



Molenbeek Makelaars

Kobaltweg 58  
3542 CE Utrecht

Gehele verdieping

Ruim parkeren

Goed bereikbaar



TE HUUR: Representatieve kantoorruimte van ca.  
250 m<sup>2</sup> | € 2.300,- per maand, excl. BTW



 Nederlands Register  
Vastgoed Taxateurs

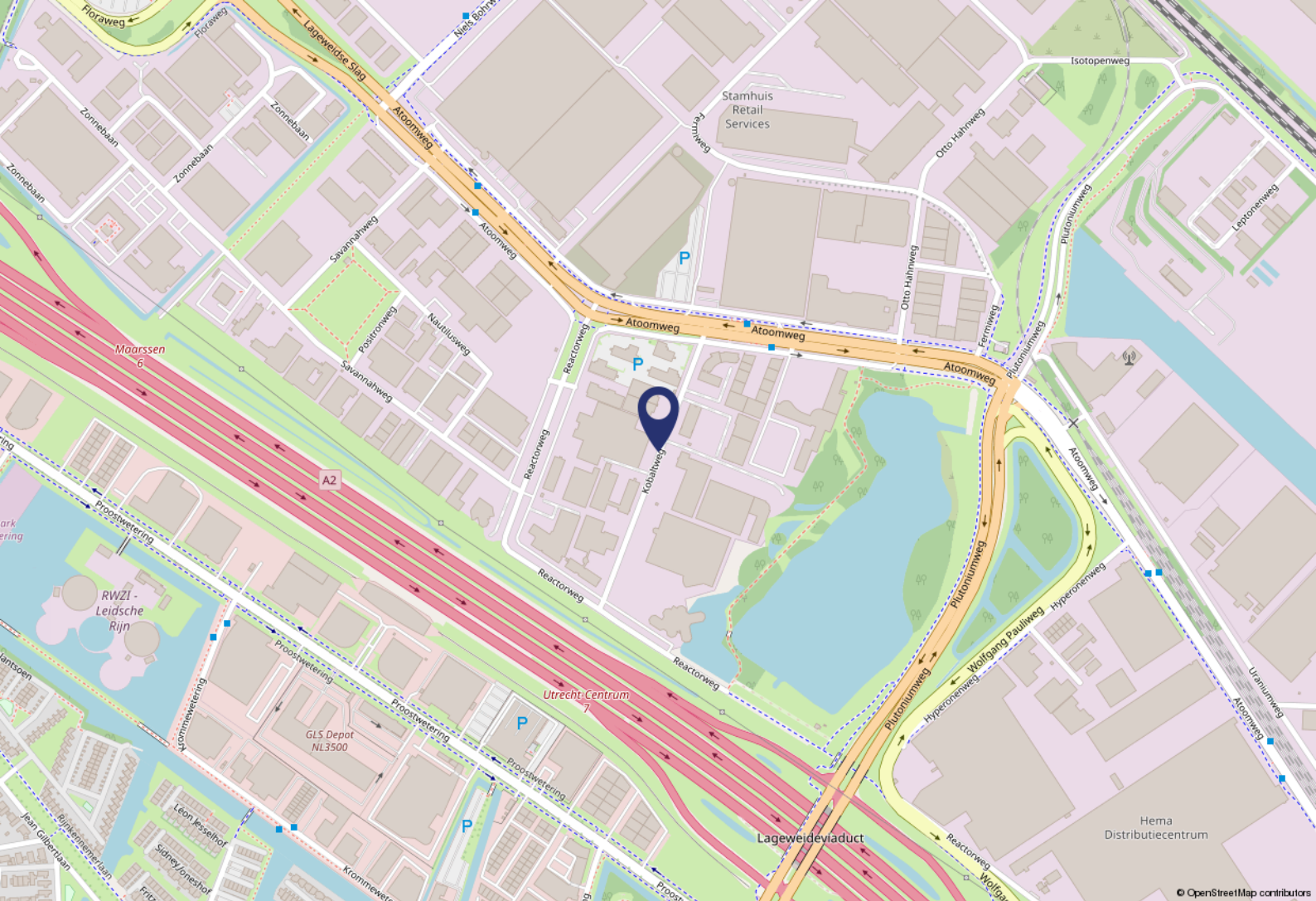
 funda in business



# Kenmerken

## Omgevingsfactoren

De kantoorruimte bevindt zich op bedrijventerrein Lage Weide in Utrecht en heeft goede verbindingen met zowel de stad Utrecht als andere steden in Nederland. Het bedrijventerrein is gelegen tussen de rijksweg A2, het Amsterdam Rijnkanaal en Maarsse. Daarnaast huisvest dit gebied een diverse groep aan ondernemingen, variërend van transport, kantoormatige gebruikers, showrooms en productie industrie.



# Locatie

## Bereikbaarheid

Eigen vervoer

De Kobaltweg is een zijstraat van de Atoomweg, deze ligt op een kleine afstand van de Zuilense Ring. Vanaf hier bent u binnen 2 minuten op de rijksweg A2 en bereikt u eenvoudig de rijkswegen A12, A27 en A28.

Openbaar vervoer

Op een kleine loopafstand stoppen bussen in de richtingen van Maarsse NS, Nieuwegein, Utrecht CS en Leidsche Rijn NS.

## Parkeren

Er zijn 10 parkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein, de huurprijs per parkeerplaats per jaar bedraagt € 350,- te vermeerderen met BTW.



# Objectgegevens

## Object

Voor de verhuur is de 2e verdieping van de Kobaltweg 58 beschikbaar. Het betreft een kantoorruimte van circa 250 m<sup>2</sup> VVO, inclusief toebedeling algemene ruimten. De kantoorruimte bestaat uit in totaal uit 7 verschillende werkruimten, variërend in grootte van circa 15 m<sup>2</sup> tot circa 52 m<sup>2</sup>. Ter verduidelijking is er in de brochure is een plattegrond toegevoegd met de maatvoering. Daarnaast zijn er 10 parkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein.

Tot slot is medegebruik (tegen vergoeding) van de kantine en vergaderruimte op de begane grond bespreekbaar.

