

TE KOOP
€ 890.000,- k.k.



PLEIN 44
TIEL

BELEGGING



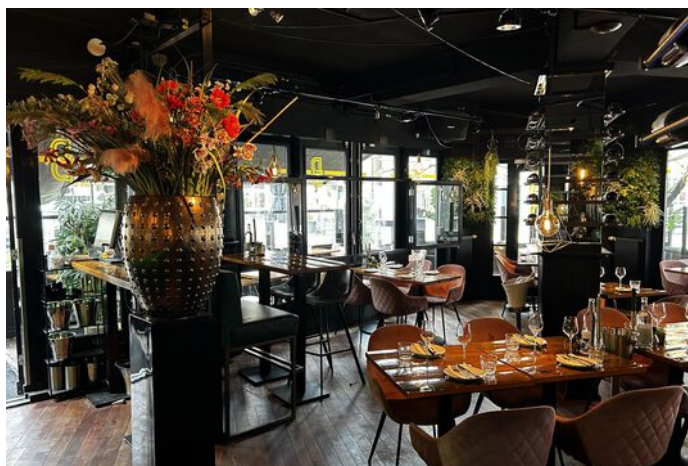
Rozenhage Makelaardij
TEL. 0344 67 35 67
info@rozenhage.nl
www.rozenhage.nl

BELEGGING! HORECA EN BOVENWONINGEN

BELEGGINGSVASTGOED HORECABEDRIJF EN
BOVENWONINGEN

Op de hoek van Plein en Kleibergsestraat in de binnenstad van Tiel op een centrale locatie gelegen. Het Plein is één van de twee horecapleinen van Tiel. Het pand wordt omringd door diverse horecagelegenheden, zoals Heinde, Tres tapas en winebar en Tokyo Lounge. Tiel is als hoofdstad van de Betuwe natuurlijk bekend van het grootste winkelaanbod in de regio, maar heeft ook vele diverse evenementen (waaronder Appelpop en Fruitcorso) die elk jaar weer vele bezoekers trekken!

bruto kale huuropbrengst totaal € 64.482,- per jaar
circa € 31.500,- voor de commerciële ruimte en
€ 33.000,- voor de woonruimten.



Plein 44, Tiel

KENMERKEN

ligging	Winkelgebied stadscentrum
bestemming	centrum 4
bouwjaar	1948
energielabel	E
oppervlakte horeca	188 m ²
oppervlakte woningen	250 m ²
aantal verdiepingen	3

Vraagprijs € 890.000,- kosten koper

OMSCHRIJVING VAN HET OBJECT

BELEGGINGSVASTGOED HORECABEDRIJF EN BOVENWONINGEN

Op de hoek van Plein en Kleibergsestraat in de binnenstad van Tiel op een centrale locatie gelegen. Het Plein is één van de twee horecapleinen van Tiel. Het pand wordt omringd door diverse horecagelegenheden, zoals Heinde, Tres tapas en winebar en Tokyo Lounge. Tiel is als hoofdstad van de Betuwe natuurlijk bekend van het grootste winkelaanbod in de regio, maar heeft ook vele diverse evenementen (waaronder Appelpop en Fruitcorso) die elk jaar weer vele bezoekers trekken!

INDELING:

Plein 44 en 44-01:

Begane grond: behoudens entrees voor de bovenwoningen, geheel in gebruik t.b.v. restaurant. Met onder andere sanitair, keuken, restaurantgedeelte, separate zaal indien gewenst, extra sanitair op de eerste etage. In de kelder bevindt zich een opslagruimte t.b.v. het restaurant. Plein 44A 1e en 2e verdieping: appartement met 2 slaapkamers, woonkamer met open keuken, badkamer, separaat toilet. 44a heeft klein balkon. Kleibergsestraat 31 1e en 2e verdieping: appartement met 2 slaapkamers, woonkamer met open keuken, badkamer met toilet, een kleine patio. Kleibergsestraat 31 1e en 2e verdieping: verhuur van 2 kamers, met gedeeld gebruik van sanitair en keuken. Deze kamers hebben op de 2e verdieping een klein balkon te delen.

