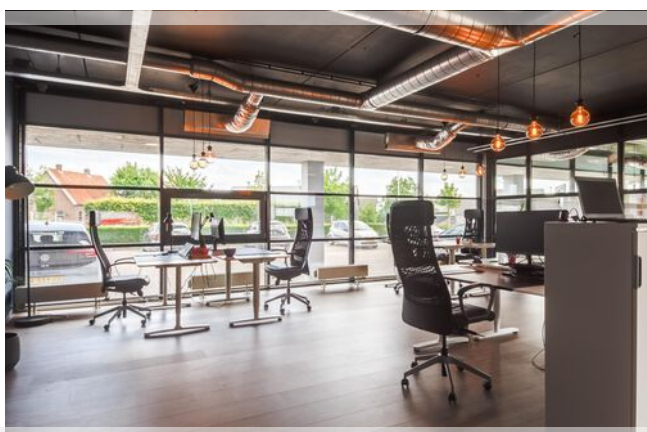




## BELEGGINGSOBJECT

Te koop | € 1.975.000,= k.k.

Steenweg 17 b, Waardenburg



**van der Horst**  
bedrijfsmakelaardij

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



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

# KENMERKEN

## Overdracht

Status

: Te koop

Aanvaarding

: In overleg

BTW van toepassing

: Nee

Bestemming

: Belegging

## Bouwvorm

Bouwvorm

: Bestaande bouw

Bouwjaar

: 2000

## Indeling

Soort Object

: Beleggingsobject - Kantoorpand

Totale oppervlakte

: 1.737 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte

: 1.575 m<sup>2</sup>

## Parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteiten

: 49 parkeerplaatsen op eigen terrein. verkoper huurt tevens nog 13 extra parkeerplaatsen op het naastgelegen terrein.

Parkeerpl. niet overdekt

: 49

## Diversen

Locatie

: Centraal in het land gelegen, vlakbij knooppunt Deil waar de A2 de A15 kruist.

Pand is gesitueerd aan de voet van de op-/afrit A2.

