Vrijblijvende beleggingsinformatie
verhuurde winkel-/kantoor-/praktijkruimte
Breitnerlaan 299
Benoordenhout
Den Haag



Vrijblijvende beleggingsinformatie
verhuurde winkel-/kantoor-/praktijkruimte
Breitnerlaan 299
Den Haag

Algemeen : het betreft hier een appartementsrecht bestaande uit een verhuurde winkel-/kantoor-/praktijkruimte gelegen op de begane grond met een verhoogde voor-/zij-/achterruimte en een berging/archiefruimte in de kelder. Aan de achterzijde is een achteringang voor bevoorrading.

Het geheel is verhuurd aan één huurder. Het is de bedoeling van de verkoper om dit kadastrale geheel in verhuurde staat te verkopen 'as is, where is'.

Locatie : de Breitnerlaan, gelegen in de prestigieuze wijk Benoordenhout in Den Haag, staat bekend om haar representatieve uitstraling en uitstekende bereikbaarheid. Deze locatie kenmerkt zich door een hoogwaardige mix van wonen, werken en voorzieningen, met een solide en kapitaalkrachtige doelgroep in de directe omgeving.

De winkel-/kantoor-/bedrijfsruimte aan de Breitnerlaan 299 profiteert van een strategische ligging nabij belangrijke uitvalswegen richting het centrum van Den Haag, alsmede de snelwegen A4, A12 en A44. Ook het openbaar vervoer is op loopafstand uitstekend geregeld, wat de bereikbaarheid voor zowel personeel als klanten optimaliseert.

In de directe omgeving bevinden zich diverse (lokale) ondernemers, ambassades en kantoren, wat zorgt voor een stabiele dynamiek en een aantrekkelijk vestigingsklimaat. De groene en rustige opzet van Benoordenhout draagt bij aan een prettige werkomgeving met een hoogwaardige uitstraling.

Kortom, Breitnerlaan 299 biedt een uitstekende kans voor beleggers die op zoek zijn naar een courante, goed bereikbare en representatieve bedrijfsruimte op een toplocatie in een van de meest gewilde wijken van Den Haag.

Bereikbaarheid : door de ligging is de bereikbaarheid uitstekend te noemen.
Per eigen vervoer is het object vanaf het Rijkswegennet (N44, A12, Utrechtse Baan) via Benoordenhoutseweg in enkele minuten te bereiken. Op loopafstand, stopt bus 20, 23 en 29, die een directe verbinding hebben via het Centraal Station en Hollands Spoor naar Rijswijk.

Adres : Breitnerlaan 299, 2596 HA Den Haag.

Kadastrale gegevens :

gemeente	: 's-Gravenhage;
sectie en nummer	: X 5719;
app. Recht	: 28;
VVE	: 116/4200e aandeel in de gemeenschap;
ontstaan uit	: X 4681 – perceelgrootte 2.382 m^2;
soort	: eigen grond;
bestemming DSO	: wonen met bedrijvigheid;
bouwjaar	: 1957.

Metrage VVO : het totale netto Verhuurbaar Vloer Oppervlak (VVO) omvat 130,40 m² en is als volgt verdeeld:

BG + verhoogde BG	102,10 m² kantoor/praktijk;
Kelder	28,30 m² archief, opslagruimte.

Er is een NEN 2580 meetstaat aanwezig.

Energielabel : C-label.

Bestemming : het object valt binnen de bepalingen van Beheerverordening Benoordenhout Noord-Oost. Binnen deze verordening staat het object aangeduid als "gemengd" (artikel 5), waarbij onder meer de navolgende bestemmingen worden genoemd:

a. detailhandel op de begane grond;
b. dienstverlening op de begane grond;
c. kantoor op de begane grond;
d. maatschappelijke doeleinden op de begane grond;
e. sport op de begane grond.

Voor inzage in het volledige bestemmingsplan verwijzen wij naar: https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart

Opleveringsniveau : verkoper verkoopt het appartementsrecht "as is, where is" in verhuurde staat.

Huurgegevens : de totale huursom omvat € 25.800, -- op jaarbasis. Er is **geen** BTW van toepassing. De navolgende huurgegevens hebben wij uit de vigerende huurovereenkomsten opgemaakt.

- huurder : CIEP (Centre for International Energy Policy);
- huuringang : 1 maart 2023;
- huurtermijn : 3 jaar met een verlenging van 3 jaar en hierna van telkenmale 4 jaar;
- opzegtermijn : 6 maanden;
- indexering : jaarlijks per 1 maart;
- aanvangshuur : € 1.795, -- per maand;
- BTW : **niet** van toepassing over de huur;
- huidige huur : € 2.150, -- per maand (prijspeil maart 2026);
- servicekosten : € 300, -- per maand inclusief BTW (w.o. stookkosten - blokverw.)
- waarborgsom : € 6.285, --.

