

**TE HUUR**  
**€ 2.695,- PER MAAND**



**MORSESTRAAT 38 23**  
**TIEL**

**BEDRIJFSRUIMTE**

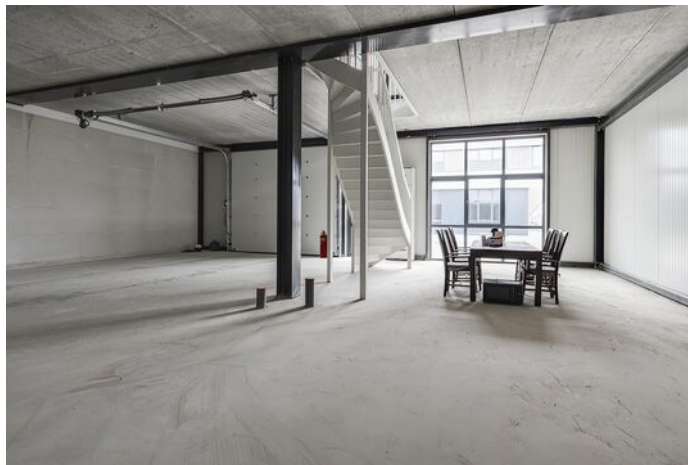


**Rozenhage Makelaardij**  
TEL. 0344 67 35 67  
info@rozenhage.nl  
www.rozenhage.nl

## NIEUWE KOPUNIT

Gelegen op kop van het bedrijfsverzamelgebouw "De Uitvinder", een prachtige zicht locatie !

Doordat de bedrijfsunit ook op de begane grond een glas pui heeft kunt u ook hier een prettige werkplek creëren. Afhankelijk van de wensen van de huurder is de verhuurder bereid om mee te denken in de afwerking van het geheel. Er zijn een aantal AI foto's toegevoegd, er kunnen geen rechten ontleend worden aan deze foto's.



## KENMERKEN

ligging	Bedrijventerrein
bestemming	Bedrijfsruimte
bouwjaar	2024
oppervlakte begane grond	146 m <sup>2</sup>
aantal verdiepingen	2
vrije hoogte	365 cm
vloerbelasting	1500 kg /m <sup>2</sup>
oppervlakte verdieping	146 m <sup>2</sup>
aantal parkeerplaatsen	3
Huurprijs	€ 2.695,- per maand excl. BTW

## OMSCHRIJVING VAN HET OBJECT

Gelegen op kop van het bedrijfsverzamelgebouw "De Uitvinder", een prachtige zicht locatie !

Doordat de bedrijfsunit ook op de begane grond een glas pui heeft kunt u ook hier een prettige werkplek creëren. Afhankelijk van de wensen van de huurder is de verhuurder bereid om mee te denken in de afwerking van het geheel.

Er zijn een aantal AI foto's toegevoegd, er kunnen geen rechten ontleend worden aan deze foto's.

### INDELING:

Nu nog casco indeling, de verhuurder gaat graag met u in overleg om de afbouwensen te bespreken.

### ALGEMENE INFORMATIE:

- bouwjaar: 2024
- begane grond: 146m<sup>2</sup>
- verdieping: 146 m<sup>2</sup>
- de elektrische installatie is uitgevoerd op basis van 220 volt, 3x25 ampère (meter).
- elektrisch bedienbare overheaddeur (3,50 m x 4,00 m).
- doorrijhoogte overheaddeur: 3,45 m
- vrije hoogte hal begane grond 3,65 m

### BESTEMMING:

- bestemmingsplan Kanaalzone met als functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 5.1  
Twijfelt u of de bestemming voldoet bij uw ondernemingsplannen? Neemt u dan contact op met het omgevingsloket van de gemeente Tiel.

### PARKEREN:

Er zijn 3 parkeerplaatsen aanwezig direct voor het pand gelegen.

