

**TE KOOP vanaf**  
**€ 174.500,- vrij op naam**



**MORSESTRAAT 38**  
**TIEL**

**BEDRIJFSUNITS**



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

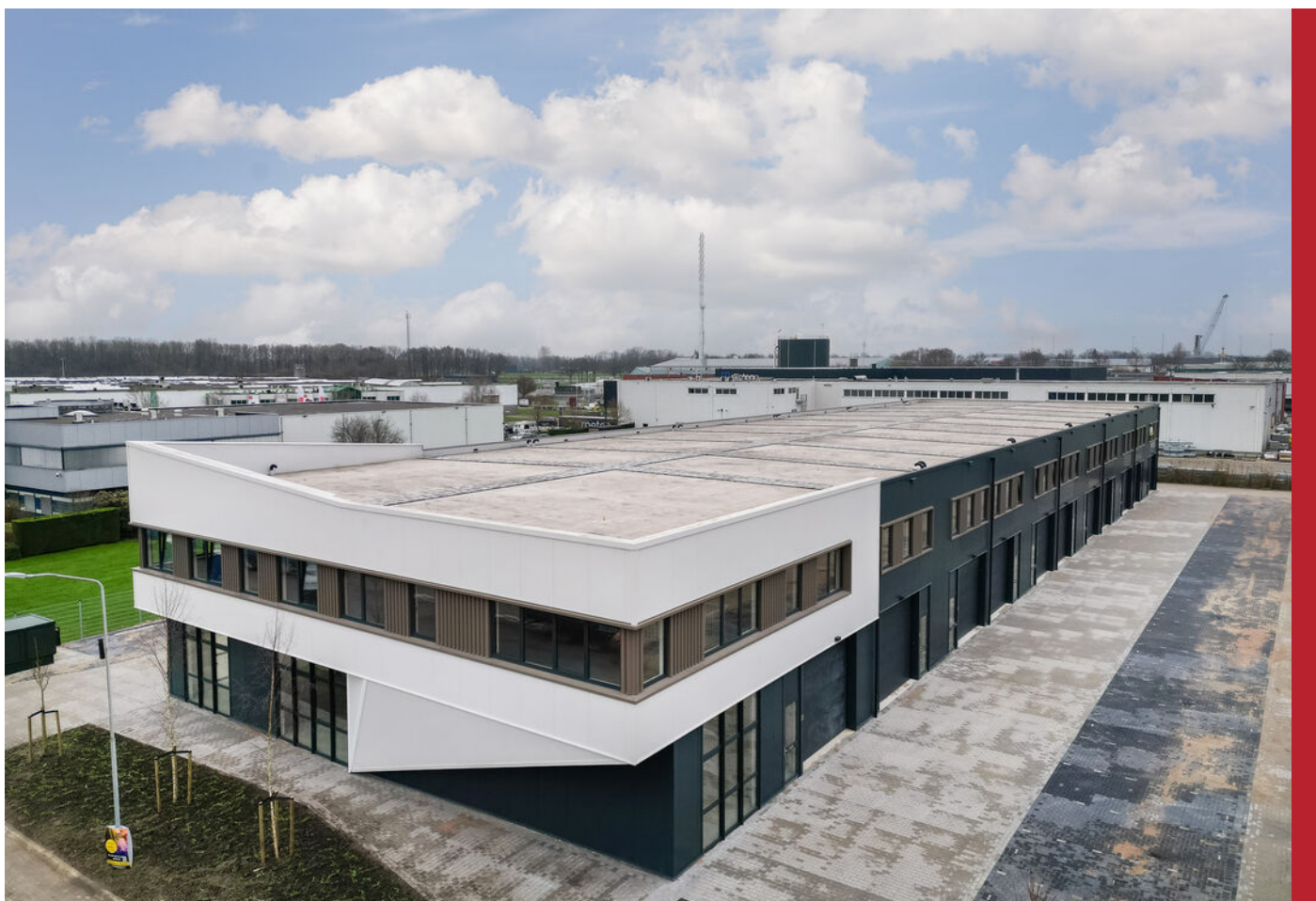


## HOOGWAARDIGE BEDRIJFSUNITS VANAF 156 m<sup>2</sup>

Gelegen op een prachtige zichtlocatie kunnen wij dit schitterende nieuwbouwproject "De Uitvinder" in Tiel aanbieden! Het project wordt gebouwd op het bedrijventerrein "Kellen".

Het project kenmerkt zich door een fraaie architectuur.

Het gehele project bestaat uit 44 units welke allen zijn voorzien van minimaal 2 parkeerplaatsen. Dit prachtige ontwerp van architect Jerry Ruijs zal zeker opvallen aan deze voor Tiel zeer bekende straat. De bestemming kent vele mogelijkheden. Laat u vooral informeren of het door u gewenste gebruik op deze locatie mogelijk is.



