

**TE HUUR**  
**€ 16.666,- PER MAAND**



**VAN HEEMSTRAWEG 32**  
**BENEDEN-LEEUWEN**

**BEDRIJFSRUIMTE**



**Rozenhage Makelaardij**  
TEL. 0344 67 35 67  
info@rozenhage.nl  
www.rozenhage.nl



## ROYALE BEDRIJFSRUIMTE

Op zoek naar een royale bedrijfsruimte in Beneden-Leeuwen?

Dit object, gelegen op het terrein de Van Heemstraweg 32A met inrit via de Nijverheidsstraat in Beneden-Leeuwen, gebouwd in 2001 biedt deze mogelijkheid. De bedrijfshal heeft een oppervlak van circa 3.900 m<sup>2</sup> met kantoorruimte, ruime kleed- en toiletruimte en meerdere overheaddeuren.

Deelverhuur vanaf circa 1.350 m<sup>2</sup> is bespreekbaar.

Met een vrije hoogte van 5,5 meter, 5 overheaddeuren en veel lichtinval is diverse bedrijvigheid mogelijk.

Wanneer u meer ruimte nodig heeft dan de beschikbare 3.900 m<sup>2</sup> op deze locatie, dan is op naastgelegen pand van circa 1.700 m<sup>2</sup> beschikbaar (Nijverheidsweg 20-04).



Van Heemstraweg 32, Beneden-leeuwen

## KENMERKEN

ligging	bedrijventerrein
bestemming	bedrijfsruimte
bouwjaar	2001

oppervlakte bedrijfsruimte	circa 3900 m <sup>2</sup>
oppervlakte kantoor/kantine	circa 68 m <sup>2</sup>
aantal verdiepingen	1
vrije hoogte	580 cm
vrije overspanning	36 m
vloerbelasting	1000 kg/m <sup>2</sup>

huurprijs	€ 16.666,- per maand excl BTW
-----------	-------------------------------

# OMSCHRIJVING VAN HET OBJECT

Op zoek naar een royale bedrijfsruimte in Beneden-Leeuwen?

Dit object, gelegen op het terrein de Van Heemstraweg 32A met inrit via de Nijverheidsstraat in Beneden-Leeuwen, gebouwd in 2001 biedt deze mogelijkheid. De bedrijfshal heeft een oppervlak van circa 3.900 m<sup>2</sup> met kantoorruimte, ruime kleed- en toiletruimte en meerdere overheaddeuren.

Deelverhuur vanaf circa 1.350 m<sup>2</sup> is bespreekbaar.

Met een vrije hoogte van 5,5 meter, 5 overheaddeuren en veel lichtinval is diverse bedrijvigheid mogelijk.

Wanneer u meer ruimte nodig heeft dan de beschikbare 3.900 m<sup>2</sup> op deze locatie, dan is op naastgelegen pand van circa 1.700 m<sup>2</sup> beschikbaar (Nijverheidsweg 20-04).

## INDELING:

**BEGANE GROND:** via de personeelsdeur in de hoek van het pand bevindt zich een ruime entree met was-, kleedruimte, aparte toiletgroep, trap naar de 1e verdieping en toegang tot de bedrijfshal. De bedrijfshal heeft in het midden van het dak een lichtstraat over de volledige lengte met een aparte overheaddeur en loopdeur.

Te **VERDIEPING:** een kantoor van circa 22,5 m<sup>2</sup> aanwezig met zicht op de bedrijfshal en een ruime kantine van circa 45,5 m<sup>2</sup> met pantry.

## ALGEMENE INFORMATIE:

- bedrijfshal circa 3900 m<sup>2</sup> v.v.o.
- deelverhuur vanaf circa 1.350 m<sup>2</sup> is bespreekbaar.
- kantoor/kantineruimten circa 68 m<sup>2</sup> v.v.o.
- doorrijhoogte: 4 meter
- stroomvoorziening: 3x 80 A
- vloerbelasting 1000 kg/m<sup>2</sup>
- vrije hoogte 5,80 meter
- vrije overspanning 36 meter

## BESTEMMING:

Voor deze bedrijfsruimte geldt een bestemming 'Bedrijventerrein' 2 t/m categorie 3.2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen. Deze staat is op te vragen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Twijfelt u of de bestemming voldoet bij uw ondernemingsplannen? Neemt u dan contact op met het omgevingsloket van de gemeente West Maas en Waal.

