

TE KOOP

€ 210.000,- V.O.N.



EXPEDITIEWEG 22 04
BOVEN-LEEUVEN

BEDRIJFSRUIMTE



Rozenhage Makelaardij

TEL. 0344 67 35 67

info@rozenhage.nl

www.rozenhage.nl

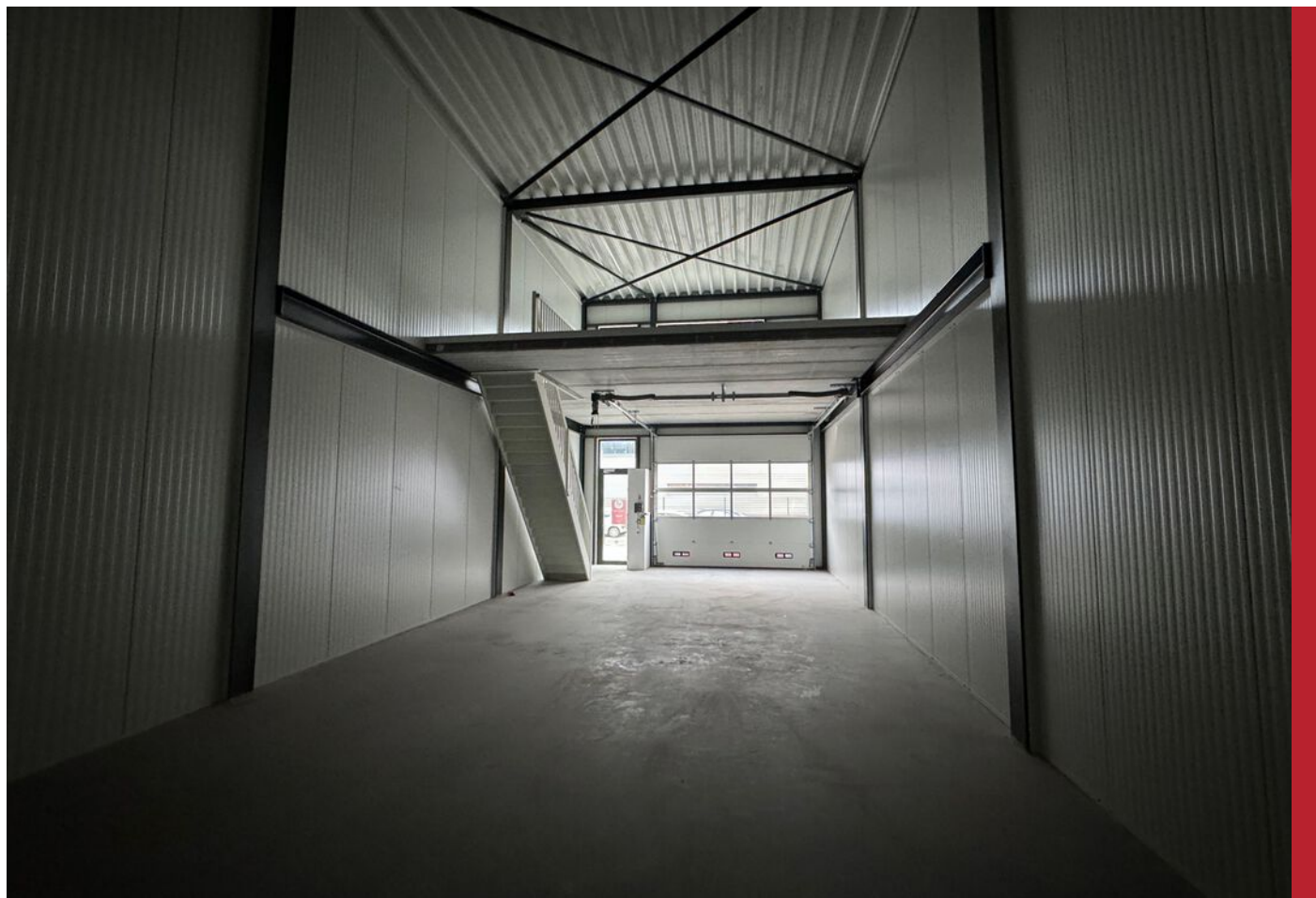
UNITS MET KANTOORRUIMTE

NIEUWBOUW BEDRIJFSUNITS MET KANTOORRUIMTE IN BOVEN LEEUWEN

Eind 2023 is dit mooie, nieuwe
bedrijfsverzamelgebouw op het bedrijventerrein
Veesteeg in Boven-Leeuwen opgeleverd.

