



Te huur

Kasteel Nederhemert

Kasteellaan 1 te Nederhemert.



kendes.nl

Te huur aangeboden Kasteellaan 1 te Nederhemert. Uniek rijksmonument en een bijzondere hoogwaardige kantoorlocatie, gelegen in een prachtige, groene omgeving.

Het kasteel is deze eeuw herbouwd en met respect voor het monumentale karakter volledig gerenoveerd. Hierdoor is een bijzondere combinatie ontstaan van een historische uitstraling en hedendaags comfort. De authentieke sfeer en karakteristieke kenmerken van het kasteel zijn volop behouden, terwijl het gebouw is voorzien van moderne voorzieningen die passen bij hedendaags gebruik als kantoor.

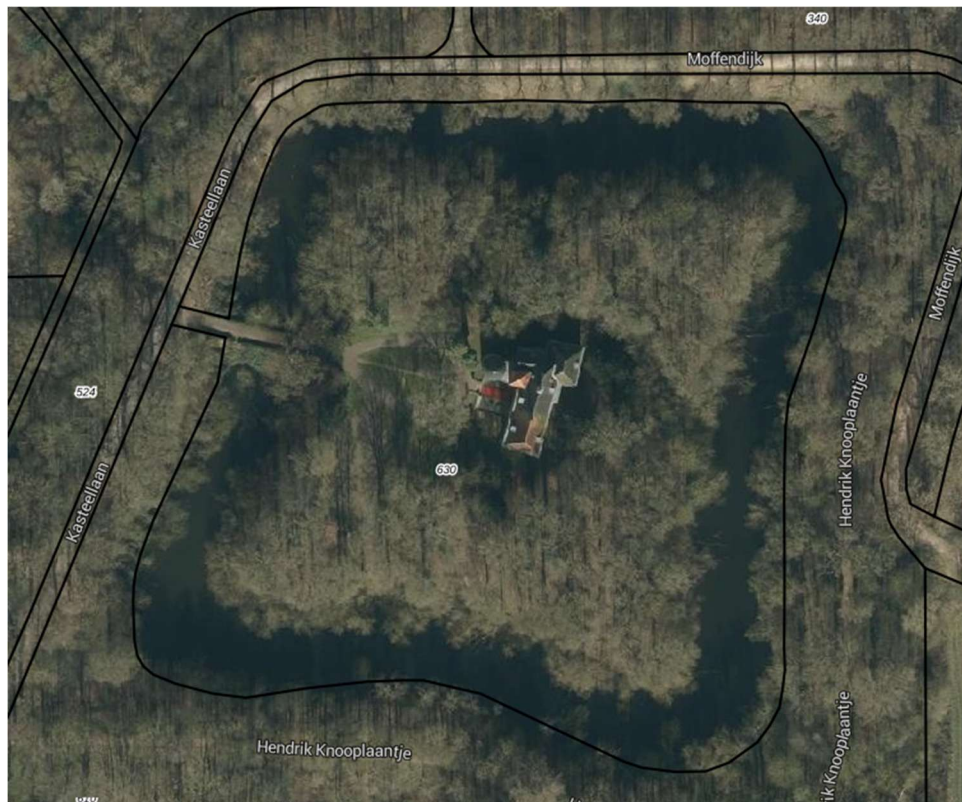
Kasteel Nederhemert is aangewezen als rijks-monument en daarmee een beschermd monument als bedoeld in de Erfgoedwet. De combinatie van monumentale allure, moderne voorzieningen, een groene en besloten ligging en de mogelijkheid om de kantooromgeving volledig naar eigen wens in te richten, maakt Kasteel Nederhemert tot een zeer bijzondere en representatieve werklocatie.

WILTONSTRAAT 38 - POSTBUS 314 - 3900 AH VEENENDAAL
T 0318 582150 - INFO@KENDES.NL - FACTUREN@KENDES.NL - WWW.KENDES.NL
66632838 - NL856639096B01

OP ALLE DIENSTVERLENING IS VAN TOEPASSING DE REGELING VOOR RENTMEESTERS 2020 VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN RENTMEESTERS WELKE OP VERZOEK WORDT TOEGEZONDEN.



Deze brochure heeft louter tot doel om potentiële huurders te informeren en ontslaat hen op geen enkele wijze van de eigen onderzoeksplicht. Hoewel deze brochure met uiterste zorgvuldigheid is samengesteld kunnen potentiële kopers hier geen rechten aan ontleen.



Algemeen

- Het kasteel is gelegen op perceel kadastraal bekend gemeente Zaltbommel, sectie C, nummer 630, groot 33.450 m² (zie bovenstaande weergave, kadastralekaart.com);
- Kasteel Nederhemert is een uniek rijksmonument en een bijzondere kantoorlocatie, gelegen in een prachtige, groene omgeving;
- Het kasteel is in eigendom van stichting Vrienden Der Geldersche kasteelen, onderdeel van Geldersch Landschap en Kasteelen;
- De te verhuren onroerende zaak betreft een kasteel, gelegen in de gemeente Zaltbommel. Het kasteel is gelegen aan de Kasteellaan 1, 5317 KX te Nederhemert;
- Het kasteel is gelegen bij het dorpje Nederhemert-Zuid, in de Bommelerwaard (provincie Gelderland);
- De totale oppervlakte bedraagt 950 m² aan VVO (Verhuurbaar Vloer Oppervlak), waarvan circa 700 m² VVO-kantoorruimte;
- Het kasteel beschikt over een prachtig park met een slotgracht met circa 30 parkeerplaatsen;
- De gestelde huurprijs voor het object betreft € 130.000,- (zeggende honderddertigduizend euro) per jaar excl. verschuldigde btw.

