



Te huur - kantoorruimte vanaf ca. 272 m<sup>2</sup>

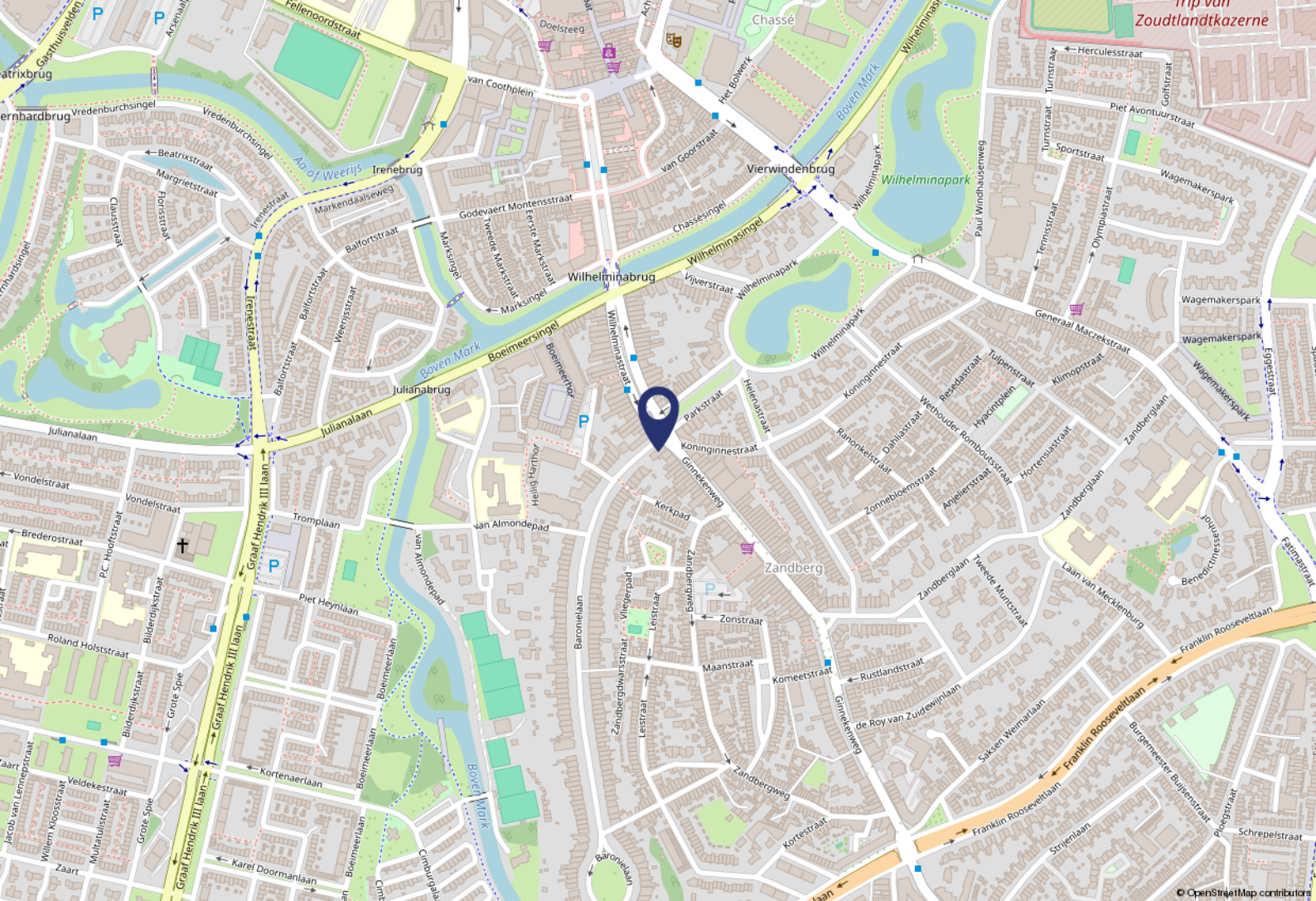
Baronielaan 1  
4818 PA Breda



Onlangs heeft de renovatie plaatsgevonden van dit unieke monumentale kantoorpand. Deze markante locatie biedt een unieke mogelijkheid voor ieder bedrijf om zich te onderscheiden met haar huisvesting.

Momenteel beschikt het pand over energielabel B. Het doel van de renovatie en de verduurzaming is om te streven naar energielabel A. Binnenkort zal het energielabel definitief worden afgegeven.