Dit bedrijfsgebouw zal bestaan uit 16 bedrijfsunits.
Waarvan er 4 beschikbaar zijn voor de verkoop.
De bedrijfsunits zijn naar eigen wens af te bouwen
en in te delen.

Voor een bezichtiging en of vragen kunt u bellen
met kantoor 0344-673567 of per mail
info@rozenhage.nl



Expeditiweg 22 04, Boven-leeuwen





KENMERKEN

ligging	bedrijventerrein Veesteeg in Boven-Leeuwen
---------	--

bestemming	Bedrijventerrein - 3
------------	----------------------

bouwjaar	2023
----------	------

oppervlakte	vanaf 100 m ²
-------------	--------------------------

aantal verdiepingen	2
---------------------	---

vrije hoogte	7.00 meter
--------------	------------

aantal parkeerplaatsen	3
------------------------	---

verkoopprijs vanaf	€ 210.000 vrij op naam excl. BTW
--------------------	----------------------------------

OMSCHRIJVING VAN HET OBJECT

Elke unit heeft een totale oppervlakte van circa 160 m² / 180m² waarvan circa 100 m² / 123 m² op de begane grond en circa 50/60 m² op de verdieping. Door de toepassing van een gedeeltelijke verdiepingsvloer heeft een zeer groot gedeelte van de begane grond van elke unit een vrije hoogte van ruim 7 meter!

Door het gebruik van veel glas aan de voorgevel van de units in combinatie met moderne onderhoudsvriendelijke gevelbekleding krijgen de units een zeer stijlvolle en eigentijdse uitstraling, daardoor zijn de panden geschikt voor een zeer brede doelgroep.

De panden zijn tevens zeer geschikt als beleggingspand.

INDELING:

Begane grond: bestaat uit een ruime bedrijfshal met elektrisch bedienbare roldeur en zelfsluitende glazen deur en een trapopgang naar 1e verdieping. 1e verdieping: bestaat uit een halve verdiepingsvloer met balustrade. Op aanvraag is deze vloer uit te breiden tot een hele verdiepingsvloer.

ALGEMENE INFORMATIE:

Unit 3; circa 100 m² begane grond en 50 m² op de verdieping. Vraagprijs € 210.000,- kosten koper, excl BTW

Unit 4; circa 100 m² begane grond en 50 m² op de verdieping.

Vraagprijs € 210.000,- vrij op naam, excl BTW

Unit 5; circa 100 m² begane grond en 50 m² op de verdieping.

Vraagprijs € 210.000,- vrij op naam, excl BTW

Unit 11; circa 123 m² begane grond en 60 m² op de verdieping.

Vraagprijs € 229.000,- vrij op naam, excl BTW

PARKEREN

Iedere tussenunit wordt geleverd met 1 vaste parkeerplek voor de deur en 2 parkeerplekken aan de zijkant van het pand.

BESTEMMINGSPLAN

Voor deze bedrijfsruimte / kantoorruimte geldt een bestemming 'Bedrijventerrein - 3'. Deze bestemming is bestemd voor:

- het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorie 2 t/m 3.2 van de Lijst van bedrijven, met uitzondering van geluidzoneringsplichte inrichtingen. Deze 'Lijst van bedrijven' is op te vragen bij de gemeente Druten.

BEREIKBAARHEID

Boven-Leeuwen ligt centraal gelegen in het land van West Maas en Waal welke zich bevindt tussen Druten en Beneden-Leeuwen in de provincie Gelderland en is uitstekend bereikbaar met goede verbindingen naar diverse grote steden. Zo bereikt u binnen enkele autominuten de snelweg A15 (Rotterdam - Keulen) 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.

