

# TE HUUR

## VOLMERLAAN 5

### TE RIJSWIJK



- Circa 798 m<sup>2</sup> kantoorruimte beschikbaar + P
- Huurprijs kantoorruimte: € 130,00 per m<sup>2</sup> VVO per jaar, excl. BTW
- Business units van 20 m<sup>2</sup> tot 180 m<sup>2</sup>
- Huurprijs business unit: vanaf € 800,- per maand, excl. BTW
- Unieke, goed te bereiken locatie gelegen in de Plaspoelpolder

#### CONTACT

Nadorp Bedrijfsmakelaars B.V.  
Verlengde Tolweg 2A  
2517 JV DEN HAAG

[info@nadorp.nl](mailto:info@nadorp.nl)  
070 – 375 75 75

## Beschrijving van het object

---

### Algemeen

Volmerlaan 3 - 5 wordt thans volledig gerenoveerd. De totale oppervlakte van het gebouw is 15.422 m<sup>2</sup> VVO, waarvan circa 10.901 m<sup>2</sup> langjarig is verhuurd aan het hoofdkantoor van TUI. Onder het kantoorpand bevindt zich een tweelaagse ondergrondse parkeergarage (127 parkeerplaatsen). Het object is centraal gelegen op bedrijvenpark Plaspoelpolder te Rijswijk op de hoek van de Volmerlaan en de Treubstraat.

Voor de verhuur is circa 798 m<sup>2</sup> kantoorruimte beschikbaar, gelegen op de eerste verdieping. In overleg met verhuurder is het mogelijk om de kantoorruimte naar wens te realiseren.

De begane grond is ingericht als business center 'AT FIVE OFFICES' met kantoren van 20 m<sup>2</sup> tot 180 m<sup>2</sup> voorzien van alle benodigde faciliteiten.

### AT FIVE OFFICES

Bij AT FIVE OFFICES vindt u een ruim, modern, kantoorgebouw met veel daglichttoetreding, energielabel A en eigen ondergrondse parkeergarage. De kantoorruimtes variëren van 20 m<sup>2</sup> tot 180 m<sup>2</sup> zijn hoogwaardig afgewerkt met veel glas, nieuwe vloeren, dimbare ledverlichting, cat 5 bekabeling voor optimaal gebruik van ons glasvezel internet en individuele klimaat aansturing. De kantoorruimtes zijn per direct beschikbaar inclusief het gedeelde gebruik van de gemeenschappelijke lounge, bar, 3 vergader- en 4 beluimtes. De ideale kantoorlocatie voor uw onderneming met geweldige werk-, vergader- en ontmoetingsruimtes voor uw medewerkers.

### Adres

Volmerlaan 5 te (2288 GC) Rijswijk.



### Oppervlakte

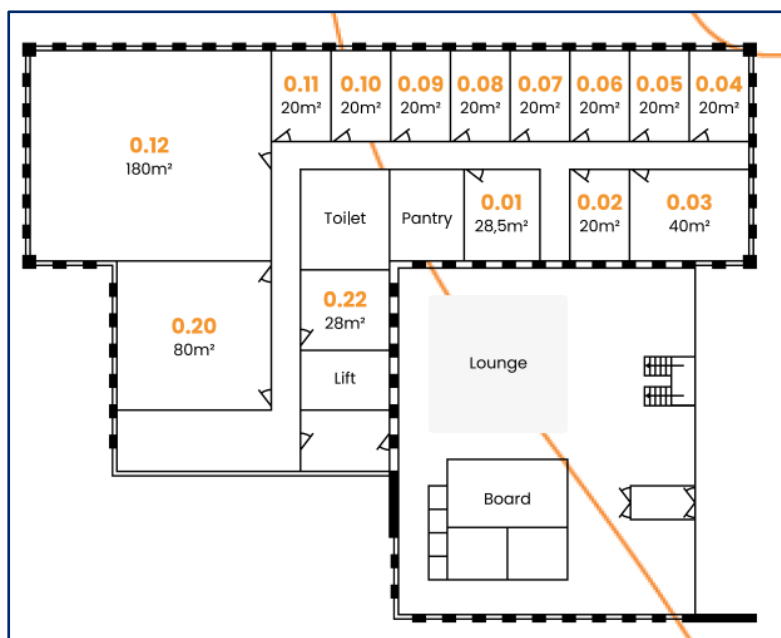
Voor de verhuur is **circa 798 m<sup>2</sup> VVO** kantoorruimte beschikbaar, gelegen op de eerste verdieping.