## Opleveringsniveau

Het object zal (schoon en ontruimd) worden aangeboden in de huidige staat, onder andere van de navolgende voorzieningen;

- huidige vloerbedekking;
- huidige wandindeling;
- eigen pantry;
- eigen toilet;
- luchtbehandeling voorzien van topkoeling;
- systeemplafond van LED-verlichting.

## Bestemming

Kantoorruimte ten behoeve van bureauwerkzaamheden dan wel bedrijven tot en met de categorie 5.1 uit de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

# Huurgegevens

## Huurprijs

De huurprijs van het object bedraagt € 2.300,- per maand, te vermeerderen met BTW.

## Servicekosten

Het voorschot van de servicekosten bedragen € 33,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW. De servicekosten bestaan onder andere uit de navolgende diensten en leveringen;

- Verbruik en vastrecht gas en elektra;
- Monitoring beveiliging (inbraak en brand) (aanrijden voor vals alarm is een extra kost en wordt 1 op 1 doorbelast);
- Servicekosten onderhoud brandblusmateriaal;
- Servicekosten jaarlijks onderhoud noodverlichting en technische installatie;
- Afval lediging 1 keer per week, papier en restafval gescheiden;
- Onderhoud tuin en parkeerplaatsen;
- Abonnement noodverbinding telecom lift;
- Gebruik deurbelsysteem, inclusief 2-tal toestellen;
- Onderhoudskosten lift;
- Onderhoud CV en andere pandgebonden klimaatinstallaties;
- Schoonmaak, 3 keer per week tijdens kantoor tijd.

Optioneel kan er gebruik worden gemaakt van de bestaande internetverbinding (glasvezel, 100 MB 1:10) op basis van fair use policy met de andere gebruikers in het pand. Ook ligt er op de 2e etage een aparte glasvezelaansluiting (via EuroFiber) waar gebruik van gemaakt kan worden. Eventueel kan er gebruik gemaakt worden van de telefonie in het pand. De kosten hiervan (internet en telefonie) niet in bovenstaande servicekosten.

