



**VERSCHUUREN
& SCHREPPERS**

EDGE EINDHOVEN

Where pathways
meet



Totaal ca. 25.000 m² v.v.o. high-end kantoorruimte

TE HUUR



EDGE EINDHOVEN

WHERE PATHWAYS MEET

Na talloze award-winning projecten zoals Valley in Amsterdam, Edge East Side in Berlijn en Edge London Bridge in Londen, brengt Edge met EDGE Eindhoven een hoogwaardig kantoor naar de innovatieve stad van het licht.

Edge kijkt verder dan certificeringen. Het draait het om het stimuleren van een gevoel van verbondenheid en gezelligheid in het gebouw. Duurzaamheid en gezondheid staan verder centraal.

Of je nu een zakelijke powerhouse bent, een creatieve visionair of een vooruitstrevende startup; je voelt je thuis in EDGE Eindhoven.

Elke ruimte is voorzien van een vleugje 'brabantse gezelligheid' en gastvrijheid.

Geïnspireerd op natuurlijke elementen uit de directe omgeving, zoals de rivier 'De Dommel' en het groene landschap, worden innovatie, technologie en creativiteit gecombineerd.

Edge wil een echte community creëren in het hart van Eindhoven - een echte Edge community - inmiddels een bewezen concept. Een plek waar wegen elkaar kruisen, spontane ontmoetingen ontstaan en de mogelijkheden eindeloos zijn.

Welkom bij EDGE Eindhoven.



HIGH-LIGHTS

EDGE Eindhoven bevindt zich in het bruisende hart van Eindhoven, te midden van de spraakmakend nieuwe ontwikkeling genaamd 'KnoopXL', gelegen pal naast Station Eindhoven Centraal. Met de ligging aan de Stationsweg, letterlijk op een steenworp afstand van het station, genieten gebruikers van de meest optimale bereikbaarheid en gemak.

Het project is een mixed-use gebouw met diverse faciliteiten en voorzieningen zoals: kantoren met een restaurant, barista, een co-working space genaamd DE CONCEPT SPACE, een ondergrondse parkeergarage en een fietsenstalling. EDGE Eindhoven bestaat uit circa 25.000 m² v.v.o verdeeld over 10 verdiepingen.

Op de begane grond bevinden zich het atrium, het bruisende hart, met een restaurant, koffiebar en concept space. Alle huurders kunnen gebruik maken van de deze ruimtes waar vergaderzalen van diverse afmetingen, flexibele werkplekken en een presentatiegedeelte aanwezig zijn.

Door gebruik te maken van de gezamenlijke ruimtes en deel te nemen aan sociale evenementen, worden de gebruikers van dit gebouw automatisch onderdeel van de bruisende Edge-community. Verder zijn grote open kantoorvloeren, waar medewerkers van overvloedig daglicht kunnen genieten bijzonder aan dit gebouw.

- Vloeren van 700 m² tot 2.750 m² v.v.o.
- Geweldig en gezond restaurant
- Klimaatregeling via gebruikersapp
- Flexibiliteit door Edge Workspaces
- Triple A locatie in het hart van Eindhoven
- Buitenruimte in het 'pocket park'
- Parkeren met elektrische opladers
- Atrium met gedeelde receptie en bar
- Treinstation op loopafstand
- Uitstekende luchtkwaliteit
- Community gerichte manager





HET GEBOUW

Ontwerp

EDGE Eindhoven is ontworpen door het Nederlandse architectenbureau MVSA Architects. Met dit architectonische design zet Edge een nieuwe standaard voor kantoren in Eindhoven. Gastvrij, groen en duurzaam.

Het is een schitterend voorbeeld van een architectonisch meesterwerk. Tussen de kronkelende Dommel rivier, het drukke stationsplein en het bruisende stadscentrum gelegen, belichaamt het de moderne stadslevensstijl.

In de hectiek van vandaag de dag snakken gebruikers naar een omgeving die hun welzijn bevordert en hun creativiteit en productiviteit aanwakkert. Daarom is een werkomgeving gecreëerd die doordrenkt is met natuurlijke elementen die de gezondheid, creativiteit en prestaties van gebruikers bevorderen en stress vermindert.

