



FOCUS
makelaars



Te Koop:
Dr Holtroplan 44
5652 XR Eindhoven

Energie label A | Elektriciteitscapaciteit:
3 x 250A | Uitstekende bereikbaarheid



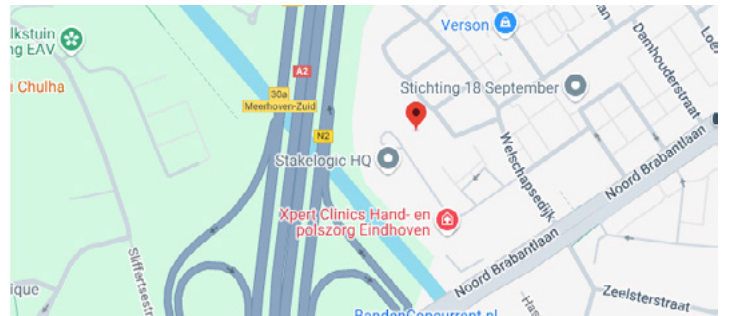
Bent u op zoek naar een hoogwaardige en multifunctionele bedrijfslocatie? Dit unieke kantoorgebouw met laboratoria, cleanrooms en bedrijfsruimte is nu beschikbaar! Gelegen op Kantorenpark Poort van Metz in Eindhoven, biedt dit pand een perfecte balans tussen hoogwaardige technische faciliteiten en een strategische ligging.

Locatie

Eindhoven staat bekend als een technologie- en innovatiestad. In de directe omgeving vindt u een breed scala aan voorzieningen, waaronder horecagelegenheden, kantoorcomplexen en commerciële ruimtes.

Bereikbaarheid

- **Auto:** Slechts 3 minuten van de snelwegen A2 en A67
- **Luchthaven:** 15 minuten rijden naar Eindhoven Airport
- **Openbaar vervoer:** Treinstation Eindhoven Strijp-S op 12 minuten fietsafstand en 22 minuten per bus, met frequente verbindingen naar Eindhoven Centraal en snelle connecties naar steden zoals Rotterdam, Amsterdam en Utrecht



Parkeren

Op eigen terrein bevinden zich **21 parkeerplaatsen**, inclusief een laadpaal met twee oplaadpunten (uitbreidbaar naar vier). Daarnaast is er een overdekte fietsenstalling met LED-verlichting en dag/nacht-sensoren.



INDELING & VOORZIENINGEN

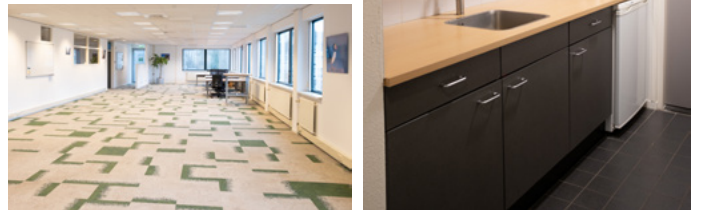
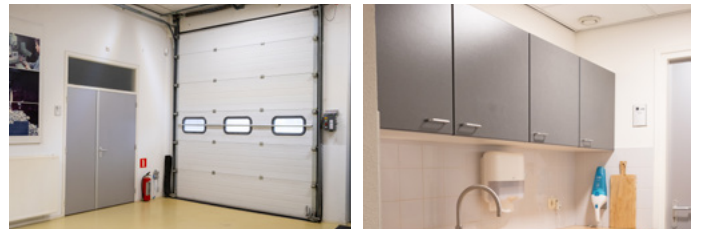
Begane grond

- Representatieve entreehal met toegang tot kantoren, laboratoria en cleanrooms (luchtzuiverheidsklasse 6 en 7)
- Technische aansluitingen: krachtstroom, perslucht, vacuüm en koeling
- Kleedruimtes en opslagfaciliteiten met overheaddeur
- Expeditieruimte met directe logistieke toegang