Aantal lagen

: 5

Onderhoud binnen

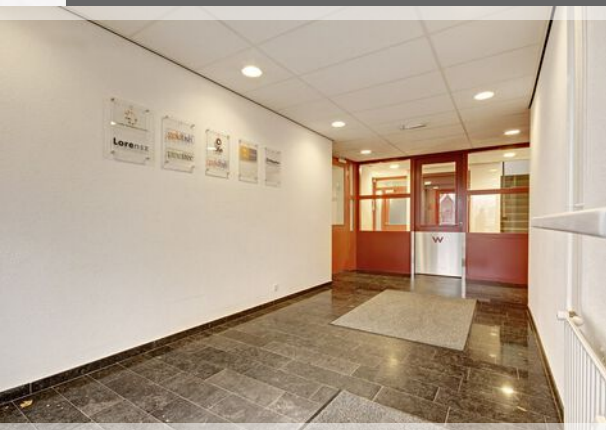
: Goed

Onderhoud buiten

: Goed

## VRAAGPRIJS

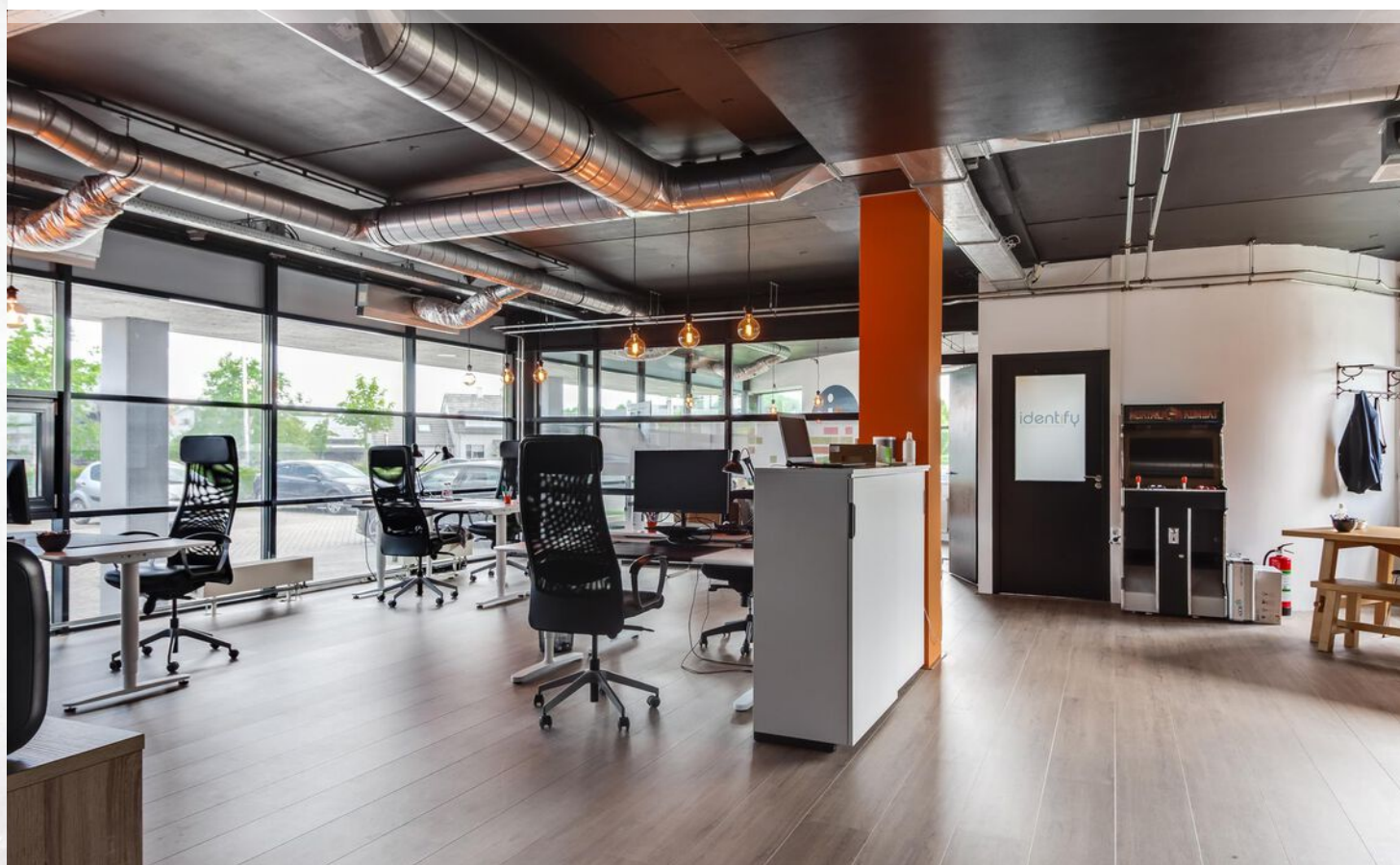
€ 1.975.000,= k.k.



