



Landbouwlaan
Berghem

TE HUUR

KANTOOR-/PRAKTIJKRUIMTE
DEELVERHUUR VANAF 31 M²



INLEIDING

Deze thans in aanbouw zijnde kantoor-/praktijkruimte is gelegen in Berghem en mogen wij u namens de eigenaar geheel vrijblijvend aanbieden. Onderstaand treft u enkele USP's aan.



CIRCA 400 M² (DEELVERHUUR VANAF 31 M² BESPREEKBAAR)



UITSTEKEND BEREIKBAAR



5 PARKEERPLAATSEN EN VOLOP VRJ PLAATSEN AAN DE ACHTERZIJDE VAN HET PROJECT



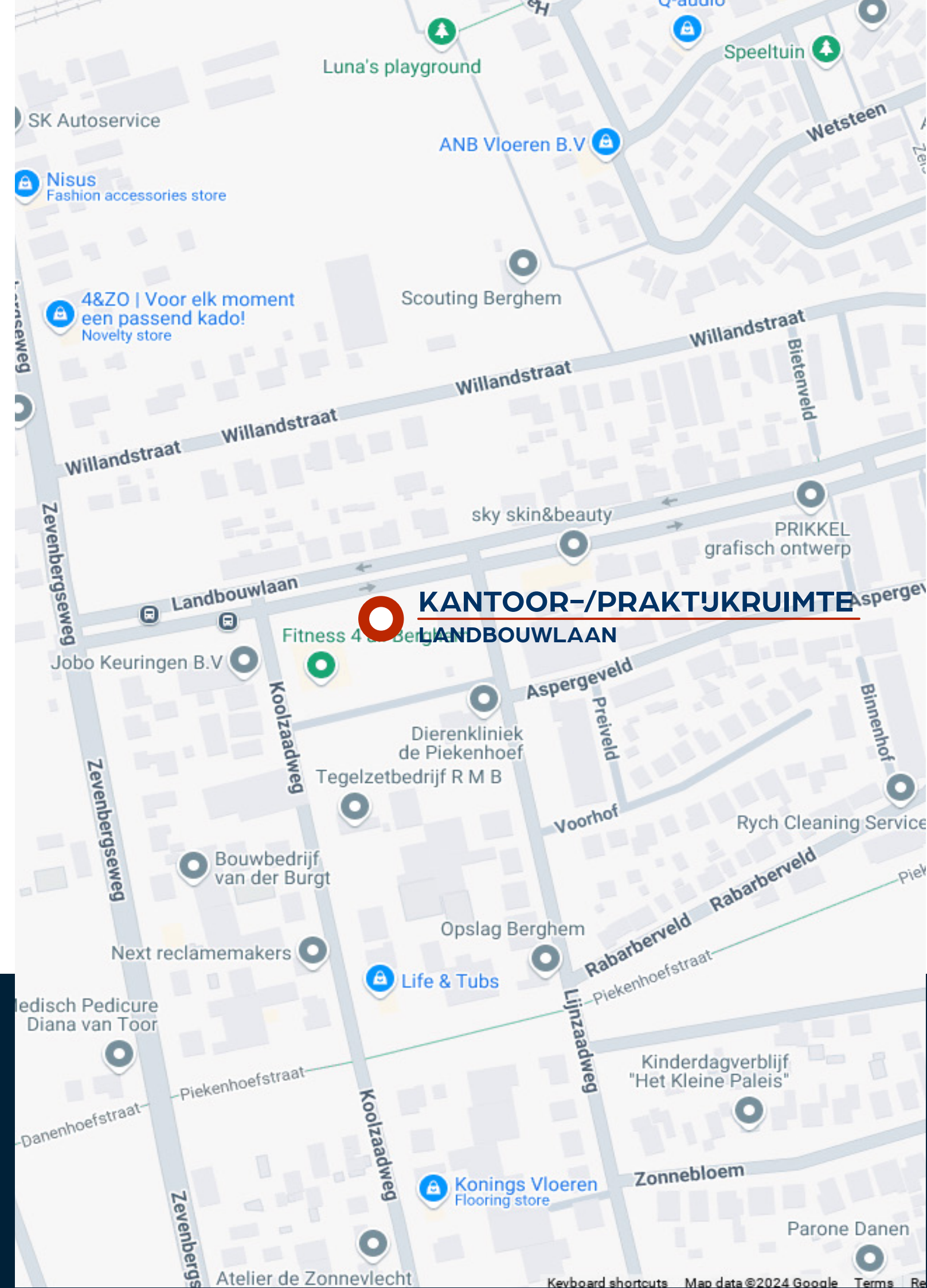
LOCATIE

Het thans in aanbouw zijnde complex 'De PiekenPoort', bevindt zich aan de entree van nieuwbouwwijk Piekenhoef aan de goed bereikbare Landbouwlaan in Berghem, tussen Fitness 4 all Berghem en AVEM Dagopvang. Een uitstekende locatie voor uw onderneming of zorgpraktijk.

De Landbouwlaan staat bekend om haar aantrekkelijke en strategische ligging, met een evenwichtige mix van zakelijke en recreatieve voorzieningen. De rustige, groene omgeving draagt bij aan een aangename werksfeer, terwijl de nabijheid van belangrijke verkeersaders zorgt voor een optimale bereikbaarheid. Vanuit deze locatie zijn de A59/A50 en omliggende steden uitstekend bereikbaar.

PARKEREN

Op het achtergelegen terrein zijn vijf parkeerplaatsen gesitueerd. Daarnaast is er rondom het gebouw voldoende extra parkeergelegenheid beschikbaar, waardoor het pand uitstekend bereikbaar is voor automobilisten.



OPPERVLAKTE

De bouw van dit moderne zorgcomplex is recent gestart en de contouren van de begane grond worden reeds duidelijk zichtbaar. De oplevering van het complex staat gepland voor medio juli/augustus 2026.

