



**Breestraat 85**

2311CK Leiden

Huurprijs € 80.000 p.j. exclusief btw



**VAN DER KOOIJ  
MAKELAARS**



# Welkom bij Van der Kooij Makelaars

Hartelijk welkom bij Van der Kooij Makelaars, uw vertrouwde partner in commercieel vastgoed in de regio Leiden en Bollenstreek. Met meer dan 30 jaar ervaring en uitgebreide kennis van de lokale markt, bieden wij uitgebreide diensten aan op het gebied van koop, verkoop, huur, verhuur, bemiddeling en taxaties van bedrijfsmatig vastgoed. Ons deskundige team staat klaar om u te adviseren bij al uw vastgoedbehoeften, met oplossingen op maat die volledig aansluiten bij uw specifieke wensen en doelen.

Bij Van der Kooij Makelaars hechten we veel waarde aan persoonlijke aandacht en goed advies. Ons kantoor staat bekend om zijn openheid en betrokkenheid bij de regio,

waardoor wij altijd de beste mogelijkheden voor u vinden. Of u nu advies nodig heeft over uw vastgoedportefeuille of ondersteuning zoekt bij investeringen, wij staan klaar om u bij elke stap te begeleiden.

We zijn enthousiast dat u de tijd heeft genomen om ons bedrijf te leren kennen. Mocht u vragen hebben of verdere informatie wensen, aarzel dan niet om contact met ons op te nemen. We kijken ernaar uit om u te mogen verwelkomen op ons kantoor.

Met vriendelijke groet,  
Van der Kooij Makelaars



**Ron van der Kooij**  
Register Makelaar - Taxateur







## Het verhaal van de... *Breestraat 85*

Op deze locatie de heer Hieronymus van Alphen (1746-1803) heeft gewoond. Hij was bij leven werkzaam als advocaat, procureur-generaal, stadspensionaris en thesaurier-generaal van de republiek der Zeven Verenigde Nederlanden. Daarnaast is hij bekend als dichter, waarvan vooral "De Pruimeboom" (Jantje zag eens pruimen hangen) in heel Nederland bekend is.



*"Jantje zag eens pruimen hangen"*

# De kenmerken van Breestraat 85

Hoofdfunctie	Kantoorruimte
Bouwjaar	1775
Oppervlakte	365 m <sup>2</sup>
Ligging	In winkelcentrum
Energie label	Niet van toepassing
Huurprijs	€ 80.000,- exclusief btw
Servicekosten	Nader te bepalen
Aanvaarding	In overleg





# Omschrijving

Breestraat 85 is een gebouw met een rijke historie en is van culturele waarde. Het pand heeft alle grandeur om een nieuwe functie of belevingswereld te huisvesten. De eerste bebouwing op het perceel aan de Breestraat 85 in Leiden dateert van 1755.

Opmerkelijk is dat op deze locatie de heer Hieronymus van Alphen (1746-1803) heeft gewoond. Hij was bij leven werkzaam als advocaat, procureur-generaal, stadspensionaris en thesaurier-generaal van de republiek der Zeven Verenigde Nederlanden.

Daarnaast is hij bekend als dichter, waarvan vooral "De Pruimeboom" (Jantje zag eens pruimen hangen) in heel Nederland bekend is.

Vervolgens is het object in gebruik geweest als Hotel "Levedag", opvolgend is het object in gebruik geweest als banketbakkerij-lunchroom van der Heijden.

Medio jaren 1992-1993 is het geheel herontwikkeld tot woonappartementen op de verdiepingen met een onderliggende winkelruimte met souterrain.

De Breestraat staat van oudsher bekend vanwege de fraaie bebouwing en historie. Hier zijn het Stadhuis van de gemeente Leiden, de Stadsschouwburg en het Gemeenlandshuis van Rijnland, gebouwd in 1578 en ontworpen door Lieven de Key, de stadssteenhouwer van Haarlem, gevestigd.

In deze prachtige omgeving bieden wij nu 270 m<sup>2</sup> winkelruimte aan, met een souterrain van ca. 95 m<sup>2</sup>.