Afrekening van de daadwerkelijke kosten volgen in het eerste kwartaal van het daarop volgende jaar.

## Beschikbaarheid

Per juni/juli 2024.

## Huurtermijn

5 (vijf) jaar met verlengingstermijnen van telkens 5 (vijf) jaar, een kortere huurperiode is bespreekbaar.

## Huurbetaling

Per 1 (één) maand vooruit.

## Opzegtermijn

12 (twaalf) maanden voorafgaande aan de expiratedatum.

## Zekerheidsstelling

Een bankgarantie/waarborgsom ter grootte van 3 maanden bruto betalingsverplichting.

### **Indexering**

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangsdatum, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI voor alle huishoudens (2015 =100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huurprijs zal nimmer minder bedragen dan de huurprijs van het voorafgaande jaar.

### **BTW**

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 financiële nadeel wordt gecompenseerd.

### **Huurcontract**

Op basis van het standaard model van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

### **Bijzonderheden**

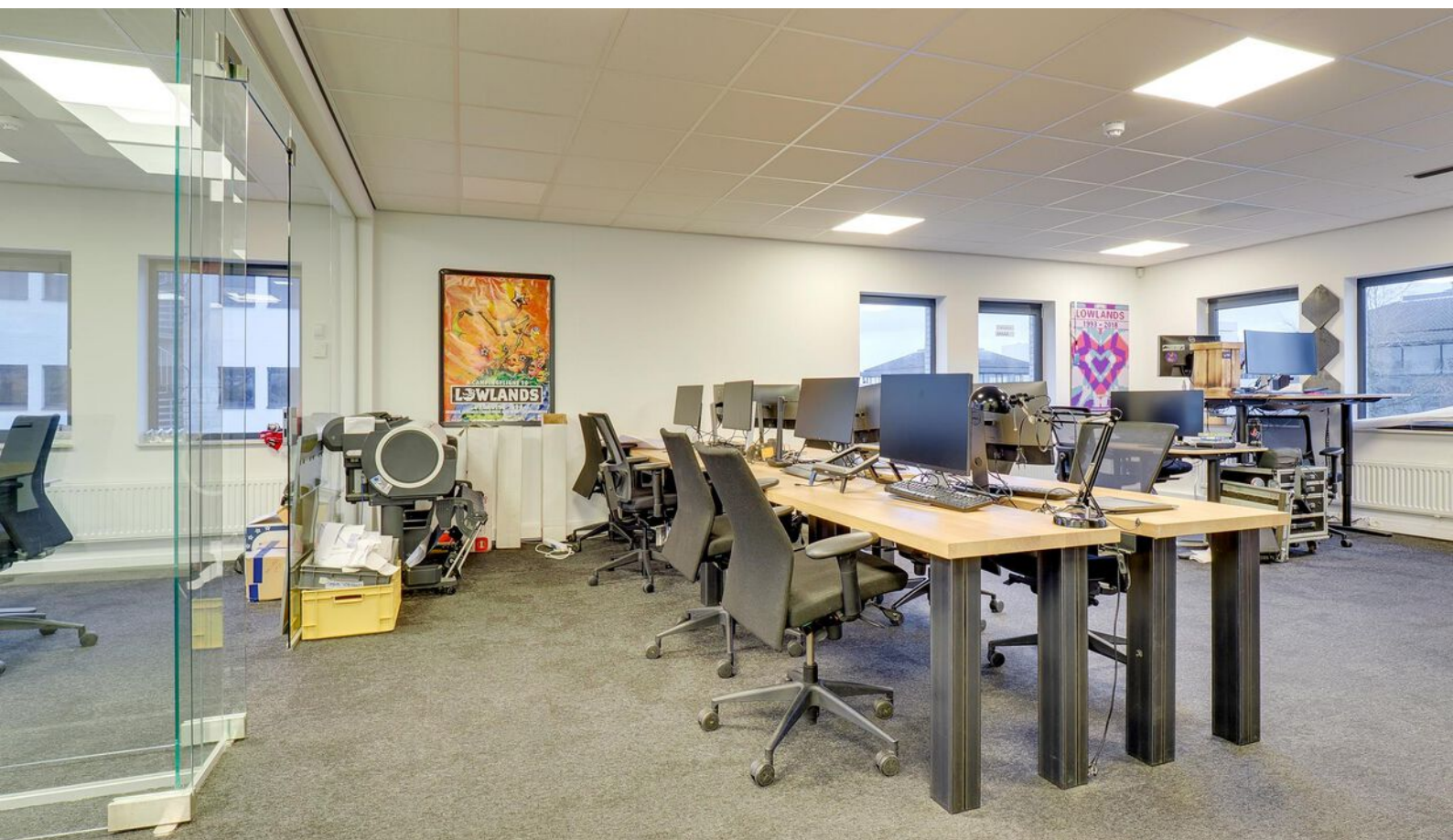
Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan, kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.



