

**Vrijblijvende objectinformatie**  
kantoor-/praktijkruimte met ruim achter-terrein  
*Middachtenweg 2-4*  
te Den Haag



- Algemeen** : het betreft hier een kantoor-/praktijkruimte op de begane grond en deels in het souterrain. De bedrijfsruimte is bij uitstek geschikt voor maatschappelijke doeleinden of medische dienstverlening.
- Het object is thans ingericht als kinderdagverblijf. Op dit ogenblik wordt een deel van de ruimte gebruikt door een fysiotherapeut en dit gebruik kan in de toekomst ook worden gehandhaafd.
- Locatie** : het object is gelegen in Den Haag Zuid West, in de wijk Moerwijk-Oost (stadsdeel Escamp), direct naast het Erasmusplein. In de gehele wijk Moerwijk wonen ongeveer 21.000 mensen (2017). De wijk grenst aan de wijken Wateringse Veld, Morgenstond, Zuiderpark, Groente en Fruitmarkt, Laakkwartier en Spoorwijk.
- De wijk is gebouwd kort voor en na de oorlog. Het stedenbouwkundig ontwerp van Moerwijk werd verzorgd door de beroemde architect Willem Dudok.
- Adres** : Middachtenweg 2-4 te 2531 PD Den Haag
- VVO** : het totale netto verhuurbaar vloeroppervlak omvat 1.018 m<sup>2</sup> verdeeld over de begane grond en souterrain. Onderhavig totale metrage is als volgt onderverdeeld:
- begane grond 636 m<sup>2</sup> kantoor-/praktijkruimte;  
souterrain 382 m<sup>2</sup> kantoor-/praktijkruimte;
- Onderhavige ruimte is in opdracht van verhuurder ingemeten door [www.inmeten.com](http://www.inmeten.com). Voor nadere informatie omtrent meet-grondslagen en gehanteerde meet-instructies verwijst verhuurder naar dit bedrijf.
- Buitenterrein** : het buitenterrein aan de achterzijde is niet specifiek in het matenoverzicht meegenomen doch omvat circa 645 m<sup>2</sup> (dit getal is eveneens verkregen uit de opgaven van het door verhuurder ingeschakelde bureau [www.inmeten.com](http://www.inmeten.com)). Nu is deze buitenruimte ingericht als speelruimte. Ook is dit buitenterrein via de zijkant van het complex toegankelijk.

**Gebruik** : op grond van het vigerende bestemmingsplan Moerwijk mag het object (aangeduid als Wonen-2) worden aangewend voor maatschappelijke doeleinden (= functieaanduiding).

Onder de functieaanduiding ‘maatschappelijk’ wordt verstaan de functies: gezondheidszorg, praktijkruimten, kinderopvang, dienstverlening, verenigingsleven en welzijnsinstellingen.

**Parkeergelegenheid** : het gehuurde beschikt niet over eigen parkeerplaatsen en aan de openbare weg is in redelijke tot voldoende mate onbetaalde parkeergelegenheid aanwezig.

**Energieprestatiecertificaat** : A-label.

**Opleveringsniveau** : de ruimte wordt casco verhuurd en wordt geleverd in huidige staat.

**Huurvoorwaarden** :

- **huurprijs** : € 8.495, -- 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).

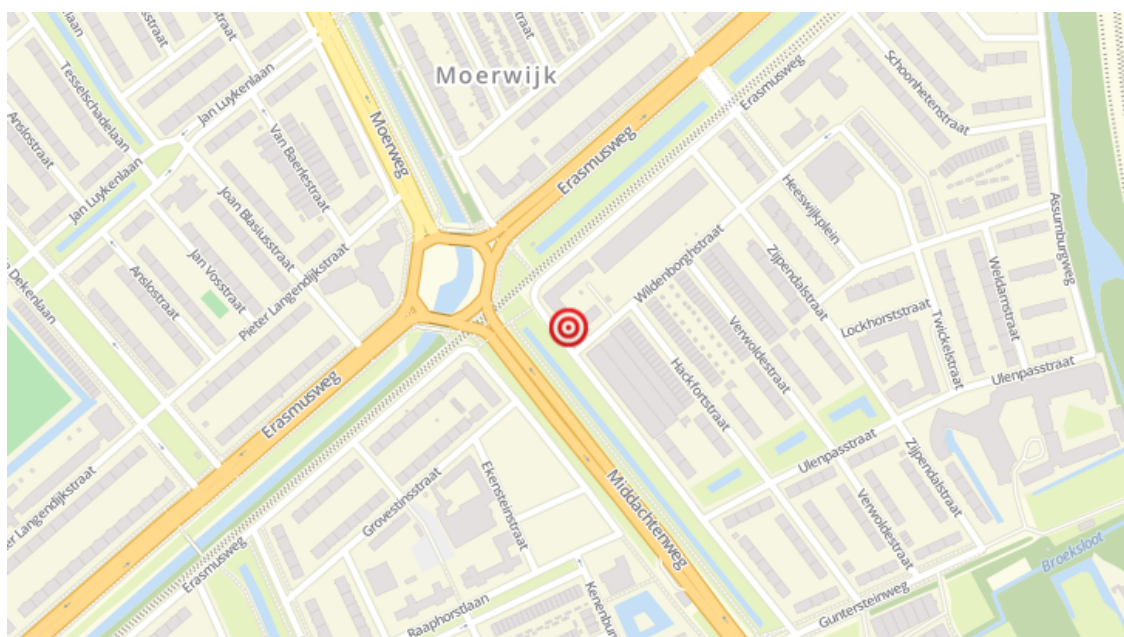
Indien een potentiële gegadigde geen ondernemer is in de zin van de omzetbelasting, is verhuurder bereid om zonder B.T.W. te verhuren. De huurprijs zal alsdan wel met 10 % worden verhoogd ter compensatie van het nadeel dat verhuurder ondervindt van het BTW vrij verhuren.

