

Vrijblijvende objectinformatie
winkel-/showroom-/praktijkruimte
Frederikstraat 31
te Den Haag



- Algemeen** : het betreft hier een hoekwinkelpand waarvan het beschikbare vloeroppervlak over twee niveaus is verdeeld. Onderhavige ruimte is de afgelopen jaren in gebruik geweest bij Edith Asselbergs Interiors, welke onderneming heeft aangegeven haar activiteiten te willen gaan staken.
- Stand en ligging** : het object is gelegen aan de Frederikstraat (verlengde van de Denneweg en Buurtschap 2005). Het winkelaanbod in de directe omgeving kenmerkt zich door speciaalzaken op allerlei gebied, dienstverlening, maar ook is er sprake van een zeer gevarieerd aanbod aan horecagelegenheden. Aan de Javastraat, Dr. Kuypersstraat/Mauritskade vindt men ook veel kantoorfuncties terug en dienstverlenende bedrijven.
- Bereikbaarheid** : door de centrale ligging is de bereikbaarheid uitstekend te noemen. Per eigen vervoer is het object vanaf het Rijkswegennet (A4, A12, A13) via Zuid Hollandlaan, Raamweg en Laan Copes van Cattenburch in enkele minuten te bereiken. Op loopafstand (aan de Koninginnegracht) stoppen tramlijn 1 en 9 die een directe aansluiting hebben op het Centraal Station.
- Adres** : Frederikstraat 31, 2514 LA Den Haag.
- Vloeroppervlak** : het beschikbare metrage omvat 179,20 m² VVO, verdeeld over de begane grond (ca. 51 m², hoogte 3,73 m.) en verhoogde parterre (ca. 128 m², hoogte 2,47 m.). De oppervlakten zijn gemeten op basis van de NEN 2580¹. NEN 2580 Meetstaat aanwezig.
- Frontbreedte** : ca. 15 meter door hoekligging.
- Bestemming** : conform het bestemmingsplan "Archipelbuurt e.o.", op grond van artikel 4 – Gemengd I - beschikt de winkelruimte over o.a. de volgende bestemmingsmogelijkheden:
- detailhandel;
 - dienstverlening (onder bepaalde voorwaarden);
 - horeca Cat. 1 (uitsluitend na toetsing bij de gemeente);
 - maatschappelijke doeleinden.

¹ onder verhuurbaar vloeroppervlak wordt volgens de NEN 2580 verstaan: het vloeroppervlak gemeten van binnenkant wand tot binnenkant wand met 'glaslijn correctie', exclusief trappenhuisen, verticale stijgpunten en technische ruimten, doch inclusief het aandeel in de gemeenschappelijke ruimten, zoals gangen, toiletten, containerruimten, pantry's e.d..

- Energielabel** : A-label.
- Parkeergelegenheid** : het gehuurde beschikt niet over eigen parkeerplaatsen, doch aan de openbare weg is in redelijke mate betaalde parkeergelegenheid aanwezig.
- Opleveringsniveau** : uitgangspunt is casco verhuur, doch de navolgende voorzieningen zijn éénmalig in het gehuurde aangebracht, dan wel door voorgaande gebruikers achtergelaten:
- pui (houten kozijnen, dubbel glas);
 - glazen entreeuren (enkel glas);
 - betonvloeren;
 - glad afgewerkte plafonds en wanden;
 - gedeelde nutsvoorzieningen met tussenmeters;
 - gedeelde cv gasinstallatie met radiatoren;
 - basis elektrische installatie;
 - toilet;
 - pantry.
- Onderhoud en-/of vervanging van deze 'om niet' ter beschikking gestelde zaken zijn voor rekening van huurder. Bij het einde van de huur dient het gehuurde in de staat te worden opgeleverd waarin het bij aanvang verkeerde, tenzij anders door partijen schriftelijk is overeengekomen.
- Huurvoorwaarden** :
- **huurprijs** : € 3.295, -- per maand te vermeerderen met de servicekosten en de over het totaal verschuldigde B.T.W.
 - **B.T.W.** : huurder en verhuurder zullen opteren voor belaste huur/verhuur (zie bijlage).
 - **nutsvoorzieningen** : huurder voldoet t.b.v. het verbruik van gas-, elektra- en water een voorschot servicekosten bedrag ad € 250,-- per maand te vermeerderen met de B.T.W.. Jaarlijks zal er op basis van de werkelijke kosten een verrekening plaatsvinden.
 - **huurprijsbetaling** : per maand vooruit middels automatische betalingsopdracht.

