



# Jullie nieuwe plek?



Vrijblijvende Brochure

## **TE HUUR**

**4 nieuwbouw bedrijfsunits met elk 2 parkeerplaatsen**

**1 bestaande bedrijfshal**

**Laan van Overvliet 11 Linschoten**

## **ADRES**

Laan van Overvliet 11 in Linschoten (3461 HE)

## **ALGEMEEN**

Het nieuwbouwproject aan de Laan van Overvliet 11 in Linschoten betreft een modern en hoogwaardig bedrijfsverzamelgebouw bestaande uit vier nieuwbouw bedrijfsunits en een bestaande bedrijfshal. De bedrijfsruimten zijn ontwikkeld voor ondernemers die behoefte hebben aan functionele, duurzame en efficiënt indeelbare bedrijfsruimte binnen een kleinschalige en representatieve setting.

De units zijn geschikt voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten in de lichte industrie, ambacht, opslag of ondersteunende kantooractiviteiten.

Het ruime buitenterrein biedt goede manoeuvreer ruimte voor bestelwagens en bedrijfsvoertuigen.

## **LIGGING EN BEREIKBAARHEID**

Het bedrijfsverzamelgebouw is gelegen op een kleinschalig en rustig bedrijventerrein aan de noordzijde van het dorp en combineert een landelijke ligging met snelle verbindingen richting de Randstad. De omgeving kenmerkt zich door een mix van lokale ondernemers, ambachtelijke bedrijven en logistieke activiteiten.

Het centrum van Linschoten en Woerden ligt op korte afstand en biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en ondersteunende voorzieningen.

## **BEREIKBAARHEID PER AUTO**

De locatie is uitstekend bereikbaar via de A12, die op slechts enkele minuten rijden ligt. Via de open afritten bij Waarder/Nieuwerbrug en De Meern/Linschoten is een snelle verbinding richting Utrecht, Gouda, Rotterdam en Den Haag gewaarborgd. Hierdoor vormt Linschoten een strategische uitvalsbasis voor regionale distributie en dienstverlening.

## **BEREIKBAARHEID PER OPENBAAR VERVOER**

Linschoten beschikt over diverse bushaltes met verbindingen naar onder andere Montfoort, Woerden en Utrecht. Het treinstation Woerden (met directe intercityverbindingen) ligt op circa 10 minuten afstand.

## **OPPERVLAKTE**

In totaal zijn er 4 bedrijfsunits en een bedrijfshal. Elke bedrijfsunit heeft een oppervlakte van circa 110 m<sup>2</sup>, totaal groot circa 440 m<sup>2</sup>. De units kunnen onderling geschakeld worden. De bedrijfshal heeft een oppervlakte van circa 132 m<sup>2</sup>.

## **BEDRIJFSUNITS**

Elke bedrijfsunit beschikt over circa 110 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte gelegen op de begane grond en 1e verdieping en is als volgt verdeeld:

- ca. 73 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte op de begane grond;
- ca. 37 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte op de 1ste verdieping (geschikt om af te bouwen naar kantoorruimte).

## **BEDRIJFSHAL**

De grote bestaande bedrijfshal beschikt over circa 132 m<sup>2</sup> oppervlakte met een betonvloer voorzien van vloerverwarming en een smeerput met een klein werkplaatskantoor.

De vermelde metrages zijn uitsluitend indicatief. Het object is niet conform de meetnorm van het normblad NEN2580 ingemeten en derhalve kan geen enkel recht worden ontleend aan de genoemde metrages.

## **OPLEVERINGSNIVEAU**

De bedrijfsunits worden opgeleverd in de huidige casco nieuwbouw staat terwijl de bedrijfshal in de staat "as is where is" zal worden verhuurd:

## **NIEUWBOUW BEDRIJFSUNIT**

### **Begane grond**

- entree met loopdeur en overheaddeur (H 4.00 m1 x B 3.50 m1);
- trap;
- vrije hoogte onder verdiepingsvloer 4.50 m1;
- vloerbelasting 1.500 kg/m<sup>2</sup>
- toilet.

### **1<sup>e</sup> Verdieping**

- open bedrijfsruimte.

