Geldermalsen

Tielerweg 9b, 11 en 11bis



Binnen de dorpskern gelegen complex bestaande uit een woonhuis, twee flinke bedrijfsruimten (totaal circa 770 m2 BVO) en een groot buitenterrein op een perceel van maar liefst 1.850 m² eigen grond nabij het dorpscentrum. Wonen, werken, voor eigen gebruik of als belegging … zoveel ruimte en zoveel mogelijkheden, dat komt niet vaak beschikbaar en zeker niet op een locatie die zowel om te wonen als voor bedrijfsmatig gebruik uitstekend is.

- Inhoud totaal: circa 4.850 m³
- Bruto vloeroppervlak totaal: circa 983 m²
- Gebruiksoppervlak wonen: circa 138 m²

Bijzonderheden: De (bedrijfs)woning beschikt over complete voorzieningen maar is eenvoudig en gedateerd qua afwerking. Bedrijfsruimte II (Tielerweg 9b) is in 2000 nieuw gebouwd aansluitend op bedrijfsruimte I (Tielerweg 11) welke laatstgenoemde bedrijfsruimte toen is gemoderniseerd. Bedrijfsruimte I is verhuurd; de huurovereenkomst dient te worden gerespecteerd.

Vraagprijs:€ 1.300.000,-- k.k.

Algemene informatie

Het dorp Geldermalsen maakt deel uit van de gemeente West Betuwe die in 2019 is ontstaan vanuit een fusie tussen de gemeente Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal. Zoals de naam al aangeeft, ligt het gebied van de nieuwe gemeente in het uiterste westen van wat we nu als de Betuwe beschouwen. Van welke kant u Geldermalsen ook binnenkomt, het dorpscentrum nodigt uit voor een bezoekje. Het dorp kent een grote diversiteit in detailhandel. U vindt er de groenteman, de ambachtelijke slager, supermarkten en vestigingen van landelijke winkelketens. Daarbij zorgt een flink aantal particuliere ondernemers voor een divers winkelaanbod. Op vrijdag is de sfeervolle weekmarkt op het gerenoveerde Marktplein. Jonge kinderen kunnen veelal op de fiets of zelfs lopend naar de diverse basisscholen. De jeugd kan zich prima voorbereiden op een eventuele vervolgstudie bij de plaatselijke middelbare scholen en op meerdere middelbare scholen in de regio. Hiertoe wordt veelal gebruikt gemaakt van het NS-station van Geldermalsen waar intensieve treinverbindingen door het hele land plaats vinden. Als u kiest voor vervoer met de auto, dan kruisen de snelwegen A2 en A15 elkaar op korte afstand, waardoor bijvoorbeeld 's-Hertogenbosch en Utrecht binnen een half uur te bereiken zijn. In Geldermalsen zijn veel (sport)verenigingen actief terwijl het aanbod van culturele activiteiten groot is. In 2015 is het multifunctionele centrum De Pluk geopend waar u terecht kunt voor de bibliotheek, medische en culturele voorzieningen. Ook is daar het volwaardige filmtheater LingeFilm gevestigd. Verder vindt u in het dorp diverse kerkgenootschappen. Op de fiets of wandelend kunt u genieten van het mooie landschap dat bestaat uit weilanden, boomgaarden en vanzelfsprekend de Lingedijk die de Betuwe doorslingert. Kortom een leefomgeving, centraal in het land gelegen, waar het goed toeven en opgroeien is. Het complex ligt aan de oostkant van het dorpscentrum, een goede woonlocatie met veel voorzieningen op korte (fiets)afstand maar ook voor bedrijfsmatig gebruik een prima locatie met een goede zichtbaarheid.

Buitensituatie

- Kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie B, nummers 1495 en 1716.
- Het perceel is rondom voorzien van een hekwerk en wordt van de openbare weg met langs liggend fietspad gescheiden door het hekwerk dat ter plaatse is voorzien van een grote elektrisch bedienbare schuifpoort en een loophek.
- Voor de woning is een kleine siertuin aangelegd. Het grootste deel van het perceel, het buitenterrein, is voorzien van verharding bestaande uit asfalt en betonklinkers.
- Het buitenterrein biedt ruimschoots gelegenheid voor het parkeren van personen- of bedrijfsauto's op eigen perceel of het opslaan en stallen van handelsvoorraad.
- Goede woon- en werkomgeving met (centrum)voorzieningen op fietsafstand.