Morsestraat 38, Tiel

## KENMERKEN

ligging bedrijventerrein "Kellen"

bouwjaar 2023

oppervlakte vanaf 156 m<sup>2</sup>

aantal verdiepingen 2

vrije hoogte 3,50 m

vloerbelasting 1.500 kg/m<sup>2</sup>

aantal parkeerplaatsen minimaal 2 per unit

verkoopprijs vanaf € 174.500,- vrij op naam

# OMSCHRIJVING VAN HET OBJECT

Gelegen op een prachtige zichtlocatie kunnen wij dit schitterende nieuwbouwproject "De Uitvinder" in Tiel aanbieden! Het project wordt gebouwd op het bedrijventerrein "Kellen". Het project kenmerkt zich door een fraaie architectuur. Het gehele project bestaat uit 44 units welke allen zijn voorzien van minimaal 2 parkeerplaatsen. Dit prachtige ontwerp van architect Jerry Ruijs zal zeker opvallen aan deze voor Tiel zeer bekende straat. De bestemming kent vele mogelijkheden. Laat u vooral informeren of het door u gewenste gebruik op deze locatie mogelijk is.

## Bedrijfsverzamelgebouw "De Uitvinder"

- Perfect bereikbaar
- Gelegen op een prachtige zichtlocatie
- Eigen architectuur
- Prima parkeergelegenheid voor de deur
- Goede ontsluiting van het gebouw
- Uitstekend materiaalgebruik
- Goede isolatiewaarden
- De elektrische installatie is uitgevoerd op basis van 220 volt, 3x25 ampère (meter).
- Iedere unit wordt voorzien van een eigen glasvezelaansluiting
- Iedere unit wordt voorzien van elektra kabel voor een laadpaal vanuit de meterkast naar de dichtbij zijnde bijbehorende parkeerplaats
- Oplevering per direct mogelijk

## Bedrijfsverzamelgebouw "De Uitvinder"

Door de zeer aansprekende en bijzondere architectuur, samen met de prima ligging van dit gebouw, verzekerd u zich van een fantastische werkplek en locatie van uw bedrijf. Door de duidelijke herkenbaarheid zal het voor uw klanten geen probleem zijn uw bedrijf te vinden. Neem daarbij de perfecte ligging op het bedrijventerrein "Kellen" en u heeft de plek gevonden voor uw bedrijf. Het project heeft voor iedere unit voldoende parkeerplaatsen, minimaal 2 stuks bij iedere unit. Kortom ook hier is nagedacht over het optimale gebruik van uw ruimte in dit bedrijfsverzamelgebouw.

## Casco oplevering

Alle units worden casco opgeleverd. De NEN regelgeving aangaande NEN 3140 (Elektra) en NEN 2650 (Rookmelders) zijn niet van toepassing.

## Nutsvoorzieningen

Elke unit wordt voorzien van een meterkast met aansluitpunten voor water en elektriciteit. U kiest zelf voor de leverancier van deze nutsvoorzieningen. De elektrische installatie is uitgevoerd op basis van 220 volt, 3x25 ampère (meter). De voorzieningen hiervoor worden tot in de meterkast aangelegd. Vanaf de meters is de inpandige installatie voor de koper. Dit geldt ook voor het slaan van een eventuele aardepen. De riolering is aangesloten op het gemeentelijke riool volgens de geldende voorschriften. Deze bevindt zich onder de begane grondvloer en komt naar binnen nabij de trap naast de meterkast. De units worden niet voorzien van een gasaansluiting.

## Buitenterrein

Het buitenterrein alsmede de parkeerplaatsen worden machinaal bestraat. Het terrein is voorzien van alle noodzakelijke voorzieningen zoals riolering en kolken ten behoeve van afvoer van regenwater. De bij de units behorende parkeerplaatsen hebben een eigen aanduiding met huisnummers in de parkeerplaats. De parkeerplaatsen tegen de zijkant van het perceel met de nummers 45 t/m 80 en 114 t/m 150 zullen worden voorzien van een varkensrug.

## Buitenverlichting

Iedere bedrijfsruime zal worden uitgevoerd met een buitenlamp welke wordt aangesloten op de meterkast van de VvE. Deze meterkast is opgenomen in bedrijfsruimte met unitnummer 23. De kosten van energie voor deze buitenlampen zal worden betaald uit de bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren.

