Vrijblijvende objectinformatie

Winkelruimte

Zoutmanstraat 12a
te Den Haag

Vrijblijvende objectinformatie
Winkelruimte
Zoutmanstraat 12a
te Den Haag

Algemeen : het betreft hier een winkelruimte met een opkamer aan de achterzijde en een kleine achterplaats in het Zeeheldenkwartier van Den Haag. Onderhavige ruimte heeft een brede bestemming en leent zich voor meerdere doeleinden, van detailhandel tot dienstverlening. Horeca is niet toegestaan.

Locatie : de Zoutmanstraat vormt één van de kernaders van het levendige Zeeheldenkwartier in Den Haag, een populaire en onderscheidende stadswijk aan de rand van de Haagse binnenstad met een charmante mix van historische architectuur, lokale bedrijvigheid en een sterke woon- en leefkwaliteit.

Als winkelstraat verbindt de Zoutmanstraat traditionele allure met een dynamisch en divers commercieel aanbod. Hier vind je een aantrekkelijke combinatie van kleinschalige speciaalzaken, trendy woon en designwinkels, boetieks, galeries**,** en een steeds groter wordend aanbod aan kwalitatieve horeca, cafés, lunchrooms en terrassen. Deze mix zorgt voor een constante stroom van voetgangersverkeer van zowel bewoners als bezoekers uit de wijde omgeving van Den Haag en expats die in deze gewilde woonwijk werken en wonen.

De ligging is ideaal: op korte loopafstand van het Prins Hendrikplein en Piet Heinstraat, twee andere sterke winkel- en horeca-aders en nabij belangrijke voorzieningen zoals supermarkten, openbaar vervoer, culturele attracties en het bruisende stadscentrum.

Voor verhuur van een winkelruimte aan de Zoutmanstraat 12a betekent dit: een zicht- en bezoeklocatie in een gewilde, kwalitatieve en toekomstbestendige retail-omgeving met uitstekende commerciële synergie en aantrekkingskracht.

Bereikbaarheid :

Eigen vervoer

De Zoutmanstraat ligt centraal in het Zeeheldenkwartier, direct grenzend aan het centrum van Den Haag. Vanuit de richting van de binnenstad, Scheveningen of de rijkswegen (zoals de A4, A12 en A13) is de straat goed bereikbaar via de hoofdwegen van Den Haag; je volgt de stadinvalswegen richting Laan van Meerdervoort en Prins Hendrikplein om in de buurt van de Zoutmanstraat te komen. Parkeren kan in de straat zelf met een vergunning of betaald parkeren.

De buurt is ook uitstekend bereikbaar per fiets; fietsroutes verbinden de Zoutmanstraat binnen enkele minuten met veel delen van Den Haag en omliggende wijken.

Openbaar vervoer

De Zoutmanstraat zelf en het Zeeheldenkwartier worden bediend door verschillende tram- en buslijnen van HTM. Direct in de buurt stoppen onder andere tram 3, tram 17 (halte Zoutmanstraat) en bus 24. Deze lijnen bieden directe verbindingen met het station Den Haag Centraal en andere belangrijke bestemmingen in de stad.

Gecombineerd maken deze verbindingen de Zoutmanstraat goed bereikbaar voor bewoners, bezoekers en forenzen, zowel met eigen vervoer als met het openbaar vervoer.

Verhuurbaar Vloer Oppervlak (VVO) : het totaal Verhuurbaar Vloer Oppervlak omvat 159,00 m² (179,00 BVO), verdeeld over de begane grond en een opkamer (21,60 m² VVO) aan de achterzijde.

De oppervlakten zijn gemeten op basis van de NEN 2580[1]. NEN 2580 Meetstaat aanwezig.

Achterterrein : aan de achterzijde van het pand ligt een ingesloten achterplaats ter grootte van circa 16 m².

[1] onder verhuurbaar vloeroppervlak wordt volgens de NEN 2580 verstaan: het vloeroppervlak gemeten van binnenkant wand tot binnenkant wand met 'glaslijn correctie', exclusief trappenhuizen, verticale stijgpunten en technische ruimten, doch inclusief het aandeel in de gemeenschappelijke ruimten, zoals gangen, toiletten, containerruimten, pantry's e.d..

Frontbreedte	:	5,43 m[1].
Energielabel	:	A-Label (geldig tot 10 maart 2032).
Parkeergelegenheid	:	de aangeboden ruimte beschikt niet over eigen parkeergelegenheid, in de directe omgeving zijn in redelijke mate betaalde parkeermogelijkheden aan de openbare weg.
Bestemming	:	het object valt binnen de bepalingen van het bestemmingsplan 'Zeeheldenkwartier'. Binnen dit plan staat het object aangeduid als "gemengd – 1" (artikel 4), waarbij o.a. de navolgende bestemmingen worden genoemd: a. detailhandel; b. dienstverlening; c. maatschappelijke doeleinden; d. horeca (cat. I en II) (niet toegestaan). Voor het gehele bestemmingsplan zie: www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart
Oplevering	:	de beschikbare ruimte zal casco worden verhuurd, doch heeft de navolgende uitrusting: - gedeelde open entreehal met fraai tegeltableau; - pui met veel glasoppervlak; - elektrisch bedienbaar veiligheidshek achter pui; - cv-gasinstallatie met radiatoren; - basis elektrische installatie; - toilet; - keukenblok; - kast met uitstort gootsteen; - gestuukte wanden en plafonds; - eigen nutsvoorzieningen. Onderhoud en-/of vervanging van deze 'om niet' ter beschikking gestelde zaken zijn voor rekening van huurder. Bij het einde van de huur dient het gehuurde in de staat te worden opgeleverd waarin het bij aanvang verkeerde, tenzij anders door partijen schriftelijk is overeengekomen.

