

## TE HUUR



**Kerkenbos 1065-1065X NIJMEGEN**  
**4.030 m<sup>2</sup> v.v.o. kantoorruimte (vanaf 133 m<sup>2</sup>\*)**

## Projectinformatie

### Algemene gegevens

Op zichtlocatie vanaf de Wijchenseweg (N326) en de snelweg A73 is recent een representatief modern en duurzaam (gasloos) kantoorobject gebouwd. Het pand heeft een oppervlakte van 4.030 m<sup>2</sup> v.v.o. verdeeld over 6 bouwlagen. Afhankelijk van de wensen van de huurder van het gebouw vanaf medio juli 2023 betrokken worden.

\*Er is al een ruimte beschikbaar vanaf 133 m<sup>2</sup>. Verhuurder zal in eerste instantie trachten tot overeenstemming te komen met huurders voor die een of meerdere verdiepingen wensen te huren.



### Objectadres

Kerkenbos 1065-1065A t/m 1065X, 6546 BB NIJMEGEN

### Parkeermogelijkheden

Rondom het object zijn 79 parkeerplaatsen aanwezig met een parkeernorm van ca. 1:50 (1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> gehuurde kantoorruimte), welke naar rato zullen worden verdeeld.

## Ligging / bereikbaarheid

De bereikbaarheid is uitstekend door de directe ligging aan de Wijchenseweg (N326 welke overgaat in de A326) en nabij de op- en afrit van de A73 Ewijk/Venlo met aansluitingen op de A50 's-Hertogenbosch en de A15 Tiel/Rotterdam/Arnhem. De Wijchenseweg vormt tevens de directe verbinding tussen afrit van de A73 en het stadscentrum van Nijmegen.

Het object ligt op loopafstand van winkelcentrum Dukenburg, de woonboulevard en het bus- en NS-treinstation welke in directe verbinding staan met het Centraal Station van Nijmegen.

## Oppervlakte

Kerkenbos 1065-1065C	BGG	Circa 647 m <sup>2</sup> VVO
Kerkenbos 1065D-1065G	1e verd.	Circa 686 m <sup>2</sup> VVO
Kerkenbos 1065H-1065L	2e verd.	Circa 686 m <sup>2</sup> VVO
Kerkenbos 1065M-1065Q	3e verd.	Circa 686 m <sup>2</sup> VVO
Kerkenbos 1065R-1065U	4e verd.	Circa 686 m <sup>2</sup> VVO
Kerkenbos 1065V-1065X	5e verd.	<u>Circa 639 m<sup>2</sup> VVO</u>
Totaal		Circa 4.030 m <sup>2</sup> VVO

## Indeling

Begane grond;

Centrale entree, hal met hoofdmeterkasten, hydrofooruimte, trappenhuis en lift en entrees naar de kantoren, nader in te richten kantooruimte door huurder en toiletgroepen met voorportaal, pantry per kwart verdieping en technische ruimte/meterkastruimte.

1e-4e Verdieping;

Via trap of lift te bereiken, omloop om het trappenhuis, entree, nader in te richten kantooruimte door huurder en toiletgroepen met voorportaal, pantry per kwart verdieping en technische ruimte/meterkastruimte.

5e Verdieping;

Via trap of lift te bereiken, met omloop om het trappenhuis, entree, nader in te richten kantooruimte door huurder en toiletgroepen met voorportaal, pantry per kwart verdieping en technische ruimte/meterkastruimte en algemene technische ruimte en toegang tot het dak, alsmede een tweetal buitenruimten (loggia's ter grootte van totaal circa 29 m<sup>2</sup>).

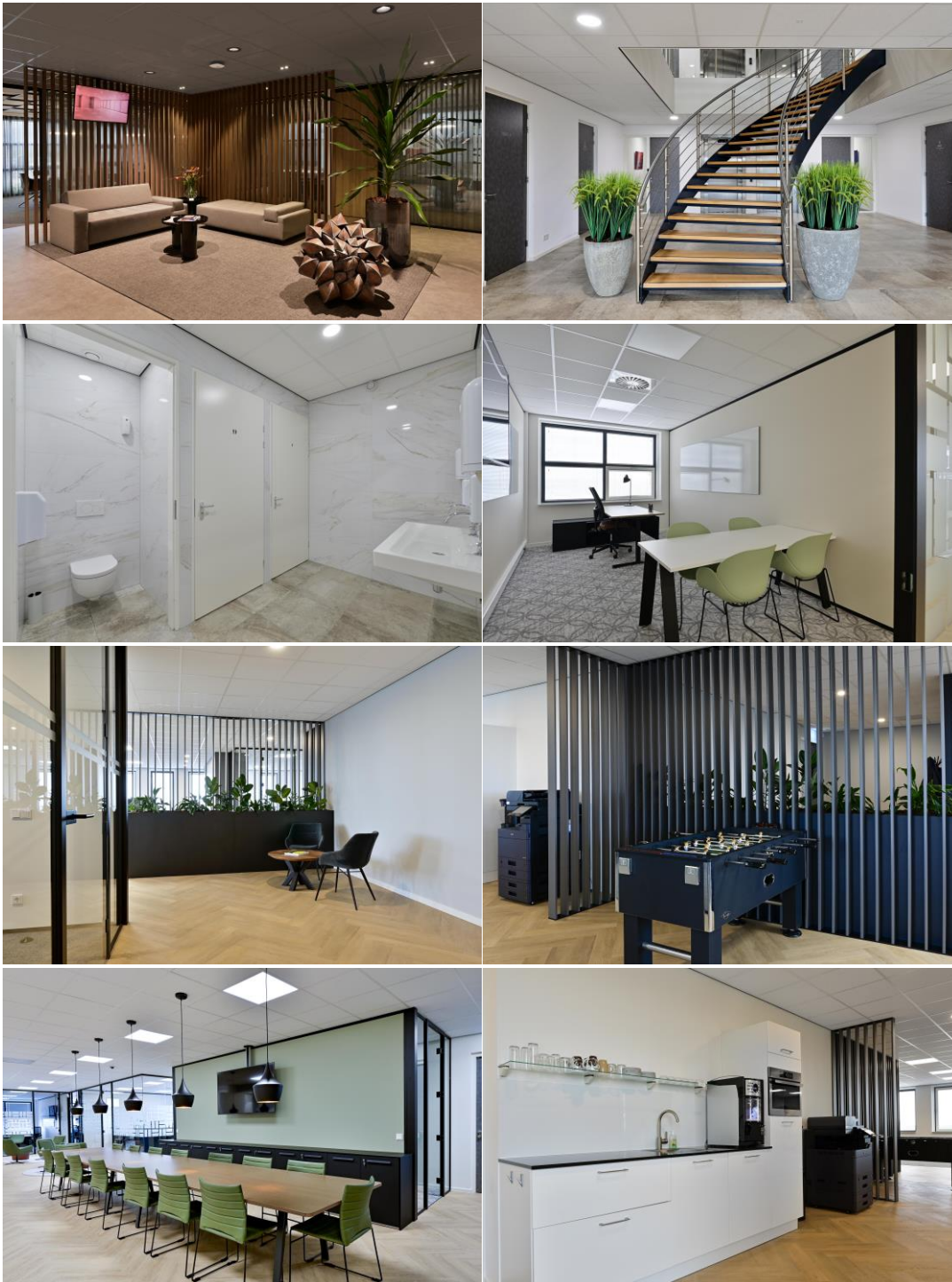
## Opleveringsniveau / Voorzieningenniveau

