

**TE KOOP**

**€ 209.500,- v.o.n.**



**ZUIDERHAVENWEG 7  
TIEL**

**BEDRIJFSRUIMTE**



**Rozenhage Makelaardij**

TEL. 0344 67 35 67

[info@rozenhage.nl](mailto:info@rozenhage.nl)

[www.rozenhage.nl](http://www.rozenhage.nl)

## NIEUWE BEDRIJFSUNITS

Unieke kans op toplocatie in Tiel!

Centraal gelegen en binnen een paar minuten op de A15.

In het nieuwbouwcomplex gelegen aan de doorgaande Kellenseweg hebben wij 3 units beschikbaar! De werkzaamheden zijn in volle gang en de units worden medio 2025 opgeleverd.

Bent u op zoek naar een representatieve bedrijfsruimte op een strategische locatie? De Zuiderhavenweg 7 biedt een uitstekende combinatie van functionaliteit en bereikbaarheid. Gelegen op het dynamische bedrijventerrein Kellen, is dit pand ideaal voor ondernemers die een zichtbare en goed bereikbare plek zoeken. Met een oppervlakte van totaal 138,8 m<sup>2</sup> en diverse gebruiksmogelijkheden biedt deze locatie alles wat u nodig heeft om uw bedrijf verder te laten groeien.



Zuiderhavenweg 7, Tiel

## KENMERKEN

ligging	Bedrijventerrein
bestemming	Bedrijfsruimte
bouwjaar	2025
oppervlakte	139 m <sup>2</sup>
aantal verdiepingen	2
vrije hoogte	680 cm / 370 cm
vloerbelasting	1500 kg /m <sup>2</sup>
aantal parkeerplaatsen	1
Vraagprijs	€ 209.500,- v.o.n. excl BTW

# OMSCHRIJVING VAN HET OBJECT

In het nieuwbouwcomplex gelegen aan de doorgaande Kellenseweg hebben wij 3 units beschikbaar! De werkzaamheden zijn in volle gang en de units worden medio 2025 opgeleverd.

Bent u op zoek naar een representatieve bedrijfsruimte op een strategische locatie? De Zuiderhavenweg 7 biedt een uitstekende combinatie van functionaliteit en bereikbaarheid. Gelegen op het dynamische bedrijventerrein Kellen, is dit pand ideaal voor ondernemers die een zichtbare en goed bereikbare plek zoeken. Met een oppervlakte van totaal 138,8 m<sup>2</sup> en diverse gebruiksmogelijkheden biedt deze locatie alles wat u nodig heeft om uw bedrijf verder te laten groeien.

## INDELING:

Unit B5: 138,8 m<sup>2</sup> (92,5 m<sup>2</sup> op de begane grond en 46,3 m<sup>2</sup> op de eerste verdieping);

Unit B6: 138,8 m<sup>2</sup> (92,5 m<sup>2</sup> op de begane grond en 46,3 m<sup>2</sup> op de eerste verdieping);

Unit B7: 138,8 m<sup>2</sup> (92,5 m<sup>2</sup> op de begane grond en 46,3 m<sup>2</sup> op de eerste verdieping);

Bovenstaande metrages zijn op basis van bruto-vloeroppervlakten (BVO).

## ALGEMENE INFORMATIE:

- bouwjaar 2025
- 3x 25A stroomaansluiting
- vrije hoogte deels ca. 6,8 meter, deels 3,7 meter
- maximale vloerbelasting Ca. 1.500 kg per m<sup>2</sup> op de begane grond, ca. 400 kg per m<sup>2</sup> op de eerste verdieping
- de volledige technische omschrijving kunt u bij ons kantoor opvragen

## BEREIKBAARHEID:

Het goed beveiligde bedrijventerrein 'Kellen' is centraal gelegen en kent 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. 10 autominuten aan te rijden.

## PARKEREN:

Elke bedrijfsruimte heeft een eigen parkeerplaats.

