



BEDRIJFSPAND MET UITZICHT

Te huur | 4.900,= per maand excl. BTW

Rijnstraat 24, Geldermalsen



van der Horst
bedrijfsmakelaardij



Van der Horst Bedrijfsmakelaardij
Oudenhof 2A, 4191 NW Geldermalsen
Telefoon: 0345 - 65 21 13
info@vanderhorstmakelaardij.nl

KENMERKEN

Overdracht

Status
Aanvaarding
BTW van toepassing
Bestemming

: Te huur
: Beschikbaar
: Ja
: Bedrijfsruimte

Bouwvorm

Bouwvorm
Bouwjaar

: Bestaande bouw
: 1998, Verbouwing in 2024/ 2025

Indeling

Soort Object
Totale oppervlakte
Oppervlakte bedrijfsruimte
Oppervlakte kantoor
Perceeloppervlakte

: Bedrijfsruimte met kantoor
: 1.002 m²
: 745 m²
: 257 m²
: 3.150 m²

Parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteiten
Parkeerpl. niet overdekt

: Parkeren op eigen terrein.
: 4

Diversen

Locatie
Aantal lagen
Onderhoud binnen
Onderhoud buiten

: Bedrijventerrein
: 2
: Goed
: Goed

HUURPRIJS

€ 4.900,= per maand exclusief BTW



OMSCHRIJVING

Te huur: representatief bedrijfsobject met uitzicht op de Linge - 745 m² bedrijfsruimte en 257 m² kantoor.

Modern en karaktervol bedrijfsobject met kantoorruimte aan het water.

Op een unieke locatie direct aan de rivier de Linge, bieden wij dit representatieve en recent gemoderniseerde bedrijfsobject te huur aan. Het geheel bestaat uit een ruime bedrijfshal van 745 m² waarvan 503 m² op de begane grond met aangrenzende kantoorruimte van 257 m² verdeeld over twee verdiepingen, met een fraai uitzicht op het water en een eigen terras aan de Linge.

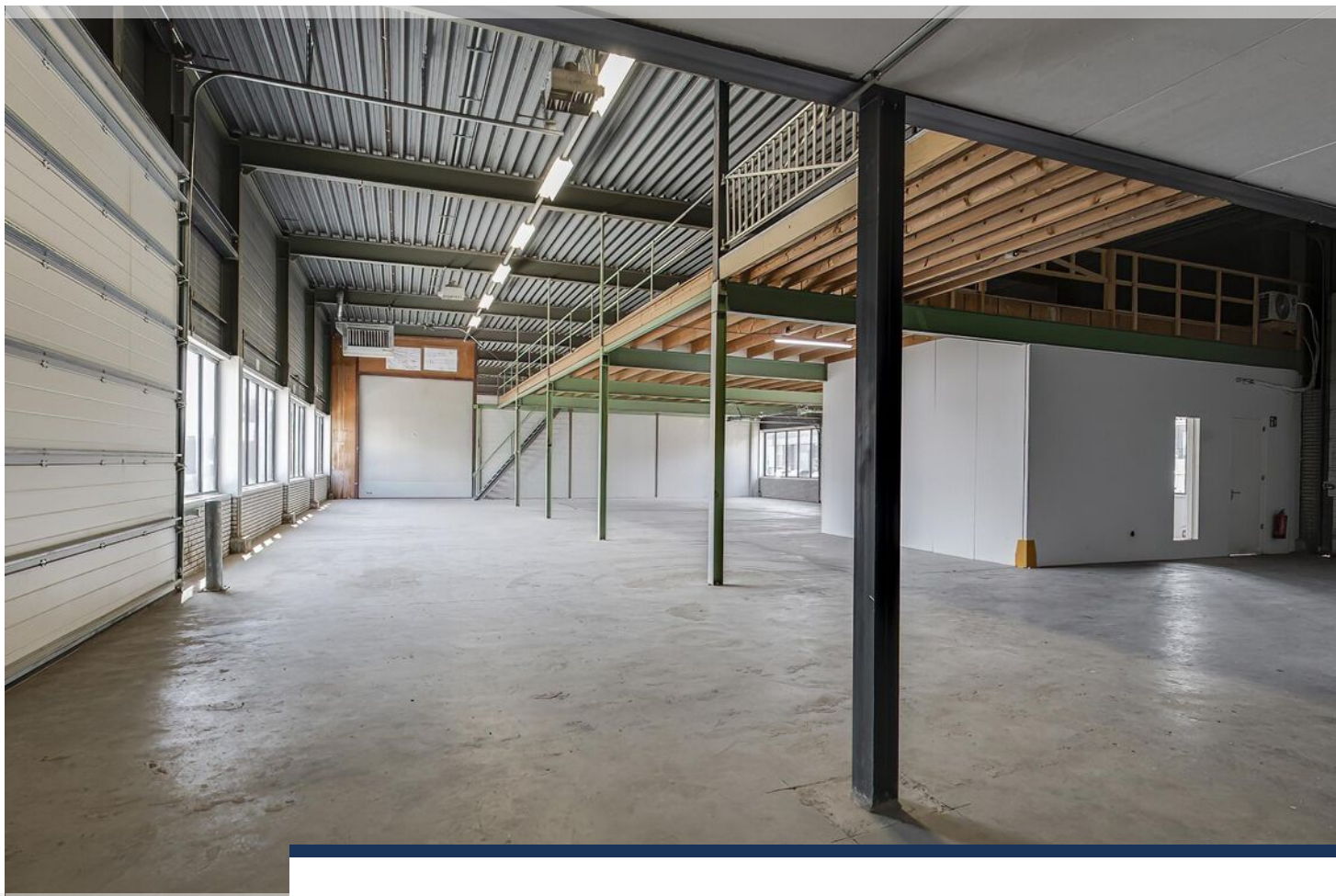
Dit bedrijfsobject combineert een functionele opzet met een inspirerende werkomgeving. Dankzij de grote raampartijen aan de waterzijde en het moderne interieur is dit de ideale vestigingsplek voor bedrijven die waarde hechten aan uitstraling én comfort. De kantoorruimten zijn recent vernieuwd en bieden een prettige, lichte werkplek met direct zicht op de rivier.