- **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** : de kantoor-/praktijkruimte is geheel zelfstandig en er zijn geen bijkomende leveringen en diensten door of vanwege verhuurder van toepassing. Huurder dient zelf zorg te dragen voor gas-, water- en elektra aansluitingen alsmede de meterhuur bij de desbetreffende nutsbedrijven.
- **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.
- **huuringsdatum** : zo spoedig mogelijk na wilsovereenstemming.
- **huurovereenkomst** : standaard ROZ huurovereenkomst ex artikel 7:230a BW aangepast aan de eisen en wensen van de 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](http://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.

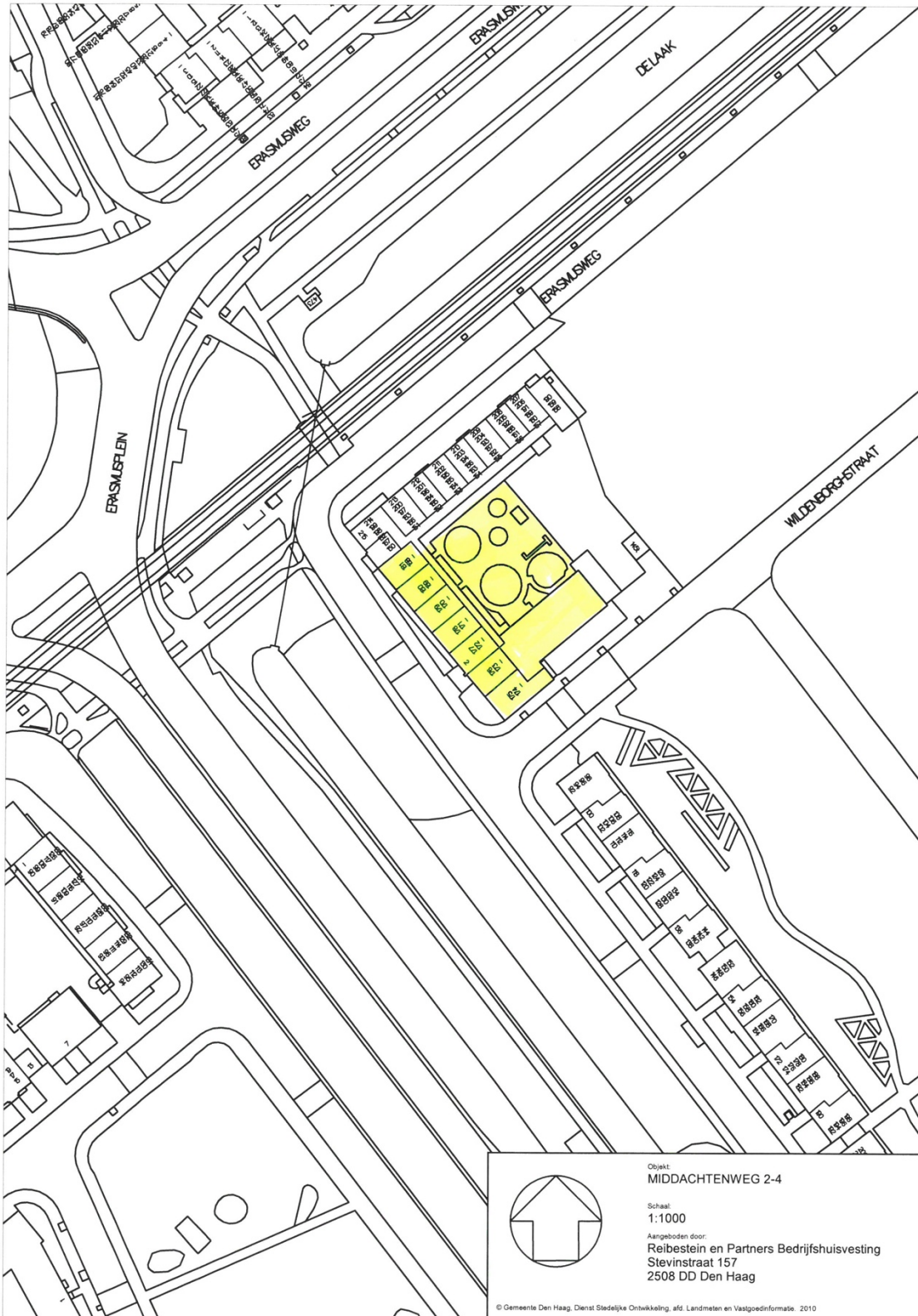
Indien de beschikking op grond waarvan ontheffing is verleend van de vrijstelling tot het verschuldigd zijn van omzetbelasting over de huurprijs mocht komen te vervallen omdat de huurder niet (meer) aan de voorwaarden voor belaste verhuur voldoet wordt de huurprijs zodanig verhoogd dat de verhuurder 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 %).

