

**VRIJBLIJVENDE PROJECTINFORMATIE
TE HUUR
CREATIEVE KANTOORRUIMTE**

**Gansstraat 164 - 170
te UTRECHT**



Waltmann Bedrijfshuisvesting
Maliebaan 71
3581 CG UTRECHT
tel: 030 - 66 222 55
e-mail: bedrijven@waltmann.nl
www.waltmann.nl





Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Waltmann Bedrijfshuisvesting geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.





Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Waltmann Bedrijfshuisvesting geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Waltmann Bedrijfshuisvesting geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

TE HUUR - CREATIEVE - KANTOORRUIMTE

Adres

Gansstraat 164 - 170 te Utrecht (3582 EP).

Algemene informatie

Het voormalige Pieter Baan Centrum, historisch erfgoed en is getransformeerd tot het kloppend hart van nieuwe bedrijvigheid midden in Utrecht. Het complex biedt een unieke ervaring en kantoorruimtes voor start- en scale-ups, en is zodoende perfect voor ondernemingen die willen groeien, bloeien, netwerken en zich willen vestigen op een speciale locatie met een bijzonder verhaal.

In dit bijzondere gebouw, dat ooit dienst deed als psychiatrische observatiekliniek en huis van bewaring, is inmiddels een bruisend bedrijfsverzamelgebouw ontstaan, speciaal voor start-ups en scale-ups. Met eventspaces, horeca en een interactieve escape experience is er volop ruimte om te creëren en te innoveren. Hier kun jij jouw kantoor starten en deel uitmaken van een dynamisch ecosysteem.

De gevangenisvleugels van het voormalige huis van bewaring zijn nu te huur als kantoorruimte. De gangzones zijn zo ruim dat hier een mooie grote open kantoortuin gecreëerd kan worden. De beschikbare gevangenisvleugels zijn voorzien van een groot aantal cellen die uitstekend kunnen dienen als spreek-, bel- en kantoorruimtes. Tevens is elke vleugel voorzien van een eigen pantry en toiletvoorziening.

Deze inspirerende en interessante locatie, die geschiedenis ademt maar tegelijkertijd ook toekomstgericht is, waar samenwerking en innovatie een rode draad vormen en waar projecten de ruimte krijgen voor een creatieve benadering, heeft alles in zich voor jullie nieuwe en unieke “workplace experience”.

Bereikbaarheid

Met eigen vervoer

De bereikbaarheid van de locatie met de auto is zeer goed. Binnen 2 minuten bent u op de Waterlinieweg die een zeer snelle aansluiting heeft op de snelwegen A2/A12/A27/A28.

Met openbaar vervoer

Op loopafstand van het object is de bushalte aan de Venuslaan gelegen met een zeer frequente verbinding (zijnde buslijnen 9, 29, 41) naar onder andere Utrecht CS, De Meern en Vleuterweide. Tevens is op 5 minuten loopafstand station Utrecht Vaartsche Rijn gelegen.

Oppervlakte

Het totale verhuurbaar vloeroppervlak van het gebouw bedraagt circa 11.543,9 m².

Voor de verhuur is momenteel circa 1.761,3 m² beschikbaar en is als volgt verdeeld:

- Unit 1^{ste} verdieping circa: 381,4 m²;
- Unit 2^{de} verdieping circa: 499,1 m²;
- Unit 3^{de} verdieping circa: 880,8 m².

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Parkeren

Circa 50 parkeerplaatsen op eigen terrein. Tevens in de directe omgeving voldoende betaalde parkeergelegenheid op de openbare weg.

Huurprijs

Kantoorruimte 1^{ste} en 2^{de} verdieping:

- € 100,- per m² per jaar te vermeerderen met BTW.

Kantoorruimte 3^{de} verdieping:

- € 110,- per m² per jaar te vermeerderen met BTW.

Parkeerplaatsen:

- € 1.200,- per parkeerplaats per jaar te vermeerderen met BTW.

Uitgangspunt is BTW-belaste verhuur. Derhalve dient bovengenoemd bedrag te worden vermeerderd met het van toepassing zijnde BTW-percentages. Indien huurder niet aan het 90% criterium voldoet, is er van rechtswege sprake van omzetbelasting vrijgestelde verhuur. Alsdan wordt de overeengekomen kale huurprijs, exclusief omzetbelasting, zodanig verhoogd dat het voor verhuurder ontstane nadeel wordt gecompenseerd.

