



TE HUUR

Zwanenburgseweg 6a
5473 KT Heeswijk-Dinther

Hoogwaardige kantoorruimte
gelegen op unieke locatie:
Landgoed Zwanenburg

Bernheze Makelaars

📍 Bitswijk 10 5401 JB Uden

☎ 0413 24 38 18

🌐 [Bernheze.nl](https://bernheze.nl)

✉ info@bernheze.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



Kenmerken

Soort object:

Kantoorruimte

Totale oppervlakte:

ca. 270 m²

Parkeerfaciliteiten:

Het beschikbare terrein biedt ruimte aan circa acht personenauto's

**Huurprijs:**

€ 2.925,- per maand

Aanvaarding:

in overleg

Oppervlaktes

Begane grond:

ca. 120 m²

Eerste verdieping:

ca. 150 m²

Huurtermijn:

in overleg

Omschrijving

Object

Hoogwaardige kantoorruimte gelegen op unieke locatie: Landgoed Zwanenburg is een Historische Buitenplaats in particulier eigendom. Het landgoed kenmerkt zich door het samengaan van cultuur, natuur en landbouw. De kern van het landgoed is huis Zwanenburg. Door het landgoed van totaal ca. 15 hectare, slingert de laaglandbeek de Aa, met natuurlijke oevers en moerassige natuurstroken. Het landgoed is aangewezen als Complex Historische Buitenplaats in de zin van de Monumentenwet. Dat betekent dat behalve de gebouwen ook het park, de lanenstructuur, de oude Aa-meander en een deel van de grond worden aangemerkt als beschermd Rijksmonument. De beschikbare kantoorruimten zijn prachtig gelegen in de voormalige pachthoeve, welke oorspronkelijk is gebouwd omstreeks 1857 en volledig is verbouwd en gerenoveerd in 2010. Dit betreft een unieke kans om uw bedrijf te huisvesten in een hoogwaardig afgewerkte kantoorruimte in een schilderachtige omgeving. Doordat de houten constructie en deels het originele metselwerk zichtbaar zijn, hebben de ruimten een uitstraling welke volledig aansluiten bij de landelijke ligging. Het betreft door de renovatie een zeer energiezuinige kantoorruimte met diverse faciliteiten.

Omgeving

Landgoed Zwanenburg is idyllisch gelegen in het groene buitengebied van Heeswijk-Dinther, direct aan de oevers van de rivier de Aa. De omgeving kenmerkt zich door een landelijk en historisch landschap met lanen, houtwallen en open vergezichten. In de nabijheid bevinden zich onder andere de Kilsdonkse molen, wandel- en fietsroutes langs de Aa en diverse culturele bezienswaardigheden zoals Kasteel Heeswijk. Dankzij de rustige ligging en het natuurrijke karakter biedt de omgeving een unieke combinatie van historie, landschappelijke kwaliteit en serene woon- en werkomgeving. Landgoed Zwanenburg is gelegen tussen Dinther en Veghel in de buurtschap Beugt. Deze woonkernen worden met elkaar verbonden middels een doorgaande weg, welke is gelegen direct aan het Landgoed. De kantoorruimten zijn bereikbaar via een met gebakken klinkers bestraatte oprijlaan, welke voorzien is van monumentale eiken.

Bereikbaarheid

Landgoed Zwanenburg is uitstekend bereikbaar via zowel de auto als het openbaar vervoer. Het landgoed ligt op korte afstand van de A50, waardoor steden als 's-Hertogenbosch (ca. 16 km), Eindhoven (ca. 30 km) en Nijmegen (ca. 40 km) binnen korte tijd bereikbaar zijn. De provinciale wegen N279 en N279a zorgen voor een directe verbinding met omliggende dorpskernen en regionale bedrijvigheid. In de nabijheid bevinden zich bushaltes op circa 100 meter van het landgoed met verbindingen richting Veghel, Uden en 's-Hertogenbosch, waardoor ook reizigers zonder auto het landgoed goed kunnen bereiken. Dankzij deze centrale ligging combineert Landgoed Zwanenburg een rustige, landelijke werkomgeving met een uitstekende regionale ontsluiting.

