

**VRIJBLIJVENDE PROJECTINFORMATIE  
TE HUUR  
KANTOORRUIMTE**

**Middellandse Zee 15  
te Woerden**



**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)





Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Zadelhoff Vastgoedadviseurs B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.









## TE HUUR KANTOORRUIMTE

### Adres

Middellandse Zee 15 te Woerden (3446 CG).

### Algemene informatie

Dit zeer hoogwaardige vrijstaande kantoorgebouw, opgetrokken uit vijf bouwlagen, is gelegen op een zichtlocatie aan de A12 op bedrijvenpark Polanen ten zuidoosten van de stad Woerden.

Het vrijstaande kantoorgebouw is oorspronkelijk gebouwd onder architectuur in 1998 in een hoekopstelling en in 2013 uitgebreid, gerenoveerd en heringericht ten behoeve van de Rabobank. Het kantoorgebouw heeft een totale vloeroppervlakte van circa 5.289 m<sup>2</sup> v.v.o. met 173 parkeerplaatsen gelegen op eigen terrein. Door de ruime hoeveelheid parkeerplaatsen heeft dit kantoorgebouw een goede parkeernorm van circa 1:35.

De entree bereikt u via de fraai aangelegde tuin met vijverpartij. De centrale hal bevindt zich in het middelpunt van het pand, hier bevinden zich de receptie met trappenhuis en lift.

Polanen is een bedrijventerrein met een zeer grote diversiteit van zowel lokaal tot regionaal opererende bedrijven, zoals Groenendijk bedrijfskleding, Eru Kaas, Hans Severs BMW, een distributiecentrum van Jumbo. Daarnaast is op loopafstand een woonboulevard gevestigd, met onder andere vestigingen van Kwantum en Praxis.

Woerden is een stad in het groene hart van de Randstad. Door de centrale ligging en goede bereikbaarheid per auto en trein is Woerden een populaire vestigingsplaats voor bedrijven.

### Bereikbaarheid

#### Met eigen vervoer

Gelegen op een zichtlocatie aan de rijksweg A12 (Den Haag-Utrecht-Arnhem), waardoor de bereikbaarheid met de auto zeer goed is. De op- en afritten van de A12 zijn binnen 4 minuten te bereiken.

#### Het openbaar vervoer

Tegenover het pand bevindt zich op loopafstand een bushalte en onderhoudt twee maal per uur een busverbinding met het NS-station Woerden.

Per bus is Station Woerden in circa 8 minuten bereikbaar, lopend in circa 30 minuten.

<b>Oppervlakte</b>	<p>Het totale verhuurbaar vloeroppervlak van het gebouw bedraagt circa 5.289 m<sup>2</sup>, als volgt verdeeld:</p> <p>Begane grond – circa 1.293 m<sup>2</sup> 1<sup>e</sup> verdieping – circa 1.152 m<sup>2</sup> 2<sup>e</sup> verdieping – circa 1.071 m<sup>2</sup> 3<sup>e</sup> verdieping - circa 1.071 m<sup>2</sup> 4<sup>e</sup> verdieping - circa 702 m<sup>2</sup></p>
<b>Parkeren</b>	<p>Bij het gebouw liggen 173 parkeerplaatsen op eigen terrein. Parkeernorm circa 1:35.</p>
<b>Huurprijs</b>	<p><b>Kantoorruimte</b> € 125,- per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met BTW.</p> <p><b>Parkeren</b> € 400,- per plaats per jaar te vermeerderen met BTW.</p> <p>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.</p>
<b>Opleveringsniveau en voorzieningen</b>	<p>Het gehuurde zal worden opgeleverd in de huidige staat onder andere voorzien van:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- twee personenliften, 13 personen / 1.000 kg;</li><li>- hoofdtrappenhuis en twee noodtrappenhuizen;</li><li>- centrale halruimte;</li><li>- te openen ramen voorzien van dubbele beglazing;</li><li>- centrale verwarming d.m.v. convectoren;</li><li>- topkoeling;</li><li>- zonwering/screens automatisch gestuurd;</li><li>- ontruimingsinstallatie;</li><li>- brandmeldinstallatie;</li><li>- noodverlichtingsinstallatie;</li><li>- bliksembeveiliging;</li><li>- buitenverlichting en terreinverlichting;</li><li>- systeemplafonds met verlichtingsarmaturen;</li><li>- kabelgoten t.b.v. data, elektra, communicatie en WCD's.</li></ul>
<b>Energielabel</b>	<p>Het kantoorgebouw heeft energielabel A.</p>
<b>Bouwjaar</b>	<p>1998.</p>

