

Geen plek  
zoals hier

**Brecheisen**  
bedrijfsmakelaars

# Uw nieuwe werkplek



**TE HUUR**

## **Kantoor- & Praktijkruimte**

Steinhagenseweg

2 t/m 2N Woerden





## **WAAROM STEINHAGENSEWEG VOOR U DE IDEALE PLEK IS**

1. Centraal gelegen kantoor- of praktijkruimte
2. Goede bereikbaarheid
3. Eigen parkeergelegenheid
4. Representatief gebouw met hoogwaardig opleveringsniveau en lift
5. Zeer concurrerend energiecontract
6. Energielabel A+

## **ADRES**

Steinhagenseweg 2 t/m 2N te Woerden (3446 GP)

## **ALGEMEEN**

Kantoorgebouw "Arcade" ligt in het woongebied Snel en Polanen. Het betreft een modern, multifunctioneel en onder architectuur ontworpen solitair kantoorgebouw van in totaal vier bouwlagen met afzonderlijke kantoorvleugels.

Op de begane grond bevindt zich een royale gemeenschappelijke entree met open natuurstenen trap en lift. De gemeenschappelijke entree wordt binnenkort compleet gemoderniseerd. Het gebouw met de kantoorruimten heeft een zeer hoogwaardig afwerkings- en opleverniveau.

## **LIGGING EN BEREIKBAARHEID**

Door de centrale ligging van kantoorgebouw "Arcade" is hier sprake van een zichtlocatie. Het gebouw grenst aan het wijkwinkelcentrum Snel & Polanen, dat een verzorgende functie heeft voor de ca. 7.500 personen die in deze wijk wonen. Aangrenzend wordt de nieuwe duurzame wijk Snellerpoort ([www.snellerpoort.nl](http://www.snellerpoort.nl)) gerealiseerd met circa 900 woningen die dit deel van Woerden nog aantrekkelijker maakt voor werken, wonen en ontspannen.

In het gebouw zijn gevestigd o.a. Gezondheidscentrum Woerden, Apotheek Peleane Hof, Meurs Geluid en Chinski gevestigd.

Het gebied Snel en Polanen bestrijkt een gebied van 112 hectare, waarvan 5 hectare aan meren, sloten en andere wateren.

Vanaf de rijksweg A12 is het gebouw binnen enkele minuten met eigen vervoer te bereiken.

Het NS-station Woerden bevindt zich op loopafstand van het gebouw.



## **OPPERVLAKTE**

De kantoorvleugels die op de 2<sup>de</sup> en 3<sup>de</sup> verdieping nog beschikbaar zijn worden in “casco” uitvoering aangeboden en zijn circa 537 m<sup>2</sup> VVO (NEN 2580) respectievelijk 462 m<sup>2</sup> VVO (NEN 2580) exclusief de metrage voor gemeenschappelijke en algemene ruimte.

## **ENERGIELABEL**

A+.

## **BASIS OPLEVERINGSNIVEAU**

De kantoorvleugels worden in de huidige casco staat opgeleverd inclusief o.a.:

- representatieve gezamenlijke entree aan voor- en achterzijde met royale luxe trappartij;
- deels te openen aluminium kiep-/kantelramen;
- gezamenlijke lift voor maximaal 13 personen of 1.000 kg;
- verwarming, koeling en luchtbevochtiging middels een luchtbehandelingskast;
- kabelgoten voorzien van wcd's en netwerkbekabeling;
- glasvezelaansluiting t.b.v. internet;
- systeemplafond v.v. inbouw LED-verlichtingsarmaturen;
- eigen sanitaire ruimte v.v. natuurstenen vloer per kantoorvleugel, waarvan sommige kantoorvleugels voorzien zijn van een pantry;
- binnenzonwering middels handbedienbare screens;
- huidige vloerbedekking;
- vaste wanden v.v. spuitwerk;
- brandmeldinstallatie, ontruimingsinstallatie en brandhaspels;
- videointercom;
- videoinformatiescherm;
- meterkast met stroomgroepen per kantoorvleugel;
- de systeembinnenwanden en deuren die de gehuurde kantoorruimte scheiden van aangrenzende kantoorruimten.