Het object maakt onderdeel uit van een groter bedrijfscomplex, maar beschikt over een zelfstandige entree, eigen voorzieningen en een zelfstandige uitstraling. De bedrijfshal is praktisch ingedeeld en voorzien van meerdere overheaddeuren, waardoor deze geschikt is voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten.

Op het buitenterrein is parkeergelegenheid beschikbaar (beperkt aantal plaatsen). Het terrein is volledig omheind en afsluitbaar, wat bijdraagt aan de veiligheid en privacy. Aan de achterzijde bevindt zich bovendien een eigen terras aan de Linge - een unieke plek voor pauzes of informele overleggen.



Kantoorruimte aan de Linge



INDELING

Indeling per bouwlaag:

BEGANE GROND

- Entree
- Ontvangstruimte met sanitaire voorzieningen
- Fraai werkkantoor met grote raampartijen
- Tweede sanitaire groep

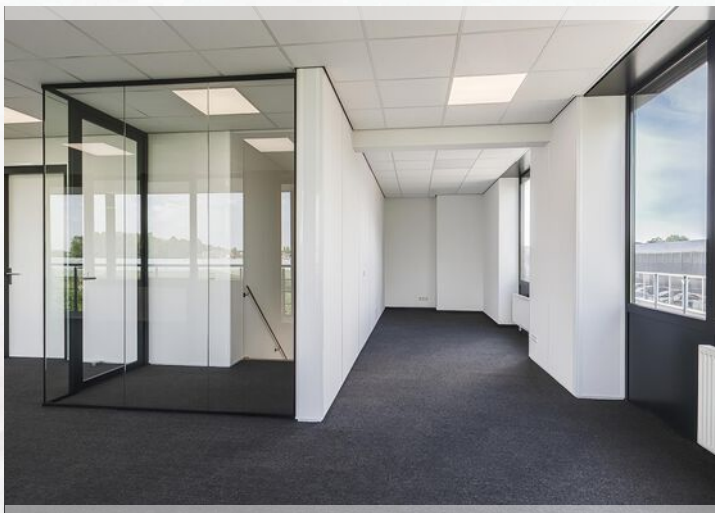
Totale oppervlakte kantoor begane grond: 92 m² - een terras aan de Linge

- Doorgang naar de bedrijfsruimte welke is voorzien van meerdere overheaddeuren (totaal 3) aan weerszijden van het gebouw
 - De bedrijfshal beschikt over een entresolvloer en is geschikt voor opslag, productie of assemblage. In de hal is ook een aparte kantineruimte aanwezig.
- Oppervlakte bedrijfsruimte begane grond 503 m².