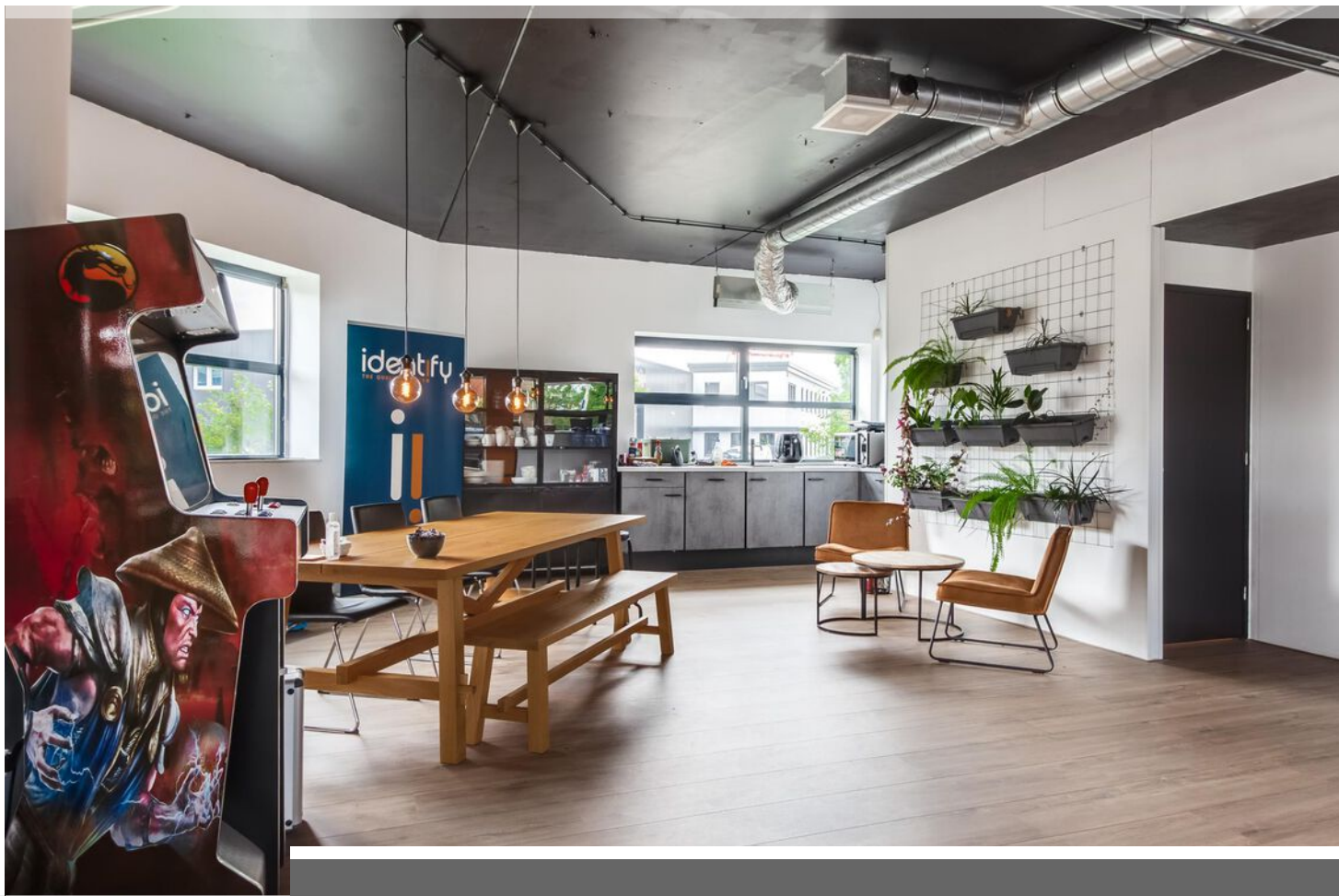
## OMSCHRIJVING

Centraal in het land op zicht locatie van de Rijksweg A2 gelegen kantoorgebouw 'De Waardenburcht' van 1.737 m<sup>2</sup>. Het gebouw bestaat uit vijf bouwlagen. De 3e verdieping (390 m<sup>2</sup>) is momenteel leegstaand. De begane grond, 1e / 2e en 4e verdieping zijn verhuurd.

Het gebouw ligt op bedrijventerrein Slimwei direct aan de rotonde met de provinciale weg welke aansluit op de Rijksweg A2. Op dit bedrijventerrein zijn meerdere grote namen gevestigd, zoals Primera, Hitachi, BMW Story, Van Wanrooij keukens & badkamers, De Arend Waardenburg B.V. en GreenMo Rent.



*Kantoorruimte begane grond*



## INDELING

Begane grond: Gemeenschappelijke entree, representatieve hal met natuurstenen vloer en brievenbussen, trapopgang en lift naar etages.

Kantoor linkerkzijde (verhuurd): Modern ingericht met vergaderruimte, open werkruimte met luxe keukenblok, vergaderruimte achter glazen scheidingswand, toilet en achterentree met vluchttrap.

Kantoor rechterzijde (verhuurd): Ingedeeld met 2 kantoorkamers, een open werkruimte en een representatieve vergaderruimte aan het einde van de gang, voorts een toilet en een eenvoudige keukenruimte met pantry en achterentree.

1e/2e verdieping (verhuurd): Entree met receptieruimte op de 1e verdieping.

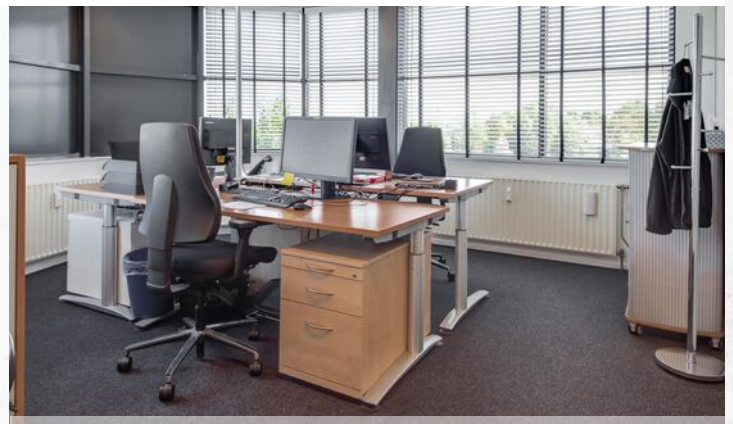
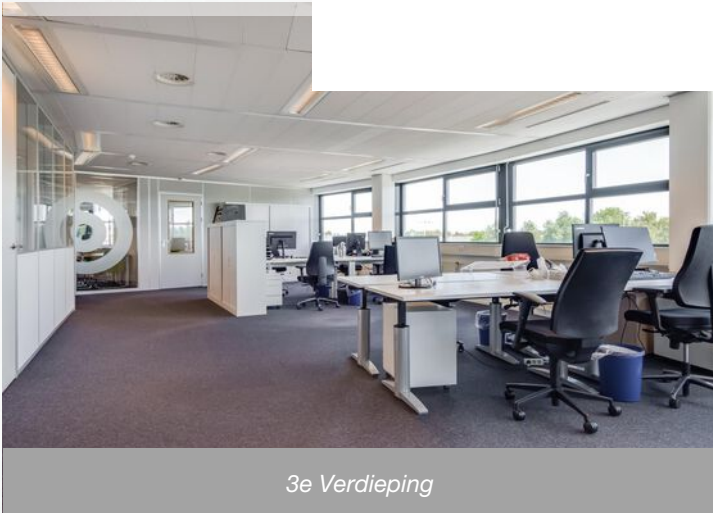
Kantoortuin met twee toiletgroepen, pantry en kantoren van diverse afmetingen.

