

UW LOGO HIER



G&D VASTGOED · TE HUUR · NIJMEGEN CENTRUM



Burgemeester Hustinxstraat 44

Zelfstandige kantoorruimte van ca. 98 m² op de begane grond, op 3 minuten lopen van Nijmegen Centraal. Inclusief ca. 108 m² kelder met een industrieel karakter, met een eigen interne trap.

98 m²

kantoor begane grond

+ 108 m²

industriële kelder

234 m

tot NS-station

€ 3.401

per maand excl. btw

De ruimte in het kort

ADRES	Burgemeester Hustinxstraat 44, 6512 AE Nijmegen
TYPE	Zelfstandige kantoorruimte in de plint van een woon-werkcomplex, met eigen entree aan de straat
BEGANE GROND	Ca. 98 m ² vvo (NEN 2580), stramien ca. 9 × 11 m
KELDER	Ca. 108 m ² , in twee delen: ca. 74 m ² afgewerkte werkkelder en ca. 34 m ² eenvoudige opslagkelder (lagere huurprijs). Eigen interne trap.
TOTAAL	Ca. 206 m ² over twee niveaus
BOUW	Bouwjaar 1976, betonconstructie. Volledig glazen pui met aluminium kozijnen en dubbele beglazing.
VOORZIENINGEN	Eigen toilet en pantry, cv per unit, mechanische ventilatie, systeemplafond met verlichting, kabelgoten met elektra en data
ENERGIELABEL	Op aanvraag
BESCHIKBAAR	In overleg

Huurprijs

ONDERDEEL	M ²	PER M ² /JAAR	PER JAAR	PER MAAND
Kantoorruimte begane grond	98	€ 251,02	€ 24.600,00	€ 2.050,00
Kelder	74,1	€ 180,00	€ 13.334,40	€ 1.111,20
Opslagkelder	33,9	€ 85,00	€ 2.879,80	€ 239,98
Totaal	206,0		€ 40.814,20	€ 3.401,18

Alle bedragen exclusief btw. De verhuur is btw-belast.

HUURTERMIJN

In overleg

BETALING

Per maand vooruit

INDEXERING

Jaarlijks op basis van de CPI (CBS)

WAARBORG SOM

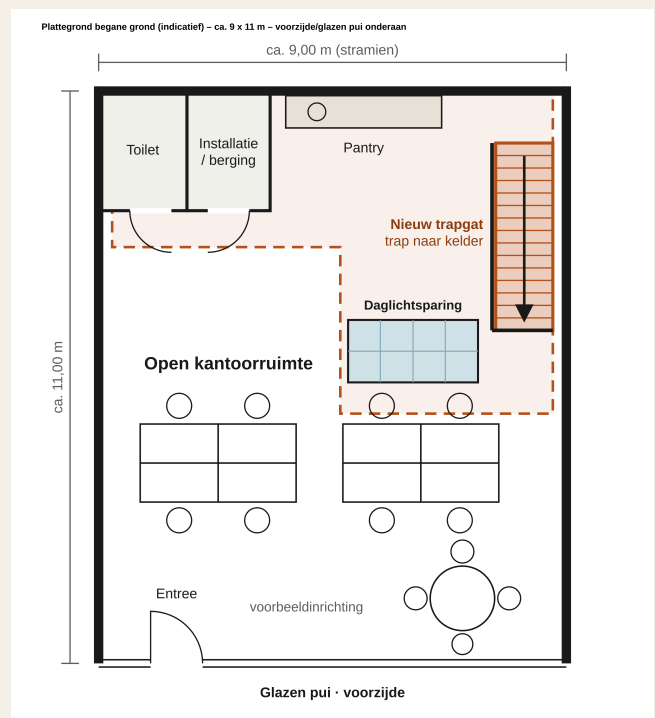
3 maanden huur inclusief btw



Impressie · open kantoorruimte achter de glazen pui, met glazen vloerveld naar de kelder

Licht en ruim

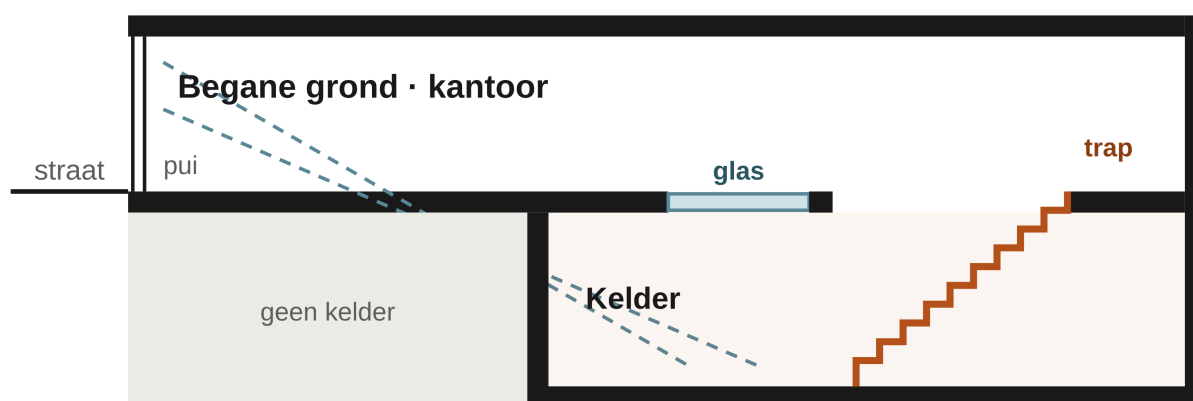
Open kantoorruimte achter een volledig glazen pui, met toilet, pantry en installatieruimte aan de achterzijde. In de achterzone komt een nieuw trapgat met een rechte trap naar de kelder. Een sparing met beloopbaar glas brengt daglicht naar beneden.



