



KANTOORRUIMTE

Kenmerken



Ca. 4.248 m²



Ca. 750 m²



Kantorenpark Brabantse Poort



Op eigen terrein

Wijchenseweg 20

6537 TL Nijmegen | € 120 per m² per jaar excl. BTW

Welkom in uw nieuwe kantoor!



(024) 365 10 10



bog@s-t.nl

www.stmakelaars.nl



” Graag nemen we u mee door uw nieuwe kantoorruimte.

Uw contactpersonen



Sophie van Loon K-RMT

Vennoot - Kandidaat Makelaar /
Taxateur

☎ 06 30 17 71 73

✉ s.vanloon@s-t.nl



Lynn van Zadelhoff

Commercieel medewerker
Bedrijfsmakelaardij

☎ 024 365 10 10

✉ zadelhoff@s-t.nl



Inhoud

- 04 Objectomschrijving
- 05 Energiemaatregelen
- 06 Bestemmingsplan
- 07 Locatie
- 08 Foto's
- 16 Opleveringsniveau
- 17 Servicekosten
- 18 Metrages
- 19 Plattegrond
- 23 Kadastrale kaart
- 24 Huurvoorwaarden
- 25 Ons team
- 26 Onze dienstverlening



Objectomschrijving

Een zeer representatieve turn-key kantoorruimte in een multi-tenant kantoorobject. Het object is gelegen op een toplocatie in de Brabantse Poort op zicht locatie direct aan de Wijchenseweg en nabij het Takenhofplein. Momenteel zitten er een drietal huurders in het object gevestigd, te weten Dustin, ABAB, Rodruza, BCTN. Een tweetal huurders gaan minder vierkante meters afnemen, waardoor er diverse verdiepingen beschikbaar komen.

Halverwege dit jaar komt er in totaal circa 4.248 m² v.v.o. kantoorruimte beschikbaar met voldoende parkeergelegenheid. Deelverhuur is mogelijk vanaf circa 750 m² v.v.o.

De footprint van het gebouw welke is gebouwd in 1994-1995 is U-vormig en heeft vier bouwlagen. Het entree, de ontvangstruimte en het restaurant zijn compleet gemoderniseerd en opnieuw ingericht. Het gebouw heeft momenteel een energielabel C.



Energiemaatregelen

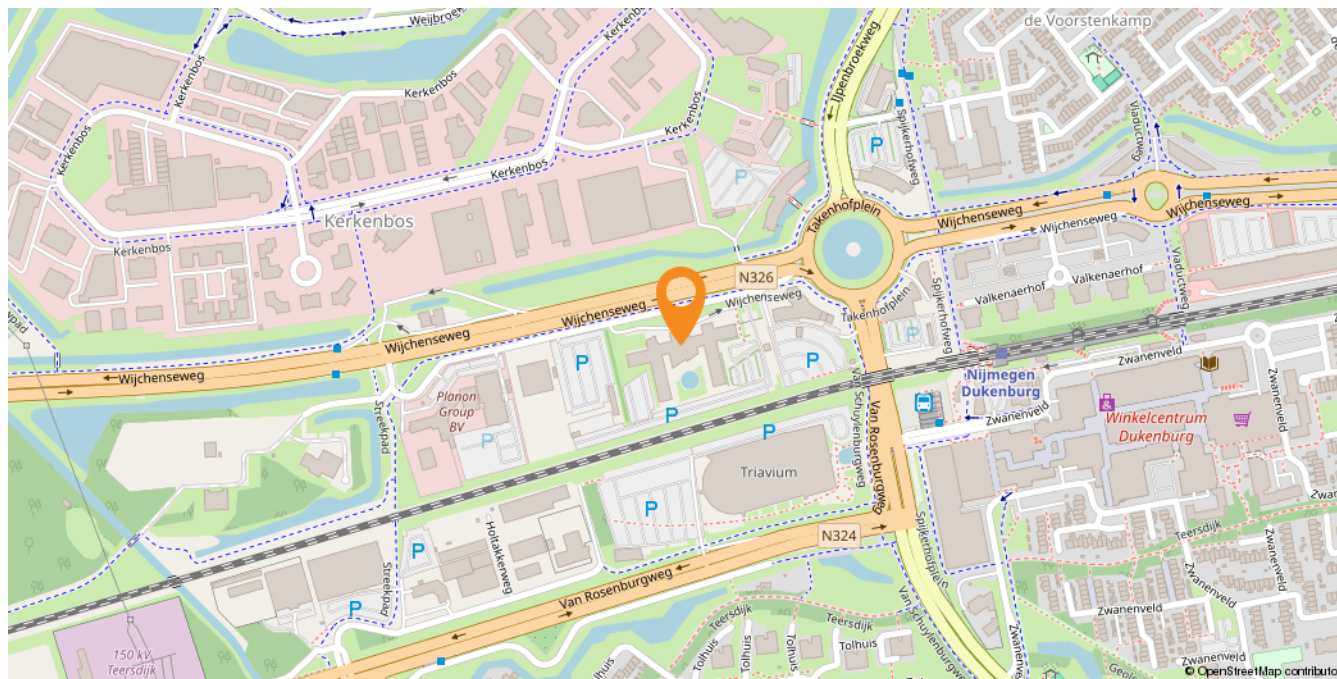
Hieronder een overzicht van de diverse energiebesparende maatregelen incl. planning:

