

Croylaan 14 te Aarle-Rixtel



Uniek kantoorhouden in een  
rustige groene omgeving in  
'Kasteel Croy'



Totaal ca. 777 m<sup>2</sup> v.v.o. kantoorruimte

TE HUUR





## KASTEEL CROY

### Historie

Kasteel Croy, gelegen in Aarle-Rixtel onder de rook van Helmond, is een historische parel die teruggaat tot de 15e eeuw. De exacte bouwdatum is onbekend, maar het kasteel wordt voor het eerst vermeld in 1477. De oorspronkelijke bouwers waren waarschijnlijk leden van de familie Van Croy, afkomstig uit het adellijke geslacht waar het kasteel zijn naam aan dankt. Door de eeuwen heen heeft het kasteel verschillende eigenaren gekend, elk met hun eigen invloed op de architectuur en sfeer van het gebouw.

In de 17<sup>e</sup> eeuw werd het kasteel uitgebreid en verfraaid door de toenmalige eigenaar, Gerard van Cuyk, die het aanzien van het kasteel verder verstevigde. Kasteel Croy is sindsdien een herkenbaar symbool in het Brabantse landschap. Ook de bijgebouwen, zoals het poortgebouw en de boerderij, dragen bij aan het rijke karakter en de charme van het kasteelcomplex met zijn landerijen.

De laatste particuliere bewoonster, Johanna van der Bruggen, ook wel bekend als de freule, drukte een warme en persoonlijke stempel op het kasteel. Tot haar overlijden in 1873 hield zij liefdevol toezicht op het onderhoud van de tuinen en de gebouwen. Haar aanwezigheid heeft Kasteel Croy een bijzondere, bijna huiselijke sfeer meegegeven, die tot op de dag van vandaag voelbaar is.

### Renovatie

Begin 2024 heeft het kasteel haar deuren tijdelijk gesloten ten behoeve van een grootschalige renovatie en restauratie van dit Rijksmonument. De buitenzijde van het kasteel is aangepakt voor intensief onderhoud aan de gevels, voegwerk en buitenschilderwerk. Vooral de binnenzijde heeft een ingrijpende metamorfose ondergaan, waarbij tevens de complete gebouw gebonden installaties zijn vernieuwd en verduurzaamd zodat het object beantwoordt aan de hedendaagse eisen en wensen van kantoorgebruikers.





De bel-etage is gerenoveerd en opnieuw ingericht als een uitnodigende ontvangstruimte. De meest ingrijpende verbouwing en herindeling vond plaats op de eerste en tweede (zolder-)etage welke zijn verworden tot 2 gemoderniseerde, zelfstandige kantoor-etages met behoud van de karakteristieke elementen. Het complete binnenschilderwerk is vernieuwd met respect voor historische kleurstelling.

Vrijwel niets is onaangeraakt, uiteraard met behoud van de waardevolle en monumentale elementen en respect voor het monument. Kortom, er is een unieke kantoorhuisvesting ontstaan die tegemoetkomt aan alle hedendaagse wensen maar in een werkelijk prachtige historische 'jas' en groene omgeving. Voor de moderne kantoorgebruiker die even wil ontsnappen aan de hectiek van de stad biedt 'Kasteel Croy' de ideale uitkomst voor ruimte, rust, optimaal parkeren, maar bovenal een zeer onderscheidende huisvesting met een verhaal voor zowel gebruikers als hun bezoekers.

### **Het Kasteel vandaag de dag**

Vandaag de dag biedt Kasteel Croy unieke kantoorruimtes voor bedrijven en organisaties die een inspirerende werkomgeving zoeken in rustige en groene landelijke setting. De klassieke stijlelementen, zoals de gewelfde plafonds, houten balken en authentieke ramen, zijn zorgvuldig behouden, wat zorgt voor een unieke ambiance.

Werken in Kasteel Croy betekent werken in een omgeving waar historie en modern comfort naadloos samenkomen. Deze bijzondere locatie omarmt het rijke verleden van de regio en biedt hedendaagse voorzieningen, passend bij een professionele werkplek.

Kasteel Croy is niet alleen een gebouw; het is een plek met een verhaal, waarin het heden en verleden elkaar dagelijks ontmoeten. Kantoorgebruikers met de wens voor iets onderscheidend en unieks vinden hier hun ideale oplossing.





### Stichting Geloof, Hoop en Liefde

Het kasteel met alle bijhorende bezittingen is eigendom van de Stichting Geloof, Hoop en Liefde. De opbrengsten worden aangewend voor instandhouding en beheer hiervan en nadat aan deze primaire doelstellingen is voldaan, is er ruimte voor bijdragen aan de hedendaagse armen en behoeftigen van Stiphout en Aarle-Rixtel.

De Stichting geeft een ruime interpretatie aan instandhouding en beheer van het Landgoed Croy en geeft een eigentijdse invulling aan de wijze waarop de rol naar de armen en behoeftigen van Stiphout en Aarle-Rixtel wordt geconcretiseerd.





## INDELING

Het kasteel heeft naast de (externe) kantoorfunctie vooral ook een cultureel-maatschappelijke functie.

Zo is het mogelijk om in het kasteel te trouwen en andere bijeenkomsten te houden. Dit betreft overigens uitsluitend het ceremoniële deel, al dan niet in combinatie met een borrelgelegenheid, doch nadrukkelijk géén feestlocatie!

