



Lange Dreef 10 te Vianen

TE HUUR



## Omschrijving

Het betreft hier kantoorruimte gelegen op de begane grond van een representatief bedrijfs-/kantoorgebouw gelegen op een zichtlocatie. Kenmerkend voor het aanzicht zijn de vele groenvoorzieningen, vijver met fontein en ruime parkeervoorzieningen rondom het object. Het gebouw is "multi-tenant" en de beschikbare voorzijde bestaat uit een drielaags kantoorgebouw.

## Ligging

Het complex is gelegen op het bedrijventerrein 'De Hagen' te Vianen. Dit bedrijventerrein kenmerkt zich vooral aan een diversiteit aan bedrijfspanden in combinatie met kantoorruimte, showrooms, groothandelsbedrijven, distributiecentra en daarnaast enkele vrijstaande kantoorgebouwen. Enkele toonaangevende bedrijven welke in de directe omgeving zijn gevestigd zijn Makro, Miele, Profile Tyre Center, Kia en Homij.









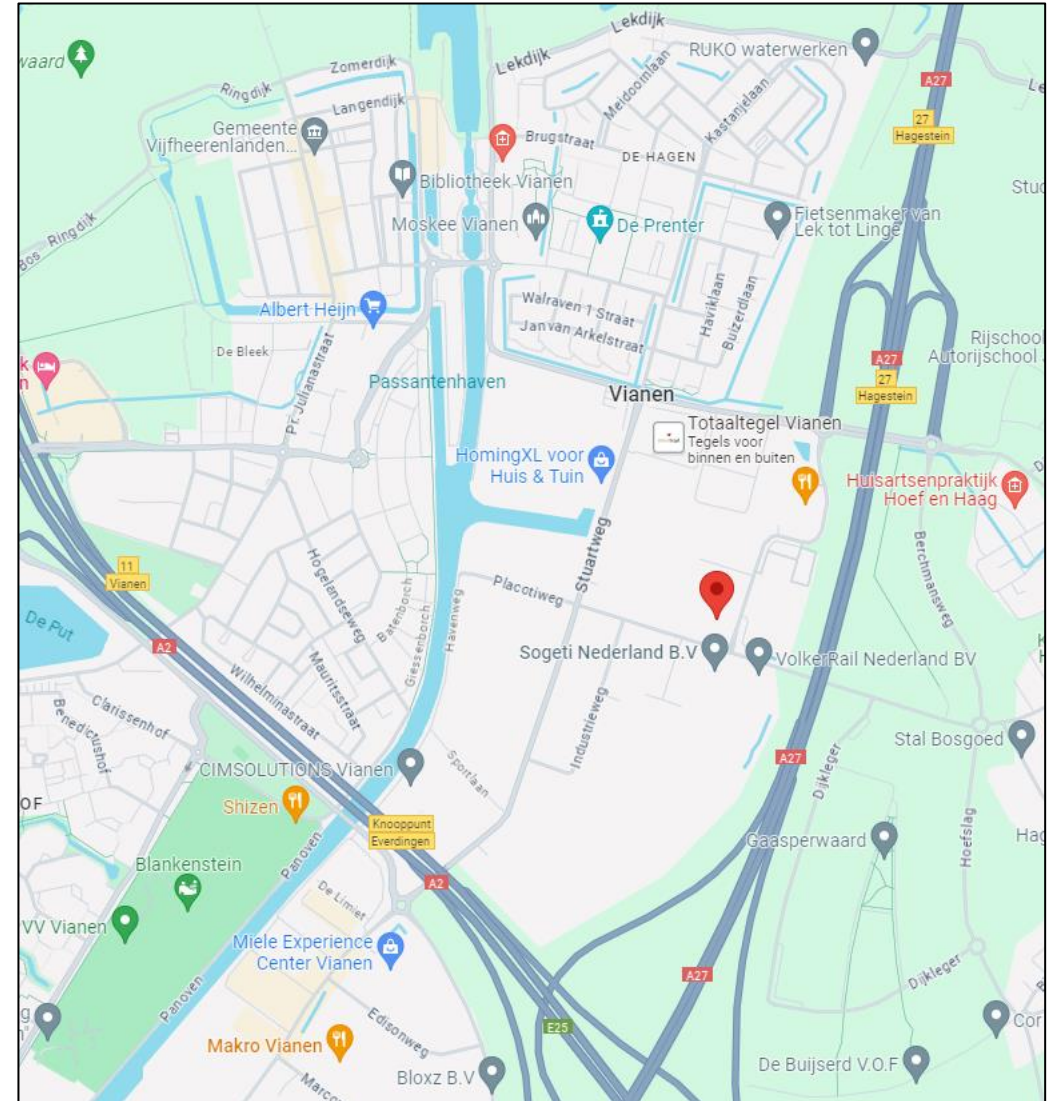
## Locatie en bereikbaarheid



Vianen is dankzij de centrale ligging in het land, op het kruispunt van de snelwegen A2 en A27, een zeer gewilde vestigingsplaats voor het bedrijfsleven. De kantoorruimte is eenvoudig bereikbaar vanaf de rijksweg A2 middels afslag 11 en de rijksweg A27 middels afslag 27.