## PARKEREN:

Aan de Nijverheidsstraat is een aparte parkeerplaats aanwezig welke in overleg bij te huren is.

## BEREIKBAARHEID:

Beneden-Leeuwen ligt centraal gelegen in het land van West Maas en Waal en is uitstekend bereikbaar met goede verbindingen naar diverse grote steden. Zo bereikt u binnen enkele autominuten de snelweg A15 (Rotterdam - Bommel) en in circa 20 autominuten via de N322 steden als Nijmegen en Arnhem. Ook is er op loopafstand een busstation met verbindingen naar onder andere Tiel en Nijmegen.

## HUURPRIJS EN HUURPERIODE:

- huurprijs € 16.666,- per maand (€ 200.000,- per jaar)
- servicekosten nader te bepalen voor o.a. water, elektra en onderhoud
- beschikbaar vanaf: in overleg, circa 29-02-2024
- NVM contract op basis van het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ)
- huurperiode minimaal drie (3) jaar met evenredig aantal optie jaren
- opzegtermijn à 12 maanden
- waarborgsom of bankgarantie ter grootte van drie (3) maanden huur te verhogen met servicekosten en omzetbelasting

## BIJZONDERHEDEN:

- royale bedrijfsruimten met kantoorruimte
- aanvaarding na gunning opdrachtgever



