

**TE KOOP**

**€ 399.000,- V.O.N.**



**EXPEDITIEWEG 22 05  
BOVEN-LEEUVEN**

**BEDRIJFSRUIMTE**



**Rozenhage**  
Makelaardij

**Rozenhage Makelaardij**

TEL. 0344 67 35 67

info@rozenhage.nl

www.rozenhage.nl

## UNITS MET KANTOORRUIMTE

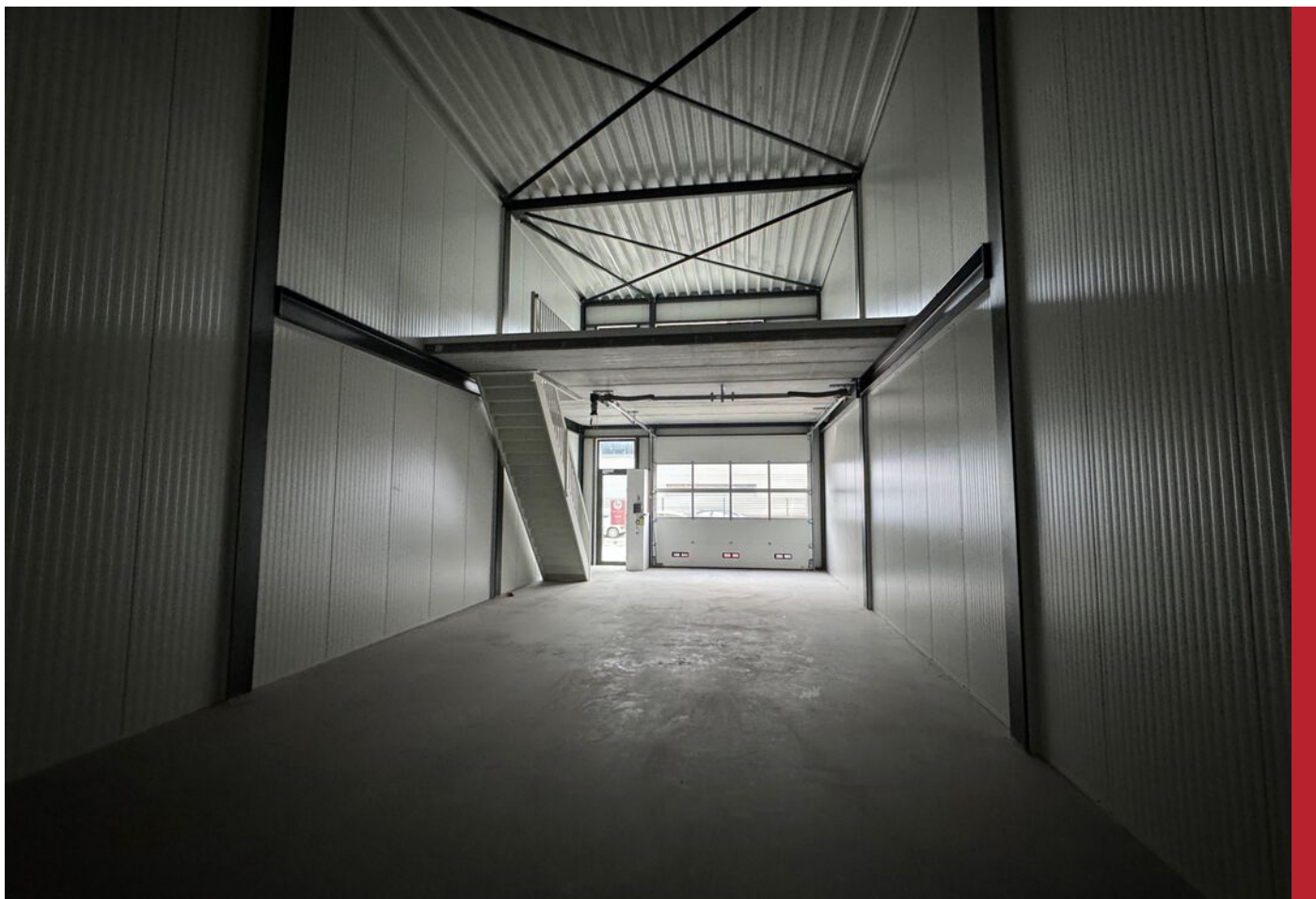
### NIEUWBOUW BEDRIJFSUNITS MET KANTOORRUIMTE IN BOVEN LEEUWEN

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

Dit bedrijfsgebouw bestaat uit 16 bedrijfsunits.  
Waarvan er tenminste 2 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](mailto:info@rozenhage.nl)