Daarnaast is het object goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Direct tegenover het gebouw zijn twee bushaltes gelegen met diverse lijnen richting Vianen of Utrecht Centraal.





## Vloeroppervlakte

De totale vloeroppervlakte van het complex bedraagt ca. 5.013,15 m<sup>2</sup> v.v.o., als volgt verdeeld:

- Gebouwdeel A ca. 1.411,24 m<sup>2</sup>;
- Gebouwdeel B ca. 3.601,91 m<sup>2</sup>.

Voor de verhuur is ca. 292 m<sup>2</sup> v.v.o. kantoorruimte gelegen op de begane grond in gebouwdeel A beschikbaar.

Voor de berekening van de oppervlakten is gebruik gemaakt van de meetnorm conform het normblad NEN 2580. Het meetrapport is op aanvraag beschikbaar.

## Parkeergelegenheid

Bij het gehuurde behoren 10 (tien) parkeerplaatsen op eigen terrein.



## Opleveringsniveau

Het object wordt opgeleverd in de huidige gebruikte staat, onder andere voorzien van:

- Gerenoveerde centrale entree v.z.v. o.a. nieuwe receptiebalie en nieuw meubilair;
- Lift;
- Trappenhuis v.z.v. nieuwe vloerbedekking;
- Gerenoveerde sanitaire ruimten (nieuw sanitair, betegeling en plafond);
- Intercomsysteem;
- Brandmeldinstallatie;
- Cv-installatie v.z.v. radiatoren;
- Huidige scheidingswanden;
- Huidige vloerbedekking;
- Huidige pantry, o.a. v.z.v. vaatwasser en koelkast;
- Systeemplafonds v.z.v. inbouwverlichtingsarmaturen;
- Topkoeling;
- Buitenzonwerking aan de zon beschonen gevel.



## Huurprijs

€ 120,= per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

## Huurprijs parkeren

€ 350,= per parkeerplaats per jaar te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

## Voorschot servicekosten

€ 40,= per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met omzetbelasting, als voorschot op basis van nacalculatie voor de kosten van de navolgende levering van zaken en diensten:

- Gasverbruik inclusief vastrecht van de algemene ruimte en het gehuurde;
- Watervverbruik inclusief vastrecht van de algemene ruimte en het gehuurde;
- Elektraverbruik inclusief vastrecht van de algemene ruimte en het gehuurde;
- Onderhoud en herstel CV-, VRF- en luchtbehandelingsinstallatie;
- Onderhoud en herstel brandslanghaspels en brandmeldinstallatie;
- Onderhoud en herstel noodverlichting;
- Onderhoud en herstel intercominstallatie;
- Glasverzekering;
- Verlichting in de algemene ruimten en het buitenterrein;
- Schoonmaak gemeenschappelijke ruimten, liften en beglazing gemeenschappelijke ruimten;
- Reinigen straatkolken en algemene riolering;
- Periodieke glasbewassing buitenzijde;
- Ongediertebestrijding;
- Periodieke NEN 3140 keuring;
- Telecommunicatiekosten van lift- en brandmeldinstallatie;
- Verzorging huisvuil en containerhuur;
- 5% administratiekosten over de hierboven genoemde levering van zaken en diensten.

## Huurbetaling

Per kwartaal bij vooruitbetaling te voldoen.

## Waarborgsom

Afhankelijk van de financiële gegoedheid van de kandidaat een bankgarantie c.q. een waarborgsom ter groot van minimaal 3 (drie) maanden huur inclusief servicekosten en BTW.

## Aanvaarding

In overleg, per direct.

## Huurtermijn

5 (vijf) jaar met een verlengingsperiode van 5 (vijf) jaar. Kortere huurperioden zijn bespreekbaar.

## Opzegtermijn

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

## Huurprijsaanpassing

Jaarlijkse indexering, voor het eerst 1 (één) jaar na huringangdatum, zulks op basis van de consumentenprijsindex (CPI), reeks "alle huishoudens", zoals vastgesteld door het CBS, met als basisjaar 2015=100.

## Omzetbelasting

Uitgangspunt is BTW-belaste verhuur. Derhalve dient genoemde huurprijs te worden vermeerderd met het van toepassing zijnde BTW-percentage. 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) op 30 januari 2015. Van deze overeenkomst maken deel uit de bijbehorende "Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW" met aanvullende bepalingen van verhuurder.

