

## RIJKSSTRAATWEG 7 B TE NIEUWERSLUIS



Voor de liefhebber van  
kantoorruimte op een  
historische plek en natuur.

Kleinschalige kantoorruimte in  
het  
Fort Nieuwersluis

# SPECIFICATIES

## Het object

Onder de rook van Utrecht in het kleine pittoreske dorpje Nieuwesluis, gelegen tussen Loenen en Breukelen bevindt zich het Fort. Op loopafstand bevindt zich de rivier De Vecht.

Het fort is ca. 5 jaar terug gerenoveerd en biedt op de begane grond ruimte voor horeca en op de verdieping kantoren.

## KENMERKEN

- 60,6 m<sup>2</sup> v.v.o. inclusief het aandeel in de algemene ruimte
- Ruime parkeervoorzieningen nabij het fort
- Bijzondere historische plek
- Vergaderfaciliteiten in ondergelegen daghoreca
- Aantrekkelijke huurvoorwaarden
- Huren van natuurmonumenten
- Vloerverwarming middels palletkachel
- Gedeelde keuken

De op de begane grond gelegen daghoreca biedt mogelijkheid tot het verzorgen van vergaderen en lunch.



# Fort Nieuwersluis

Voor de liefhebber van historie en natuur !

Ietwat verscholen in de directe nabijheid van de rivier De Vecht in het dorp Nieuwersluis, ligt het Fort Nieuwersluis.

Op de verdieping komt een bijzondere kantoorruimte beschikbaar met een oppervlakte van netto ca. 60,6 m<sup>2</sup> inclusief het gemeenschappelijk gebruik van entree op de begane grond, keuken en toiletgroep.

Opleveringsniveau:

- vloerverwarming centraal gestookt middels een palletkachel
- gecoate vloer
- gemeenschappelijk gebruik van toiletgroep en keuken
- veel lichtinval en prachtig zicht op tuin

NB Direct voor het kantoor bevindt zich het terras van de daghoreca.

Er is parkeergelegenheid op het terrein aanwezig.

## FORT NIEUWERSLUIS

Het pand is in 1880 gebouwd ter versterking van het reeds aanwezige torenfort (bouwjaar 1850) als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het object is vijf jaar geleden verbouwd tot de huidige kleinschalige horeca- vergaderfunctie met op de verdieping kantoorunits.

Geschiedenis en natuur komen samen op deze unieke plek. In 1996 is het fort overgedragen aan Natuurmonumenten en sindsdien wordt ingezet op natuurgericht beheer.

Waar vroeger soldaten verbleven of kanonnen werden opgeslagen, overwinteren nu vleermuizen. Ook ringslangen, ijsvogels en fazanten vinden een thuis op het fortterrein.

Omdat er duinzand is gebruikt als fundering vind je nog steeds typische duinplanten terug op het fort. Langs de fortgracht staan veel meidoornstruiken, die oorspronkelijk werden aangeplant als 'prikkelraad'.





## VEELBEWOGEN GESCHIEDENIS

Op Fort Nieuwersluis komt de veelbewogen geschiedenis van het kleine dorp Nieuwersluis tot leven. Door haar strategische locatie maakte Nieuwersluis deel uit van de Oude Hollandse Waterlinie en later de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie beschermdde in de negentiende eeuw de steden in Utrecht en Holland.

Halverwege de negentiende eeuw is op Fort Nieuwersluis een torenfort gebouwd. Later zijn er aarden wallen, geschutopstellingen, een bomvrije kazerne en drie remises toegevoegd.

## NATUURMONUMENTEN

Natuurmonumenten is dé beweging van mensen met hart voor de natuur. Natuurmonumenten wil mensen, van jong tot oud, in het hart raken en de fascinatie voor de natuur en erfgoed delen met en via de achterban. We willen mensen activeren om buiten in de natuur iets geweldigs te beleven, omdat de natuur een bron van inspiratie en verwondering is. Natuurmonumenten beschermt 355 natuurgebieden, bij elkaar is dat meer dan 100.000 hectare prachtige natuur en waardevolle landschappen. Van uitgestrekte, robuuste natuur tot zeer kleine, maar vaak zeer waardevolle gebieden.