### BEREIKBAARHEID:

Gelegen op bedrijventerrein "Kellen".  
De op- en afritten van de autosnelweg A15 (Rotterdam-Nijmegen) zijn bereikbaar binnen 10 autominuten, met snelle ontsluiting naar de A2 (Den Bosch-Utrecht).

### HUURVOORWAARDEN:

- € 2.695,- ex btw per maand incl. 3 parkeerplaatsen
- ca. € 65,- ex btw per maand servicekosten voor o.a. glasbewassing, onderhoud brandblusser/roldeur en buitenterrein onderhoud.
- waarborgsom of bankgarantie ter grootte van drie maanden huur te verhogen met omzetbelasting  
Huurovereenkomst conform ROZ model

### OPLEVERING:

inclusief:

- toilet
- pantry
- elektrapunten en verlichting
- elektrisch te bedienen roldeur
- airco op de etage

Overige afwerkingsopties zijn bespreekbaar en eventueel in de huurprijs op te nemen.

### BIJZONDERHEDEN:

- perfect bereikbaar
- gelegen op een prachtige zichtlocatie
- goede ontsluiting van het gebouw
- goede isolatiewaarden
- glasvezelaansluiting
- er zijn AI foto's toegevoegd met een beeld hoe het er "aangekleed" uit zou kunnen zien, er kunnen geen rechten aan deze foto's ontleend worden

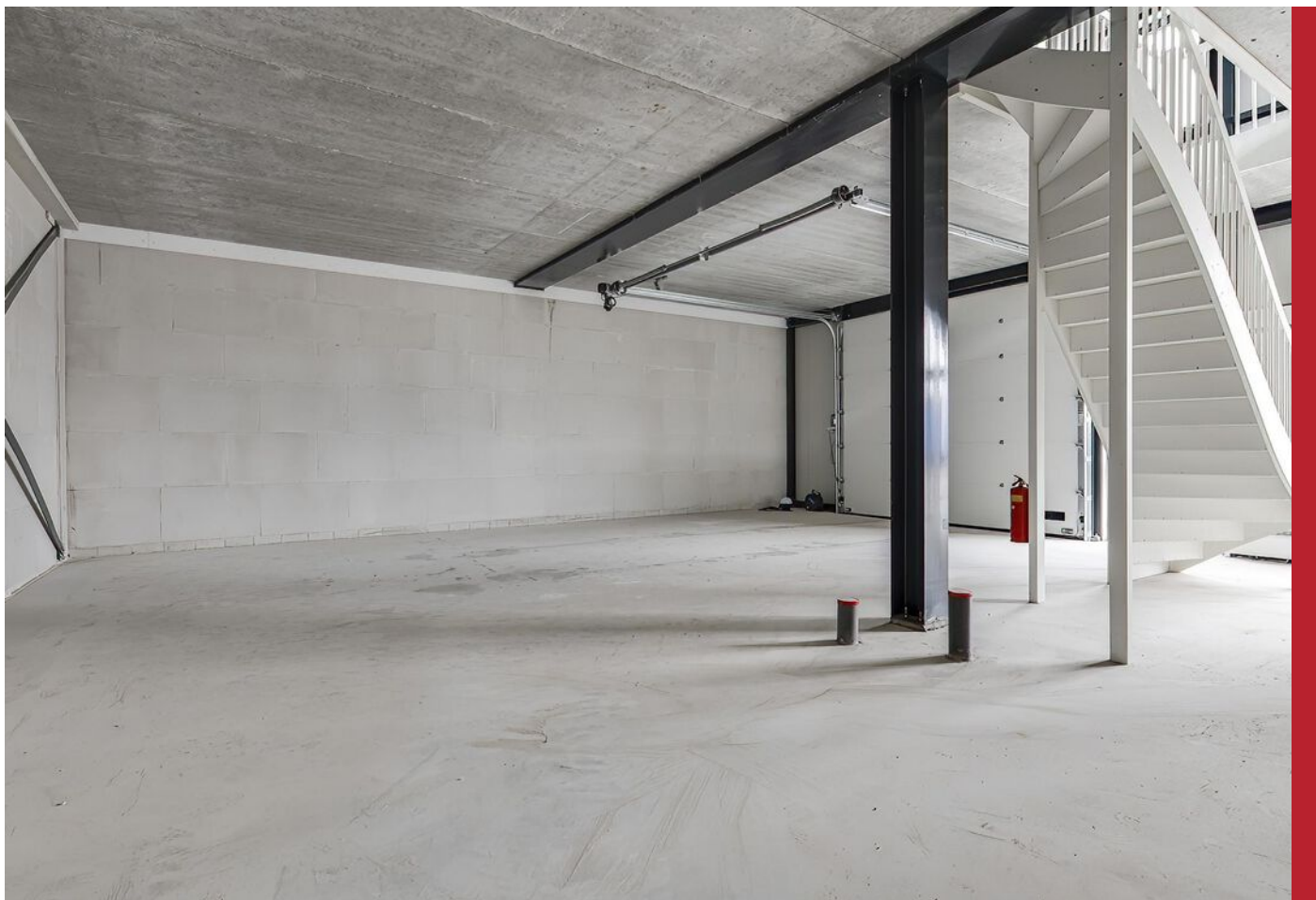
Heeft u interesse? Neem gerust contact op voor meer informatie of een bezichtiging!