Opleveringsniveau en voorzieningen

De kantoorruimte zal worden opgeleverd in de huidige ("as is, where is") staat, onder andere voorzien van:

- Gezamenlijke entree;
- Verwarming middels radiatoren;
- Huidige vloerbedekking;
- Huidige kamerindeling;
- Goederenlift;
- Eigen pantryvoorziening;
- Eigen toiletvoorziening.

Bestemming

Verhuurder heeft voor een periode van 5 jaar (met een aannemelijke kans op verlenging) de ontheffing gekregen voor het tijdelijk afwijken van de bestemming voor gewijzigd gebruik van het pand op het adres Gansstraat 162, 164 en 170 in Utrecht, van het voormalige 'Pieter Baancentrum', voor kleinschalige bedrijfsruimten als broedplaats en voor startups, kunst en cultuur, een creatief programma en een 'educatieve experience'.

Bouwjaar	1959.
Servicekosten	<p>€ 50,- per m² per jaar te vermeerderen met BTW als verrekenbaar voorschot voor de navolgende leveringen en diensten:</p> <ul style="list-style-type: none">- waterverbruik inclusief vastrecht;- elektriciteitsverbruik inclusief vastrecht;- warmteverbruik inclusief vastrecht;- onderhoud en periodieke controle van elektrische installaties;- onderhoud en periodieke controle van verwarmingsinstallaties;- onderhoud en periodieke controle van brandpreventie middelen, brandmeldinstallatie en gebouwbevakingsinstallatie;- onderhoud en periodieke controle van liftinstallatie;- onderhoud en periodieke controle van hydrofoorinstallatie;- onderhoud en periodieke controle van sprinklerinstallatie;- onderhoud en reparatie noodverlichting;- schoonhouden algemene ruimte;- containerhuur en centraal afval verzamelen;- aansluitkosten en onderhoud brandmeldsysteem;- kosten voor collectieve beveiliging (surveillancediensten);- beheersmaatregelen aan gebouw gebonden waterleidinginstallatie, benodigd in het kader van legionellapreventie;- verontreinigingsheffing. <p><i>Een en ander conform het “Huisprotocol” versie d.d. december 2023.</i></p>
Huurprijsaanpassing	Jaarlijks, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (2006 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
Huurtermijn	Huurtermijn tot en met juli 2028, afwijkende huur- en verlengingstermijnen in overleg.
Opzegtermijn	Beëindiging van de huurovereenkomst kan maandelijks met een wederzijdse opzeggingsmogelijkheid van tenminste 6 maanden.
Betaling	Huur, servicekosten en BTW maandelijks vooruit.
Zekerheidsstelling	Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van drie maanden huur inclusief servicekosten en BTW, bankgarantie afgegeven door een erkende Nederlandse bankinstelling.
Aanvaarding	In overleg, per direct mogelijk.