Luxe interne trap met koffi corner naar de 2e verdieping. De 2e verdieping is tevens rechtstreeks met de lift bereikbaar. De 2e verdieping heeft, naast twee toiletgroepen, enkele ruime vergaderruimten en een moderne grote pantry.

## VERVOLG INDELING

3e verdieping (leegstand): ontvangstruimte, open kantoor- of bijeenkomst ruimte en enkele wat kleinere spreek-/werkruimte aan de zijkant van het gebouw. Aan de rechter zijgevel zijn 2 wat grotere kantoorruimten aanwezig. Verder zijn er 2 dubbele toiletgroepen en 2 wat kleinere keukens aan weerszijden van de entree. Dit maakt het mogelijk om deze etage ook in 2 delen te splitsen indien gewenst.

4e verdieping (verhuurd): met een wand afgeschermd ontvangstruimte, open kantoortuin met aan de linkerzijde twee vergaderruimten en een luxe keukenblok met kantine. Aan de rechterzijde bevinden zich een toiletgroep en een 1 grote kantoorruimte. Dit pentoffice heeft over bijna de gehele breedte een balkon en prachtig uitzicht op de Martinus Nijhoffbrug over de rivier De Waal.



#### HUDIGE HUROPBRENGST:

€ 152.556,= per jaar (prijspeil 2023). De huurcontracten hebben diverse einddata variërend van 31-01-2025 tot 28-02-2029. Een huurdersoverzicht en de huurovereenkomsten zijn op aanvraag bij ons kantoor beschikbaar. Huurwaarde lege ruimten geschat op circa € 39.000,= per jaar in huidige staat.



*Trap van de 1e naar de 2e verdieping*



#### INSTALLATIES:

Het gebouw is voorzien van mechanische ventilatie, topkoeling (2014), brandmeldinstallatie (vernieuwd in 2022), intercominstallatie (vernieuwd in 2022), inbraakbeveiliging en glasvezel aansluiting. Huurders verzorgen hun eigen abonnementen t.b.v. dataverkeer.

De liftinstallatie is van fabrikant Schindler Liften en is in 2000 geïnstalleerd.

# BUITENTERREIN



Aan de voorzijde van het gebouw ligt een bestraat parkeerterrein met 44 parkeerplaatsen. Achter het gebouw liggen nog eens 5 parkeerplaatsen. Op het naastgelegen terrein worden door verkoper 8 parkeerplaatsen extra bij gehuurd, totale huursom € 5.184,= per jaar excl. BTW.

Verkoper huurt tevens twee stroken grond van de gemeente West Betuwe. Een strook van ca. 100 m<sup>2</sup> voorzien van haag gelegen aan de zijde Achterweg. En een strook grond aan de Industrieweg. Totale huursom: € 247,75 per jaar excl. BTW.