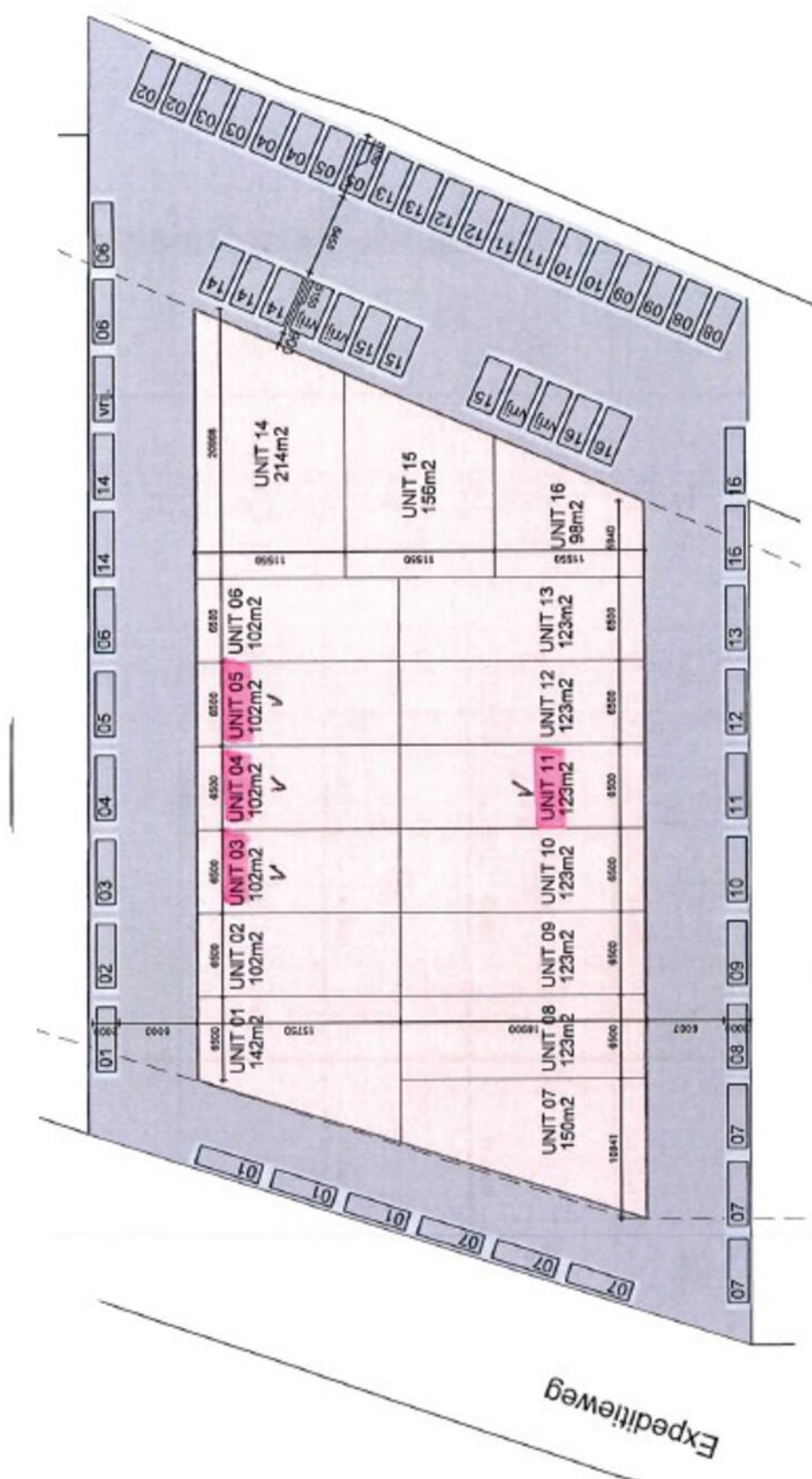
OPLEVERINGSNIVEAU

- De units worden casco opgeleverd
- hoogwaardige bouwmethode
- elektrisch bedienbare roldeur
- zelfsluitende glazen deur
- veel raampartijen
- gedeeltelijke verdiepingsvloer
- cement dekvloer op de verdieping
- monolithische afgewerkte betonvloer op de begane grond
- cement dekvloer op de verdieping;
- meterkast met voorbereidingen voor elektra en water;
- goede isolatiewaarden;
- glasvezelinternet.