Deelverhuur is mogelijk vanaf circa 200 m<sup>2</sup>.

### Oppervlakte AT FIVE OFFICES

Voor de verhuur zijn nog enkele units beschikbaar en is als volgt onderverdeeld:

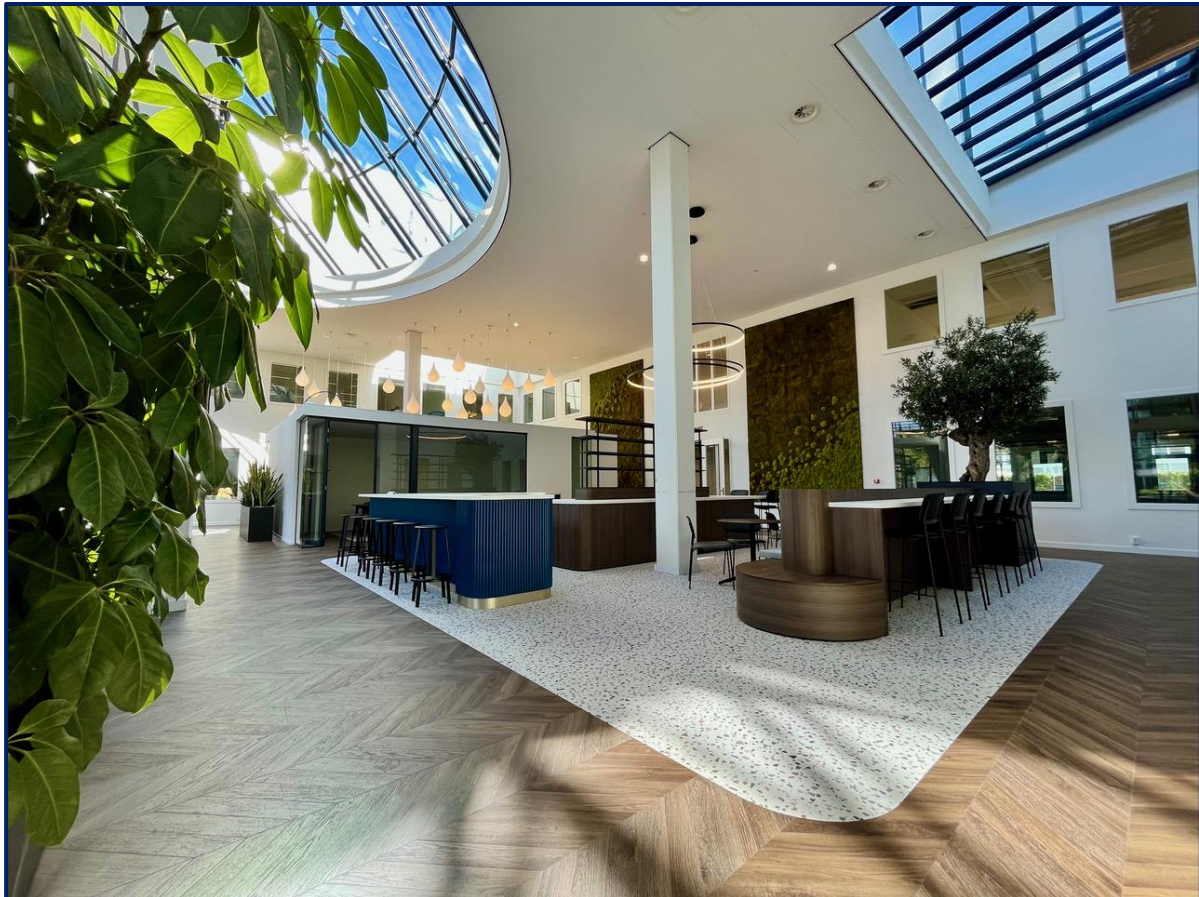
Unit	Metrage	Huurprijs per maand
0.01	28,5 m <sup>2</sup>	€ 1.440,-
0.02	VERHUURD	VERHUURD
0.03	40 m <sup>2</sup>	€ 1.600,-
0.04	VERHUURD	VERHUURD
0.05	20 m <sup>2</sup>	€ 800,-
0.06	VERHUURD	VERHUURD
0.07	VERHUURD	VERHUURD
0.08	20 m <sup>2</sup>	€ 800,-
0.09	20 m <sup>2</sup>	€ 800,-
0.10	20 m <sup>2</sup>	€ 800,-
0.11	20 m <sup>2</sup>	€ 800,-
0.12	180 m <sup>2</sup>	€ 5.400,-
0.20	80 m <sup>2</sup>	€ 2.400,-
0.22	28 m <sup>2</sup>	€ 1.120,-