ALGEMENE INFORMATIE:

- bouwjaar 1948
- horeca circa 188 m²
- woonruimte totaal circa 250 m²
- energielabel Plein 44, 44 01 en 44A: E
- energielabel Kleibergsestraat: D

BESTEMMING:

Plein 44

Bestemmingsplan Binnenstad 2023

Voor deze winkelruimte geldt een bestemming 'Centrum 4'. Deze bestemming is bestemd voor:

- wonen (geldt voor de verdiepingen)
- detailhandel

- ambachtelijke bedrijven, ateliers en galeries
- horeca categorie 1, 2, 3 en 4

Kleibergsstraat:

Bestemmingsplan Binnenstad 2023

Voor de verdieping geldt een bestemming 'Centrum 2'. Deze bestemming is bestemd voor: wonen, met dien verstande dat het aantal woningen niet mag toenemen;

PARKEREN:

Parkeren voor bezoekers is op loopafstand mogelijk in één van de omliggende parkeerplaatsen: Haven of bij de Poort van Santwijck. Er zijn ook speciale parkeervergunningen voor ondernemers beschikbaar via de gemeente.

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 (auto)minuten de snelweg A15 (Rotterdam - Keulen) en is knooppunt Deil en de A2 binnen ca. 15 (auto)minuten aan te rijden. In en nabij het centrum zijn tevens diverse buslijnen te vinden en het NS-station is op loopafstand te bereiken.

KOOPPRIJS:

- vraagprijs € 890.000,- kosten koper
- beschikbaar geheel in overleg

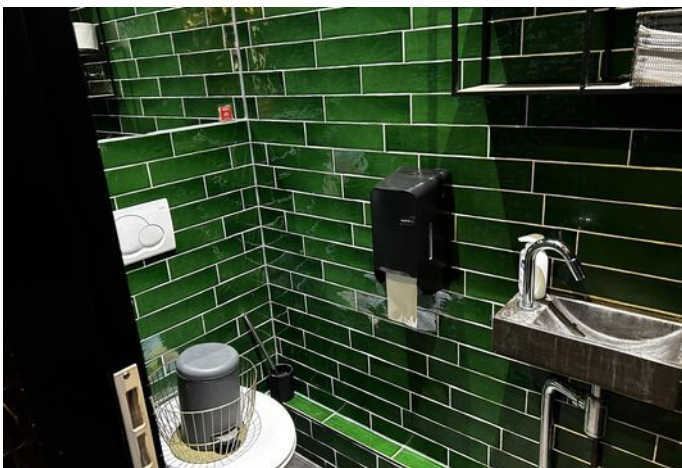
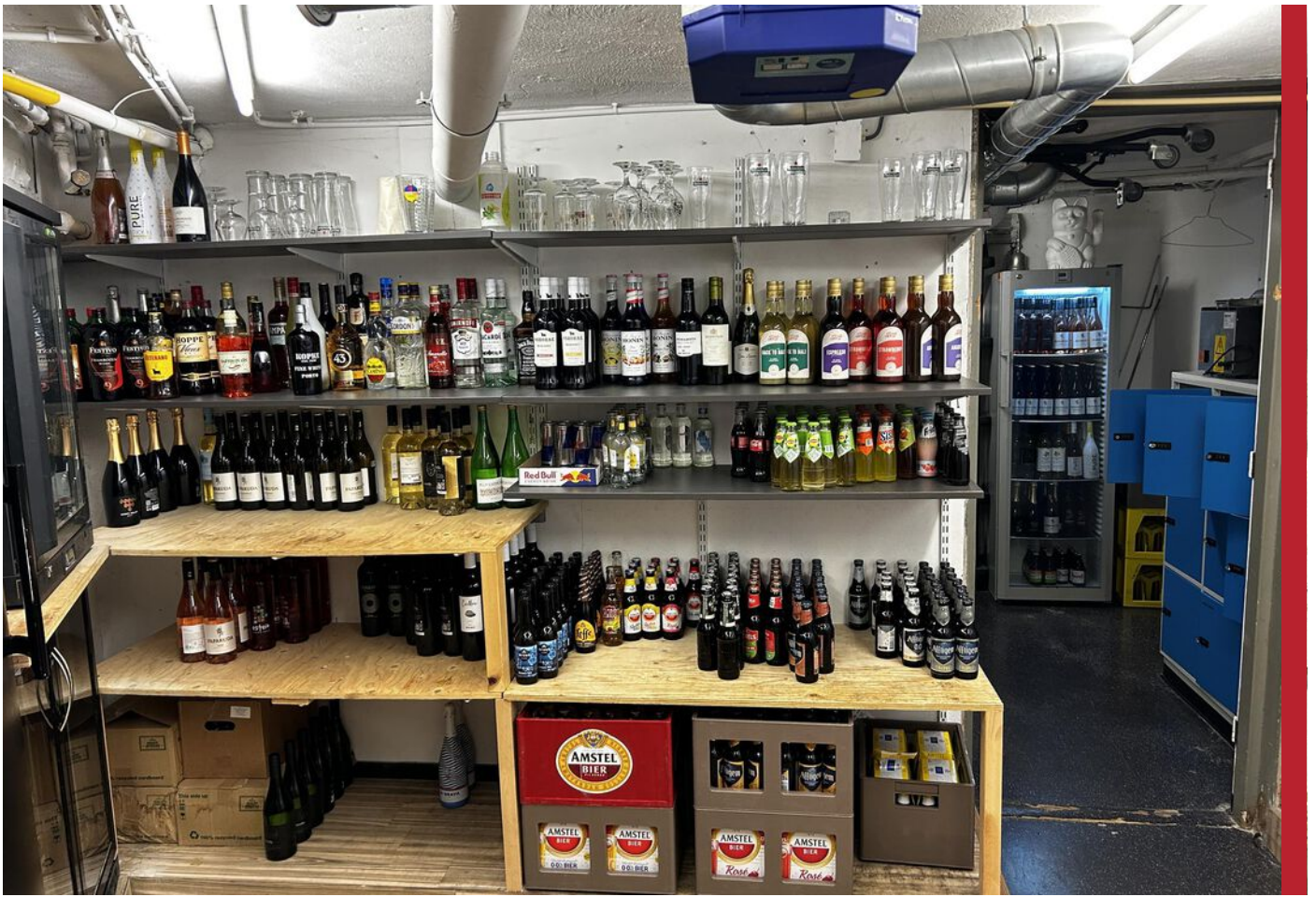
Koopovereenkomst conform NVM model