## **PARKEREN**

Elke bedrijfsunit beschikt over 2 parkeerplaatsen.

## **GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN**

Bedrijfsruimte tot en met categorie 3.2.

Voor nadere informatie over het bestemmingsplan en de gebruikersmogelijkheden kunt u contact opnemen met de gemeente Montfoort.

## **HUURPRIJS**

### **NIEUWBOUW BEDRIJFSUNIT**

Huurprijs € 1.750,-- per bedrijfsunit per maand exclusief 21% BTW en nuts-en/of servicekosten.

### **BESTAANDE BEDRIJFSHAL**

Huurprijs € 2.500,-- per maand vrij van 21% BTW exclusief nuts-en/of servicekosten.

## **SERVICEKOSTEN**

Een nader te bepalen bedrag vermeerderd met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, per maande vooruit te voldoen, als verrekenbaar voorschot op de kosten van onder andere de volgende leveringen en diensten:

- verbruik en vastrecht water en elektra;
- onderhoud en inspectie gebouwgebonden brandblusmiddelen;
- onderhoud noodverlichting;
- glasbewassing buitenzijde;
- glasverzekering;
- onderhoud dak;
- onderhoud buitenterrein (inclusief groenvoorzieningen);
- algemene buitenverlichting;
- onderhoud en reparatie hang- en sluitwerk binnendeuren;
- rioolrecht en andere heffingen;
- 5% administratiekosten over bovengenoemde leveringen en diensten.

## **KOSTEN NUTSBEDRIJVEN**

De aansluiting en verrekening van de nutsvoorzieningen wordt verzorgd via de verhuurder.

## **ONDERMAAT/OVERMAAT**

Indien de opgegeven grootte (ondermaat/overmaat) van de onroerende zaak niet juist is, ontleent geen van partijen daaraan rechten.

## **HURTERMIJN**

5 (vijf) jaar met een verlengingsperiode van 5 (vijf) jaar. Kortere huurperiode is bespreekbaar.

## **OPZEGTERMIJN**

Uiterlijk 12 (twaalf) maanden voor het aflopen van een huurtermijn.

## **HUURPRIJSINDEXERING**

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



## **ZEKERHEIDSSTELLING**

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting huur plus servicekosten en de over het totaal verschuldigde BTW.

## **AANVAARDING**

Per direct.

## **B.T.W.**

Uitgangspunt is BTW-belaste verhuur. Indien huurder niet aan het 90% criterium voldoet, zal er van rechtswege sprake zijn van omzetbelasting vrijgestelde verhuur. Alsdan wordt de overeengekomen kale huurprijs, exclusief omzetbelasting, zodanig verhoogd dat het voor verhuurder ontstane nadeel volledig wordt gecompenseerd.

## **HUUROVEREENKOMST**

Gebaseerd op het model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, zoals is vastgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in 2025. Van deze overeenkomst maken deel uit de bijhorende "Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW".

## **BIJZONDERHEDEN**

Deze informatie is geheel vrijblijvend en mag niet worden beschouwd als een aanbieding of offerte en wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verhuurder c.q. verkoper.

Aan de in deze informatie vermelde teksten, tekeningen en opgegeven metrages kunnen geen rechten worden ontleend. De als bijlagen opgenomen plattegrondtekening(en) zijn van indicatieve aard.

Ten aanzien van de juistheid van de door ons samengestelde gegevens ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. In het geval dat onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering aanspraak op uitkering geeft, is aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in voorkomend geval onder deze verzekering voor uitkering in aanmerking komt.

Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig.