De kantoorruimtes zullen casco-plus worden opgeleverd:

- De algemene ruimten zullen volledig afgewerkt worden opgeleverd, wanden voorzien van spuitwerk, systeemplafonds en LED-verlichtingsarmaturen en tegels als vloerafwerking.
- Kantoren en secundaire ruimten voorzien van systeemplafond met UGR 19 LED-verlichtingsarmaturen.
- Vloerverwarming als hoofdverwarming.
- Airco/-luchtbehandeling systeem per kwart verdieping met standaard 4 wervelroosters per kwart en warmte terugwinsysteem ten behoeve van koeling, bijverwarming en ventilatie.
- Elke unit (4 per bouwlaag, 5e verdieping 3) beschikt over een eigen gescheiden toiletgroep, welke geheel betegeld zal worden en zal zijn voorzien van zwevende toiletten en een voorportaal met wastafel.
- Elke verdieping heeft 4 toegangsportalen, behoudens de 5e verdieping welke er 3 heeft.
- Elke unit zal zijn eigen hoofdaansluiting krijgen van Ziggo en mogelijkheid tot glasvezel.
- Energiezuinig gebouw gasloos uitgevoerd in betonconstructie energielabel A++
- Aluminium kozijnen met isolerende beglazing (HR+++).
- Betonnen vloeren en dak
- Wanden "behangklaar" klasse C afgewerkt
- Natuurstenen, witte vensterbanken
- Trap uitgevoerd in RVS met glazen tussenpanelen
- KONE personen lift
- Twee vluchttrappenhuizen aan beide zijden van het gebouw uitgevoerd in beton

Verdere afbouw zoals overige interne wanden, inrichting en vloerbedekking zal voor rekening van huurder zijn, verhuurder is bereid hierin mee te denken.

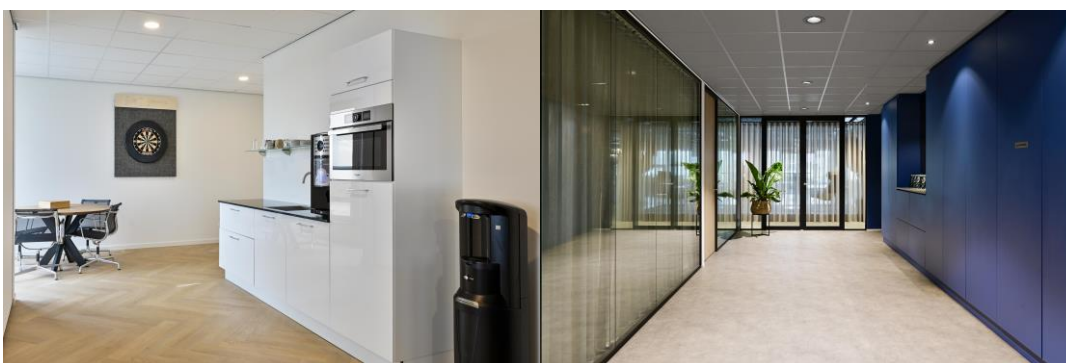
Enkele inrichtingsvoorbeelden



# HANS JANSSEN

Vastgoedconsultants & Taxateurs

St. Canisiussingel 19h  
6511 TE Nijmegen  
T (024) 3 244 244  
E VCT@hansjanssen.nl  
I www.hansjanssenvcent.nl



**KVK** 09195247  
**BTW** 8205.83.650.B.01  
**IBAN** NL80.RABO.0107.729.628  
**BIC** RABONL2U

## Buitenterrein

- Beklinkerd terrein met parkeerplaatsen
- Groene heggen
- Diverse bomen conform terreintekening
- Gemeenschappelijk fietsenstalling



## Energieelabel

Energieelabel A++

## Bestemming

De bestemming luidt 'Gemengd - 1'. De hiervoor aangewezen gronden zijn bestemd voor: kantoren en bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1 tot en met 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (model Nijmegen); uitgezonderd detailhandels- en garagebedrijven; Voor meer informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor.

## Huurprijs

Vanaf € 110,- per m<sup>2</sup> per jaar, exclusief BTW en servicekosten.

