

**VRIJBLIJVENDE PROJECTINFORMATIE  
TE HUUR  
KANTOORRUIMTE**

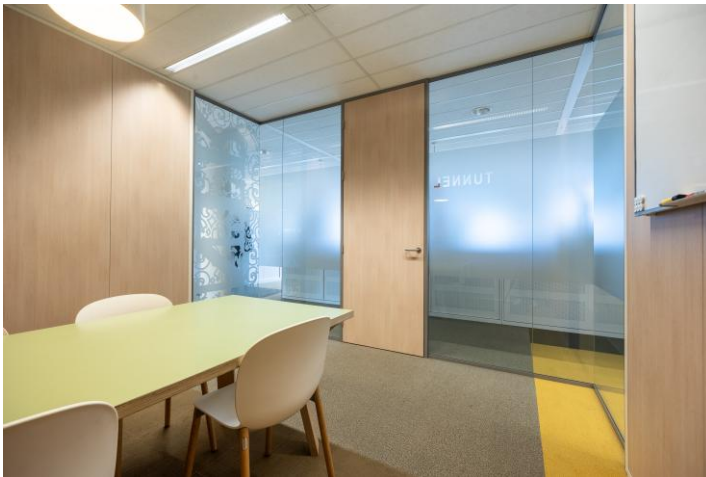
**IEPENHOEVE 11  
TE NIEUWEGEIN**



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)











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 Zadelhoff Vastgoedadviseurs B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

## TE HUUR KANTOORRUIMTE

### Adres

Iepenhoeve 11 te Nieuwegein (3438 MR).

### Algemene informatie

Iepenhoeve 11 in Nieuwegein is een representatief en goed onderhouden kantoorgebouw, gelegen op het moderne en ruim opgezette bedrijventerrein Blokhoeve. Het pand is gebouwd in 2003 en biedt een solide en functionele werkomgeving. Dankzij de heldere architectuur, nette afwerking en grote raampartijen voelt het pand licht en toegankelijk aan, wat bijdraagt aan een prettige werksfeer voor medewerkers en bezoekers.

De ligging van het pand is strategisch: centraal in Nederland en uitstekend bereikbaar via nabijgelegen uitvalswegen. Hierdoor is het een logische keuze voor organisaties die zich willen vestigen op een goed bereikbare locatie, zonder concessies te doen aan de uitstraling of voorzieningen. De directe omgeving kenmerkt zich door een mix aan moderne kantoorpanden en bedrijven uit diverse sectoren, wat zorgt voor een professionele en dynamische setting.

Met voldoende parkeergelegenheid, een praktische indeling en een verzorgde uitstraling biedt Iepenhoeve 11 een stevige basis voor uiteenlopende vormen van bedrijfsvoering. Of het nu gaat om een groeiende organisatie, een regionale vestiging of een hoofdkantoor, dit pand biedt de ruimte om professioneel en toekomstgericht te opereren.

### Locatie

Bedrijventerrein Blokhoeve in Nieuwegein is een modern en overzichtelijk bedrijvenpark dat zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld tot een aantrekkelijke vestigingslocatie voor ondernemers uit uiteenlopende sectoren. De omgeving kenmerkt zich door een mix van kantoor- en bedrijfsgebouwen met een verzorgde uitstraling, waarbij de focus ligt op bereikbaarheid, rust en functionaliteit. In de directe nabijheid zijn onder andere zakelijke dienstverleners, IT-bedrijven en logistieke partijen gevestigd, die bijdragen aan een professioneel ondernemersklimaat.

Blokhoeve ligt strategisch tussen Nieuwegein en Utrecht in en profiteert daardoor van de uitstekende verbindingen met de A2, A12 en A27. Ook met het openbaar vervoer is de locatie goed bereikbaar, met een tramhalte op loopafstand waarmee onder andere Utrecht Centraal en Nieuwegein Centrum te bereiken zijn.

De lepenhoeve bevindt zich pal naast congrescentrum NBC en grenst aan de nieuw te ontwikkelen woonwijk HoeveRijk, waar onder meer een fitnesscentrum en een supermarkt zullen worden gerealiseerd. Dit draagt bij aan een levendige, gemengde omgeving met aantrekkelijke voorzieningen voor zowel bedrijven als hun medewerkers.

