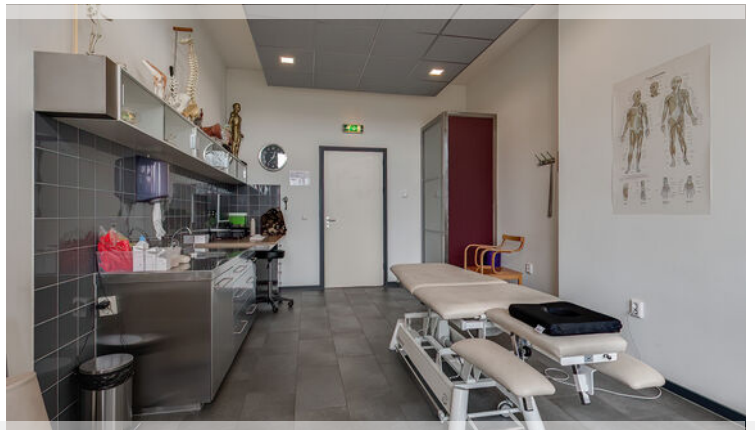




# MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Te koop | € 1.075.000,= k.k.

Roodseweg 5, Rumpt



**van der Horst**  
bedrijfsmakelaardij

**Van der Horst Bedrijfsmakelaardij**  
De Elzenhof 5A, 4191 PA Geldermalsen  
Telefoon: 0345 - 65 21 13  
info@vanderhorstmakelaardij.nl



[www.vanderhorstmakelaardij.nl](http://www.vanderhorstmakelaardij.nl)

# KENMERKEN

## Overdracht

Status

Aanvaarding

BTW van toepassing

Bestemming

: Te koop

: In overleg

: Nee

: Maatschappelijk Vastgoed

## Bouwworm

Bouwworm

Bouwjaar

: Bestaande bouw

: 1977

## Indeling

Soort Object

Totale oppervlakte

Oppervlakte hoofdperceel

Totaal perceeloppervlakte

: Maatschappelijk vastgoed/ praktijkruimte

: 626 m<sup>2</sup>

: 6.065 m<sup>2</sup>

: 9.910 m<sup>2</sup>

## Parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteiten

: Het pand beschikt over ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

## Diversen

Locatie

Aantal lagen

Onderhoud binnen

Onderhoud buiten

: Landelijk gebied

: 2

: Goed

: Redelijk tot goed

## VRAAGPRIJS

€ 1.075.000,= k.k.



