

Winkelruimte | ca. 448 m<sup>2</sup> v.v.o. | BG + 1e verdieping

Breed front

Nieuwbouw-

ontwikkelingen



**TE HUUR**

Pr Johan Friso Promenade 128  
2284 DC Rijswijk

Contactpersoon: Bobbi van Niel

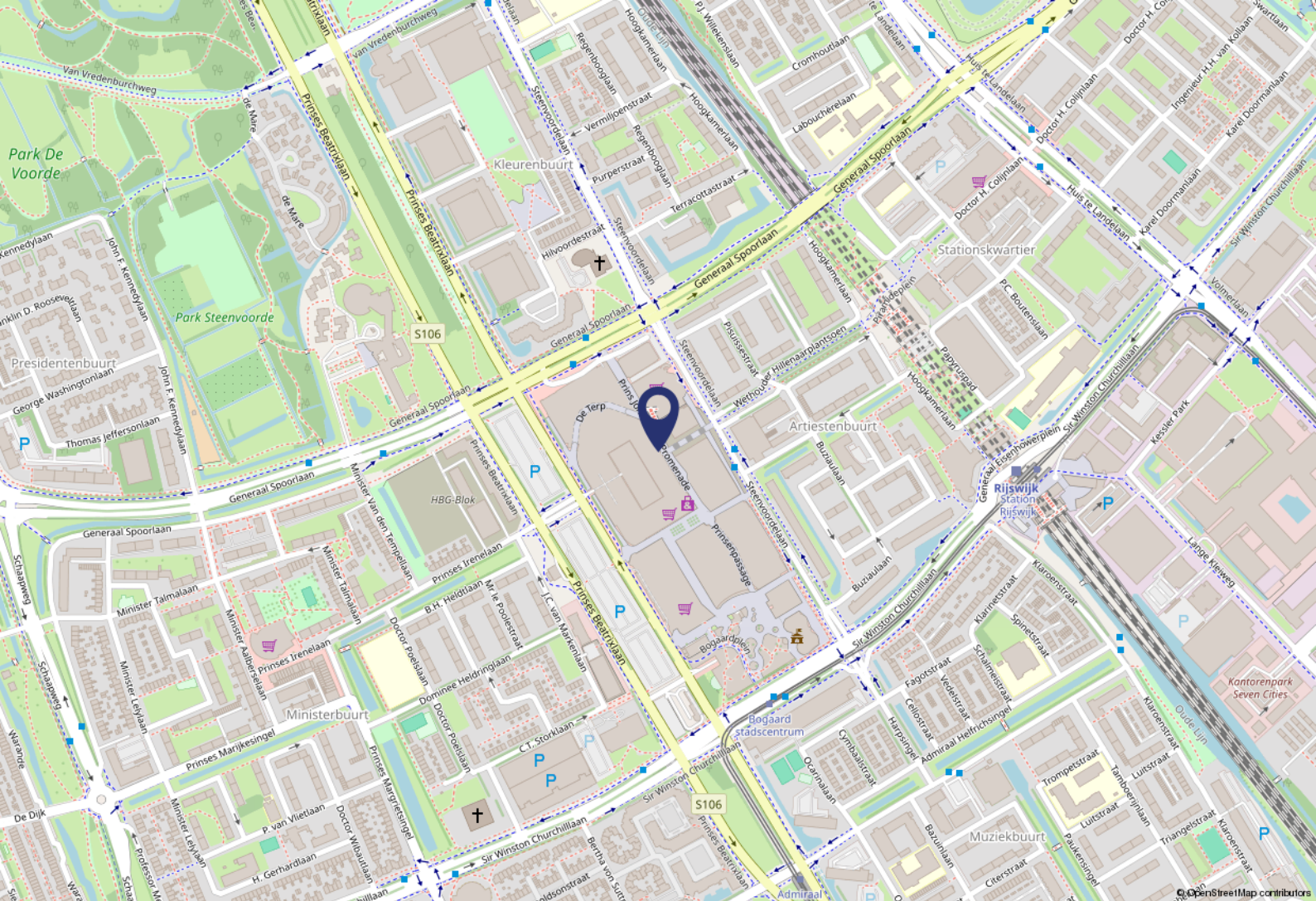


## Omgevingsfactoren

Winkelcentrum De Bogaard is een dynamisch winkelgebied, wat zich kenmerkt door bijzondere mix aan landelijke winkelketens en lokale winkeliers. Onder andere Hema, Xenos, Lucardi, Nelson en Van Haren zijn in directe omgeving gevestigd.