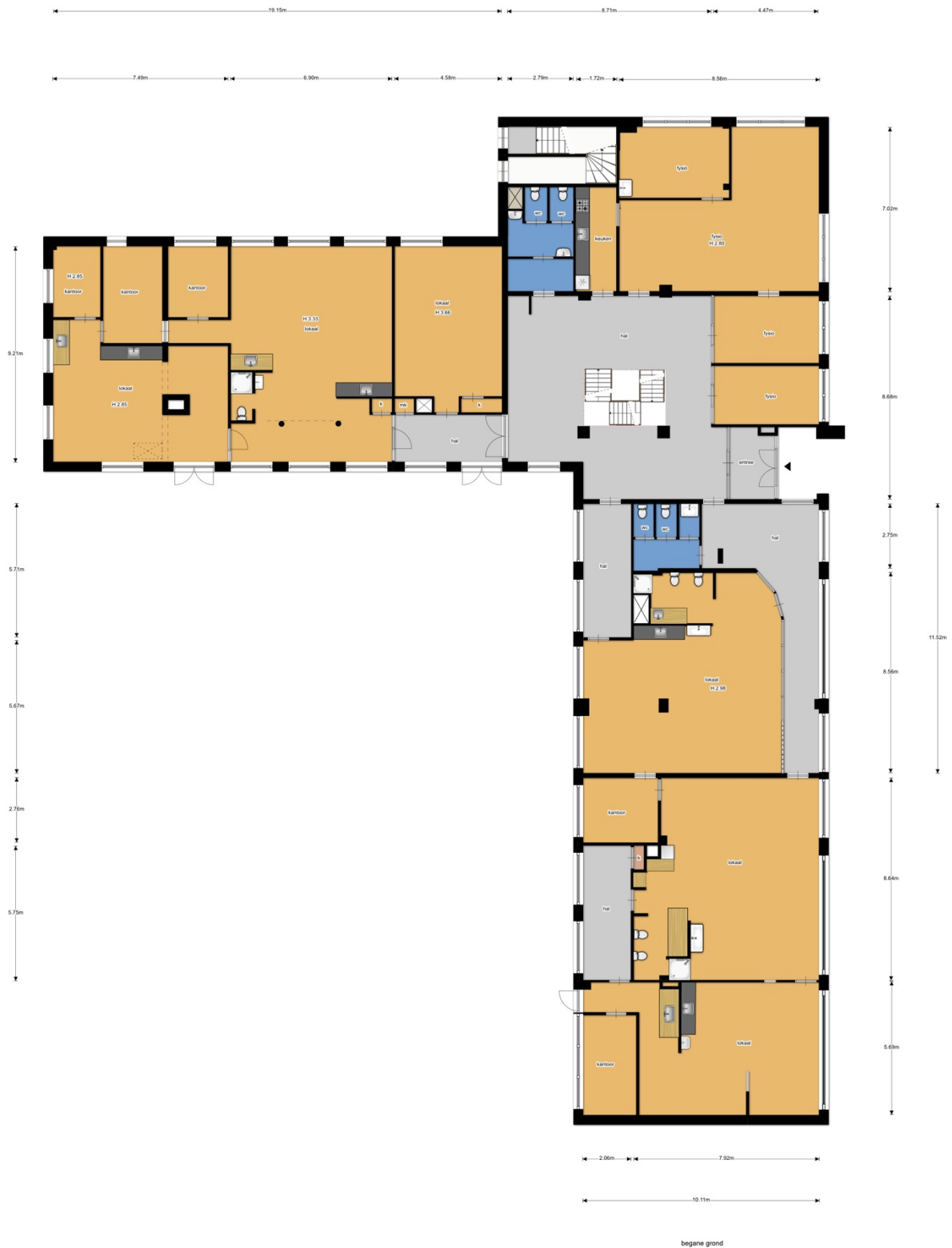
Dit bedrag is boven de huurprijs verschuldigd vanaf het moment dat van dit uitgangspunt wordt afgeweken en verhuurder geen omzetbelasting in rekening kan brengen, respectievelijk huurder deze niet meer in aftrek kan brengen.