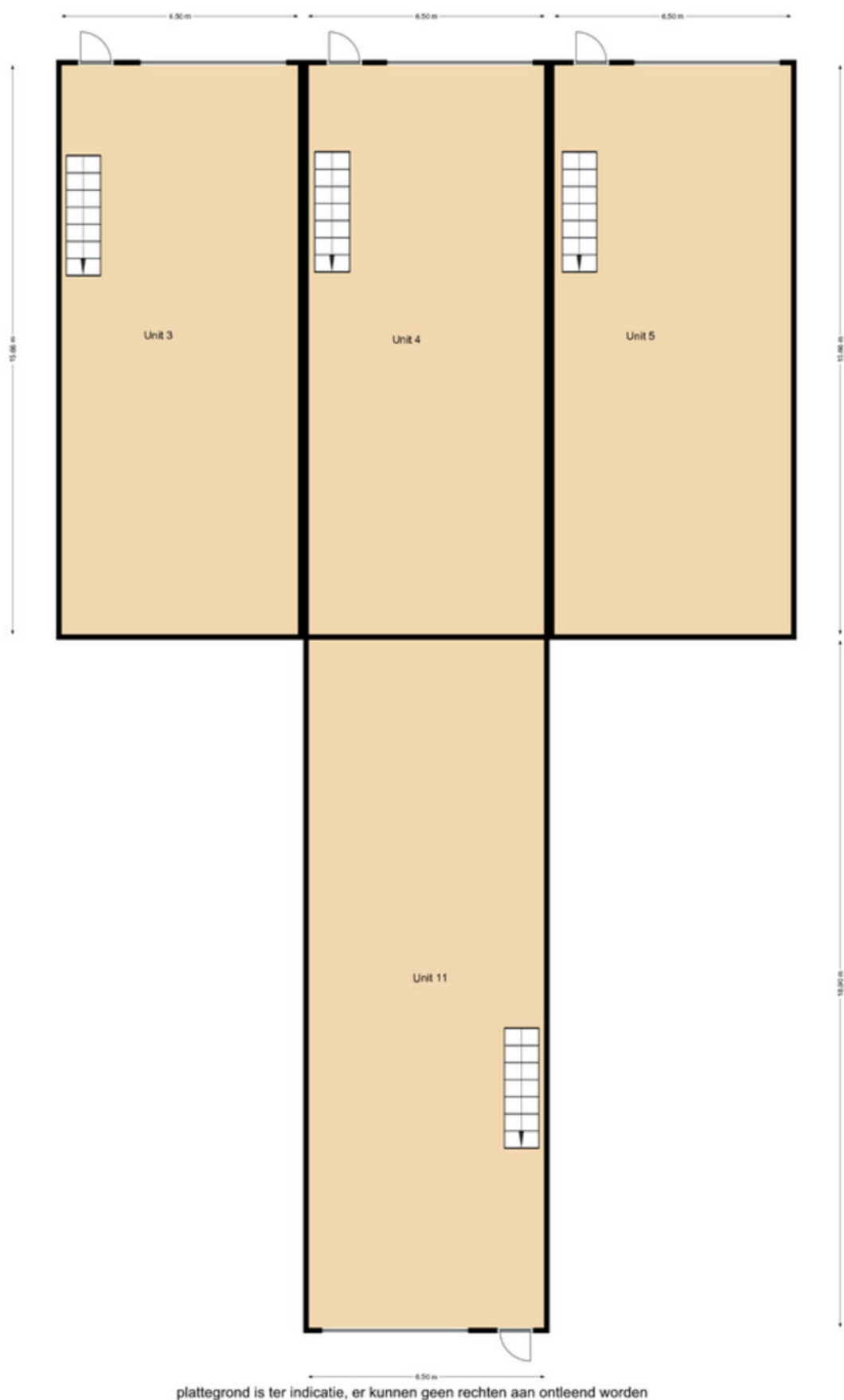
BIJZONDERHEDEN

- direct opleverbaar

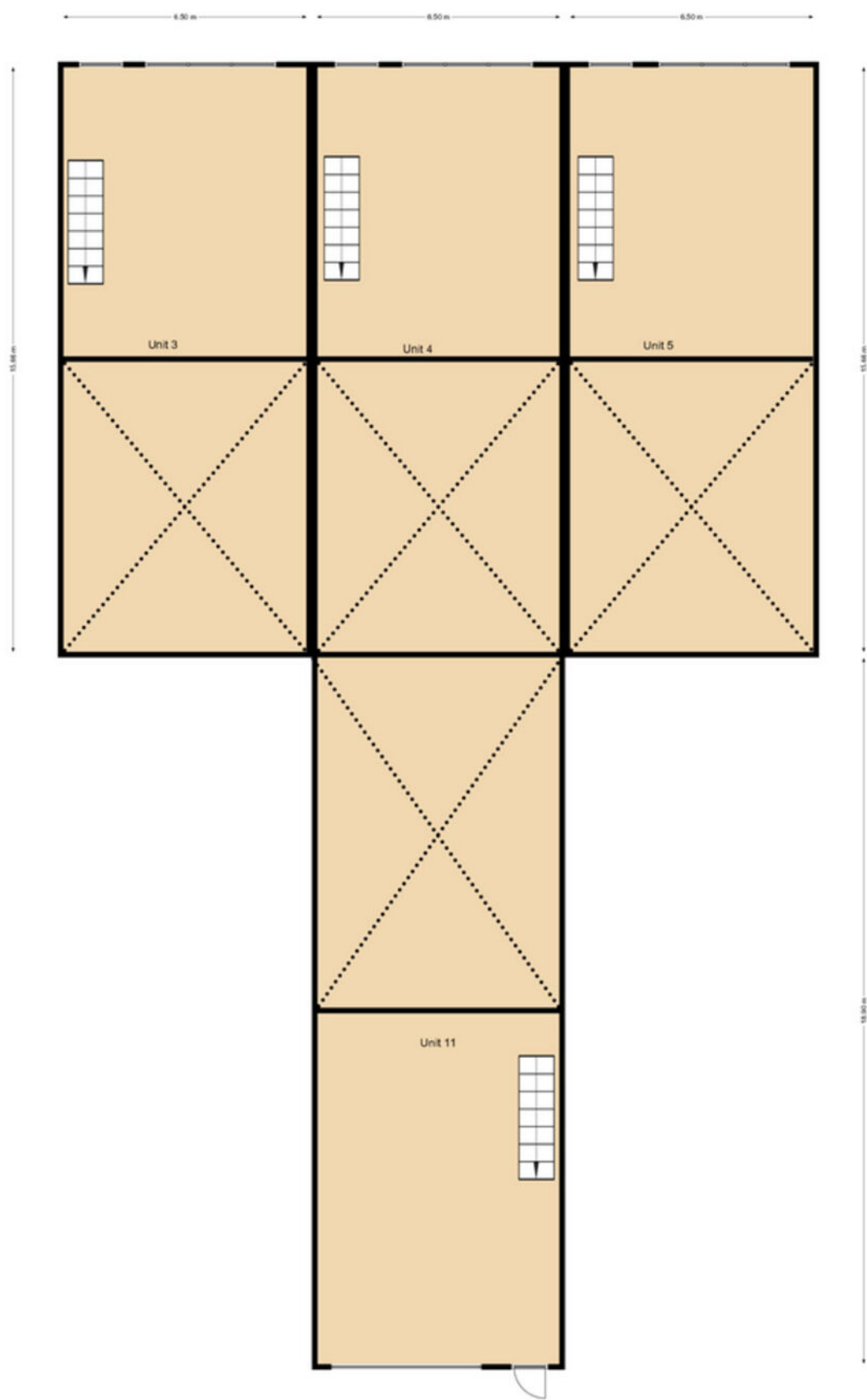
PLATTEGROND LIGGING UNITS



PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND VERDIEPING

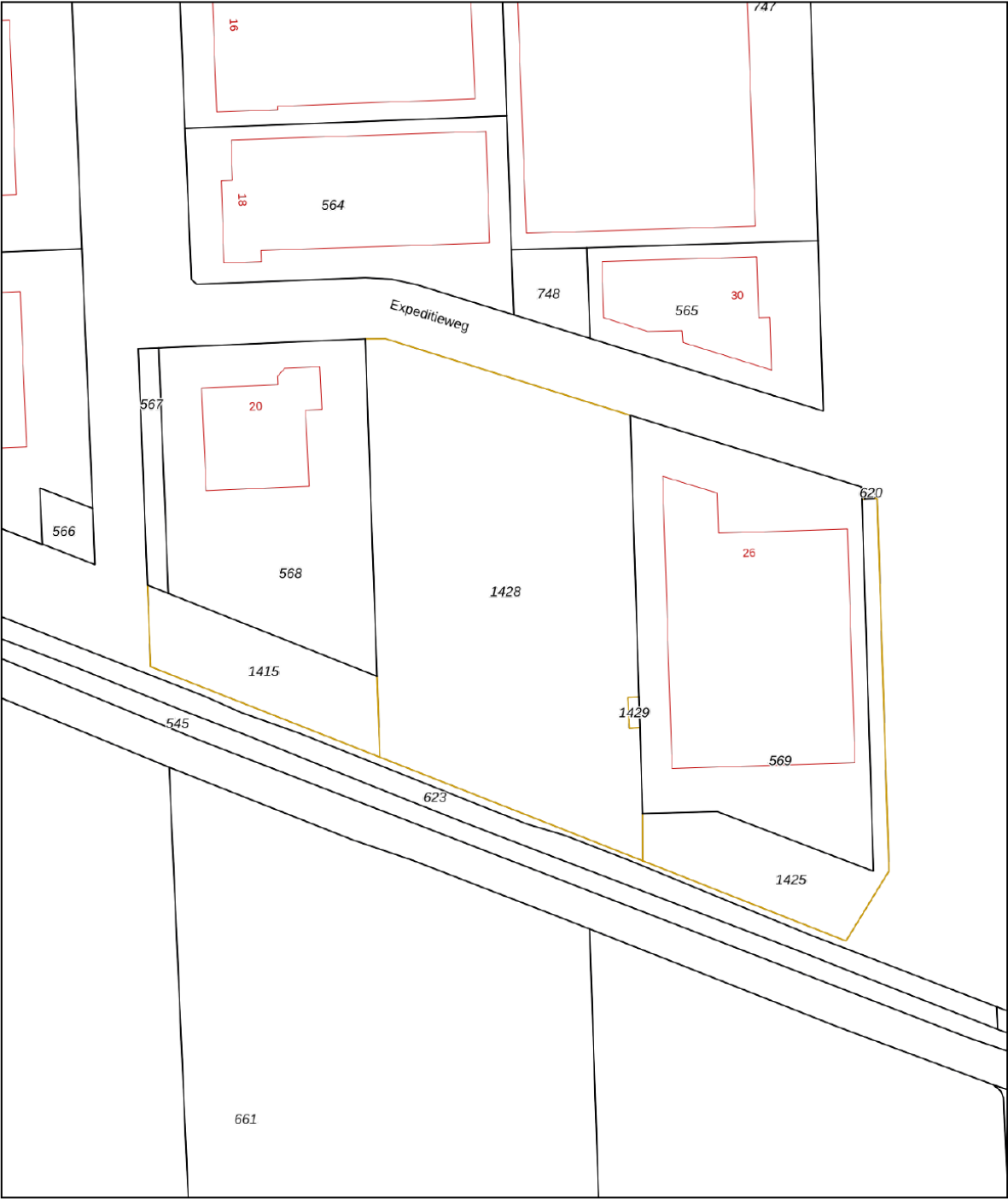


plattegrond is ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: expeditieweg 22



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 januari 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

