



Landbouwlaan  
Berghem

# TE HUUR

KANTOOR-/PRAKTIJKRUIMTE  
DEELVERHUUR VANAF 50 M<sup>2</sup>



# INLEIDING

Deze kantoor-/praktijkruimte is gelegen in Berghem en mogen wij u namens de eigenaar geheel vrijblijvend aanbieden. Onderstaand treft u enkele USP's aan.



**CIRCA 400 M<sup>2</sup> (DEELVERHUUR VANAF 50 M<sup>2</sup> BESPREEKBAAR)**



**UITSTEKEND BEREIKBAAR**



**5 EIGEN PARKEERPLAATSEN EN VOLOP VRIJ PLAATSEN  
AAN DE ACHTERZIJDE VAN HET PROJECT**

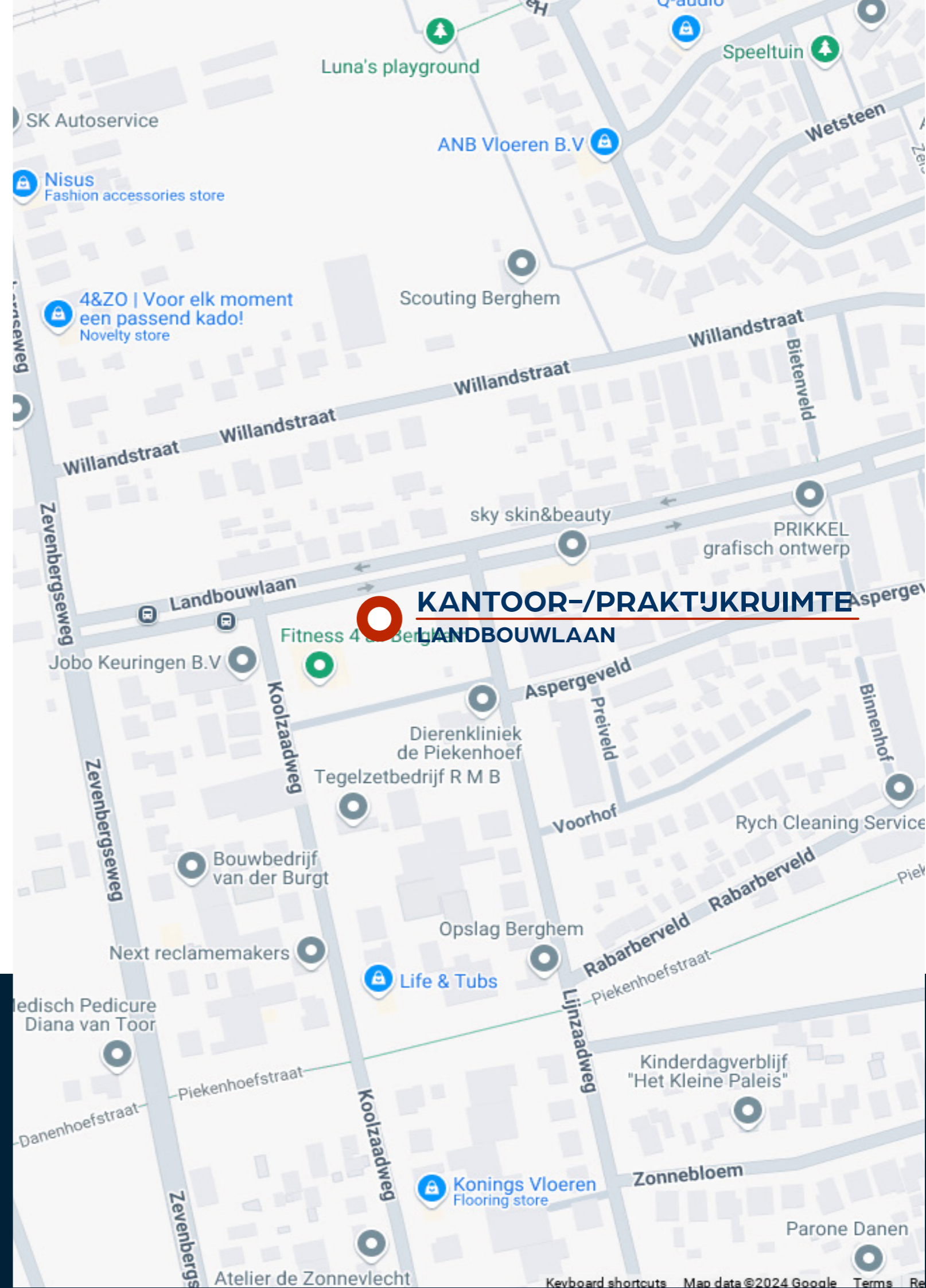


# LOCATIE

Dit, nog te realiseren, complex bevindt zich aan de goed bereikbare Landbouwlaan in Berghem, tussen Fitness 4 all Berghem en AVEM Dagopvang. Een uitstekende locatie voor uw onderneming of zorgpraktijk. De Landbouwlaan staat bekend om haar aantrekkelijke en strategische ligging, met een evenwichtige mix van zakelijke en recreatieve voorzieningen. De rustige, groene omgeving draagt bij aan een aangename werksfeer, terwijl de nabijheid van belangrijke verkeersaders zorgt voor een optimale bereikbaarheid. Vanuit deze locatie zijn de A59/A50 en omliggende steden uitstekend bereikbaar.