WILTONSTRAAT 38 - POSTBUS 314 - 3900 AH VEENENDAAL
T 0318 582150 - INFO@KENDES.NL - FACTUREN@KENDES.NL - WWW.KENDES.NL
66632838 - NL856639096B01

OP ALLE DIENSTVERLENING IS VAN TOEPASSING DE REGELING VOOR RENTMEESTERS 2020 VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN RENTMEESTERS WELKE OP VERZOEK WORDT TOEGEZONDEN.



Historie

Kasteel Nederhemert is gelegen aan een oude bocht van de Maas en kent een historie die teruggaat tot het einde van de 13e eeuw. Het oudste gedeelte van het huidige kasteel bestaat uit een rechthoekige woontoren, vermoedelijk gebouwd rond 1300. In 1310 wordt Jan van Hemert genoemd als eigenaar van de 'burgh te Hemert'. In dat jaar droeg hij het kasteel in leen op aan de hertog van Gelre.

In de 14e eeuw werd het kasteel meerdere malen uitgebreid. Rond de oorspronkelijke woontoren ontstond een ommuurde binnenplaats met onder andere een rechthoekige en een ronde hoektoren. Rond 1350 werd een ridderzaal met toegangspoort toegevoegd. In de 15e eeuw volgde de bouw van een zeshoekige toren. In 1480 werd het kasteel door inwoners van 's-Hertogenbosch verwoest, waarna het werd hersteld. In 1508 vond opnieuw een uitbreiding plaats.

Tijdens de Tachtigjarige Oorlog kreeg Kasteel Nederhemert een militaire functie en werd het uitgebouwd tot fort. Vanaf 1572 werden onder leiding van de toenmalige eigenaar Lubbert Torck versterkingen aangebracht. In 1588 werd de omwalling uitgebreid met vier bolwerken. Het kasteel werd in 1589 door Spaanse troepen ingenomen, waarna aan de zuidzijde een kleine omgrachte schans werd aangelegd. In 1590 werd het kasteel door prins Maurits heroverd. De gracht, de contouren van de voormalige omwalling en de zogenoemde Oude Schans zijn nog altijd in het landschap herkenbaar.

In de 18e eeuw nam het militaire belang van het fort af. Vanaf 1758 raakte het fort verder in verval en in 1767 werd het ontmanteld. Het kasteel bleef daarna voornamelijk als woonverblijf in gebruik. Aan het einde van de 19e eeuw werd het gebouw ingrijpend verbouwd tot een gerieflijk landhuis. Hierbij werd het onder andere gepleisterd en voorzien van kantelen en een bordes. In figuur 1 is het kasteel weergegeven in de staat van de 19e eeuw.

Figuur 1

Kasteel Nederhemert in de 19e eeuw





In 1944 werd Kasteel Nederhemert door brand grotendeels verwoest. Hierbij gingen ook een groot deel van de inboedel en de zeshoekige toren verloren, zie figuur 2. De overgebleven delen van het kasteel bleven vervolgens lange tijd als ruïne bestaan. De laatste bewoners verkochten het kasteel en het omliggende landschapspark aan de Nederlandse staat, waarna het geheel werd overgedragen aan het Geldersch Landschap en Geldersche Kastelen.

Figuur 2

Kasteel Nederhemert na de brand van 1944



Tussen 2001 en 2005 werd het kasteel gerestaureerd. Daarbij is het gebouw zoveel mogelijk teruggebracht naar zijn middeleeuwse verschijningsvorm. De voormalige vestingwerken rondom het kasteel en de Oude Schans zijn nog herkenbaar in het omliggende landschap. Het kasteel is tegenwoordig in gebruik als kantoor en slechts beperkt opengesteld voor publiek.

Oplevering

De verschillende kasteelkamers hebben ieder een eigen karakter en uitstraling en bieden volop mogelijkheden voor uiteenlopende vormen van werken. De ruimtes zijn geschikt voor onder meer samenwerken, vergaderen, overleg en solitair werken. De diversiteit aan ruimten maakt het mogelijk om een kantooromgeving te creëren die aansluit bij de identiteit, werkwijze en wensen van de toekomstige gebruiker.

Figuur 3

Werkruimtes



Het kasteel wordt momenteel leeg en zonder meubilair aangeboden (zie figuur 3). Dit biedt de toekomstige huurder de mogelijkheid om de kantoorruimten volledig naar eigen inzicht en huisstijl in te richten. Daarmee kan een eigentijdse, representatieve werkomgeving worden gerealiseerd, waarbij de monumentale kwaliteiten en bijzondere sfeer van het kasteel juist als onderscheidende elementen behouden blijven.

