

HHH HHH  
HHH HHH  
HHH HHH  
HHH HHH  
HHHHHHHHH  
HHHHHHHHH  
HHH HHH  
HHH HHH  
HHH HHH  
HHH HHH

**Van Herk Groep**  
Lichtenauerlaan 30  
3062 ME Rotterdam  
Postbus 4068  
3006 AB Rotterdam

**T:** (010) 241 15 55  
**E:** info@vanherkgroep.nl  
**I:** www.vanherkgroep.nl

# Te huur kantoorruimte Heerbaan 44-52 Breda centraal gelegen nabij A-27 4817 NL Breda, Noord-Brabant

## Omschrijving pand: Te huur kantoorpand Heerbaan 44-52 te Breda

Het betreft een representatief kantoorruimte bekend onder de naam "Heerveste" te Breda. Het kantoorgebouw ligt prachtig in het groen en ligt centraal gelegen nabij de A-27. Tevens zeer ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

In dit kantoorgebouw is in totaal circa 4.645 m2 BVO - 4.253 m2 VVO kantoorruimte te huur alsmede **107** parkeerplaatsen op eigen terrein. Het gebouw beschikt over energielabel C. Vele gerenommeerde bedrijven hebben voor deze locatie gekozen. Het totale metrage is verdeeld over de begane grond, 1e, 2e en 3e verdieping.

Indeling als volgt

### Begane grond:

Kantoorruimte circa 780 m2 BVO - 745 m2 VVO

Bedrijfsruimte receptie showroom circa 250 m2 BVO - 237 m2 VVO

Verkeersruimte gang ea circa 112 m2 BVO - 88,4 VVO

Facilitair/ Toilet/ Techniek circa 91,6 m2 BVO - 77,4 m2 VVO

**Subtotaal Begane grond** circa 1.234 m2 BVO - 1.148 m2 VVO

### 1e verdieping:

Kantoorruimte 496 m2 BVO - 458 m2 VVO

Bedrijfsruimte restaurant circa 215 m2 BVO - 204 m2 VVO

Verkeersruimte circa 142 m2 - 104 m2 VVO

Facilitair/ Toilet/ Techniek circa 90,6 m2 BVO - 76,8 m2 VVO

**Subtotaal 1e verdieping** circa 944 m2 BVO - 843 m2 VVO

### 2e verdieping:

Kantoorruimte circa 1.032 m2 BVO - 984 m2 VVO

Bedrijfsruimte niet van toepassing

Verkeersruimte circa 117 m2 - 79,4 m2 VVO

Facilitair/ Toilet/ Techniek circa 84,8 m2 BVO - 71,2 m2 VVO

**Subtotaal 2e verdieping** circa 1.234 m2 BVO - 1.134 m2 VVO



**3e verdieping:**

Kantoorruimte circa 924 m2 BVO – 876 m2 VVO  
Bedrijfsruimte niet van toepassing  
Verkeersruimte circa 225 m2 – 180 m2 VVO  
Facilitair/ Toilet/ Techniek circa 84,8 m2 BVO – 71,2 m2 VVO  
Subtotaal 3e verdieping circa 1.233 m2 BVO – 1.127 m2 VVO

**Totale oppervlakte:**

Kantoorruimte circa 3.522 m2 BVO – 3.352 m2 VVO  
Bedrijfsruimte receptie showroom restaurant circa 466 m2 BVO- 442 m2 VVO  
Verkeersruimte circa 595 m2 – 452 m2 VVO  
Facilitair/ Toilet/ Techniek circa 352 m2 BVO – 297 m2 VVO  
Totale oppervlakte circa 4.645 m2 BVO - 4.253 m2 VVO

**Opleveringsniveau:**

Het gebouw is momenteel voorzien van ondermeer de navolgende voorzieningen:

- \* representatieve eigen entree met balie- en receptiemogelijkheden;
- \* aanwezige vloerbedekking;
- \* aanwezige scheidingswanden met veel glazen componenten;
- \* aanwezig systeemplafond met ingebouwde verlichtingsarmaturen;
- \* luchtbehandeling met topkoeling deels voorzien van aanvullende airconditioning;
- \* verwarming d.m.v. radiatoren;
- \* volledig ingerichte pantry's;
- \* toiletgroepen

Dit kantoorgebouw heeft energielabel C.

**Leveringen en Diensten:**

Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen:

a. service (abonnement), elektriciteitsverbruik, brandstofverbruik, waterverbruik, verbruiksmeting, bediening, storingen verhelpen, keuringskosten e.d. ten behoeve van:

- liften
- glazenwasinstallatie(s)
- luchtbehandelingsinstallatie(s), ventilatieinstallatie(s)
- centrale verwarmingsinstallatie(s)
- warmwaterinstallatie(s)
- hydrofoorinstallatie(s)
- zwakstroominstallatie(s)
- noodstroominstallatie(s)
- brand- en rookmeldinstallatie
- zonweringsinstallatie(s)
- brandblusapparatuur (en de vullingen) in de algemene ruimten;
- brandweerrechten
- installatie voor automatische deurmechanismen;
- overige installaties/ apparatuur;

- b. levering ten behoeve van eigen gebruik van huurder van water, gas en elektriciteit, daaronder begrepen de kosten van meterhuur;
- c. gemeenschappelijke verlichting, daaronder begrepen de kosten van armaturen, buizen en lampen;
- d. glasverzekering van alle ruiten in het openbaar gebied;
- e. wassen van de ramen van de algemene en dienst ruimten aan de binnen- en buitenzijde;
- f. vuilafvoer;
- g. onderhoud van tuinen en kunstgroen;
- h. schoonhouden van de algemene en dienst ruimten, algemene terreinen, parkeerruimten, wegen, et cetera;
- i. onderhoud en vervanging van de plantenbakken en van meubilair, vloerbedekking en stoffering in de algemene dienst ruimten;
- j. overige leveringen en diensten;
- k. omzetbelasting over de kosten van leveringen en diensten;
- l. administratiekosten ad 5 % over de hierboven vermelde werkzaamheden en diensten.

