



AVENUE

Contenu

02 Over Avenue

30 Indeling & plattegronden

12 Locatie & bereikbaarheid

46 Technische specificaties

18 Faciliteiten

50 Contact



Hoofdentree binnenentree

Verfijnde klasse

Avenue des Champs-Élysées. “La plus belle avenue du monde”. Een prestigieuze laan met iconische architectuur, haute couture en verfijnde restaurants. Dat is Parijs.

Gebouw Avenue is een nieuw icoon. Ontworpen door het gerenommeerde architectenbureau Graziosi Progetti. Een nieuwe parel in het Utrechtse kantorenlandschap. Gelegen op een strategische locatie tussen de snelweg en het historisch centrum van Utrecht.

Gebouw Avenue is in de eerste helft 2021 volledig gerenoveerd, waarbij gebruik is gemaakt van lichte materialen en een verfijnde afwerking, zoals prachtige hout accenten, subtiele gouden details en wit marmer. Een comfortabele werkomgeving en zakelijke ontmoetingsplek met de allure van een vijfsterrenhotel.





Een iconisch gebouw met allure

Gebouw Avenue is dé plek voor wie het perfecte kantoorgebouw zoekt. Een iconisch gebouw, geheel gerenoveerd volgens hedendaagse standaarden. Hierdoor heeft het gebouw niet alleen een toegankelijk en luxe karakter, maar ook een bijzonder elegante uitstraling.

Door de volledig vernieuwde installaties en inrichting is er een comfortabele en gezonde werkomgeving gecreëerd, die klaar is voor de toekomst. Waar voorheen sprake was van gevelradiatoren, wordt het pand nu via het plafond verwarmd én gekoeld. Het gebouw beschikt over Energielabel A en met de nieuwe installatietechniek is de basis gelegd voor een Paris-proof toekomst.

Uiteraard voldoet gebouw Avenue volledig aan de laatste standaard

voor kantoorgebruik en biedt het alle voorzieningen die men zich kan wensen, zoals: een meeting center, koffiecorner en bedrijfsrestaurant.

Het gebouw kan worden gebruikt als single-tenant gebouw met een totale kantooroppervlakte van ca. 9.400 m². Ook multi-tenant gebruik behoort tot de mogelijkheden en voor de kantoorvloeren geldt een flexibele indelingsmogelijkheid.

Gebouw Avenue bevindt zich in het veelbelovende, goed bereikbare Utrecht Kanaleneiland: een strategische locatie tussen snelweg en het historische centrum van Utrecht. Deze prominente zichtlocatie aan de Europalaan is eenvoudig met zowel auto als OV te bereiken en beschikt over voldoende parkeerplaatsen.



Gebouw Avenue beschikt over volledig gerenoveerde casco kantoorvloeren en biedt ruimte aan faciliteiten als een meeting center, koffiebar, receptie en bedrijfsrestaurant. Het interieur van dit iconische gebouw is ontworpen door gerenommeerd architectenbureau Graziosi Progetti.



Entreehal gebouw Avenue

Unieke locatie met zeer hoogwaardig opleveringsniveau

- Een comfortabele en gezonde werkomgeving die klaar is voor de toekomst
- Interieur ontworpen door het gerenommeerde architectenbureau Graziosi Progetti
- Faciliteiten als een meeting center, koffiebar, receptie en bedrijfsrestaurant
- Het gebouw beschikt over Energielabel A
- Volledig gerenoveerde casco kantoorvloeren
- Turn-key oplevering behoort tevens tot de mogelijkheden



Hoofdingang aan het binnenreën

Laat je kantoor het woord voor je doen

Het donkere en gedateerde interieur wordt volledig gemoderniseerd, naar een eigenzinnig ontwerp met een Frans tintje dat past bij de architectuur en de nieuwe naamgeving van het gebouw. Voor de algemene ruimtes heeft Graziosi Progetti design support geleverd aan Nexus Real Estate en het ontwerpconcept, destijds ontworpen door 3D-capacity, verder uitgewerkt en uitgebreid.