EDGE Eindhoven is optimaal gelegen met zowel auto, trein als luchthaven in de nabijheid en goed bereikbaar. Met een sterke nadruk op duurzaamheid en groen, ademt EDGE Eindhoven nieuw leven in de stedelijke omgeving.

Als een van de eerste ontwikkelingen in KnoopXL, draagt EDGE Eindhoven bij aan biodiversiteit en verdichting in de stad, en fungeert het als inspiratie op het gebied van innovatie en duurzaamheid. Van een ondergrondse parkeergarage tot regenwaterbuffering en andere slimme energiezuinige technologieën, elk aspect van EDGE Eindhoven is ontworpen met het oog op de toekomst.

EDGE Eindhoven, 'waar wegen elkaar kruisen'



Bereikbaar en bruisend

EDGE Eindhoven ligt slechts op een steenworp afstand van Station Eindhoven Centraal; het internationale spooknooppunt in het zuiden van Nederland.

EDGE Eindhoven biedt uitstekende verbindingen naar steden zoals Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag en internationale bestemmingen zoals België en Duitsland.

Eindhoven Airport, de op één na grootste luchthaven van Nederland, biedt vluchten naar maar liefst 75 landen. Deze luchthaven is gemakkelijk bereikbaar per bus en bevindt zich op slechts 15 minuten rijden van het bruisende stadscentrum, met zijn iconische bezienswaardigheden en gezellige pleinen en straten zoals de Markt en Stratumseind. Op loopafstand van EDGE Eindhoven zijn volop gezellige restaurants, bars en uitgaansgelegenheden te vinden.

Edge Community

Bij EDGE Eindhoven wordt een dynamische community gecreëerd waar zowel persoonlijke als professionele vervulling nauw met elkaar verweven zijn.

Bij binnenkomst in het atrium word je begroet door een uitnodigende, groene ontvangthal met gezellige barista, ideaal voor informele gesprekken of een opkikker in de middag.

De concept space is voor iedereen toegankelijk en straalt een luxe en ontspannen sfeer uit. Er zijn voor de gebruikers diverse ruimtes om geconcentreerd te werken of te brainstormen. Het restaurant op de begane grond is een gezellige ontmoetingsplek waar heerlijke en gezonde gerechten worden geserveerd.

Ook buiten kantooruren blijft de Edge-community bruisend en levendig. Van sportactiviteiten tot gezellige borrels, er zijn talloze mogelijkheden voor huurders en collega's om elkaar beter te leren kennen en samen te ontspannen.

Gezondheid & welzijn

EDGE Eindhoven combineert frisse lucht, groen, goede akoestiek, ruimschoots daglicht en natuurlijk gezonde voeding om een omgeving te creëren waar gebruikers zich geïnspireerd en energiek voelen. EDGE Eindhoven maakt gebruik van slimme technologieën om de duurzaamheidsdoelen te bereiken en een gezonde werkomgeving te waarborgen. Zo wordt de luchtkwaliteit constant in de gaten gehouden (CO₂, vervuiling, vochtigheid, temperatuur) en wordt indien nodig de luchtverversing aangepast aan met units die gebruik maken van variabele luchtvolumes. De sensoren zijn ook geprogrammeerd om te weten wanneer systemen en verlichting uitgeschakeld kunnen worden en om storingen te detecteren, wat de efficiëntie ten goede komt.

Het gebouw zal worden gecertificeerd met een BREEAM Excellent en WELL Core & Shell Gold certificering. Bovendien worden alle materialen gedocumenteerd in een materialenpaspoort.

Groene corridor

De groene corridor die van het Stationsplein helemaal doorloopt tot aan de Dommel, loopt dwars door EDGE Eindhoven en vormt een natuurlijke oase waar men kan genieten van rust en ontspanning. Hier zijn genoeg zitjes te vinden om te genieten van de rust temidden van de stad.