Huurvoorwaarden :

- **huurprijs** : € 2.495, -- per maand te vermeerderen met de BTW.

- **BTW** : huurder en verhuurder opteren in beginsel voor belaste huur en verhuur (zie bijlage).

- **huurprijsbetaling** : per maand vooruit.

- **huurtermijn** : 5 jaar + verlengingen van telkenmale 5 jaar (opzegtermijn 12 maanden voor het einde van een vaste huurperiode).

- **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 (2025=100), zoals dit wordt gepubliceerd door het CBS.

- **servicekosten** : geen. Huurder dient zelf zorg te dragen voor aansluiting op- en rechtstreekse betaling van de nutsvoorzieningen.

- **zekerheidstelling** : bij ondertekening van de huurovereenkomst stelt huurder in handen van verhuurder een bankgarantie/waarborgsom ter grootte van drie maanden huurverplichting inclusief een bedrag gelijk aan de toekomstige BTW. Over een waarborgsom wordt geen rente vergoed.

  N.B. afhankelijk van de gegoedheid huurder kan verhuurder ten aanzien van de zekerheidstelling aanvullende voorwaarden stellen.

- **huuringangsdatum** : zo spoedig mogelijk na wilsovereenstemming.

- **huurovereenkomst** : na wilsovereenstemming worden de hoofdhuurvoorwaarden vervat in een standaard ROZ huurovereenkomst ex artikel 7:230a BW of 7:290 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 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, onzes 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 beroeps-aansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.

Verwerking persoonsgegevens : bij de uitwerking van een verhuurtransactie tussen partijen informeert verhuurder de huurder en huurder verklaart alsdan ermee bekend te zijn dat verhuurder de door huurder te verstrekken persoonsgegevens verwerkt en dat deze verwerking noodzakelijk is voor de uitvoering van een huurovereenkomst.

Dientengevolge geeft huurder door ondertekening van een huurovereenkomst ondubbelzinnig en onvoorwaardelijk toestemming aan de verhuurder voor de verwerking van een kopie van het identiteitsbewijs van huurder. De verwerking hiervan gebeurt met het doel huurder voorafgaand en gedurende de looptijd van een huurovereenkomst te kunnen identificeren zodat kan worden nagegaan of huurder de rechtmatige gebruiker en huurder van het gehuurde is en blijft.

Bijlage BTW

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 BTW - aftrek gerechtigde prestaties, waarbij kan worden geopteerd voor belaste (ver-)huur.

