

**VRIJBLIJVENDE PROJECTINFORMATIE  
TE HUUR  
KANTOORRUIMTE**

**HAMBURGERSTRAAT 28A  
TE UTRECHT**



Zadelhoff Vastgoedadviseurs B.V.

Maliebaan 89

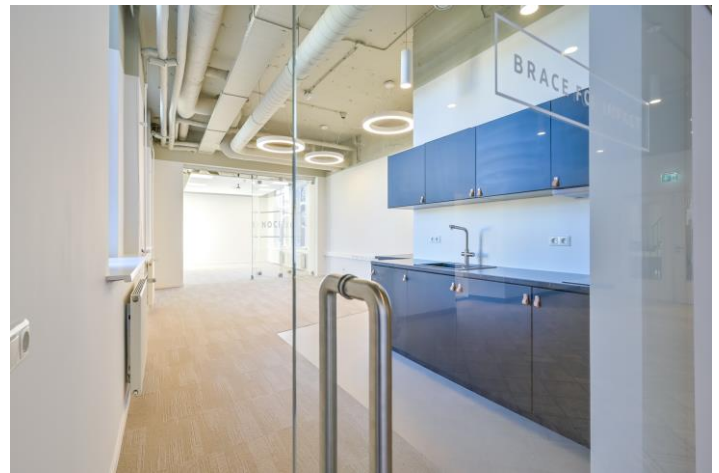
3581 CG UTRECHT

tel: 030 – 30 744 17

e-mail: [utrecht@zadelhoffvastgoedadviseurs.nl](mailto:utrecht@zadelhoffvastgoedadviseurs.nl)

[www.zadelhoffvastgoedadviseurs.nl](http://www.zadelhoffvastgoedadviseurs.nl)









## TE HUUR KANTOORRUIMTE

### Adres

Hamburgerstraat 28A te Utrecht (3512 NS).

### Algemene informatie

Ervaar de ultieme turn-key kantoorruimte, in de schaduw van de Domtoren, in het bruisende hart van Utrecht.

De voor de verhuur beschikbare kantoorruimte is gelegen in de voormalige rechtbank van Utrecht; een multi-tenant gebouw met huurders zoals het hotel-restaurant 'De Rechtbank', het Utrechts Archief en diverse andere kantoorgebruikers.

Voor de verhuur is er circa 308 m<sup>2</sup> v.v.o. beschikbaar, inclusief toebedeling algemene ruimte. De kantoorruimte bevindt zich op de 2<sup>e</sup> verdieping van het object, en is afwisselend modern en monumentaal. Van industriële plafonds tot een kerkgevel uit 1054 in het zicht.

### Locatie

De Hamburgerstraat 28A ligt in het hart van Utrecht centrum, tussen de Nieuwegracht en de Oudegracht in. De historie van deze locatie gaat terug tot het jaar 1054 met de bouw van de toenmalige Paulusabdij, waarna in het jaar 1595 het Hof van Utrecht zijn intrede nam in het gebouw, en vervolgens het Provinciaal Gerechtshof.

Na het vertrek van de rechtbank is het object grondig gerenoveerd en zijn thans onder andere Het Utrechts Archief en Restaurant De Rechtbank gevestigd in het gebouw. De beschikbare kantoorruimte is vervolgens in 2020 wederom gerenoveerd.

### Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is zowel met de auto als het OV goed. Het centraal station bevindt zich op een loopafstand van circa 10 minuten en diverse busstations zijn op circa 5 minuten loopafstand gelegen.

### Oppervlakte

Voor de verhuur is er circa 308 m<sup>2</sup> v.v.o. beschikbaar, inclusief toebedeling algemene ruimte. De kantoorruimte bevindt zich op de 2<sup>e</sup> verdieping van het object.

Er is eveneens een unit van circa 905 m<sup>2</sup> v.v.o., inclusief toebedeling algemene ruimte op de 3<sup>e</sup> verdieping beschikbaar.

Bovengenoemde metrages zijn ingemeten conform NEN 2580.

## Parkeren

In de directe omgeving is betaald parkeren mogelijk. U kunt hiervoor een zakelijke parkeervergunning aanvragen bij de gemeente Utrecht. De kosten voor de eerste vergunning bedragen circa € 2.318,06 per kwartaal exclusief BTW. Bekijk de voorwaarden op de website van de gemeente Utrecht.

Ook is het mogelijk om een zakelijk parkeerabonnement af te sluiten voor de parkeergarage aan de Springweg. De kosten hiervan bedragen voor 5 dagen in de week circa € 890,- per kwartaal exclusief BTW. De garage wordt in 2028 gesloopt, waarna het mogelijk is een parkeerabonnement af te sluiten bij bijvoorbeeld een van de garages onder Hoog Catharijne.

## Huurprijs

### Kantoorruimte

€ 250,- per m<sup>2</sup> v.v.o. te vermeerderen met servicekosten en BTW.

### BTW

Uitgangspunt is een BTW-belaste verhuur. Indien huurder niet aan het 90% criterium voldoet, is er sprake van omzetbelasting vrijgestelde verhuur. In dat laatste geval, wordt de huurprijs exclusief omzetbelasting, verhoogd met 7% zodat het voor verhuurder ontstane nadeel wordt gecompenseerd.