Daarnaast is Natuurmonumenten een groot erfgoed beherende organisatie want natuur en erfgoed zijn in ons cultuurlandschap onlosmakelijk met elkaar verbonden. In onze gebieden staan meer dan 3.200 bouwwerken:

kastelen, landhuizen, forten, woonhuizen, molens, boerderijen, uitkijktorens, etc.

Veel van de bouwwerken hebben een monumentenstatus. Natuurmonumenten is zich bewust van haar verantwoordelijkheid voor het cultuurhistorisch erfgoed in haar natuurgebieden. We zetten ons in om deze waarden veilig te stellen en mensen ervan te laten genieten.

Tijdens de Koude Oorlog, was Fort Nieuwersluis ingericht als commandopost van de Bescherming Bevolking (BB).

Dit was een civiele beschermingsorganisatie, bemand door vrijwilligers, die de bevolking zou waarschuwen in geval van een kernoorlog of andere calamiteiten. Natuurmonumenten biedt bezoekers sinds enkele jaren de kans om de commandopost van de Bescherming Bevolking te beleven.

Door middel van een visueel hoorspel kunnen bezoekers ervaren hoe een oefening er in die tijd aan toe ging. De commandopost is gratis te bezoeken en geopend tijdens openingstijden van het horeca gedeelte.

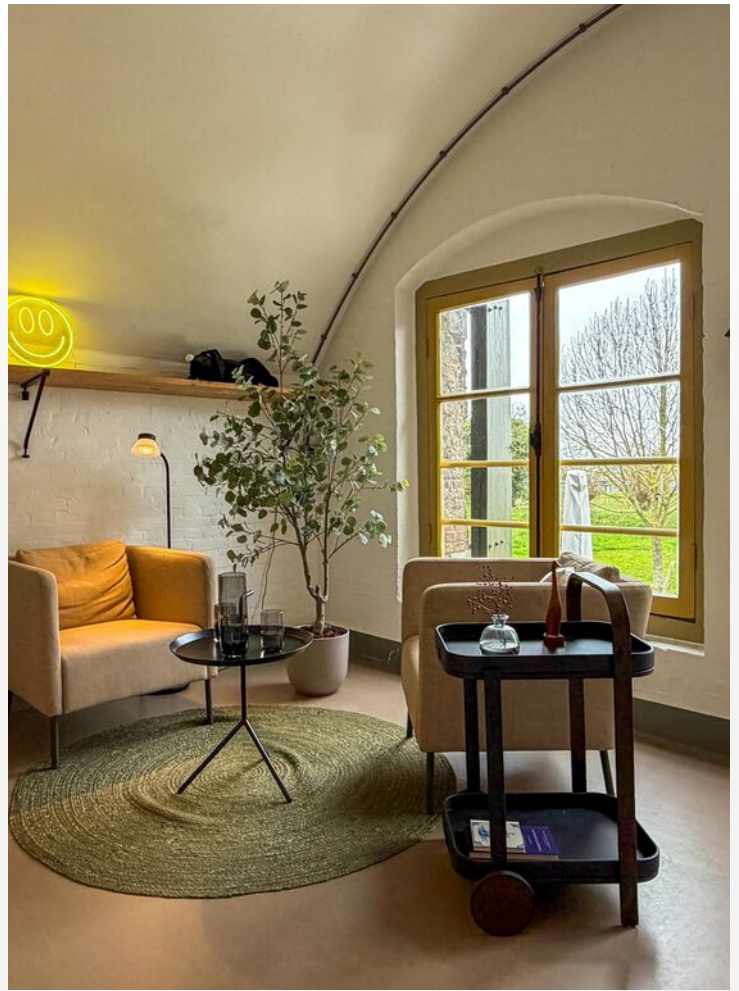
## VRIJWILLIGERS

Het terreinbeheer gelegen buiten/ rondom het huurobject wordt uitgevoerd door onze fortenvrijwilligersploeg, een ploeg van ca twaalf enthousiaste vrijwilligers die onder begeleiding van een medewerker van Natuurmonumenten beheerwerk zoals grasmaaien en snoeiwerkzaamheden doen. De planning van de werkzaamheden wordt van tevoren gecommuniceerd met de ondernemer.

