



## TE HUUR

**Kraaiendonk 14**

**5428 NZ Venhorst**

Kantoorruimte circa 100 m<sup>2</sup>

### Bernheze Makelaars

📍 Bitswijk 10 5401 JB Uden

☎ 0413 24 38 18

🌐 [Bernheze.nl](https://bernheze.nl)

✉ [info@bernheze.nl](mailto:info@bernheze.nl)



**vastgoedcert**  
gecertificeerd



# Kenmerken

**Soort object:**

Kantoorruimte met pantry

**Totale oppervlakte:**

Circa 100 m<sup>2</sup>

**Parkeerfaciliteiten:**

Voldoende parkeergelegenheid bij het pand

**Huurprijs:**

€ 1.250,- per maand  
all-in exclusief btw

**Energie label:**

A+++

**Oppervlakte:**

Circa 100 m<sup>2</sup>

# Omschrijving

## Object

Aan de Kraaiendonk 14 in Venhorst bevindt zich een nieuw en moderne kantoorruimte van circa 100 m<sup>2</sup>, gelegen op de eerste verdieping van een representatief bedrijfspand dat in 2025 is gerealiseerd. Het pand is hoogwaardig afgewerkt, energiezuinig en voorzien van alle hedendaagse gemakken. Dankzij de diverse raampartijen geniet de ruimte van veel daglicht, wat zorgt voor een prettige en productieve werkomgeving. De indeling biedt flexibiliteit voor zowel open werkplekken als afgesloten kantoren of vergaderruimtes. Aanpassingen aan de ruimte kunnen na overleg gerealiseerd worden.

## Omgeving

Het pand is gelegen op een kleinschalig en verzorgd bedrijventerrein in Venhorst. De directe omgeving kenmerkt zich door een mix van lokale ondernemingen en kleinschalige industrie, wat zorgt voor een dynamische, maar rustige werkomgeving. In het nabijgelegen dorpscentrum zijn diverse voorzieningen te vinden, zoals horeca en dagelijkse voorzieningen. De groene en landelijke ligging van Venhorst draagt bij aan een aangename werksfeer en een prettige balans tussen rust en bedrijvigheid.

## Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de locatie is uitstekend. De Kraaiendonk is goed aangesloten op het regionale wegennet, met snelle verbindingen naar Boekel, Gemert en Uden. Via de nabijgelegen N605 en N277 zijn ook de A50 en A73 eenvoudig bereikbaar, wat zorgt voor een vlotte verbinding met de rest van Brabant en Limburg. Daarnaast is er ruime parkeergelegenheid direct bij het gebouw aanwezig.

## Plaatselijk bekend

Kraaiendonk 14  
5428 NZ Venhorst

## Kadastraal bekend

Gemeente : Boekel  
Sectie : D  
Nummer : 3599  
Bron : Kadaster Eindhoven

## Oppervlakteverdeling

1e verdieping kantoorruimte met pantry.  
Totaal : ca. 100 m<sup>2</sup>

## Duurzaamheid

Het object beschikt t.b.v. de kantoren over een energielabel A+++ afgegeven op 26-8-2025.

# Omschrijving

Het object is voorzien van de volgende duurzame voorzieningen:

- vloerisolatie;
- gevelisolatie;
- dakisolatie;
- isolerende beglazing;
- ledverlichting;
- wtw-systeem;
- warmtepomp met warm-water boiler.

## Opleveringsniveau

Kantoorruimte:

- de kantoren zijn voorzien van tapijt;
- systeemplafonds met inbouwverlichting.

Pantry:

- koelkast;
- kraan met spoelbak.

Terrein:

- het gehele terrein is verhard middels klinkers;
- verlichting.

Algemene voorzieningen:

- warmtebron en warmwater object;
- toilet.

## Parkeren

Het object is voorzien van aangelegde parkeerplaatsen.

## Huurprijs

€ 1.250,- per maand all-in exclusief btw.

## Huurprijsaanpassing

Jaarlijks verhoging, voor het eerst één jaar na de huuringangsdatum, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex CPI-alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het CBS.

## Huurtermijn

In overleg.

## Betalingsverplichting

Huur per maand vooruit, inclusief de daarover verschuldigde btw.