Eerste verdieping

- Efficiënte kantoorruimtes en vergaderzalen
- Speciaal ingerichte testruimtes met geavanceerde technische voorzieningen
- Serverruimtes met airco-ondersteunde koeling en UPS (er is een mogelijkheid om deze van de huidige gebruiker over te nemen) noodstroomvoorziening
- Pantry en sanitaire voorzieningen



Tweede verdieping

- Ruime kantine met volledig uitgeruste keuken
- Flexibele indeling dankzij systeemscheidingswand tussen kantine en vergaderruimte
- Technische ruimte met cv-opstelling en luchtbehandelingssysteem voor optimale klimaatregeling





Buitenterrein

Op eigen terrein bevinden zich 21 parkeerplaatsen, inclusief een laadpaal met twee oplaadpunten (uitbreidbaar naar vier). Daarnaast is er een overdekte fietsenstalling met LED-verlichting en dag/nacht-sensoren.

Kadastraal bekend:

Strijp, e, nummer 236 en 237, totaal grootte: 2.358 m²

Bestemmingsplan gegevens:

Het gebouw is gelegen binnen het bestemmingsplan Strijp buiten de Ring 2019. Het gebouw heeft als bestemming kantoren.

Verhuurbare vloeroppervlakte:

Totaal circa 1.545 m² verdeeld in circa 930 m² kantoorruimte circa 615 m² cleanroom,- laboratorium,- opslag/magazijnruimte.

Aanvaarding:

In overleg.

Vraagprijs:

€2.500.000,- kosten koper.

Voorzieningen:

- Systeemplafonds met geïntegreerde tl-verlichting en spots
- Kabelgoten voorzien van bekabeling voor elektra, data en telefonie
- Indeling middels systeemscheidingswanden kantoorruimten
- Gedeeltelijk gemeubileerd
- 21 parkeerplaatsen
- Fietsenstalling

Aanwezige installaties

- Elektronische installatie, uitgebreide installatie, datanetwerk, laadpaal voor elektrische auto's
- Verwarmingsinstallatie, cv-ketels voorzien van radiatoren met thermostaatkranen
- Alarminstallatie aanwezig
- Luchtbehandeling installatie, mechanische ventilatie voorzien van topkoeling en airco's
- Riolering aangesloten
- Waterleidingnet aangesloten
- Brandpreventie middelen aanwezig
- Veiligheid: Camerabeveiliging, brandinstallaties en noodsystemen door het hele pand
- UPS-voorziening
- Lift met liftcertificaat geldig tot januari 2026

Technische specificaties:

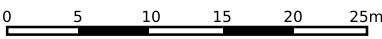
- Uitgebreide aansluitingen: 230V, 400V, data, perslucht, vacuüm en koeling
- Cleanrooms: Luchtzuiverheidsklassen 6 en 7
- Vloeren in productie en laboratorium: ESD-vloer
- Veilig werken met klasse 4 lasers dankzij speciale testfaciliteiten
- Recent vernieuwde dakbedekking (2024) en isolatie met polystyreen
- Cat 5E-bekabeling voor internet en glasvezelverbindingen van twee providers
- Verwarming en koeling: 3 Remeha CV-ketels, 3 vernieuwde topkoelingen, 3 airco's en een omkeerbare warmtebron

Dit pand biedt een unieke combinatie van **hoogwaardige faciliteiten, uitstekende bereikbaarheid en moderne technische voorzieningen**, ideaal voor bedrijven in de hightech-, medische of productie-industrie.

Bent u geïnteresseerd? Neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging!