## **Bereikbaarheid**

### **Met eigen vervoer**

Iepenhoeve 11 is uitstekend bereikbaar met de auto dankzij de directe ligging nabij de op- en afritten van de A2, A12 en A27. Hierdoor zijn steden als Utrecht, Amsterdam, Den Bosch en Rotterdam snel aan te rijden.

### **Het openbaar vervoer**

Ook met het openbaar vervoer is de locatie goed ontsloten. Op loopafstand bevindt zich de sneltramhalte Zuilenstein, vanwaar een directe verbinding bestaat met Utrecht Centraal Station. Deze rit duurt circa 20 minuten, met een zeer hoge frequentie per dag. Daarnaast zijn er diverse busverbindingen in de buurt die Nieuwegein en de omliggende wijken goed verbinden, waardoor ook de bereikbaarheid binnen de regio uitstekend is geregeld.

## **Oppervlakte**

Voor de verhuur is circa 2.120 m<sup>2</sup> v.v.o. kantoorruimte beschikbaar, op basis van de volgende verdeling (NEN2580):

- begane grond: circa 484 m<sup>2</sup>
- 1<sup>e</sup> verdieping: circa 542 m<sup>2</sup>
- 2<sup>e</sup> verdieping: circa 544 m<sup>2</sup>
- 3<sup>e</sup> verdieping: circa 544 m<sup>2</sup>

Bovenstaand metrage is vastgesteld conform NEN 2580 meetcertificaat voor verhuurbare oppervlakten.

## **Parkeren**

Bij het gebouw behoren in totaal circa 25 parkeerplaatsen in de afgesloten parkeerkelder.

## **Huurprijs**

### **Kantoorruimte**

€ 135,- per m<sup>2</sup> per jaar v.v.o. te vermeerderen met BTW.