Het kasteel is omgeven door bos en bereikbaar via een eigen oprijlaan (figuur 4). De tuin en het kasteel worden door een slotgracht (figuur 5) omringd en zijn voorzien van afsluitbaar hekwerk, waardoor een besloten en representatief geheel ontstaat. De oorspronkelijke indeling en karakteristieke uitstraling zijn in belangrijke mate behouden gebleven.

Figuur 4

Oprijlaan omgeven door bos



Figuur 5

Slotgracht



WILTONSTRAAT 38 - POSTBUS 314 - 3900 AH VEENENDAAL

T 0318 582150 - INFO@KENDES.NL - FACTUREN@KENDES.NL - WWW.KENDES.NL

66632838 - NL856639096B01

OP ALLE DIENSTVERLENING IS VAN TOEPASSING DE REGELING VOOR RENTMEESTERS 2020 VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN RENTMEESTERS WELKE OP VERZOEK WORDT TOEGEZONDEN.



Bijzonderheden

- De kelders (figuur 6) van het kasteel herbergen een uniek Boheems plafond en vormen in de winter een favoriete plek voor vleermuizen. Vooral baard- en watervleermuizen en de gewone grootoorvleermuis en franjestaart komen hier voor.
- Drie ruimtes van het kasteel zijn tijdens de jaarlijkse Open Monumentendag voor het publiek (beperkt) geopend.
- Het kasteel is een officiële trouwlocatie van de gemeente Zaltbommel. De huurder heeft de mogelijkheid om huwelijksvoltrekkingen te faciliteren.

Figuur 6

Kelders



Ligging

Het kasteel ligt bij het dorpje Nederhemert-Zuid, vlakbij Heusden (figuur 7), in het landelijk gebied Bommelerwaard (provincie Gelderland). Het werd oorspronkelijk gebouwd op een oeverwal in de Doornwaard aan een oude bocht van de Maas, vlakbij Heusden.

Een strategische plek, omdat van hieruit zowel de Waal als de Bergse Maas te controleren waren. Sinds de Maas ten oosten van Nederhemert is afgedamd, stroomt er geen water meer door de Doornwaard. Nederhemert-Zuid werd zo afgesneden van Nederhemert-Noord. En met het graven van de Bergsche Maas in 1904 kwam het dorp min of meer op een eiland te liggen. Het is nu een prachtig schiereiland, met veel natuur en interessante cultuurhistorie. Het dorpje Nederhemert-Zuid telt circa 45 inwoners en heeft de status 'beschermde dorpsgezicht'. In de omgeving van het kasteel bevindt zich een 105 jaar oude speeltuin, monumentale boerderijen en verschillende historische woningen, zoals huize Wielestein, de oude pastorie. Ook is het een bekend wandelgebied. Het Klompenpad, het "Hamarithpad" van 10 km, loopt vlak langs het kasteel.



Figuur 7

Ligging kasteel Nederhemert, blauw gearceerd



Bereikbaarheid

Nederhemert-Zuid ligt in de Bommelerwaard, in het gebied tussen Waalwijk, 's-Hertogenbosch, Gorinchem en Zaltbommel. De locatie staat centraal tussen de A2 ('s-Hertogenbosch-Zaltbommel), de A27 (ter hoogte van Hank) en de A59 (tussen Waalwijk en 's-Hertogenbosch). Tussen Nederhemert-Noord en -Zuid vaart een veerpont.

Parkeren

Er is een grote parkeerplaats (figuur 8) aanwezig met 6 laadpunten voor elektrische auto's. De tuin en het kasteel zijn door een slotgracht omringd en voorzien van een af te sluiten hekwerk, zodat het een afgesloten geheel vormt.



Figuur 8

Parkeerplaatsen inclusief laadpaal



Oppervlakte

Het kasteel heeft een totaal verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) van circa 950 m², als volgt verdeeld:

Begane grond: ca. 318 m²

Eerste verdieping: ca. 330 m²

Tweede verdieping: ca. 43 m²

Derde verdieping: ca. 260 m²

Totaal: ca. 951 m²

Oppervlakte op basis van een, op verzoek aan te leveren, NEN 2580-meting. De tekeningen van kasteel Nederhemert zijn bijgevoegd als bijlage 2.

Voorzieningen

De kantoorruimten zijn goed afgewerkt. Er zijn onder andere de navolgende voorzieningen:

- Wifi;
- Verwarming/klimaatbeheersing;
- Akoestische plafonds;
- 4 vergaderruimtes;
- 6 laadpunten voor elektrische auto's;
- Buitenterras met 26 zitplekken;
- Keuken (figuur 9);
- Anti-kalk systeem;

Naast de kantoorkamers zijn er bergingen, een kluisruimte, hallen met trapopgangen, toilet-ruimtes, een doucheruimte (figuur 10) en een technische ruimte.

WILTONSTRAAT 38 - POSTBUS 314 - 3900 AH VEENENDAAL
T 0318 582150 - INFO@KENDES.NL - FACTUREN@KENDES.NL - WWW.KENDES.NL
66632838 - NL856639096B01

OP ALLE DIENSTVERLENING IS VAN TOEPASSING DE REGELING VOOR RENTMEESTERS 2020 VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN RENTMEESTERS WELKE OP VERZOEK WORDT TOEGEZONDEN.



