

Transformatie historische Melkfabriek naar inspirerende werkomgeving!

# Kanaaldijk-Zuid 1 Eindhoven - De Melkfabriek



Ca 1.944 m<sup>2</sup> kantoorruimte - verdeeld over 4 units

Vanaf ca 176 m<sup>2</sup> kantoorruimte

**TE HUUR**

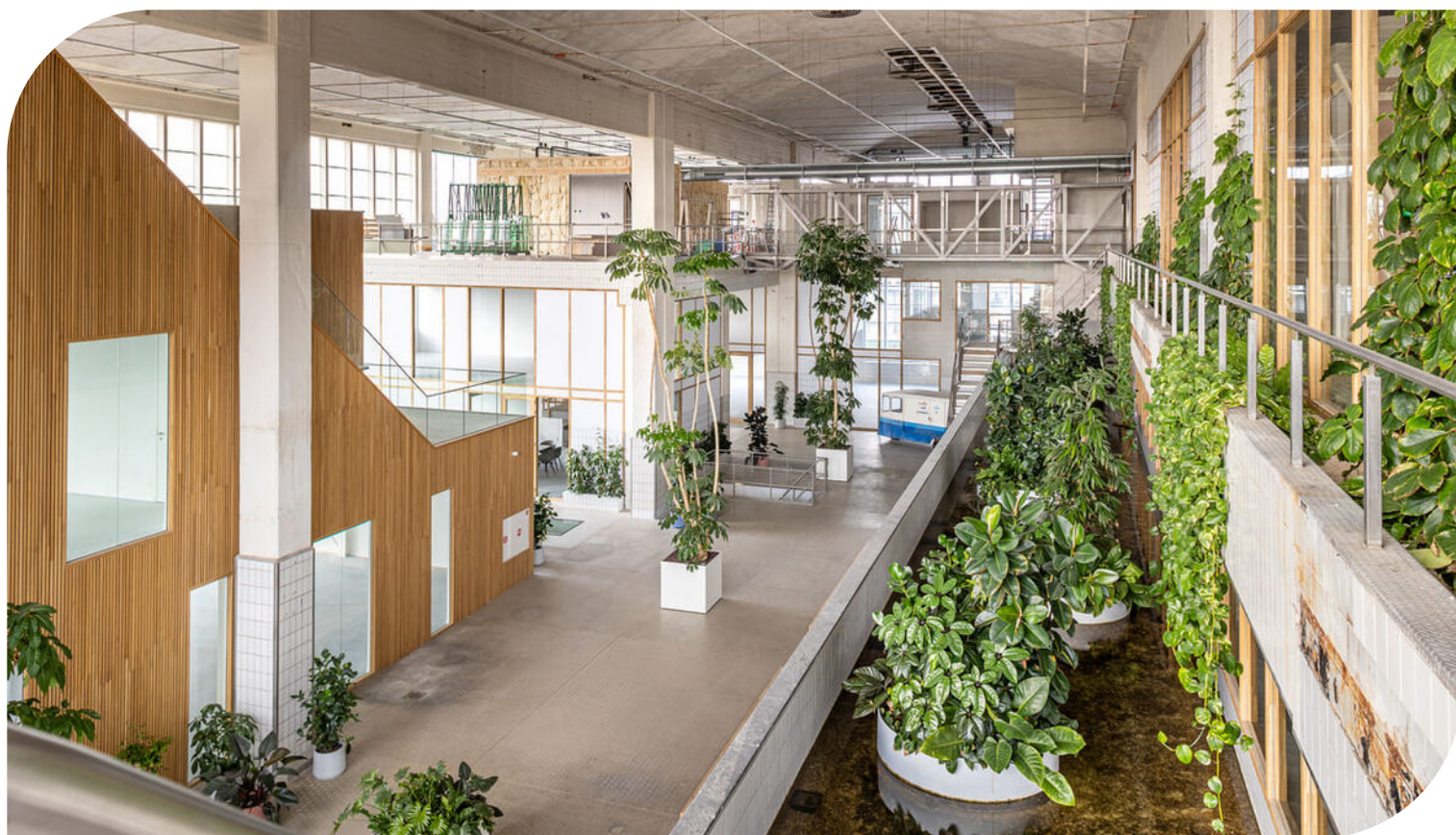
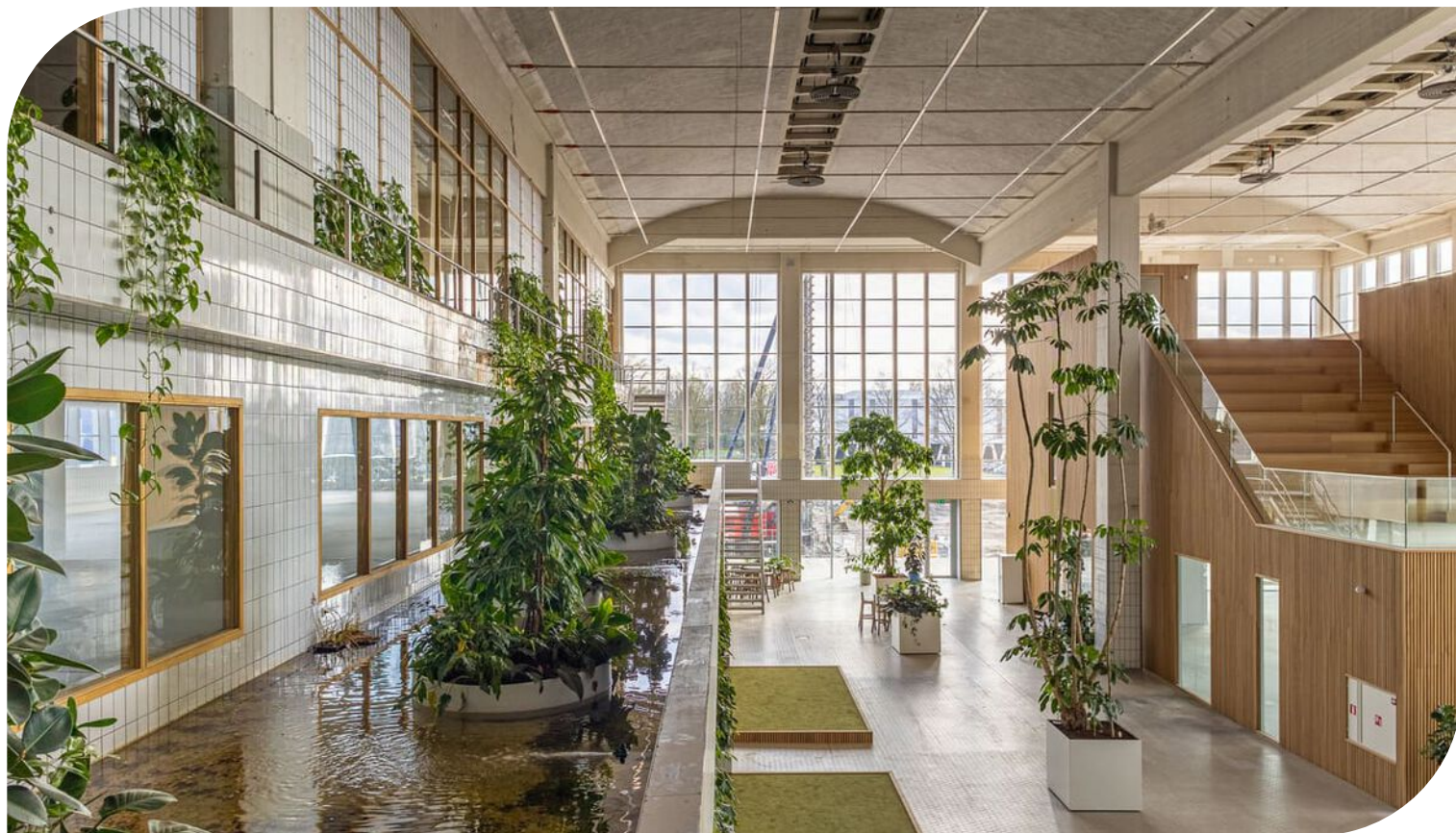
# TE HUUR

