

Dr. Holtropaan 2-28 te Eindhoven  
H2O - Highway to Office

Hoogwaardige  
kantoorruimte gelegen op  
kantorenpark 'Poort van  
Metz'



Totaal ca. 3.175 m<sup>2</sup> kantoorruimte  
te huur vanaf circa 260 m<sup>2</sup>

**TE HUUR VANAF € 135,00 per m<sup>2</sup>**  
per jaar exclusief BTW



# Omschrijving object

## Algemeen

H2O is een kantorencomplex dat bestaat uit drie bouwdelen met elk een eigen ingang. Bouwdeel B (midden) en A (rechts) hebben nog beschikbaarheid en bezitten over een energielabel A.

De entree in bouwdeel B is recentelijk gerenoveerd en gemoderniseerd, waarmee er een ruime en representatieve entreehal is gerealiseerd. De vloeren zijn instapklaar gemaakt met nieuwe plafonds voorzien van LED verlichting, geschilderde muren en een open ruimte die volledig flexibel in te delen is.

Bouwdeel A beschikt op de begane grond onder andere over een tweetal afgesloten en volledig ingerichte vergaderzalen en een bedrijfsrestaurant. De kantoorvloeren zijn ingericht en kunnen inclusief meubilair gehuurd worden.

Op de eerste en tweede verdieping zijn gebouw A en B met elkaar verbonden middels een loopbrug, waardoor er vloervelden ontstaan van ongeveer 1.075 m<sup>2</sup>. Dit zorgt voor flexibiliteit en groeimogelijkheden.

Elke kantoorverdieping is voorzien van veel lichtinval, te openen ramen, zicht op het binnenplein en een centrale kern met pantry, toiletten en een lift.

Dit alles zorgt voor een zakelijke en dynamische, maar bovenal ook warmhartige sfeer in een welbekende, groene, uitstekend bereikbare en tevens zelfstandige werkomgeving.

Een oplevering op maat is bespreekbaar.

De totale vloeroppervlakte bedraagt circa 5.300 m<sup>2</sup> v.v.o. Voor de verhuur is momenteel circa 3.175 m<sup>2</sup> v.v.o. kantoorruimte beschikbaar, en is als volgt verdeeld.

Gebouw A

Gebouw B

Verdieping	Oppervlakte	Verdieping	Oppervlakte
<b>Begane grond</b>	Ca. 525 m <sup>2</sup> v.v.o.	<b>Begane grond</b>	Verhuurd
<b>1<sup>e</sup> etage</b>	Ca. 575 m <sup>2</sup> v.v.o.	<b>1<sup>e</sup> etage</b>	Ca. 500 m <sup>2</sup> v.v.o.
<b>2<sup>e</sup> etage</b>	Ca. 575 m <sup>2</sup> v.v.o.	<b>2<sup>e</sup> etage</b>	Ca. 500 m <sup>2</sup> v.v.o.
		<b>3<sup>e</sup> etage</b>	Ca. 500 m <sup>2</sup> v.v.o.
<b>Totaal</b>	<b>Ca. 1.675 m<sup>2</sup> v.v.o.</b>	<b>Totaal</b>	<b>Ca. 1.500 m<sup>2</sup> v.v.o.</b>

Deelverhuur voor gebouw mogelijk vanaf circa 225 m<sup>2</sup> v.v.o.



# Locatie

## Bereikbaarheid

Eigen vervoer

Het kantoor is gelegen aan de westkant van Eindhoven, dichtbij de op- en afrit van de Randweg N2/Rijksweg A2. Deze geeft aansluiting op onder meer de A2 (Amsterdam-Maastricht), A58 (Eindhoven Breda) en de A67 (Venlo-Antwerpen). De bereikbaarheid met het eigen vervoer is daarom zeer goed.

Openbaar vervoer

Door de op circa 1 minuut loopafstand gelegen bushalte van de HOV-buslijn (Hoogwaardig Openbaar Vervoer), welke het NS Centraal Station verbindt met Eindhoven Airport, is de bereikbaarheid met het openbaar vervoer eveneens zeer goed te noemen.

