



# UNIEK KOETSHUIS BIJ KASTEEL

Te huur | 5.265,= per maand excl. servicekosten

Van Pallandtweg 11 b, Neerijnen



**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

Servicekosten

Bestemming

## Bouwvorm

Bouwvorm

Bouwjaar

## Indeling

Soort Object

Totale oppervlakte

In units vanaf

## Parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteiten

## Diversen

Locatie

Aantal lagen

Onderhoud binnen

Onderhoud buiten

: Te huur

: In overleg

: Nee

: € 40,= per m<sup>2</sup> per jaar excl. BTW

: Kantoorruimte voor maatschappelijke partijen

: Bestaande bouw

: 1850

: Kantoorruimte voor maatschappelijke partijen

: 655 m<sup>2</sup>

: 295 m<sup>2</sup>

: Parkeergelegenheid op het parkeerterrein bij het kasteel.

: Gelegen op landgoed Neerijnen, te midden van 100 hectare bos.

: 3

: Redelijk tot goed

: Goed

# HUURPRIJS

Huurprijs gehele gebouw (655 m<sup>2</sup>) € 5.265,= per maand excl. servicekosten

Huurprijs alleen 1ste verdieping (295 m<sup>2</sup>) : € 2.465,= per maand excl. servicekosten



## OMSCHRIJVING

Te huur: Uniek Koetshuis (655 m<sup>2</sup>) bij Kasteel Neerijnen - Ideaal voor Sociaal Ondernemers.

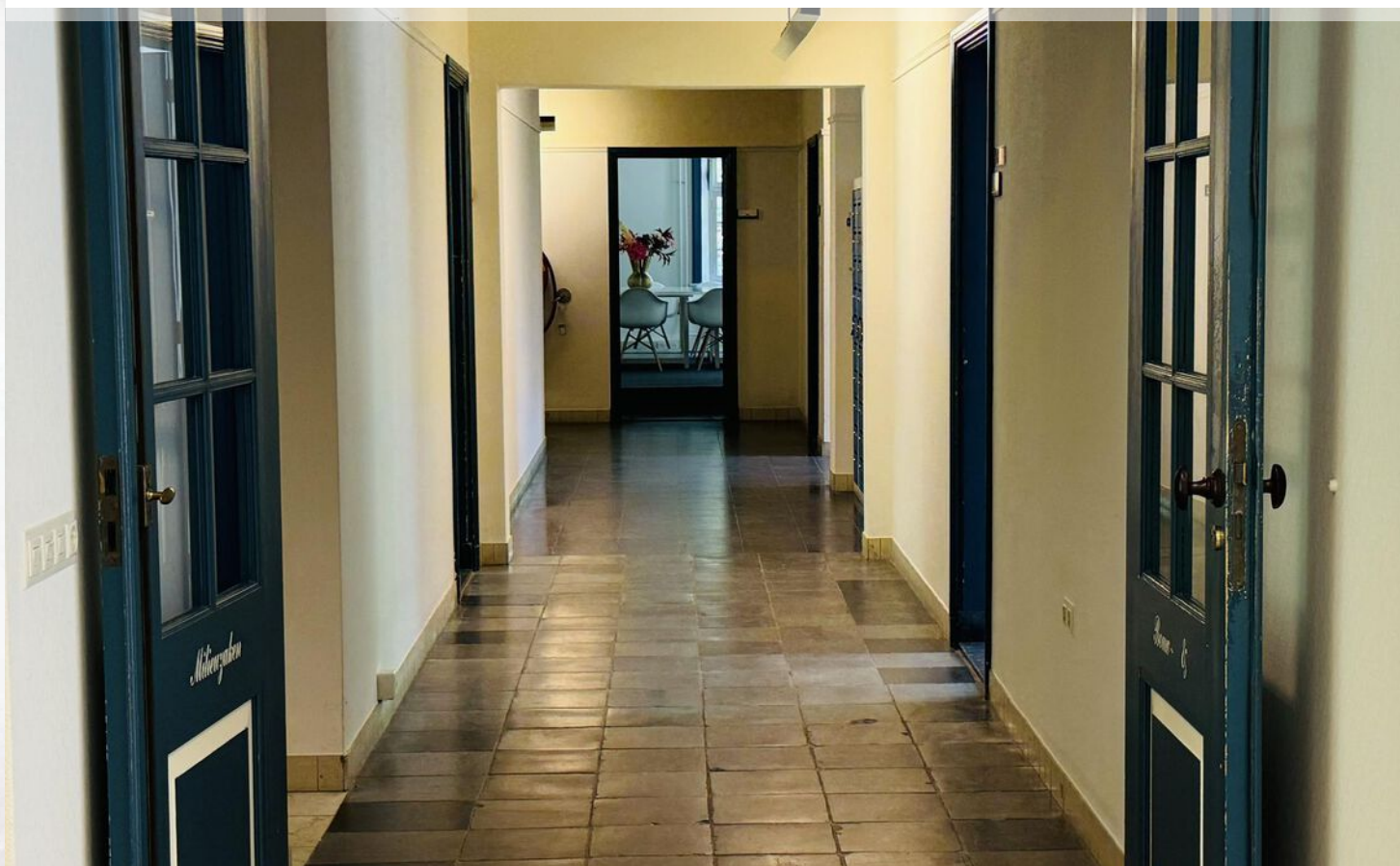
Op een werkelijk unieke locatie, midden in de rustgevende natuur en tegenover het imposante Kasteel Neerijnen, bieden wij dit prachtig koetshuis te huur aan. Het koetshuis, ingericht als kantoorruimte, heeft de afgelopen jaren dienst gedaan als bijgebouw van het gemeentehuis en is nu beschikbaar voor sociaal ondernemers die op zoek zijn naar een inspirerende werkplek.

