

TE HUUR
€ 2.350,- PER MAAND



DE ONDERSTAL 1 A
BENEDEN-LEEUWEN

BEDRIJFSRUIMTE



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

LICHTE HOGE BEDRIJFSRUIMTE

LICHTE HOGE BEDRIJFSRUIMTE ZEER GESCHIKT
VOOR DROGE OP- EN OVERSLAG TE HUUR

Centraal gelegen bedrijfsruimte op bedrijventerrein 'Veesteeg West'. De ruimte ligt aan de achterkant van GJB Lijsten en is volledig omheind met een elektrisch bedienbaar hekwerk. De ruimte is met name bedoeld voor opslag. Schone bedrijfsvoering is in overleg mogelijk.



KENMERKEN

ligging	Bedrijventerrein
bestemming	'bedrijventerrein'
bouwjaar	2006
oppervlakte bedrijfsruimte	373 m ²
oppervlakte kantoren	32 m ²
vrije hoogte	620 cm
vrije overspanning	20 m
vloerbelasting	1500 kg /m ²
aantal parkeerplaatsen	6
Huurprijs	€ 2.350,- per maand excl BTW

OMSCHRIJVING VAN HET OBJECT

INDELING:

Begane grond: Bedrijfsruimte met grote roldeur aan de achterkant. De bedrijfsruimte in twee delen verdeeld. Een klein deel is gelegen op de inbouwkantoorruimte en circa 3 meter hoog. Het grootste gedeelte van de bedrijfsruimte is ruim 6 meter hoog. De bedrijfsruimte kent een goede daglichttoetreding. In de bedrijfsruimte bevinden zich goede elektriciteitsaansluitingen, ruim voldoende ramen, verwarming, 2 toiletten en een pantry.

1e verdieping: Kantoorruimte van circa 32 m².

ALGEMENE INFORMATIE:

- bouwjaar 2006
- afmetingen van de te verhuren ruimten totaal circa 373 m² v.v.o. bedrijfsruimte
- het grote buitenterrein is alleen bedoeld voor parkeren. GJB Lijsten gebruikt het terrein ook regelmatig
- vrije hoogte bedrijfsruimte ruim 6 meter
- vloerbelasting ca 1.500 kg/m²
- doorrijhoogte 4,3 meter, breedte 4 meter
- stroomvoorziening 3 x 25 Ampère

BESTEMMING:

Voor deze bedrijfs- en kantoorruimte met bedrijfsruimte geldt een bestemming 'bedrijventerrein'

Deze bestemming is bestemd voor:

- het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorie 1 t/m 3.1 van de Lijst van bedrijven, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 5';.

Deze lijst van bedrijven is op te vragen via ruimtelijkeplannen.nl of via ons kantoor.

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

BEREIKBAARHEID:

Bedrijventerrein 'Veesteeg West' is gemakkelijk bereikbaar. Het is gelegen aan één van de verbindingswegen vanuit Leeuwen naar de Maas en Waalweg in Beneden-Leeuwen. Er zijn hier inmiddels meer dan 50 bedrijven en organisaties actief. De verbindingswegen N322 en N323 zorgen voor een goede verbinding naar omliggende dorpen en steden. Deze verbindingswegen zijn vanaf de bedrijfslocatie snel en gemakkelijk te bereiken.