Nutsvoorzieningen : het object beschikt over eigen elektra en water aansluiting. De gasaansluiting loopt via de VVE (zie hieronder).

Zakelijke lasten 2026 :

OZBE	€ 965,65
Rioolrecht	€ 195,40
Waterschap	€ 93,93

Actieve VVE : er is sprake van een actieve VVE (Atrium Vastgoed-management B.V.), ingeschreven in de Kamer van Koophandel. Er is een gemeenschappelijke opstalverzekering, er is een MJOP en er worden regulier ALV's georganiseerd.

VVE bijdrage : de VVE bijdrage bestaat uit twee delen. Enerzijds een voorschotbedrag ad € 225, -- per maand aan stookkosten en anderzijds de reguliere VVE bijdrage ad € 192,28 per maand.

Koopvoorwaarden :

- **koopsom** : € 359.500, -- kosten koper 'as is, where is'.
- **B.T.W.** : het object valt qua verkoop **niet** in de BTW-sfeer.
- **overdracht** : zo spoedig mogelijk na wilsovereenstemming.
- **notaris** : ter keuze van koper.
- **koopakte** : standaard NVM-koopakte.

- **waarborgsom** : 10 % waarborgsom binnen 14 dagen na wilsovereenstemming door koper te storten op derdenrekening van de notaris

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

het is verkoper niet bekend dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt in onderhavig object (‘as is, where is’ - clausule van toepassing).

het is verkoper niet bekend dat er sprake is van bodem-verontreiniging en er is ook geen sprake van de aanwezigheid van een ondergrondse tank t.b.v. de opslag van vloeistoffen (‘as is, where is’ - clausule van toepassing).

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

verkoper zijn geen eigendom belemmerende erfdienstbaarheden dan wel kwalitatieve verplichtingen, welke zouden kunnen rusten op onderhavige onroerende zaak bekend anders dan die staan vermeld in voorgaande akten.

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



- 'as is, where is' : "Koper zal de onroerende zaak uitdrukkelijk aanvaarden in de (voetstootse) staat waarin het zich bevindt ('as is, where is') per de juridische overdracht, wat betrekking heeft op alle eigenschappen van de onroerende zaak, onder meer ter zake van eigenschappen van feitelijke, juridische, architecturale, technische, milieukundige, constructieve, fiscale, commerciële en publiekrechtelijke aard, inclusief normale slijtage en inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken en met aanvaarding van het gebruik per dat moment, ter zake van welke staat van de onroerende zaak verkoper jegens koper geen enkele (al dan niet impliciete) garantie noch anderszins juridisch relevante verklaringen heeft verstrekt of zal verstrekken anders dan de garanties en verklaringen als opgenomen in de onderhavige overeenkomst. Alle bekende en/of onbekende en zichtbare en/of onzichtbare gebreken zijn voor rekening en risico van koper. Koper aanvaardt de feitelijke omstandigheden van de onroerende zaak ook, zoals met betrekking tot de constructie, de gebruikte materialen, de toestand van de technische installaties en dergelijke. Ook eventuele feitelijke afwijkingen ten opzichte van (al dan niet door of namens verkoper) opgegeven maten of grootte ter zake van de onroerende zaak, al dan niet is vermeld in documentatie als de huurovereenkomst(en), eventuele grensoverschrijdende bebouwing, afwijkingen ten opzichte van publiekrechtelijke documentatie (inclusief vergunningen) en andersoortige afwijkingen ten opzichte het feitelijk gebruik/de feitelijke omschrijving van de onroerende zaak accepteert koper. De toepassing van de artikelen 6:89, 6:228, 6:229, 6:230 lid 2, 7:10 lid 3, 7:15 lid 1, 7:17, 7:20, 7:21 en 7:23 BW is uitgesloten."

