

**TE KOOP**  
**€ 1.150.000,- k.k.**



**Westluidensestraat 49- 47 & Waalstraat 3**  
**TIEL**

**BELEGGING**



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

## UNIEK STUKJE HISTORIE TE KOOP!

Een beleggingsobject dat deels verhuurd is en deels leeg komt wat mogelijkheden biedt om een nieuwe huurder te huisvesten of om deze locatie te ontwikkelen naar b.v. appartementen.

Het betreft de Westluidensestraat 47 + 49 en Waalstraat 3 te Tiel.

De Westluidensestraat 47 + 49 is volledig verhuurd en is goed voor ca. € 60.850,- per jaar met langlopende contracten.

De Waalstraat 3 komt per 1-1-2025 leeg. Nadat deze locatie geruime tijd in gebruik is geweest van Chinees restaurant Lotus wordt het nu tijd voor een nieuwe gebruiker.

De ruimte is groot ca. 435 m<sup>2</sup> / verhuurbare vloeroppervlak circa 392 m<sup>2</sup> en biedt daardoor diverse mogelijkheden. (huuropbrengsten tot 31-12-2024 ca. € 34.000,- per jaar)



Westluidensestraat 49, Tiel

## KENMERKEN

ligging	Winkelgebied stadscentrum
bestemming	Gemengd - 1 Horeca tot cat. 2
bouwjaar	1852
oppervlak Waalstraat 3	435 m <sup>2</sup> BVO - 392m <sup>2</sup> VVO + op de verdieping ca 50 m <sup>2</sup>
oppervlak Westluidensestraat 49	165 m <sup>2</sup> BVO
oppervlak Westluidensestraat 47	165 m <sup>2</sup> BVO
aantal parkeerplaatsen	voor de deur met parkeerschijf diverse parkeergarages rondom
TE KOOP	€ 1.150.000,- kosten koper
Waalstraat 3 te huur vanaf 01-01-2025	€ 3.000,- per maand excl BTW

# OMSCHRIJVING VAN HET OBJECT

De Tielse binnenstad kent een divers horeca/winkelaanbod. Naast diverse kleding- en schoenenwinkels vind je hier onder andere winkels als Blokker, Hema en Douglas, maar ook winkels i.c.m. dienstverlening zoals de ANWB. Iedere eerste zondag van de maand zijn nagenoeg alle winkels geopend. Ook zijn er jaarlijks diverse evenementen waarbij de winkels open zijn zoals het bekende Appelpop en Tiel pakt uit. Meer informatie over de evenementen, het winkelen en parkeren in Tiel vindt u op de website over winkelen in Tiel.

Indeling:

**Westluidensestraat 47:** Entree aan de Westluidensestraat aan de linkerzijde van het gebouw. Toegang via de entreehal, trap naar de verdieping die toegang geeft tot de 2 badkamers, keuken en 8 slaapkamers.

**Westluidensestraat 49:** Entree aan de Westluidensestraat met toegang tot de open horecaruimte met achterin de keuken en toegang tot de toiletruimtes en de opslag/spoelkeuken.

**Waalstraat 3:** Entree via de Waalstraat, toegang tot het restaurant gedeelte, afhaal gedeelte, toiletruimtes, berging, spoelkeuken, keuken met hal naar de verdieping van ca. 50m<sup>2</sup> waar een extra toilet, badkamer, deels technische ruimte en een extra kamer is. .

**ALGEMENE INFORMATIE:**

- oppervlak Waalstraat 3 ca. 435m<sup>2</sup> BVO - 392 m<sup>2</sup> VVO + verdieping circa 50 m<sup>2</sup>
- oppervlak Westluidensestraat 49 ca. 165m<sup>2</sup> BVO
- oppervlak Westluidensestraat 47 ca. 165 m<sup>2</sup> BVO
- energielabels: Westluidensestraat 47 (F label), Westluidensestraat 49 (G label), Waalstraat 3 (B label)
- huurcontract Westluidensestraat 47: Contractduur onbepaalde tijd ingangsdatum 06-07-2020
- huurcontract Westluidensestraat 49: Contractduur van 5+5 jaar ingangsdatum 28-2-2025
- huurcontract Waalstraat 3: deze stopt per 31-12-2024

**BESTEMMINGSPAN:**

Enkelbestemming Gemengd - 1

uitsluitend op de begane grond bestemd voor: dienstverlenende bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, expositieruimten en galeries, kantoren.

alsmede, op de begane grond en de verdieping(en): wonen, de uitoefening van aan-huis-verbonden-beroep;

- maximum bouwhoogte 10 meter
- Horeca tot en met horecacategorie 2

**PARKEREN:**

Er is volop parkeergelegenheid in omliggende parkeergarages: Westluidensepoort, de Oude Haven of bij de Poort van Santwijk.

