

**TE KOOP**  
€ 395.000,- k.k.



**PLEIN 10**  
**TIEL**

**HORECA**

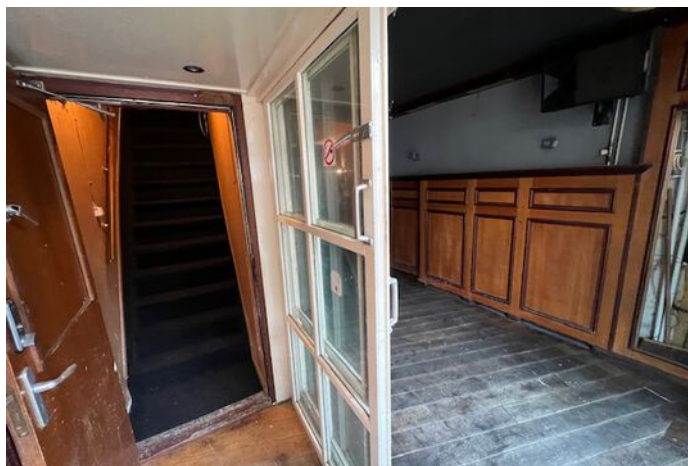


**Rozenhage Makelaardij**  
TEL. 0344 67 35 67  
info@rozenhage.nl  
www.rozenhage.nl

## VOORMALIG CAFE MET RUIME BOVENWONING

Te Koop: Voormalig Café met ruime bovenwoning in het Hart van Tiel

Bent u op zoek naar een unieke investeringskans in de bruisende binnenstad van Tiel? Dit voormalige café met een ruime bovenwoning biedt talloze mogelijkheden voor zowel ondernemers als particulieren. Gelegen op een toplocatie met veel voetverkeer, is dit pand perfect voor een nieuwe horecazaak of zelfs een creatieve herontwikkeling. De ruimtes zijn toe aan een renovatie, wat u de kans geeft om het pand geheel naar eigen smaak en behoeften te moderniseren. Het betreft een gemeentelijk monument.



## KENMERKEN

ligging	Winkelgebied stadscentrum
bestemming	Centrum 4
bouwjaar	1900
energielabel	C
oppervlakte begane grond	55 m <sup>2</sup>
oppervlakte appartement totaal	108 m <sup>2</sup>
aantal verdiepingen	4

Vraagprijs € 395.000,- kosten koper

# OMSCHRIJVING VAN HET OBJECT

**Te Koop:** Voormalig Café met ruime bovenwoning in het Hart van Tiel

Bent u op zoek naar een unieke investeringskans in de bruisende binnenstad van Tiel? Dit voormalige café met een ruime bovenwoning biedt talloze mogelijkheden voor zowel ondernemers als particulieren. Gelegen op een toplocatie met veel voetverkeer, is dit pand perfect voor een nieuwe horecazaak of zelfs een creatieve herontwikkeling. De ruimtes zijn toe aan een renovatie, wat u de kans geeft om het pand geheel naar eigen smaak en behoeften te moderniseren. Het betreft een gemeentelijk monument.

Tiel staat bekend om zijn levendige sfeer en regelmatige evenementen, zoals Tiel Pakt Uit, het Dickens festijn en het Smartlappen festival, die het hele jaar door worden georganiseerd. Dit zorgt voor een continue stroom van potentiële klanten voor uw horecaonderneming. Op het Plein in Tiel zijn diverse kroegen en restaurants gelegen als Café de Merckt & Café tot Straks, Tres Tapasbar, Bistro de Buurvrouw en vele meer.

## INDELING:

Bij binnenkomst is er een mogelijkheid om direct met de trap naar de woning te gaan of het horeca gedeelte te betreden, de horecaruimte is ook via openslaande deuren te betreden.

In de horecaruimte bevindt zich aan de linkerkant een bar en aan de achterkant de toiletruimtes en een kleine opslag.

