

## DONNA | Philitelaan 57 te Eindhoven

Nieuwbouw kantoor op het  
bruisende Strijp-S



Totaal beschikbaar circa 2.870 m<sup>2</sup> kantoorruimte  
te huur vanaf circa 142 m<sup>2</sup>

**TE HUUR € 225,00 per m<sup>2</sup>**  
per jaar exclusief BTW



## DONNA EINDHOVEN

De nieuwbouwontwikkeling DONNA denkt verder dan de gebruikelijke muren en kaders. Een gebouw dat Strijp-S verbindt en betreft bij alles wat de toekomst nog zal brengen. Een plek vol ongekende kansen en waar alle ruimte wordt gecreëerd om te ontmoeten.

Vanuit DONNA kijk je uit op het Ketelhuisplein, de meest levendige plek in het Strijp-S. De grote glasopeningen zorgen voor veel transparantie, waardoor het daglicht tot diep in het gebouw doordringt. Door de grote overspanningen zijn de zes kantoorverdiepingen vrij indeelbaar.

In de plint is ruimte voor levendige horeca. Ook is er plaats voor creatieve ruimtes die multi-inzetbaar zijn, ruimtes waarin de DONNA-community elkaar ontmoeten kan samenwerken. De begane grond fungeert deels als showroom, waar Strijp-S zich breed kan etaleren met een leisure-functie die in de avonden publiek aantrekt. De verdiepingvloeren zijn voorzien van een gezamenlijke toiletgroep, pantry en koffiecorner. Op zowel de derde als vijfde verdieping bevindt zich een fraai ingerichte groene verblijfsruimte, de Oase, met uitzicht op de Philiteaan en het Ketelhuisplein. Deze ruimtes zijn publiek toegankelijk en bedoeld als ontspanningsruimte en ontmoetingsplek voor members en bezoekers.

DONNA is de plek waar het fijn werken is, waar altijd iets gebeurt, te beleven en te zien is.



## BESCHIKBAARHEID

De begane grond, 1<sup>e</sup> tot en met 6<sup>e</sup> verdieping bestaat totaal uit circa 12.500 m<sup>2</sup> v.v.o.. Maar bij DONNA is alles mogelijk, van een flexibele werkplek tot een eigen kantoor. Op de eerste zes bouwlagen van het gebouw zijn diverse werkruimtes en faciliteiten gerealiseerd. De begane grond is bestemd te worden gebruikt ten behoeve van horeca en leisure. Indien u hiervoor interesse heeft, kunt u bij ons kantoor de separate brochure met specifieke informatie opvragen.

Op verschillende verdiepingen zijn reeds units verhuurd. De tweede verdieping is op voorhand door verhuurder gecompartmenteerd in units van 142 m<sup>2</sup> tot 190 m<sup>2</sup> v.v.o.. Voor meer informatie over de beschikbaarheid van deze units kunt u contact opnemen met ons zusterkantoor The Key. Onderstaande ruimtes kunnen gecombineerd of juist op maat worden opgedeeld.

Verdieping	Omschrijving	Totale oppervlakte	Beschikbare verhuurbare oppervlakte kantooruimte*)
Begane grond	Horeca	circa 1.628 m <sup>2</sup>	circa 237 m <sup>2</sup>
1 <sup>e</sup> etage	Kantoor	circa 1.665 m <sup>2</sup>	circa 1.010 m <sup>2</sup>
2 <sup>e</sup> etage	Kantoor	circa 1.631 m <sup>2</sup>	circa 383 m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> etage	Kantoor	circa 2.066 m <sup>2</sup>	circa 430 m <sup>2</sup>
4 <sup>e</sup> etage	Kantoor	circa 1.632 m <sup>2</sup>	circa 664 m <sup>2</sup>
5 <sup>e</sup> etage	Kantoor	circa 2.134 m <sup>2</sup>	verhuurd
6 <sup>e</sup> etage	Kantoor	circa 1.680 m <sup>2</sup>	146 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>		<b>circa 12.436 m<sup>2</sup></b>	<b>circa 2.870 m<sup>2</sup></b>

De genoemde beschikbare oppervlaktes op de 1<sup>e</sup> tot en met 6<sup>e</sup> etage zijn vermeerderd met een opslag van 14% ten behoeve van de toedeling van de algemene ruimtes in het gebouw. De ruimte op de begane grond is vermeerderd met een opslag van 3%.