## Parkeren

Rondom de gebouwen bevinden zich ruim voldoende parkeerplaatsen met enkele laadpalen. De parkeernorm bedraagt circa 1:45 m<sup>2</sup>. Aan de straatzijde zijn er aanvullende parkeermogelijkheden. Achter en aan de zijkant van het gebouw bevinden zich de overdekte fietsenstallingen en op het binnenplein zijn er diverse zitjes en een fraaie waterpartij.

## Omgevingsfactoren

Het zojuist gerenoveerde kantoorverzamelgebouw H2O - Highway to Office - maakt onderdeel uit van het representatieve 'Poort van Metz', een kleinschalig kantorenpark aan de westkant van Eindhoven. Het object bevindt zich direct aan de Randweg van Eindhoven en heeft daarmee een directe aansluiting op de A2/N2.

In de directe omgeving zijn ook een kleinschalig winkelcentrum, diverse supermarkten en eetgelegenheden, het Philips van Lennepark en andere faciliteiten te vinden. Enkele bekende huurders in en rondom kantorencomplex H2O zijn Hamilton Benelux, Gerlof, Xelvin, Trumpf, Maandag, Boskamp & Willems Advocaten en Equipe Zorgbedrijven.



Dr. Holtropaan 2-28 te Eindhoven



# Opleveringsniveau

## Kantoorruimte

Het object wordt opgeleverd met o.a. de navolgende voorzieningen:

- Recent gemoderniseerde entree;
- centraal trappenhuis en liftinstallatie;
- mindervalidentoilet;
- brandmeldinstallatie;
- alarminstallatie;
- aluminium kozijnen voorzien van dubbele beglazing en te openen ramen;
- systeemplafonds voorzien van (LED) verlichting;
- elektra en databekabeling via kabelgoten;
- ventilatiesysteem gecombineerd met koelconvectoren;
- glasvezel;
- toiletvoorzieningen per verdieping.

## Buitenruimte

- gemeenschappelijke (overdekte) fietsenstalling;
- gemeenschappelijke zitjes;
- overdekte rookruimte;
- 4 laadpalen (8 laadplaatsen);
- mogelijkheid voor naamaanduiding.

# Huurgegevens

## Huurprijs – gebouw A

€ 135,00 per m<sup>2</sup> v.v.o. per jaar, te vermeerderen met btw (prijsspeil 1 januari 2023).

## Huurprijs – gebouw B

€ 145,00 per m<sup>2</sup> v.v.o. per jaar, te vermeerderen met btw (prijsspeil 1 januari 2023).

## Huurprijs parkeerplaats

€ 750,00 per plaats per jaar, te vermeerderen met btw.

## Huurtermijn

Vijf (5) jaar en telkens verlengingsperioden van vijf (5) jaar.

## Opzegtermijn

Twaalf (12) maanden voorafgaande aan de expiratiedatum, 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.

## 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.

## Voorschot servicekosten

€ 30,00 per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met btw.

## Services

- regulier onderhoud (o.a. technische installaties);
- afvalophaling;
- tuin- en vijveronderhoud;
- glasbewassing en schoonmaak van gemeenschappelijke ruimten.

## Betalingen

Per drie (3) maanden vooruit.

## Aanvaarding

Aanvaarding in overleg.

## Huurovereenkomst

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

## Disclaimer

*Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper 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.*