- Gehele complex voorzien van LED verlichting (reeds uitgevoerd in 2023).
- Installatie energiezuinige koelmachine energiegebouw (reeds uitgevoerd in 2023) 7% relatieve CO₂-reductie.
- WTW modules installeren op bestaande ventilatiesysteem (uitvoering in 2024) 5% relatieve CO₂-reductie.
- Aanvullend isoleren dak met 50 mm PIR, (uitvoering begin 2024) de besparing indien de ruimte verwarmd wordt, bedraagt ongeveer $2,626 \text{ m}^3 - 1,287 \text{ m}^3 = 1,339 \text{ m}^3$ gas per m² per jaar.
- Zonnepanelen (uitvoering in 2024) 13% relatieve CO₂-reductie.
- Installatie van elektrische laadpalen (uitvoering medio 2024).



Bestemmingsplan

De bestemming binnen het vigerende bestemmingplan Brabantse Poort betreft kantoren en/of bedrijfsdoeleinden. De gronden zijn bestemd voor de oprichting van bebouwing ten behoeve van kantoren, laboratoria en bedrijven voorkomend op de Staat van bedrijfsactiviteiten I en vestiging van zogenaamde A-inrichtingen.



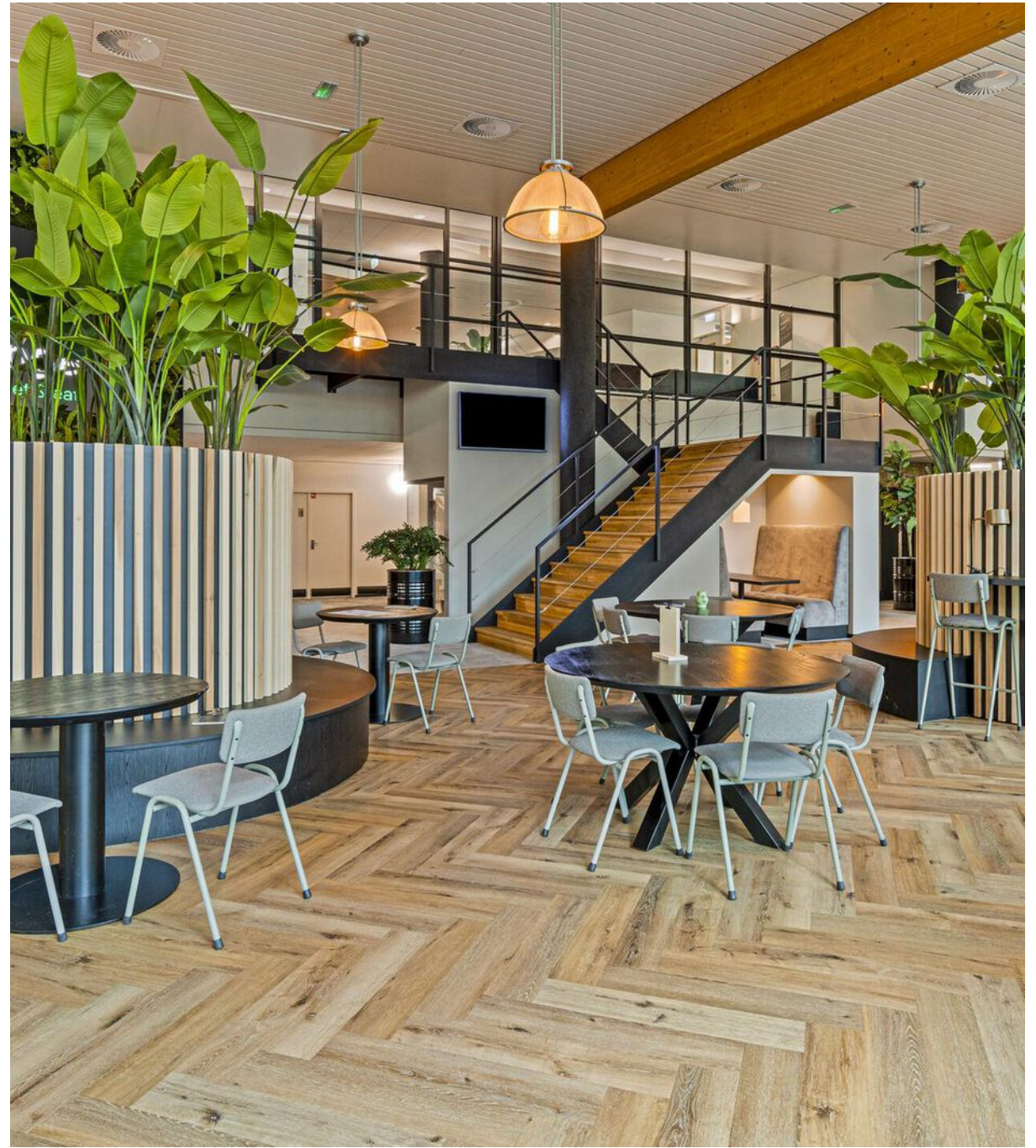
Locatie

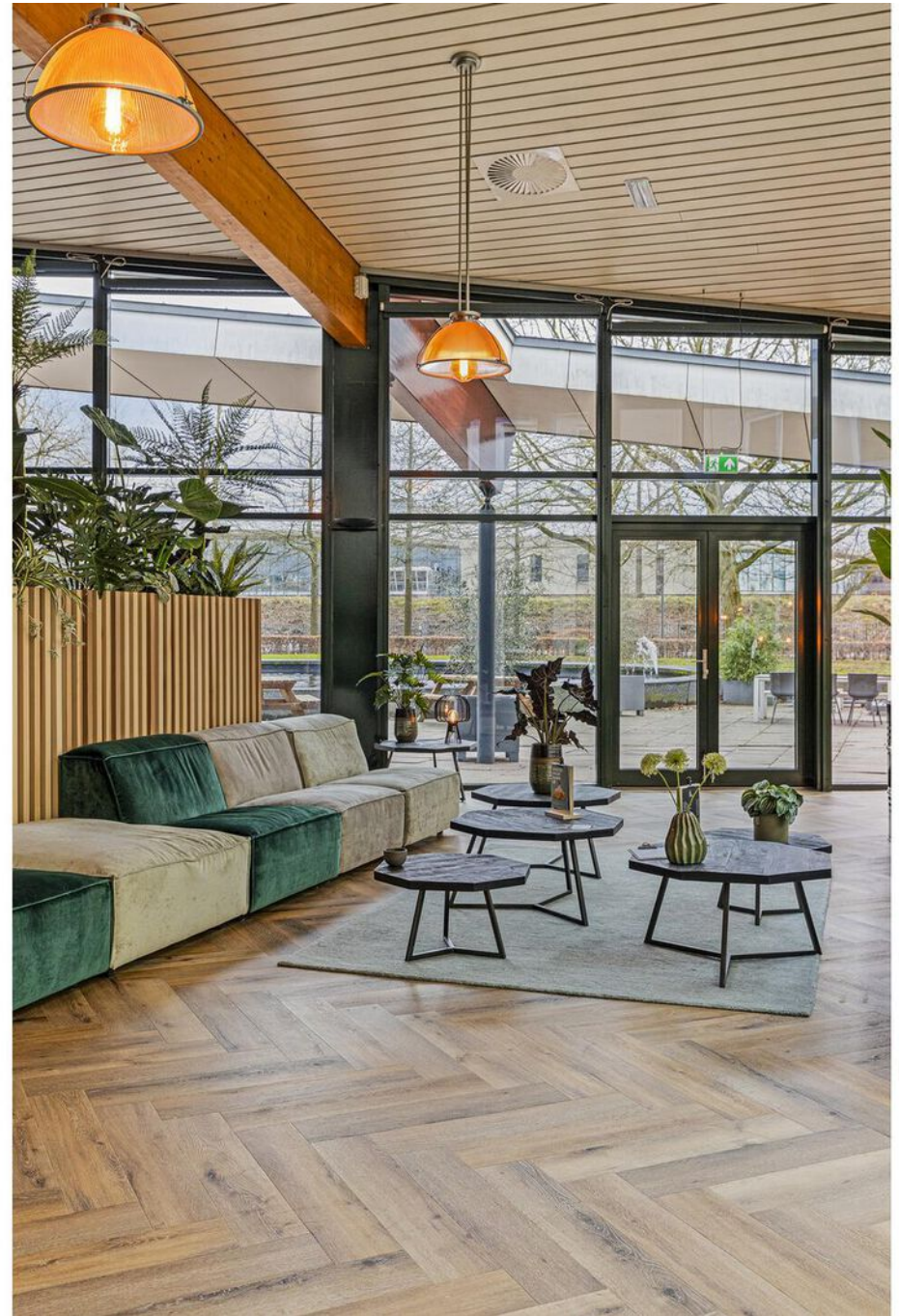
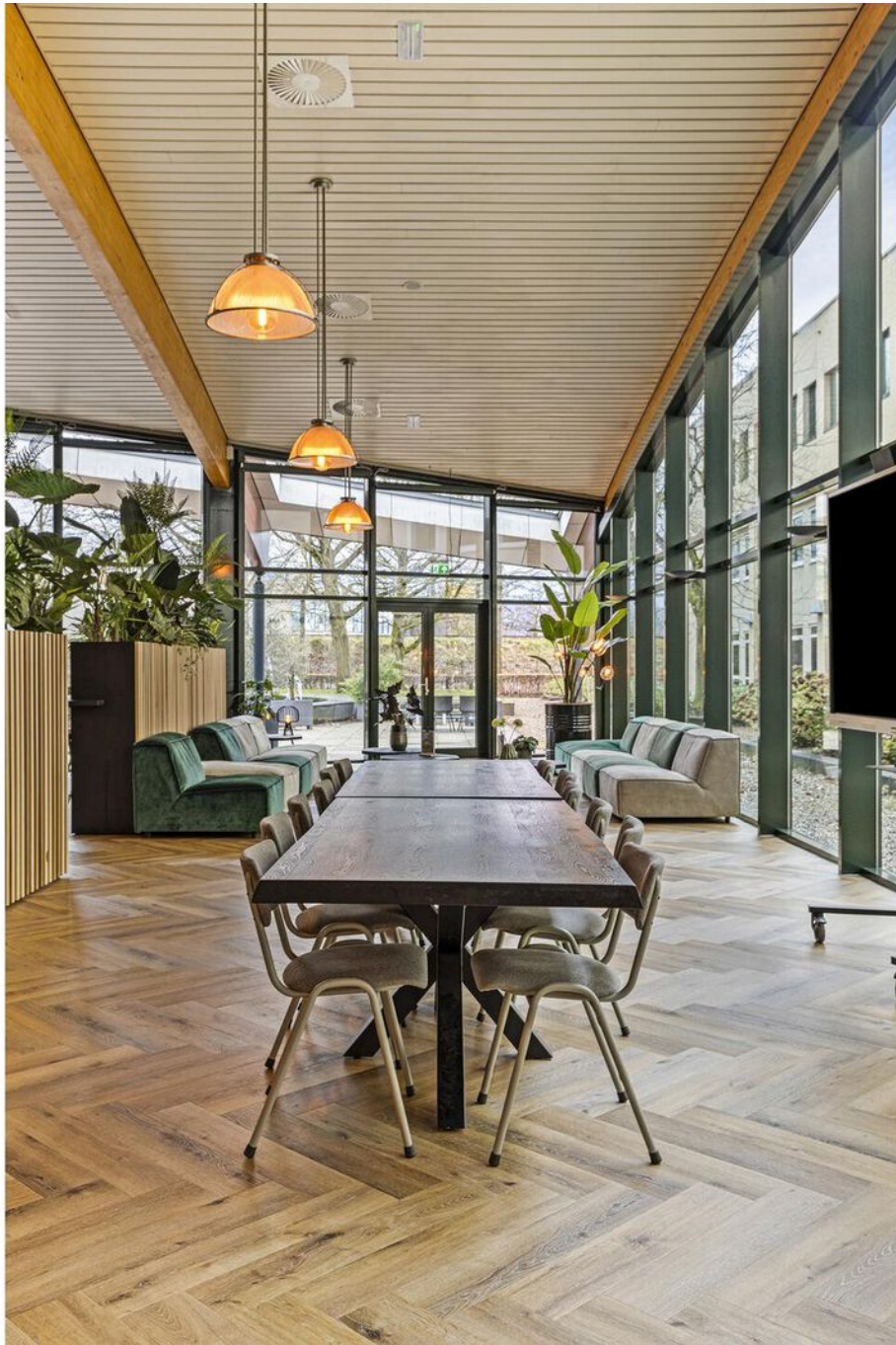
Het object is gelegen op het kantorenpark Brabantse Poort aan de doorgaande weg vanaf de A73 naar het centrum van Nijmegen. Het kantoorgebouw is gelegen tussen de gebouwen van Poelman van der Broek en Bovemij – Interpolis verzekeringen. De bereikbaarheid is goed door de ligging aan de afslag van de A73. Het kantoorpand is gelegen op loopafstand van het