**Vrijblijvende objectinformatie**  
kantoor-/praktijkruimte met ruim achter-terrein  
*Middachtenweg 2-4*  
**te Den Haag**

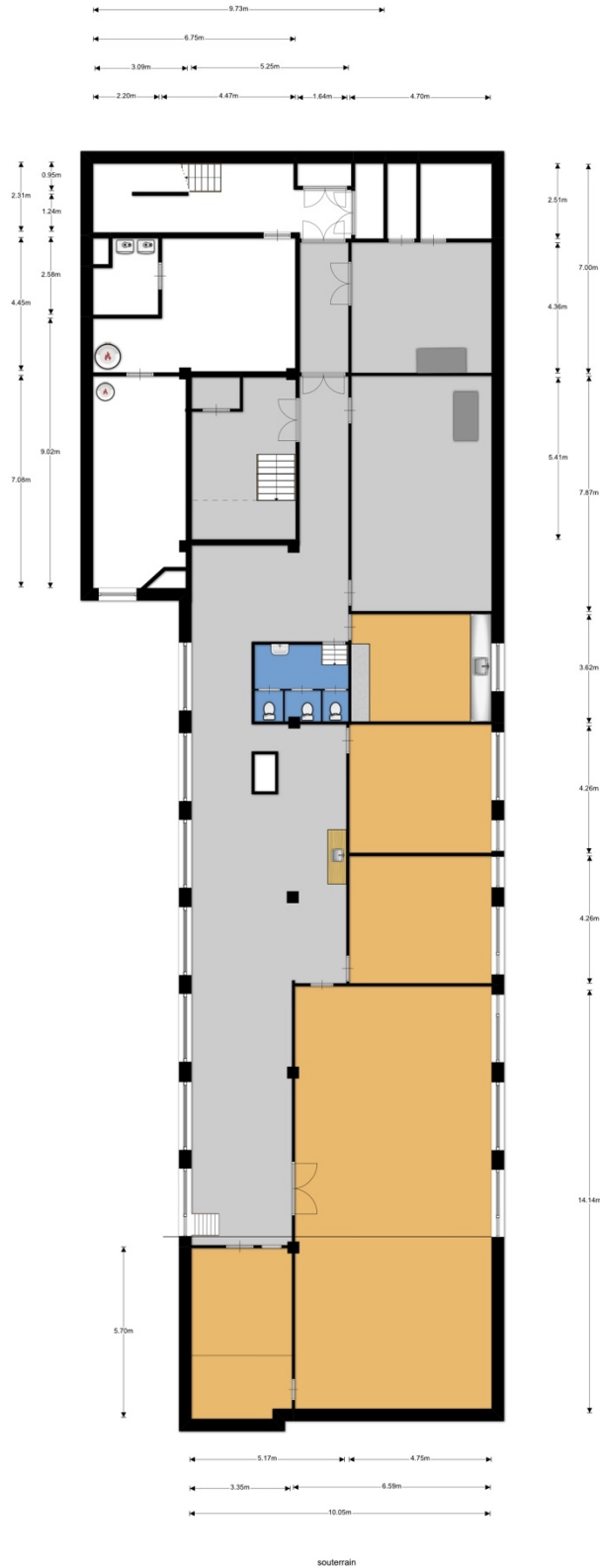


**Vrijblijvende objectinformatie**  
kantoor-/praktijkruimte met ruim achter-terrein  
*Middachtenweg 2-4*  
**te Den Haag**





**Vrijblijvende objectinformatie**  
kantoor-/praktijkruimte met ruim achter-terrein  
*Middachtenweg 2-4*  
**te Den Haag**





situatie