



KANTOORVILLA

Te huur | € 7.250,= per maand excl. BTW en servicekosten

Nieuwe Steeg 102, Buurmalsen



van der Horst
bedrijfsmakelaardij

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



www.vanderhorstmakelaardij.nl

KENMERKEN

Overdracht

Status

Aanvaarding

BTW van toepassing

Bestemming

: Beschikbaar

: In overleg

: Ja

: Kantoorruimte

Bouwvorm

Bouwvorm

Bouwjaar

: Bestaande bouw

: 2025/ Q1 2026

Indeling

Soort Object

Totale oppervlakte

In units vanaf

: Exclusieve nieuwbouw kantoorvilla

: circa 480 m²

: Opdeling units in overleg

Parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteiten

Parkeerpl. niet overdekt

: Minimaal 10 parkeerplaatsen incl. 4 laadpunten op eigen terrein. Uitbreiding van de parkeerfaciliteiten is mogelijk.

: 10

Diversen

Locatie

Aantal lagen

Onderhoud binnen

Onderhoud buiten

: Landelijke ligging

: 3

: Uitstekend

: Uitstekend

HUURPRIJS

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



OMSCHRIJVING

Exclusieve nieuwbouw kantoorvilla op Landgoed Burghmalsen – Unieke werkplek in een groene omgeving

Op het prestigieuze Landgoed Burghmalsen verrijst een unieke nieuwbouw kantoorvilla, speciaal ontworpen voor ondernemers en bedrijven die exclusiviteit, rust en een hoogwaardige werkomgeving zoeken. Dit representatieve pand wordt 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. De combinatie van stijlvolle architectuur, hoogwaardige afwerking en doordachte indeling zorgt voor een werkomgeving die zowel functioneel als inspirerend is.

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, perfect voor zakelijke ontmoetingen of ontspanning tussen vergaderingen door.
- * Desgewenst deelverhuur maar verhuur aan 1 partij heeft de voorkeur.



Entree begane grond



INDELING

Deze hoogwaardige kantoorruimte is verdeeld over drie verdiepingen en biedt een exclusieve en representatieve werkomgeving. De ruimtes zijn ruim opgezet en genieten van veel daglicht dankzij de grote ramen, waardoor de verbinding met het omliggende landschap optimaal is.

De bijgevoegde plattegronden weergeven een voorlopige indeling.

-1: Souterrain – Functioneel en efficiënt ingericht

Het souterrain biedt extra kantoor-, vergader- fitness-, behandel- of lounge ruimte 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.

VERVOLG INDELING

0: 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.
- * Royale kantoorruimtes, flexibel in te richten als open werkplekken, directiekantoren of vergaderruimtes.
- * Pantry, ideaal voor koffie- en lunchpauzes.
- * Sanitaire voorzieningen.
- * Fraai uitgevoerde veranda aan de achterzijde, met een prachtig uitzicht op groen en waterpartijen, perfect voor informele overlegmomenten, buitenlunch of ontspanning.

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.





VERVOLG INDELING

1. 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.
- * Aansluiting voor extra pantry.
- * Ruime overloop met trappartij.
- * Voorzien van een apart toilet met fontein.