BIJZONDERHEDEN:

- mooie belegging
- verkoop onder voorbehoud 'as is where is'
- woonruimten voor onbepaalde tijd verhuurd
- eerstvolgende einddatum horeca 30 september 2029
- bruto kale huuropbrengst totaal € 64.482,- per jaar circa € 31.500,- voor de commerciële ruimte en € 33.000,- voor de woonruimten.









PLATTEGROND HORECA



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND TWEDE VERDIEPING



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

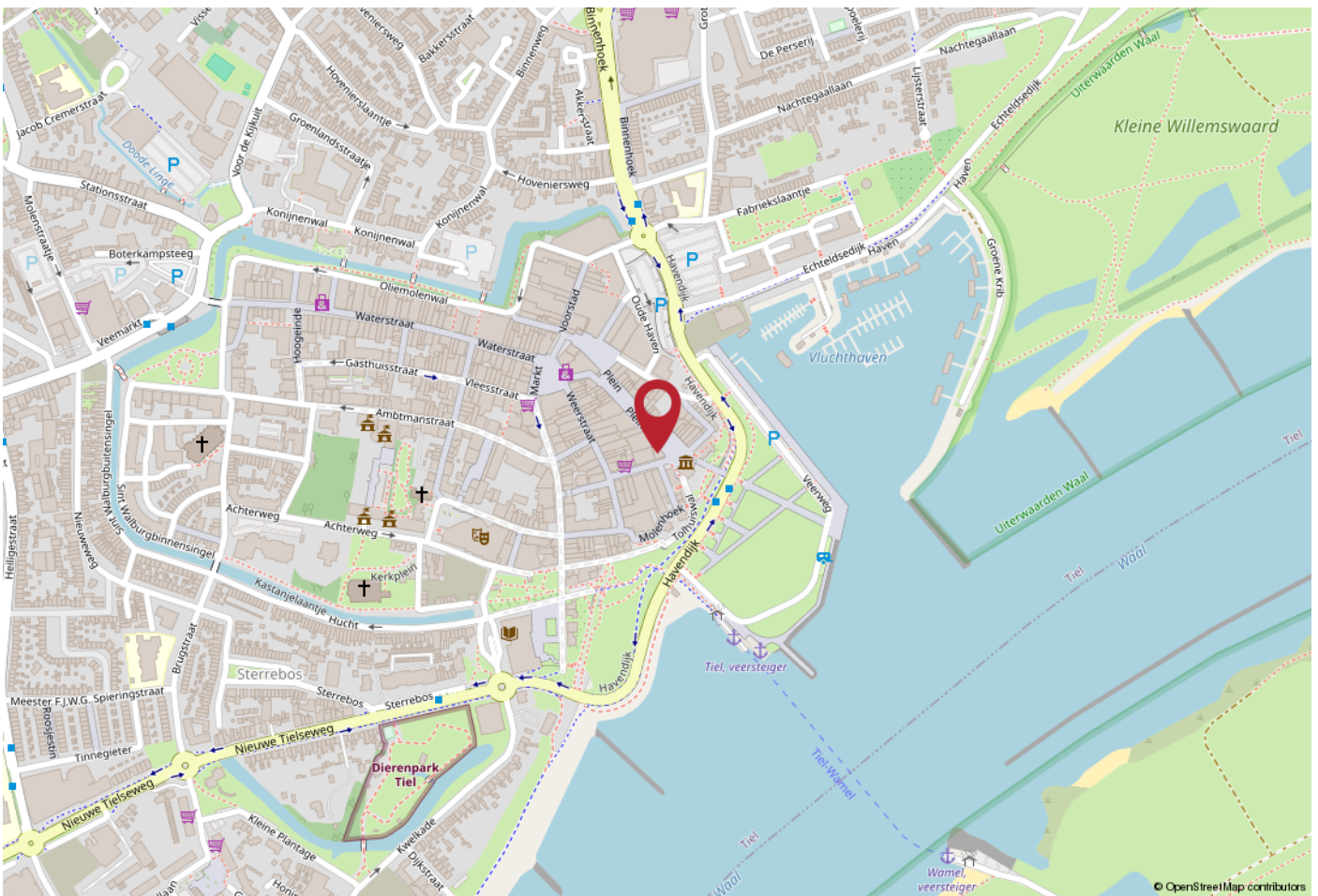
Uw referentie: plein 44



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</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>