



**Adres: De Panoven 25, 4191 GW Geldermalsen**

**Huurprijs vanaf € 658,00 per maand  
incl. servicekosten en excl. BTW**



**funda** in business

Van der Horst Bedrijfsmakelaardij en Vastgoed Beheer  
De Elzenhof 5 A  
4191 PA, GELDERMALSEN  
Tel: 0345-65 21 13  
E-mail: [info@vanderhorstmakelaardij.nl](mailto:info@vanderhorstmakelaardij.nl)

## Omschrijving

Kantoorruimten met uitgebreid dienstenpakket te huur. Binnen dit gebouw komen weer twee fraai kantoren op de begane grond en 1e verdieping beschikbaar ter grootte van ca. 60 m<sup>2</sup> en ca. 42 m<sup>2</sup>.

De aangeboden kantoren zijn door de verhuurder recent gemoderniseerd met nieuwe plafondtegels voor het systeemplafond, energiezuinige LED-verlichting en neutraal gesausde wanden. In de kantoren zijn wand- en vloergoten voor databekabeling aanwezig en zijn beide voorzien van een airco-installatie. De huidige laminaatvloeren blijven achter en kunnen worden gebruikt of, op eigen kosten, worden vervangen door een eigen laminaat- of pvc-vloer.

### INDELING:

Bezoekersentree aan de voorzijde van het gebouw en ruime ontvangsthal met wachtruimte voor gemeenschappelijk gebruik. De entree voor de huurders is voorzien van een centraal alarmsysteem en bevindt zich aan de achterzijde van het gebouw.

Het gebouw beschikt over meerdere pantry's welke zijn voorzien van een koelkast en vaatwasser. Daarnaast is op iedere verdieping een dames- en heren toilet aanwezig.

Het beschikbare kantoor op de begane grond is opgedeeld in twee ruimtes. De ruimte waar u binnenkomt is voorzien van een wastafel en biedt daarnaast mogelijkheden voor een aparte spreekruimte. Via een interne toegangsdeur komt u in de kantoorruimte.

Via de trap en het atrium zijn de kantoren op de verdieping bereikbaar. De kantoorruimte op de 1e verdieping betreft een geheel open ruimte.

### HUURPRIJZEN EN BESCHIKBARE RUIMTEN:

- Kantoor begane grond rechterzijde, grootte 42 m<sup>2</sup>, huurprijs € 658,= per maand.
- Kantoor 1e verdieping linkerzijde, grootte 60 m<sup>2</sup>, huurprijs € 940,= per maand.

Genoemde huurprijs is per maand inclusief servicekosten en exclusief BTW.



### OVERIGE:

- \* Aanvaarding in overleg, indien gewenst is het kantoor op de 1e verdieping op korte termijn te aanvaarden en het kantoor op de begane grond per 1 augustus 2026.
- \* Verwarming geschiedt middels een centrale verwarmingsinstallatie met radiatoren.
- \* De gevels op de bovenverdieping die aan de zonkant zijn gesitueerd zijn gedeeltelijk voorzien van screens voor de ramen.
- \* Het pand is voorzien van een vernieuwd inbraak alarmsysteem.
- \* Op eigen terrein aan de rechter- en achterzijde van het pand zijn parkeerplaatsen aanwezig. Het parkeerterrein heeft een toegangsweg die rondom het gebouw loopt.
- \* Glasvezelaansluiting, bekabeld internet. De kosten voor internet bedragen € 46,35 per maand excl. BTW.
- \* Mogelijkheid voor reclame op de zuil aan de straat bij de ingang van het parkeerterrein.

### SERVICEKOSTEN:

- \* De servicekosten omvatten de volgende leveringen en diensten:
  - Voorschot verbruik gas, water en elektra inclusief vastrecht.
  - Onderhoud installaties, o.a. de verwarmingsinstallatie, airco's, inbraaksysteem, blusmiddelen en noodverlichting.
  - Onderhoud buitenterrein.
  - Schoonmaak algemene ruimten.
  - Glasbewassing buiten en algemene ruimten.
  - Vuilafvoer restafval en papier.
  - Glasverzekering.
  - Eigen bijdrage gebruikersgedeelte WOZ.
  - Klein onderhoud.

