



CASTANEA
BEDRIJFSMAKELAARS



Larenseweg 32 | Hilversum

Oppervlakte circa 143 m² | € 175,- per m² per jaar (excl. BTW)



Kenmerken



Kenmerken object

| | |
|----------------------------|--|
| Hoofdbestemming | kantoorruimte |
| Ligging | in woonwijk |
| Oppervlakte | circa 143 m ² |
| Parkeerfaciliteiten | in de naastgelegen, afgesloten parkeergarage zijn 3 parkeerplaatsen beschikbaar. |
| Huurprijs | € 175,- per m ² per jaar (excl. BTW) |
| Energie label | A |



Beschrijving object

De Melkfabriek is tot 2005 in gebruik geweest bij Campina Melkunie. In dat jaar werd het gebouw door de Gemeente uitgeroepen tot monument. In 2007 heeft Dudok Wonen het gebouw gekocht en tijdens de renovatie zijn de karakteristieke details behouden gebleven. De Melkfabriek heeft een moderne industriële uitstraling en is zeer geslaagd getransformeerd tot een combinatie van kantoorhuisvesting en woonappartementen.

Een goede toegankelijkheid voor rolstoelen en kinderwagens is gewaarborgd. Er is een naastgelegen (afgesloten) parkeergarage en het NS Station Hilversum is op loopafstand, hetgeen de Melkfabriek een goed bereikbare locatie maakt. Daarnaast is in de binnenstraat van de Melkfabriek een kinderdagopvang en basisschool gevestigd.

Momenteel is er één turn-key kantoorunit te huur met een totaal metrage van circa 143 m² op de begane grond inclusief omslag algemene ruimten.

De Melkfabriek heeft een (semi) publiek toegankelijk openbaar plein. Op het plein zijn diverse voorzieningen getroffen die voor gebruikers een meerwaarde hebben:

- zitjes, werkplekken, beiden inclusief gratis wifi;
- er is een restaurant waar koffie / thee en lunch gerechten geserveerd worden.

Tegen betaling en nadere afspraken kunnen huurders gebruik maken van de navolgende faciliteiten:

- vergaderruimten;
- catering.

Huurder heeft toegang tot eigen kantoorruimte 24 uur per dag, 7 dagen per week.

Opleveringsniveau:

Het gehuurde wordt in de huidige staat opgeleverd inclusief de navolgende voorzieningen:

- vloerbedekking (hard)*;
- gestucte en geschilderde wanden;
- pantry, voorzien van een koel/vries combinatie, vaatwasser en een warmwatervoorziening*;
- systeemplafond met verlichting;
- toiletgroep;
- 24/7 toegang tot de melkfabriek (deels) en de units is mogelijk. Huurder dient zelf de toegang en beveiliging voor de unit te verzorgen;
- luchtbehandelingsinstallatie bestaande uit mechanische ventilatie met koel- en warmtecapaciteit;
- brandmeldinstallatie voorzien van rookmelders en doormelding;
- gebouw toegangscontrole systeem voor de hoofdentree op de begane grond;
- een ISRA-punt en glasvezelaansluiting, aansluiting tot in het gehuurde zelf dient huurder uit te voeren;
- scheidingswanden(indien gewenst kunnen deze achterblijven in gehuurde);
- netwerkbekabeling*;

De in dit artikel aangeduide voorzieningen met een * worden om niet beschikbaar gesteld. Verhuurder aanvaardt geen aansprakelijkheid of verantwoording ten aanzien van deze zaken of voorzieningen. De kosten van onderhoud, herstel, vervanging of vernieuwing van deze zaken en/of voorzieningen komen geheel voor rekening van huurder.



Beschrijving object vervolg

Parkeergelegenheid:

In de naastgelegen, afgesloten, parkeergarage zijn 3 parkeerplaatsen beschikbaar. De huurprijs bedraagt € 880,- per plaats per jaar exclusief BTW en de servicekosten bedragen € 120,- per parkeerplaats per jaar exclusief BTW.

Aanvangshuurprijs:

De aanvangshuurprijs bedraagt € 175,- per m² per jaar exclusief BTW, bij vooruitbetaling per maand te voldoen.

Servicekosten:

Huurder is een voorschotbedrag servicekosten verschuldigd ter grootte van € 40,- per m² op jaarbasis exclusief BTW inzake de navolgende door verhuurder te verzorgen diensten en/of leveringen:

- levering van water en elektra inclusief het vastrecht diengaande;
- glasbewassing (buitenzijde van het gehuurde);
- terreinonderhoud;
- onderhoud en periodiek controle van verwarming- en koelinstallaties, luchtbehandelinginstallaties, liftinstallaties, elektrische installaties, toegangscontrole systeem parkeerinstallatie;
- schoonmaakkosten algemene ruimten en liften;
- verlichting algemene ruimten en terrein;
- administratiekosten ad. 5% over de hierboven genoemde leveringen en diensten.

