Vrijblijvende objectinformatie

Winkelruimte

Gentsestraat 79
te Den Haag



Vrijblijvende objectinformatie
Winkelruimte
Gentsestraat 79
te Den Haag

Algemeen : het betreft hier een 'turn key' winkelruimte met een ruime verharde achtertuin in het Belgisch Park van Den Haag (Scheveningen). Onderhavige ruimte heeft een brede bestemming (detailhandel en dienstverlening) en leent zich voor meerdere doeleinden, van detailhandel tot dienstverlening.

Locatie : de Gentsestraat is gelegen in het Belgisch Park in Scheveningen, een gevestigde woonwijk met een eigen winkelvoorziening en een herkenbaar lokaal verzorgingsgebied. De straat bevindt zich nabij de winkelkern rondom de Stevinstraat en de Gentsestraat, waar diverse winkels en dienstverlenende ondernemingen gezamenlijk voorzien in de dagelijkse behoeften van bewoners uit de directe omgeving.

De combinatie van een overwegend residentiële omgeving en een gevarieerd aanbod aan voorzieningen vormt een solide basis voor ondernemers die zich richten op een lokale klantenkring. De aanwezigheid van woningen in de directe omgeving draagt bij aan een continue potentiële klantenstroom, waarbij met name winkels voor dagelijkse benodigdheden en ondernemingen die persoonlijke of zakelijke diensten aanbieden, kunnen profiteren van de nabijheid van hun doelgroep.

De winkelomgeving in het Belgisch Park kenmerkt zich door een buurtgericht karakter. Dit maakt de locatie geschikt voor ondernemers die waarde hechten aan herkenbaarheid, een vaste klantenkring en een laagdrempelige bereikbaarheid voor bezoekers uit de wijk en omliggende delen van Scheveningen. De nabijheid van de Stevinstraat biedt daarbij aansluiting op een breder aanbod aan winkels en voorzieningen.

De winkelruimte aan de Gentsestraat 79 komt beschikbaar voor verhuur en beschikt over een bestemming die detailhandel en dienstverlening mogelijk maakt. Hierdoor biedt het object mogelijkheden voor uiteenlopende commerciële concepten, afhankelijk van de specifieke bedrijfsvoering en de geldende planologische voorwaarden.

Voor ondernemers die op zoek zijn naar een winkelruimte op wijkniveau, in een bestaande woonomgeving met voorzieningen in de directe nabijheid, vormt deze locatie een interessante vestigingsmogelijkheid.

Bereikbaarheid : *met de auto*

De locatie aan de Gentsestraat 79 is goed bereikbaar met de auto en ligt in het Belgisch Park, nabij de winkelkern van de Stevinstraat en Gentsestraat. Via de belangrijkste doorgaande wegen van Scheveningen en Den Haag is de locatie vanuit verschillende delen van de stad en de regio goed te bereiken. Ook de verbinding met het stedelijke wegennet en de uitvalswegen biedt mogelijkheden voor bezoekers en ondernemers die met de auto reizen. In de directe omgeving zijn openbare parkeermogelijkheden aanwezig.

met het openbaar vervoer

De locatie is bereikbaar met het openbaar vervoer. In de omgeving bevinden zich de haltes van tramlijn 9 en de buslijnen 21, 22 en 23, met verbindingen naar onder meer het centrum van Den Haag, omliggende wijken en andere belangrijke bestemmingen. Hierdoor is de winkelruimte ook voor bezoekers en medewerkers zonder eigen vervoer toegankelijk.

met de fiets

De Gentsestraat is goed bereikbaar per fiets vanuit Scheveningen en de omliggende Haagse wijken. De relatief korte afstanden binnen het stadsdeel maken de fiets een praktisch vervoermiddel voor zowel bezoekers als medewerkers.

Verhuurbaar Vloer Oppervlak (VVO) : het totaal Verhuurbaar Vloer Oppervlak omvat 52,00 m², in zijn geheel verdeeld over de begane grond.

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

[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..