<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.
<b>Servicekosten</b>	<p>€ 40,- per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met BTW als verrekenbaar voorschot voor de navolgende leveringen en diensten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- verbruik gas, water en elektra inclusief vastrecht gemeenschappelijke ruimtes;</li><li>- periodiek onderhoud en controle van de volgende installaties: CV, lift, luchtbehandeling, noodverlichting, brandmeld- en ontruimingsinstallatie, brandblusmiddelen, storings-meldinstallatie, hydrofoor, elektrisch bedienbare deuren, alsmede de telecommunicatiekosten van deze installaties;</li><li>- schoonmaakkosten algemene en gemeenschappelijke ruimtes, liften, beglazing en zonwering buitenzijde, buitenterrein en parkeerruimte;</li><li>- periodieke reiniging daken en hemelwaterafvoeren;</li><li>- onderhoud terrein en tuinen;</li><li>- ontstopping riolering;</li><li>- legionella inspectie;</li><li>- vuilafvoer;</li><li>- onderhoud en vervanging gemeenschappelijke verlichting;</li><li>- assurantiepremie buitenbeglazing;</li><li>- voor huurder rekening komende belastingen en heffingen die bij verhuurder in rekening worden gebracht;</li><li>- eventuele andere kosten die in het belang van huurder(s) ten aanzien van het gehuurde door verhuurder worden gemaakt</li><li>- 5% administratiekosten m.u.v. het nutsverbruik.</li></ul> <p>Huurder is direct zelfstandig contractant van de desbetreffende nutsbedrijven en draagt zorg voor het afsluiten van correcte overeenkomsten.</p>



**Aanvaarding**

In overleg.

