

**TE HUUR**  
**€ 1.250,- PER MAAND**



**WATERSTRAAT 35**  
**TIEL**

**WINKELRUIMTE**



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

## WINKELRUIMTE OP A1 LOCATIE

Een winkelruimte in het 'smalle gedeelte' van de Waterstraat in de binnenstad van Tiel op een A1 locatie en met een hoge passantenstroom. Het pand wordt omringd door diverse bekende winkelnamen als Kruidvat, Etos en Pearl.

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!



## KENMERKEN

ligging Winkelgebied stadscentrum

bestemming Centrum 1

bouwjaar 1900

oppervlakte 100 m<sup>2</sup>

aantal verdiepingen 1

winkelvloeroppervlakte 82 m<sup>2</sup>

frontbreedte 4,5 m

Huurprijs € 1.250,- per maand excl BTW

## OMSCHRIJVING VAN HET OBJECT

Een winkelruimte in het 'smalle gedeelte' van de Waterstraat in de binnenstad van Tiel op een A1 locatie en met een hoge passantenstroom. Het pand wordt omringd door diverse bekende winkelnamen als Kruidvat, Etos en Pearl.

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 WINKELRUIMTE:

**BEGANE GROND:** Entree naar de winkelruimte via openslaande deuren, royale winkelruimte met links achterin de winkel 4 paskamers en achterin de winkel de mogelijkheid om een extra opslagruimte te creëren.

**1e VERDIEPING:** Deze ruimte is tijdelijk te gebruiken en wordt niet mee verhuurd. Deze ruimte is geschikt voor de opslag van goederen, hier bevinden zich nu ook het toilet en de pantry. In de toekomst zal deze 1e verdieping mogelijk worden verbouwd tot een appartement (met een eigen toegang). Vanaf dat moment zullen op de begane grond een toilet en pantry gerealiseerd worden.

### ALGEMENE INFORMATIE:

- winkelruimte circa 100 m<sup>2</sup> v.v.o
- verkoop vloeroppervlak circa 82 m<sup>2</sup>
- frontbreedte van circa 4.5 meter

### BESTEMMINGSPLAN:

Voor deze winkelruimte geldt een bestemming 'Centrum 1'. Deze bestemming is bestemd voor:

- detailhandel
- dienstverlening
- horeca categorie 1 (lichte horeca)