\*) De beschikbaarheid is sterk aan wijzigingen onderhevig. Vraag naar de actuele beschikbaarheid.





## LOCATIE

### Bereikbaarheid

Strijp-S heeft een eigen treinstation op 5 minuten loopafstand van DONNA. Naast dit treinstation bevindt zich een bushalte op eveneens 5 minuten lopen. Hiermee is de OV-bereikbaarheid uitstekend te noemen.

De dichtstbijzijnde oprit van de snelweg A2, A50 en A67 bevinden zich op een reistijd van zo'n 10 minuten. Hiermee is ook de bereikbaarheid met eigen vervoer goed te noemen.

### Parkeren

Parkeren geschiedt in de gemeenschappelijke parkeergarage achter het gebouw, middels een abonnement met Mobility-S. Als huurder gaat u een directe stallingsovereenkomst aan met Mobility-S. Meer informatie op [www.mobility-s.nl](http://www.mobility-s.nl)

### Omgevingsfactoren

Strijp-S is een voormalig industrieterrein, dat een transformatie heeft ondergaan tot een levendig en creatief stadsdeel. Het gebied stond oorspronkelijk bekend als het industriële hart van Philips, een van 's werelds grootste electronicabedrijven. Na het vertrek van Philips uit het gebied is Strijp S getransformeerd tot een broedplaats voor kunst, cultuur, technologie, en ondernemerschap.

Tegenwoordig is Strijp S een bruisende wijk met diverse bedrijven, designstudio's, galleries, restaurants, cafés en evenementen-locaties. Het behoudt nog steeds veel van zijn industriële erfgoed, met hergebruik van oude fabrieksgebouwen en industriële architectuur die een unieke sfeer aan het gebied geven.

Het is een belangrijk symbool van de transformatie van Eindhoven van een industriestad naar een centrum voor innovatie, design en creativiteit.



## OPLEVERINGSNIVEAU

DONNA betreft een casco gebouw dat is voorzien van ondermeer de volgende voorzieningen:

- Als basisinstallatie wordt voor het casco kantoorgebouw de vrij indeelbare verdiepingen uitgerust met topkoeling m.b.v. ventilatorconvectoren;
- Het gehele gebouw is per kwadrant verhuurbaar en het ontwerp van de ventilatie- en warmte en koude opwekkingsinstallatie is hierop ingericht. De warmte wordt geleverd door een aansluiting op de stadsverwarmingsnetwerk van Ennatuurlijk;
- Gedeeltelijke vloerverwarming, een strook vloerverwarming langs de gevelopeningen ter voorkoming van koude-val;
- Ruimteverwarming:
  - De verwarming van de kantoorruimten geschiedt in hoofdzaak door topkoeling d.m.v. ventilatorconvectoren (= basisinstallatie). Huurders kunnen deze installatie uitbreiden met inductie units of klimaatplafondeilanden (huurderskeuze);
  - Vloerverwarming, waar nodig (en zinvol) tegen koude-val een strook langs de gevelopeningen;
  - In de (in basis niet ingedeelde) kantoorruimten wordt per kwadrant een ruimte temperatuurregelaar aangebracht, waarmee de ruimtetemperatuur (volgens 1e indeling) zowel lager, als hoger dan de ontwerp ruimtetemperatuur kan worden ingesteld;
  - Op de begane grond wordt een signaleringslampje aangebracht waarmee storingen van de klimaatbeheersingsinstallatie worden gesignaleerd.
- Het gebouw wordt geheel voorzien van mechanisch gebalanceerde ventilatie;
- Basis ledverlichting met automatische sensoren;
- Elektra via plafondkabelgoten. Indien huurder dit wenst, zijn er tegen meerkosten plintgoten te realiseren;
- Aan het bouwkundige plafond (onderzijde kanaalplaatvloer) van elke bouwlaag zijn in het zicht kabelgoten aangebracht;