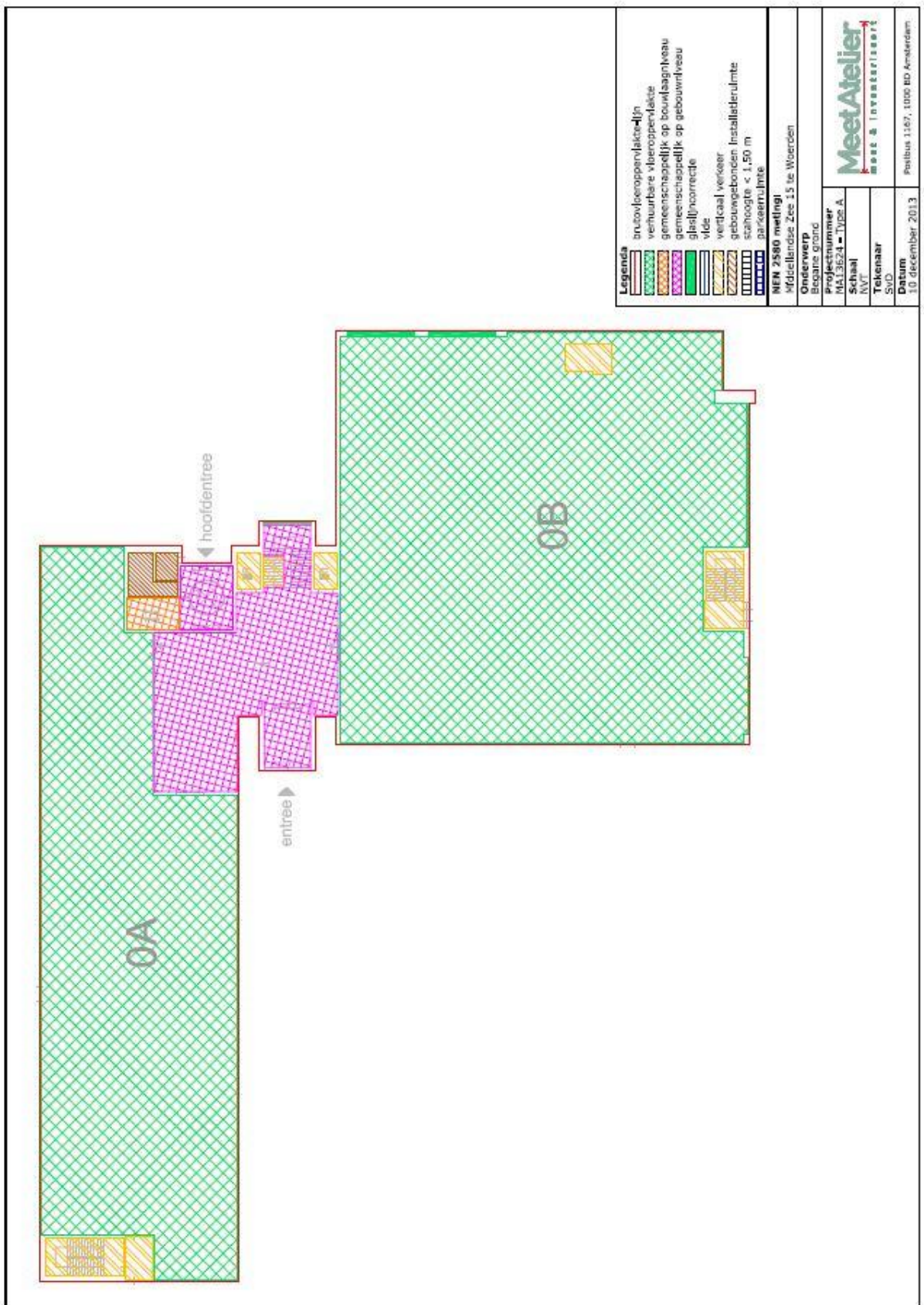
**Overige voorwaarden en condities**

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).

**Voor informatie**

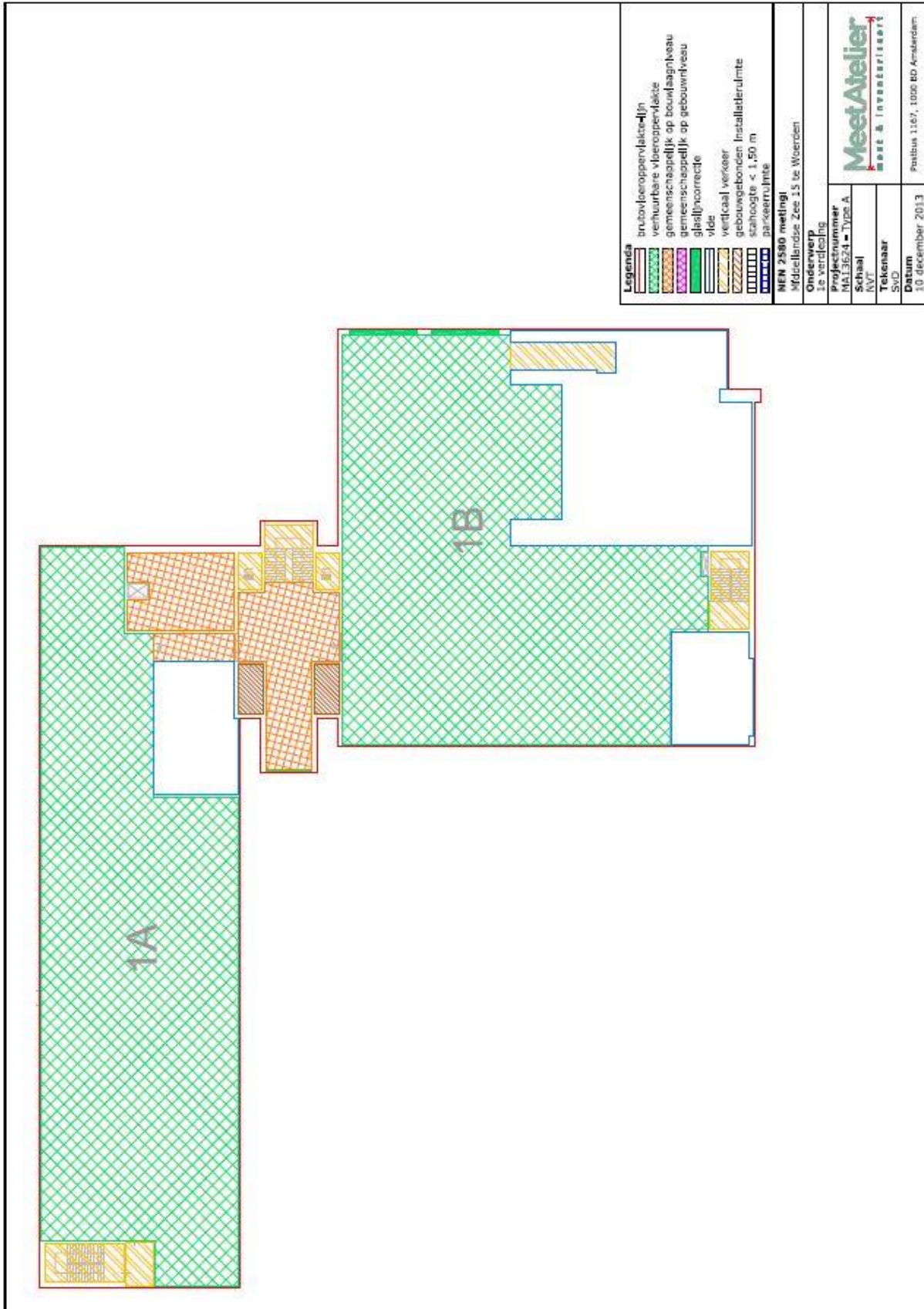
Zadelhoff Vastgoedadviseurs B.V.  
Maliebaan 89  
3581 CG Utrecht  
tel: 030 – 30 744 17  
[utrecht@zadelhoffvastgoedadviseurs.nl](mailto:utrecht@zadelhoffvastgoedadviseurs.nl)  
[www.zadelhoffvastgoedadviseurs.nl](http://www.zadelhoffvastgoedadviseurs.nl)

