

# Ypenburgbocht 3

2316 WB Leiden

Huurprijs € 6.500 p.m. 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... Ypenburgbocht 3

In 1896 kwam het gebied bij de gemeente Leiden, in het gebied was toen gevestigd een houthandel met de daarbij behorende zaagmolens van de Fam. van Hoeken.

Het object is een schitterende neo-rennaisancesstijl opgetrokken kantoorvilla met een rijke historie en is van culturele waarde. Dit rijksmonument heeft alle grandeur om een nieuwe functie of belevingswereld te huisvesten. De eerste bebouwing op het perceel aan de Ypenburgbocht in Leiden dateerd van 1887.

Recent is het naastgelegen complex The Fizz Leiden (zie Youtube) opgeleverd, waardoor de kantoorvilla nu volledig tot haar recht komt, voorzien van een afsluitbaar buitenterrein met voldoende parkeergelegenheid en ook nog eens op loopafstand van het NS station Leiden-Centraal, en aan de achterzijde grenzend aan het water.

De afgelopen jaren heeft de gemeente Leiden veel geïnvesteerd in het upgraden van de Schipholweg (Cityring), waarbij de komende jaren nog enkele locaties tot woningbouw worden getransformeerd.

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, maar ook om haar Musea.

Het huidige Leiden profileert zich tegenwoordig vooral als het 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 Bolllenstreek (Keukenhof) een steeds belangrijker rol in deze historische vestingstad.



# De kenmerken van Ypenburgbocht 3

Hoofdfunctie	Kantoorruimte
Bouwjaar	1920
Oppervlakte	352 m <sup>2</sup> b.v.o.
Perceeloppervlakte	0 m <sup>2</sup>
Ligging / bedrijventerrein	Centrum
Energie label	Niet van toepassing
Huurprijs	€ 6.500,- per maand exclusief btw
Servicekosten	Nader te bepalen
Aanvaarding	In overleg



# Omschrijving

Wij hebben het genoegen om dit uniekuniek object onder de aandacht te brengen.

U zoekt een unieke kantoorruimte en locatie, dan mag dit object niet ontbreken op uw shortlist.

Ypenburgbocht 3 te Leiden, prominent gelegen op de Kop van de Schipholweg, op een uiterst goede zichtlocatie en maximale bereikbaarheid in het centrum van Leiden. Het rijksmonument is te bereiken met een afstandsbediening die het elektrische schuifhek bedient.

Op eigen grond bevinden zich 14 eigen parkeerplaatsen waarvan 3 buiten het monumentale hek gelegen.

## Huurprijs

€ 6.500,- per maand excl. BTW

## Omzetbelasting

Verhuurder wenst te opteren voor een met BTW belaste verhuur.

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

## Servicekosten

Nader te bepalen voorschotbedrag voor o.a. tuinonderhoud en overige nader te bepalen service elementen.

## Huurtermijn

5 jaar + telkens 5 optie jaren

## Huurprijsbetaling

De betaling van de huur, eventuele servicekosten en de eventueel verschuldigde omzetbelasting vindt elke 3 maanden bij vooruitbetaling plaats.

## Zekerheidsstelling

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

## Huurovereenkomst

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

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).

## Bijzondere bepaling

Dit aanbod is onder uitdrukkelijk voorbehoud goedkeuring van de gemeente Leiden met betrekking tot het gebruik.

## 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.

## Bijzonderheden

Elke transactie behoeft de nadrukkelijke goedkeuring van verhuurder.

Voorbehoud;

- positief kredietinformatierapport ter beoordeling van verhuurder;
- goedkeuring directie verhuurder.

