

VRIJBLIJVENDE OBJECTINFORMATIE
'CASTELLUM' KANTOREN
LOIRE 120-186-188-204
TE DEN HAAG



1/12

COG Makelaars BV
Scheveningseweg 50
2517 KW DEN HAAG

Postbus 82033
2508 EA DEN HAAG
website www.cogmakelaars.nl

telefoon 070-306 60 50
e-mail info@cogmakelaars.nl

ING 67.94.39.390
KvK Den Haag 27181227
BTW nr 8081.68.174.B01

KANTOREN ■ BEDRIJFSRUIMTEN ■ WINKELS ■ HUUR ■ VERHUUR ■ AANKOOP ■ VERKOOP ■ TAXATIES ■ BELEGGINGEN ■ HUISVESTINGSADVIEZEN



Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.

- Adres : Loire 120, 2491 AJ, 186-188-204, 2491 AM Den Haag
- Object/Locatie : het betreft een modern kantoorcomplex ter grootte van totaal circa 16.500 m² kantoorruimte, verdeeld over 4 gebouwen, alsmede 504 parkeerplaatsen op eigen afgesloten terrein. Het kantoorcomplex is gelegen op een zichtlocatie in het "Forepark" aan de Loire te Den Haag. De Loire is gesitueerd aan de entree van dit moderne kantoren/bedrijvenpark.
- Bereikbaarheid : het kantorencomplex is zeer goed bereikbaar vanaf de A4 (Den Haag - Amsterdam) en A12 (Den Haag – Utrecht) en is direct toegankelijk via de afslag Leidschendam (A4) en afslag Nootdorp (A12). Per openbaar vervoer is "Castellum Kantoren" bereikbaar via buslijn 42, (Den Haag Centraal Station – Leidschendam Zuid), en buslijn 40 (Zoetermeer Centrum West – Leidschendam Anthoniushove). Buslijn 33 (Nootdorp-Ypenburg-Plaspoelpolder naar Rijswijk-Station 'in de Bogaard'. Tevens rijdt een spitsbuslijn (133) tussen NS Station Voorburg, via het NS - Station Voorburg Leidschendam naar het Forepark.
- Metrage : het totale beschikbare metrage bedraagt thans ca. 1.456 m² kantoorruimte, als volgt verdeeld:
- Gebouw A**
Begane grond (rechterdeel) ca. 410 m² vvo
- Gebouw B**
2^e verdieping (linkerdeel) ca. 354 m² vvo
- Gebouw C**
5^e verdieping (linkerdeel) ca. 333 m² vvo
- Gebouw D**
1^e verdieping (rechterdeel) ca. 359 m² vvo
- In het kantoorcomplex is verder nog circa 620 m² archiefruimte beschikbaar, verdeeld over de -1^e en 5^e verdieping.
- Linker en rechter deel kunnen gecombineerd worden zodat er één verdieping ontstaat.**
- Parkeermogelijkheden : voor het complex geldt een parkeernorm van ca. 1:40.

Wijze van oplevering : de kantoorruimte is reeds voorzien van scheidingswanden met glaspanelen en deuren, kabelgoten en sanitair. De oplevering geschiedt in de nog te renoveren staat. Onderstaand volgen de voorzieningen en de te verrichten renovatiewerkzaamheden.

De oplevering zal geschieden in de huidige, deels reeds gerenoveerde, staat. De kantoorruimte is onder meer voorzien van:

- luchtbehandeling met topkoeling;
- centrale verwarmingsinstallatie met individueel regelbare thermostaatkranen;
- kabelgoten met snelle datatransmissie (CAT 5-E);
- bestaand project tapijt;
- luxe sanitaire voorzieningen op de verdieping;
- fraaie entreepartij op de 4e etage.

Verhuurder zal zorgen voor een turn-key oplevering en zal onder meer de volgende werkzaamheden uitvoeren:

A. Inbouwpakket

De huidige ruimte is grotendeels gerenoveerd en beschikt over een goede indeling. In dit verband zal verhuurder een turn-key inbouwpakket verzorgen:

1. Indien huurder dit wenst, kunnen één of meer wanden worden toegevoegd of worden verwijderd, zodat meer of minder ruimtes ontstaan. Het gehuurde beschikt overigens reeds over:
 - open kantoorvloeren met veel daglicht en een goede hoogte;
 - kleine stiltekamers en/of concentratieplekken;
 - goed geïsoleerde spreekkamers ;
 - ruime vergaderruimtes ;
 - een goed geoutilleerde keukenruimte;
 - een serverruimte;
 - een receptie- en ontvangstruimte;
 - een secretariaatsruimte en repropuimte.
2. De realisatie van de ruimtes zal, naar de keuze van huurder, geschieden middels wanden van enerzijds gips en anderzijds glaswanden. De eerste categorie wordt enkel gebruikt voor serverruimtes, opslagruimtes, repropuimtes en archiefruimtes. Deze wanden bestaan uit gips, metal stud en isolatie. In de gang scheidende wand worden kozijnen met deuren geplaatst. De wanden worden wit geschilderd.

