VAN DER HORST
Bedrijfsmakelaardij

TE HUUR



Nieuwe Steeg 102

Buurmalsen

Kantoorvilla op Landgoed Burghmalsen

€ 7.250,= per maand

Exclusief btw en servicekosten

TE HUUR

Exclusieve kantoorvilla

Op het prestigieuze Landgoed Burghmalsen staat een unieke nieuwbouw kantoorvilla, speciaal ontworpen voor ondernemers en bedrijven die exclusiviteit, privacy en een hoogwaardige werkomgeving zoeken. Dit representatieve pand is fraai geïntegreerd in het landschap, met een verfijnde architectuur die aansluit bij het naastgelegen landhuis.

De kantoorvilla bestaat uit drie verdiepingen, met een souterrain en twee lichte, ruime bouwlagen boven de grond. Totale oppervlakte circa 488 m².
De combinatie van stijlvolle architectuur, hoogwaardige afwerking en doordachte indeling zorgt voor een werkomgeving die zowel functioneel als inspirerend is.

Oppervlakten per bouwlaag

Souterrain: circa 183 m²
Begane grond: circa 160 m²
Eerste verdieping: circa 145 m²
Totaal: circa 488 m²

Deze oppervlakten zijn een inschatting op basis van de bouwtekening. Er is geen sprake van een NEN 2580-berekening.

€ 7.250
Per maand, excl. btw en servicekosten

Circa 488 m²
Totale oppervlakte

10
Parkeerplaatsen, in principe

4
Laadpunten, in principe



Een unieke werkplek in een groene omgeving.

Werken op Landgoed Burghmalsen

Kenmerken

Exclusief karakter – Een unieke kantoorvilla op een landgoed, ideaal voor bedrijven die zich willen onderscheiden.
Ruimte en rust – Gelegen midden in het groen, met uitzicht op een waterpartij en de omliggende natuur.
Optimale werkomgeving – Een hoogwaardige afwerking en moderne faciliteiten die aansluiten bij de wensen van de veeleisende professional.
Fraai ontworpen veranda – Achter het kantoor bevindt zich een stijlvol afgewerkte veranda met vrij uitzicht op het landschap met waterpartij.
Desgewenst deelverhuur, maar verhuur aan 1 partij heeft de voorkeur.

Een werkplek die inspireert

Deze kantoorvilla op Landgoed Burghmalsen is perfect voor organisaties die waarde hechten aan uitstraling, exclusiviteit en een hoogwaardige werkomgeving. Een unieke kans om uw bedrijf te vestigen op een locatie die rust, klasse en centrale bereikbaarheid combineert.
Interesse? Neem contact met ons op voor meer informatie of een bezichtiging op locatie.



Een eigen oprijlaan







De kantoorvilla







Souterrain

Functioneel en efficiënt ingericht

Het souterrain biedt kantoor-, vergader- fitness-, behandel- of loungeruimte en technische faciliteiten, ideaal voor ondersteunende functies.
Twee ruime kantoorruimtes, ideaal als teamkamer of vergaderruimtes.
Opslagruimte/kast, geschikt voor archief of materialen.
Technische ruimte, waar installaties zoals klimaatbeheersing en elektra zijn ondergebracht.
Sanitaire voorzieningen, inclusief een badkamer en toilet.
Mogelijkheid tot aanbrengen lift. Deze is niet in de huurprijs inbegrepen.
Dankzij de goede lichtinval in het plafond en het gebruik van hoogwaardige materialen voelt dit souterrain niet als een kelder, maar als een volwaardige werkplek.

Oppervlakte: circa 183 m²

Inschatting op basis van de bouwtekening; geen NEN 2580-berekening.