Overige voorwaarden en condities

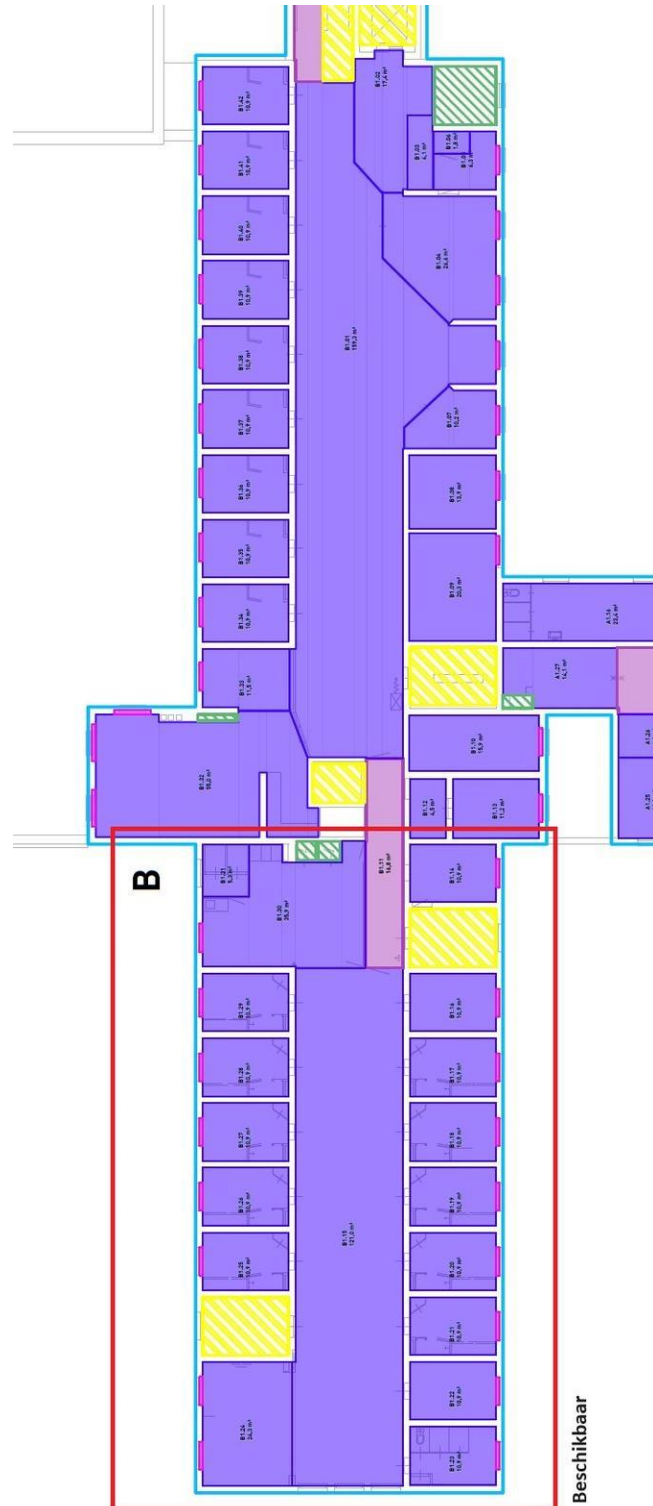
Het model van de huurovereenkomst van Verhuurder is gebaseerd op het model zoals is vastgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) 2015, inclusief de algemene bepalingen, alsmede de aanvullende bepalingen van Verhuurder.

Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen is/ zijn gerechtigd om het gehuurde per maand/kwartaal/halfjaar te betreden voor een controle op naleving van het omschreven gebruik.

Voor informatie

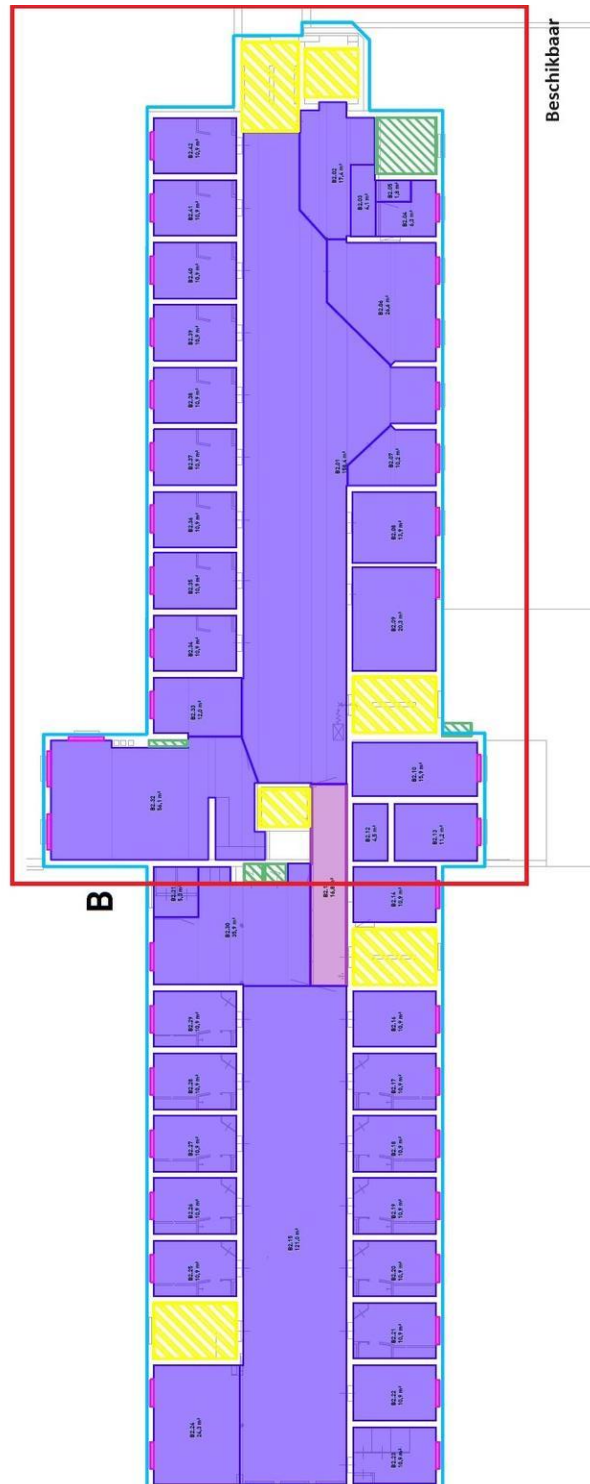
Waltmann Bedrijfshuisvesting
Maliebaan 71
3581 CG Utrecht
tel: 030 - 66 222 55
bedrijven@waltmann.nl
www.waltmann.nl