- Het gebouw wordt in basis voorzien van verhuurbare casco delen. De huurdersdelen worden voorzien van:
  - brandslanghaspels/melders;
  - werkplekaansluitingen;
  - basisverlichting 200 lux gebaseerd op 'open' ruimtes. De verlichting die in de huurdersdelen wordt aangebracht is bedoeld als basisverlichting die door de toekomstige huurders aangevuld kan worden met 'eigen' werkplekverlichting. De huurdersdelen worden eveneens voorzien van basis aansluitingen 230V voor mogelijke werkplekken;
- Op de zonbelaste gevels (zuidoost, noordwest en zuidwest) is zonwerende beglazing opgenomen;
- Op de zonbelaste zuidwestgevel worden op verdieping 3 t/m 6 elektrisch bedienbare zon-/lichtwering aangebracht;
- Aan de binnenzijde is voldoende ruimte aanwezig om (door huurders) licht-/zonwering te monteren;
- Het compartiment voor telefonie en databekabeling is leeg ontworpen;
- Sprinklerinstallatie;
- Brandmeld- en ontruimingsinstallatie;
- 4 liften(3 personenliften en 1 brandweerlift);
- Toegangscontrole met pasjes;
- Op elke verdiepingvloer bevindt zich een gezamenlijke toiletgroep, pantry en koffiecorner;
- Per etage een MIVA-toilet en douchemogelijkheid;
- Per etage 3 damestoiletten, 1 herentoilet en 2 urinoirs;
- Afgewerkte betonvloer gereed voor het leggen van vloerbedekking (tapijt, pvc etc);
- 'Oase' op de 3e en 5e verdieping voorzien van divers meubilair en beplanting, als ontspanningsruimte en ontmoetingsplek voor members.

Voor de vrij indeelbare casco werkvloeren zijn alle ideeën, concepten en uitdagingen welkom. Bij elke compartimentering zal er gekeken worden of er installatietechnische aanpassingen gemaakt moeten worden.

Er wordt bij DONNA gewerkt met een stijlboek. Dit is de onderlegger voor de eenduidige uitstraling van het gebouw, zodat het een inspirerend, samenhangend en aantrekkelijk geheel wordt en blijft. Er is tevens een uitgebreid overzicht van installaties in de presentatie "PROM Multi-tenant gebouw DONNA op Bouwveld P Strijp-S".

### EnergieLabel

DONNA beschikt over een energielabel A+++ . Hiermee voldoet het object aan de overheidsdoelstelling dat vanaf 2030 alle kantoorgebouwen verplicht een energielabel A dienen te hebben.

# HUURGEGEVENS

## Huurprijs

€ 225,00 per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met btw.

## Huurprijs parkeerplaats

Parkeren geschiedt in de gemeenschappelijke parkeergarage achter het gebouw, middels een abonnement met Mobility-S.

## Huurtermijn

Bij voorkeur vijf (5) jaar, doch nader overeen te komen.

## Opzegtermijn

Twaalf (12) maanden.

## BTW

Er wordt geopteerd voor een met btw belaste verhuur.

## Zekerheidsstelling

Een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een bedrag gelijk aan de betalingsverplichting van 3 maanden (huur plus servicekosten plus btw).

## Indexering

Jaarlijks, per 1 januari, 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.

## Aanvaarding

Aanvaarding per direct.

## Huurovereenkomst

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

## Voorschot servicekosten\*

€ 55,00 per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met btw als voorschot, jaarlijks te verrekenen op basis van nacalculatie ten behoeve van de volgende leveringen:

- vastrecht en levering van elektra
- vastrecht en levering van koude en warmte
- vastrecht en levering van water
- communicatiemiddelen
- onderhoud van W-Installaties
- onderhoud van E-Installaties
- onderhoud van koelinstallaties
- transport installaties
- bouwkundige zaken
- overige bouwkundige zaken
- huismeester
- gebruik van pantry
- alarmmelding/beveiliging
- schoonmaak algemene ruimtes
- onderhoud en schoonmaak terrein
- vuilverwerking
- vaste Lasten
- VVE/parkmanagement/catering
- onderhoud en verzorging van beplanting
- administratie servicekostenafrekening 5%

## Dienstenpakket\*

€ 41,88 per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met btw als vaste vergoeding, ten behoeve van de volgende diensten:

- internet, 200Mb wifi, 24/7
- spreekkamers op basis van fair-use
- pantry op basis van fair-use
- basis bewegwijzering in uniforme huisstijl
- schoonmaak kantoor 1x per week
- butlerpoint, receptiediensten
- koffie op basis van fair-use
- post- en pakketservice
- community management