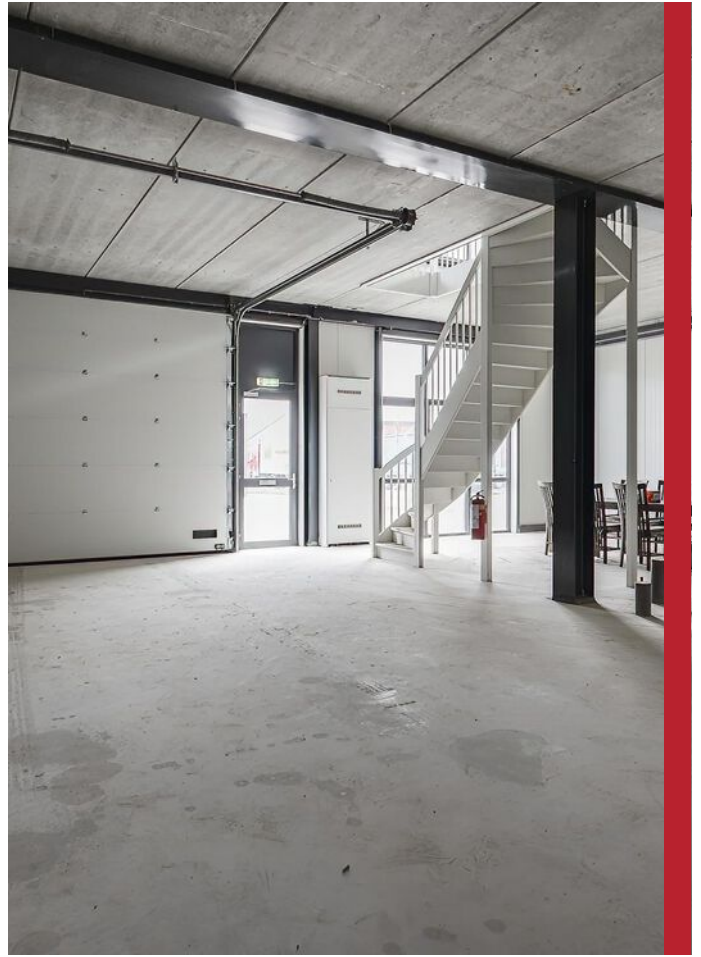
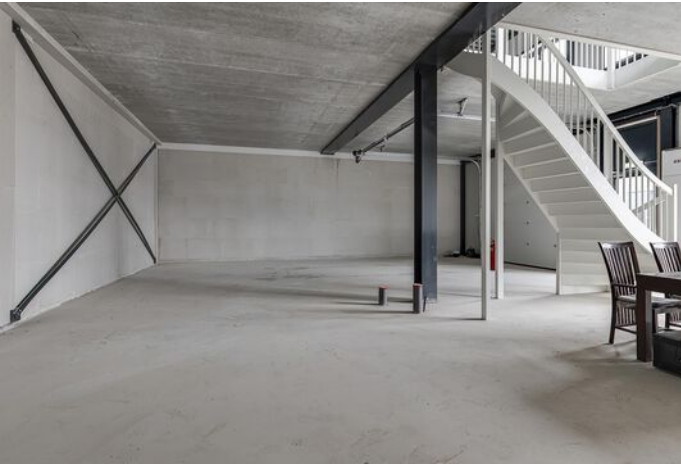


