



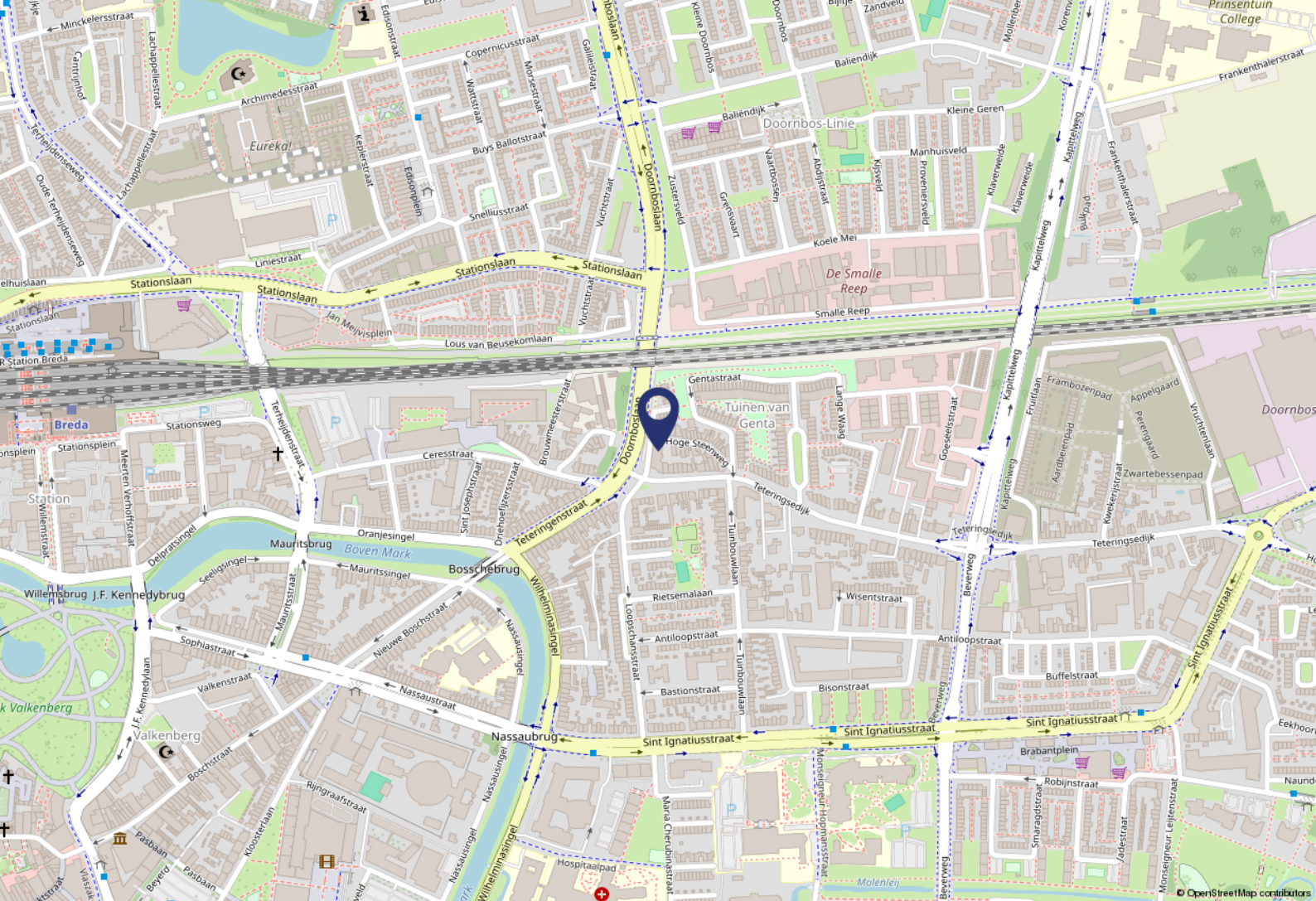
Te huur - kantoorruimte ca. 1.530 m<sup>2</sup>

Teteringsedijk 1 -11  
4817 MA Breda



Op een herkenbare locatie komt een fraai kantoorpand voor verhuur beschikbaar. Dit kantoorpand is gelegen op een goed bereikbare locatie, zowel met de auto als het openbaar vervoer.

Het gebouw is in de loop van de jaren volledig ingericht en voorzien van wanden, vloerbedekking en airco-units. Hierdoor kan het pand zonder grote investeringen betrokken kunnen worden. Eventueel is deelverhuur per verdieping mogelijk. Verhuur met een beperkte BTW compensatie behoort tot de mogelijkheden.



### Omgevingsfactoren

Het pand is gelegen aan de rand van een woonwijk en op korte afstand van het station. Aan de voorzijde zijn parkeerhavens gelegen en is een drukke doorgaande weg. De omgeving kenmerkt zich door met name woonhuizen en enkele commerciële functies.

