

3 inspirerende bedrijfsunits met industrieel karakter!

Kanaaldijk-Zuid 1 Eindhoven - De IJsfabriek



Ca 2.822 m² bedrijfsruimte - verdeeld over 3 units

Vanaf ca 703 m²

TE HUUR

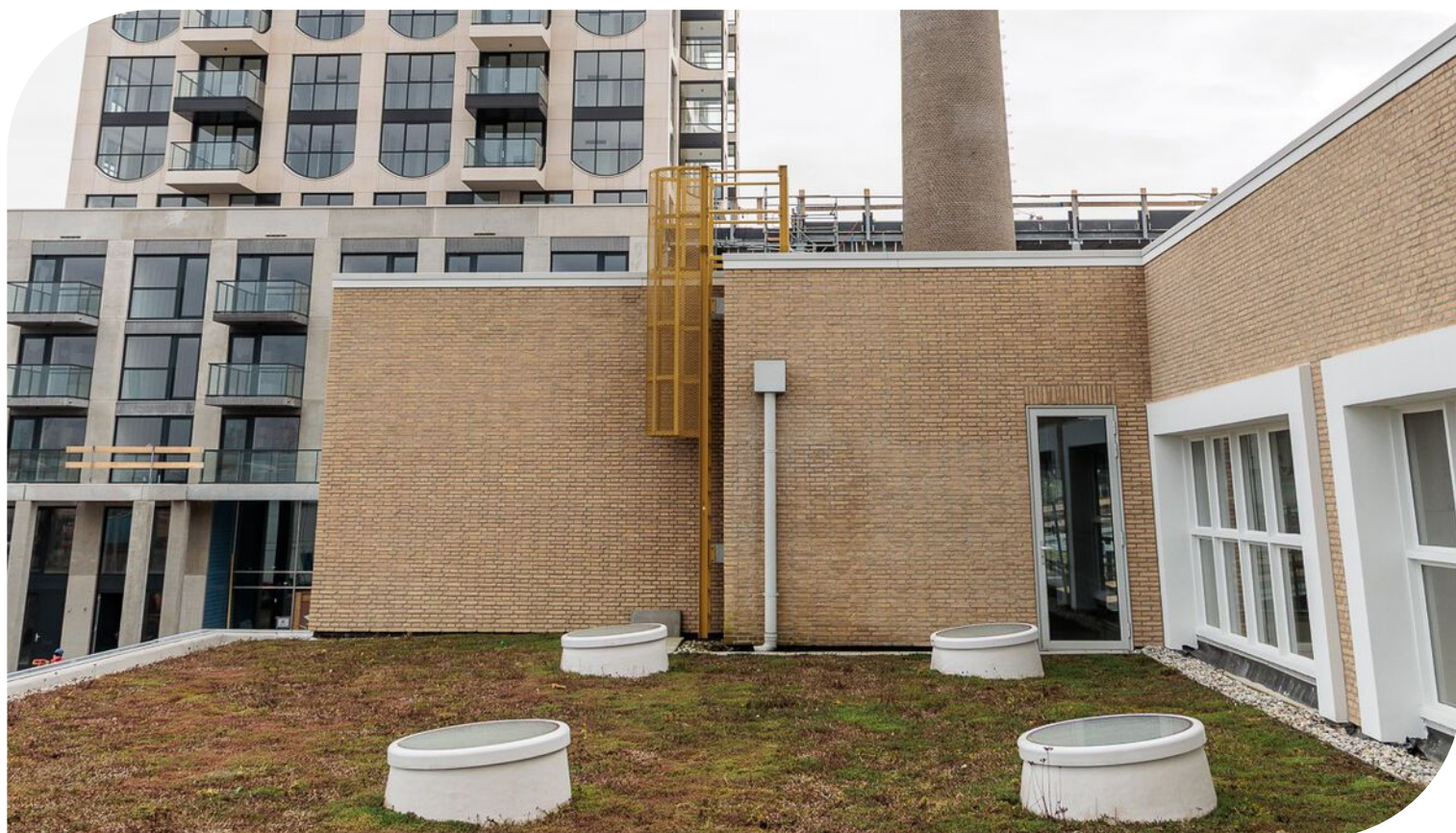
TE HUUR

Kanaaldijk-Zuid 1 te Eindhoven (5643 TZ)



