

TE KOOP
€ 175.500,- k.k.



EXPEDITIEWEG 10 15
BOVEN-LEEUVEN

BEDRIJFSRUIMTE



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

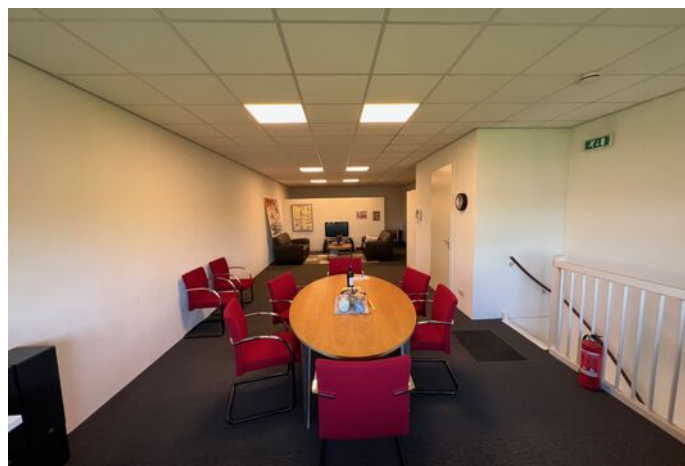
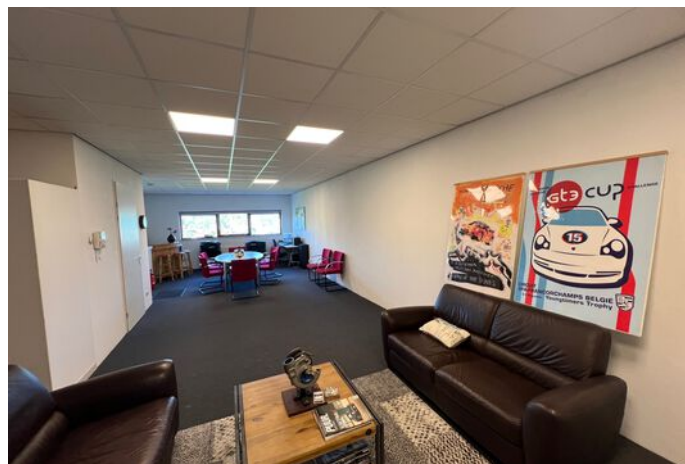
BEDRIJFSUNIT MET KANTOOR

MULTIFUNCTIONELE BEDRIJFSUNIT MET KANTOORRUIMTE op bedrijventerrein Vesteeg in Boven-Leeuwen

Bent u op zoek naar een praktische bedrijfsunit met werkplaats, opslag en kantoorruimte? Deze bedrijfsunit in het goed bereikbare bedrijfsverzamelcomplex Maas en Waal biedt de ideale oplossing voor ondernemers die functionaliteit en comfort willen combineren.

LET OP!

Foto begane grond is van naastgelegen unit, deze is gespiegeld.



Expositieweg 10 15, Boven-Leeuwen

KENMERKEN

ligging	Bedrijventerrein Veesteeg
---------	---------------------------

bestemming	bedrijf tot cat. 3.2
------------	----------------------

bouwjaar	2009
----------	------

oppervlakte totaal	162 m ²
--------------------	--------------------

aantal verdiepingen	2
---------------------	---

vrije hoogte	3650 cm
--------------	---------

vloerbelasting	1500 kg /m ²
----------------	-------------------------

parkeren	voldoende gratis parkeergelegenheden rondom het gebouw
----------	--

Vraagprijs	€ 175.500,- kosten koper
------------	--------------------------

OMSCHRIJVING VAN HET OBJECT

MULTIFUNCTIONELE BEDRIJFSUNIT MET KANTOORRUIMTE op bedrijventerrein Veesteeg in Boven-Leeuwen

Bent u op zoek naar een praktische bedrijfsunit met werkplaats, opslag en kantoorruimte? Deze bedrijfsunit in het goed bereikbare bedrijfsverzamelcomplex Maas en Waal biedt de ideale oplossing voor ondernemers die functionaliteit en comfort willen combineren.