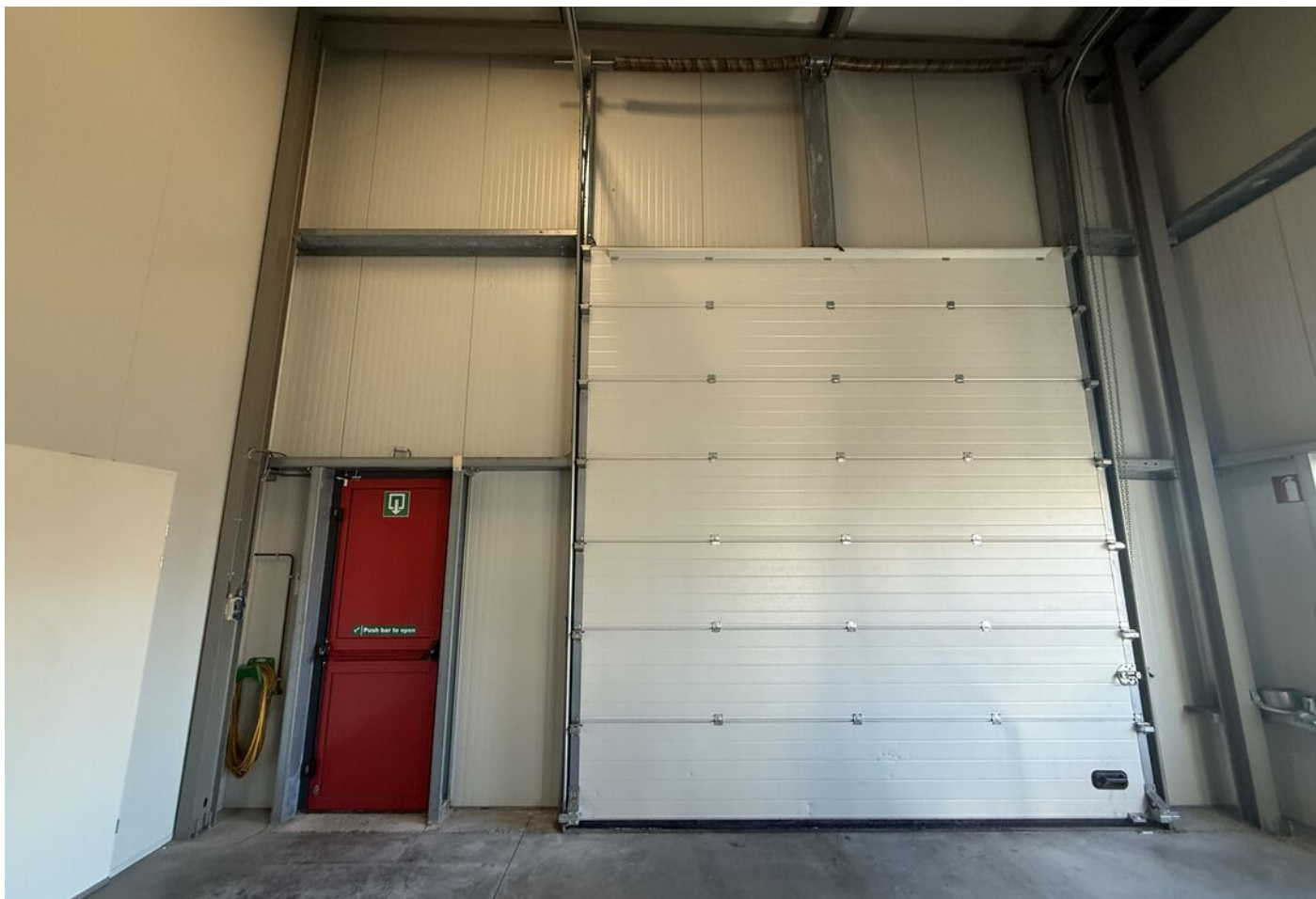
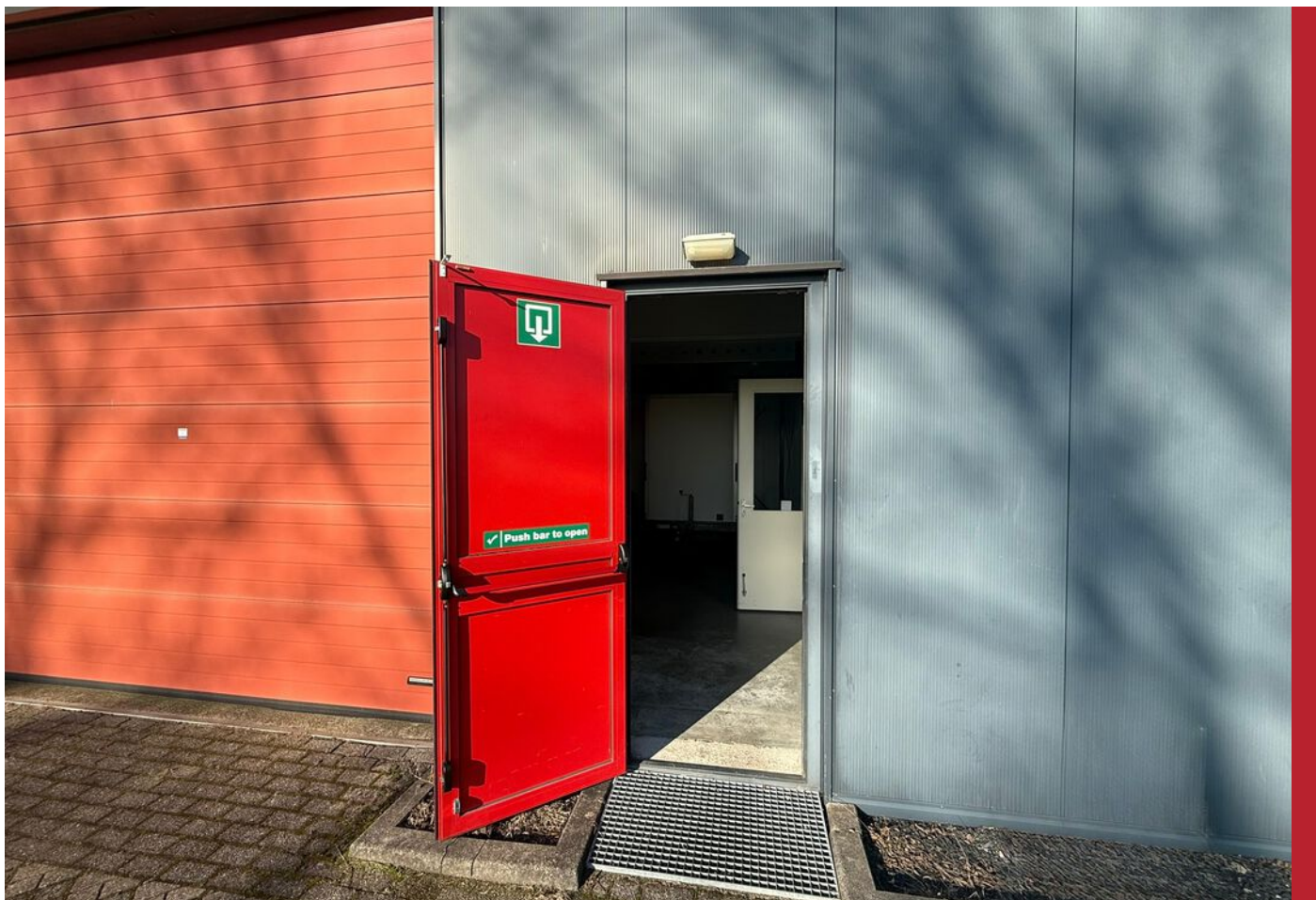
De plaatsen Tiel maar ook 's Hertogenbosch, Oss, Beuningen en Nijmegen zijn allen binnen een kort tijdsbestek te bereiken. Beneden Leeuwen maakt onderdeel uit van de gemeente West Maas en Waal. De laatste jaren is het aantal inwoners van Beneden Leeuwen fors gegroeid door de komst van nieuwbouwwijk Het Leeuwse Veld.