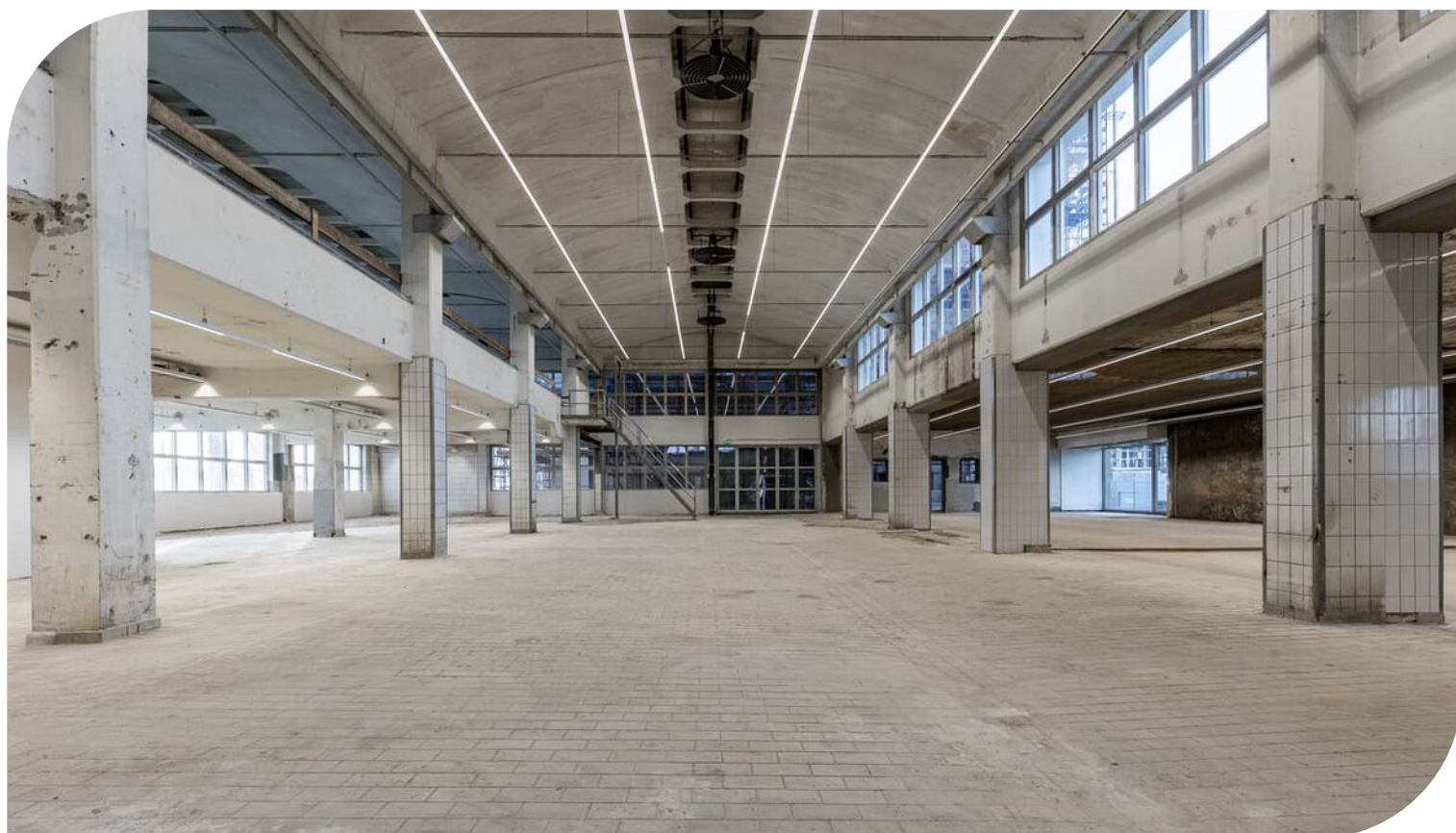
TE HUUR

Kanaaldijk-Zuid 1 te Eindhoven (5643 TZ)



TE HUUR

Kanaaldijk-Zuid 1 te Eindhoven (5643 TZ)



Locatiegegevens

Locatie:

De IJsfabriek is gelegen in het plangebied De Caai, het voormalige Campinaterrein in Eindhoven. Dit gebied ondergaat een grootse transformatie van een industriële werklocatie naar een modern dynamisch woon-/werk- en verblijfsgebied. Temidden van de ontwikkeling van vijf nieuwe woontorens en een nieuw te bouwen parkeergarage is op het terrein de monumentale Melk- en IJsfabriek zorgvuldig behouden gebleven. Deze historisch karakteristieke panden zijn met zorg herontwikkeld en getransformeerd in meerdere bedrijfsunits.

Bereikbaarheid:

