



**FRISIA**  
**MAKELAARS**

Kantoorruimte | ca. 150 m<sup>2</sup> v.v.o. | units vanaf 100 m<sup>2</sup>

Vlak bij Station HS

Turnkey



**TE HUUR**

Leegwaterplein 45  
2521 DB 's-Gravenhage

Contactpersoon: Thimo van Soldt



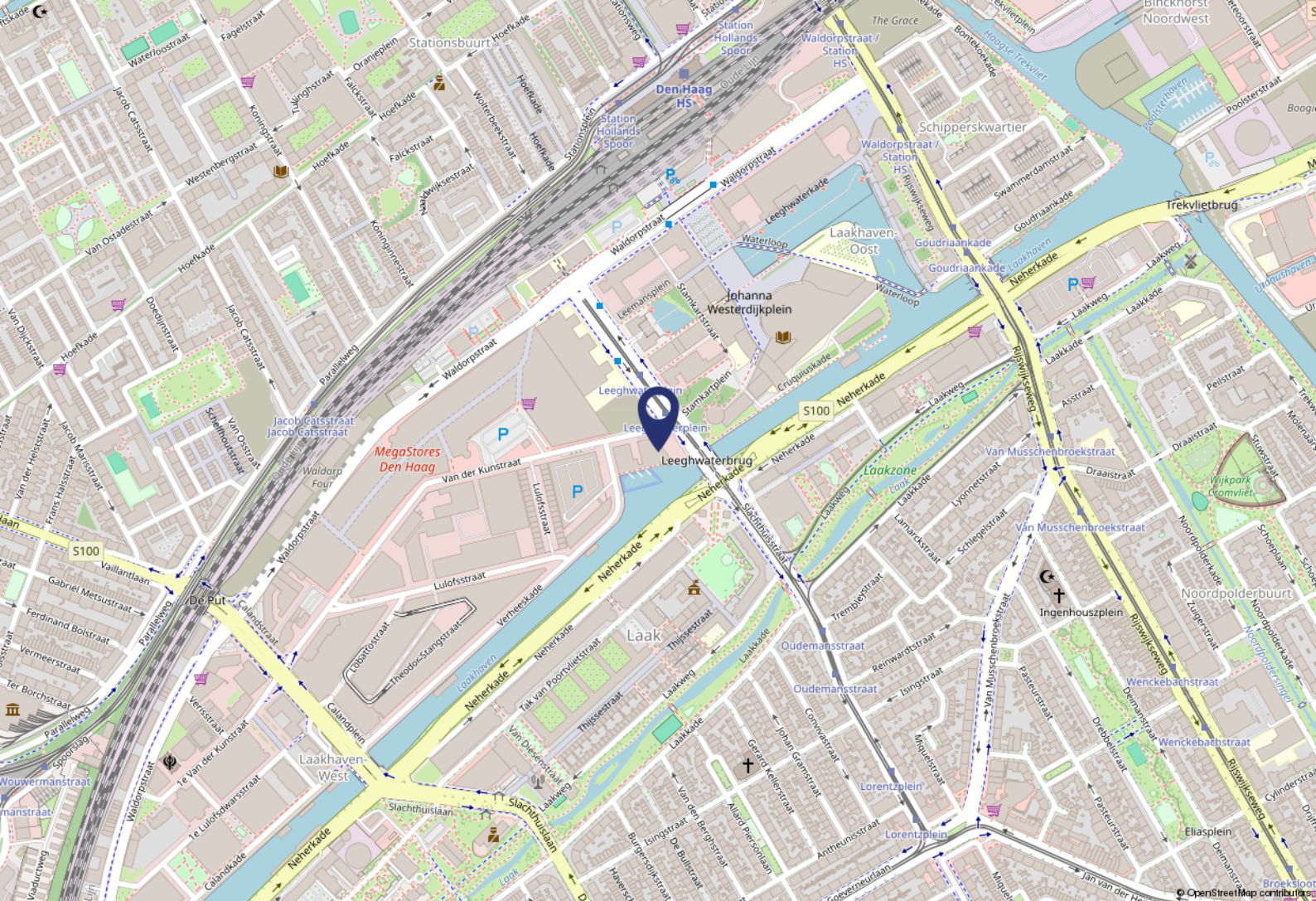
**funda** in business



## Omgevingsfactoren

Het markante kantoorgebouw Leeghwaterplein 45 is gelegen in de dynamische wijk Laakhaven, een gebied dat zich kenmerkt door een moderne mix van wonen, werken en onderwijs. Het pand ligt direct achter het NS-Station Hollands Spoor en bevindt zich op loopafstand van de Haagse binnenstad.