INDELING:

Begane grond: Via de entreehal met trapopgang bereikt u de werkplaats/opslagruimte van ca. 81 m², voorzien van een elektrisch roldeur. Deze ruimte is perfect geschikt voor opslag, productie of werkplaatsactiviteiten.

1e verdieping: Hier vindt u een royale kantoorruimte van eveneens 81 m² compleet met pantry en toilet. Ideaal om in alle rust te werken, klanten te ontvangen of administratieve werkzaamheden uit te voeren.

ALGEMENE INFORMATIE:

- bedrijfsruimte gelegen op begane grond circa 81 m²
- vloerbelasting bedrijfsruimte 1500 kg/m²
- vrije hoogte bedrijfsruimte 3,65 Meter
- afmeting elektrische roldeur 3 bij 3.50 meter
- kantoorruimte gelegen op de eerste verdieping circa 81 m²
- vloerbelasting kantoorruimte 500 kg/m²
- vrij hoogte kantoorruimte 2,70 meter tot systeemplafond
- stroomaansluiting: 3x 25A

BESTEMMINGSPLAN:

Voor deze bedrijfsruimte / kantoorruimte geldt een bestemming 'Bedrijventerrein - 3'.

Deze bestemming is bestemd voor:

- het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorie 2 t/m 3.2 van de Lijst van bedrijven, met uitzondering van geluidzoneringsplichte inrichtingen.

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

PARKEREN:

Er zijn circa 3 parkeerplaatsen beschikbaar voor deze unit verder zijn er voldoende gratis parkeergelegenheden rondom het gebouw aanwezig.

BEREIKBAARHEID:

Boven-Leeuwen ligt centraal gelegen in het land van West Maas en Waal en is uitstekend bereikbaar met goede verbindingen naar diverse grote steden. Zo bereikt u binnen enkele autominuten de snelweg A15 (Rotterdam - Keulen) en in circa 20 autominuten via de N322 steden als Nijmegen en Arnhem. Ook is er op loopafstand een busstation met verbindingen naar onder andere Tiel en Nijmegen.

VRAAGPRIJS:

- vraagprijs € 175.500,- kosten koper

koopovereenkomst conform NVM model

BIJZONDERHEDEN:

- kantoor voorzien van led-lampen in het systeem plafond
- royaal geheel bestraat buitenterrein met voldoende parkeergelegenheden
- ventilatieroosters in roldeur
- er is geen gas aansluiting aanwezig
- foto begane grond is van naastgelegen unit, deze is gespiegeld

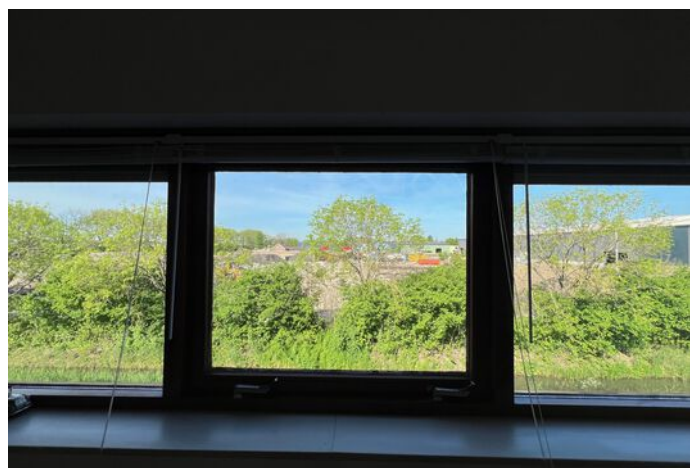
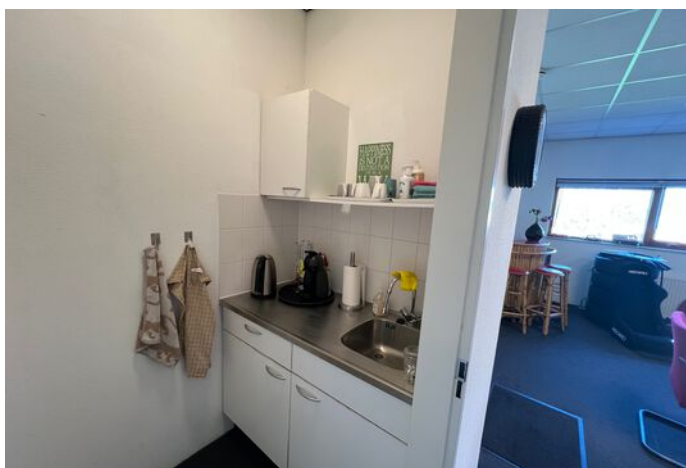
Kortom:

Een veelzijdige bedrijfsunit met ruime werkplaats en kantoor, centraal gelegen en met alle voorzieningen binnen handbereik.

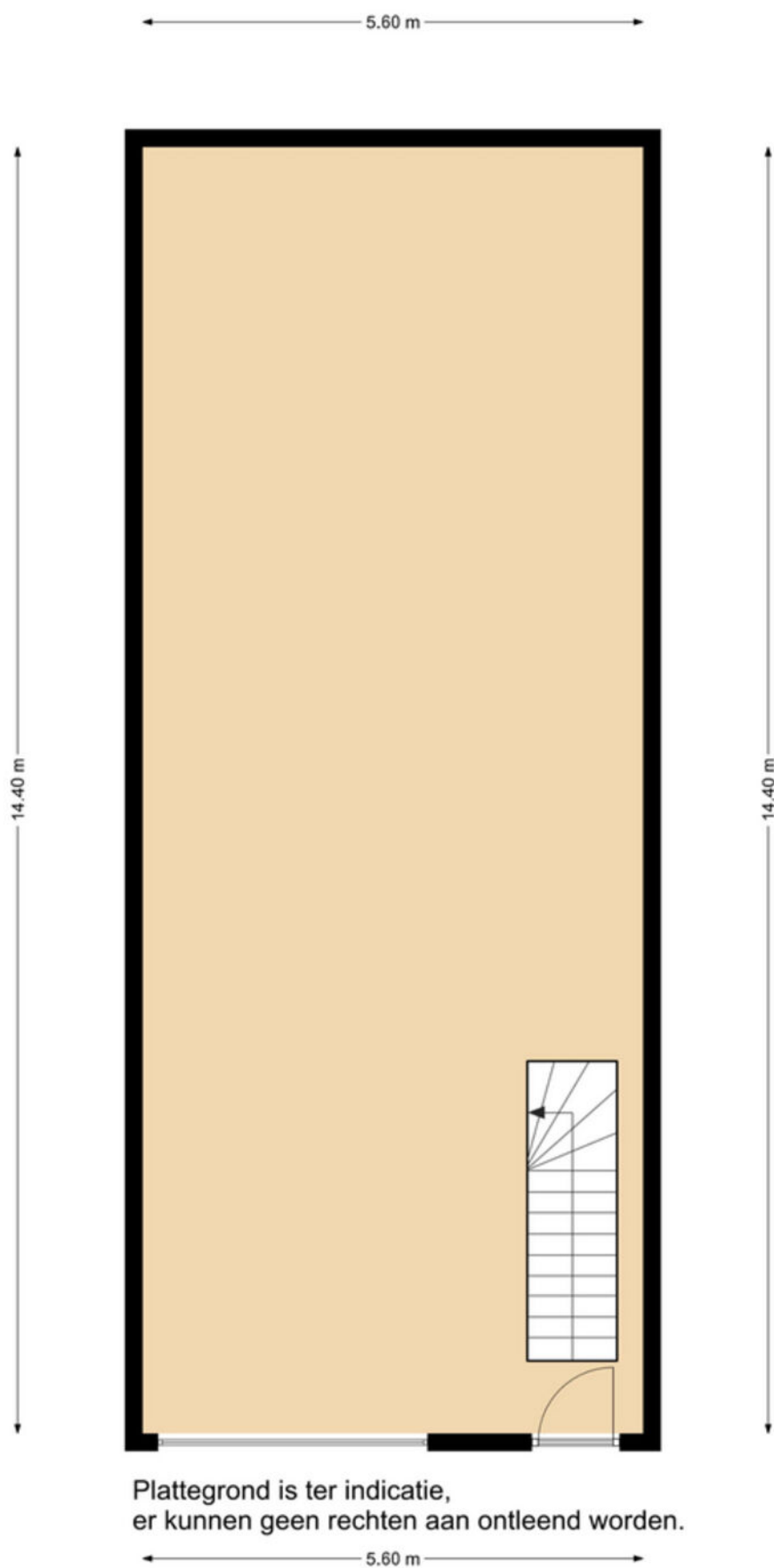
Interesse? Neem dan snel contact met ons op om de mogelijkheden te bespreken!