## **NADERE INFORMATIE**

**Brecheisen Bedrijfsmakelaars B.V.**

Maliebaan 2

3581 CM UTRECHT

T: 030 – 233 11 16

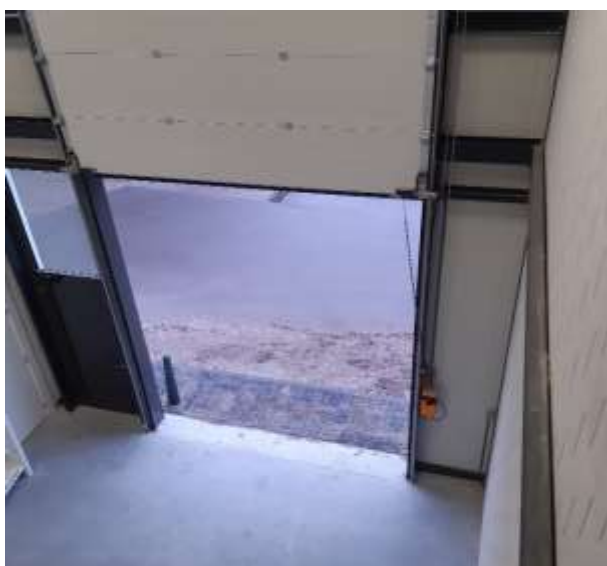
E: [bedrijven@brecheisen.nl](mailto:bedrijven@brecheisen.nl)

W: [www.brecheisenbedrijfsmakelaars.nl](http://www.brecheisenbedrijfsmakelaars.nl)