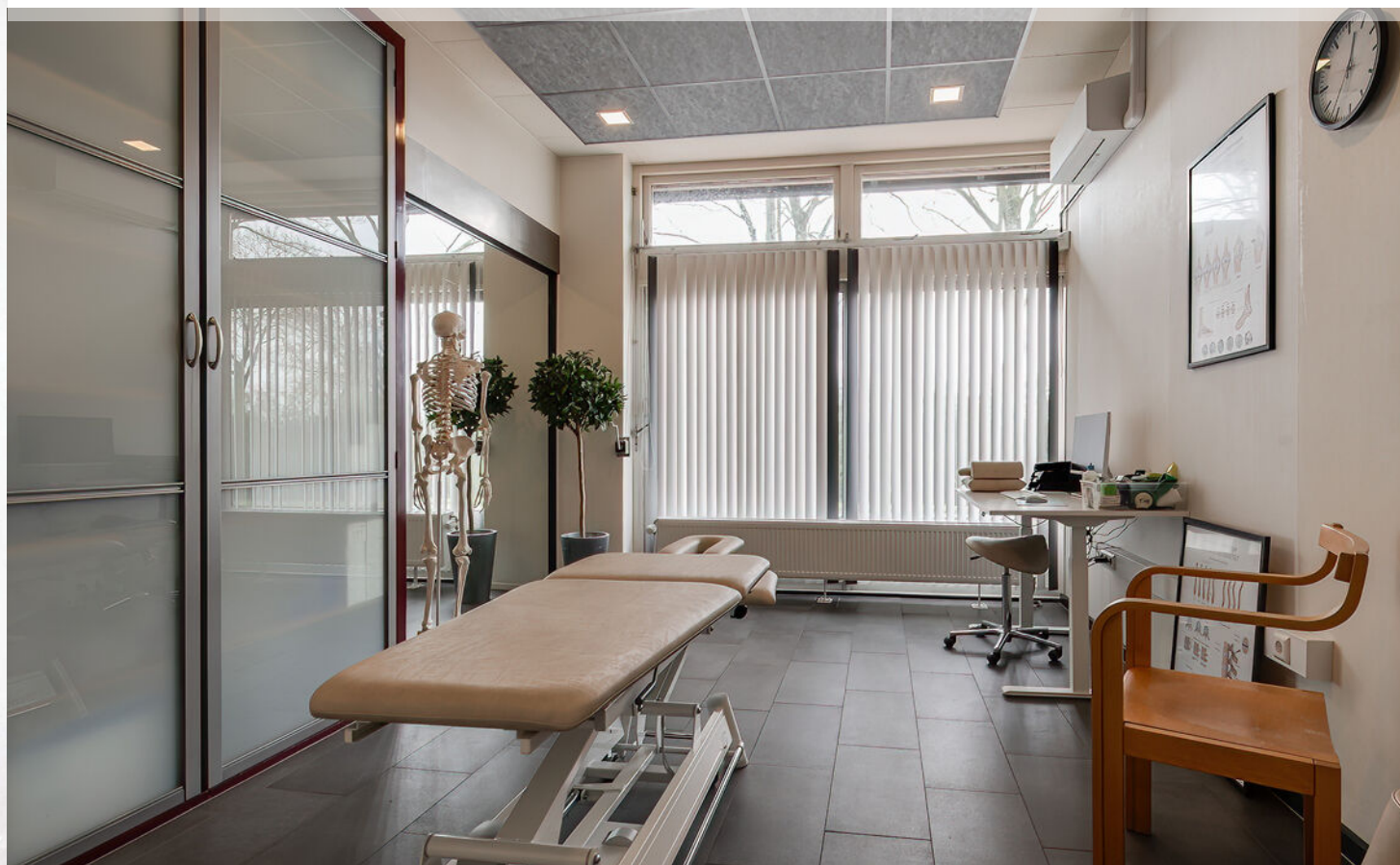
## OMSCHRIJVING

Unieke kans voor (para)medische gebruikers of herontwikkeling! Maatschappelijk vastgoed van dit formaat en met deze mogelijkheden komt zelden beschikbaar. Een kans die zich in de markt maar sporadisch aandient!

Het object betreft een vrijstaand (voormalig) schoolgebouw met aangebouwde units, dat al circa 30 jaar in gebruik is als medisch trainingscentrum en fysiotherapiepraktijk. Dankzij deze langdurige invulling is het pand functioneel ingericht voor zorggerelateerde activiteiten en daarmee direct geschikt voor voortzetting van een vergelijkbare invulling.

Het geheel is gelegen op een royaal perceel van circa 6.065 m<sup>2</sup>, met daarnaast nog eens 3.845 m<sup>2</sup> aangrenzende agrarische grond. Deze combinatie biedt niet alleen ruimte voor parkeren en buitengebruik, maar creëert tevens extra mogelijkheden voor bijvoorbeeld buitenrevalidatie of andere ondersteunende functies passend binnen het bestemmingsplan.

Daarnaast biedt het object interessante perspectieven voor herontwikkeling. Gezien de omvang van het perceel, de bestaande bebouwing en de maatschappelijke bestemming zijn er kansen voor transformatie naar bijvoorbeeld een multifunctioneel zorgconcept, praktijkverzamelgebouw of andere maatschappelijke invullingen. Hiermee is het object niet alleen geschikt voor eigen gebruik, maar ook interessant voor ontwikkelaars en beleggers.