\*prijspeil januari 2024

## Disclaimer

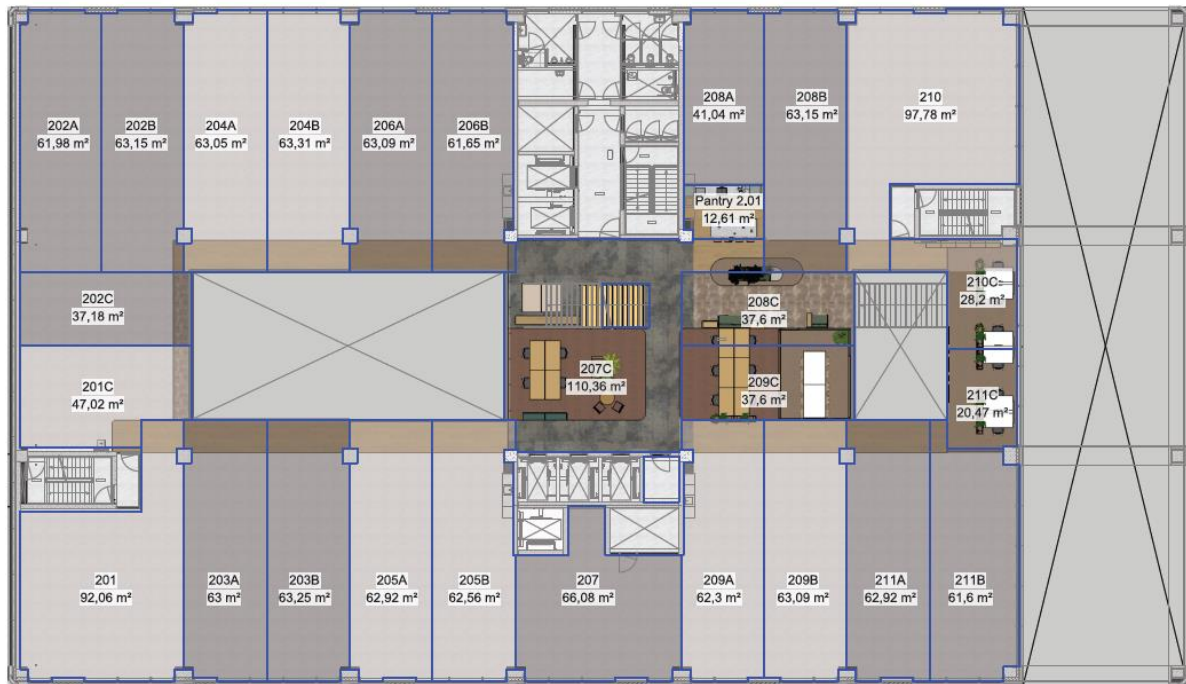
Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de eigenaar aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.