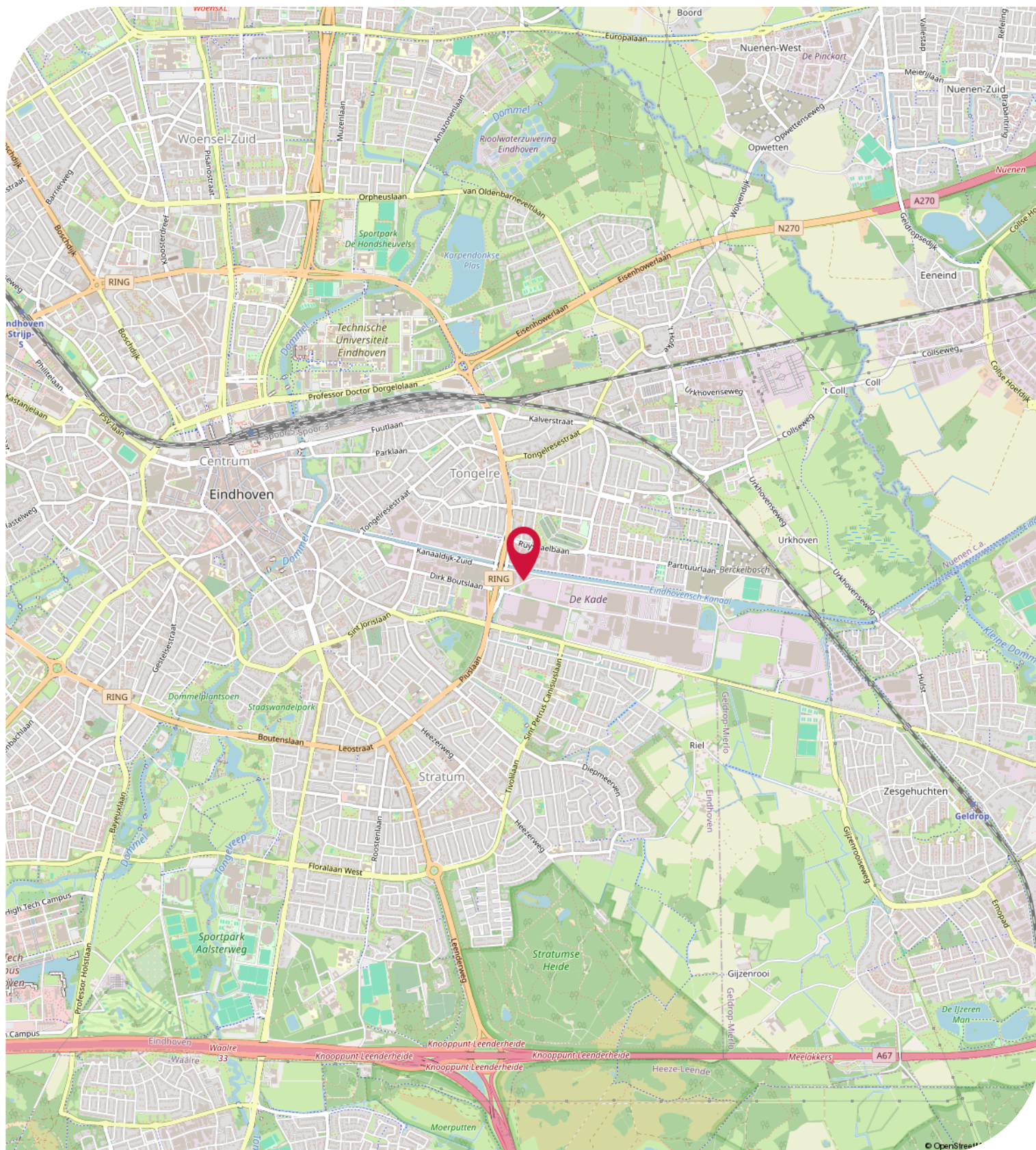
De te huur aangeboden bedrijfsunits in dit bedrijfsgebouw aan De Caai - De IJsfabriek, zijn gelegen in het stadsdeel de Irisbuurt te Eindhoven. Met de fiets of lopend, het maakt eigenlijk niet zo veel uit. Vanaf De Caai ben je zo in het centrum van Eindhoven. Dus lekker op de fiets naar de TU of naar het station en van daaruit verder. Ga je de andere kant op, dan sta je zo in het groene buitengebied ten oosten van Eindhoven. De Caai verbindt zo de stad met het groen. De bereikbaarheid naar dit bedrijfspand aan De Caai - De IJsfabriek is zeer goed.



TE HUUR

Kanaaldijk-Zuid 1 te Eindhoven (5643 TZ)

Bereikbaarheid



Objectgegevens

Highlights 3 bedrijfsunits (goed te combineren):

- Duurzaam en hoogwaardig afwerkingsniveau met behoud van industrieel karakter
- Sfeervol inspirerend bedrijfsgebouw met nieuwbouw comfort
- Gunstige ligging, nabij de binnenring langs het kanaal grenzend aan het stadscentrum
- Monumentaal bedrijfsgebouw temidden van nieuw modern werk/woon- en verblijfsgebied
- De ruimtes worden uitgerust met moderne voorzieningen

Beschikbare oppervlakte voor de verhuur (deelverhuur per unit):

Circa 2.822 m² bedrijfsruimte totaal - verdeeld over 3 units - onderverdeeld in:

Unit 1 - Circa 703 m² totaal - onderverdeeld in:

Circa 703 m² bedrijfsruimte - begane grond

Unit 2 - Circa 959 m² totaal - onderverdeeld in:

Circa 341 m² bedrijfsruimte - begane grond

Circa 330 m² bedrijfsruimte - 1e verdieping

Circa 288 m² bedrijfsruimte - kelder

Unit 3 - Circa 1.160 m² totaal - onderverdeeld in:

Circa 487 m² bedrijfsruimte - begane grond

Circa 426 m² bedrijfsruimte - 1e verdieping

Circa 247 m² bedrijfsruimte - kelder

Parkeergelegenheid:

Gebiedsontwikkelaar BPD gerealiseerd medio 2025 op het terrein een bovengrondse parkeervoorziening. In deze semi-openbare parkeervoorziening worden parkeerplaatsen te huur aangeboden. Voor huurders van de IJsfabriek zijn in totaal 28 parkeerplaatsen toegewezen. Hiervan zijn 9 parkeerplaatsen voorzien van een aansluit-/ oplaadpunt ten behoeve van het laden van elektrisch aangedreven voertuigen. Daarnaast zal voor zakelijke klanten van ma-vr van 7:00 - 19:00 uur plaatsen beschikbaar komen. Abonnementsprijzen bedragen 150 euro per maand per parkeerplaats (excl. BTW). Tevens komen er parkeerplaatsen voor circa 15 deelauto's. Tot het moment van oplevering van de parkeervoorziening zijn er tijdelijk parkeerplaatsen op het terrein beschikbaar voor huurders en bezoekers. In de kelder van de ijsfabriek is een fietsenstalling aanwezig.

Algemeen:

Het is belangrijk dat het gebouw zijn karakter behoudt, maar ook dat specifieke gebruikerswensen van de huurder mogelijk zijn. Daarom denken we graag met jou mee en onderzoeken en bespreken we de mogelijkheden tot maatwerk. We praten graag met je verder over de unieke kans om je te vestigen in deze vernieuwde omgeving met behoud van historische waarden. Het open karakter en de variatie in type ruimtes, uitgerust met moderne voorzieningen, biedt bedrijven een unieke kans om zich te vestigen in een vernieuwde omgeving, met behoud van historische waarden.

