

TE HUUR



Edisonring 6, Dodewaard

Huurprijs kantoor € 100 p/m² - Bedrijfsruimte € 70 p/m²

Joop van Mourik Makelaars
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden

0488 - 44 29 06
www.joopvanmourik.nl
info@joopvanmourik.nl



WIJ WETEN VAN WONEN





Kenmerken

Bouwaard
Traditioneel gebouwd

Kantoorruimte **885 m²**
Bedrijfsruimte **275 m²**

Perceeloppervlakte
2496 m²

Kadastrale aanduiding
- **Dodewaard**
- **C**
- **1270**

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Omschrijving

TE HUUR: Hoogwaardig Kantoor/bedrijfsobject aan de A15 Edisonring 6, 6669 NB Dodewaard
Een unieke kans — een pand als dit komt maar zelden beschikbaar.
Op het moderne bedrijventerrein De Bonegraaf in Dodewaard, direct gelegen aan de op- en afritten van de A15 verschijnt komend voorjaar een aan de buitenzijde compleet gerestyled en toekomstbestendig bedrijfscomplex op de markt. Het object zal in eigendom komen van Emarkable E-commerce, die zelf het grootste deel van de bovenverdieping gaat gebruiken. De overige ruimtes worden aangeboden voor verhuur, compleet vernieuwd en met een frisse moderne uitstraling.

Beschikbare ruimtes:

700 m² Kantoorruimte op de begane grond, aan de zijde van de A15

Indeling:

Royale centrale entree 116 m² met vide, trapopgang en pantry

Spreekkamer 31,3 m²

5 moderne kantoorruimtes van:

o 47,9 m²

o 95,8 m²

o 45,4 m²

o 95,8 m²

o 28,8 m²

Kantine 57,8 m²

Magazijn 41,7 m²

Serviceafdeling 110,9 m²

Technische ruimte 41,7 m²

Dubbele toiletgroep 15 m²

Hal 20 m²

Bedrijfsruimte begane grond 275 m²

Gelegen aan de zijde van de Edisonring, voorzien van:

Eigen entree 9,1 m²

Opslag/bedrijfsruimte 266,1 m² met vrije hoogte van 7 meter

2 overheaddeuren, optioneel bespreekbaar fraaie grote glaspartijen voor optimale lichtinval



Kantoorruimte 1e Verdieping 185 m²

Met eigen representatieve entree aan de oostzijde van het pand op de onderhouden en licht door de vele raampartijen.

- Energielabel A++
- Systeemplafonds met inbouwverlichting
- Vloerverwarming (CV-installatie)
- Airconditioning
- Mechanische ventilatie
- Alarminstallatie
- Tegelvloeren in centrale hal, elders vloerbedekking of betonvloeren
- Luxe volledig betegelde toiletgroepen
- Pantry's met moderne inbouwkeukens
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein

Huurmogelijkheden

Het pand kan in zijn geheel worden gehuurd door één partij, maar gedeeltelijke verhuur behoort eveneens tot de mogelijkheden. Hierbij streeft verhuurder wel naar een logische en complete invulling van de ruimtes.

De bedrijfsruimte is afzonderlijk of in combinatie met kantoorruimte te huren, wel dient de huurder een "rustig" bedrijf te hebben gezien de aangrenzende kantoorruimtes

Ondernemershub

Wanneer zich meerdere geïnteresseerden aanmelden overweegt verhuurder om een gedeelte van het pand als Ondernemershub in te richten, dit zou voor (lokale) ondernemers, visionairs en doeners een mooi broedplaats kunnen worden voor ideeën, innovatie en samenwerking in het hart van de Betuwe.

Interesse?

Hebt u interesse om het pand geheel of gedeeltelijk huren of andere ideeën neem dan altijd contact met ons op. We gaan dan graag met u en de verhuurder om de tafel om de mogelijkheden te bespreken.

Bestemming

Volgens het bestemmingsplan Bedrijventerrein, Neder-Betuwe (27-06-2013) en het omgevingsplan (19-02-2024) heeft het pand over

de bestemming Bedrijventerrein, met diverse gebruiksmogelijkheden.