De omgeving is momenteel volop in ontwikkeling met diverse nieuwbouwprojecten die de aantrekkingskracht van het gebied verder vergroten en waarmee nieuwe bezoekersstromen worden gecreëerd. Belangrijke projecten in de buurt zijn onder andere:

- **Nieuwbouwproject De Generaal:** Een hypermodern en duurzaam appartementengebouw met diverse voorzieningen.
- **Renovatie van het Bogaard Stadscentrum:** Verbetering van het winkelgebied met meer groen en zitgelegenheden.
- **Nieuwbouwproject The Orchard I en II:** Een innovatief en duurzaam woon- en werkgebied dat hoogwaardige appartementen en diverse faciliteiten biedt. Een all-in woonbeleving, waarbij circa 400 m<sup>2</sup> ontwikkeld tot gemeenschappelijke ruimten voor bewoners ten behoeve van services en faciliteiten die aansluiten op de manier waarop de doelgroep wil leven en wonen. In de plint zal er circa 2.000 m<sup>2</sup> beschikbaar komen voor retail.



# Locatie

## Bereikbaarheid

Het winkelcentrum is goed bereikbaar met zowel eigen vervoer als het openbaar vervoer, er zijn diverse bus- en tramhaltes in de nabijheid. Daarnaast is NS station Rijswijk gelegen voor het Bogaardplein.

De op- en afritten van rijkswegen A4 en A13 bevinden zich in de directe omgeving.

## Parkeren

Er zijn verschillende parkeergarages in nabije omgeving, zoals Q-park Bogaardplein en Q-park In de Bogaard, daarnaast is openbaar parkeren aan de Steenvoordelaan tevens een optie (betaald parkeren).

# Objectgegevens

## Objectomschrijving

De winkelruimte aan de Prins Johan Friso Promenade nummer 128, bekleed een oppervlakte van totaal ca. 448 m<sup>2</sup> verdeeld over de begane grond (ca. 240 m<sup>2</sup>) en eerste verdieping (ca. 208 m<sup>2</sup>). Het gehele pand bevindt zich in casco staat.

Aan de achterzijde van het pand is een mogelijkheid om te laden en te lossen via de achteringang.

De volledig glazen gevel zorgt voor een uitnodigende entree van de winkelruimte, de frontbreedte betreft ca. 8,8 meter. Aan de overkant van de winkelruimte wordt momenteel The Orchard ontwikkeld, naar verwachting wordt het project begin 2026 opgeleverd. De komst van deze nieuwbouwwontwikkelingen draagt bij aan de levendigheid van de omgeving, waar de winkelruimte in de toekomst van zal profiteren.

Het gehuurde mag uitsluitend worden gebruikt als winkelruimte in de zin van artikel 7:290 BW.

## Metrage

De totale oppervlakte bedraagt circa 448 m<sup>2</sup> v.v.o. (conform NEN 2580), als volgt verdeeld:

- Begane grond: circa 240 m<sup>2</sup>;
- Eerste verdieping: circa 208 m<sup>2</sup>.

## Opleveringsniveau

Het object wordt leeg en bezemschoon opgeleverd met onder andere de volgende voorzieningen:

- Breed front;
- Representatieve entree;
- Achterom;
- Laad-/losplek.

Doch het object wordt uitsluitend casco verhuurd.

## Bestemmingsplan

'In de Bogaard' vastgesteld d.d. 11-02-2014

Het object valt onder bestemmingscategorie 'Centrum-1'.

Voor het volledige bestemmingsplan kunt u terecht op: [omgevingswet.overheid.nl](http://omgevingswet.overheid.nl).

## Energielabel

Het energielabel wordt later aangevraagd.

# Huurgegevens

## Huurprijs

€ 72.500,- per jaar te vermeerderen met BTW.

## Servicekosten

Huurder dient zelf zorg te dragen voor aansluiting en betaling van alle nutsvoorzieningen.

## Huurtermijn

5 (vijf) jaren + 5 (vijf) optiejaren.

## Opzegtermijn

12 (twaalf) maanden.

## Aanvaarding

In overleg.

## Huurbetaling

Per maand vooruit.

