



DYNAMIS

Van der Sande VanOpstal

Bedrijfsmakelaars



Te huur - kantoorruimte ca. 203 m<sup>2</sup>

Hoge Mosten 8  
4822 NH Breda

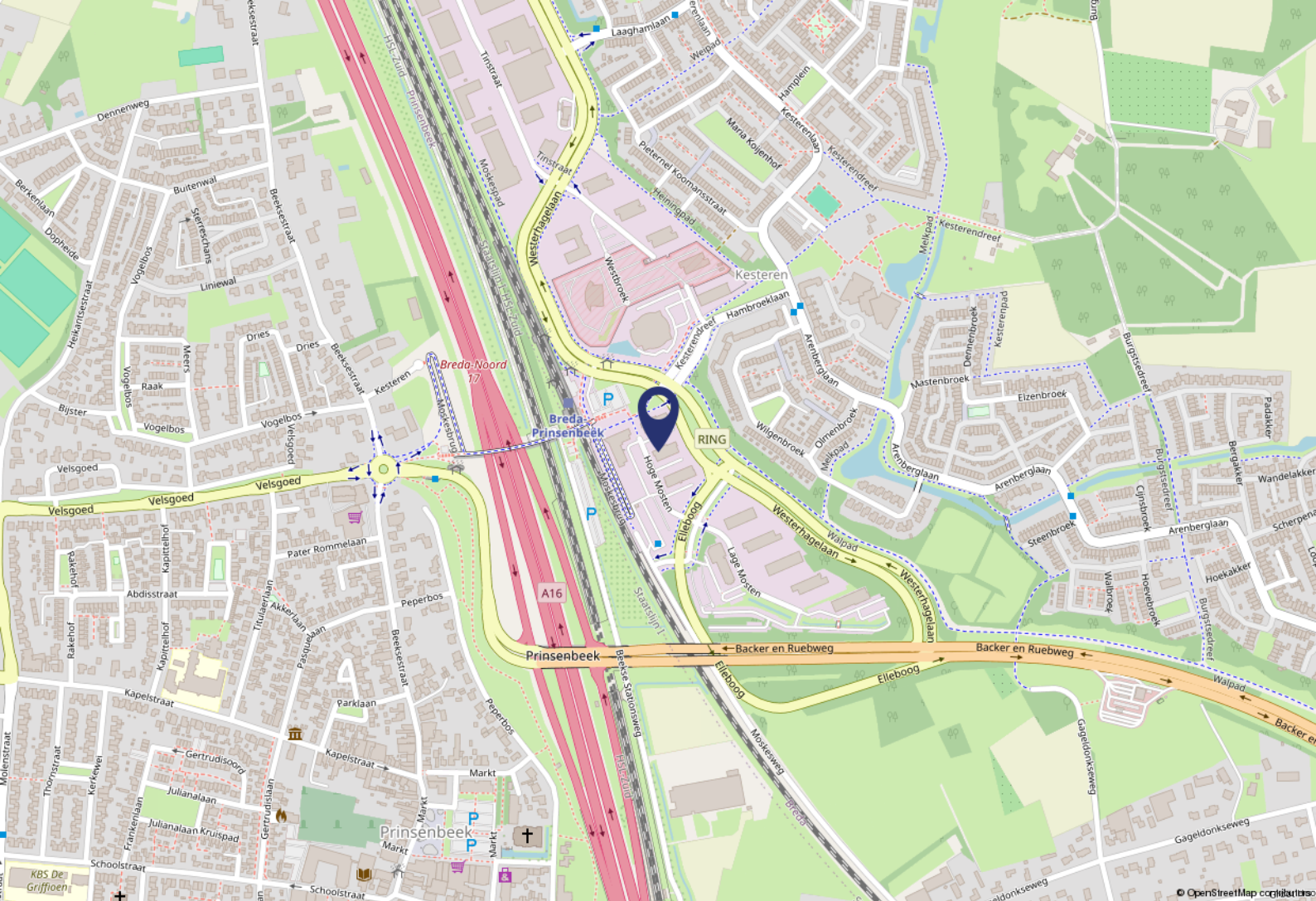




In een representatief kantoorpand komt een instapklaar kantoor beschikbaar voor de verhuur. Deze kantoorruimte is gelegen op de begane grond op een zichtlocatie aan de doorgaande weg.

Enkele jaren geleden is de kantoorruimte aan de binnenzijde met smaak verbouwd. De ruimte wordt turn-key opgeleverd, zodat een investering niet of nauwelijks noodzakelijk is. Het is eventueel mogelijk het meubilair over te nemen.

Het pand is uitstekend te bereiken met het openbaar vervoer en de auto. Er zijn maar liefst 11 parkeerplaatsen beschikbaar.



