



## KANTOORRUIMTE

Te huur | € 1.350,= per maand excl. BTW

Rijnstraat 76 a, Geldermalsen



**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

Aanvaarding

BTW van toepassing

Bestemming

: Te huur

: In overleg

: Ja

: Kantoorruimte

## Bouwworm

Bouwworm

Bouwjaar

: Bestaande bouw

: 1994

## Indeling

Soort Object

Totale oppervlakte

In units vanaf

: Kantoorruimte/ praktijkruimte eventueel met woonhuis.

: 146 m<sup>2</sup>

: 146 m<sup>2</sup>

## Parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteiten

Parkeerpl. niet overdekt

: Voor het kantoor zijn 6 parkeerplaatsen aanwezig.

: 6

## Diversen

Locatie

Aantal lagen

Onderhoud binnen

Onderhoud buiten

: Bedrijventerrein

: 2

: Goed

: Goed

# HUURPRIJS

€ 1.350,= per maand excl. BTW

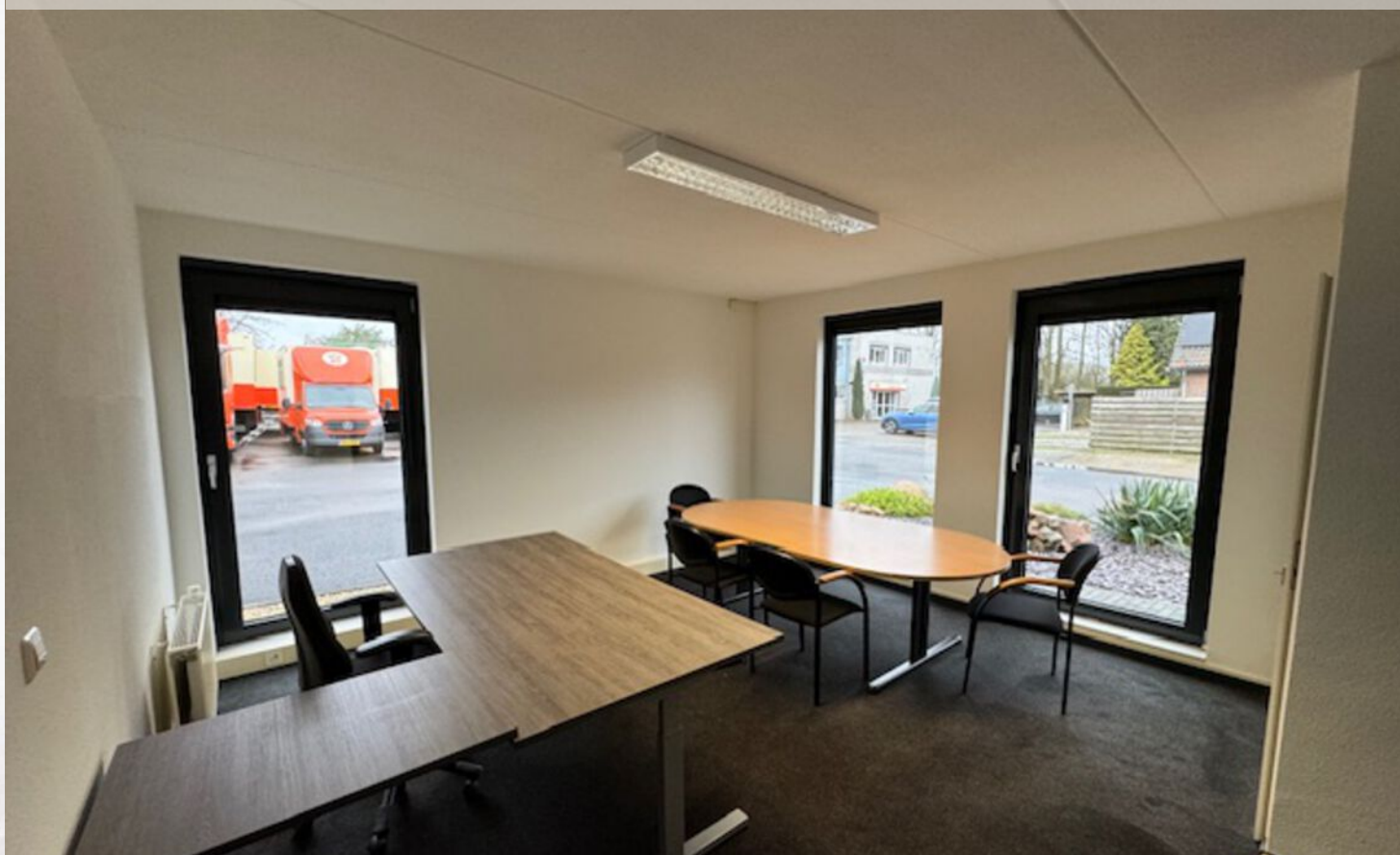


## OMSCHRIJVING

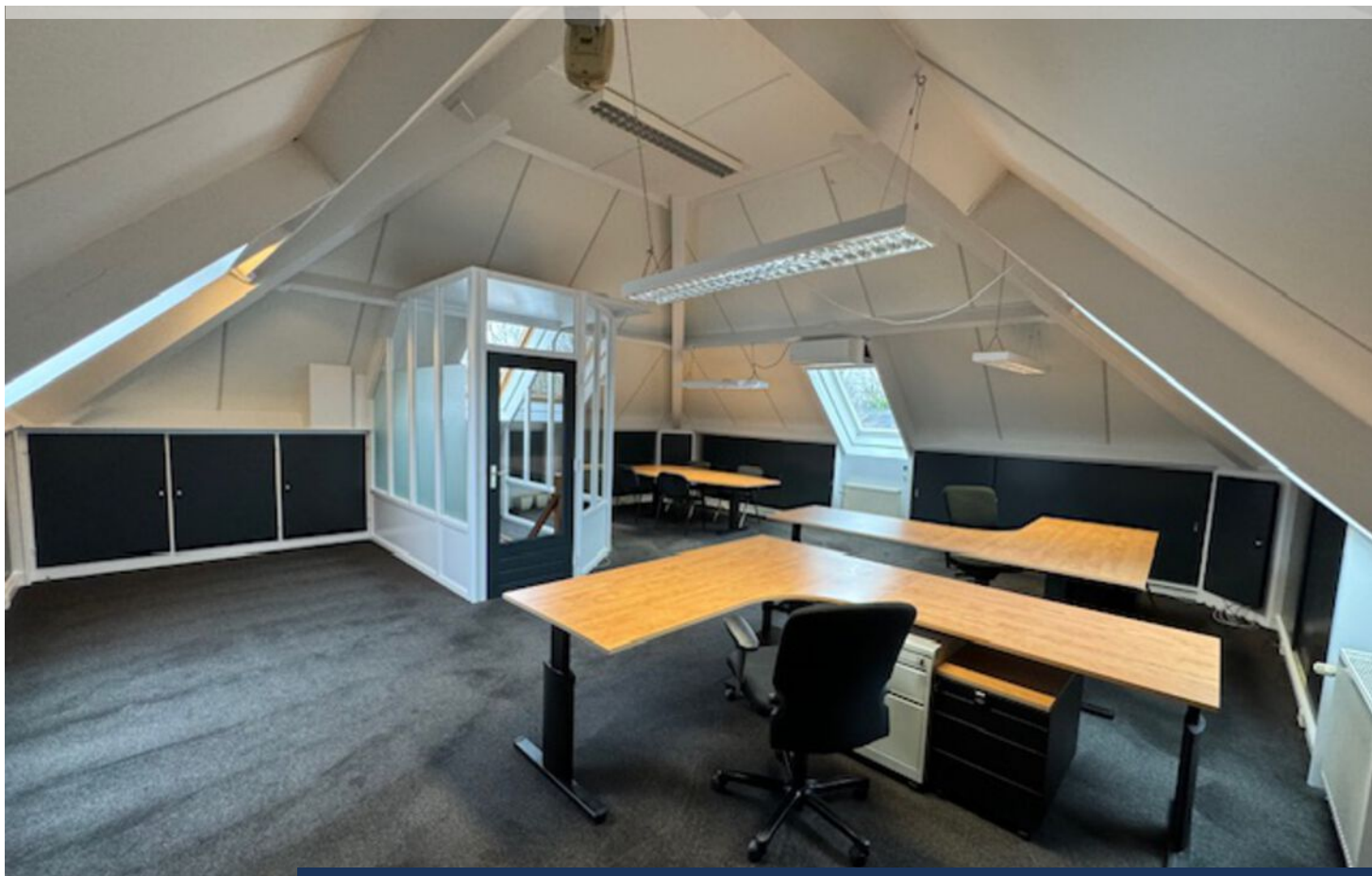
146 m<sup>2</sup> kantoor/praktijk met 6 eigen p-plaatsen, zonnepanelen en eventueel bijhorende bedrijfswoning!