Indien de BTW niet kan worden verrekend dan zal de huurprijs met een nader vast te stellen bedrag worden verhoogd

## Servicekosten

Er zal een voorschot in rekening worden gebracht van € 7,- per m<sup>2</sup> exclusief BTW, per jaar voor de navolgende leveringen en diensten:

- de assurantiepremie ten behoeve van een evenredig deel voor de glasverzekering (met een eigen risico voor Huurder van € 250,- met uitzondering van vernielingen/inbraak);
- onderhoud van de buitenverlichting;
- reinigen van glas aan de buitengevels, minimaal 3 x per jaar;
- periodiek reinigen en onderhouden van het buitenterrein;
- periodiek onderhoud van beplantingen en groenstroken op het buitenterrein;
- onderhoud en jaarlijkse keuring lift;
- 50% van de OZB-aanslag van het gehuurde, voorheen ook wel bekend "het huurdersdeel";
- onderhoud / algemene-installatie gebouw door een gecertificeerd bedrijf, jaarlijks airco onderhoud zal voor rekening van huurder zijn en is niet inbegrepen in de servicekosten;
- controle van het terrein door een erkend bewakingsbedrijf op werkdagen, na werktijd en in de weekeinden wisselend;
- onderhoud en verbruikskosten (stroom en data) camerasysteem;
- onderhoud en service van de brandmeldingsinstallatie;
- het onderhoud (1x per jaar) van alleen de brandslanghaspel(s).
- Administratiekosten 5% over de hierboven genoemde leveringen en diensten

Verrekening van werkelijke kosten ten opzichte van betaalde voorschotten zal jaarlijks plaatsvinden. Over het voorschot servicekosten zal BTW in rekening worden gebracht.

## Voorschot water en elektra

Verhuurder zal een voorschot in rekening brengen van € 20,- per m<sup>2</sup> per jaar voor de levering van elektra en water. Elektra zal middels tussenmeters worden afgerekend en het vastrecht en waterverbruik middels omslag van m<sup>2</sup>. Verhuurder heeft er voor gekozen om groene stroom in te kopen in zijn gehele portefeuille.





## Huurtermijn

5 jaar of 10 jaar met telkens 5 optiejaren. Overige termijnen in overleg.

## Opzegtermijn

12 maanden

## Betalingen

De huur, servicekosten en de daarover verschuldigde BTW zullen per maand vooruit in rekening worden gebracht.

## Zekerheidsstelling

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van drie maanden huur inclusief servicekosten en de daarover verschuldigde BTW.

## Huurovereenkomst

Volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den

Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21 en gepubliceerd op de website [www.roz.nl](http://www.roz.nl).

Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

## **Nadere informatie en/of bezichtiging**

Hans Janssen Vastgoedconsultants & Taxateurs BV  
J.H.A. Janssen MRICS REV RT  
St. Canisiussingel 19H  
6511 TE NIJMEGEN  
Postbus 1041  
6501 BA NIJMEGEN  
Tel: 024-3 244 244  
Internet: [www.hansjanssenvcent.nl](http://www.hansjanssenvcent.nl)  
E-mail: [VCT@hansjanssen.nl](mailto:VCT@hansjanssen.nl)

De vermelde informatie in deze brochure is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

De inhoud van deze informatie is door ons met zorg en in samenspraak met onze opdrachtgever samengesteld uit ons beschikbare bescheiden. Mocht u naar aanleiding van het lezen van deze informatie het idee hebben iets te missen en/of andere vragen hebben, schroomt u dan niet om contact met ons op te nemen. Aan deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden. Wijzigingen in de gegevens zijn voorbehouden.

foto's







# HANS JANSSEN

Vastgoedconsultants & Taxateurs

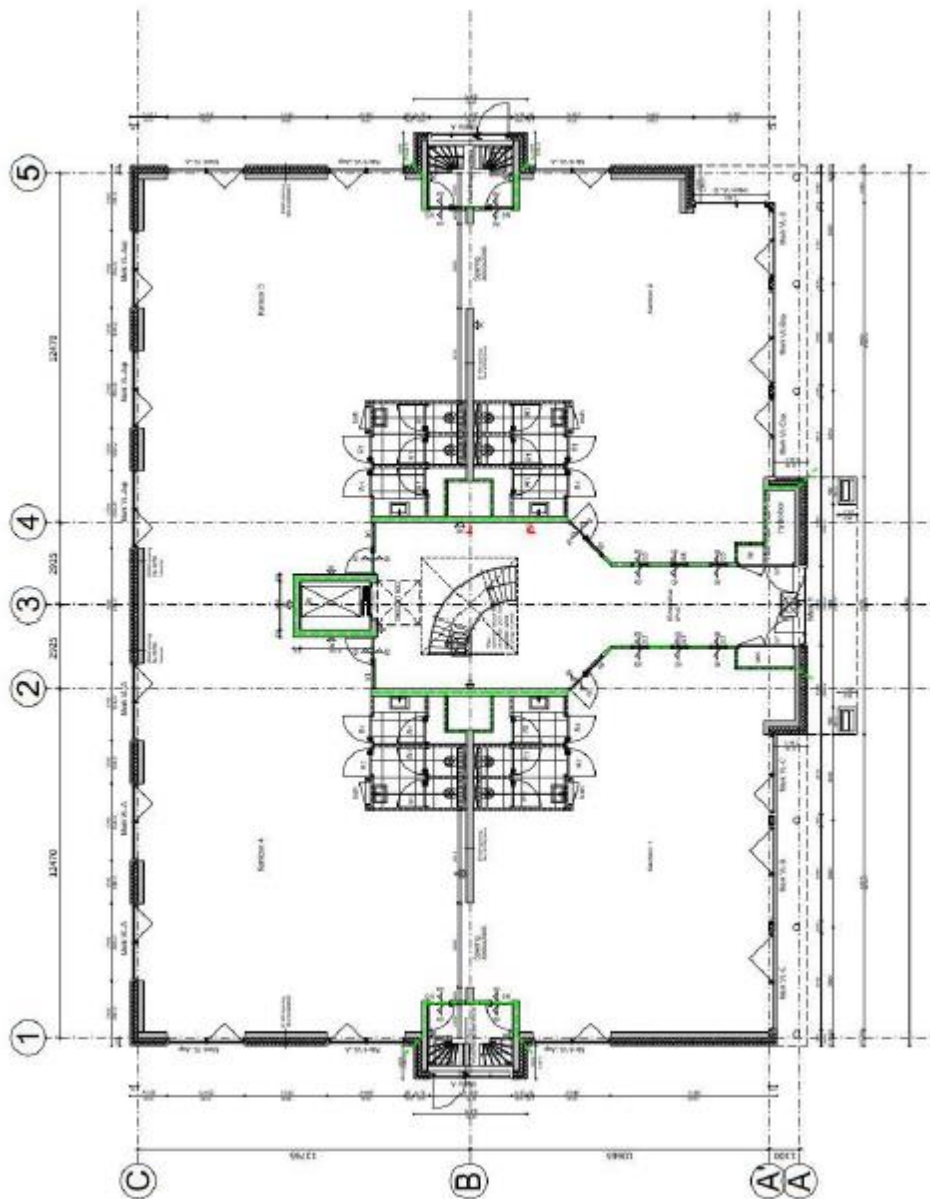
St. Canisiusseingel 19h  
6511 TE Nijmegen  
T (024) 3 244 244  
E VCT@hansjanssen.nl  
I www.hansjanssenvcent.nl