Daarnaast kunt u voor de deur parkeren met een parkeerschijf.

**BEREIKBAARHEID:**

Tiel ligt centraal in de Betuwe en heeft een uitstekende bereikbaarheid. Er zijn goede verbindingen naar diverse grote steden. Zo bereikt u binnen enkele autominuten de snelweg A15 (Rotterdam - Bommel) en is knooppunt Deil en de A2 binnen ca. 15 autominuten aan te rijden. In en nabij het centrum zijn tevens diverse buslijnen te vinden en het NS station is op loopafstand te bereiken.

**VRAAGPRIJS:**

- koopprijs: € 1.150.000,- kosten koper. as is
- huuropbrengst van circa € 94.850,- per jaar

**HUURPRIJS PER 1-1-2025 WAALSTRAAT 3**

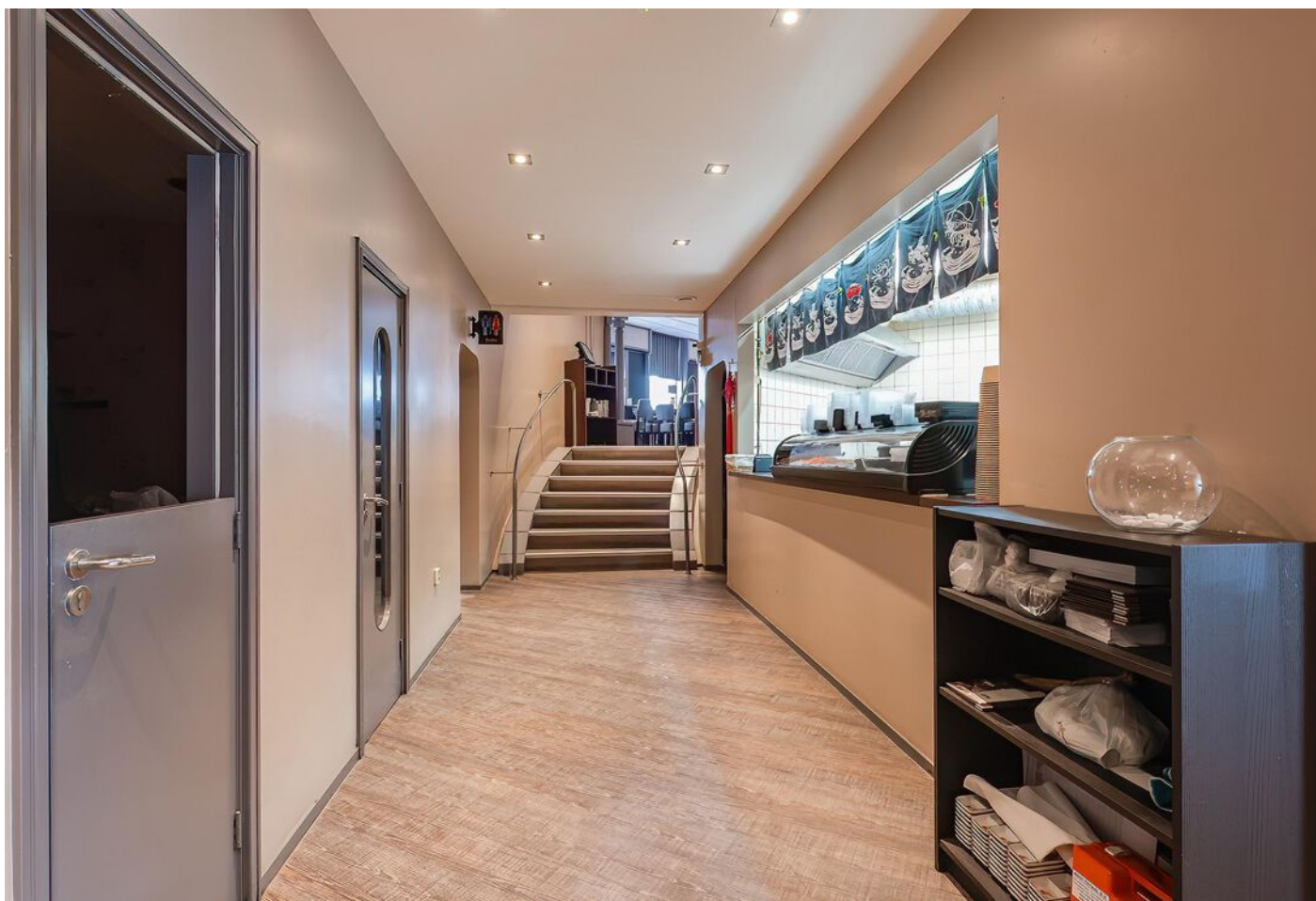
- € 3.000,- ex btw per maand
- Looptijd 5 + 5 jaar