Paul Slippens +31 6 53 164 419 pslippens@slippensvermeer.nl

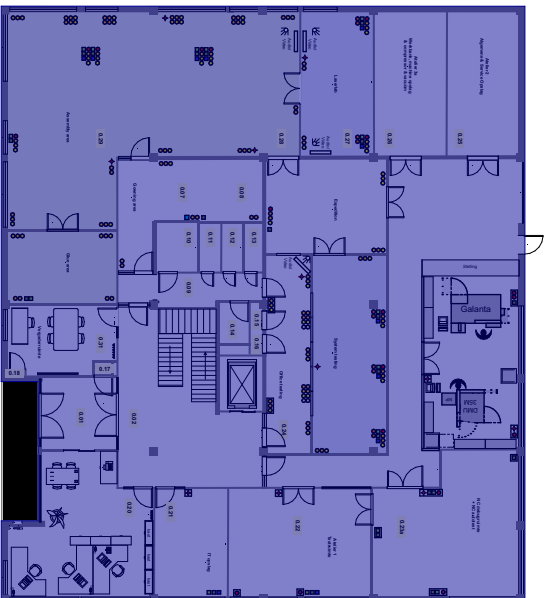
Edwin De Brauwier +31 6 51 298 304 edwin@erafocus.nl



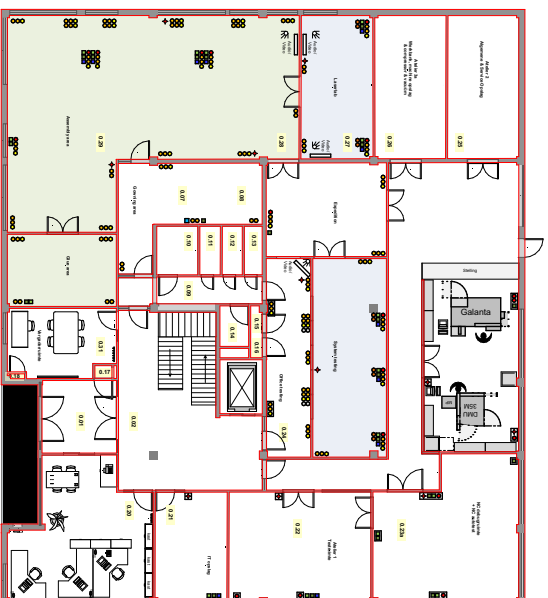
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Striip Sectie E Perceel 236</p>	
---	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

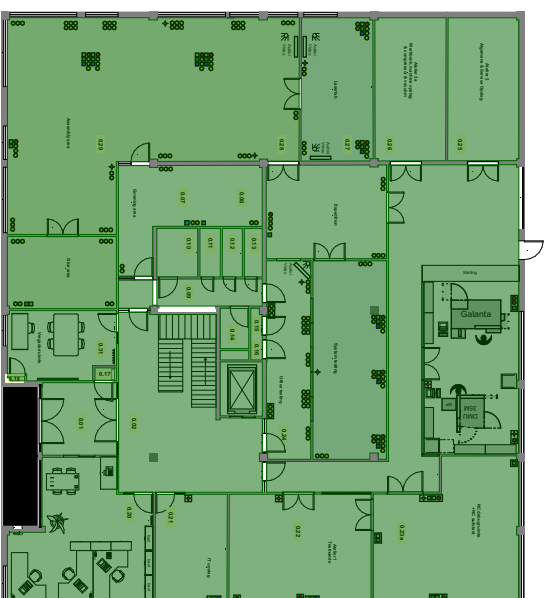
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



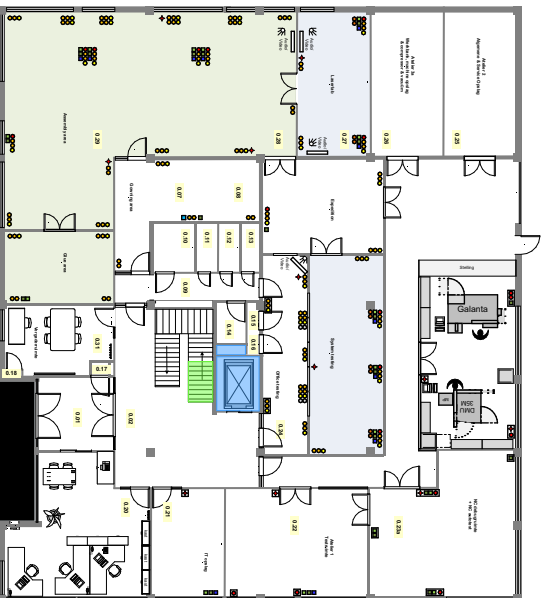
B.V.O.