**KVK** 09195247  
**BTW** 8205.83.650.B.01  
**IBAN** NL80.RABO.0107.729.628  
**BIC** RABONL2U

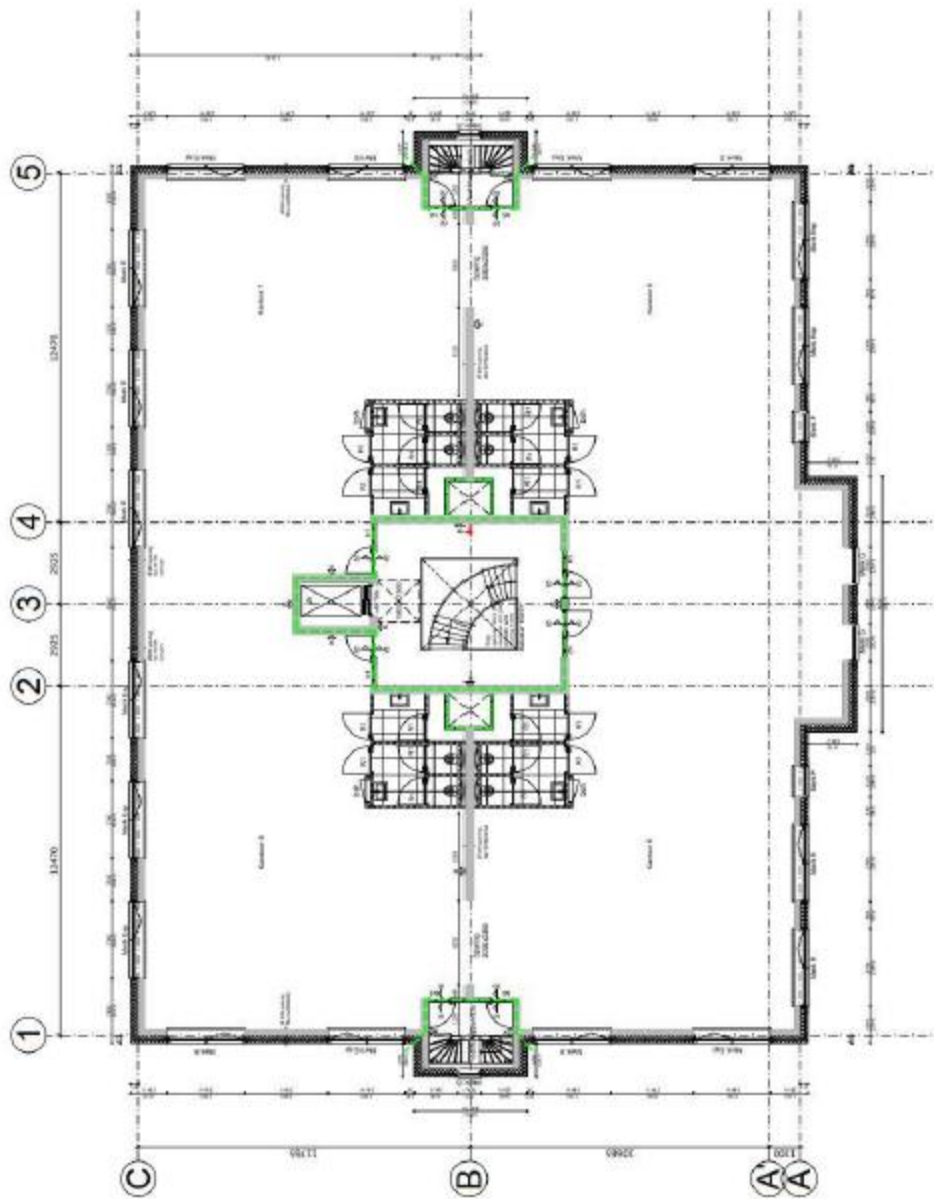
## Tekeningen

**Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden**