VERVOLG INDELING

VERDIEPING

- Overloop
 - Groot open kantoor in L-vorm
 - Spreekkamer
 - Sanitaire voorzieningen met 2 toiletten, douche en cv-ruimte
 - Kantine met compleet keukenblok voorzien van magnetron, vaatwasser en koelkast.
 - Ruimte voor archiefopslag en patchkast
- Oppervlakte kantoor verdieping: 164 m²
- Entresolvloer bedrijfsruimte voor extra opslag van licht materiaal: 241 m².



OVERIGE

- Bouwjaar: oorspronkelijk 1998.
- Modernisering: volledige gevelvervanging aan de zijzijde in 2024, modernisering interieur in 2025, voorgevel wordt t.z.t. vernieuwd.
- Beschikbaar per: in overleg, op korte termijn beschikbaar.
- Voorzieningen: moderne en uitgebreide sanitaire voorzieningen, led-verlichting, verwarming middels vloerverwarming in het kantoor, (gas)heater in de bedrijfshal. De kantoorruimte is verder voorzien van airco installatie, glasvezel aansluiting, alarm en nieuw tapijt.
- Elektra aansluiting: het pand heeft een eigen meterkast met 3 x 80 Ampère aansluiting.
- Isolatie: dakisolatie in 2025 geheel vernieuwd. Beglazing in de bedrijfshal vernieuwd naar triple isolatieglas.
- Energielabel: A, label geldig t/m 2032.



BESTEMMING



Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het Omgevingsplan West Betuwe en bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' en heeft als enkelbestemming 'Bedrijventerrein' met als functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel: kleding'. Voorheen heeft hier een textielverwerkend bedrijf ingezet. Deze detailhandelsfunctie is nog steeds actueel. Andere vormen van detailhandel zijn niet toegestaan met uitzondering van productie gebonden detailhandel maximaal 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte. De algemene bestemming is echter bestemd voor gebruik door bedrijven in de milieu categorie 1 t/m 3.2. Voor inzage van het bestemmingsplan van dit pand verwijzen wij u naar de website [Omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart](https://www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart)



BUITENTERREIN EN PARKEERGELEGENHEID:

Op het verhard buitenterrein is (beperkt) parkeergelegenheid aanwezig. De ruimte is bereikbaar via de oprit die langs het gebouw loopt. Het terrein is geheel omheind en afsluitbaar met elektrisch bedienbaar hekwerk aan straatzijde.