Onder verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) wordt verstaan:  
het bruto vloeroppervlak (gemeten van glaslijn tot glaslijn en aan de binnenzijden van de buitenmuren), exclusief  
stijgpunten en technische ruimten, doch inclusief gangen, toiletten en dergelijke.

### **Parkeren**

De parkeernorm is 1:46.



## Huurprijs

---

### Huurprijs

#### Kantoorruimte

€ 130,00 per m<sup>2</sup> VVO per jaar, te vermeerderen met de verschuldigde BTW.

#### Parkeerplaatsen

€ 950,00 per plaats per jaar, te vermeerderen met de verschuldigde BTW.

### Huurprijs AT FIVE OFFICES

#### Kantoorruimte

Vanaf € 30,00 per m<sup>2</sup> per maand, afhankelijk van oppervlakte en locatie. De huurprijs is incl. servicekosten en gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen, te vermeerderen met de verschuldigde BTW welke zal jaarlijks worden geïndexeerd op basis van CPI.

#### Parkeerplaatsen

€ 125,00 per parkeerplaats per maand, te vermeerderen met de verschuldigde BTW. Parkeer norm is 1 op +/- 28,5 m<sup>2</sup> nvo.

### BTW status

Verhuurder wenst te opteren voor een BTW belaste verhuur.

Huurder dient voor tenminste 90% met omzetbelasting belaste prestaties te verrichten. Indien huurder niet aan dit criterium voldoet, zal van rechtswege sprake zijn van een van omzetbelasting vrijgestelde verhuur. In dit geval wordt de overeengekomen kale huurprijs, zonder de omzetbelasting, dusdanig verhoogd dat het voor de verhuurder ontstane financiële nadeel wordt gecompenseerd.

### Servicekosten

De servicekosten bedragen circa € 45,00 per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW, deze zijn als voorschot bij vooruitbetaling verschuldigd, op basis van jaarlijkse nacalculatie.

### Leveringen en diensten

In de servicekosten zijn onder andere de volgende leveringen en diensten inbegrepen:

- elektraverbruik inclusief vastrecht van de verlichting van de algemene ruimten en installaties;
- het verbruik van gas inclusief vastrecht;
- het verbruik van water inclusief vastrecht;
- onderhoud en eventuele (wettelijke) keuringen en periodieke controle van elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - o idem van liffinstallatie;
  - o idem van dak inspectie en preventief schoonhouden van het dak;
  - o idem van intercomsysteem;
  - o idem van technische installaties;
  - o idem van brandblusmiddelen;
- kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, parkeergarage, sanitaire faciliteiten, alsmede ramen wassen en gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- kosten van vuilafvoer inclusief containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;

- kosten van tuinonderhoud;
- kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- kosten van glasverzekering\*;
- facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- 5% administratiekosten over de hierboven vermelde leveringen en diensten\*.

Een bemande receptie in de hal is optioneel en een bedrijfsrestaurant op de begane grond is bespreekbaar. Het voorschot kan dus afhankelijk van het dienstenpakket worden aangepast.

\*Deze levering en diensten zijn niet van toepassing op AT FIVE OFFICES.

#### **AT FIVE OFFICES & Services**

- Rolstoel toegankelijk;
- Mindervalide toilet;
- Koffie, thee voorzieningen;
- Klimaatbeheersing per kantoorunit regelbaar;
- Glasvezel internet beschikbaar via: Wifi, Cat 5 bekabeld, of Vlan, (eigen IP mogelijk);
- Koffie, thee voorzieningen en optioneel gebruik van het bedrijfsrestaurant\*\*\*;
- 3 Vergaderruimtes en 4 aparte beluimtes (gebruik op basis van fair use\*\*);
- Lounge area met bar en diverse zitjes voor lunches, borrels, formeel en informeel overleg;
- Pantry met koelruimte, quooker, combimagnetron en vaatwassers;
- Draadloos intercomsysteem;
- Intranet voor het reserveren vergaderruimte;
- Slimme deursloten met tags en app;
- Ondergrondse afgesloten fietsenstalling;
- Ondergrondse afgesloten parkeergarage

#### **Huurprijsaanpassing**

Jaarlijks, op basis van de wijziging van het maand-prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

#### **Huurprijsbetaling**

Per kwartaal vooruit.