Huurprijzen

Kantoorruimte: € 100,- per m² per jaar exclusief omzetbelasting

Bedrijfsruimte: € 70,- per m² per jaar exclusief omzetbelasting

Servicekosten: Er wordt een nog een plan opgesteld voor de servicekosten, deze komen bovenop de huurprijs.

Bij gedeeltelijke verhuur kan een afwijkende huurprijs worden voorgesteld.

Huurvoorwaarden

Aanvaarding in overleg, naar verwachting medio mei 2026

Huurovereenkomst: ROZ-model bedrijfsruimte

Huurtermijn: in overleg

Zekerheidsstelling: waarborgsom van 3 maanden huur exclusief omzetbelasting.

Omzetbelasting: : Indien huurder niet aan het zgn. '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 financiële nadeel wordt gecompenseerd.

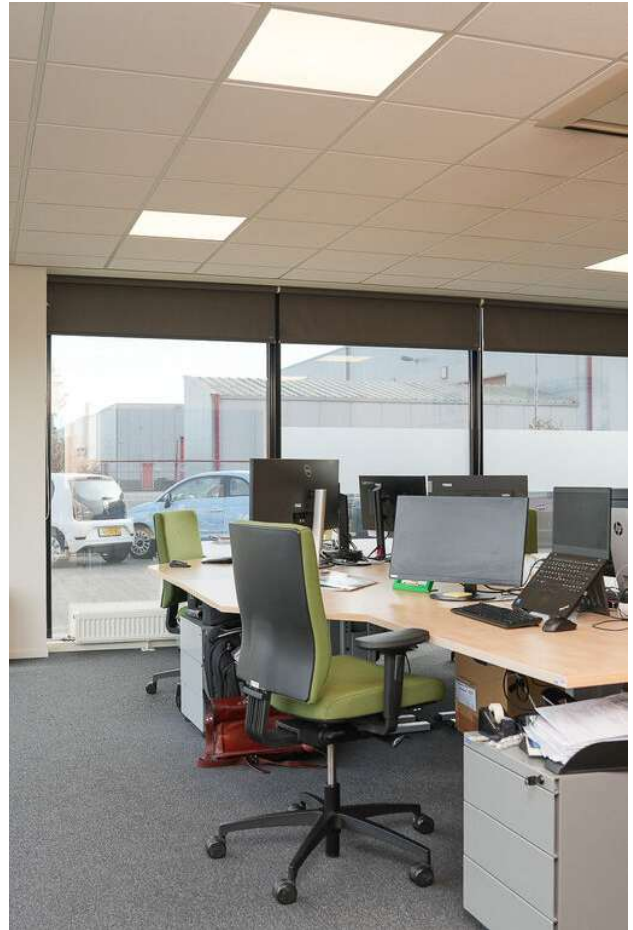
Alle vermelde maten en vierkante meters zijn circa.

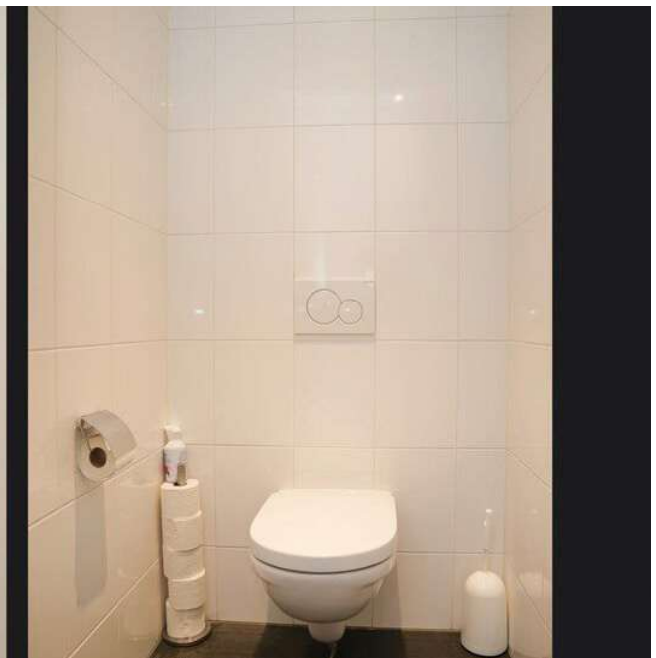
Restyle buitenkant o.v.v. goedkeuring.