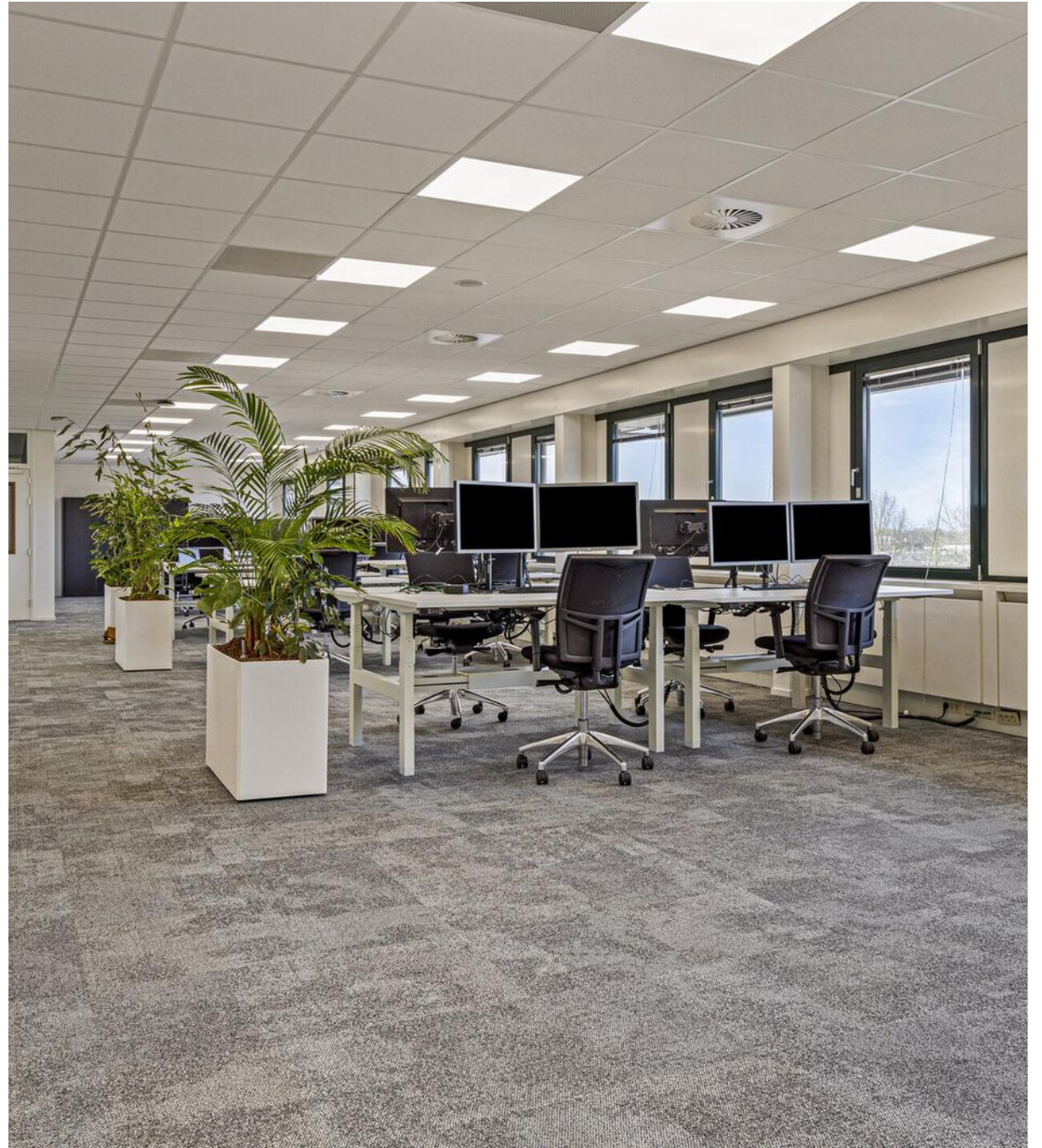
Station Dukenburg met diverse bus- en treinverbindingen. In de omgeving bevindt zich het groot regionaal winkelcentrum Dukenburg met meer dan 100 winkels en diverse restaurants. Tegenover het winkelcentrum ligt het congresgebouw Triavium welke uitstekend geschikt is voor het houden van vergaderingen, beurzen, lunches en diners.



