

**Vrijblijvende objectinformatie**  
*kantoor-/praktijk-/atelierruimte*  
Juffrouw Idastraat 20 (1<sup>e</sup> verdieping)  
te Den Haag



- Algemeen** : het betreft hier de eerste verdieping van een authentiek kantoorgebouw (beschermd stadsgezicht) dat bij uitstek geschikt is voor bedrijven in de grafische sector, architecten e.d. Ook is deze ruimte goed te gebruiken voor kantoor-doeleinden waarbij het open karakter van de ruimte kan aansluiten op de doelstelling van de kantoorgebruiker. Hiernaast is het denkbaar dat de ruimte kan worden aangewend voor culturele activiteiten of bijvoorbeeld een yogastudio, mensendiecktherapie etc. Qua geluidsoverlast dient huurder rekening te houden met de overige huurders in het gebouw.
- Stand en ligging** : het gebouw is gelegen midden in het Hofkwartier, het historische centrum van Den Haag, direct om de hoek bij Koffie & IJssalon Florencia, de Q-Park Torengarage, de winkellocatie Prinsestraat, zijnde één van de toegangswegen tot het A-1 winkelgebied van Den Haag en nabij de centrum parkeerroute. Op loopafstand is de opstapplaats van tramlijn 16.
- Adres** : Juffrouw Idastraat 20 (1<sup>e</sup> verdieping) te 2513 BG Den Haag.
- Verhuurbaar oppervlak** : het netto vloeroppervlak omvat circa 102 m<sup>2</sup> op de eerste verdieping en een kleine opslagruimte (circa 6 m<sup>2</sup>) op de tussenverdieping.
- N.B.** Genoemd metrage is handmatig ingemeten en derhalve indicatief. Het advies aan potentiële kandidaten de ruimte voor het aangaan van een huurovereenkomst zelf na te meten.
- Gebruik** : de verdieping mag worden gebruikt conform artikel 7:230 a BW als kantoor-/praktijk-/atelierruimte. Het kan zijn dat een specifiek gebruik de toestemming van de gemeente Den Haag behoeft. Derhalve adviseren wij in deze gevallen het voorgenomen gebruik bij de daartoe bevoegde instanties te toetsen.

- Parkeergelegenheid** : aan de openbare weg zijn in redelijke mate betaalde parkeermogelijkheden aanwezig. De in de nabijheid gelegen Q-Park City Parking aan de Laan en de Q-Park Torengarage zijn de gehele dag geopend.
- Opleveringsniveau** : de ruimte zal worden opgeleverd in de staat, waarin het zich thans bevindt, doch inclusief:
- cv-gasinstallatie met heater;
  - toilet en douche;
  - tegelvloer;
  - alarminstallatie;
  - TL-verlichtingsarmaturen met verhoogde kabelgoten;
  - gestuukte wanden en plafonds;
  - eigen gas- en elektrameter;
  - gedeelde wateraansluiting.
- Uitgangspunt is casco verhuur. Onderhoud e/o vervanging van de aanwezige voorzieningen en installaties is voor rekening van huurder. Genoemde voorzieningen en installaties dienen wel bij het einde van de huur in het gehuurde achter te blijven.
- Huurvoorwaarden** :
- **huurprijs** : € 1.295, -- per maand te vermeerderen met de B.T.W.
  - **B.T.W.** : huurder dient medewerking te verlenen aan een met B.T.W. belaste huur- en verhuur (zie bijlage).
  - **huurprijsbetaling** : per maand vooruit middels automatische overboeking.
  - **huurtermijn** : 5 jaar + verlengingen 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.

- **servicekosten** : huurder dient zelf zorg te dragen voor aansluiting op- en rechtstreekse betaling van gas- en elektra. Waterverbruik is in de huurprijs begrepen (ad € 25, -- per maand incl. B.T.W.).  
  