Begane grond

Representatieve entree en royale werkruimtes

De begane grond is ontworpen om een gastvrije en inspirerende werkomgeving te bieden.
Statige entree met een ruime ontvangsthal, openslaande deuren met glas in lood naar de hal.
Royale kantoorruimtes, flexibel in te richten als open werkplekken, directiekantoren of vergaderruimtes. De 2 kantoren aan achterzijde zijn voorzien van een houtkachel en tuindeuren.
Pantry met complete inbouwkeuken inclusief Quooker
Sanitaire voorzieningen.
Fraai uitgevoerde veranda aan de achterzijde, met een prachtig uitzicht op groen en waterpartij.
De combinatie van grote ramen, hoogwaardige afwerking en een directe verbinding met het buitenleven maakt deze verdieping uitermate geschikt voor bedrijven die stijl en comfort willen combineren.

Oppervlakte: circa 160 m²

Inschatting op basis van de bouwtekening; geen NEN 2580-berekening.



Entree en ontvangst







Kantoorruimten







Werkruimten aan de veranda







Afwerking en voorzieningen





Eerste verdieping

Exclusieve en lichte kantoorruimte

De bovenste verdieping biedt een indrukwekkende kantoorruimte onder het karakteristieke dak.
Grote open kantoorruimten, ideaal voor een inspirerende werkplek met panoramisch uitzicht over het landgoed.
Extra pantry op de overloop.
Ruime overloop met statige trappartij voorzien van design verlichting.
Voorzien van een apart toilet met fontein.
Deze verdieping leent zich uitstekend voor directiekantoren, een stijlvolle vergaderruimte of een luxe flexwerkruimte voor teams.

Oppervlakte: circa 145 m²

Inschatting op basis van de bouwtekening; geen NEN 2580-berekening.



Uitzicht en pantry







Sanitair en veranda





Uitzicht vanaf de veranda

Sfeerimpressie – mogelijke inrichting. Dit aangeleverde beeld is met AI bewerkt: belichting en grasgazon zijn aangepast. Het toont niet de huidige terreininrichting.



Groen en water





Huurprijs en praktische informatie

Huurprijs

Huurprijs gehele object: € 7.250,= per maand excl. BTW en servicekosten

Oplevering

De bouw is gereed. Aan het buitenterrein wordt nog de laatste hand gelegd.

Toegang

Het gebouw is toegankelijk middels een eigen oprijlaan met poort. Toegangscontrole middels camera beveiliging. De poort is per bouwlaag te bedienen.

Parkeren en laden

Op het terrein aan de oprijlaan vlak voor het gebouw is een parkeerterrein aangelegd met laadpalen voor elektrische auto's. In principe wordt voorzien in 10 p-plaatsen incl. 4 laadpunten.

Installaties

De kantoorruimten worden gebruiksklaar opgeleverd op een uitgebreid installatieniveau met o.a. airco installatie, warmte terugwin installatie, gas gestookte verwarming, op de begane grond 2 houtkachels, zonnepanelen op het dak, water ontharder.

Afwerking en stoffering

Qua afwerking worden de ruimten o.a. voorzien van een plavuizenvloer bij de entree hal en sanitaire ruimten, pvc vloer in de kantoren.
Huurder dient zelf te zorgen voor verdere stoffering zoals raambekleding.

Deelverhuur

Deel verhuur in 2 delen mogelijk. Hierbij zal de begane grond 50/50 worden verdeeld en wordt of het souterrain of de eerste verdieping gehuurd. Bij deel huur wordt de veranda gesplitst zodat elke huurder over een eigen buitenruimte beschikt.

Ligging en bereikbaarheid

Ondanks de rustige ligging is de kantoorvilla uitstekend bereikbaar:
Snelweg A15 op 10 minuten rijden, met directe aansluiting op de A2 bij knooppunt Deil of direct via Culemborg
NS-station Geldermalsen op 4 km afstand, met snelle treinverbindingen naar Utrecht/ Amsterdam en Den Bosch
Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, exclusief voor huurders en hun bezoekers.



Huurvoorwaarden

Huurtermijn en opzegging

De eerste huurtermijn is bij voorkeur 5 jaar of langer met een mogelijkheid op een verlengingsperiode.
De opzegtermijn bedraagt 12 maanden vóór het einde van de huurperiode, en dient schriftelijk te worden gedaan.

Betaling

Huurbetaling geschiedt maandelijks, vooruit. Servicekosten worden tegelijkertijd in rekening gebracht.