Kanaaldijk-Zuid 1 te Eindhoven (5643 TZ)



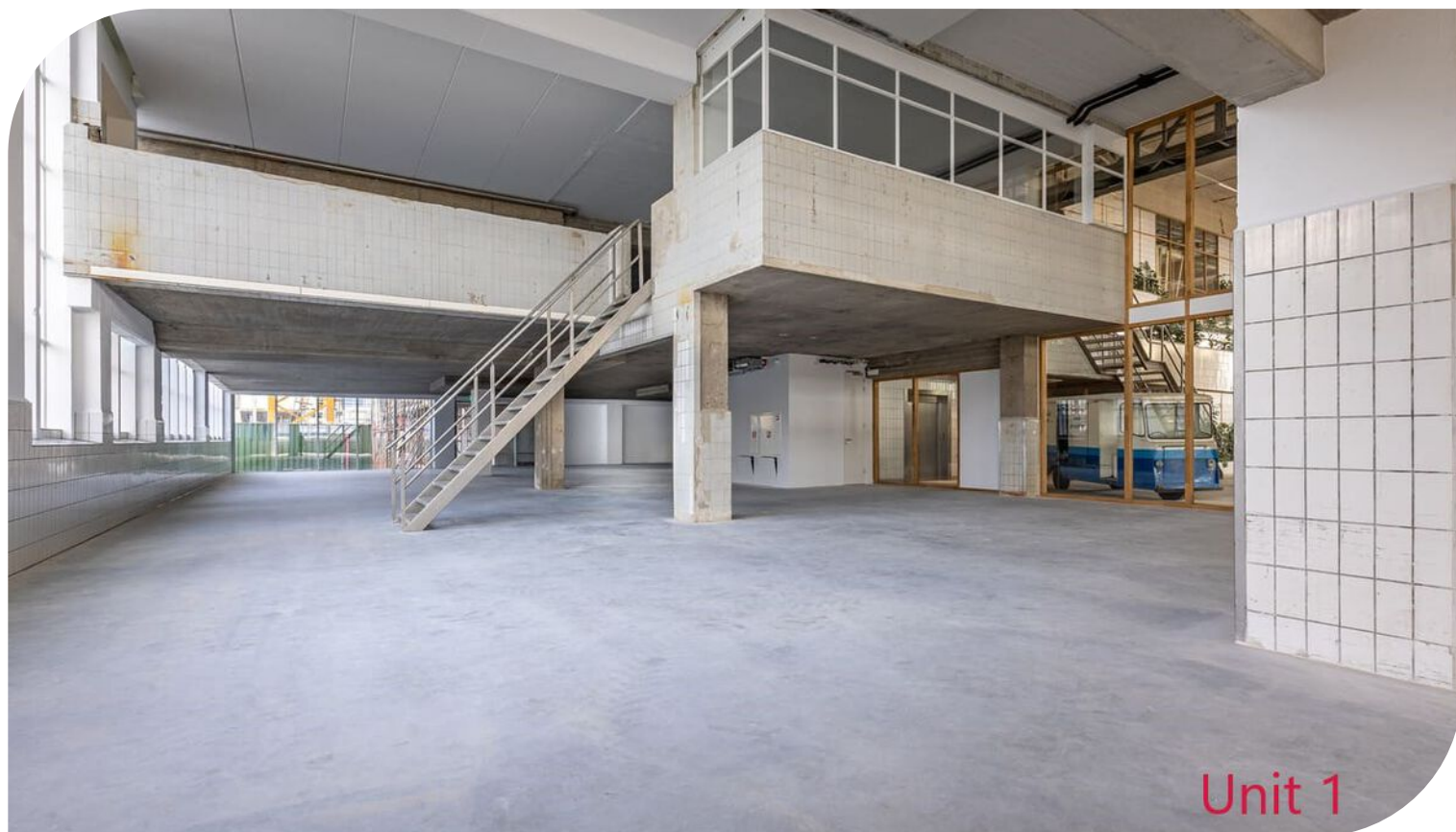
# TE HUUR

Kanaaldijk-Zuid 1 te Eindhoven (5643 TZ)



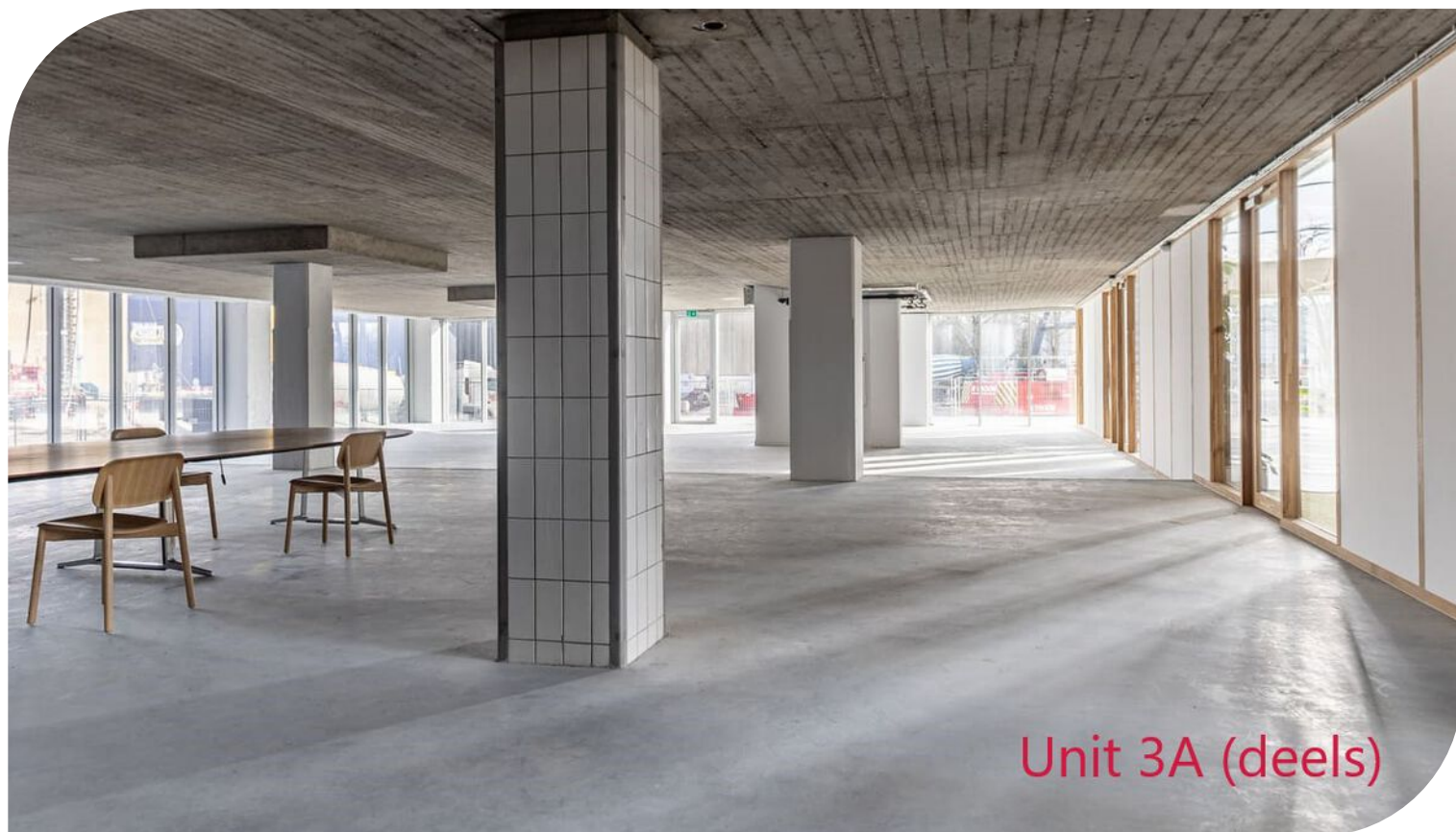
# TE HUUR

Kanaaldijk-Zuid 1 te Eindhoven (5643 TZ)