.Jaarlijks of zoveel eerder als de huurovereenkomst eindigt, zal een verrekening tussen partijen plaatsvinden aan de hand van de werkelijk betaalde nota's, waarbij toerekening geschiedt middels het gehuurde vloeroppervlak ten opzichte van het totale verhuurbare vloeroppervlak in het kantoorgebouw. Aan de leegstaande ruimten zal in redelijkheid een toedeling plaatsvinden, cq een redelijke verdeling door de verhuurder worden voorgesteld. Verhuurder is gerechtigd in overleg met de huurder, het pakket leveringen en diensten en het voorschotbedrag aan te passen.

Ten behoeve van de klimaatbeheersing in de kantoorruimte (verwarming, koeling en ventilatie) dient de huurder een separate overeenkomst te sluiten met de exploitant van de WKO installatie (Eteck). Dit maakt geen onderdeel uit van het pakket leveringen en diensten.

Eteck is eigenaar van de WKO-installatie en is verantwoordelijk voor het beheer van en storingen aan de hoofdininstallatie. Storingen in de hoofdininstallatie worden hersteld door een onderhoudspartij van Eteck.

De binnen-installatie (de overgang van WKO-installatie naar het gehuurde) is in eigendom van de verhuurder. De verhuurder is verantwoordelijk voor het beheer van en storingen aan de binnen-installatie. Huurder dient storingen aan de WKO te melden aan de verhuurder. De verhuurder zal, afhankelijk waar de storing zich bevindt (hoofdininstallatie of binnen-installatie), de storing doorzetten naar Eteck, dan wel deze zelf verhelpen.

Huurtermijn:

Minimaal drie jaar met telkens drie verlengingsjaren, waarbij een opzegtermijn wordt gehanteerd van twaalf maanden.

Aanvaarding:

De kantoorruimte is in overleg beschikbaar.

VvE:

De kantoorunits maken deel uit van de Vereniging van Eigenaren "De Melkfabriek" (hoofdvereniging) Larenseweg 32 te Hilversum.

Huishoudelijk reglement:

Voor alle gebruikers binnen de Melkfabriek geldt een huishoudelijk reglement, welke later wordt overhandigd.



Algemene informatie

Zekerheidsstelling:

Bij ondertekening van de huurovereenkomst wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd ter grootte van drie maanden huurbetalingsverplichting, vermeerderd met de kosten voor parkeren, de servicekosten en de verschuldigde BTW over dit bedrag.

Huurprijsindexering:

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na de huuringangsdatum, wordt de laatst geldende huurprijs verhoogd op basis van het maandprijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie CPI Alle Huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huurprijs zal géén daling ondergaan.

Huurovereenkomst:

De op te stellen huurovereenkomst is conform de overeenkomst die door de Raad voor Onroerende Zaken in februari 2015 is vastgesteld en zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) met de bijbehorende algemene bepalingen.

BTW-bepaling:

Huurder en verhuurder verklaren uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurprijs uitgangspunt is geweest dat huurder blijvend voldoet aan de criteria welke gesteld zijn of worden voor een belaste verhuur ex. Artikel 11, lid 1 letter b, sub 5, Wet op de omzetbelasting 1968. Indien de belaste verhuur beëindigd wordt dan wel een verzoek tot belaste verhuur niet wordt ingewilligd omdat de huurder niet meer c.q. niet aan de gestelde eisen voldoet, wordt de overeengekomen kale huurprijs, exclusief BTW, zodanig verhoogd dat de verhuurder volledig gecompenseerd wordt voor de BTW op de toerekenbare investeringen en kosten welke hij aan de fiscus moet terugbetalen c.q. niet (meer) in aftrek kan brengen.

Onder- / overmaat metrage:

Van het complex is geen NEN 2580 meetrapport beschikbaar. De genoemde oppervlakten zijn slechts indicatief. Eventuele afwijkingen hierin vormen geen aanleiding tot verrekening.