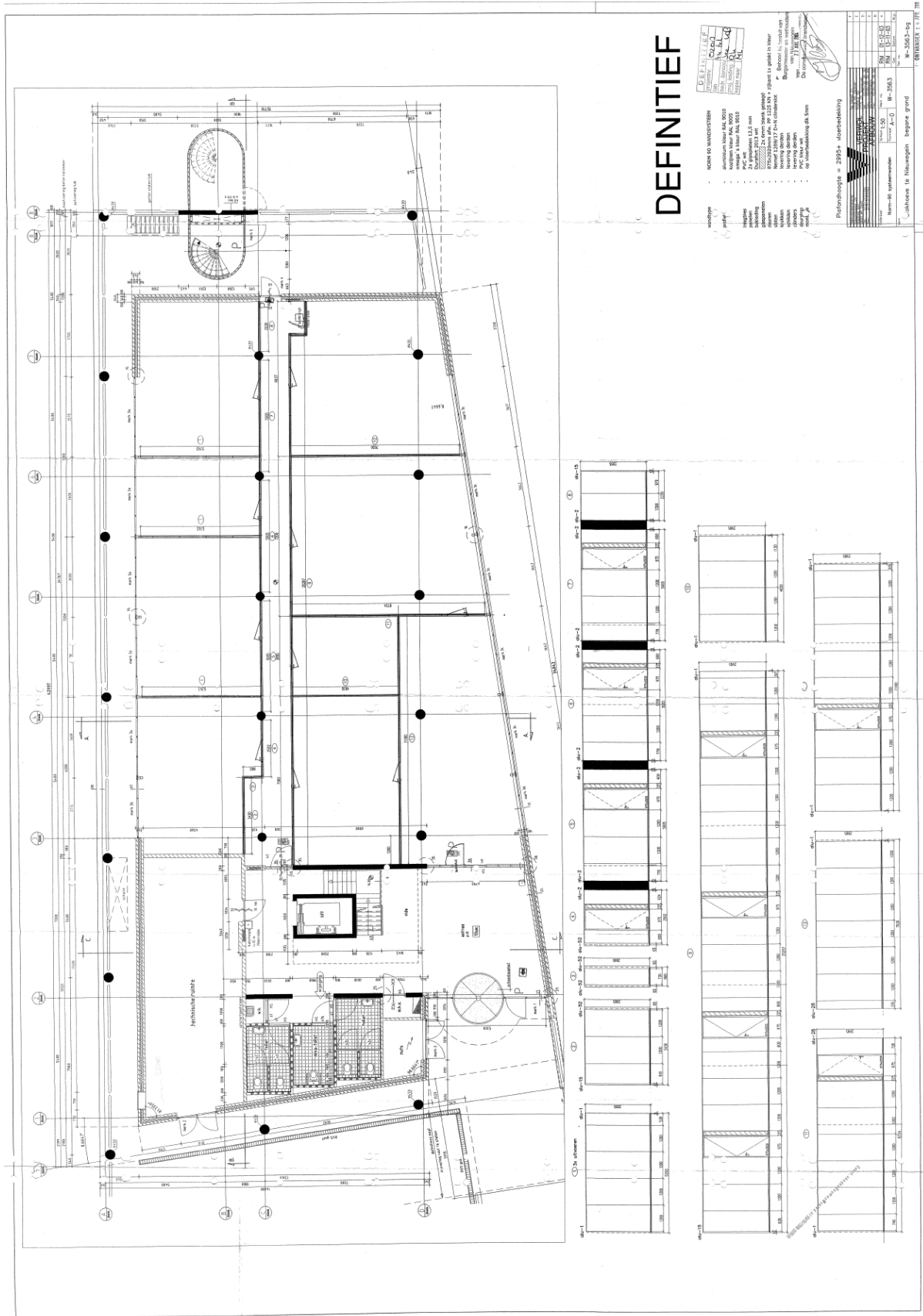
### **Parkeren**

€ 600,- per parkeerplaats per jaar te vermeerderen met BTW.

Over de huurprijs zal BTW in rekening worden gebracht. Indien BTW niet in rekening kan worden gebracht, geldt een nader te bepalen opslag op bovengenoemde huurprijzen.

<b>Opleveringsniveau en voorzieningen</b>	<p>De kantoorruimte wordt in huidige staat opgeleverd, voorzien van onder andere:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- representatieve entree voorzien van ontvangstruimte;</li><li>- lunchgelegenheid voorzien van ruime pantry op de begane grond;</li><li>- diverse overlegruimtes op de begane grond;</li><li>- lift;</li><li>- pantry en toiletgroep per verdieping;</li><li>- mechanische ventilatie voorzien van topkoeling;</li><li>- huidige scheidingswanden;</li><li>- huidige vloerbedekking;</li><li>- systeemplafonds voorzien van verlichting;</li><li>- zonwering binnenzijde (zonzijde);</li><li>- te openen ramen;</li><li>- ICT-ruimte op bovenste verdieping.</li></ul>
<b>Energielabel</b>	Het gehuurde heeft energielabel A++.
<b>Bouwjaar</b>	2003.
<b>Huurprijsaanpassing</b>	Jaarlijks, op basis van het Consumenten Prijsindexcijfer (CPI), reeks Alle Huishoudens (2025=100); voor het eerst 1 jaar na de huuringangsdatum.
<b>Huurtermijn</b>	5 jaar met wederzijdse verlengingsperiodes van telkens 5 jaar.
<b>Betaling</b>	Huur, servicekosten en BTW per kwartaal vooruit.
<b>Servicekosten</b>	Nader te bepalen.
<b>Zekerheidsstelling</b>	Een bankgarantie ter grootte van 3 maanden huur vermeerderd met servicekosten en BTW dient gesteld en afgegeven te worden door een erkende Nederlandse bankinstelling.
<b>Aanvaarding</b>	In overleg.
<b>Overige voorwaarden en condities</b>	Huurovereenkomst op basis van het standaardmodel 2015 van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ).
<b>Voor informatie</b>	Zadelhoff Vastgoedadviseurs B.V. Maliebaan 89 3581 CG Utrecht tel: 030 – 30 744 17 <a href="mailto:utrecht@zadelhoffvastgoedadviseurs.nl">utrecht@zadelhoffvastgoedadviseurs.nl</a> <a href="http://www.zadelhoffvastgoedadviseurs.nl">www.zadelhoffvastgoedadviseurs.nl</a>

# Plattegrond begane grond



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 Zadelhoff Vastgoedadviseurs B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.