Huurprijsaanpassing

De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de Consumentenprijsindex (CPI) zoals gepubliceerd door het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek). De eerste indexering vindt plaats één jaar na de ingangsdatum van de huurovereenkomst.

Gebruik

Het gehuurde mag alleen worden gebruikt voor het doel waarvoor het is verhuurd (in dit geval kantoorruimte). Wijzigingen in het gebruik dienen vooraf schriftelijk te worden goedgekeurd door de verhuurder.

Waarborgsom of bankgarantie

Bij aanvang van de huurovereenkomst dient een waarborgsom of bankgarantie te worden gesteld ter hoogte van drie maanden huur inclusief servicekosten en BTW. Dit dient als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de huurder.

Toestemming voor aanpassingen

Huurders mogen geen wijzigingen of aanpassingen aanbrengen aan het pand zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder. Dit omvat zowel bouwkundige als cosmetische aanpassingen.

Servicekosten

Onderhoud en servicekosten

Uitgangspunt is dat huurder zelf zorg draagt voor klein onderhoud aan het gebouw, regulier preventief onderhoud aan de installaties en glasbewassing buitenzijde en terrein onderhoud. Indien gewenst kan dit verzorgd worden door verhuurder.
Indien gewenst of bij deelverhuur worden dan naast de huurprijs ook servicekosten in rekening gebracht.

Werkzaamheden en verbruik

Onderhoud van de buitenruimtes
Glasbewassing
Klein onderhoud brandbeveiliging, brandblus apparatuur en cv-ketel, andere gebouw gebonden installatie en onderhoud alarm, toegangscontrole etc.
Onderhoud buitenterrein direct bij het kantoor en de parkeerplaats.
Jaarlijks schoonsteenveger i.v.m. twee houtkachels.
Bij deelhuur: energieverbruik (elektriciteit, water, verwarming)
in alle gevallen: onderhoud poort met toegangssysteem.

Verrekening

De servicekosten worden jaarlijks na verrekend.

Btw en huuraanbieding

Btw-belaste verhuur

Uitgangspunt is BTW-belaste verhuur. Derhalve dient bovengenoemde bedragen te worden vermeerderd met het van toepassing zijnde BTW-percentage. Verhuur aan niet-BTW plichtige partijen is niet mogelijk.

Huuraanbieding

Een huuraanbieding en/of huurovereenkomst wordt uitgebracht onder voorbehoud van goedkeuring van gunstige uitkomst van het Customer Due Diligenceonderzoek (financieel, juridisch en integriteit) van huurder.
Huurder dient hiertoe aan verhuurder nader gevraagde stukken te overleggen zodat verhuurder haar vereiste onderzoek kan uitvoeren.