# OMSCHRIJVING VAN HET OBJECT

## Gevels

De gevels worden uitgevoerd in goed geïsoleerde sandwichelementen (Rc-waarde 4,5) met aluminium kozijnen en isolerend glas (HR++). Tussen sommige ramen wordt op een aantal plekken aluminium profielbeplating aangebracht. Standaard worden de bedrijfsruimten voorzien van een overheaddeur met een vrije hoogte van 3,50 meter en 4,00 meter breed. Naast de overheaddeur is een aparte toegangsdeur aanwezig. Op de verdieping zijn raampartijen waarvan op de tekening zijn aangegeven de kozijnen met draai-, kiepramen en valramen.

## Fundering

De fundering van de bedrijfsunits wordt uitgevoerd in beton. De zwaarte van de fundering is afhankelijk van de plaatselijk toegestane gronddruk welke wordt bepaald aan de hand van een sonderingsrapport en constructieberekeningen.

## Trap

De units zijn voorzien van een verdiepingsvloer en worden voorzien van een trap. De trap wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap met leuning en hekwerk rondom het trapgat.

## Overheaddeur

De overheaddeur wordt standaard als een elektrisch bediende overheaddeur uitgevoerd. De overheaddeuren worden niet op de meterkast aangesloten.

Middels de optielijst kunt u kiezen voor een eventuele afstandsbediening en/of een optiepakket waarbij de overheaddeur wordt aangesloten op een te plaatsen groepenkast.

## Toilet

De units zijn niet voorzien van een toiletruimte of van een keukenblok. De units worden voorzien van een afvoerbuis welke wordt aangesloten op het riool. Deze afvoerbuis kunt u gebruiken voor het (laten) plaatsen van een toilet en/of een keukenblok.

## Internetaansluiting

Alle units zijn bij de oplevering voorzien van een glasvezelaansluiting via Fore Freedom Fiber. De gebruiker van een unit kan zelf met Fore Freedom Fiber keuzes maken voor de levering van diensten zoals internet, telefonie, televisie, camera's of beveiliging. Deze keuzes worden middels een contract met Fore Freedom Fiber afgesloten. De kosten van deze contracten zijn voor rekening van de gebruiker van de unit(s).

## Aankoop van een bedrijfsunit

De bedrijfsunits worden allemaal verkocht als een onderdeel van de op te richten Vereniging van Eigenaren. De weg tussen de units wordt eigendom van de VvE.

## Koopsom Vrij Op Naam (V.O.N.)

De koopsom van de unit is vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hierna genoemde kosten, die met het verwerven van een unit gemoeid zijn, in de koopsom zijn begrepen.

- Grondkosten
- Bouwkosten
- Architecten-, constructeurhonorarium en overige adviseurs
- Notarishonorarium i.v.m. transportakte
- Makelaarscourtage & verkoopkosten
- Gemeenteleges
- Kadastrale inmeten (kadastraal recht)
- Bouwvergunning (leges en inritvergunning)
- Aansluitkosten voor de levering van water-, riool- en elektriciteit op het openbare leidingnetwerk
- De kosten van verbruik van water en elektriciteit tot de dag van oplevering
- Verzekering tijdens de bouw

## De met de financiering van uw unit verband

houdende kosten zijn niet in de koop-aannemingsovereenkomst begrepen. Deze kosten zijn:

- Notariskosten inzake de hypotheekakte
- Advieskosten van uw financieel tussenpersoon
- Rentekosten



# OVERZICHT BESCHIKBAARBAARHEID UNITS

## Overzicht beschikbaarheid bedrijfsunits

"De Uitvinder":

### BLOK 1

Unit 13 | huisnummer 38-32| 156 m<sup>2</sup> BVO | € 174.500,-  
ex. btw en v.o.n. | parkeerplaats: 79 en 111

Unit 14 | huisnummer 38-31| 156 m<sup>2</sup> BVO | € 174.500,-  
ex. btw en v.o.n. | parkeerplaats: 78 en 106

Unit 15 | huisnummer 38-30| 156 m<sup>2</sup> BVO | € 174.500,-  
ex. btw en v.o.n. | parkeerplaats: 77 en 104

Unit 17 | huisnummer 38-28| 156 m<sup>2</sup> BVO | € 174.500,-  
ex. btw en v.o.n. | parkeerplaats: 99 en 100

Unit 18 | huisnummer 38-27| 156 m<sup>2</sup> BVO | € 174.500,-  
ex. btw en v.o.n. | parkeerplaats: 96 en 97

### BLOK 2

Unit 25 | huisnummer 38-14| 156 m<sup>2</sup> BVO | € 174.500,-  
ex. btw en v.o.n. | parkeerplaats: 89 en 126

Unit 26 | huisnummer 38-15| 156 m<sup>2</sup> BVO | € 174.500,-  
ex. btw en v.o.n. | parkeerplaats: 92 en 123

Unit 27 | huisnummer 38-16| 156 m<sup>2</sup> BVO | € 174.500,-  
ex. btw en v.o.n. | parkeerplaats: 95 en 120

