

## PROJECT INFORMATIE

*LOOSDRECHTSE BOS 11  
HILVERSUM*



**Algemeen:**

Zonnestraal, gelegen in Hilversum-Zuid, beslaat een kleine 100 hectare en is een gevarieerd landschap van bos en heide op de overgang van zand naar veen. De Koepel is een van de gebouwen behorend tot het voormalig sanatorium Zonnestraal, destijds een arbeids- en nazorgkolonie voor aan tbc-lijdende diamantbewerkers.

Veel zonlicht, frisse lucht en reinheid waren destijds essentieel voor het herstelproces van deze patiënten. Het ensemble wordt enerzijds gevormd door twee paviljoens (Dresselhuys- en Ter Meulen Paviljoen) en het Hoofdgebouw en anderzijds de Werkplaatsen, de Pampahoeve en De Koepel. Het sanatorium is in 1925 ontworpen door Jan Duiker, in samenwerking met Bernard Bijvoet en Jan Gerko Wiebenga en wordt tegenwoordig internationaal beschouwd als één van de topstukken van de architectuur van de 20e eeuw, in de bouwstroming van het 'Nieuwe Bouwen'. Het complex stond op de kandidatenlijst voor de werelderfgoedlijst van UNESCO.

**Het gebouw:**

De Koepel, het voormalige dienstbodenhuis dateert uit 1931. Het gebouw voorziet in bedrijfsunits (destijds kamers ten behoeve van de dienstmeisjes) met gemeenschappelijke toiletten, werkkast met stofzuiger, emmer/dweil, bezem ed. en volledig geoutilleerde pantry. Het fraaie rond vormgegeven gebouwtje, staat in het groen en heeft een magnifiek uitzicht op de Pampahoeve en het achterliggende bos. In het nabij gelegen Dresselhuys Paviljoen is een gemeenschappelijke horecavoorziening opgenomen en aldaar kunnen ook diverse vergaderruimten worden gehuurd. De Koepel is onlangs hoogwaardig gerestaureerd en voldoet thans aan de hedendaagse maatstaven voor het gebruik als moderne kantoorruimte.

**Bereikbaarheid:**

De bereikbaarheid van het landgoed per auto is goed wegens de nabij gelegen ringweg van Hilversum (N 201) richting zowel de Rijksweg A2 (Amsterdam – Utrecht) als de Rijksweg A27 (Almere – Utrecht). Op het landgoed is een bushalte gesitueerd (buslijn 104), waardoor het landgoed ook per openbaar vervoer goed bereikbaar is.

**Verhuurder:**

De besloten vennootschap Zonnestraal Hilversum B.V., gevestigd te 1017 CA, Amsterdam aan de Herengracht 454, hierdoor vertegenwoordigd door de heer R. van der Heyde en/of R. Velthuyse.

**Adres:**

De Koepel op het landgoed is plaatselijk bekend: Loosdrechtse Bos 11 te 1213 RH Hilversum.



## **Het gehuurde:**

In de als Rijksmonument aangewezen Koepel zijn thans een bedrijfsunit beschikbaar met een verhuurbaar vloeroppervlak (NEN 2580), waarin het aandeel in de algemene ruimten (hal, wc's, zitje etc.) is opgenomen:

- unit 6 & 7 (kamers 10 & 11), groot totaal ca. 23 m<sup>2</sup> en gelegen op de eerste verdieping

**Parkeren:**

In de omgeving zijn algemene parkeerplaatsen beschikbaar. Indien gewenst zijn naast het gehuurde gesitueerde parkeerplaatsen te huren; de huurprijs bedraagt alsdan € 25,- per plaats per maand.

**Voorzieningen:**

De werkruimte wordt in de huidige staat aan de huurder opgeleverd en is thans onder andere voorzien van:

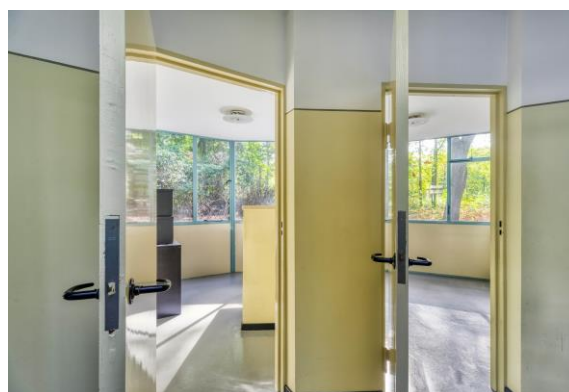
- marmoleum vloerbedekking
- akoestisch plafond met plafondverlichting
- aansluitingen voorzien van elektra
- WIFI-gebruik
- verwarming middels vloerverwarming
- raamdecoratie/vitrage
- gemeenschappelijke pantry en toiletten
- poederblussers, brandmeld- en alarminstallatie in de algemene ruimten

**Aanvangshuurprijs:**

De aanvangshuurprijs bedraagt:

- unit 6 & 7 (kamers 10 & 11), € 395,- per maand

De huur, waarbij eveneens inbegrepen de vergoeding voor de tot het landgoed behorende infrastructurele voorzieningen, dient bij vooruitbetaling te worden voldaan. De bovengenoemde huurprijzen zijn exclusief BTW en betreft prijspeil 2022.



**Oplevering:**

Het gehuurde wordt opgeleverd zoals getoond en in geheel gerenoveerde staat.

**Servicekosten:**

Servicekosten bedraagt € 75,- per maand voor de unit. Voornoemde bedrag is exclusief BTW. Servicekosten zijn niet verrekenbaar en worden tezamen met de huurprijs jaarlijks geïndexeerd. Deze behelzen o.a.:

- gas, elektra en water verbruik en vastrecht
- onderhoud en keuringen installaties, w.o. centrale verwarming, (nood)verlichting in algemene ruimten, inbraakalarminstallatie, brandmeldinstallatie en poederblussers, apparatuur in de pantry, etc.
- gemeentelijke heffingen (w.o. riool- en gebruikersrecht, vuilafvoer, gebruikerslasten)
- schoonmaakkosten van de gemeenschappelijke ruimten
- tuin- en terreinonderhoud
- glasbewassing gemeenschappelijke ruimten en buitenzijde
- vernieuwen van lampen in de gemeenschappelijke ruimte en kamers
- assurantiepremie buitenbeglazing etc.

**BTW:**

Over de huurprijs zal BTW in rekening worden gebracht. Indien huurder niet voor 90% of meer met BTW belaste prestaties verricht, geldt een opslag van 5% op bovengenoemde huurprijzen. Servicekosten worden altijd in rekening gebracht met 21% BTW.

**Zekerheidsstelling:**

Een bankgarantie/waarborgsom ter grootte van drie maanden huur en servicekosten, te vermeerderen met BTW.

**Huurtermijn:**

De huurtermijn is in overleg te bepalen, waarbij uitgegaan van een eerste huurtermijn van minimaal 12 maanden. De opzegtermijn bedraagt alsdan 3 maanden.



**Huurprijsaanpassing:**

Jaarlijks, op basis van het Consumenten Prijsindexcijfer (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, voor het eerst op 1 januari van het jaar na de huuringangdatum.

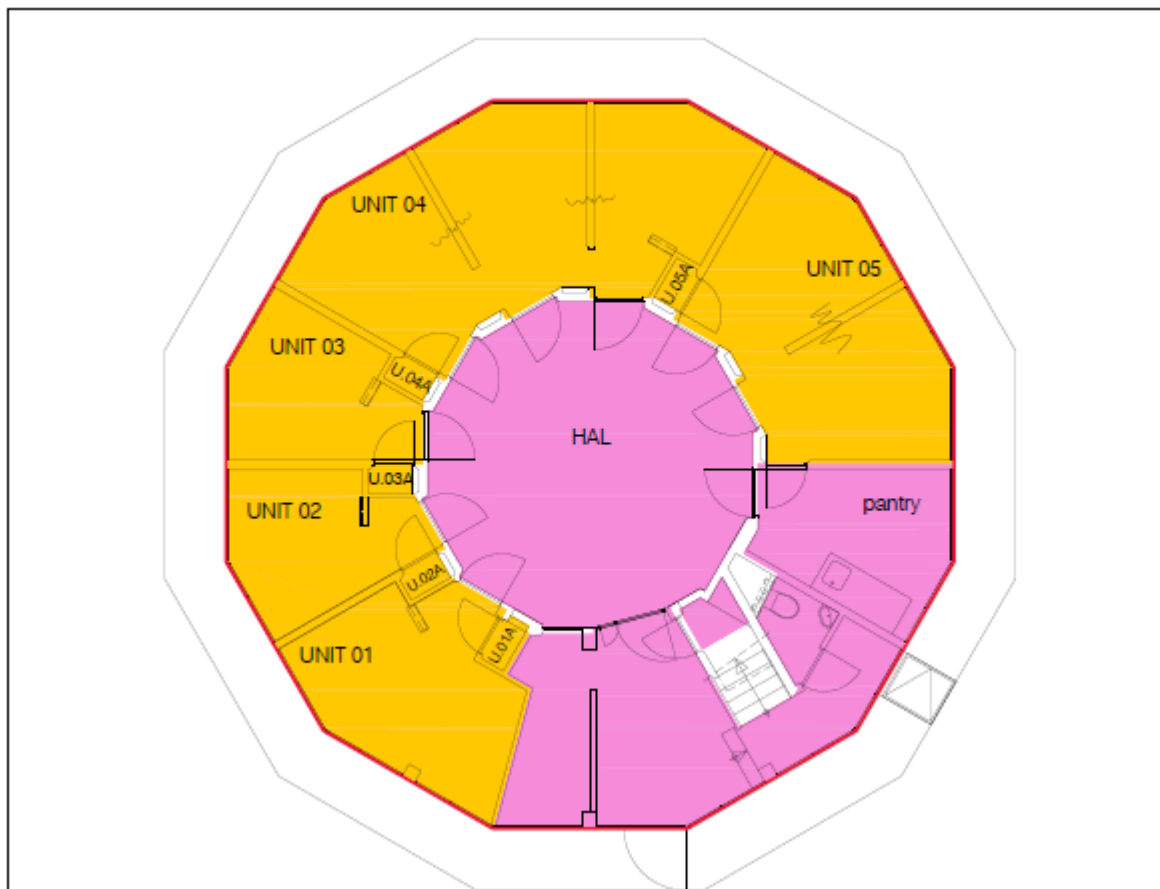
**Beschikbaarheid:**

In nader overleg.

**Huurovereenkomst:**

Huurovereenkomst kantoor- en andere bedrijfsruimte, volgens model van de Raad voor Onroerende Zaken, vastgesteld juli 2015, aangevuld met enkele eigenaarsvoorwaarden. Aan de overeenkomst wordt toegevoegd een zogenoemd Huishoudelijk Reglement en een Inrichtingsrichtlijn voor het gebruik van de bedrijfsruimte.





### Begane grond

#### VVO\*

ruimte	VVO
*****	45,8

UNIT 01 + 01A*	13,2
UNIT 02 + 02A*	9,46
UNIT 03 + 03A*	9,46
UNIT 04 + 04A*	28,4
UNIT 05 *	19,4
<b>TOTAAL VVO</b>	<b>79,9</b>

#### NIET VVO

ruimte	VVO
*****	0
*****	0
<b>TOT. NIET VVO</b>	<b>0</b>

<b>BVO</b>	<b>112</b>
------------	------------

BVO = Bruto Vloer Oppervlakte

*****	VVO gebruikersruimtes
*****	VVO gemeenschappelijke ruimtes

*****	niet VVO vertikaal verkeer
*****	niet VVO technische ruimtes

*****	BVO, tevens darmacatielij
*****	VIDE

\* oppervlakten in m2 incl. naar rato verrekende gemeenschappelijke ruimtes en alle voorkomende glascorrecties. Voor de totstandkoming van de na rato berekende opp. zie tabel 1

0 1 2 3 4 5

1cm = 1 meter op A4 formaat

OPGAVE EN BEPERKINGEN OPPERVLAKTEN ZIE TABEL 1



**Van Berk Buildings & Drafting**  
livingstoneaan 48  
3526 HN Utrecht

T 030 - 87 83 445  
M 06 - 51 80 18 91

E nielk@vanberk-b-d.nl  
I www.VanBerk-B-D.nl

OPDR. GEVER PROJECT

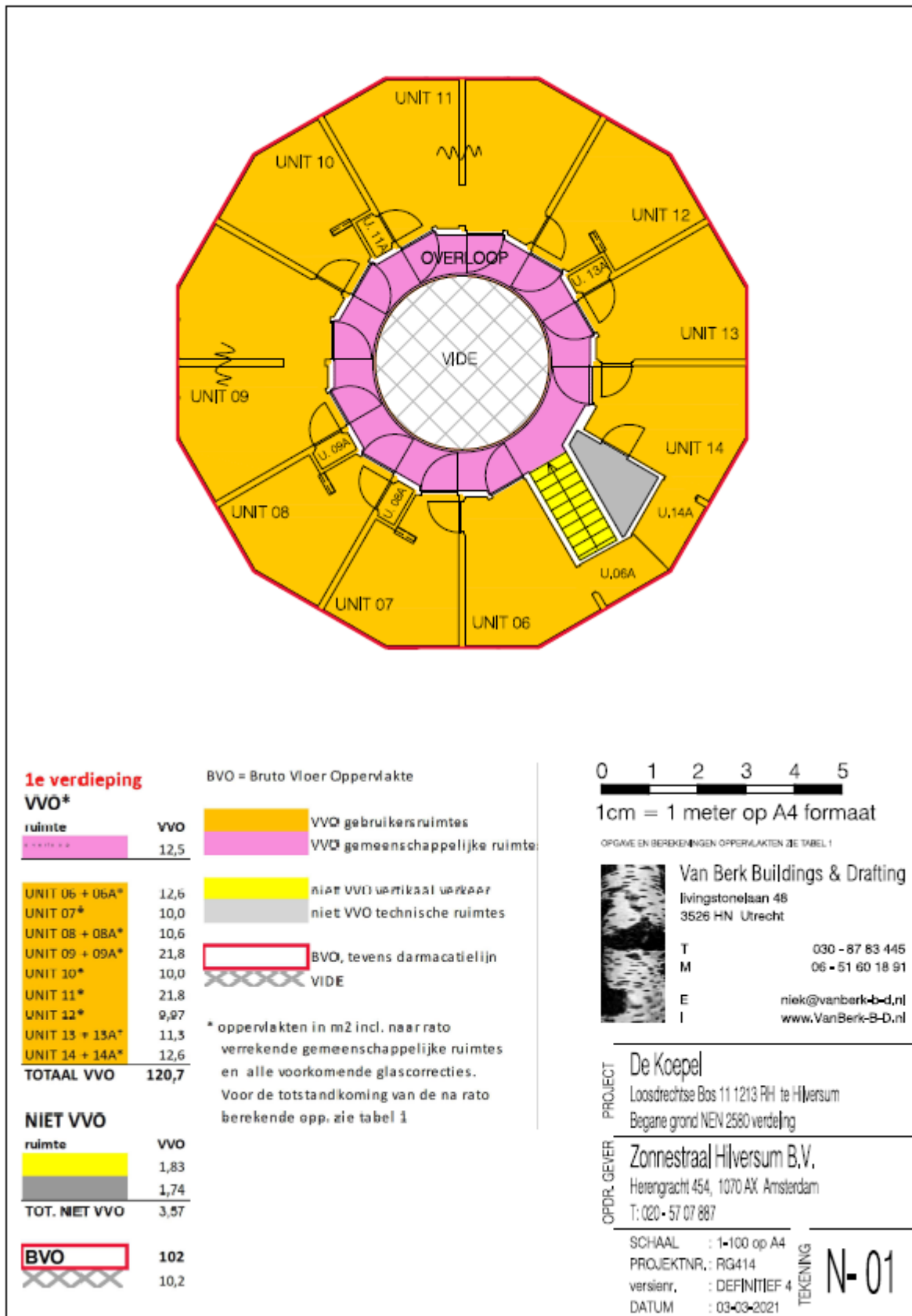
**De Koepel**  
Loosdrechtse Bos 11 1213 RH te Hilversum  
Begane grond NEN 2580 verdeling

**Zonnestraal Hilversum B.V.**  
Herengracht 454, 1070 AX Amsterdam  
T: 020 - 57 07 887

SCHAAL : 1-100 op A4  
PROJEKTNR. : RG414  
versienr. : DEFINITIEF 4  
DATUM : 03-03-2021

TEKENING

**N-00**





Landgoed Zonnestraal De Koepel Loosdrechtse Bos 11, 1213 RH te Hilversum 29-1-2019	Opdrachtgever: Expl. mij. Zonnestraal B.V. Herengracht 454 1070 AX Amsterdam T: 020 - 5707887	CERTIFICAATNUMMER: <b>RG414</b> versie definitief 3
---	--	--

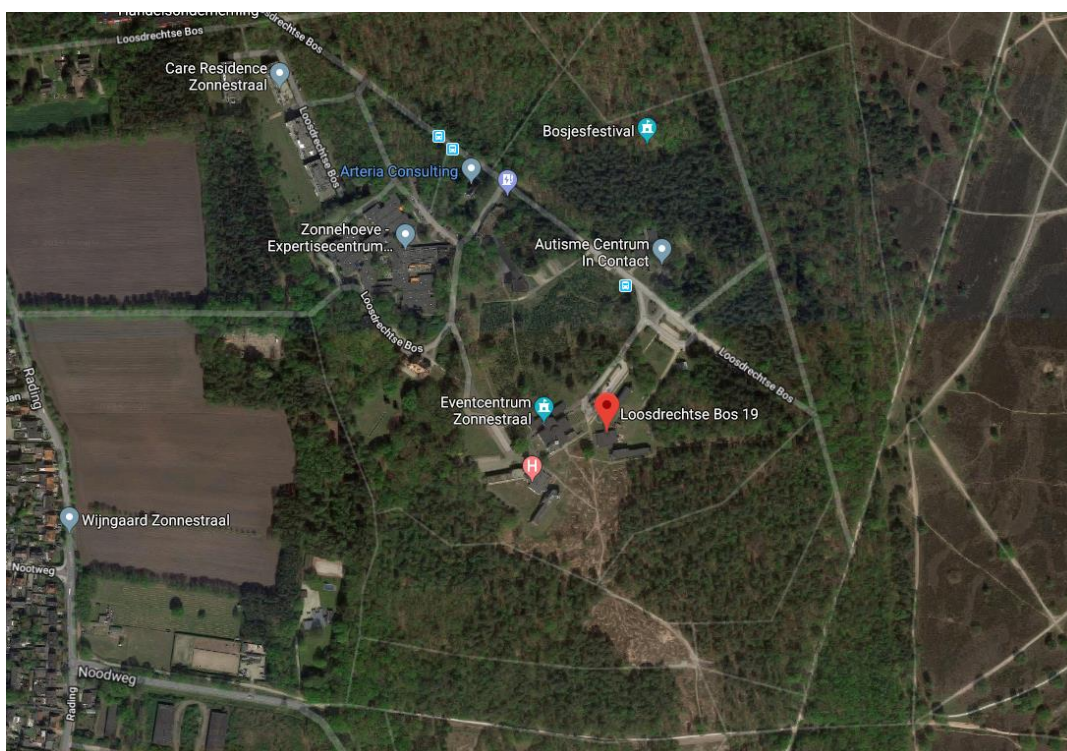
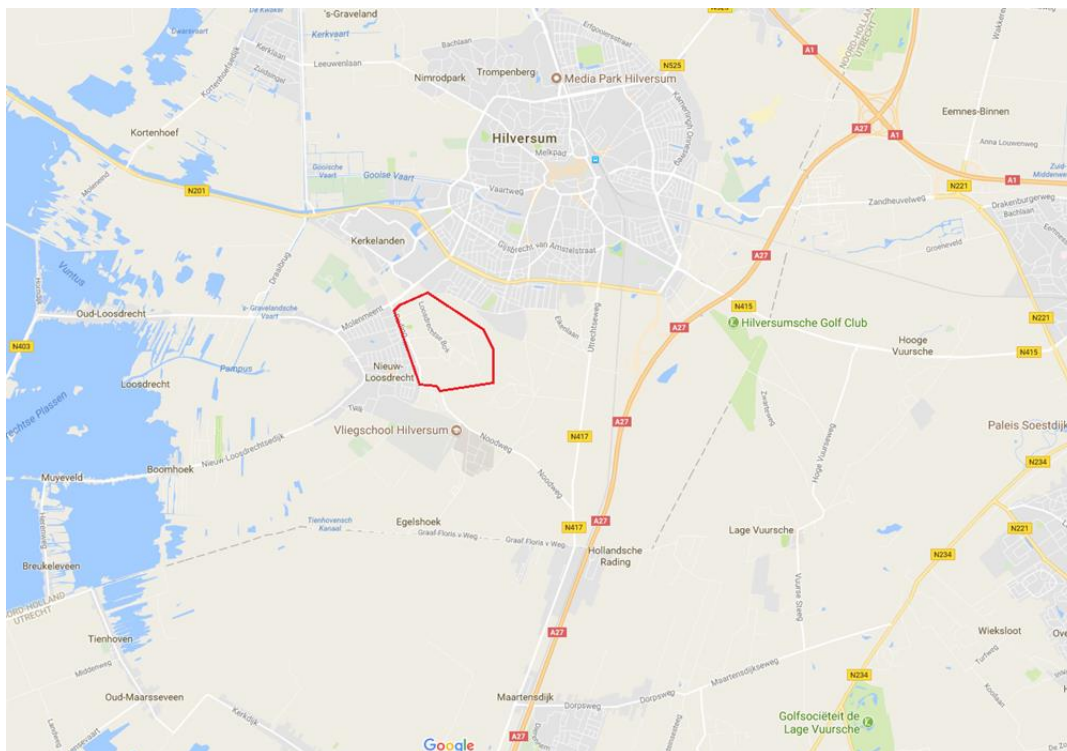
Meetstaat per Unit na rato berekeningen van gemeenschappelijke ruimten

TABEL 1

Unit nr.	opp. van een Unit	gemeenschappelijk gebruik begane grond	Overloop 1e verdieping	tot. opp. na rato ber. per unit	
UNIT 01 + 01A	10,0	3,22		13,2	
UNIT 02 + 02A	7,16	2,30		9,46	
UNIT 03 + 03A	7,16	2,30		9,46	
UNIT 04 + 04A	21,5	6,92		28,42	
UNIT 05	14,7	4,73		19,43	
<b>TOTAAL WO beg. grond:</b>				<b>80,0</b>	
UNIT 06 + 06A	8,51	2,74	1,30	12,55	
UNIT 07	6,76	2,18	1,03	9,97	
UNIT 08 + 08A	7,20	2,32	1,10	10,62	
UNIT 09 + 09A	14,8	4,78	2,26	21,83	
UNIT 10	6,76	2,18	1,03	9,97	
UNIT 11	14,8	4,78	2,26	21,83	
UNIT 12	6,76	2,18	1,03	9,97	
UNIT 13 + 13A	7,64	2,48	1,17	11,27	
UNIT 14 + 14A	8,52	2,74	1,30	12,57	
<b>TOTAAL WVO 1e verd.:</b>				<b>120,6</b>	
<b>Totaal hele gebouw--</b>		<b>142</b>	<b>45,8</b>	<b>12,5</b>	
<b>TOTAAL WVO gehele gebouw:</b>				<b>201</b>	

De glascorrecties zijn in de diverse berekeningen opgenomen.  
De eenheid van de oppervlakten: m<sup>2</sup>

# ZONNESTRAAL HILVERSUM



De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.  
Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.