**BIJZONDERHEDEN:**

De Waalstraat 3 komt per 1-1-2025 leeg, wat de mogelijkheden biedt om een nieuwe huurder te huisvesten of om deze locatie te ontwikkelen naar b.v. appartementen.

- deels verhuurd
- vetvangput aanwezig
- ruimte voor ontwikkeling van b.v. appartementen
- Westluidensestraat is een gemeentelijk monument





Westluidensestraat 49, Tiel





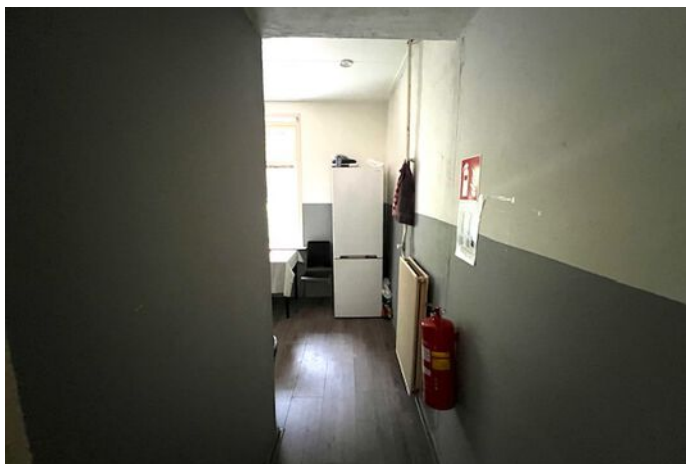




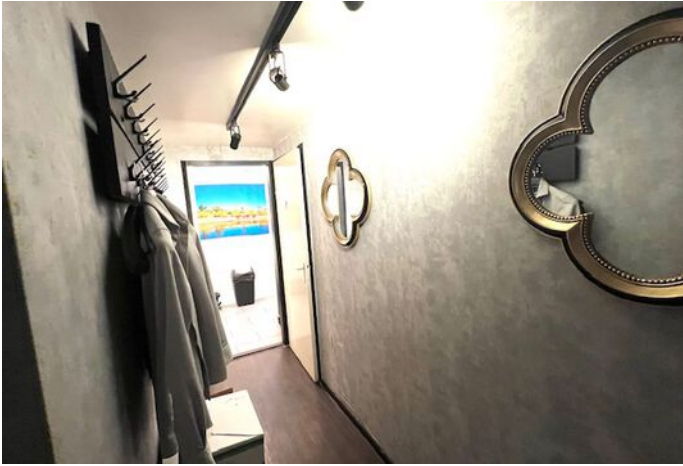
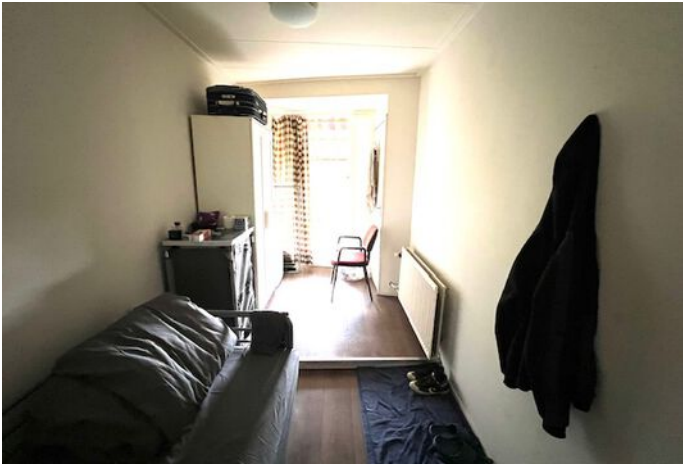