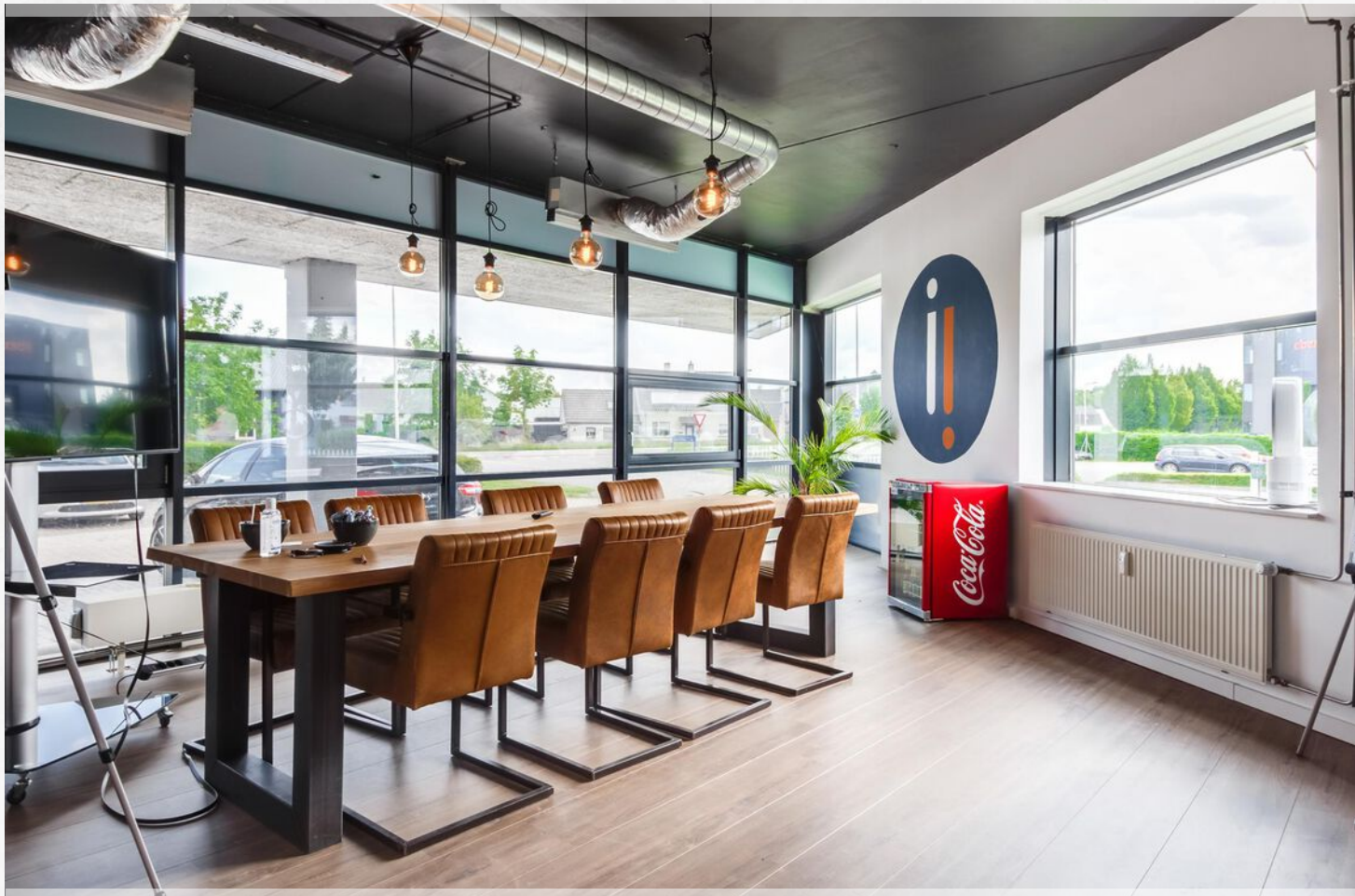
## OVERIGE

- Het gebouw De Waardenburcht is in 1999/2000 gebouwd.
- Het pand heeft een energielabel B.
- Pand is keurig onderhouden en installaties zijn periodiek gekeurd.
- Verwarming kantoren middels CV en radiatoren. De 2 aanwezige CV-ketels zijn van Remeha type Cascade Quinta Pro 90 (bouwjaar 2015) en worden jaarlijks onderhouden.
- Per verdieping is een tussenmeter aanwezig voor elektra om de belevering per huurder te kunnen berekenen.
- De radiatoren zijn voorzien van calorimeters (leasecontract tot februari 2024) om de geleverde warmte per huurder te kunnen berekenen.
- Het pand is voorzien van zonwering.