Gelegen op bedrijventerrein Lingewaarden staat deze nagenoeg vrijstaande kantoorruimte met eigen parkeerplaatsen. Indien gewenst is de voor het kantoor gelegen bedrijfswoning er bij te huren. Deze is echter niet in de hieronder gemelde huurprijs opgenomen.

De locatie is uitstekend. Op loopafstand van winkels, horeca en sportvoorzieningen, op fiets afstand van het station en aan de uitloper van de randweg van Geldermalsen welke de Rijksweg A15 met de A2 verbindt.



*Kantoor-/ praktijkruimte*



## INDELING

Begane grond: entree hal met toilet, spreekkamer, werkkamer met meerdere werkplekken en pantry. Oppervlakte ca. 80 m<sup>2</sup>.

Verdieping: open kantoor met veel kastruimte en zicht tot in de nok. Oppervlakte ca. 57 m<sup>2</sup>.

Het kantoor is voorzien van centrale verwarming en airco.

## OVERIGE

- Op de achter gelegen bedrijfsruimte liggen zonnepanelen welke een verwachte opbrengst van 13.000 kWh per jaar leveren. De helft van deze opbrengst komt ten goede aan het kantoor. Hiermee worden de energiekosten in het gebouw aanzienlijk gereduceerd.
- Zeer recent is het object weer netjes verhuur klaar gemaakt. Verhuurder heeft het kantoorgebouw in pandig laten schilderen / sauzen en het toilet is gemoderniseerd.
- Er is een mogelijkheid om reclame uitingen te doen op het reclamebord aan de inrit.
- Oplevering in overleg.



## WONING

Indien gewenst is de voor het kantoor gelegen woning eveneens beschikbaar voor de verhuur. Deze woning beschikt over een garage en een verzorgde tuin rondom de woning.

Indeling: entree, hal met vide, toilet en meterkast, woonkamer met gashaard, open keuken met kookeiland en serre. Bijkeuken met witgoed aansluitingen.

Verdieping: overloop, badkamer met stoomdouche cabine, toilet en dubbele wastafel, 3 slaapkamers waarvan 1 met airco. De woning heeft 12 zonnepanelen.

Perceel ca. 600 m<sup>2</sup>.

Huurprijs woning: € 1.400,= per maand.

Let op: het huis is alleen te huur in combinatie met het kantoor. Het kantoor kan ook alleen gehuurd worden. Losse verhuur van de woning is niet mogelijk.