Plattegrond 1^e verdieping



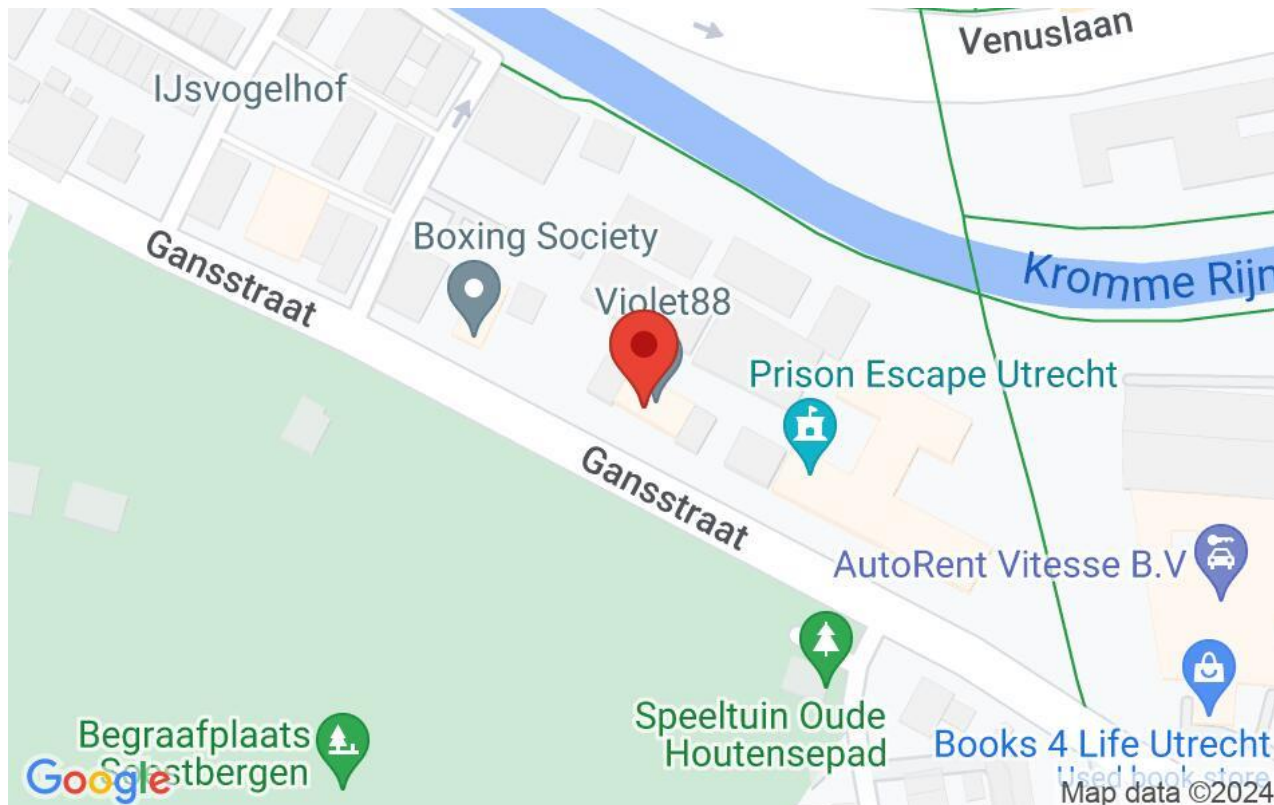
Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Waltmann Bedrijfshuisvesting geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Plattegrond 2^e verdieping



Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Waltmann Bedrijfshuisvesting geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Locatiekaart



Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Waltmann Bedrijfshuisvesting geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.