

**VRIJBLIJVENDE PROJECTINFORMATIE  
TE HUUR  
KANTOORRUIMTE**

**Orteliuslaan 899  
te UTRECHT**



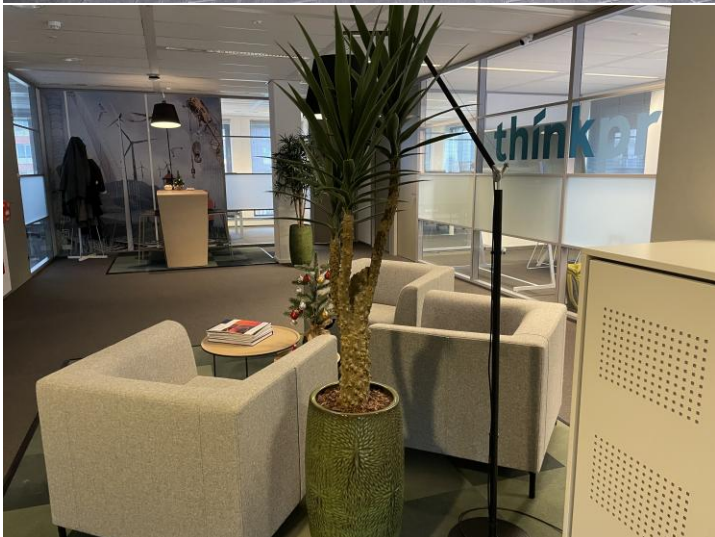
Zadelhoff Vastgoedadviseurs B.V.  
Maliebaan 89  
3581 CG UTRECHT  
tel: 030 – 30 744 17

e-mail: [utrecht@zadelhoffvastgoedadviseurs.nl](mailto:utrecht@zadelhoffvastgoedadviseurs.nl)  
[www.zadelhoffvastgoedadviseurs.nl](http://www.zadelhoffvastgoedadviseurs.nl)













## TE HUUR KANTOORRUIMTE

### Adres

Orteliuslaan 899 te Utrecht (3528 BE).

### Algemene informatie

Het representatieve kantoorgebouw Citadel is gelegen op businesspark Papendorp in Utrecht, aan de zuidzijde van de stad Utrecht, in de oksel van de rijkswegen A12 en A2 en is verdeeld over vier verdiepingen met een eigen afgesloten parkeergarage.

Businesspark Papendorp is groots en ruim opgezet en wordt door groen omgeven. Het businesspark valt op vanwege de variatie in kantoor grootte en uitstraling.

Op Papendorp hebben zich gerenommeerde bedrijven gevestigd, zoals Bol.com, AM Vastgoed, Deloitte, BDO, Bilfinger, NVM en Berenschot gevestigd.

Op Papendorp zijn diverse lunch- en/of cateringmogelijkheden zoals het nabijgelegen horecapaviljoen Brasserie De Steiger en het naastgelegen Piccalilly Catering.

### Bereikbaarheid

#### Met eigen vervoer

Papendorp is per auto goed bereikbaar. Papendorp heeft een directe op- en afrit aan de A2 en de A12 en heeft via de spectaculaire Prins Clausbrug een directe verbinding naar het centrum van de stad.

#### Het openbaar vervoer

Dankzij de vrije busbanen zijn er de hele dag door snelle en hoogfrequente verbindingen van en naar Utrecht CS, het OV-hart van Nederland. De reistijd bedraagt circa 8 minuten. De bushalte bevindt zich op zeer korte loopafstand.

### Oppervlakte

Het totale verhuurbaar vloeroppervlak van het kantoorgebouw bedraagt circa 2.064 m<sup>2</sup>.

Voor de verhuur is op de 2<sup>e</sup> verdieping een unit van 320 m<sup>2</sup> v.v.o. beschikbaar.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580.