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

### PARKEREN:

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

### BEREIKBAARHEID:

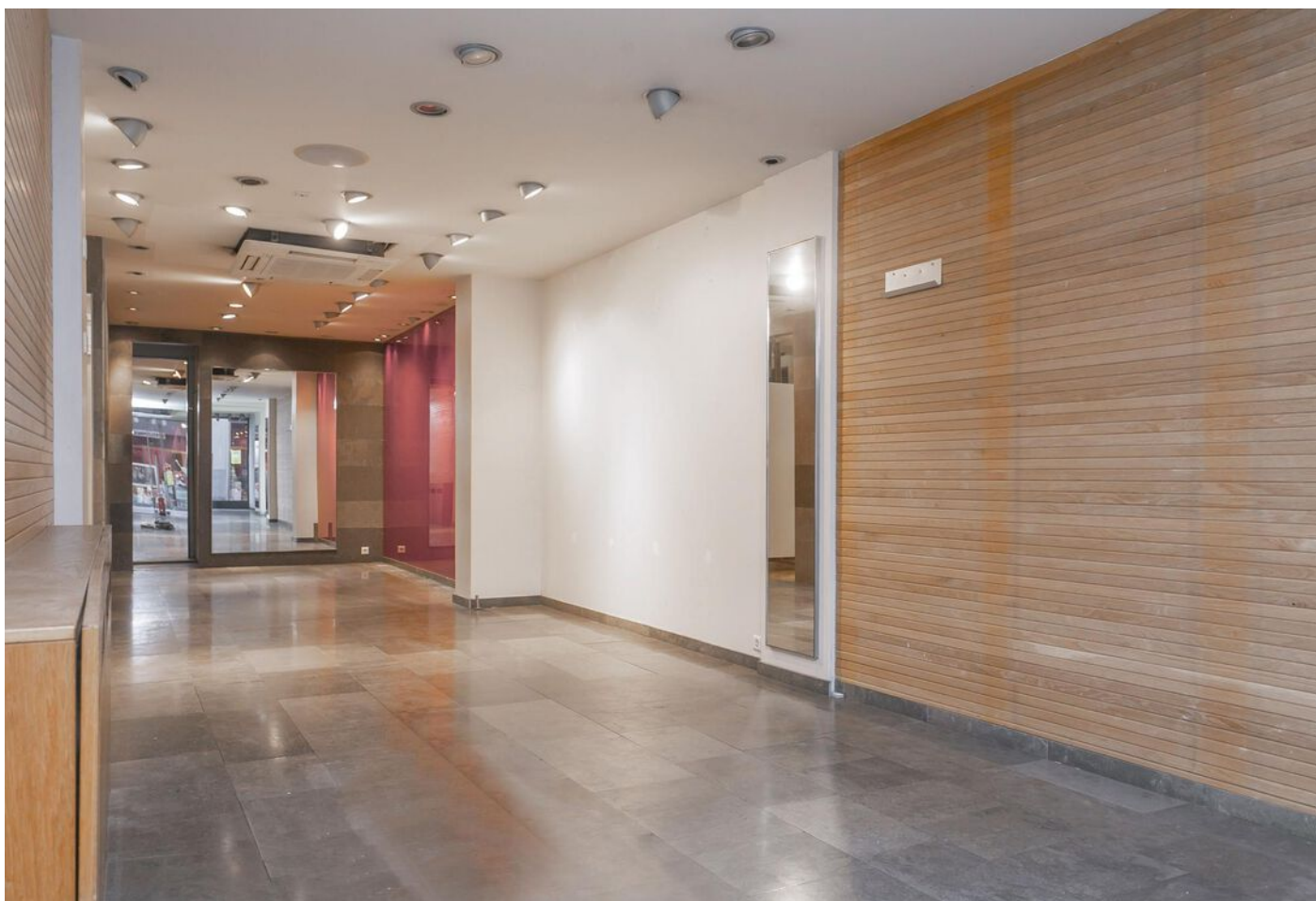
Tiel ligt centraal in de Betuwe en heeft een uitstekende bereikbaarheid. Er zijn goede verbindingen naar diverse grote steden. Zo bereikt u binnen enkele (auto)minuten de snelweg A15 (Rotterdam - Keulen) en is knooppunt Deil en de A2 binnen ca. 15 (auto)minuten aan te rijden. In en nabij het centrum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

### HUURPRIJS / HUURPERIODE:

- huurprijs € 1.250,- per maand (€ 15.000,- per jaar) exclusief btw
- huurperiode van 5 jaar
- opzegtermijn van 12 maanden
- waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 3 maanden huur te verhogen met omzetbelasting
- aanvaarding per direct mogelijk

Wilt u deze winkelruimte bekijken? Neem dan contact op met ons kantoor via 0344-673567 of [info@rozenhage.nl](mailto:info@rozenhage.nl) om een afspraak in te plannen.