Unit 28 | huisnummer 38-17| 156 m<sup>2</sup> BVO | € 174.500,-  
ex. btw en v.o.n. | parkeerplaats: 98 en 148

Unit 29 | huisnummer 38-18| 156 m<sup>2</sup> BVO | € 174.500,-  
ex. btw en v.o.n. | parkeerplaats: 101 en 149

Unit 30 | huisnummer 38-19| 156 m<sup>2</sup> BVO | € 174.500,-  
ex. btw en v.o.n. | parkeerplaats: 105 en 145

Unit 31 | huisnummer 38-20| 156 m<sup>2</sup> BVO | € 174.500,-  
ex. btw en v.o.n. | parkeerplaats: 107 en 108

## VERKOCHT:

Unit 1 | 286 m<sup>2</sup> BVO | parkeerplaats: 45, 46, 47, 48, 49  
en 50

Unit 2 | 156 m<sup>2</sup> BVO | parkeerplaats: 51 en 52

Unit 3 | 156 m<sup>2</sup> BVO | parkeerplaats: 53 en 54

Unit 4 | 156 m<sup>2</sup> BVO | parkeerplaats: 56 en 57

Unit 5 | 156 m<sup>2</sup> BVO | parkeerplaats: 59 en 60

Unit 6 | 156 m<sup>2</sup> BVO | parkeerplaats: 62 en 63

Unit 7 | 156 m<sup>2</sup> BVO | parkeerplaats: 65 en 66

Unit 8 | 156 m<sup>2</sup> BVO | parkeerplaats: 67 en 68

Unit 9 | 156 m<sup>2</sup> BVO | parkeerplaats: 70 en 71

Unit 10 | 156 m<sup>2</sup> BVO | parkeerplaats: 73 en 74

Unit 11 | 160 m<sup>2</sup> BVO | parkeerplaats: 75 en 76

Unit 12 | 160 m<sup>2</sup> BVO | parkeerplaats: 80 en 113

Unit 16 | 156 m<sup>2</sup> BVO | parkeerplaats: 102 en 103

Unit 19 | 156 m<sup>2</sup> BVO | parkeerplaats: 93 en 94

Unit 20 | 156 m<sup>2</sup> BVO | parkeerplaats: 90 en 91

Unit 21 | 156 m<sup>2</sup> BVO | parkeerplaats: 55 en 87

Unit 22| 293 m<sup>2</sup> BVO| parkeerplaats: 81, 82 en 83

Unit 23| 293 m<sup>2</sup> BVO| parkeerplaats: 84, 85 en 86

Unit 24 | 156 m<sup>2</sup> BVO | parkeerplaats: 88 en 131

Unit 32 | 156 m<sup>2</sup> BVO | parkeerplaats: 109 en 110

Unit 33 | 160 m<sup>2</sup> BVO | parkeerplaats: 112 en 150

Unit 34 | 160 m<sup>2</sup> BVO | parkeerplaats: 146 en 147

Unit 35 | 164 m<sup>2</sup> BVO | parkeerplaats: 143 en 144

Unit 36 | 170 m<sup>2</sup> BVO | parkeerplaats: 140 en 141

Unit 37 | 176 m<sup>2</sup> BVO | parkeerplaats 137 en 138

Unit 38 | 184 m<sup>2</sup> BVO | parkeerplaats: 135 en 136

Unit 39 | 190 m<sup>2</sup> BVO| parkeerplaats: 132 en 133

Unit 40 | 196 m<sup>2</sup> BVO | parkeerplaats: 129 en 130

Unit 41 | 204 m<sup>2</sup> BVO | parkeerplaats: 127 en 128

Unit 42 | 210 m<sup>2</sup> BVO | parkeerplaats: 124 en 125

Unit 43 | 216 m<sup>2</sup> BVO | parkeerplaats: 121 en 122

Unit 44 | 402 m<sup>2</sup> BVO | parkeerplaats: 114, 115, 116, 117,  
118 en 119

De foto's in de brochure zijn algemene foto's van diverse units.

Als u de foto's en informatie van één betreffende unit wilt zien verwijzen wij u naar Funda in Business. Of neem anders contact met ons op voor meer informatie op [info@rozenhage.nl](mailto:info@rozenhage.nl) of 0344-673567

