




## WEG OVER DE EZELAAR ONG | 5325 KL WELL

 TE HUUR

 **OPPERVLAKTE**  
Nieuwbouw zorgcentrum van  
circa 1.268 m<sup>2</sup>

 **LOCATIE**  
Rand van woonwijk, in  
buitengebied

 **ENERGIELABEL**  
Ntb

## ALGEMEEN

### TE HUUR

Nieuwbouw zorg- en welzijnscentrum met flexibele praktijkruimten

Op een rustige en groene locatie in Well wordt dit moderne zorg- en welzijnscentrum gerealiseerd. Het object is specifiek ontwikkeld voor maatschappelijke functies en biedt een veelzijdige invulling voor zorg, opvang en praktijkvoering.

Met een totale verhuurbare vloeroppervlakte van circa 1.268 m<sup>2</sup> biedt het gebouw optimale flexibiliteit voor diverse gebruikers binnen het sociaal-maatschappelijk domein. De combinatie van nieuwbouw, duurzaamheid en functionele indeling maakt dit object bijzonder geschikt voor zowel dagverblijf functies als praktijkhouders.

### Parkeren

Op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers. Daarnaast is er ruimte voor kiss & ride faciliteiten ten behoeve van kinderopvang en zorgfuncties.

## SPECIFICATIES

Koop/Huur:	Huur
Huurprijs:	Op aanvraag
BTW belast:	Nee
Parkeren:	Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein
Ligging:	Rand van een woonwijk, in buitengebied
Oppervlakte:	1.268



## OMSCHRIJVING

Het betreft een representatief en duurzaam nieuwbouwobject, verdeeld over drie bouwlagen, met een duidelijke functionele scheiding tussen de begane grond en verdiepingen.

De begane grond, met een oppervlakte van circa 434 m<sup>2</sup>, is functioneel ingericht voor maatschappelijke doeleinden. Hiervan is ongeveer 272 m<sup>2</sup> bestemd voor functies zoals BSO/kinderdagopvang en circa 162 m<sup>2</sup> voor bijvoorbeeld dagbesteding. De ruimte beschikt over diverse (speel)ruimten, spreekkamers, sanitaire voorzieningen en ondersteunende faciliteiten, waardoor een complete en praktische werkomgeving ontstaat.

De eerste verdieping, eveneens circa 434 m<sup>2</sup> groot, is flexibel indeelbaar en uitermate geschikt voor praktijkruimten. Deze etage leent zich uitstekend voor (para)medische en andere maatschappelijke functies en kan zowel in delen als in zijn geheel worden verhuurd.

De tweede verdieping heeft een oppervlakte van circa 400 m<sup>2</sup>, is eveneens flexibel in te delen en te gebruiken voor (para)medische en andere maatschappelijke functies. Ook deze verdieping kan in delen of als geheel gehuurd worden.

De indeling kenmerkt zich door een efficiënte opzet met een centrale entree, lift en een logische routing binnen het gebouw.

Het gebouw is uitermate geschikt voor onder andere huisartsen, fysiotherapie, GGZ maar ook voor Kinderopvang en BSO, dagbesteding en welzijnsorganisaties.

### Buitenterrein

Het object wordt gerealiseerd op een ruim perceel met een groene en open uitstraling. Het buitenterrein wordt ingericht met:

- Speel- en verblijfsruimte (indien gewenst voor kinderopvang, huur in overleg)
- Groenvoorzieningen en wandelpaden
- Logische routing voor bezoekers en gebruikers
- Afgeschermd en veilige buitenruimte
- Parkeergelegenheid





