

**TE KOOP**

**€ 395.000,- k.k.**

**univé**

**IN PRIJS VERLAAGD**

**WATERSTRAAT 83  
TIEL**

**WINKEL/KANTOORRUIMTE**



**Rozenhage**  
Makelaardij

**Rozenhage Makelaardij**

TEL. 0344 67 35 67

info@rozenhage.nl

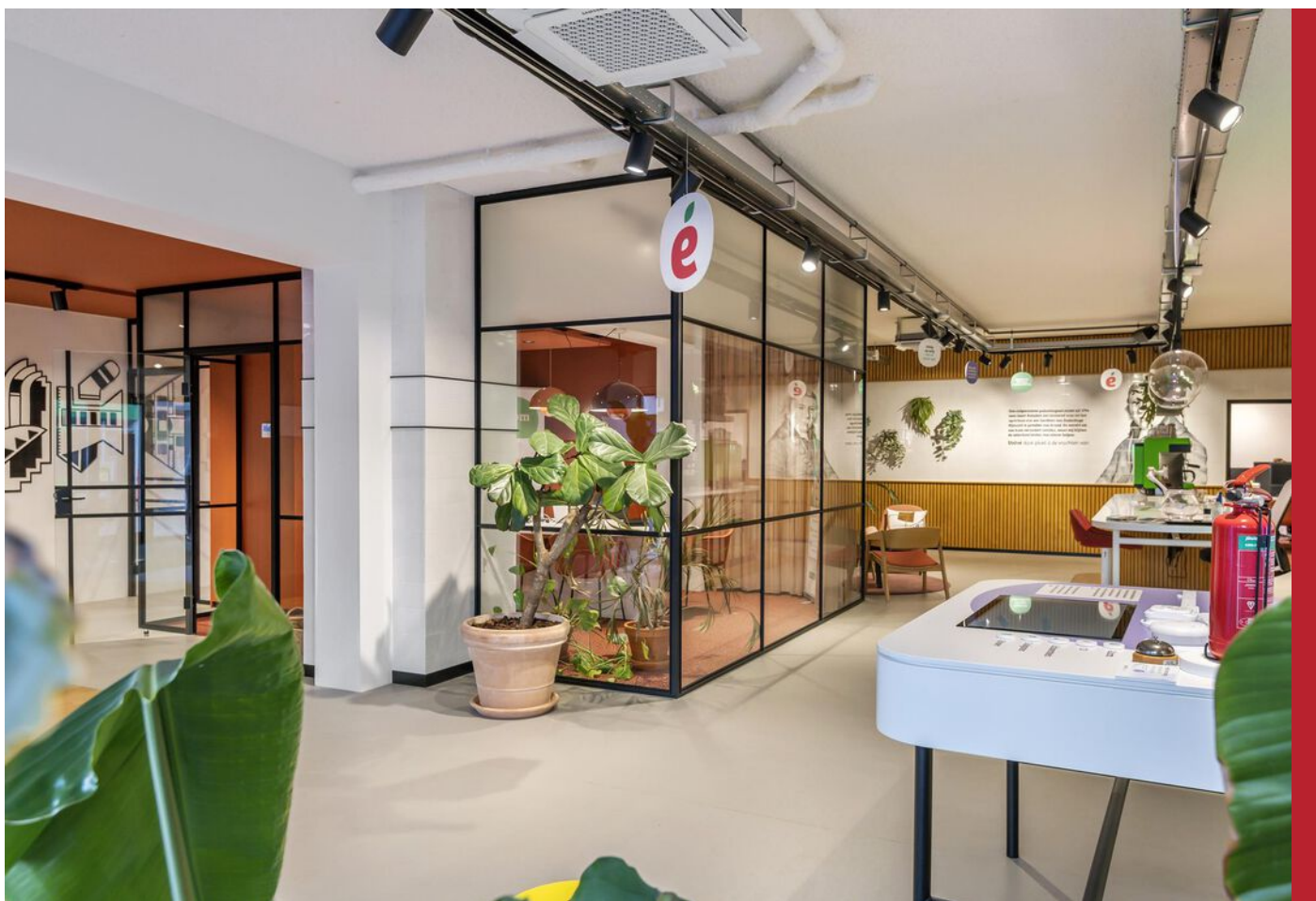
www.rozenhage.nl

## WINKEL/KANTOORRUIMTE

TE HUUR: MODERNE WINKEL- OF  
KANTOORRUIMTE OP A1 LOCATIE IN TIEL!