## Plattegrond begane grond



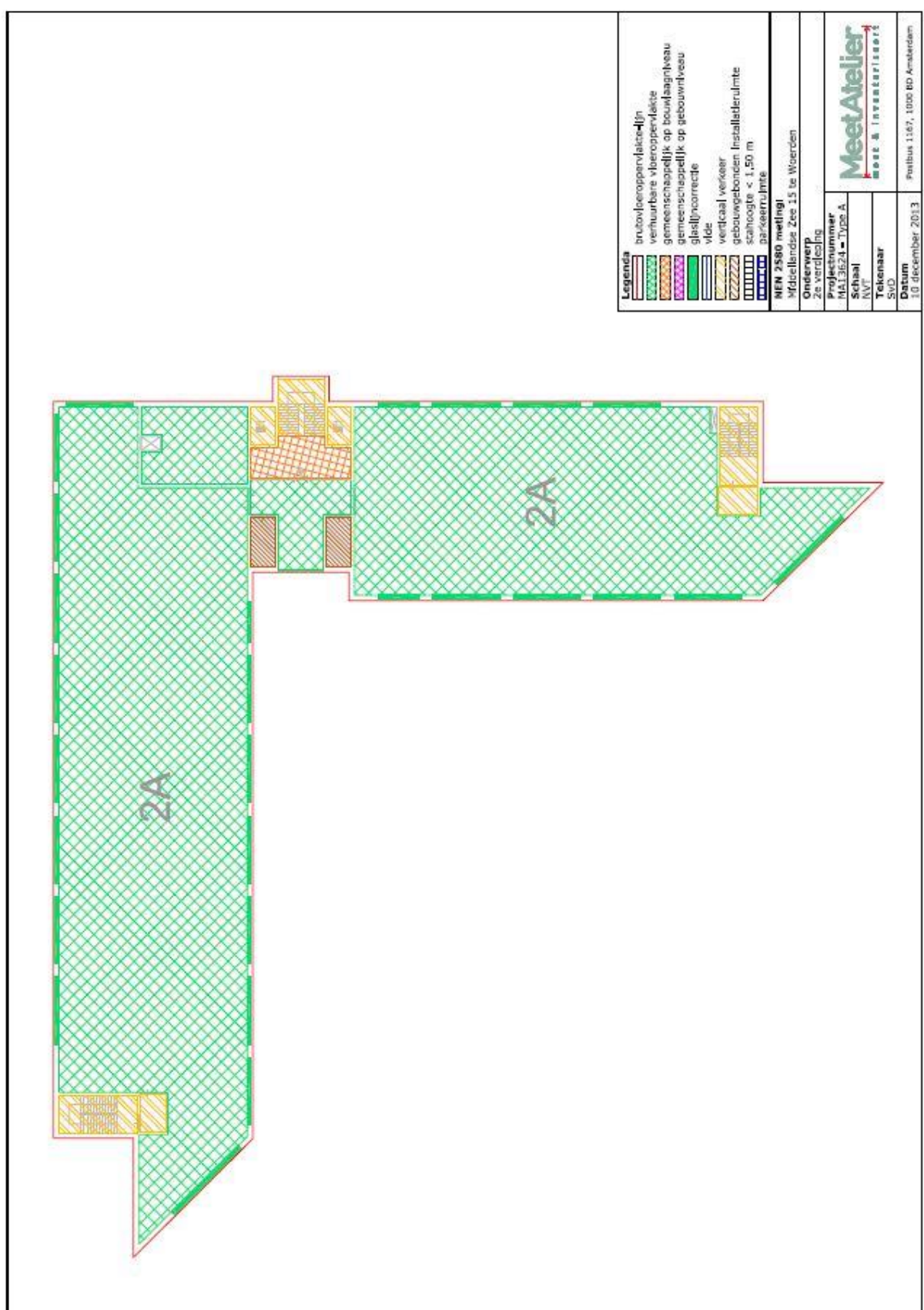
Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Zadelhoff Vastgoedadviseurs B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