Op de eerste verdieping kom je binnen in de woonkamer met achterin een toilet, keuken en toegang tot een frans balkon

De tweede verdieping bestaat uit een badkamer en twee slaapkamers, waarvan de achterslaapkamer voorzien van dakterras.

De derde verdieping kent een overloop met toegang tot twee slaapkamers.

## ALGEMENE INFORMATIE:

- bouwjaar 1900
- de winkelruimte meet circa 55 m<sup>2</sup>
- de eerste etage van circa 37 m<sup>2</sup>
- de tweede etage van circa 37 m<sup>2</sup>
- de derde etage van circa 34 m<sup>2</sup>

## BESTEMMING:

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

- Horeca tot en met categorie 4
- Wonen op de verdieping

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

**PARKEREN:** Rondom de Tielse binnenstad bevinden zich vier goede en grotere parkeervoorzieningen, op maaiveld en in een grote parkeerkelder.

## BEREIKBAARHEID:

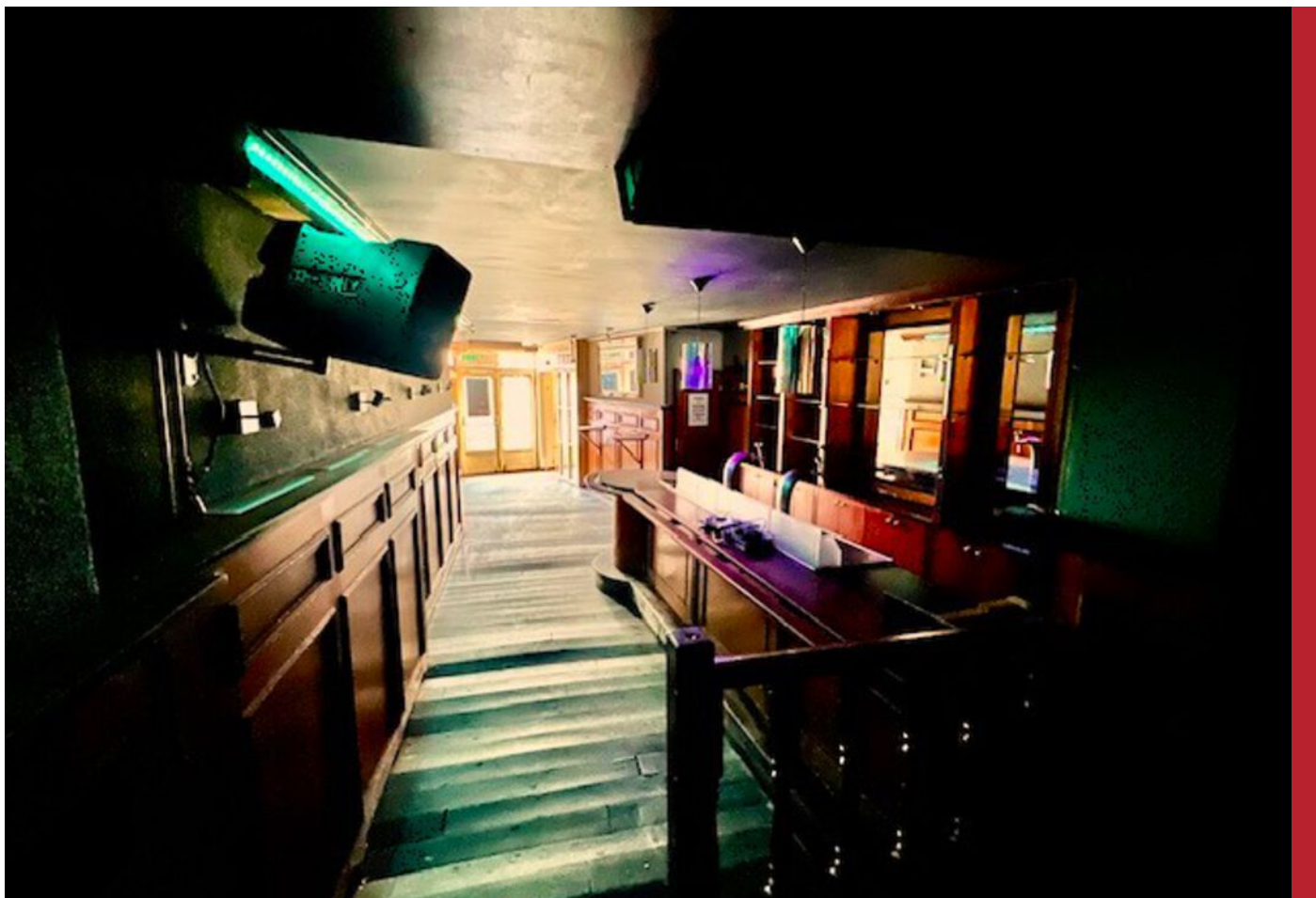
Tiel ligt centraal in de Betuwe en heeft een uitstekende bereikbaarheid. Er zijn goede verbindingen naar diverse grote steden. Zo bereikt u binnen enkele autominuten de snelweg A15 (Rotterdam - Bemmelen) en is knooppunt Deil en de A2 binnen ca. 15 autominuten aan te rijden. In en nabij het centrum zijn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