Achtertuin	:	aan de achterzijde van het pand ligt een ingesloten grotendeels verharde achtertuin ter grootte van circa 60 m^2.
Frontbreedte	:	3,76 m[1].
Energielabel	:	A-label (geldig tot 8 april 2029).
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 'Belgisch Park'. Binnen dit plan staat het object aangeduid als "gemengd – 1" (artikel 8), waarbij de navolgende bestemmingen worden genoemd: a. detailhandel; b. dienstverlening; c. horeca (cat. I). Voor het gehele bestemmingsplan zie de website van Omgevingsloket (Regels op de Kaart).
Oplevering	:	de beschikbare ruimte zal casco worden verhuurd, doch er is eenmalig de navolgende uitrusting aangebracht: - houten pui met toegangsdeur; - betonvloer met vloerafwerking; - gestuukte wanden en plafonds - eigen elektra en gasaansluiting; - douche/toilet combinatie; - wateraansluiting (gedeeld); - CV combi-gasketel met radiatoren; - pantryblok; - bergkast met wasmachine aansluiting. 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** : € 1.795, -- per maand te vermeerderen met de BTW.
- **voorschot water** : € 10, -- 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** : alleen een voorschot bedrag voor waterverbruik. Huurder dient zelf zorg te dragen voor aansluiting op- en rechtstreekse betaling van de overige 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, doch niet eerder dan 1 januari 2027.
- **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.

Winkelgebied
Belgisch Park



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.

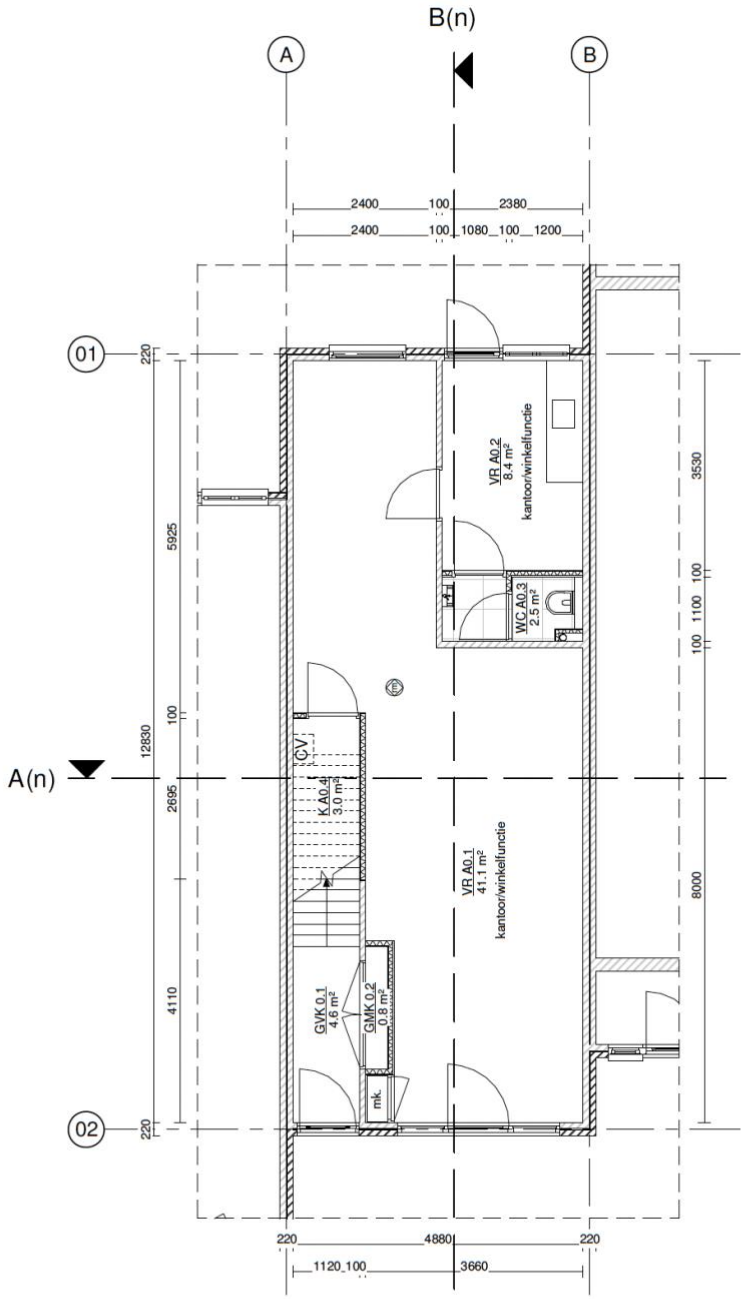
Huurder dient het voorgaande in de huurovereenkomst te verklaren.

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.



In de nieuwe situatie betreft de begane grond een kantoor/winkelfunctie en een GVK t.b.v. de functie wonen.

Begane grond - nieuw