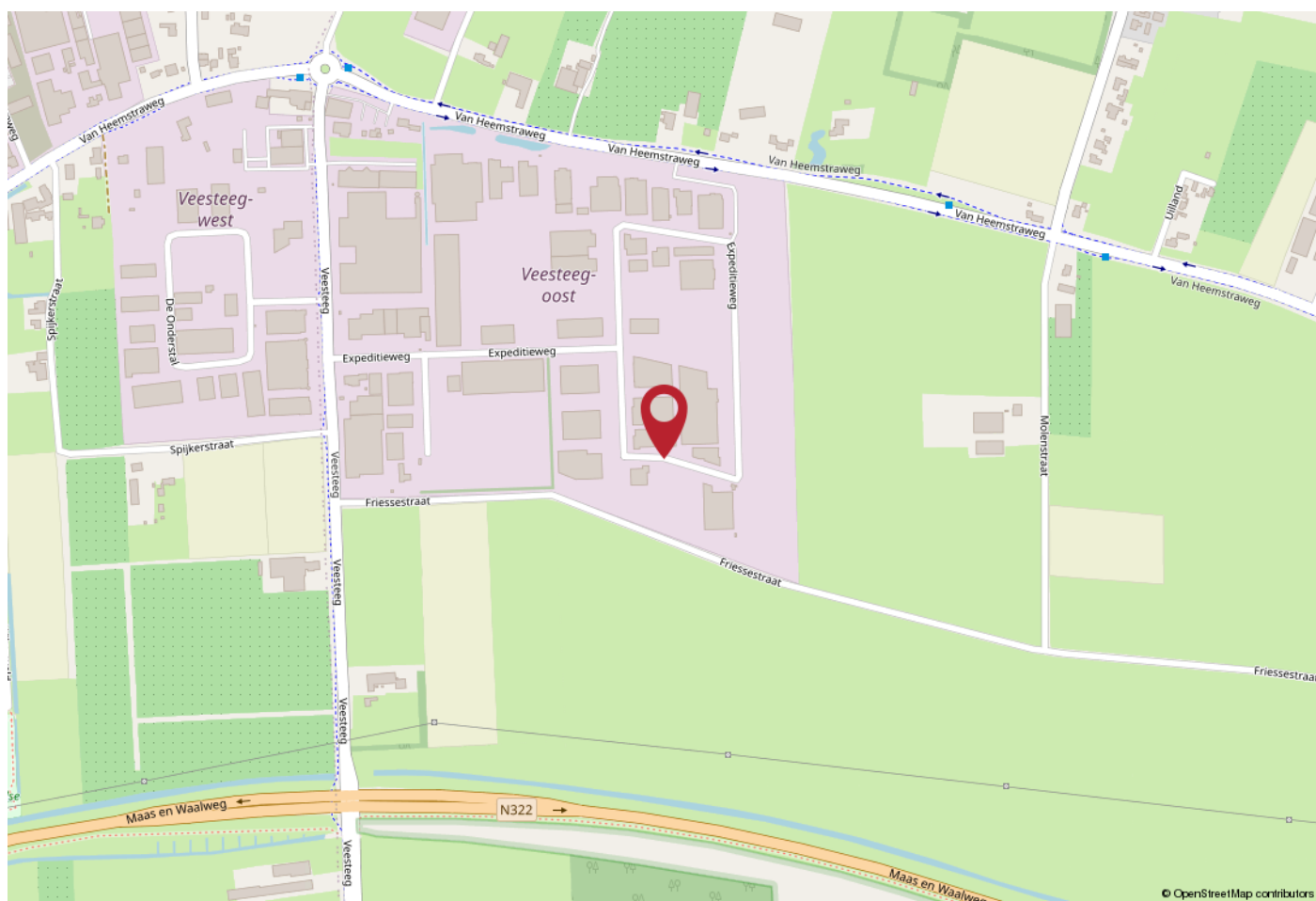
Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Wamel
Sectie	N
Perceel	1428

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.