## Plattegrond 1<sup>e</sup> verdieping



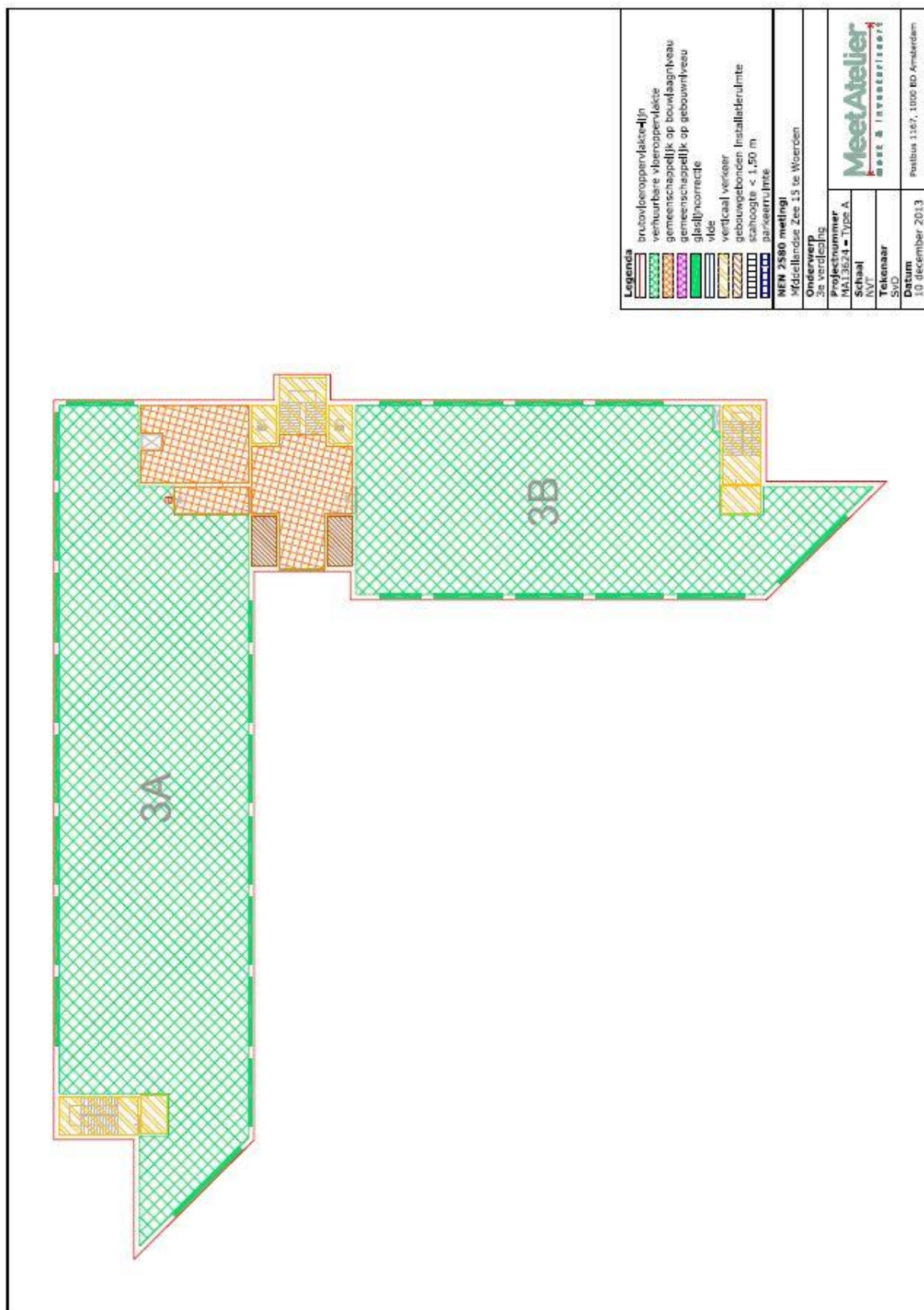
Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Zadelhoff Vastgoedadviseurs B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