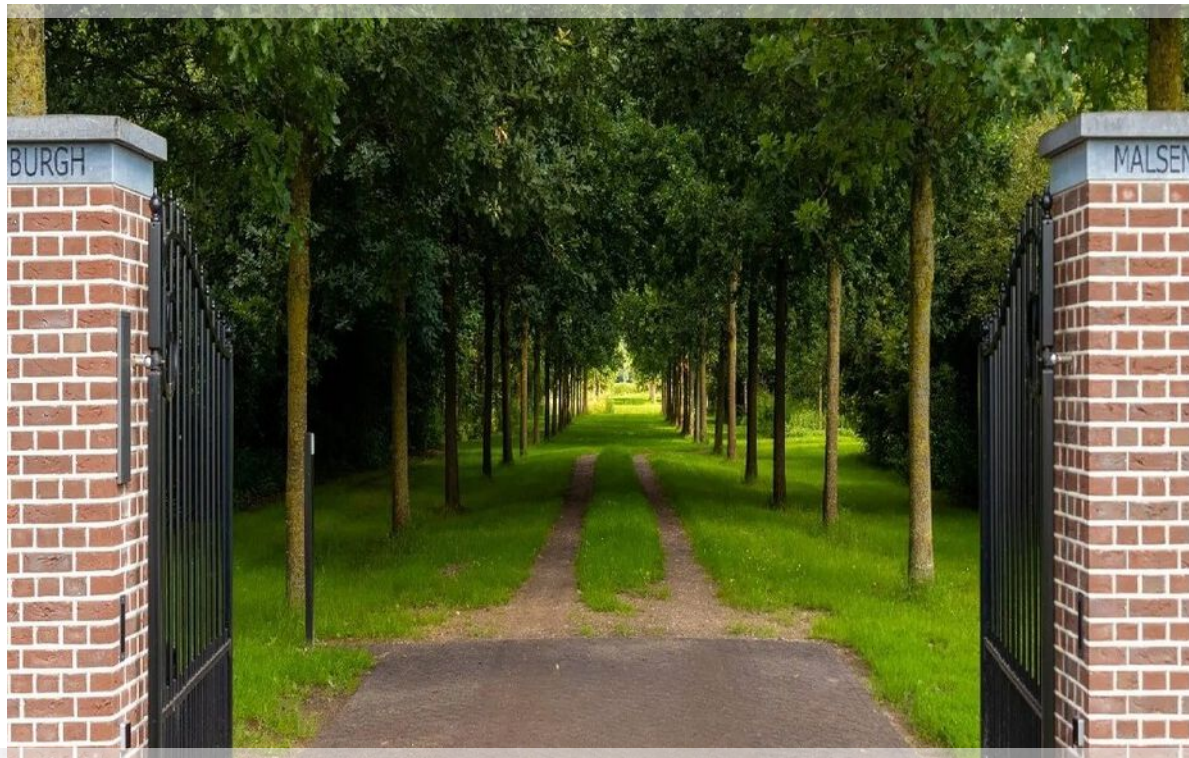
Deze verdieping leent zich uitstekend voor directiekantoren, een stijlvolle vergaderruimte of een luxe flexwerkruimte voor teams.

PRAKTISCHE INFORMATIE

- De bouw is naar verwachting Q4 2025/ Q1 2026 gereed.
- Het gebouw wordt toegankelijk middels gedeelde oprijlaan met poort. Toegangscontrole middels camera beveiliging.
- Op het terrein aan de oprijlaan vlak voor het gebouw wordt een parkeerterrein aangelegd met laadpalen voor elektrische auto's en een fietsenstalling. In principe wordt voorzien in 10 p-plaatsen incl. 4 laadpunten, doch uitbreiding is tegen meerprijs mogelijk.
- De kantoorruimten worden gebruikt klaar 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.
- Qua afwerking worden de ruimten o.a. voorzien van een plavuizenvloer bij de entree hal en sanitaire ruimten, pvc vloer of gelijkwaardig in de kantoorruimten, stucplafond met inbouwspot.
- Deel verhuur mogelijk. Bij deel huur wordt de veranda gesplitst zodat elke huurder over een eigen buitenruimte beschikt.