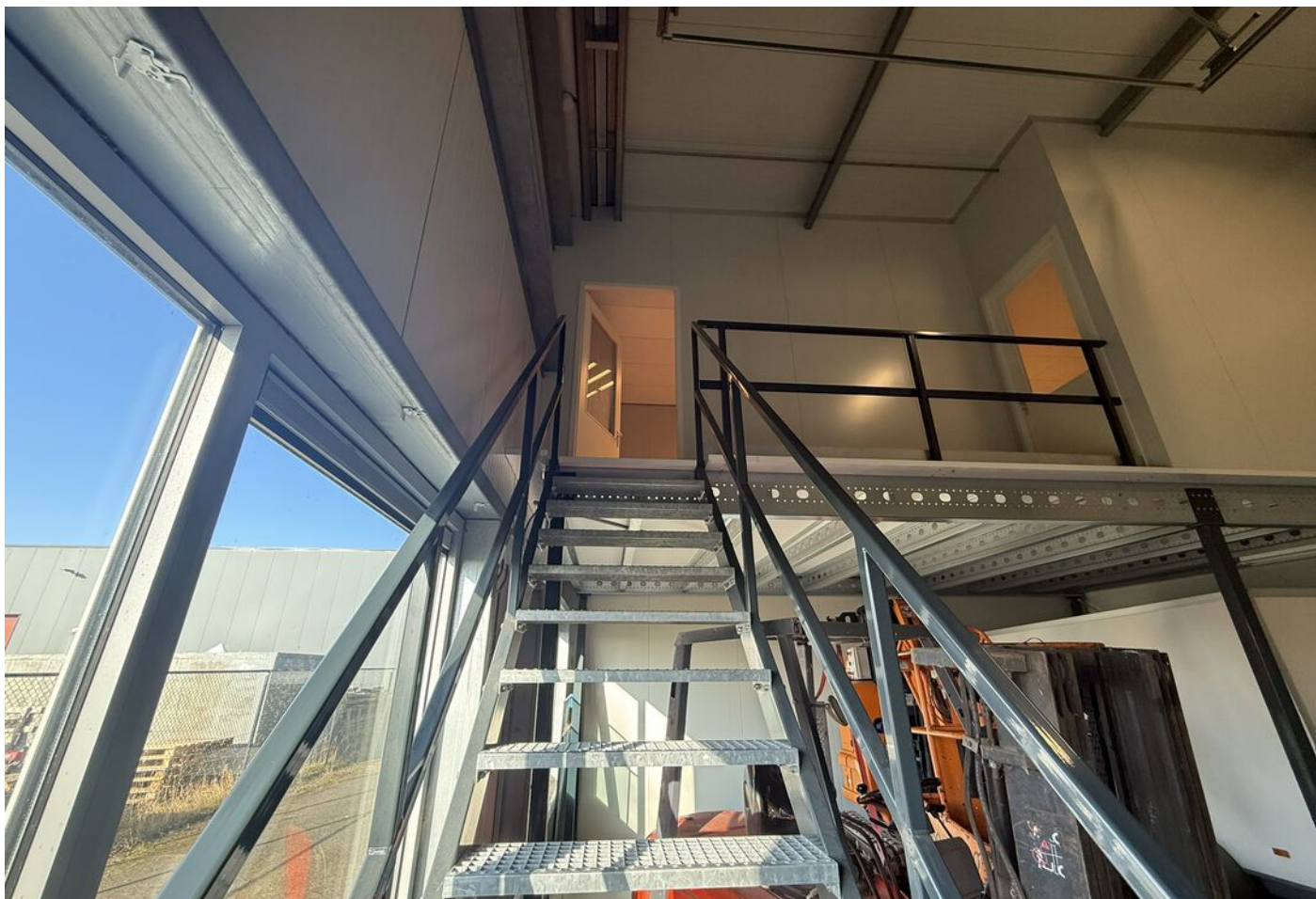
HUURPRIJS & PERIODE:

- huurprijs € 2.350,- per maand excl BTW
- huurtermijn: 5+5 jaar
- jaarlijkse indexatie volgens de CPI Index Alle Huishoudens (2015=100)
- beschikbaar per direct
- opzegtermijn: 1 jaar
- servicekosten: nader vast te stellen ten behoeve van verbruik van gas/water/elektra, bladvrij houden van terrein en daken, onkruidbestrijding, onderhoud van installaties en toegangspoort
- waarborgsom ter grootte van 3 maanden huurbetalingsverplichtingen vermeerderd met omzetbelasting
- huurovereenkomst conform ROZ model

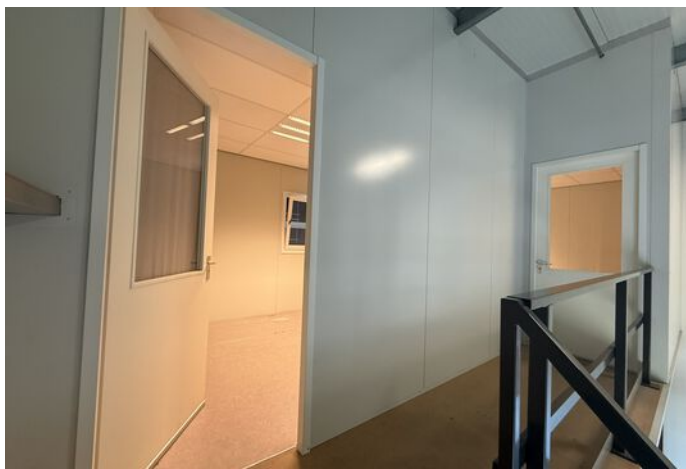
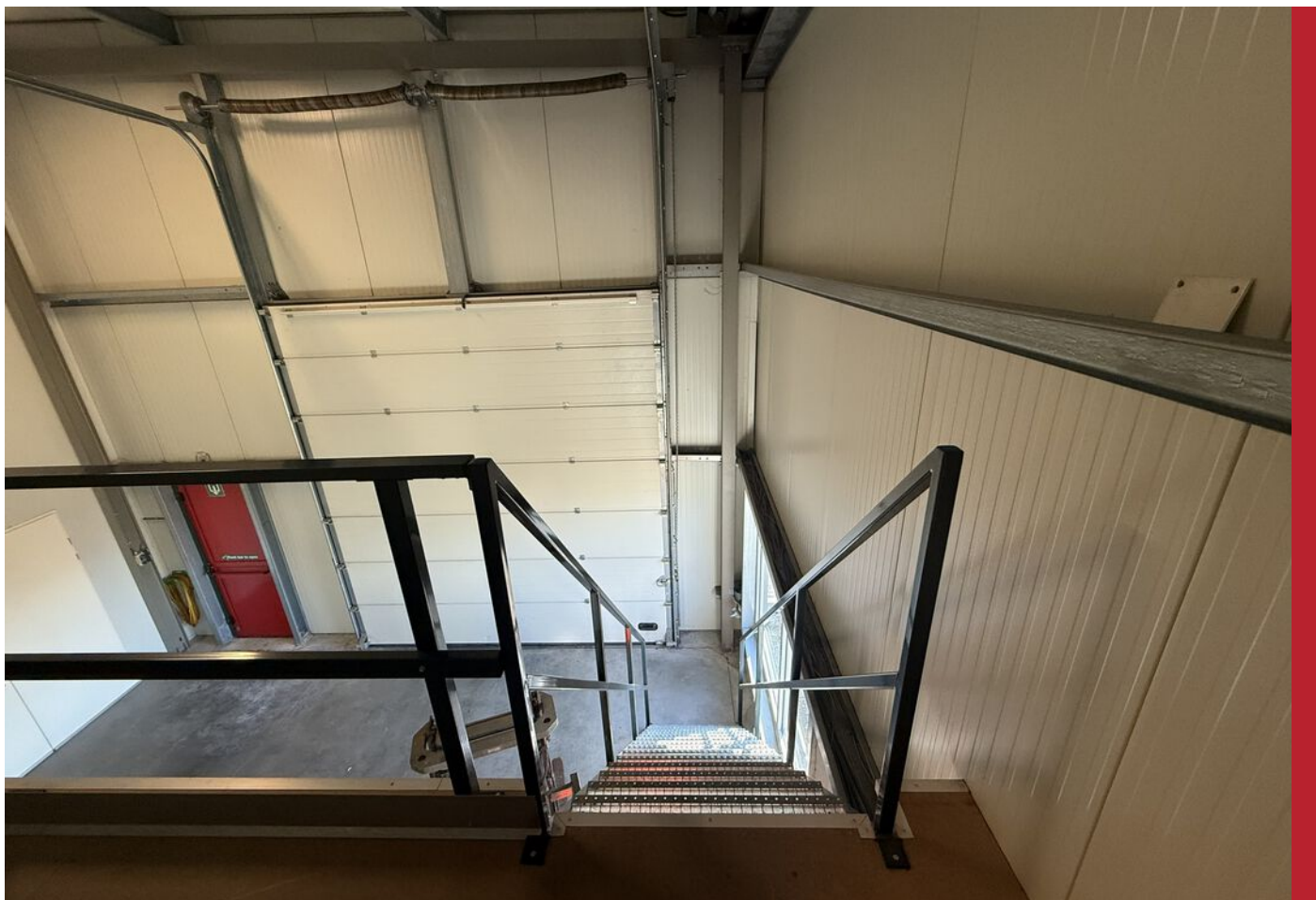
BIJZONDERHEDEN:

- voorbehoud gunning verhuurder



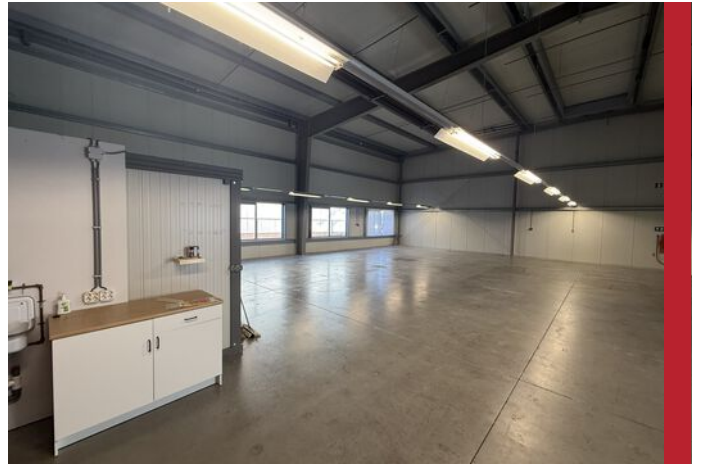
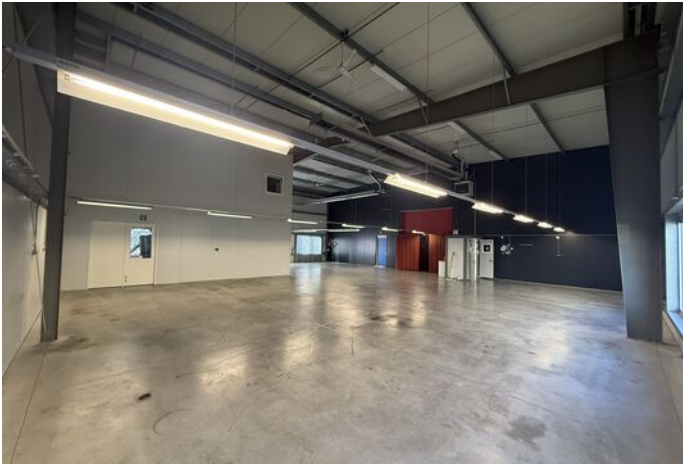