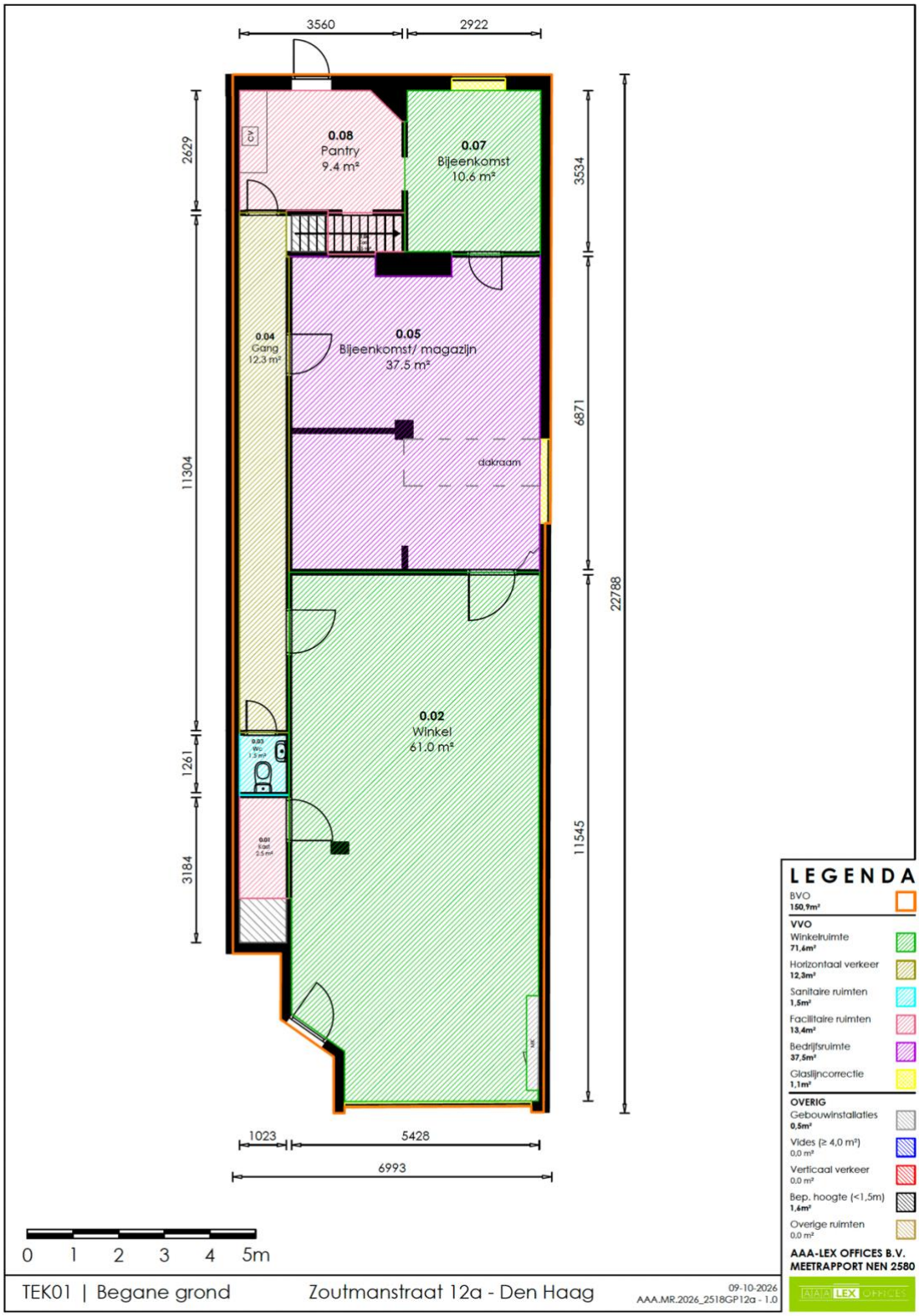
Huurder dient het voorgaande in de huurovereenkomst te verklaren.

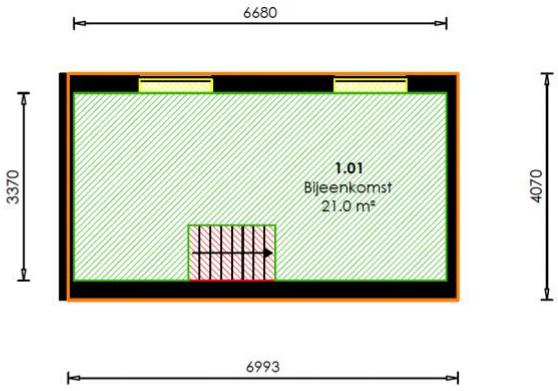
Huurder zal zich zoveel als in zijn vermogen ligt, inspannen om ervoor te zorgen dat niet van dit uitgangspunt wordt afgeweken.

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 BTW 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.


3560
2922
0.08
Pantry
9.4 m²
0.07
Bijeenkomst
10.6 m²
0.04
Gang
12.3 m²
0.05
Bijeenkomst/ magazijn
37.5 m²
dakraam
0.02
Winkel
61.0 m²
2629
11304
1261
3184
3534
6871
11545
22788
1023
5428
6993
0 1 2 3 4 5m
LEGENDA
BVO
150,9m²
VVO
Winkelruimte
71,4m²
Horizontaal verkeer
12,3m²
Sanitaire ruimten
1,5m²
Facilitaire ruimten
13,4m²
Bedrijfsruimte
37,5m²
Glaslijncorrectie
1,1m²
OVERIG
Gebouwinstallaties
0,5m²
Vides (≥ 4,0 m²)
0,0 m²
Verticaal verkeer
0,0 m²
Bep. hoogte (<1,5m)
1,4m²
Overige ruimten
0,0 m²
AAA-LEX OFFICES B.V.
MEETRAPPORT NEN 2580
TEK01 | Begane grond
Zoutmanstraat 12a - Den Haag
09-10-2026
AAA.MR.2026_2518GP12a - 1.0



LEGENDA

BVO 28,5m²	
VVO	
Winkelruimte 21,0m²	
Horizontaal verkeer 0,0 m²	
Sanitaire ruimten 0,0 m²	
Facilitaire ruimten 0,0 m²	
Bedrijfsruimte 0,0 m²	
Glaslijncorrectie 0,6m²	
OVERIG	
Gebouwinstallaties 0,0 m²	
Vides (≥ 4,0 m²) 0,0 m²	
Verticaal verkeer 1,5m²	
Bep. hoogte (<1,5m) 0,0 m²	
Overige ruimten 0,0 m²	

AAA-LEX OFFICES B.V.
MEETRAPPORT NEN 2580

0 1 2 3 4 5m

TEK02 | 1e Verdieping — Zoutmanstraat 12a - Den Haag — 09-10-2026 AAA.MR.2026_2518GP12a - 1.0