## Huurgegevens

---

### Huurtermijn

5 jaar.

### Oplevering

Het object wordt momenteel volledig gerenoveerd en wordt na renovatie opgeleverd inclusief o.a.:

- Centrale hal met natuurstenen vloer;
- Minimaal energielabel A;
- Glasvezel kan worden geleverd;
- Tweelaagse parkeergarage afsluitbaar met speedgates;
- Heringericht terrein aan voor- en achterzijde;
- Aluminium kozijnen met geïsoleerde zonwerende beglazing;
- Nieuwe dakbedekking en dakisolatie;
- Geëgaliseerde vloeren;
- Gesausde wanden en kolommen;
- Twee gerenoveerde sanitaire groepen per verdieping;
- Gerenoveerde representatieve entree met vloerverwarming;
- In het plafond geïntegreerde inductie units;
- Brandmeld- en ontruimingsinstallaties;
- Nieuwe energiezuinige systeemplafonds met LED verlichtingsarmaturen (500 lux, daglichtregeling en aanwezigheidsdetectie);
- Video-intercom bij alle toegangsdeuren;
- Twee gemoderniseerde personenliften.

### Aanvaarding

In overleg.

### Zekerheidsstelling

Bankgarantie, ter grootte van 3 (drie) kalendermaanden huur en servicekosten, beiden te vermeerderen met BTW.

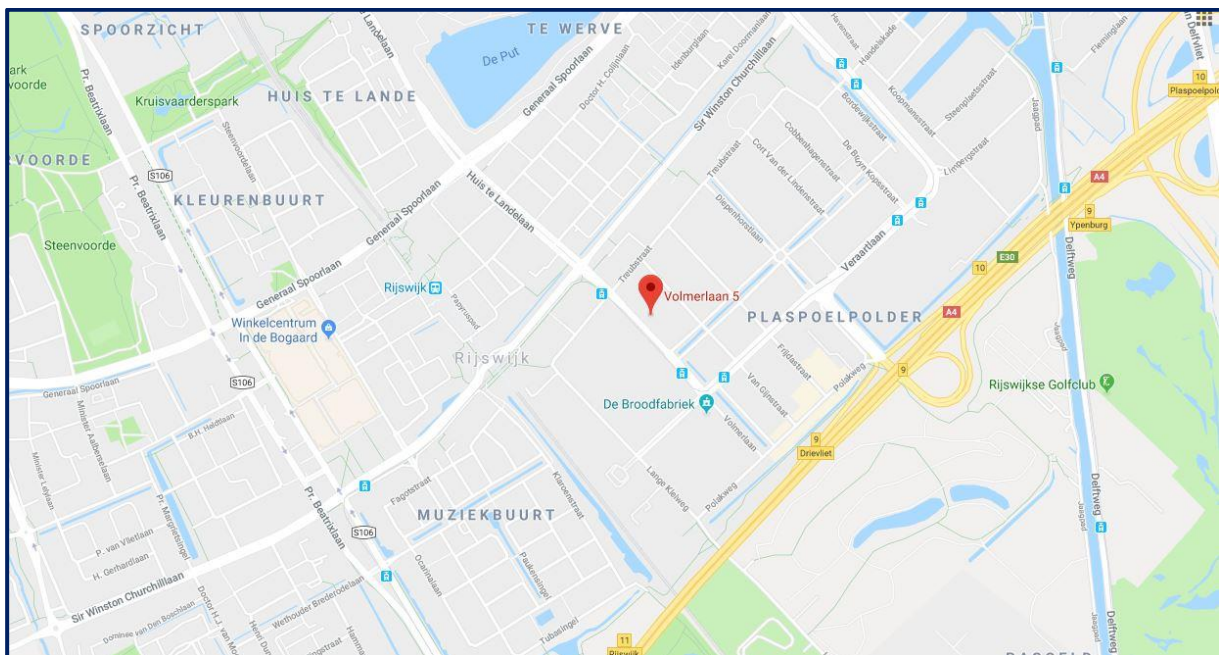
### Huurovereenkomst

Huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW conform het model van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) zoals op 30 januari 2015 vastgesteld en op 17 februari 2015 gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20, alsmede de daarbij behorende algemene bepalingen.