## Locatie/Bereikbaarheid

De aangeboden winkelruimte is gelegen in het historische centrum van Leiden. Van oudsher zijn er 2 voorname winkelstraten in Leiden: de Haarlemmerstraat en de Breestraat.

De Breestraat was in het verleden de winkelstraat voor de winkels in het hogere segment en speciaalzaken. Door de veranderingen in het winkellandschap is het de laatste 25 jaar gewijzigd en is het nu een winkelstraat met enkele bekende winkelketens zoals Sissy Boy, The Sting, Coolblue, de Slegte en Kooyker Boekhandel.

Voorheen had ook de V&D er een grote vestiging. Deze wordt op korte termijn verbouwd en is deels in gebruik genomen door C&A.

De afgelopen jaren heeft de gemeente Leiden veel geïnvesteerd in het realiseren van rondom gelegen parkeergarages, waarbij de planning is om op loopafstand nóg een grote ondergrondse parkeergarage te realiseren.

De Sleutelstad, de bijnaam van de stad en verwijzend naar het stadswapen, heeft de oudste universiteit van Nederland. Daarnaast is de stad bekend om haar rijke geschiedenis en de oude binnenstad met grachten, haar monumentale bouwwerken en hofjes.

Het huidige Leiden profileert zich tegenwoordig vooral als een centrum van wetenschappelijke kennis en nieuwe technologie (Science Park). Daarnaast speelt ook het toerisme (o.a. Naturalis, Museum van Oudheden, Museum Volkenkunde en Corpus) en de ligging nabij de Noordzee en Bollenstreek (Keukenhof) een steeds belangrijker rol in deze historische vestingstad.

De stad Leiden telt ca. 127.000 inwoners.

Het stadsgewest echter, met een geplande nieuwe woonwijk, heeft 373.000 inwoners. En daarmee behoort Leiden tot de 10 grootste stedelijke agglomeraties van Nederland.

## BESTEMMING

Zie voor het volledige bestemmingsplan: [ruimtelijkeplannen.nl](https://ruimtelijkeplannen.nl)

## OPLEVERINGSNIVEAU

Het onroerend goed beschikt onder andere over:

- Wandafwerking;
- Pantry;
- Toiletruimte;
- Verlichting (zover eigendom van verhuurder)

## HUURPRIJS

€ 80.000,- per jaar excl. BTW



#### OMZETBELASTING

Verhuurder wenst te opteren voor een met BTW belaste verhuur.  
Indien niet geopteerd kan worden voor een met BTW belaste verhuur, zal de huurprijs met een nader vast te stellen bedrag worden verhoogd.

#### SERVICEKOSTEN

Huurder dient zelf zorg te dragen voor het afsluiten van contracten met leveranciers voor data/ telefoon.

#### HUURTERMIJN

5 + telkens 5 optiejaren.

#### HUURPRIJSBETALING

De betaling van de huur, eventuele servicekosten en de eventueel verschuldigde omzetbelasting vindt elke maand bij vooruitbetaling plaats.

#### ZEKERHEIDSTELLING

Bij ondertekening van de huurovereenkomst zal huurder een bankgarantie stellen of een waarborgsom storten ter grootte van (minimaal) 3 maanden huur en eventuele servicekosten, alsmede de hierover verschuldigde omzetbelasting.

#### HUURPRIJSAANPASSING

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na ingangsdatum van de huurovereenkomst, op basis van de wijziging van het maandindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

#### HUUROVEREENKOMST

Huurovereenkomst conform het standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM).

#### AANVAARDING

Het object is in overleg beschikbaar. (medio januari 2025).

#### COURTAGE

Mocht door bemiddeling van Van der Kooij Bedrijfsmakelaars B.V. een transactie tot stand komen, zult u hiervoor geen kosten of courtage verschuldigd zijn.

#### KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Leiden

Sectie : G

Nummer : 2338-A 1

#### BIJZONDERHEDEN

Elke transactie behoeft de nadrukkelijke goedkeuring van verhuurder.