## KENMERKEN

ligging bedrijfsterrein Veesteeg in Boven-Leeuwen

bestemming Bedrijfsterrein - 3

bouwjaar 2023

oppervlakte totaal incl halve verdiepingsvloer 300 m<sup>2</sup>

aantal verdiepingen 2

vrije hoogte 7.00 meter

aantal parkeerplaatsen 6

verkoopprijs vanaf € 399.000,- vrij op naam excl. BTW



Expeditiweg 22 04, Boven-leeuwen



# OMSCHRIJVING VAN HET OBJECT

Deze unit (bestaande uit 2 units) heeft een totale oppervlakte van circa 300 m<sup>2</sup> waarvan circa 200 m<sup>2</sup> op de begane grond en circa 100 m<sup>2</sup> 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:

De begane grond bestaat uit twee ruime bedrijfshallen met twee elektrisch bedienbare roldeuren en zelfsluitende glazen deur en twee trapopgang naar 1e verdieping.

1e verdieping:

De eerste verdieping bestaat uit een halve verdiepingsvloer met balustrade. Op aanvraag is deze vloer uit te breiden tot een hele verdiepingsvloer.

## ALGEMENE INFORMATIE:

Unit 4; circa 100 m<sup>2</sup> begane grond en 50 m<sup>2</sup> op de verdieping.

Unit 5; circa 100 m<sup>2</sup> begane grond en 50 m<sup>2</sup> op de verdieping.

De verdiepingsvloer is uit te breiden tot een gehele verdiepingsvloer. Dit is optioneel.

## 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.

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

Iedere tussenunit wordt geleverd met 2 vaste parkeerplekken voor de deur en 4 parkeerplekken aan de zijkant van het pand.