# Omschrijving

## **Zekerheidsstelling**

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van drie maanden huur, inclusief servicekosten en de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

## **Omzetbelasting**

Huurder garandeert aan verhuurder dat hij het huurobject bij ingang van de huurovereenkomst voor tenminste het bij de wet vastgestelde minimum percentage blijvend zal gebruiken voor doeleinden die recht geven op aftrek van BTW. Indien huurder echter niet (meer) voldoet aan de wettelijke criteria voor belaste verhuur of een optieverzoek tot belaste verhuur niet (meer) door de inspecteur der belastingdienst wordt gehonoreerd, dan zal huurder het gehele daardoor financieel te lijden nadeel voor verhuurder aan verhuurder vergoeden, overeenkomstig de terzake op te nemen bijzondere bepalingen van de huurovereenkomst.

## **Aanvaarding**

In overleg.

## **Huurcontract en algemene bepalingen bedrijfsruimte**

Door verhuurder zal de huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW, met bijbehorende Algemene Bepalingen, zoals die zijn vastgelegd door de Raad voor Onroerende Zaken en op 17 februari 2015 zijn gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar zijn ingeschreven onder nummer 15/20, gehanteerd worden.



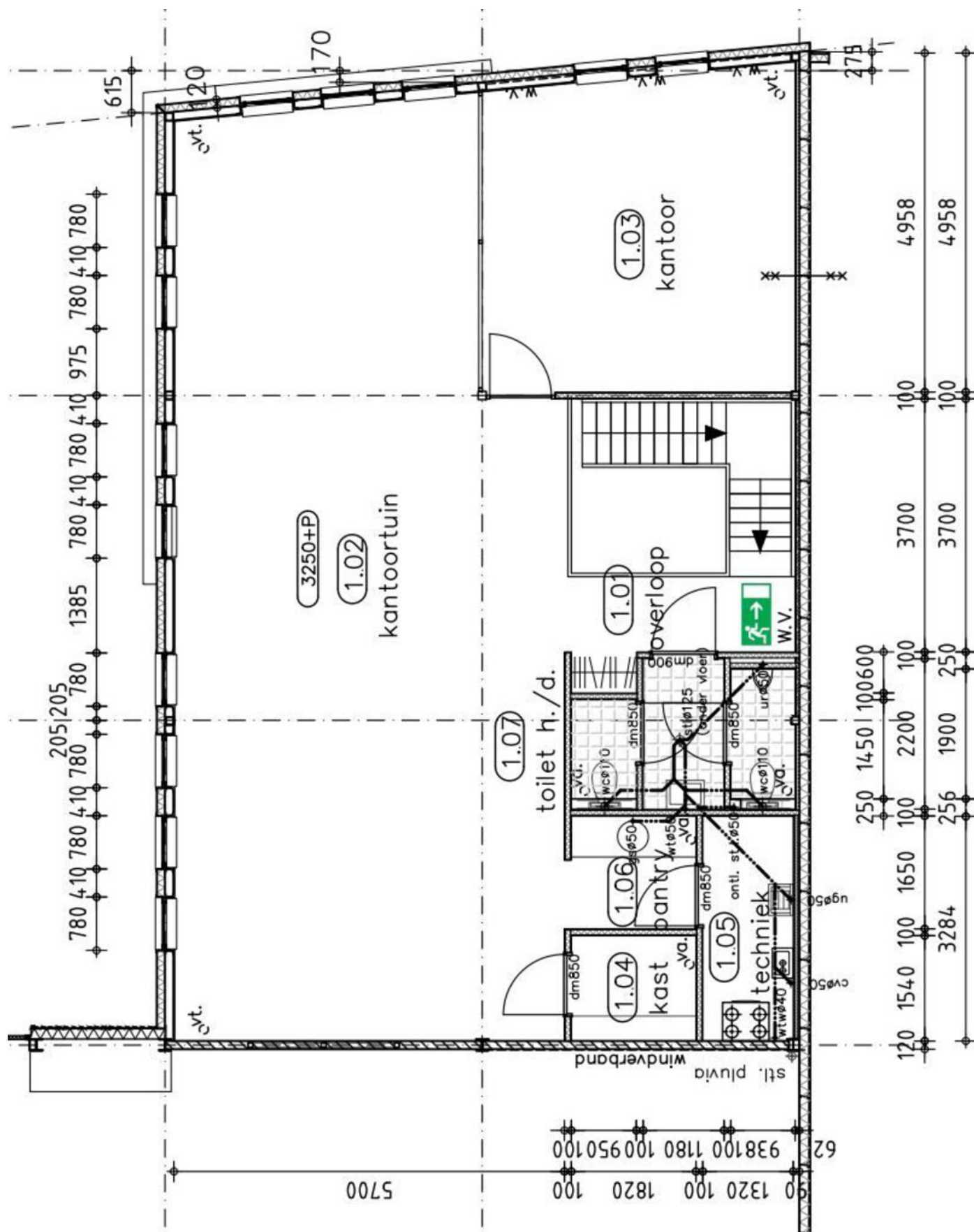






# Plattegrond

## Eerste verdieping



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: doedee/th



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Boekel

D

3599

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 oktober 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Omgevings-/bestemmingsplan