*Behandelkamer*



## INDELING

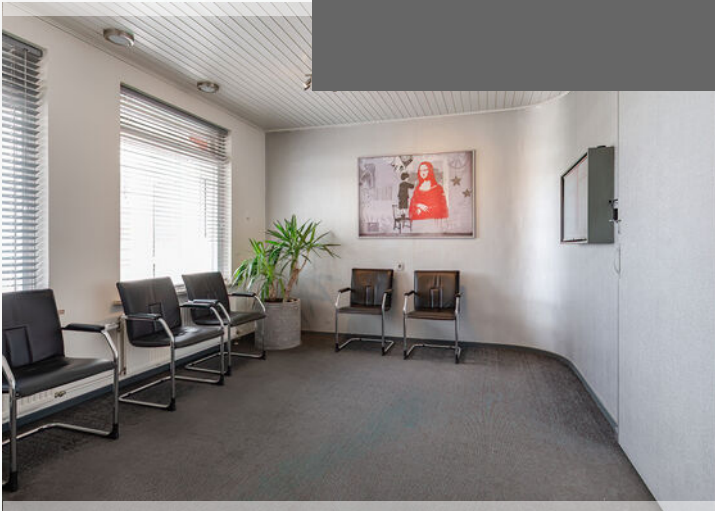
Entree, meterkast, ontvangsthal met wachtkamer, uitgebreide keuken, 2x een miva toilet en een apart personeelstoilet. Aan weerszijden van de gang bevinden zich de sportzalen en behandelruimtes. Aan de rechterzijde van het gebouw bevinden zich twee sportzalen en daarnaast twee identieke behandelruimtes met wastafel. In één van de sportzalen zit een uitschuifbare wand zodat deze zaal deels ook gebruikt kan worden als behandelruimte. Aan de achterzijde een in 2021 aangebouwde serre ingericht als behandelruimte voorzien van wastafel en toegangsdeur naar een terras. Aan de linkerzijde bevindt zich het kantoor met fraai uitzicht over de weilanden, fitnesszaal met een doorbraak naar de aangebouwde units. In de units bevinden zich naast de fitnesszaal nog de kleedruimtes voor dames en heren voorzien van douches en een extra behandelruimte.

De gehele begane grond is ter grootte van 533 m<sup>2</sup> v.v.o.

1e verdieping (93 m<sup>2</sup>): overloop, opslagzolder met technische installaties en trapje naar verhoogde opslagzolder met dakkapel.

## ERF/ BUITENTERREIN

Het pand beschikt over een ruime parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarnaast is er ook nog ruimte voor parkeren aan de weg. Het terrein is omheind met aan de voorzijde een spijlenhekwerk en een gaashekwerk.

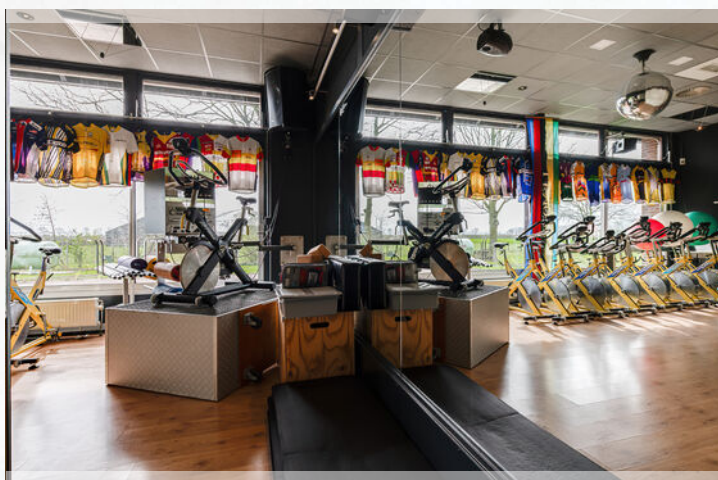


## OVERIGE

- Aanvaarding in overleg, mogelijk vanaf half juli 2026.
- Bouwjaar van het stenen gebouw 1977, de units zijn in 1981 geplaatst en door de jaren heen goed onderhouden.
- Alarmsysteem en brandmeldinstallatie aanwezig.
- Verwarming middels radiatoren en ventilatie middels balansventilatie systeem. In het stenen deel van het gebouw is ook vloerverwarming aanwezig.
- Cv-installatie Remeha Quinta Pro 115, bouwjaar 2015.
- De behandelruimten en trainingsruimten zijn voorzien van airco.