## Omgevingsfactoren

Het pand is gelegen in het kantorengedebied Westerhage. Dit zakelijke gebied is gelegen aan de westzijde van Breda met een mix van functies, zoals kantoren, voorzieningen en dienstverleners in de zorg. Op korte afstand is verder winkelcentrum De Berg gelegen. In het gebied zijn een groot aantal nationale en internationale bedrijven gevestigd, waaronder aaff accountants, PwC, Hill's Pet Nutrition, Vroon, hoofdkwartier Koninklijke Luchtmacht etc. Door de aanwezigheid van de bedrijven heeft het gebied zich de laatste jaren ontwikkeld tot een herkenbare locatie voor zakelijke dienstverleners en internationaal georiënteerde bedrijven.

## Bereikbaarheid

Er is sprake van een zeer goede bereikbaarheid met de auto en het openbaar vervoer. Op korte afstand is de af- en oprijt naar de A16 (Rotterdam-Antwerpen) en ontsluiting naar West-Brabant. Tevens is op loopafstand een treinstation (Prinsenbeek) gelegen die een korte verbinding geeft naar Breda Centraal en Rotterdam. Bij het station is tevens een bushalte aanwezig.

## Parkeren

Bij het gehuurde behoren 11 parkeerplaatsen. Tevens zijn er in de omgeving vrije parkeerplaatsen aanwezig.



# Objectgegevens

## Indeling

Centrale entree met toegang tot de kantoorruimtes op de begane grond en de opgang naar de verdiepingen. Tevens zijn aan de centrale ruimte de toiletgroepen gesitueerd. De kantoorruimte heeft een open kantoorstructuur met een centraal gelegen spreekkamer.

## Oppervlakte

De kantoorruimte heeft een oppervlakte van ca. 203 m<sup>2</sup>.

## Opleveringsniveau

Het pand wordt zeer compleet opgeleverd met onder meer de navolgende voorzieningen:

- systeemplafonds met LED-verlichting;
- vloeren voorzien van vloerbedekking;
- kabelgoten met elektra- en databekabeling (gebruik af te stemmen met vertrekkend huurder);
- klimaatinstallatie met verwarming en koeling;
- buitenzonwering;
- verdiepingshoge ramen aan de zuidzijde.

Eventueel is het mogelijk meubilair en een aantal stijlelementen over te nemen van vertrekkend huurder.

## Energielabel

Het pand heeft energielabel A+.



# Huurgegevens

## Huurprijs

Kantoorruimte: € 150,-- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW.

Parkeerplaatsen: € 650,-- per plaats per jaar, te vermeerderen met BTW.

## Servicekosten

De servicekosten bedragen € 55,-- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW, voor de navolgende zaken:  
warmteverbruik, inclusief vastrecht voor de algemene ruimten en het gehuurde;

- elektriciteitsverbruik, inclusief vastrecht voor de installaties en de verlichting van de gemeenschappelijke ruimtes en het gehuurde;
- waterverbruik, inclusief vastrecht voor de gemeenschappelijke ruimtes en het gehuurde;
- glasvezel basisabonnement;
- onderhoud, reparatie, inspectie en periodieke controle van:
  - liftinstallatie;
  - brandmeldinstallatie;
  - brandblusmiddelen;
  - toegangscontrolesysteem, slagboom;
  - legionella preventiesysteem;
  - buitenzijde en algemene ruimte;
  - dak- en bijbehorende valbeveiliging;
  - zonwering buitenzijde;
- onderhoud en inspectie van de brandmeldinstallatie;
- onderhoud en inspectie van E en W installaties;
- onderhoud groenvoorziening en buitenterrein;
- schoonmaak buitenbeglazing en gevel;
- schoonmaak algemene ruimtes;
- verzorging vuilcontainers en afvalverwerking;
- gladheidbestrijding;
- ongediertebestrijding;
- administratiekosten ad. 5% over de hierboven genoemde leveringen en diensten.

Huurtermijn

5 jaar en 5 verlengingsjaren.