## **PARKEREN**

Ruime parkeergelegenheid van totaal 41 plaatsen op het dek, alsmede 20 gemarkeerde plaatsen op het afsluitbare binnenterrein. Op dit moment zijn er nog 31 parkeerplaatsen beschikbaar. Er geldt een parkeernorm van 1:47.

## **GEBRUIKERSMOGELIJKHEDEN**

Bestemmingsplan “Snel en Polanen”, bestemming “Gemengd-1”; kantoren, dienstverlening en bedrijfsgebonden kantoren ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie zijn toegestaan.



## **HUURPRIJS KANTOORRUIMTE**

€ 120,-- per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met servicekosten en de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, per kwartaal vooruit te voldoen.

## **HUURPRIJS PARKEERPLAATSEN**

- **Parkeerdek:** € 600,-- per parkeerplaats per jaar te vermeerderen met de wettelijke verschuldigde omzetbelasting, per kwartaal vooruit te voldoen.
- **Parkeerhof (maaiveld):** € 700,-- per parkeerplaats per jaar te vermeerderen met de wettelijke verschuldigde omzetbelasting, per kwartaal vooruit te voldoen.

## **SERVICEKOSTEN**

Een voorschotbijdrage van € 40,-- per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, per kwartaal vooruit te voldoen, als verrekenbaar voorschot op de kosten van onder andere de volgende leveringen en diensten:

- gas-, water- en elektriciteitsverbruik inclusief vastrecht ten behoeve van de installaties en de verlichting van de gemeenschappelijke ruimten alsmede de individueel gehuurde ruimte;
- onderhoud en periodieke controle van verwarmings-, luchtbehandelings-/topkoelinstallatie(s), liftinstallatie, hydrofoorinstallatie, brandmelder-, gebouwbewakings-, storingsmelder-automatische deureninstallatie(s), brandhaspels, slagboominstallatie;
- schoonmaakkosten van de algemene- en gemeenschappelijke ruimten, liften, beglazing buitenzijde, beglazing algemene- en gemeenschappelijke ruimten, terrassen en buitenterrein;
- onderhoud bestrating, onkruidbestrijding en dakbedekking;
- telefoonkosten ten behoeve van de liften en gebouwbeheersysteem;
- assurantiepremie buitenbeglazing;
- administratiekosten ad. 5% over de hierboven genoemde leveringen en diensten.

Verrekening vindt jaarlijks achteraf plaats op basis van werkelijke kosten.

## **ZONNEPANELEN**

Verhuurder is voornemens zonnepanelen te plaatsen op het dak. De daaruit voortvloeiende kosten worden door Verhuurder betaald. Huurder zal vanaf moment van oplevering zonnepanelen de huur per m<sup>2</sup> zien toenemen en de servicekosten per m<sup>2</sup> zien afnemen.

## **ONDERMAAT/OVERMAAT**

Indien de opgegeven grootte (ondermaat/overmaat) van de onroerende zaak niet juist is, ontleent geen van partijen daaraan rechten.

## **HUURTERMIJN**

5 (vijf) jaar met een verlengingsperiode van 5 (vijf) jaar. Kortere huurperioden zijn bespreekbaar.

## **OPZEGTERMIJN**

Uiterlijk 12 (twaalf) maanden voor het aflopen van een huurtermijn.





## **AANVAARDING**

Per direct.

## **HUURPRIJSINDEXERING**

Jaarlijks, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks Alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

## **ZEKERHEIDSSTELLING**

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting huur plus servicekosten en de over het totaal verschuldigde BTW.

## **B.T.W.**

Uitgangspunt is BTW-belaste verhuur. Indien huurder niet aan het 90% criterium voldoet, zal er van rechtswege sprake zijn van omzetbelasting vrijgestelde verhuur. Alsdan wordt de overeengekomen kale huurprijs, exclusief omzetbelasting, zodanig verhoogd dat het voor verhuurder ontstane nadeel volledig wordt gecompenseerd.

## **HUUROVEREENKOMST**

Gebaseerd op het model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, zoals is vastgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in 2015. Van deze overeenkomst maken deel uit de bijhorende "Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW".