werkplaats/opslag, AI afbeelding





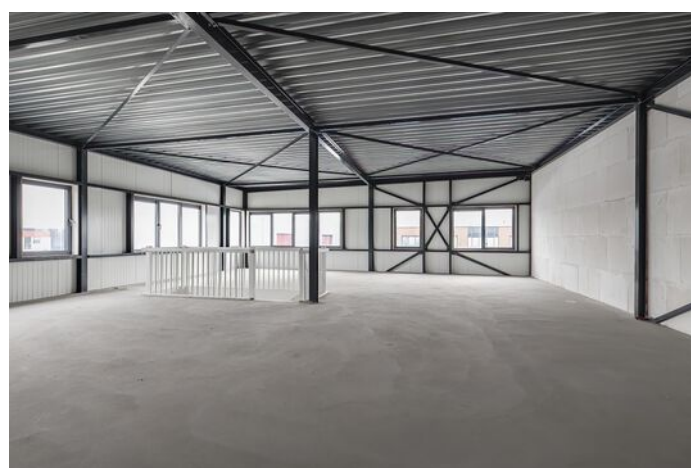
**Fotostudio, AI afbeelding**







kantoor op de verdieping, AI afbeelding







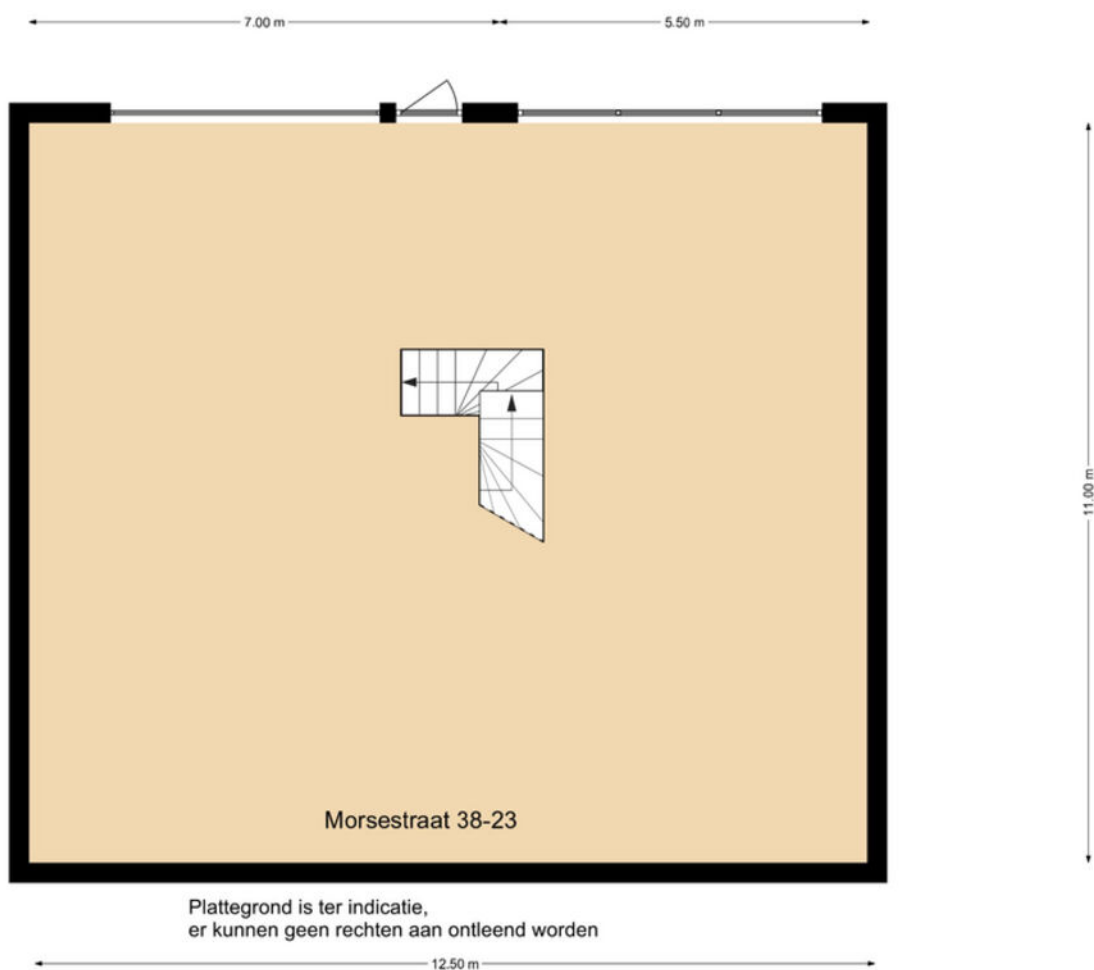




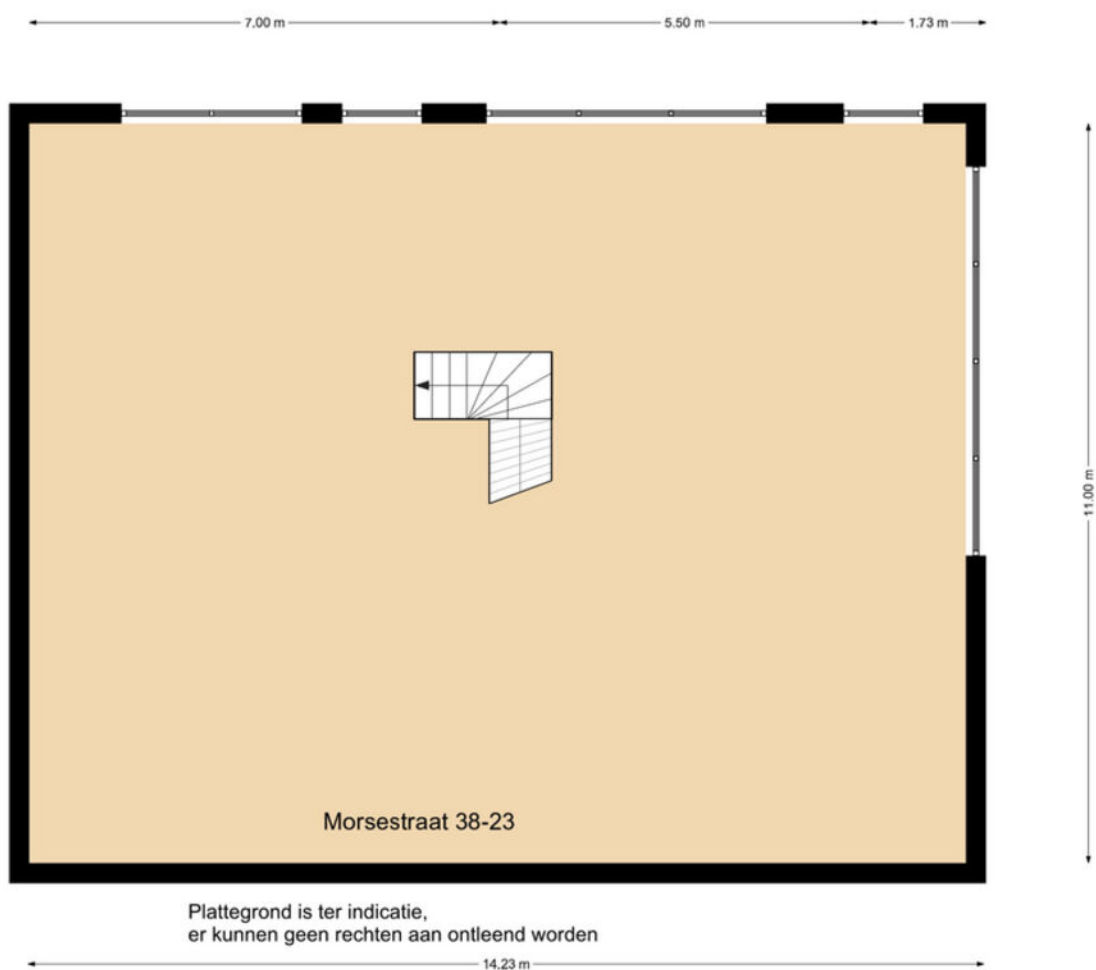
Morsestraat 38 23, Tiel



