



DYNAMIS

Van der Sande VanOpstal
Bedrijfsmakelaars



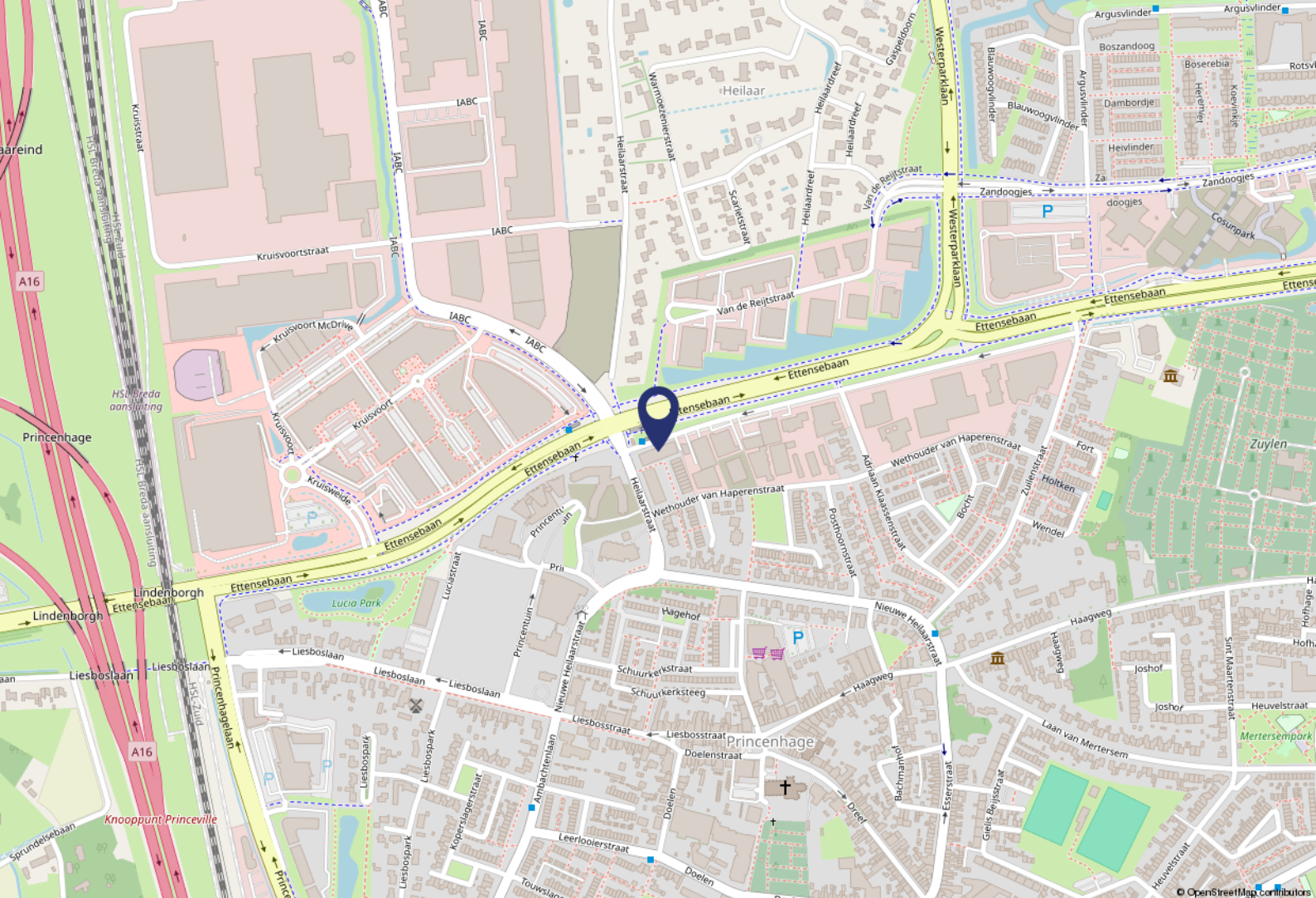
Te huur - Kantoorruimte ca. 240 m²

Ettensebaan 35
4813 AH Breda





In het eigentijdse kantoorgebouw "Mixt" komt een kantoorruimte beschikbaar op de eerste verdieping. Het gebouw kenmerkt zich met name door verdiepingshoge glazen gevels waardoor de kantoren zeer licht en modern ogen. De kantoorunit heeft een courante indeling en is voorzien van een pantry en een dames- en herentoilet.



Omgevingsfactoren

Dit moderne kantoor is gelegen op een zichtlocatie aan de Eftensebaan nabij de meubelboulevard en op korte afstand van de levendige Haagsemarkt.