## KOOPPRIJS:

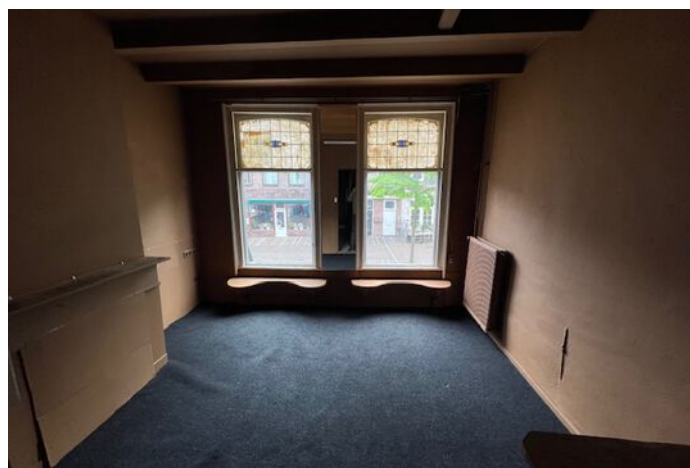
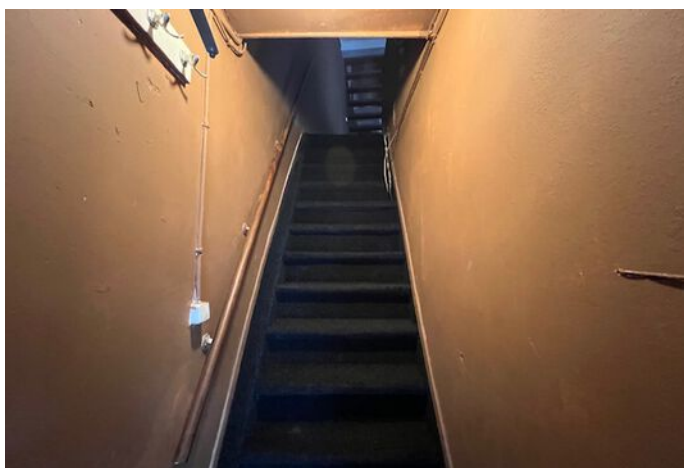
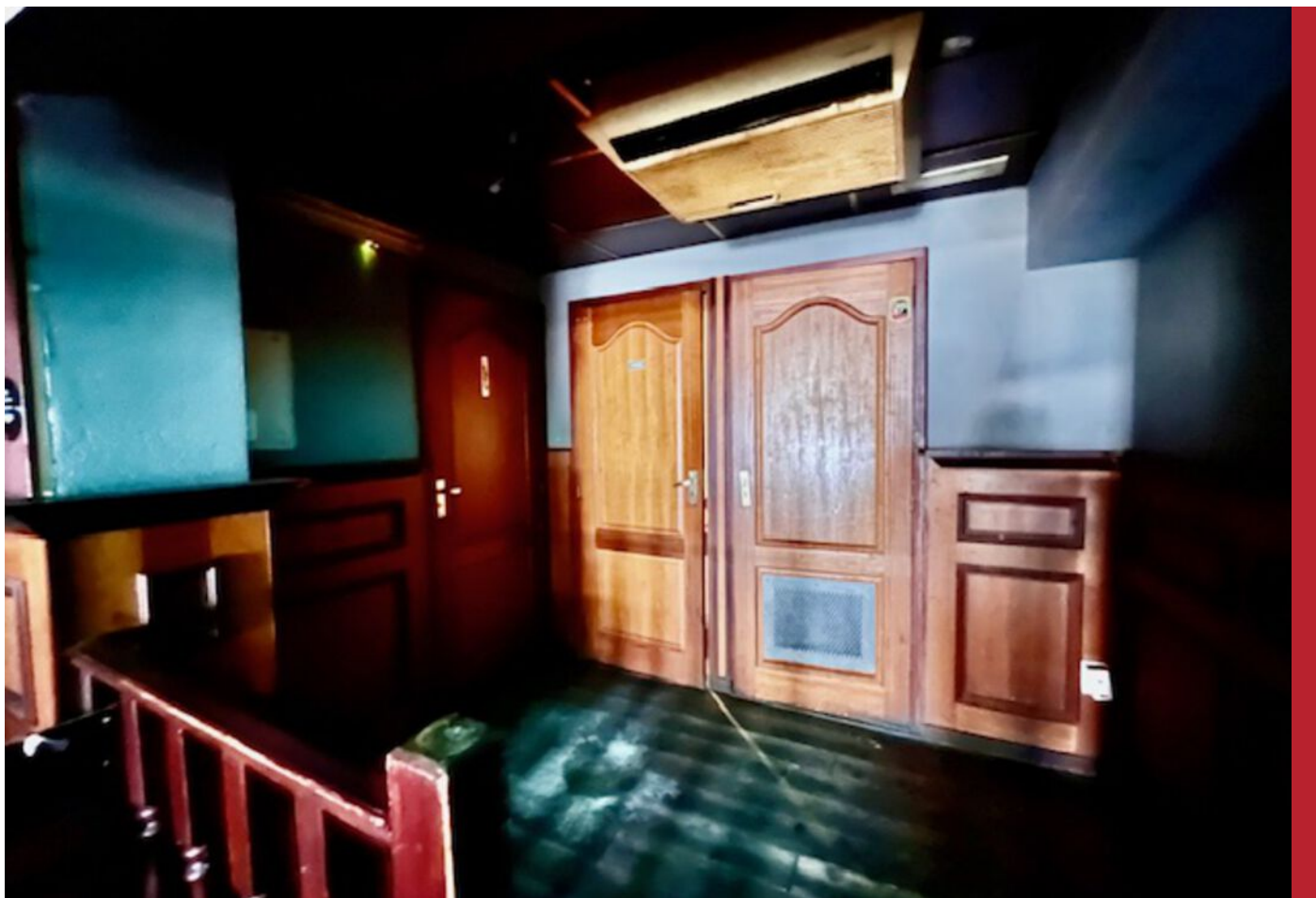
- Vraagprijs: € 395.000,- kosten koper
- Levering ass is where is
- Model koopovereenkomst voor commercieel vastgoed NVM (model 2023)
- oplevering per direct mogelijk

Voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging kunt u contact met ons opnemen. We verwelkomen u graag om dit unieke pand te ontdekken!