Met de sfeervolle historische architectuur en de groene bosrijke omgeving is dit de ideale locatie voor organisaties en instellingen die een rustige, maar representatieve locatie zoeken. De combinatie van kantoorvoorzieningen en de authentieke charme van het koetshuis maakt dit een buitengewone werkplek die zowel functionaliteit als karakter biedt.

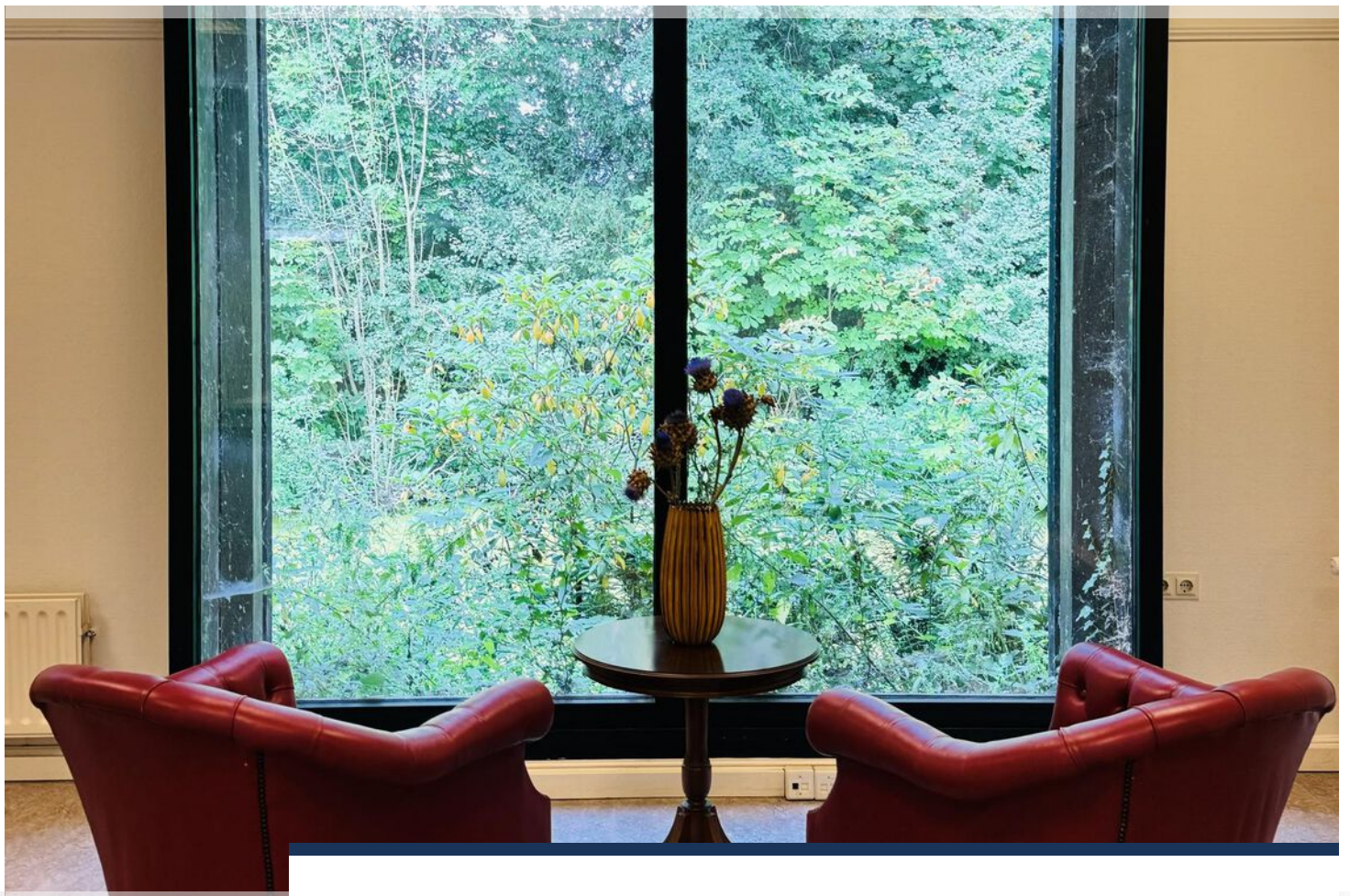
Kenmerken van het koetshuis:

- \* Ruime kantoorkamers en vergaderzalen met uitzicht op groen
- \* Gelegen tegenover het historische Kasteel Neerijnen
- \* Omringd door natuur en rust, te midden van het bos
- \* Geschikt voor maatschappelijke instellingen en organisaties
- \* Goede bereikbaarheid op korte afstand van de Rijksweg A2 en ruime parkeergelegenheid

Bent u op zoek naar een bijzondere locatie die historie en natuur ademt, en tegelijkertijd is ingericht voor professioneel gebruik? Neem dan contact met ons op voor meer informatie en een bezichtiging van dit unieke object.



Hal



## INDELING

### Indeling

Begane grond: entree met ontvangstruimte en spreekkamer, aan de rechterzijde van de entree bevindt zich een ruime vergaderruimte, werkkantoor en toiletgroep. Aan de linkerkant van de entree is een kantoorkamer en een grotere open kantoorruimte aanwezig, ook treft u hier een berging, kleine keuken en een vergader-/ lunchruimte.

Vanuit de ontvangthal is de kelderruimte bereikbaar. De kelder en voormalige kluis zijn ingericht als archief.

### Verdieping:

De verdieping is ingericht met diverse wat kleinere kantoorkamers (tevens ideaal als beluimten) doch beschikt ook over een open kantoorruimte of royale vergader- of instructieruimte. Deze etage beschikt over een eigen toiletgroep en kleine keuken. De verdieping is desgewenst separaat te huren van de begane grond.

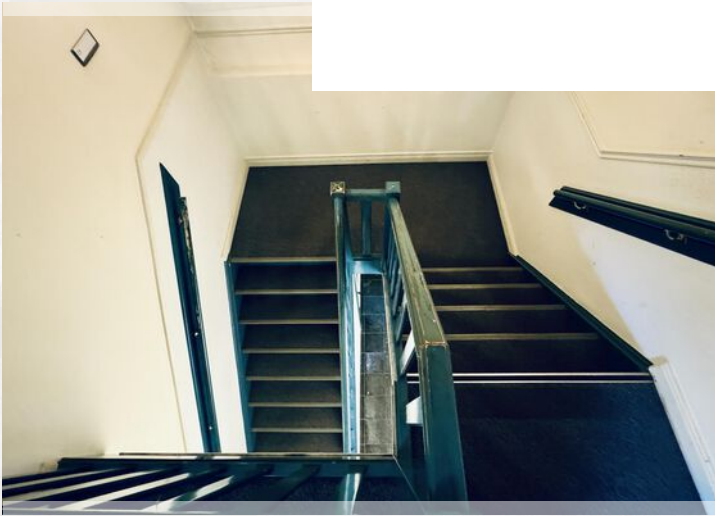
## PARKEREN

Het kasteel en koetshuis zijn bereikbaar via een eigen oprijlaan. Aan het einde van de laan, voor de ophaalbrug bevindt zich een parkeerterrein voor zowel gebruikers van het koetshuis en huurders van het kasteel en bezoekers van het bos. Begin 2025 worden er 4 laadpalen geplaatst voor elektrische auto's.