Bereikbaarheid

Het kantoorgebouw is gelegen op korte afstand van de A16 en de A58 zodat West-Brabant en Rotterdam-Antwerpen goed bereikbaar zijn. Ook het centrum is snel aan te rijden. Voor het pand is een bushalte gelegen ten behoeve van het stad- en streekvervoer.

Parkeren

In de parkeerkelder zijn een royaal aantal parkeerplaatsen gelegen. Op dit moment zijn er 4 parkeerplaatsen beschikbaar. Naar wens kan een aantal extra parkeerplaatsen worden aangeboden. In de directe omgeving zijn tevens een groot aantal mogelijkheden voor vrij parkeren.

Objectgegevens

Indeling

Op de begane grond is de fraaie entree gelegen met een intercominstallatie. Vanuit deze representatieve entree is met de lift en de trap de eerste verdieping bereikbaar.

De kantoorruimte is ingedeeld in een 7 tal kantoorruimtes, pantry en toiletgroep. De ruimte wordt turn-key opgeleverd, waarbij de ruimte zonder grote investeringen kan worden betrokken. In combinatie met de ruimte op de begane grond kan in totaal ca. 735 m² worden gehuurd.

Oppervlakte

De kantoorunit heeft een totale oppervlakte van ca. 240 m².

Opleveringsniveau

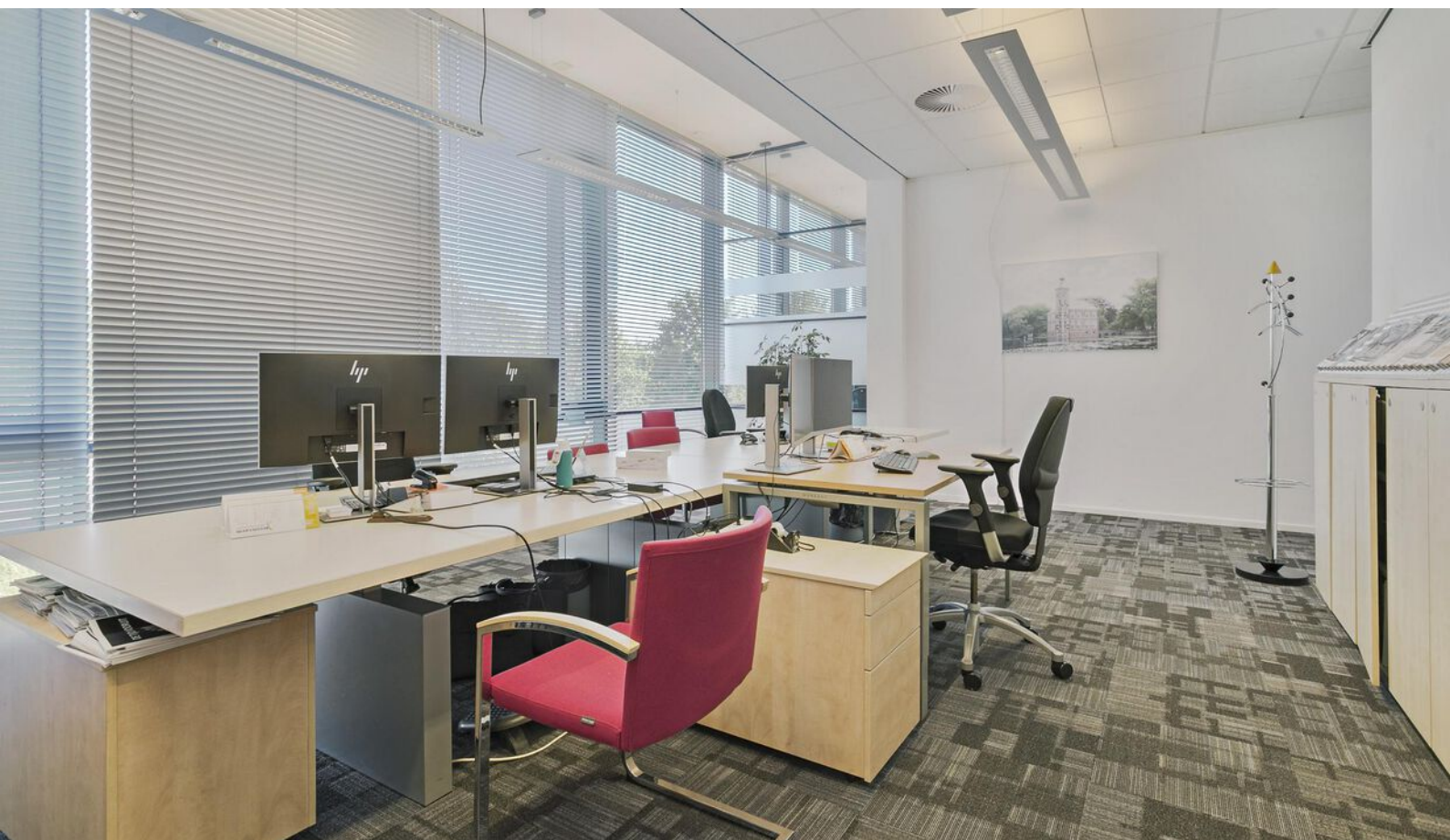
De kantoorruimte wordt in de huidige staat opgeleverd met onder meer de navolgende voorzieningen:

- aanwezige sanitair en keukenblok;
- scheidingswanden, deels uitgevoerd in glas;
- vloerbedekking;
- databekabeling;
- warmte- en koelinstallatie via het plafond;
- systeemplafond voorzien van verlichtingsarmaturen;
- binnen zonwering.

In overleg met vertrekkend huurder is het mogelijk om het aanwezige meubilair en aanverwanten over te nemen.

Energielabel

Het heeft een energielabel A+.



Huurgegevens

Huurprijs

De huurprijs voor de kantoorruimte bedraagt € 39.250,-- per jaar, exclusief BTW en servicekosten.

De huurprijs voor de parkeerplaatsen bedraagt € 82,-- per plaats, per maand, exclusief BTW en servicekosten.

Servicekosten

De servicekosten bedragen € 30,-- per m², per jaar, exclusief BTW en omvatten de navolgende zaken:

- elektraverbruik in de algemene ruimte;
 - onderhoud van brandslanghaspels, noodverlichting en luchtbehandelingsinstallatie;
 - onderhoud draaiende delen raampartijen en zonwering;
 - tuinonderhoud (via VvE);
 - onderhoud beplanting algemene ruimten;
 - glasbewassing buiten;
 - schoonmaak gemeenschappelijke ruimten;
 - wateraansluiting;
 - papier- en restafvalcontainers;
 - afhankelijk van het aantal af te nemen parkeerplaatsen worden kosten aan een huurder in rekening gebracht;
 - 5% administratiekosten over de hierboven genoemde posten.
- Iedere unit heeft een eigen elektra-aansluiting, waarvoor huurder zelf een contract dient aan te gaan bij een nutsbedrijf.

Huurtermijn

5 jaren en 5 verlengingsjaren, of bij overname contract tot eerste expiratiedatum.

Indexering

Jaarlijkse indexering op de gebruikelijke wijze per ingangsdatum huidige huurovereenkomst, voor het eerst op 1 januari 2026, op basis van de wijziging van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks huishoudens totaal (2015 = 100), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Zekerheidsstelling

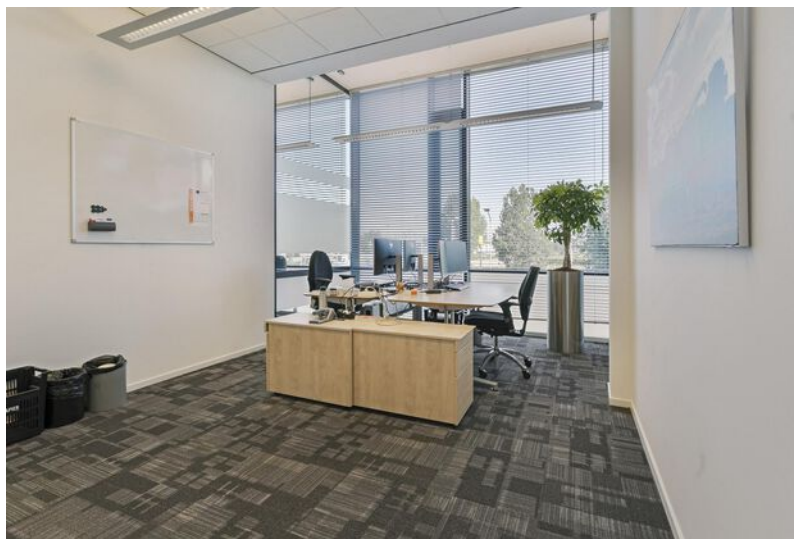
Bankgarantie ter grootte van drie maanden huur + servicekosten, inclusief BTW.

BTW

Er wordt voor BTW geopteerd.

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









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



Van der Sande VanOpstal
DYNAMIS Bedrijfsmakelaars