3. De overige ruimtes zullen bestaan uit wanden met kozijnen met glaspanelen over de volle breedte. De breedte per glaspaneel hangt af van de te overbruggen afstand. De breedte hiervan varieert van circa 80 centimeter tot 1 meter per glaspaneel. De hoogte van het kozijn is circa 2,31 meter. De glaswanden zullen gerealiseerd worden in een kozijn met een houten omlijsting. Aan de bovenzijde van het kozijn wordt een passtuk gerealiseerd tot aan het systeemplafond met een hoogte van circa 2,68 meter.
4. Boven de nieuw gerealiseerde wanden zal geperste isolatie worden aangebracht, hierdoor wordt de geluidsoverlast tot een minimum beperkt.
5. Op de vloer wordt nieuwe vloerbedekking van Optima Lano in de door huurder gewenste kleur gelegd. Dit is projectapijt van goede kwaliteit, slijtvastheid en dikte. In de gangzone en bij de keukenruimte komt nieuw PVC van het merk M-Flor in de lengterichting, welke in stroken gelegd wordt.
6. De kolommen en muren worden geschilderd in de kleur wit. Indien huurder één of meer muren in een andere kleur geschilderd wenst te zien, is dit zonder meerkosten mogelijk. Ook eventuele nieuw te plaatsen kozijnen en de deuren zullen wit geschilderd worden.
7. Verhuurder zorgt voor een toegangscontrole op de deuren van de 4e etage en de parkeergarage. Huurder ontvangt hetzelfde aantal druppels als er medewerkers zijn. Indien huurder meer druppels wenst, vormt dit een meerprijs van € 10,00 per druppel. Indien huurder ook op de toegangsdeuren van de etage een toegangscontrole wenst, zal verhuurder voor 50% in deze investering participeren.

B. Systeemplafond met nieuwe verlichting en luchtroosters

In het gehuurde bevindt zich een relatief nieuw systeemplafond inclusief nieuwe verlichting en luchtroosters:

8. Recent is een nieuw systeemplafond geïnstalleerd, bestaande uit witte, geluidsabsorberende plafondtegels met een afmeting van 30 bij 60 centimeter. Er vindt een revisie van dit bestaande systeemplafond plaats, waarbij uitsluitend de defecte plafondtegels vervangen worden door nieuwe exemplaren met dezelfde afmetingen en worden gelegd in een nieuw raster met hoeklijnen.

9. De huidige oude verlichtingsarmaturen zullen worden vervangen. In het nieuwe plafond worden nieuwe energiezuinige LED-panelen met 3.000 of 4.000 Kelvin geïnstalleerd. De armaturen hebben ruim voldoende lux (circa 450 lux, ARBO- en beeldschermvriendelijk). De energieklasse is A+. De armaturen worden geschakeld middels bewegingssensoren, zodat de verlichting automatisch uitgaat.

10. Er vindt een revisie van de bestaande lijnroosters plaats, zodat sprake zal zijn van een goede luchtverdeling.

In de technische ruimte en op het dak bevindt zich een grote koelmachine met een luchtbehandeling, waarmee de kantoorruimtes circa 4 tot 5 graden gekoeld worden ten opzichte van de buitentemperatuur.

C. Keuken en entree met sanitaire groepen

Tenslotte zal huurder beschikken over een goed geoutilleerde keuken, luxe sanitaire groepen en een representatieve entree op de etages.

11. Er wordt in de ruimte een nieuwe keuken, bestaande uit 4 boven- en onderkastjes van het gerenommeerde merk Bruynzeel geïnstalleerd. Op de plaats van 2 onderkastjes worden een koelkast (tafelmodel) en vaatwasser geïnstalleerd. Boven de onderkastjes komt een zwart aanrechtblad en een spatstuk, bestaande uit luxe, witte facettegels van 20 bij 30 centimeter.

12. Het gedeelte vanuit de liften tot aan de entreedeuren op de etage wordt voorzien van nieuwe luxe marmeren tegels van 47,5 bij 47,5 centimeter van het merk Bianca Carrara. De voegen tussen de tegels worden wit, terwijl voorts een marmeren plint langs de muren zal worden aangebracht.