# PARKEREN

Op de begane grond op eigen terrein zijn vijf parkeerplaatsen voorzien voor eigen gebruik. Daarnaast is er rondom het gebouw voldoende extra parkeergelegenheid beschikbaar, waardoor het pand uitstekend bereikbaar is voor automobilisten.



# OPPERVLAKTE

De bouw van dit moderne zorgcomplex start in februari 2025 en heeft een verwachte oplevering in januari 2026. Op de begane grond komt een hoogwaardige kantoor-/praktijkruimte van circa 400 m<sup>2</sup>, ideaal voor uiteenlopende toepassingen, met name voor zorg- en dienstverlening. Deze ruimte beschikt over een representatieve gemeenschappelijke entree en eigen parkeerplaatsen op eigen terrein aan de achterzijde van het gebouw, wat zorgt voor optimale toegankelijkheid en een professionele uitstraling.

## Het gebouw

De verdiepingen van het gebouw zijn reeds verhuurd aan Fidesta, een kleinschalig woonzorgconcept dat bewoners de mogelijkheid biedt zelfstandig te wonen met 24-uurs toezicht en lichte tot matige zorg, afhankelijk van hun behoeften. De aanwezigheid van Fidesta biedt een uitstekende gelegenheid voor zorggerelateerde bedrijfsactiviteiten op de begane grond, zoals een fysiotherapiepraktijk, huisartsenpraktijk, tandartsenpraktijk of andere ondersteunende zorgdiensten.

De combinatie van Fidesta en de beschikbare ruimte op de begane grond, creëert een unieke kans om zorggerelateerde bedrijven te laten integreren in het gebouw. Dit maakt de kantoor-/praktijkruimte op de begane grond tot een waardevolle aanvulling op de zorgvisie van het gebouw, met een synergetisch effect voor beide.





# OPLEVERINGSNIVEAU

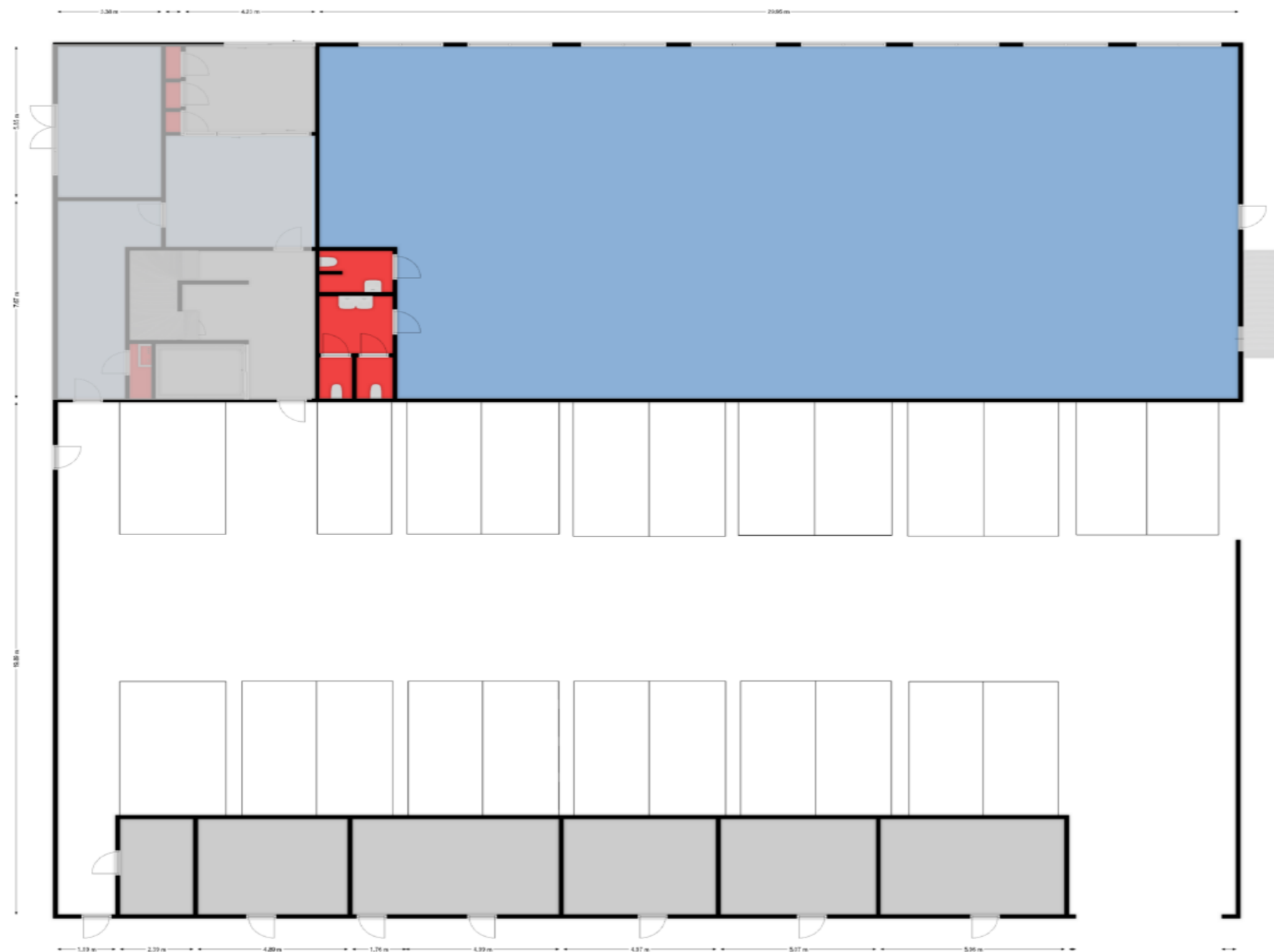
Het opleveringsniveau van de ruimte omvat o.a. een systeemplafond met ledverlichting, cementdekvloer, binnenwanden met deuren, toiletgroep en luchtbehandeling met koeling. Het exacte opleveringsniveau is echter nog bespreekbaar en kan in overleg worden aangepast aan specifieke wensen van huurder.