Figuur 10





Bestemming

Per 1 januari 2024 is het nieuwe omgevingsplan van toepassing. Het nieuwe omgevingsplan vervangt alle bestemmingsplannen, milieubeheerplannen en andere ruimtelijke plannen. Het integreert verschillende regels voor bouwen, milieu en ruimte in één plan, waardoor procedures efficiënter worden. De oude bestemmingsplannen blijven geldig tot het moment dat het nieuwe omgevingsplan van kracht wordt en dienen uiterlijk 1 januari 2032 vervangen te zijn.

In het omgevingsplan "Omgevingsplan – Gemeente Zaltbommel" zijn de volgende voorbeschermingsregels opgenomen:

- Voorbeschermingsregels grondwaterkwaliteit – gemeente Zaltbommel
- Voorbeschermingsregels hyperscale datacentra

Het perceel **Nederhemert sectie C nummer 630** bevindt zich in het bestemmingsplan "Buitengebied Zaltbommel", (bijlage 1). Vastgesteld op 17 september 2014. Het perceel bezit de **enkelbestemmingen**:

- Cultuur en ontspanning
- Natuur
- Verkeer

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie 0
- Waarde – Archeologie 1
- Waarde – Beschermd dorpsgezicht
- Waterstaat – Waterstaatkundige functie

Aanduiding:

- Bouwvlak

Gebiedsaanduiding:

- Other: ehs - natuur

Maatvoeringen:

- Maximum bouwhoogte: 25 m

Het object (kasteel Nederhemert) heeft de bestemming cultuur en ontspanning. De regels schrijven voor dat de locatie onder andere bestemd is voor het gebruik als:

- Kantoor- en expositiefuncties;
- Dagrecreatie;
- De instandhouding en ontwikkeling van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden;
- In de bestemming zijn bedrijfswoningen niet toegestaan.

Doelgroep

Het kasteel biedt een unieke kans voor een ondernemer in de (zakelijke) dienstverlening, die op zoek is naar een eigen kantoorpand en zich wil onderscheiden. Er zijn weinig plekken in Nederland die zo tot de verbeelding zullen spreken. Een zeer representatief kantoor waar door de bijzondere indeling, de moderne voorzieningen en de prachtige omgeving een unieke werkomgeving is gecreëerd. De uitstraling naar uw medewerkers, cliënten en de buitenwereld zal overweldigend zijn.



HUURDETAILS:

Huurprijs

Huurprijs is € 130.000,- exclusief btw per jaar.

Indexering

Jaarlijkse indexering voor het eerst één jaar na huuringangsdatum op basis van de consumentenprijsindex reeks "alle huishoudens" samengesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (2025=100).

Opleverdatum

Aanvaarding kan in overleg geschieden.

Huurperiode

Huurperiode is 5 + 5 jaar.

Overeenkomst

Volgens het model van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ-model februari 2025, artikel 7:230a BW kantoor- en overige bedrijfsruimten) met de bijbehorende algemene bepalingen en nodige aanvullingen.

Zekerheidstelling

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen uit deze overeenkomst dient een zekerheid gesteld te worden ter grootte van een betalingsverplichting (inclusief btw) van drie maanden.

Huurbetaling

Huurbetaling per kwartaal vooruit door middel van een automatische incasso.

Omzetbelasting

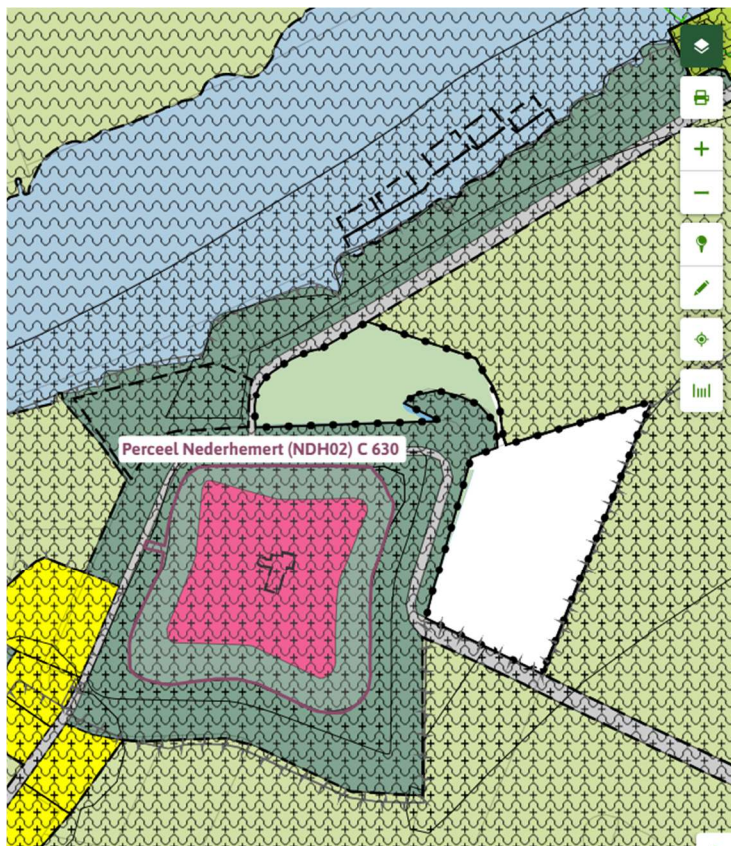
Indien huurder niet aan 90%-criterium voldoet, zal ervan rechtswege sprake zijn van een van omzetbelasting vrijgestelde verhuur. Alsdan wordt de overeengekomen kale huurprijs exclusief omzet-belasting, zodanig verhoogd dat het voor verhuurder ontstane financiële nadeel wordt gecompenseerd.