## Locatie en bereikbaarheid

### Locatie

Bedrijventerrein Plaspoelpolder te Rijswijk is de grootste bedrijf-/kantoorlocatie van Rijswijk. De Plaspoelpolder is in 1953 ontwikkeld en de afgelopen jaren hebben diverse gerenommeerde organisaties zich hier gevestigd, te weten: TUI, Shell Technology en Production, CBR, PDS, BDO, AGFA, Engie, van Ameyde, Nederlandse Loterij, Petrogas, ISoft en European Patent Office (EPO).





## Bereikbaarheid

De bereikbaarheid met zowel de auto als het openbaar vervoer is goed.

### Eigen vervoer:

Het object is gelegen aan een doorgaande verkeersweg die via de Visseringlaan en de Diepenhorstlaan direct aansluit op de Rijksweg A4 (Den Haag - Amsterdam) in de nabijheid van de knooppunten met de Rijksweg A13 (Den Haag - Rotterdam) en de Rijksweg A12 (Den Haag - Utrecht).

### Openbaar vervoer:

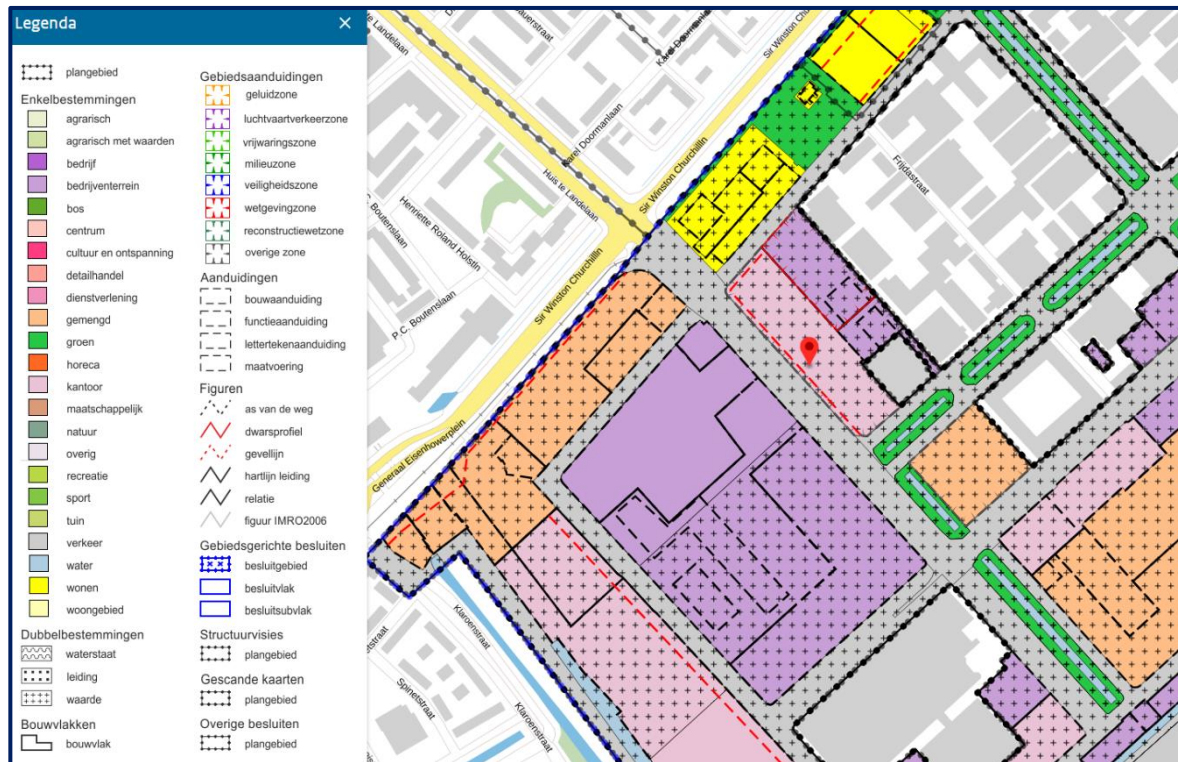
Het complex ligt op loopafstand van het NS-Station Rijswijk, met tevens aansluiting op alle lokale en regionale tram- en buslijnen.