IMPRESSIE

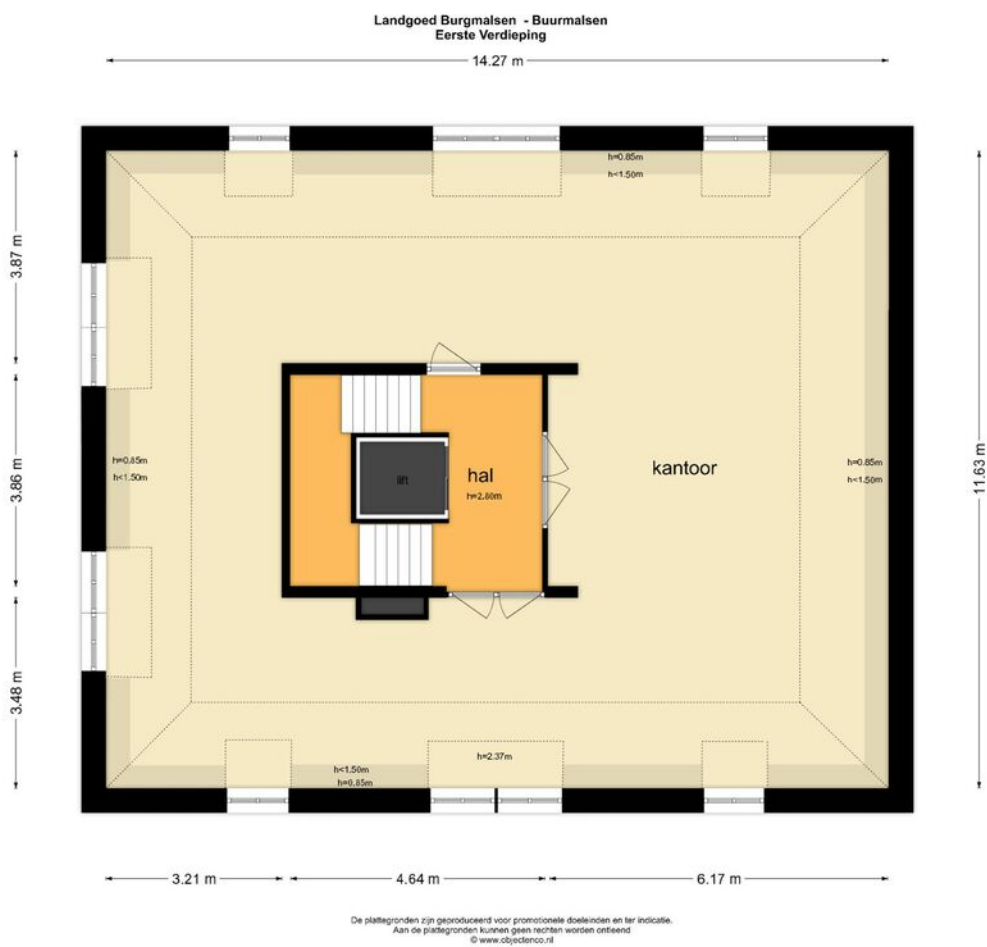


PLATTEGROND Begane grond (voorlopige indeling)