# TE HUUR

Kanaaldijk-Zuid 1 te Eindhoven (5643 TZ)



Unit 3A (deels)



Unit 5

# Locatiegegevens

## Locatie:

In Eindhoven op bedrijventerrein De Kade verrijst op het voormalige Campinaterrein een hoogwaardige, duurzame stadswijk aan het water: De Caai. Ooit de plek waar in de Campina Melkfabriek dagelijks zo'n 1.500 liter melk door de productiemachines vloeide, straks het kloppend hart voor bedrijven met rondom vijf nieuw te bouwen moderne woontorens. Deze historische Melkfabriek is volledig hoogwaardig getransformeerd naar 8 kantoorunits en voorzien van alle moderne comfort wat betreft afwerking en installaties. Hierbij zijn de historische details en authentieke kenmerken zoveel mogelijk bewaard gebleven. De ligging direct tegen het centrum en de binnenring maken deze locatie op alle manieren zéér goed bereikbaar. Bestaande huurders zijn BPD Bouwfonds en 040Fit.

## Bereikbaarheid:

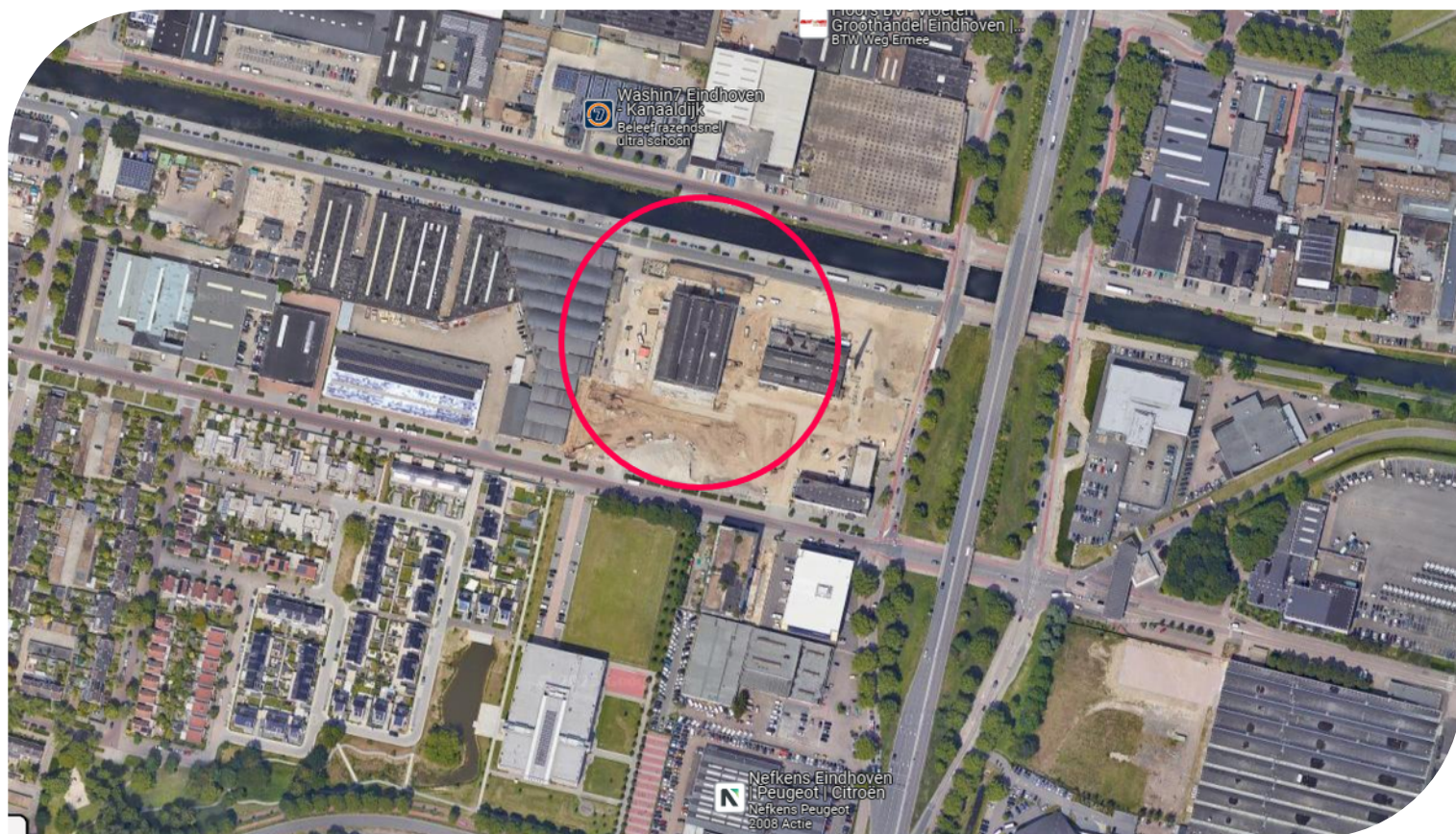
Met de auto, openbaar vervoer, fiets of lopend, het maakt eigenlijk niet zo veel uit. Vanaf De Caai ben je zo in het centrum van Eindhoven en via de binnenring snel bij de diverse snelwegen A2-A50-A58 en A67. De bereikbaarheid van De Caai - De Melkfabriek is dan ook op alle manieren zéér goed te noemen.

## Per auto:

Met de (elektrische deel)auto of (melk de witte)motor, door de ligging vlakbij de ring van Eindhoven ben je met de auto of de motor zo op de snelweg A76 richting Antwerpen en Venlo en de A2 richting 's-Hertogenbosch, Utrecht en Amsterdam.