Disclaimer

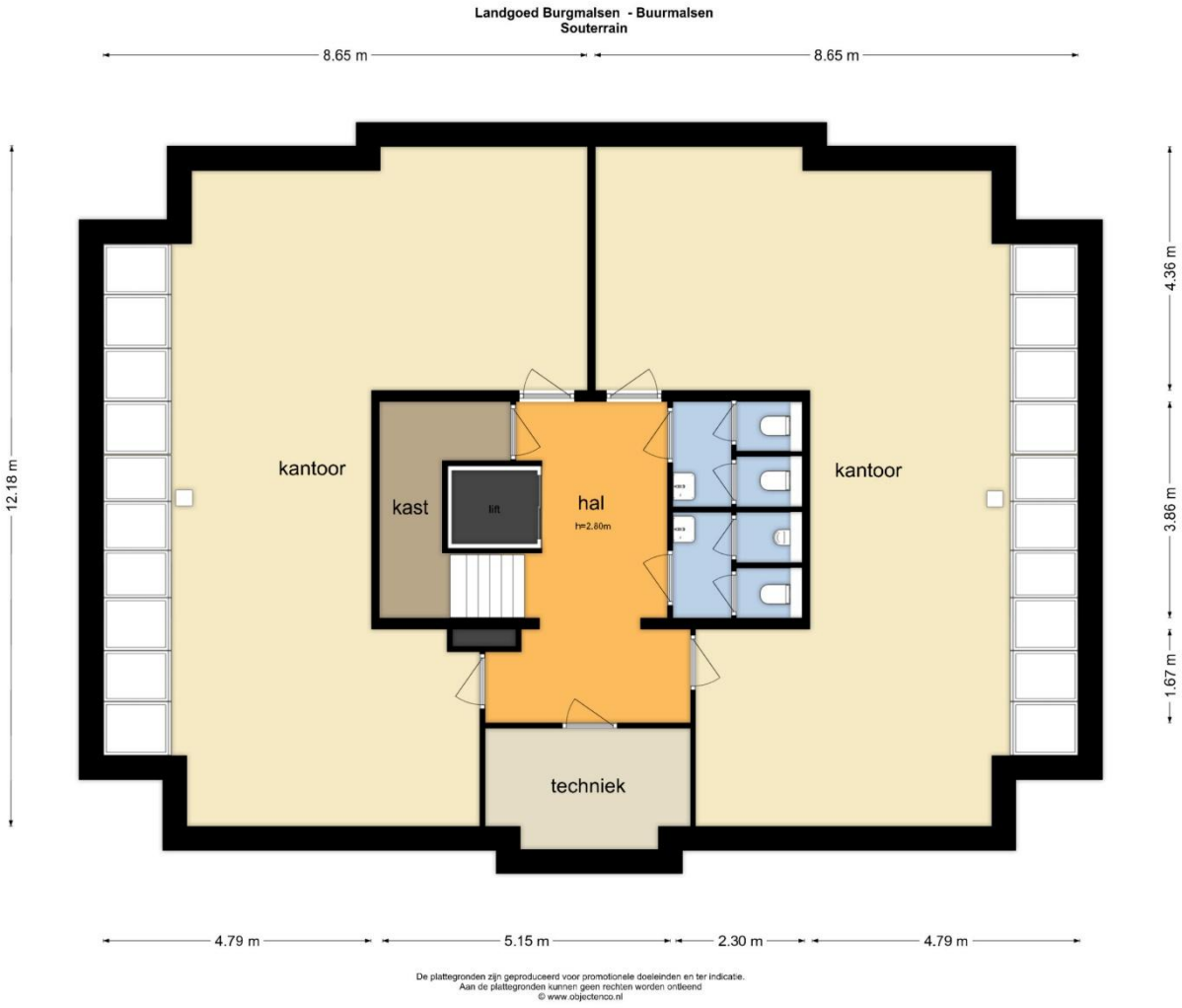
De door Van der Horst Bedrijfsmakelaardij en verhuurder verstrekte informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg of voor het uitbrengen van een bod.

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.