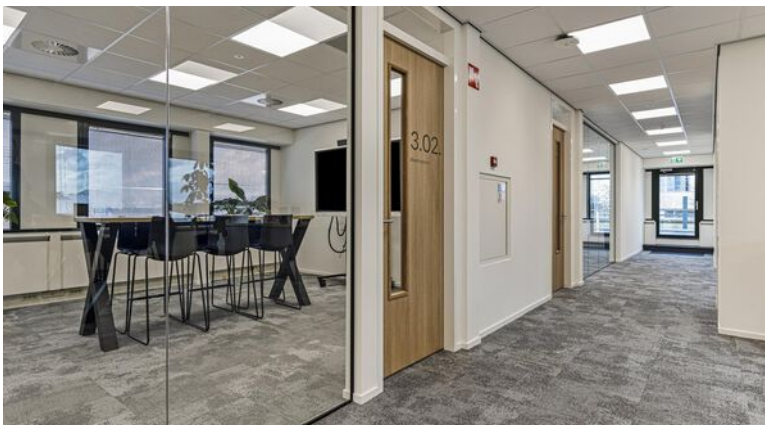
















Opleveringsniveau

De kantoorruimte zal turn-key worden opgeleverd. In de huidige staat inclusief de scheidingswanden, systeemplafond met beeldscherm vriendelijke verlichtingsarmaturen, gescheiden wand kabelgoten met data bekabeling, lichtwering en per verdieping en vleugel een pantry en gescheiden sanitaire voorzieningen.

Servicekosten

€ 45,- per m /per jaar, exclusief BTW.

De verwachting is dat deze kosten vanaf eind 2024 lager zullen zijn in verband met de diverse energiebesparende maatregelen.

Onderstaande leveringen en diensten:

- Verwarming/verlichting van de algemene ruimten zijn de de centrale entree, toiletten, gangen, centrale trappenhuizen en personeelsingang;
- Gasverbruik inclusief vastrecht van exclusief gehuurde;
- Waterverbruik inclusief vastrecht van exclusief gehuurde;
- Elektriciteitsverbruik inclusief vastrecht van exclusief gehuurde;
- Reinigen buitengevels en glasbewassing buitenzijde (minimaal 2x per jaar);
- Kosten glasverzekering;
- Gebruikersheffingen en belastingen, zoals verontreinigingsheffingen;
- Onderhoud en periodieke controle van de verwarming-, koel- en luchtbehandelinginstallatie en liftinstallaties;
- Onderhoud en periodieke controle van de elektrische installatie, noodverlichtinginstallatie, slagbomen/intercom parkeerplaatsen;
- Schoonmaakkosten voor de in het gebouw aanwezige algemene ruimten;
- Groenvoorzieningen algemene ruimten;
- Kosten voor de vuilinzameling en afvoer;
- Onderhoudscontracten voor het tuinonderhoud, groenvoorziening, parkeerterrein en het buitenterrein, inclusief strooien;

- Sanitaire hygiëne;
- Plaagdieronderhoud;
- Onderhoud en periodieke controle van gevelwas-installatie;
- Klein onderhoud;

Beveiliging:

- Pand openen (maandag tot en met vrijdag) om 06.30 uur, voorafgaand aan de openstelling wordt een openingsronde gelopen;
- Sluiting pand om 19.00 uur, op verzoek kan het pand langer of in het weekeinde opengesteld worden, extra uren beveiliging worden dan in rekening gebracht bij de aanvrager;
- Alarmopvolging buiten de openingstijden.

*Administratiekosten van 5% over de hierboven genoemde leveringen en diensten. Verrekening van werkelijke kosten ten opzichte van betaalde voorschotten zal jaarlijks plaatsvinden.



Metrages

Begane grond:

ca. 1.005 m² v.v.o. (mogelijkheid om uit te breiden
per december 2025 ca. 300 m² v.v.o. erbij)

2e verdieping:

ca. 2.493 m² v.v.o.

3e verdieping:

ca. 750 m² v.v.o.

Restaurant:

ca. 685 m² v.v.o. (optioneel)

*Deelverhuur is mogelijk vanaf 750 m² v.v.o.

Begane grond



Bovenstaande afmetingen zijn met zorg vastgesteld, onverhoopt kunnen er enige afwijkingen zijn ontstaan bij het verwerken van de plattegrond. Derhalve dient bovenstaande plattegrondtekening als indicatief beschouwd te worden en kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