# PLATTEGROND BEGANE GROND



# PLATTEGROND VERDIEPING






# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: morsestraat 38-23



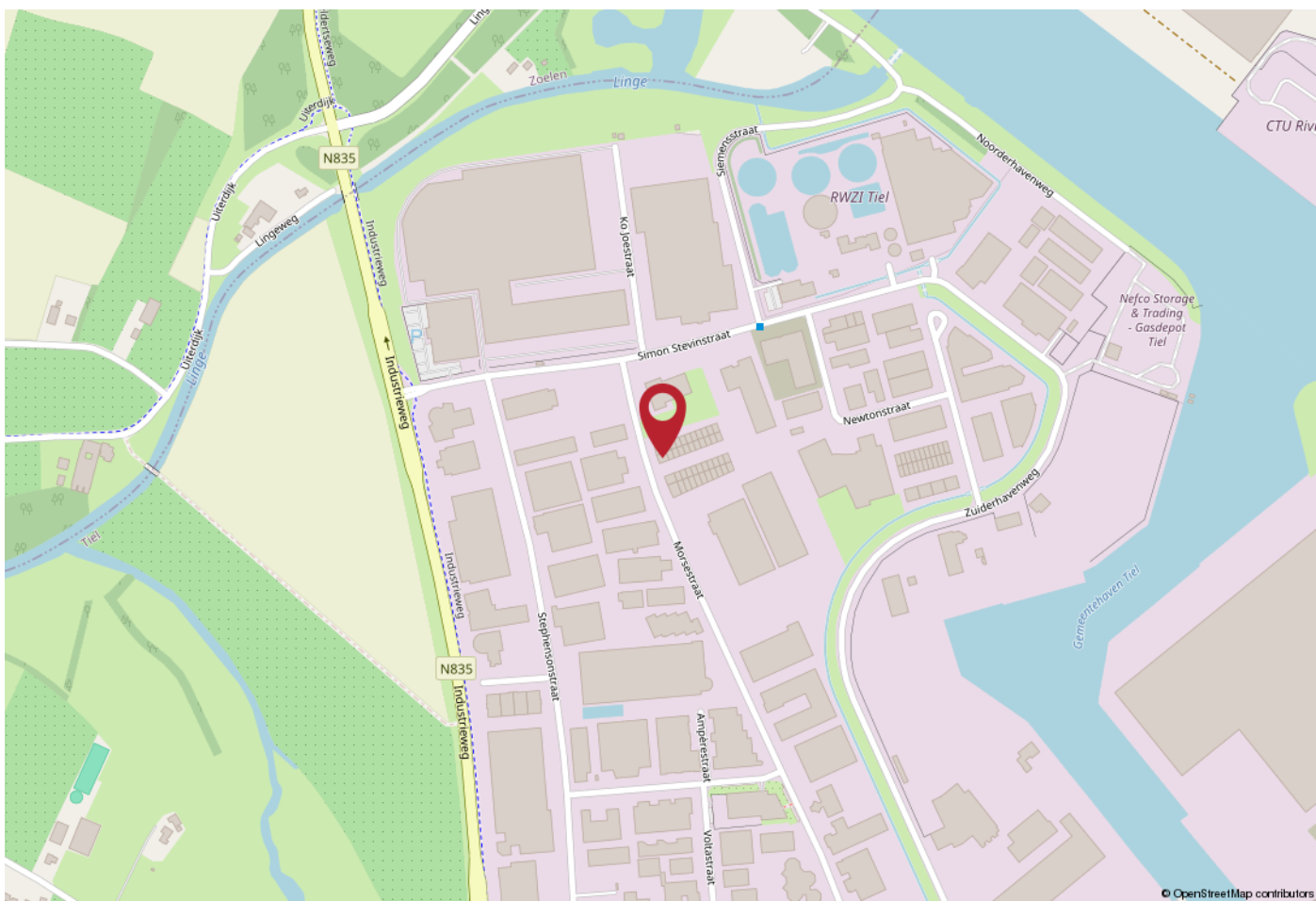
0 20 40 60 80 100m

<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Tiel</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 