# Plattegronden

Plattegrond Gebouw B – Begane grond





Plattegrond Gebouw B – 1<sup>e</sup> verdieping



Plattegrond Gebouw B – 2<sup>e</sup> verdieping



Plattegrond Gebouw B – 3<sup>e</sup> verdieping



# Kadastrale kaart



## Bestemmingsplan

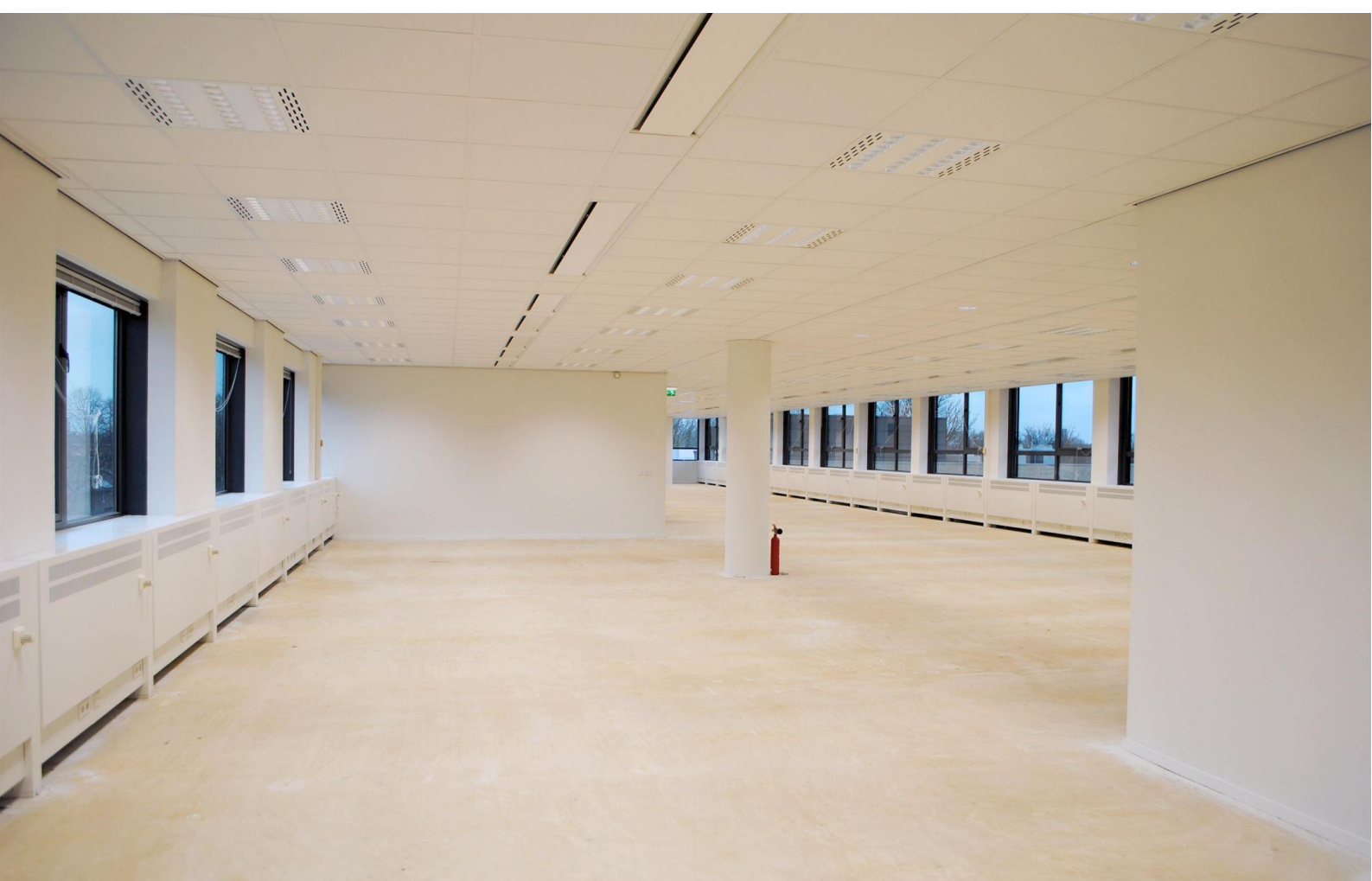
Het bestemmingsplan is te raadplegen op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) of ter inzage bij de gemeente.