kadaster

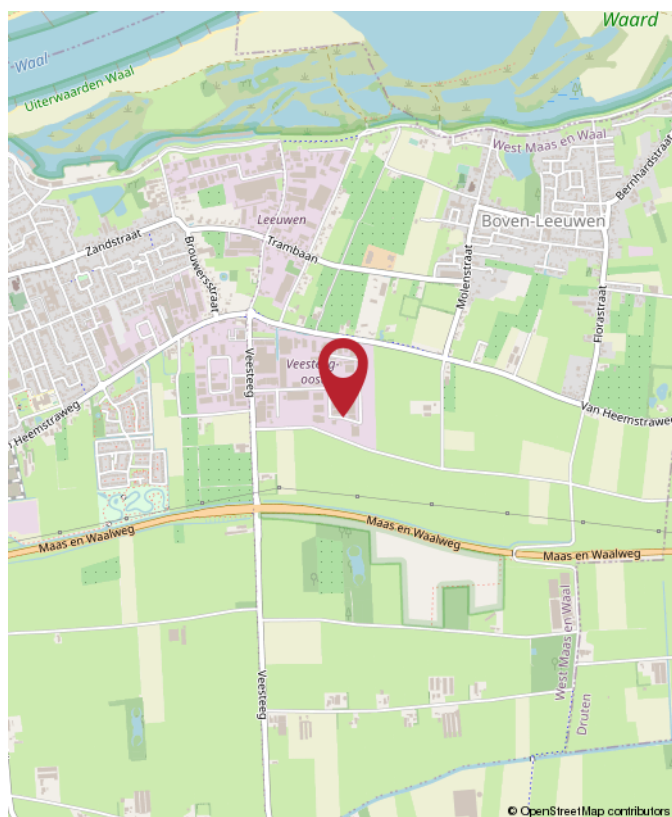
LOCATIE OP DE KAART



WERKT U HIER BINNENKORT?

Boven-Leeuwen ligt centraal gelegen in het land van West Maas en Waal welke zich bevindt tussen Druten en Beneden-Leeuwen in de provincie Gelderland en is uitstekend bereikbaar met goede verbindingen naar diverse grote steden. Zo bereikt u binnen enkele autominuten de snelweg A15 (Rotterdam - Keulen) 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.

Voor een bezichtiging en of vragen kunt u bellen met kantoor 0344-673567 of per mail info@rozenhage.nl





Rozenhage
Makelaardij

ROZENHAGE MAKELAARDIJ

Dé makelaar & taxateur voor zakelijk vastgoed

Met de juiste aanpak en zorg voor uw zakelijk vastgoed leggen we samen het fundament 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 bouwen.



0344 673 567



info@rozenhage.nl



Grotebrugse Grintweg 50
4005 AJ Tiel



MET AANDACHT



REALISTISCH



BEHULPZAAM



KUNDIG



WWW.ROZENHAGE.NL



Rozenhage
Makelaardij

ROZENHAGE MAKELAARDIJ

Dé makelaar & taxateur voor zakelijk vastgoed

VERKOPEN VERHUREN

Een koper of huurder vinden voor een bedrijfspand is één ding, de juiste koper of huurder vinden is een ander verhaal.

Om een bedrijfspand te verkopen of verhuren en de juiste koper of huurder te vinden is een flinke portie ervaring nodig, gecombineerd met mensenkennis en kennis van de regio. En laat dát nou onze kracht zijn!

KOPEN HUREN

U zoekt een bedrijfsobject waarin ambities tot bloei kunnen komen, waarin dromen waargemaakt kunnen worden. U wilt hiervoor een bedrijfsobject kopen of huren.

Onze deskundige bedrijfsmakelaars staan voor u klaar om een geschikt pand te vinden én alles rondom de koop of huur gedegen en goed vast te leggen. En dat al sinds 1974!

VASTGOED ADVIES

Omdat het bij zakelijk vastgoed vaak om grote investeringen gaat en om beslissingen die een grote impact hebben, kunnen deze beslissingen niet alleen op basis van een onderbuikgevoel worden genomen omdat het complex is en de risico's groot zijn.

Daarom is het fijn om te sparren met een professional die u een gedegen vastgoedadvies kan geven.

TAXATIE RAPPORT

De objectieve waarde van een bedrijfsobject is van veel factoren afhankelijk en is essentieel bij het nemen van strategische beslissingen en de (her)financiering van een bedrijfsobject.

Een taxatierapport dat voldoet aan alle eisen en is opgesteld door een gecertificeerd taxateur is dan ook noodzakelijk en stellen wij graag voor u op!



**Jan Pieter
van Woerekom**

NVM MAKELAAR &
TAXATEUR RM RT GZV



**Christian
Lijs**

VASTGOED
ADVISEUR



**Rutger
van der Zaag**

TAXATIE ASSISTENT



**Jennifer
van Ooijen**

COMMERCIEEL
MEDEWERKER



**Auke
Hamers**

OFFICE MANAGER



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