Deelverhuur van het pand wordt bespreekbaar gesteld.



### Omgevingsfactoren

Het pand is gelegen op een zeer markante hoeklocatie op de kruising van de Baronielaan, Ginnekenweg en Wilhelminastraat. Deze locatie kent een mix van hoogwaardige speciaalzaken, horeca en vestigingen van zakelijke dienstverlening. Het gebied Oranje Zuid verbindt het Ginneken/Zandberg met het centrum van Breda. Door de ligging biedt het pand aan het personeel meer dan alleen een prettige werkomgeving in het pand. In de directe omgeving zijn mogelijkheden om te winkelen of te lunchen.

### Bereikbaarheid

Ondanks de centrale ligging is het pand uitstekend bereikbaar met de auto. Via de Baronielaan is de Zuidelijke Rondweg uitstekend bereikbaar. Deze rondweg biedt een goede ontsluiting richting de A27 (Utrecht/Eindhoven) en A16 (Rotterdam/Antwerpen).

Op korte afstand zijn diverse bushaltes gelegen met een hoge frequentie.

### Parkeren

Op eigen terrein zijn 4-5 parkeerplaatsen gelegen. In de directe omgeving zijn diverse mogelijkheden aanwezig voor het verkrijgen van vergunningen. Voor kort betaald parkeren zijn ook diverse mogelijkheden in de omgeving.

# Objectgegevens

## Indeling

### Souterrain

Het souterrain is halfverdiept onder maaiveld gelegen. Op dit moment is het souterrain ingedeeld in een aantal kantoor kamers, keuken, toilet, archief- en serverruimte.

### Begane grond

De begane grond is deels ca. 1,2 meter boven maaiveld gelegen. Dit geeft extra cachet aan deze verdieping. De begane grond is als volgt ingedeeld: fraaie entreepartij met aansluitend drie royale kantoor kamers; toilet; aan de achterzijde is een grote vide kantoor kamer gelegen die direct toegang geeft tot het privé parkeerterrein.

### Eerste verdieping

Via een fraaie trappartij is de eerste verdieping bereikbaar. Vanuit de zeer royale centrale gang zijn een drietal royale kantoor kamers bereikbaar, waarvan twee toegang geven tot een dakterras; toilet.

### Tweede verdieping

Via een fraaie trappartij is de tweede verdieping bereikbaar. Vanuit een overloop zijn een viertal kantoor kamers bereikbaar, alsmede een toilet en kleine pantry.

## Oppervlakte

Het geheel heeft een BVO van ca. 630 m<sup>2</sup>.

Deelverhuur wordt bespreekbaar gesteld, waarbij de uitgangspunten zijn:

Souterrain en begane grond totaal ca. 385 m<sup>2</sup> BVO.

Eerste en tweede verdieping totaal ca. 272 m<sup>2</sup> BVO.

# Vervolg objectgegevens

## Opleveringsniveau

In Q3 van 2023 is de renovatie van de binnen- en buitenzijde van het pand gestart. Het geheel wordt verduurzaamd. De renovatie is afgerond.

In principe wordt het pand opgeleverd met de navolgende voorzieningen:

- een groot aantal karakteristieke elementen, zoals ornamentenplafonds, glas-in-lood, tegelvloeren en schouwen blijven behouden;
- vier gemoderniseerde toiletten;
- een keuken en een pantry;
- alles geschilderd;
- elektra-aansluitingen;
- energiezuinige CV-ketel (Nefit 9000i HR 50) voorzien van een nieuwe rookgasvoering en thermostaat;
- radiatoren;
- aanwezige airco- en warmte-units;
- alarmsysteem;
- intercom op de eerste en tweede verdieping aanwezig;
- isolerend monumentenglas (BENG).

Overige zaken kunnen in overleg worden aangebracht, eventueel naar wens van een huurder.

## Energielabel

Een nieuw energielabel wordt binnenkort afgegeven.

# Huurgegevens

## Huurprijs

De huurprijs is op aanvraag.

## Servicekosten

In principe dient huurder zelf contracten aan te gaan voor levering van de nutsvoorzieningen en voor onderhoud van de installaties.

Bij deelverhuur zal hiervoor een servicekostenpost worden vastgesteld op basis van een voorschotbedrag met afrekening.

## Huurtermijn

5 jaar met 5 verlengingsjaren.