Bestemming - Bedrijf

# Omgevings-/bestemmingsplan

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Venhorst

Gemeente Boekel

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven in de categorie 2 en 3.1 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1', met uitzondering van:
  - 1 geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
  - 2 risicovolle inrichtingen;
- b bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in de categorie 2, 3.1 en 3.2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', met uitzondering van:
  - 1 geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
  - 2 risicovolle inrichtingen;
- c productiegebonden detailhandel;
- d kantoren als ondergeschikte functie;
- e opslag en uitstalling;
- f voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- g groenvoorzieningen en verhardingen;
- h nutsvoorzieningen;
- i water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

De oppervlakte van de bouwpercelen mag niet meer bedragen dan 3.500 m<sup>2</sup>.

##### 3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- b De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.
- c De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.
- d De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.

# Omgevings-/bestemmingsplan

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Verhorst

Gemeente Boekel

### 3.2.3 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a De oppervlakte mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen.
- b De bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

### 3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak.
- b De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen.
- c De bouwhoogte van antennes en reclamemasten mag niet meer dan 15 m bedragen.
- d De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 m bedragen.
- e De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt verstaan:

- a het gebruik van de gronden en gebouwen voor bedrijfsactiviteiten in de categorie 1 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b het gebruik van gebouwen als bedrijfswoningen.

### 3.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in de bestemmingsomschrijving voor het toestaan van:

- a bedrijvigheid die niet voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage), met dien verstande, dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2.

# 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.

## **Maten en oppervlaktes**

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Indien de exacte maat voor u van belang is kunt u deze laten opmeten.

Deze informatie is met zorg samengesteld en dient als een uitnodiging voor het plannen van een bezichtiging en is niet bedoeld als aanbod.

Voor afwijkingen met betrekking tot de werkelijkheid aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

## **NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **Voorbehoud instemming eigenaar**

Wij behouden ons het recht voor dat, in welke situatie dan ook, onze eigenaar/opdrachtgever instemming moet verlenen aan alle contractueel af te spreken voorwaarden voordat er sprake kan zijn van een overeenkomst.

## **Algemene voorwaarden**

Alle werkzaamheden geschieden conform de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Bernheze makelaars is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging voor Makelaars.

De Consumentenvoorwaarden van de NVM zijn van toepassing op onze dienstverlening.

Bij dienstverlening aan bedrijven en instellingen zijn de NVM Voorwaarden voor Professionele Opdrachtgevers van toepassing.

De voorwaarden NVM kunt u ook lezen op **[www.bernheze.nl](http://www.bernheze.nl)** onder de knop downloads

De beroepsaansprakelijkheid van Bernheze makelaars & adviseurs bv en haar eigenaar en medewerkers strekt niet verder dan de dekking van de door haar afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering en is gelimiteerd tot het verzekerde bedrag.

# Over Bernheze Makelaars

## Professionals met focus

Bernheze Makelaars is in 1996 opgericht en gevestigd in Uden. Het team van Bernheze bestaat uit ca 30 professionele medewerkers verdeeld over de teams Wonen, Bedrijven, Agrarisch, Taxaties en Beheer. Onze integrale aanpak zorgt voor een unieke omgeving waar wij nagenoeg alle vastgoedvraagstukken, hoe complex ook, kunnen oplossen.

Wij zijn een continue lerende organisatie en hechten aan het permanent scholen van onze mensen en continue verbeteren van onze inzichten. Verbinden van beschikbare data, onze kennis en inzichten, maatschappelijke ontwikkelingen, veranderingen van het klimaat en de gevolgen daarvoor voor de vastgoedsector en ons enthousiasme levert de beste ingrediënten om onze opdrachtgevers van goed van dienst te zijn.

Wij zijn trots op onze langlopende banden met onze opdrachtgevers die wij in elke fase in de vastgoedcyclus van hun vastgoed en/of in elke fase van hun leven of onderneming met de door ons aangeboden diensten van dienst kunnen zijn.

Uw specialist in:

 Wonen

 Agrarisch

 Bedrijven

 Vastgoed

