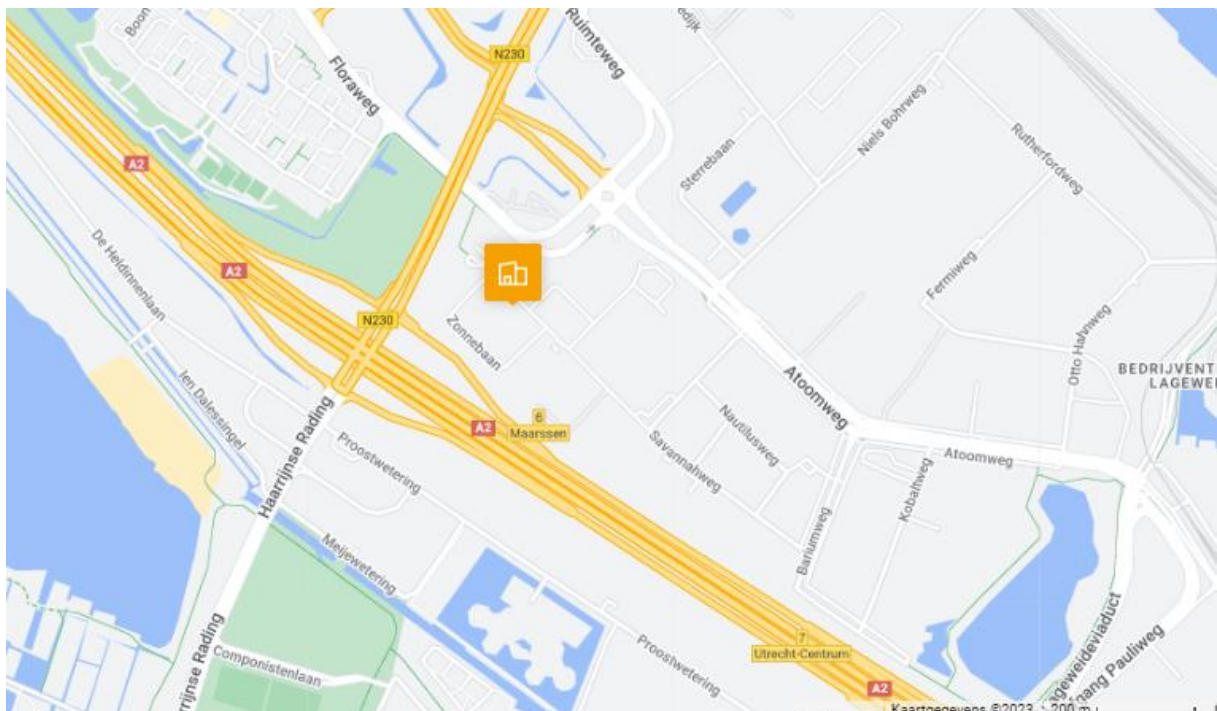
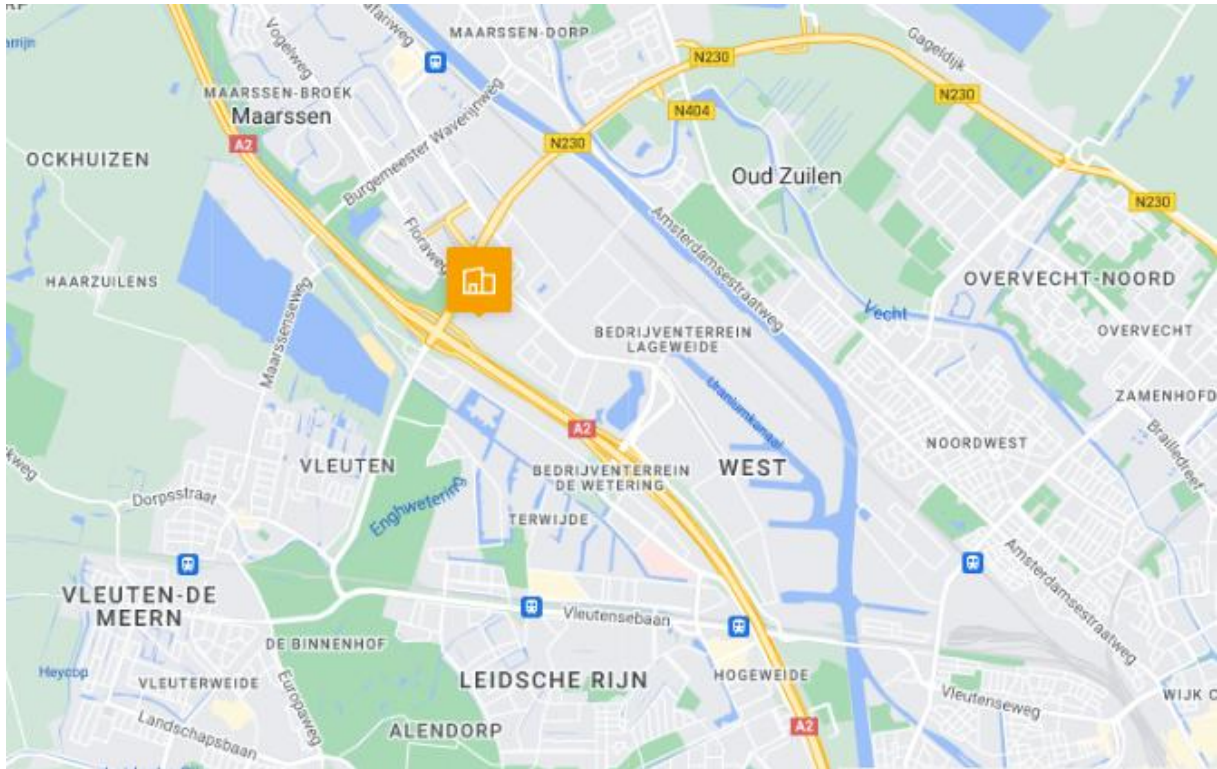
schaal: 1:600

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

1e verdieping

AeOO Property Support BV | [www.aeoo.nl](http://www.aeoo.nl)

## Locatiekaart



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