## RONDLEIDINGEN

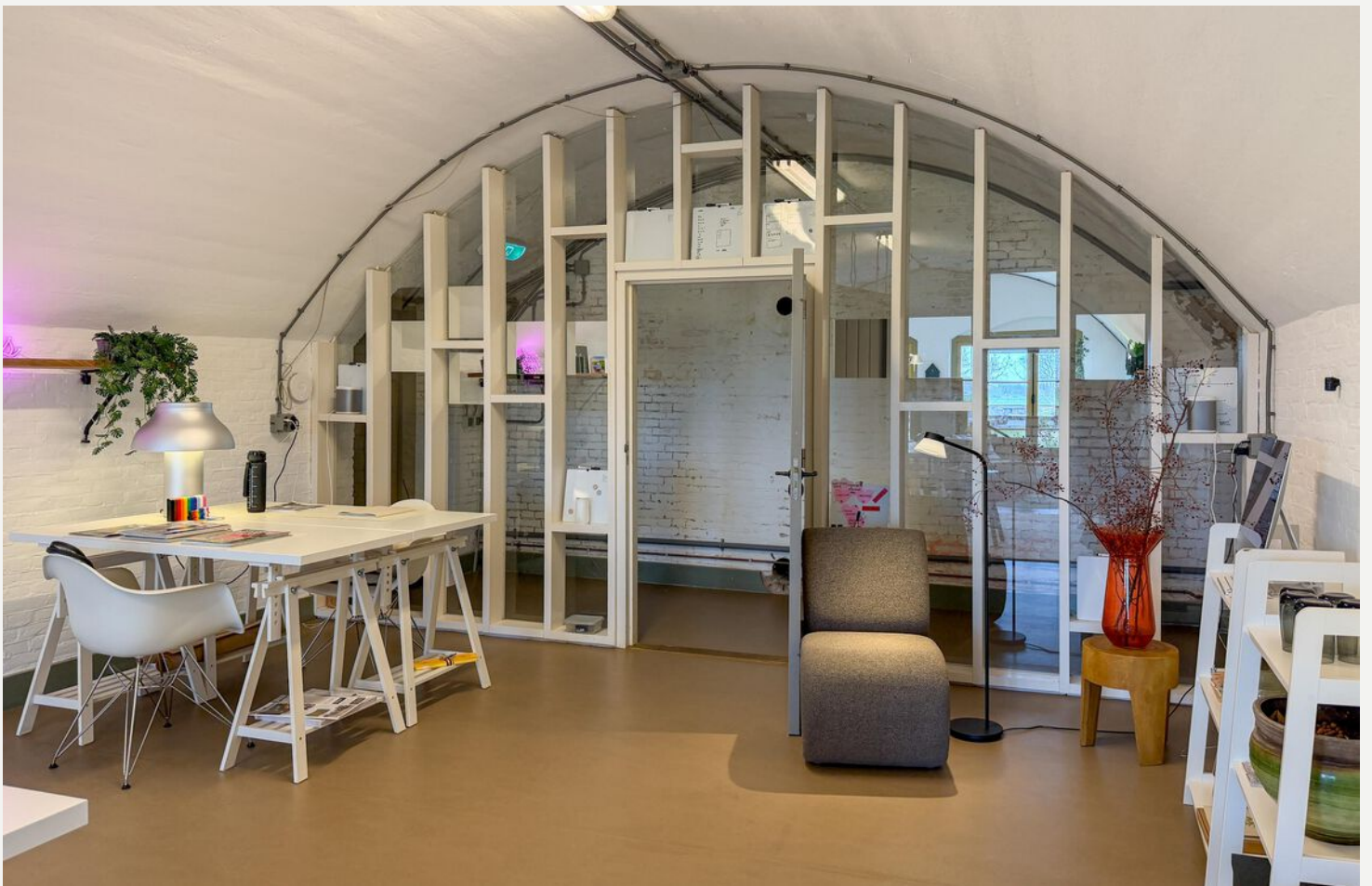
Natuurmonumenten organiseert regelmatig rondleidingen bij Fort Nieuwersluis. De rondleidingen worden gegeven door de vrijwillige fortengidsen van Natuurmonumenten. Het gebeurt ook regelmatig dat een vergadergroep een arrangement wil boeken inclusief rondleiding. De mogelijkheden daartoe hangen af van de beschikbaarheid van de vrijwillige fortengidsen; daarom legt de ondernemer een dergelijk verzoek bij Natuurmonumenten voor.