Opleveringsniveau bedrijfsruimte:

Zie pagina's 8 + 9 voor de specificaties.

Aanvaarding:

Per direct.

Bouwjaar:

2024

Objectgegevens

Opleveringsniveau bedrijfsruimte:

- **Werktuig-bouwkundige installatie:** de temperatuur voor het gebouw wordt centraal opgewekt middels een lucht-warmtepompinstallatie welke in de kelder van de naastgelegen Melkfabriek is opgesteld. De warmte wordt door middel van ondergrondse leidingen getransporteerd naar het verdeelstation in de technische ruimte van de IJsfabriek. Dit is ook de locatie waar de meetinrichting is gesitueerd welke het verbruik van warmte en koude registreert. In de kelder wordt eveneens de luchtbehandelingskast met warmteterugwinning voor bedrijfsunit 1 & 3 aangebracht.
- **Wanden:** bestaande muren en wanden zijn in hun oorspronkelijke vorm gehandhaafd, waarbij de doorgangen van deuren zijn voorzien. Daar waar noodzakelijk zijn brandvertragende tussenwanden met brandwerende deuren voorzien. Nieuwe ruimtescheidende wanden worden middels gesloten metalstud wanden uitgevoerd. Daar waar noodzakelijk zijn deze brandwerend uitgevoerd.
- **Vloeren:** kelder: bestaande betonnen vloeren + begane grond en verdiepingsvloeren: nieuwe monolithisch afgewerkte vloeren (voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling). De vloeren zijn alle geschikt voor gebruik. Het aanbrengen van vloerbedekking/-afwerking is niet noodzakelijk maar gezien de open structuur van de cementgebonden vloeren kunnen vloeistoffen en vervuiling vlekken in de vloer veroorzaken. De nuttige draaglast bedraagt tenminste 350 kg per m². De bestaande keldervloeren betreffen de originele industrievloeren en vertonen derhalve tekenen van gebruik in de vorm van slijtageplekken, kleurverschillen, niveauverschillen en mogelijk verontreinigingen.
- **Verwarmings-capaciteit:** kantoorachtige ruimten /ateliers 21°C. en kelder (ongeconditioneerd) 15°C.
- **Ventilatie:** ventilatie geschiedt middels een gebalanceerd luchtbehandelings-systeem met warmteterugwinning.
- **Toegangs-controle:** het terrein, het gebouw en de gemeenschappelijke delen van het gebouw zijn 24/7 toegankelijk. De gemeenschappelijke fietsenstalling en de containerruimte zijn voorzien van een toegangscontrole-systeem. Dit systeem is bedienbaar middels een badge. De gehuurde unit is middels een mechanisch slot af te sluiten waarbij de deur en het kozijn zijn voorbereid op een elektronisch slot.
- **Sanitaire ruimten:** deze worden voorzien van wand- en vloertegels. Het plafond bestaat uit een standaard, niet belastbaar systeemplafond en is voorzien van ledverlichting en de benodigde ventilatieventielen ten behoeve van mechanische ventilatie. De sanitaire toestellen (Villeroy en Boch o.g.) worden zwevend uitgevoerd met automatische spoelers.
- **Regeling thermostaat:** per verdieping centraal geregeld middels een thermostaatregeling en per verdiepingsvloer voorzien van overwerktimer en weekendregeling.
- **Plafond:** bestaand bouwkundig plafond (onderzijde dak/tussenvloer) in huidige vorm, schoon, ruw en onbehandeld.
- **Pantry:** er wordt per unit een standaard pantry (ter waarde van € 3.000,- per stuk) aangebracht op een in nader overleg te bepalen locatie. Deze pantry is voorzien van warm en koud water, wasbak en aansluitingen ten behoeve van een vaatwasser, kookplaat, magnetron en koffieautomaat. Deze en andere apparatuur zijn niet inbegrepen in deze aanbieding.
- **Liftinstallatie:** Unit 3 is voorzien van een personenlift. De lift ontsluit de kelder, begane grond en de 1e verdieping.
- **Kozijnen buitengevel:** om het industriële karakter en de architectonische uitstraling van het gebouw te behouden, zijn de bestaande betonnen kozijnelementen hersteld en daar waar deze ontbraken opnieuw gefabriceerd. In de betonnen kozijnen zijn nieuwe, geïsoleerde HR++ ramen verlijmd.
- **Koeling en verwarming:** de kelderunits zijn niet voorzien van verwarming, koeling of mechanische ventilatie. Begane grond en de verdiepingsvloeren van zijn voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling. Bijverwarming, koeling en ventilatie door middel van inductie-units en fancoil units. De hoge ruimte in unit 3 wordt verwarmd en gekoeld door middel van nivolairs. Voornoemde installaties worden vrij hangend en zichtbaar aan het bouwkundig plafond (dak) worden gemonteerd. Huurder dient zich ervan bewust te zijn dat door het aanbrengen van de door haar gewenste bouwkundige indeling, aanpassingen aan de basis W-installatie noodzakelijk kunnen zijn die niet zijn begrepen in de huurprijs.
- **Interne warmtelast:** 30 W/m² in de kantoorachtige ruimten. Minimaal debiet is 40 m³/h per persoon. Bezettingsgraad bedraagt één (1) persoon per 12 m².