Deze groene corridor is niet alleen een aanwinst voor het stedelijke landschap, maar draagt ook bij aan het behoud van het milieu en het bevorderen van de biodiversiteit. Bovendien helpt deze groene zone om de gezondheid in de stedelijke omgeving te verbeteren. Het biedt gebruikers de mogelijkheid om even op te laden en weer in contact te komen met de natuur.

Innovaties

EDGE Eindhoven staat voor een betere wereld en een beter welzijn voor mensen door te focussen op efficiëntie en gezondheid. Het geavanceerde IP-netwerk loopt door het hele gebouw en verzamelt waardevolle gegevens over het gebruik, zodat comfort en gemak blijvend kan worden gegarandeerd. Met de app kunnen gebruikers hun werkomgeving aanpassen en de verlichting en temperatuur naar hun voorkeur instellen.

EDGE Eindhoven maakt optimaal gebruik van natuurlijke bronnen. Het gebouw wordt verwarmd en gekoeld door een thermisch energieopslagsysteem, terwijl het gebruik van hoogwaardige isolatiematerialen het energieverbruik minimaliseert. Zelfs overtollige warmte uit afgezogen lucht wordt hergebruikt, allemaal gericht op maximale efficiëntie.

Op het dak wekken zonnepanelen hernieuwbare elektriciteit op.

Het architectonische ontwerp van MVSA Architects zorgt voor veel daglichttoetreding, dat de behoefte aan kunstlicht weer vermindert. Daarnaast wordt het geluid gedempt door akoestische materialen, wat zorgt voor een rustigere werkomgeving.

Edge brengt de natuur naar binnen door het gebruik van talrijke natuurlijke elementen, wat een gunstige invloed heeft op welzijn, gezondheid en productiviteit.

Technologie

- IP backbone
- slimme klimaatplafonds
- LED verlichting
- data via cloud
- gebruikers applicatie
- dashboard op gebouwniveau

Gezondheid

- terrassen en pocketpark
- WELL label Gold Core & Shell
- verbeterde biodiversiteit in groene ruimten
- atrium en veel daglicht
- groene muur

Gedeelde ruimtes

Op de begane grond kun je overdag bij de barista van koffie en lekkernijen genieten en 's avonds van een borrel. Het is dé spot om gezellig bij te kletsen met collega's of nieuwe mensen te ontmoeten.

Ook het restaurant is op de begane grond gelegen en serveert een heerlijke gezonde lunch. Er zijn genoeg zitplaatsen om de hele dag te gebruiken.

De concept space biedt zowel vergaderruimtes als werkplekken. Dat betekent dus genoeg keuze aan plekken om productief te zijn en tegelijkertijd te genieten van een fijne werkomgeving. Daarnaast zijn er ook douches en kleedkamers aanwezig.

Voor het ontwerp van de gemeenschappelijke ruimtes is inspiratie gehaald uit de natuur en gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen zoals natuursteen en hout in combinatie met bronskleurige details. Het atrium is voorzien van groene lianen en kenmerkt zich door het hoge plafond. In de concept space hebben gebruikers het gevoel in een boutique hotel te werken met een warme en gezellige sfeer. Het pocketpark aan de Dommelszijde is de ideale plek om (even) tot rust te komen na een drukke werkdag of tussen meetings door.



OPPERVLAKTES

EDGE Eindhoven is ontworpen als een multi-tenant gebouw geschikt voor zowel grote als kleinere gebruikers. Verdeeld over 10 verdiepingen bestaat EDGE Eindhoven uit circa 25.000 m² v.v.o.

Door interne trappen te plaatsen kunnen meerdere vloeren met elkaar verbonden worden, blijven de (loop)afstanden kort, hetgeen ten goede komt aan het contact tussen collega's.

Door de verschillende kernen in het gebouw kunnen de grotere kantoorvloeren ook worden opgesplitst, waardoor er zelfs units van circa 650 m² v.v.o. kunnen worden gecreëerd.

In onderstaande tabel een overzicht van de totale en beschikbare kantoorruimtes. De beschikbaarheid is aan verandering onderhevig, vraag naar de actuele beschikbaarheid.