## Indexering

Jaarlijkse indexering op de gebruikelijke wijze per ingangsdatum huurovereenkomst, voor het eerst 1 jaar na ingangsdatum van de huurovereenkomst, op basis van de wijziging van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks huishoudens totaal (2015 = 100), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

## Zekerheidsstelling

Bankgarantie ter grootte van drie maanden huur inclusief BTW.

## BTW

Er wordt voor BTW geopteerd.

## WWFT

Op basis van de WWFT zijn wij gehouden om een onderzoek in te stellen naar uw identiteit en/of de identiteit van de UBO van uw organisatie.

## Overige bepalingen

De huurovereenkomst wordt opgemaakt op basis van het meest recente standaard ROZ-model en de daarbij behorende Algemene Bepalingen.

Deze informatieverstrekking is geheel vrijblijvend. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

De informatie wordt verstrekt zonder enige verantwoordelijkheid voor eventuele onvolledigheden en/of onjuistheden.

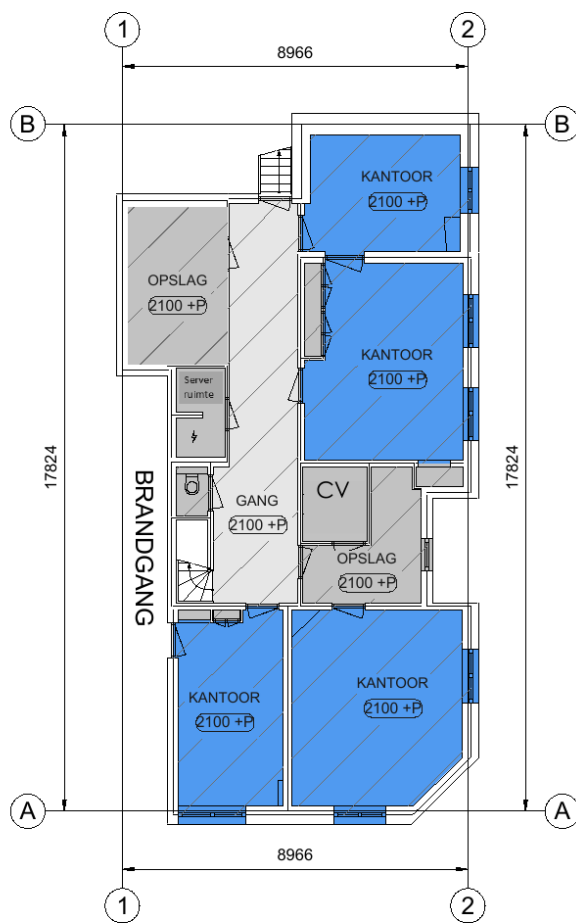




## Foto's souterrain



# Plattegrond souterrain



Baronielaan 1, Breda  
Kelder

Schaal 1:150



KANTOOR	Bedrijfsruimte	Verkeersruimte	Toilet,- facilitaire,- tech.
VVO 69,5 m <sup>2</sup>	VVO 0,00 m <sup>2</sup>	VVO 19,7 m <sup>2</sup>	VVO 21,5 m <sup>2</sup>
EB & GGB	Hoogte tot spant	Hoogte tot plafond	

Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl



Foto's begane grond en beletage



# Plattegrond begane grond



Baronielaan 1, Breda  
Begane grond



Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl



Foto's eerste verdieping



# Plattegrond eerste verdieping



Baronielaan 1, Breda  
Eerste verdieping

Schaal 1:150



Kantoor	Bedrijfsruimte	Verkeersruimte	Toilet,- facilitaire,- tech.
VVO 90,7 m <sup>2</sup>	VVO 0,00 m <sup>2</sup>	VVO 19,5 m <sup>2</sup>	VVO 3,30 m <sup>2</sup>
EB & GGB	Hoogte tot spant	Hoogte tot plafond	

Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl



Foto's tweede verdieping



# Plattegrond tweede verdieping



Baronielaan 1, Breda  
Tweede verdieping

Schaal 1:150



KANTOOR	Bedrijfsruimte	Verkeersruimte	Toilet,- facilitaire,- tech.
VVO 83,2 m <sup>2</sup>	VVO 0,00 m <sup>2</sup>	VVO 11,7 m <sup>2</sup>	VVO 5,40 m <sup>2</sup>
EB & GGB	Hoogte tot spant	Hoogte tot plafond	

Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl







Vijverstraat 1 | 4818 ST Breda  
bog@vandersande.nl  
vandersande.nl | 076-5147454



DYNAMIS

**Van der Sande VanOpstal**  
Bedrijfsmakelaars