Objectgegevens

- **Indeling:** het gehuurde wordt casco-plus aan huurder opgeleverd zonder gebruikersspecifieke indeling. Indien gewenst zal verhuurder samen met huurder een gedetailleerd wensenpakket opstellen.
- **Hoogte:** het gebouw en de diverse ruimten hebben afwijkende hoogtes variërend van circa 2,65 tot 6,50 meter.
- **Glasvezel:** centraal in de kelder van de naastgelegen Melkfabriek is een MER (Main Equipment Room) met een Multifiber van Glasvezel Eindhoven beschikbaar. Vanuit de MER leidt een lege, dus niet bekabelde, gescheiden goot (multi-duct) naar de gehuurde unit. In de gehuurde unit is een standaard wandrack met een 230 Volt voeding voorzien, waarin de loze leiding uitmondt. Na opdracht aan een provider naar keuze, sluit huurder via de provider een vastrechtcontract af bij BRE (Breedband Regio Eindhoven).
- **Fietsen en stalling:** in de kelder van het gebouw is een afsluitbare fietsenstalling beschikbaar ten behoeve van het gemeenschappelijke gebruik door huurders. Deze afsluitbare berging biedt plaats aan tenminste 50 fietsen inclusief enkele voedingspunten ten behoeve van elektrische fietsladers.
- **Elektro-technische installatie:** het beschikbaar elektravermogen bedraagt per unit (2x) 63 Ampère en kan desgewenst (tegen meerprijs) worden verzwaaard. Per 12 m² bedrijfsunit wordt er aan de gevelzijde een dubbele wandcontactdoos geplaatst en een ledige doos ten behoeve van, door derden te leveren en monteren, datavoorzieningen. Deze worden gemonteerd in een metalen wandgoot welke wordt voorzien van een gescheiden compartiment ten behoeve van door derden aan te brengen databekabeling. De ruimte zal worden verlicht middels daglichtafhankelijke opbouw ledarmaturen (500 lux), schakeling middels bewegingsmelders. De gebouwgebonden E-installatie zal conform de daarvoor geldende NEN 1010 richtlijnen worden opgeleverd.
- **Comfortklasse binnenklimaat:** op basis van voornoemde uitgangspunten beschikt het gehuurde voor wat betreft de aangeboden klimaatinstallatie over een comfortklasse B, publicatie 74 van de ISO.
- **Brandpreventie installatie:** het pand en de gehuurde unit zijn voorzien van een niet-geïsoleerde 1" ringwaterleiding. Hierop zijn voldoende brandhaspels aangesloten. Indien er door het aanpassen van de unit of door het specifieke gebruik van huurder aanvullende eisen worden gesteld door de brandweer en/of verzekering, dan zullen deze voor rekening van de huurder worden aangebracht.
- **Alarm:** de fietsenkelder en de containerruimte zijn voorzien van een inbraak-, ontruimings- en brandmeldinstallatie met doormelding naar een PAC/meldkamer. Ontruiming door middel van slow-whoop. Binnen het gehuurde zelf is thans, behoudens het genoemde ontruimingsalarm, geen andere detectie voorzien.

Het open karakter en de variatie in type ruimtes, uitgerust met moderne voorzieningen, biedt bedrijven een unieke kans om zich te vestigen in een vernieuwde omgeving, met behoud van historische waarden.

Energie label:

De bedrijfsruimte beschikt over het zeer gunstige energielabel **A++**. Hiermee voldoet het gebouw reeds ruimschoots aan de overheidsdoelstellingen waarbij vanaf 2023 alle bedrijfsgebouwen die naast de industriefunctie één of meer gebruiksfuncties hebben zoals kantoorruimte waarbij het gebruiksoppervlakte groter is dan 50 m², energielabelplichtig zijn.

Kadastrale gegevens De Caai - De IJsfabriek:

Gemeente: Stratum

Sectie: E

Perceelnummer: 7239

Oppervlakte: 2.758 m² (geheel perceel)

Bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan van dit bedrijfsgebouw aan De Caai - De IJsfabriek is op te vragen via één van onze bedrijfsmakelaars bij Bossers & Fitters Bedrijfshuisvesting B.V. en/of via de website van het omgevingsloket.

Huurgegevens

Aanvangshuurprijs:

Unit 1 - € 130.000,00 per jaar te vermeerderen met de geldende B.T.W.

Unit 2 - € 138.500,00 per jaar te vermeerderen met de geldende B.T.W.

Unit 3 - € 181.000,00 per jaar te vermeerderen met de geldende B.T.W.

Bedragen zijn exclusief B.T.W. en exclusief bijdrage energie- en servicekosten.

Voorschot servicekosten:

Een vaste bijdrage van € 17,50 per m² per jaar excl. B.T.W. (jaarlijks op basis van de CPI Huishouden te indexeren) ten behoeve van het onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke delen van het gebouw en het buitenterrein.

Voorschot energiekosten:

Een vaste bijdrage van € 22,50 per m² per jaar excl. B.T.W. ten behoeve van het gebouw gebonden verbruik nutsvoorzieningen. Gebruiker specifiek verbruik van elektra wordt middels een tussenbemetering verrekend met huurder.

Huurtermijn:

Vijf (5) jaren.

Verlengingstermijn:

Telkens met vijf (5) jaar.

Opzegtermijn:

Twaalf (12) maanden voorafgaand aan de expiratedatum.

Huurindexering:

De huurprijs van dit bedrijfspand aan De Caai te Eindhoven zal jaarlijks worden geïndexeerd, voor het eerst één jaar na huuringsdatum, op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex CPI-alle huishoudens (2015=100), dan wel meest recente tijdsbasis, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de statistiek (CBS).

Zekerheidsstelling:

Bankgarantie ter grootte van drie (3) maanden huur inclusief servicekosten en B.T.W.