De visie van Graziosi Progetti: Krachtige interieurarchitectuur gaat niet alleen over esthetiek. Een goed interieurontwerp heeft een onwaarschijnlijk grote impact op iedereen. Met onze zakelijke opdrachtgevers proberen we een omgeving te creëren die het ziekteverzuim vermindert, de

synergie tussen medewerkers vergroot en de productiviteit van alle aanwezigen laat groeien. Het ontwerpproces resulteert in efficiëntere werkprocessen in een kleinschaliger, persoonlijk toegesneden werkomgeving. Het beschikbare budget kan daardoor ook worden ingezet voor het zoeken naar een betere vestigingslocatie, een locatie die beter past bij de ambities van het bedrijf. Een uitgesproken interieurontwerp maakt dat je bedrijf opvalt. Dit is het tijdperk waarin flagship stores als paddenstoelen uit de grond schieten: het is zo belangrijk om je merk en imago te benadrukken. Het is dé manier om potentiële klanten te werven. Een goed interieurontwerp beschouwen wij als een solide investering. »

“Een uitgesproken interieurontwerp maakt dat je bedrijf opvalt.”

Nina Graziosi



Ons streven is om strenge randvoorwaarden om te buigen tot krachtige uitgangspunten. We bezoeken een gebouw en kijken naar de mogelijkheden ervan. In onze visie heeft elk gebouw bestaansrecht en is sloop zelden een optie. Nadat de restricties van een gebouw zijn gedefinieerd, kan het revitalisatieproces beginnen. Daarbij gebruiken we duurzame renovatiemethoden en zoeken we samenwerking met cradle-to-cradle partners. We recycleren het bestaande meubilair waar mogelijk en optimaliseren de energiehuishouding van een gebouw. Maar wat voor ons het allerbelangrijkst is: dat de gebruikers van het gebouw verliefd worden op hun werk- of woonplek.

We noemen het plastische vastgoed-chirurgie. En dat is ook precies de reden waarom huiseigenaren en ondernemers naar ons toe komen. We zijn in staat om de schoonheid van hun vastgoed te ontmaskeren en duurzaam te maken. We brengen esthetische duurzaamheid naar het hoogste niveau.

Het ontwerp

“De entree van het pand wilden we veel uitnodigender maken. Bovenop de luifel hebben we een groot messing logo met de letters “AVENUE” gezet om de schaal van het pand te verkleinen. Daarnaast wilden we de verbinding tussen binnen- en buiten zo transparant mogelijk maken, waardoor inkijk in het interieur al direct zichtbaar wordt. Aan de gevel hebben we zoveel mogelijk ruimtes gecreëerd voor werkplekken of een bedrijfsrestaurant, zodat de levendigheid van het interieur zichtbaar wordt”, aldus Graziosi.

Het interieur zelf heeft een chique uitstraling gekregen door toepassing

van lichte warme kleuren, eiken parketvloeren en messing details, en hier en daar een verwijzing naar de Franse naam van het pand. De grote hoge lobby is getransformeerd tot een informele ontvangstruimte, met gezellige zitjes voor ontvangst of informeel werken. Meubels zijn gestoffeerd in roze tinten die goed aansluiten bij de bestaande stenen vloer en de nieuwe houten wandpanelen. Open kasten met houten planken en een messing frame, werken als roomdividers in de ruimte en bieden intimiteit voor specifieke gebieden.

Vanuit de lobby is er ook zicht op de nieuwe bar en het meeting center, met afgesloten vergaderruimtes

maar ook voor informeel overleg. De ruimte achter de lobby is dusdanig ontworpen dat deze geschikt is als kantoorfunctie in geval van multi tenant verhuur. Maar biedt ook perfecte gelegenheid om een bedrijfsrestaurant te creëren.

Het restaurant verwelkomt zowel huurders als bezoekers. “De maat van het restaurant hebben we optisch verkleind door sierlijke bogen van messing toe te voegen. In combinatie met de houten lambrisering en indirecte wandverlichting ontstaat een sfeervolle ruimte om te lunchen of ontmoeten met collega’s”, aldus Graziosi.

Welkom in Avenue.





ICONISCH GEBOUW MET ALLURE

UTRECHT



Uitstekende bereikbaarheid

Gelegen op een prominente zichtlocatie aan de Europalaan, beschikt dit prachtige gebouw over ruim voldoende parkeerplaatsen in de bijbehorende parkeergarage en op het eigen parkeerterrein. De parkeernorm is 1 : 52 m².