Voorbehoud

Een en ander geschiedt onder aanvaarding en uitdrukkelijk voorbehoud goedkeuring eigenaar.

De verhuur geschiedt in collegiale samenwerking met Klotz Bedrijfshuisvesting **013-8200100**.

BIJLAGE 1



Buitengebied Zaltbommel

bestemmingsplan - Zaltbommel

meer documentkenmerken ▼

vastgesteld 17-09-2014 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen Bijlagen Gerelateerd Ove

Toelichting Q

Bestemmingen (7)

Cultuur en ontspanning >

Natuur >

Verkeer >

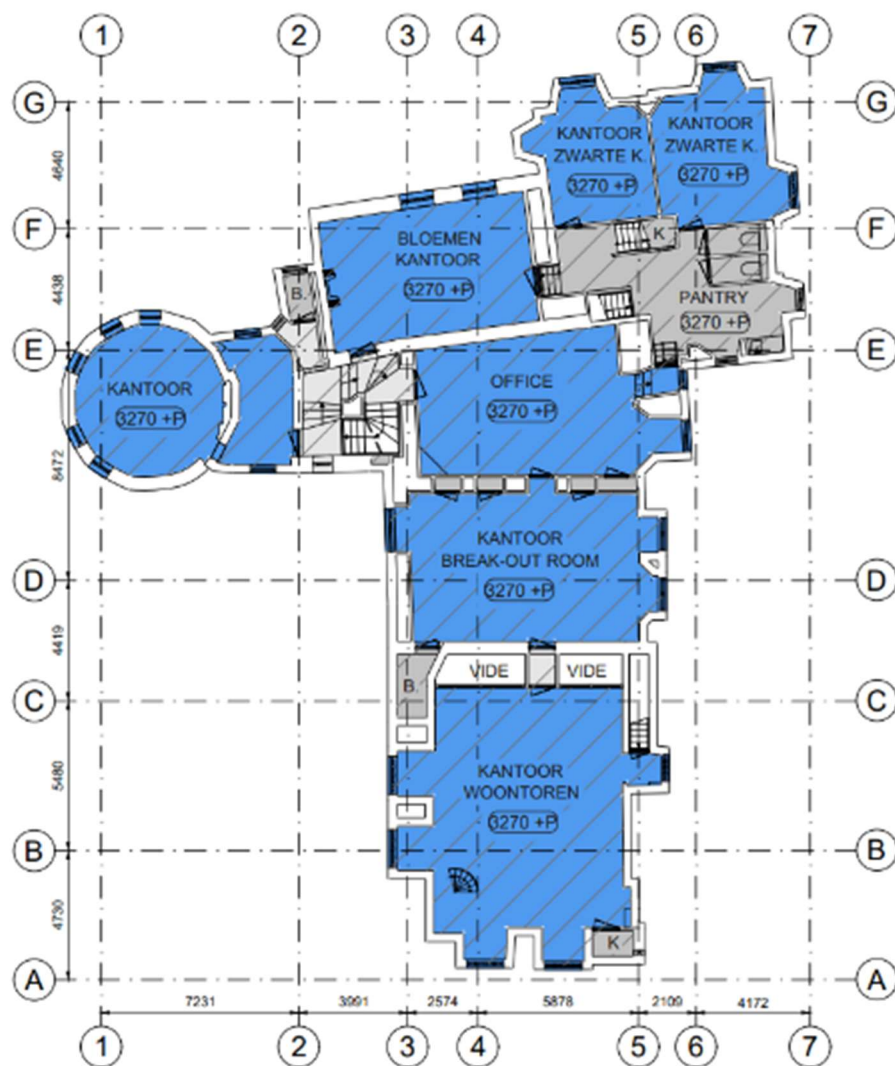
Waarde - Archeologie 0 >

Waarde - Archeologie 1 >

Waarde - Beschermd dorpsgezicht >

Waterstaat - Waterstaatkundige functie >

BIJLAGE 2



Kasteellaan 1, Nederhemert Eerste verdieping

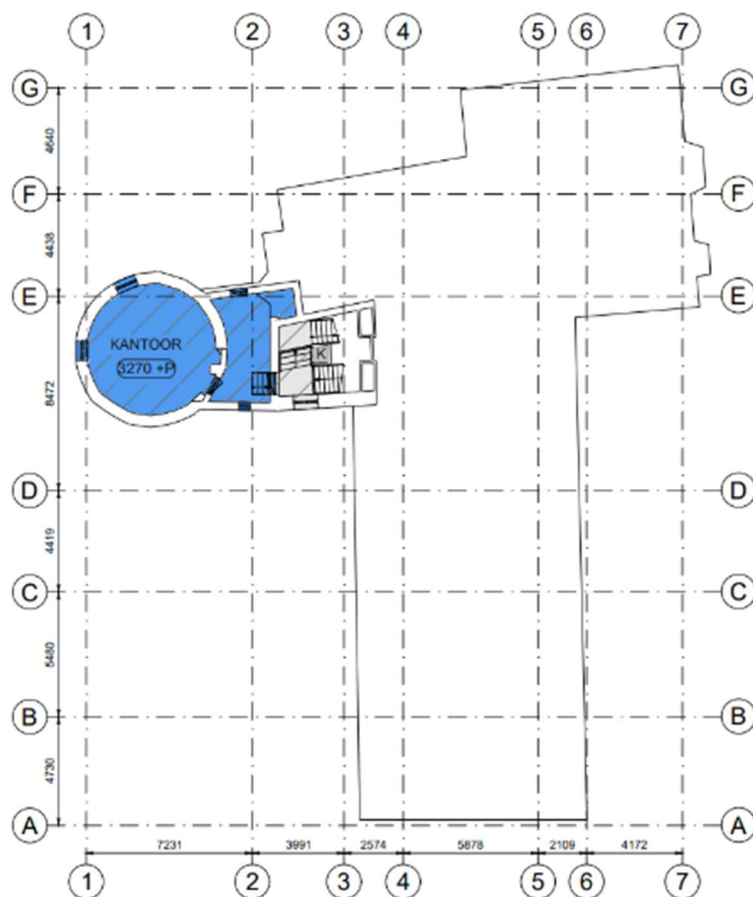
Kantoor	Bedrijfsruimte	Verkeersruimte	Toilet, - facilitaire, - tech.