De kantoorvilla bij avond



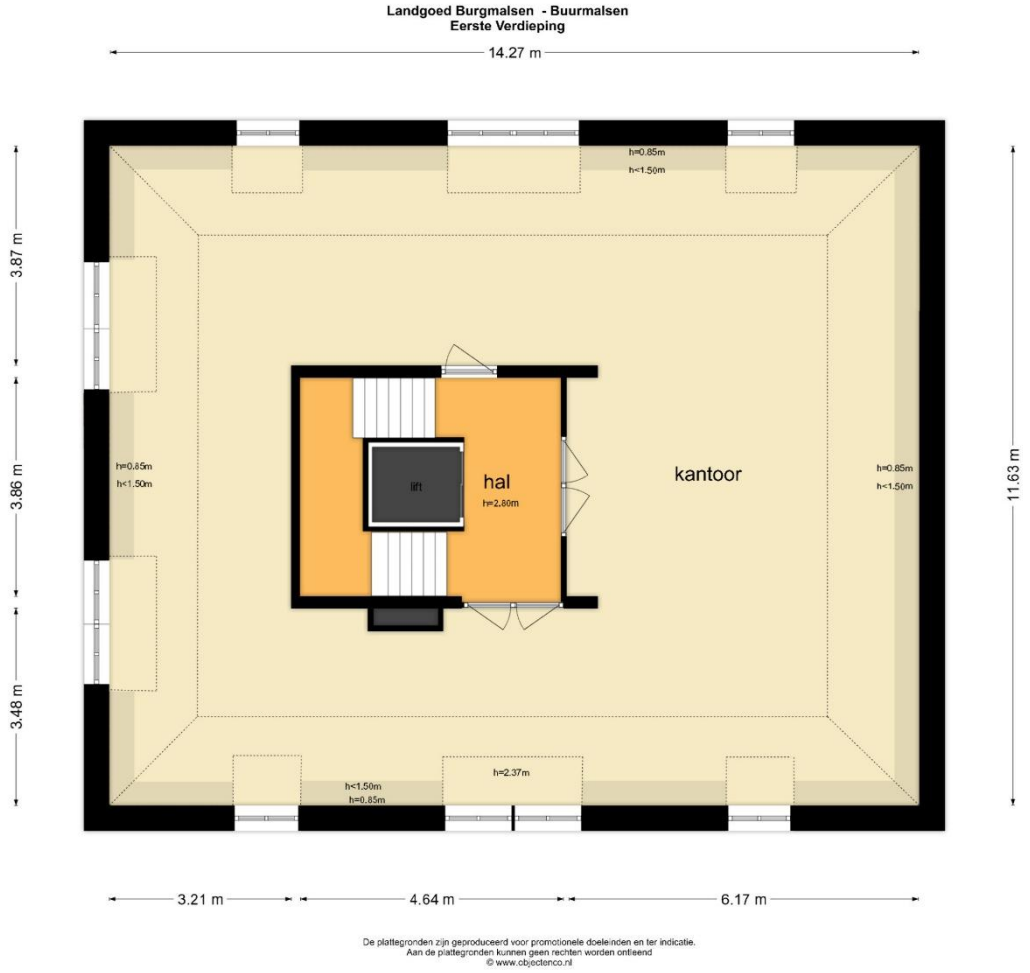
Plattegrond souterrain



Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



Uw volgende stap begint hier

Nieuwe bedrijfshuisvesting moet passen bij uw onderneming, vandaag én in de komende jaren. Zoekt u meer ruimte, een andere locatie of een betere combinatie van bedrijfsruimte en kantoor? Van der Horst helpt u de mogelijkheden helder te krijgen en de juiste afweging te maken.

Wij kennen de bedrijfspanden, ondernemers en ontwikkelingen in de Betuwe en Bommelerwaard. Samen bespreken we uw wensen en zoeken we naar de ideale bedrijfsruimte voor uw onderneming. Ook als die ruimte nog niet in ons aanbod staat.

Heeft u zelf een pand op het oog dat wij niet in portefeuille hebben? Ook dan kunt u ons inschakelen voor een taxatie. Zo krijgt u een onderbouwd beeld van de waarde, bijvoorbeeld voor uw aankoopbeslissing of financiering.

Past deze kantoorvilla bij uw plannen?

Plan een bezichtiging bij Nieuwe Steeg 102. We laten u het pand zien en bespreken hoe de ruimte aansluit op uw onderneming.

0345-65 21 13 · info@vanderhorstmakelaardij.nl

De Elzenhof 5A · 4191 PA Geldermalsen

www.vanderhorstmakelaardij.nl

Dit zijn *wij*

Achter iedere opdracht staat een vast team. Makelaars en taxateurs werken samen met de binnendienst aan dezelfde dossiers. Overleggen gaat daardoor snel, en uw verhaal hoeft u nooit twee keer te vertellen. Ook als een traject anders loopt dan gepland, weet u bij wie u terechtkunt. Veel klanten komen terug voor een volgende opdracht.



Wendy van der Horst BRE RT RM - *NVM Register makelaar en Register taxateur*

Combineert marktkennis, waarderingskennis en ervaring voor strategisch advies bij belangrijke vastgoedbeslissingen.



Mandy van Zanten RM
NVM Register makelaar

Begeleidt ondernemers deskundig bij de verkoop, verhuur, aankoop en huur van commercieel vastgoed.



