


## (Her)ontwikkeling ca. 4.205 m<sup>2</sup> perceel

 Ca. 1.071 m<sup>2</sup> vloeroppervlak


 Lindenholt, Nijmegen

 Te koop

# De Gildekamp 6016

6545 LX Nijmegen | € 850.000 k.k.

## Welkom in uw bedrijfspand!

 (024) 365 10 10

 bog@s-t.nl

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



” Graag nemen we u mee door uw nieuwe herontwikkelingslocatie!

## Uw contactpersonen



**Bauke Coppes MRICS RM RT**  
Bedrijfsmakelaar/Taxateur

☎ 06 22 45 06 21

✉ [coppes@s-t.nl](mailto:coppes@s-t.nl)



**Lynn van Zadelhoff**  
Commercieel medewerker  
Bedrijfsmakelaardij

☎ 024 365 10 10

✉ [zadelhoff@s-t.nl](mailto:zadelhoff@s-t.nl)



# Inhoud

---

- 04 Objectomschrijving
- 06 Locatie
- 07 Bestemmingsplan
- 08 Foto's
- 11 Plattegrond
- 13 Kadastrale kaart
- 14 Koopgegevens
- 15 Ons team
- 16 Onze dienstverlening



# Objectomschrijving

Namens de Gemeente Nijmegen biedt ST Bedrijfsmakelaars (voorm. Strijbosch Thunnissen Bedrijfsmakelaars) de voormalige basisschool Kampus te koop aan.

Het gebouw van ca. 1.071 m<sup>2</sup> VVO uit omstreeks 1979 is gelegen op een zeer ruim perceel van 4.205 m<sup>2</sup> en is daarmee erg geschikt als herontwikkelingslocatie. Exploitatie in de huidige hoedanigheid is mogelijk, echter ligt dit niet voorhanden. Het perceel is bestemd met een maatschappelijke bestemming. Het object is gelegen midden in een woonwijk in het stadsdeel Lindenholt ten westen van het Maas-Waalkanaal.

Het object is gelegen in een enclave waar meerdere maatschappelijk gebruik georiënteerde gebouwen zijn gesitueerd zoals een zorginstelling, buitenschoolse opvang, sportzaal en een basisschool.