Plaatselijk bekend

Zwanenburgseweg 6a
5473 KT Heeswijk-Dinther

Kadastraal bekend

Gemeente : Heeswijk-Dinther
Sectie : F
Nummer : 1352

Omschrijving

Indeling object

Begane grond: kantoorruimtes, flexplekken, trapopgang, toilet, keuken, douche en reprovruimte.
Eerste verdieping: kantoorruimte en vergaderkamer.

Oppervlakteverdeling

Begane grond: : ca. 120 m²
1e verdieping: ca. 150 m²
Totaal : ca. 270 m²

Duurzaamheid

Het object is voorzien van de volgende duurzame voorzieningen:

- vloerisolatie;
- gevelisolatie;
- dakisolatie;
- automatische nachtafzuiging;
- isolerende, dubbele beglazing.

Opleveringsniveau

Kantoren:

- tegelvloer/houtenvloer voorzien van verwarming en verkoeling middels aardwarmtesysteem;
- handmatige zonwering;
- veel daglicht door diverse ramen;
- rondom stroom en internet aansluitingen;
- transparante tussenwanden met glasinzet;
- douche;
- reprovruimte;
- toilet.

Keuken:

- de keuken is voorzien van een vaatwasser, oven en kookplaat.

Terrein:

- het gehele terrein is onverhard;
- voorzien van riolering;
- voorziet in parkeergelegenheid;
- voorzien van een elektrisch bedienbare toegangspoort.

Algemene voorzieningen:

- het object is voorzien van een alarminstallatie;
- warmtebron middels Joule meter;
- intercom;
- glasvezel internet;
- elektriciteit via eigen meter;
- warmwater object.

Omschrijving

Parkeren

Het eigen terrein is deels voorzien van semi-verharding ten behoeve van parkeren. Dit terrein is gelegen vóór de beschikbare kantoorruimten en zijn bereikbaar via een gedeelde oprit met toegangspoort. Het beschikbare terrein biedt ruimte aan circa acht personenauto's. De parkeergelegenheid uitbreiden is mogelijk in overleg.

Huurprijs

€ 2.925,- per maand exclusief btw en exclusief servicekosten.

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.

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 gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar zijn ingeschreven onder nummer 15/20, gehanteerd worden.