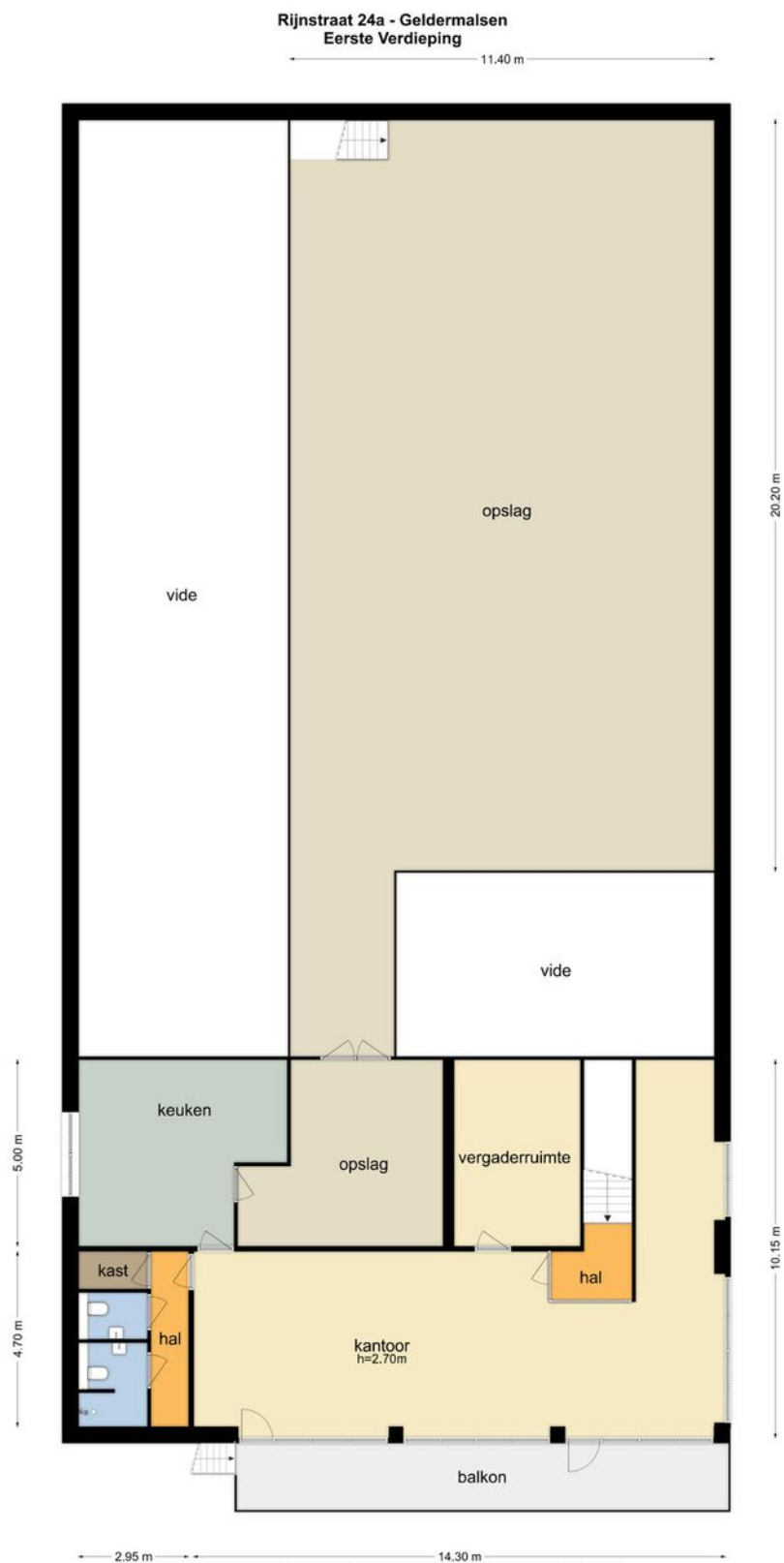
OVERIGE BIJZONDERHEDEN:

Prachtig uitzicht op rivier de Linge vanuit kantoor, geschikt voor representatieve functies en toch privacy vanwege ligging aan de achterzijde van het complex.