Tweede verdieping

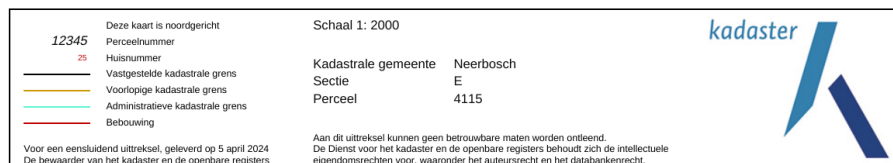
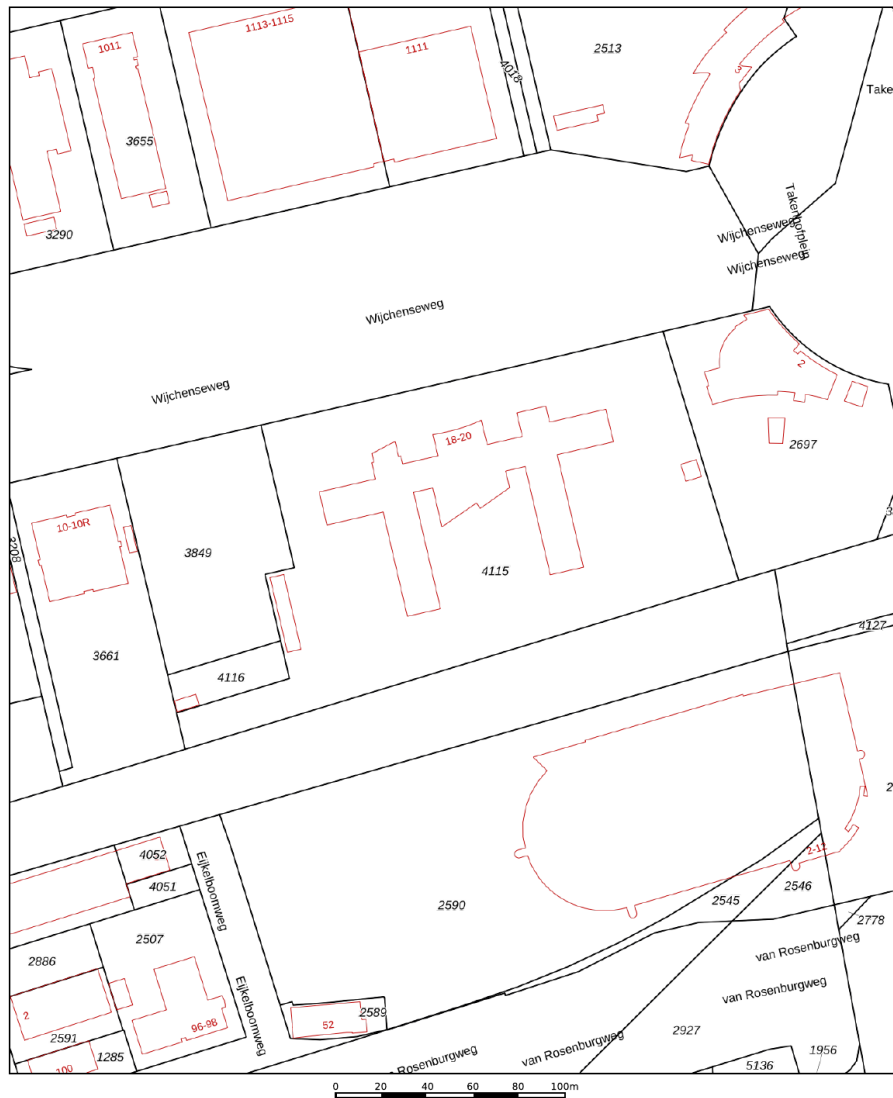


Bovenstaande afmetingen zijn met zorg vastgesteld, onverhoopt kunnen er enige afwijkingen zijn ontstaan bij het verwerken van de plattegrond. Derhalve dient bovenstaande plattegrondtekening als indicatief beschouwd te worden en kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

Derde verdieping





Kadastrale kaart

Gemeente: Neerbosch

Sectie: E

Perceelnummer: 4115

Voorwaarden

Huurgegevens.

Huurprijs

- Kantoorruimte:

€ 120,- per m²/per jaar, exclusief BTW.

- Parkeerplaatsen:

€ 450,- per plaats/per jaar, exclusief BTW.

- Restaurant:

Nader te bepalen.

Indien de BTW niet kan worden verrekend dan zal de huurprijs met een nader vast te stellen bedrag worden verhoogd.

Servicekosten

€ 45,- per m²/per jaar, exclusief BTW.

De verwachting is dat deze kosten vanaf eind 2024 lager zullen zijn in verband met de diverse energiebesparende maatregelen.

Huurtermijn

5 (vijf) + 5 (vijf) jaar.

Huurbetaling

Per kwartaal vooruit.

Zekerheidsstelling

Afhankelijk van de financiële gegoedheid van de huurder dient er minimaal een bankgarantie ter grootte van drie maanden huur inclusief servicekosten en BTW gesteld te worden.