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



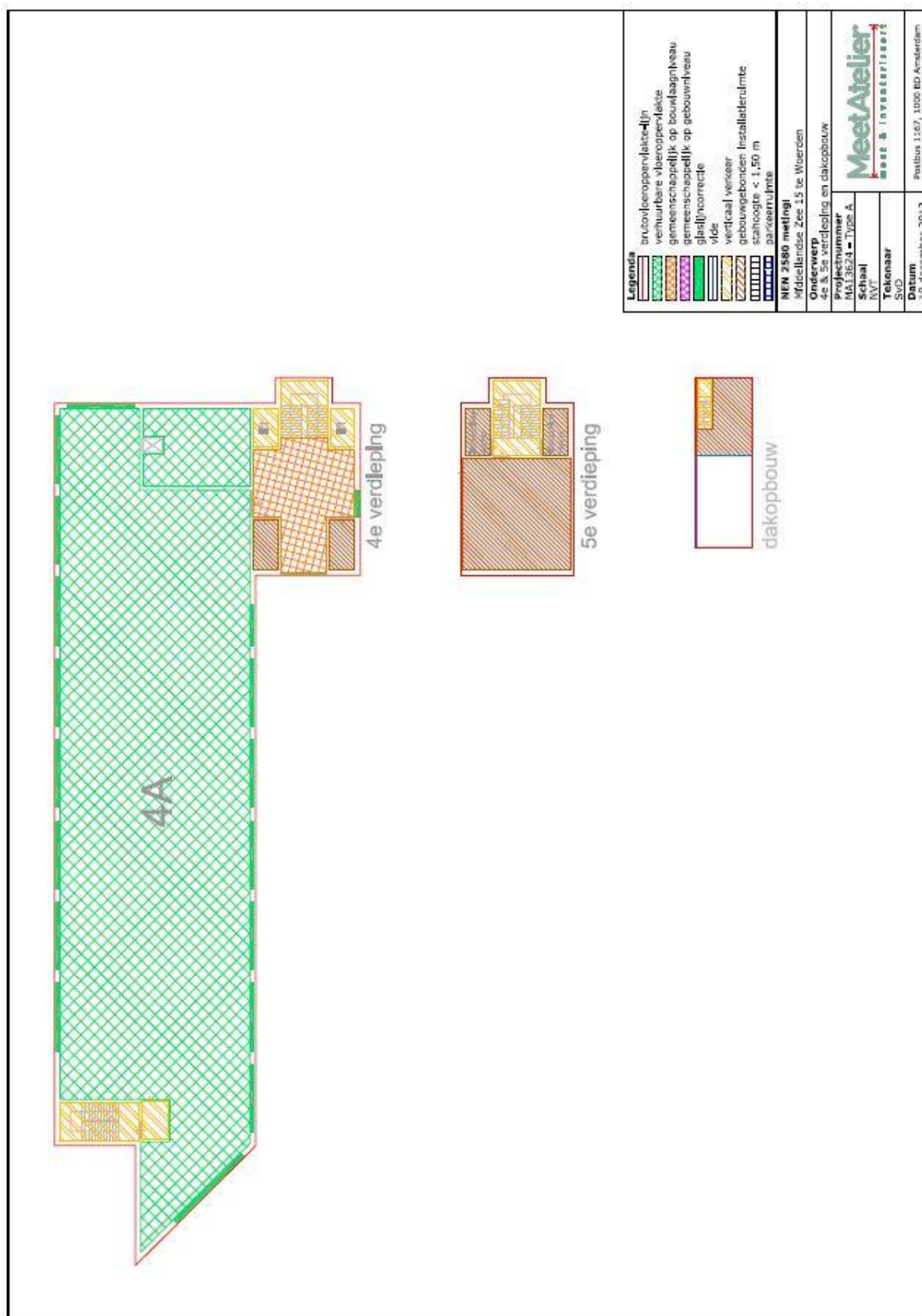
Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Zadelhoff Vastgoedadviseurs B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