## **BIJZONDERHEDEN**

Deze objectinformatie is geheel vrijblijvend en mag niet worden beschouwd als een aanbieding of offerte en wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verhuurder c.q. verkoper. Aan de in deze brochure vermelde teksten, tekeningen en opgegeven metrages kunnen geen rechten worden ontleend. Ten aanzien van de juistheid van de door ons samengestelde gegevens ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. In het geval dat onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering aanspraak op uitkering geeft, is aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in voorkomend geval onder deze verzekering voor uitkering in aanmerking komt. Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig.

## **NADERE INFORMATIE**

**Brecheisen Bedrijfsmakelaars B.V.**

Maliebaan 2

3581 CM UTRECHT

T: 030 – 233 11 16

E: [bedrijven@brecheisen.nl](mailto:bedrijven@brecheisen.nl)



**Brecheisen**  
bedrijfsmakelaars

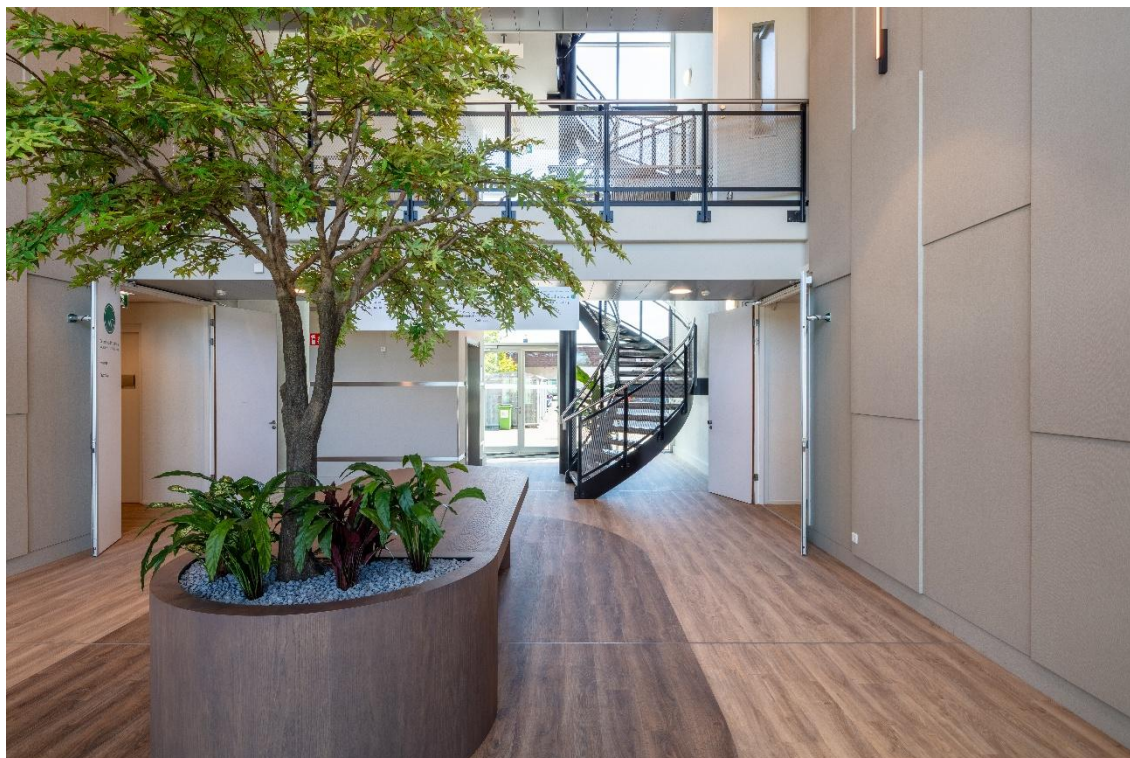
W: [www.brecheisenbedrijfsmakelaars.nl](http://www.brecheisenbedrijfsmakelaars.nl)



[brecheisenbedrijfsmakelaars.nl](http://brecheisenbedrijfsmakelaars.nl)