## Huurprijsaanpassing

Jaarlijks, voor het eerst 1 jaar na huuringangsdatum, op basis van de wijziging van het prijsindexcijfer volgens de Consumentenprijsindex (CPI), Alle Huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

## BTW

Verhuurder wenst te opteren voor BTW belaste verhuur. Indien huurder niet voldoet aan de criteria, zal er een nader overeen te komen percentage ter compensatie van de gedeerde BTW worden vastgesteld.

## Zekerheidsstelling

Bankgarantie/waarborgsom ter grootte van een bruto betalingsverplichting van minimaal 3 (drie) maanden (huur, servicekosten en BTW), afhankelijk van de financiële gegoedheid van de huurder.

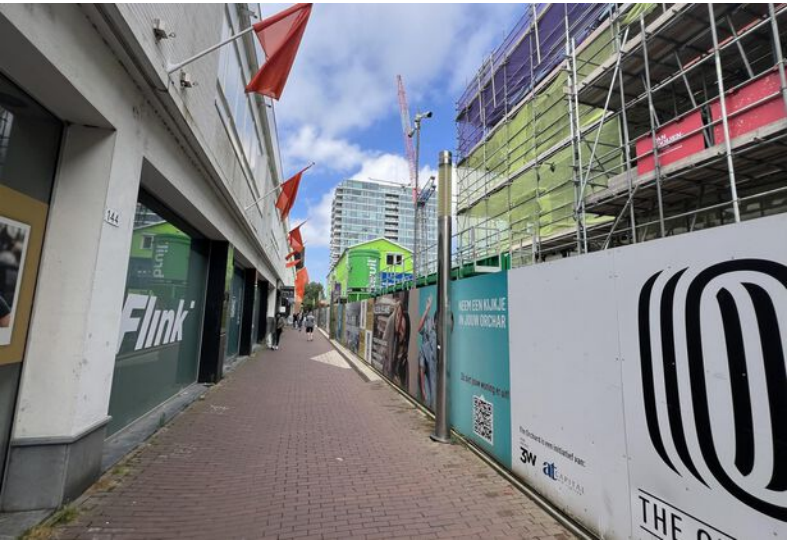
## Huurovereenkomst

De huurovereenkomst zal worden opgesteld conform de door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in 2012 vastgestelde ROZ model Huurovereenkomst Winkelruimte met aanvullende bepalingen van verhuurder.

Deze aanmelding is collegiaal met Groenewegen Vastgoedadvies.

Bovenstaande objectinformatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kan door ons geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Vermelding van vloer- en overige oppervlakten zijn slechts indicatief en kunnen in werkelijkheid afwijken. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd.









# Het Bedrijfs Onroerend Goed team

## Onbezorgd de vastgoedmarkt op? Kies voor Frisia Makelaars!

Veertig enthousiaste vakmensen, die boordevol kennis en ervaring zitten, staan voor u klaar. Dat betekent altijd de juiste adviseur aan uw zijde, op het juiste tijdstip. U heeft een beslissing genomen om een belegging, kantoor-, winkel- of bedrijfspand te (ver)kopen of (ver)huren. De lijnen tussen collega-adviseurs zijn kort, waardoor er snel geschakeld kan worden. Niet geheel onbelangrijk in een bruisende vastgoedmarkt. Wij willen u ontzorgen met onze vakkennis en daadkracht.

## Haagse wortels met een robuust Fries tintje

Sinds de jaren 20 dragen wij de naam Frisia Makelaars met trots. De oprichter begeleidde Friese cliënten, die zich in Den Haag wilden vestigen. Sindsdien zijn wij zowel actief in de woningmakelaardij als in de zakelijke markt. Dat verklaart onze brede blik en enorme kennis van de regio Haaglanden. Daarnaast maken wij deel uit van het samenwerkingsverband Dynamis. Wij hebben de krachten gebundeld van twaalf regionale makelaarskantoren, met dertig vestigingen in heel Nederland. Dat is nog méér expertise en kennis waar we uit kunnen putten, om u nog beter van dienst te kunnen zijn.

Marktkennis

Missie

Allround  
dienstverlener

Professionaliteit

Visie

Service

Persoonlijke benadering



Frisia Makelaars





Javastraat 1a | 2585 AA Den Haag  
bog@frisiamakelaars.nl  
frisiamakelaars.nl | 070 - 342 01 01



**Frisia Makelaars**