Courtage : mocht door bemiddeling van Reibestein 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 Bedrijfshuisvesting
Stevinstraat 157
2587 ED Den Haag

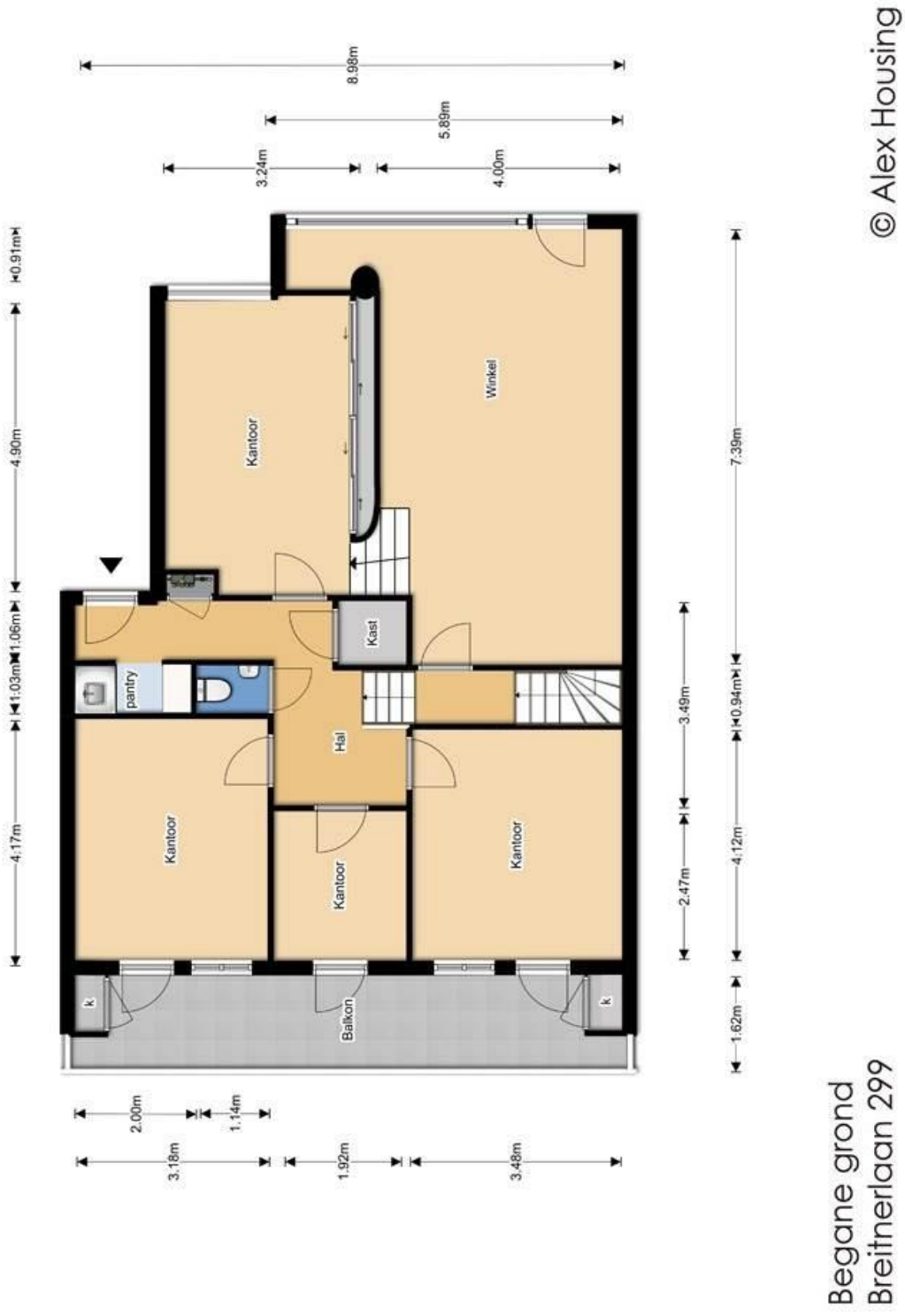
telefoon : 070 - 331 97 99
e-mail : onno@reibestein.nl
internet : www.reibestein.nl