Woning (Tielerweg 11bis)

Indeling kelder

Provisiekelder
- uitstekende voorraadruimte
- stahoogte circa 1,8 meter

Indeling begane grond

Entreehal
- ontvangstruimte binnen de woning
- meterkast en glasvezelaansluiting

Woonkamer
- doorzon kamer met aan drie zijden gevelramen en zicht op de straat en het buitenterrein
- houtkachel en schoorsteenkanaal
- semi open verbinding met de keuken
- massief houten vloerafwerking

Keuken
- eenvoudige keukenopstelling met kastruimte en inbouwapparatuur bestaande uit een gaskookplaat, oven, koelkast en vaatwasmachine (defect)
- gevelraam
- toegang tot de provisiekelder
- massief houten vloerafwerking
- semi open verbinding met de woonkamer

Bijkeuken
- witgoedaansluiting
- toegang tot het buitenterrein en tevens achterom van de woning
- betegelde vloerafwerking

Kamer
- uitstekend bruikbaar als kantoor of als extra slaapkamer
- toegang tot het buitenterrein
- systeemplafond
- vaste kast met opstelplaats cv-ketel (Remeha 2012)

Portaal
- trapopgang naar de eerste verdieping

Toilet
- fonteintje
- neutraal uitgevoerd en betegeld in een grijs/witte kleurstelling

Indeling eerste verdieping

Overloop
- toegang tot de tweede verdieping middels een vlizotrap

Toilet
- neutraal uitgevoerd en betegeld in een grijs/witte kleurstelling

Hoofdslaapkamer
- gesitueerd aan de voorzijde van de woning
- vaste kasten
- twee gevelramen
- opdeelbaar in twee (slaap)kamers
- houten vloerafwerking

Slaapkamer
- gevelraam

Badkamer
- voorzien van een ligbad, douchegelegenheid en wastafel
- toegang tot het platte dak
- neutraal uitgevoerd en betegeld in een grijs/witte kleurstelling

Indeling tweede verdieping

Vliering
- toegankelijk via een vlizotrap
- goede stahoogte
- twee gevelramen
- prima bergruimte

Bedrijfsruimte I (Tielerweg 11)

Indeling begane grond

Bedrijfsruimte
- toegankelijk via een grote elektrisch bedienbare overheaddeur en een loopdeur
- gevelramen
- uitstekende mogelijkheden voor opslag, stalling en/of het uitvoeren van werkzaamheden
- goothoogte circa 4,5 meter en een nokhoogte van circa 7 meter
- trapopgang naar een entresol

Kantoor
- zicht op bedrijfsruimte en naar buiten

Kantine
- pantry met close-in-boiler
- betegelde vloerafwerking

Wasruimte
- wastrog
- neutraal uitgevoerd toilet en douchegelegenheid
- meterkast
- betegelde vloerafwerking

Indeling verdieping

Entresolvloer
- bereikbaar met een vaste trap

Bedrijfsruimte II (Tielerweg 9b)

Indeling begane grond

Receptie
- representatieve ontvangstruimte
- systeemplafond met verlichting
- betegelde vloerafwerking

Kantoor
- systeemplafond met verlichting
- gevelramen

Wasruimte
- wastrog
- neutraal uitgevoerd toilet
- een tweede neutraal uitgevoerd toilet
- douchegelegenheid
- betegelde vloerafwerking

Kantine
- systeemplafond met verlichting
- pantry met close-in-boiler
- zicht op bedrijfsruimte en naar buiten
- betegelde vloerafwerking

Bedrijfsruimte
- toegankelijk via een grote elektrisch bedienbare overheaddeur en een loopdeur
- gevelramen
- uitstortgootsteen
- uitstekende mogelijkheden voor opslag, stalling en/of het uitvoeren van werkzaamheden
- goothoogte circa 4,5 meter en een nokhoogte van circa 7 meter
- trapopgang naar een entresol