Gebouw Avenue is uitstekend bereikbaar met de auto door een directe aansluiting op de A12, A2 en A27. Strategisch gelegen in het centrum van het land. 's-Hertogenbosch, Rotterdam,

Amersfoort, en Amsterdam zijn binnen 30 autominuten te bereiken. Recht voor de deur is een tramhalte gelegen. Vanaf hier bent u binnen 10 minuten op Utrecht Centraal. Binnen 50 minuten staat u met het OV op de internationale luchthaven Schiphol Airport.

In bouwdeel A is ABN AMRO gehuisvest. In de nabije omgeving zijn bekende ondernemingen als Rabobank, Maandag, Alstom, Kneipp en Equens gevestigd.





Dynamische omgeving

Even een frisse neus halen tijdens een welverdiende pauze, een zakelijke afspraak buiten de deur of de dag afsluiten met een borrel? De nabije omgeving biedt verschillende mogelijkheden voor een hapje en een drankje buiten de deur.

Op Roose

Gelegen aan de Rooseveltlaan, mét uitzicht op het kanaal. Een frisse start met een goede kop koffie of de dag goed afsluiten met een borrel? Bij Op Roose zit u binnen en buiten, voor een laat ontbijt, zakenlunch, borrel en diner altijd "Op Roose".



Bar en bistro Op Zuid

Op Zuid is een New York Style bar & bistro met groot en zonnig terras aan het water. Gevestigd in de oude draad- en staalfabriek Neerlandia. Deze bistro ademt de sfeer van New York: smeltkroes van de wereld met haar energieke en creatieve mensen, kunst, cultuur en eten. U kunt bij Op Zuid lunchen, dineren en borrelen. Ga voor een sappige hamburger, bereid in de Josper Grill, een authentieke Italiaanse pizza uit de steenoven, of kies een ander gerecht van de veelzijdige kaart.





ICONISCH
GEBOUW
MET
ALLURE

Voel je welkom

De entree van het gebouw ademt luxe en draagt een warme sfeer uit. Parkeer de auto in de parkeergarage en wandel via de hoofdentree aan het binnenterrein naar binnen. Met het OV? Aan de Europalaan zit een tweede entree, direct naast de koffiebar. Grijp nog snel een kopje koffie mee, voordat u naar boven gaat.

Entreehal met vide



Hoofdentree binnenterrein



“
Laat je
kantoor
het
woord
voor
je
doen
”





Grote vergaderzaal



Tal van faciliteiten

De entreehal op de begane grond is het hart van het gebouw. Hier komt alles samen. Drink een kopje koffie met een collega in de sfeervolle koffiebar, of geniet van een bistro-waardige lunch in het bedrijfsrestaurant. De comfortabele zitjes nodigen uit tot een moment van ontspanning of informeel overleg. En natuurlijk zijn er voldoende gemeenschappelijke meeting rooms om – met beschikking over alle vergaderfaciliteiten – te vergaderen.





Lijflobby met houten details



Eindeloze flexibiliteit

Het gebouw kan worden gebruikt als single-tenant gebouw met een totale kantooroppervlakte van ca. 9.400 m². Ook multi-tenant gebruik behoort tot de mogelijkheden en voor de kantoorvloeren geldt een flexibele indelingsmogelijkheid. Vanaf ca. 300 m² is het al mogelijk om een eigen kantoorunit te huren. Een verdieping omvat ca. 1.500 m² kantooroppervlakte.

De ruime vide op de eerste verdieping staat in directe verbinding met de entreehal. Deze vide biedt de mogelijkheid om een eigen ontvangst met receptiebalie te creëren.



Heren toilet

Oog voor detail

Bij de renovatie is werkelijk aan alles gedacht. Elke afzonderlijke toiletruimte is prachtig vormgegeven met delicate prints en afgewerkt met subtiële accenten. Natuurlijke invloeden voeren de boventoon, aangevuld met luxe materialen.