De hoofdentree ligt in het verlengde van de statige oprijlaan. Via een brede trap en een bruggetje over de kasteelgracht kom je op de bel-etage. Deze etage doet dienst als een zeer uitnodigende, statige ontvangstruimte. Op deze etage bevinden zich ook ruime (gemeenschappelijke) vergaderruimtes waar de historie van het kasteel goed te merken is. Door de grote ramen is er veel daglicht en heeft u fantastisch uitzicht over het prachtige groene landschap met boomgaarden, weiden en landerijen. Deze vergaderruimtes zijn te huur voor iedereen.

Catering voor de bijeenkomsten wordt verzorgd vanuit het souterrain. Hier bevindt zich ook de gemeenschappelijke lunchruimte voor de kantoorhuurders van de eerste etage en tweede (zolder-)etage. Hier is ook een gewelfde vergaderruimte aanwezig die separaat bijgehuurd kan worden. Door de vier torens op de hoeken van het kasteel, bevinden zich in deze torentjes stijlvolle en bijzondere ruimtes die uitermate geschikt voor break-out en groepsessies in combinatie met de aangrenzende ruimten.

De eerste en tweede (zolder-)etage zijn tijdens de renovatie zeer grondig aangepakt en deels heringedeeld. Elke etage beschikt nu over eigen gescheiden sanitaire groepen en een pantryvoorziening. Hierdoor zijn 2 efficiënte, grotendeels open kantooretages ontstaan. Er is sprake van een mooi contrast tussen de historische elementen van het kasteel en de moderne, 'strakke' elementen die passen bij de hedendaagse kantoorwerkvloer.



Totaal is voor de verhuur beschikbaar circa 777 m<sup>2</sup> v.v.o., als volgt verdeeld:

- eerste etage: circa 463 m<sup>2</sup> v.v.o. \*)
- tweede (zolder-)etage: circa 314 m<sup>2</sup> v.v.o. \*)

\*) v.v.o. omvat het verhuurbare vloeroppervlakte kantoorruimte inclusief de toedeling van de gemeenschappelijke ruimtes van het kasteel, zoals het souterrain, ontvangstruimte en vergaderruimten bel-etage en verkeersruimte.

De stichting Geloof, Hoop en Liefde wenst de eerste en tweede (zolder-)etage vooralsnog te verhuren aan één grote huurder of een huurder per etage.

Huurders dienen zich er wel van bewust te zijn dat het kasteel ook een cultureel-maatschappelijke functie heeft en dat er met enige regelmaat bijeenkomsten en rondleidingen zijn. Op de kantooretages zal hiervan weinig tot geen hinder te verwachten zijn. Op de bel-etage en/of souterrain kunnen op die momenten ruimten derhalve niet of met beperking worden gebruikt. Uiteraard geschiedt een en ander in overleg met gebruikers en conform afspraken in het Huishoudelijk Reglement.

Kasteel Croy heeft derhalve een functie als gebouw met kantorenbestemming en ruimte voor culturele en maatschappelijke evenementen. De culturele en maatschappelijke evenementen vinden plaats op de bel-etage, souterrain en in de tuin van het kasteel en zullen zo weinig mogelijk conflicteren met de huurders voor kantorenfunctie.