Ben je op zoek naar een direct te betrekken, moderne en representatieve ruimte voor jouw winkel of kantoor? Waterstraat 83 in Tiel biedt een hoogwaardig afgewerkte en instapklare ruimte op een toplocatie in het stadscentrum!

Grijp deze kans en geef jouw onderneming een perfecte start of upgrade op deze toplocatie! Interesse? Neem contact op voor een bezichtiging.



Waterstraat 83, Tiel

## KENMERKEN

ligging Winkelgebied stadscentrum

bestemming centrum 1

bouwjaar 1952

energielabel A

oppervlakte 209 m<sup>2</sup>

aantal verdiepingen 1

winkelvloeroppervlakte 209 m<sup>2</sup>

frontbreedte 760

Vraagprijs € 395.000,- kosten koper

VvE bijdrage € 552,39 per maand

# OMSCHRIJVING VAN HET OBJECT

## TE HUUR: MODERNE WINKEL- OF KANTOORRUIMTE OP A1 LOCATIE IN TIEL!

Ben je op zoek naar een direct te betrekken, moderne en representatieve ruimte voor jouw winkel of kantoor? Waterstraat 83 in Tiel biedt een hoogwaardig afgewerkte en instapklare ruimte op een toplocatie in het stadscentrum!

Grijp deze kans en geef jouw onderneming een perfecte start of upgrade op deze toplocatie! Interesse? Neem contact op voor een bezichtiging.

De Tielse binnenstad kent een divers winkelaanbod. Naast diverse kleding- en schoenenwinkels vind je hier onder andere winkels als Kruidvat, Hema en Douglas, maar ook winkels i.c.m. dienstverlening zoals de ANWB. Iedere eerste zondag van de maand zijn nagenoeg alle winkels geopend. Ook zijn er jaarlijks diverse evenementen waarbij de winkels open zijn zoals het bekende Appelpop, Dickens Festijn en Tiel pakt uit. Meer informatie over de evenementen, het winkelen en parkeren in Tiel vind je op de website over winkelen in Tiel.

## INDELING:

Begane grond: directe entree middels openslaande deuren naar de winkelruimte met kelder. De winkelruimte is geheel afgewerkt en ingedeeld omstreeks 2020.

## ALGEMENE INFORMATIE:

- omstreeks 2018-2019 geheel gerenoveerd
- oppervlakte winkelruimte circa 209 m<sup>2</sup> v.v.o.
- frontbreedte circa 7.6 meter
- energielabel A
- notaris: Notariskantoor Arkelstad, Gorinchem
- strakke, moderne inrichting - Geen verbouwing nodig, je kunt hier direct aan de slag!
- uitstekende zichtbaarheid - Gelegen in een drukbezochte winkelstraat met veel passanten.
- flexibele indeling - Geschikt als winkel, kantoor of dienstverlenende ruimte.
- goede bereikbaarheid - Op loopafstand van parkeergelegenheden en openbaar vervoer.

## BESTEMMINGSPLAN:

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

- detailhandel
- dienstverlening
- horeca van categorie 1

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 het makkelijkst mogelijk in de in 2017 opgeleverde parkeergarage Westluidensepoort, de Oude Haven of bij de Poort van Santwijck. Iets verderop vindt men de parkeerplaats bij de Veemarkt of op het Burgemeester Hasselmanplein.

## BEREIKBAARHEID:

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 op loopafstand te bereiken.