# BESTEMMINGSPLANINFORMATIE



Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het Omgevingsplan gemeente West Betuwe welke tijdelijk nog de regels volgt van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2022' en heeft de enkelbestemming 'Maatschappelijk' met functieaanduiding gezondheidszorg. Binnen deze bestemming is een gezondheidscentrum toegestaan. Concreet betekent dit dat het object gebruikt mag worden voor onder andere zorggerelateerde activiteiten zoals fysiotherapie, revalidatie, medische training en aanverwante (para)medische dienstverlening. De naastgelegen strook grond en het achtergelegen perceel hebben de bestemming 'Agrarisch'. Voor inzage van het bestemmingsplan van dit pand verwijzen wij u naar de website: [omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/).



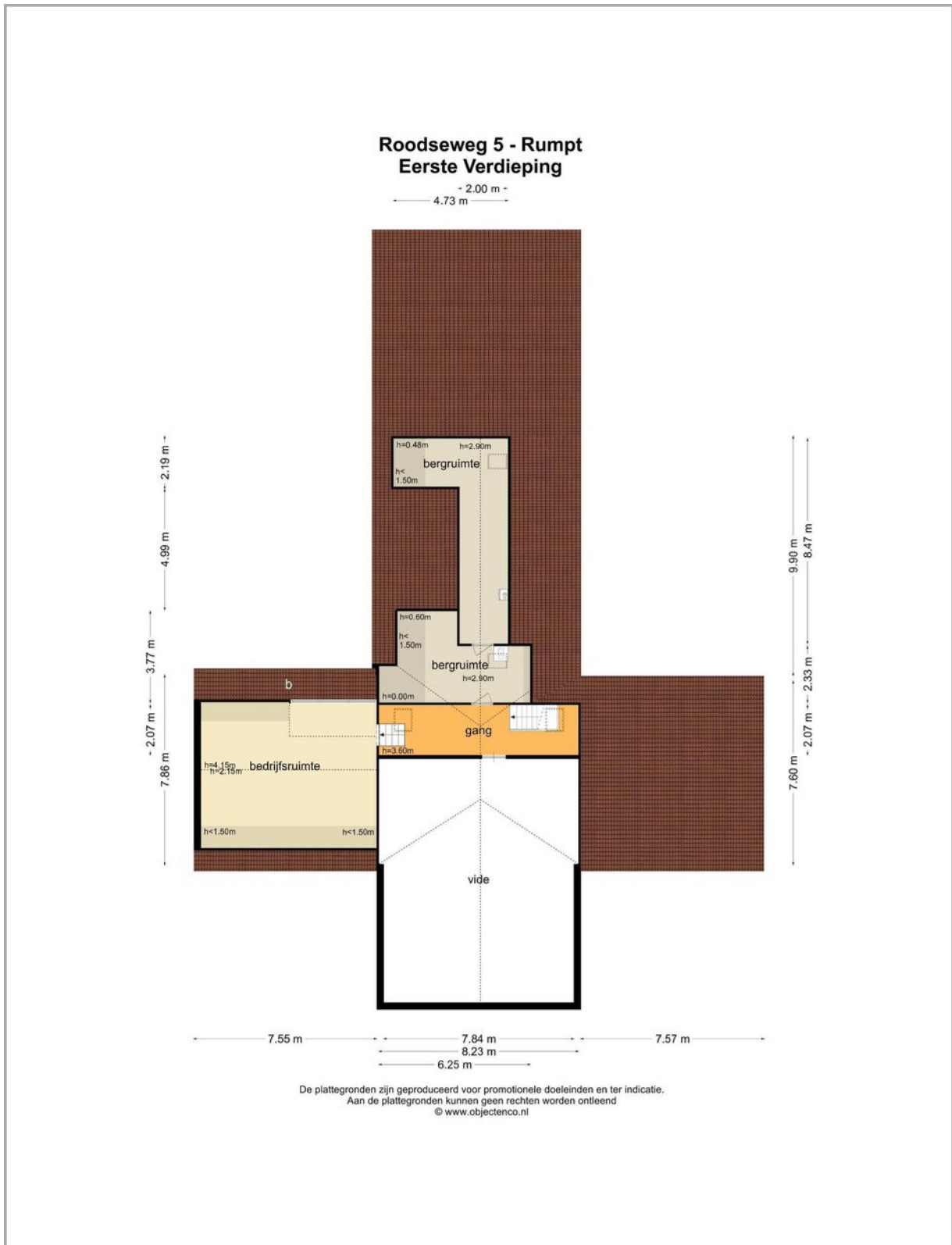




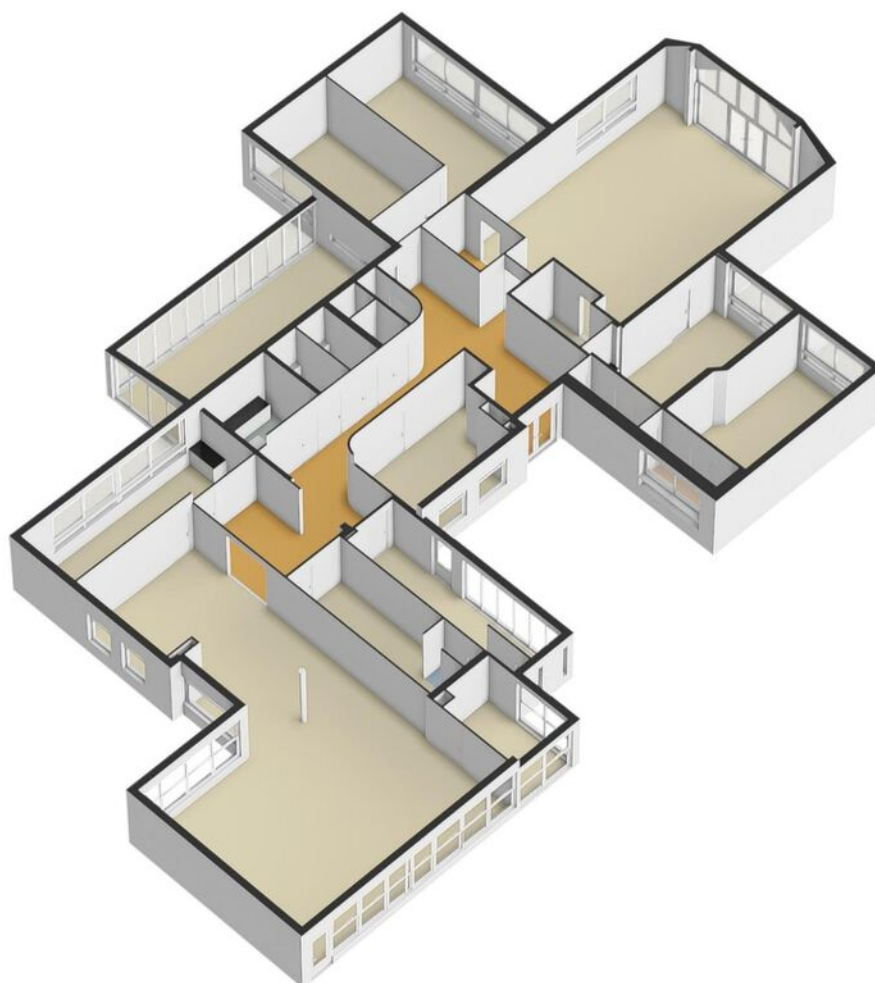
# PLATTEGROND Begane grond Roodseweg 5, Rumpt