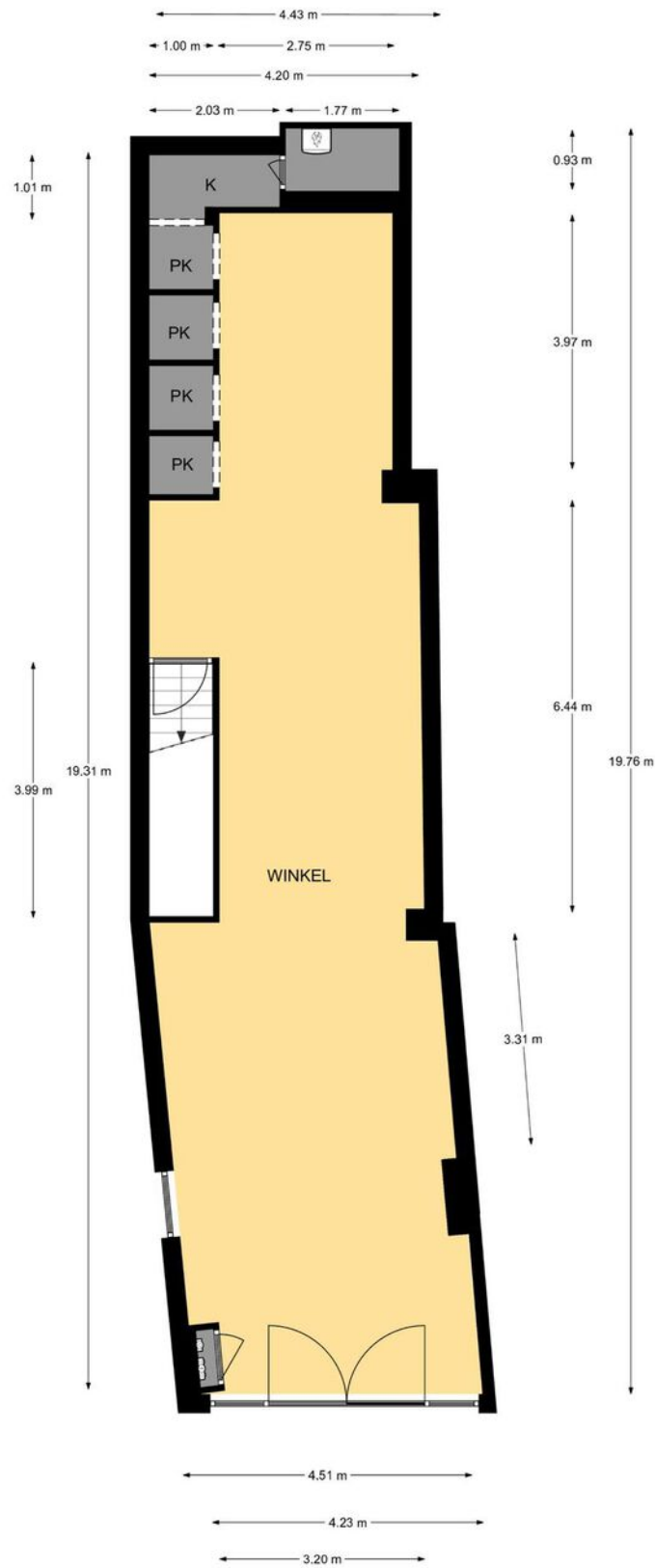


Waterstraat 35, Tiel





# PLATTEGROND



Begane grond, Waterstraat 35 te Tiel  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