We hopen binnenkort graag wat van u te horen of te zien !



















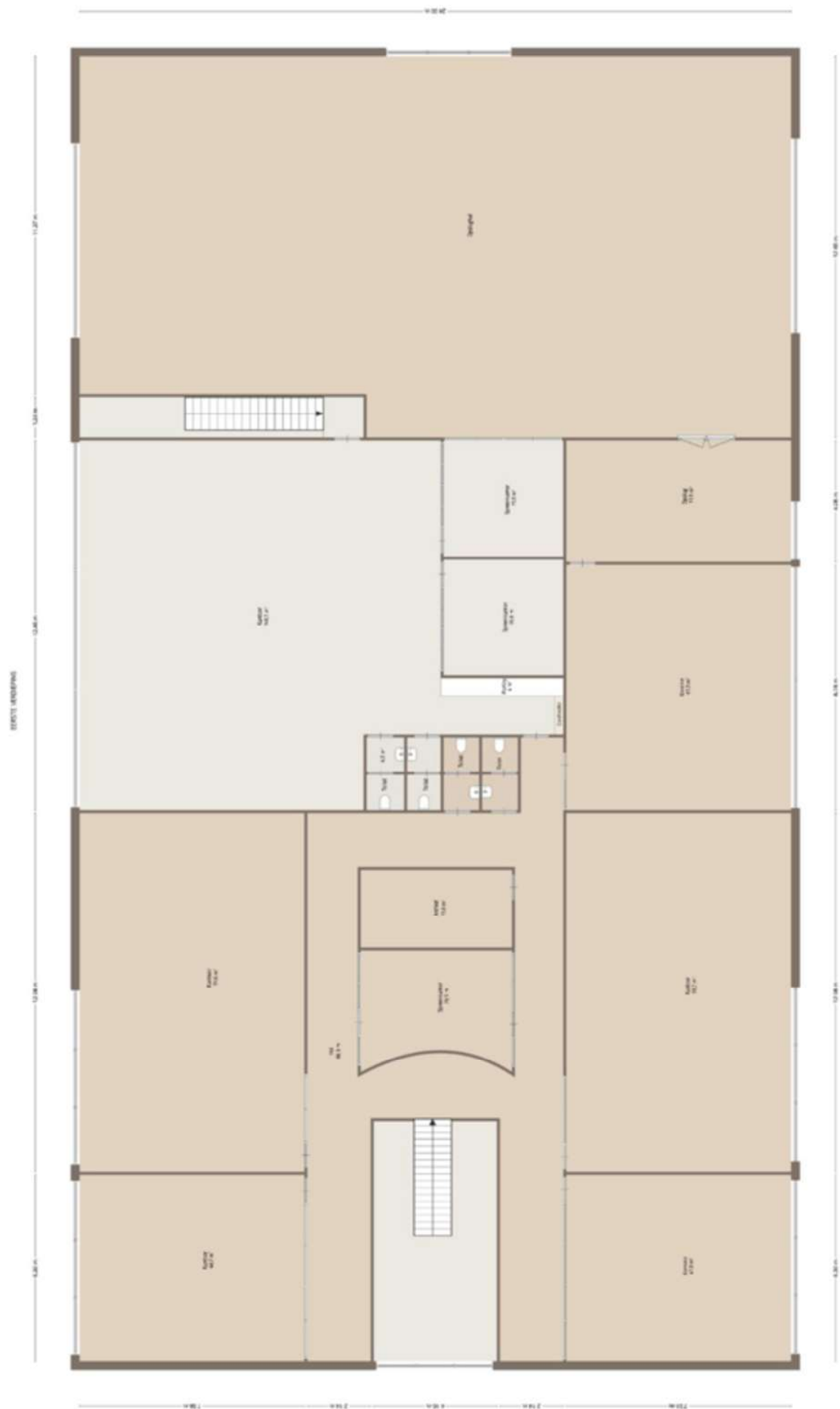










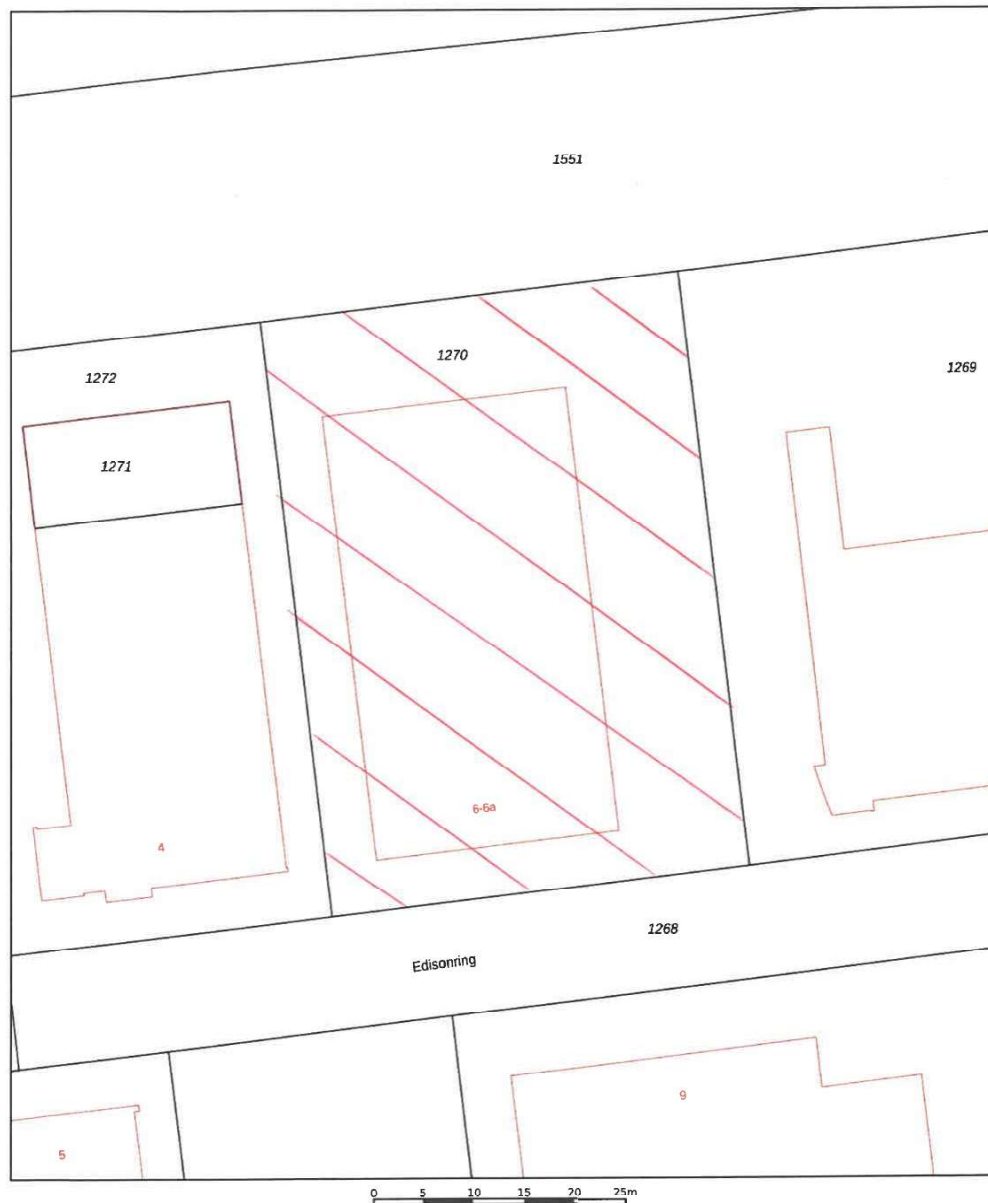


Kadaster

Ontdek het perceel...
van Edisonring 6

Kadastrale kaart

Uw referentie: jvm



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer
Ligging:

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrat
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Dodewaard
Streek	C
Perceel	1270