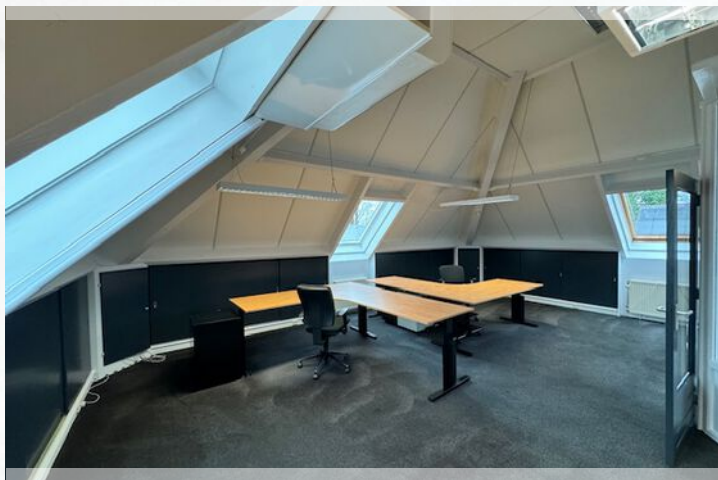
### BUITENTERREIN:

Het object heeft een gedeelde inrit met de Stichting Rijdende School.

Het buitenterrein is geheel verhard en er zijn 6 parkeerplaatsen voor de deur aanwezig.



# BESTEMMING



Het object valt onder het bestemmingsplan Bedrijventerreinen West Betuwe en is bestemd om te worden gebruikt door bedrijven t/m milieu categorie 3.2. Voor meer informatie en de volledige tekst van het bestemmingsplan verwijzen wij u naar de website [Omgevingsloket.nl](http://Omgevingsloket.nl)

# PLATTEGROND Begane grond

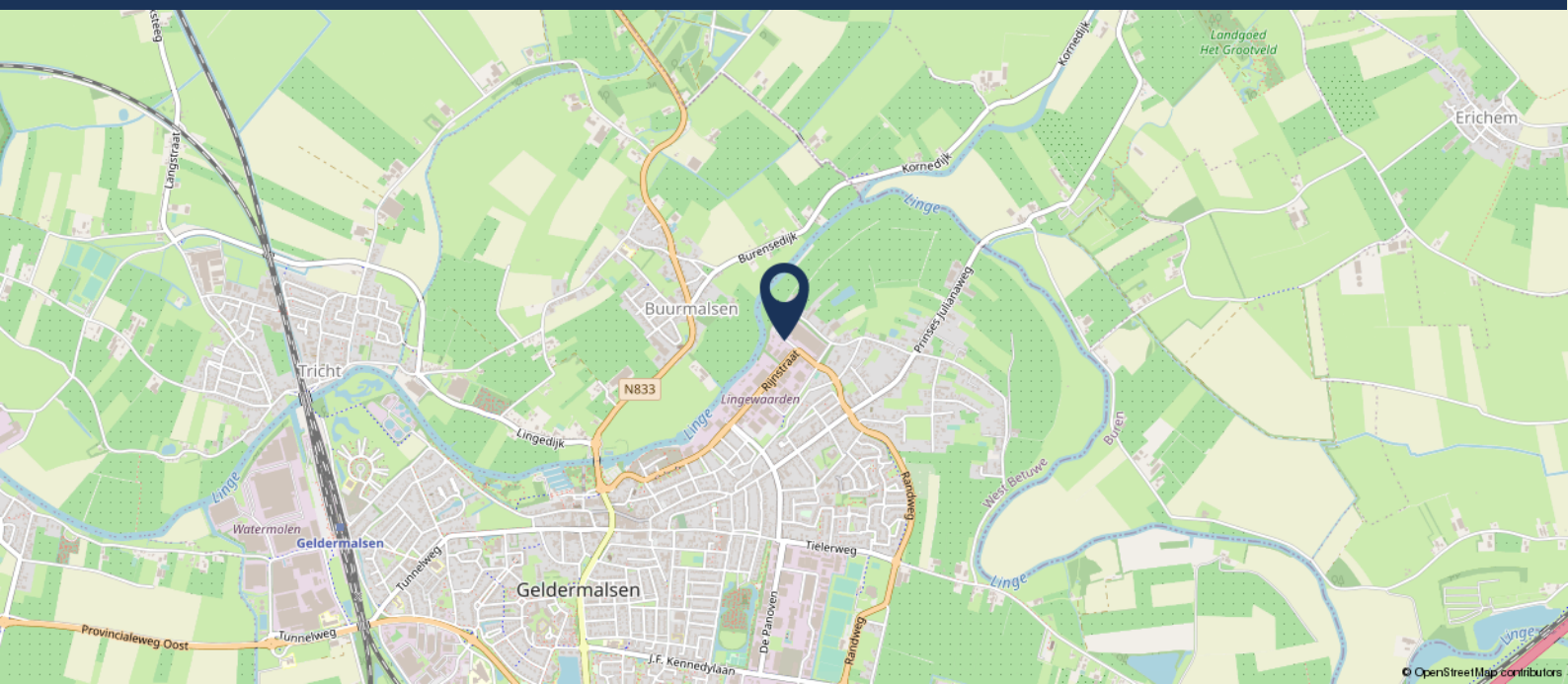
Rijnstraat 76a - Geldermalsen  
Begane Grond