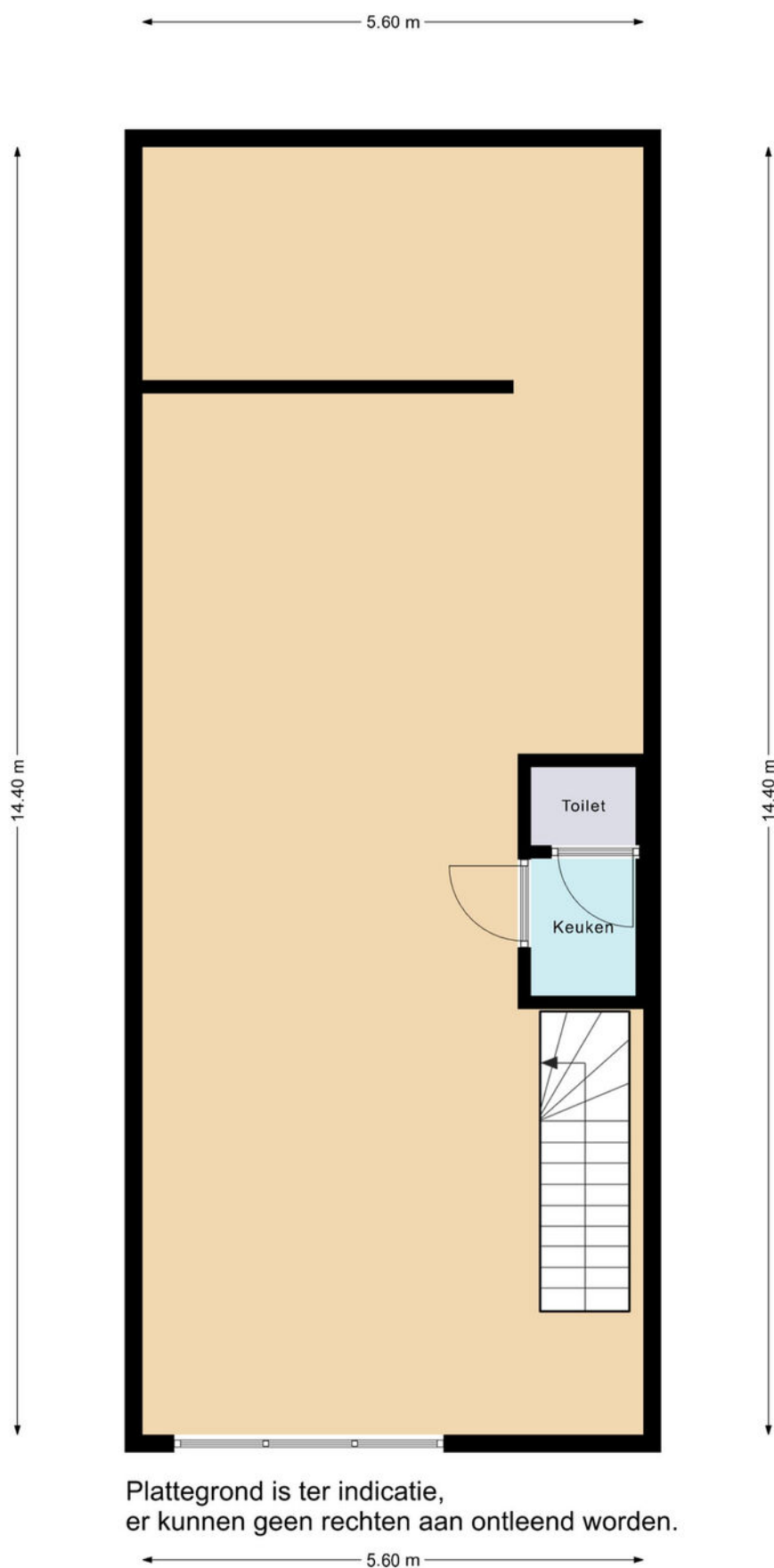




PLATTEGROND BEGANE GROND



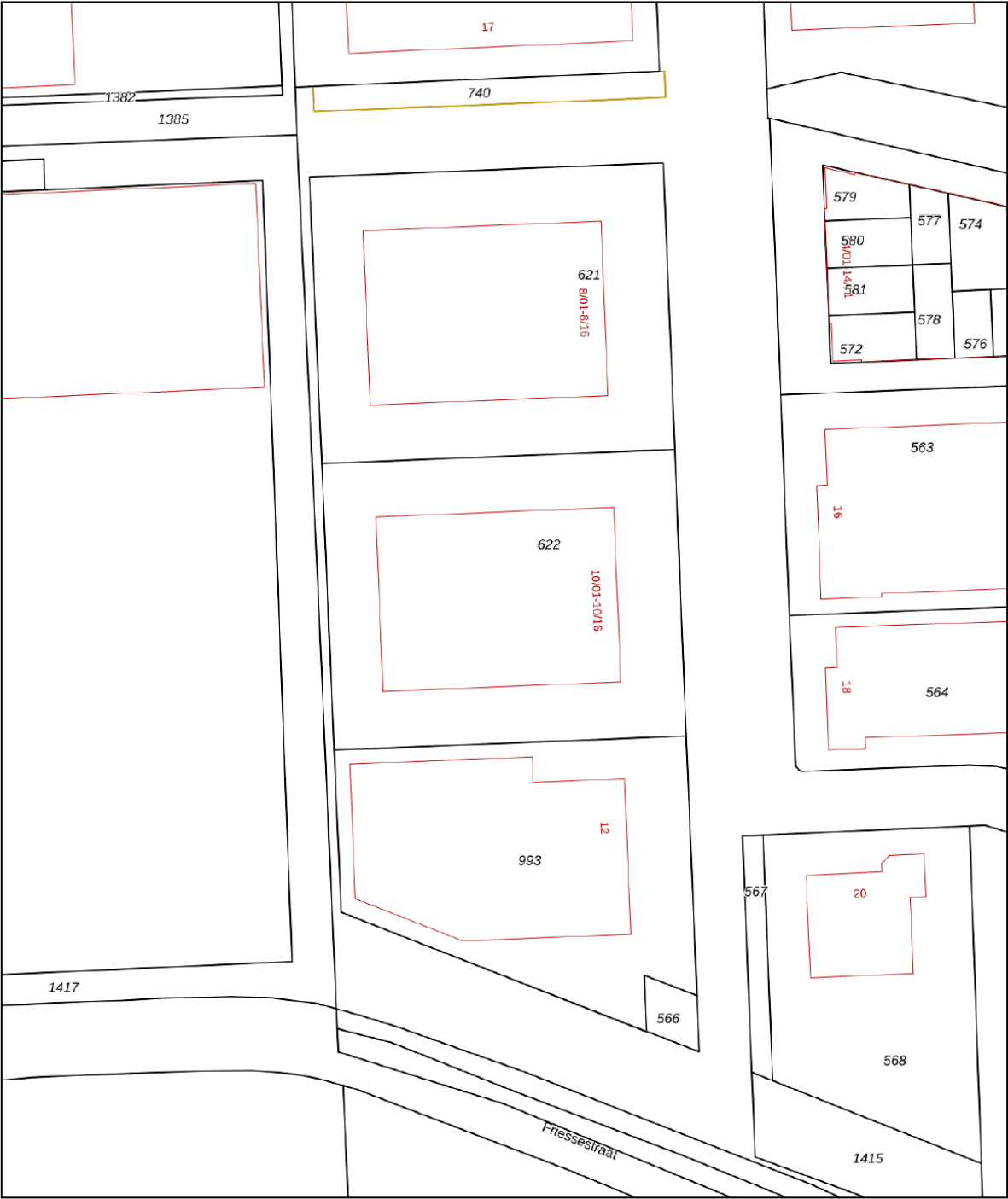
PLATTEGROND VERDIEPING