## Overig

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

## Disclaimer

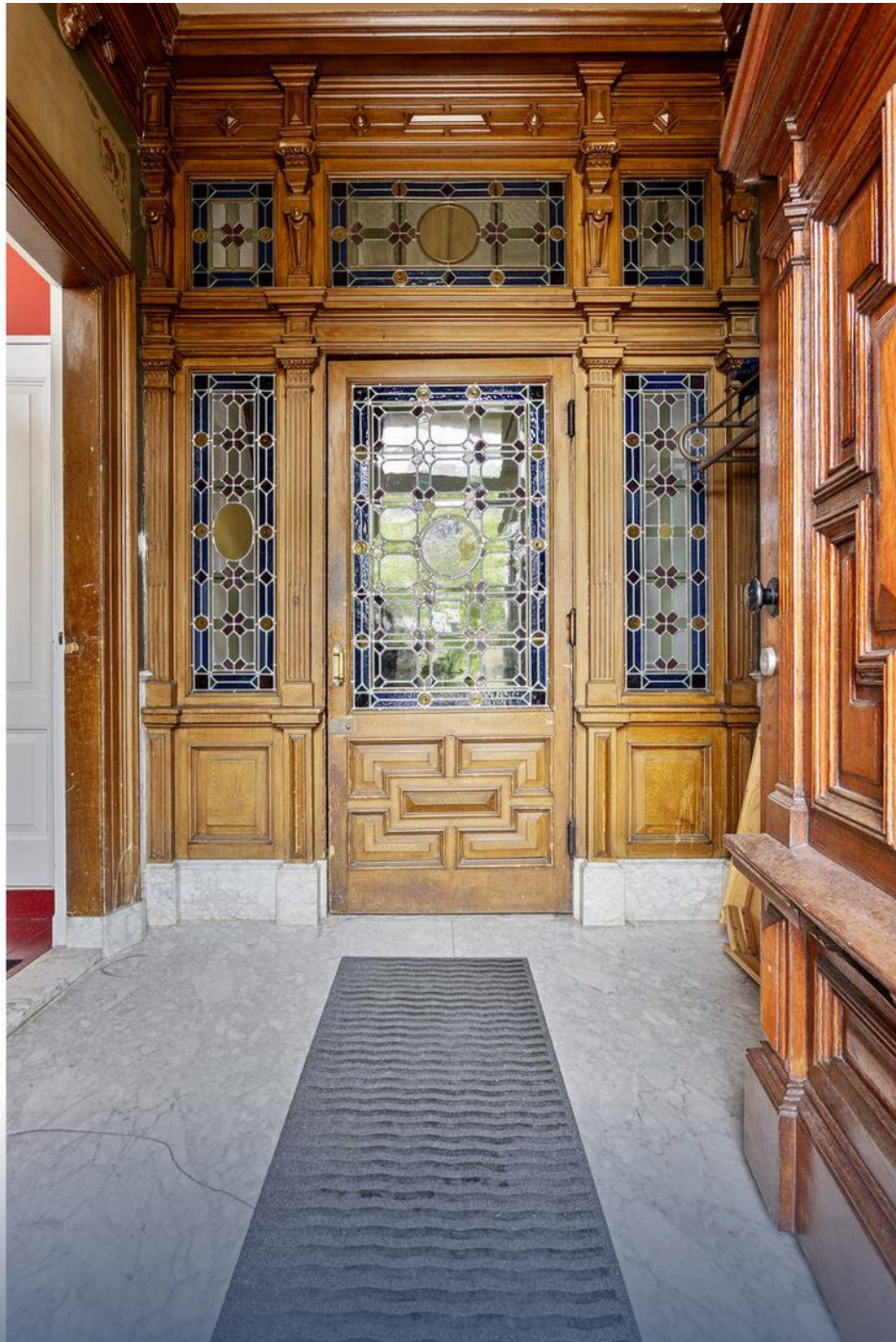
Deze vrijblijvende projectinformatie mag niet worden beschouwd als een aanbieding of offerte. Indien u een aanbieding wenst, kan van der Kooij Bedrijfsmakelaars deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.

Het gebruik ervan geschiedt voor eigen risico. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld.