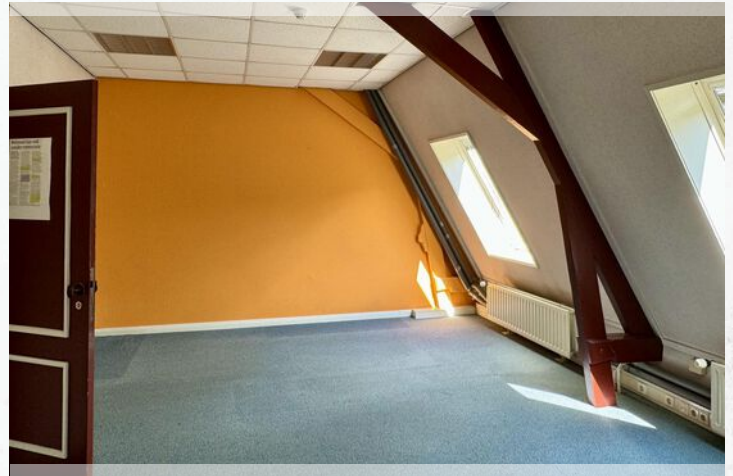


## ALGEMEEN

- Oplevering in overleg, desgewenst op korte termijn mogelijk.
- Glasvezelaansluiting aanwezig, huurder dient zelf een abonnement af te sluiten.



# BEREIKBAARHEID



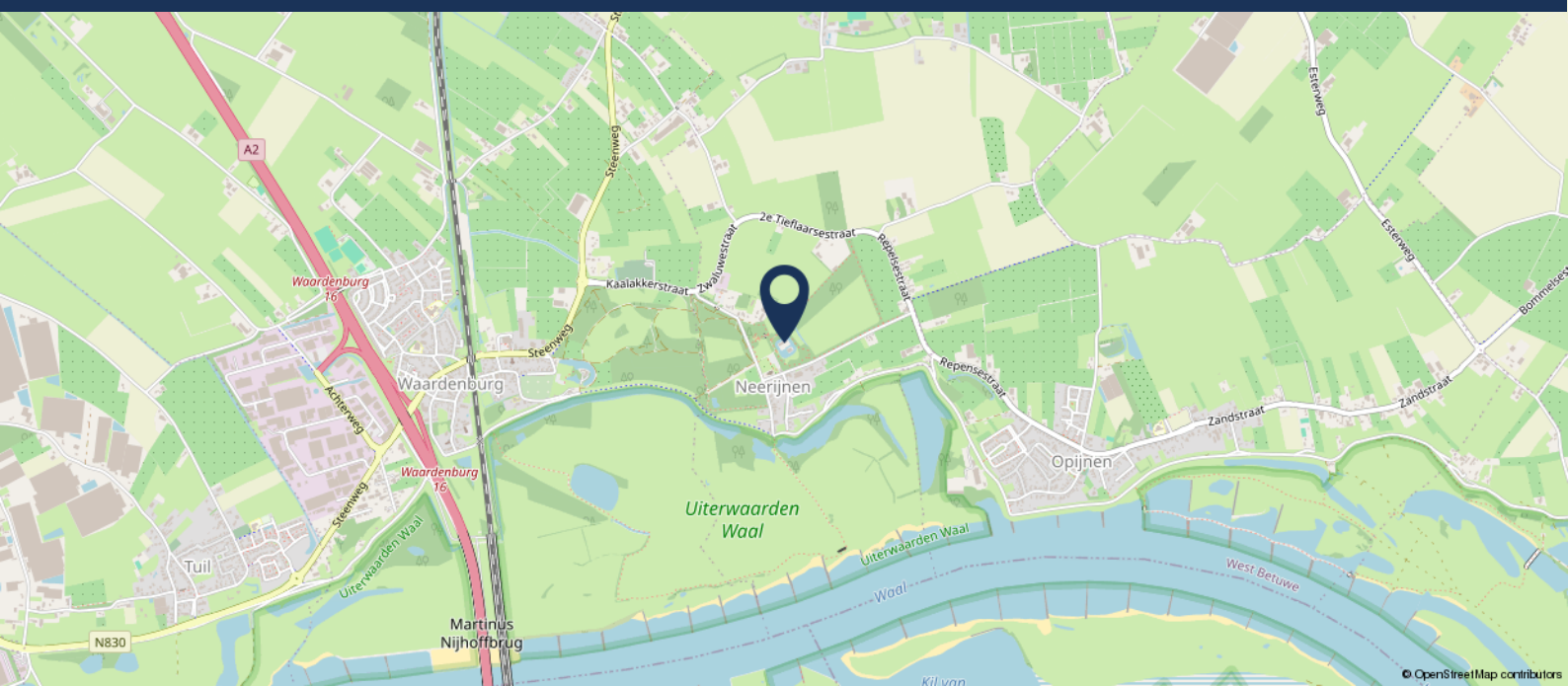
Ondanks de landelijke ligging is het koetshuis uitstekend bereikbaar. Neerijnen ligt centraal in Nederland en is goed verbonden met nabijgelegen steden zoals Zaltbommel, Tiel en Geldermalsen. Via de nabijgelegen A2 en A15 zijn belangrijke stedelijke knooppunten gemakkelijk te bereiken, wat het koetshuis toegankelijk maakt voor zowel medewerkers als bezoekers.