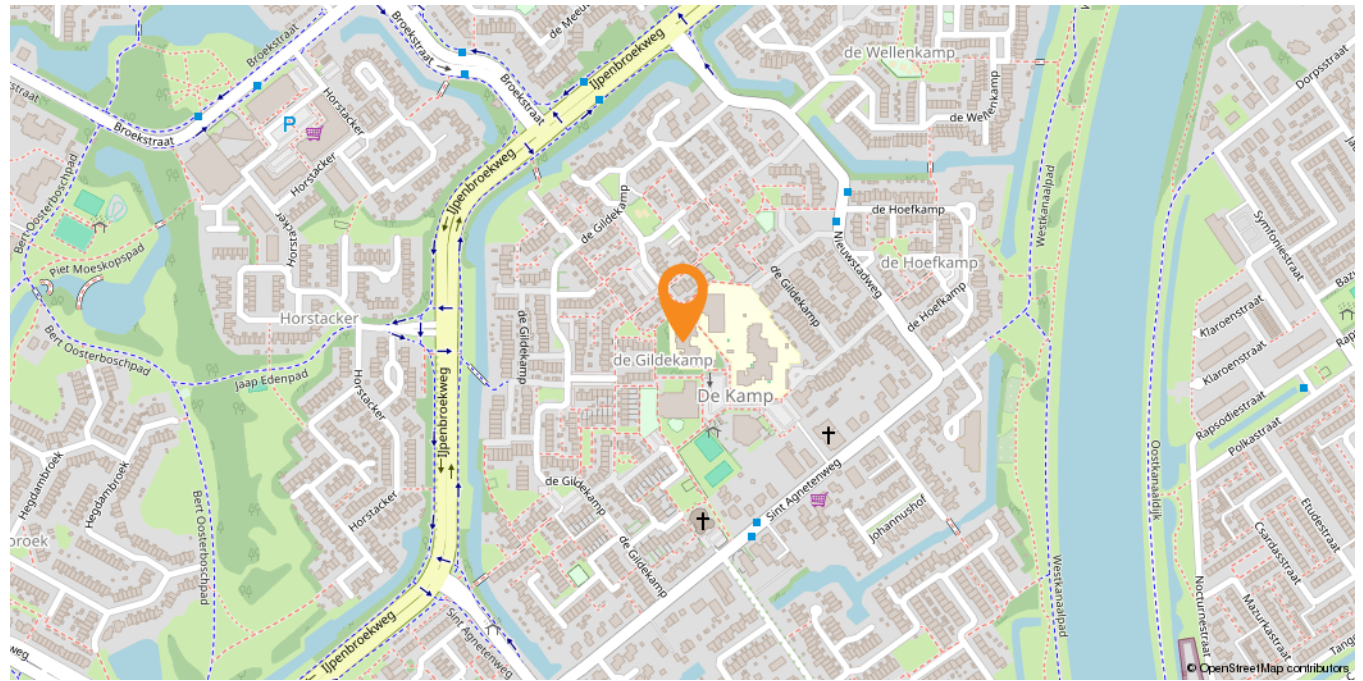
## Objectomschrijving

De gevels zijn opgetrokken uit metselwerk in spouwmuur, betonnen vloerconstructies, lessenaarsdaken bedekt met bitumen, houten kozijnen met deels enkele en deels dubbele beglazing.

Het gebouw bestaat uit twee volwaardige bouwlagen en een half verdiept klein souterrain. De begane grond bevat een grote centrale hal waar vanuit diverse gangpartijen met aansluitend de lokalen toegankelijk zijn. Op de begane grond bevindt zich eveneens sanitaire ruimtes, bergruimtes en stookruimte. De verdieping is toegankelijk via een trappenhuis, hier bevinden zich enkele lokalen.

### VLOEROPPERVLAKTE

Souterrain:	ca. 40 m <sup>2</sup>
Begane grond:	ca. 771 m <sup>2</sup>
1e etage:	ca. 260 m <sup>2</sup>
Totaal:	ca. 1.071 m <sup>2</sup> VVO.



## Locatie

Het object is gelegen in de wijk De Gildekamp in het stadsdeel Lindenholt te Nijmegen. Lindenholt heeft ca. 14.700 inwoners (per 1 januari 2023) en is grotendeels opgezet in de jaren '70. De wijk bestaat hoofdzakelijk uit sociale laagbouw.

De wijk is uitstekend bereikbaar via de Neerboscheweg (A73) en de Wijchenseweg. Het stadscentrum ligt op ca. 12 minuten rijden en is goed per fiets bereikbaar. Winkelcentrum en NS Station Dukenburg liggen op enkele minuten fietsen.