Verdieping	Functie	Units	Oppervlakte in m ² v.v.o.	Status
Begane grond	Kantoor	Unit 0A Unit 0C		verhuurd verhuurd
Begane grond	Retail		235	beschikbaar
1^e etage	Kantoor	Unit 1A Unit 1B Unit 1C		verhuurd verhuurd verhuurd
2^e etage	Kantoor	Unit 2A Unit 2B Unit 2C		verhuurd verhuurd verhuurd
3^e etage	Kantoor	Unit 3A Unit 3B Unit 3C	992 792 952	beschikbaar beschikbaar beschikbaar
4^e etage	Kantoor	Unit 4A Unit 4B Unit 4C	992 792	beschikbaar beschikbaar verhuurd
5^e etage	Kantoor			verhuurd
6^e etage	Kantoor			verhuurd
7^e etage	Kantoor			verhuurd
8^e etage	Kantoor	Unit 8B Unit 8C	1.166 603	beschikbaar beschikbaar
9^e etage	Kantoor			verhuurd
10^e etage	Kantoor	Unit 10B	664	beschikbaar
Totaal kantoorruimte (excl. 12% opslag algemene ruimten)			22.709 6.953	beschikbaar



LOCATIE

Eindhoven

Met Eindhoven als de technologische hoofdstad van Nederland en Edge als een voorloper in de vastgoedsector dankzij de toepassing van 's werelds meest innovatieve technologieën, is Eindhoven de perfecte locatie voor het volgende Edge gebouw. De stedelijke ontwikkeling van het gebied, genaamd Eindhoven Knoop XL, zal het stationsgebied en de toegangspoort van de stad volledig transformeren. EDGE Eindhoven zet een nieuwe standaard voor de kantorenmarkt in Eindhoven. Het gebouw wordt gekenmerkt door zijn ontwerp, slimme technologie en BREEAM Excellent en WELL Gold certificering.

Bereikbaarheid

Bereikbaarheid is één van de USP's. EDGE Eindhoven ligt pal naast Eindhoven Centraal en is gemakkelijk bereikbaar met de auto. De ruime ondergrondse parkeergarage gelegen aan de Stationsweg biedt genoeg oplaadpunten voor elektrische auto's. Een geweldige locatie voor kantoren, midden in het bruisende stadscentrum, dicht bij de TUE, het Fellenoord-gebied en Strijp S.

Vanaf Eindhoven Centraal pak je rechtstreeks de bus naar Eindhoven Airport.

Restaurants:	1 min
Hotels:	5 min
Luchthaven:	15 min auto 20 min bus
Trein station:	2 min
Bus station:	2 min
Winkels:	3 min

Parkeren

Onder het complex wordt een parkeergarage gerealiseerd met in totaal zo'n 200 parkeerplaatsen ten behoeve van de kantoorgebruikers. Parkeerplaatsen kunnen worden bijgehuurd op basis van een parkeernorm van 1 op 130 m² v.v.o..

De ruime fietsenstalling biedt plek aan zo'n 610 fietsen.







HUURGEGEVENS

Huurprijs

€ 275,00 per m² v.v.o. kantoorruimte per jaar, te vermeerderen met btw, voor de begane grond tot en met 9^e verdieping

€ 300,00 per m² v.v.o. kantoorruimte per jaar te vermeerderen met btw, voor de kantoorruimte op de 10^e verdieping / pentoffice.

Huurprijs parkeerplaats

€ 2.500,00 per parkeerplaats per jaar, te vermeerderen met btw.

Huurtermijn

Tien (10) jaar.

Opzegtermijn

Twaalf (12) maanden voorafgaande aan de expiratedatum, wederzijds opzegbaar.

BTW

Er wordt geopteerd voor een met btw belaste verhuur.

Zekerheidsstelling

Doorlopende bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur inclusief servicekosten en inclusief btw.

Betalingen

Per drie (3) maanden vooruit.