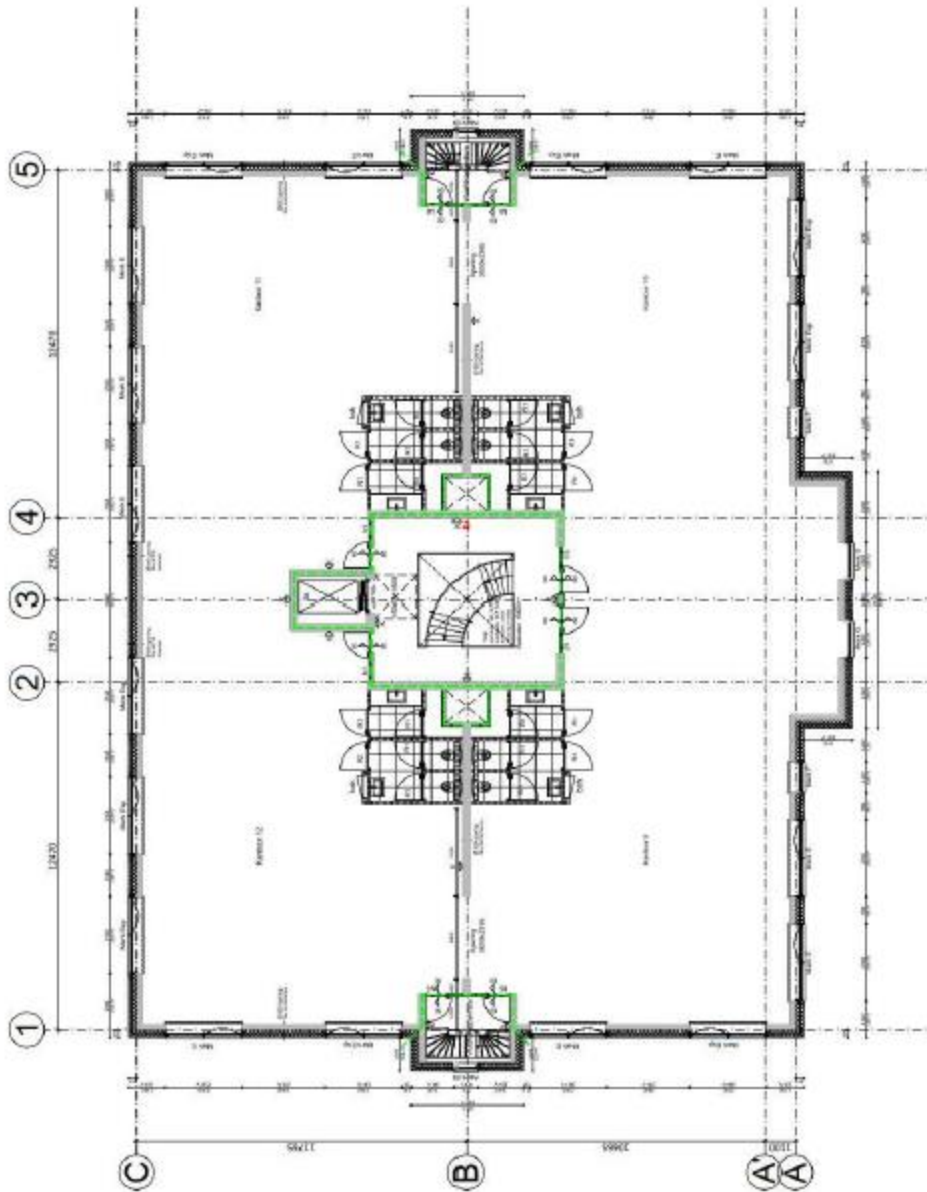


**Begane grond**

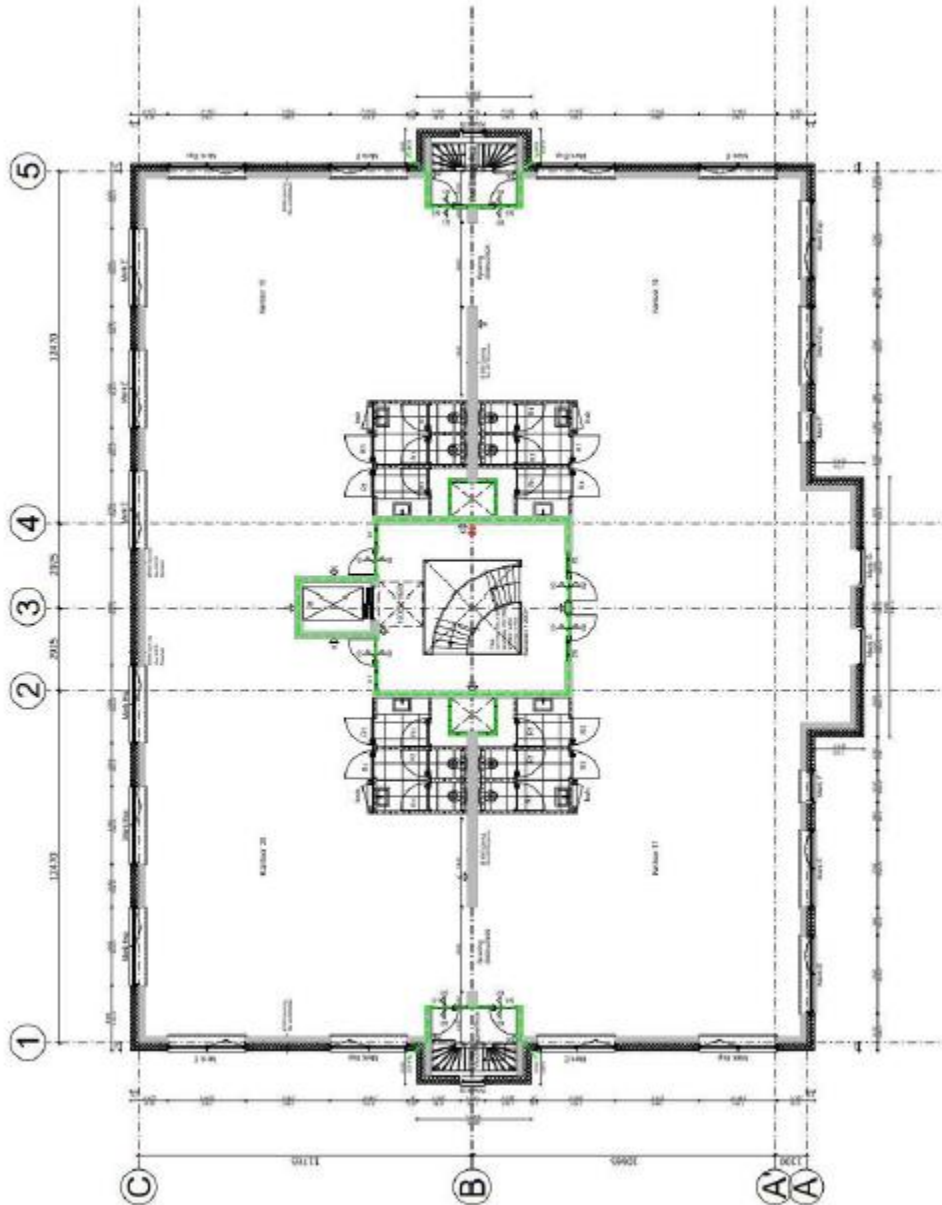




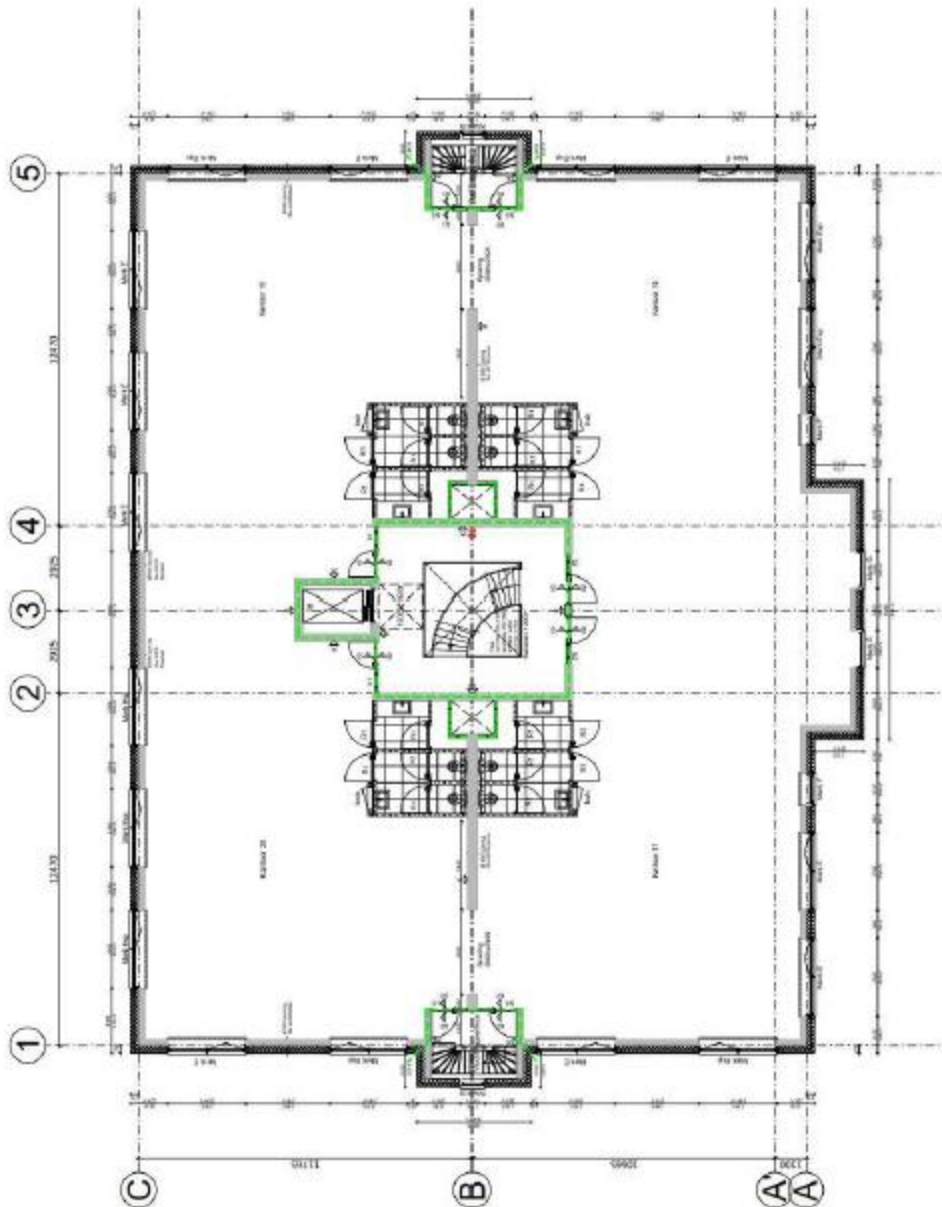
1<sup>e</sup> verdieping