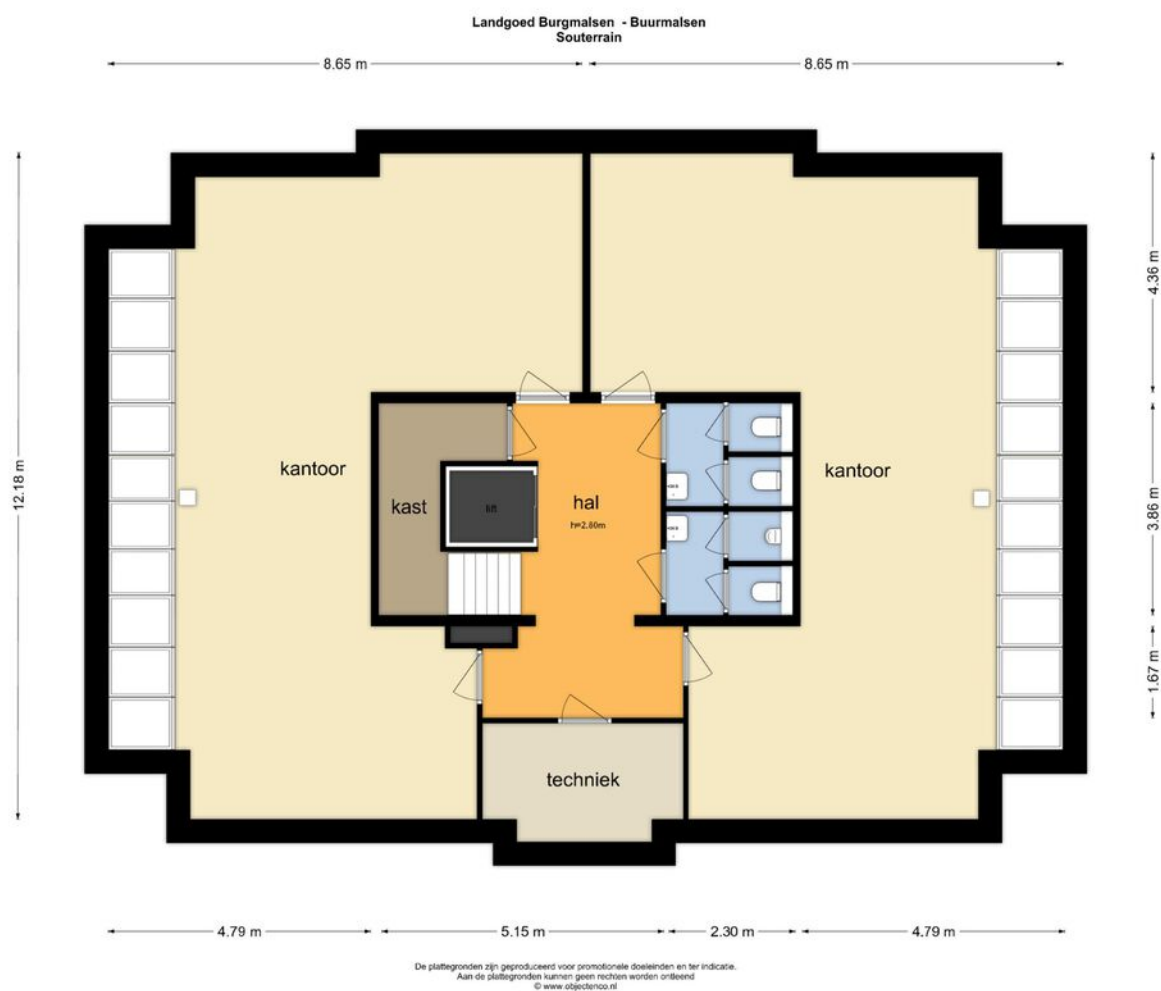


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectemou.nl

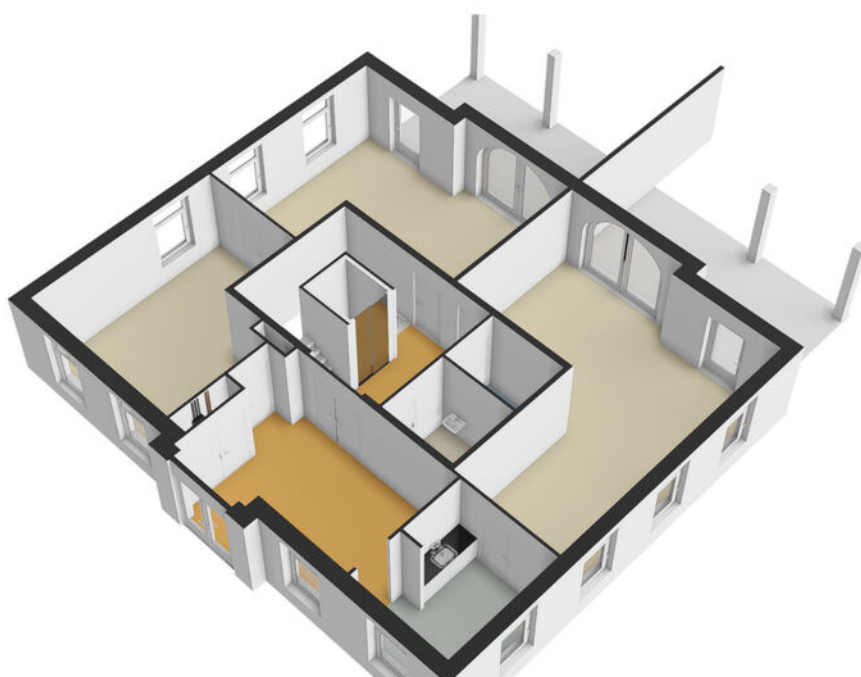
PLATTEGROND 1e Verdieping (voorlopige indeling)



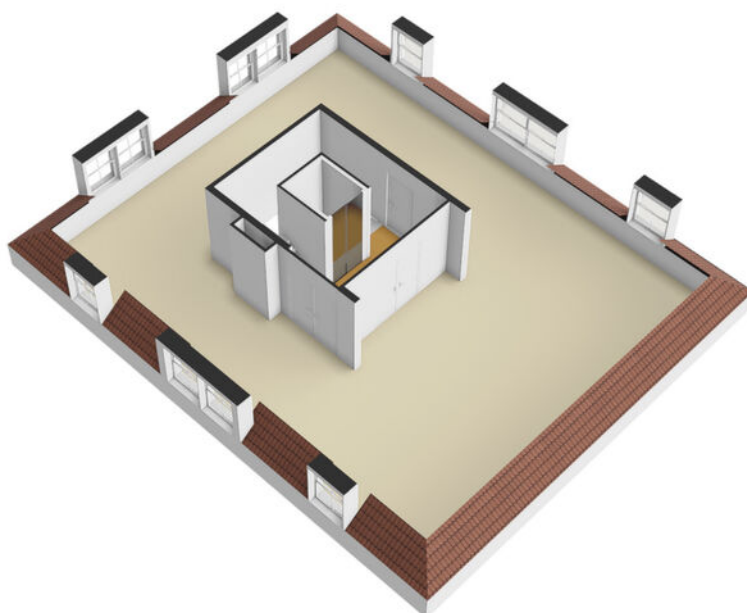
PLATTEGROND Souterrain (voorlopige indeling)