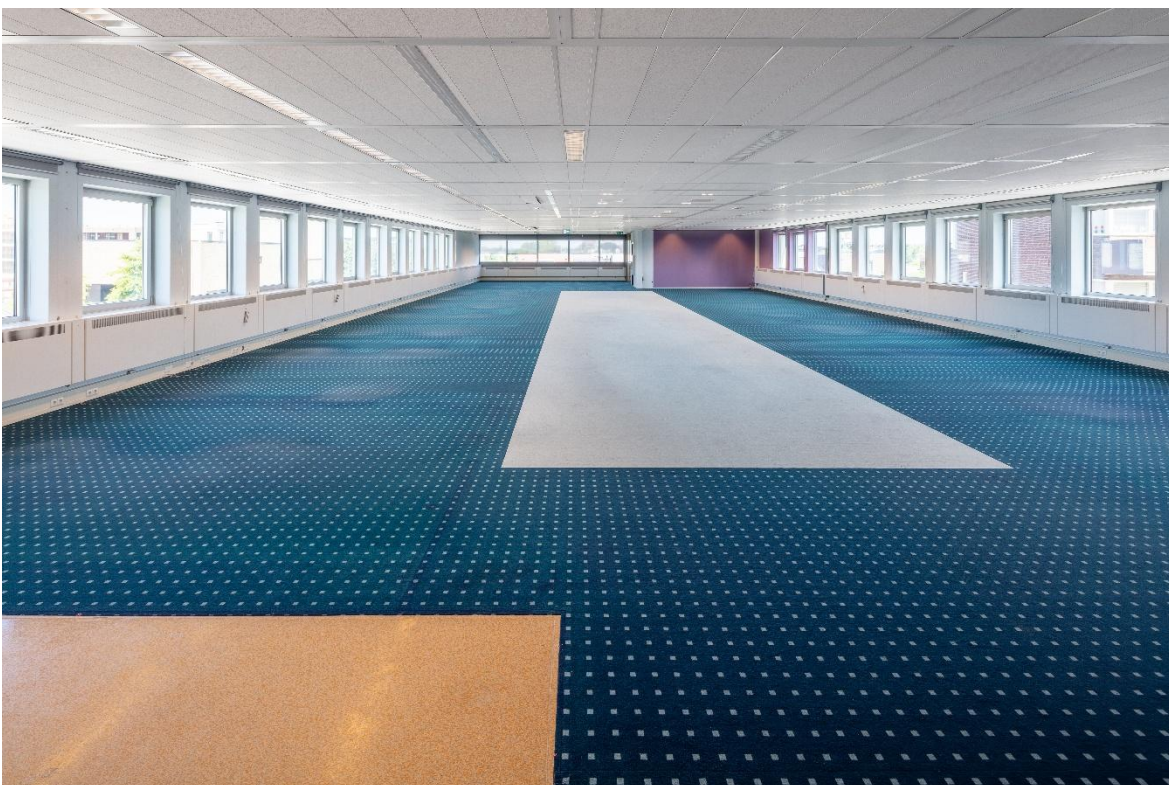
## FOTO'S







**Brecheisen**  
bedrijfsmakelaars







**Brecheisen**  
bedrijfsmakelaars







Geen plek  
zoals hier

**Brecheisen**  
bedrijfsmakelaars



brecheisenbedrijfsmakelaars.nl



# PLATTEGRONDEN

Steinhagenseweg 2 - 2N, Woerden  
3e Verdieping rechts



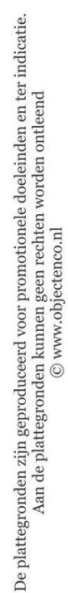
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objecten.nl