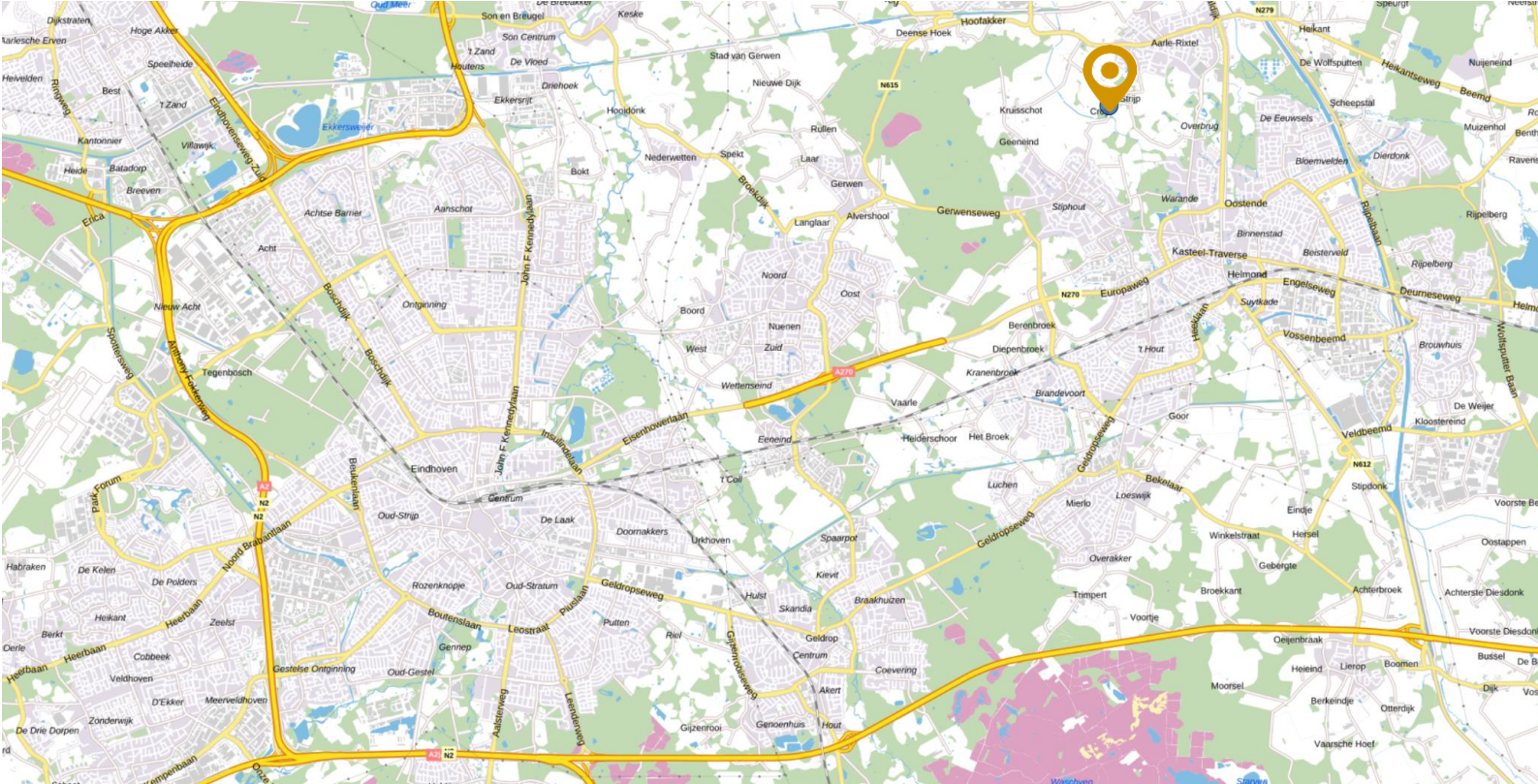
Huurders van de kantoorverdiepingen hebben de mogelijkheid om de vergaderruimtes op de begane grond (bel-etage) en in het souterrain additioneel op basis van fair-use te gebruiken als vergader- c.q. overlegruimte, heisessies, borrels, etc.. De vergader-/ceremonieruimtes variëren in grootte van circa 15 m<sup>2</sup> tot circa 80 m<sup>2</sup> v.v.o..











## LOCATIE

### Bereikbaarheid

Kasteel Croy is ideaal gelegen in het landelijke dorpje Aarle-Rixtel, omringd door natuur, landerijen en rust, maar toch dichtbij de levendigheid van de binnensteden van Helmond en Eindhoven. Deze strategische ligging maakt het kasteel tot een aantrekkelijke werklocatie: een plek waar historie en groene omgeving inspireren, en waar zowel rust, ontspanning als een zakelijke setting binnen handbereik liggen.

Voor automobilisten is Kasteel Croy goed bereikbaar via de N279 en de A270, die zorgen voor snelle verbindingen richting zowel Helmond, Eindhoven als de omliggende regio's. De Rijkswegen A67 (Eindhoven-Venlo) en A2 (Maastricht-Amsterdam) maken de locatie ook gemakkelijk bereikbaar vanuit steden zoals Tilburg, Venlo en verder. Dankzij de omvang van landgoed biedt het kasteel zeer ruime parkeergelegenheid, zodat medewerkers en bezoekers hun auto eenvoudig kwijt kunnen en zonder gedoe hun weg kunnen vervolgen.

Met het openbaar vervoer is Kasteel Croy redelijk bereikbaar. Het kasteel ligt op ongeveer 10 minuten rijden van treinstation Helmond, dat frequente verbindingen biedt naar onder andere Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Venlo. Vanaf het station in Helmond is het kasteel eenvoudig te bereiken met een korte taxirit. De dichtstbijzijnde bushalte is op circa 15 minuten lopen.