## BESTEMMING:

Voor deze bedrijfsruimte met kantoorruimte geldt een bestemming 'Bedrijventerrein t/m categorie 5.1 met functieaanduiding specifieke vorm van detailhandel perifeer 2'

Twijfelt u of de bestemming voldoet bij uw ondernemingsplannen? Neemt u dan contact op met het omgevingsloket van de gemeente Tiel.

## KOOPPRIJS:

Unit B5: € 209.500,--

Unit B6: € 209.500,--

Unit B7: € 209.500,--

Bovenstaande koopprijzen zijn vrij op naam (VON), te vermeerderen met notariskosten en BTW.

## BIJZONDERHEDEN:

De bedrijfsunits worden aangeboden in casco staat, doch voorzien van onder andere de volgende voorzieningen:

- elektrisch bedienbare overheaddeur (niet aangesloten)
- monolithisch afgewerkte betonvloer op de begane grond
- kanaalplaatvloer op de eerste verdieping
- glasvezelinternet
- dak doorvoer voor eventuele zonnepanelen, warmtepomp of airco
- houten trap naar eerste verdieping
- meterkast per unit met aansluitingen t.b.v. elektra en water
- aansluitpunt riolering
- kunststof dakbedekking en gevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in aluminium en/of kunststof met dubbele beglazing (HR++)
- verdere afbouw op basis van meerwerk is mogelijk.