Steinhagenseweg 2 - 2N, Woerden  
3e Verdieping rechts optie I



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objecten.nl







Geen plek  
zoals hier

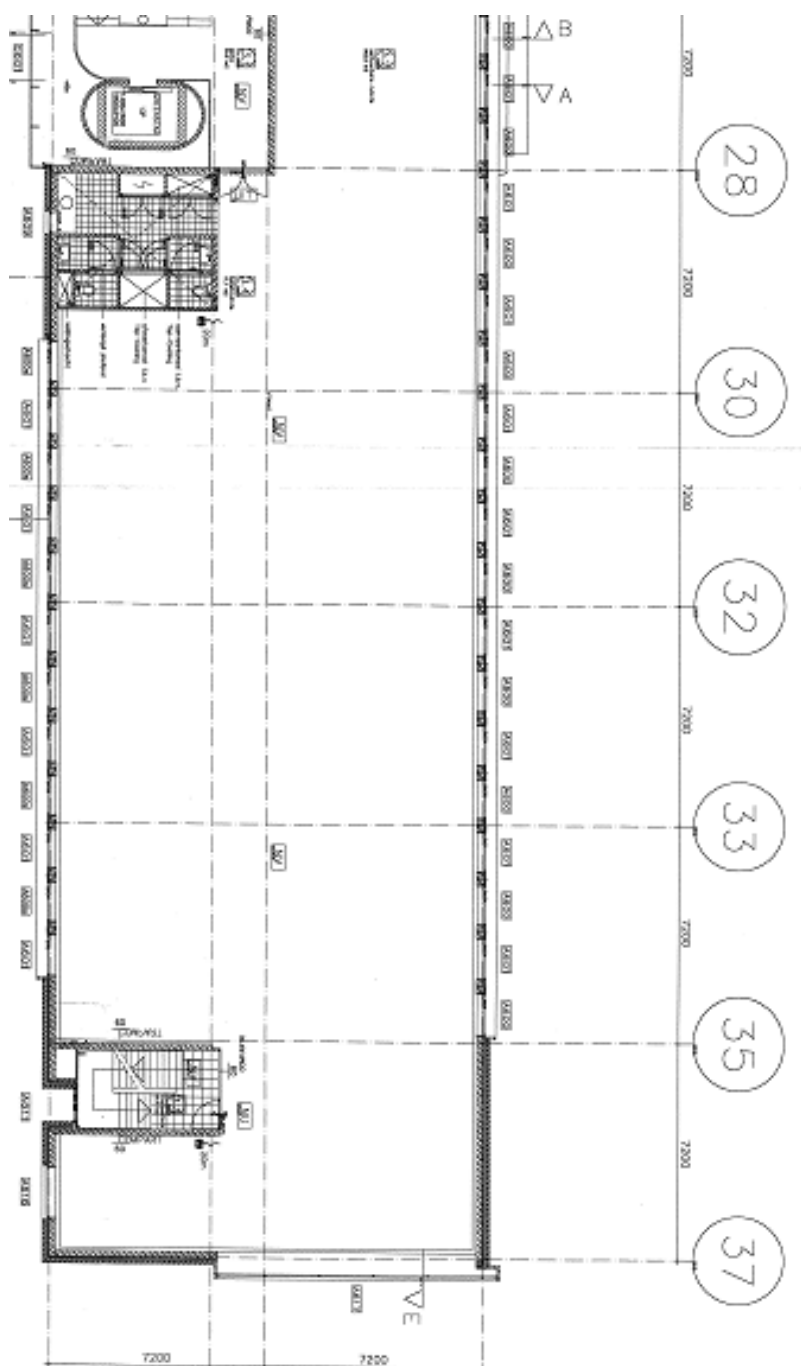
**Brecheisen**  
bedrijfsmakelaars



[brecheisenbedrijfsmakelaars.nl](https://brecheisenbedrijfsmakelaars.nl)