### Parkeren

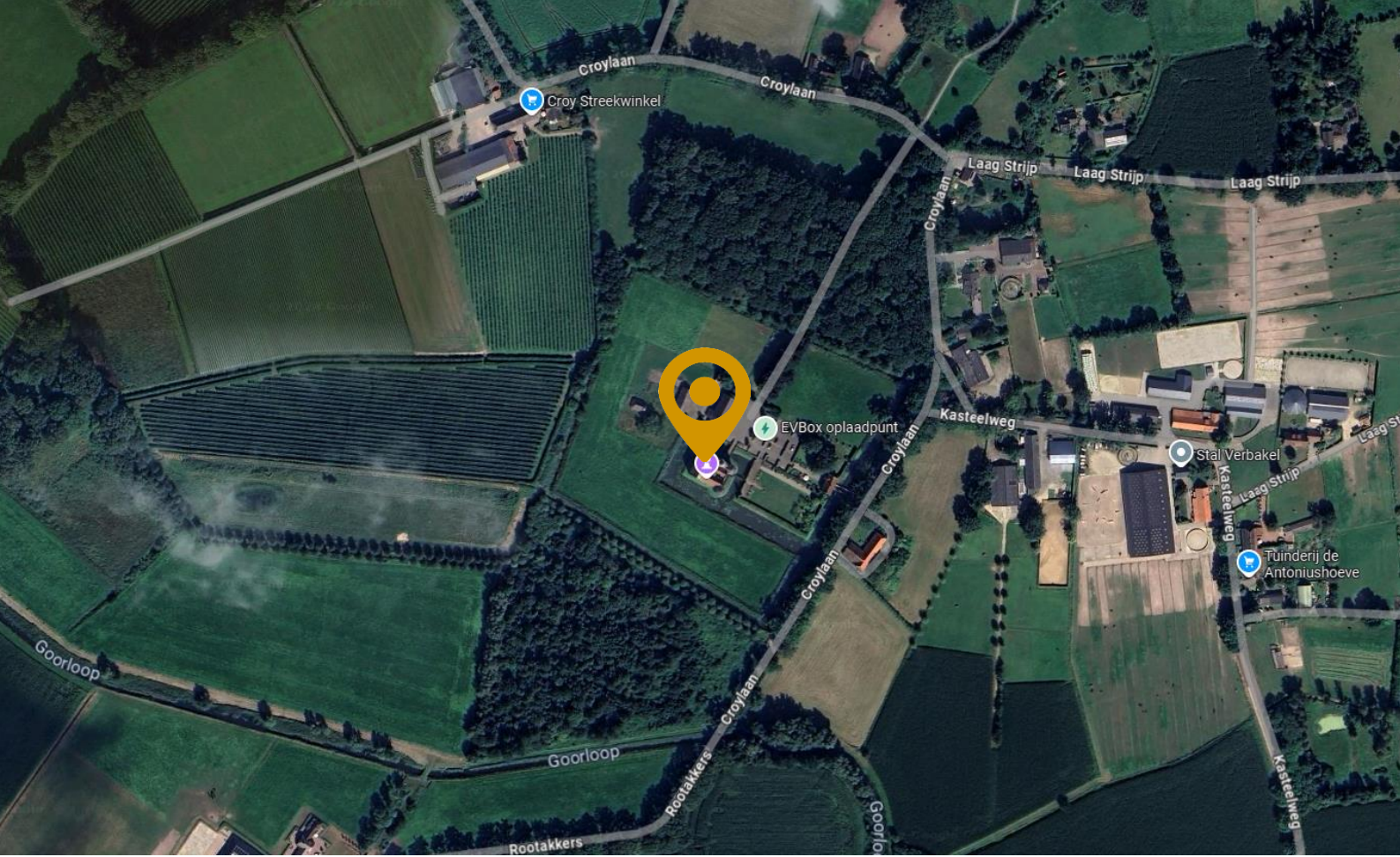
Nadat u de kasteellaan bent opgereden komt u op het terrein vóór het kasteel. Hier is gelegenheid om de auto te parkeren. Dit parkeerterrein is zowel voor huurders van het kasteel als diens bezoekers en gasten.

### Omgevingsfactoren

Kasteel Croy ligt in een prachtige, groene landelijke omgeving die niet alleen rust en inspiratie biedt, maar ook volop praktische voorzieningen in de buurt heeft. In het nabijgelegen dorp Aarle-Rixtel vindt u diverse winkels, supermarkten en eetgelegenheden voor de dagelijkse behoeften en lunchafspraken. Ook Helmond, op slechts 10 minuten rijden, biedt een breed scala aan faciliteiten, waaronder restaurants, cafés, sportscholen en winkelcentra.

Voor wie in de pauze wil ontspannen, ligt Kasteel Croy midden in de natuur. Wandel- en fietsroutes door het omliggende Brabantse landschap zorgen voor een welkome afwisseling van de werkdag, met onder andere de schilderachtige Grotelse Heide en het dal van de Aa in de buurt. Ook zijn er sportfaciliteiten in de omgeving, zoals een golfbaan en diverse sportclubs, die ideaal zijn voor bedrijfsuitjes of persoonlijke ontspanning.









## OPLEVERINGSNIVEAU

Vooral de begane grond (bel-etage) van het kasteel heeft nog veel allure door de grote ontvangsthall, de jachtkamer en de hoge deuren. De Lodewijk XVI-stijl is nog nadrukkelijk aanwezig.

In 2024/2025 heeft een grondige renovatie c.q. restauratie plaatsgevonden, waarbij ook verduurzaming is toegepast op het gebied van binnenklimaat en gebruikscomfort (installatietechnisch en isolatie). De begane grond (bel-etage) heeft een nieuwe houten vloer en afwerking gekregen. Bovenal is aandacht besteed aan een optimalisering door herindeling en modernisering van de eerste en tweede (zolder-)etage (grotere ruimtes gecreëerd).

### Kantoorruimte

De twee kantooretages worden opgeleverd met o.a. de navolgende voorzieningen:

- stucwerk wanden voorzien van nieuw binnenschilderwerk
- hoge plafonds op de 1<sup>e</sup> etage en schuine dakvlakken met fraaie houten spanten in zicht op de tweede (zolder-)etage
- nieuwe houten vloerafwerking
- verwarming middels warmtepomp
- koeling middels airconditioning
- extra isolatie door toepassing van voorzetramen
- reeds nieuw aangelegde UTP CAT 6-databekabeling via kabelgoten (plint of vloer)
- led-verlichting (opbouw) in de algemene ruimtes
- volledig nieuw aangelegde toiletgroep, dames en heren gescheiden, per etage
- pantryvoorziening met basisapparatuur per etage



# HUURGEGEVENS

## Huurprijzen

1<sup>e</sup> etage: € 76.000,00 per jaar

2<sup>e</sup> (zolder-)etage: € 49.000,00 per jaar

De huurprijs wordt vermeerderd met btw.