De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Parkeren</b>                           | In de ondergelegen parkeergarage zijn 8 parkeerplaatsen beschikbaar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Huurprijs</b>                          | <b>Kantoorruimte</b><br>€ 192,- per m <sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW.<br><br><b>Parkeren</b><br>€ 1.500,- per plaats per jaar, te vermeerderen met BTW.<br><br>Uitgangspunt is BTW-belaste verhuur. Derhalve dient bovengenoemd bedrag te worden vermeerderd met het van toepassing zijnde BTW-percentages. Indien huurder niet aan het 90% criterium voldoet, is er van rechtswege sprake van omzetbelasting vrijgestelde verhuur. Alsdan wordt de overeengekomen kale huurprijs, exclusief omzetbelasting, zodanig verhoogd dat het voor verhuurder ontstane nadeel wordt gecompenseerd.                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Opleveringsniveau en voorzieningen</b> | De kantoorruimte zal worden opgeleverd in de huidige staat onder andere voorzien van: <ul style="list-style-type: none"><li>- centrale verwarming door middel van warmtepompinstallatie, inductie units;</li><li>- mechanische ventilatie;</li><li>- koelinstallatie;</li><li>- kabelgoten t.b.v. data, telefonie en elektriciteit;</li><li>- gescheiden toiletgroepen (gemeenschappelijk);</li><li>- lift;</li><li>- brandmeld- en ontruimingsinstallatie;</li><li>- patchkast;</li><li>- pantry;</li><li>- speedgate inclusief afstandsbediening;</li><li>- te openen ramen;</li><li>- systeemplafond;</li><li>- huidige scheidingswanden;</li><li>- verlichting;</li><li>- alarminstallatie algemene ruimte;</li><li>- glasvezelverbinding aanwezig tot in de patchkast, Plug- en Play (abonnement voor rekening huurder).</li></ul> |
| <b>Bouwjaar</b>                           | 2011.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Energielabel</b>                       | Het gebouw heeft energielabel A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## Servicekosten

€ 58,- per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met BTW als verrekenbaar voorschot voor de navolgende leveringen en diensten:

- elektriciteitsverbruik inclusief vastrecht;
- waterverbruik inclusief vastrecht;
- schoonmaakkosten van de gemeenschappelijke ruimten, liften, beglazing buitenzijde alsmede beglazing gemeenschappelijke ruimten;
- verzorging huisvuil, vuilafvoer e.d.;
- onderhoud en periodieke controle van:
  - verwarmings- en/of luchtbehandelingsinstallatie(s);
  - liftinstallatie(s);
  - brandmelder-, gebouwbewakings-, storingsmelder- en nood-stroominstallatie;
  - tuin, parkeerkelder en/of terrein.
- assurantiepremie brand en buitenbeglazing;
- bewaking;
- parkmanagement;
- administratiekosten ad 5% over de hierboven genoemde leveringen en diensten.

Het elektraverbruik van de te huren ruimte komt rechtstreeks voor rekening van huurder en zit niet in de servicekosten.

## Parkmanagement

Voor Papendorp is besloten om over te gaan tot uitvoering van het Parkmanagement. Het doel van de invoering is de realisatie en instandhouding van een hoogwaardig kwaliteitsniveau van de locatie. Parkmanagement houdt in het centraal beheren van geheel Papendorp in de ruimste zin van het woord. Het pakket omvat onder meer de volgende zaken:

- functioneel en groot onderhoud van de openbare ruimte;
- voorschriften ten aanzien van de inrichting van het openbaar gebied en de private kavels;
- beheer en onderhoud van de private kavels (uitsluitend functioneel onderhoud van de representatieve elementen);
- management door een beheerorganisatie;
- terreinbeveiliging;
- centrale bewegwijzering bedrijven;
- inzamelen en verwerken van bedrijfsafval (via raamcontracten);
- vervoersmanagement (vervoersanalyse inclusief advies over implementatie).

De kosten voor het Parkmanagement zitten in de servicekosten inbegrepen.

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Huurprijsaanpassing</b>              | Jaarlijks, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).                                                                          |
| <b>Huurtermijn</b>                      | 5 jaar met een aansluitende verlengingstermijn van telkens 5 jaar, afwijkende huurtermijnen in overleg.                                                                                                                                                                                     |
| <b>Opzegtermijn</b>                     | Beëindiging van de huurovereenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste 12 maanden.                                                                                                                              |
| <b>Betaling</b>                         | Huur, servicekosten en BTW per kwartaal vooruit.                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Zekerheidsstelling</b>               | Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van drie maanden huur inclusief servicekosten en BTW, afgegeven door een erkende Nederlandse bankinstelling.                                                                                                                                        |
| <b>Aanvaarding</b>                      | In overleg.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Overige voorwaarden en condities</b> | Huurovereenkomst op basis van het standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed (NVM).                                                                                                            |
| <b>Voor informatie</b>                  | Zadelhoff Vastgoedadviseurs B.V.<br>Maliebaan 89<br>3581 CG Utrecht<br>tel: 030 – 30 744 17<br><a href="mailto:utrecht@zadelhoffvastgoedadviseurs.nl">utrecht@zadelhoffvastgoedadviseurs.nl</a><br><a href="http://www.zadelhoffvastgoedadviseurs.nl">www.zadelhoffvastgoedadviseurs.nl</a> |



## Plattegrond 2<sup>e</sup> verdieping

## Locatiekaart