## 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.

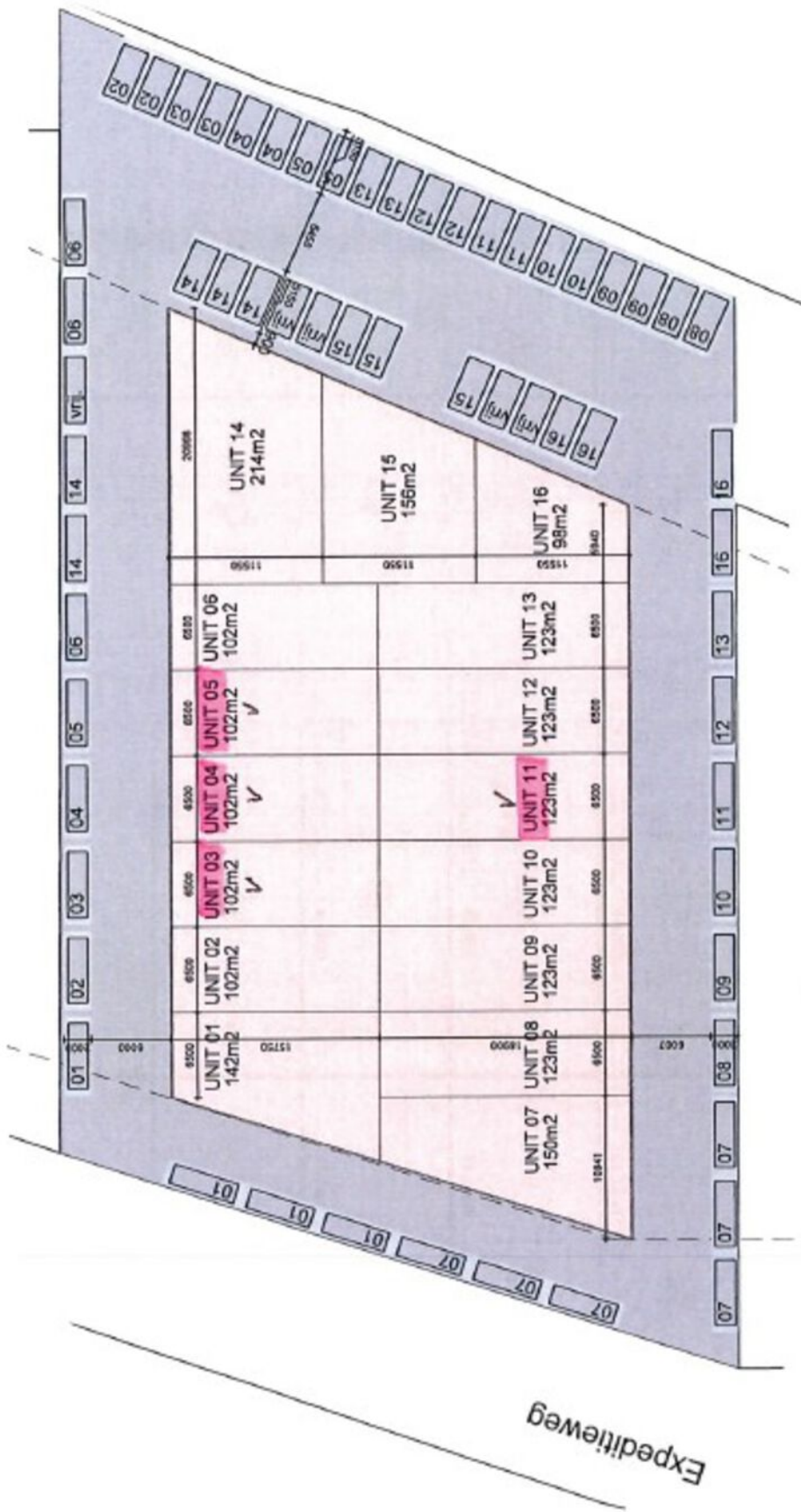
## VRAAGPRIJS:

vraagprijs unit 4 en 5 tezamen: € 399.000,- v.o.n. excl. BTW

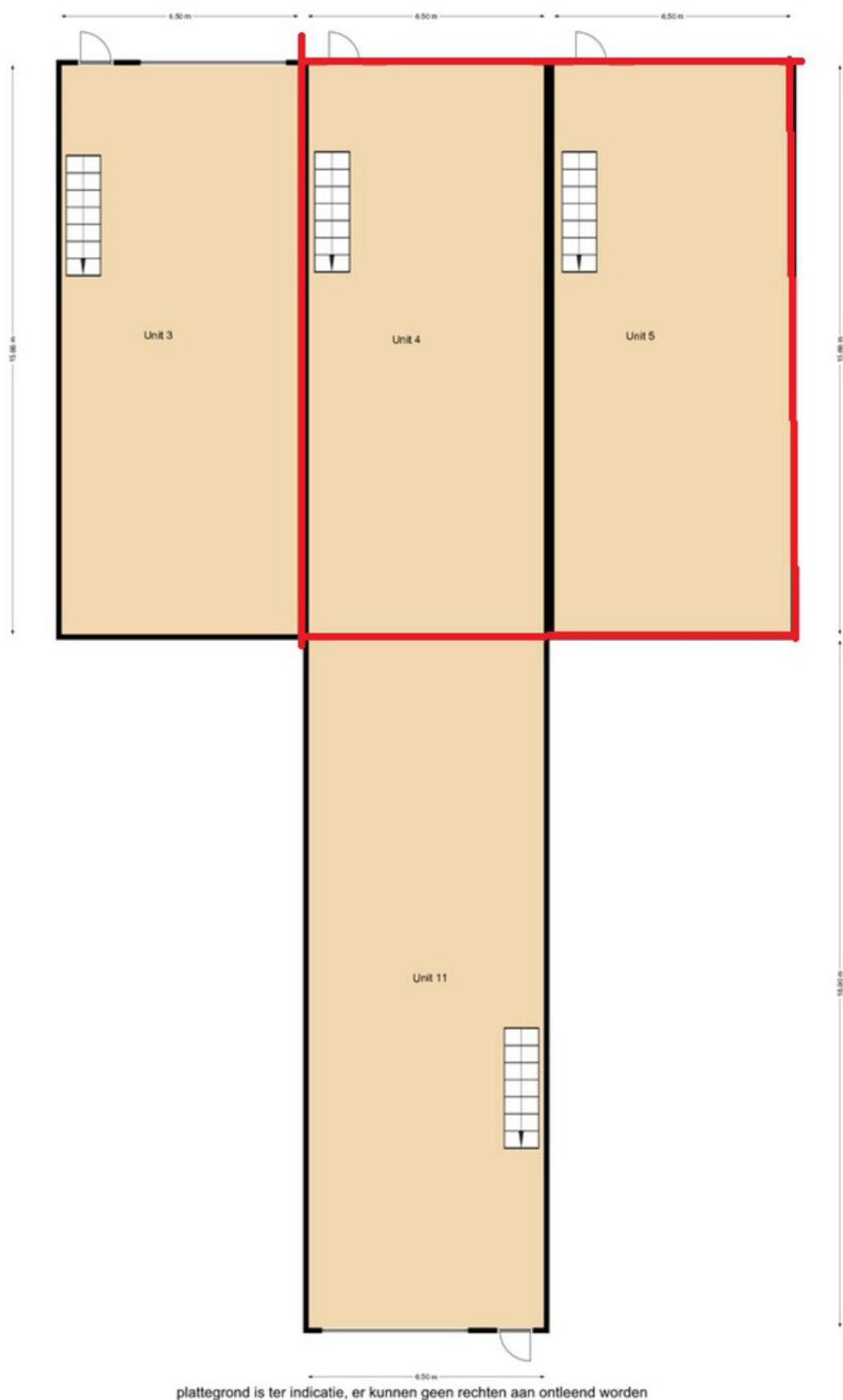
## OPLEVERINGSNIVEAU

- 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
- vloerbelastingcapaciteit begane grond 1.000 kg/m<sup>2</sup> en verdieping 400 kg/m<sup>2</sup>
- meterkast met voorbereidingen voor elektra en water
- goede isolatiewaarden
- glasvezelinternet.
- direct opleverbaar