13. De sanitaire groepen worden gerenoveerd inclusief het tegelwerk. De toiletten worden vervangen door nieuw hoogwaardig sanitair met wasfonteinen. Ook het tegelwerk zal vervangen worden door nieuwe witte facettegels van 20 centimeter bij 30 centimeter.

14. Alle overige renovatiewerkzaamheden worden in overleg tussen partijen bepaald.

Alle hierboven vermelde werkzaamheden maken onderdeel uit van de huurderbijdrage voor de turn-key oplevering. Huurder zal derhalve niet met een meerprijs geconfronteerd worden.

Intercomsysteem

Verhuurder zal voor de ingangsdatum op zijn kosten ten gunste van huurder een intercomsysteem installeren. De plaats van de intercom in het gehuurde zal in overleg tussen huurder en verhuurder nader bepaald worden. Dit kan bijvoorbeeld gedaan worden bij een nog te realiseren receptieruimte of direct na de entree van het gehuurde.

Bekabeling, glasvezel, patchkast en koeling serverruimte
Het gehuurde is uitgerust met kabelgoten, die aan de binnengevel boven de gevelbekleding zijn geplaatst. In het gehuurde bevindt zich thans nog CAT5E databekabeling. Verhuurder zal deze veranderen en draagt zorg voor de CAT6 bekabeling. Hier overheen kan glasvezel gaan lopen.

In de huidige kabelgoten krijgt huurder de mogelijkheid om per strekkende meter 2 WCD's [wandcontactdozen] en 2 datapunten te realiseren. Mochten er aanvullende data of elektrapunten gewenst zijn, dan zal dit meerwerk met zich meebrengen. De installatie van de glasvezel is voor rekening en risico van verhuurder.

Huurder zal een tekening produceren, waarop per ruimte de data-aansluitingen en stroompunten ingetekend zijn. Er zal uitsluitend met de huidige kabelgoten vanuit de gevel gewerkt worden. Indien huurder ook vloerpotten in het midden van de ruimtes wenst en hiervoor sleuven moeten worden gemaakt, zal dit meerwerk met zich meebrengen. In dat geval is huurder hiervoor meerkosten verschuldigd, bestaande uit de kosten van het extra boorwerk en de additionele ICT-werkzaamheden.

Op de etage is een patchruimte geïnstalleerd. Het patchpaneel is onderdeel van het standaard opleverniveau. Mocht huurder een serverruimte met patchkast en airco wensen wordt dit meerwerk.

Raambekleding

Het gehuurde is reeds uitgerust met lamellen aan de binnengevel. Hiervan zal een revisie plaatsvinden. Eventuele beschadigde lamellen zullen worden vervangen.

Brandmeldcentrale

Het gehuurde is reeds uitgerust met een uitstekende brandmeldcentrale, welke jaarlijks gekeurd wordt door het erkende brandveiligheidsbedrijf Safety2. Hiervan zal een revisie plaatsvinden. Tevens vindt een revisie plaats van de slow-whoops, handmelders en brandwerende compartimentering.

Klimaatinstallatie

Het gehuurde is reeds uitgerust met een goede klimaatinstallatie, bestaande uit de luchtbehandeling met topkoeling. Hiermee kan circa 5 graden gekoeld worden ten opzichte van de buitentemperatuur. In het plafond zijn lijnroosters aangebracht, welke zorgen voor een prima luchtverdeling. De klimaatinstallatie wordt periodiek onderhouden door de erkende installateur Jole Interklimaat Services BV.

Alarminstallatie

Indien huurder dit wenst, kan in het gehuurde een alarminstallatie worden geïnstalleerd. Dit zal geschieden door de erkende installateur VIDA met contactpersoon de heer Louis Pit. Indien huurder hiervoor kiest, is verhuurder bereid voor 20% in de totale aanneemsom hiervan te participeren. Huurder zal het abonnement van het alarm op eigen naam zetten.

Datum van oplevering : 1 januari 2019 of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen.

Huurprijzen : **kantoorruimte *turn-key***
€ 115,00 per m² vvo per jaar, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting à 21%.

kantoorruimte *huidige staat*
€ 100,00 per m² vvo per jaar, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting à 21%.

archiefruimte
€ 80,00 per m² per jaar, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting

parkeerplaatsen
€ 660,00 per parkeerplaats per jaar, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

Vaste bijdrage service- en energiekosten : € 36,50 p/m² vvo per jaar, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting à 21%, als volgt gespecificeerd.