## Opleveringsniveau en voorzieningen

De kantoorruimte op de 2<sup>e</sup> verdieping wordt in huidige staat opgeleverd, inclusief de volgende zaken:

- toegang via de centrale entree met de lift;
- digitaal toegangssysteem (m.b.v. tags);
- brandwerende toegangsdeuren, die de kantoorruimte van de algemene ruimte scheidt;
- uitgebreide keuken, voorzien van een combi magnetron-oven, koelkast met vriesvak, 1st vaatwasser, Gröhe heetwater kraan (kokend en gekoeld water);
- vloerafwerking bestaande uit modern tapijt in de werkruimtes en marmoleum in de keuken, travertin in de centrale eigen hal;
- wanden wit geschilderd;
- LED-verlichting;
- voorzien van Verosol gordijnen (met zonwerende coating);
- werk- dan wel vergaderruimte aan de rechterzijde is afscheidbaar middels glazen vouwpui van keuken, en eveneens voorzien van beamerstatief en groot glazen whiteboard;
- glazen schuifdeur naar rechter werkruimte annex keuken;
- centrale intercominstallatie;

## Vervolg opleveringsniveau en voorzieningen

- klimaatinstallatie, waarbij de luchtverversing d.m.v. inblaas en afzuiging van lucht i.c.m. WTW en eveneens topkoeling;
- centrale verwarming middels radiatoren (middels stadsverwarming);
- brandmeldinstallatie;
- voldoende elektra en data aansluitingen (CAD5e), waaronder ook data aansluitingen op de plafondgoten t.b.v. wifi punten, idem in de wand nabij de deuren t.b.v. tablets t.b.v. reserveren ruimte;
- enkele vloerpotten voorzien van stopcontacten;
- te openen ramen met HR++ glas alsook deels enkel glas (agv monumentale status);
- medegebruik van het ruime centrale trappenhuis, en de personenlift van kelder dan wel begane grond naar de eigen verdieping, goederenlift;
- toiletruimte op de 2e verdieping met 3 toiletten, medegebruik met de huurders van de 2<sup>e</sup> verdieping;
- medegebruik van de serverruimte op de 2e verdieping, airco gekoeld, en voorzien van glasvezel;
- medegebruik van de brievenbus bij de ingang op het plein.

## Duurzaamheid

De duurzaamheid van het pand uit zich o.a. in de volgende kenmerken:

- energielabel A;
- klimaatinstallatie, waarbij de luchtverversing d.m.v. inblaas en afzuiging van lucht i.c.m. WTW en eveneens topkoeling;
- centrale verwarming (middels stadsverwarming);
- HR++ glas, deels enkel glas;
- LED-verlichting met (grotendeels) aanwezigheidsdetectie;
- bouwmaterialen getoetst op duurzaamheids- en milieuaspecten (zoals emissie en grondstoffen);
- oorspronkelijke bouwjaar 1054, waarvan delen in het gebouw nog goed zichtbaar zijn.

## Energielabel

Het gehuurde heeft energielabel A.

## Bestemming

De bestemming van het gehuurde betreft "Gemengd-3". Dat houdt in dat het volgende gebruik is toegestaan: o.a. zakelijke- en maatschappelijke dienstverlening met daaraan ondergeschikte additionele horeca.



<b>Huurprijsaanpassing</b>	Jaarlijks, op basis van het Consumenten Prijsindexcijfer (CPI), reeks Alle Huishoudens (2015=100) gepubliceerd door het CBS; voor het eerst 1 jaar na de huuringangsdatum.
<b>Huurtermijn</b>	Vanaf 5 (vijf) jaar met verlengingsperiodes van telkens 5 jaar.
<b>Betaling</b>	Huur, servicekosten en BTW per kwartaal vooruit.
<b>Servicekosten</b>	€ 55,- per m <sup>2</sup> , per jaar, te vermeerderen met BTW.
<b>Zekerheidsstelling</b>	Een waarborgsom ter grootte van ten minste 3 (drie) maanden huur, vermeerderd met servicekosten en BTW dient gesteld en afgegeven te worden door een erkende Nederlandse bankinstelling.
<b>Aanvaarding</b>	In overleg.
<b>Overige voorwaarden en condities</b>	Op basis van het laatste model van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) voor kantoorruimte.
<b>Bijzonderheden</b>	Deze informatie wordt u verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verhuurder. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan, kunnen geen rechten worden ontleend en kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden.
<b>Voor informatie</b>	Zadelhoff Vastgoedadviseurs B.V. Maliebaan 89 3581 CG Utrecht tel: 030 – 30 744 17 <a href="mailto:utrecht@zadelhoffvastgoedadviseurs.nl">utrecht@zadelhoffvastgoedadviseurs.nl</a> <a href="http://www.zadelhoffvastgoedadviseurs.nl">www.zadelhoffvastgoedadviseurs.nl</a>

**Plattegrond 2<sup>e</sup> verdieping**