Gunning:

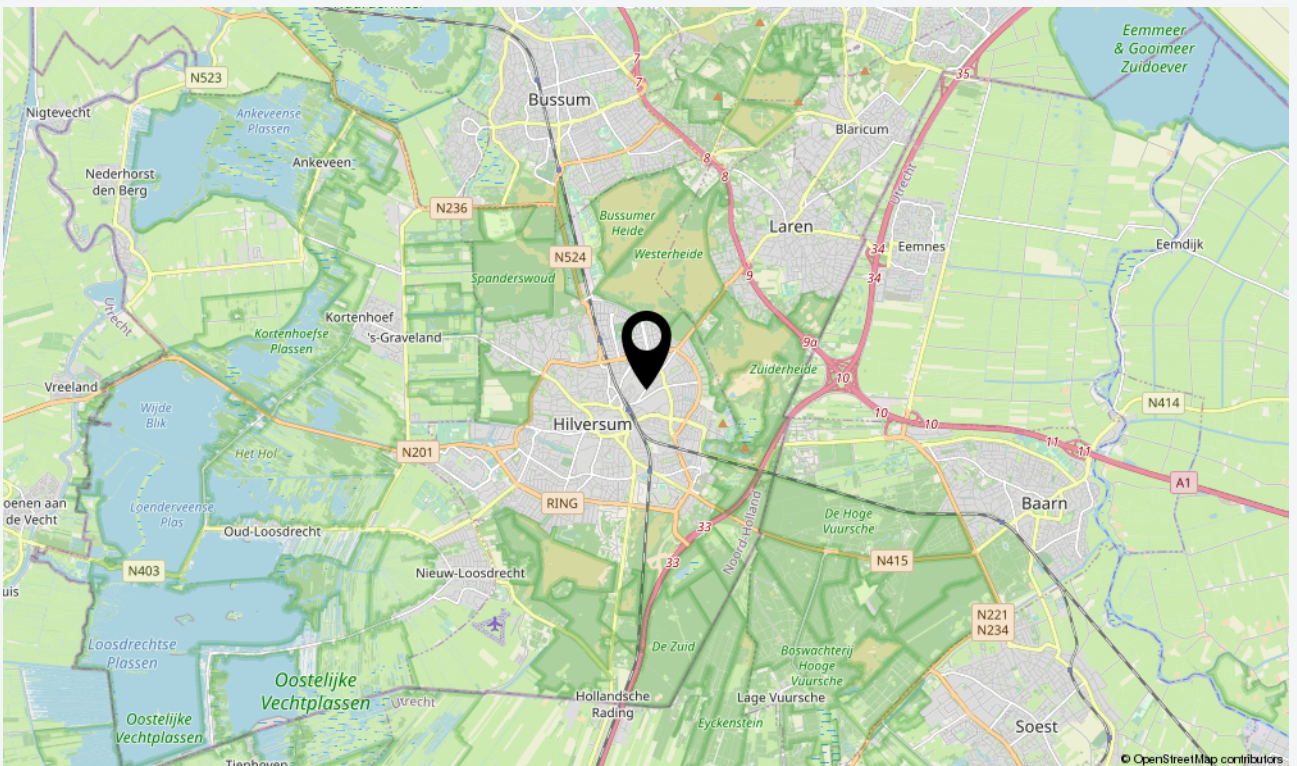
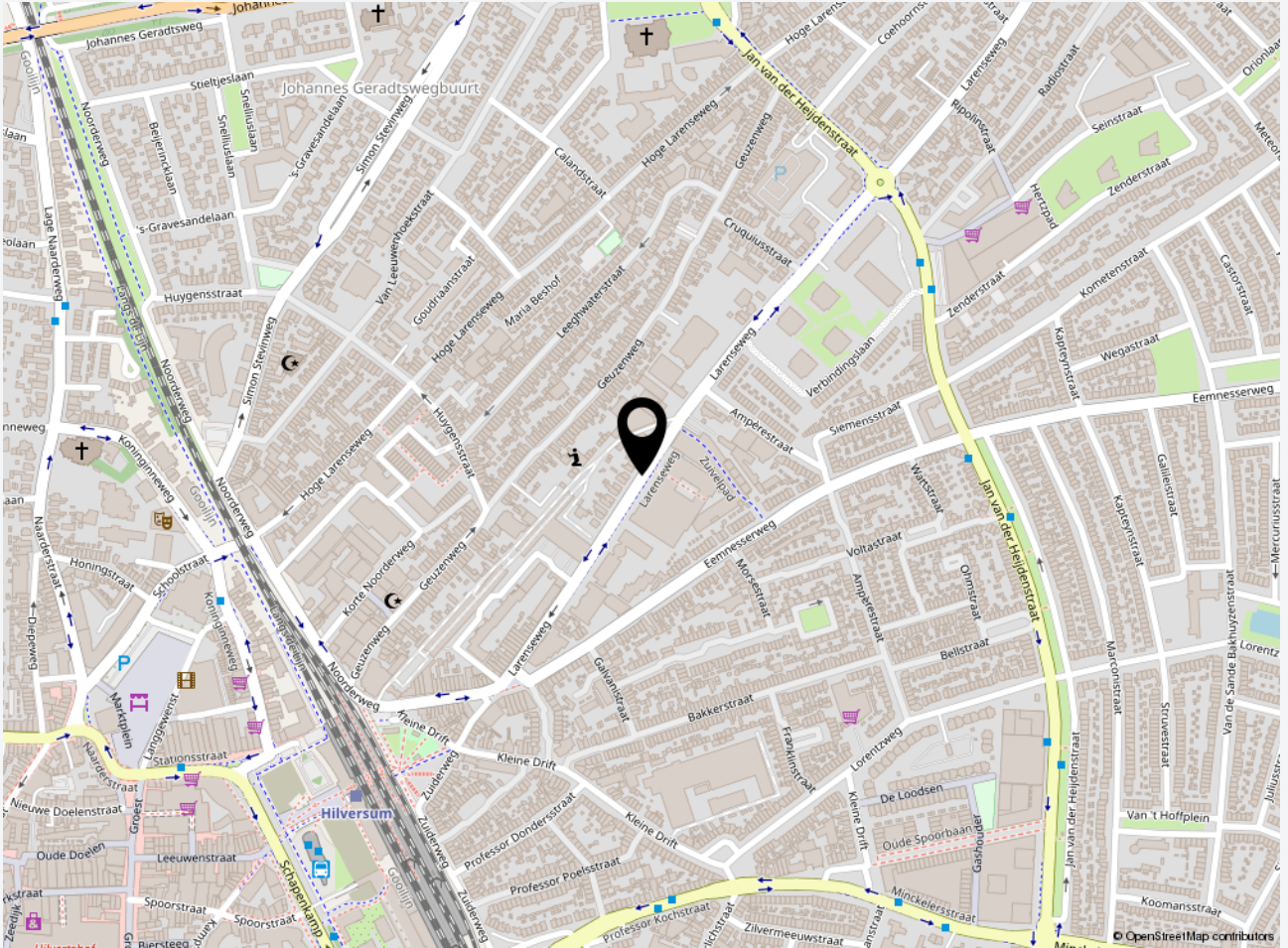
De verhuurder / eigenaar behoudt zich het recht van gunning voor.