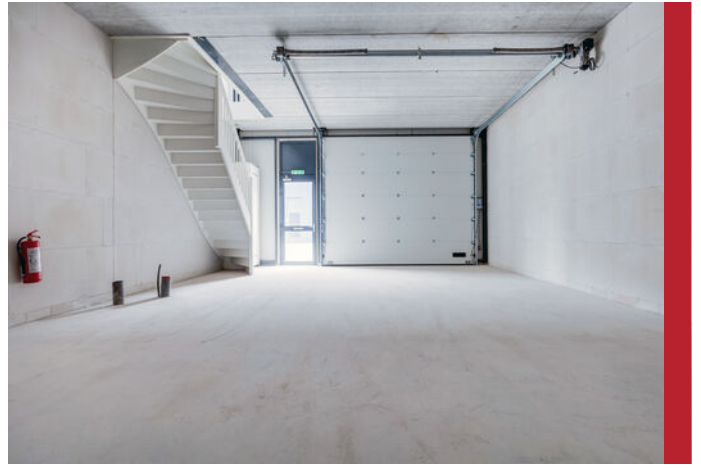


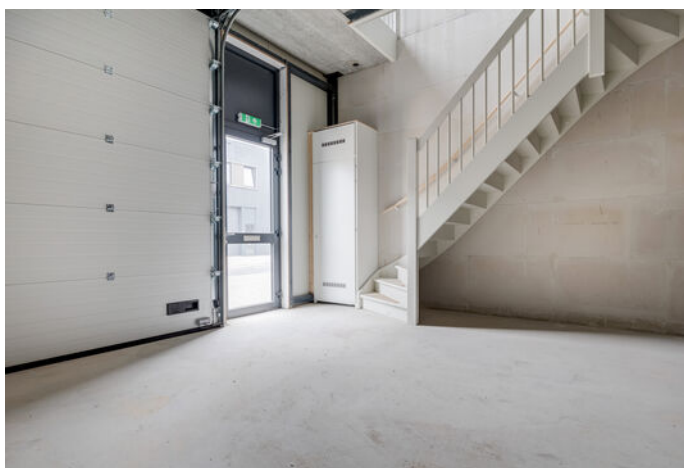




Morsestraat 38, Tiel



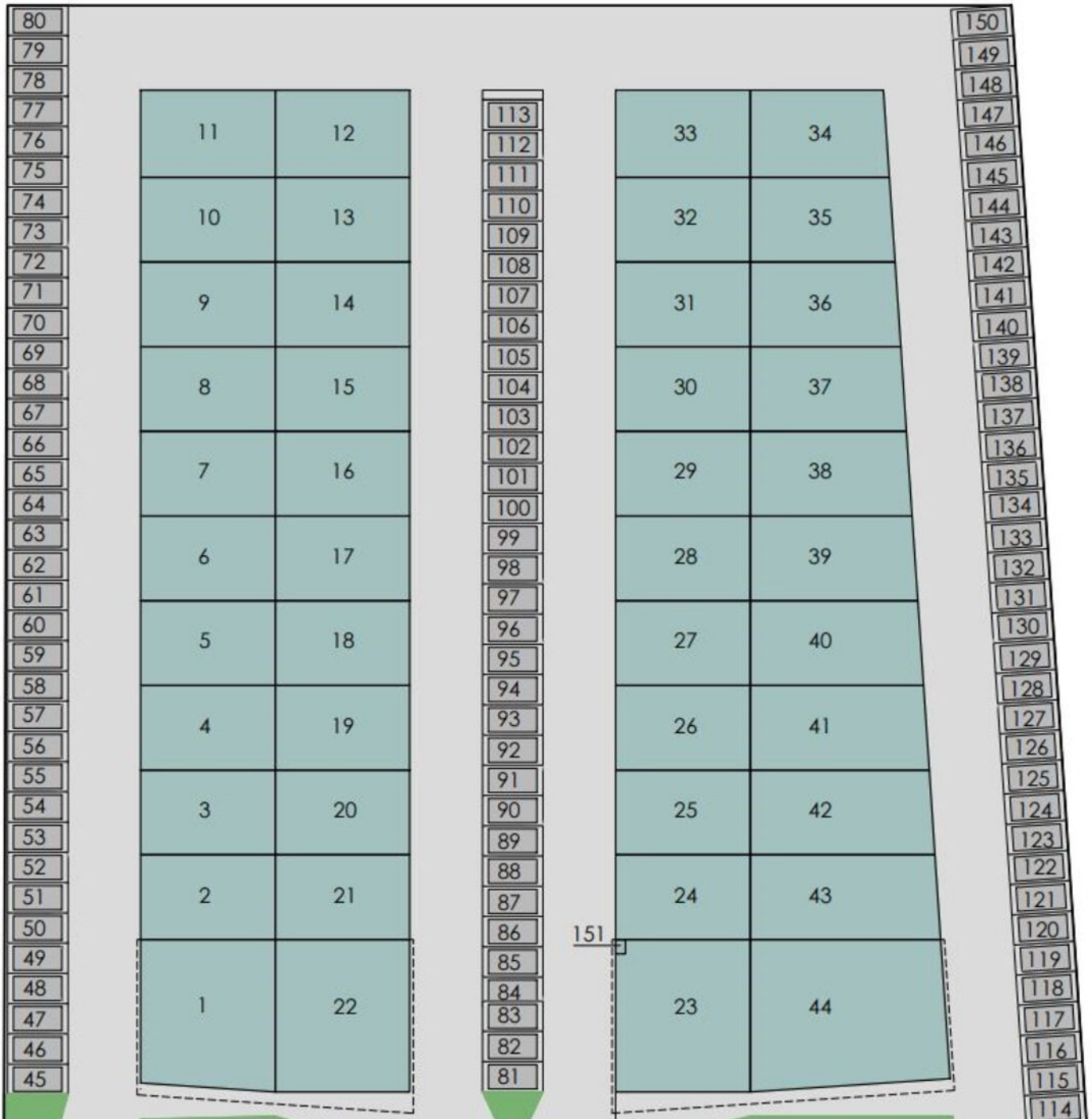




Morsestraat 38, Tiel



# PLATTEGROND LIGGING UNITS EN PARKEERPLAATSEN



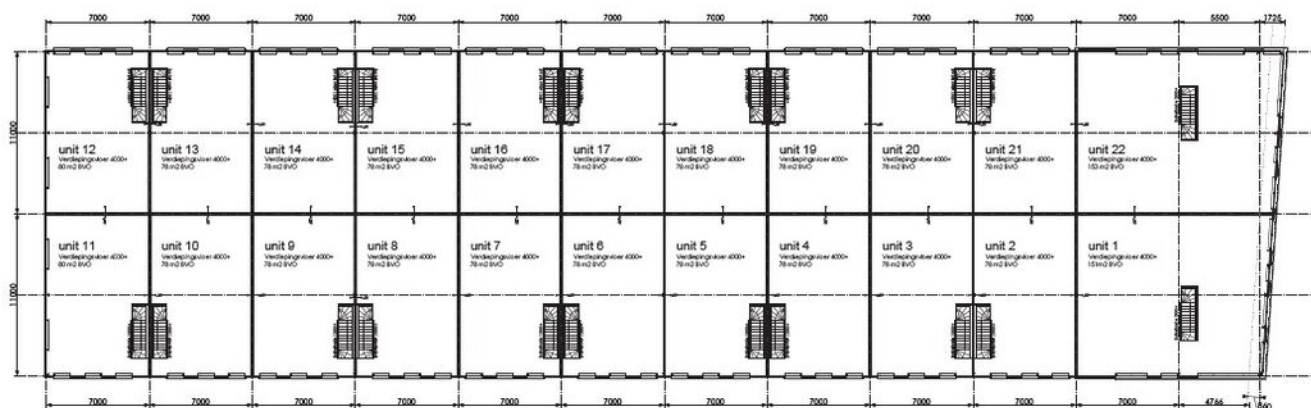
# PLATTEGROND BLOK 1 BEGANE GROND



BLOK 1  
Begane grond