T.O.



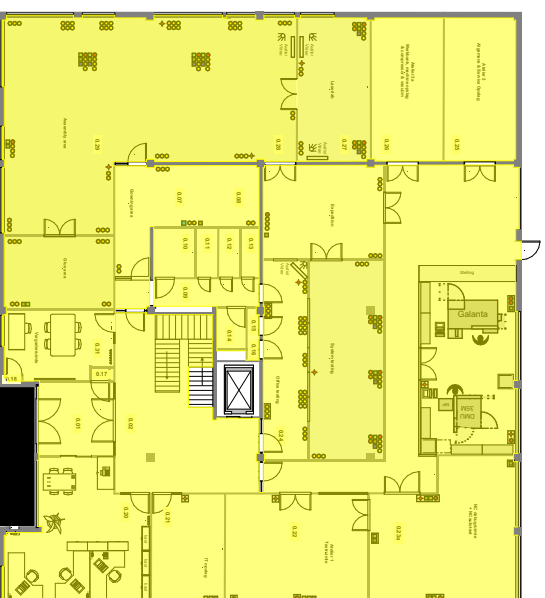
N.V.O.











Niet Verhuurbaar



Verhuurbaar



V.V.O.

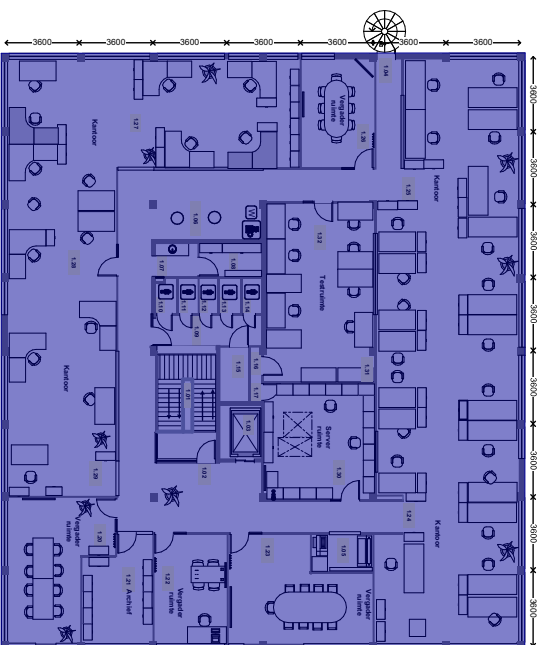
	Brutovloeroppervlak (B.V.O.)	735,29 m ²
	Terra-oppervlak (T.O.)	61,82 m ²
	N.V.O. Netto Vloeropp	673,47 m ²
	Installatieruimte	6,10 m ²
	Verticaal verkeersoppervlak	2,35 m ²
	Separatiewanden	16,81 m ²
	Glaslijn	7,47 m ²
	Verhuurbaar vloeroppervlak (V.V.O.)	689,30 m ²



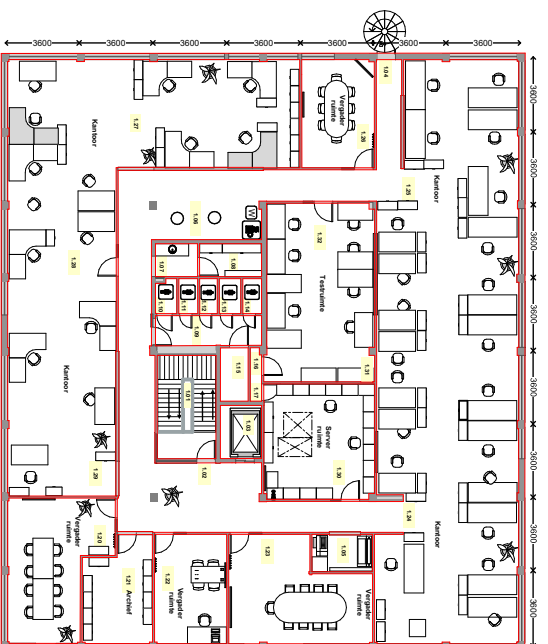
VAN IERSSSEL
vastgoeddatabeheer

werk: NENZ580 rapportage van een kantoorpand
aan de Dokter Holtlooplan 44 te Eindhoven
onderdeel: NENZ580 rapportage
Begane grond
opdrachtgever: Heidenhain Nederland B.V.
Copernicuslaan 34 67 16BM Ede