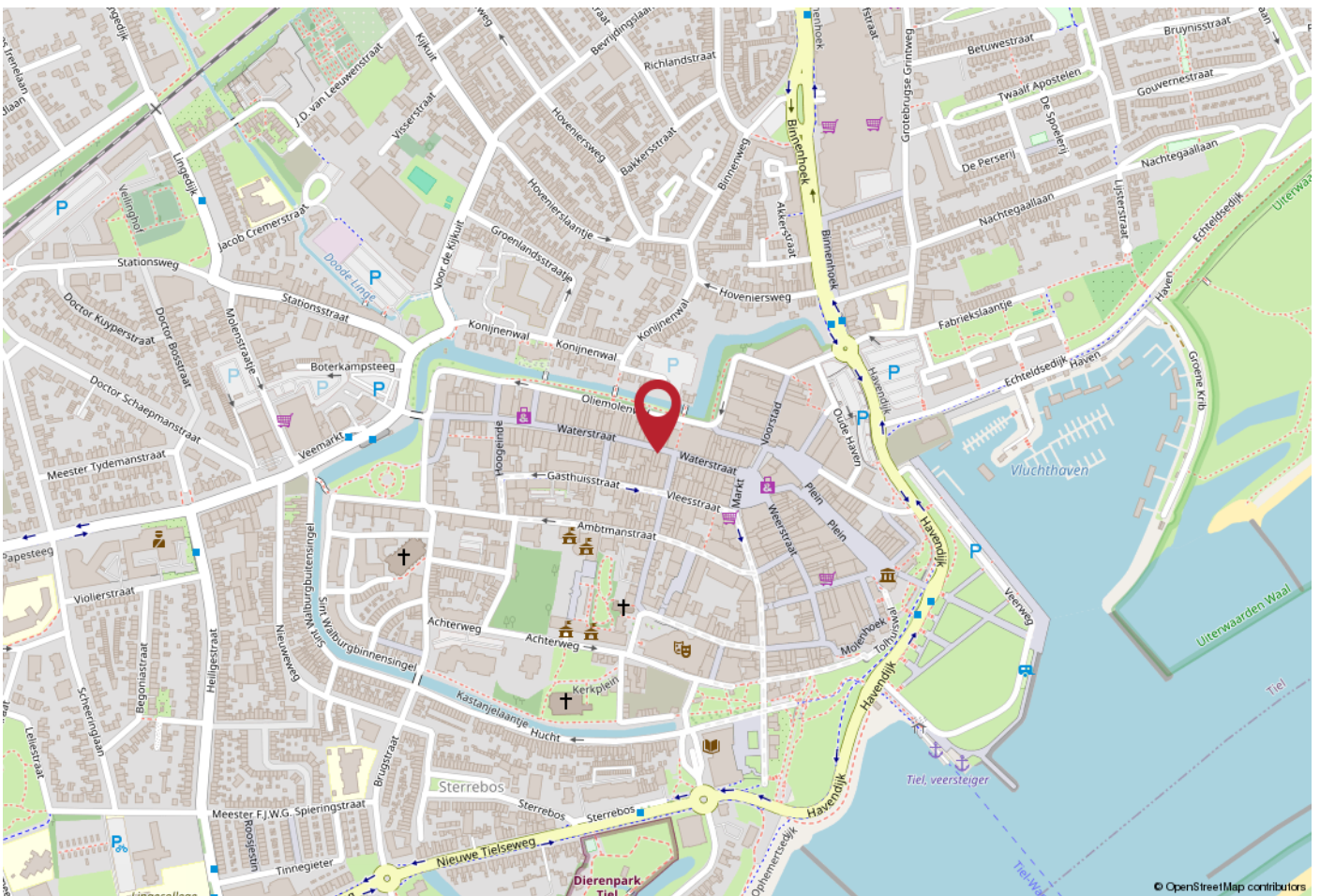
Uw referentie: 4001 MB



0 5 10 15 20 25m

<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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 maart 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tiel</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 3069</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>	
--	--	---

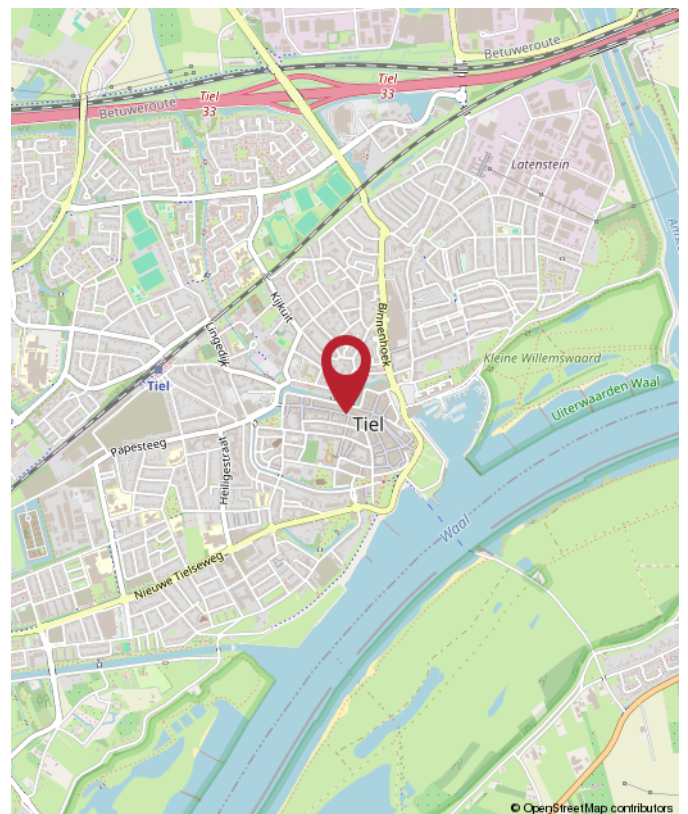
## LOCATIE OP DE KAART



## WERKT U HIER BINNENKORT?

### 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.



Waterstraat 35, 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