Foto's



















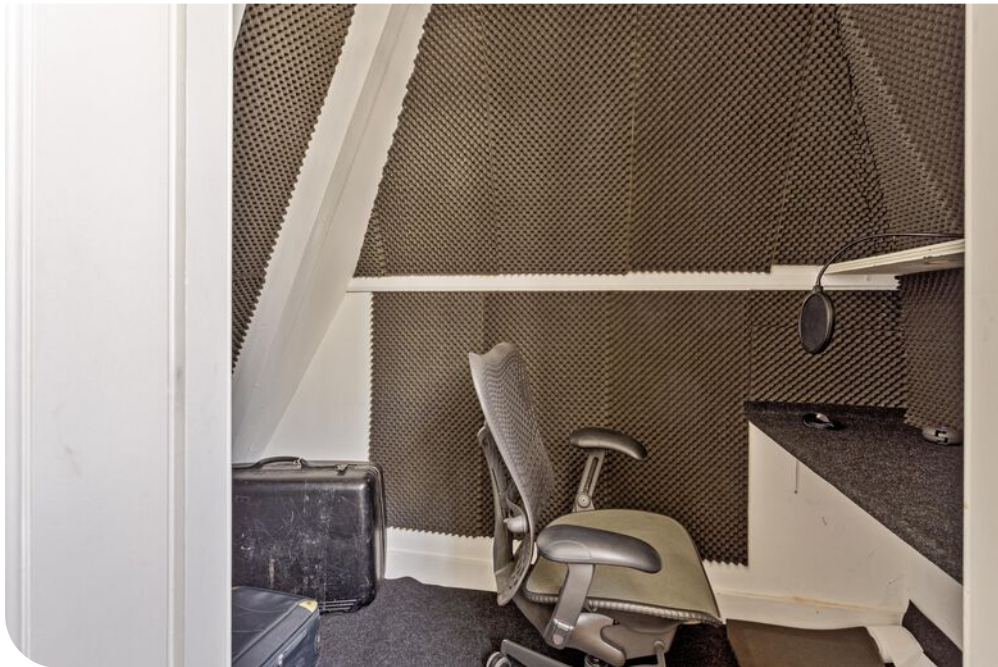












# Plattegronden

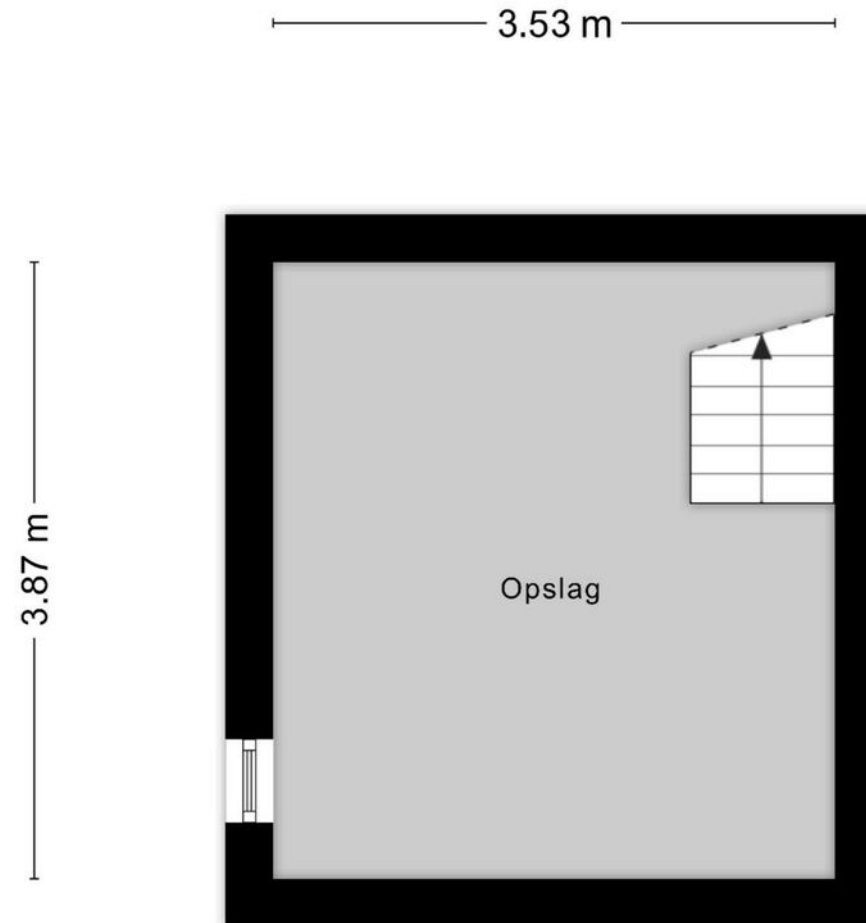


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadaster

## Kadastrale gegevens

Adres	Ypenburgbocht 3
Postcode	2316 WB
Plaats	Leiden
Gemeente	Leiden
Kadastraal sectie	L
Kadastraal nummer	2521