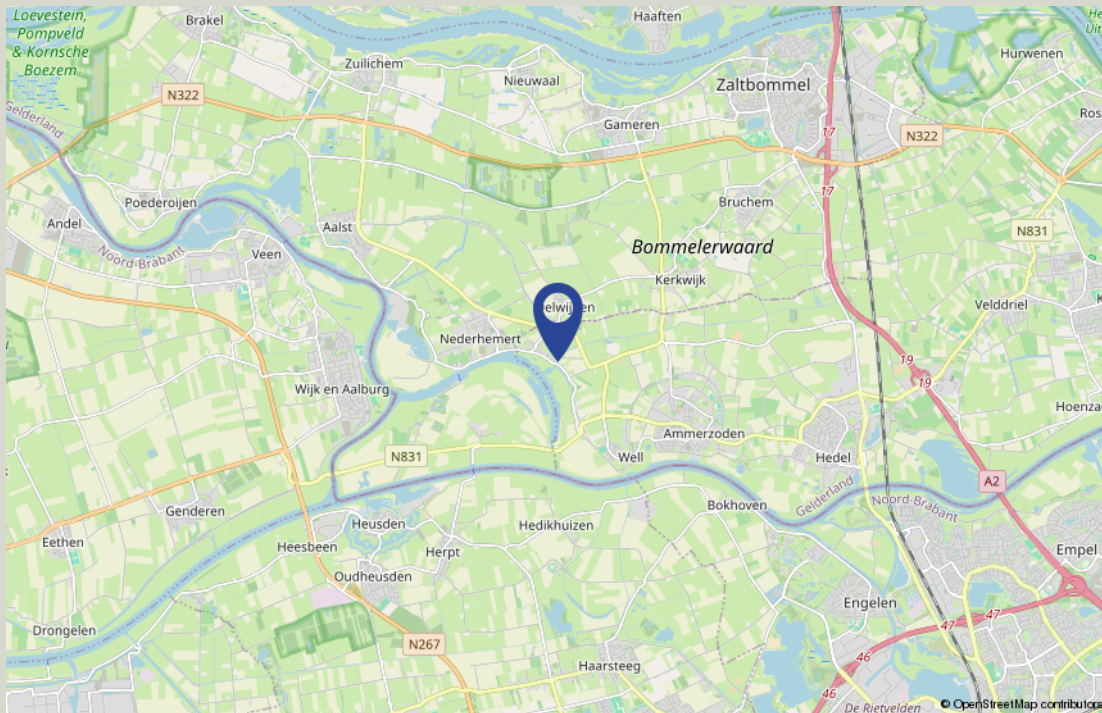


## LOCATIE

De omgeving kenmerkt zich door een rustige, groene setting met een dorps karakter. De combinatie van rust en bereikbaarheid maakt dit een aantrekkelijke vestigingslocatie voor zorg- en welzijnsfuncties.

De locatie is goed ontsloten via de omliggende uitvalswegen en daardoor eenvoudig per auto bereikbaar. Daarnaast is het object goed bereikbaar per fiets vanuit de kern van Well en de omliggende dorpen.

Ook het openbaar vervoer bevindt zich op korte afstand, wat de bereikbaarheid verder versterkt.

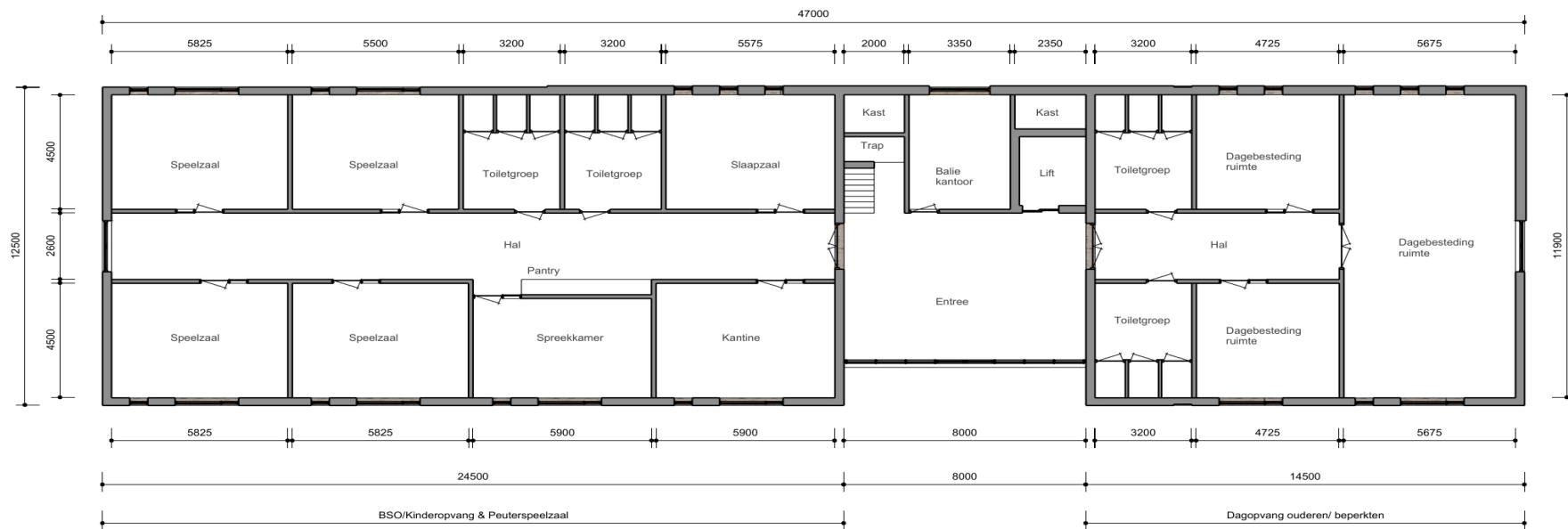


## BESTEMMING

Het bedrijfsgebouw is volgens opgave van de gemeente Maasdriel opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2022, Reparatieplan'. Dit werd vastgesteld bij Raadsbesluit d.d. 13 oktober 2022.

Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'.

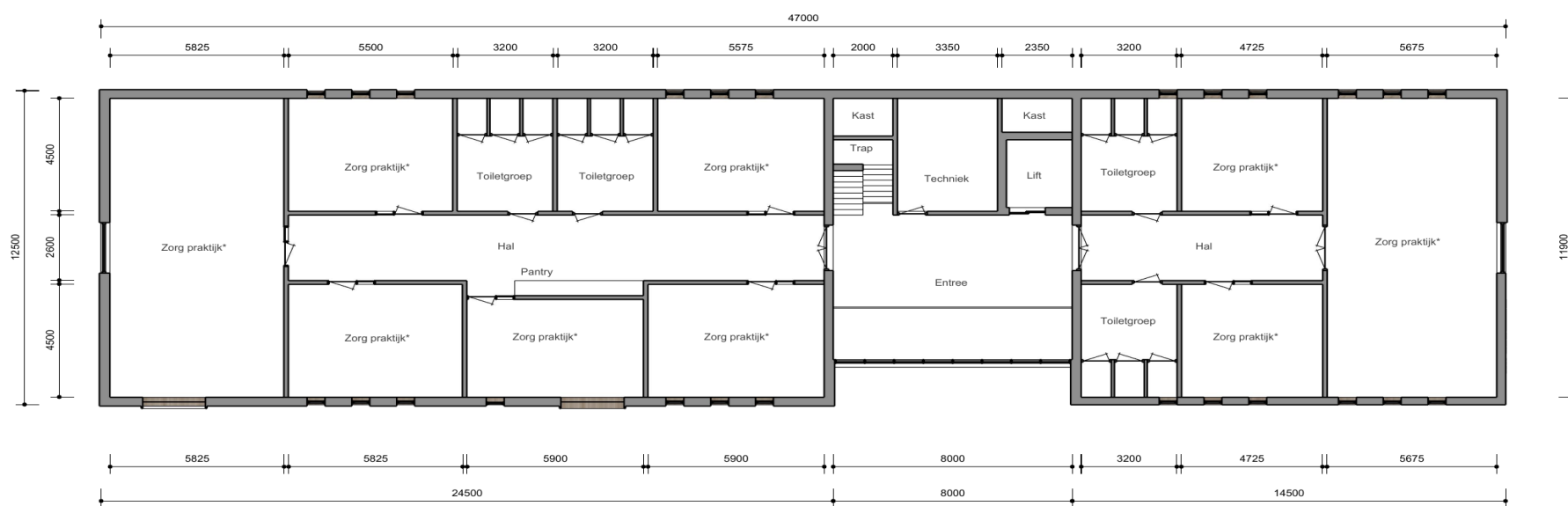
# PLATTEGROND | BEGANE GROND



Begane grond bedoelt voor sociaal maatschappelijke voorzieningen

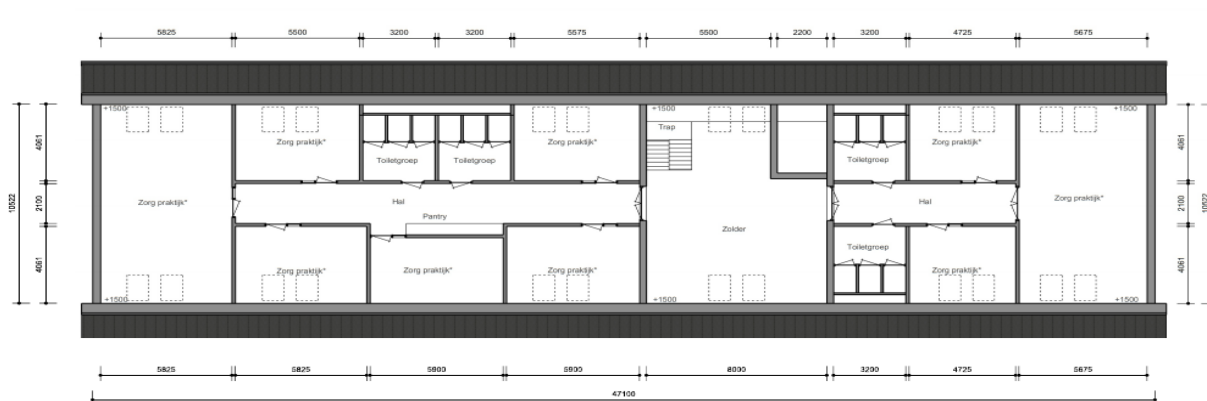
Begane grond 1:150

# PLATTEGROND | 1E VERDIEPING



1e Verdieping 1:150

# PLATTEGROND | 2E VERDIEPING



2e Verdieping 1:150

# PLATTEGROND | BUITENAANZICHT



Vorgevel | 1:100



Rechter zijgevel | 1:100



Achtergevel | 1:100



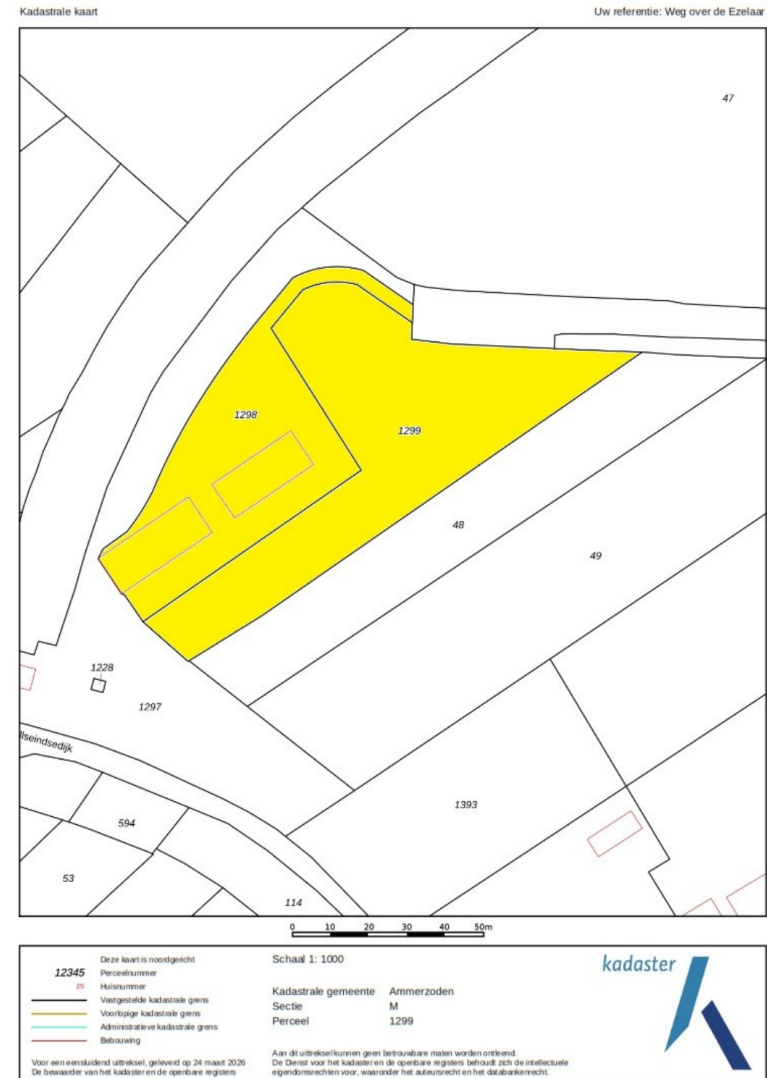
Linker zijgevel | 1:100

# KADASTRALE KAART

## WEG OVER DE EZELAAR 0 ONG

Gemeente: Ammerzoden  
Sectie: M  
Perceelnummers: 1298 en 1299  
Groot: 2.585 m<sup>2</sup> en 3.795 m<sup>2</sup>

'ONDERSTAANDE AFBEELDING IS VERKLEIND EN DERHALVE NIET OP SCHAAL.'



# GEGEVENS

## HUURGEGEVENS

### Huurprijs

Op aanvraag.

### Huurtermijn

Tien (10) jaren.

### Opzegtermijn

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

### Zekerheidsstelling

Doorlopende bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur.

### 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.

### Betalingen

Per één (1) maand vooruit.

### Aanvaarding

In overleg.

# DE ZORGVASTGOED *specialist*

MET PASSIE. ENTHOUSIASME. KENNIS EN KUNDE VAN  
TOEGEVOEGDE WAARDE VOOR UW ZORGVASTGOED!

WILT U MET ONS IN **CONTACT** KOMEN? WIJ ZIJN BENIEUWD!

NEEM CONTACT MET ONS OP!



Rietveldenweg 84

5222 AS 's-Hertogenbosch



073 2004849



info@dzvs.nl



dzvs.nl



linkedin.com/company/de-zorgvastgoed-specialist



instagram.com/dezorgvastgoedsspecialist