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

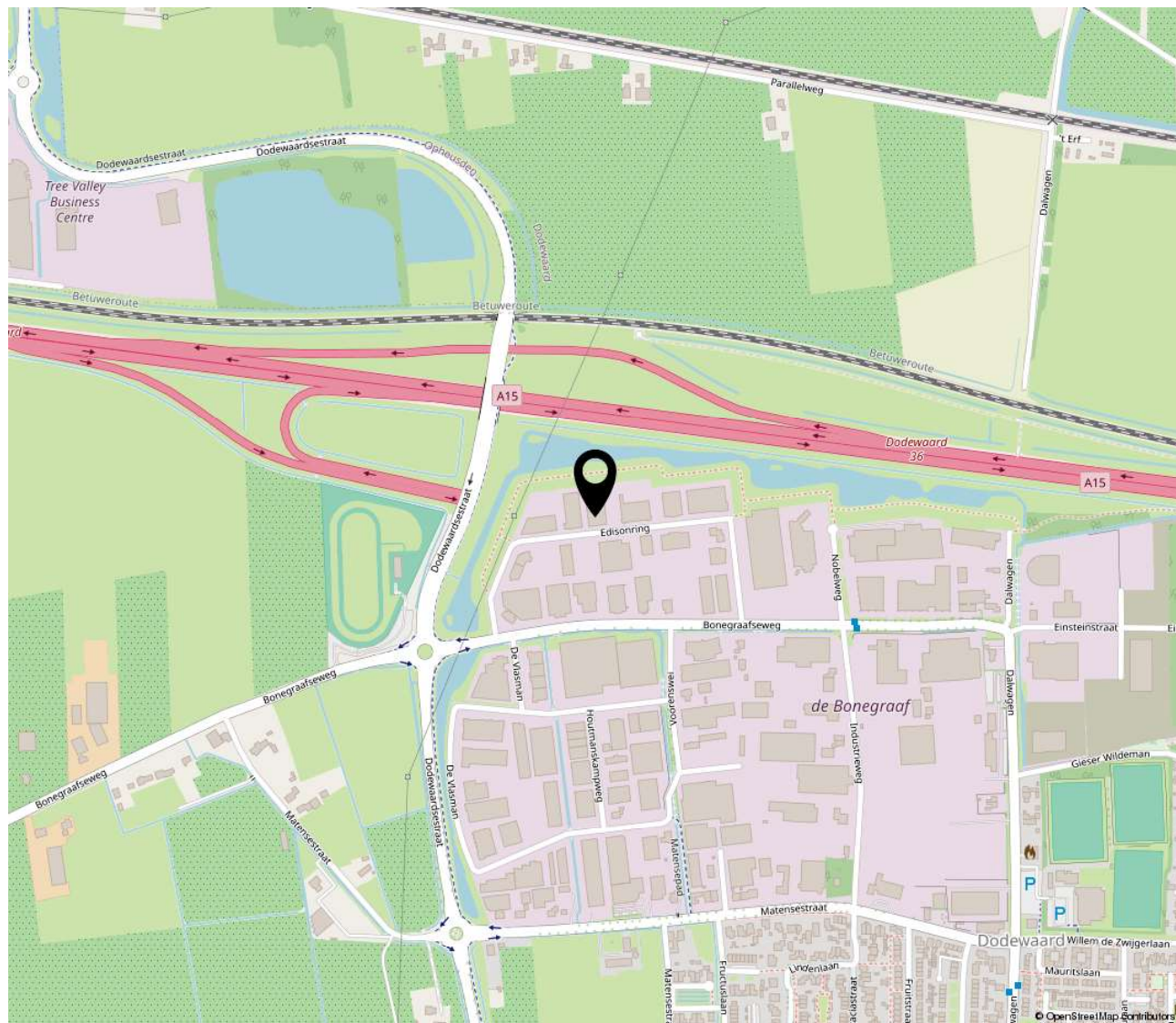


Notities

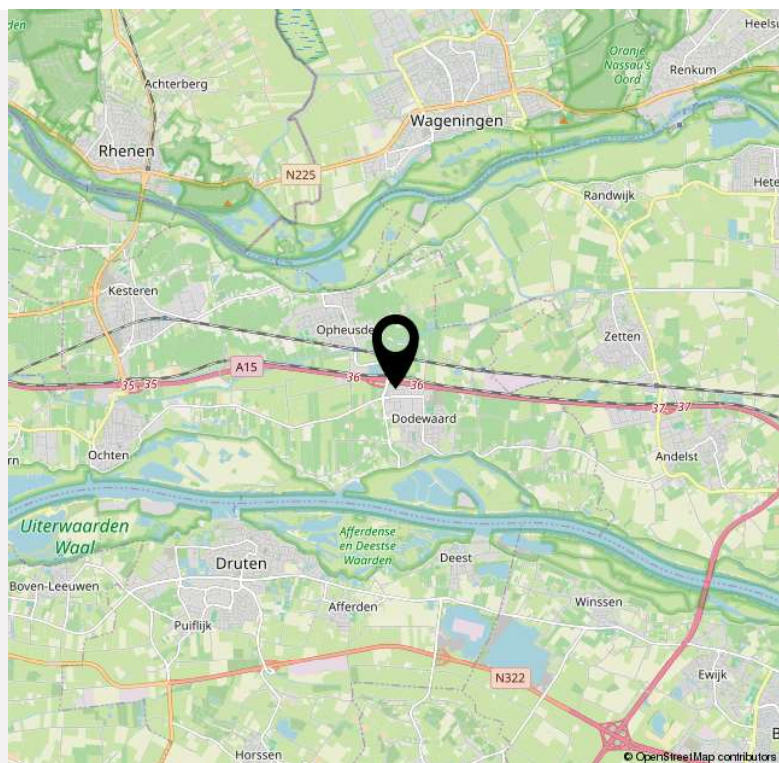
Belangrijke zaken...

op een rijtje

[illegible]



*“Werk jij
binnenkort op
deze locatie?”*



Extra informatie

De 9 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 9 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de

verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als parti-culiere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking.

Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.



6. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

9. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Meer informatie?

Neem contact met ons op!

Kantoor Opheusden

Swaenenstate 3, 4043 KE Opheusden. Tel.: 0488-442906.

Kantoor Lienden

Oudsmidsestraat 12a, 4033 AX Lienden. Tel: 0344-602400.

E mail: info@joovanmourik.nl

Website: www.joopvanmourik.nl





De onroerend goed markt is en blijft altijd in beweging. Wetgeving verandert en het wisselen van vraag en aanbod vraagt om kennis en ervaring. Daarom is het goed om te weten dat er een makelaar is die aan uw kant staat: Joop van Mourik makelaars helpt u snel en deskundig.

Onder één dak geslaagd geadviseerd

U kunt bij Joop van Mourik geslaagd en onder één dak terecht voor zowel verkoop en aankoop als huur en verhuur. Ultraard zowel voor bestaande als nieuwbouwwoningen. Ook begeleiden wij u van A tot Z bij bedrijfshallen, kantoren, bedrijfsterreinen, agrarische objecten, landbouwgronden en meer.