Dames toilet



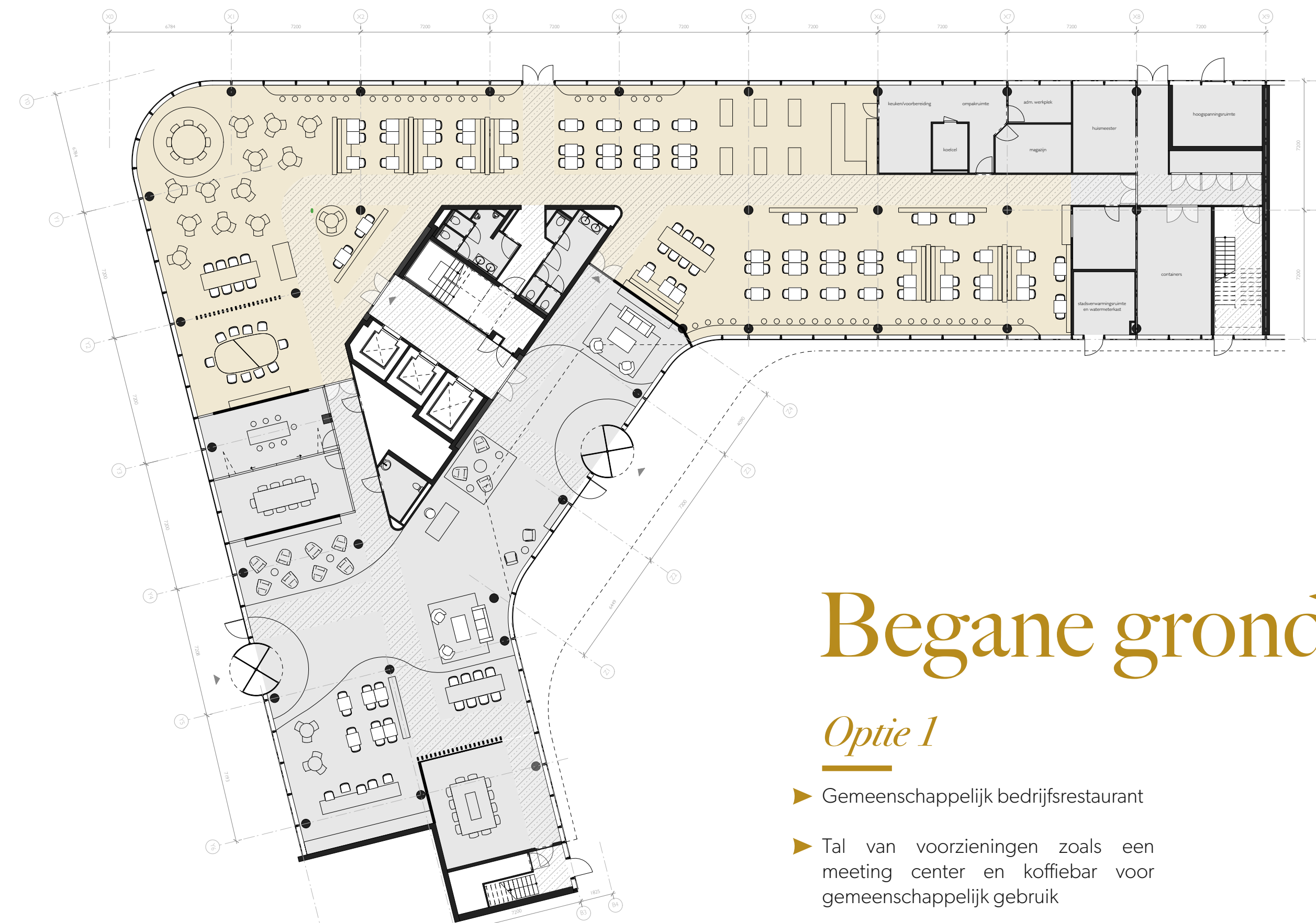
ICONISCH GEBOUW MET ALLURE



Je werkomgeving, een wereld van verschil

Voor de verhuur is circa 9.400,00 m² v.v.o. beschikbaar, kantoorruimte als volgt verdeeld:

- Begane grond circa 560 m² v.v.o.
- 1e verdieping circa 1.460 m² v.v.o.
- 2e verdieping circa 1.520 m² v.v.o.
- 3e verdieping circa 1.520 m² v.v.o.
- 4e verdieping circa 1.520 m² v.v.o.
- 5e verdieping circa 1.520 m² v.v.o.
- 6e verdieping circa 1.330 m² v.v.o.