## Huurtermijn

Vijf (5) jaar en telkens verlengingsperioden van vijf (5) jaar.

## Opzegtermijn

Twaalf (12) maanden voorafgaande aan de expiratedatum, wederzijds opzegbaar.

## BTW

Er wordt geopteerd voor een met btw belaste verhuur.

## Zekerheidsstelling

Een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een bedrag gelijk aan de betalingsverplichting van 3 maanden (huur plus servicekosten plus btw).

## Indexering

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangsdatum, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI voor alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huurprijs zal nimmer minder bedragen dan de huurprijs van het voorafgaande jaar.

## Voorschot servicekosten

€ 75,00 per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met btw, als voorschot met jaarlijkse afrekening op basis van nacalculatie, ten behoeve van onder meer de volgende leveringen en diensten:

- Verbruik van gas, water en elektra inclusief vastrecht;
- Jaarlijks onderhoud en periodieke keuring gebouw gebonden installaties
- Jaarlijks onderhoud en periodieke keuring brandpreventiemiddelen
- Schoonmaak gemeenschappelijke ruimten
- Gemeentelijke lasten en belastingen (o.a. ozb, rioolrecht, waterschap)
- Tuin- en terreinonderhoud
- Kosten alarminstallatie en -opvolging
- Glasverzekering
- Afvalverwerking inclusief huur containers
- 5% administratiekosten over de posten

## Betalingen

Per drie (3) maanden vooruit.

## Aanvaarding

Aanvaarding vanaf 2<sup>e</sup> kwartaal 2025.

## Huurovereenkomst

Conform het model opgesteld door de Raad van Onroerende Zaken (ROZ) 2015 met bijhorende Algemene Bepalingen.

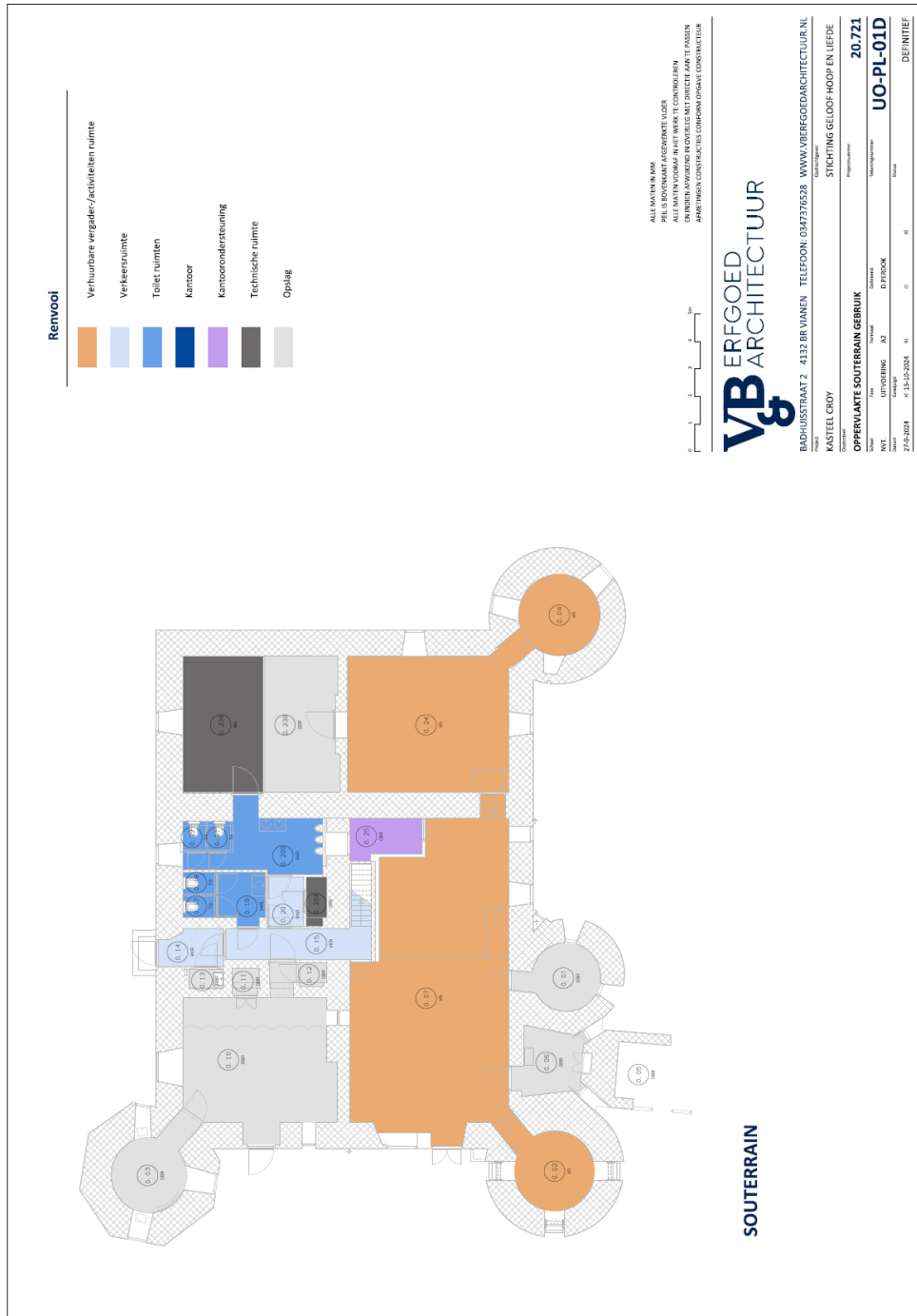
## Disclaimer

*Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de eigenaar aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.*