Kadastrale kaart Uw referentie: Ypenburgbocht 3

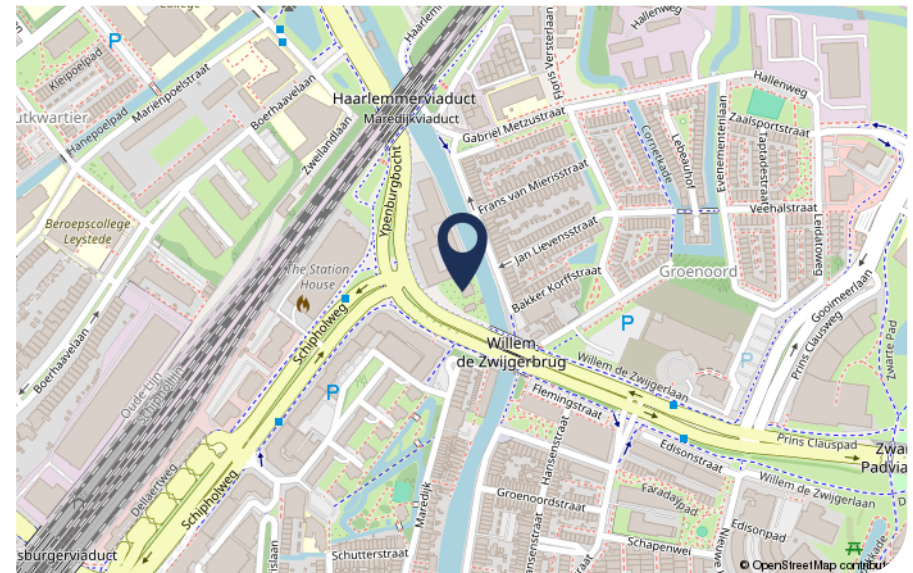
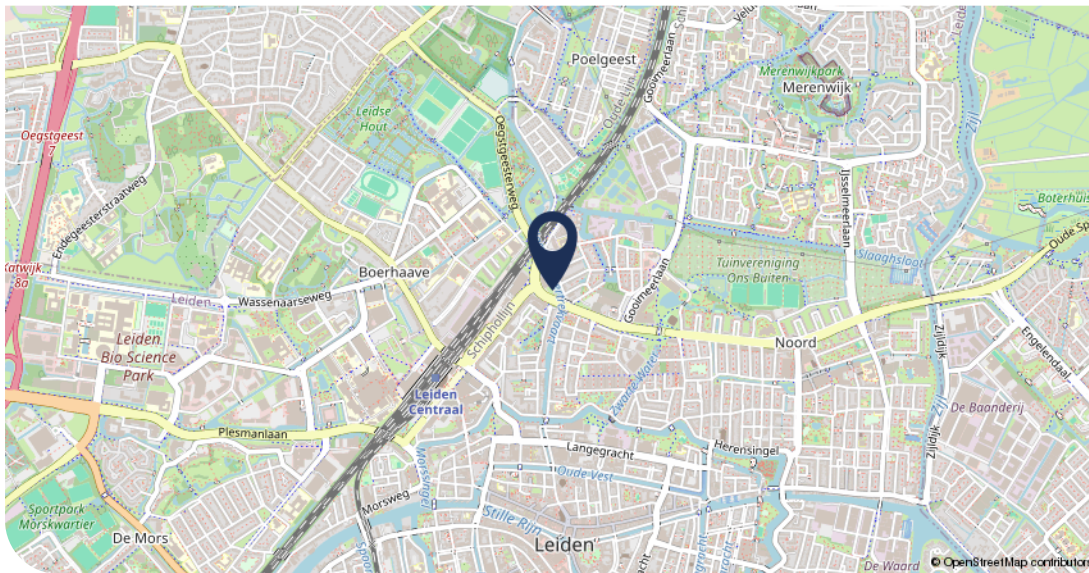
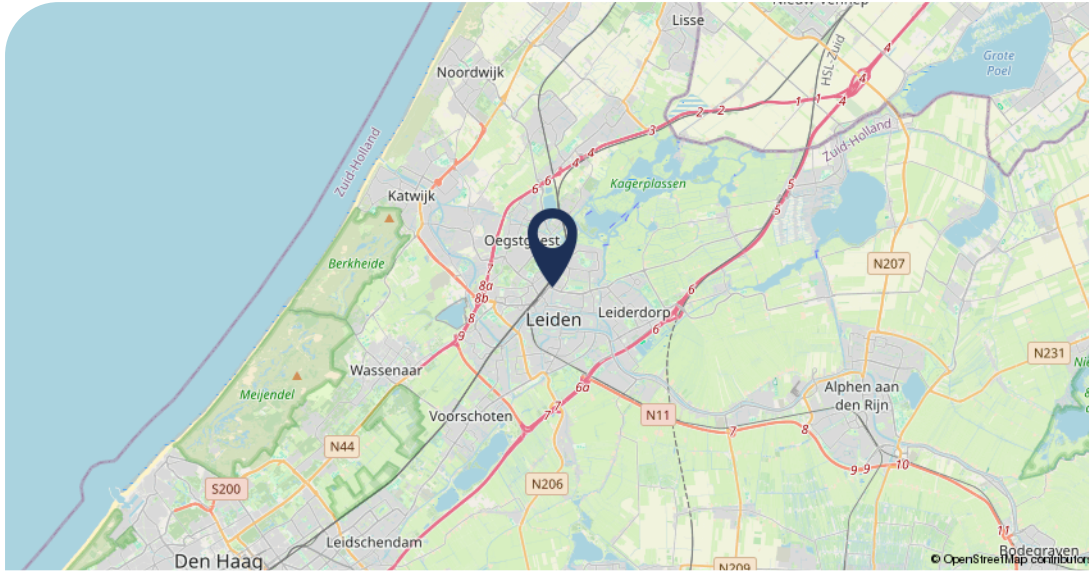