#### OVERIG

Bezichtigingen uitsluitend en onder begeleiding op een daartoe afgesproken tijdstip met Van der Kooij Bedrijfsmakelaars B.V. (071-760 00 50)

#### GEINTERESEERD

Indien u na bezichtiging interesse heeft in dit pand, kunt u ons uw gegevens toesturen dat voldoet aan de volgende criteria:

- Geef een duidelijke omschrijving van wie u bent en wat uw onderneming doet.
- Aanvullende informatie, zoals uw website, KvK-nummer en een kopie van uw ID, is altijd welkom en kan ons helpen om uw bedrijf beter te beoordelen.

We kijken uit naar uw reactie en staan klaar om u nader te informeren over het vervolgproces.

#### DISCLAIMER

Aan de samenstelling van deze vrijblijvende projectinformatie is de grootst mogelijke zorg besteed. Het gebruik ervan geschiedt voor eigen risico. Er wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





Foto's

















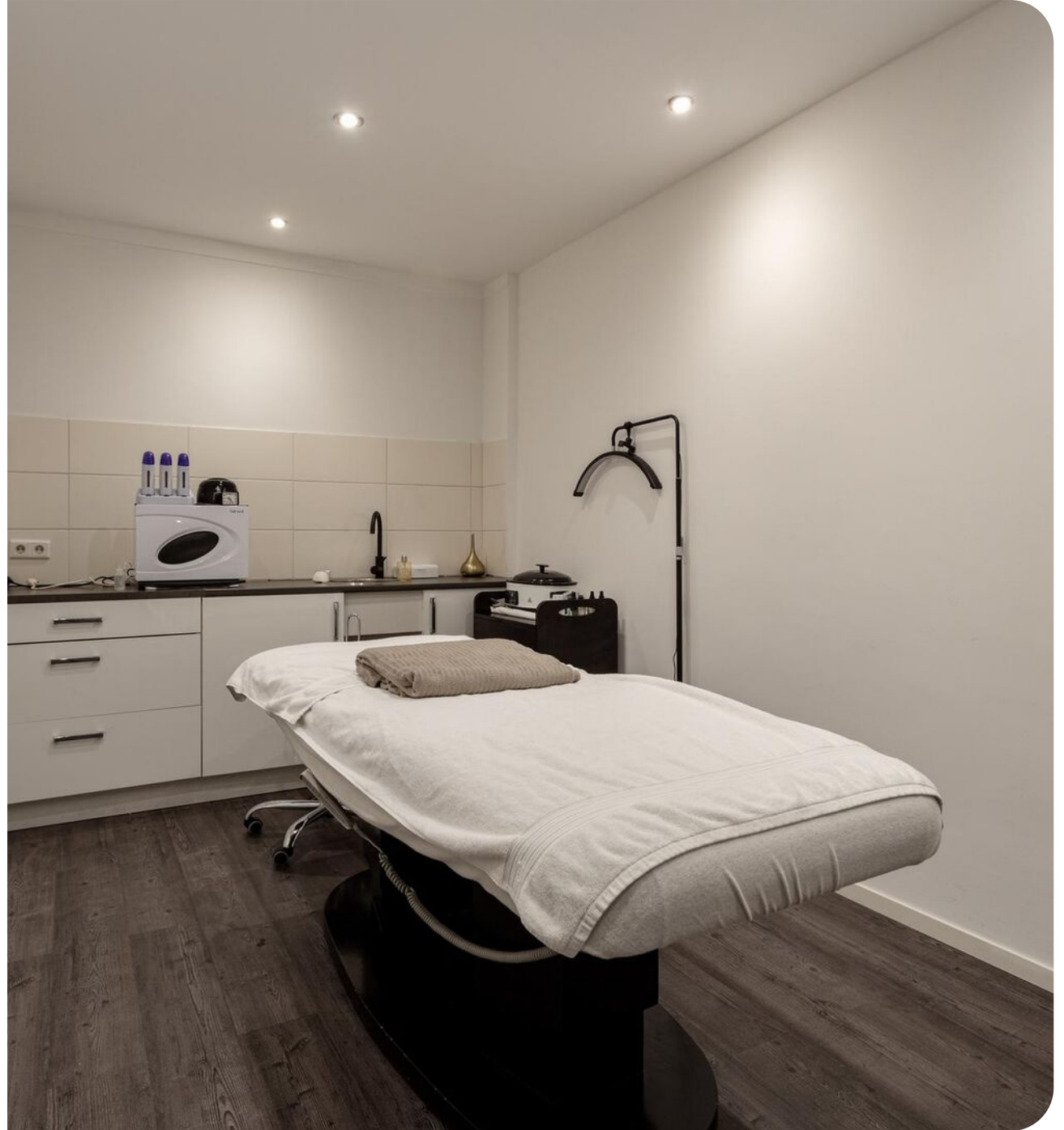


















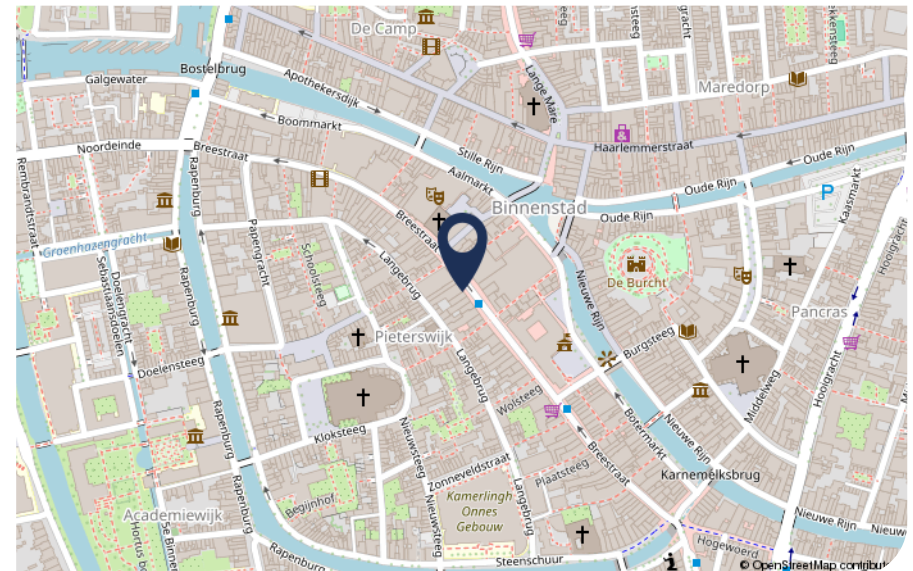
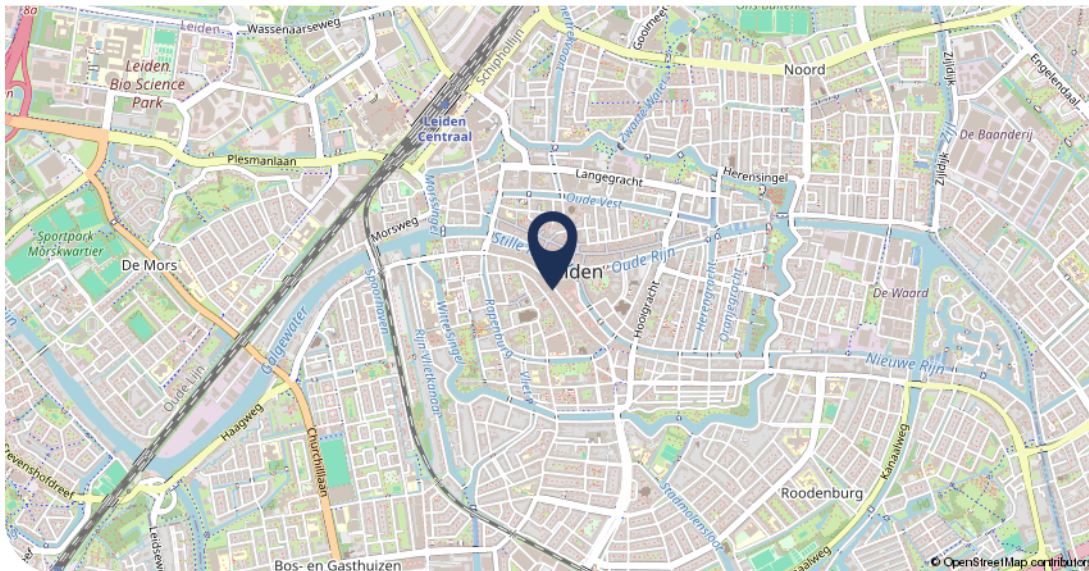
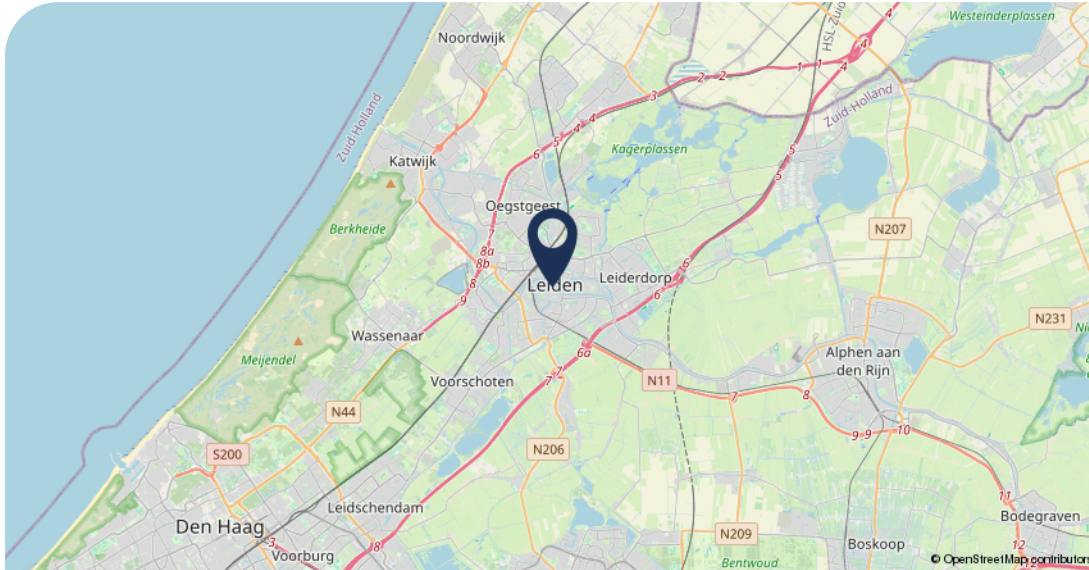