PLATTEGROND Begane grond

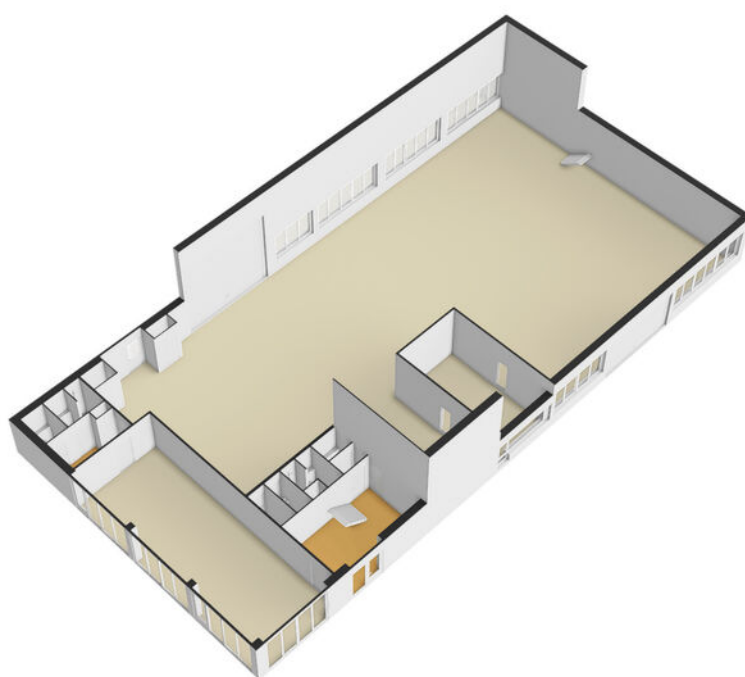


PLATTEGROND Verdieping

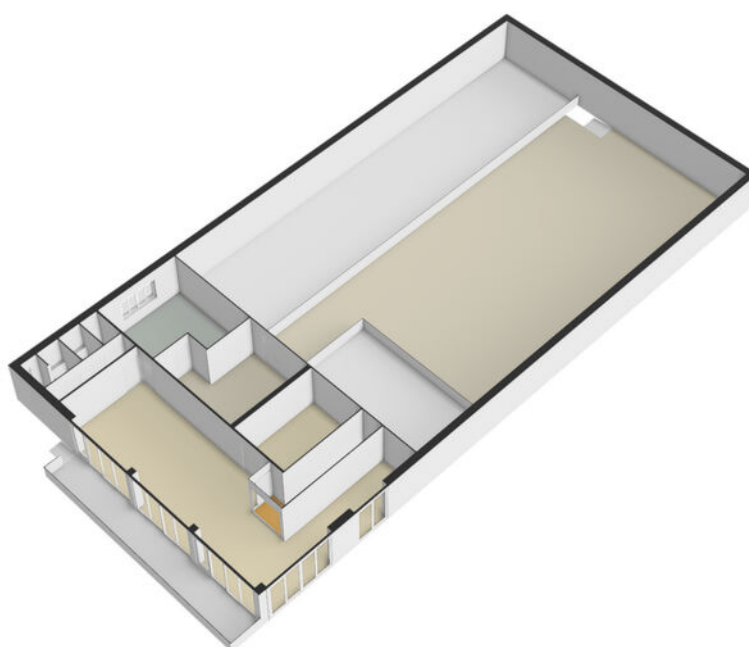


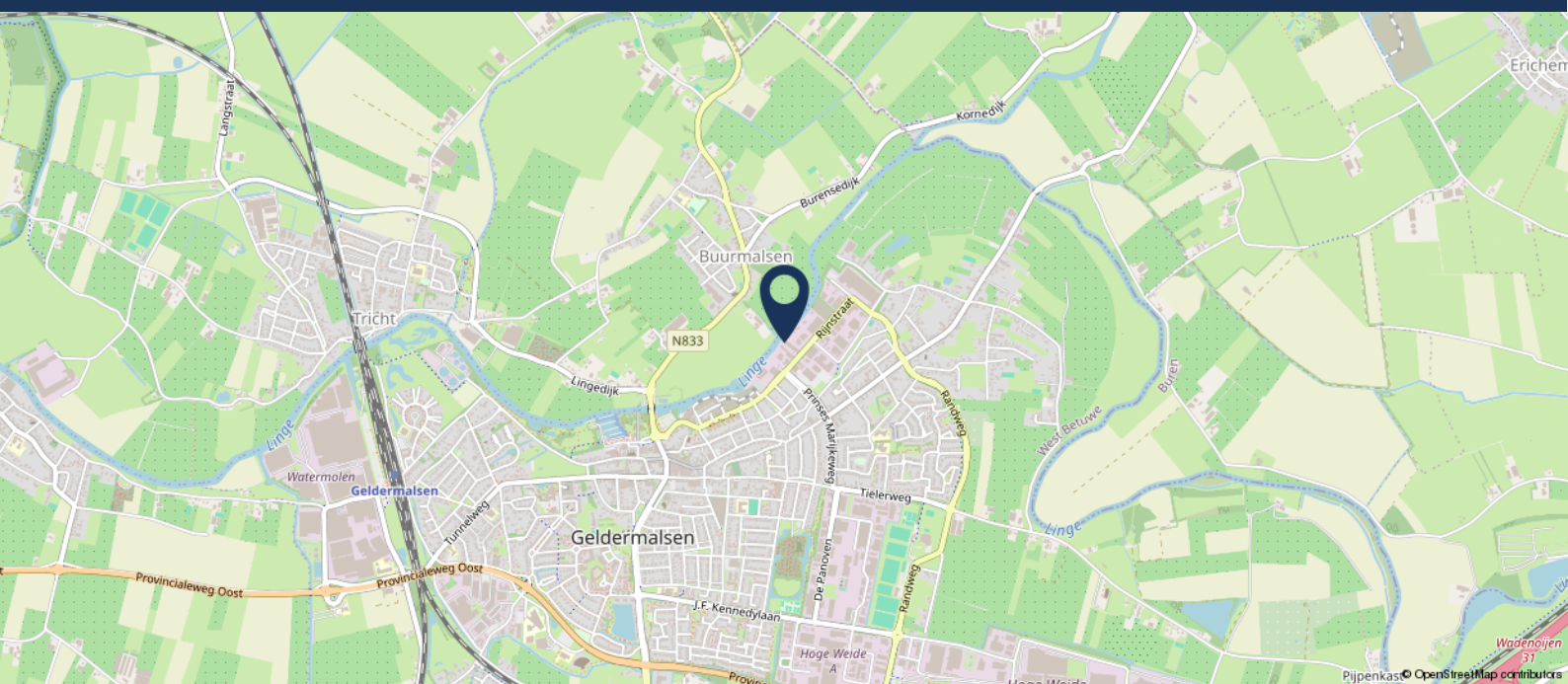
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND 3D Begane grond