Huurbetaling:

Per kwartaal vooruit te voldoen middels automatische incasso.

B.T.W.:

Indien huurder niet aan het "90% criterium" (aandeel belaste prestaties) voldoet, zal er van rechtswege sprake zijn van omzetbelasting vrijgestelde verhuur. Als dan wordt de overeengekomen kale huurprijs, exclusief omzetbelasting, zodanig verhoogd, dat het voor verhuurder ontstane financiële nadeel wordt gecompenseerd.

Huurgegevens

Huurcontract:

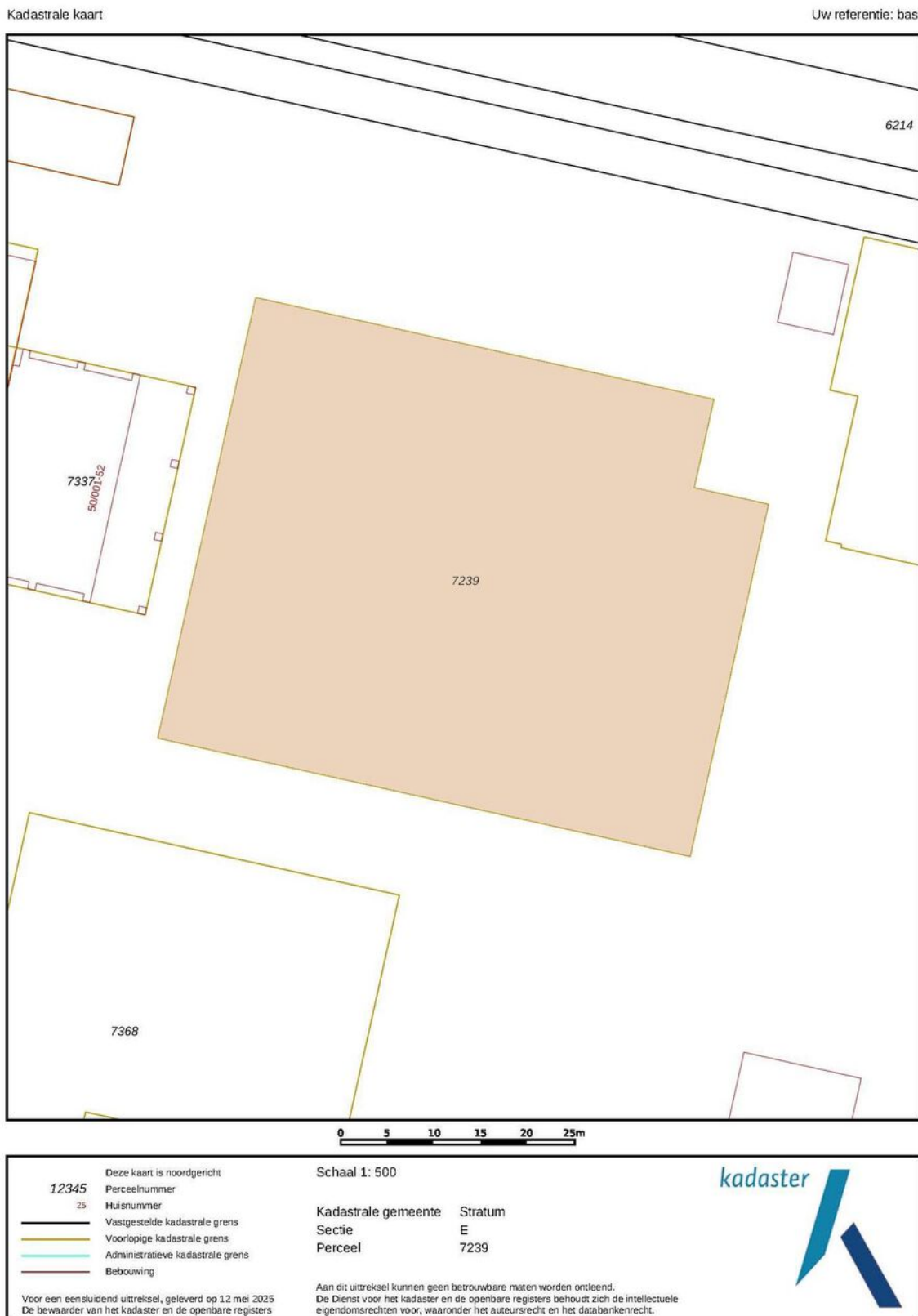
R.O.Z.-model, huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW met de nodige aanvullingen.

Meer informatie:

Wenst u meer informatie over deze beschikbare bedrijfsunits welke te huur zijn in dit volledig gerenoveerde bedrijfsgebouw aan De Caai - De IJsfabriek, neem dan vrijblijvend contact op met één van de bedrijfsmakelaars bij Bossers & Fitters Bedrijfshuisvesting B.V.

Onze bedrijfsmakelaar de heer Bas Deitmers RM is van alle beschikbare informatie op de hoogte betreffende de verhuur van de bedrijfsruimte in dit bedrijfsgebouw De IJsfabriek aan De Caai te Eindhoven.