- **huurtermijn** : 5 jaar + een verlengingsperiode van telkenmale 5 jaar, (opzegtermijn 12 maanden).
- **huurprijsaanpassing** : jaarlijks, voor het eerst 12 maanden na huuringangsdatum, zal de huurprijs worden aangepast aan de stijging van het Consumenten Prijs Indexcijfer (CPI), reeks Alle Huishoudens (2015=100), zoals dit wordt gepubliceerd door het CBS.
- **huuringangsdatum** : zo spoedig mogelijk na wilsovereenstemming.
- **zekerheidstelling** : bij ondertekening van de huurovereenkomst stelt huurder in handen van verhuurder een waarborgsom ter grootte van drie maanden huurverplichting inclusief servicekosten en een vergoeding gelijkwaardig aan de over het totaal verschuldigde B.T.W. Over een waarborgsom wordt door verhuurder geen rente vergoedt.

N.B. afhankelijk van de gegoedheid huurder kan verhuurder ten aanzien van de zekerheidstelling aanvullende voorwaarden stellen.
- **huurovereenkomst** : indien partijen tot overeenstemming komen zullen de hoofdhuurvoorwaarden worden vervat in een standaard ROZ huurovereenkomst ex artikel 7:290 BW of 230a BW aangepast aan de eisen en wensen van verhuurder.
- **voorbehoud verhuurder** : voor het aangaan van een huurovereenkomst maakt verhuurder het nadrukkelijk voorbehoud van het verkrijgen van een conveniërend verhaalrapport van huurder dan wel een verhuurder conveniërend krediet informatierapport van het bedrijf van huurder.
- **sleuteloverdracht** : indien huurder de huurovereenkomst heeft getekend, de waarborgsom en de eerste huurbetaling heeft voldaan, zal de sleutel aan huurder worden overgedragen.

- Verwerking persoonsgegevens** : bij de uitwerking van een verhuurtransactie tussen partijen informeert verhuurder de huurder en huurder verklaart alsdan ermee bekend te zijn dat verhuurder de door huurder te verstrekken persoonsgegevens verwerkt en dat deze verwerking noodzakelijk is voor de uitvoering van een huurovereenkomst.
- Dientengevolge geeft huurder door ondertekening van een huurovereenkomst ondubbelzinnig en onvoorwaardelijk toestemming aan de verhuurder voor de verwerking van een kopie van het identiteitsbewijs van huurder. De verwerking hiervan gebeurt met het doel huurder voorafgaand en gedurende de looptijd van een huurovereenkomst te kunnen identificeren zodat kan worden nagegaan of huurder de rechtmatige gebruiker en huurder van het gehuurde is en blijft.
- Courtage** : mocht door bemiddeling van Reibestein en Partners Bedrijfshuisvesting bij dit object een transactie tot stand worden gebracht, dan zult u ons hiervoor geen kosten of courtage verschuldigd zijn.
- Inlichtingen en bezichtigingen** : Reibestein en Partners Bedrijfshuisvesting
Stevinstraat 157
2587 ED Den Haag
- telefoon : 070 - 331 97 99
e-mail : onno@reibestein.nl
internet : www.reibestein.nl
facebook : www.facebook.com/reibesteinenpartners
- Disclaimer** : alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor de geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en, ons inziens, uit betrouwbare bron afkomstig. Echter, ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.

Bijlage B.T.W.

Uitgangspunt bij het totstandkomen van een huurovereenkomst is, dat huurder het gehuurde blijvend zal gebruiken voor tenminste het bij wet vastgestelde percentage aan B.T.W. - aftrek gerechtigde prestaties, waarbij kan worden geopteerd voor belaste (ver-)huur.

Huurder dient het voorgaande in de huurovereenkomst te verklaren.

Huurder zal zich zoveel als in zijn vermogen ligt, inspannen om ervoor te zorgen dat niet van dit uitgangspunt wordt afgeweken.

Indien de beschikking op grond waarvan ontheffing is verleend van de vrijstelling tot het verschuldigd zijn van omzetbelasting over de huurprijs mocht komen te vervallen omdat de huurder niet (meer) aan de voorwaarden voor belaste verhuur voldoet wordt de huurprijs zodanig verhoogd dat de verhuurder volledig gecompenseerd wordt voor de B.T.W. op de toerekenbare investeringen en kosten welke hij aan de fiscus moet terugbetalen, dan wel niet (meer) in aftrek kan brengen.

Deze vergoeding wordt vastgesteld op **tenminste** het bedrag dat overeenkomt met het bedrag aan omzetbelasting dat over de huurprijs is verschuldigd zolang wel wordt voldaan aan dit uitgangspunt (21 %).

Dit bedrag is boven de huurprijs verschuldigd vanaf het moment dat van dit uitgangspunt wordt afgeweken en verhuurder geen omzetbelasting in rekening kan brengen, respectievelijk huurder deze niet meer in aftrek kan brengen.