PLATTEGROND 3D Verdieping





LOCATIE

Het object is gelegen aan de Rijnstraat in Geldermalsen, op een fraaie locatie direct aan de rivier de Linge. Deze plek biedt een unieke combinatie van een groene, waterrijke werkomgeving en een uitstekende bereikbaarheid.

Het centrum van Geldermalsen ligt op circa 1 kilometer afstand, met een ruim aanbod aan winkels, supermarkten, lunchrooms en andere voorzieningen. Binnen een paar minuten fietsen of wandelen bereikt u hier alles wat u nodig heeft.

De bereikbaarheid per auto is zeer goed. De op- en afrit van de A15 (Rotterdam – Nijmegen) bevindt zich op ca 8 autominuten afstand. Via deze snelweg heeft u een snelle verbinding richting de A2 bij knooppunt Deil, waarmee steden als Utrecht, 's-Hertogenbosch en Gorinchem uitstekend bereikbaar zijn.

Ook met het openbaar vervoer is de locatie aantrekkelijk. NS-station Geldermalsen ligt op nog geen 15 minuten lopen en biedt directe treinverbindingen met onder andere Utrecht, Tiel, Den Bosch en Leerdam.

Kortom: een centrale, goed bereikbare locatie in het hart van het land, met alle dagelijkse voorzieningen in de buurt en een inspirerend uitzicht over het water van de Linge.

VOORWAARDEN (BIJ HUUR)

Gas / Water / Electra	De kosten voor het verbruik van gas, water en electra zullen door de diverse nutsbedrijven rechtstreeks aan de huurder in rekening worden gebracht.
Huurtermijn	vijf (5) jaar + vijf (5) optiejaren.
Aanvaarding	Aanvaarding is op korte termijn mogelijk.
Betaling	Per maand vooruit.
Aangeboden	Het object wordt aangeboden onder voorbehoud van gunning door de eigenaar.
Huurprijsaanpassing	Jaarlijks op basis van het consumptie prijsindexcijfers voor alle huishoudens (CPI, als vastgesteld door het CBS).
Bankgarantie / Waarborgsom	Er wordt een bankgarantie of waarborgsom gevraagd ter grootte van 3 maanden huur verhoogd met BTW (en servicekosten).
Huurovereenkomst	Conform standaard huurovereenkomst NVM, vastgesteld door Raad van Onroerende zaken.
BTW-belast	Uitgangspunt is BTW-belaste verhuur. Derhalve dient bovengenoemd bedrag te worden vermeerderd met het van toepassing zijnde BTW-percentages. Indien huurder niet aan het 90% criterium voldoet, zal er van rechtswege sprake zijn van omzetbelasting vrijgestelde verhuur. Alsdan wordt de overeengekomen kale huurprijs, exclusief omzetbelasting, zodanig verhoogd dat het voor verhuurder ontstane nadeel volledig wordt gecompenseerd.
Huuraanbieding	Een huuraanbieding en/of huurovereenkomst wordt uitgebracht onder voorbehoud van goedkeuring van gunstige uitkomst van het Customer Due Diligence-onderzoek (financieel, juridisch en integriteit) van huurder. Huurder dient hiertoe aan verhuurder nader gevraagde stukken te overleggen zodat verhuurder haar vereiste onderzoek kan uitvoeren.