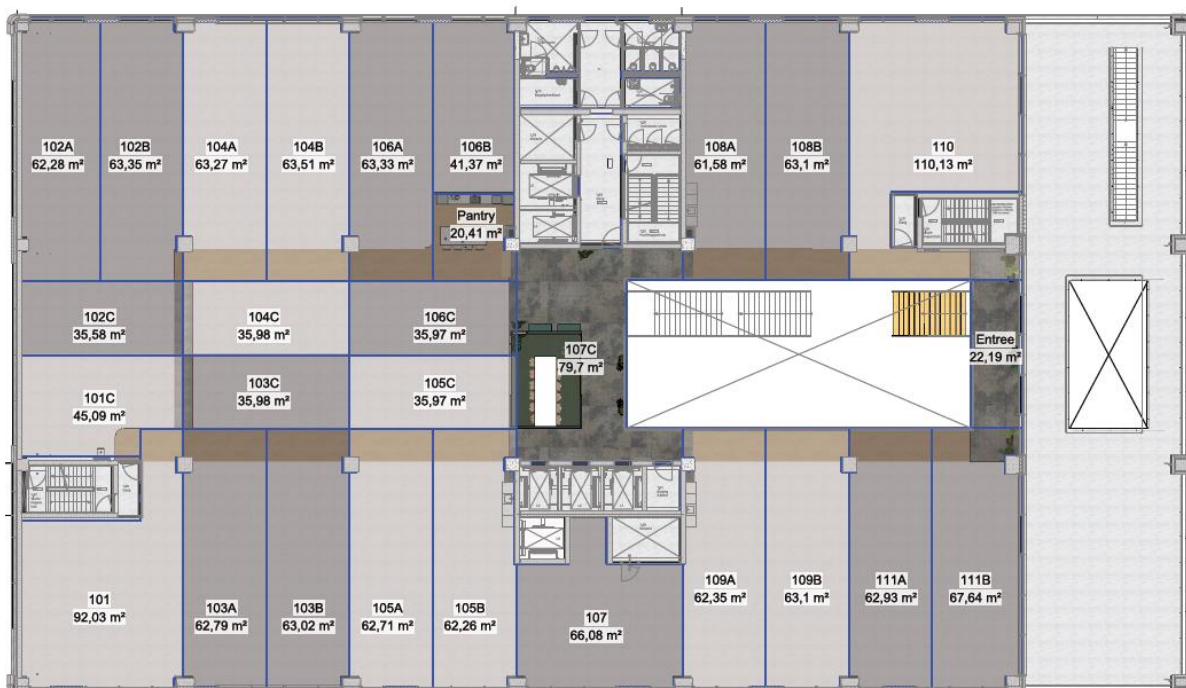
# PLATTEGRONDEN

Hieronder zijn de basis plattegronden opgenomen. Voor een actueel overzicht van de beschikbaarheid, kunt u contact met ons opnemen.