### **Uw makelaars**

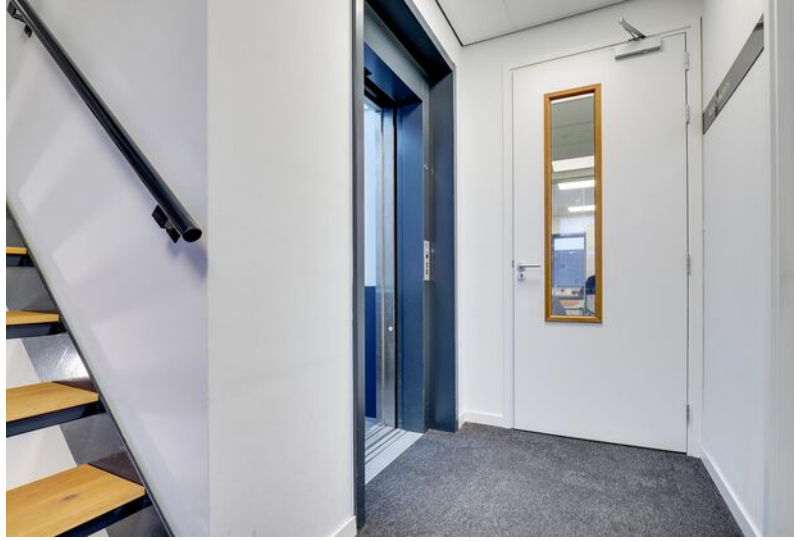
De heer drs. G.J. van Keulen MRICS  
vankeulen@molenbeek.nl  
06 - 21 21 65 74