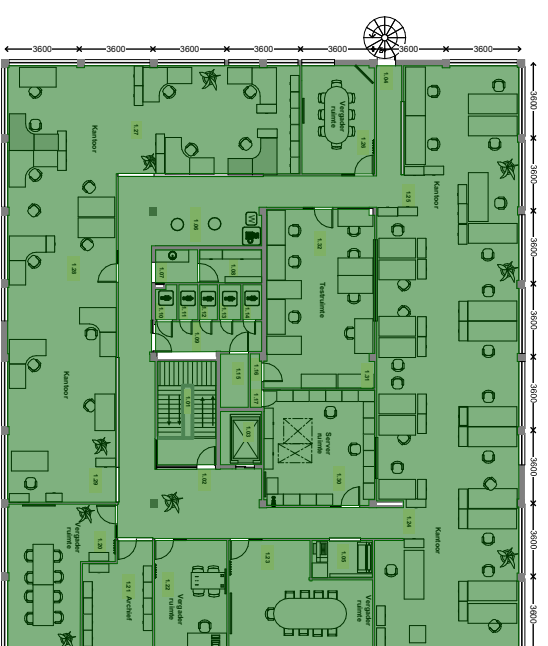
Leerdamweg 65b 5614HL Eindhoven T 040-2555510 E info@ierssel.nl I www.ierssel.nl	schaal: A3
225022	formaat: A3
bladnummer: MC-01	getekend: AP
	datum: 29-01-2025
	A:
	B:
	C:
	D:



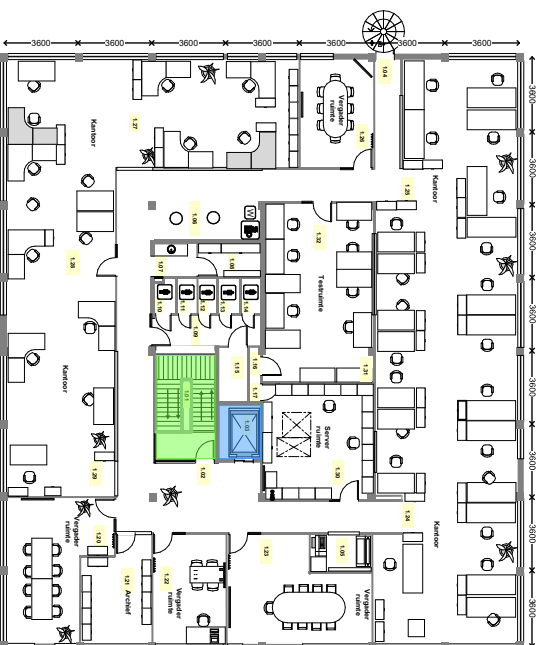
B.V.O.



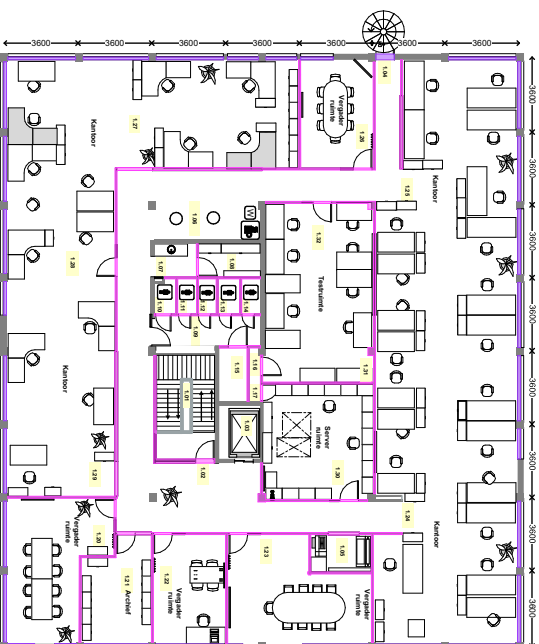
T.O.