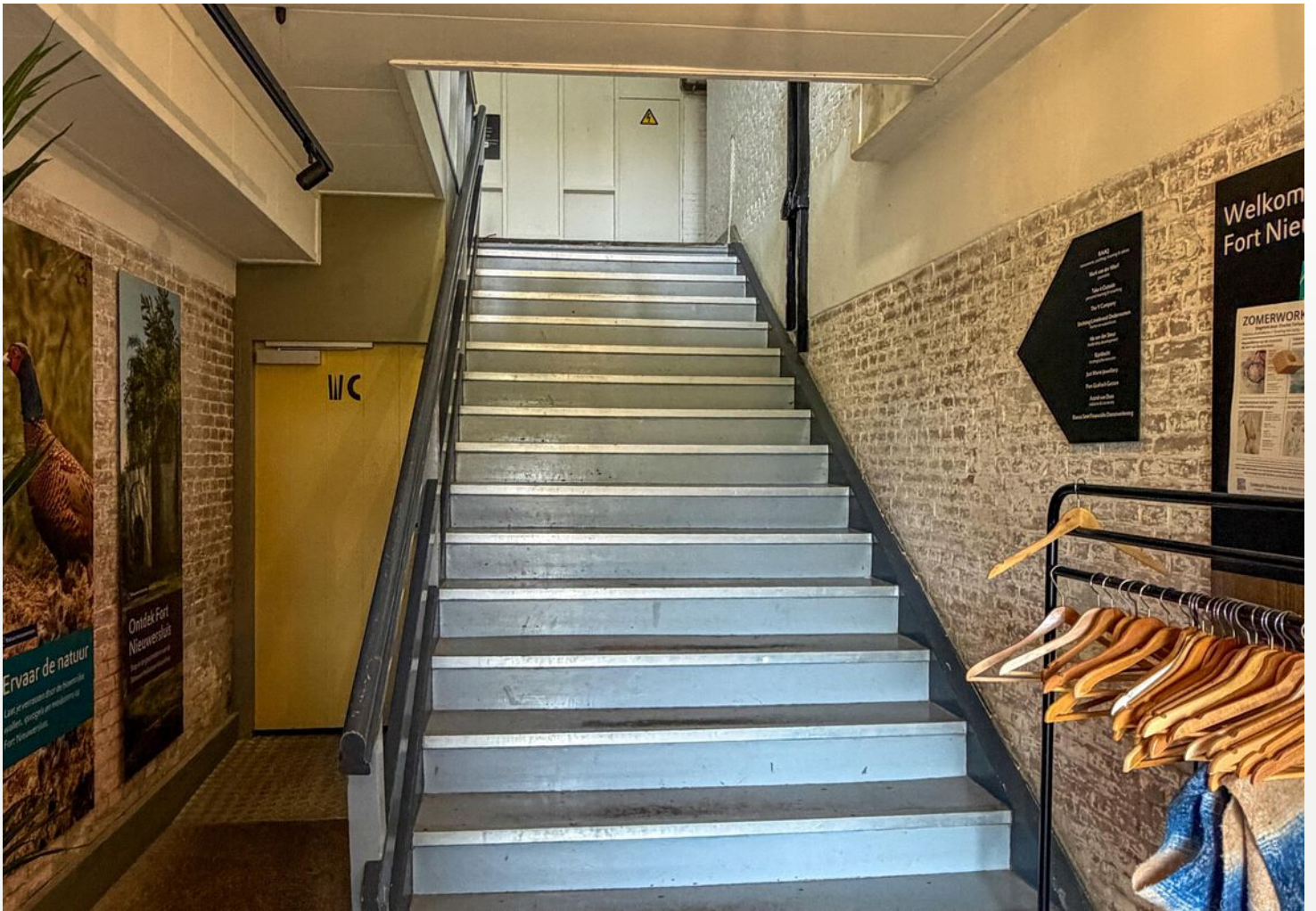


**PLATTEGROND**



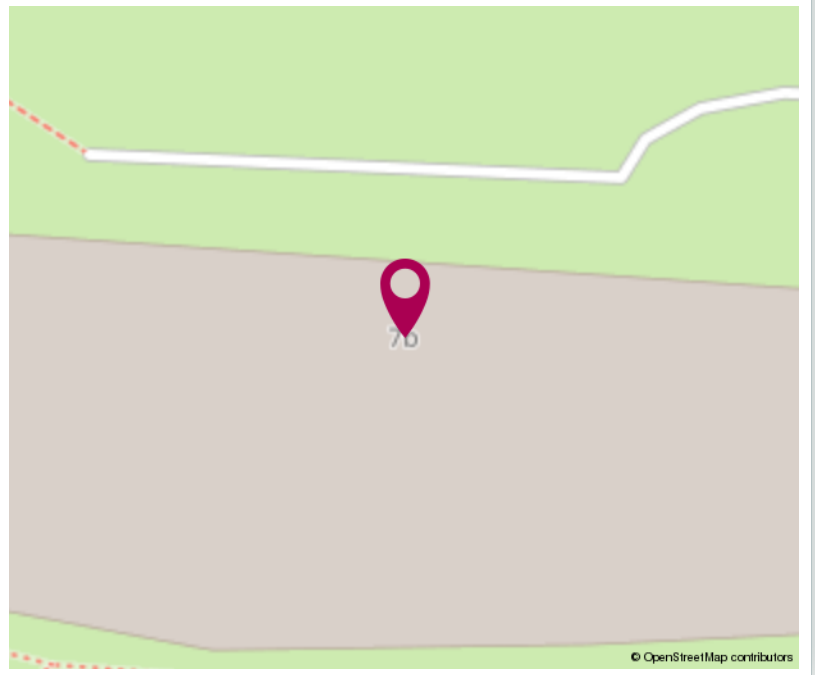