Mevrouw I. Lageweg KRMT  
lageweg@molenbeek.nl  
06 - 31 38 34 17







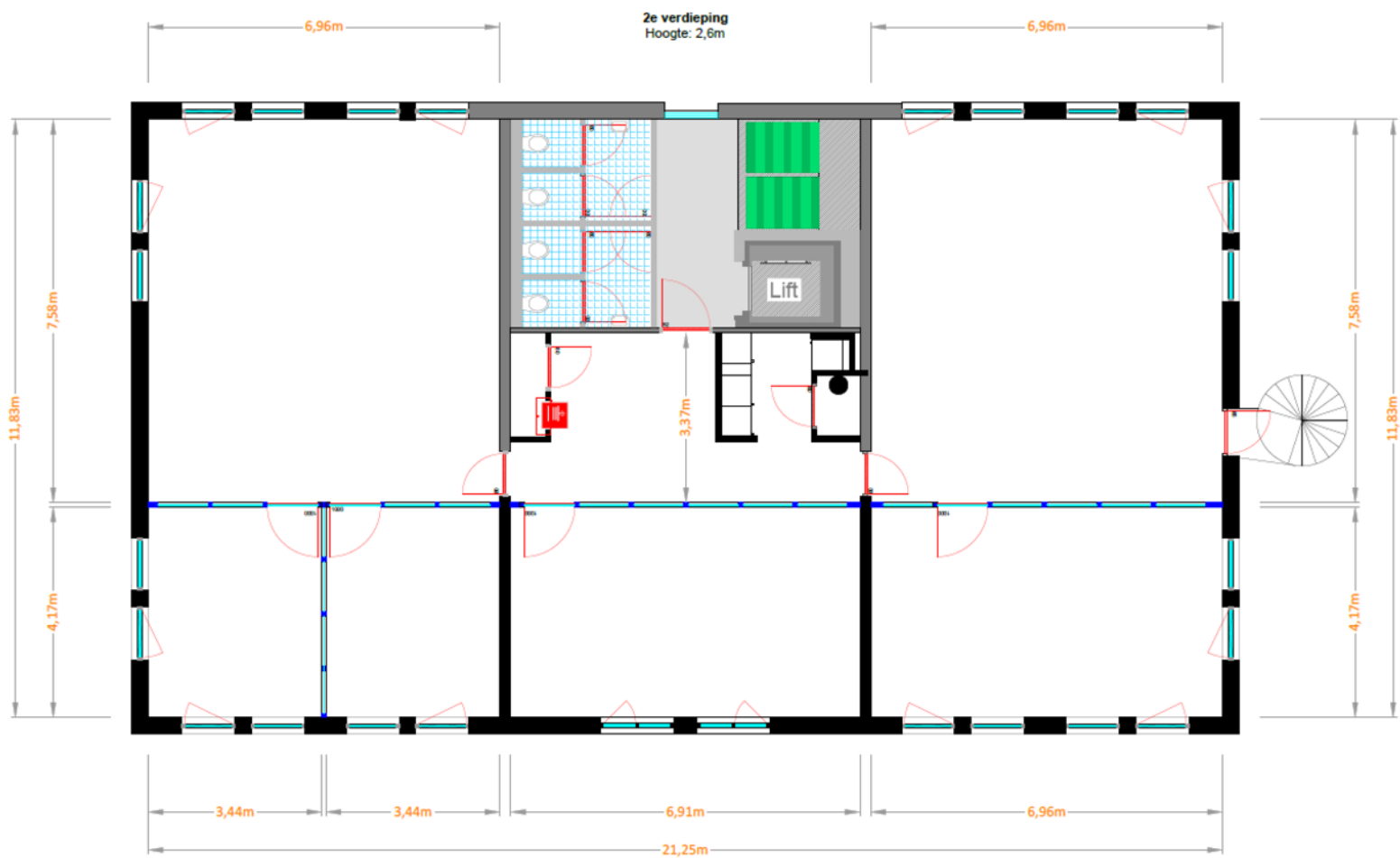








# Plattegrond



## Wie zijn wij?

### Graag nemen wij de vrijheid om ons voor te stellen:

Met 3 kantoren, 25 specialisten en historie van ruim 65 jaar is Molenbeek Makelaars een toonaangevende speler in de gehele provincie Utrecht en het Gooi. Wij zijn een full service kantoor met woningmakelaars, taxateurs, bedrijfsmakelaars, beleggingsmakelaars en consultants en daarom dé samenwerkingspartner voor al uw vastgoedvraagstukken. Het gemak van de klant staat voorop, wij kunnen u alles uit handen nemen.

Ons kantoor is partner in Dynamis, de overkoepelende serviceorganisatie voor onze 13 vastgoedpartners. Met 50 vestigingen en ruim 550 medewerkers opereren wij zowel landelijk als regionaal. Met recht worden wij de 'Local Heroes' genoemd in de markt voor wonen, bedrijfsonroerendgoed, taxaties en financiële dienstverlening.

De kracht van verbinding in een groep, gecombineerd met de expertise van de individuele partners: dat is Dynamis. Daarmee zijn wij de grootste full service speler op de Nederlandse vastgoedmarkt die zowel lokaal, regionaal als landelijk werkzaam is.



### Betrouwbaar, oprecht, uitstekende marktkennis en volledige ontzorging

#### Utrecht

Emmalaan 39  
030 256 88 11  
utrecht@molenbeek.nl

#### Woudenberg

De Nieuwe Poort 20  
033 286 44 11  
woudenberg@molenbeek.nl

#### Zeist

Antonlaan 600  
030 692 02 04  
zeist@molenbeek.nl



**funda** in business

Emmalaan 39 | 3581 HP Utrecht  
utrecht@molenbeek.nl  
molenbeek.nl | 030 256 88 11



**Molenbeek Makelaars**