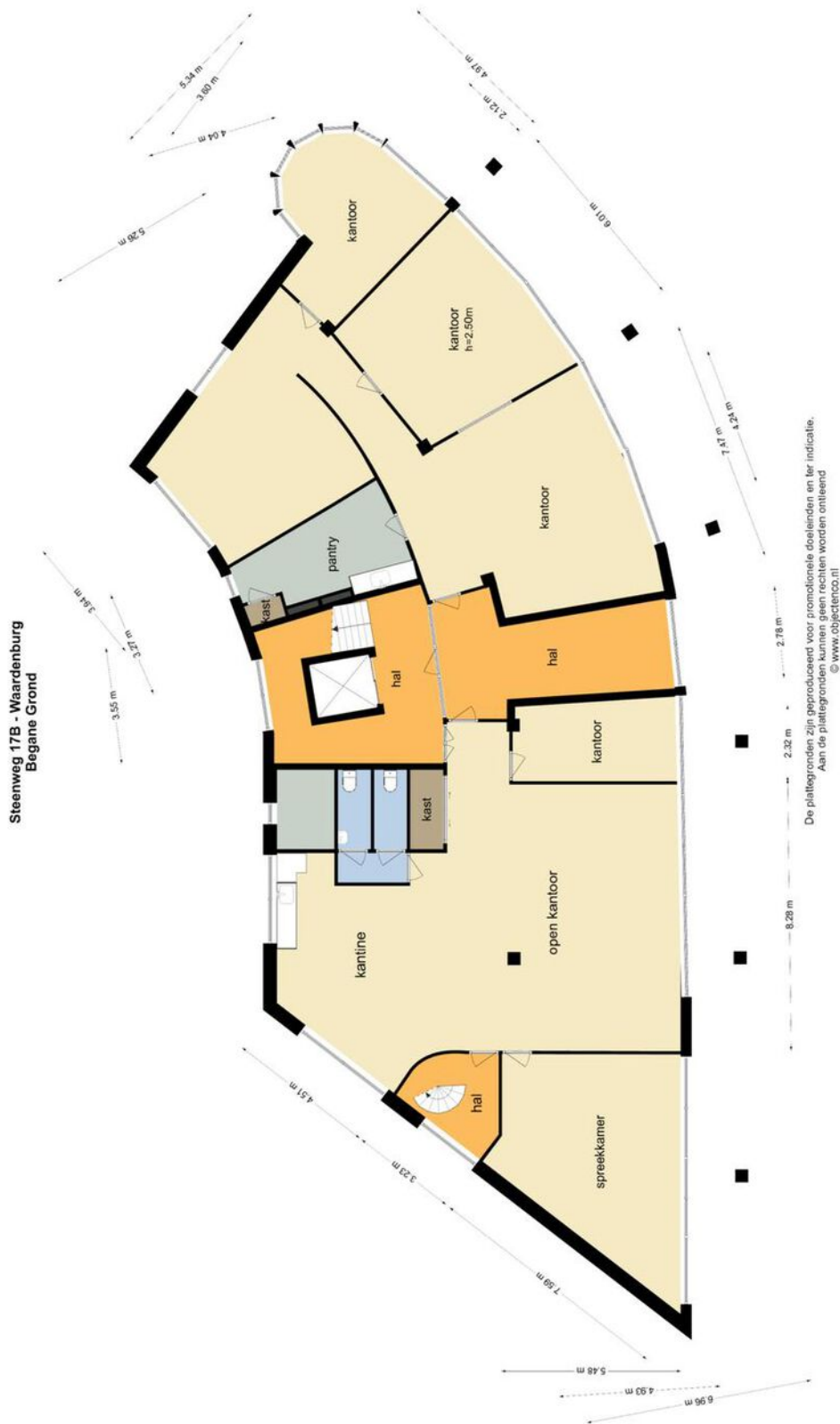


4e Verdieping





# PLATTEGROND Begane grond



# PLATTEGROND 1e Verdieping



Steenweg 17B - Waardenburg  