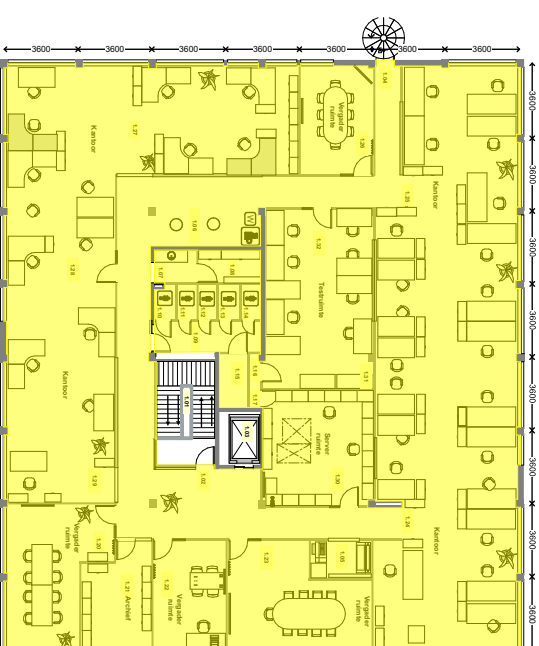
N.V.O.











Niet verhuurbaar



Verhuurbaar



V.V.O.

Legenda		
	Brutovloeroppervlak (B.V.O.)	747,94 m ²
	Terra-oppervlak (T.O.)	60,73 m ²
	NVO Netto Vloeroopp	687,21 m ²
	Installatieruimte	5,23 m ²
	Verticaal verkeersoppervlak	14,51 m ²
	Separatiewanden	17,53 m ²
	Glaslijn	11,82 m ²
	Verhuurbaar vloeroppervlak (V.V.O.)	696,92 m ²