## EnergieLabel

EnergieLabel utiliteitsbouw

Registratienummer  
497673757

Datum registratie  
21-07-2025

Geldig tot  
10-06-2035

Status  
Definitief

# Dit gebouw heeft energielabel

# A++



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem
Gevels	Verwarming	Warmtenet
Gevelpanelen	Warm water	Elektrische boiler
Daken	Ventilatie	Balansventilatiesysteem
Vloeren	Koeling	Externe koudelevering
Ramen	Verlichting	6,4 W/m <sup>2</sup> gemiddeld geïnstalleerd vermogen
Buitendeuren	Zonnepanelen	10666 Wp

Dit gebouw voldoet niet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

29,7 %

### Over dit gebouw

**Adres**  
Iepenhoeve 11  
3438MR Nieuwegein  
BAG-ID: 0356010000033725

**Bouwjaar** 2003  
**Detailaanduiding**

**Compactheid** 1,28  
**Gebruiksfunctie** 100% Kantoor

**Gebruiksoppervlakte**  
2216 m<sup>2</sup>

### Opnamedetails

**Naam** S.T. van der Veen  
**Vakbekwaamheidsnummer** 6434.4379.6332

**Certificaathouder**  
BuildingLabel B.V.

**Inschrijfnummer**  
SKGIKOB 013039

**KvK-nummer**  
39090359

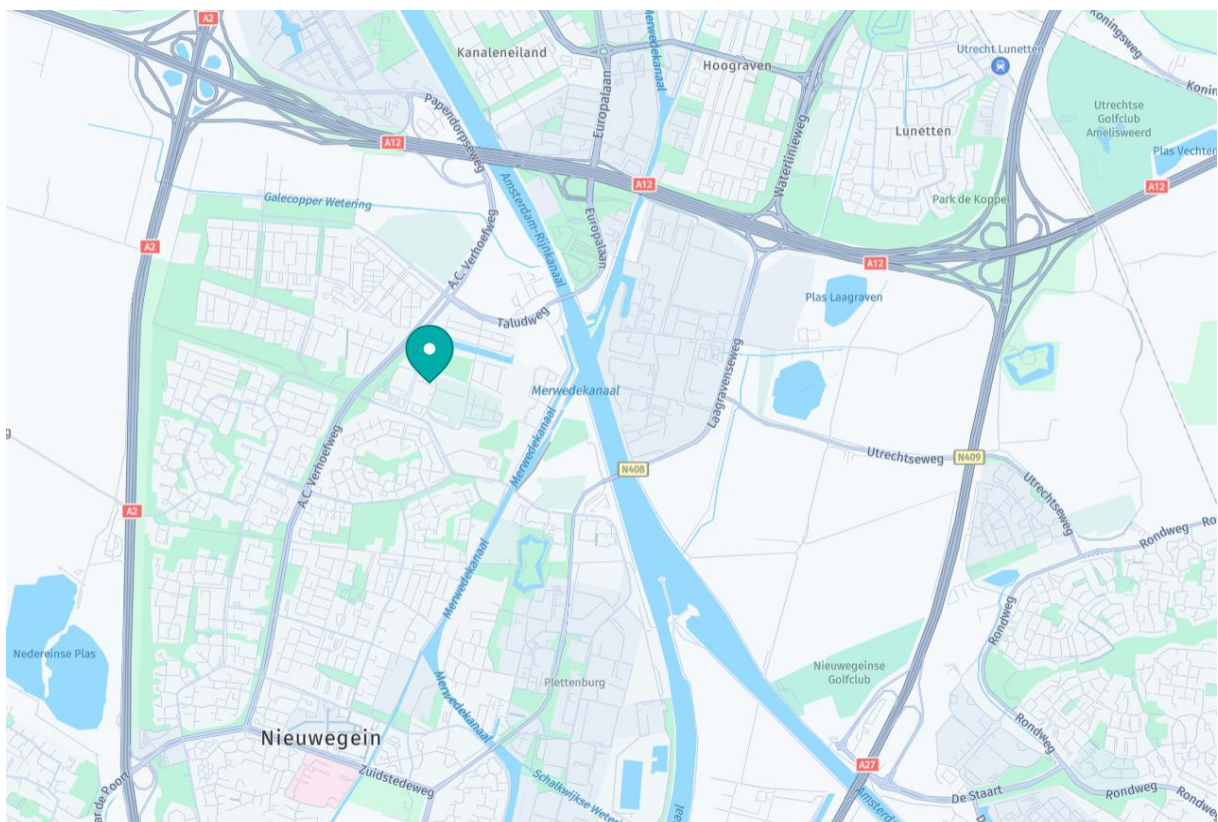
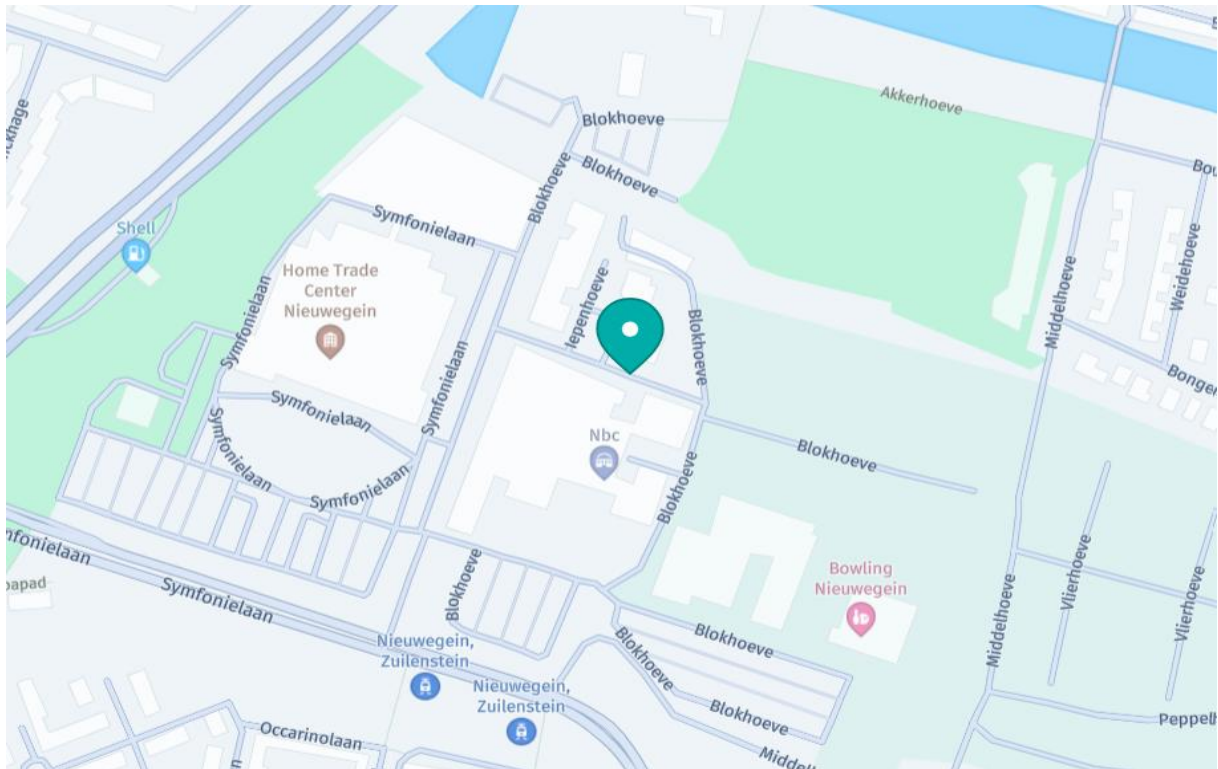
**Soort opname**  
Basisopname

**Certificerende instelling**  
SKGIKOB



U kunt de geldigheid van dit energielabel verifiëren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid).

## 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 Zadelhoff Vastgoedadviseurs B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.