## Bestemming en gebruik

Huurder dient zich ervan te vergewissen dat het object de eigenschappen bezit, benodigd voor het door hem beoogde gebruik en dat het beoogde gebruik past binnen het vigerende bestemmingsplan. Een bestemming kan aan verandering onderhevig zijn. Raadpleeg derhalve voor de actuele gegevens de website [ruimteplannen.nl](http://ruimteplannen.nl), de website van de betreffende gemeente of neem contact op met de betreffende gemeente.

## Voorbehoud

Verhuurder behoudt zich alle rechten voor en heeft op geen enkele wijze verplichtingen jegens een gegadigde die in de gelegenheid is gesteld om een voorstel uit brengen. Verhuurder is derhalve ook vrij om zonder opgaaf van redenen de verhuurprocedure te wijzigen dan wel te beëindigen en/of niet op een voorstel in te gaan en/of een voorstel wel of niet te accepteren, ongeacht of het evalueren c.q. beoordelen van condities en voorwaarden van enig voorstel.

## Plattegrondtekeningen

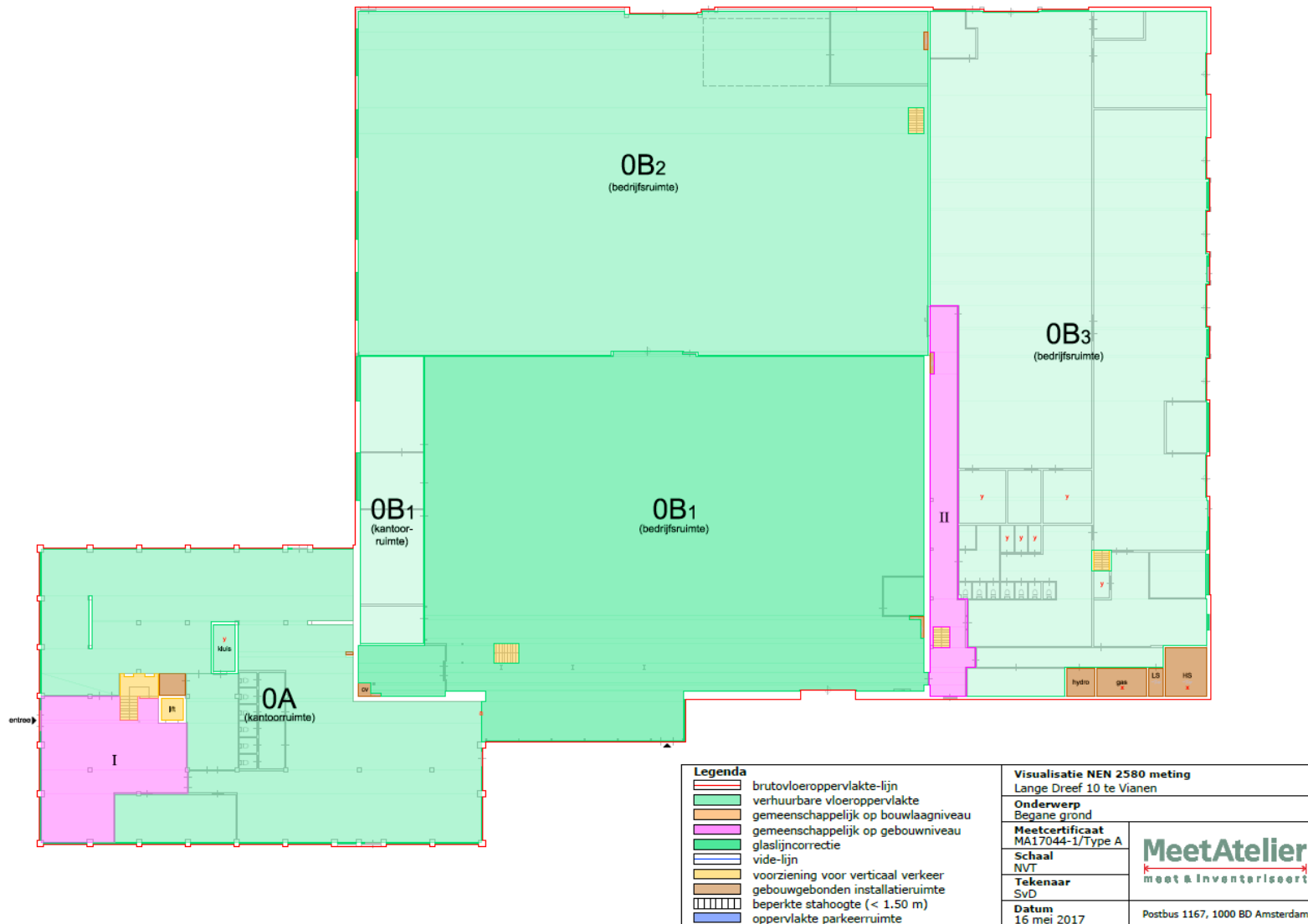
De in deze brochure opgenomen plattegrondtekening(en) zijn van indicatieve aard. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## Energielabel

Voor dit object geldt een labelklasse A.  
Het energielabel is geldig tot 29 januari 2028.