De Onderstal 1 a, Beneden-Leeuwen





De Onderstal 1 a, Beneden-Leeuwen

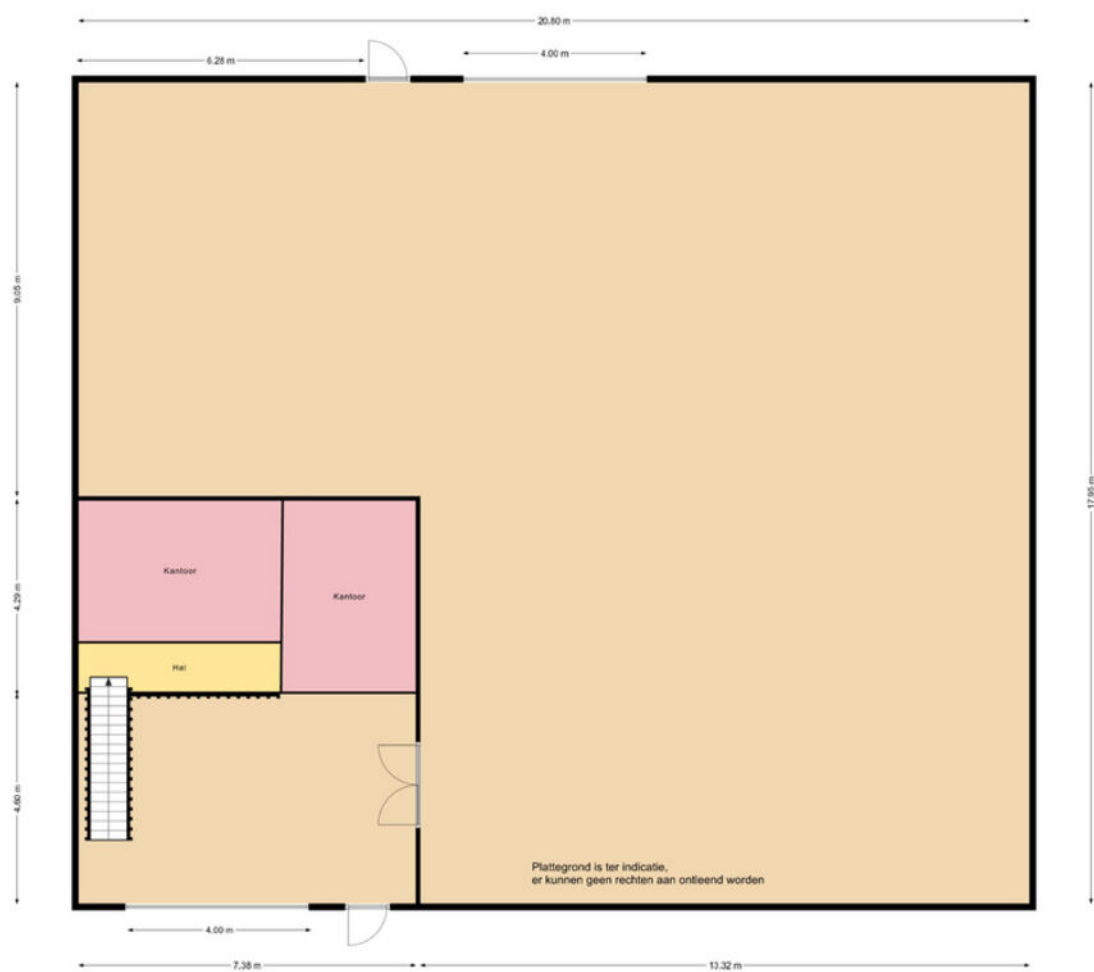




De Onderstal 1 a, Beneden-Leeuwen



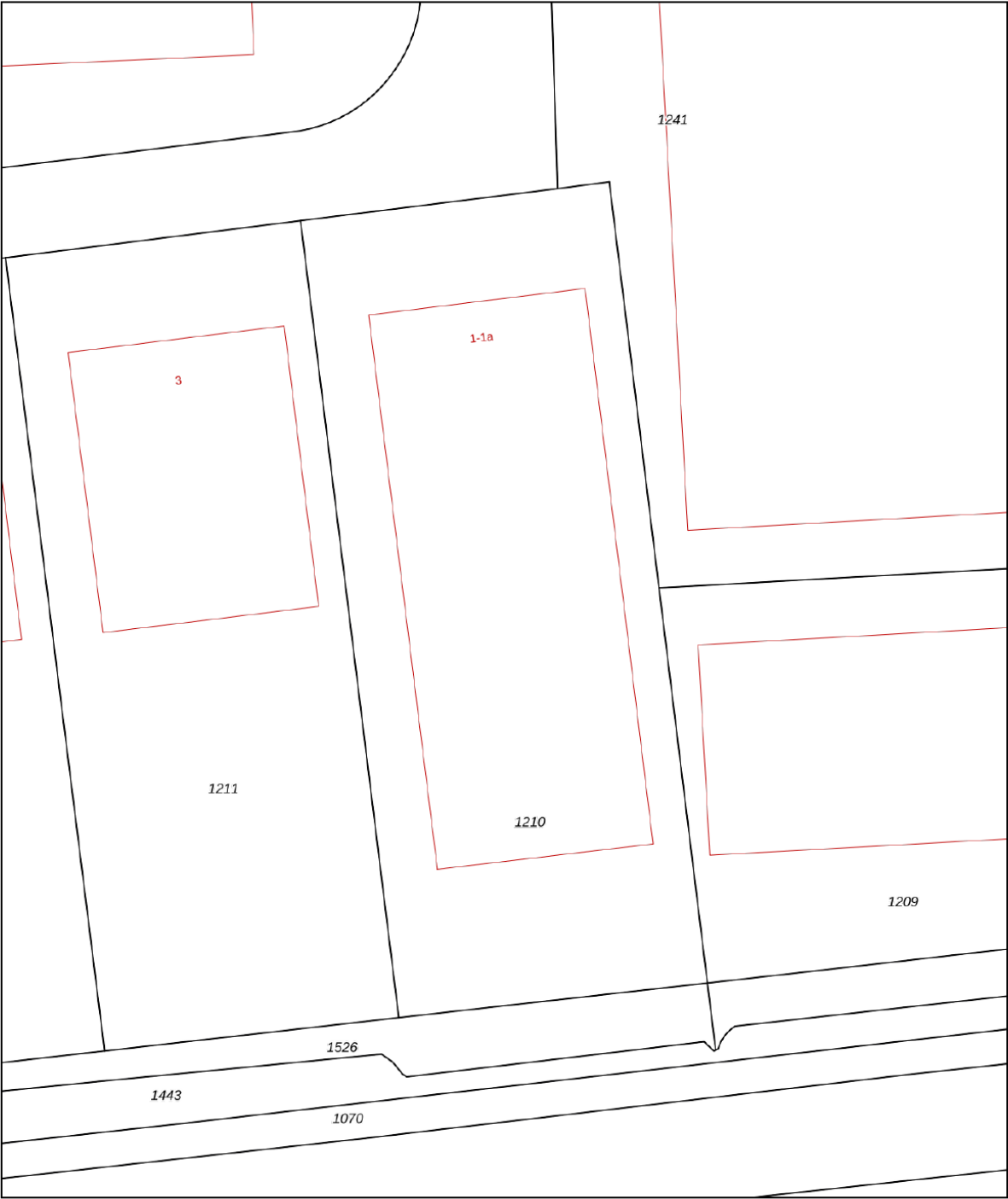
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Onderstal 1