# Vervolg huurgegevens

## 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.

## 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

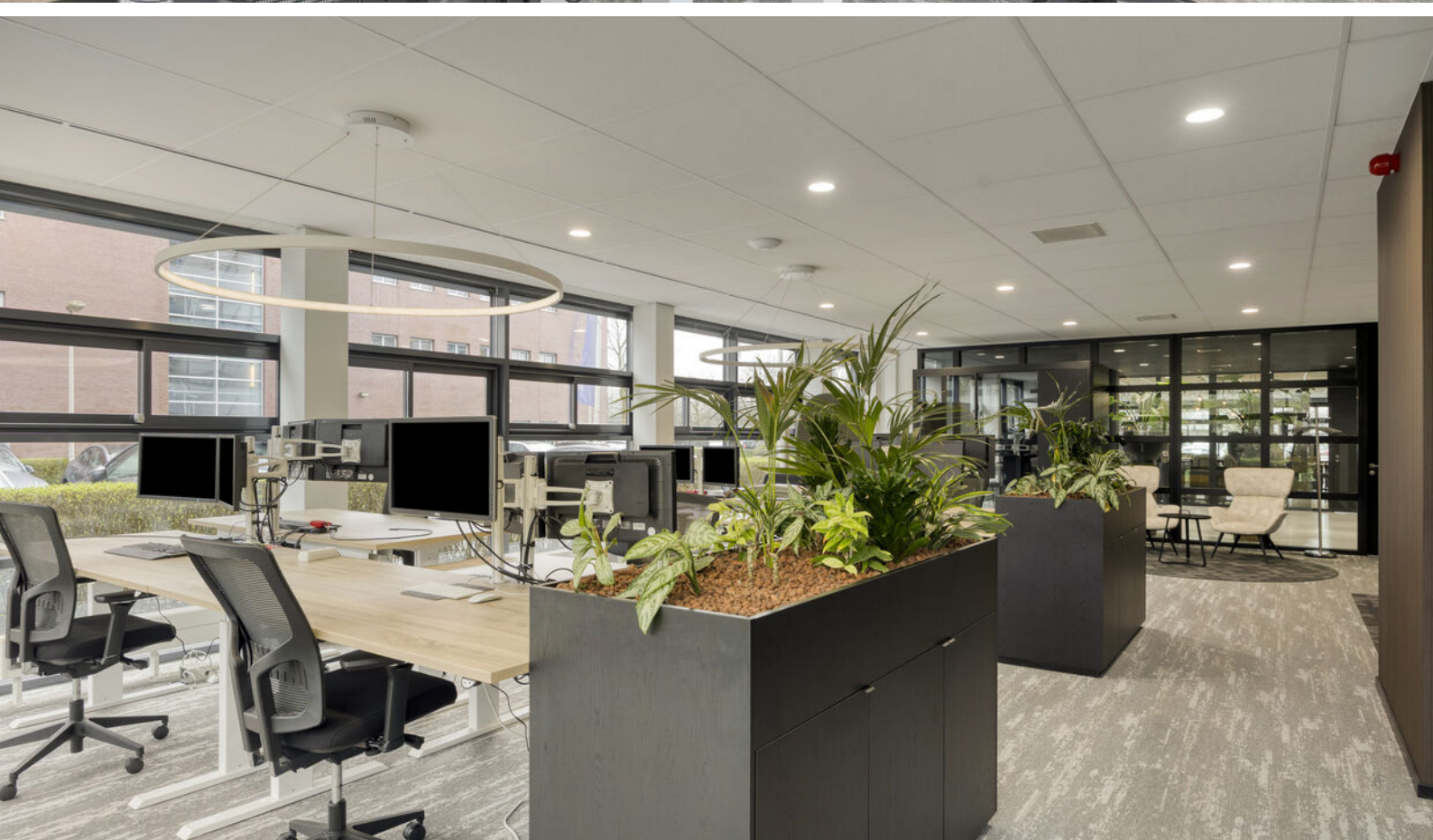
De huurovereenkomst wordt opgemaakt op basis van het meest recente standaard ROZ-model en de daarbij behorende Algemene Bepalingen.

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

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





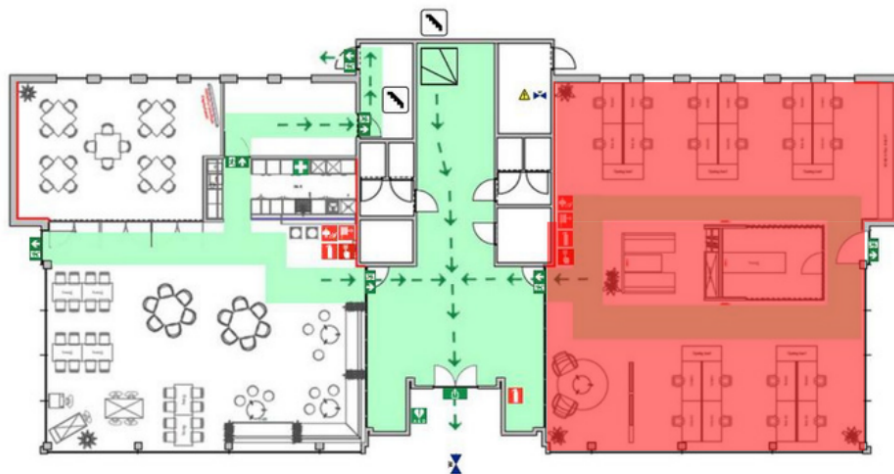








# Plattegrond begane grond





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



DYNAMIS

**Van der Sande VanOpstal**  
Bedrijfsmakelaars