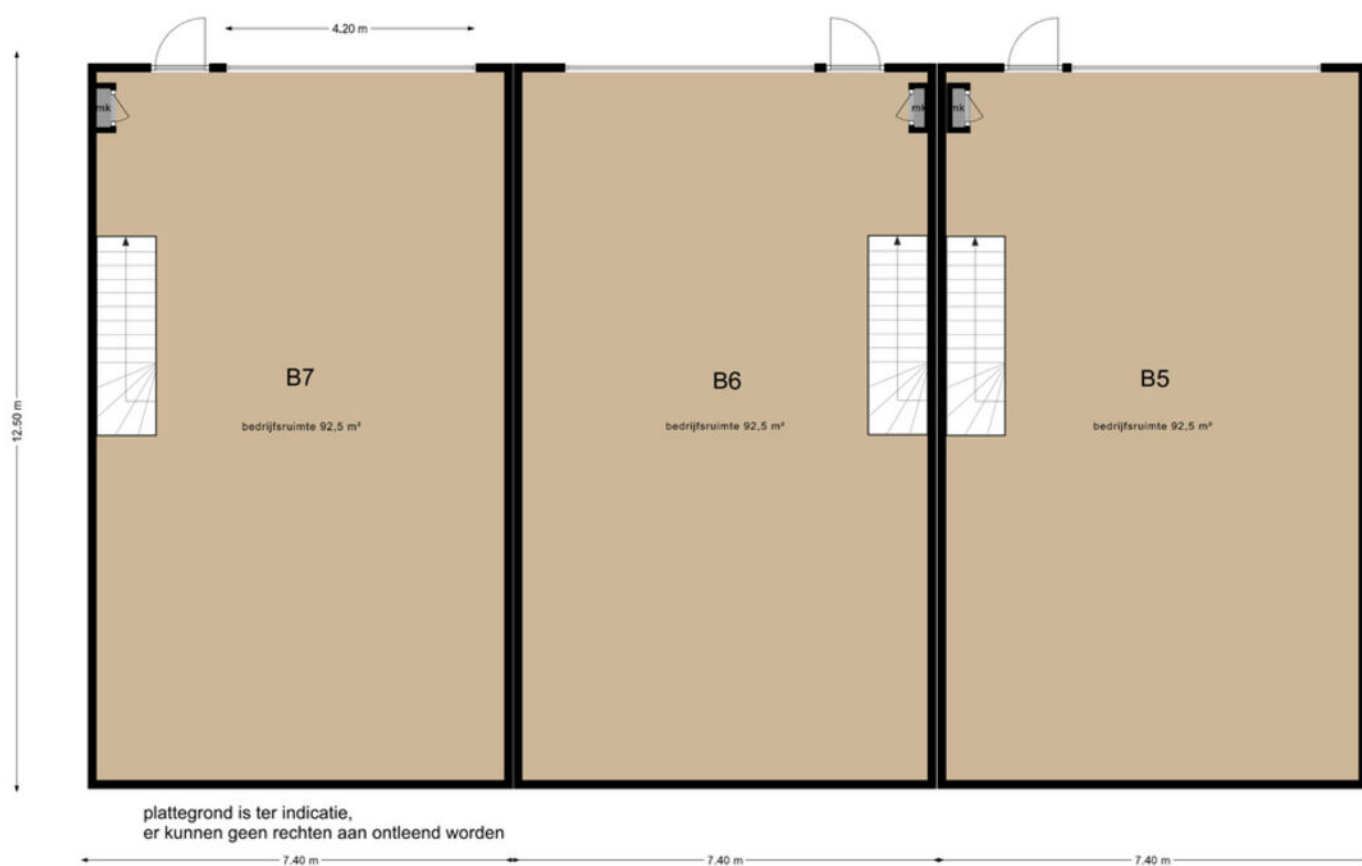




Zuiderhavenweg 7, Tiel

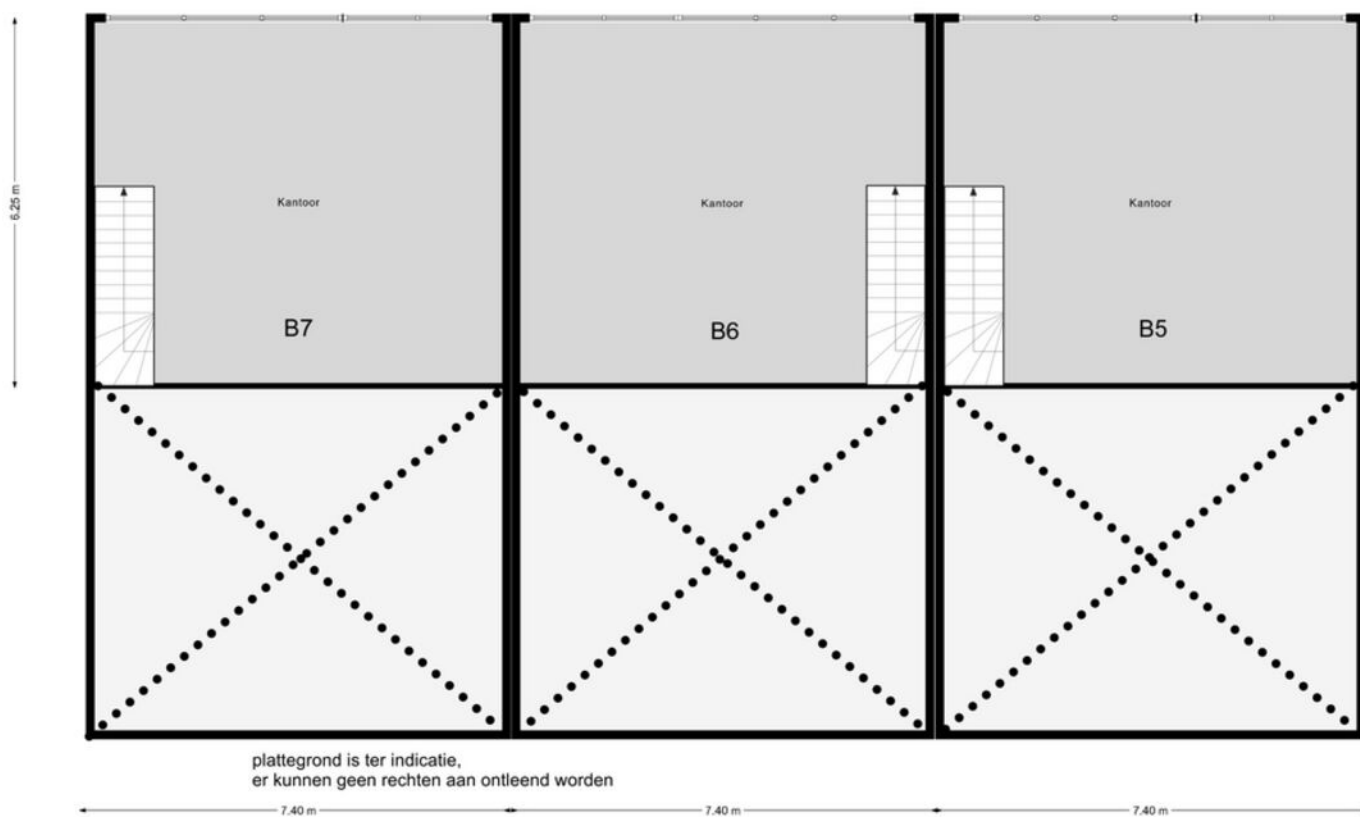


# PLATTEGROND BEGANE GROND





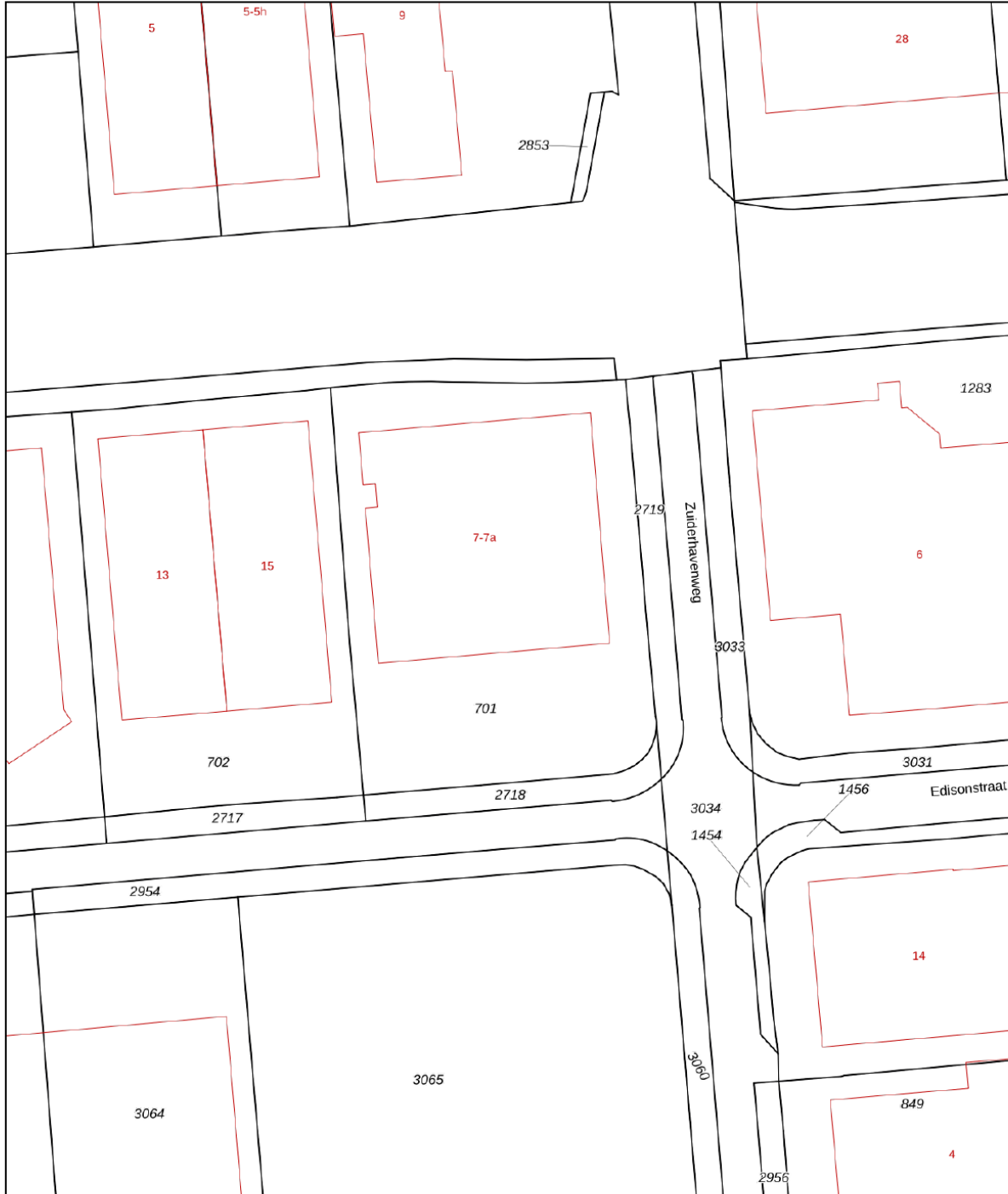
# PLATTEGROND VERDIEPING




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zuiderhavenweg 7

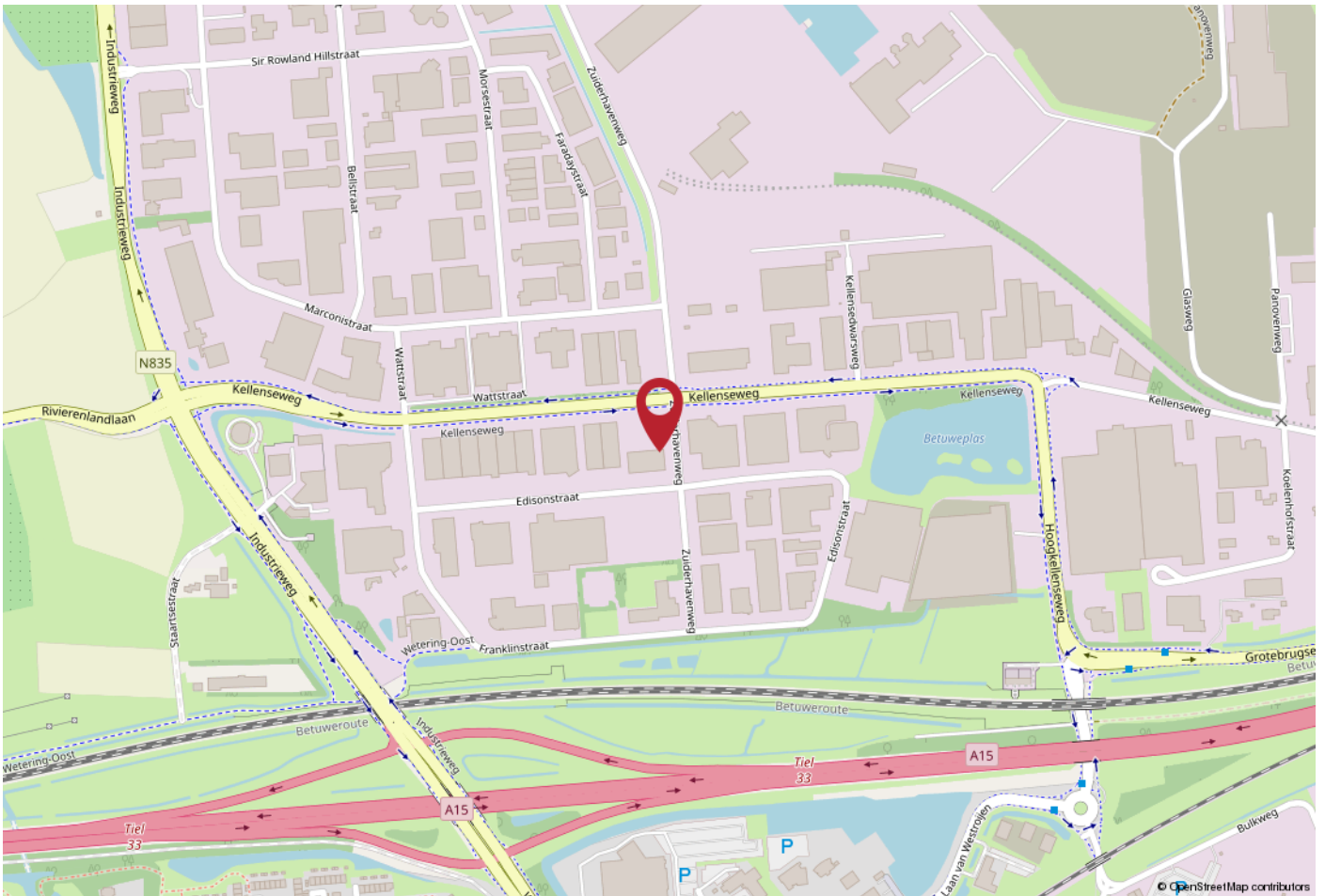


0 10 20 30 40 50m