Kadastrale Kaart



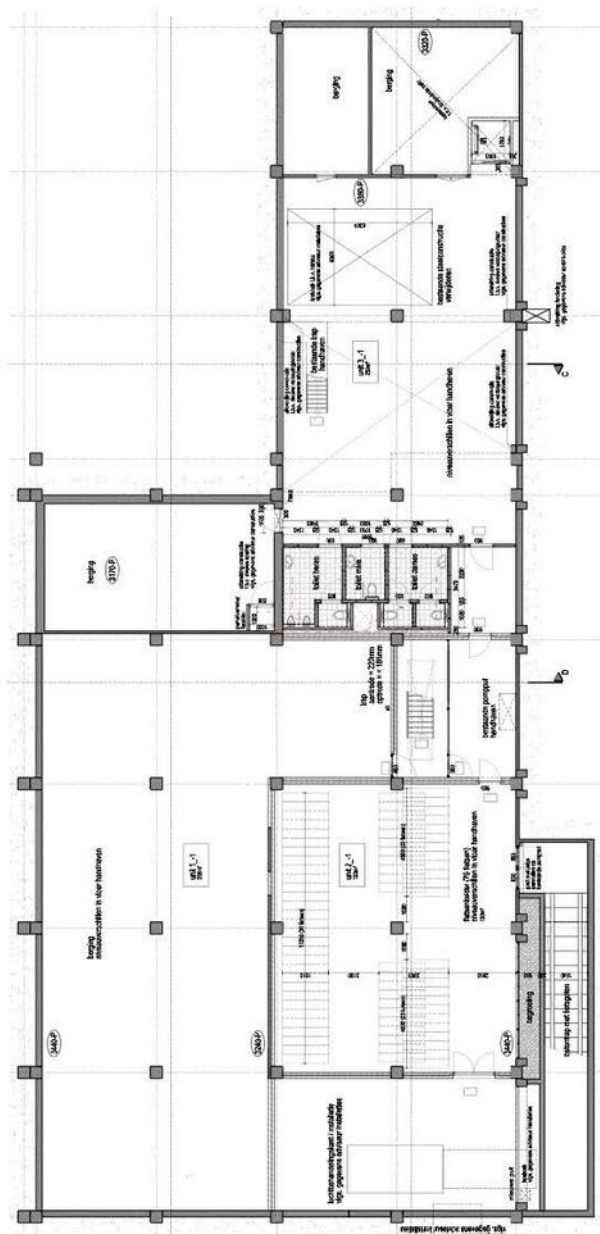
Plattegrond - Units

Unit 1  Begane grond 703 m²	 1e verdieping 330 m²	 1e verdieping 426 m²
	 Kelder 288 m²	 Kelder 247 m²

TE HUUR

Kanaaldijk-Zuid 1 te Eindhoven (5643 TZ)