Westluidensestraat 49, Tiel





Westluidensestraat 49, Tiel





Westluidensestraat 49, Tiel



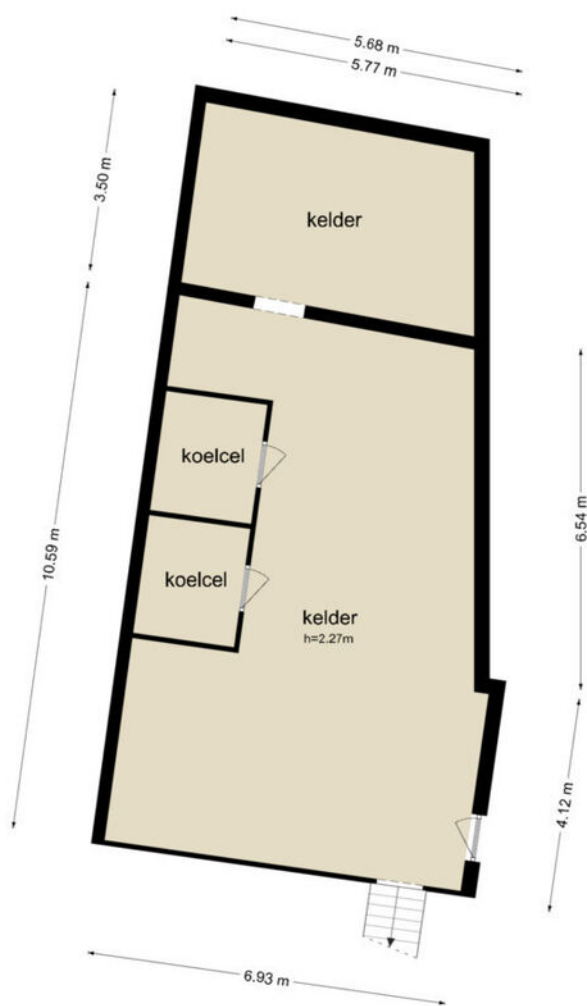




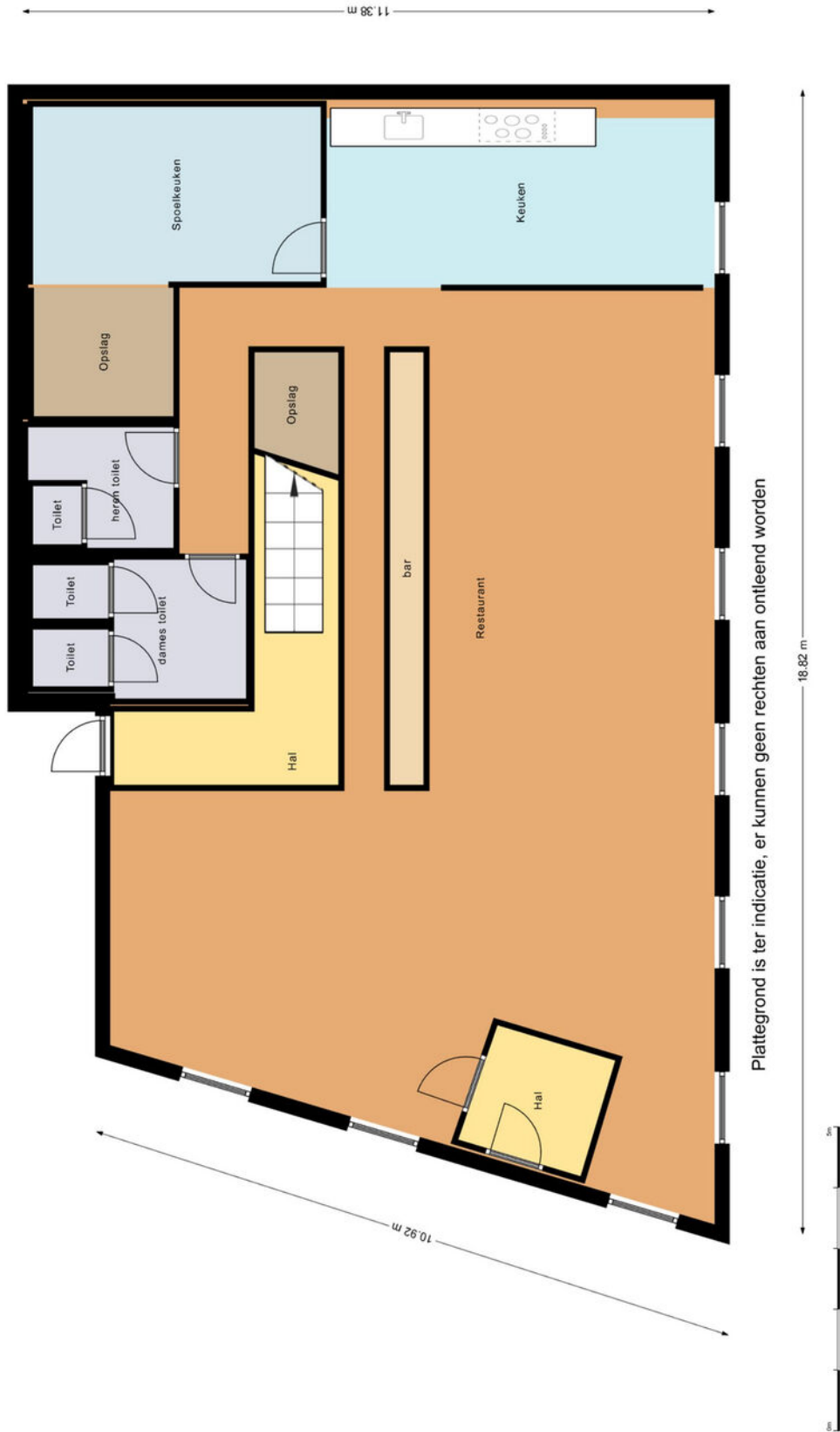
# PLATTEGROND WAALSTRAAT 3 BEGANE GROND



# PLATTEGROND WAALSTRAAT 3 KELDER

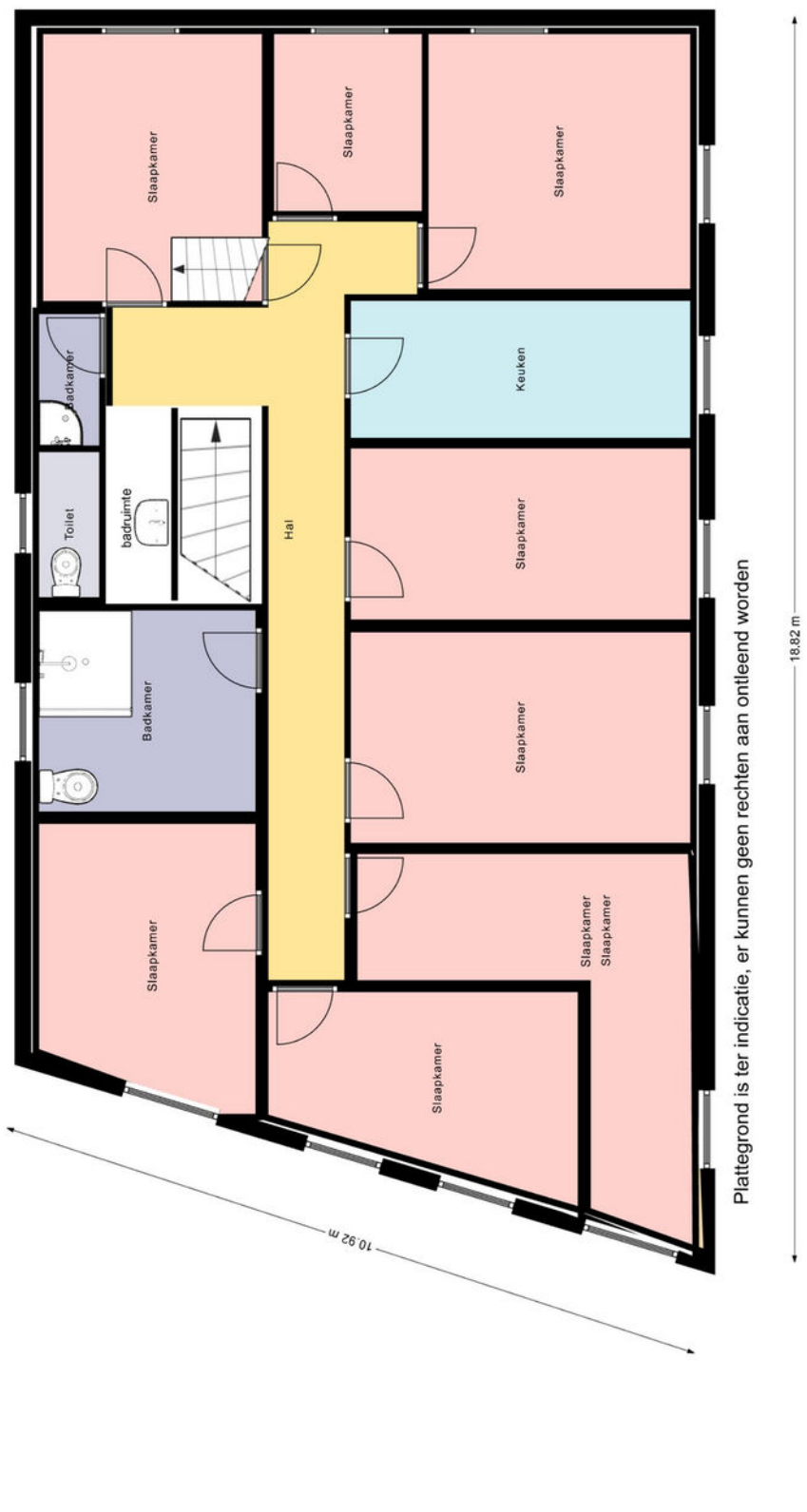


# PLATTEGROND WESTLUIDENSESTRAAT 49 BEGANE GROND



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