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tiel</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 3282</p>	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 mei 2024 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>	

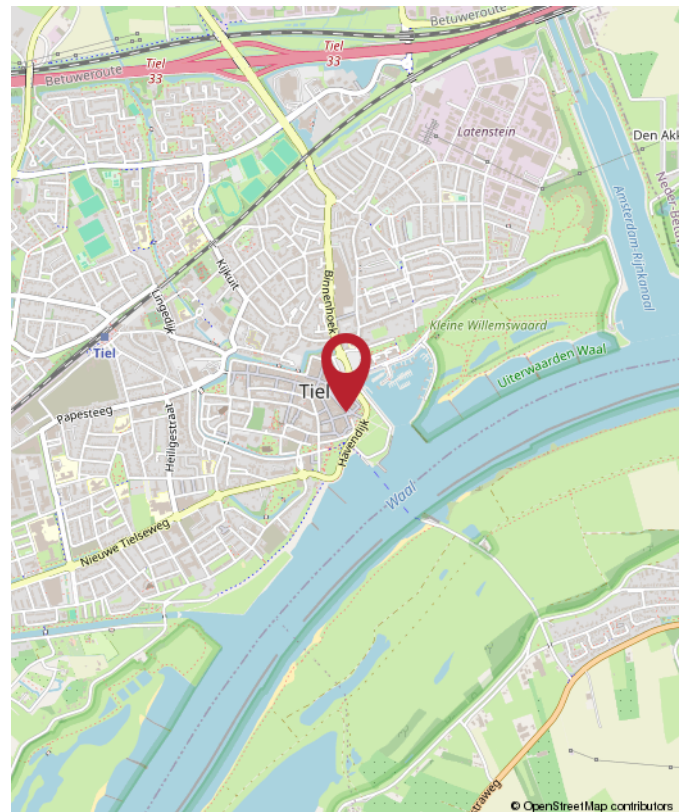
LOCATIE OP DE KAART



INTERESSE IN DEZE BELEGGING?

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

Wilt u deze ruimte bekijken? Neem dan contact op met ons kantoor via 0344-673567 of info@rozenhage.nl om een geheimhoudingsverklaring te tekenen, waarna wij u bellen om een afspraak in te plannen.





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