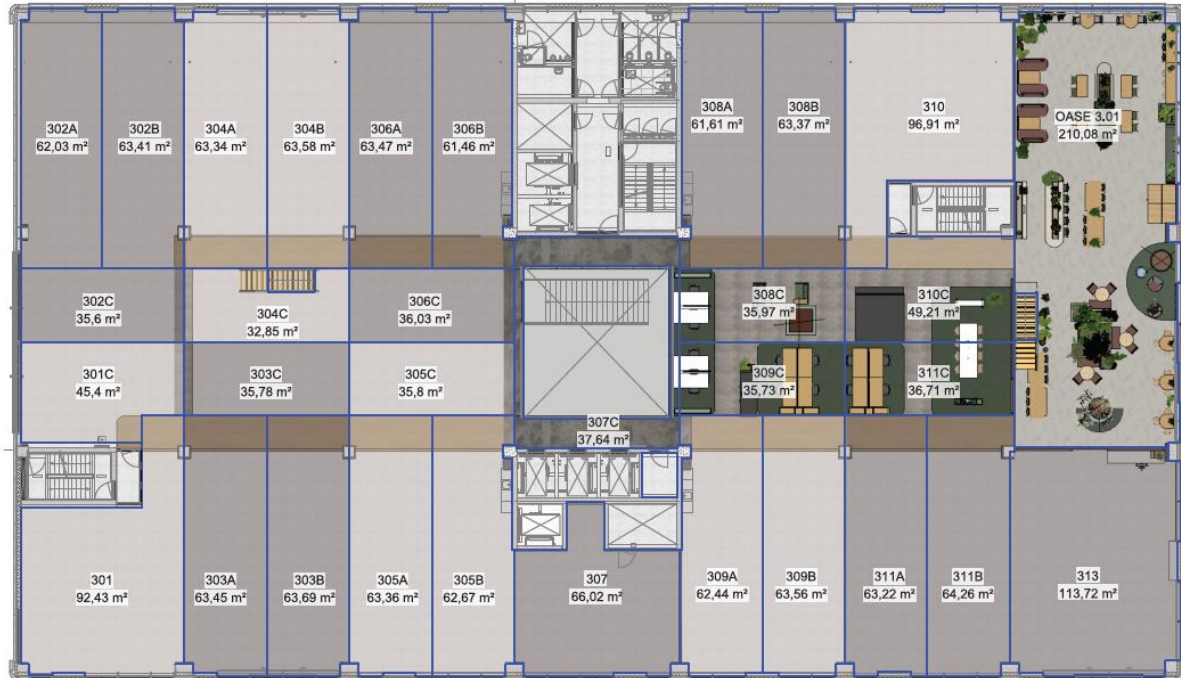
## 1e verdieping



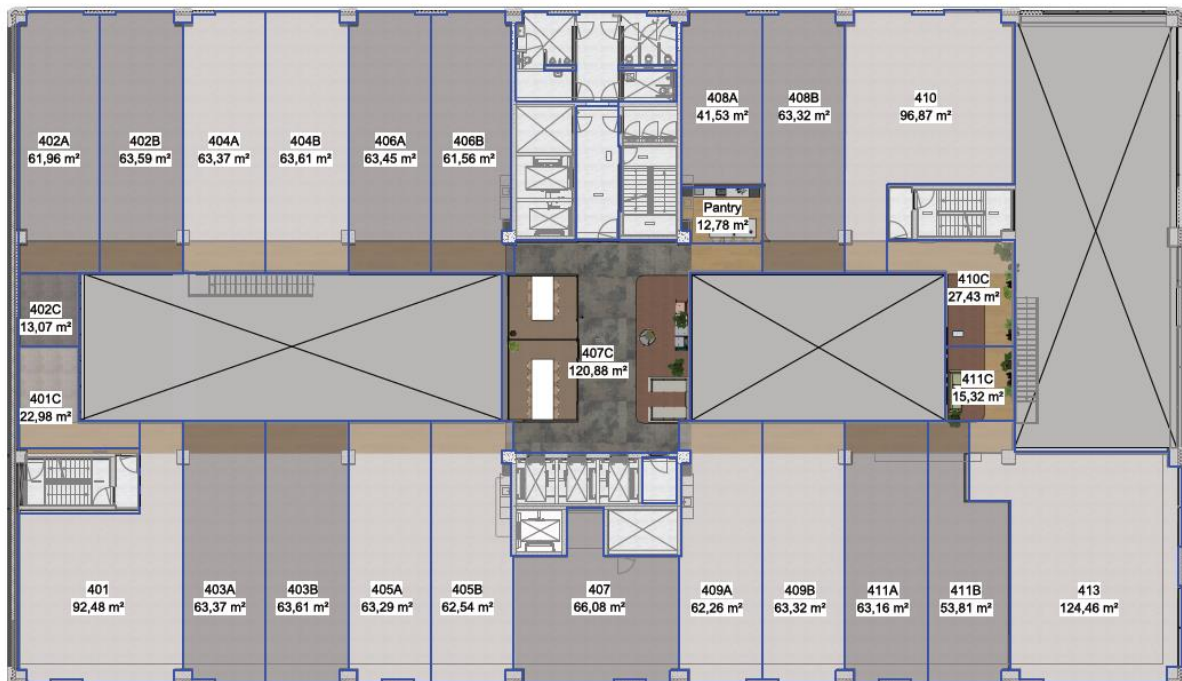
## 2e verdieping



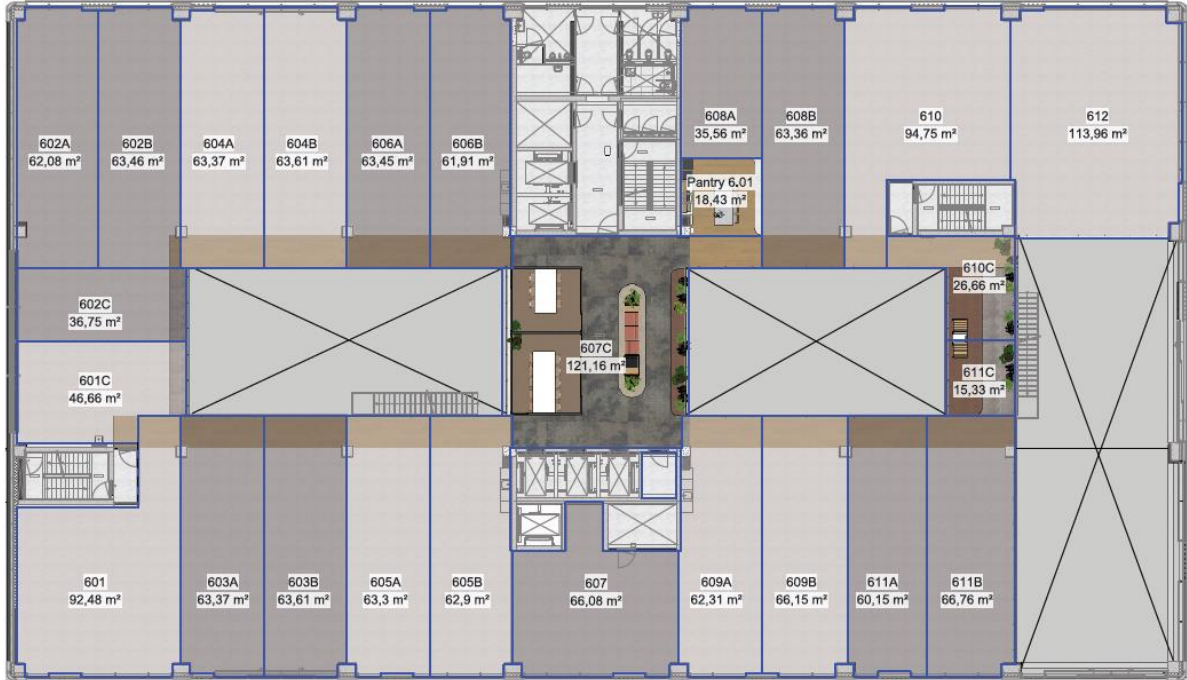
### 3<sup>e</sup> verdieping



### 4<sup>e</sup> verdieping



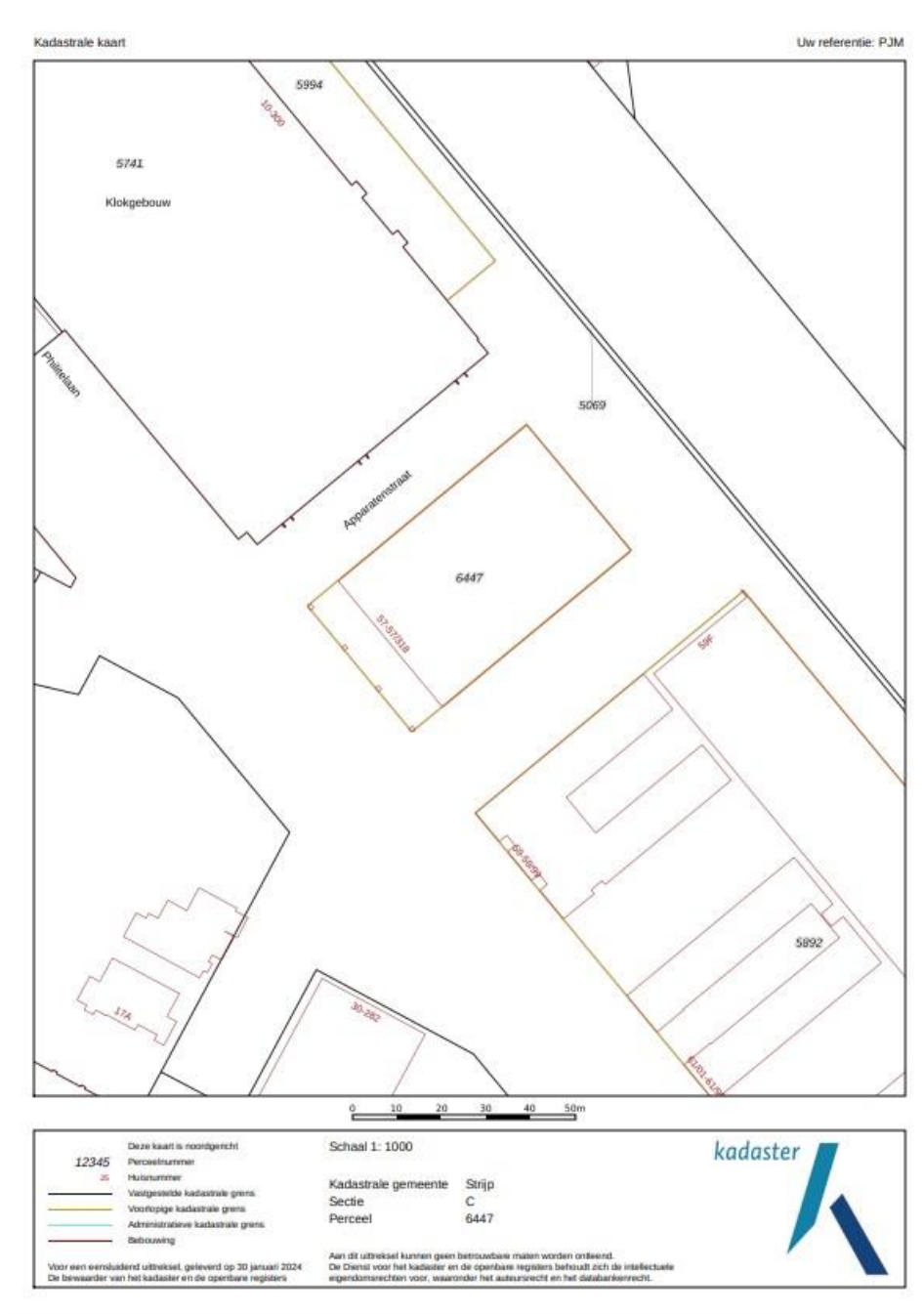