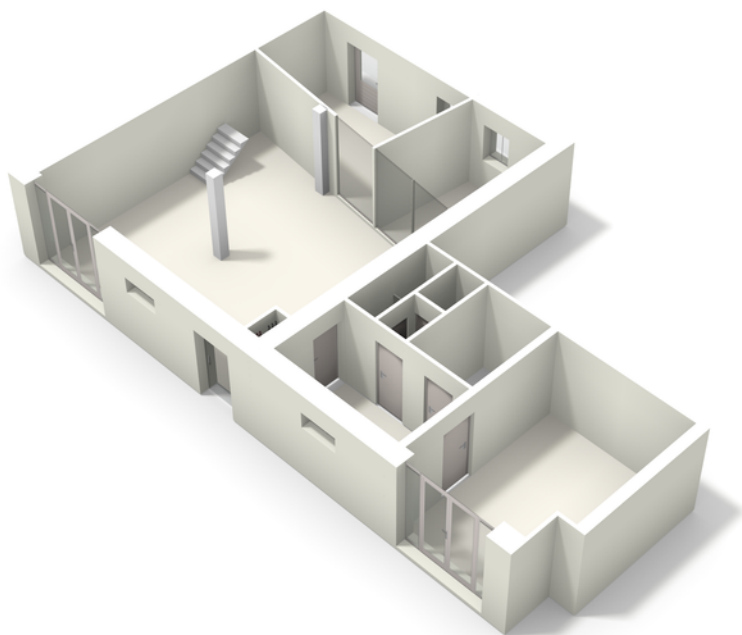




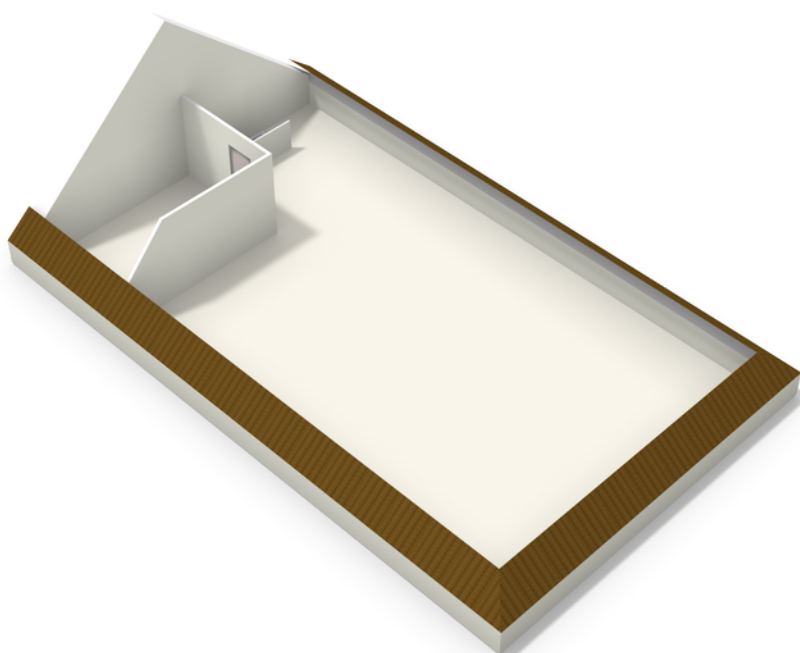








Begane grond



Eerste verdieping

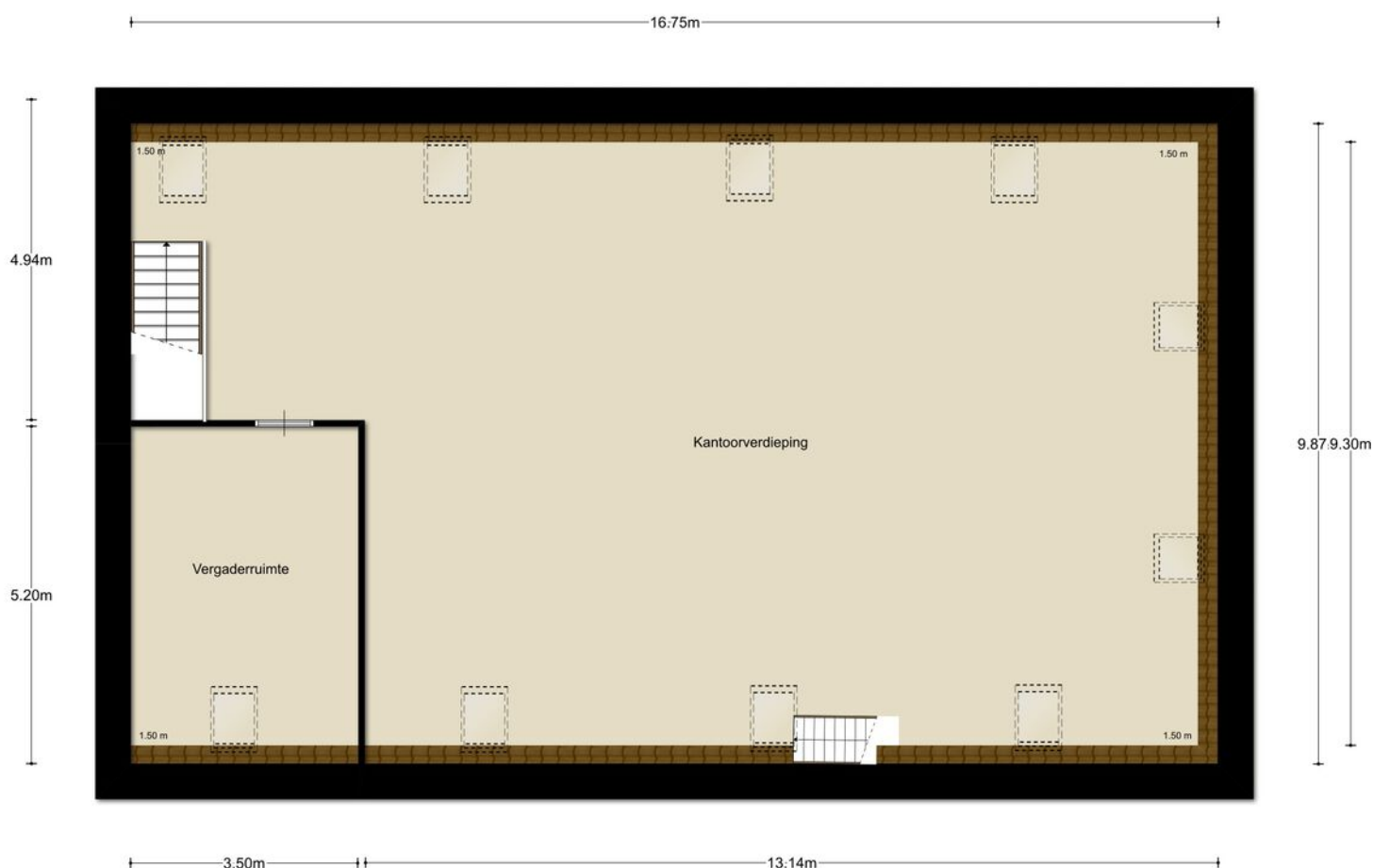
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: bouwdijk/rr