- Auto: Slechts enkele minuten van de snelwegen A2 en A15, met voldoende parkeergelegenheid rondom het koetshuis.
- Openbaar Vervoer: Het dichtstbijzijnde treinstation bevindt zich op slechts 10 minuten rijden, en er zijn goede busverbindingen in de regio.









## LOCATIE

### Omringd door Natuur

Het koetshuis ligt te midden van een uitgestrekt bosgebied, wat zorgt voor een rustige, kalmerende werkomgeving. Voor medewerkers en bezoekers is het een genot om tijdens een werkdag te kunnen genieten van een wandeling door het omliggende park of een lunchpauze in de buitenlucht. Dit draagt bij aan een ontspannen werksfeer en biedt een welkome ontsnapping aan de dagelijkse drukte van de stad.

### Voorzieningen in de Nabije Omgeving

Naast de natuurlijke omgeving, biedt de regio ook de nodige voorzieningen voor kantoorgebruikers:

- Zakelijke voorzieningen: In de nabijgelegen dorpen en steden zijn er verschillende eetgelegenheden, vergaderfaciliteiten en hotels beschikbaar voor zakelijke bijeenkomsten of teambuilding evenementen.
- Faciliteiten voor werknemers: In Zaltbommel, op slechts 15 minuten rijden, zijn supermarkten, restaurants en andere voorzieningen te vinden die medewerkers buiten werktijd kunnen benutten. Het dorp Waardenburg heeft eveneens een prima supermarkt, cafetaria en het nabijgelegen cultureel centrum 'Stroomhuis' waar horeca en o.a. exposities mogelijk zijn.

## VOORWAARDEN (BIJ HUUR)

- Gas / Water / Electra** De kosten voor het verbruik van water en elektra zijn opgenomen in een voorschot servicekosten. Verder wordt door verhuurder o.a. verzorgd: glasbewassing buitenzijde, onderhoud brandblusmiddelen en onderhoud alarminstallatie.
- Betaling** Huurbetaling geschiedt maandelijks, vooruit, door middel van een automatische incasso of bankoverschrijving. Eventuele servicekosten worden tegelijkertijd in rekening gebracht.
- Aangeboden** Het object wordt aangeboden onder voorbehoud van gunning door de eigenaar.
- Huurprijsaanpassing** De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de Consumentenprijsindex (CPI) zoals gepubliceerd door het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek). Deze indexering vindt jaarlijks plaats in september. Dat wil zeggen voor het eerst in september 2025.
- Bankgarantie / Waarborgsom** Bij aanvang van de huurovereenkomst dient een waarborgsom of bankgarantie te worden gesteld ter hoogte van drie maanden huur inclusief servicekosten. Dit dient als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de huurder.
- Huurovereenkomst** een onderhuurovereenkomst gebaseerd op de standaard huurovereenkomst NVM, vastgesteld door Raad van Onroerende zaken.
- 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 makelaar nader gevraagde stukken te overleggen zodat makelaar haar vereiste onderzoek kan uitvoeren.