Begane grond

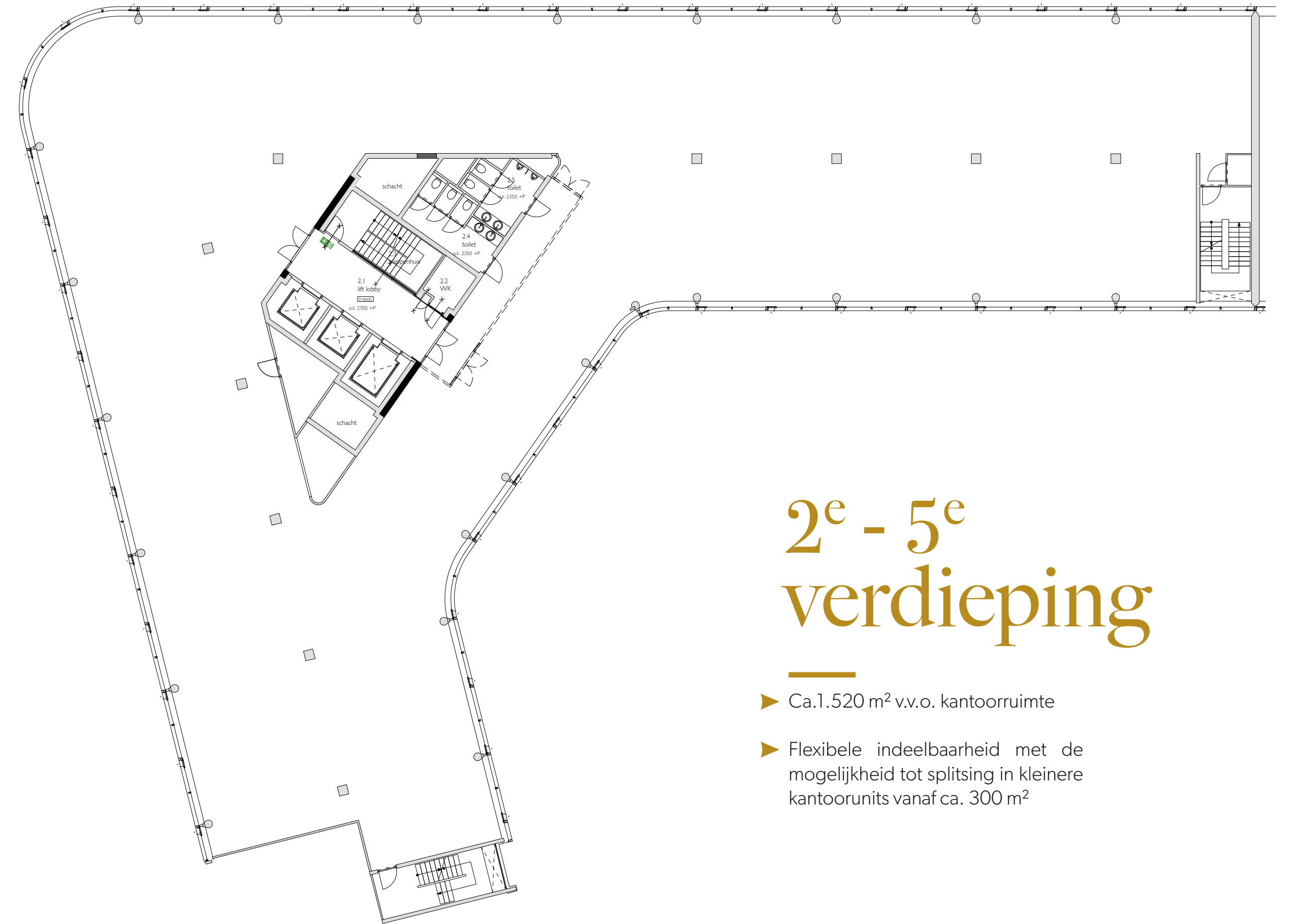
Optie 1

- Gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant
- Tal van voorzieningen zoals een meeting center en koffiebar voor gemeenschappelijk gebruik



1^e verdieping

- ▶ Ca. 1.460 m² v.v.o. kantoorruimte
- ▶ Open vide die ruimte biedt aan een eigen receptiebalie