**Adres** : Dr. Holtroplein 2 - 28  
**Postcode / Plaats** : 5652 XM Eindhoven

**Gemeente** : Strijp  
**Sectie** : E  
**Nummer** : 234

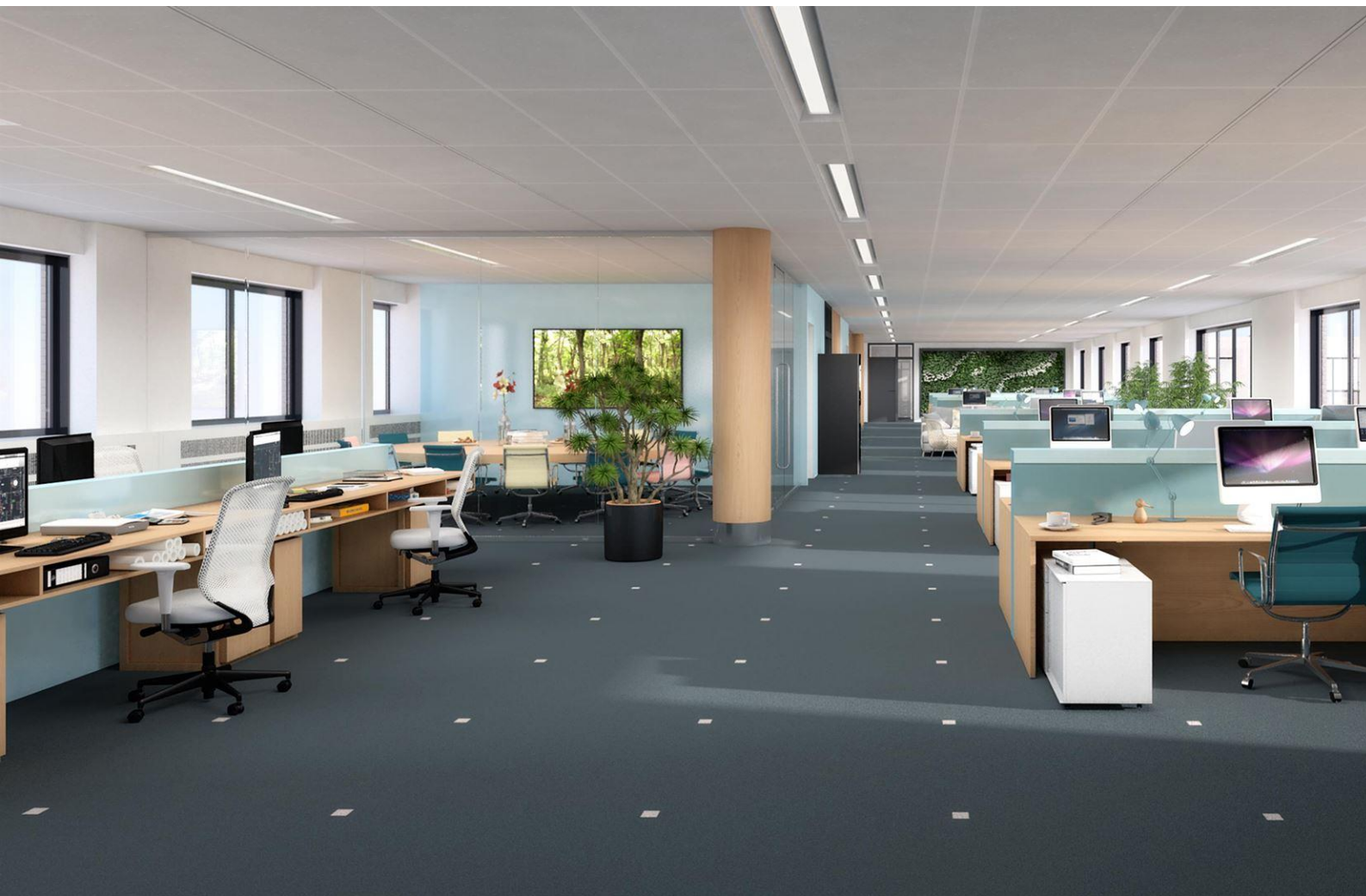
















Emmasingel 13 | 5611 AZ Eindhoven  
info@verschuuren-schreppers.nl  
bedrijfsmakelaar.nu | 040 211 1112



Disclaimer

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper 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.