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

## VERVOLG VOORWAARDEN (BIJ HUUR)

- Huurtermijn** De eerste huurtermijn is bij voorkeur 5 jaar met een mogelijkheid op een verlengingsperiode. Kortere huurtermijnen kunnen in overleg worden vastgesteld, afhankelijk van de wensen van de huurder en verhuurder.
- Opzegtermijn** De opzegtermijn bedraagt doorgaans 12 maanden vóór het einde van de huurperiode, en dient schriftelijk te worden aangevraagd. Opzeggingen die niet tijdig worden ingediend, leiden tot een automatische verlenging van het huurcontract.
- Servicekosten** Naast de huurprijs zijn er servicekosten van toepassing. Dit betreft kosten voor algemene voorzieningen zoals:
- Onderhoud van gemeenschappelijke buitenruimtes
  - Energieverbruik (elektriciteit, water, verwarming)
  - Glasbewassing
  - Klein onderhoud brandbeveiliging, brandblus apparatuur en cv-ketel.
- De servicekosten worden periodiek verrekend op basis van werkelijke kosten.
- Gebruik van het pand** Het gehuurde mag alleen worden gebruikt voor het doel waarvoor het is verhuurd (in dit geval kantoorruimte voor maatschappelijke gebruikers). Wijzigingen in het gebruik dienen vooraf schriftelijk te worden goedgekeurd door de verhuurder.
- Oplevering en eindinspectie** Bij het einde van de huurovereenkomst dient de gehuurde ruimte in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd, behoudens normale slijtage. Voor de oplevering vindt een gezamenlijke eindinspectie plaats met de huurder en verhuurder.

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

## VERVOLG VOORWAARDEN (BIJ HUUR)

**Toestemming voor aanpassingen** Huurders mogen geen wijzigingen of aanpassingen aanbrengen aan het pand zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder. Dit omvat zowel bouwkundige als cosmetische aanpassingen.

**Verzekeringen** De verhuurder is verantwoordelijk voor de opstalverzekering van het pand. De huurder dient zelf zorg te dragen voor de verzekering van inventaris en aansprakelijkheid tijdens de huurperiode.

**Beëindiging huurovereenkomst** Bij beëindiging van de huurovereenkomst dient de huurder het pand schoon en leeg op te leveren. Eventuele gebreken of schade die tijdens de huurperiode zijn ontstaan, dienen voor eigen rekening te worden hersteld.

Deze voorwaarden zorgen voor transparantie en duidelijkheid, zowel voor de huurder als de verhuurder, en vormen de basis voor een goede samenwerking.

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

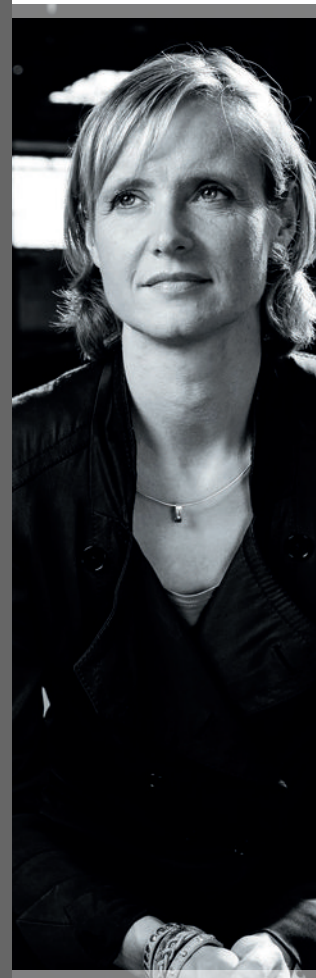
# HET KANTOOR, EEN FAMILIEBEDRIJF

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)