5e verdieping



6e verdieping



# KADASTRALE GEGEVENS



## Bestemmingsplan

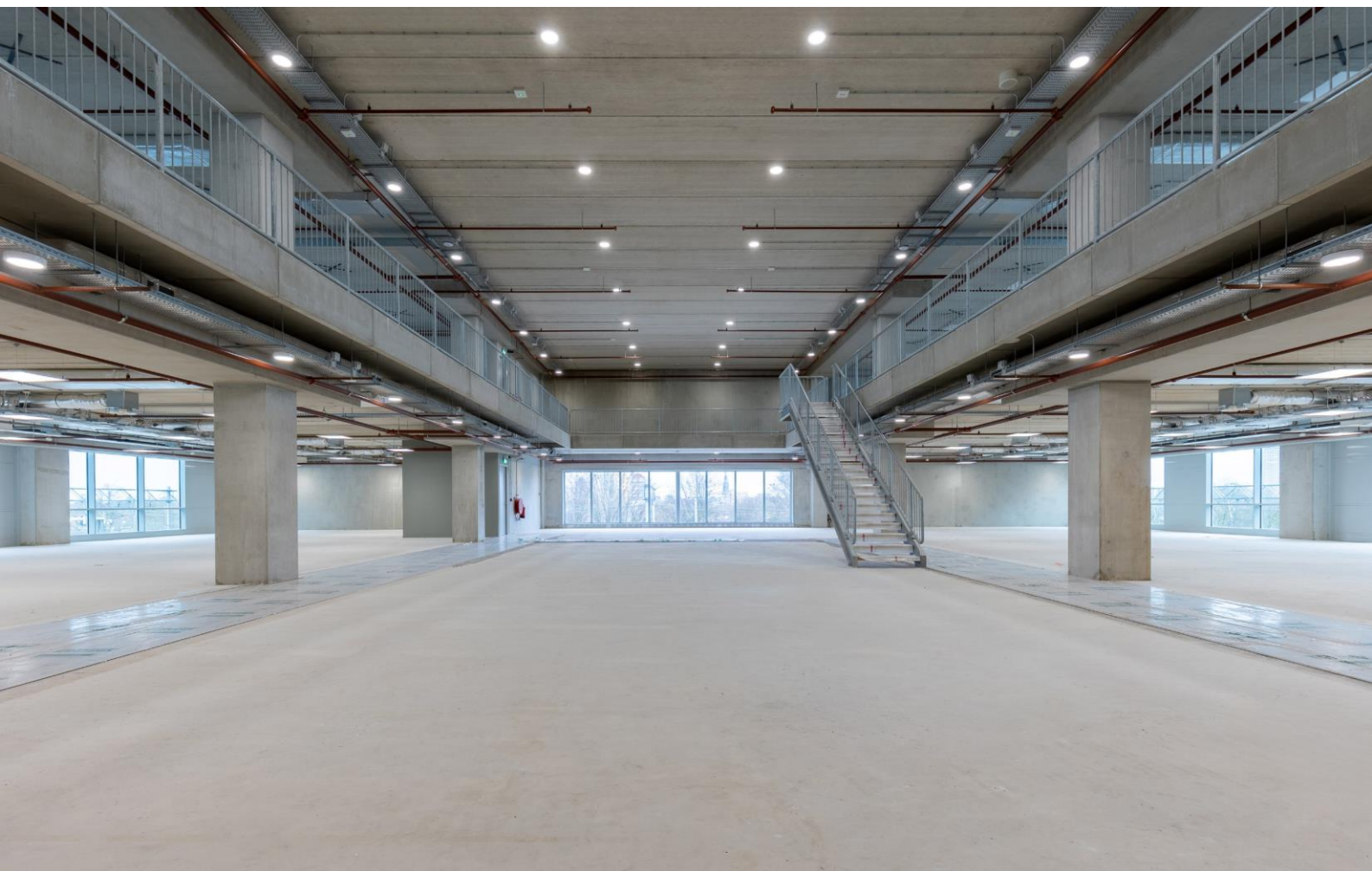
Het bestemmingsplan is te raadplegen op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) of ter inzage bij de gemeente.

**Adres** : Philitelaan 57  
**Postcode / Plaats** : 5617 AK Eindhoven

**Gemeente** : Strijp  
**Sectie** : C  
**Nummer** : 6447









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 eigenaar 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.