3384</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 december 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

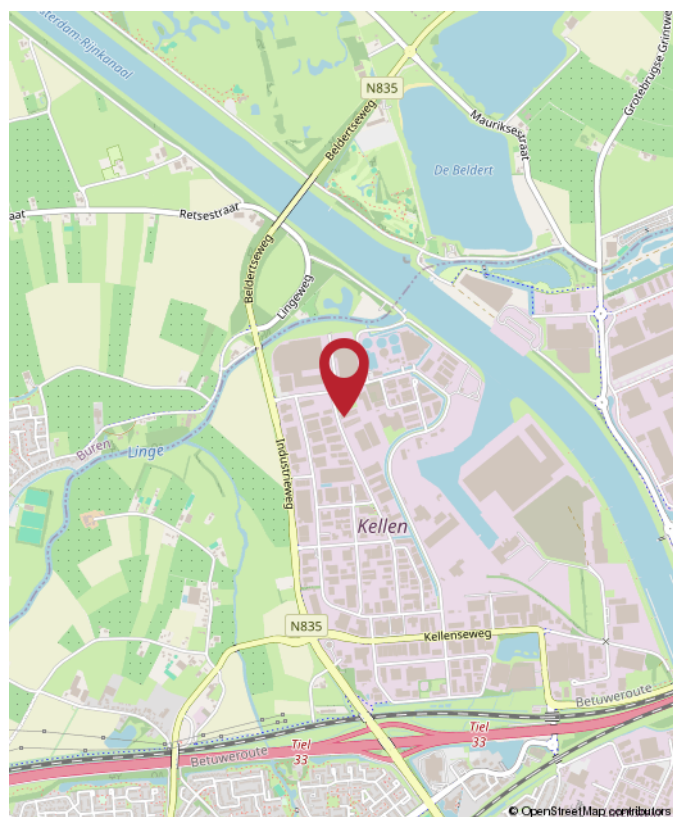
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

## LOCATIE OP DE KAART



## WERKT U HIER BINNENKORT?

Gelegen op bedrijventerrein "Kellen".  
De op- en afritten van de autosnelweg A15 (Rotterdam-Nijmegen) zijn bereikbaar binnen 10 autominuten, met snelle ontsluiting naar de A2 (Den Bosch-Utrecht).



Morsestraat 38 23, Tiel





**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