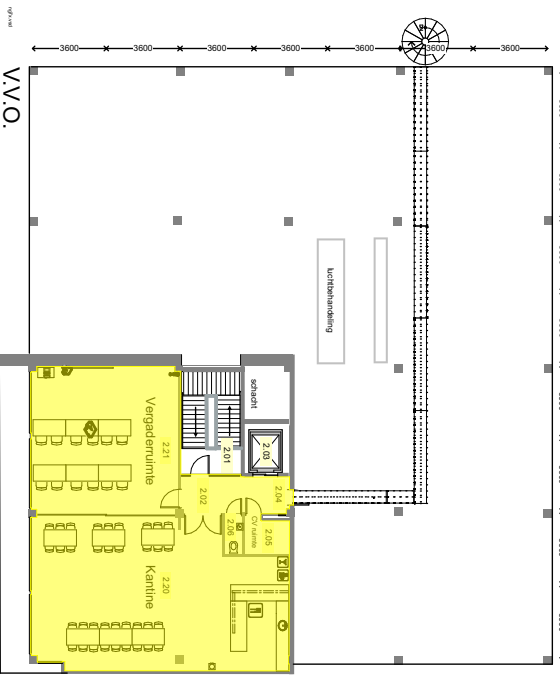
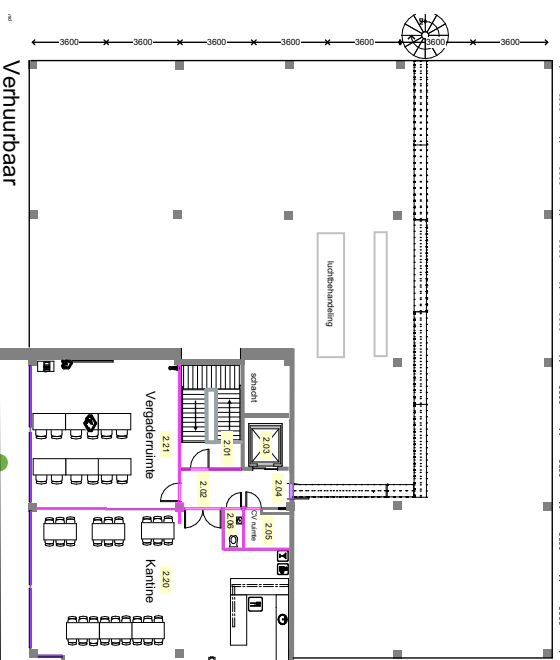
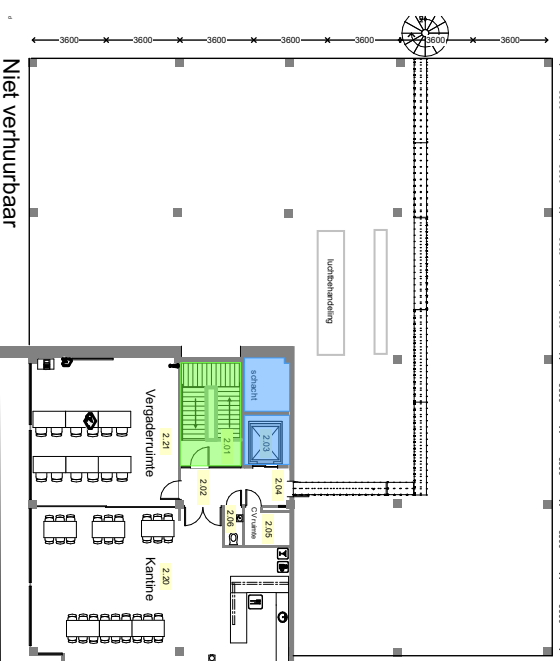
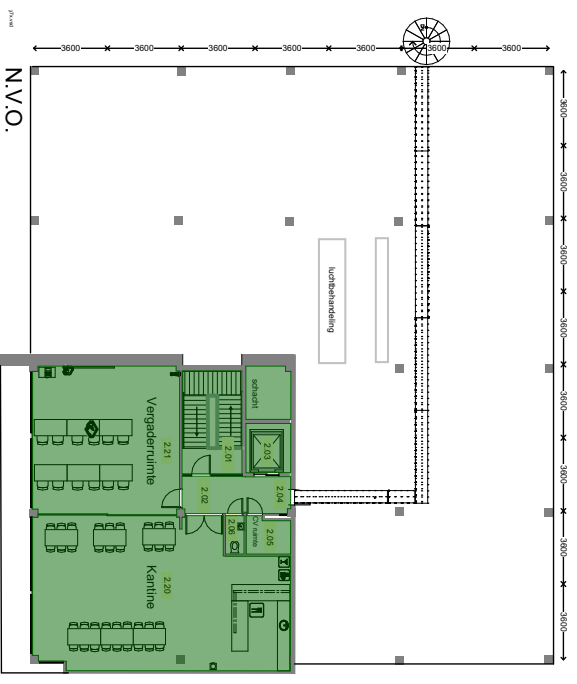
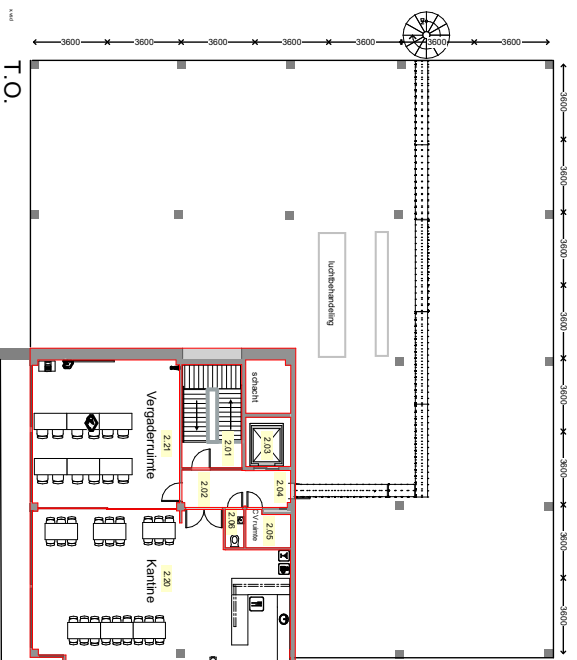
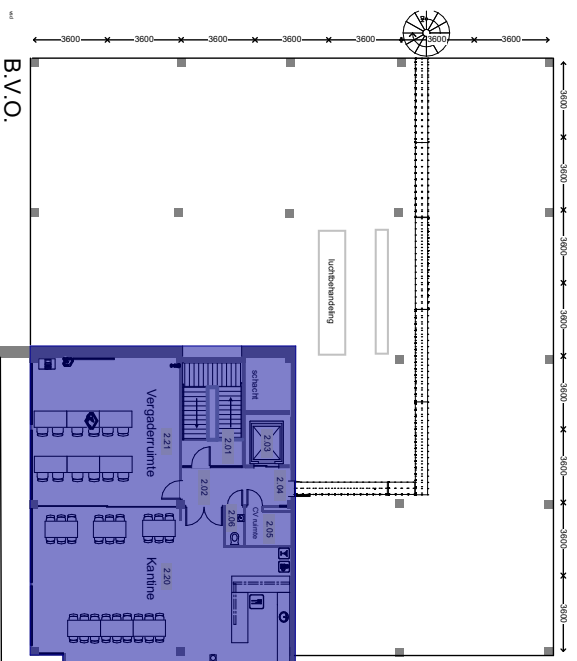
VAN IERSEL
vastgoeddatabeheer