Twée niveaus, één geheel

Een eigen trap van zwart staal met eiken treden verbindt kantoor en kelder. Door de trapsparing en het glazen vloerveld valt daglicht tot diep in de kelder.

Schematische doorsnede – links straat/pui, glazen vloerveld en trap naar kelder



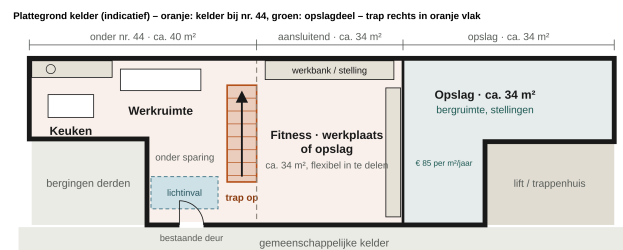
Doorsnede, schematisch



Impressie · keukenwand met lange tafel, trap en daglicht van boven

Industrieel karakter

Mosgroen akoestisch spuitplafond, wanden in beige golfplaat (RAL 1015), zichtbare kabelgoten en design lijnverlichting. Totaal ca. 108 m²: ca. 74 m² afgewerkte werkkelder en ca. 34 m² eenvoudige opslag. Geschikt voor keuken, werkplaats, fitness of zelfs een golfsimulator.





Impressie · kelder met werkplekken, golfsimulator en showroomkasten

Ligging

De Burgemeester Hustinxstraat verbindt het centrum van Nijmegen met het Centraal Station. Een gemengde binnenstadslocatie met kantoren, winkels en wonen, in een stationsgebied dat volop in ontwikkeling is.

234 m	NS-station Nijmegen Centraal
37 m	Dichtstbijzijnde bushalte
94	Walk Score: alles op loopafstand
42	Openbare laadpunten binnen 400 m
5,7 km	Tot de snelweg; betaald parkeren op straat
2027	Metterswane naast de deur (oplevering 2027): 276 woningen, horeca en supermarkt, veel nieuwe bezoekers

Huidige situatie kelder



Foto huidige staat · kelder overzicht

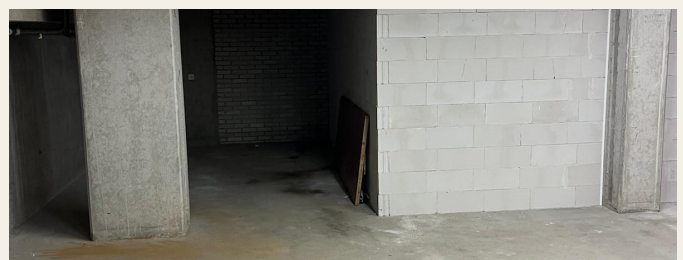


Foto huidige staat · doorgang kelder

Waar we zitten

Burgemeester Hustinxstraat 44, Nijmegen. Op een paar minuten lopen van Nijmegen Centraal en het Keizer Karelplein.



Kaart - Burgemeester Hustinxstraat, naast station Nijmegen

Huidige foto's



Huidige voorgevel



Huidig uitzicht van binnen naar buiten

Metterswane, de nieuwe buur

Direct rechts naast de Burgemeester Hustinxstraat verrijst Metterswane: een nieuw woon- en werkgebied aan het stationsplein van Nijmegen Centraal. Met woningen, horeca en een supermarkt in de plint brengt het project de komende jaren veel extra bezoekers en passanten naar deze plek.



Artist impression Metterswane, gezien vanaf de Burgemeester Hustinxstraat (links onder het bestaande blok)

276

nieuwe woningen, en daarmee
honderden nieuwe burens binnen
loopafstand

Horeca & supermarkt

in de plint: een levendige straat met
dagelijkse aanloop

Station om de hoek

Nijmegen Centraal, bus en trein op
enkele minuten lopen

2027

verwachte oplevering

Wat betekent dit voor u?

Meer mensen op straat, meer zichtbaarheid en een buurt die de komende jaren flink in waarde stijgt. Voor een winkel, showroom, praktijk of kantoor met klantcontact is dit een plek die alleen maar beter wordt. Wie nu instapt, zit straks op een van de drukste plekken van Nijmegen.

Interieur en afbouw

De impressies in deze brochure laten zien wat er met de ruimte mogelijk is. **De investering voor het interieur en de afbouw is niet inbegrepen in de huurprijs.**

De verhuurder heeft een eigen bouwbedrijf en denkt graag mee. Over de uitvoering en de verdeling van de kosten maken we in goed overleg afspraken, passend bij uw plannen en de looptijd van de huur.

Bestemming en gebruik

Gemeente	Nijmegen
Adres	Burgemeester Hustinxstraat 44
Gebruiksfunctie (BAG)	Winkelfunctie – winkel / handel
Betekenis	De gebruiksfunctie is vastgelegd in de BAG-registratie en geeft aan waarvoor het adres officieel mag worden gebruikt.
Regeling	Omgevingsplan gemeente Nijmegen (Omgevingswet)

Wilt u de ruimte voor een ander gebruik inzetten, bijvoorbeeld als kantoor? Neem contact met ons op, dan bekijken we samen de mogelijkheden. Raadpleeg de actuele regels op omgevingsloket.nl; aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Interesse of bezichtigen?

Bezichtiging op afspraak. Neem contact op voor een rondleiding of de volledige huurvoorwaarden.



Guus Janssen
024 240 3447

contact@gelukvastgoed.nl