Energiekosten

- gasgebruik inclusief vastrecht;
- elektriciteitsverbruik inclusief vastrecht;
- waterverbruik inclusief vastrecht.

Servicekosten

- onderhoud en periodieke controle van technische installaties en standleidingen;
- onderhoud en periodieke controle van hemelwaterafvoer, goten en daken;
- periodiek onderhoud van E- en W-installaties;
- periodiek liftonderhoud en jaarlijkse liftkeuring door Liftinstituut;
- periodiek onderhoud van riolering en standleidingen;
- periodieke onderhoud van CV-installatie alsmede het verhelpen van storingen;
- tuinonderhoud en onderhoud van parkeerterrein, fietsenstalling en bestrating;
- glasbewassing met een frequentie van 1 keer per 6 maanden.

De service- en energiekosten wordt middels een vast bedrag verrekend ('fixed fee'), zodat huurder niet geconfronteerd wordt met een bijbetaling achteraf. Evenmin is sprake van een restitutie. Vergeleken met referenties is sprake van relatief lage service- en energiekosten.

Huurtermijn : 5 jaar met de mogelijkheid om de huurovereenkomst met 5 jaar te verlengen.

Huurprijsbetaling : huur, servicekosten en de wettelijke verschuldigde omzetbelasting per kwartaal bij vooruitbetaling.

Huurprijsaanpassing : jaarlijks, voor het eerst één jaar na ingangsdatum van de huurovereenkomst, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Zekerheidstelling : bij ondertekening van de huurovereenkomst zal huurder een bankgarantie stellen of waarborgsom storten ter grootte van een kwartaalverplichting huur plus servicekosten en de over het totaal verschuldigde BTW.

- Huurovereenkomst : indien partijen tot overeenstemming komen zullen de hoofdhuurvoorwaarden worden vervat in een standaard door eigenaar/verhuurder gehanteerde huurovereenkomst, conform het ROZ-model, zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).
- BTW : verhuurder wenst te opteren voor BTW belaste verhuur. Huurder dient voor tenminste 90% met omzetbelasting belaste prestaties te verrichten. Indien huurder niet aan dit criterium voldoet, zal er van rechtswege sprake zijn van omzetbelasting vrijgestelde verhuur. Alsdan wordt de overeengekomen kale huurprijs, exclusief omzetbelasting, zodanig verhoogd dat het voor verhuurder ontstane financiële nadeel wordt gecompenseerd.
- Courtage : mocht door bemiddeling van COG Makelaars BV een transactie tot stand komen, zult u ons hiervoor geen kosten of courtage verschuldigd zijn.
- Verwerking
Persoonsgegevens : bij de uitwerking van een verhuurtransactie tussen partijen informeert verhuurder de huurder en huurder verklaart alsdan ermee bekend te zijn dat verhuurder de door huurder te verstrekken persoonsgegevens verwerkt en dat deze verwerking noodzakelijk is voor de uitvoering van een huurovereenkomst.
- Dientengevolge geeft huurder door ondertekening van een huurovereenkomst ondubbelzinnig en onvoorwaardelijk toestemming aan de verhuurder voor de verwerking van een kopie van het identiteitsbewijs van huurder. De verwerking hiervan gebeurt met het doel huurder voorafgaand en gedurende de looptijd van een huurovereenkomst te kunnen identificeren zodat kan worden nagegaan of huurder een rechtmatige gebruiker en huurder van het gehuurde is en blijft.

Bovenstaande objectinformatie mag niet worden beschouwd als een aanbieding of offerte. Indien u een aanbieding wenst, kan COG Makelaars BV deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.

Voor nadere informatie en/of bezichtiging:

COG Makelaars BV
Scheveningseweg 50
Postbus 82033
2508 EA DEN HAAG
telefoon : 070 – 306 60 50
website : www.cogmakelaars.nl

9/12

COG Makelaars BV
Scheveningseweg 50
2517 KW DEN HAAG

Postbus 82033
2508 EA DEN HAAG
website www.cogmakelaars.nl

telefoon 070-306 60 50
e-mail info@cogmakelaars.nl

ING 67.94.39.390
KvK Den Haag 27181227
BTW nr 8081.68.174.B01

KANTOREN ■ BEDRIJFSRUIMTEN ■ WINKELS ■ HUUR ■ VERHUUR ■ AANKOOP ■ VERKOOP ■ TAXATIES ■ BELEGGINGEN ■ HUISVESTINGSADVIEZEN



Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.