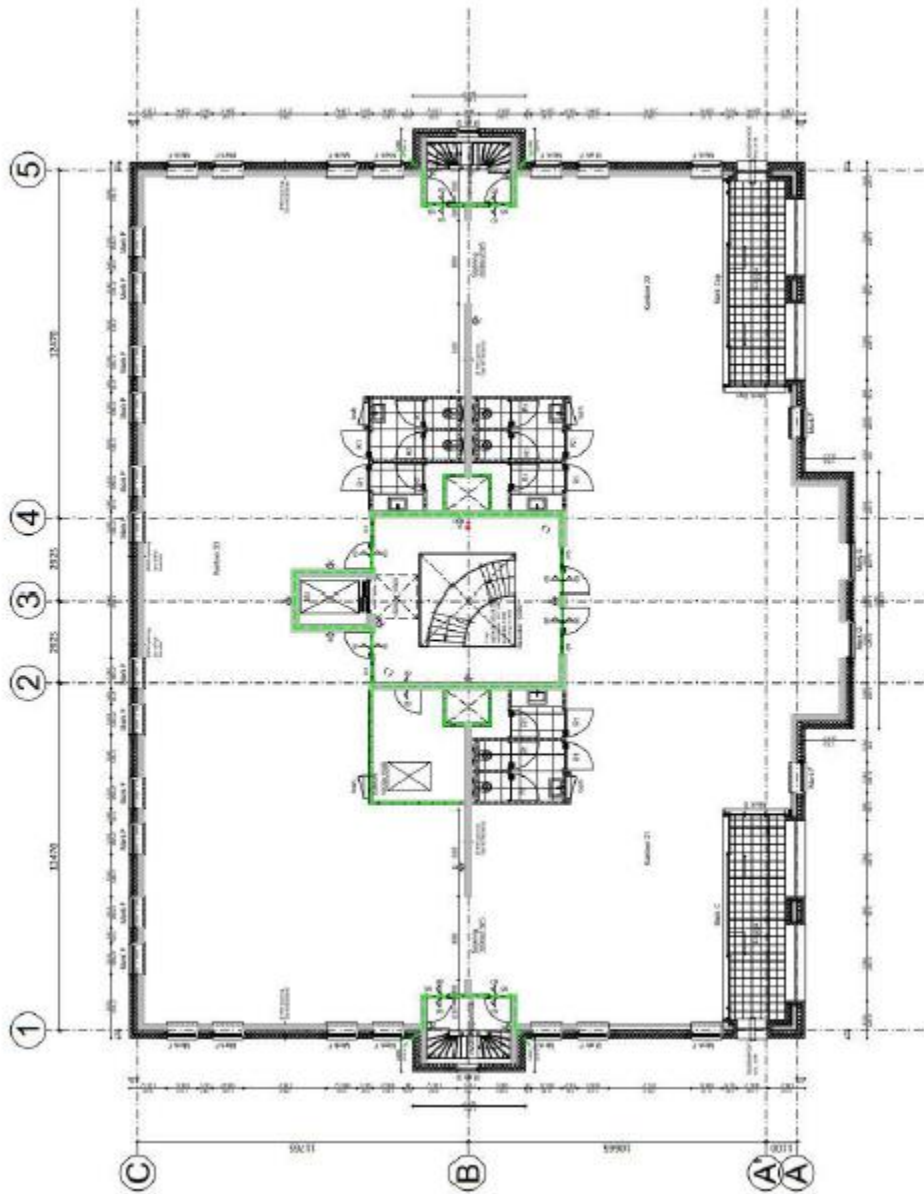
2<sup>e</sup> verdieping



3<sup>e</sup> verdieping



4<sup>e</sup> verdieping



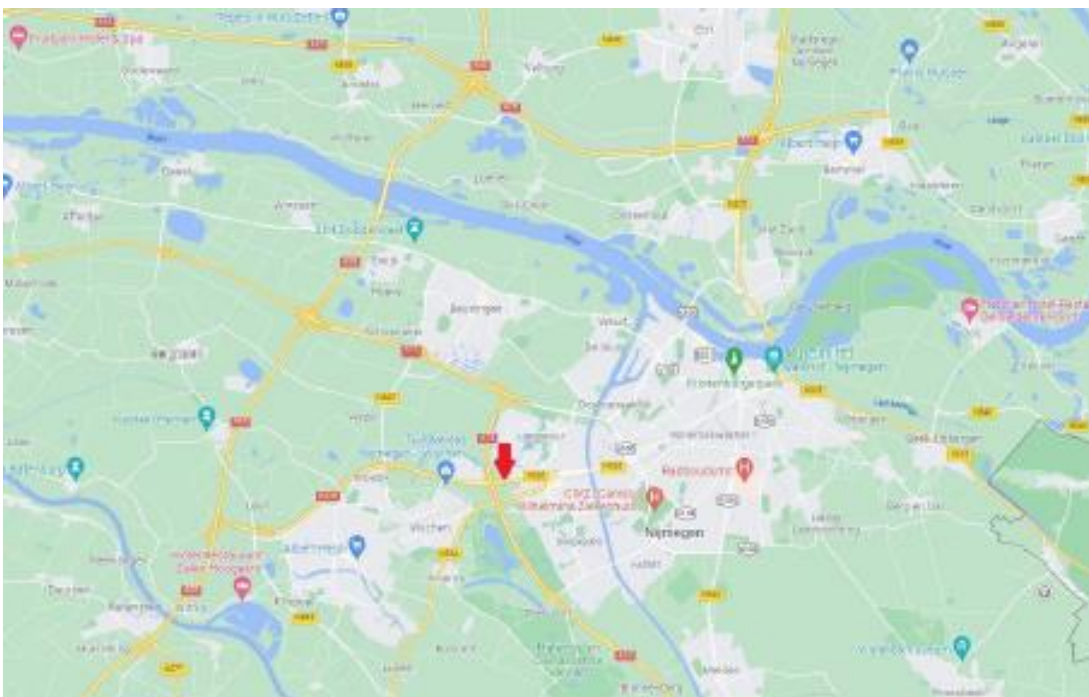
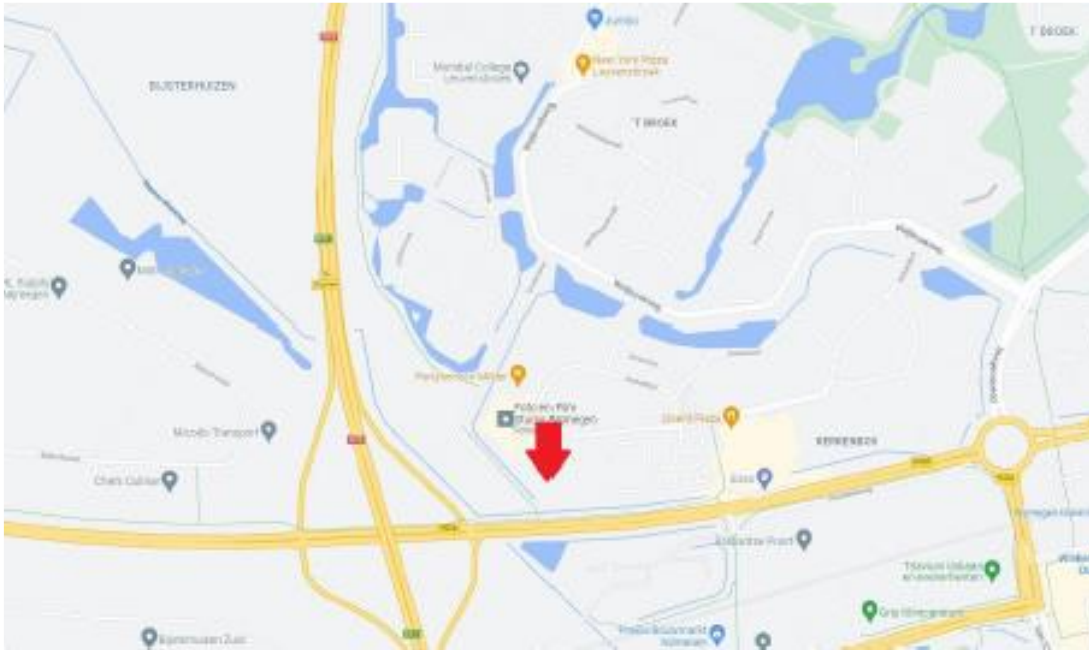
5<sup>e</sup> verdieping

# HANS JANSSEN

Vastgoedconsultants & Taxateurs

St. Canisiusweg 19h  
6511 TE Nijmegen  
T (024) 3 244 244  
E VCT@hansjanssen.nl  
I www.hansjanssenvcent.nl