VVO 280 m2	VVO 0,00 m2	VVO 12,4 m2	VVO 37,9 m2
EB & GGB	Hoogte tot spant	Hoogte tot plafond	

Tekening type A: gebouw op locatie gecontroleerd

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

WILTONSTRAAT 38 - POSTBUS 314 - 3900 AH VEENENDAAL
T 0318 582150 - INFO@KENDES.NL - FACTUREN@KENDES.NL - WWW.KENDES.NL
66632838 - NL856639096B01

OP ALLE DIENSTVERLENING IS VAN TOEPASSING DE REGELING VOOR RENTMEESTERS 2020 VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN RENTMEESTERS WELKE OP VERZOEK WORDT TOEGEZONDEN.



Kasteellaan 1, Nederhemert
Tweede verdieping

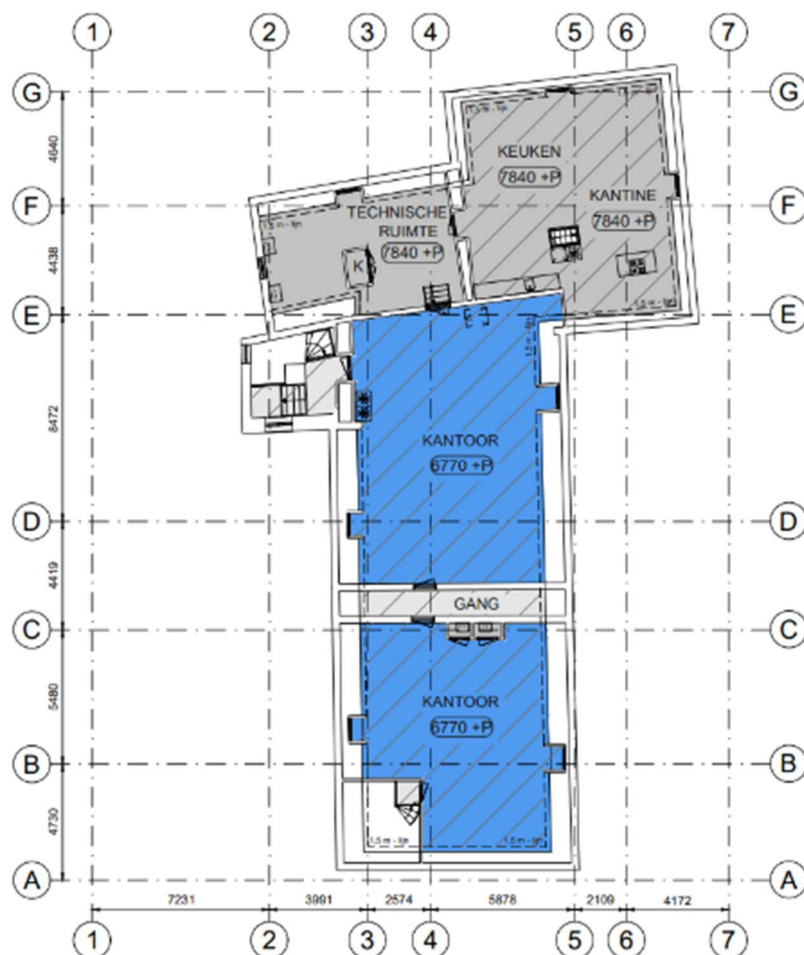
Kantoor	Bedrijfsruimte	Verkeersruimte	Toilet,- facilitaire,- tech.
VVO 37,9 m ²	VVO 0,00 m ²	VVO 5,04 m ²	VVO 0,47 m ²
EB & GGB	Hoogte tot spant	Hoogte tot plafond	