## Plattegrond 3<sup>e</sup> verdieping



Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Zadelhoff Vastgoedadviseurs B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

## Plattegrond 4<sup>e</sup> verdieping



Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Zadelhoff Vastgoedadviseurs B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

## Meetstaat

INTERNATIONALES INSTITUT GMBH FONDS III VICTORIA VERDEELSTAAT NEN 2580					
VERHUURBARE VLOEROPPERVLAKTE (V.V.O.)					
TYPE METING	KANTOORGEBOUW				
TYPE VASTGOED	MIDDELLANDSE ZEE 15 TE WOERDEN				
ADRES EN PLAATS	2 AUGUSTUS 2010 EN 17 OKTOBER 2013				
DATUM OPNAME	10 DECEMBER 2013				
DATUM DEFINITIEF	MA13624				
MEETCERTIFICAAT NUMMER	A				
MEETCERTIFICAAT TYPE					
VERHUURBAAR					V.V.O.
HUURDEEL	BOUWLAAG	V.V.O. HUURDEEL (incl. glaslijnoorrechte)	AANDEEL IN V.V.O. GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE OP BOUWLAAGNIVEAU (incl. glaslijnoorrechte)	AANDEEL IN V.V.O. GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE OP GEBOUWNIVEAU (incl. glaslijnoorrechte)	TOTALE V.V.O. PER HUURDEEL INCLUSIEF TOTALE AANDEEL GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN (incl. glaslijnoorrechte)
		(1)	(2)	(3)	(1+2+3)
BEGANE GROND	0	1.247,84	7,32	37,53	1.292,69
HUURDEEL 0A		524,60	3,08	15,78	543,46
HUURDEEL 0B		723,24	4,24	21,75	749,24
1E VERDIEPING	1	1.018,06	100,87	33,46	1.152,39
HUURDEEL 1A		524,50	51,97	17,24	593,71
HUURDEEL 1B		493,56	48,90	16,22	558,68
2E VERDIEPING	2	1.023,10	16,60	31,09	1.070,79
HUURDEEL 2A		1.023,10	16,60	31,09	1.070,79
3E VERDIEPING	3	950,45	89,25	31,09	1.070,79
HUURDEEL 3A		591,84	55,58	19,36	666,77
HUURDEEL 3B		358,61	33,67	11,73	404,01
4E VERDIEPING	4	636,36	45,32	20,38	702,06
HUURDEEL 4A		636,36	45,32	20,38	702,06
<b>TOTALEN</b>		<b>4.875,81</b>	<b>259,36</b>	<b>153,55</b>	<b>5.288,72</b>
% VAN V.V.O.		92,19%	4,90%	2,90%	100,00%

## Locatiekaart



Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Zadelhoff Vastgoedadviseurs B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.