---

# Bestemmingsplan

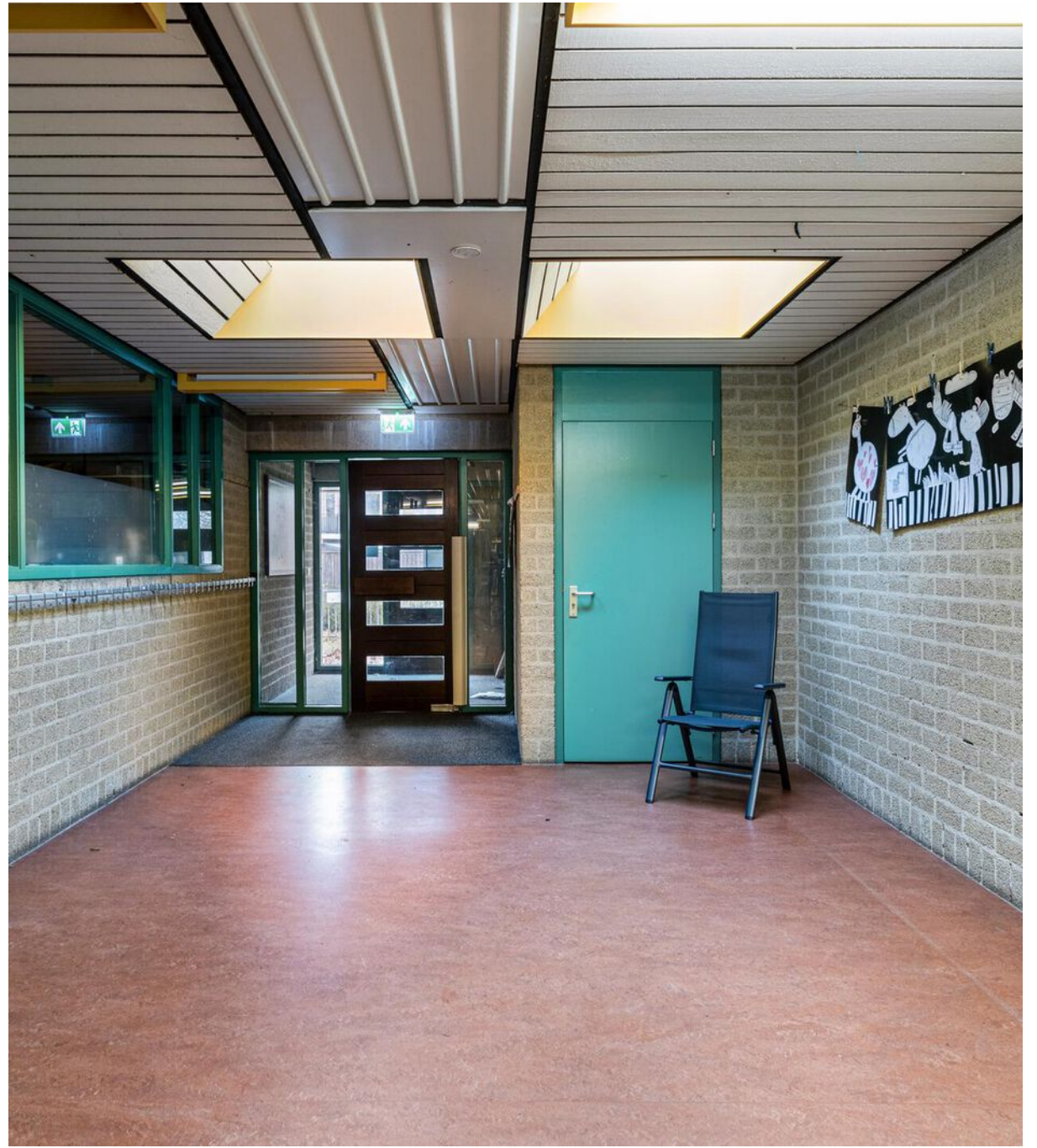
---

Van toepassing is het Omgevingsplan Gemeente Nijmegen alsmede het voorheen vastgestelde bestemmingsplan Nijmegen Lindenholt. Het perceel is bestemd met "Maatschappelijk". De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

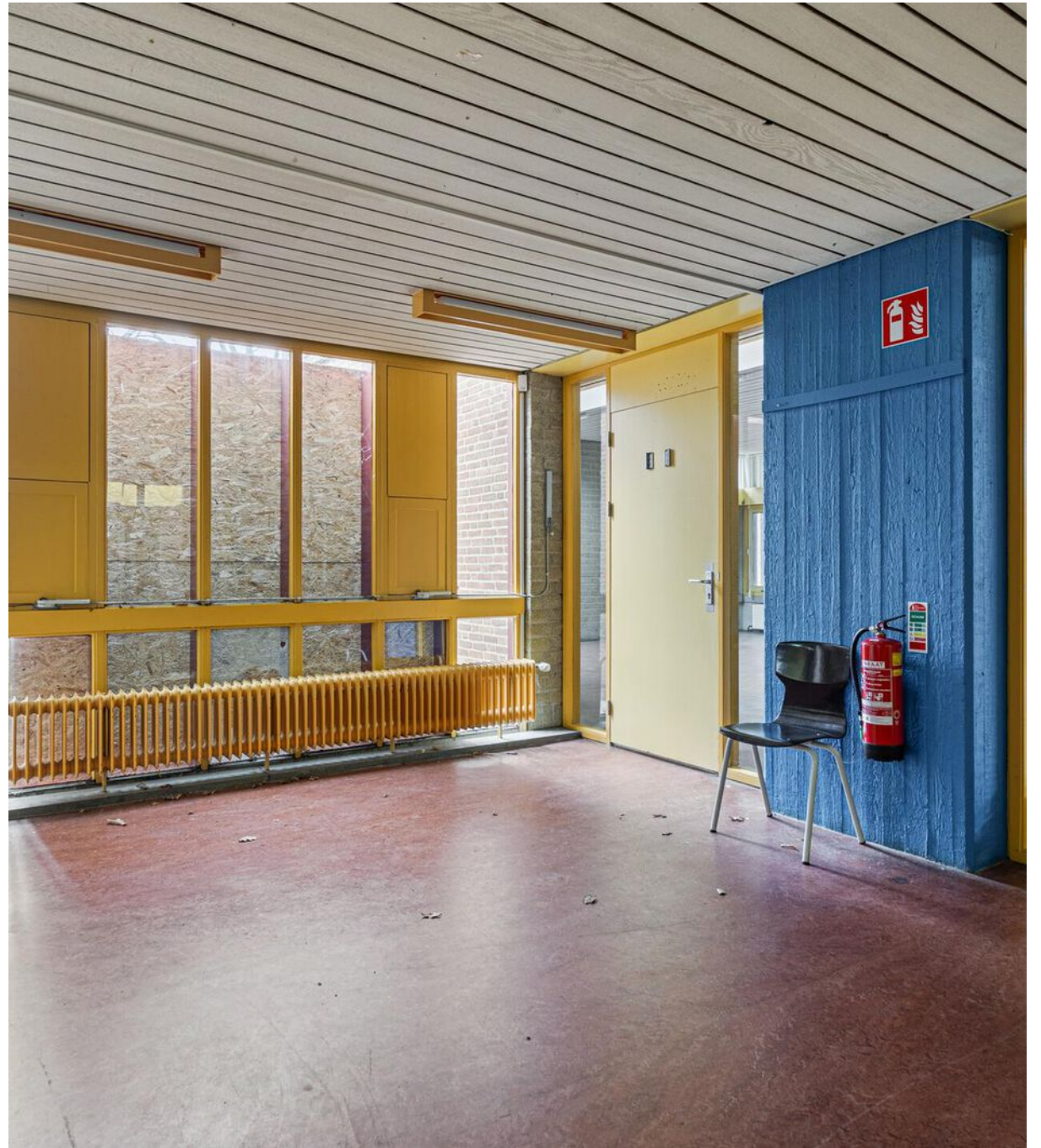
- a. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat nieuwe geluidsgevoelige functies alleen zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
- b. bestaande bedrijfswoningen;
- c. bijbehorende voorzieningen zoals: verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen;
- d. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