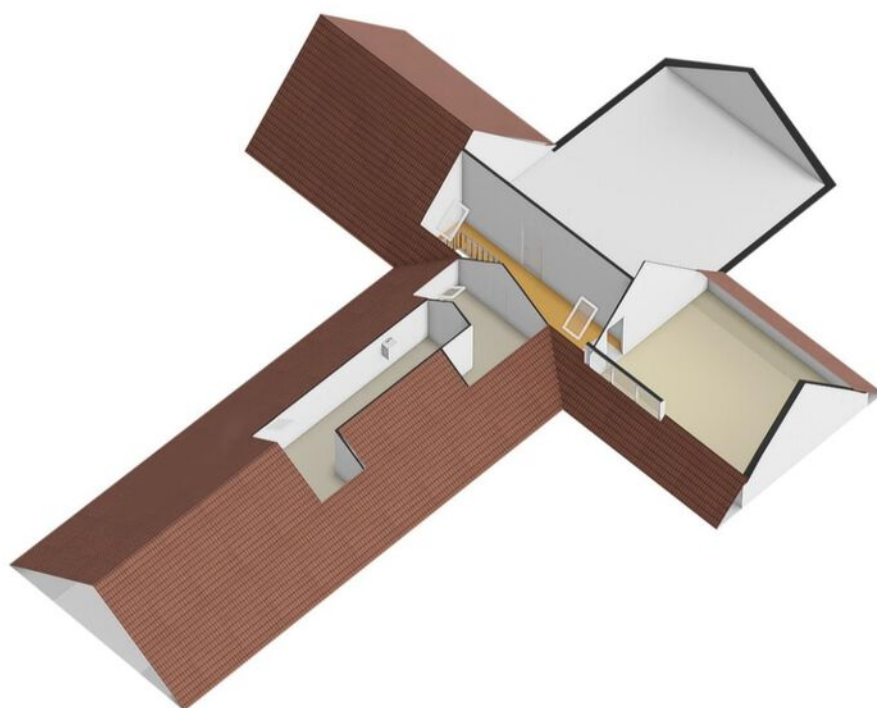
# PLATTEGROND Verdieping Roodseweg 5, Rumpt