2^e - 5^e verdieping

- Ca. 1.520 m² v.v.o. kantoorruimte
- Flexibele indeelbaarheid met de mogelijkheid tot splitsing in kleinere kantoorunits vanaf ca. 300 m²



6^e verdieping

- ▶ Ca. 1.330 m² v.v.o. kantoorruimte
- ▶ Flexibele indeelbaarheid met de mogelijkheid tot splitsing in kleinere kantoorunits vanaf ca. 300 m²

“
Je
werkomgeving,
een
wereld
van
verschil”
”





ICONISCH GEBOUW MET ALLURE



Aan alles is gedacht

Gebouw Avenue bestaat uit zeven bouwlagen en is volledig gerenoveerd. Het resultaat: een unieke locatie met een zeer hoogwaardig en hedendaags opleveringsniveau.

Opleveringsniveau

De kantoorruimte wordt in casco gerenoveerde staat opgeleverd met de volgende voorzieningen:

- ▶ Nieuwe klimaatinstallatie
- ▶ Nieuw systeemplafond voorzien van LED verlichtingsarmaturen
- ▶ Gesausde wanden;
- ▶ 3 personenliften
- ▶ Zonwerende beglazing
- ▶ Vloerbedekkingsgerede vloer
- ▶ Nieuwe kabelgoten ten behoeve van elektra, data en telefonie
- ▶ Per gevelstramienmaat van 1800 mm is een dubbele wandcontactdoos beschikbaar
- ▶ Hoofdtrappenhuizen in natuursteen
- ▶ Gerenoveerde sanitaire voorzieningen op elke verdieping
- ▶ Dubbele toegangsdeur op de verdieping
- ▶ Turn-key oplevering behoort tevens tot de mogelijkheden

Het kantoorgebouw is voorzien van een Energielabel A.



Technische omschrijving

- ▶ LED verlichtingsarmaturen met aanwezigheidsdetectie
- ▶ Elke verdieping heeft een eigen elektriciteitsmeter
- ▶ Systeemplafond met een bandraster (stramienmaat 1800 mm)
- ▶ Akoestische absorptiecoëfficiënt plafond 0,95
- ▶ Luchtbehandelingsinstallatie, compleet met ventilatie, koeling, verwarming en luchtbevochtiging middels het plafond (klimaatklasse B)
- ▶ Installatieonderdelen in het plafond zijn uitgelegd op een moduulmaat van 1800 mm, rekening houdend met een kantoordiepte van 5400 mm
- ▶ Interne warmtelast kantoorruimten en kantoortuinen = 43 W/m² (gebaseerd op 1 persoon per 8 m²)
- ▶ Interne warmtelast vergader-/spreekruimte = 63 W/m² (gebaseerd op 1 persoon per 2,5 m²)

Ventilatiecriteria

Kantoorruimten	50m³/h per persoon
Kantoortuinen	25m³/h per persoon
Vergader-/spreekruimten	25m³/h per persoon
Pantry	100m³/h (afzuig)
Verkeersruimte	1-voudig
Sanitaire ruimte	50 m³/h (afzuig) per voorziening
Archiefruimte/werkkast	50 m³/h (afzuig) per voorziening

Temperatuurcriteria

	Winter	Zomer
Kantoorruimten	22,0 °C +/- 2,0	24,5 °C +/- 2,0
Kantoortuinen	22,0 °C +/- 2,0	24,5 °C +/- 2,0
Vergader-/spreekruimten	22,0 °C +/- 2,0	24,5 °C +/- 2,0
Verkeersruimte	18 °C	
Sanitaire ruimte	18 °C	
Mindervalide ruimten	18 °C	

“
Een
stukje
Parijs
in
Utrecht
”





Contact

In opdracht van

Nexus Real Estate

Makelaarsteam

JLL
Parnassusweg 727
1077 DG Amsterdam

+31 (0) 20 54 05 405
secretary.amsterdam@eu.jll.com
www.jll.nl

Ansdewijn Bedrijfshuisvesting
Herculesplein 353
3584 AA Utrecht

+31 (0) 30 23 22 303
bedrijven@ansdewijn.nl
www.ansdewijn.nl

Projectleiding

HermanDeGroot Ingenieursbureau

Ontwerp

Graziosi Progetti