## Per openbaar vervoer:

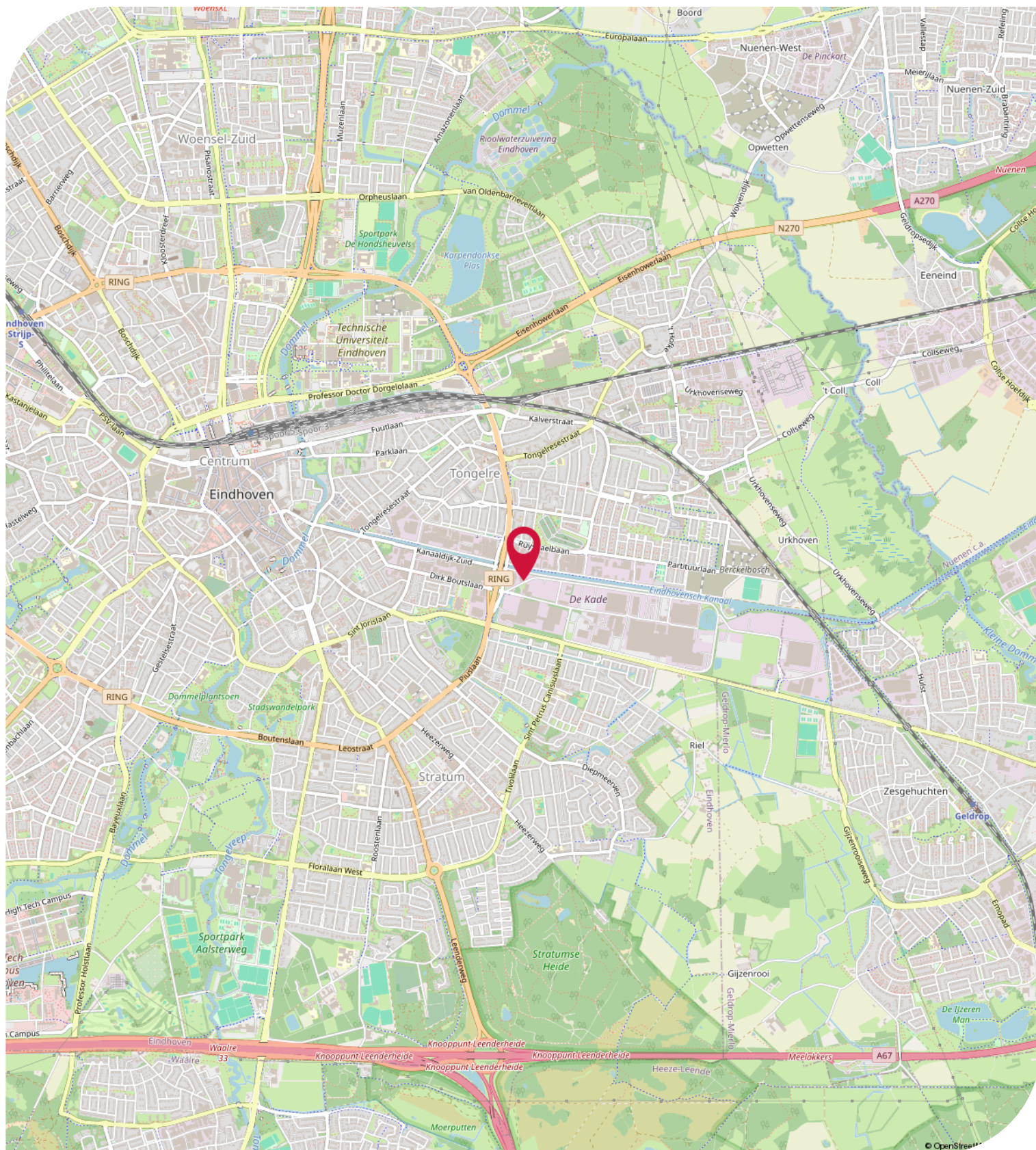
Aan de Geldropseweg ligt de bushalte Otto Veniusweg. Vanaf deze bushalte heb je een verbinding naar het Centraal Station met lijn 320. Je bent er al binnen ongeveer 10 minuten.



TE HUUR

Kanaaldijk-Zuid 1 te Eindhoven (5643 TZ)

# Bereikbaarheid



## Objectgegevens

### Beschikbare oppervlakte voor de verhuur:

Beschikbare oppervlakte voor de verhuur:

**Unit 1** - Circa 1.037 m<sup>2</sup> totaal - onderverdeeld in

Circa 559 m<sup>2</sup> kantoorruimte - begane grond

Circa 478 m<sup>2</sup> kantoorruimte - 1e verdieping

**Unit 2** - Circa 176 m<sup>2</sup> totaal - onderverdeeld in

Circa 99 m<sup>2</sup> kantoorruimte - begane grond

Circa 77 m<sup>2</sup> kantoorruimte - 1e verdieping

**Unit 3A** - Circa 289 m<sup>2</sup> totaal - onderverdeeld in

Circa 289 m<sup>2</sup> kantoorruimte - begane grond

**Unit 5** - Circa 442 m<sup>2</sup> totaal - onderverdeeld in

Circa 442 m<sup>2</sup> kantoorruimte - 1e verdieping

Deelverhuur is bespreekbaar.

Het is belangrijk dat het gebouw zijn karakter behoudt, maar ook dat specifieke gebruikerswensen van de huurder mogelijk zijn. Daarom denken we graag met u mee en onderzoeken en bespreken we de mogelijkheden tot maatwerk. We praten graag met je verder over de unieke kans om je te vestigen in deze vernieuwde omgeving met behoud van historische waarden.

Na de renovatie en herontwikkeling van de gebouwen blijven historische details en authentieke kenmerken zo veel mogelijk behouden. Van de roestvrijstalen trappen en loopbruggen tot de imposante schoorsteen en de originele tegelmozaïek in de centrale hal.

### Parkeergelegenheid:

Gebiedsontwikkelaar BPD ontwikkelt in mei 2025 op het terrein een bovengrondse parkeervoorziening. In deze semi-openbare parkeervoorziening worden parkeerplaatsen te huur aangeboden. Voor huurders van de Melkfabriek zijn in totaal 27 parkeerplaatsen toegewezen. Hiervan zijn 9 parkeerplaatsen voorzien van een aansluit-/oplaadpunt ten behoeve van het laden van elektrisch aangedreven voertuigen. Daarnaast zal voor zakelijke klanten van ma-vr van 7:00 - 19:00 uur plaatsen beschikbaar komen. Abonnementsprijzen bedragen 150 euro per maand per parkeerplaats (excl. BTW). Tevens komen er parkeerplaatsen voor ca 15 deelauto's. Tot het moment van oplevering van de parkeervoorziening zijn er tijdelijk parkeerplaatsen beschikbaar voor huurders en bezoekers.

### Fietsenstalling:

In de kelder van het gebouw is een afsluitbare fietsenstalling beschikbaar ten behoeve van het gemeenschappelijke gebruik door huurders. Deze afsluitbare berging biedt plaats aan tenminste veertig (40) fietsen inclusief enkele voedingspunten ten behoeve van elektrische fietsladers.

## Objectgegevens

### Opleveringsniveau kantoorunits:

- liftinstallatie
- bouwkundige plafonds, schoon, ruw, onbehandeld
- verlichting middels daglicht afhankelijke opbouw ledarmaturen (500 lux) met bewegingsmelders
- aluminium kozijnen voorzien van dubbele HR++ beglazing
- afgewerkte vloer
- centraal in het gebouw komt glasvezel binnen via Glasvezel Eindhoven, huurder dient zelf een contract te sluiten
- oplevering met een huurdersspecifiek afbouwpakket is bespreekbaar
- alarm- en brandmeldinstallatie in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in het gehuurde ontruimingsalarm
- brandblusvoorzieningen
- heren, dames en minder validen sanitair aanwezig voor gezamenlijk gebruik
- pantry per unit
- daar waar mogelijk en toegestaan zullen zonnepanelen op het dak worden aangebracht
- verwarming middels vloerverwarming en aanvullend middels radiatoren of convectoren of fancoilunits
- luchtbehandelingsinstallatie ten behoeve van warmte-, koude- en ventilatievoorziening
- zonbelaste gevels van casco gebouw zijn voorzien van elektrisch bedienbare binnen zonwering
- afsluitbare fietsenstalling in de kelder voor gezamenlijk gebruik

### Aanvaarding:

Per direct

### Energielabel:

Het kantoorgebouw beschikt over het zeer gunstige energielabel A++.

Hiermee voldoet het kantoorpand reeds ruimschoots aan de overheidsdoelstellingen waarbij vanaf 2023 alle utiliteitsgebouwen minimaal een energielabel C dienen te hebben.

### Kadastrale gegevens De Caai - De Melkfabriek:

Gemeente: Stratum

Sectie: E

Perceelnummer: 7334

Oppervlakte: 4.097 m<sup>2</sup> (geheel perceel)

### Bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan van dit kantoorgebouw aan de De Caai - De Melkfabriek is op te vragen via één van onze bedrijfsmakelaars bij Bossers & Fitters Bedrijfshuisvesting B.V. en/of via de website van het omgevingsloket.

### Bouwjaar:

2023

## Huurgegevens

### Aanvangshuurprijs:

**Unit 1** - € 211.000,00 per jaar te vermeerderen met de geldende B.T.W.

**Unit 2** - € 36.000,00 per jaar te vermeerderen met de geldende B.T.W.

**Unit 3A** - € 59.000,00 per jaar te vermeerderen met de geldende B.T.W.

**Unit 5** - € 90.000,00 per jaar te vermeerderen met de geldende B.T.W.

### Aanvangshuurprijs parkeerplaatsen:

Nader overeen te komen.