### Bereikbaarheid

Het pand is, ondanks de ligging nabij het centrum, uitstekend bereikbaar. Via de noordelijke rondweg zijn de snelwegen A16 en A27 goed bereikbaar. Ook het centrum bevindt zich op korte afstand. Daarnaast liggen er twee bushaltes in de directe nabijheid en is het station op loopafstand gelegen.

### Parkeren

Bij het pand zijn 28 parkeerplaatsen beschikbaar op een afgesloten parkeerterrein. Een aantal van deze parkeerplaatsen zijn gelegen in de halverdiepte parkeergarage. In de directe omgeving zijn diverse mogelijkheden voor parkeren.



# Objectgegevens

## Indeling

Het pand kenmerkt zich door een opzet waardoor het eenvoudig per verdieping is te verhuren. De entree op de kop van het pand geeft toegang tot een kantoorruimte met eigen voorzieningen op de begane grond.

Vanuit de centrale entree op de begane grond, die is ontsloten aan de zijkant van het gebouw, zijn de verdiepingen en de parkeerkelder middels een trap en lift bereikbaar.

Vanuit de kern van het gebouw zijn de kantoorverdiepingen bereikbaar. Alle kantoorverdiepingen zijn ingedeeld in een groot aantal kamers middels lichte scheidingswanden. Tevens is per verdieping een toiletgroep en pantry aanwezig.

De parkeerkelder is bereikbaar vanuit het kantoor en aan de achterzijde van het gebouw.

## Oppervlakte

De totale oppervlakte bedraagt 1.530 m<sup>2</sup>, als volgt verdeeld:

- begane grond: ca. 500 m<sup>2</sup>
- eerste verdieping: ca. 520 m<sup>2</sup>
- tweede verdieping: ca. 510 m<sup>2</sup>

Eventueel is het bespreekbaar om een deel te huren. Bij voorkeur wordt het pand in zijn geheel of per verdieping verhuurd.

## Opleveringsniveau

Het pand kent een hoog opleveringsniveau en derhalve is sprake van een instapklaar kantoor. Over de exacte wijze van oplevering zal nog afstemming plaats dienen te vinden met de vertrekkende huurder.

Onder meer zijn de navolgende voorzieningen aanwezig:

- systeemplafonds met lichtarmaturen;
- per verdieping twee toiletgroepen;
- scheidingswanden;
- lift;
- mechanische ventilatie;
- airconditioningsunits;
- zonwering middels screens en zonwerende beglazing;
- vloerbedekking;
- kabelgoten met elektra-aansluitingen.

Over de navolgende zaken zal nog afstemming plaats dienen te vinden met de vertrekkende huurder:

- baliepartij op begane grond;
- databekabeling en patchkast.

## Energie label

Een energielabel wordt momenteel opgemaakt.

# Huurgegevens

## Huurprijs

De huurprijs voor kantoren bedraagt € 139,-- per m<sup>2</sup>, per jaar, te vermeerderen met BTW.

De huurprijs voor parkeren bedraagt € 500,-- per plaats, per jaar, te vermeerderen met BTW.

## Servicekosten

Bij huur van het gehele pand zijn er geen servicekosten van toepassing. Bij partiële verhuur zal een servicekostenpakket worden vastgesteld met een voorschotbedrag.

## Huurtermijn

5 jaren en 5 verlengingsjaren.

## Indexering

Jaarlijkse indexering op de gebruikelijke wijze per ingangsdatum huurovereenkomst, voor het eerst 1 jaar na ingangsdatum van de huurovereenkomst, op basis van de wijziging van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks huishoudens totaal (2025 = 100), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

## Zekerheidsstelling

Bankgarantie/waarborgsom ter grootte van drie maanden huur + eventuele servicekosten inclusief BTW.

## BTW

Er wordt voor BTW geopteerd. Indien huurder niet BTW plichtig is kan gewerkt met een klein percentage opslag.

## WWFT

Op basis van de WWFT zijn wij gehouden om een onderzoek in te stellen naar uw identiteit en/of de identiteit van de UBO van uw organisatie.

## Overige bepalingen

De huurovereenkomst wordt opgemaakt op basis van het meest recente standaard ROZ-model en de daarbij behorende Algemene Bepalingen.

Deze informatieverstrekking is geheel vrijblijvend. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

De informatie wordt verstrekt zonder enige verantwoordelijkheid voor eventuele onvolledigheden en/of onjuistheden.









































Vijverstraat 1 | 4818 ST Breda  
bog@vandersande.nl  
vandersande.nl | 076-5147454



DYNAMIS

**Van der Sande VanOpstal**  
Bedrijfsmakelaars