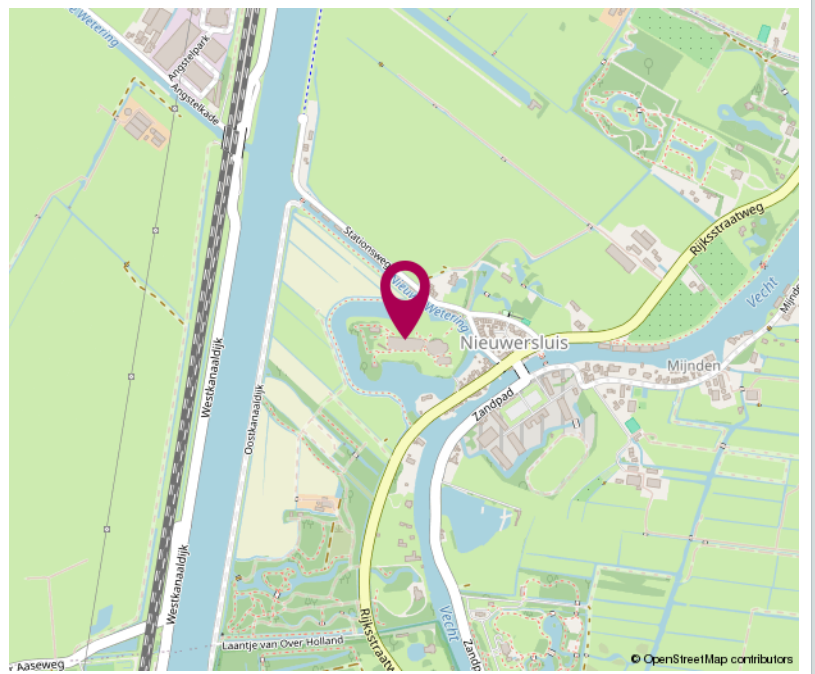
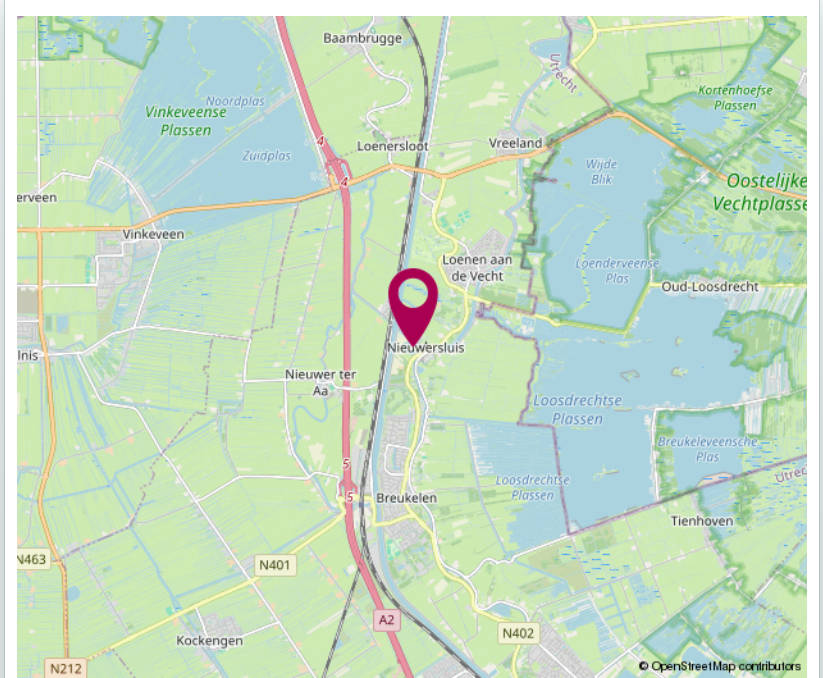