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







## LOCATIE

De gemeente West Betuwe ligt in het uiterste westen van het gebied wat we als de Betuwe beschouwen. Daarnaast vormt de gemeente het meest westelijk deel van de provincie Gelderland. Of u nu reist van oost naar west of van noord naar zuid over de snelweg, 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. Hierdoor is de bereikbaarheid uitstekend te noemen.

West Betuwe telt in totaal 26 kernen, Geldermalsen is de grootste kern. Ongeveer een kwart van het totale bevolkingsaantal (totaal 50.276 inwoners) woont in het dorp Geldermalsen. Geldermalsen heeft voor zijn omvang een goed voorzieningen niveau op gebied van horeca en winkels. Geldermalsen beschikt over het meest centraal gelegen NS station van Nederland. Hier vandaan zijn er verbindingen met zowel Utrecht - Den Bosch, als Nijmegen - Dordrecht.

## VOORWAARDEN (BIJ HUUR)

**Gas / Water / Electra** De kosten voor het verbruik van gas, water en electra zullen door de diverse nutsbedrijven rechtstreeks aan de huurder in rekening worden gebracht.

**Betaling** Per maand vooruit.

**Aangeboden** Het object wordt aangeboden onder voorbehoud van gunning door de eigenaar.

**Huurprijsaanpassing** Jaarlijks op basis van het consumptie prijsindexcijfers voor alle huishoudens (CPI, als vastgesteld door het CBS).

**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-percentages. 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.

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

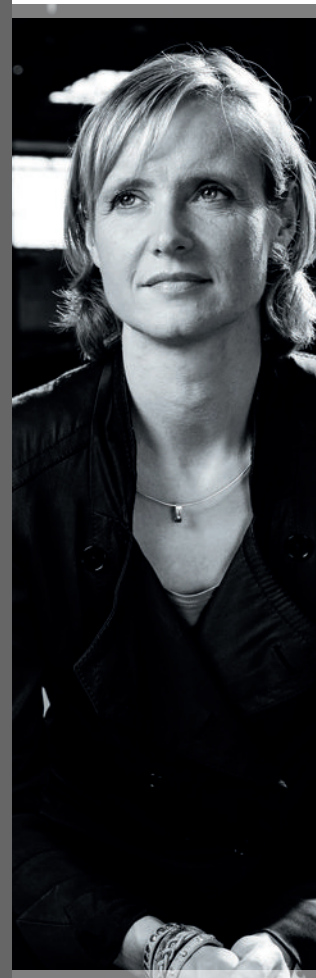
# HET KANTOOR, EEN FAMILIEBEDRIJF

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**

**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)