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 3000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Heeswijk-Dinther

F

1352

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 september 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.

Bestemmingsplan

 Omgevingsloket

Regels op de kaart

Menu

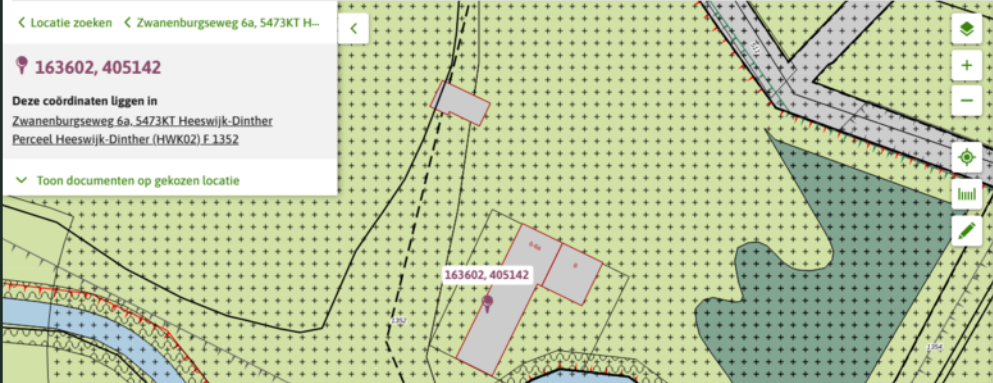
Locatie zoeken

Zwanenburgseweg 6a, 5473KT H--

163602, 405142

Deze coördinaten liggen in
Zwanenburgseweg 6a, 5473KT Heeswijk-Dinther
Perceel Heeswijk-Dinther (HWK02) F 1352

Toon documenten op gekozen locatie



Buitengebied Bernheze

bestemmingsplan - Gemeente Bernheze

meer documentkenmerken

onherroepelijk 08-10-2014 - deels onherroepelijk in werking

Plekinfo

Regels

Bijlagen bij regels

Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd

Overig

Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/ of abiotische waarden

Waarde - Archeologie 1

Bestemming: Agrarisch met waarden

 Omgevingsloket

Regels op de kaart

Menu

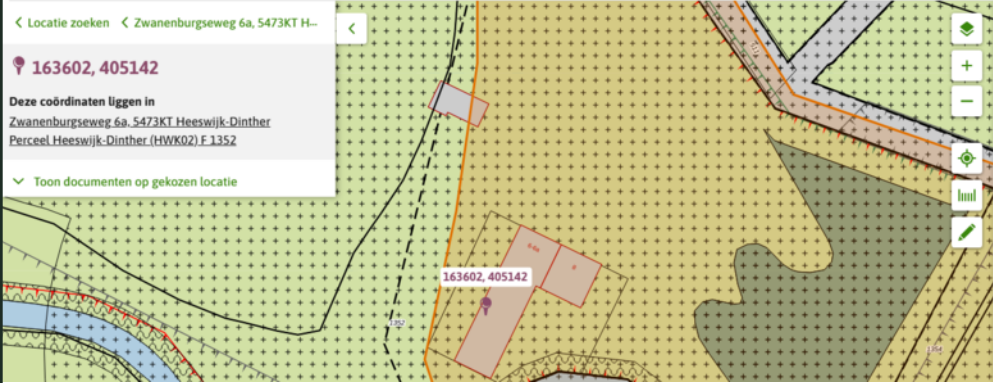
Locatie zoeken

Zwanenburgseweg 6a, 5473KT H--

163602, 405142

Deze coördinaten liggen in
Zwanenburgseweg 6a, 5473KT Heeswijk-Dinther
Perceel Heeswijk-Dinther (HWK02) F 1352