## Bijzonderheden

### Bestemming

De kantoorruimte valt binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan 'Plaspoelpolder' en heeft de bestemming 'kantoor'.



### Energie label

De kantoorruimte beschikt over energielabel A.

### Courtage

Mocht door bemiddeling van Nadorp Bedrijfsmakelaars B.V. een transactie tot stand komen, dan zult u ons hiervoor geen courtage verschuldigd zijn.

*Bovenstaande informatie is met zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Deze informatie is uitsluitend bestemd voor geadresseerde. De projectinformatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden.*

## Foto's



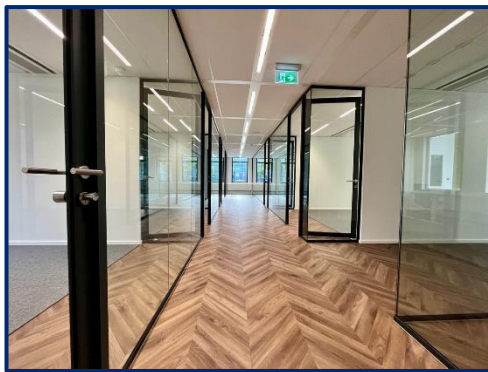
## Foto's



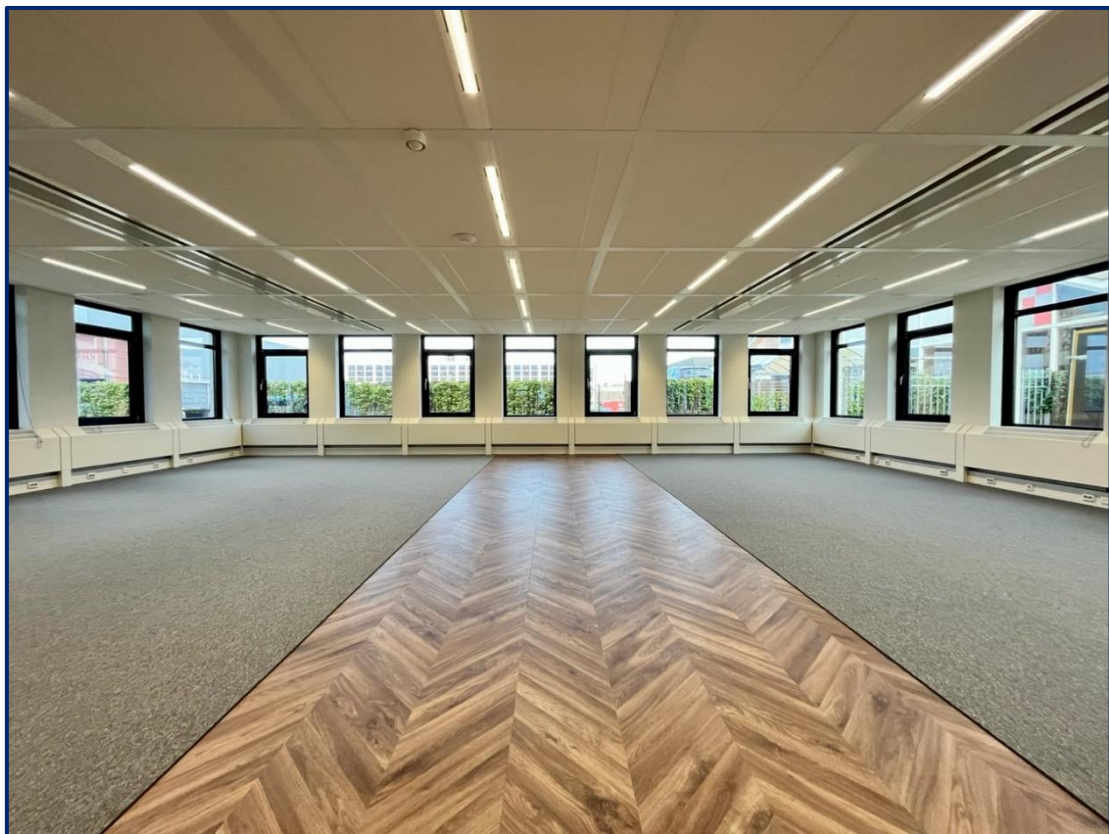
## Foto's



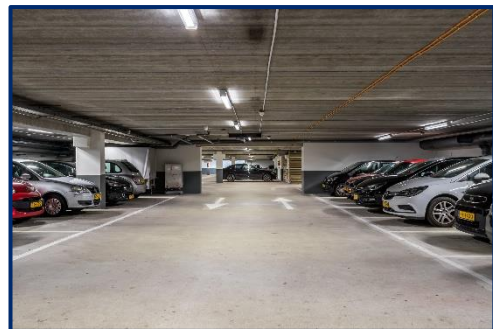
## Foto's



## Foto's



## Foto's





## Indelingstekening



## Technische omschrijving bouwdeel C

### Technische Omschrijving Bouwdeel C, Volmerlaan 5 te Rijswijk

#### ALGEMEEN

In Rijswijk aan de Volmerlaan 5 vindt u het gedeelte kantoorpand bouwdeel C van 6.223 m2 verdeeld over de kelder, de begane grond, eerste, tweede en derde verdieping. Het huidige kantorencomplex zal verbouwd cq. gerenoveerd worden, waarbij de installaties worden vernieuwd, zodat het pand installatietechnisch weer voldoet aan de hedendaagse normen die gesteld kunnen worden.

#### DUURZAAMHEID

Het gehuurde zal voldoen aan de uitgangspunten van minimaal een energielabel A met behoud van bestaande casco zoals de muren, vloeren, gevelkozijnen inclusief beglazing.

#### WET- EN REGELGEVING

Het gebouw zal na de interne verbouwing voldoen aan het huidige Bouwbesluit 2012, bestaande bouw.

#### MAATVOERING

De gevelmaatvoering is gebaseerd op een veelvoud van 1.800mm. De vloeroverspanning bedraagt 12.600mm. Hierdoor is het kantoorpand ter plaatse van de kantoorvertrekken nagenoeg kolomvrij.