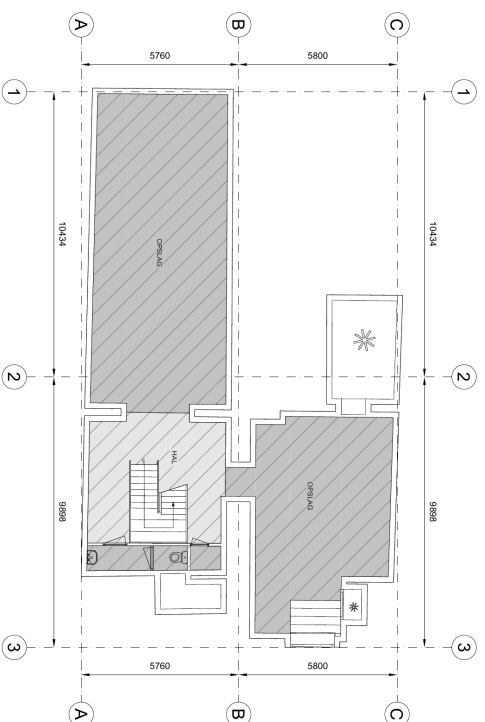


# De locatie op de kaart





# Plattegronden



Kentoor  
VVO 0.03/m<sup>2</sup>

Bedrijfsruimte  
VVO 0.03/m<sup>2</sup>

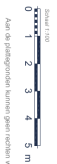
Verkeersruimte  
VVO 0.03/m<sup>2</sup>

Toilet-, faciliteiten-, techniekruimte  
VVO 0.03/m<sup>2</sup>

EB & CGB

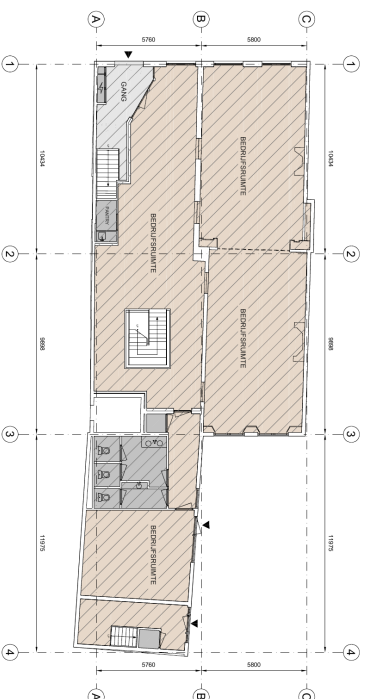
Hogge tot spant  
Hogge tot dakrand

Tekening type B: plattegronden op basis van bestekgegevens



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

Breestraat 85, 2311CK Leiden  
KELDER



Kentoor  
VVO 0.03/m<sup>2</sup>

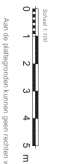
Bedrijfsruimte  
VVO 0.03/m<sup>2</sup>

Verkeersruimte  
VVO 0.03/m<sup>2</sup>

Toilet-, faciliteiten-, techniekruimte  
VVO 0.03/m<sup>2</sup>

Hogge tot spant  
Hogge tot dakrand

Tekening type B: plattegronden op basis van bestekgegevens



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

Breestraat 85, 2311CK Leiden  
Begane grond



# Kadaster

## Kadastrale gegevens

Adres	Breestraat 85
Postcode	2311 CK
Plaats	Leiden
Gemeente	Leiden
Kadastraal nummer	1446
Kadastraal sectie	G
Soort	Volledige eigendom



Kadastrale kaart Uw referentie: Breestraat 85



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
Perceelnummer	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leiden	
25	Huisnummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1446	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebauwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geadresseerd op 15 juli 2024  
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 databankrecht.



# Werken in *Leiden*

Leiden is een dynamische stad met een rijke geschiedenis en een bruisende economie. Strategisch gelegen tussen Amsterdam, Rotterdam en Den Haag, biedt Leiden uitstekende infrastructuur en bereikbaarheid. De aanwezigheid van twee universiteiten zorgt voor een constante aanvoer van hoogopgeleide professionals en nieuw talent.

Leiden's commerciële sector is divers, met speciale aan-

trekkingskracht voor de biotechnologie en gezondheidszorg dankzij het Bio Science Park. De stad biedt ondernemers diverse initiatieven en subsidies en heeft een actief netwerk van bedrijfsverenigingen.

Met een combinatie van historische charme en moderne faciliteiten, is Leiden de ideale plek om uw bedrijf te vestigen en te laten groeien.

*“ De stad biedt ondernemers diverse initiatieven en subsidies ”*







## Over *Van der Kooij Makelaars*



Van der Kooij Bedrijfsmakelaars heeft al meer dan 30 jaar ervaring op het gebied van verkoop, verhuur en taxaties van bedrijfsmatig vastgoed. Wij gebruiken onze kennis in uw voordeel en adviseren bij beslissingen op vastgoedgebied. Daarnaast zijn wij betrokken bij de regio en altijd op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen. Dit alles doen wij met een duidelijke aanpak; to the point.

- Koop & verkoop
- Huur & verhuur
- Bemiddeling & advies op vastgoedgebied
- Portefeuille management
- Taxaties / waardebepalinge

---

### **Meer informatie? Neem contact met ons op!**

Van der Kooij Makelaars  
071 - 760 00 50  
[info@vanderkooijmakelaars.nl](mailto:info@vanderkooijmakelaars.nl)

-  @vanderkooijmakelaars
-  Van der Kooij Makelaars
-  Van der Kooij Makelaars







VAN DER KOOIJ  
MAKELAARS