# PLATTEGROND WESTLUIDENSESTRAAT 47 VERDIEPING




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: waalstraat 3

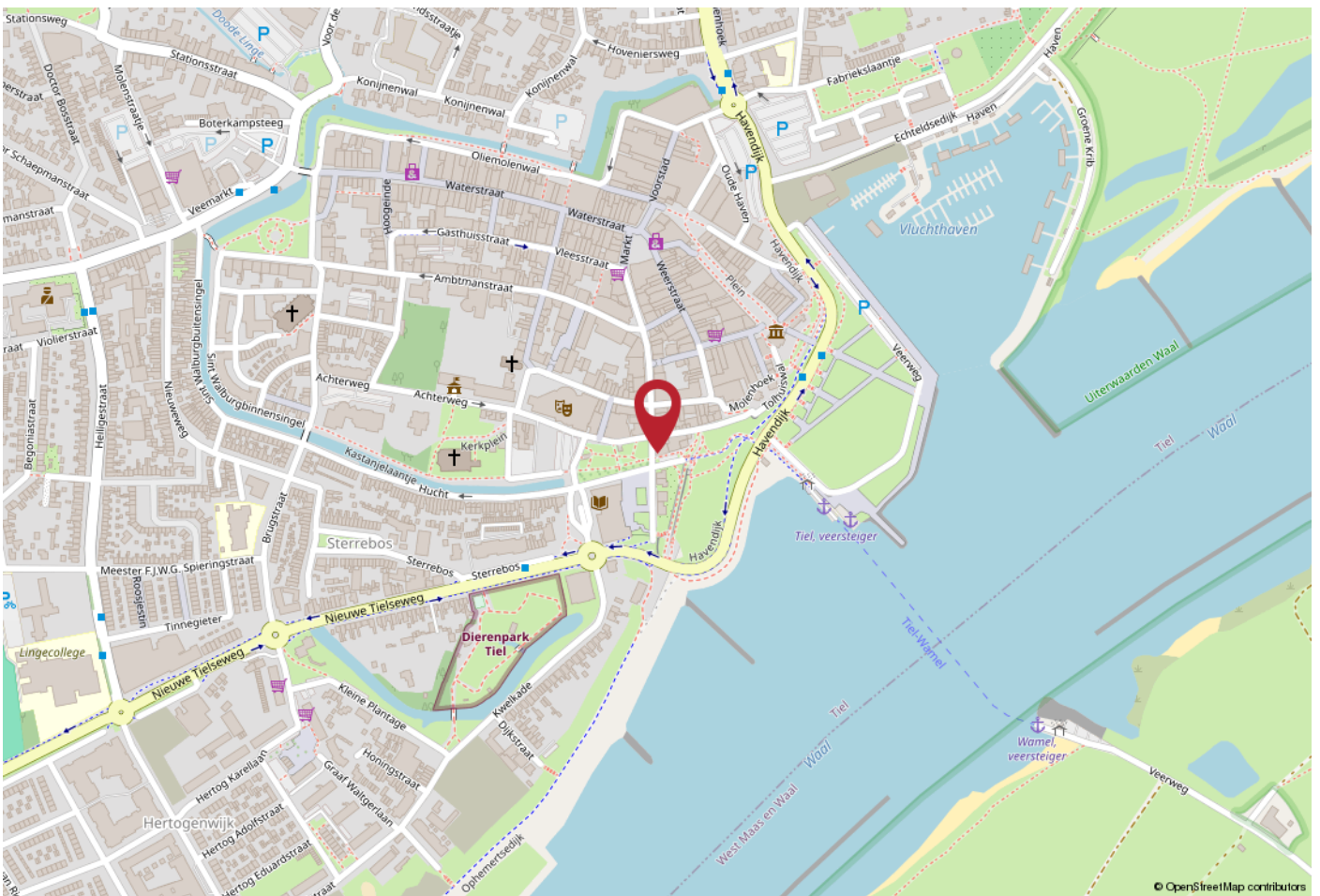


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tiel</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 3542</p>	
---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 april 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