De maatvoering verticaal bovenkant vloer tot onderkant betonvloer is als volgt:

- Parkeergarage (stallingsgarage), laag -1 en -2: ca. 2.350mm
- Kantoor, begane grond t/m 3e verdieping: ca. 3.080mm

#### PARKEERGARAGE

Onder het kantoorpand bevindt zich een 2 laagse ondergrondse parkeergarage. De parkeergarage is afsluitbaar met speedgates en bedienbaar middels of passen of via de intercom installatie vanuit de balie in de centrale hal.

#### TERREININRICHTING

De terreininrichting aan de voor en achterzijde wordt opnieuw ingericht.

#### HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE

##### Uitgangspunten nuttige belasting:

Parkeergarage	250 kg/m <sup>2</sup>
Begane grond	500 kg/m <sup>2</sup> (inclusief lichte scheidingswanden)
1 <sup>e</sup> verdieping	500 kg/m <sup>2</sup> (inclusief lichte scheidingswanden)
2 <sup>e</sup> verdieping	500 kg/m <sup>2</sup> (inclusief lichte scheidingswanden)
3 <sup>e</sup> verdieping	500 kg/m <sup>2</sup> (inclusief lichte scheidingswanden)

#### GEVELS EN DAKEN

De gevels bestaan uit witte geïsoleerde betonelementen Het pand voldoet aan de eisen volgens het bouwbesluit die toen aan gebouwen gesteld zijn. In de gevels zijn aluminium kozijnen met geïsoleerde zonwerende beglazing aangebracht.

Op de daken worden de huidige dakbedekking en isolatie vernieuwd.

AMERSFOORT  
'S-HERTOGENBOSCH  
LEEUWARDEN  
ZOETERMEER

Stevens Van Dijk Bouwmanagers en Adviseurs B.V.  
Postbus 7020 2701 AA Zoetermeer  
Telefoon +31 (0)88 002 43 00  
contact@stevensvandijk.nl www.stevensvandijk.nl

KVK 27262879  
BTW NL 8111.38.847.B.06  
Op al onze opdrachten is DNR 2011 van  
toepassing. Gecertificeerd volgens ISO9001.



### **BINNENWANDEN EN BINNENKOZIJNEN/-DEUREN**

De reeds aanwezige binnenwanden ter plaatse van de lifthal, trappenhuizen, sanitaire kern en centrale hal zijn van een steenachtig of betonachtig materiaal.