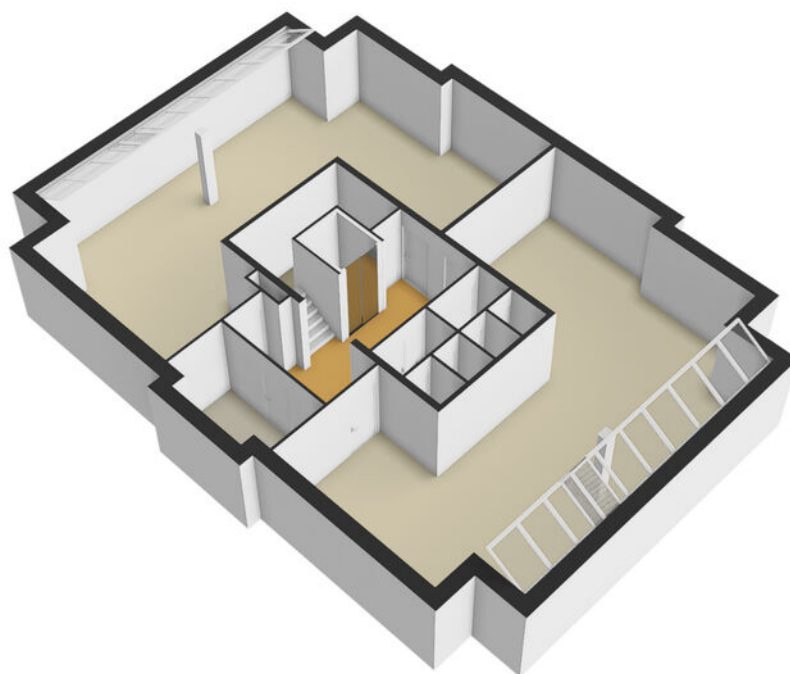
PLATTEGROND 3D Begane grond



PLATTEGROND 3D 1e Verdieping



PLATTEGROND 3D Souterrain





LOCATIE

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.

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.

VOORWAARDEN (BIJ HUUR)

Gebruik van het pand	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.
Aangeboden	Het object wordt aangeboden onder voorbehoud van gunning door de eigenaar.
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, behoudend aanbrengen van interne raambekleding.
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-percentage. 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.
Oplevering en eindinspectie	Bij het einde van de huurovereenkomst dient de gehuurde ruimte in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd, behoudens normale slijtage. Eventuele gebreken of schade die tijdens de huurperiode zijn ontstaan, dienen voor eigen rekening te worden hersteld. Voor de oplevering vindt een gezamenlijke eindinspectie plaats met de huurder en verhuurder.

Vragen?
Bel 0345 - 65 21 13

VERVOLG VOORWAARDEN (BIJ HUUR)

Huurtermijn	De eerste huurtermijn is bij voorkeur 5 jaar of langer met een mogelijkheid op een verlengingsperiode.
Betaling	Huurbetaling geschiedt maandelijks, vooruit. Servicekosten worden tegelijkertijd in rekening gebracht.
Opzegtermijn	De opzegtermijn bedraagt 12 maanden vóór het einde van de huurperiode, en dient schriftelijk te worden aangevraagd. Opzeggingen die niet tijdig worden ingediend, leiden tot een automatische verlenging van het huurcontract.
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. - 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. De servicekosten worden jaarlijks na verrekend.
Indexering	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.
Verzekeringen	De verhuurder is verantwoordelijk voor de opstalverzekering van het pand. De huurder dient zelf zorg te dragen voor de verzekering van inventaris, glasverzekering en aansprakelijkheid tijdens de huurperiode.

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

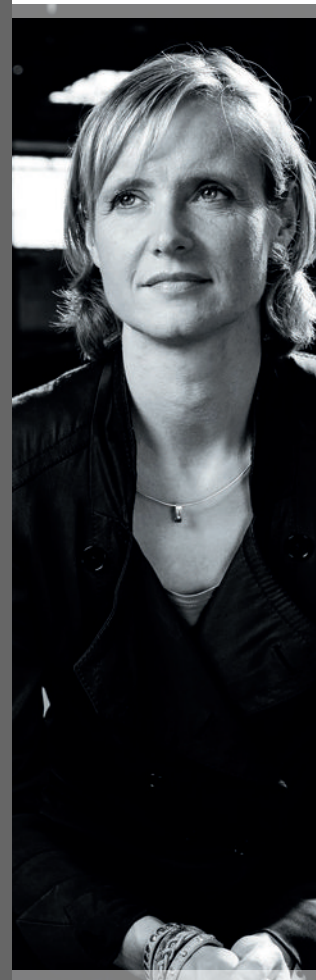
HET KANTOOR, EEN FAMILIEBEDRIJF

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