Plein 10, Tiel

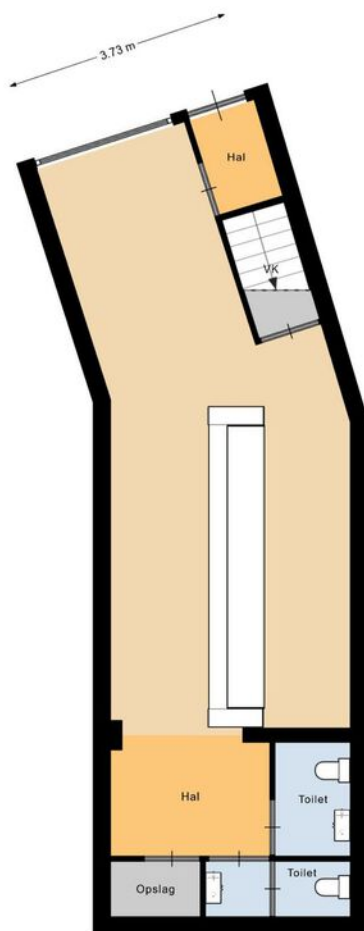




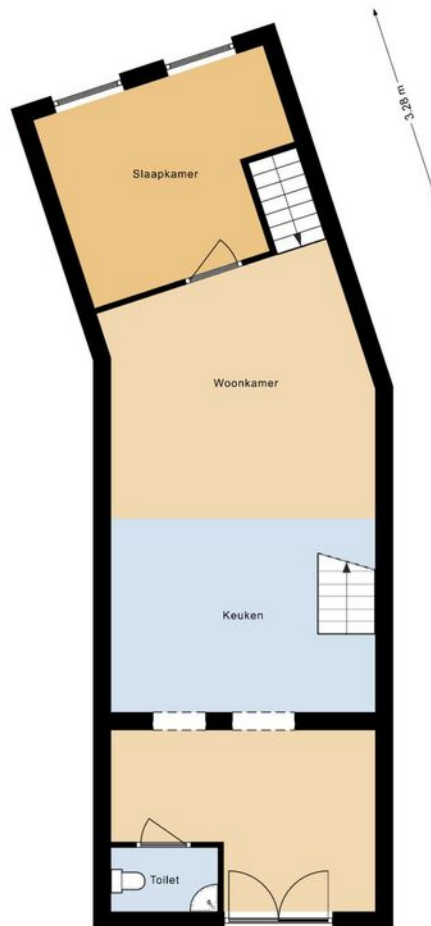
Plein 10, Tiel



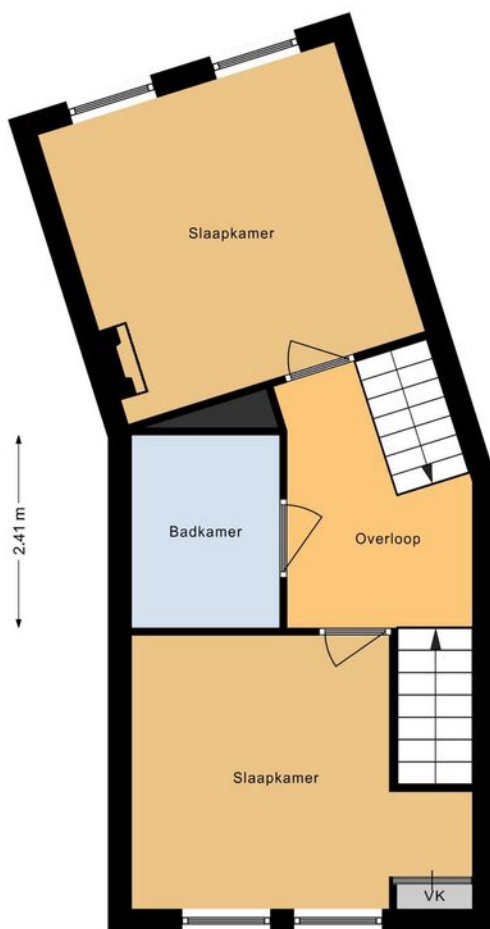