werk: NENZ580 rapportage van een kantoorpand
aan de Dokter Holtploaan 44 te Eindhoven
onderdeel: NENZ580 rapportage
1e verdieping
opdrachtgever: Heidenhain Nederland B.V.
Copernicuslaan 34 6716BM Ede

Leerdamweg 65b
5614HL Eindhoven
T 040-2555510
E info@iersel.nl
I www.iersel.nl

werknummer: 225022
bladnummer: MC-02
A:
B:
C:
D:

schaal: A3
formaat: A3
getekend: AP
datum: 29-01-2025



Legenda

Brutvloeroppervlak (B.V.O.)	202,05 m ²
Terra-oppervlak (T.O.)	20,98 m ²
NVO Netto Vloeropp	181,07 m ²
Installatieruimte	10,93 m ²
Verticaal verkeersoppervlak	14,77 m ²
Separatiewanden	2,66 m ²
Glaslijn	0,67 m ²
Verhuurbaar vloeroppervlak (V.V.O.)	158,55 m ²



VAN IERSEL
vastgoeddatabeheer

werk:

NEN2580 rapportage van een kantoorpand
aan de Dokter Holtroplaan 44 te Eindhoven

onderdeel: NEN2580 rapportage
2e verdieping

opdrachtgever: Heidenhain Nederland B.V.
Copernicuslaan 34 6716BM Ede

schaal:

5614HL Eindhoven

T 040-2555510

E info@iersel.nl

I www.iersel.nl

formaat: A3

getekend: AP

datum: 29-01-2025

werksnummer:

225022

bladnummer:

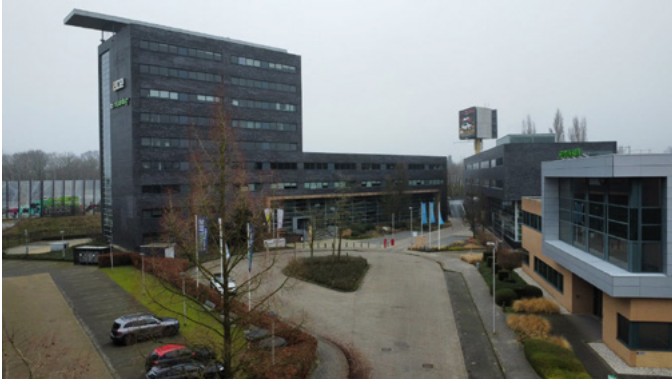
MC-03

A:

B:

C:

D:



BIJLAGE