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: expeditieweg 10-15



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 april 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Wamel

Sectie N

Perceel 622

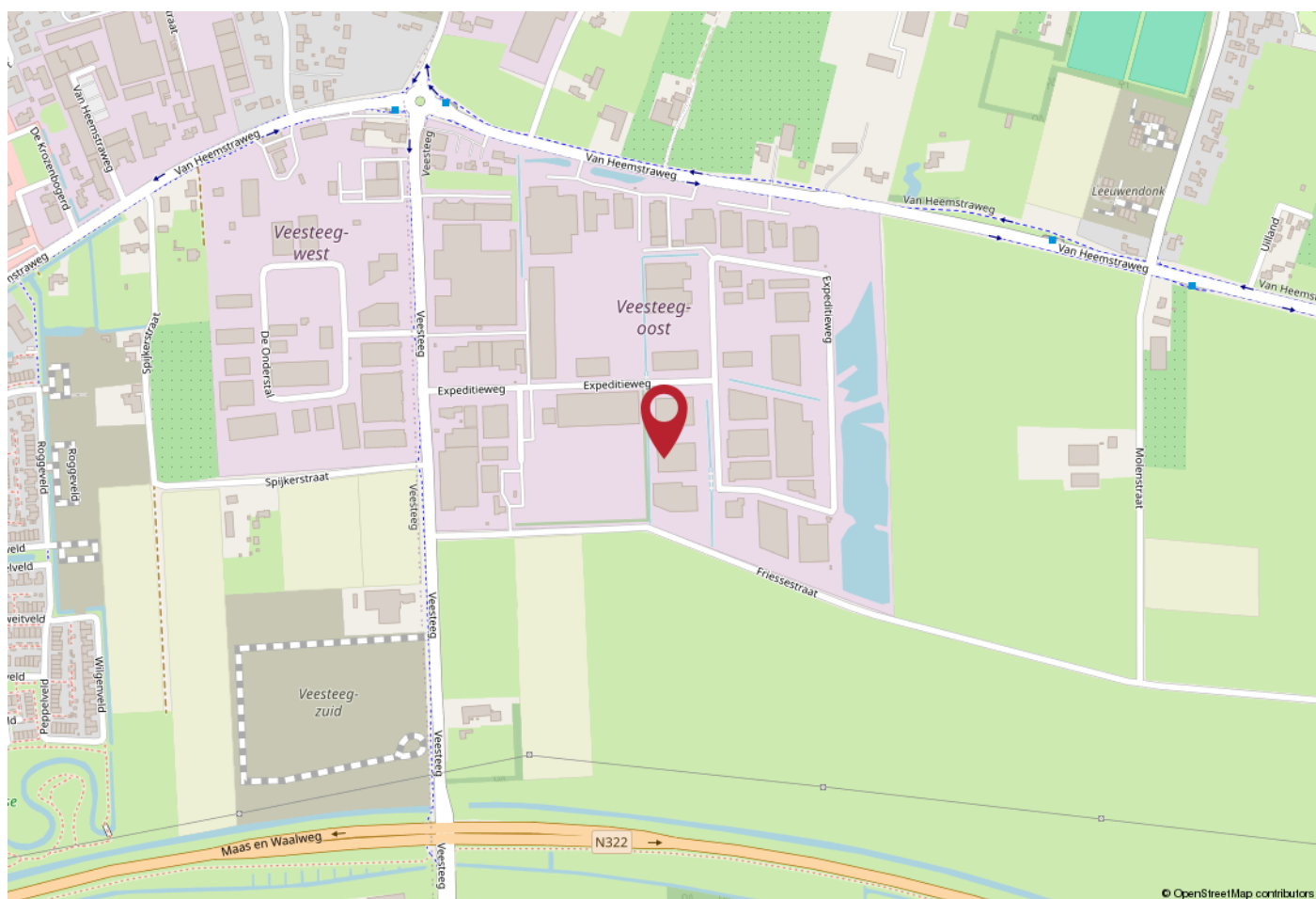
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