### **LIFHALLEN EN TRAPPENHUIZEN**

De lifhallen en de trappenhuizen inclusief de trappen worden voorzien van een nieuw projectapijt.

### **Sanitaire groepen**

Per verdieping zijn twee toiletgroepen voor dames en heren aanwezig. Tevens is per verdieping een werkkast aanwezig.

De sanitaire groepen worden voorzien van nieuw tegelwerk, nieuw sanitair en nieuwe plafonds.

### **Centrale hal**

De centrale hal is voorzien van een natuurstenen vloer. De wanden zijn voorzien sauswerk en het plafond is uitgevoerd als een akoestisch systeemplafond.

### **KANTOREN**

De betonwanden aan de gevelzijde worden voorzien van sauswerk. In de kantoren worden de nieuwe systeemplafonds uitgevoerd met akoestische minerale wol plafondplaten met bandraaster h.o.h. 1.800 mm afgestemd op het raster van de gevel en plattegronden. De vrije hoogte ter plaatse van de kantoren is circa 2.550 mm en ter plaatse van de gangzones bij de kern van 2.400 mm.

De convectorkastingen aan de gevelzijde zijn voorzien van geïntegreerde kabelgoten.

De pantryblokken en werkkasten op de begane grond, 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping zijn gepositioneerd rondom de kern.

### **WERKTUIGBOUWKUNDIGE INSTALLATIE**

De verwarming en koeling worden gerealiseerd met luchtgekoelde warmtepompen met aanvullende HR-ketels. De ruimtetemperaturen zijn regelbaar per vloerveld. De installaties zijn berekend op een bezetting van 10m<sup>2</sup> per persoon. Het atrium is voorzien van vloerverwarming.

De ruimten zijn voorzien van mechanische ventilatie met een energiezuinige luchtbehandelingskast voorzien van energierugwinning. De geconditioneerde lucht wordt middels inductieunits welke geïntegreerd zijn in het plafond de ruimten ingeblazen. Met genoemde bezetting is er per persoon 35 m<sup>3</sup>/uur verse lucht beschikbaar.

### **ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIE**

#### **Brandbeveiliging**

Voor de brandveiligheid is het pand voorzien van de vereiste brandslanghaspels.

#### **Brandmeld- en ontruimingsalarminstallaties**

Het gehele gebouw, inclusief de parkeergarage, is voorzien van een brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- parkeergarage: volledige detectie met eigen brandmeldcentrale met doormelding naar de brandweer;
- bouwdeel C: niet-automatische detectie met aanvullend automatische bewaking conform regelgeving, met brandmeldcentrales o.a. in bouwdeel C;
- Ontruiming geschiedt door middel van slow whoop signaalgevers, per aangegeven bouwdeel aangesloten op de betreffende brandmeldcentrale.



### Verlichting

Het pand is uitgerust met energiezuinige verlichtingsarmaturen voorzien van een LED lichtbron met een hoogfrequente driver aangevuld met decentrale noodverlichting. Voor de verlichting is uitgegaan van de eisen vastgelegd in de NEN-EN12464-1;

- |                                       |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|
| - Parkeergarage                       | 75 lux op vloerniveau |
| - Kantoren, spreek- en vergaderruimte | 500 lux               |
| - verkeerswegen                       | 300 lux               |

In het kader van energiebesparing worden alle verlichtingsarmaturen geschakeld op basis van aanwezigheid en aan de gevelzijde op de kantoorlagen voorzien van daglichtregeling. Dit betreft de armaturen in de 2 rijen langs een gevel. De daglichtsensor is geïntegreerd in de aanwezigheidsmelder.

### Toegangscontrole/ video/video-intercom

Bij alle toegangsdeuren tot bouwdeel C en de parkeergarage, alsmede tot de fietsenstalling in de parkeergarage, is een video-intercomsysteem geplaatst met een verbinding naar de receptie. Voor toegangscontrole is voorzien in loze voorzieningen waar de huurder kaartlezers kan aanbrengen.

### LIFTINSTALLATIE

In het bouwdeel C zijn 2 liften gesitueerd elk met een hefvermogen van 1.000 kg en 6 stopplaatsen met een liftmachinekamer boven op de schacht. De liften worden gemoderniseerd.