

**Vrijblijvende objectinformatie**  
winkelruimte  
*tegenover winkelcentrum "In de Hoven"*  
Papsouwselaan 133-133a  
te Delft



**Vrijblijvende objectinformatie**  
winkelruimte  
tegenover winkelcentrum "In de Hoven"  
Papsouwselaan 133-133a  
te Delft

- Algemeen** : het betreft hier een winkelruimte met achteruitgang, geheel gesitueerd op de begane grond. Het huidige interieur zal worden ontmanteld en verwijderd. Er is sprake van een zogenaamde casco verhuur.
- Stand en ligging** : onderhavige winkelruimte is gesitueerd in wijk 24 te Delft tegenover winkelcentrum "In de Hoven" (met o.a. C1000, HEMA, Albert Heijn, Action etc.). De Papsouwselaan en omgeving is recent herontwikkeld. Aan de winkelstrip zelf zijn o.a. gevestigd Schoonenberg (keten gehoortoestellen), SubWay's en direct naast deze winkel is een fietsenzaak gesitueerd.
- Adres** : Papsouwselaan 133-133a te 2624 AK Delft.
- Verhuurbaar oppervlak** : de totaal netto vloeroppervlak omvat circa 224 m<sup>2</sup> op de begane grond.
- N.B.** Genoemd metrage is handmatig ingemeten en derhalve indicatief. Wij adviseren potentiële kandidaten de ruimte voor het aangaan van een huurovereenkomst zelf na te meten.
- Frontbreedte totaal** : circa 11 meter.
- Kadastraal** :  
gemeente : Delft  
Sectie : O  
Nummer : 1632  
App. Index : A-76
- Gebruik** : conform artikel 7:290 BW als detailhandelsruimte. Horeca is niet toegestaan.
- N.B.** Formeel en moreel dient het voorgenomen gebruik te worden voorgelegd aan het bestuur van de VvE van het bovengelegen flatgebouw, waar het object eveneens deel van uitmaakt.
- Parkeergelegenheid** : voor de deur zijn er in voldoende mate betaalde parkeermogelijkheden. Aan de overzijde is nabij het winkelcentrum "In de Hoven" een nieuwe parkeergarage gebouwd, die de capaciteit ter plaatse nog verder vergroot. Aan de achterzijde van het object kan men gratis parkeren.

- Bereikbaarheid** : zowel met eigen vervoer als met openbaar vervoer is onderhavige locatie goed bereikbaar. De stopplaatsen van tramlijn 1 en buslijn 60 zijn nagenoeg voor de deur gesitueerd.
- Opleveringsniveau** : het gehuurde zal casco worden verhuur, doch is voorzien van:
- eigen entree en achteruitgang;
  - toilet;
  - blokverwarming met radiatoren;
  - eigen meterkast met elektra en wateraansluiting (geen gasaansluiting);
  - systeemplafonds;
  - TL verlichting.
- Huurvoorwaarden** :
- **huurprijs** : € 3.495, -- per maand (€ 41.940,-- per jaar) te vermeerderen met de B.T.W..
  - **B.T.W.** : huurder en verhuurder zullen opteren voor belaste huur/verhuur (zie bijlage).
  - **huurprijsbetaling** : per kwartaal vooruit.
  - **huurtermijn** : 5 jaar + verlengingen van telkenmale 5 jaar (opzegtermijn 12 maanden).
  - **huurprijsaanpassing** : jaarlijks, voor het eerst 12 maanden na huuringangsdatum, zal de huurprijs worden verhoogd met een vast bedrag ad € 1.000, -- per jaar te vermeerderen met de B.T.W..
  - **servicekosten** : huurder is op voorschotbasis verschuldigd een bedrag ad € 15, -- per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met de B.T.W. ten behoeve van:
    - gasverbruik blokverwarming;
    - vastrecht;
    - beheerskosten.
- Jaarlijks zal op basis van nacalculatie een verrekening plaatsvinden.

- **waarborgsom** : bij ondertekening van de huurovereenkomst voldoet huurder in handen van verhuurder een waarborgsom ter grootte van zes maanden huurverplichting inclusief servicekosten en de toekomstige niet direct verrekenbare B.T.W..  
**N.B.** afhankelijk van de gegoedheid huurder kan verhuurder ten aanzien van de zekerheidstelling aanvullende voorwaarden stellen.
  - **huuringsdatum** : binnen 1 maand na wilsovereenstemming.
  - **huurovereenkomst** : indien partijen tot overeenstemming komen zullen de hoofd huurvoorwaarden worden vervat in een standaard ROZ huurovereenkomst aangepast aan de eisen wensen van verhuurder. Tevens is het huishoudelijk reglement van de VvE van toepassing.
  - **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.
- Koopvoorwaarden** :
- **koopsom** : € 595.000,-- kosten koper. Geen B.T.W. van toepassing. Kosten opmaak koopakte zijn ook voor rekening koper.
  - **overdracht** : in overleg met verkoper, doch spoedig na wilsovereenstemming en rekening houdend met beëindiging exploitatie ter plaatse.
  - **notaris** : Matzinger Eversdijk Notarissen Den Haag.
  - **koopakte** : standaard koopakte notaris. 10 % waarborgsom binnen 14 dagen na wilsovereenstemming.
  - **gemeentelijke aanslagen** :

OZB eigenaarsdeel 2017	€ 1.256,22
Rioolrecht 2017	€ 169,24
Waterschapslasten 2017	€ 116,84

- **VVE** : er is sprake van een actieve VVE. De bijdrage VVE circa € 371,75 per maand, inclusief € 150, -- stookkosten. (notulen van de VVE vergadering d.d. 6 maart 2017 zijn via ons kantoor verkrijgbaar).

**Overige kenmerken** : de overige kenmerken zullen in de koop- c.q. overdrachtsakte worden omschreven, ter weten:

het is verkoper niet bekend dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt in onderhavig object (ouderdoms- en milieu-clausule van toepassing);

het is verkoper niet bekend dat er sprake is van bodemverontreiniging dan wel dat er sprake is van de aanwezigheid van een ondergrondse tank t.b.v. de opslag van vloeistoffen

verkoper zijn geen voor het oog verborgen, doch aan verkoper bekende gebreken aan onderhavige onroerende zaak bekend;

verkoper zijn geen eigendom belemmerende erfdiensbaarheden dan wel kwalitatieve verplichtingen, welke zouden kunnen rusten op onderhavige onroerende zaak bekend anders dan die eventueel zijn opgenomen in de laatste leveringsakte;

verkoper zijn geen belemmeringen met betrekking tot het huidige gebruik en de bestemming van onderhavige onroerende zaak (winkelruimte) bekend.





- 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 totstandkomen 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 belaste (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.