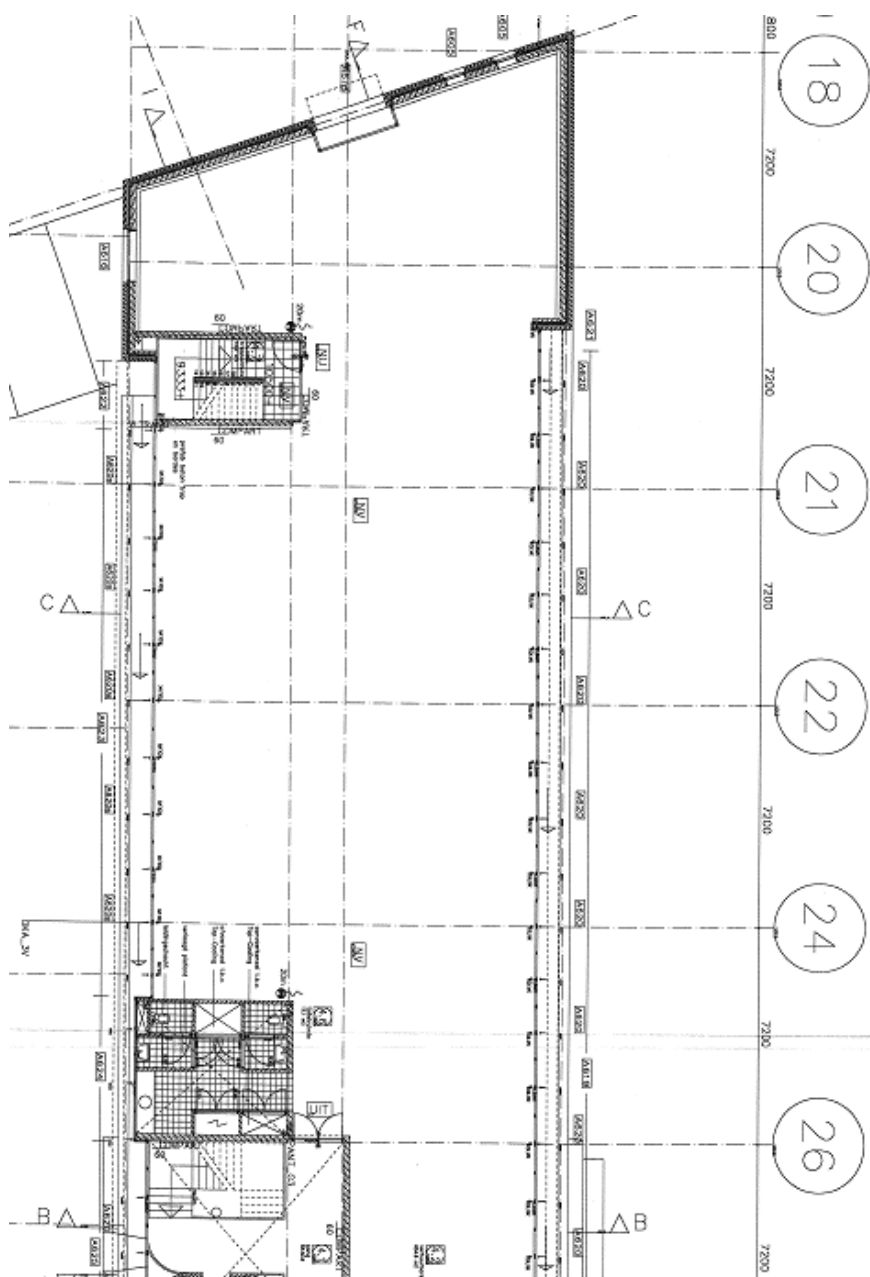
## 2<sup>e</sup> verdieping links (schaalloos)



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



### 3<sup>e</sup> verdieping rechts (schaalloos)



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

# ENERGIELABEL

|                              |                   |                   |            |            |
|------------------------------|-------------------|-------------------|------------|------------|
| Energie label utiliteitsbouw | Registratienummer | Datum registratie | Geldig tot | Status     |
|                              | 873695215         | 23-12-2021        | 07-12-2031 | Definitief |

**Dit gebouw heeft energielabel A<sup>+</sup>**



| Isolatie     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Gevels       |    |    |    |    |
| Gevelpanelen |    |    |    |    |
| Daken        |  |  |  |  |
| Vloeren      |  |  |  |  |
| Ramen        |  |  |  |  |
| Buitendeuren |  |  |  |  |

| Installaties | Hoofdsysteem                              | Verbetering<br>aanbevolen?                                                            |                                                                                       |
|--------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Verwarming   | HR-107 ketel                              |    |    |
| Warm water   | Elektrische boiler                        |    |    |
| Ventilatie   | Balansventilatiesysteem                   |  |  |
| Koeling      | Compressiekoeling                         |  |  |
| Verlichting  | 8,8 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen |  |  |
| Zonnepanelen | Niet aanwezig                             |  |  |