<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <table border="0"><tr><td>Kadastrale gemeente</td><td>Tiel</td></tr><tr><td>Sectie</td><td>L</td></tr><tr><td>Perceel</td><td>701</td></tr></table>	Kadastrale gemeente	Tiel	Sectie	L	Perceel	701	
Kadastrale gemeente	Tiel								
Sectie	L								
Perceel	701								
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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>							

Zuiderhavenweg 7, Tiel

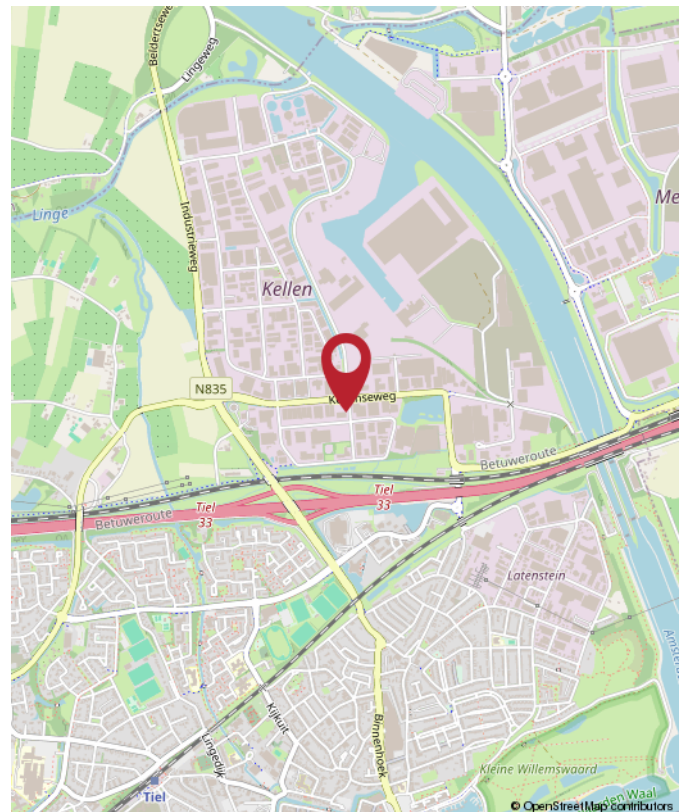
## LOCATIE OP DE KAART



## WERKT U HIER BINNENKORT?

Voor deze bedrijfsruimte met kantoorruimte geldt een bestemming 'Bedrijventerrein t/m categorie 5.1 met functiaanduiding specifieke vorm van detailhandel perifeer 2'.  
Twijfelt u of de bestemming voldoet bij uw ondernemingsplannen? Neemt u dan contact op met het omgevingsloket van de gemeente Tiel.

Het goed beveiligde bedrijventerrein 'Kellen' is centraal gelegen en kent 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. 10 autominuten aan te rijden.





**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