De maximum bouwhoogte aan de noordkant bedraagt 6 m1 en goothoogte 4 m1. Aan de zuidkant bedraagt deze respectievelijk 10 m1 en 8 m1.

**De Gemeente Nijmegen staat in principe open voor uitbreiding van het bouwvolume. Een functiewijziging naar wonen zal niet mogelijk zijn vanwege de wet geluidhinder.**











# Plattegrond

Eerste verdieping

ca. 260 m<sup>2</sup> vvo



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibbet www.zibbet.nl

Bovenstaande afmetingen zijn met zorg vastgesteld, onverhoopt kunnen er enige afwijkingen zijn ontstaan bij het verwerken van de plattegrond. Derhalve dient bovenstaande plattegrondtekening als indicatief beschouwd te worden en kunnen er geen rechten aan worden ontleend.



# Voorwaarden

## Koopgegevens.

### Vraagprijs

€ 850.000,-- k.k.

### Koopovereenkomst

Koopovereenkomst model Gemeente Nijmegen.

In de koopovereenkomst zal een zogenaamde "bouwplicht" worden opgenomen.

### Zekerheidsstelling

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te storten bij de notaris.

### Aanvaarding

In overleg.

### Dataroom

Er is een uitgebreide dataroom ingericht waarin de bij ons bekende informatie is opgenomen. Indien u hier toegang toe wenst kunt u contact opnemen met ons kantoor.

### As is, where is

Het object wordt ten alle tijde "as is, where is" aanvaard hetgeen inhoudt dat het verkochte wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het "as is, where is" principe. Koper aanvaardt de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van de onroerende zaak in alle opzichten

### Bijzonderheden

Enkele jaren geleden is het gebouw nog tijdelijk in gebruik geweest en daarvoor zijn enkele werkzaamheden uitgevoerd waaronder:

- Vernieuwen inbraakinstallatie
- E- en W-Installaties herstellen
- BMI aanpassen
- Armaturen vervangen voor LED verlichting

Bovenstaande is indicatief en hiervoor is geen enkele garantie op van toepassing.

### Bijzonderheden

- Door verkoper zal er een Bibob toets naar koper worden uitgevoerd.

- Energielabel E.

- Kandidaten die een bieding wensen uit te brengen dienen de voorgenomen plannen te omschrijven in hun bieding. Daarnaast hechten de Gemeente Nijmegen en omwonenden waarde aan betrokkenheid in de omgeving en is er de voorkeur voor een positieve invulling van dit object voor de buurt.