Maatwerk op basis van 100% aandacht

Vanaf het eerste moment krijgt u van ons alle aandacht: uw wensen en mogelijkheden brengen wij in een goed gesprek helder in kaart. Immers, iedere persoonlijke wens en situatie is uniek en dat vraagt om een specifieke en persoonlijke benadering. We nemen hier graag de tijd voor, u ook?

Ook voor financiële adviezen

Naast makelaardij zijn wij ook, als u dat wenst, uw financieel specialist. Wij adviseren u graag vrijblijvend maar altijd grondig en professioneel bij al uw financiële vragen over hypotheek en meer. Onze Erkend Financieel Adviseur begeleidt u graag verder.

Maak gerust vrijblijvend persoonlijke kennis met ons

Neem de proef op de som en nodig ons geheel gratis en vrijblijvende uit om uit te leggen hoe wij onze beloften waarmaken.

Kantoor Opheusden
Swaenestate 3
4043 KE Opheusden
Tel.: 0488-442906

Kantoor Lienden
Oudsmidsestraat 12a
4033 AX Lienden
Tel.: 0344-602400

E mail: info@joopvanmourik.nl
Website: www.joopvanmourik.nl

Joop van Mourik Makelaars
Swaenestate 3
4043 KE Opheusden

TEL. 0488-442906
www.joopvanmourik.nl
info@joopvanmourik.nl

INTERESSE

in dit pand?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Joop van Mourik Makelaars
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden

0488 - 44 29 06
www.joopvanmourik.nl
info@joopvanmourik.nl



WIJ WETEN VAN WONEN