## VRAAGPRIJS:

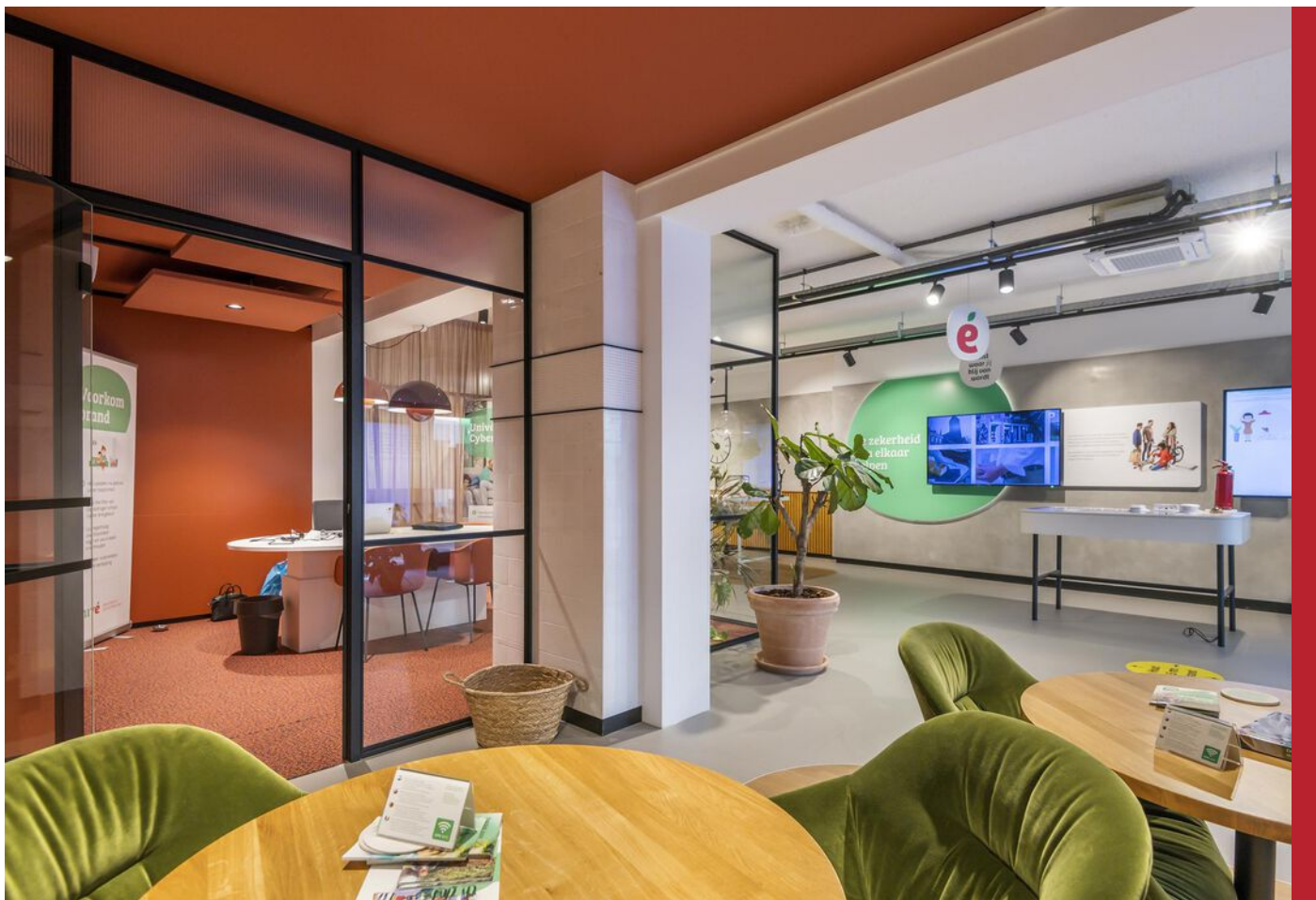
- koopprijs: € 395.000,- kosten koper
- VvE bijdrage € 552,39 per maand bij de VvE bijdrage is inbegrepen:
- aansprakelijkheidsverzekering
- opstalverzekering
- schoonmaak binnen en buiten
- reservering groot onderhoud
- beheerderskosten

