



**Adres: Mijlweg 9-15 en 9-19, 4131 PJ Vianen**

**Huurprijs € 1.375,00 per maand**



## Omschrijving

Unieke en representatieve bedrijfsruimte te huur van 121 m<sup>2</sup> verdeeld over 2 verdiepingen. In totaal zijn er 2 units te huur. Unit 9-19 is een hoekunit met een aluminium harmonicadeur voorzien van glas, extra ramen ter bevordering van de lichtinval en een met hout beklede gevel. Unit 9-15 heeft een gevel bekleed met donker aluminium sandwich panelen en een elektrisch bedienbare overheaddeur. De units zijn op korte termijn beschikbaar.

### De Locatie

Aan de Mijlweg op het bedrijventerrein De Biezen wordt Layers Vianen gerealiseerd, pal naast de A2 en A27. Via knooppunt Everdingen is bedrijventerrein De Biezen zeer eenvoudig te bereiken.

De Biezen heeft haar aantrekkelijkheid voornamelijk te danken aan de uitstekende bereikbaarheid. Binnen 20 minuten bent u in het centrum van Utrecht en in minder dan 10 minuten verplaatst u zich in het midden van Nieuwegein.

### Oppervlakte

Totaal ca. 121 m<sup>2</sup> b.v.o., onderverdeeld als volgt:

- ca. 60 m<sup>2</sup> b.v.o. bedrijfsruimte op de begane grond;
- ca. 61 m<sup>2</sup> b.v.o. kantoorruimte op de verdieping.

### Parkeren

De unit beschikt over twee parkeerplaatsen voor het object. Het terrein beschikt over vijftien bezoekers parkeerplaatsen.

### Huurtermijn

3 jaar met een verlengingsperiode van 3 jaar.

### 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.

### Opleveringsniveau

Het object wordt in casco nieuwbouw staat opgeleverd inclusief o.a.:

- zonnepanelen op het dak aanwezig
- begane grondvloer beton monoliet glad (1.000 kg/m<sup>2</sup>)
- verdiepingsvloer kanaalplaatvloer met naden opgevuld (400kg/m<sup>2</sup>)
- raamkozijnen aluminium voorzien van HR++ isolatieglas en ventilatieroosters
- aluminium harmonicadeuren voorzien van glas
- meterkast voorzien van invoer elektra/water/internet
- kleine keuken aanwezig
- vrije hoogte begane grond ca. 3,7 m
- vrije hoogte eerste verdieping ca. 3,2 m





## Kenmerken

### Hoofdfunctie

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte  
Voorzieningen: Overheaddeuren, krachtstroom,  
betonvloer, toilet, pantry  
Prijs: € 1.375,-  
BTW belast: Ja  
Oppervlakte: 121 m<sup>2</sup>  
In units vanaf: 121 m<sup>2</sup>  
Vrije hoogte: 370 cm  
Vloerbelasting: 1000 kg/m<sup>2</sup>  
Kantoorruimte aanwezig: Ja  
Oppervlakte: 61 m<sup>2</sup>  
Aantal verdiepingen: 1  
Prijs: € 1.375,-  
BTW belast: Ja

### Energie label

A met einddatum 1 november 2033

### Parkeren

Parkeerplaatsen niet overdekt: 2

### Voorziening

### Gebouw

Naam gebouw: Layers Vianen  
Bouwjaar: 2023  
Onderhoud binnen: Uitstekend  
Onderhoud buiten: Uitstekend

### Omgeving

Ligging: Bedrijventerrein  
Ligging kenmerk: Grootschalige detailhandelsvestiging  
(groter dan 1500 m<sup>2</sup>)



## Locatiekaart



## Bereikbaarheid

Snelweg afrit: Op 500 m tot 1000 m

Bushalte: Op 500 m tot 1000 m



Foto's









Van der Werf  
Makelaars



funda in business

Van der Werf Makelaars  
Voorstraat 27  
4132 AM, VIANEN  
Tel: 0347 37 13 24  
E-mail: [info@vanderwerfmakelaars.nl](mailto:info@vanderwerfmakelaars.nl)