# BESTEMMINGSPLAN

Het pand wordt gebouwd binnen het geldende bestemmingsplan 'Berghem Zuid - 2013' en heeft hierin de enkelbestemming 'Gemengd' en is als zodanig bestemd voor maatschappelijke doeleinden, voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning, alsmede onzelfstandige en ondergeschikte dienstverlening.

# PLATTEGROND

## BEGANE GROND ALGEMENE RUIMTE



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend © RSP Makelaars



# HUURGEGEVENS

## Huurprijs

€ 6.250 per maand,  
te vermeerderen met BTW.

## Servicekosten

In overleg.

## Huurtermijn

Vijf jaren en vijf verlengingsjaren.

## Indexering

Jaarlijks.

## Bankgarantie

Ter grootte van een kwartaalverplichting  
te vermeerderen met servicekosten en  
inclusief BTW.

## Huurovereenkomst

Op basis van het ROZ model.

## Aanvaarding

In overleg.



# UW RSP MAKELAAR

---



**ROY VAN THIEL**

Bedrijfsmakelaar en vennoot

- 06-22416750
- [r.v.thiel@rspmakelaars.nl](mailto:r.v.thiel@rspmakelaars.nl)

## INLICHTINGEN

Meer informatie vindt u op onze website [www.rspmakelaars.nl](http://www.rspmakelaars.nl).

Wilt u meer weten dan kunt u een e-mail sturen naar bovenvermeld mailadres dan wel naar [info@rspmakelaars.nl](mailto:info@rspmakelaars.nl) of bellen naar 073-6488750.



### Voorwaarden

De Algemene Voorwaarden van de NVM zijn van toepassing. Deze brochure is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Voor mogelijke onjuistheid en/of onvolledigheid van de hierin verstrekte informatie kan RSP Makelaars 's-Hertogenbosch C.V. geen aansprakelijkheid aanvaarden, evenmin kunnen aan de inhoud van deze informatie rechten worden ontleend, welke enkel is bedoeld om partijen op hoofdlijnen te informeren. Het uitbrengen van een bod, ongeacht of dat indicatief of definitief is, heeft niet tot gevolg dat voor de eigenaar van de onroerende zaak verplichtingen ontstaan, ook niet om (verdere) informatie te verschaffen of te onderhandelen. De acceptatie van een bod, zonder dat dit is uitgewerkt in een schriftelijke overeenkomst, zal zijdens de eigenaar van het object nimmer leiden tot een verplichting tot levering of anderszins.

### Customer Due Diligence (CDD)

De Wet ter voorkoming van Witwassen en Financiering van Terrorisme (WWFT) eist dat wij als makelaar in onroerende zaken een cliëntenonderzoek instellen. In dit kader zullen wij relevante documenten zoals (een) kopie uittreksel(s) van de Kamer van Koophandel en (een) kopie legitimatiebewijs(s)(zen) van de UBO('s) vragen, alsmede een positieve uitkomst uit een CDD-onderzoek als voorwaarden stellen.



### KANTOOR 'S-HERTOGENBOSCH



### KANTOOR EINDHOVEN



RSP MAKELAARS 'S-HERTOGENBOSCH C.V.

LOCATIE 'S-HERTOGENBOSCH • KONINGSWEG 66, POSTBUS 375, 5201 AJ 'S-HERTOGENBOSCH • TEL (0 73) 64 88 750

LOCATIE EINDHOVEN • LICHTTOREN 342, 5611 BJ EINDHOVEN • TEL (040) 24 94 000

INFO@RSPMAKELAARS.NL • WWW.RSPMAKELAARS.NL

**RSP**  
MAKELAARS