Op de begane grond komt een hoogwaardige kantoor-/praktijkruimte van circa 400 m², ideaal voor uiteenlopende toepassingen, met name voor zorg- en dienstverlening waarbij de gedachte van een gezondheidscentrum met verschillende aanvullende diensten centraal staat. Deze ruimte beschikt over een representatieve gemeenschappelijke entree en eigen parkeerplaatsen op eigen terrein aan de achterzijde van het gebouw, wat zorgt voor optimale toegankelijkheid en een professionele uitstraling. Totaal verhuur maar ook verhuur per kamer vanaf 31 m² mogelijk is met een gemeenschappelijk gebruik van de wachtruimte, toiletten en gang.

Het gebouw

De verdiepingen van het gebouw zijn reeds verhuurd aan Fidesta, een kleinschalig woon-zorgconcept dat bewoners de mogelijkheid biedt zelfstandig te wonen met 24-uurs toezicht en lichte tot matige zorg, afhankelijk van hun behoeften. De aanwezigheid van Fidesta biedt een uitstekende gelegenheid voor zorggerelateerde bedrijfsactiviteiten op de begane grond, zoals een fysiotherapiepraktijk, huisartsenpraktijk, logopedist, tandartsenpraktijk of andere ondersteunende zorgdiensten.

De combinatie van Fidesta en de beschikbare ruimte op de begane grond, creëert een unieke kans om zorggerelateerde bedrijven te laten integreren in het gebouw. Dit maakt de kantoor-/praktijkruimte op de begane grond tot een waardevolle aanvulling op de zorgvisie van het gebouw, met een synergetisch effect voor beide.



BESCHIKBAARHEID

Op de begane grond zijn de navolgende kantoorruimtes beschikbaar:

- kamer GO.04+GO.05: 33,2 m²
- kamer GO.06: 45,2 m²
- kamer GO.07: 31,4 m²
- kamer GO.08: 31,4 m²
- kamer GO.09: 31,4 m²
- kamer GO.10: 31,3 m²
- kamer GO.11: 56,3 m²
- kamer GO.12: 31,1 m²
- kamer GO.13: 31,1 m²

De kantoorkamers zijn afzonderlijk, dan wel in combinatie met elkaar te huur.

SERVICE

Verhuurder verzorgt de onderstaande leveringen en diensten:

- levering elektra-/ en water;
- schoonmaken van de algemene ruimtes;
- glasbewassing;
- tuinonderhoud;
- internet;
- algemeen onderhoud.