**Dit gebouw wordt verwarmd via een aardgasaansluiting**

**Aandeel hernieuwbare energie**

0.0 %

### Over dit gebouw

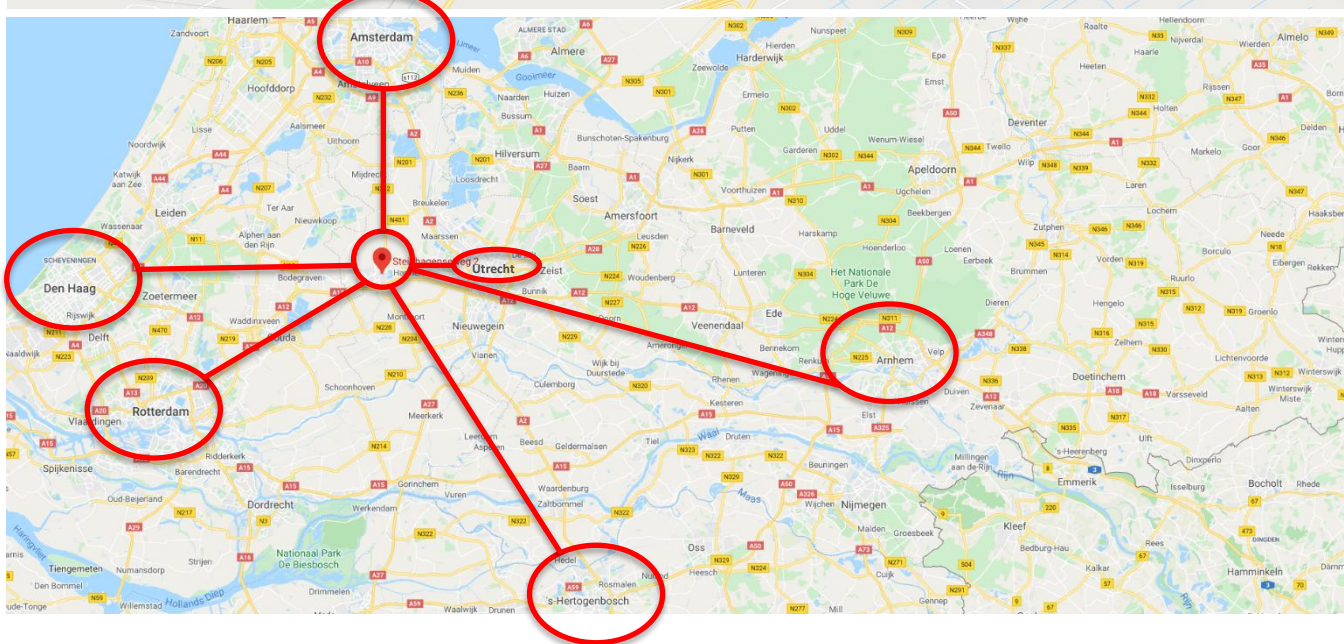
## Opnamedetails

|                                                                 |                                  |                     |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|
| <b>Adres</b>                                                    | <b>Naam</b>                      | <b>Examennummer</b> |
| Steinhagenseweg 2 A                                             | Dirk Forrester                   | 8818165             |
| 3446GP Woerden                                                  | <b>Certificaathouder</b>         |                     |
| BAG-ID: 0632010000054470                                        | EnerDeCo BV                      |                     |
| <i>Dit energielabel betreft meerdere adressen, zie bijlage.</i> | <b>Inschrijfnummer</b>           |                     |
| <b>Bouwjaar</b>                                                 | SKW.009438.04.NL                 |                     |
| 2002                                                            | <b>KvK-nummer</b>                |                     |
| <b>Compactheid</b>                                              | 06089793                         |                     |
| 1,07                                                            | <b>Soort opname</b>              |                     |
| <b>Gebruiksoppervlakte</b>                                      | Basisopname                      |                     |
| 3692 m <sup>2</sup>                                             | <b>Certificerende instelling</b> |                     |
|                                                                 | SKW Certificatie BV              |                     |





## LOCATIE



### Reistijd per auto vanaf de Steinhagenseweg 2 Woerden:

|           |            |
|-----------|------------|
| Utrecht   | 15 minuten |
| Amsterdam | 30 minuten |
| Rotterdam | 30 minuten |
| Den Haag  | 30 minuten |
| Den Bosch | 40 minuten |
| Arnhem    | 50 minuten |