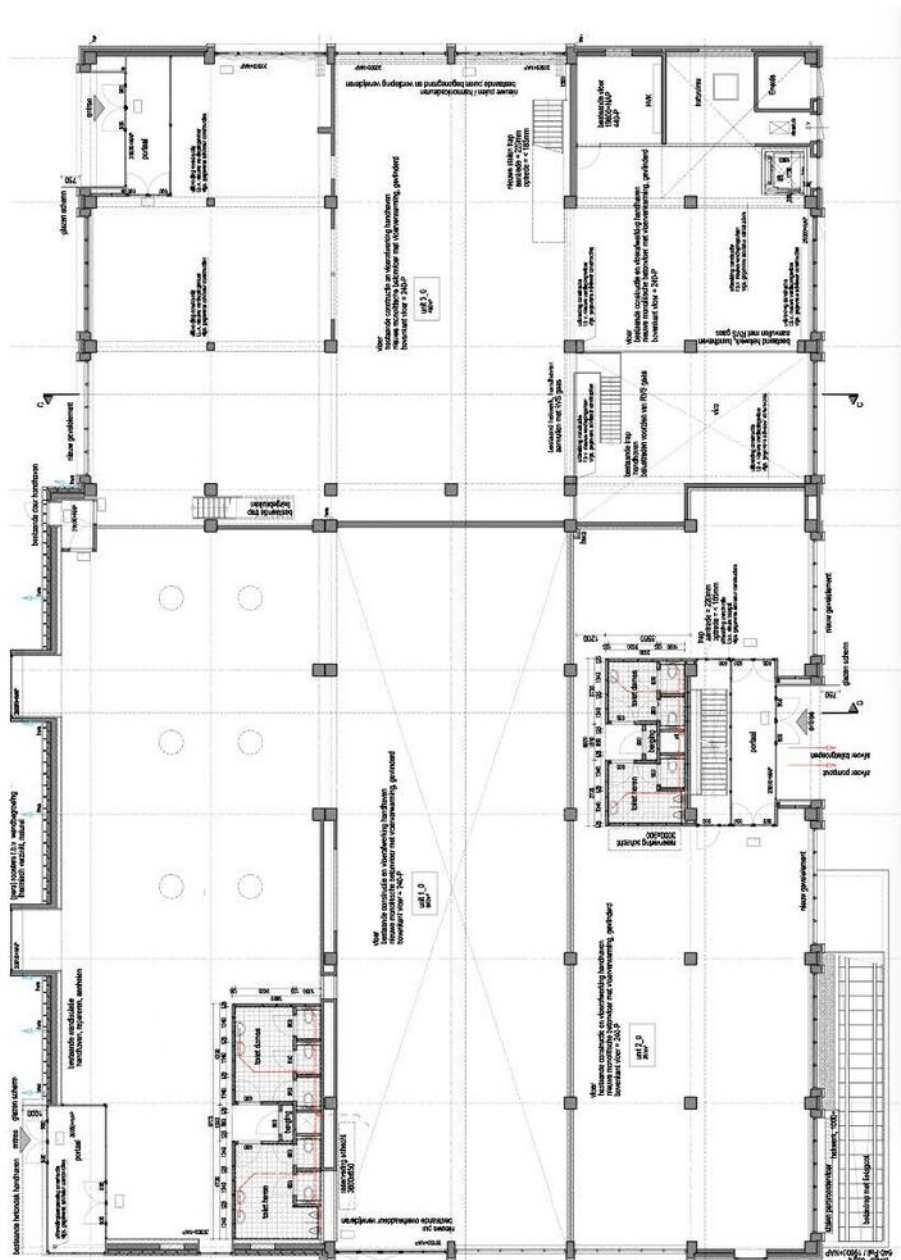
Plattegrond - Kelder



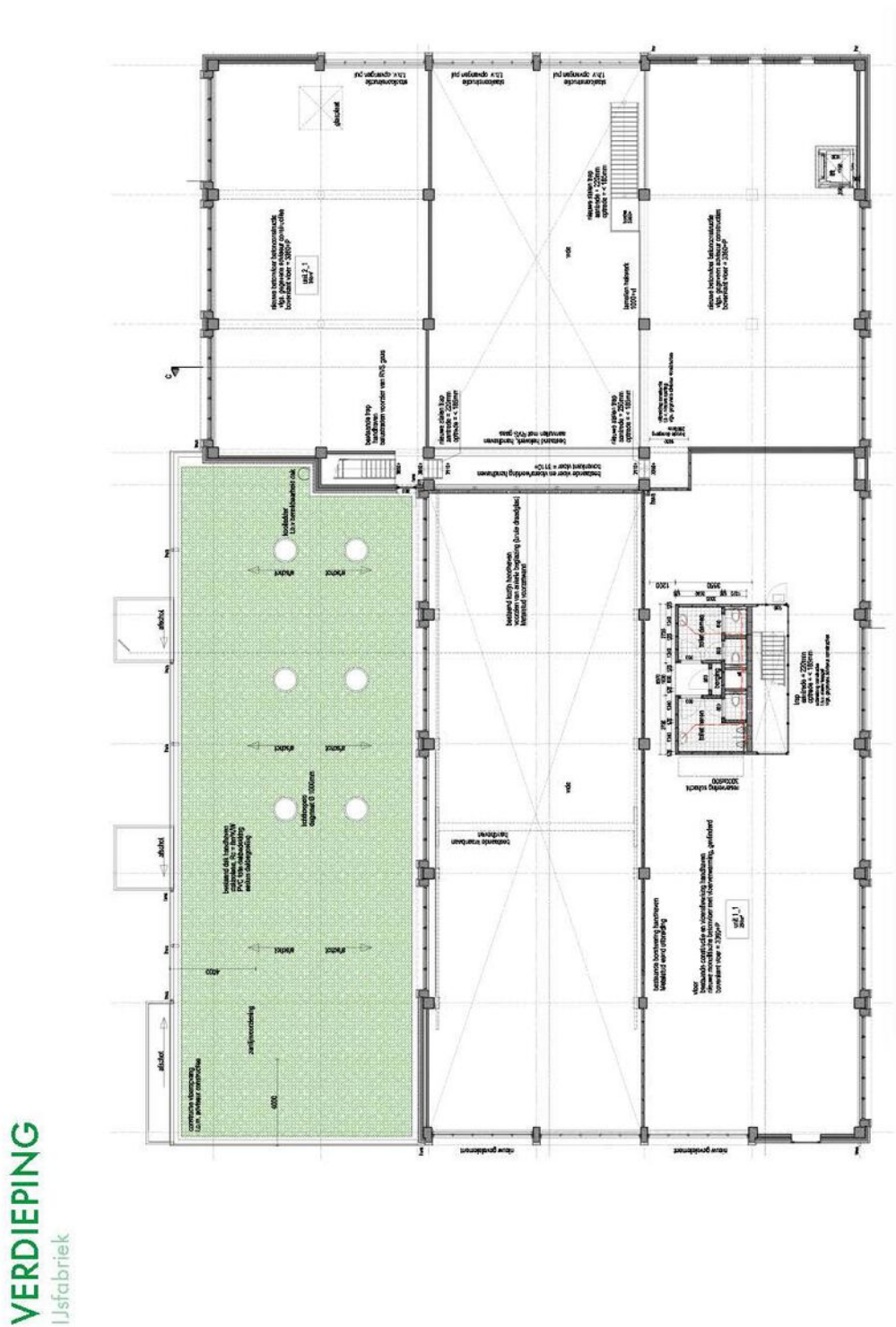
KELDER
IJsfabriek

Plattegrond - Begane grond

BEGANE GROND
IJsfabriek



Plattegrond - 1e verdieping



Plattegrond - Terrein



TE HUUR

Kanaaldijk-Zuid 1 te Eindhoven (5643 TZ)

Contactgegevens



Voor nadere informatie en/of bezichtiging, kunt u een afspraak maken met onze bedrijfsmakelaar:

Bedrijfsmakelaar: Bas Deitmers RT
Telefoon: +31 (0)6 13 35 25 49
E-mail: bas@bossers-fitters.nl

Vermelde gegevens zijn naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig en met de grootste zorg samengesteld. Bedrijfsmakelaar Bossers & Fitters Bedrijfshuisvesting B.V. aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid omtrent de juistheid van deze gegevens. Deze informatie wordt vrijblijvend verstrekt aan meerdere partijen en is geen aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandelen. Wij behouden ons het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een eventuele transactie.

Plattegronden en tekeningen: het is de verhuurder/verkoper voorbehouden om wijzigingen aan te brengen in de maatvoering, indeling en het voorzieningenniveau, welke kunnen afwijken van deze tekening. Aan deze tekening kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.