In het gebouw zijn reeds diverse gerenommeerde organisaties gevestigd, waaronder Impegno, de PvdA en het hoofdkantoor van Zo Kinderopvang. De omgeving biedt een levendige sfeer met het riviertje de Laak aan de ene zijde en de uitstekende voorzieningen van het stationsgebied aan de andere zijde.



# Locatie

## Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het gebouw is werkelijk ideaal. Door de ligging op loopafstand van Station Hollands Spoor zijn er directe treinverbindingen naar alle grote steden in de Randstad. Direct voor de deur stoppen de tramlijnen 1, 16 en 17, en op korte loopafstand bevinden zich haltes voor diverse buslijnen (22, 26, 29 en 827).

Ook met de auto is de locatie uitstekend ontsloten. Binnen slechts vijf autominuten heeft u direct toegang tot de Rijksweg A12 (Utrechtsebaan),

die aansluit op de A4 en A13 richting Amsterdam en Rotterdam.

## Parkeren

Het pand beschikt over een eigen, half ondergrondse parkeervoorziening waarin momenteel 5 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor de verhuur. Daarnaast is er in de directe omgeving ruime gelegenheid voor openbaar (betaald) parkeren aan de openbare weg.

# Objectgegevens

## Objectomschrijving

Het betreft een modern kantoorgebouw bestaande uit 6 verdiepingen met een totaal vloeroppervlak van circa 5.851 m<sup>2</sup> v.v.o. Thans is er een representatieve en luxe kantoorruimte beschikbaar op de 1e verdieping. De ruimte verkeert in uitstekende staat en wordt volledig turnkey opgeleverd, waardoor deze direct door een nieuwe huurder in gebruik kan worden genomen.

De centrale entree op de begane grond biedt een professionele ontvangst voor uw gasten en geeft toegang tot de liften en het trappenhuis. De beschikbare kantoorvloer op de 1e verdieping is hoogwaardig afgewerkt en biedt een prettige werkomgeving met veel daglichttoetreding.

## Metrage

De totale beschikbare oppervlakte bedraagt circa 150 m<sup>2</sup> v.v.o. op de 1e verdieping.

## Opleveringsniveau

Het object wordt turnkey opgeleverd en is onder andere voorzien van de volgende zaken:

- Representatieve gezamenlijke entree;
- Liftinstallatie;
- Luchtbehandeling voorzien van topkoeling;
- Centrale verwarmingsinstallatie;
- Systeemplafonds met verlichtingsarmaturen;
- Hoogwaardige vloerafwerking/projecttapijt;
- Luxe sanitaire voorzieningen;
- Pantry-voorziening;
- Te openen ramen.

## Bestemmingsplan

Het object valt onder het vigerende bestemmingsplan 'Laakhaven' met de bestemming 'Kantoor'. Voor het volledige bestemmingsplan kunt u terecht op: [omgevingswet.overheid.nl](http://omgevingswet.overheid.nl)

## Energielabel

Het object beschikt over Energielabel C.

# Huurgegevens

## Huurprijs

€ 110,- per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met BTW.

## Huurprijs parkeerplaats

€ 1.150,- per plaats per jaar te vermeerderen met BTW.

## Servicekosten

De servicekosten bedragen € 43,50 per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW.

Bijzonderheid: Deze kosten worden verrekend middels een fixed fee. Dit betekent dat u als huurder volledige zekerheid heeft; er vindt geen nacalculatie plaats, waardoor u nooit geconfronteerd wordt met bijbetalingen achteraf.

Inbegrepen zijn onder andere: gas-, water- en elektraverbruik, onderhoud van technische installaties, liftonderhoud, glasbewassing en onderhoud van het buitenterrein.

## Huurtermijn

In overleg.