Vragen?

Bel 0345 - 65 21 13 of mail naar info@vanderhorstmakelaardij.nl

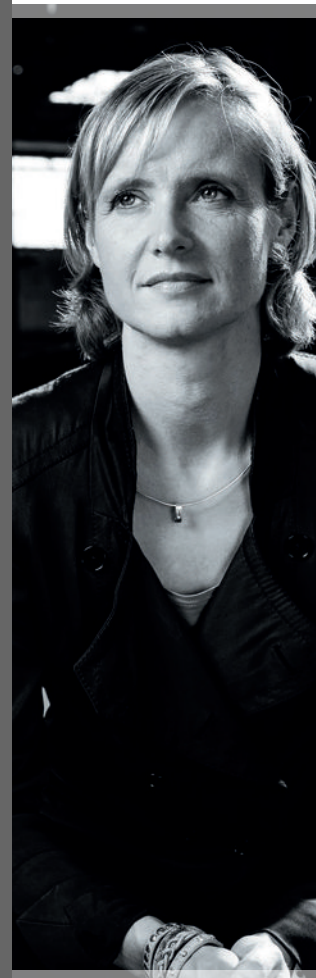
HET KANTOOR, EEN FAMILIEBEDRIJF

Verhuren, verkopen, taxeren en beheren van winkels, bedrijfspanden, kantoren, logistieke gebouwen en bouwgronden: dát is voor ons dagelijkse kost. De regio kennen we door ons uitgebreide netwerk op onze duim en we zijn persoonlijk betrokken bij al onze klanten. Daar zijn we dan ook trots op!

Wij denken graag mee én out of the box, altijd met oog voor detail. Waarin uit zich dat? Samen met u wandelen we graag buiten de geijkte paden. Uiteraard wagen we ons ook op het gewone pad, als u dat beter past. Zolang we maar de oplossing creëren die het beste voor ú is. Zodat u weer vooruit kunt in een bedrijfshuisvesting die uw onderneming op het lijf geschreven is.

Tot nu 'bemannen' we de zaak met enkel vrouwen. Vakvrouwship staat dan ook voorop, net als persoonlijke aandacht. Ons gevarieerde team van specialisten, van taxateurs tot makelaars tot VvE-deskundigen, staat voor elke zakelijke vastgoedvraag voor u klaar. Met een vleugje humor, een no-nonsense mentaliteit en een drive en passie voor hard werken.

Welk pad mogen we met u bewandelen?



*Wendy van
der Horst*

NADERE INFORMATIE

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor:

Van der Horst Bedrijfsmakelaardij

Telefoonnummer: 0345-65 21 13,

Mailadres: info@vanderhorstmakelaardij.nl.

De door Van der Horst Bedrijfsmakelaardij o.g. en verkoper / verhuurder verstrekte informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg. Hoewel de informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, wordt noch door de makelaar, noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte, nog te verstrekken of vermelde gegevens. Aan afwijkingen in de tekst, maten en tekeningen kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Ons volledige aanbod staat vermeld op: **www.vanderhorstmakelaardij.nl**

Tevens zijn wij te vinden op:     



HEEFT U INTERESSE?

Neem contact met ons op!



Bel 0345 - 65 21 13 of mail naar info@vanderhorstmakelaardij.nl

van der Horst
bedrijfsmakelaardij

Van der Horst Bedrijfsmakelaardij
Oudenhof 2A, 4191 NW Geldermalsen
Telefoon: 0345 - 65 21 13
info@vanderhorstmakelaardij.nl



www.vanderhorstmakelaardij.nl