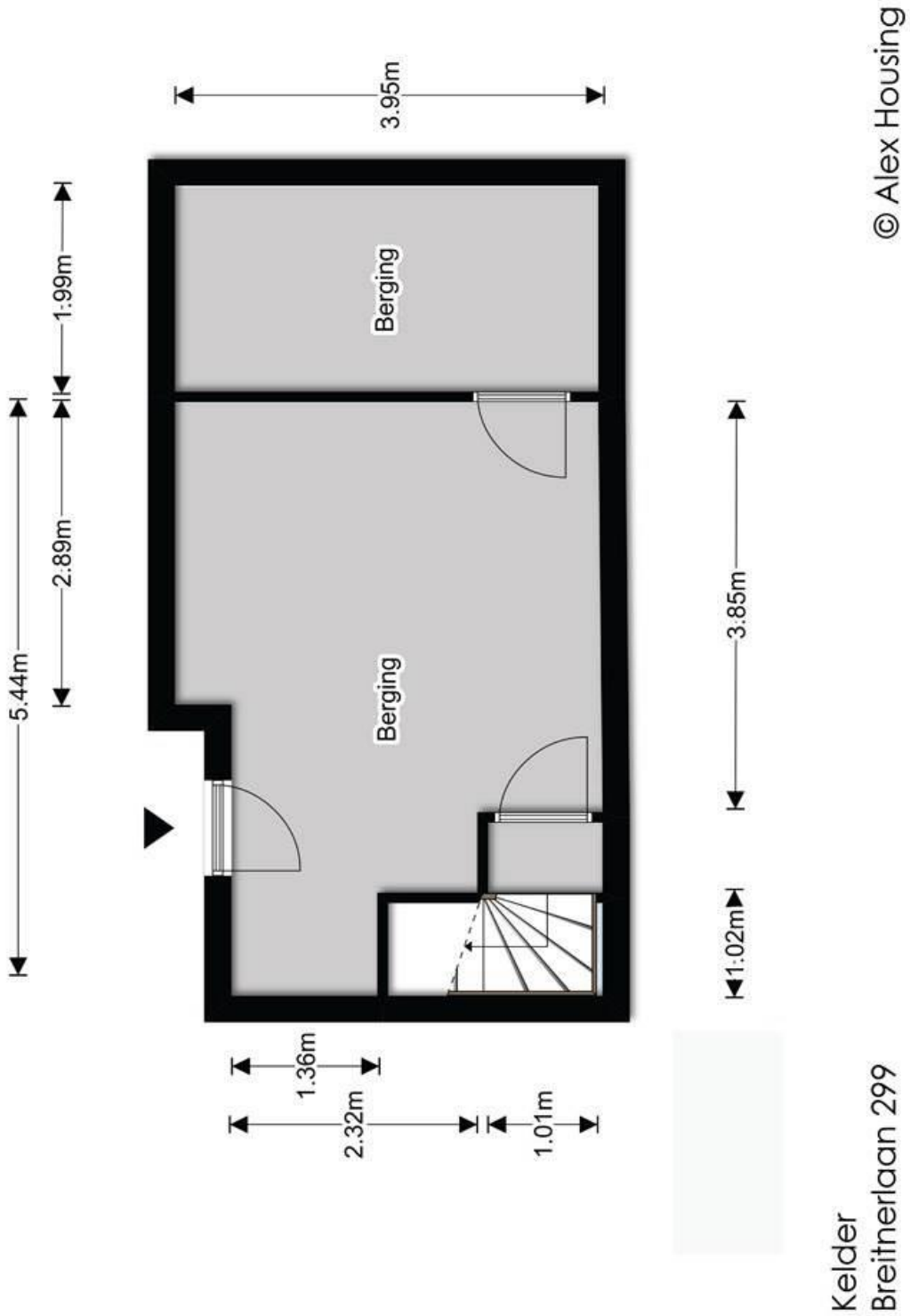
Disclaimer : alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor de geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en, ons inziens, uit betrouwbare bron afkomstig. Echter, ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheids-verzekering wordt uitbetaald.

Verwerking persoonsgegevens : bij de uitwerking van een transactie tussen partijen informeert verkoper de koper en koper verklaart alsdan ermee bekend te zijn dat verkoper de door koper te verstrekken persoons-gegevens verwerkt en dat deze verwerking noodzakelijk is voor de uitvoering van een koopovereenkomst.

Dientengevolge geeft koper door ondertekening van een koopovereenkomst ondubbelzinnig en onvoorwaardelijk toestemming aan de verkoper voor de verwerking van een kopie van het identiteitsbewijs van koper. De verwerking hiervan gebeurt met het doel koper voorafgaand en gedurende de looptijd van een koopovereenkomst te kunnen identificeren, zodat kan worden nagegaan of koper de rechtmatige koper van het gekochte is en blijft.


BREITNERLAAN
MANKESSTRAAT
PTT
Object:
BREITNERLAAN 299
Schaal:
1:500
Aangeboden door:
Reibestein en Partners Bedrijfshuisvesting
Postbus 87799
2508 DD Den Haag
© Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afd. Landmeten en Vastgoedinformatie. 2009


8.98m
5.89m
3.24m
4.00m
0.91m
4.90m
1.06m
1.03m
4.17m
7.39m
0.94m
4.12m
1.62m
3.49m
2.47m
Kantoor
Winkel
Kast
pantry
Hal
Kantoor
Kantoor
Kantoor
Balkon
k
k
2.00m
1.14m
3.18m
1.92m
3.48m
© Alex Housing
Begane grond
Breitnerlaan 299


3.95m
1.99m
2.89m
5.44m
Berging
Berging
3.85m
1.02m
1.36m
2.32m
1.01m
© Alex Housing
Kelder
Breitnerlaan 299