Koopovereenkomst conform NVM model

## BIJZONDERHEDEN:

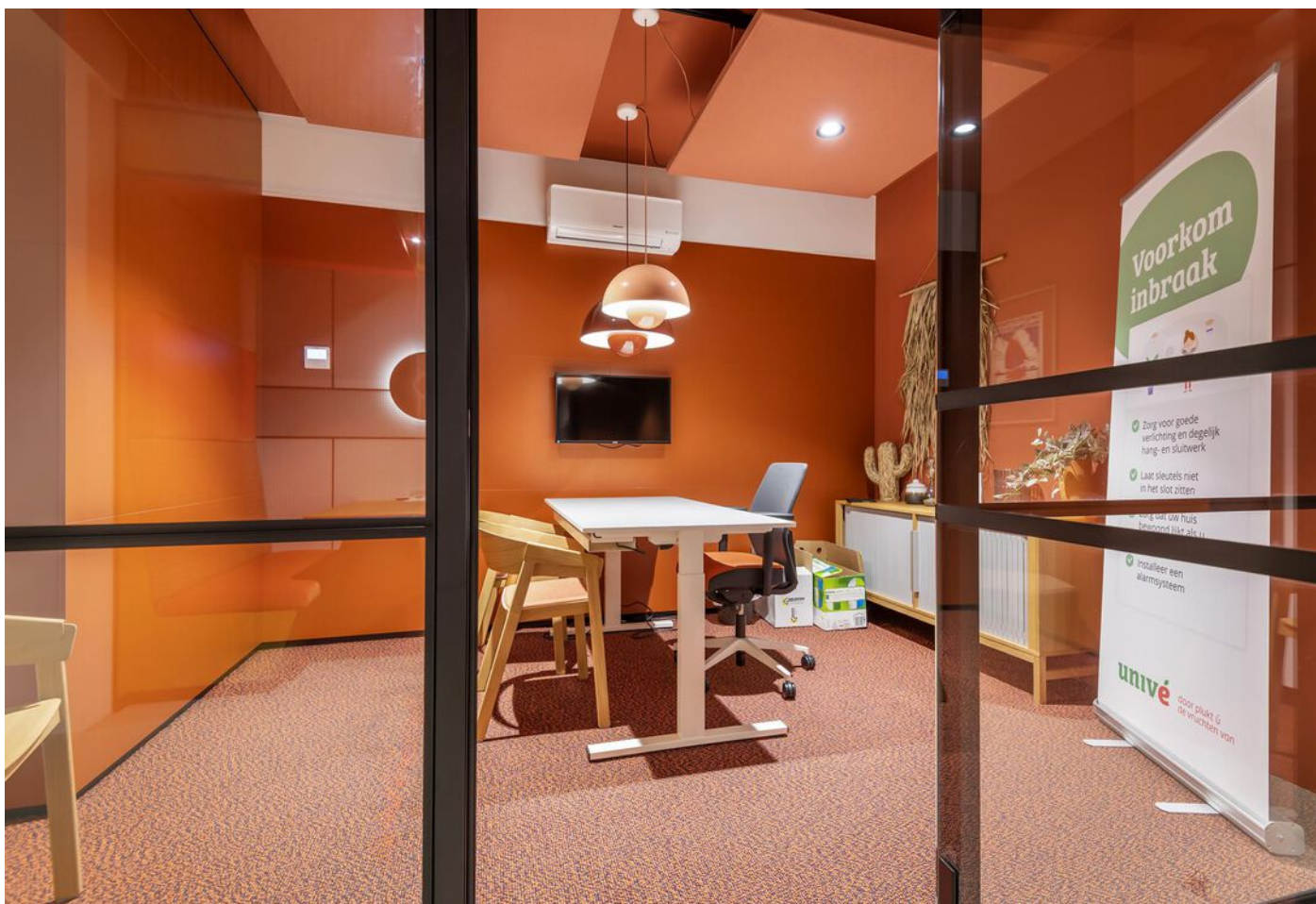
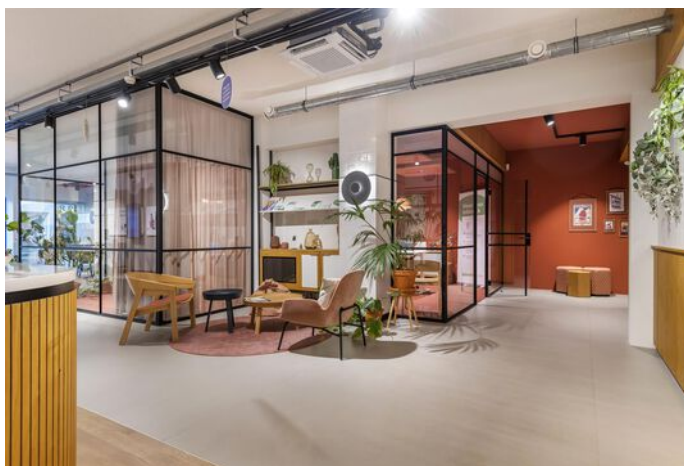
- volledig gerenoveerd
- koop 'as is, where is'