## 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 gedeefde BTW worden vastgesteld.

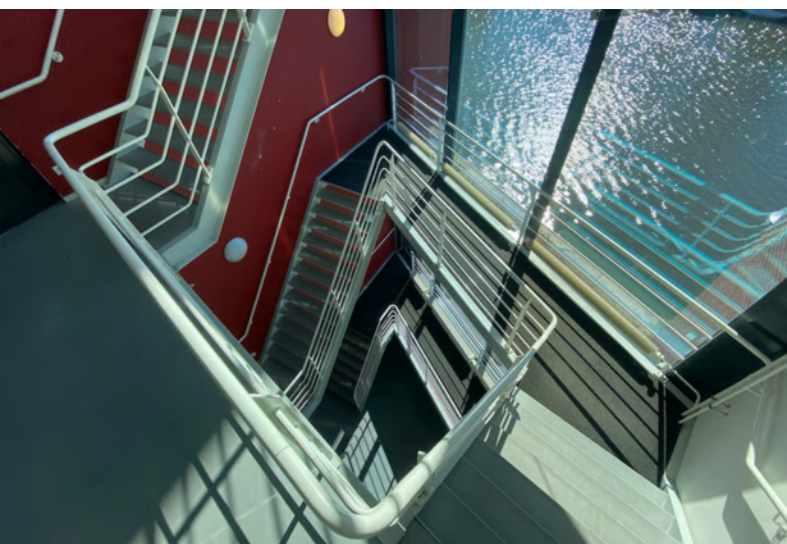
## Zekerheidsstelling

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.

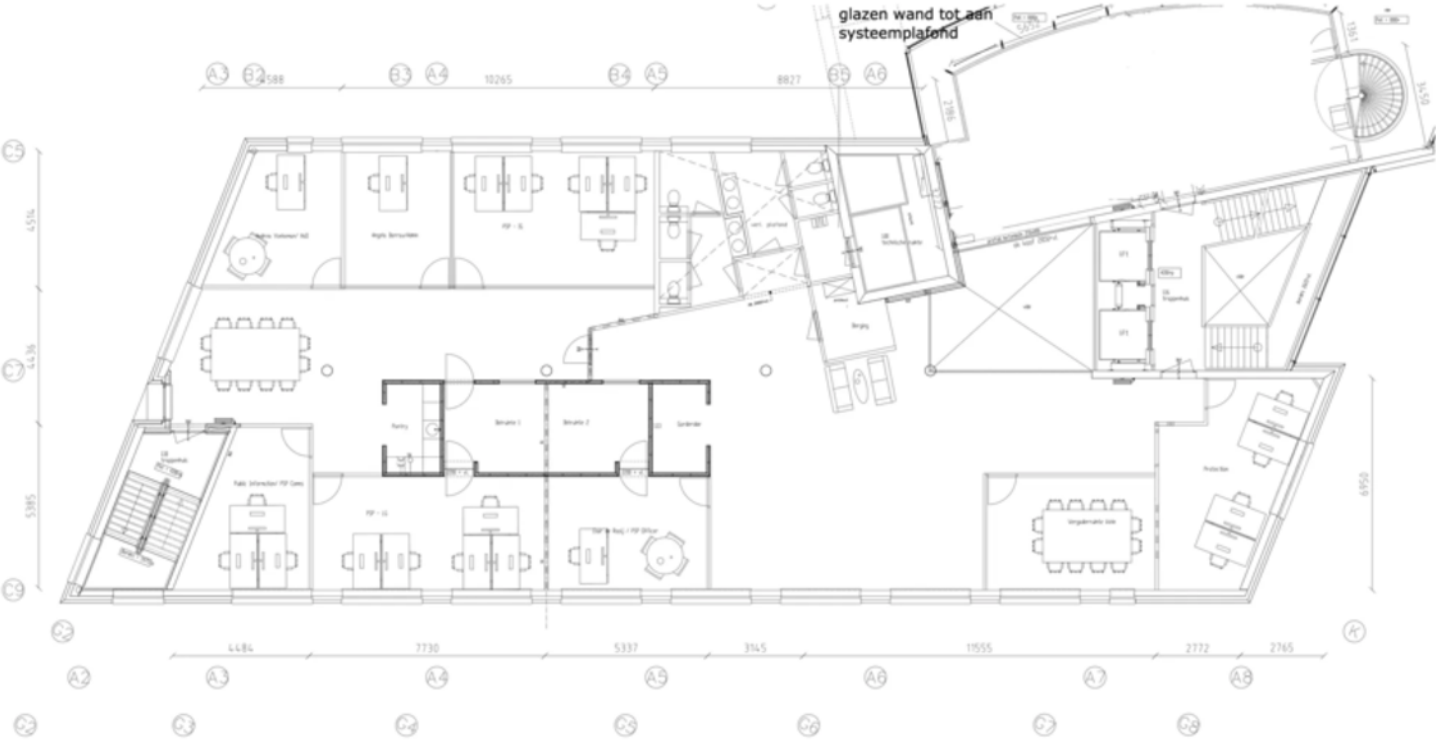
## Huurovereenkomst

De huurovereenkomst zal worden opgesteld conform de door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in 2025 vastgestelde ROZ model Huurovereenkomst KANTOORRUIJTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW aanvullende bepalingen van verhuurder.

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.



# Plattegrond



# 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





funda in business

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



DYNAMIS

**FRISIA  
MAKELAARS**