Indexering

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringsdatum, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI voor alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huurprijs zal nimmer minder bedragen dan de huurprijs van het voorafgaande jaar.

Servicekosten

Een voorschot ter grootte van € 80,00 per m² v.v.o. kantoorruimte per jaar, te vermeerderen met btw, ten behoeve van de door verhuurder te verzorgen leveringen en diensten.

Onderdeel van dit voorschot is het gebruik van de lobby, de concept space (met openbare werkplekken en vergaderruimtes), het bedrijfsrestaurant en het gebruik van het duurzaamheidspakket.

Aanvaarding

Per Q3 2026.

Huurovereenkomst

Conform het model opgesteld door de Raad van Onroerende Zaken (ROZ) 2015 met bijhorende Algemene Bepalingen.



PLATTEGRONDEN



begane grond



1^e verdieping – 648 m²



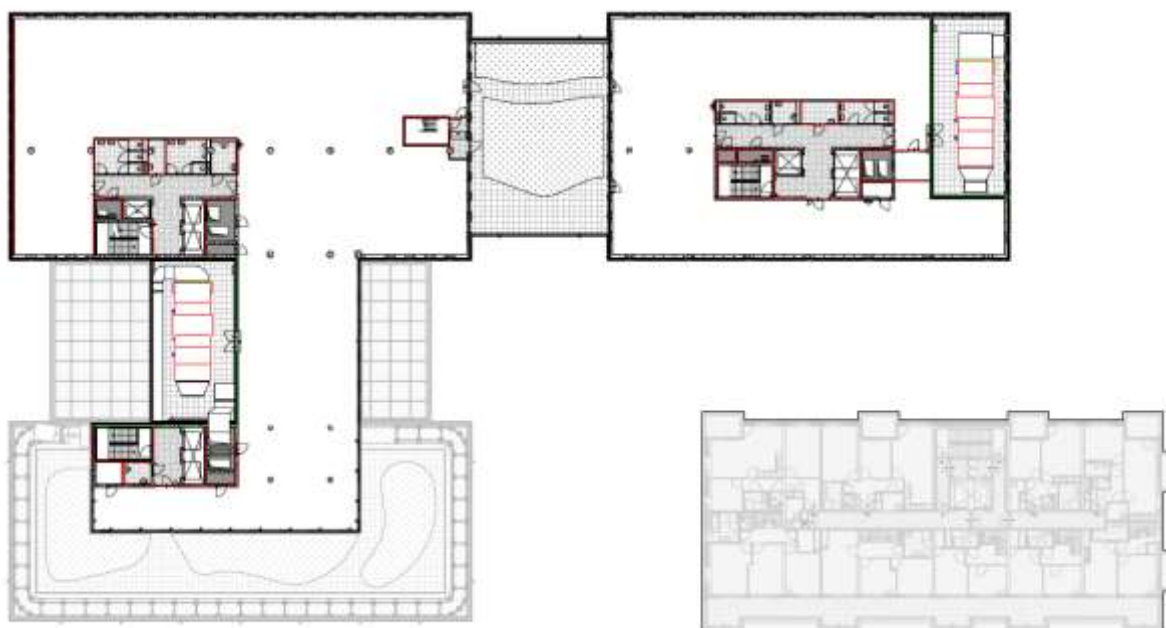
2^e verdieping – 942 m²



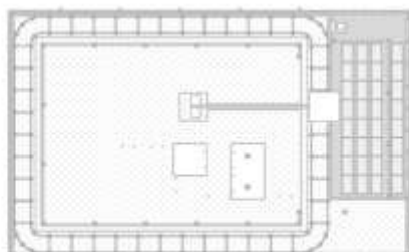
3^e verdieping – 2.736 m²



4^e verdieping – 992 m² + 792 m²



8^e verdieping - 1.166 m² + 603 m²



10^e verdieping – 664 m²



parkeerdek -1



parkeerdek -2



Emmasingel 13 | 5611 AZ Eindhoven
info@verschuuren-schreppers.nl
bedrijfsmakelaar.nu | 040 211 1112



Disclaimer

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de opdrachtgever aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.