Energie label:

A

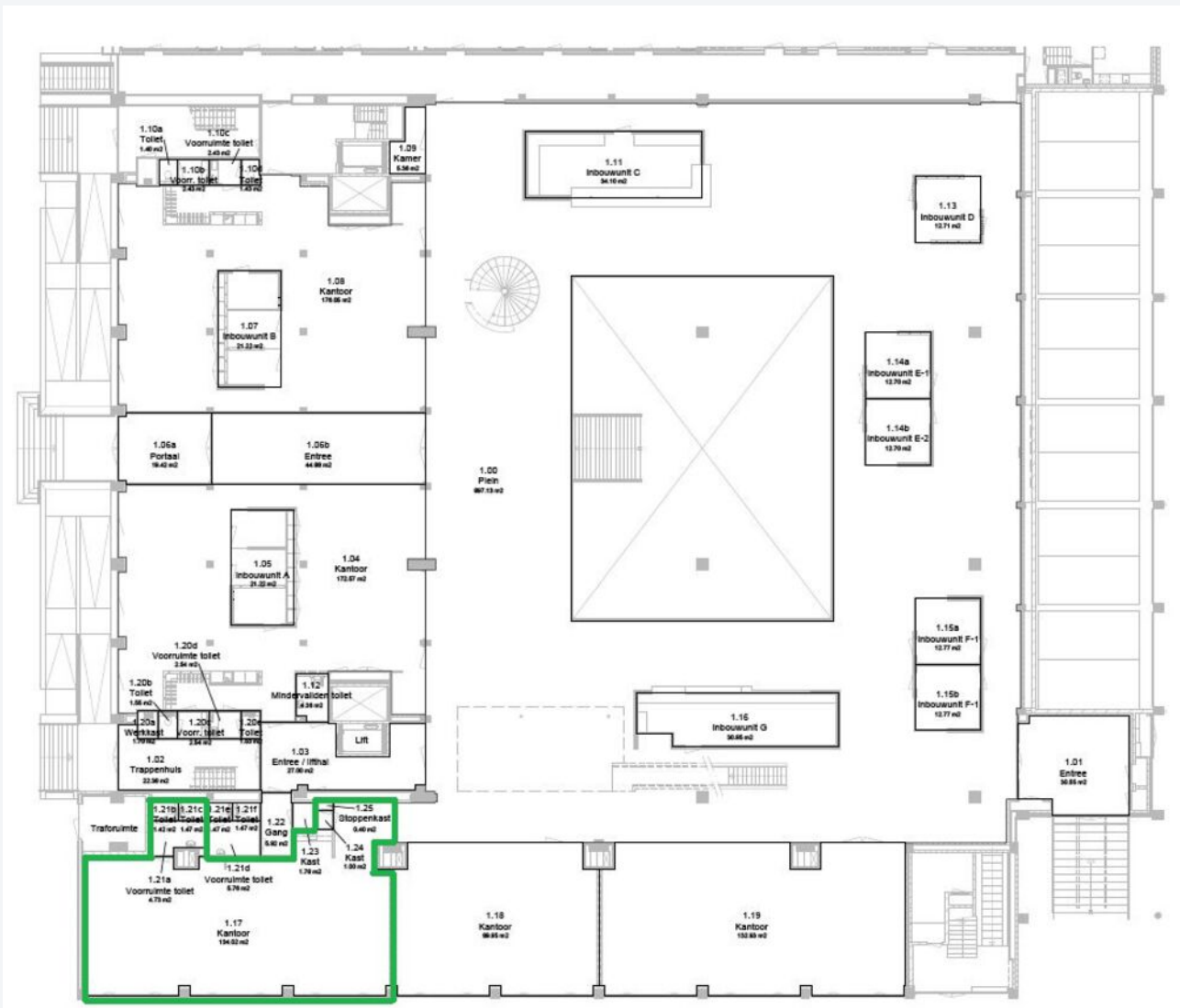


Locatie





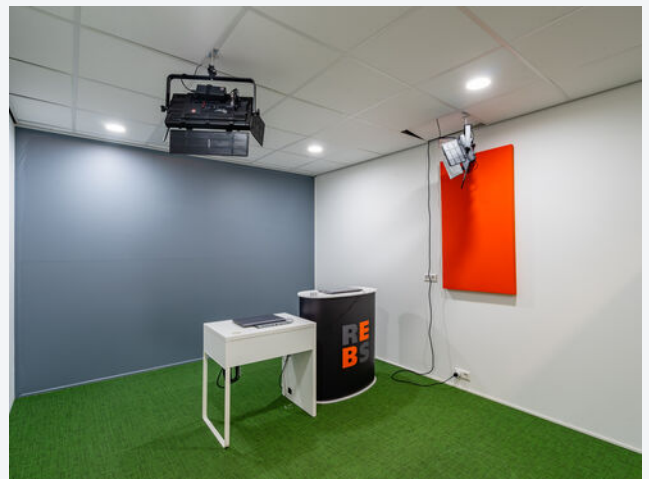
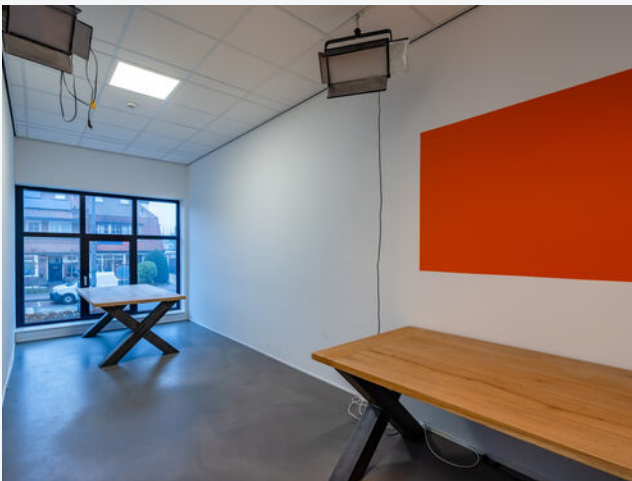
Plattegrond





Foto's



















CASTANEA
BEDRIJFSMAKELAARS



N. (Niels) Bunt RM RT

Makelaar & Taxateur

06 - 30 243 321

niels@castanea.nl



M. (Marc) Klabbers RT

Makelaar & Register Taxateur

06 – 11 879 930

marc@castanea.nl

De informatie uit de gehele brochure is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Deze informatie is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Castanea Bedrijfsmakelaars B.V.

Arena 300, 1213 NW Hilversum

Postbus 230, 1200 AE Hilversum

T. 035 646 00 50

info@castanea.nl | www.castanea.nl

 **NRVT**
Register-Taxateur



 **IMI**
taxatie management
instituut
Powered by NVM

 **vastgoedcert**
gecertificeerd