### Voorschot servicekosten:

Een vaste bijdrage van € 40,00 per m<sup>2</sup> per jaar (jaarlijks op basis van de CPI Huishouden te indexeren) ten behoeve van het onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke delen van het gebouw en het buitenterrein. Bedragen zijn excl. BTW en exclusief bijdrage energie- en servicekosten.

### Bijdrage gebouwgebonden energie:

Een vaste bijdrage van € 22,50 per m<sup>2</sup> per jaar ten behoeve van het gebouw gebonden verbruik nutsvoorzieningen. Gebruiker specifiek verbruik van elektra middels een tussenbemetering verrekend met huurder. Bedragen zijn excl. BTW en exclusief bijdrage energie- en servicekosten.

### Huurtermijn:

Vijf (5) jaren.

### Verlengingstermijn:

Telkens met vijf (5) jaar.

### Opzegtermijn:

Twaalf (12) maanden voorafgaand aan de expiratedatum.

### Huurindexering:

De huurprijs van dit kantoorpand aan De Caai te Eindhoven zal jaarlijks worden geïndexeerd, voor het eerst één jaar na huuringangsdatum, op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex CPI-alle huishoudens (2015=100), dan wel meest recente tijdsbasis, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de statistiek (CBS).

### Zekerheidsstelling:

Bankgarantie ter grootte van drie (3) maanden huur inclusief eventuele servicekosten en B.T.W.

### Huurbetaling:

Per kwartaal vooruit te voldoen middels automatische incasso.

### B.T.W.:

Indien huurder niet aan het "90% criterium" (aandeel belaste prestaties) voldoet, zal er van rechtswege sprake zijn van omzetbelasting vrijgestelde verhuur. Als dan wordt de overeengekomen kale huurprijs, exclusief omzetbelasting, zodanig verhoogd, dat het voor verhuurder ontstane financiële nadeel wordt gecompenseerd.

## Huurgegevens

### Huurcontract:

R.O.Z.-model, huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW met de nodige aanvullingen.

### Meer informatie:

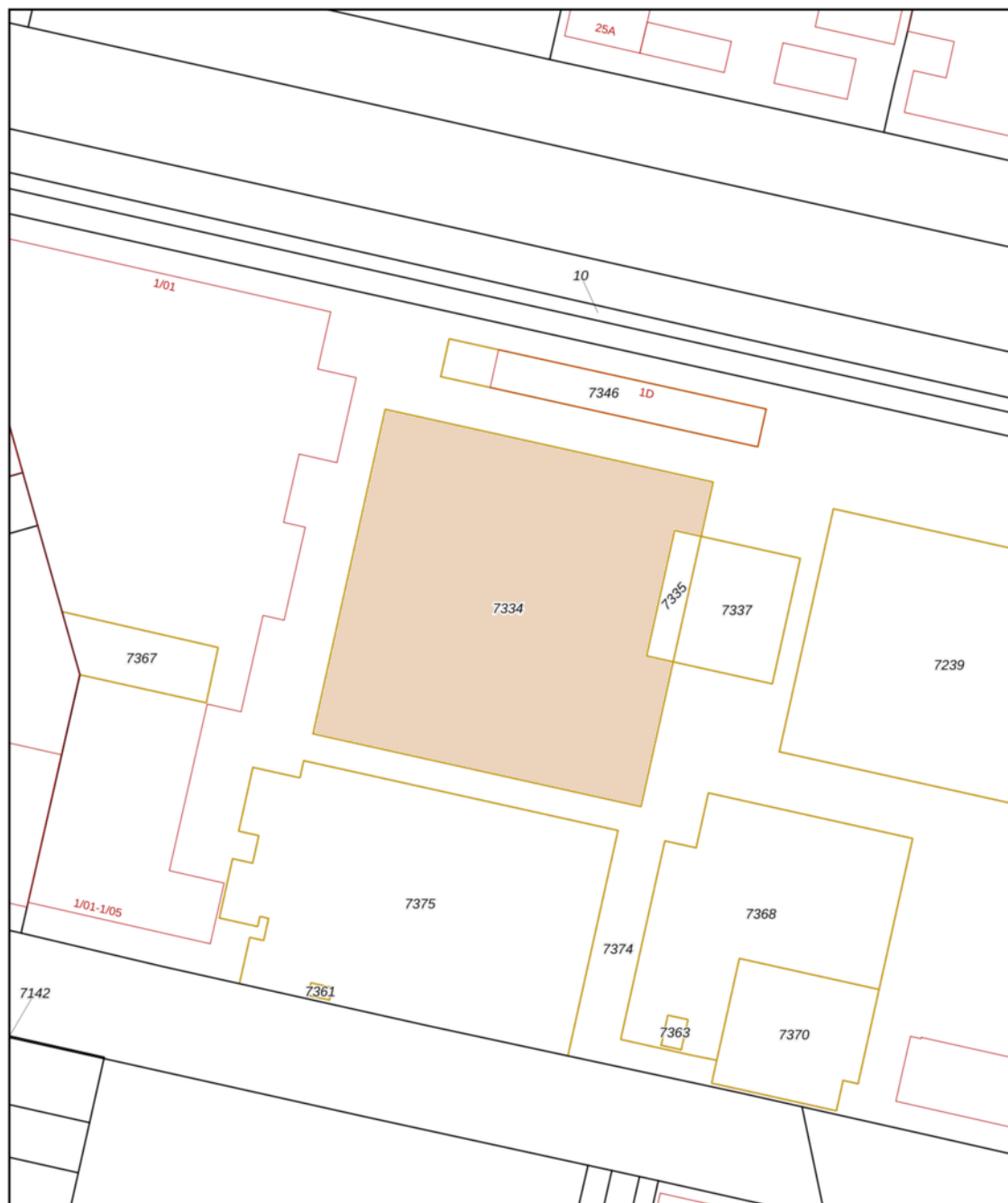
Wenst u meer informatie over deze beschikbare kantoorruimte welke te huur is in dit volledig gerenoveerde kantoorgebouw aan de De Caai - De Melkfabriek, neem dan vrijblijvend contact op met één van de bedrijfsmakelaars bij Bossers & Fitters Bedrijfshuisvesting B.V.

Onze bedrijfsmakelaar de heer Bas Deitmers RM is van alle beschikbare informatie op de hoogte betreffende de verhuur van de kantoorruimte in dit kantoorpand De Melkfabriek aan de De Caai te Eindhoven.