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wamel

Sectie H

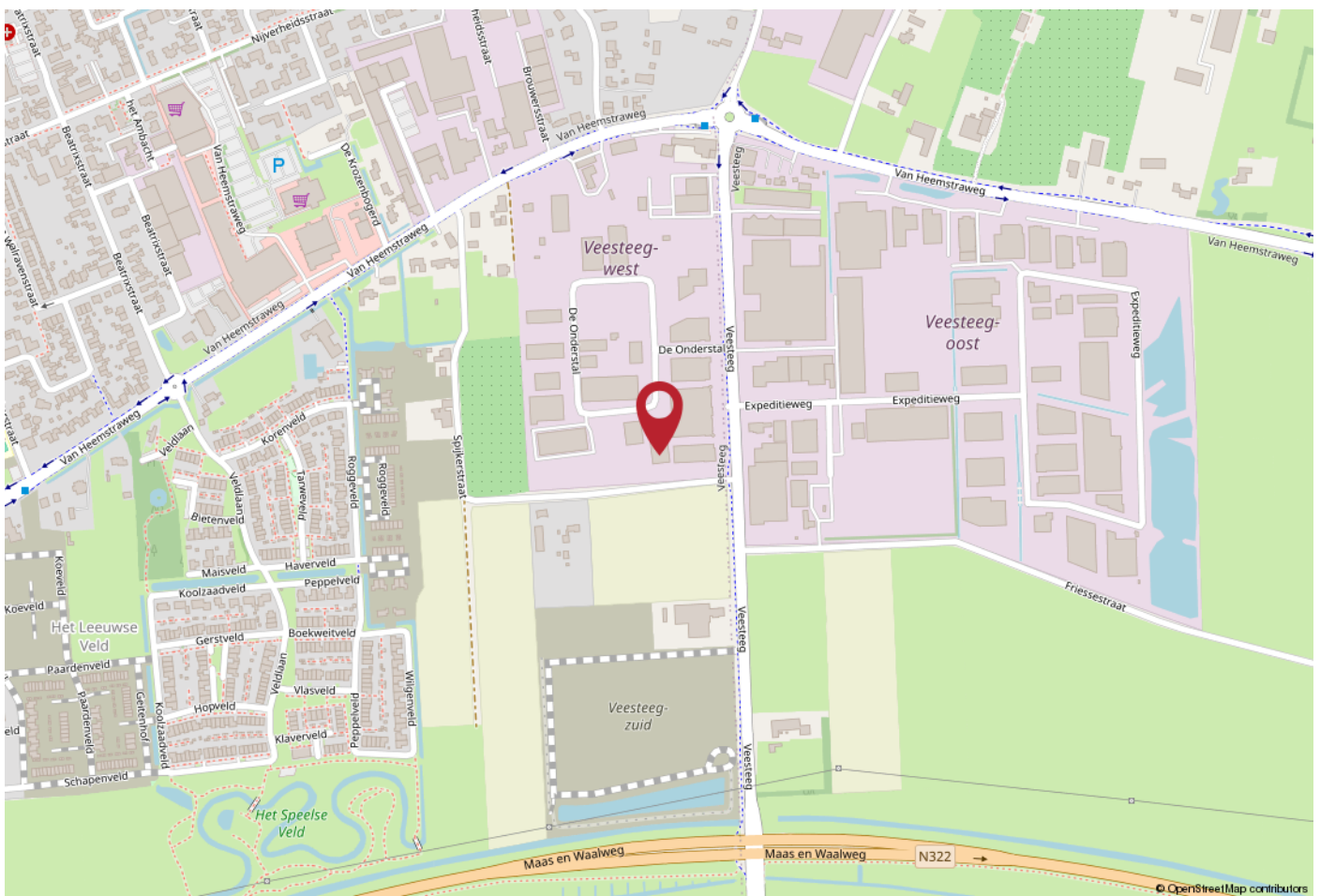
Perceel 1210

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

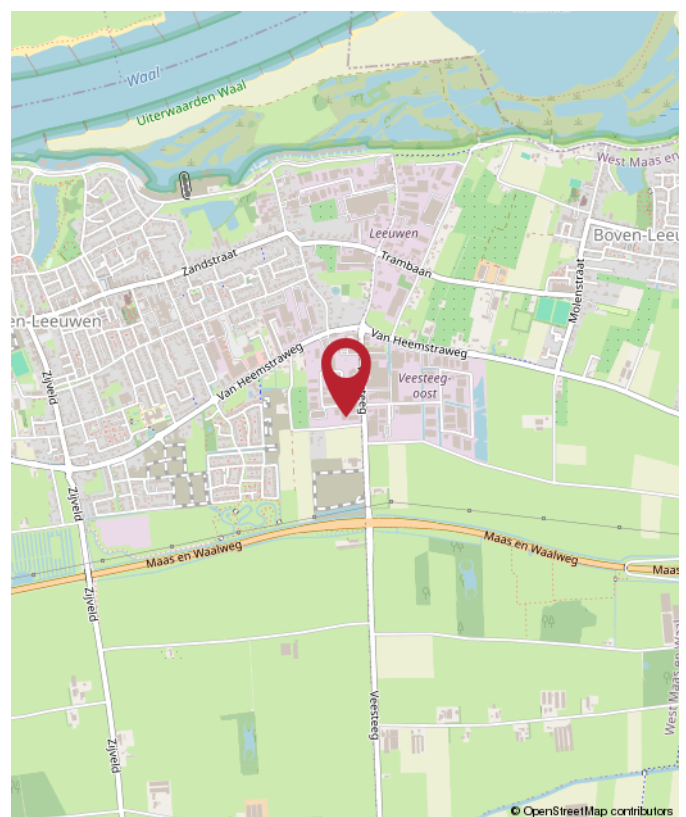
LOCATIE OP DE KAART



WERKT U HIER BINNENKORT?

Bedrijventerrein 'Veesteeg West' is gemakkelijk bereikbaar. Het is gelegen aan één van de verbindingswegen vanuit Leeuwen naar de Maas en Waalweg in Beneden-Leeuwen. Er zijn hier inmiddels meer dan 50 bedrijven en organisaties actief. De verbindingswegen N322 en N323 zorgen voor een goede verbinding naar omliggende dorpen en steden. Deze verbindingswegen zijn vanaf de bedrijfslocatie snel en gemakkelijk te bereiken.

De plaatsen Tiel maar ook 's Hertogenbosch, Oss, Beuningen en Nijmegen zijn allen binnen een kort tijdsbestek te bereiken. Beneden Leeuwen maakt onderdeel uit van de gemeente West Maas en Waal. De laatste jaren is het aantal inwoners van Beneden Leeuwen fors gegroeid door de komst van nieuwbouwwijk Het Leeuwse Veld.



De Onderstal 1 a, Beneden-Leeuwen



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



KUNDIG



BEHULPZAAM



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



**Naomi
van Bokhoven**

VASTGOED
ADVISEUR



**Rutger
van der Zaag**

TAXATIE ASSISTENT



**Jennifer
van Ooijen**

COMMERCIEEL
MEDEWERKER



**Auke
Hamers**

OFFICE MANAGER