In principe vindt er geen jaarlijkse verrekening plaats tussen partijen, tenzij blijkt dat er sprake is van een aantoonbaar excessief waterverbruik.
- **zekerheidstelling** : bij ondertekening van de huurovereenkomst stelt huurder in handen van verhuurder een waarborgsom ter grootte van drie maanden huur inclusief een vergoeding gelijkwaardig aan de toekomstige B.T.W.. Over deze waarborgsom wordt door verhuurder geen rente vergoedt.  
  
**N.B.:** afhankelijk van de gegoedheid huurder kan verhuurder ten aanzien van de zekerheidstelling aanvullende voorwaarden stellen.
- **huuringangsdatum** : 1 januari 2020, doch in overleg met huidige gebruiker/huurder is een eerdere oplevering bespreekbaar.
- **huurovereenkomst** : indien partijen tot overeenstemming komen zullen de hoofdhuurvoorwaarden worden vervat in een standaard ROZ huurovereenkomst ex artikel 7:230a 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 hem conveniërend verhaalsrapport van huurder dan wel een hem conveniërend krediet informatierapport van het bedrijf van huurder.

**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

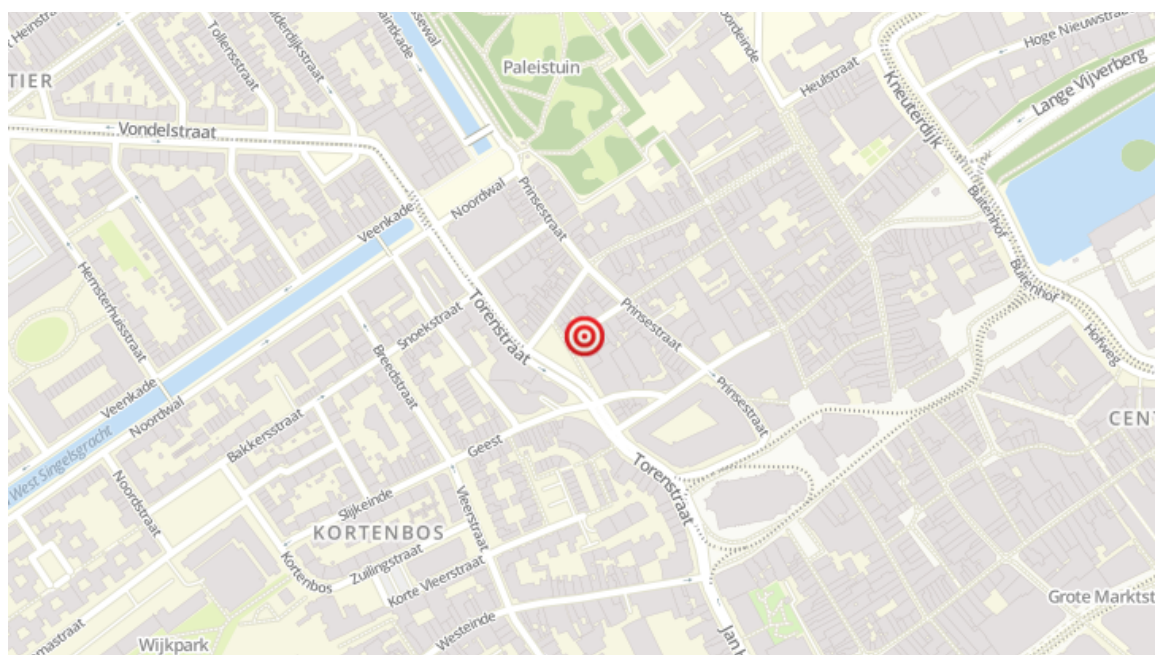
telefoon : 070 - 331 97 99

e-mail : [onno@reibestein.nl](mailto:onno@reibestein.nl)

internet : [www.reibestein.nl](http://www.reibestein.nl)

facebook : [www.facebook.com/reibesteinenpartners](https://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 tot stand komen 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 belast (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.