Toon documenten op gekozen locatie



Buitengebied Bernheze

bestemmingsplan - Gemeente Bernheze

meer documentkenmerken

onherroepelijk 08-10-2014 - deels onherroepelijk in werking

Plekinfo

Regels

Bijlagen bij regels

Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd

Overig

Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/ of abiotische waarden

Waarde - Archeologie 1

Waarde: Archeologie 1

Bestemmingsplan

Omschrijving

Artikel 5 Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/ of abiotische waarden

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/ of abiotische waarden**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, bescherming en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige droge en natte natuurwaarden, waaronder beekherstel;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden;
- d. behoud van landschapselementen, met in het bijzonder het behoud van de aanwezige landschapsstructuur binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - landgoed**';
- e. instandhouding van de typerende geologie/ geomorfologie;
- f. agrarisch grondgebruik;
- g. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, meer in het bijzonder:
 1. een intensief veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**intensieve veehouderij**' (functietype 'agrarisch bedrijf');
 2. een grondgebonden agrarisch bedrijf, ter plaatse van de aanduiding '**agrarisch bedrijf**', en tevens ter plaatse van de aanduidingen '**bomenteelt**' of '**intensieve veehouderij**' (functietype 'agrarisch bedrijf');
 3. een boomteelt bedrijf, ter plaatse van de aanduiding '**bomenteelt**' (functietype 'agrarisch bedrijf');
- h. agrarisch verwante bedrijven (functietype 'agrarisch verwant bedrijf') ter plaatse aangeduid zoals opgenomen in de in Bijlage 3 opgenomen Lijst van functieaanduidingen Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/ of abiotische waarde en overeenkomstig de omschreven aard/ functie van de bebouwing in de 'Tabel functietype 'Agrarisch verwant bedrijf';
- i. bedrijfsfuncties (functietype 'bedrijf') ter plaatse aangeduid zoals opgenomen in de in Bijlage 3 opgenomen Lijst van functieaanduidingen Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/ of abiotische waarde en overeenkomstig de omschreven aard/ functie van de bebouwing in de 'Tabel functietype 'Bedrijf';
- j. recreatieve functies (functietype 'recreatie') ter plaatse aangeduid zoals opgenomen in de in Bijlage 3 opgenomen Lijst van functieaanduidingen Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/ of abiotische waarde en overeenkomstig de omschreven aard/ functie van de bebouwing in de 'Tabel functietype 'Recreatie';
- k. maatschappelijke functies (functietype 'maatschappelijk') ter plaatse aangeduid zoals opgenomen in de in Bijlage 3 opgenomen Lijst van functieaanduidingen Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/ of abiotische waarde en

Bestemmingsplan

Omschrijving

overeenkomstig de omschreven aard/ functie van de bebouwing in de 'Tabel functietype 'Maatschappelijk';

- l. een burgerwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen '**wonen**', '**specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte**' of '**specifieke vorm van wonen - beperkte inhoudsmaat**' (functietype 'wonen');
- m. een landgoed ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - landgoed**' (functietype 'wonen');
- n. nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf en aan huis gebonden beroep in de bestaande aard en omvang;
- o. het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken ter plaatse van de aanduiding '**groenblauwe mantel**';
- p. de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - ecologische verbindingszone**';
- q. de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding '**behoud/ herstel watersysteem**';
- r. natuurontwikkeling ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - natuurontwikkelingsgebied**';
- s. recreatieontwikkeling ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - recreatie-ontwikkelingsgebied**';
- t. ontwikkeling van een aantrekkelijk en gevarieerd woon- en werkklimaat ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied**';
- u. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- v. groenvoorzieningen;
- w. extensieve dagrecreatie;
- x. doeleinden van openbaar nut;
- y. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' als daar buiten toegestaan. Buiten de aanduiding 'bouwvlak' is dit echter uitsluitend toegestaan door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels of een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelsofsluitingen, onverharde wegen, kavelpaden en sloten.

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** 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