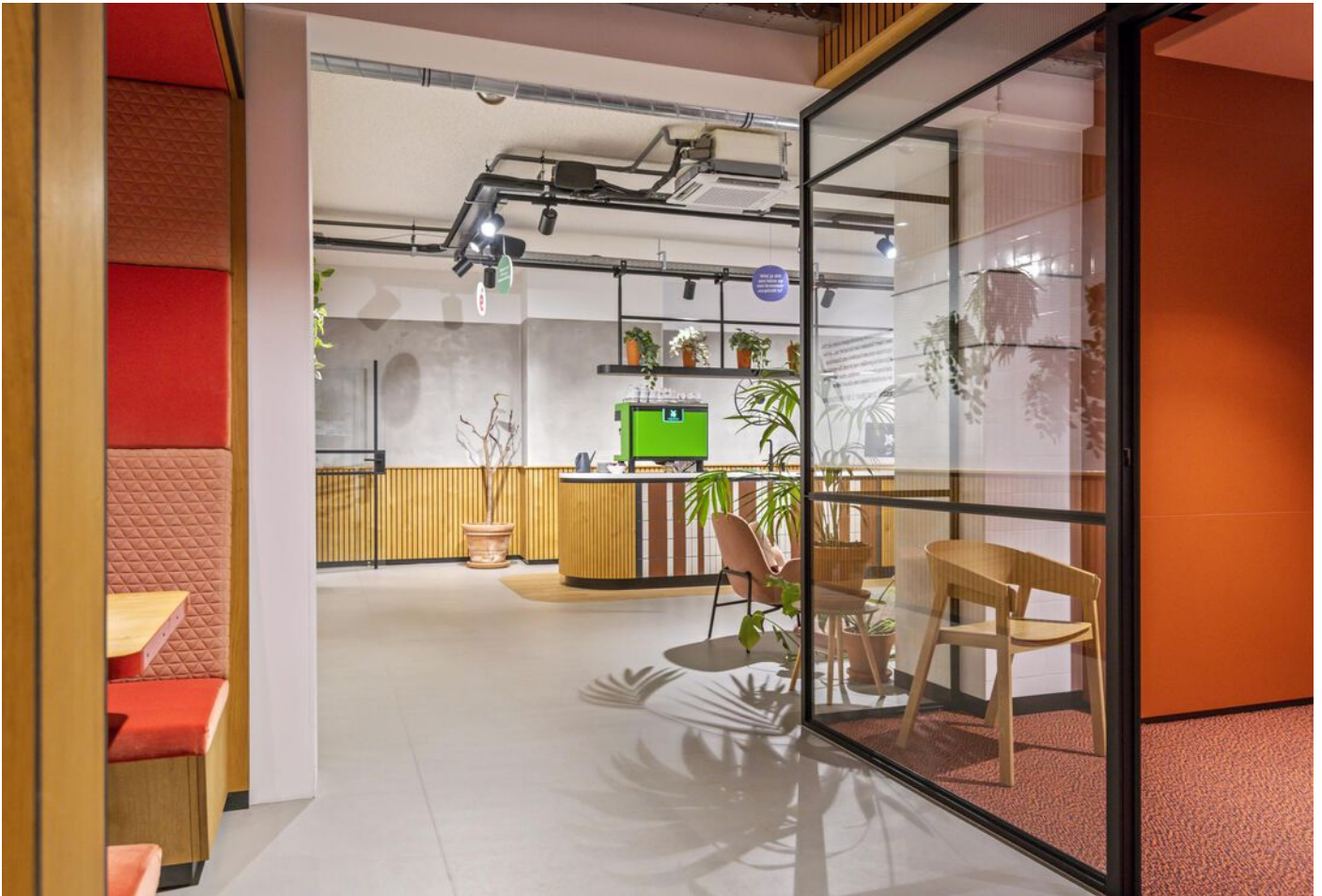


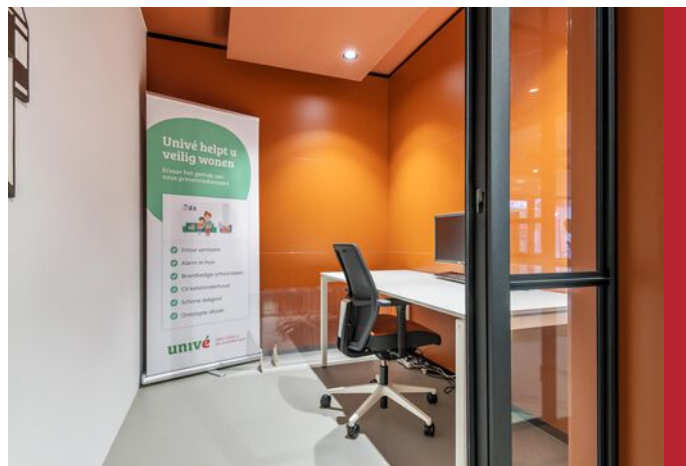
Waterstraat 83, Tiel







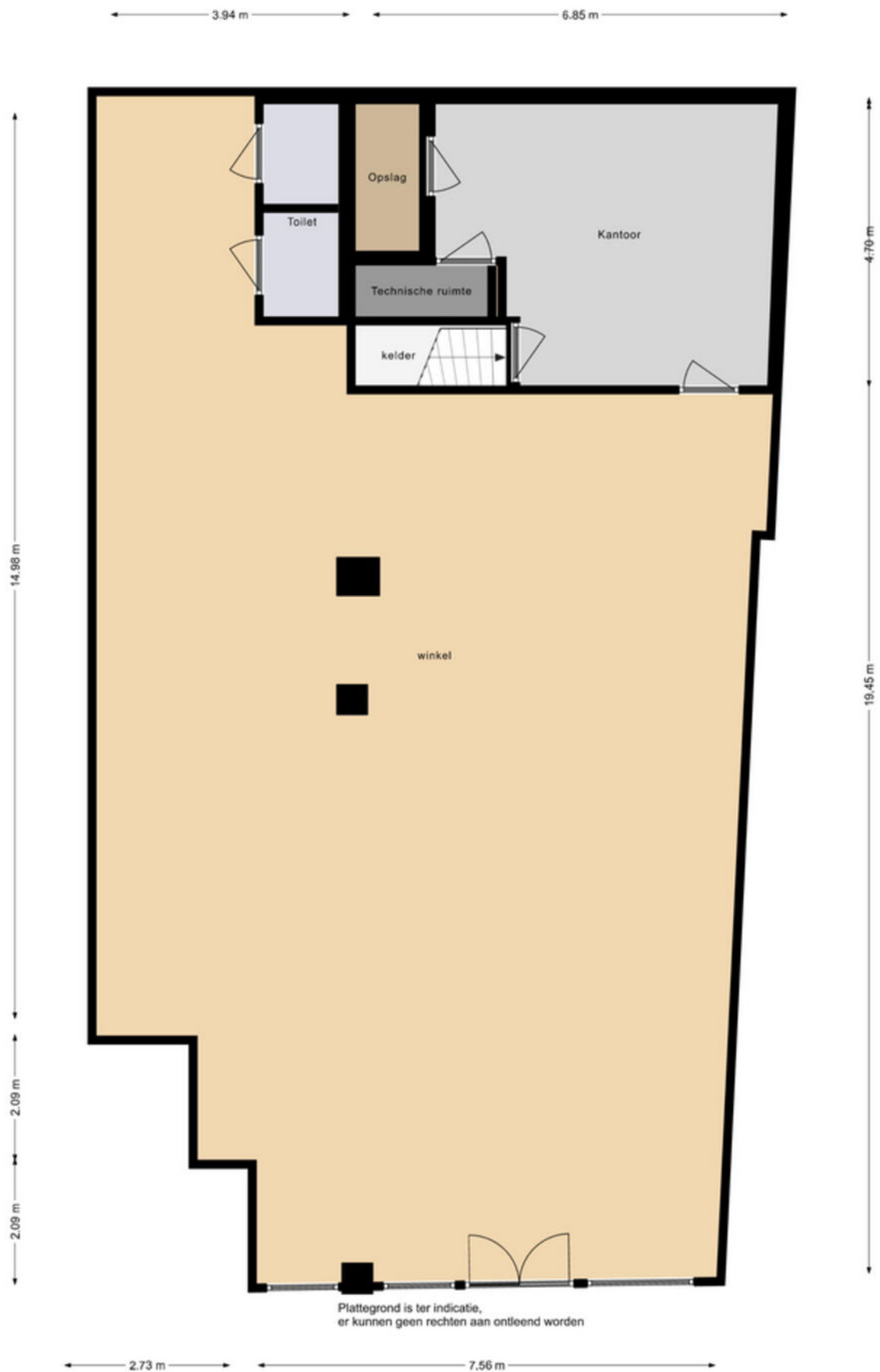




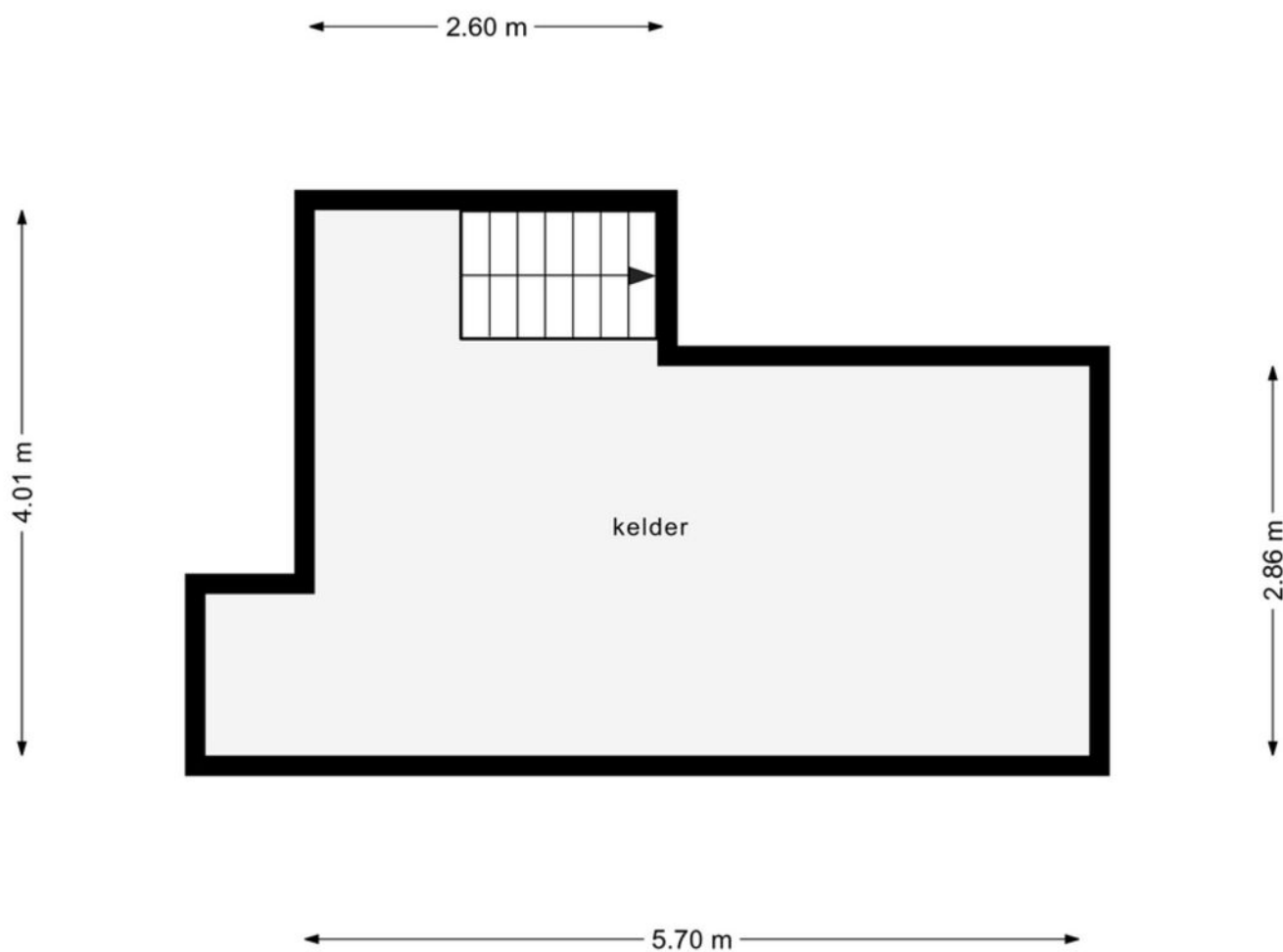