Huurindexering

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

Huurovereenkomst

Op basis van het standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed (NVM), model kantoren in de zin van artikel 7:230 BW.

Aanvaarding

In overleg.

Opzegtermijn

Er geldt een opzegtermijn van 12 maanden.

Bijzonderheden

Eventuele huurtransacties dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan opdrachtgever c.q. eigenaar van het gebouw. Tot deze goedkeuring verleend is, zijn alle uitgebrachte aanbiedingen geheel vrijblijvend.

Het bovenstaande behelst geen aanbod doch slechts vrijblijvende en globale informatie met betrekking tot het daarbij genoemde onroerend goed. Wij kunnen niet instaan voor de juistheid van of volledigheid van deze gegevens.

Ons team

**Bauke Coppes MRICS RM RT**

Vennoot - Bedrijfsmakelaar /
Taxateur

☎ 06 22 45 06 21

✉ coppes@s-t.nl

**Sophie van Loon**

Vennoot - NVM Makelaar

☎ 06 30 17 71 73

✉ s.vanloon@s-t.nl

**Frank Giesen**

Vastgoedadviseur
Bedrijfsmakelaardij

☎ 06 10 81 23 09

✉ giesen@s-t.nl

**Sjoerd Heusinkveld**

Vastgoedadviseur
Bedrijfsmakelaardij

☎ 06 10 09 91 03

✉ heusinkveld@s-t.nl

**Lynn van Zadelhoff**

Commercieel medewerker
Bedrijfsmakelaardij

☎ 024 365 10 10

✉ zadelhoff@s-t.nl

**Jorn van de Bovenkamp**

Junior Taxateur

☎ 06 23 55 92 71

✉ vandebovenkamp@s-t.nl

**Lennard Gerrits**

Vastgoedmanager

☎ 06 51 50 76 81

✉ gerrits@s-t.nl

**Niels de Bruyn**

Junior Vastgoedmanager

☎ 06 53 43 33 09

✉ bruyn@s-t.nl

Onze dienstverlening



Bedrijfsmakelaardij

Uw bedrijfspand verkopen of verhuren.

Een groot regionaal netwerk, gecombineerd met jarenlange expertise, zijn absoluut de sleutel tot succes. Door onze ruime ervaring kennen wij de markt door en door en zijn wij in staat u met visie te adviseren en begeleiden. Wij werken aan de hand van een persoonlijke opname van het object waarna wij een uitgebreid vrijblijvend advies leveren. U schakelt ons in voor onder meer:

- ✓ Beleggingen;
- ✓ Retail en horeca;
- ✓ Logistieke objecten;
- ✓ Bouwgrond;
- ✓ Zorg- en maatschappelijk vastgoed;
- ✓ (Her)ontwikkelingen en transformaties;
- ✓ Kerken en Kloostercomplexen.



Taxaties

Onafhankelijke en deskundige taxateurs.

Wilt u uw bedrijfsobject laten taxeren voor aan- of verkoop, verbouwing, (her)financiering, fiscale of interne doeleinden, dan bent u bij ons aan het juiste adres. Onze taxateurs voldoen aan de meest recente richtlijnen zoals gesteld door o.a. de RICS, NVM en NRVt. Wat kunt u van ons verwachten?

- ✓ Complete rapportage, inclusief overzichtelijk rekenmodel;
- ✓ Heldere en gestructureerde onderbouwing met referentietransacties;
- ✓ Taxaties zijn conform kwaliteitseisen van de grootste banken en vastgoedfinanciers.



Vastgoedmanagement

Van een enkele dienst tot aan complete ontzorging.

Als vastgoedeigenaar kost vastgoedmanagement u vaak meer tijd dan u lief is. Van financiële administratie tot aan het oplossen van technische storingen. Werkzaamheden waar u als eigenaar mee geconfronteerd wordt, maar waar ongemerkt veel tijd in gaat zitten. Wij kunnen u geheel ontzorgen op het gebied van financieel, technisch, administratief en commercieel beheer.

- ✓ Rendement waarbij u geheel ontzorgd wordt;
- ✓ Altijd de juiste huurovereenkomsten;
- ✓ Fiscaal aantrekkelijk;
- ✓ Leegstand voorkomen;
- ✓ Gehele ontzorging met betrekking tot onderhoudswerkzaamheden en calamiteiten.

Wordt dit uw nieuwe kantoorruimte?

Neem contact met ons op!

Strijbosch Thunnissen Bedrijfsmakelaars

St. Canisiussingel 22
6511 TJ Nijmegen

☎ 024 365 10 10

✉ bog@s-t.nl

www.stmakelaars.nl