Ilse van Wees RT
Register taxateur BV

Specialist in bedrijfsmatige vastgoedwaarderingen voor financiering, aankoop, overdracht en fiscale doeleinden.



Monique van der Horst
Binnendienst

Zorgt achter de schermen voor een zorgvuldige afhandeling, heldere communicatie en een soepel verloop van ieder traject.



Lisanne de Haer
Commercieel medewerker

Verbindt klant, markt en makelaar en ondersteunt het commerciële traject van eerste contact tot afronding.

Waarom ondernemers voor *Van der Horst* **kiezen**

- ***Gespecialiseerd in bedrijfspanden.*** Al 35 jaar, met de focus op grotere en complexere trajecten.
- ***Kennis van de Betuwe.*** Wij kennen de ondernemers en beleggers achter het aanbod en zien waar kansen ontstaan.
- ***Advies vóór de transactie.*** U kent de mogelijkheden en de risico's van uw pand, nu en op de lange termijn, voordat u een keuze maakt.
- ***Eén verantwoordelijke makelaar.*** U belt rechtstreeks met degene die uw traject begeleidt. Dat scheelt u tijd.
- ***Alles onder één dak.*** Makelaardij, taxaties, vastgoedbeheer en VvE beheer zitten in één kantoor. Dat kantoor blijft uw pand ook na de transactie kennen.

Staat er een beslissing over uw bedrijfspand op de planning?
Plan een vrijblijvend adviesgesprek. Wij komen bij u langs en bespreken wat er speelt. Wilt u verkopen of verhuren? Dan ontvangt u van ons een realistisch waardeadvies. U weet daarna wat een verstandige volgende stap is, ook als u nog geen concrete plannen heeft.

info@vanderhorstmakelaardij.nl | 0345-65 21 13



Ook na de *transactie* betrokken

Van der Horst is meer dan een makelaar. Bij veel klanten begint de samenwerking met een verkoop of verhuur, en daarna loopt die gewoon door. Naast de makelaardij verzorgt het kantoor ook vastgoedbeheer en VvE beheer voor commercieel vastgoed. U houdt zo dezelfde partij voor uw pand, ook als het al jaren in uw bezit is. Dat maakt het advies sterker. De beheerders zien elke dag hoe panden presteren en wat huurders vragen en die kennis komt terug in elk waarde advies. Komt er in een beheerd pand een ruimte vrij, dan pakt hetzelfde kantoor de verhuur op.

Vastgoedbeheer

Verhuurd commercieel vastgoed vraagt om goed beheer. Wij verzorgen het huurderscontact en de huurincasso, het technisch beheer, de financiële administratie en het contractbeheer.

Wij ondersteunen onder andere bij:

- Huurderscontact en communicatie
- Technisch beheer en onderhoud
- Financiële administratie
- Contractbeheer
- Coördinatie van werkzaamheden
- Marketing van beschikbare ruimten

VvE beheer

Van der Horst beheert commerciële VvE's in onder andere bedrijfsverzamelgebouwen en kantoorcomplexen, ook in gemengde gebouwen.

Het beheer omvat het financieel en technisch beheer en de meerjarenonderhoudsplanning. Ook de vergaderingen verzorgen wij. Bij nieuwbouw of herontwikkeling richten wij de VvE in voor de ontwikkelaar. Het gebouw is dan vanaf de oplevering goed geregeld.

Onze dienstverlening bestaat onder andere uit:

- Financieel en administratief beheer
- Technisch beheer en onderhoud
- Vergaderingen en verslaglegging
- Meerjarenonderhoudsplanning
- Contact met eigenaren en leveranciers

Nog meer weten over onze andere diensten? Vraag ook naar onze brochures over Vastgoedbeheer en VvE-beheer.





VAN DER HORST
Bedrijfsmakelaardij

De Elzenhof 5A | 4191 PA Geldermalsen | 0345-65 21 13
info@vanderhorstmakelaardij.nl | **www.vanderhorstmakelaardij.nl**