- Eventuele kooptransacties dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan opdrachtgever c.q. eigenaar van het object. Tot deze goedkeuring is verleend, zijn alle uitgebrachte aanbiedingen geheel vrijblijvend.

- De actuele WOZ waarde (2025) bedraagt € 1.419.000.

Het bovenstaande behelst geen aanbod doch slechts vrijblijvende en globale informatie met betrekking tot het daarbij genoemde onroerend goed. Wij kunnen niet instaan voor de juistheid van of volledigheid van deze gegevens.

---

# Ons team



**Bauke Coppes MRICS RM RT**

Vennoot - Bedrijfsmakelaar /  
Taxateur

☎ 06 22 45 06 21

✉ coppes@s-t.nl



**Sophie van Loon**

Vennoot - NVM Makelaar

☎ 06 30 17 71 73

✉ s.vanloon@s-t.nl



**Frank Giesen**

Vastgoedadviseur  
Bedrijfsmakelaardij

☎ 06 10 81 23 09

✉ giesen@s-t.nl



**Sjoerd Heusinkveld**

Vastgoedadviseur  
Bedrijfsmakelaardij

☎ 06 10 09 91 03

✉ heusinkveld@s-t.nl



**Lynn van Zadelhoff**

Commercieel medewerker  
Bedrijfsmakelaardij

☎ 024 365 10 10

✉ zadelhoff@s-t.nl



**Jorn van de Bovenkamp**

Junior Taxateur

☎ 06 23 55 92 71

✉ vandebovenkamp@s-t.nl



**Lennard Gerrits**

Vastgoedmanager

☎ 06 51 50 76 81

✉ gerrits@s-t.nl



**Niels de Bruyn**

Junior Vastgoedmanager

☎ 06 53 43 33 09

✉ bruyn@s-t.nl

# Onze dienstverlening



## Bedrijfsmakelaardij

### Uw bedrijfspand verkopen of verhuren.

Een groot regionaal netwerk, gecombineerd met jarenlange expertise, zijn absoluut de sleutel tot succes. Door onze ruime ervaring kennen wij de markt door en door en zijn wij in staat u met visie te adviseren en begeleiden. Wij werken aan de hand van een persoonlijke opname van het object waarna wij een uitgebreid vrijblijvend advies leveren. U schakelt ons in voor onder meer:

- ✓ Beleggingen;
- ✓ Retail en horeca;
- ✓ Logistieke objecten;
- ✓ Bouwgrond;
- ✓ Zorg- en maatschappelijk vastgoed;
- ✓ (Her)ontwikkelingen en transformaties;
- ✓ Kerken en Kloostercomplexen.



## Taxaties

### Onafhankelijke en deskundige taxateurs.

Wilt u uw bedrijfsobject laten taxeren voor aan- of verkoop, verbouwing, (her)financiering, fiscale of interne doeleinden, dan bent u bij ons aan het juiste adres. Onze taxateurs voldoen aan de meest recente richtlijnen zoals gesteld door o.a. de RICS, NVM en NRVV. Wat kunt u van ons verwachten?

- ✓ Complete rapportage, inclusief overzichtelijk rekenmodel;
- ✓ Heldere en gestructureerde onderbouwing met referentietransacties;
- ✓ Taxaties zijn conform kwaliteitseisen van de grootste banken en vastgoedfinanciers.



## Vastgoedmanagement

### Van een enkele dienst tot aan complete ontzorging.

Als vastgoedeigenaar kost vastgoedmanagement u vaak meer tijd dan u lief is. Van financiële administratie tot aan het oplossen van technische storingen. Werkzaamheden waar u als eigenaar mee geconfronteerd wordt, maar waar ongemerkt veel tijd in gaat zitten. Wij kunnen u geheel ontzorgen op het gebied van financieel, technisch, administratief en commercieel beheer.

- ✓ Rendement waarbij u geheel ontzorgd wordt;
- ✓ Altijd de juiste huurovereenkomsten;
- ✓ Fiscaal aantrekkelijk;
- ✓ Leegstand voorkomen;
- ✓ Gehele ontzorging met betrekking tot onderhoudswerkzaamheden en calamiteiten.



# Wordt dit uw nieuwe herontwikkeling?

Neem contact met ons op!

## ST Bedrijfsmakelaars

St. Canisiussingel 22  
6511 TJ Nijmegen

☎ 024 365 10 10

✉ bog@s-t.nl

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