**Huurtermijn:**

Een korte huurperiode is in overleg bespreekbaar.

**Huurprijsaanpassing:**

Jaarlijks, op basis van de wijziging van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

**Datum van oplevering:**

In overleg

**Parkeren**

Het kantoorgebouw is voorzien van een ruime parkeerfaciliteit: 107 parkeerplaatsen op eigen terrein.

**Locatie**

De Heerbaan/ Bijster is gelegen binnen het A1-kantorengedrag van Breda. Dit bedrijventerrein is zeer representatief en huisvest verschillende gerenommeerde bedrijven zoals o.a. ING Bank, BDO Accountants, Weight Watchers, KPMG, Deloitte, Whirlpool Nederland , AKD notarissen, Bergler ICT en CSL Behring.

In de directe omgeving van het kantoorgebouw vindt u vele voorzieningen, waaronder het Amrâth Hotel Brabant, Health Center met zwembad (Pellikaan), restaurant en vergadercentrum. Het stadscentrum ligt op ongeveer 5 autominuten. Kortom: een kantoorlocatie met alle gemakken binnen handbereik!

**Informatie omgeving / bereikbaarheid**

Het pand is zeer goed bereikbaar met eigen vervoer, vanuit Rotterdam/ Antwerpen via de A16 en E19, vanuit de richting Utrecht via de A27 en vanuit de richting Tilburg via de A58  
Bovendien is het pand uitstekend te bereiken met het

openbaar vervoer per bus via Lijn 1 en 7.  
En via het NS-station, lijn 10, 11, 131 (of Interliner  
401) Halte Bijster, ruim 5 minuten lopen.

### Zekerheidsstelling

Een minimale bankgarantie met een grootte van een  
drietal maandverplichtingen inclusief servicekosten  
en btw. De daadwerkelijke omvang is o.a. afhankelijk  
van de uitkomst van een  
kredietwaardigheidonderzoek.

## In de omgeving



## Algemeen

Soort	Kantoor
Huurprijs per jaar	€ 557.400,00 /jr
Huurprijs per maand	€ 46.450,00 /mnd
Huurprijs per m <sup>2</sup>	€ 120,00 /m <sup>2</sup> /jr
Servicekosten	€ 27,50 Zie in de omschrijving welke leveringen en diensten hieronder vallen.Het betreft
Aanvaarding	In overleg

## Oppervlakte

Totale oppervlakte	4645 m <sup>2</sup>
Oppervlakte vanaf	944 m <sup>2</sup>

## Object

Aantal bouwlagen	4 Begane grond - 1e - 2e - 3e verdieping
Aanwezigheid van	Lift

## Omgeving

Bereikbaarheid	goed bereikbaar met openbaar vervoer en eigen vervoer
Ligging	Kantoren, Rijkswegen, Openbaar vervoer, Horeca
Wijk	Heerbaan / Bijster

## Parkeerplaatsen

Aantal parkeerplaatsen	107
Kosten parkeerplaats	500

## Kaart

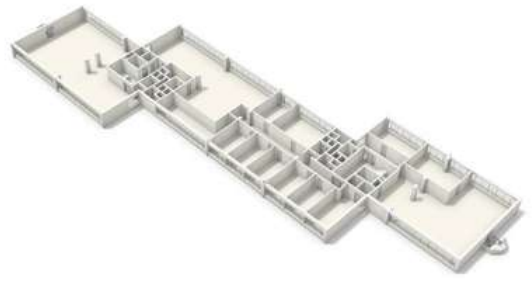
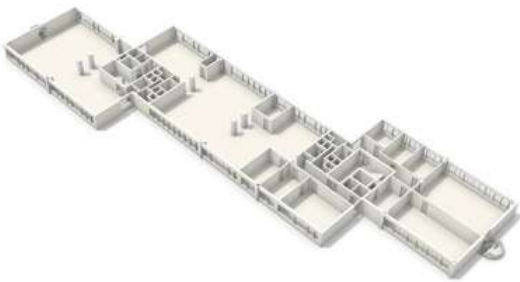


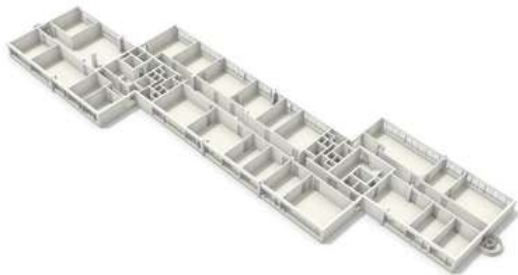
## Meer foto's











**Wenst u meer informatie of een bezichtiging?**  
**Neem contact op met uw assetmanager Guy Bom**

Telefoonnummer  
E-mail

06-41784511  
[gbom@vanherkgroep.nl](mailto:gbom@vanherkgroep.nl)

**Van Herk Groep**  
Lichtenauerlaan 30  
Postbus 4068  
3006 AB Rotterdam

**T:** (010) 241 15 55  
**E:** [info@vanherkgroep.nl](mailto:info@vanherkgroep.nl)  
**I:** [www.vanherkgroep.nl](http://www.vanherkgroep.nl)

---

*Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door Van Herk Groep en de daarbij behorende B.V.'s echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomende aanvaarding.*