OPLEVERINGSNIVEAU

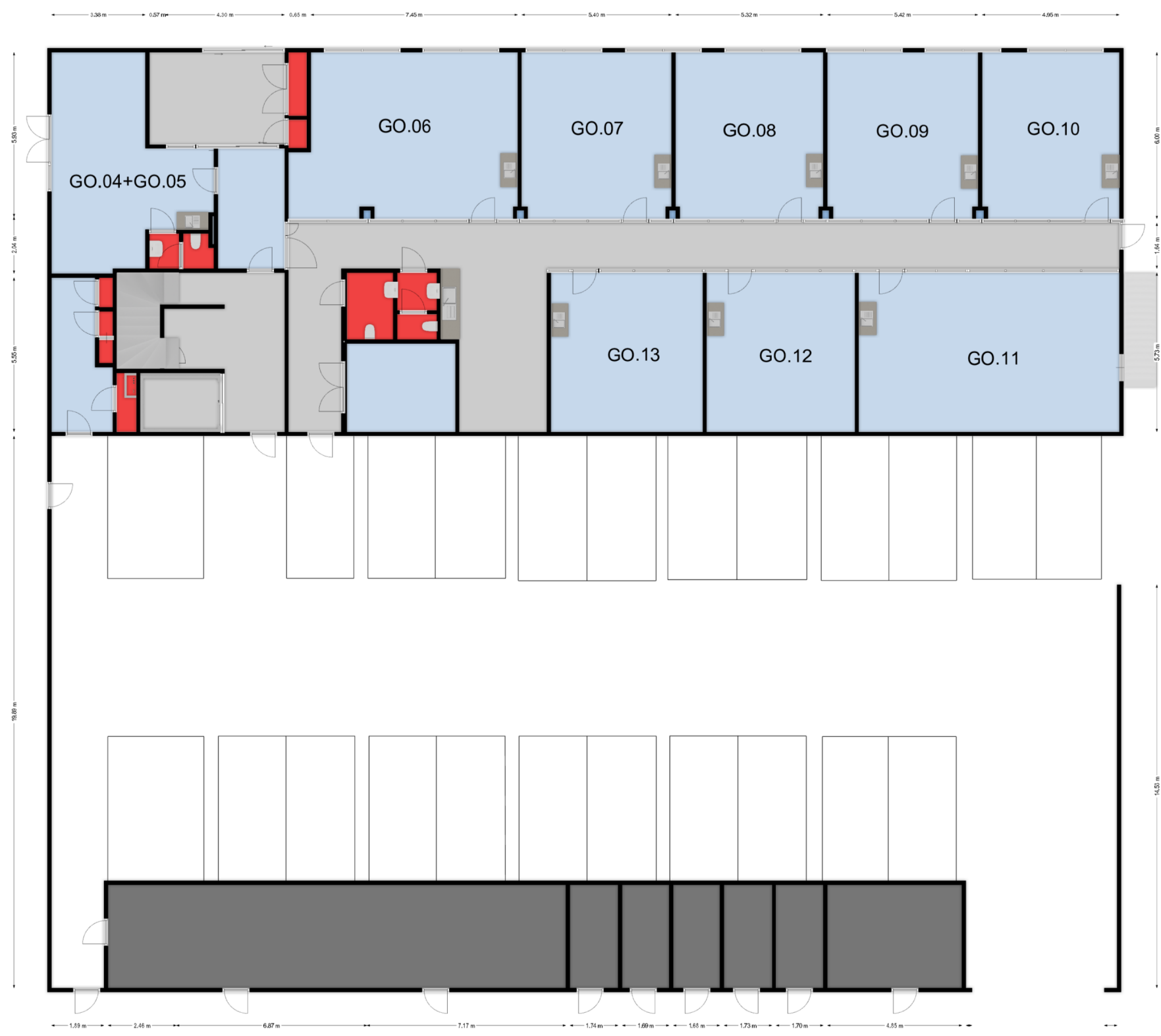
Het opleveringsniveau van de ruimte omvat een turn-key opleveringsniveau met onder meer systeemplafond met ledverlichting, cementdekvloer voorzien van PVC vloer, binnenwanden met deuren en luchtbehandeling met koeling en een wastafel met onderkastjes per kamer. De gemeenschappelijke gangen worden voorzien van PVC vloer en de de wachtkamer volledig ingericht met meubilair.