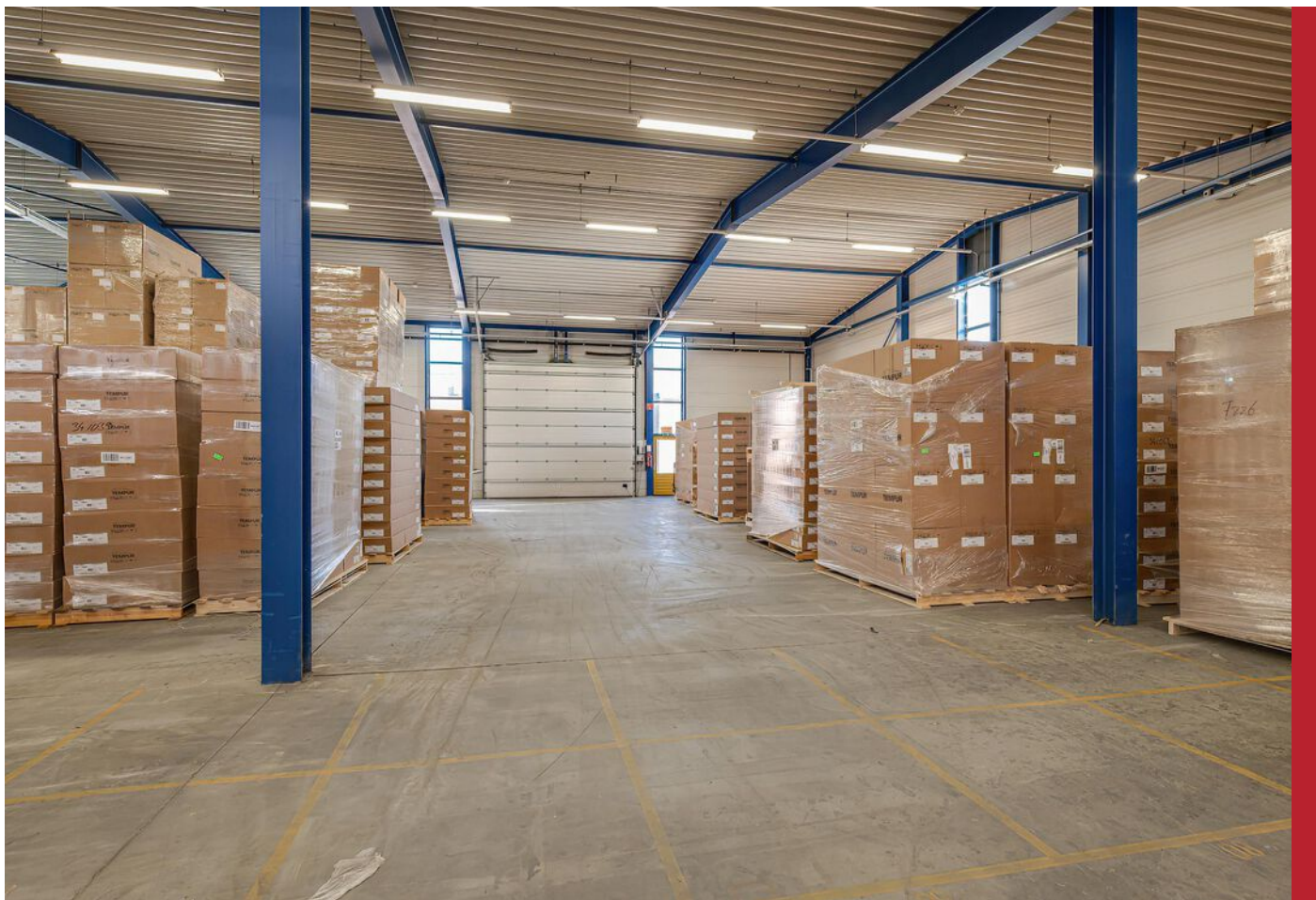






van Heemstraweg 32, Beneden-Leeuwen









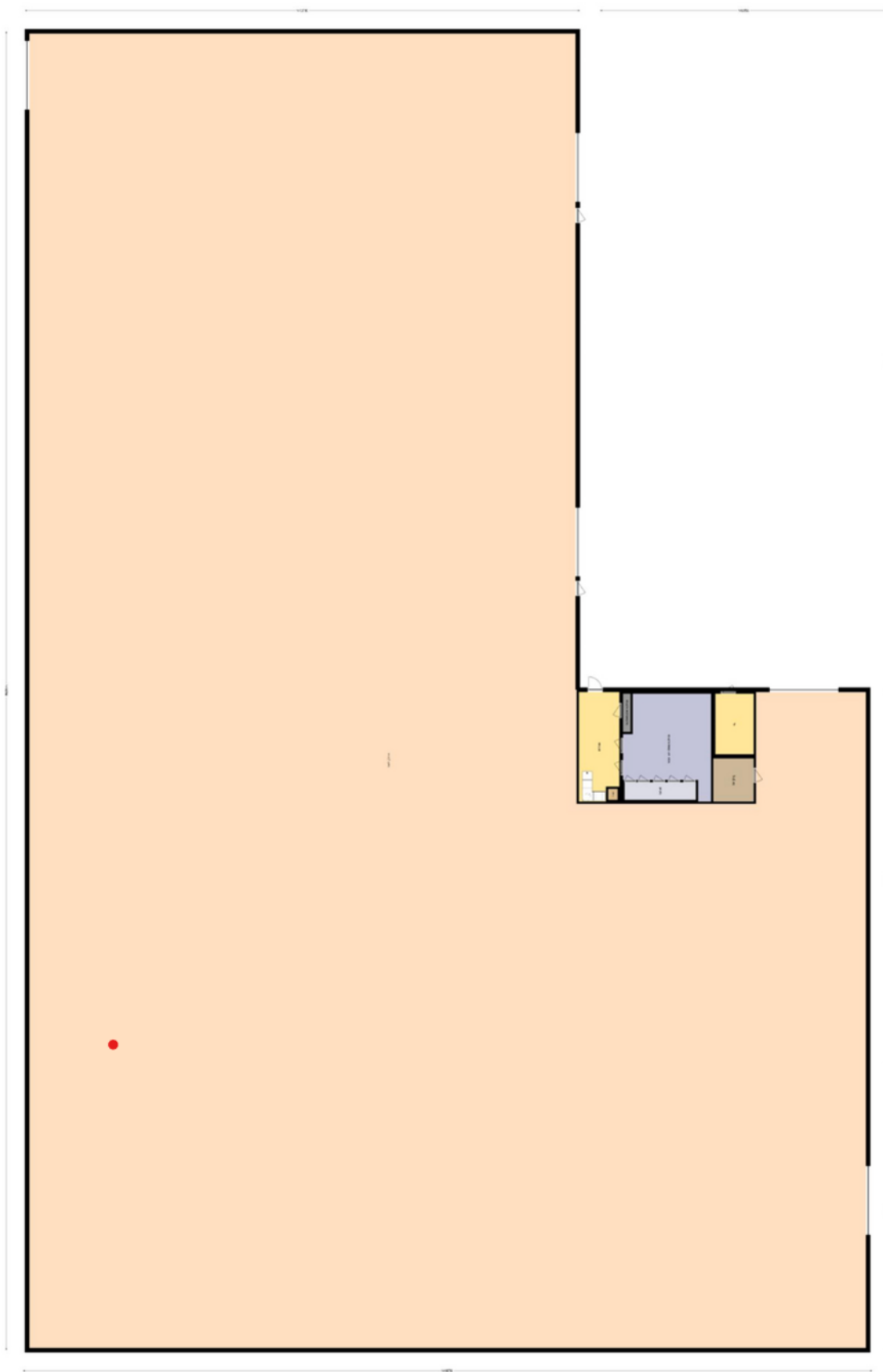
van Heemstraweg 32, Beneden-Leeuwen







# PLATTEGROND BEDRIJFSHAL



van Heemstraweg 32, Beneden-Leeuwen




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