Waterstraat 83, Tiel



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

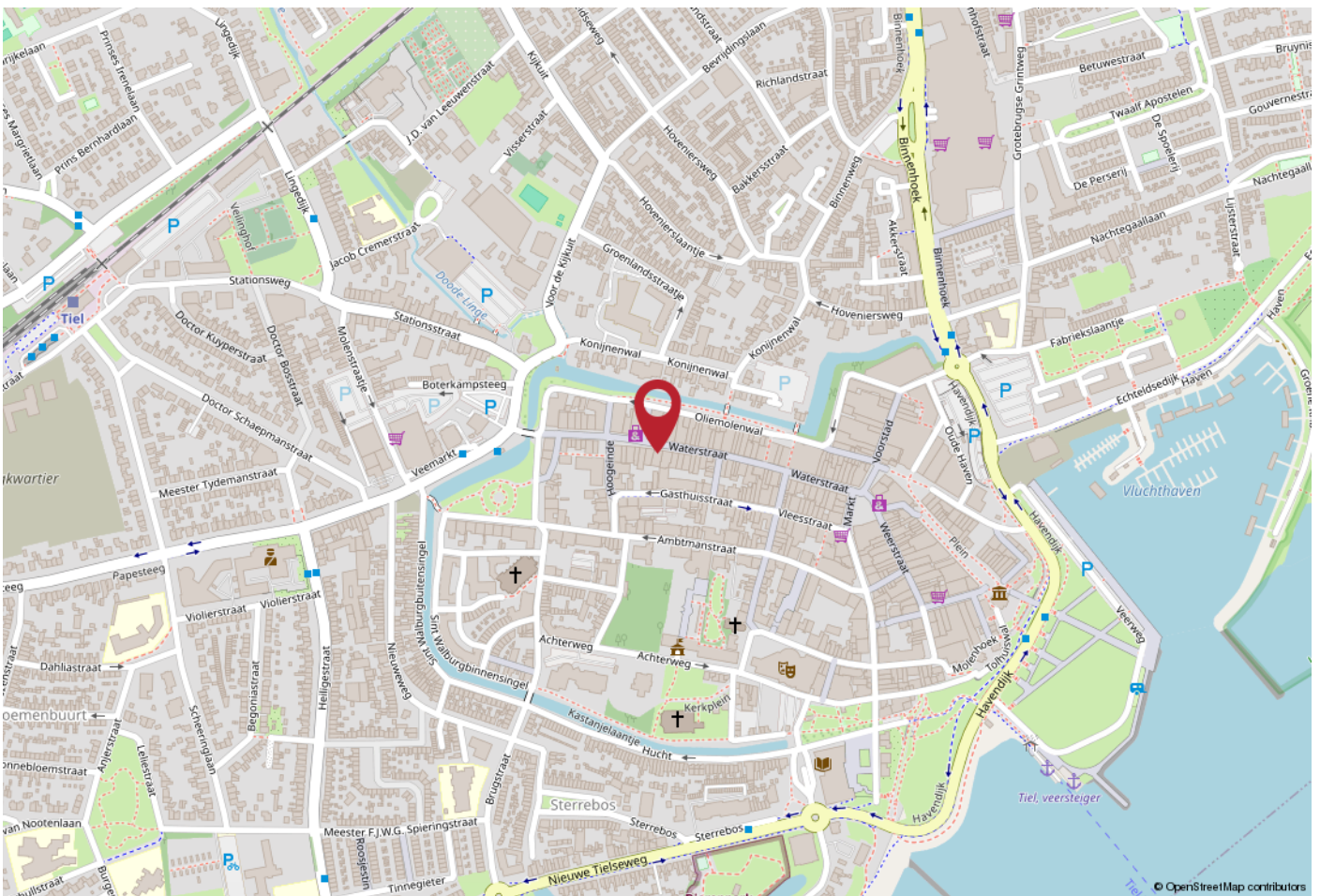
Uw referentie: Waterstraat 83



0 5 10 15 20 25m