Financiering nodig voor dit object?

Credion helpt je verder.

Heb je interesse in dit vastgoedobject, maar zoek je nog de juiste financiering? Dan ben je bij Credion aan het juiste adres. Wij helpen je om snel en slim de beste financieringsoplossing te vinden, afgestemd op jouw situatie en plannen.

Met toegang tot meer dan 120 financiers – van banken tot private investeerders – zorgen we voor maatwerk. Of je nu zelfstandig ondernemer bent, vastgoedbelegger of starter in het vastgoed: we denken met je mee, rekenen het goed door en regelen het van A tot Z.

Zo regel je jouw financiering

Vul de **Credion10** in en wij vergelijken razendsnel alle financieringsopties in de markt. Zo krijg je direct inzicht in de best passende oplossing. Je persoonlijke adviseur neemt vervolgens contact met je op om alles rustig door te spreken.

Liever direct contact met jouw adviseur Arjan Staal? Zijn contactgegevens vind je hieronder.

Arjan Staal

0651438512
astaal@credion.nl



Waarom financieren via Credion?

- Onafhankelijk advies en persoonlijk contact
- Snel inzicht in jouw financieringsmogelijkheden
- Toegang tot een breed netwerk van geldverstrekkers
- Begeleiding van aanvraag tot afhandeling bij de notaris

“Omdat we de klant én de markt goed kennen, vinden we altijd de juiste financieringsoplossing.”



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