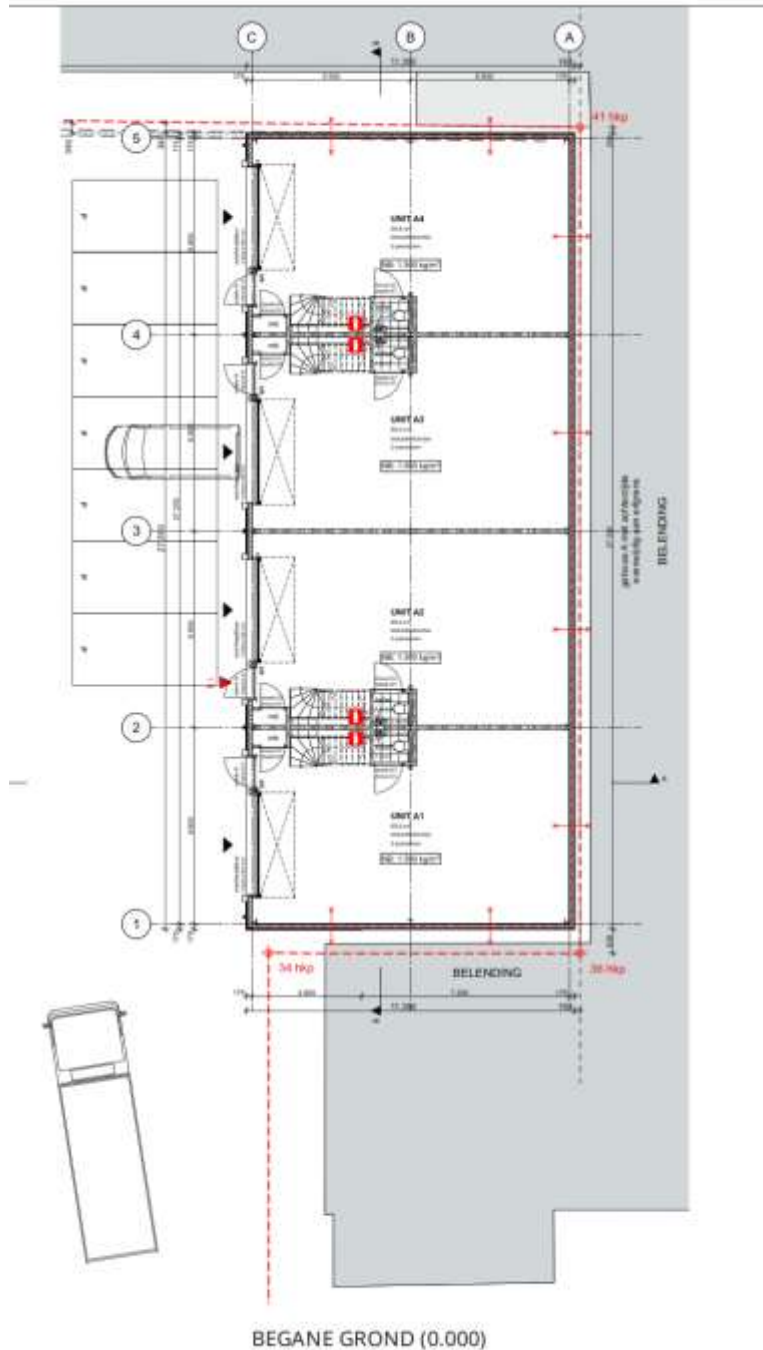
## FOTO'S



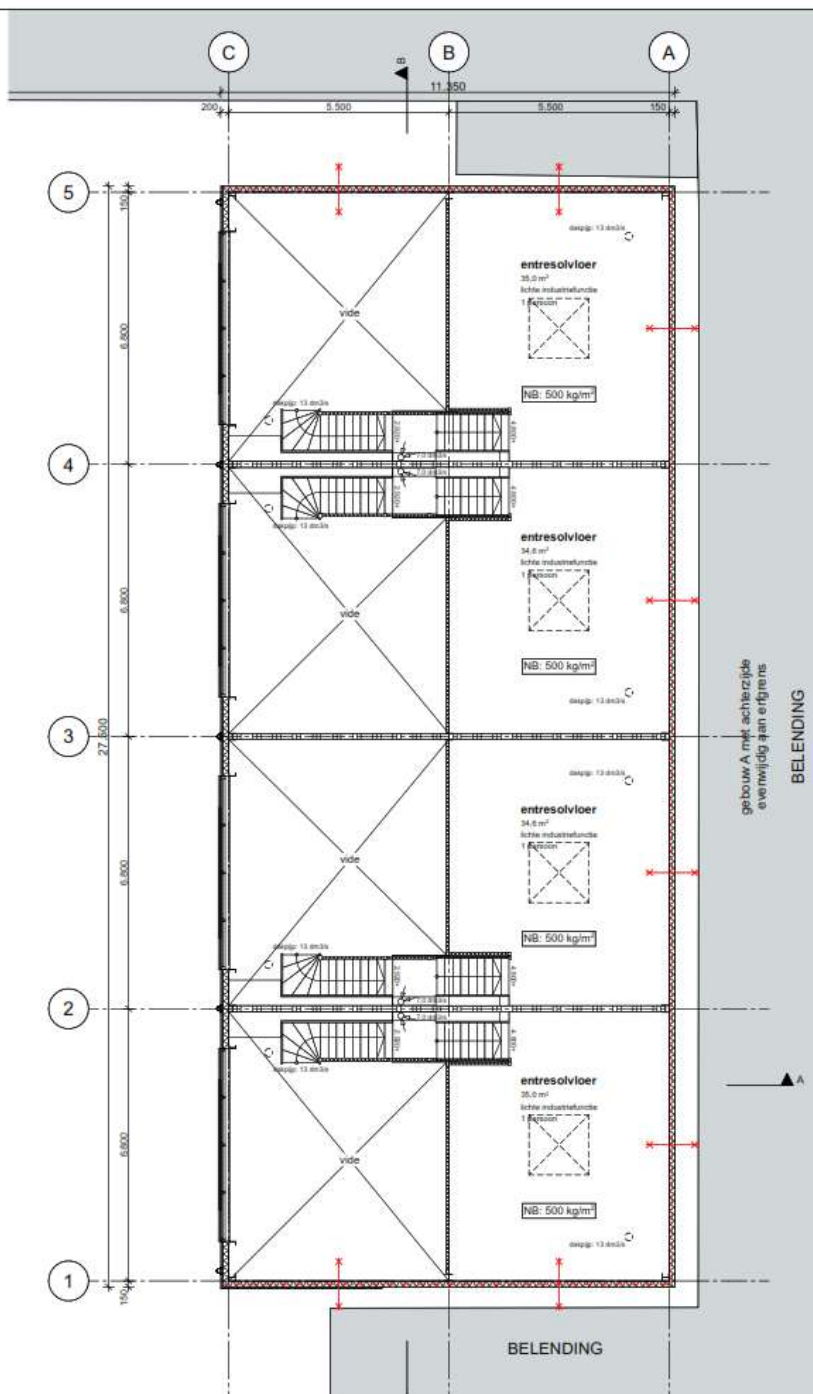




# PLATTEGRONDTEKENING



AAN DEZE TEKENING KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND



### VERDIEPING (4.800+)

AAN DEZE TEKENING KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND



## LOCATIE