### VOORWAARDEN:

- \* Er geldt een minimale huurperiode van 1 jaar met een verlenging voor onbepaalde tijd.
- \* De opzegtermijn is 3 maanden.
- \* Betaling: per maand vooruit.
- \* Het object wordt aangeboden onder voorbehoud van gunning door de eigenaar.
- \* Huurprijsaanpassing: jaarlijks op basis van het consumptie prijsindexcijfer voor alle huishoudens (CPI, als vastgesteld door het CBS).
- \* Waarborgsom of bankgarantie: er wordt een waarborgsom of bankgarantie gevraagd ter grootte van 3 maanden huur verhoogd met BTW en servicekosten.
- \* De huurovereenkomst zal zijn gebaseerd op het model zoals is vastgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) 2015, inclusief de algemene bepalingen.
- \* Uitgangspunt is BTW-belaste verhuur. Derhalve dient bovengenoemd bedrag te worden vermeerderd met het van toepassing zijnde BTW- percentage. 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.
- \* 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.

### LOCATIE:

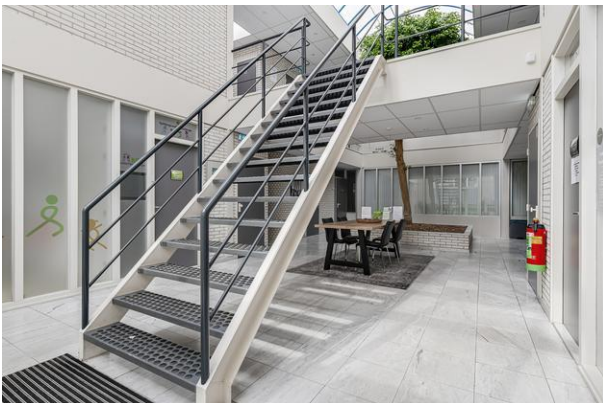
Het kantoorgebouw is vanwege de gunstige ligging makkelijk bereikbaar. De A15 en het knooppunt Deil (A2) bevinden zich op korte afstand. Het treinstation Geldermalsen met directe verbindingen naar Utrecht, 's-Hertogenbosch, Tiel en Gorinchem/Dordrecht ligt op ca. 10 minuten fietsafstand. Op ca. 200 meter van het gebouw is een bushalte met een verbinding naar het treinstation. De gezellige dorpskern van Geldermalsen ligt op ca. 10 minuten loopafstand. Geldermalsen biedt goede voorzieningen op gebied van supermarkten, winkels en horeca. In het hart van de kern Geldermalsen liggen een gezellig winkelerf en een fraaie winkelpromenade.

Geldermalsen is onderdeel van de gemeente West Betuwe. Deze gemeente bestaat uit totaal 26 kernen, waarvan Geldermalsen de grootste kern is. Op 1 januari 2024 telde Geldermalsen 11.005 inwoners (bron: CBS).

### ALGEMEEN:

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het omgevingsplan gemeente West Betuwe welke op dit moment nog de regels volgt uit het bestemmingsplan 'bedrijventerreinen Gemeente West Betuwe' en heeft als bestemming 'kantoor'. Voor inzage van het bestemmingsplan van dit pand verwijzen wij u naar de website: [omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart).

De door Van der Horst Bedrijfsmakelaardij en verhuurder verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien 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.



## Kenmerken

### Hoofdfunctie

Hoofdfunctie: Kantoorruimte

Oppervlakte: 102 m<sup>2</sup>

In units vanaf: 42 m<sup>2</sup>

Verdiepingen: 1

Voorzieningen: Inbouwarmaturen, te openen ramen, kabelgoten, systeemplafond, toilet, pantry, verwarming, kamerindeling

### Energie label

C met einddatum 19 mei 2031

### Parkeren

Voldoende parkeergelegenheid aan de zijkant en achterzijde van het gebouw.

### Voorziening

Bank: op 500 m tot 1000 m

Ontspanning: op 500 m tot 1000 m

Restaurant: op 500 m tot 1000 m

Winkel: op 500 m tot 1000 m





## Locatiekaart



## Bereikbaarheid

Snelweg afrit: op 1500 m tot 2000 m

NS station: op 2000 m tot 3000 m

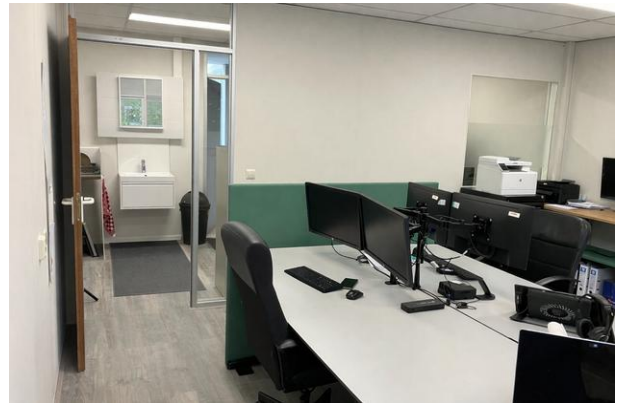
Bushalte: op minder dan 500 m



funda in business



Foto's





### Plattegrond