Eerste Verdieping

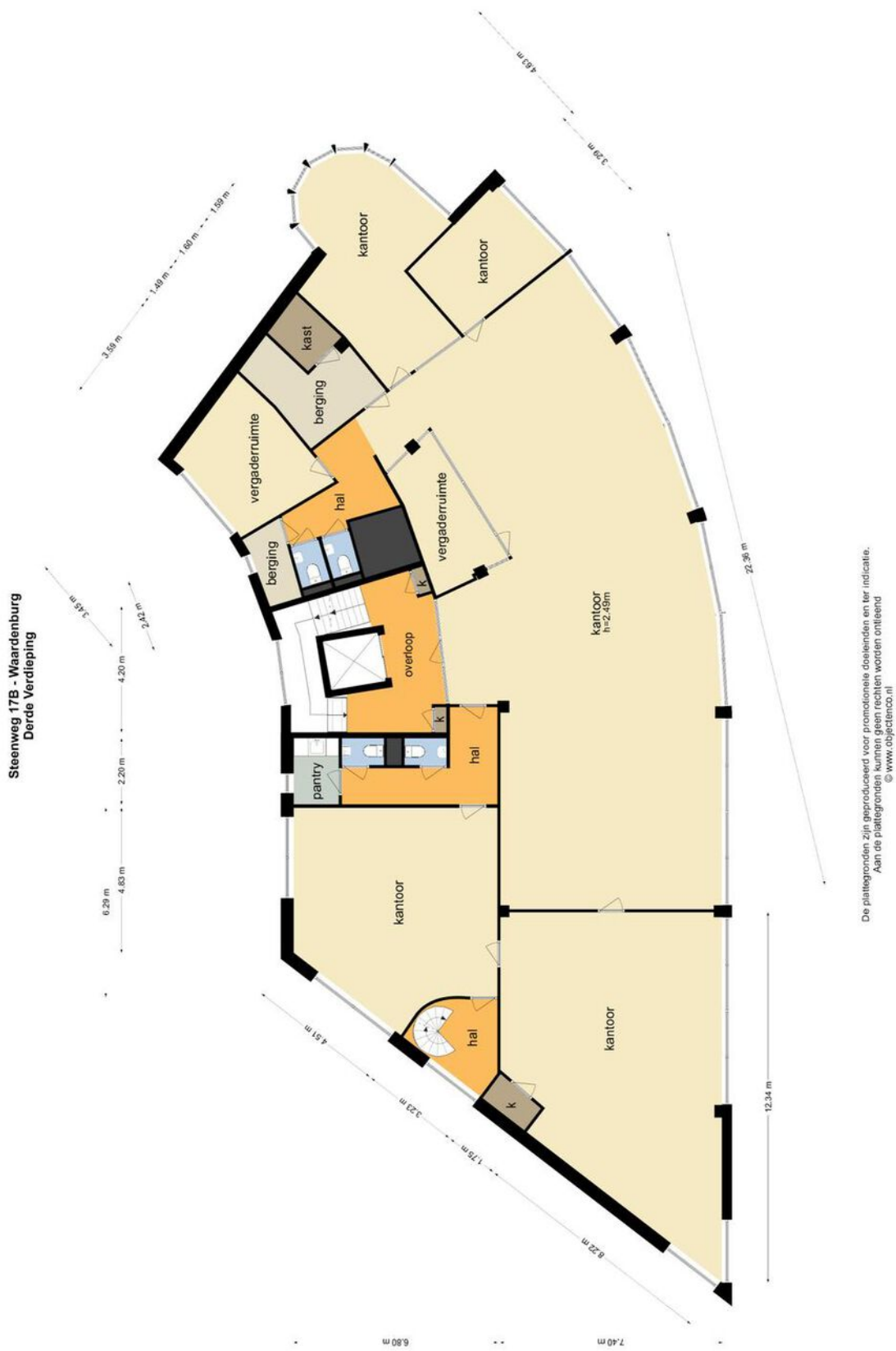
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenra.nl