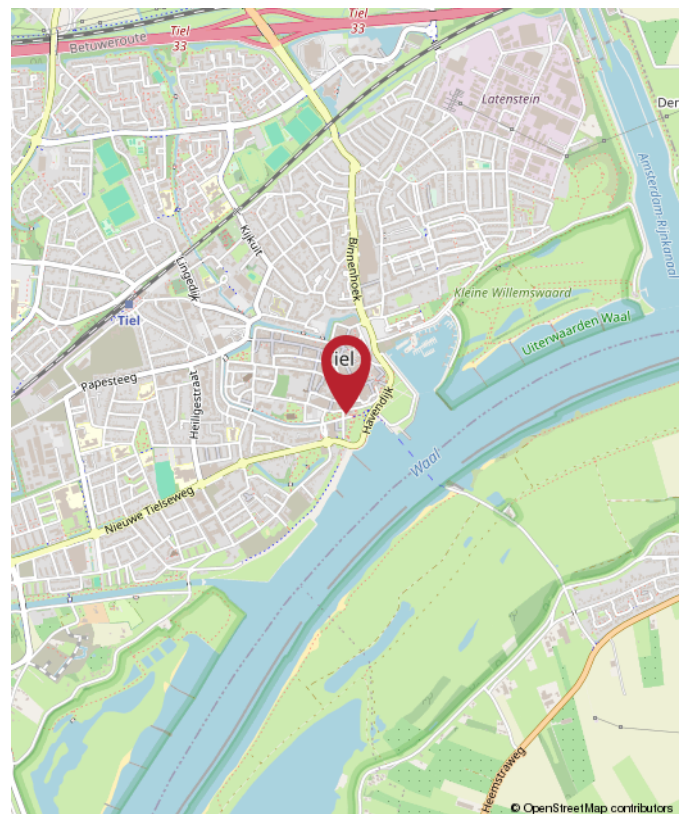
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

## LOCATIE OP DE KAART



## WERKT U HIER BINNENKORT?

Tiel ligt centraal in de Betuwe en heeft een uitstekende bereikbaarheid. Er zijn goede verbindingen naar diverse grote steden. Zo bereikt u binnen enkele autominuten de snelweg A15 (Rotterdam - Bemmelen) en is knooppunt Deil en de A2 binnen ca. 15 autominuten aan te rijden. In en nabij het centrum zijn tevens diverse buslijnen te vinden en het NS station is op loopafstand te bereiken.



Westluidensestraat 49, Tiel



**Jan Pieter van Woerekom**  
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:





## 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