Tekening type A - gebouw op locatie ongetoetst

Aan de afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend © www.zibber.nl

WILTONSTRAAT 38 - POSTBUS 314 - 3900 AH VEENENDAAL
T 0318 582150 - INFO@KENDES.NL - FACTUREN@KENDES.NL - WWW.KENDES.NL
66632838 - NL856639096B01

OP ALLE DIENSTVERLENING IS VAN TOEPASSING DE REGELING VOOR RENTMEESTERS 2020 VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN RENTMEESTERS WELKE OP VERZOEK WORDT TOEGEZONDEN.



Kasteellaan 1, Nederhemert
Derde verdieping

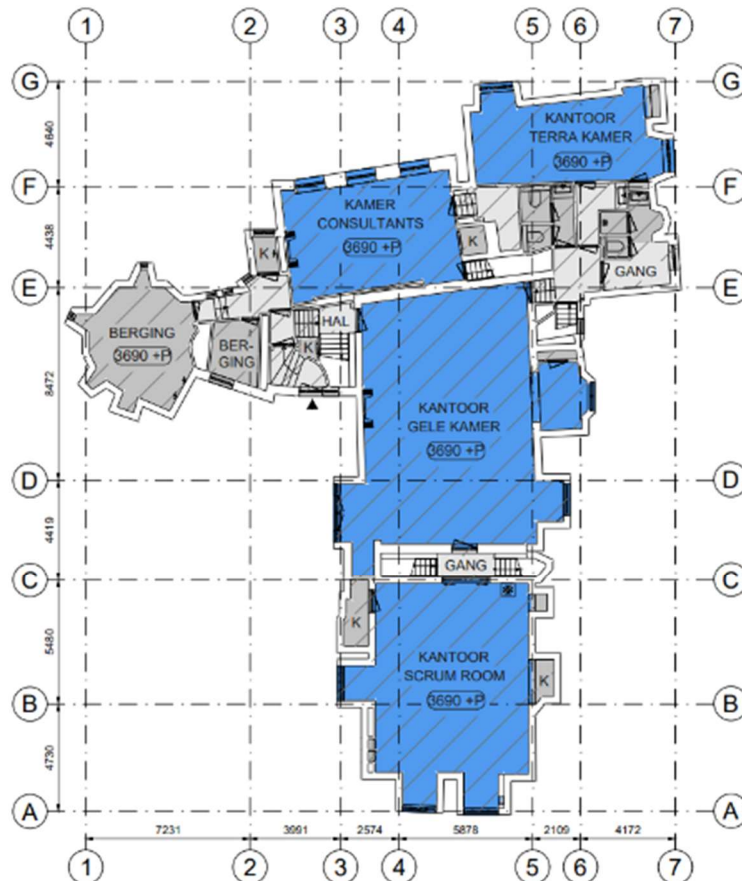
	Kantoor		Bedrijfsruimte		Verkeersruimte		Toilet,- facilitaire,- tech.
	VVO 144 m ²		VVO 0,00 m ²		VVO 15,4 m ²		VVO 68,3 m ²
	EB & GGB		Hoogte tot spant		Hoogte tot plafond		

Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd

Aan de plattgronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl

WILTONSTRAAT 38 - POSTBUS 314 - 3900 AH VEENENDAAL
T 0318 582150 - INFO@KENDES.NL - FACTUREN@KENDES.NL - WWW.KENDES.NL
66632838 - NL856639096B01

OP ALLE DIENSTVERLENING IS VAN TOEPASSING DE REGELING VOOR RENTMEESTERS 2020 VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN RENTMEESTERS WELKE OP VERZOEK WORDT TOEGEZONDEN.



Kasteellaan 1, Nederhemert Begane grond

Kantoor	Bedrijfsruimte	Verkeersruimte	Toilet,- facilitaire,- tech.
VVO 230 m2	VVO 0,00 m2	VVO 38,9 m2	VVO 48,7 m2
EB & GGB	Hoogte tot spant	Hoogte tot plafond	

Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd

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

WILTONSTRAAT 38 - POSTBUS 314 - 3900 AH VEENENDAAL
T 0318 582150 - INFO@KENDES.NL - FACTUREN@KENDES.NL - WWW.KENDES.NL
66632838 - NL856639096B01

OP ALLE DIENSTVERLENING IS VAN TOEPASSING DE REGELING VOOR RENTMEESTERS 2020 VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN RENTMEESTERS WELKE OP VERZOEK WORDT TOEGEZONDEN.