# PLATTEGROND 2e Verdieping



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

# PLATTEGROND 3e Verdieping

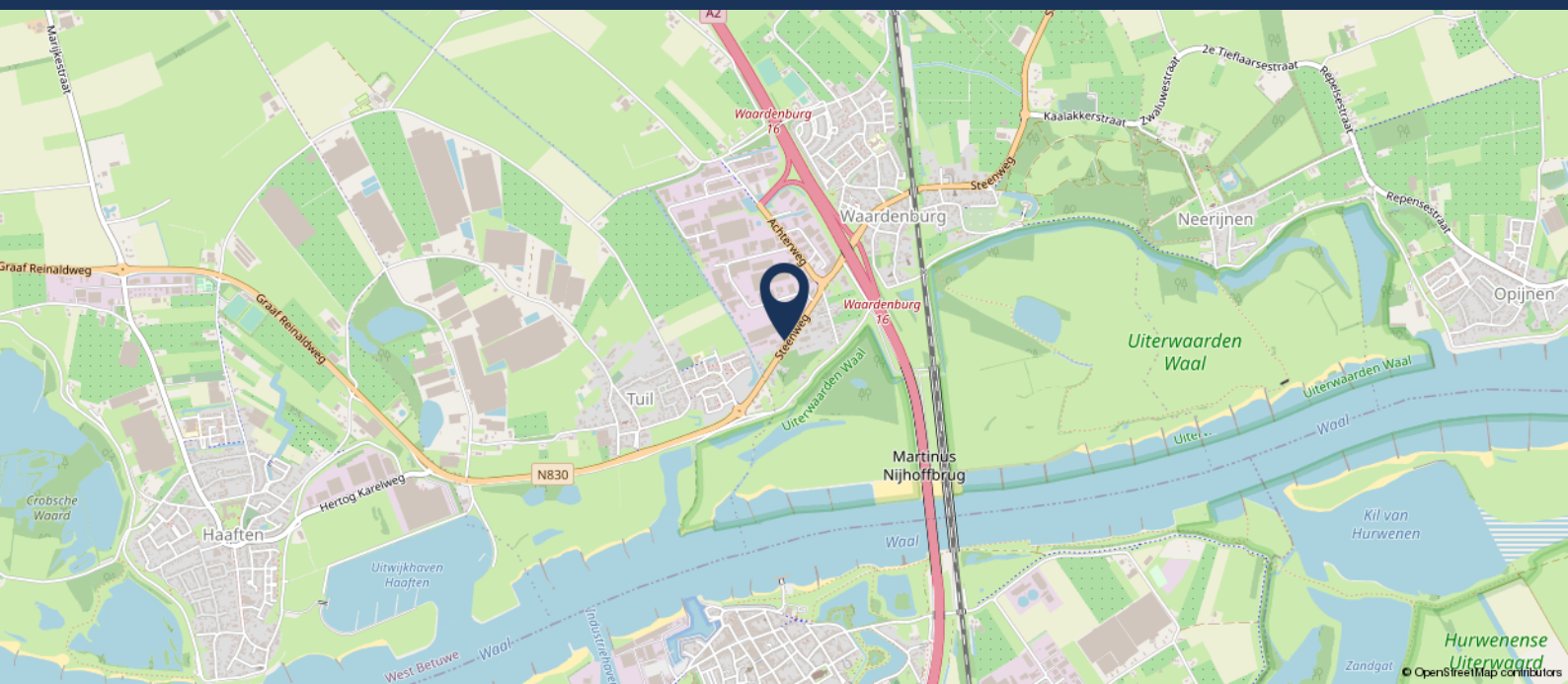


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND 4e Verdieping



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



## LOCATIE

Het dorp Waardenburg beschikt over een kleine winkelkern met onder andere een supermarkt, slager, bakker, cafetaria en een bloemenwinkel.

Waardenburg is 1 van de 26 kernen van de gemeente West Betuwe. Deze gemeente, met bijna 51.000 inwoners, is gelegen in het meest westelijk deel van de provincie Gelderland.

Of u nu reist van oost naar west of van noord naar zuid, ongemerkt komt u praktisch altijd door de gemeente. Gelegen in het centrum van het land wordt deze gemeente gesplitst door de bekende Rijksweg A2 welke de Rijksweg A15 kruist bij het knooppunt Deil.

Het dichtstbijzijnde station vindt u in Zaltbommel, op fietsafstand van het object.

Waardenburg heeft busverbindingen richting Gorinchem, Tiel, Zaltbommel en station Geldermalsen.

## VOORWAARDEN (BIJ KOOP)

- Koopakte** Conform NVM-model (model vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed HVM, 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.



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



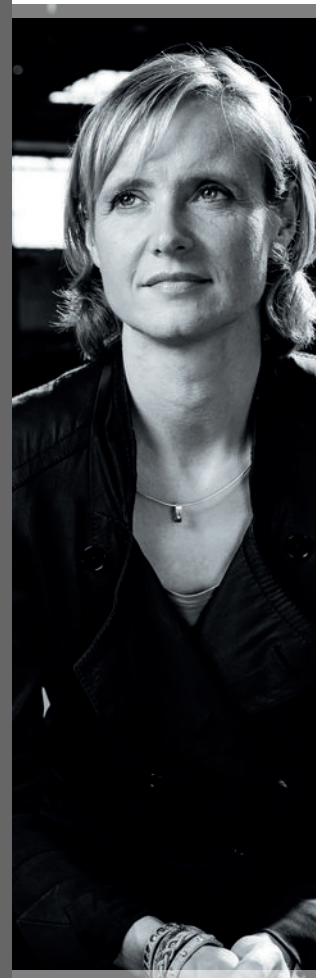
# HET KANTOOR, EEN FAMILIEBEDRIJF

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. Vakvrouwschap 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](mailto: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](http://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](mailto:info@vanderhorstmakelaardij.nl)**

**van der Horst**  
bedrijfsmakelaardij

**Van der Horst Bedrijfsmakelaardij**  
Oudenhof 2A, 4191 NW Geldermalsen  
Telefoon: 0345 - 65 21 13  
[info@vanderhorstmakelaardij.nl](mailto:info@vanderhorstmakelaardij.nl)



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