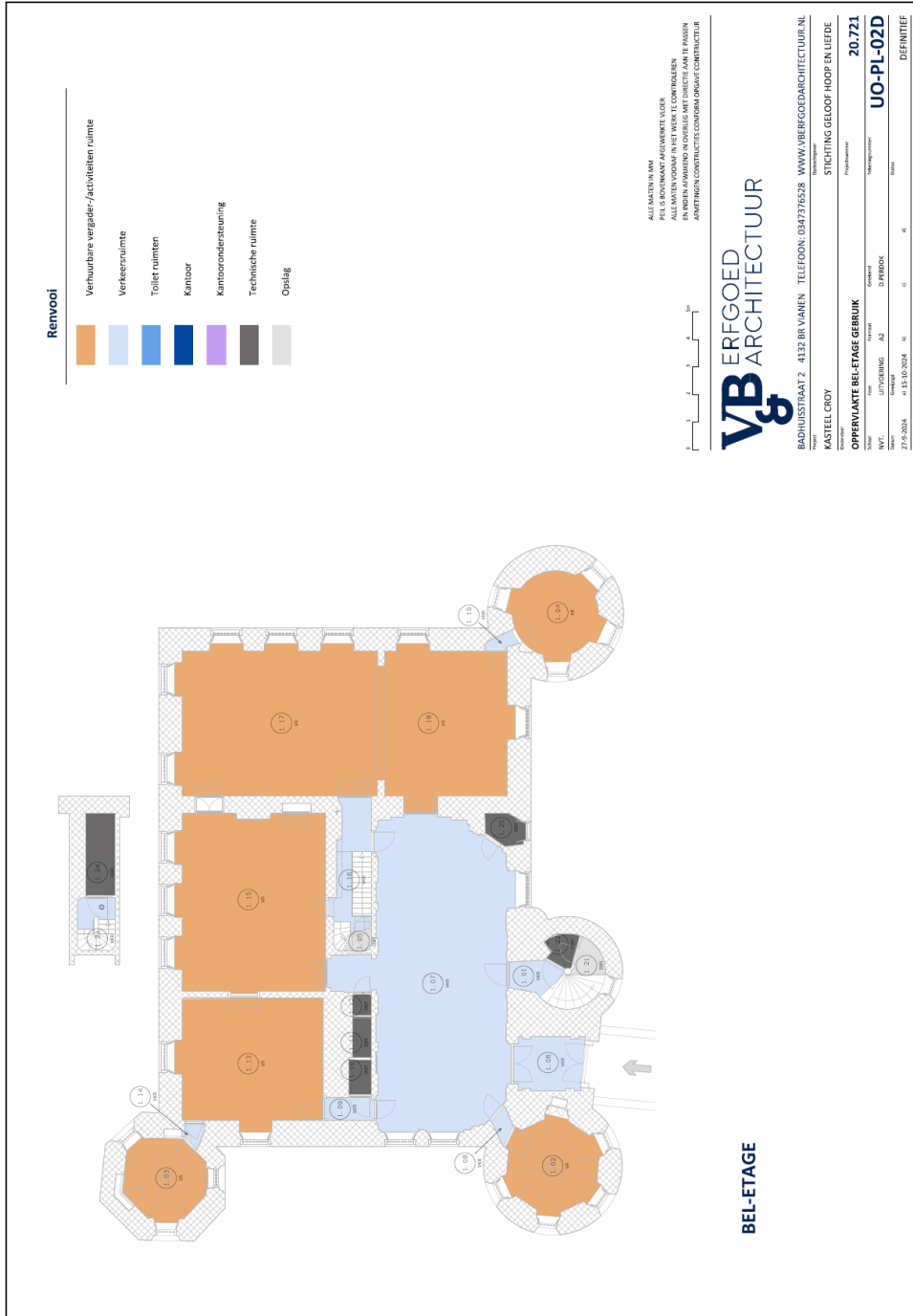
# PLATTEGRONDEN

souterrain



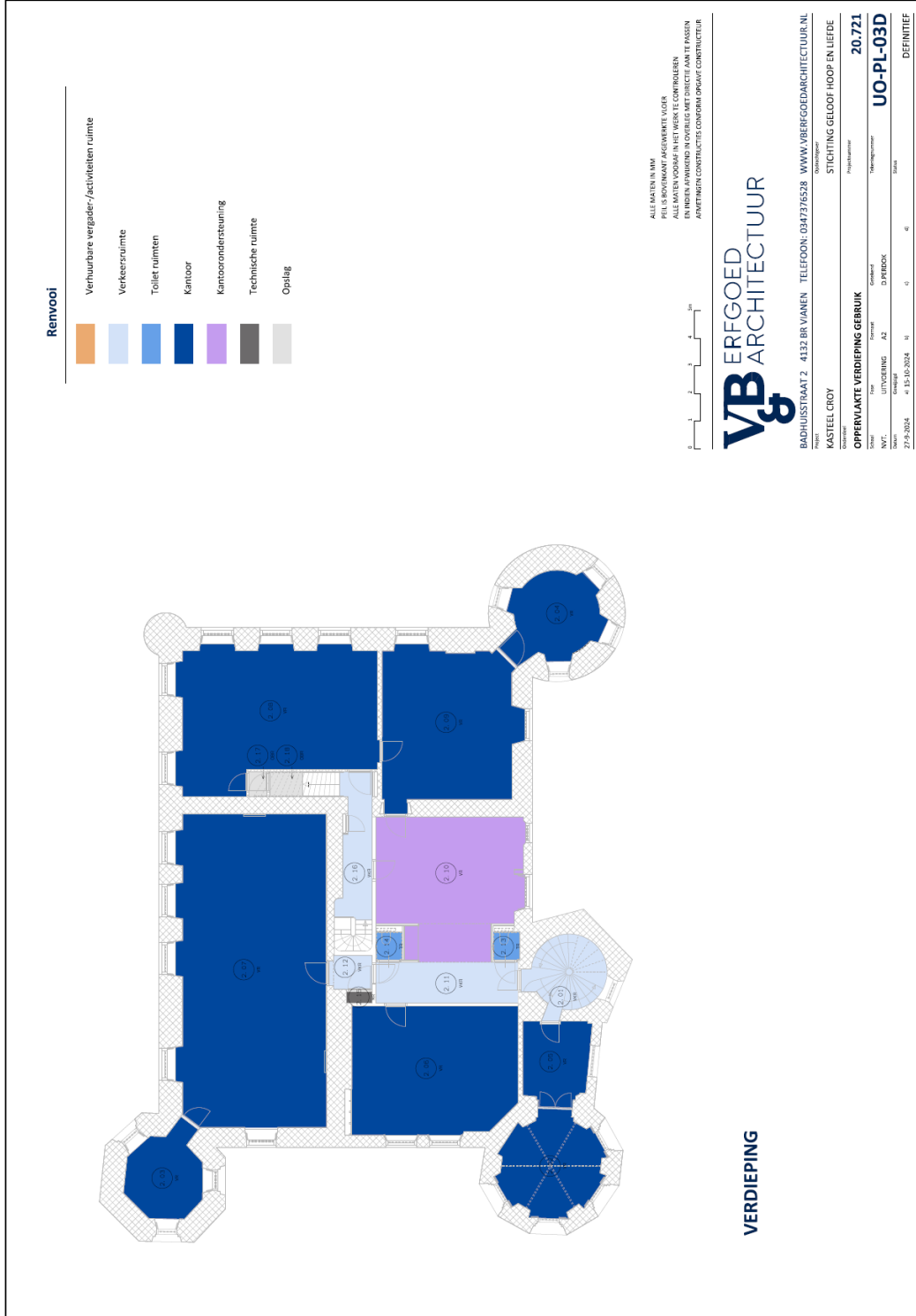


# Begane grond (bel-etage)



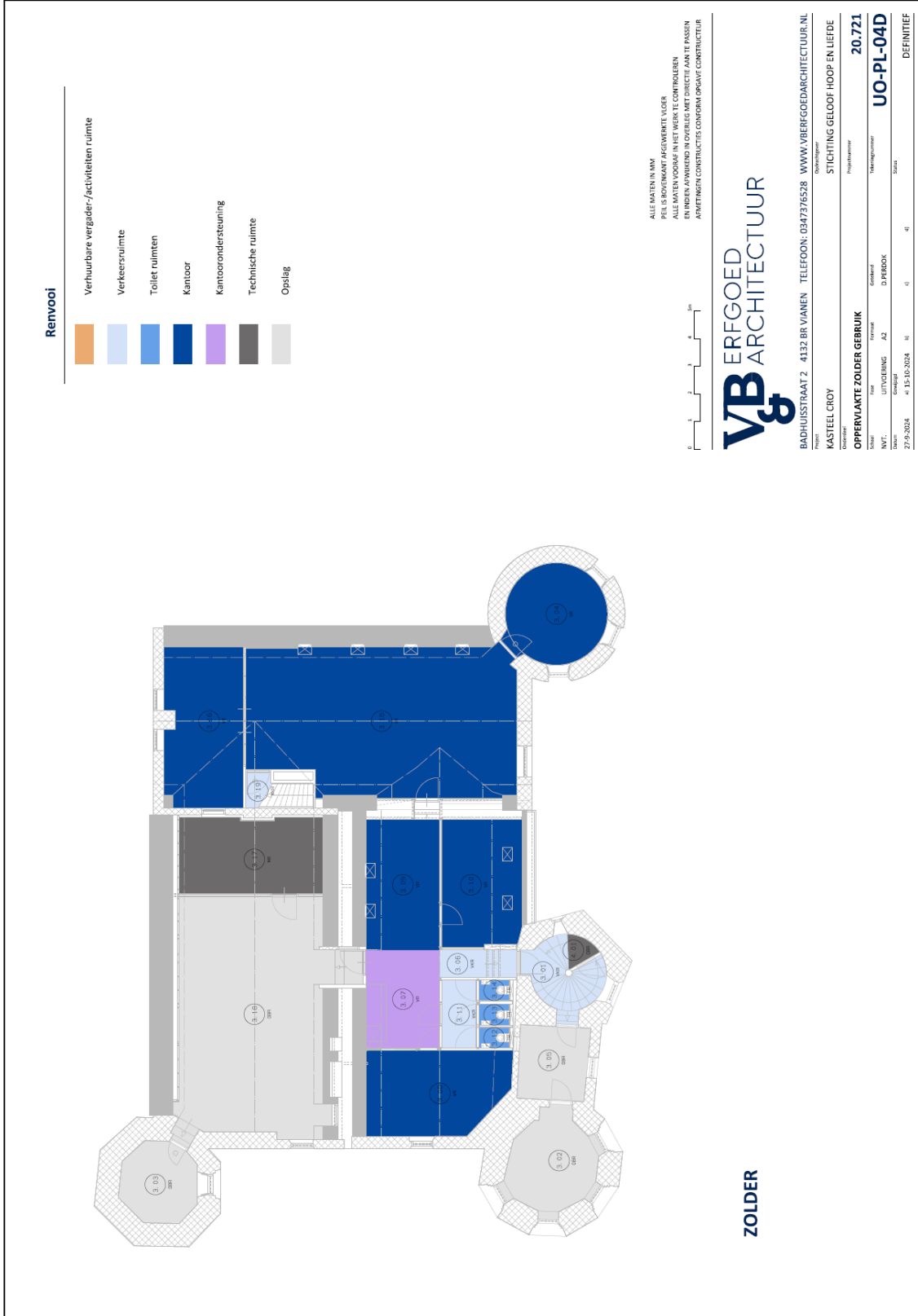


# Kantoorruimte 1<sup>e</sup> etage

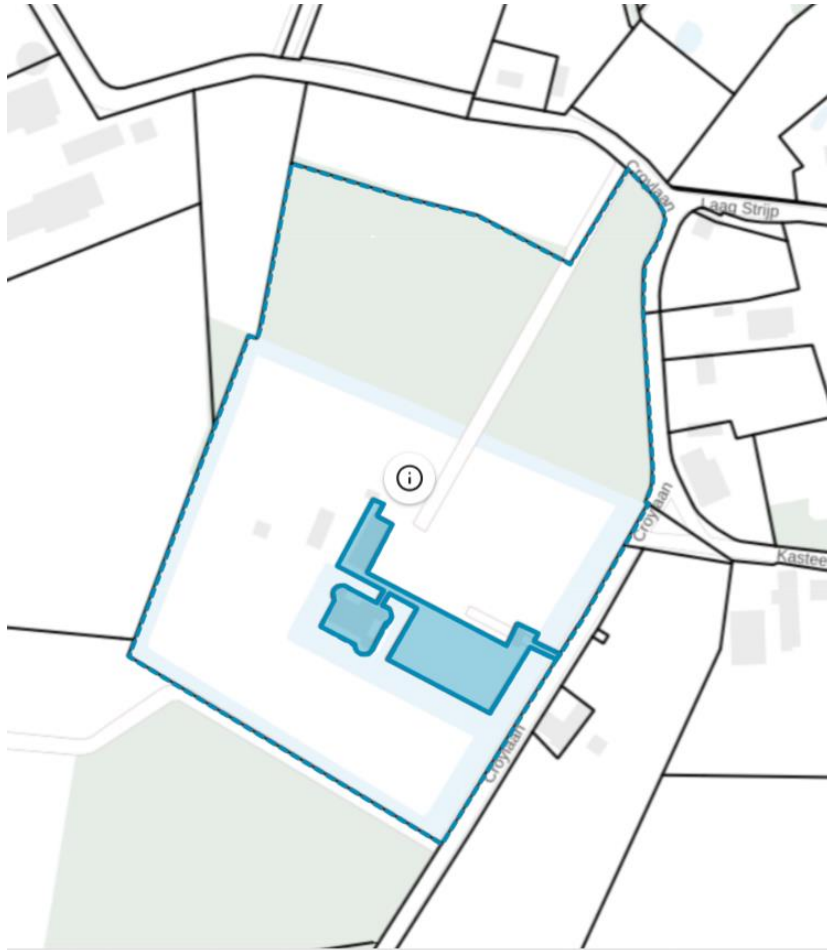




Kantoorruimte 2<sup>e</sup> (zolder-)etage



# KADASTRALE GEGEVENS



## Bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan Buitengebied Laarbeek, vastgesteld d.d. 06-07-2010. Ter plaatse geldt de bestemming Maatschappelijk bestemd voor:

- maatschappelijke doeleinden met bijbehorende voorzieningen;
- een kasteel en een kantoor ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kasteel';
- wonen;
- behoud en herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

Het volledige bestemmingsplan is te raadplegen op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) of ter inzage bij de gemeente.

**Adres** : Croylaan 14  
**Postcode / Plaats** : 5735 PC Aarle-Rixtel

**Gemeente** : Aarle-Rixtel  
**Sectie** : E  
**Nummer** : 1810









Emmasingel 13 | 5611 AZ Eindhoven  
info@verschuuren-schreppers.nl  
bedrijfsmakelaar.nu | 040 211 1112



Disclaimer

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de eigenaar aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.