BESTEMMINGSPLAN

Het pand wordt gebouwd binnen het geldende bestemmingsplan 'Berghem Zuid - 2013' en heeft hierin de enkelbestemming 'Gemengd' en is als zodanig bestemd voor maatschappelijke doeleinden, voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning, alsmede onzelfstandige en ondergeschikte dienstverlening.

PLATTEGROND

BEGANE GROND
ALGEMENE RUIMTE





HUURGEGEVENS

Huurprijs per maand

- kamer GO.04+GO.05: € 550,00
- kamer GO.06: € 950,00
- kamer GO.07: € 625,00
- kamer GO.08: € 625,00
- kamer GO.09: € 625,00
- kamer GO.10: € 625,00
- kamer GO.11: € 995,00
- kamer GO.12: € 550,00
- kamer GO.13: € 550,00

Zonder BTW.

Huurtermijn

Vijf jaren en vijf verlengingsjaren.

Indexering

Jaarlijks.

Bankgarantie

Ter grootte van een kwartaalverplichting te vermeerderen met servicekosten en inclusief BTW.

Voorschot servicekosten

€ 50,00 per m² per jaar te vermeerderen met de BTW, waarbij voor de berekening het aandeel in de gemeenschappelijke meters naar rato wordt meegenomen). Verrekening gebeurt jaarlijks op basis van werkelijke kosten en naar rato van het gehuurde vloeroppervlak.

Huurovereenkomst

Op basis van het ROZ model.

Aanvaarding

Medio augustus 2026.



UW RSP MAKELAAR



ROY VAN THIEL

Bedrijfsmakelaar en vennoot

- 06-22416750
- r.v.thiel@rspmakelaars.nl

INLICHTINGEN

Meer informatie vindt u op onze website www.rspmakelaars.nl.

Wilt u meer weten dan kunt u een e-mail sturen naar bovenvermeld mailadres dan wel naar info@rspmakelaars.nl of bellen naar 073-6488750.

Voorwaarden

De Algemene Voorwaarden van de NVM zijn van toepassing. Deze brochure is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Voor mogelijke onjuistheid en/of onvolledigheid van de hierin verstrekte informatie kan RSP Makelaars 's-Hertogenbosch C.V. geen aansprakelijkheid aanvaarden, evenmin kunnen aan de inhoud van deze informatie rechten worden ontleend, welke enkel is bedoeld om partijen op hoofdlijnen te informeren. Het uitbrengen van een bod, ongeacht of dat indicatief of definitief is, heeft niet tot gevolg dat voor de eigenaar van de onroerende zaak verplichtingen ontstaan, ook niet om (verdere) informatie te verschaffen of te onderhandelen. De acceptatie van een bod, zonder dat dit is uitgewerkt in een schriftelijke overeenkomst, zal zijdens de eigenaar van het object nimmer leiden tot een verplichting tot levering of anderszins.

Customer Due Diligence (CDD)

De Wet ter voorkoming van Witwassen en Financiering van Terrorisme (WWFT) eist dat wij als makelaar in onroerende zaken een cliëntenonderzoek instellen. In dit kader zullen wij relevante documenten zoals (een) kopie uittreksel(s) van de Kamer van Koophandel en (een) kopie legitimatiebewijs(s)(zen) van de UBO('s) vragen, alsmede een positieve uitkomst uit een CDD-onderzoek als voorwaarden stellen.



KANTOOR 'S-HERTOGENBOSCH



KANTOOR EINDHOVEN



RSP MAKELAARS 'S-HERTOGENBOSCH C.V.

LOCATIE 's-HERTOGENBOSCH • KONINGSWEG 66, POSTBUS 375, 5201 AJ 's-HERTOGENBOSCH • TEL (0 73) 64 88 750

LOCATIE EINDHOVEN • LICHTTOREN 342, 5611 BJ EINDHOVEN • TEL (040) 24 94 000

INFO@RSPMAKELAARS.NL • WWW.RSPMAKELAARS.NL

RSP
MAKELAARS