## Omgeving/ Plattegrond

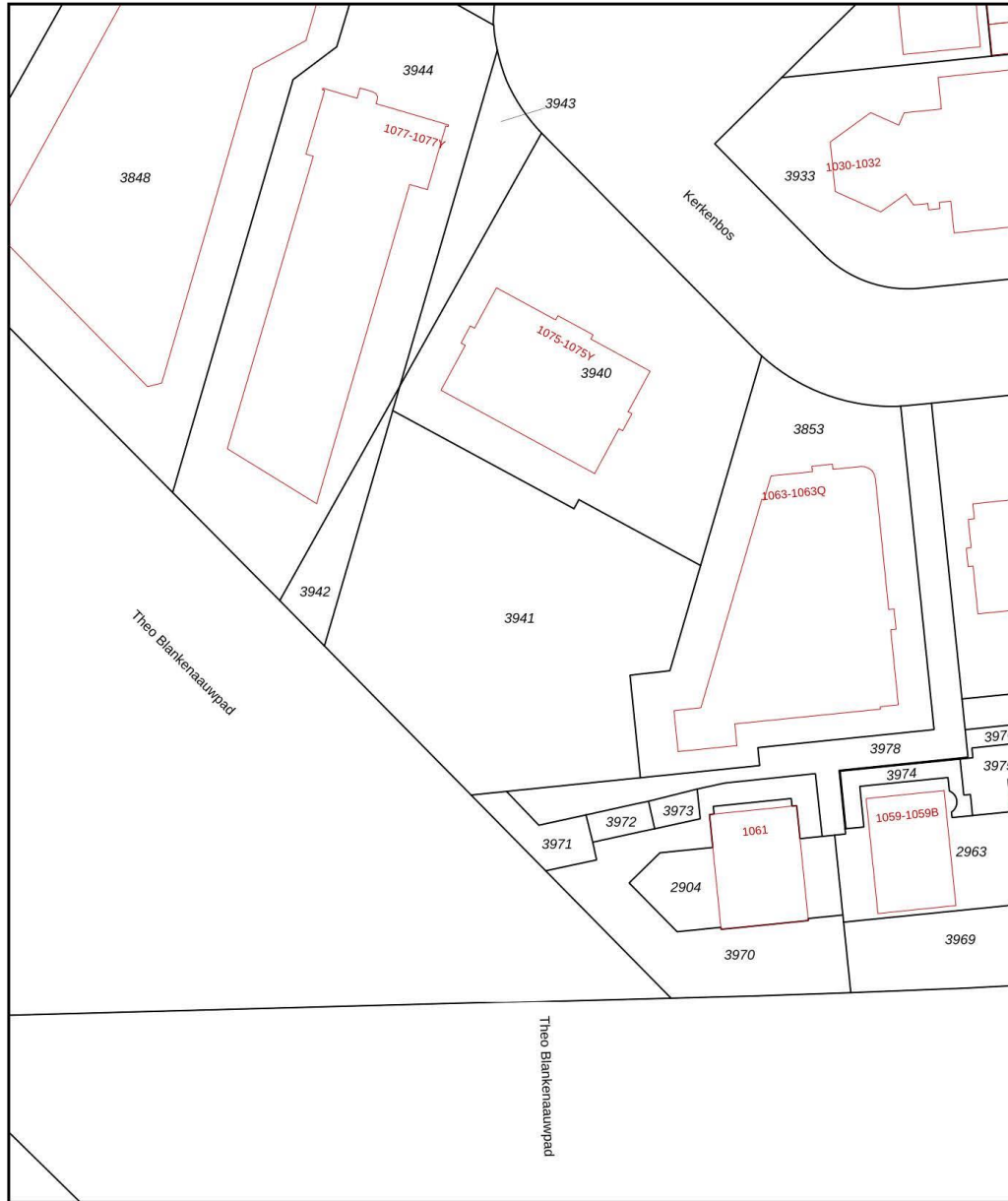


**KVK** 09195247  
**BTW** 8205.83.650.B.01  
**IBAN** NL80.RABO.0107.729.628  
**BIC** RABONL2U

## Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: bog



0 10 20 30 40 50m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Neerbosch	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie E	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3941	
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 maart 2023  
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.

## Bestemmingsplan



### Artikel 8 Gemengd - 1

#### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- kantoren en bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1 tot en met 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (model Nijmegen); uitgezonderd detailhandels- en garagebedrijven;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor bedrijfswoning;
- ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tevens voor een horecabedrijf tot maximaal 1.500m<sup>2</sup> voor zover deze voorkomt in categorie 1b en 2b van de Staat van horeca-activiteiten met bijbehorende terrassen;
- ondergeschikte detailhandel;
- ondersteunende horeca zoals bedoeld in artikel 28.4;
- bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;
- wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

#### 8.2 Bouwregels

##### 8.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- gebouwen en overkappingen;
- bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.



### 8.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 8.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. (hoofd)gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';
- b. ten aanzien van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
  1. het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' tot maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage mag worden bebouwd; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' geheel worden bebouwd;
  2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
  3. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning is toegestaan met een maximale inhoud van 600m<sup>3</sup>;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient de onderdoorgang vrij te blijven van bebouwing;
- d. op het bouwperceel buiten de aanduiding 'bouwvlak' mogen, doch uitsluitend aan de voorzijde van en aangrenzend aan het hoofdgebouw, worden gebouwd:
  1. aan- en uitbouwen, zoals erkers en ingangspartijen, tot een maximale breedte van 60% van de gevelbreedte van het hoofdgebouw en een maximale diepte van 2 meter;  
de goothoogte mag ten hoogste de hoogte van de beganegrondlaag van het hoofdgebouw bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag bedragen;
- e. erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht; buiten de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:

92 Regels beheersverordening Nijmegen Brabantse Poort

  1. aangrenzend aan de hoofdbebouwing mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, wordengebouwd met een maximale diepte van 2 meter;
  2. de bouwhoogte van palen en (licht)masten mag niet meer bedragen dan 10 meter, de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2,5 meter bedragen en de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

### 8.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gebouwen voor zelfstandige kantoren;
- b. bewoning (inclusief kamerverhuur) van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen;
- c. opslag van goederen op onbebouwde gronden met een totale stapelhoogte van meer dan 5 meter. De opslag van goederen dient vanaf de openbare weg aan het zicht onttrokken te zijn.

### 8.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken

van het bepaalde in:

- a. lid 8.1 teneinde bedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toelaatbare categorieën van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. lid 8.1 teneinde bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Regels beheersverordening Nijmegen Brabantse Poort 93