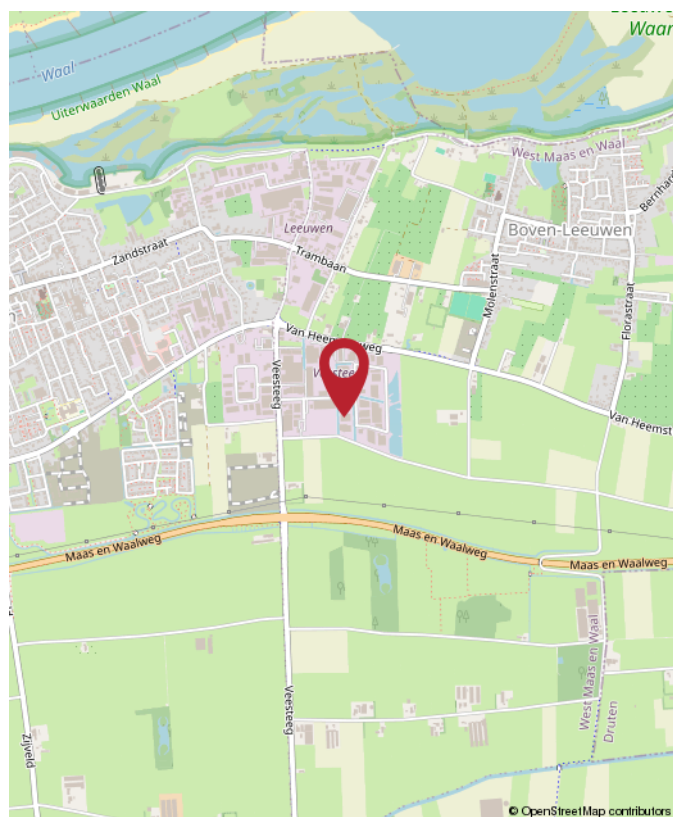


LOCATIE OP DE KAART



WERKT U HIER BINNENKORT?

Boven-Leeuwen ligt centraal gelegen in het land van West Maas en Waal en is uitstekend bereikbaar met goede verbindingen naar diverse grote steden. Zo bereikt u binnen enkele autominuten de snelweg A15 (Rotterdam - Keulen) en in circa 20 autominuten via de N322 steden als Nijmegen en Arnhem. Ook is er op loopafstand een busstation met verbindingen naar onder andere Tiel en Nijmegen.





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



**Christian
Lijs**

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