# PLATTEGROND LIGGING UNITS

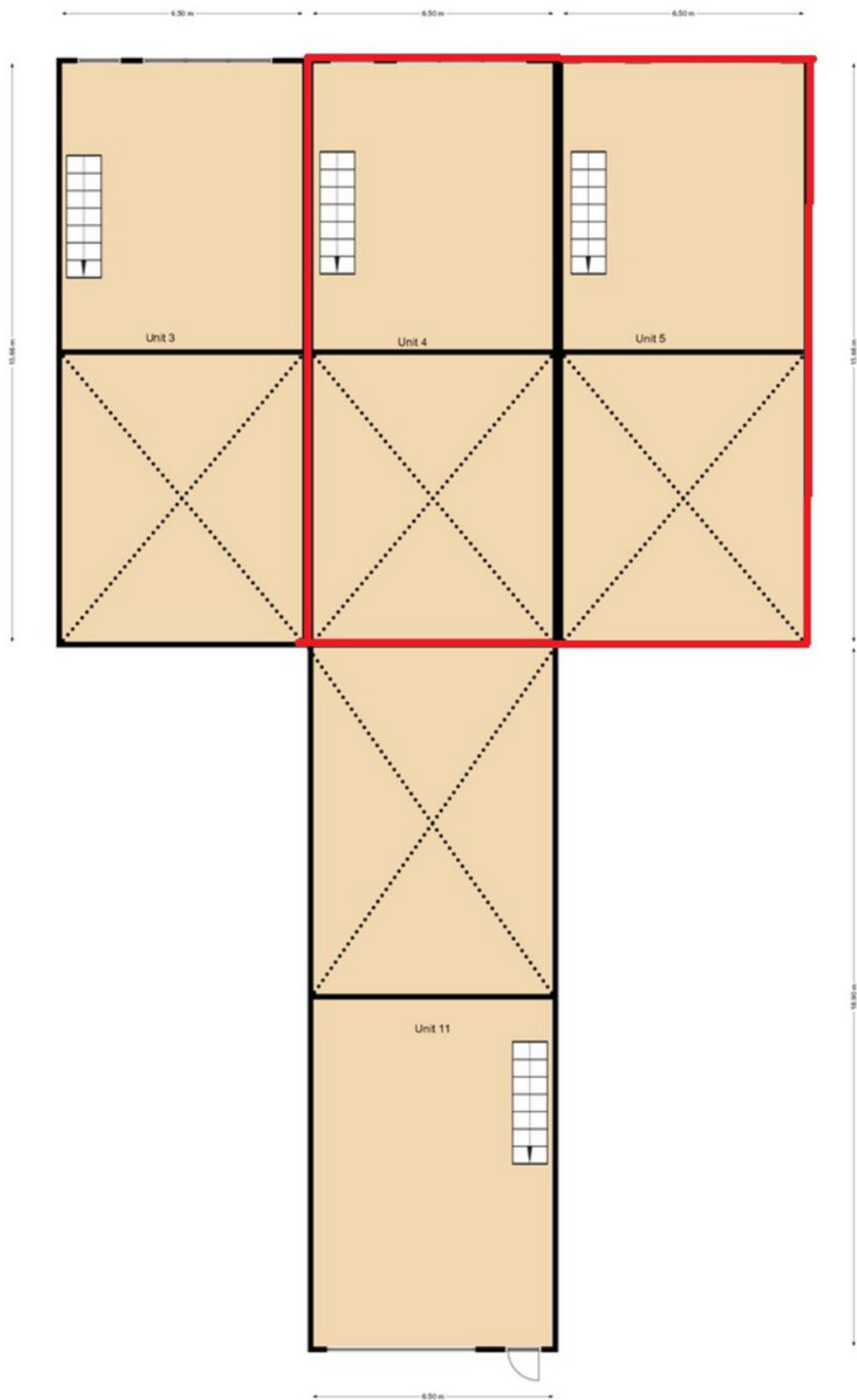


# PLATTEGROND BEGANE GROND





# PLATTEGROND VERDIEPING



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

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: expeditieweg 22




0 10 20 30 40 50m

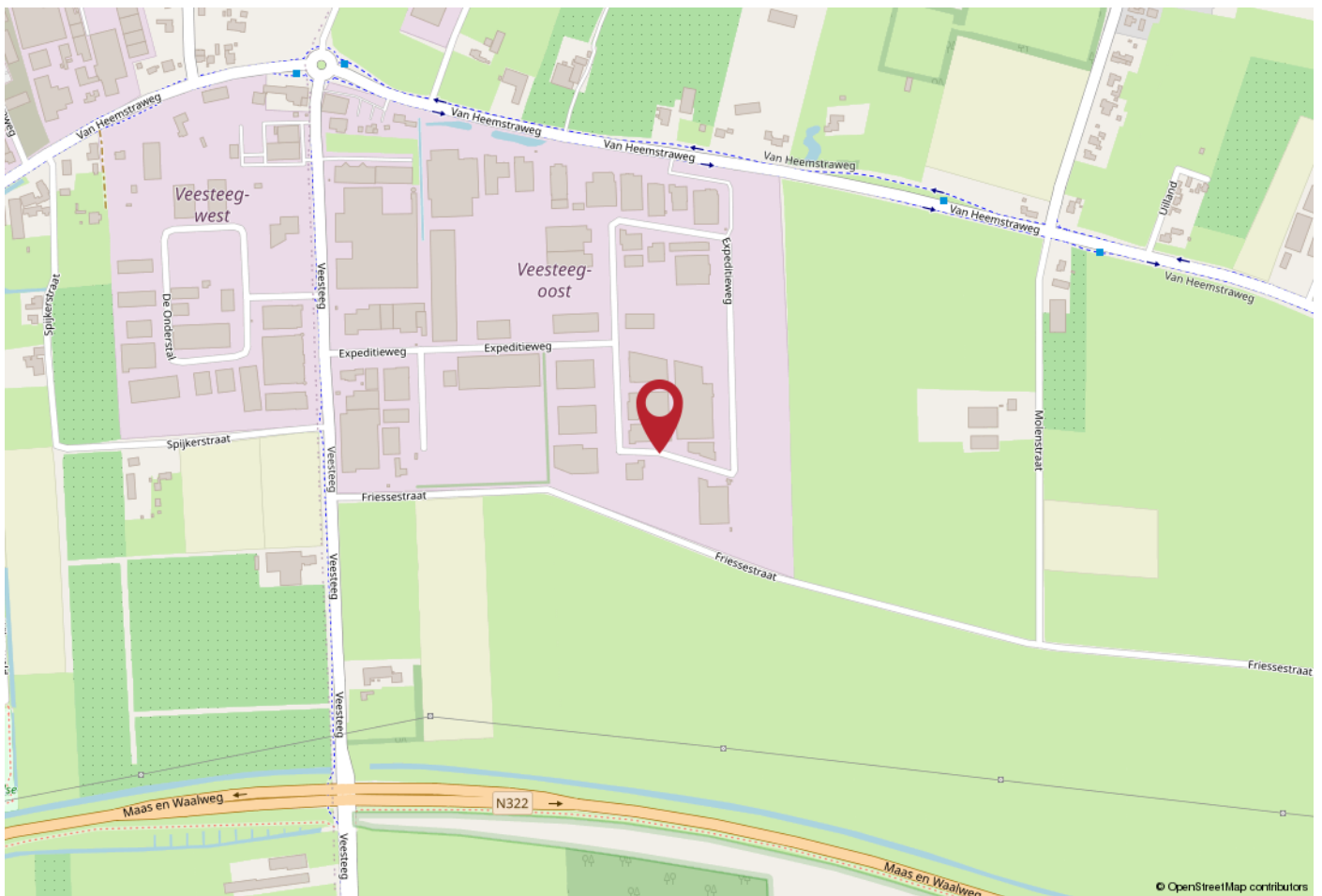
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
<b>25</b> Huisnummer		Kadastrale gemeente Wamel	