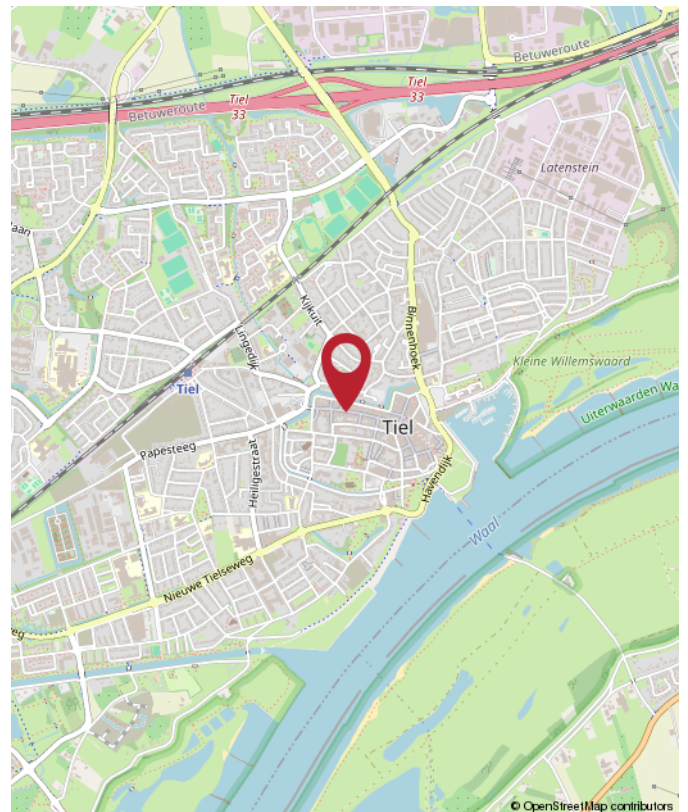
<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tiel</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 3385</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 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 op loopafstand te bereiken.





**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