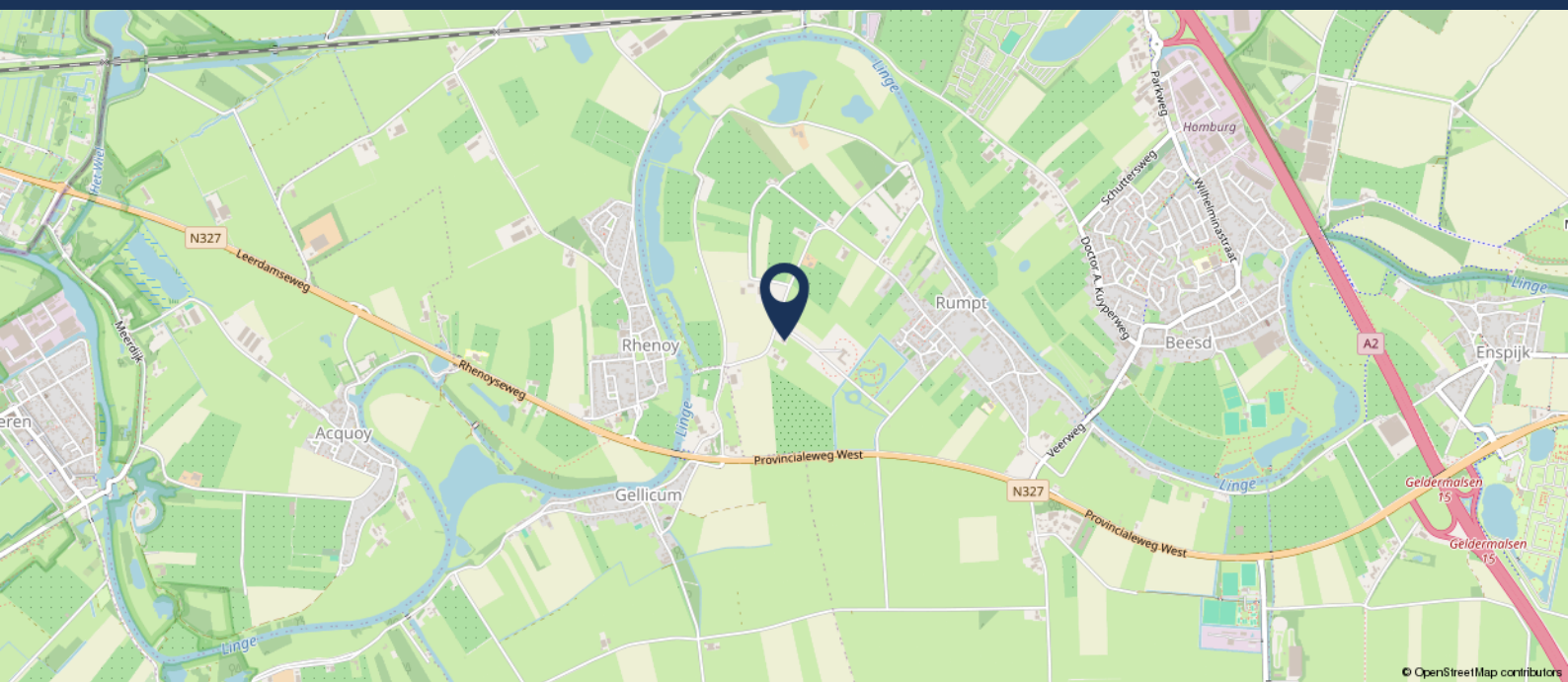


# PLATTEGROND 3D Begane grond Roodseweg 5, Rumpt



# PLATTEGROND 3D Verdieping Roodseweg 5, Rumpt





© OpenStreetMap contributors

## LOCATIE

Het object is gelegen aan de rand van het dorp Rumpst, een rustige en groene kern in de gemeente West Betuwe. Rumpst kenmerkt zich door zijn landelijke karakter met veel ruimte en prettige woon- en werkomgeving, terwijl stedelijke voorzieningen binnen handbereik liggen.

De bereikbaarheid is zeer goed. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn de rijkswegen A15 (Rotterdam – Nijmegen) en A2 (Amsterdam – 's-Hertogenbosch) binnen enkele minuten bereikbaar. Hierdoor zijn steden als Utrecht, Den Bosch en Tiel snel en efficiënt te bereiken. Ook het NS-station in Geldermalsen bevindt zich op korte afstand en biedt directe treinverbindingen richting onder andere Utrecht en Den Bosch.

In de directe omgeving zijn diverse voorzieningen aanwezig, zoals winkels, horeca en sportfaciliteiten in de omliggende dorpen en in Geldermalsen. Daarnaast biedt de landelijke omgeving volop rust en ruimte, wat deze locatie bij uitstek geschikt maakt voor (para)medische functies of maatschappelijke invulling.

De combinatie van goede bereikbaarheid, een representatieve en rustige omgeving en de centrale ligging in Nederland maakt deze locatie aantrekkelijk voor een brede doelgroep.

# VOORWAARDEN (BIJ KOOP)

- Koopakte** Conform NVM-model (model vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis)
- Notaris** Ter keuze aan de kopende partij, tenzij anders vermeld.
- Waarborgsom** Deze geldt tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij. Kopende partij stort als waarborgsom in handen van de notaris een bedrag groot 10% van de koopsom, binnen 4 weken na koop overeenstemming. In plaats van deze waarborgsom te storten kan koper een schriftelijk bankgarantie doen stellen.
- Financiering** Indien gewenst kan koper, na toestemming van verkoper, een ontbindende voorwaarde voor financiering krijgen. Deze ontbindende voorwaarde is geldig voor een periode van 6 weken na koop overeenstemming. Indien koper van een ontbindende voorwaarde gebruik wenst te maken dient dit voor het sluiten van de koop kenbaar gemaakt te worden.
- Ouderdomsclausule** Indien van toepassing wordt aan koper bekend verondersteld, dat dit pand meer dan 30 jaar oud is, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere panden. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan garandeert, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen van electriciteit, water en gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand op optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht nimmer belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven gebruik.

**Vragen?**  
Bel 0345 - 65 21 13 of mail naar  
[info@vanderhorstmakelaardij.nl](mailto:info@vanderhorstmakelaardij.nl)



## HEEFT U INTERESSE?

Neem contact met ons op!



Bel 0345 - 65 21 13 of mail naar [info@vanderhorstmakelaardij.nl](mailto:info@vanderhorstmakelaardij.nl)

**van der Horst**  
bedrijfsmakelaardij

**Van der Horst Bedrijfsmakelaardij**  
De Elzenhof 5A, 4191 PA Geldermalsen  
Telefoon: 0345 - 65 21 13  
[info@vanderhorstmakelaardij.nl](mailto:info@vanderhorstmakelaardij.nl)



[www.vanderhorstmakelaardij.nl](http://www.vanderhorstmakelaardij.nl)