**Gezamenlijke keuken**



# LOCATIE

OP DE KAART



# VERHUUR INFORMATIE

## Huurtermijn :

In overleg doch minimaal 1 jaar

## Huuringangsdatum

Spoedig in overleg.

## Huuropzegtermijn

6 maanden.

## Aanvangshuurprijs

€ 775 per maand te vermeerderen met B.T.W.

## Huurbetaling

Per maand, bij vooruitbetaling.

## Servicekosten

€ 158,51 per maand exclusief BTW als verrekenbaar voorschot op de kosten van leveringen en diensten.

## Huurcontract

Gebaseerd op het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website [www.roz.nl](http://www.roz.nl).

## Zekerheidstelling

Een waarborgsom ter grootte van drie maanden huur inclusief (eventuele) servicekosten en BTW.

## Huurprijsaanpassing

Jaarlijks, voor het eerst in 1 jaar na huuringangsdatum op basis van het prijsindexcijfer volgens de consumenten prijs index, reeks CPI (2015 = 100). Gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

## Gunning

De eigenaar behoudt zich het recht van gunning voor.

## Onder-/overmaat metrage

Van het complex is een NEN 2580 meetrapport beschikbaar. Eventuele afwijkingen hierin vormen geen aanleiding tot verrekening.

## Aansprakelijkheid

Alle verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en ons inziens uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

## B.T.W.

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 financiële nadeel gecompenseerd wordt.

## Voorbehoud

Eventuele huurtransacties dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan natuurmonumenten. Tot deze goedkeuring verleend is, zijn alle uitgebrachte aanbiedingen geheel vrijblijvend.

## Bijzonderheden

Huurder dient er rekening mee te houden dat het voorgeleggen terras soms voor geluidsoverlast kan zorgen en zal dit moeten accepteren. Verhuurder is niet aansprakelijk hiervoor.

# VAN LONKHUIZEN makelaars

## Bedrijfsmakelaardij:

### Vestiging Weesp

Van Lonkhuizen makelaars B.V.  
Herengracht 26  
1382 AG Weesp  
T. 0294 48 03 55  
E. [info@vanlonkhuizen.nl](mailto:info@vanlonkhuizen.nl)  
W. [www.vanlonkhuizen.nl](http://www.vanlonkhuizen.nl)

### Vestiging Bussum

Nienaber Bedrijfsmakelaars B.V.  
Albrechtlaan 14 C  
Postbus 44  
1400 AA Bussum  
T. 035 695 05 99  
E. [bog@nienaber.nl](mailto:bog@nienaber.nl)  
W. [www.nienaber.nl](http://www.nienaber.nl)

### Vestiging Almere

Nienaber Bedrijfsmakelaars Almere B.V.  
Transistorstraat 31  
1311 XX Almere  
T. 036 548 50 00  
E. [bog@nienaber.nl](mailto:bog@nienaber.nl)  
W. [www.nienaber.nl](http://www.nienaber.nl)



*Scan de QR-code met de camera  
van je telefoon en bekijk onze website!*