# Kadastrale Kaart

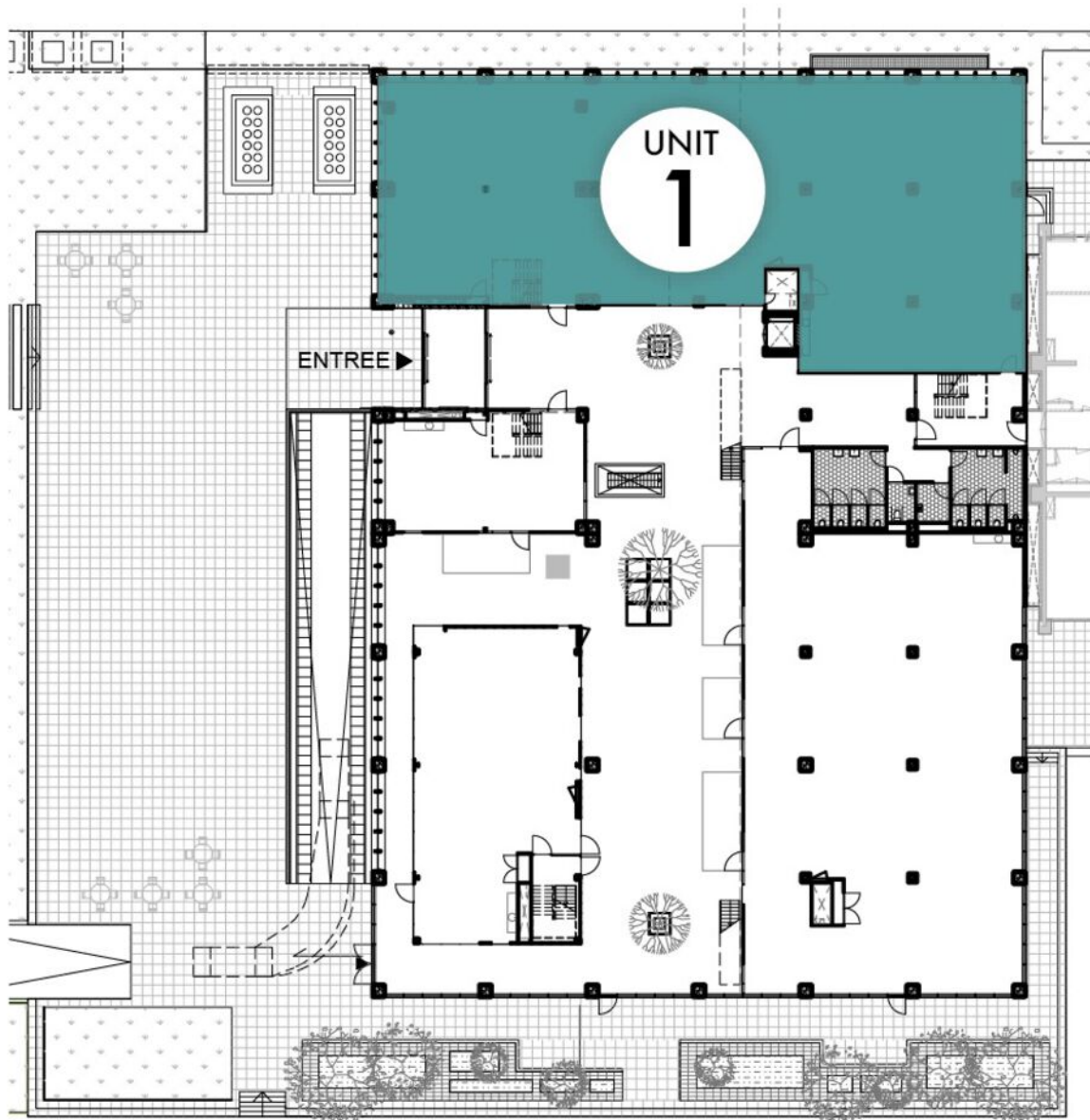
Kadastrale kaart

Uw referentie: bas

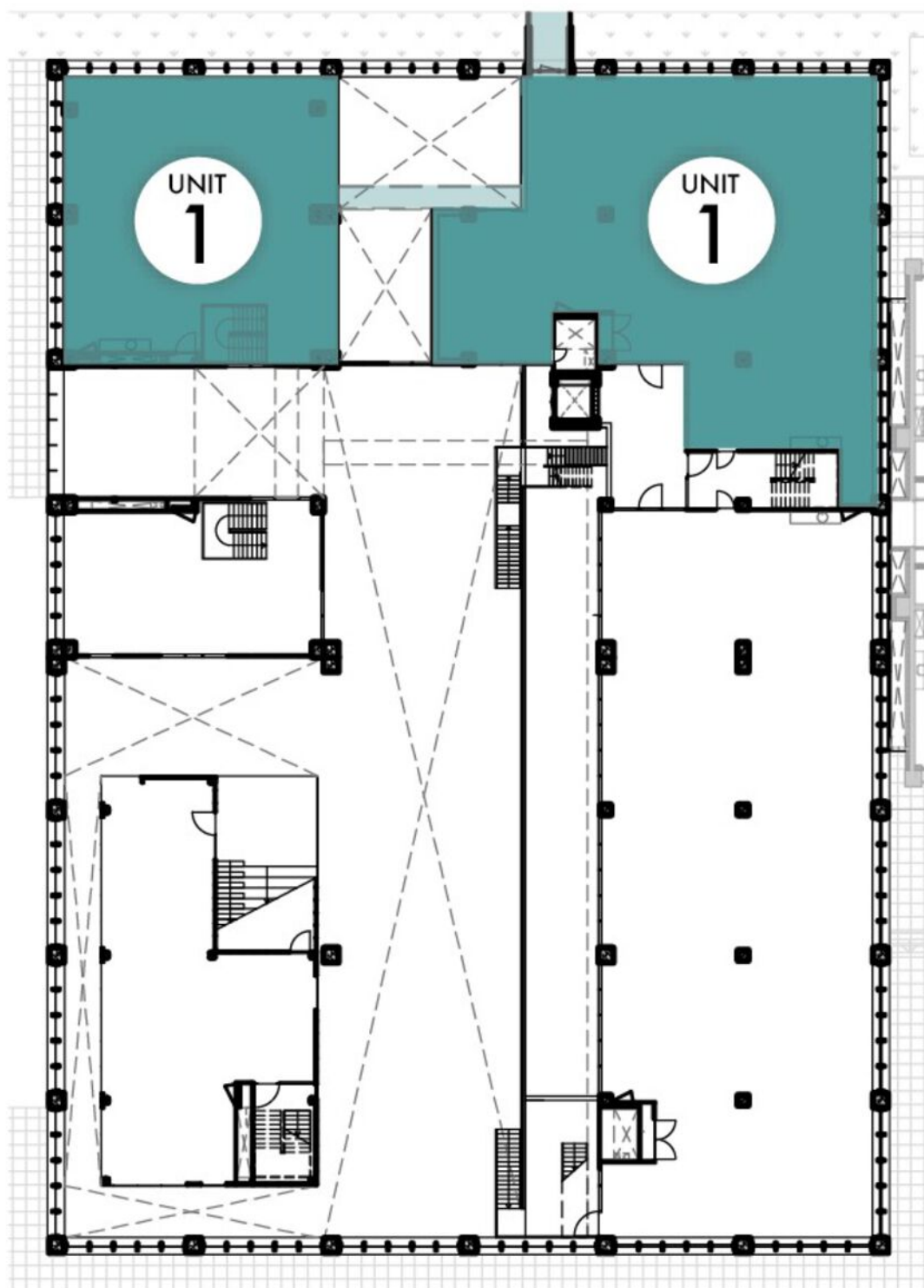


|                                                                                                                                 |                                  |                             |                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345                                                                                                                           | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 1000              |                                                                                                                                                          |
| 25                                                                                                                              | Perceelnummer                    |                             |                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                 | Huisnummer                       |                             |                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                 | Vastgestelde kadastrale grens    | Kadastrale gemeente Stratum |                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                 | Voorlopige kadastrale grens      | Sectie E                    |                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                 | Administratieve kadastrale grens | Perceel 7334                |                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                 | Bebouwing                        |                             |                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 november 2023<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> |                                  |                             | <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br/>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |

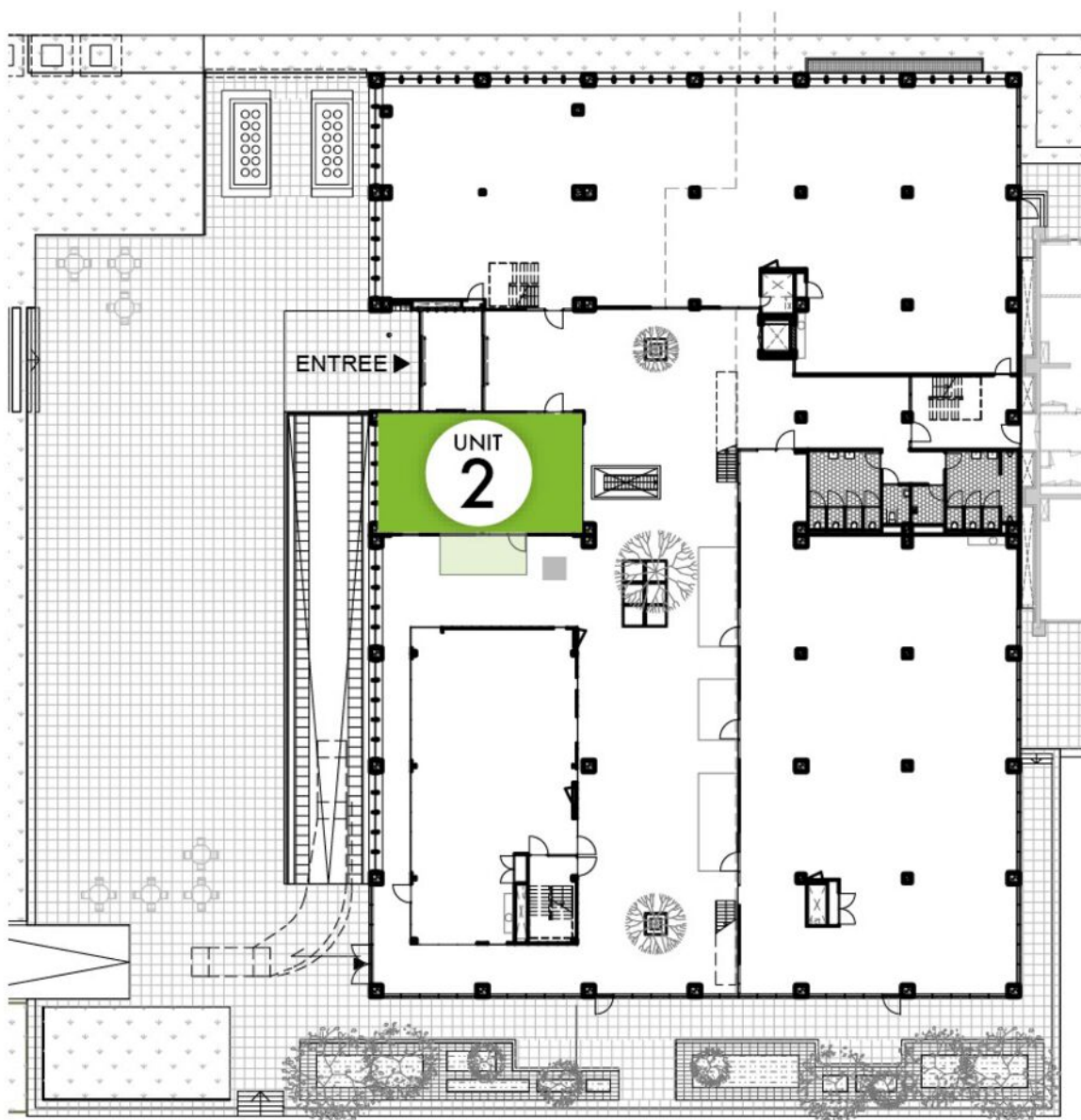
## Plattegrond - Unit 1 - begane grond



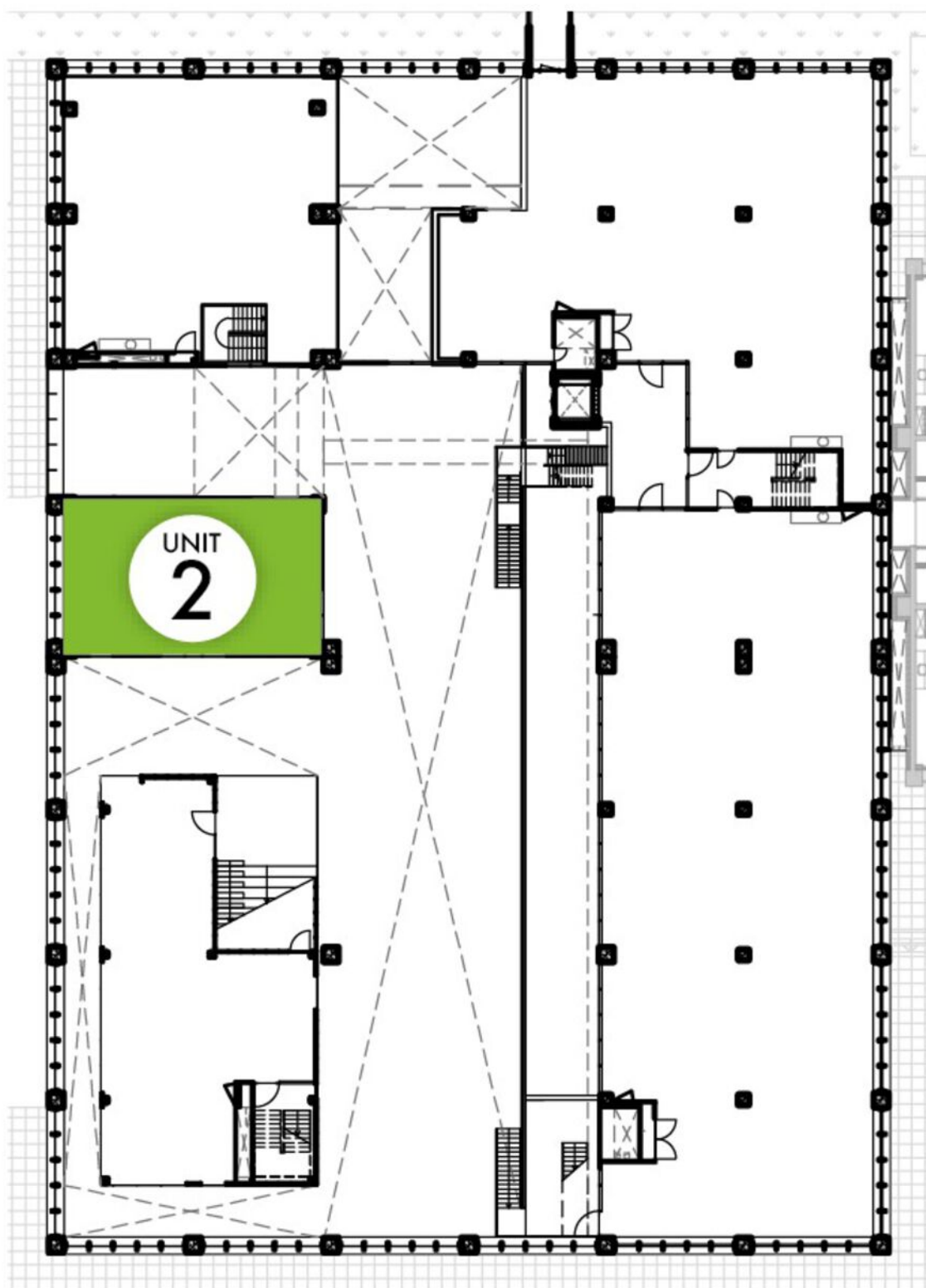
## Plattegrond - Unit 1 - 1e verdieping



## Plattegrond - Unit 2 - begane grond



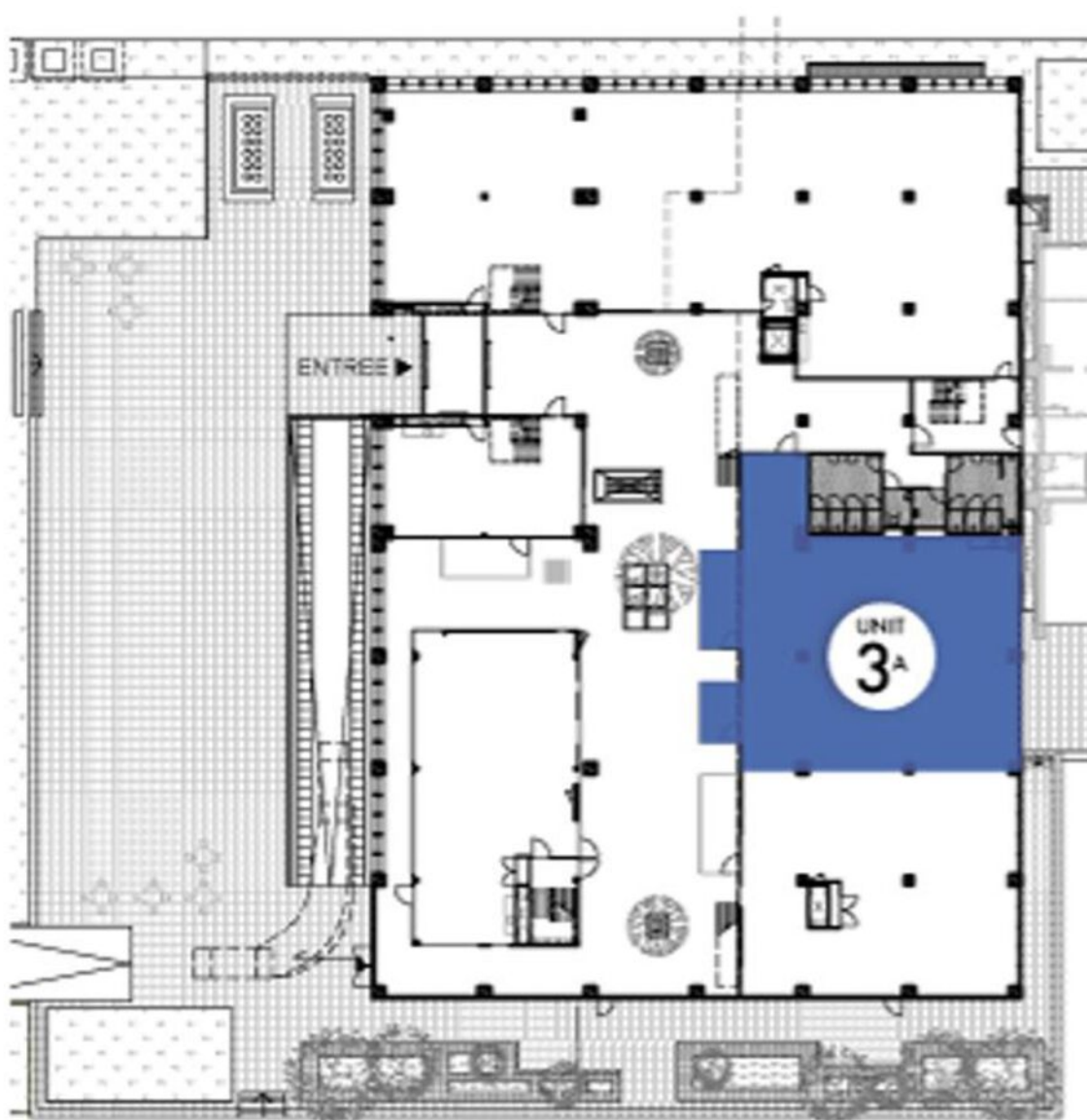
## Plattegrond - Unit 2 - 1e verdieping



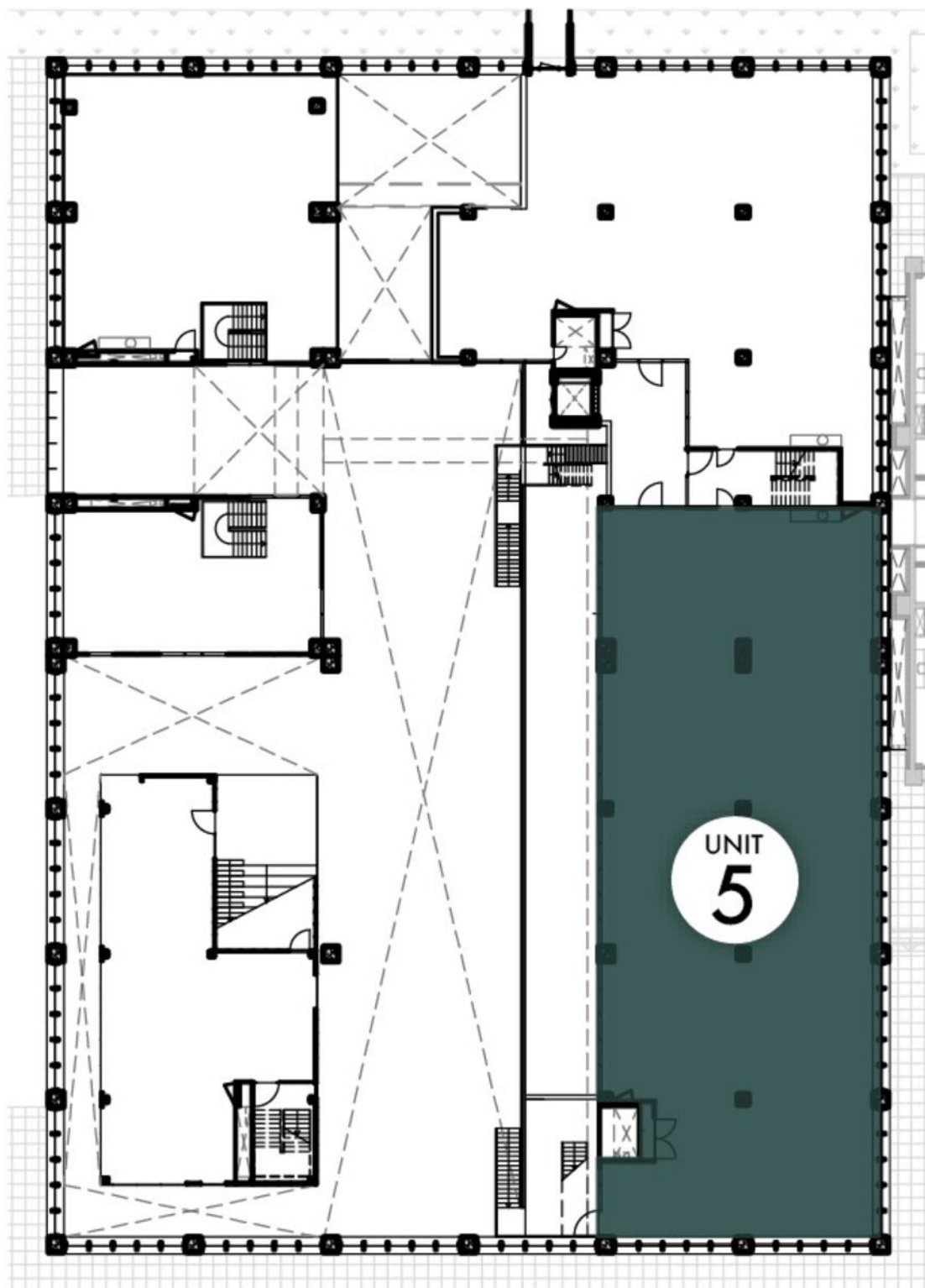
TE HUUR

Kanaaldijk-Zuid 1 te Eindhoven (5643 TZ)

## Plattegrond - Unit 3A - begane grond



## Plattegrond - Unit 5 - 1e verdieping



TE HUUR

Kanaaldijk-Zuid 1 te Eindhoven (5643 TZ)

## Contactgegevens



Voor nadere informatie en/of bezichtiging, kunt u een afspraak maken met onze bedrijfsmakelaar:

**Bedrijfsmakelaar:** Bas Deitmers RT  
**Telefoon:** +31 (0)6 13 35 25 49  
**E-mail:** [bas@bossers-fitters.nl](mailto:bas@bossers-fitters.nl)

Vermelde gegevens zijn naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig en met de grootste zorg samengesteld. Bedrijfsmakelaar Bossers & Fitters Bedrijfshuisvesting B.V. aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid omtrent de juistheid van deze gegevens. Deze informatie wordt vrijblijvend verstrekt aan meerdere partijen en is geen aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandelen. Wij behouden ons het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een eventuele transactie.

Plattegronden en tekeningen: het is de verhuurder/verkoper voorbehouden om wijzigingen aan te brengen in de maatvoering, indeling en het voorzieningenniveau, welke kunnen afwijken van deze tekening. Aan deze tekening kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.