Kasteellaan 1, Nederhemert Souterrain

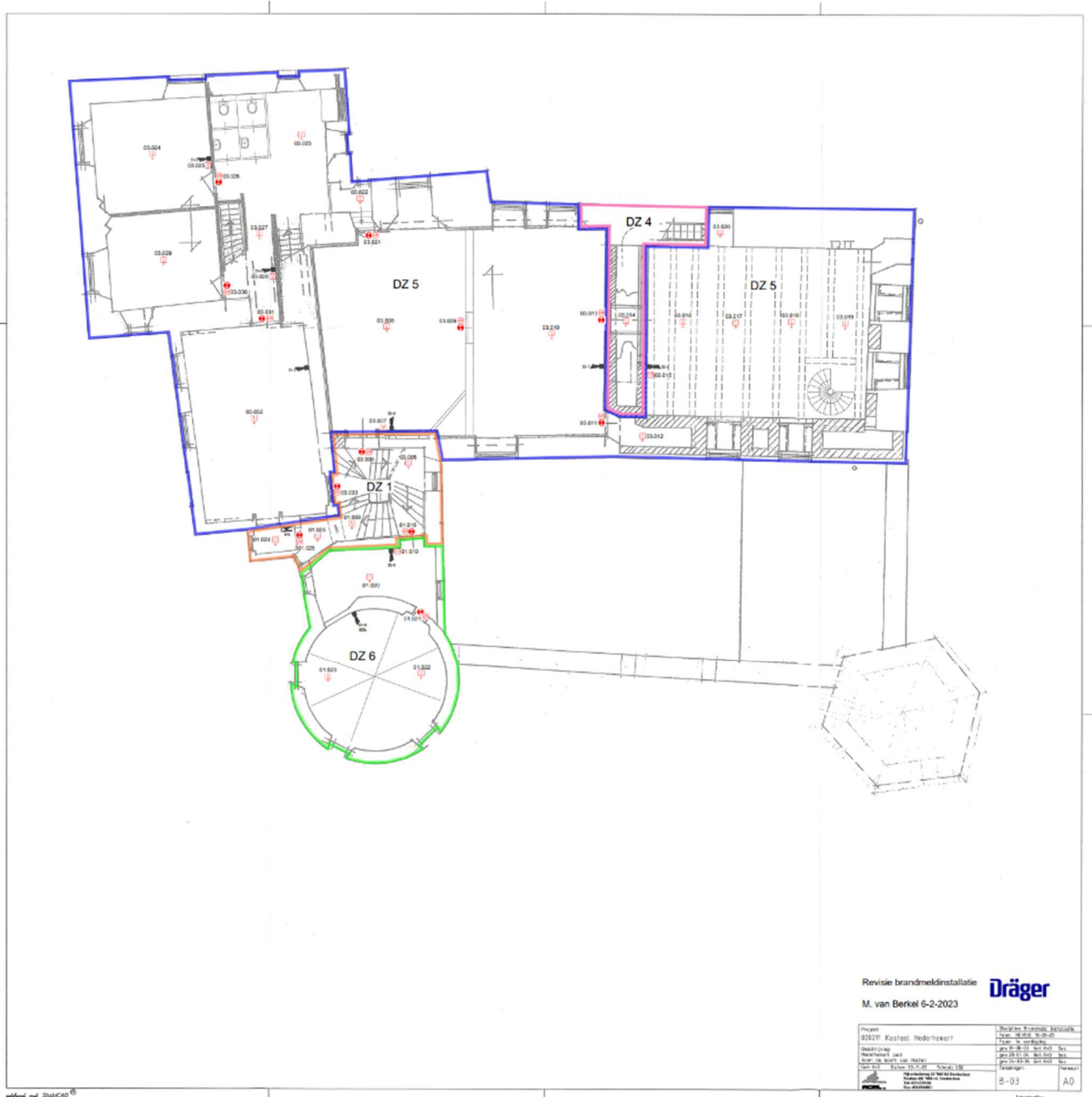
Kantoor	Bedrijfsruimte	Verkeersruimte	Toilet, - facilitaire, - tech.
VVO 0,00 m ²	VVO 0,00 m ²	VVO 0,00 m ²	VVO 248 m ²
EB & GGB	Hoogte tot spant	Hoogte tot plafond	

Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd

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

WILTONSTRAAT 38 - POSTBUS 314 - 3900 AH VEENENDAAL
T 0318 582150 - INFO@KENDES.NL - FACTUREN@KENDES.NL - WWW.KENDES.NL
66632838 - NL856639096B01

OP ALLE DIENSTVERLENING IS VAN TOEPASSING DE REGELING VOOR RENTMEESTERS 2020 VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN RENTMEESTERS WELKE OP VERZOEK WORDT TOEGEZONDEN.



WILTONSTRAAT 38 - POSTBUS 314 - 3900 AH VEENENDAAL
T 0318 582150 - INFO@KENDES.NL - FACTUREN@KENDES.NL - WWW.KENDES.NL
66632838 - NL856639096B01

OP ALLE DIENSTVERLENING IS VAN TOEPASSING DE REGELING VOOR RENTMEESTERS 2020 VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN RENTMEESTERS WELKE OP VERZOEK WORDT TOEGEZONDEN.