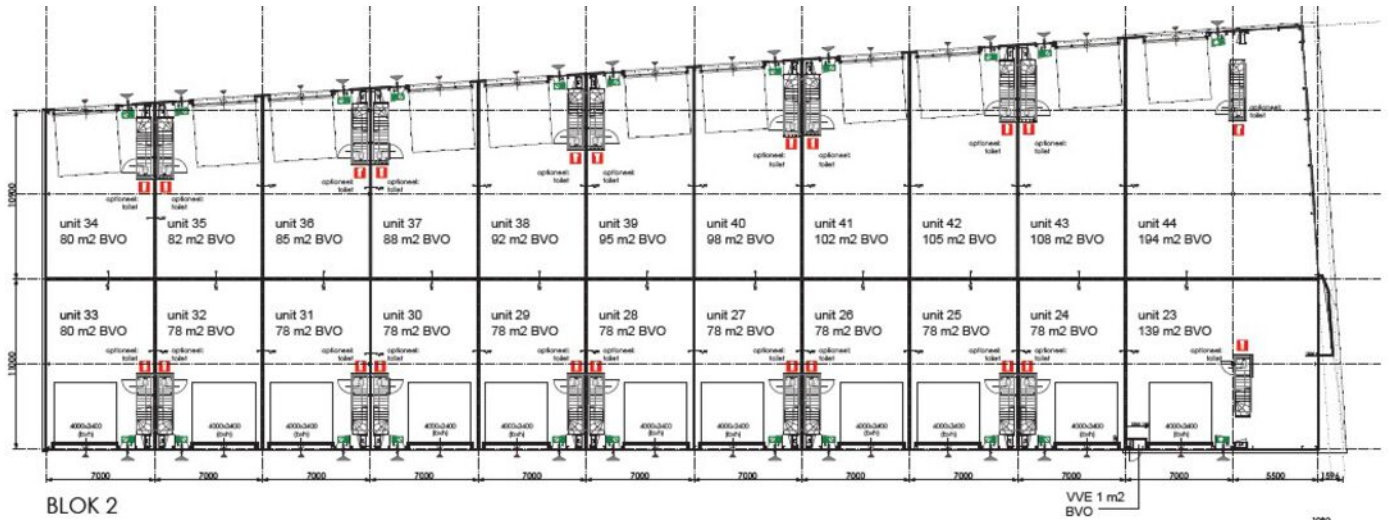


# PLATTEGROND BLOK 1 VERDIEPING



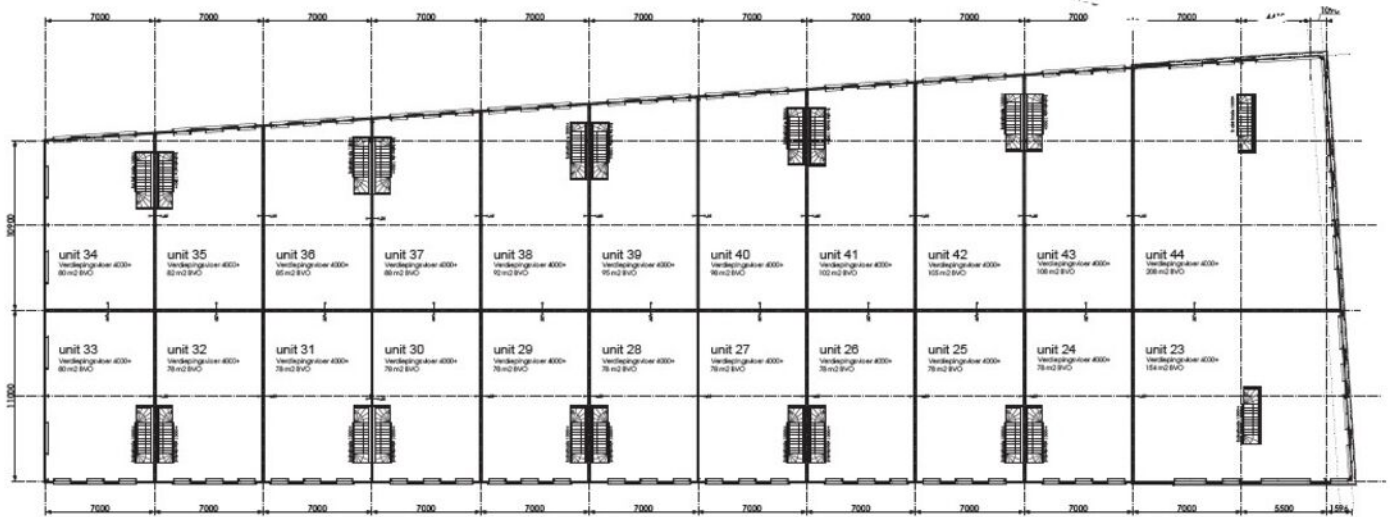
BLOK 1  
Verdieping

# PLATTEGROND BLOK 2 BEGANE GROND





# PLATTEGROND BLOK 2 VERDIEPING



BLOK 2  
Verdieping


# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: morsestraat 38

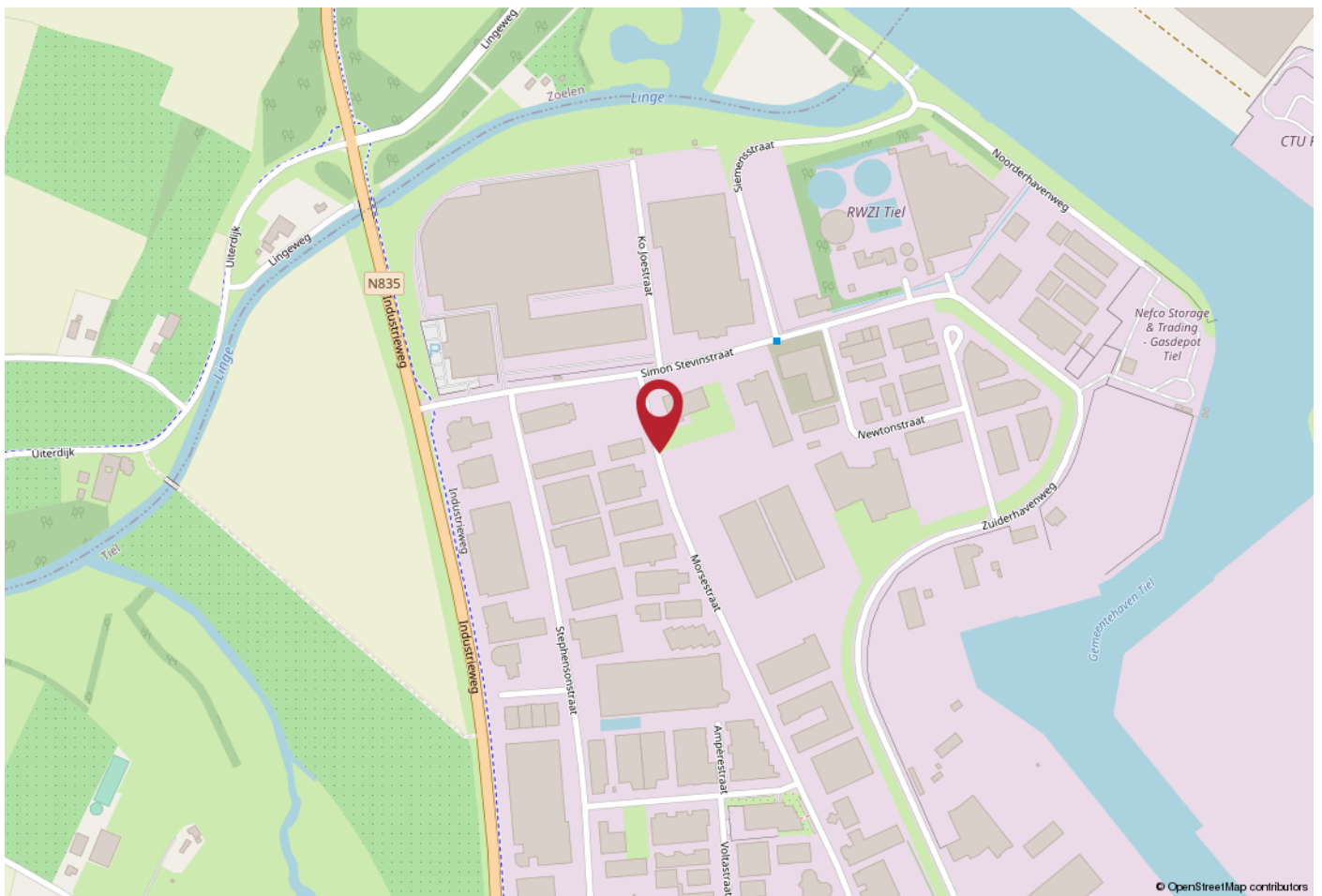


