

## Stationsstraat 20 b (5038ED Tilburg) – 2<sup>e</sup> verdieping

de kantoorruimte is gelegen op de 2<sup>e</sup> verdieping van het multitenant kantoorgebouw gelegen aan de Stationsstraat te Tilburg. Het gebouw is in 2010 volledig getransformeerd naar een modern kantoorgebouw. Tijdens de transformatie is onder andere de buitenschil (dak en gevel) volledig geïsoleerd, zijn alle ramen en kozijnen vervangen, is het gebouw voorzien van een duurzame en energiezuinige E- en W-installatie. De kantoorunit beschikt tevens over een eigen balkon aan de voor- én achterzijde.

### BEREIKBAARHEID

De kantoorruimte is gelegen in de binnenstad van Tilburg. De ligging is bijzonder gunstig, midden in het bruisende centrum van Tilburg en op steenworp afstand van het NS Station. Deze locatie heeft een sleutelpositie in het centrum van Tilburg vanwege de nieuwe onderdoorgang van de spoorlijn. Door deze onderdoorgang wordt het oude centrum van Tilburg met de in ontwikkeling zijnde Spoorzone verbonden.

### SPECIFICATIES VERHUUR

- *Kantoorruimte*: 633 m<sup>2</sup> V.V.O. (inclusief aandeel algemene ruimtes / exclusief een privé balkon aan de voor- en achterzijde), conform NEN 2580;
- *Huurprijzen*:
  - Huurprijs kantoorruimte: € 150,- p/m<sup>2</sup> / jaar (excl. btw / excl. servicekosten);
  - Servicekosten kantoorruimte: € 42,50 p/m<sup>2</sup> / jaar (excl. btw / o.b.v. voorschot);
  - Huurprijs parkeren: € 1.200 p/j (excl. btw)
- *Parkeren*: bij het gehuurde zijn 8 parkeerplaatsen beschikbaar op het achtergelegen, afgesloten parkeerterrein en/of .
- *Huurperiode*: 5 jaar + 5 optiejaar;
- *Beschikbaarheid*: vanaf 1 mei 2024;
- *Openbaar parkeren*: rondom het gehuurde zijn voldoende, betaalde parkeerplekken aanwezig.
- *Bezetting*: de kantoorruimte (inclusief installaties) is uitgelegd op een maximale, gelijktijdige bezetting van 115 personen / bezettingsgraad B3;
- *Energielabel*: A (*concept label*)
- *Opleveringsniveau*:. De kantoorverdieping op wordt CASCO+ opgeleverd, inclusief:
  - Wand- en vloerafwerking;
  - Nieuw: Vloerafwerking o.b.v. projecttapijt, kleurkeuze in overleg;
  - Nieuw: Basis verlichting (o.b.v. LED);
  - Een gedeelde, gescheiden toiletvoorziening op de verdieping (M/V);
  - Basis E-aansluitingen in wand (vloerpotten niet mogelijk);
  - Basis data-aansluiting o.b.v. UTP CAT 6 in wand, centraal uitkomend en gepatched in de technische ruimte. In het pand is tevens een (dark) glasverbinding afgemonteerd;
  - Basis W-installatie, inclusief:
    - Hoofdverwarming d.m.v. radiatoren;
    - Basiskoeling door een voorkoeling op de luchtbehandeling;
    - De kantoorruimte is voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem, inclusief warmteterugwinning op de retourlucht. De aan- en retourluchten zijn gescheiden en er wordt altijd verse buitenlucht aangezogen. De

ventilatie installatie heeft een verhoogde capaciteit (minimaal 'frisse scholen klasse B').

- Een gebouw gebonden alarminstallatie inclusief zonering. De kantoorruimte is een eigen, afgesloten zone binnen het alarmsysteem;
- Een basis pantry, inclusief tafelmodel koelkast, vaatwasser, spoelbak en onderbouw kasten;
- De kantoorruimte wordt in principe met de bestaande indeling opgeleverd. Het (huurders)specifieke inbouwpakket is voor rekening van huurder. De realisatie van dit inbouwpakket kan door verhuurder voor huurder worden verzorgd.
- **Voorschot servicekosten:** In het voorschot servicekosten zijn voor huurder (in ieder geval) de volgende leveringen en diensten opgenomen:
  - Verbruik elektra kantoorruimte + algemene ruimtes en installaties
  - Verbruik gas kantoorruimte + algemene ruimtes en installaties
  - Verbruik water kantoorruimte + algemene ruimtes
  - Schoonmaak algemene ruimtes
  - Glasbewassing buitenzijde
  - Onderhoud alarminstallatie
  - Onderhoud en keuringen E- en W-installatie
  - Onderhoud voorterrein / buitenterrein
  - Administratiekosten (5%)
- **Contract:** conform standaard ROZ-Model Kantoorruimte
- **Zekerheidsstelling:** Bankgarantie ter hoogte van drie maanden huur inclusief servicekosten en btw
- **Huurbetaling:** Huurbetaling per maand vooruit door middel van een automatische incasso
- **Indexering:** jaarlijkse indexering op 1 juli op basis van het jaarprijsindexcijfer volgens consumentenprijsindex (CPI) Alle Huishoudens (2000=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
- **Voorbehoud huur:** Een en ander geschiedt onder aanvaarding en uitdrukkelijk voorbehoud goedkeuring eigenaar (Van der Weegen Holding B.V.)
- **BTW:** 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 financiële nadeel wordt gecompenseerd.

Doordat het pand ouder is dan 10 jaar en niet meer binnen de herzieningstermijn valt, is het pand zeer interessant voor niet-BTW-plichtige bedrijven. De huurprijs wordt voor niet-btw-plichtige bedrijven met 3,5% verhoogd.