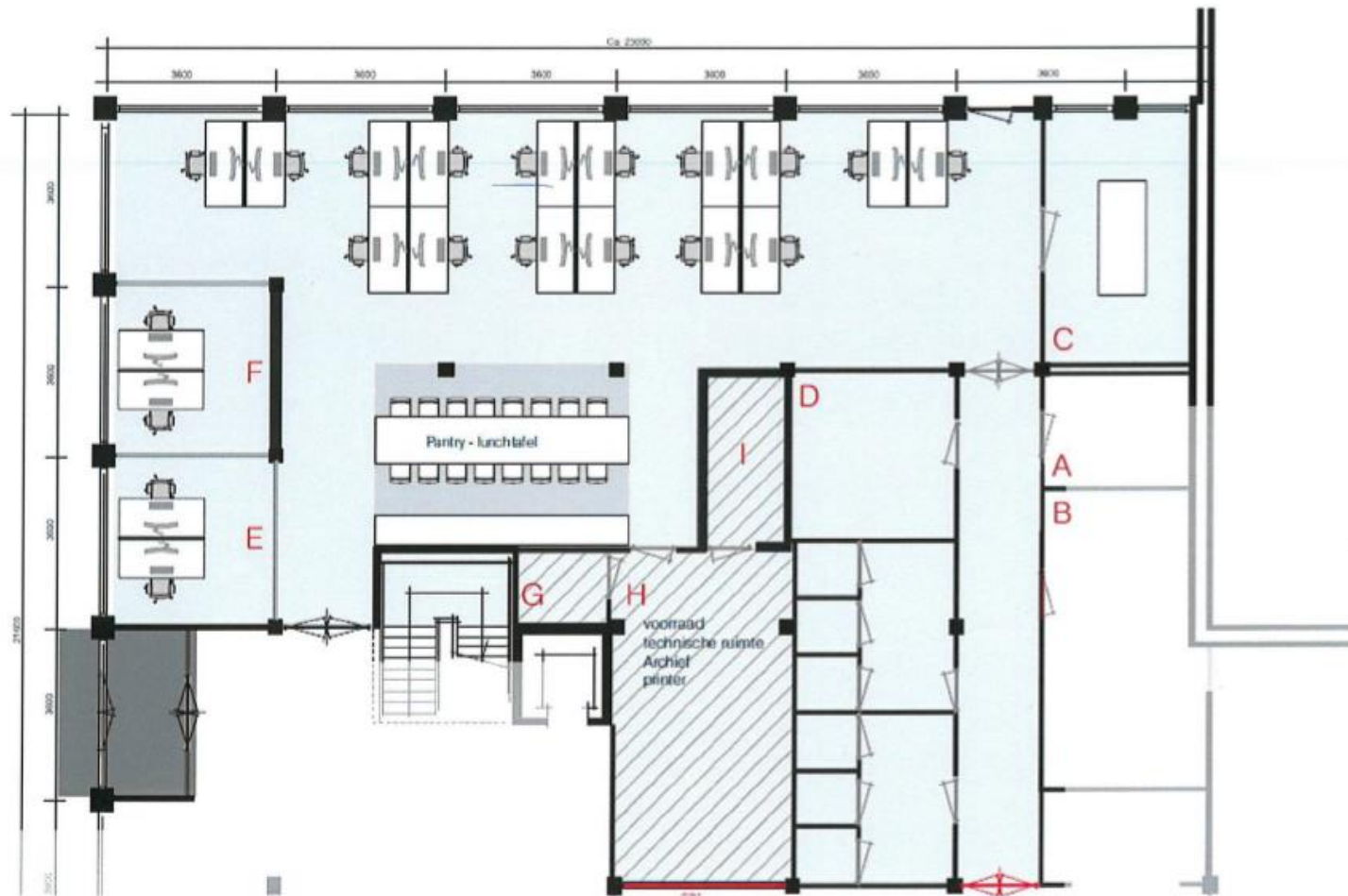


**Overige voorwaarden en condities**



# Plattegrondtekening begane grond





Plattegrondtekening  
indelingsvariant begane grond

















## Contact

### Sven van der Hijden

Marconibaan 57  
3439 MR Nieuwegein  
Tel. 030 – 6000 282

[info@oranjeborch.nl](mailto:info@oranjeborch.nl)

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

 **Oranjeborch**  
bedrijfsmakelaars

## Disclaimer

De in deze brochure verstrekte informatie is geheel vrijblijvend. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid van de gegevens kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle informatie is niet meer dan een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding.