



**CASTANEA**  
BEDRIJFSMAKELAARS

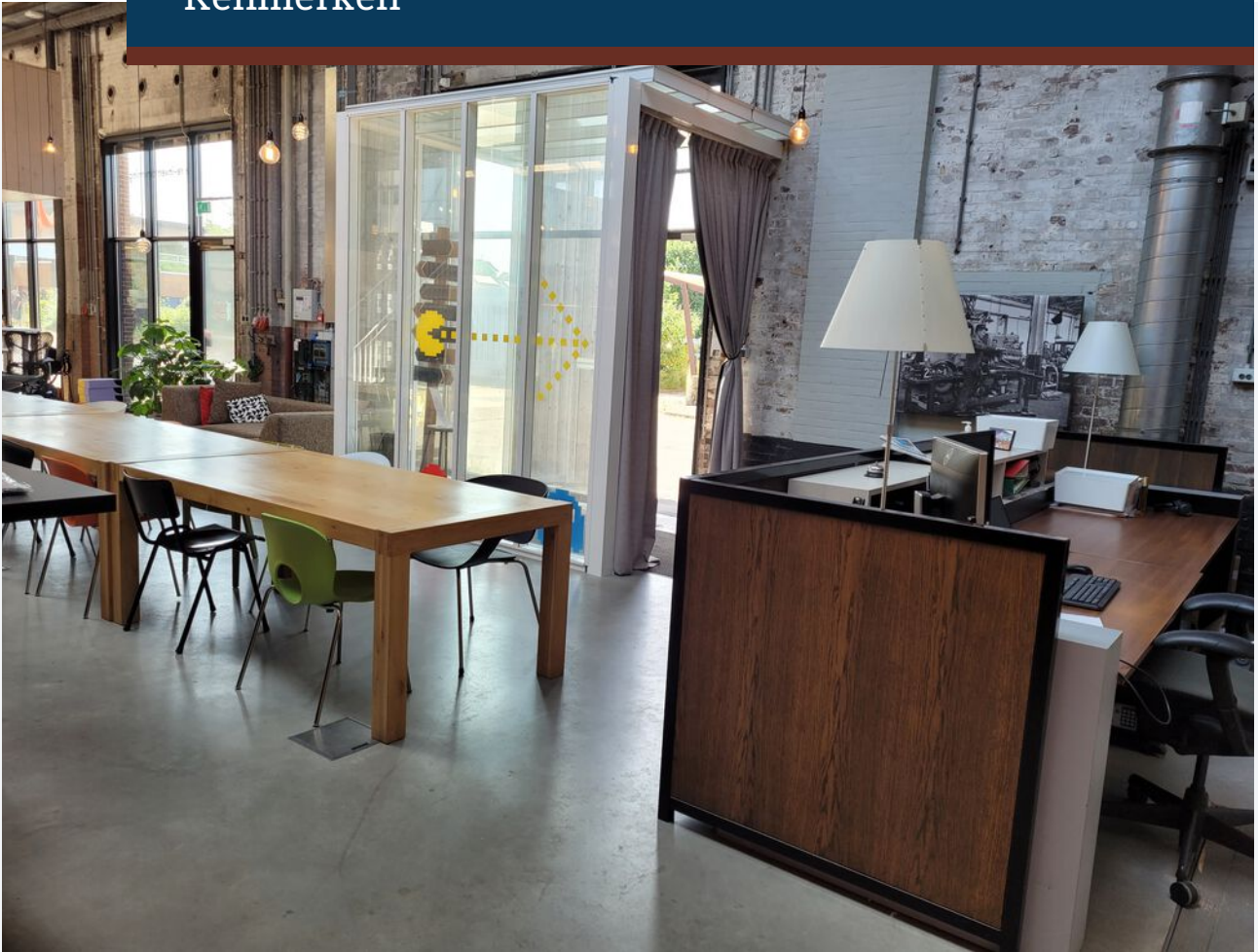


## Mussenstraat 15 | Hilversum

Oppervlakte circa 495 m<sup>2</sup> | € 165,- per m<sup>2</sup> per jaar (excl. BTW)



## Kenmerken



### Kenmerken object

Hoofdbestemming	Kantoorruimte
Ligging	woonomgeving
Oppervlakte	circa 495 m <sup>2</sup>
Parkeerfaciliteiten	12 parkeerplaatsen op eigen terrein
Huurprijs	€ 165,- per m <sup>2</sup> per jaar (excl. BTW)
Voorschot servicekosten	€ 46,- per m <sup>2</sup> per jaar (excl. BTW)



# Beschrijving object

Het vrijstaande voormalige, compleet gerenoveerde fabrieksgebouw, maakt onderdeel uit van de Gemeentewerf en is de voorloper van de ontwikkeling van een Campus voor de creatieve industrie. Het fabrieksgebouw bestaat uit twee, in elkaars verlengde gebouwde ruimten, welke van oorsprong zijn bedoeld als werkplaats. Alle voorzieningen verwijzen naar een arbeidszaam verleden in het gebouw.

Ten behoeve van Spil Games heeft de bebouwing een transformatie ondergaan naar creatieve, state of the art, kantoorruimte, voorzien van alle moderne comfort, met een knipoog naar het verleden.

Door het inbrengen van diverse betonnen tussenvloeren, als het ware, eilandjes met elk een zelfstandige opgang, is een totaal verhuurbaar vloeroppervlak gerealiseerd van circa 991 m<sup>2</sup>, verdeeld over begane grond (608 m<sup>2</sup>) en drie entresolvloeren (totaal groot 383 m<sup>2</sup>).

Het gebouw, genaamd 'de werkplaats' is het eerste gebouw in een renovatiefase van authentieke gebouwen op de Gemeentewerf. Inmiddels zijn bijna alle gebouwen op de Werf gerenoveerd.

## **Beschikbaarheid:**

Voor de verhuur beschikbaar is het linkergedeelte van in totaal circa 495 m<sup>2</sup> VVO.

## **Opleveringsniveau:**

Het gehuurde wordt opgeleverd in de huidige staat inclusief de navolgende voorzieningen:

- klimaatbeheerssysteem (koelen en verwarmen);
- vloerverwarming;
- afgewerkte betonvloer;
- patchkast met netwerkbekabeling\* (deelgebruik met medehuurder, derhalve in overleg wat betreft ingebruikname etc.);
- verlichting;
- toiletgroep (gezamenlijk gebruik);
- entree (gezamenlijk gebruik);
- pantry met apparatuur (gezamenlijk gebruik).

De in dit artikel aangeduide voorzieningen met een \* worden om niet beschikbaar gesteld. Verhuurder aanvaardt geen aansprakelijkheid of verantwoording ten aanzien van deze zaken of voorzieningen. De kosten van onderhoud, herstel, vervanging of

vernieuwing van deze zaken en/of voorzieningen komen geheel voor rekening van huurder.

## **Parkeergelegenheid:**

Op eigen terrein zijn 12 parkeerplaatsen beschikbaar. De huurprijs bedraagt € 450,- per plaats per jaar exclusief BTW.

## **Aanvangshuurprijs:**

De aanvangshuurprijs bedraagt € 165,- per m<sup>2</sup> per jaar exclusief BTW, bij vooruitbetaling per kwartaal te voldoen.

## **Servicekosten:**

Huurder is een voorschotbedrag servicekosten verschuldigd ter grootte van € 46,- per m<sup>2</sup> per jaar exclusief BTW, wegens onderstaand gespecificeerde door verhuurder te verzorgen leveringen en diensten:

- het gebruik van gas, inclusief vastrecht;
- het verbruik van water, inclusief vastrecht;
- het verbruik van elektriciteit, inclusief vastrecht, ten behoeve van het gehuurde;
- het verbruik van elektriciteit, inclusief vastrecht, doch alleen ten behoeve van de installaties en de verlichting van gemeenschappelijke ruimten en terreinen;
- het gebruik van internet;
- onderhoud en periodieke controle van elektrische installaties in gemeenschappelijke ruimten en op terreinen;
- onderhoud gemeenschappelijke buitenruimten, waaronder vervanging van planten, verhardingen, waaronder herstraten;
- reinigen van goten alsmede ontstoppen van putten, rioleringen en afvoeren;
- idem van verwarming- en luchtbehandelingsinstallatie;
- idem de airconditioninginstallaties;
- idem van brandpreventie middelen en brandmeldinstallatie (indien van toepassing);
- kosten afvalverwijdering;
- assurantiepremie buitenbeglazing;
- aanpassen brievenbussen, naams- en bewegwijzeringsborden;
- bewaking terrein;
- 6% administratiekosten.

Jaarlijks zal er een verrekening plaatsvinden van de werkelijke kosten op basis van de m<sup>2</sup> VVO.



# Algemene informatie

## **Bestemming:**

Het onroerend goed kan benut worden door bedrijven die werkzaam zijn in de creatieve industrie.

## **Zekerheidsstelling:**

Bij ondertekening van de huurovereenkomst wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd ter grootte van drie maanden huurbetalingsverplichting, vermeerderd met de kosten voor parkeren, de servicekosten en de verschuldigde BTW over dit bedrag.

## **Huurprijsindexering:**

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na de huuringangsdatum, wordt de laatst geldende huurprijs verhoogd op basis van het maandprijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie CPI Alle Huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huurprijs zal géén daling ondergaan.

## **Huurovereenkomst:**

De op te stellen huurovereenkomst is conform de overeenkomst die door de Raad voor Onroerende Zaken in februari 2015 is vastgesteld en zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) met de bijbehorende algemene bepalingen.

## **BTW-bepaling:**

Huurder en verhuurder verklaren uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurprijs uitgangspunt is geweest dat huurder blijvend voldoet aan de criteria welke gesteld zijn of worden voor een belaste verhuur ex. Artikel 11, lid 1 letter b, sub 5, Wet op de omzetbelasting 1968. Indien de belaste verhuur beëindigd wordt dan wel een verzoek tot belaste verhuur niet wordt ingewilligd omdat de huurder niet meer c.q. niet aan de gestelde eisen voldoet, wordt de overeengekomen kale huurprijs, exclusief BTW, zodanig verhoogd dat de verhuurder volledig gecompenseerd wordt voor de BTW op de toerekenbare investeringen en kosten welke hij aan de fiscus moet terugbetalen c.q. niet (meer) in aftrek kan brengen.

## **Onder- / overmaat metrage:**

Van het gebouw is geen NEN 2580 meetrapport beschikbaar. De genoemde oppervlakten zijn slechts indicatief. Eventuele afwijkingen hierin vormen geen aanleiding tot verrekening.

## **Gunning:**

De verhuurder / eigenaar behoudt zich het recht van gunning voor.

## **Huurtermijn:**

Verhuurder streeft naar een langdurige huurrelatie. De voorkeur gaat uit naar een vijfjarig huurcontract met een verlenging van telkens vijf jaar.



# Geschiedenis

Het terrein aan de Mussenstraat is eigendom van Medianest. In 2012 heeft Medianest het terrein gekocht van de gemeente Hilversum. Sindsdien is een aanvang gemaakt het terrein op te knappen.

Geschiedenis:

In 1916 vestigde de Koninklijke Handels Vereeniging zich in Hilversum. Zij zochten uitbreiding in Amsterdam, waar zij gevestigd waren, maar hier was geen plaats meer voor. Er is toen besloten zich te vestigen in Hilversum, dichtbij het spoor naar Amersfoort. Dit gaf ze de mogelijkheid hun producten snel en makkelijk te vervoeren.

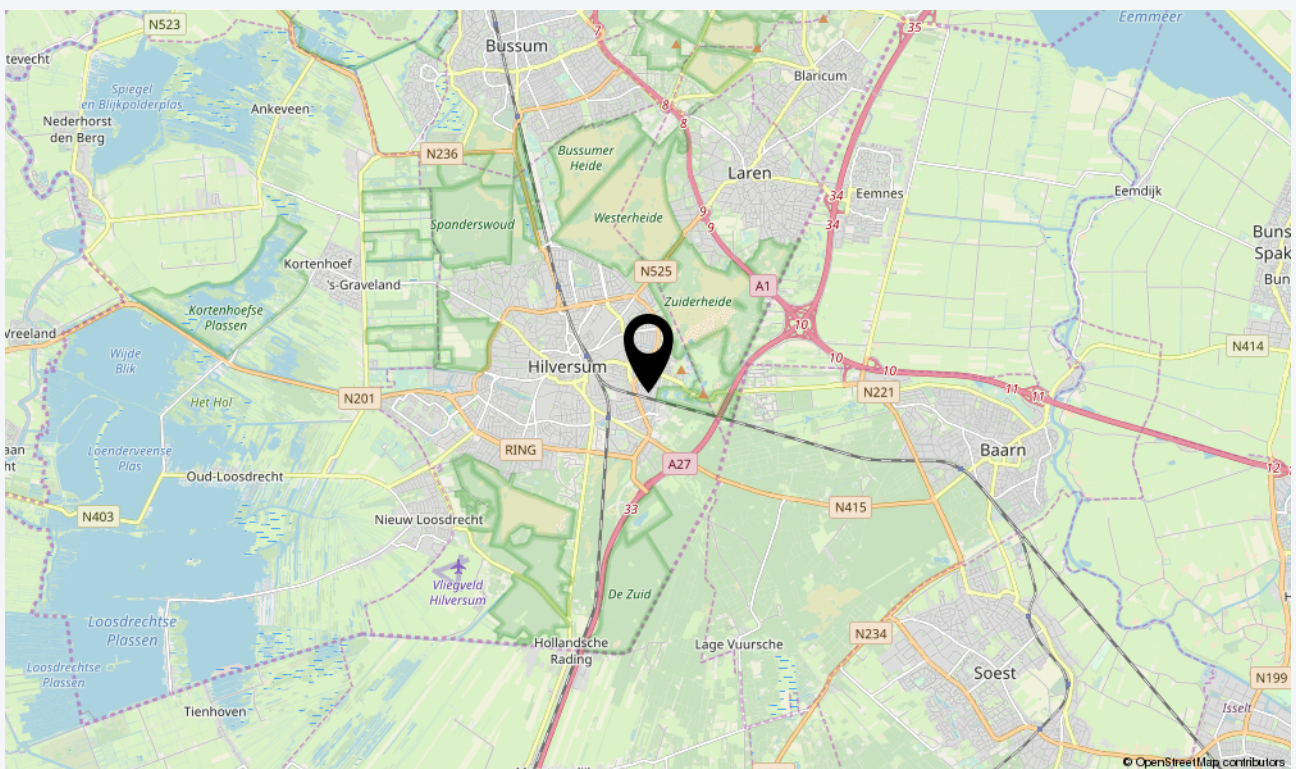
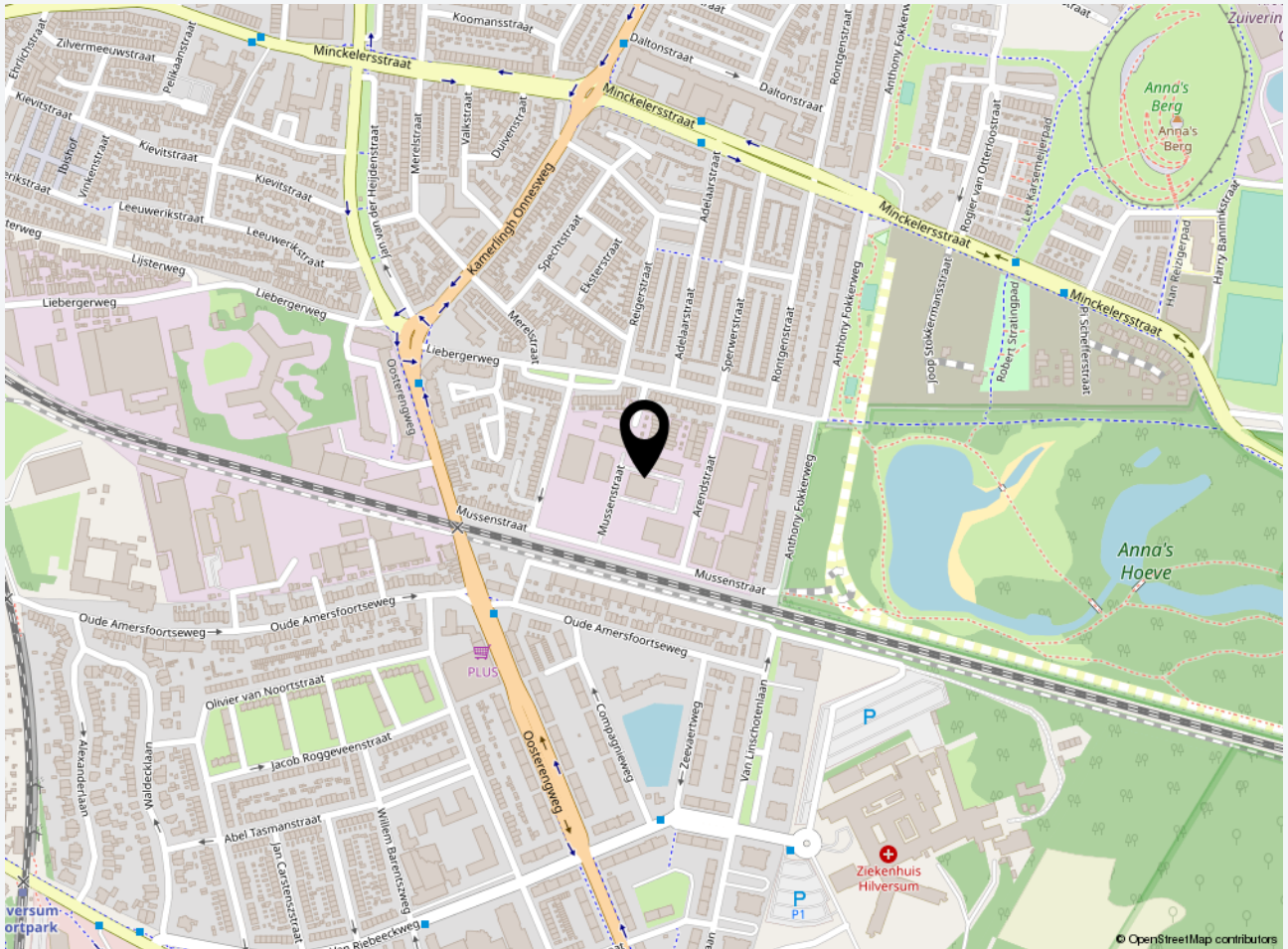
In 1930 vertrok de farmaceutische industrie naar Meppel en werd de werf gekocht aan de gemeente Hilversum voor opslag en onderhoud van hun wagenpark, zoals vuilniswagens, straatveegmachines en rioolzuigers.

Het middelste gebouw (Mussenstraat 11, de pleisterfabriek). Dit gebouw stamt uit 1916 en heeft met z'n 3 puntaken en schoorsteen een ander karakter dan de sheddak(zaagtand)gebouwen die er van 1917-1924 omheen gebouwd zijn, zoals alle andere gebouwen op de Werf. Heden ten dage zijn hier diverse bedrijfjes in gevestigd, zoals restaurant Chef aan de Werf, Yogi Heroes, Chiropractie de Werf en vormgevers Story Studio. In de voormalige Smederij werd in vroeger tijden ijzer gesmeed voor onderhoud van de wagens. Tot juni zat hier een koffiebar met dezelfde naam. Naar een nieuwe bestemming voor dit deel wordt nog gezocht. In 2018 hebben wij het 'mooiste gebouw van de Werf' prachtig gerenoveerd; uiteraard met behoud van het oude karakter.

Mussenstraat 15 werd gebruikt voor onderhoud van de vrachtwagens/vuilniswagens. Dit was het eerste gebouw dat in 2013, samen met het tegenoverliggende Dudokgebouw, is gerenoveerd. Tegenwoordig huist hier TinQwise. Ook hier is zorgvuldig omgegaan met het oude karakter van het oorspronkelijke gebouw, zoals is terug te zien aan de oude elementen.

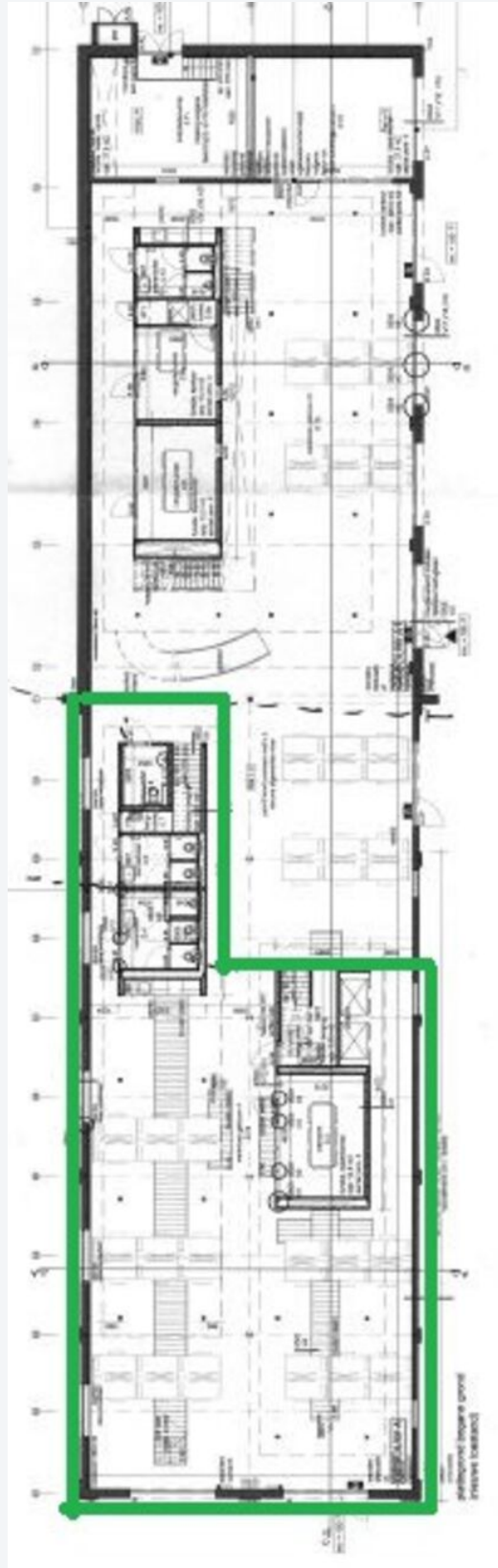


# Locatie



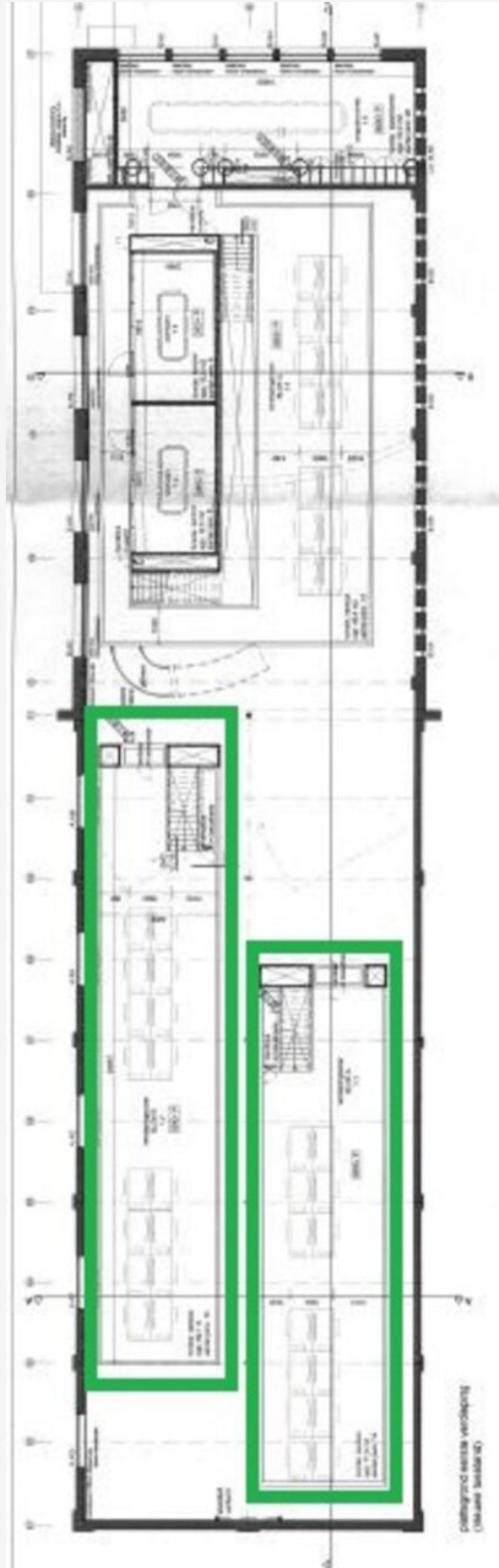


# Plattegrond begane grond





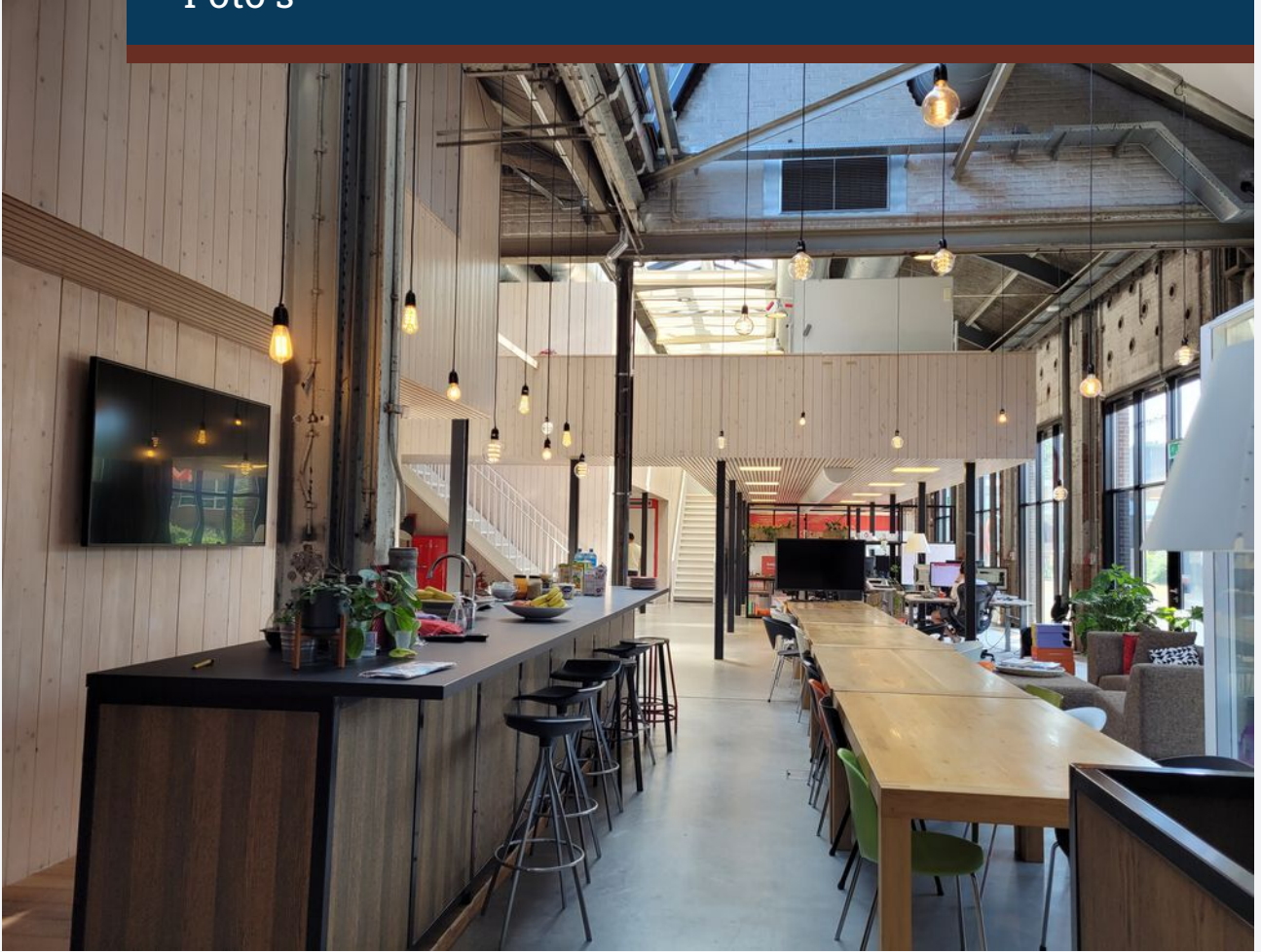
# Plattegrond verdieping







## Foto's













**CASTANEA**  
BEDRIJFSMAKELAARS



**mr. S.H. (Bas) Bakker RM**

Partner  
Makelaar

06 - 54 220 914  
bas@castanea.nl



**N. (Niels) Bunt RM RT**

Makelaar & Taxateur

06 - 30 243 321  
niels@castanea.nl

De informatie uit de gehele brochure is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Deze informatie is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

**Castanea Bedrijfsmakelaars B.V.**  
Arena 300, 1213 NW Hilversum  
Postbus 230, 1200 AE Hilversum  
T. 035 646 00 50  
info@castanea.nl | www.castanea.nl

 **NRVT**  
Register-Taxateur



 **IMI**  
taxatie management  
instituut  
Powered by NVM

 **vastgoedcert**  
gecertificeerd