<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leiden	
	Huisnummer	Sectie L	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2521	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, giteverwd op 15 juli 2024  
De bevaarder 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.

# De locatie op de kaart



# 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 ”*





# Bezichtiging gehad en geïnteresseerd?

---

Bedankt voor uw interesse in één van onze commerciële vastgoedobjecten. Als u na de bezichtiging enthousiast bent geworden en verdere stappen wilt ondernemen, staan wij klaar om u te begeleiden. Hier is wat u kunt doen:

## 1. Contact opnemen:

Neem contact op met ons om uw interesse te bevestigen en eventuele vragen te bespreken. Een schriftelijke bevestiging per e-mail is noodzakelijk om het proces formeel te starten. U kunt ons bereiken via [info@vanderkooijmakelaars.nl](mailto:info@vanderkooijmakelaars.nl) of telefonisch via 071 – 760 00 50.

## 2. Documenten verzamelen:

Zorg ervoor dat u alle benodigde documenten en informatie bij de hand heeft. Dit omvat een kopie van uw inschrijving bij de Kamer van Koophandel (KVK) en een kopie van een geldig legitimatiebewijs. Daarnaast kan het nuttig zijn om financiële gegevens, bedrijfsinformatie en eventuele referenties klaar te hebben.

## 3. Biedingsproces:

Als kandidaat doet u zelf een huur- of koopvoorstel. Nadat u dit voorstel bij ons heeft ingediend, begeleiden wij u door het biedingsproces, waarbij we rekening houden met uw wensen en mogelijkheden.

## 4. Overeenkomst opstellen:

Bij akkoord op het bod is de deal nog niet definitief. Wij zijn verplicht de aangeleverde bedrijfsgegevens eerst te controleren voordat we een koop- of huurovereenkomst opstellen. Na deze controle stellen wij een conceptovereenkomst op en nemen wij de details met u door.

## 5. Afhandeling en overdracht:

Na ondertekening van de overeenkomst begeleiden wij u door de verdere afhandeling en zorgen we voor een soepele overdracht van het vastgoed. Voor de overdracht nodigen wij u uit voor een inspectie, waarbij we controleren of de overeengekomen deal correct is uitgevoerd. Tijdens deze inspectie worden ook de meterstanden opgenomen om alles officieel vast te leggen.

Wij staan altijd klaar om u te ondersteunen en al uw vragen te beantwoorden. Aarzel niet om contact met ons op te nemen voor verdere informatie of advies.

## Van der Kooij Makelaars

Uw partner in commercieel vastgoed.





## 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