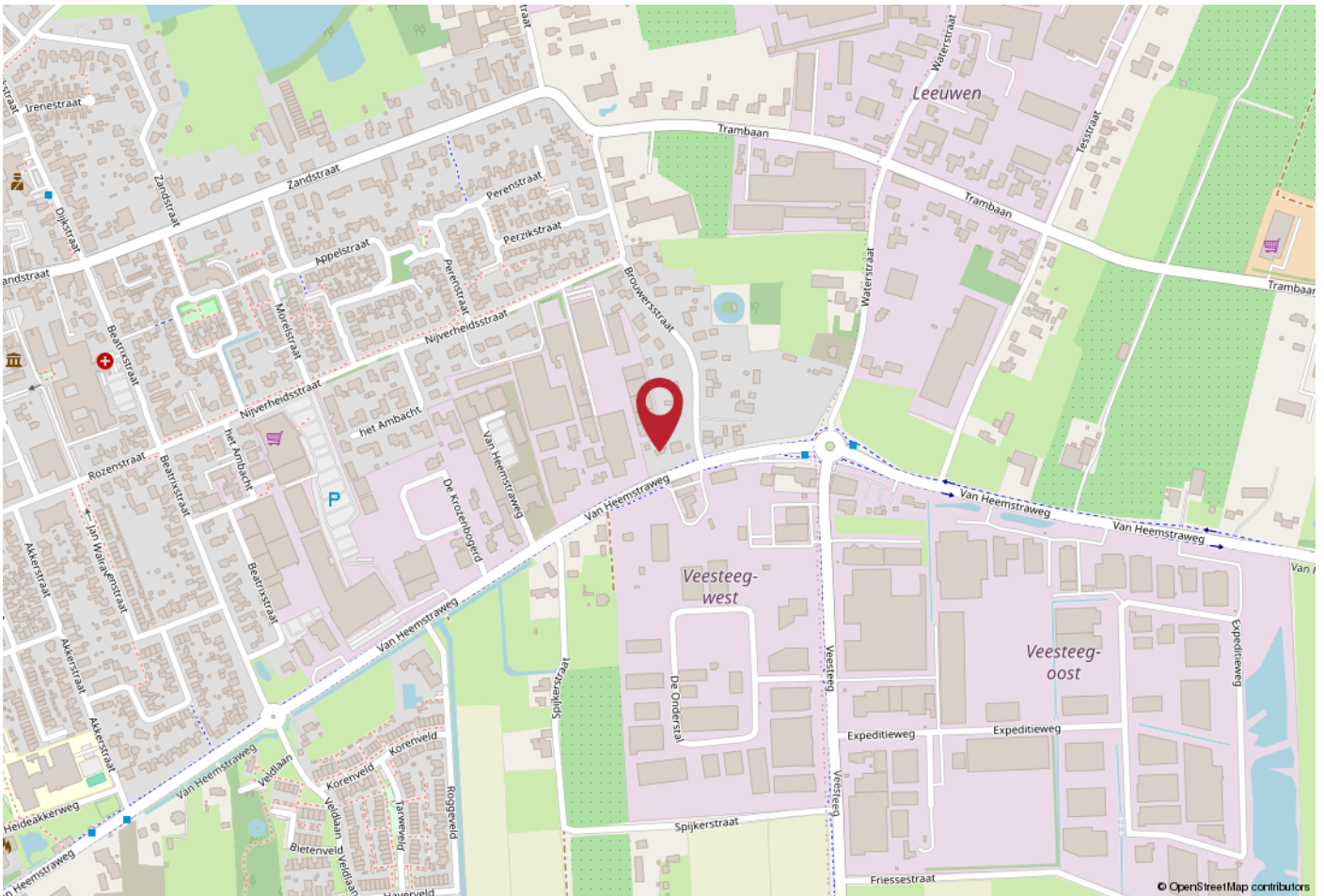
Uw referentie: 6658 KH 32A ev ea



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 juni 2020 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Wamel Sectie G Perceel 453</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	---	---