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie N	
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel 1428	
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

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

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.



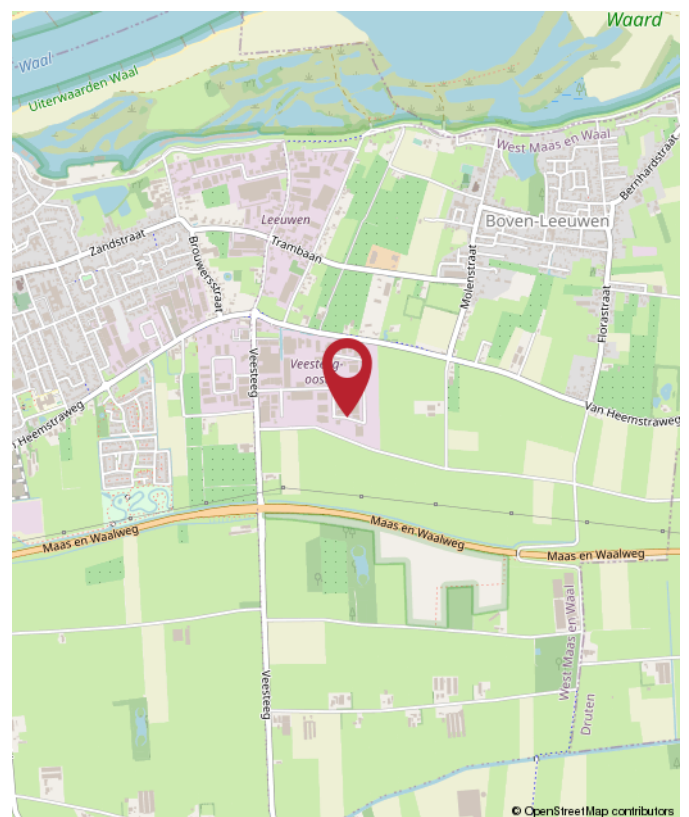
## LOCATIE OP DE KAART



## 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](mailto: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