# PLATTEGROND BEGANE GROND



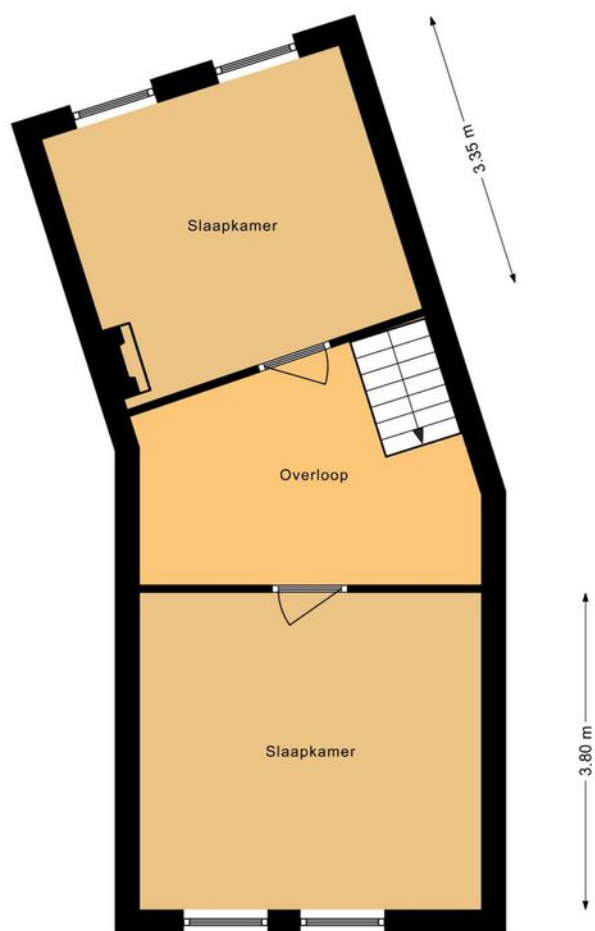
# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



# PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



# PLATTEGROND DERDE VERDIEPING




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

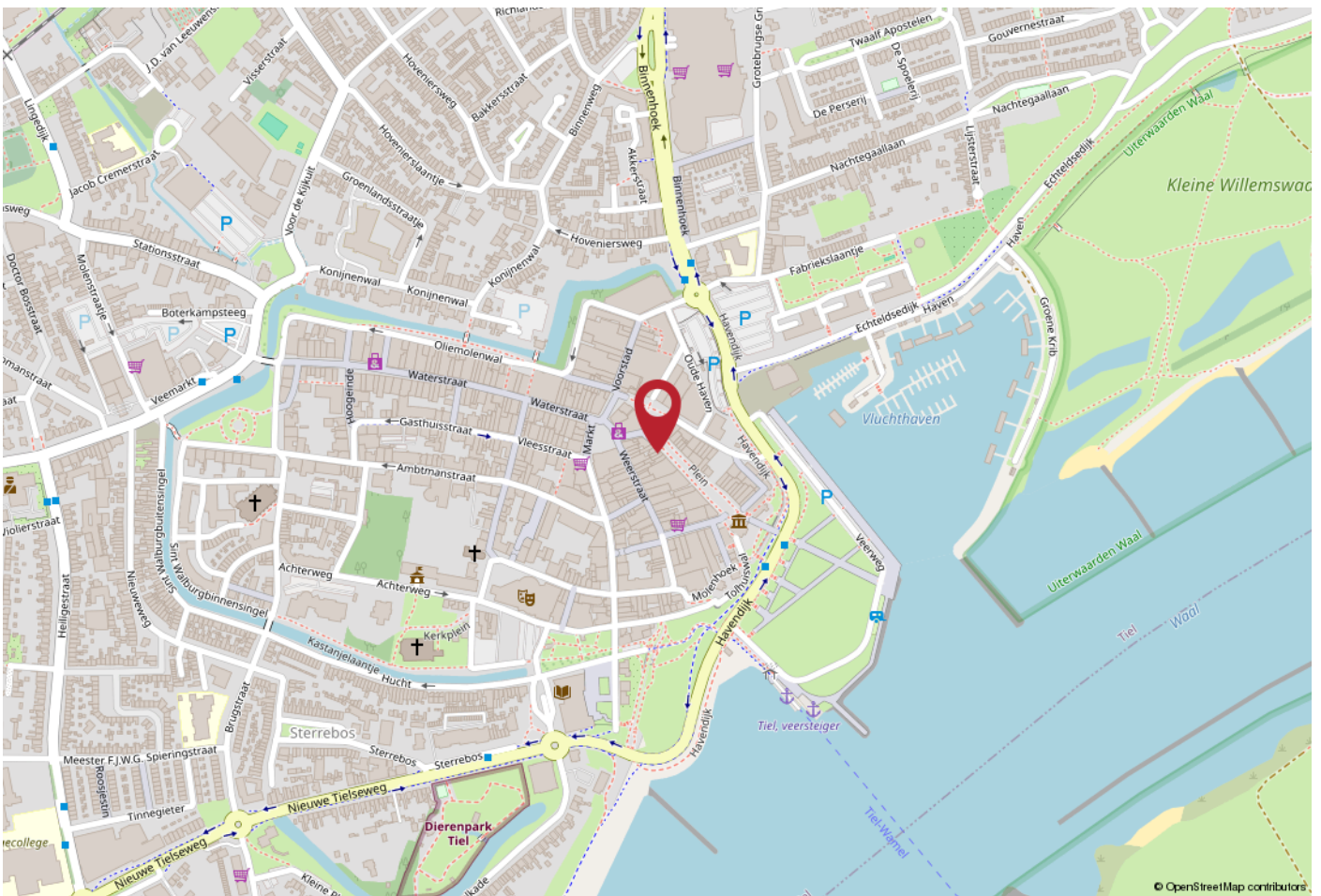
Uw referentie: plein 10



0 5 10 15 20 25m

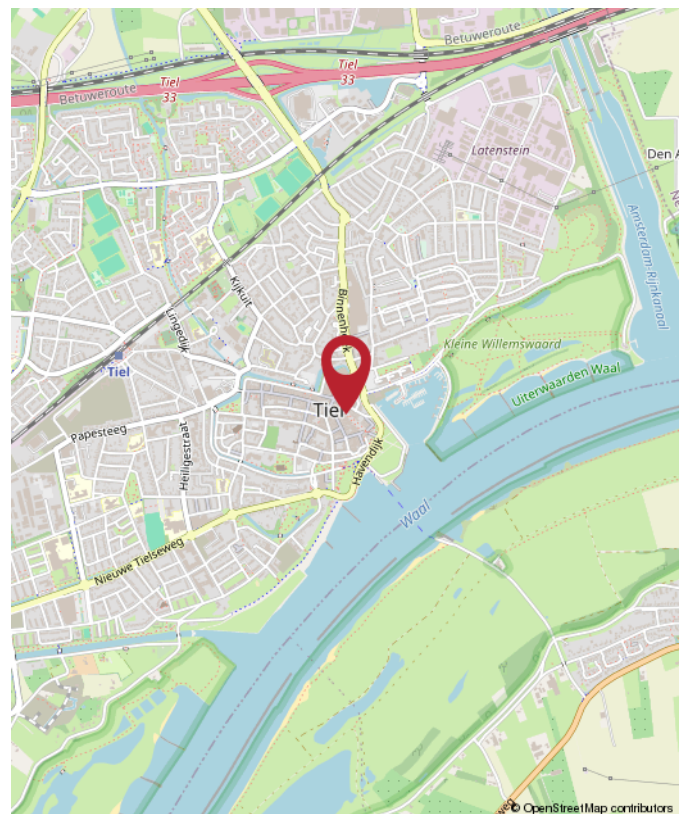
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tiel Sectie E Perceel 2170</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?

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.



Plein 10, 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