0 20 40 60 80 100m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 april 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Tiel Sectie L Perceel 1315</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>	
--	---	---

Morsestraat 38, Tiel

## LOCATIE OP DE KAART

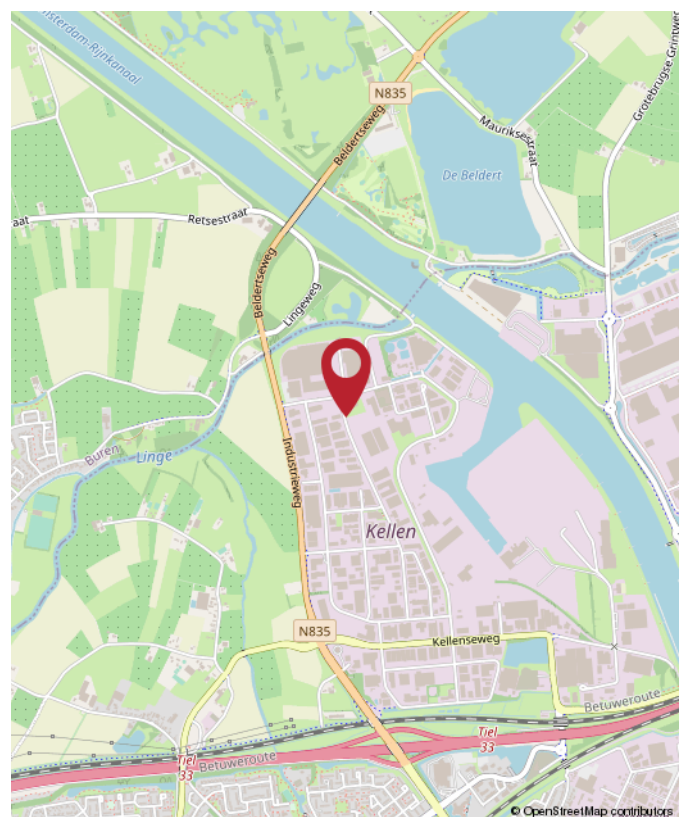


## WERKT U HIER BINNENKORT?

Tiel is centraal gelegen in de Betuwe en kent 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 binnen enkele autominuten te bereiken.

Heeft u interesse of wenst u meer informatie? u kunt ons bereiken op telefoonnummer 0344-673567 of per email [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