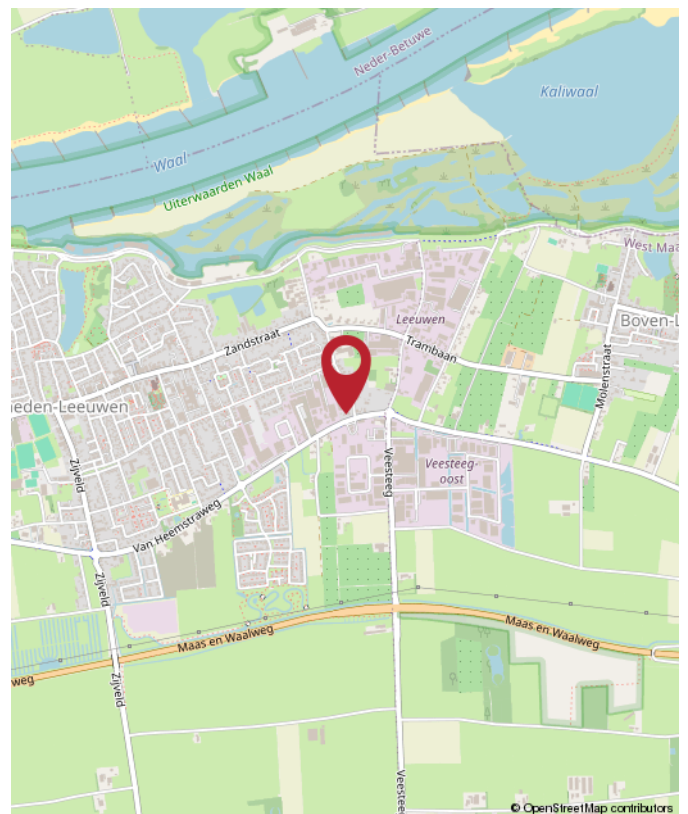


## LOCATIE OP DE KAART



## WERKT U HIER BINNENKORT?

Beneden-Leeuwen ligt centraal gelegen in het land van West Maas en Waal en is uitstekend bereikbaar met goede verbindingen naar diverse grote steden. Zo bereikt u binnen enkele autominuten de snelweg A15 (Rotterdam - Bemmelen) en in circa 20 autominuten via de N322 steden als Nijmegen en Arnhem. Ook is er op loopafstand een busstation met verbindingen naar onder andere Tiel en Nijmegen.



van Heemstraweg 32, Beneden-Leeuwen



**Jan Pieter van Woekom**  
M Register Makelaar & Taxateur RM RT GZV



**Christian Lijs**  
Vastgoedadviseur



**Rutger van der Zaag**  
Taxatie-assistent



**Jennifer van Ooijen**  
Commercieel medewerker



**Auke Hamers**  
Office Manager



**Saar**  
Onze Kantoorchond

## Krijg een steengoede fundering om uw (bedrijfs)ambities en financiële doelen te halen!

Rivierenland: onze trots. De plek die wij vooruit willen helpen met behulp van vastgoed. En waar de één beton ziet, ziet u ruimte voor groei. Uw eigen plek waar u uw dromen als ondernemer kunt waarmaken of als ontwikkelaar/belegger rendement uit uw panden kunt halen. Altijd met liefde voor onze regio én denkend aan grotere dingen.

Met de juiste aanpak en zorg voor uw zakelijk vastgoed leggen wij de fundering om uw (bedrijfs)ambities waar te maken. Wij helpen u de beste vastgoedkeuzes te maken dankzij ons realistische en nuchtere advies. Zo kunt u met volle kracht vooruit om aan uw toekomst te werken.

Wat kunnen wij voor u betekenen?



**Rozenhage Makelaardij**  
Grotebrugse Grintweg 50  
4005 AJ Tiel

TEL. 0344 67 35 67  
info@rozenhage.nl  
www.rozenhage.nl

Aangesloten bij:



vastgoedcert  
gecertificeerd





## INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Deze brochure is met de meest grote zorgvuldigheid samengesteld en dient ter indicatie van het object.  
Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

**Rozenhage Makelaardij**  
**Grotebrugse Grintweg 50**  
**4005 AJ Tiel**

TEL. 0344 67 35 67  
info@rozenhage.nl  
www.rozenhage.nl