Indeling verdieping

Entresolvloer
- bereikbaar met een vaste trap
- opstelplaats cv-ketel

Bijzonderheden

- Het vigerend bestemmingsplan is het plan 'Bedrijventerreinen' vastgesteld op 06-11-2019. Het perceel heeft de bestemming 'bedrijventerrein'; de woning heeft de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Dit is een algemene bedrijfsbestemming. voor bedrijven in categorie 1 tot en met 3.2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten 'die als bijlage is toegevoegd aan het bestemmingsplan. Zuivere detailhandel is niet toegestaan.
- De (bedrijfs)woning beschikt over complete voorzieningen maar is eenvoudig en gedateerd qua afwerking.
- Bedrijfsruimte II (Tielerweg 9b) is in 2000 nieuw gebouwd aansluitend op bedrijfsruimte I (Tielerweg 11) welke laatstgenoemde bedrijfsruimte toen is gemoderniseerd.
- Bedrijfsruimte I is sinds 1 september 2023 verhuurd. De huurovereenkomst loopt op 31 augustus 2028 af. De huidige huuropbrengst bedraagt thans € 22.278,72 per jaar excl. btw en servicekosten. Nadere informatie met betrekking tot de huurovereenkomst is beschikbaar voor serieuze belangstellenden.
- Het perceel en de bijgebouwen bieden goede mogelijkheden voor combinaties van wonen en werken, zzp'ers, verhuur aan derden of zelfs voor uiteenlopende en ruimte vragende hobby's.

- Woning bruto vloeroppervlak circa 213 m²
- Woning gebruiksoppervlak wonen circa 138 m²
- Woning gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte circa 21 m²
- Woning gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte circa 12 m²

- Bedrijfsruimte I bruto vloeroppervlak circa 393 m²
- Bedrijfsruimte I netto vloeroppervlak kantoor/kantine circa 48 m²
- Bedrijfsruimte I netto vloeroppervlak bedrijfsruimte circa 266 m²
- Bedrijfsruimte I netto vloeroppervlak entresolvloer circa 51 m²
- Bedrijfsruimte I netto vloeroppervlak totaal circa 365 m²

- Bedrijfsruimte II bruto vloeroppervlak circa 377 m²
- Bedrijfsruimte II netto vloeroppervlak kantoor/kantine circa 84 m²
- Bedrijfsruimte II netto vloeroppervlak bedrijfsruimte circa 215 m²
- Bedrijfsruimte II netto vloeroppervlak entresolvloer circa 40 m²
- Bedrijfsruimte II netto vloeroppervlak totaal circa 339 m²

- Bruto inhoud complex circa 4.850 m³

- Een bijzondere combinatie om te wonen, te werken of (deels) als belegging.

Aanvaarding

- In overleg waarbij de huurovereenkomst van bedrijfsruimte I gerespecteerd dient te worden.

Vraagprijs: € 1.300.000,-- k.k.

VAN BRENK
MAKELAARDIJ ONROEREND GOED

ADRES Prins van Oranjestraat 5
4191 GL Geldermalsen
TELEFOON (0345) 580335
INTERNET www.vanbrenk.nl
E-MAIL info@vanbrenk.nl

Deze informatie is geheel vrijblijvend, aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens, tekening en/of schaal kunnen geen aanspraken worden ontleend.





































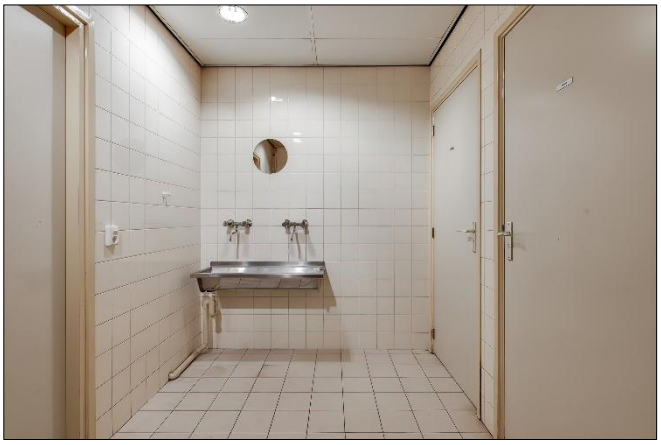








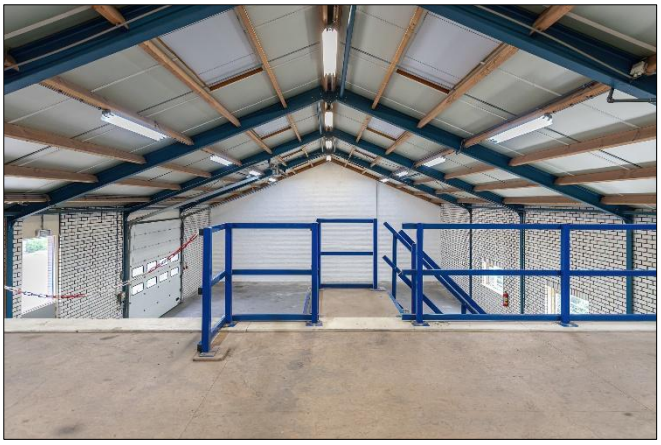




















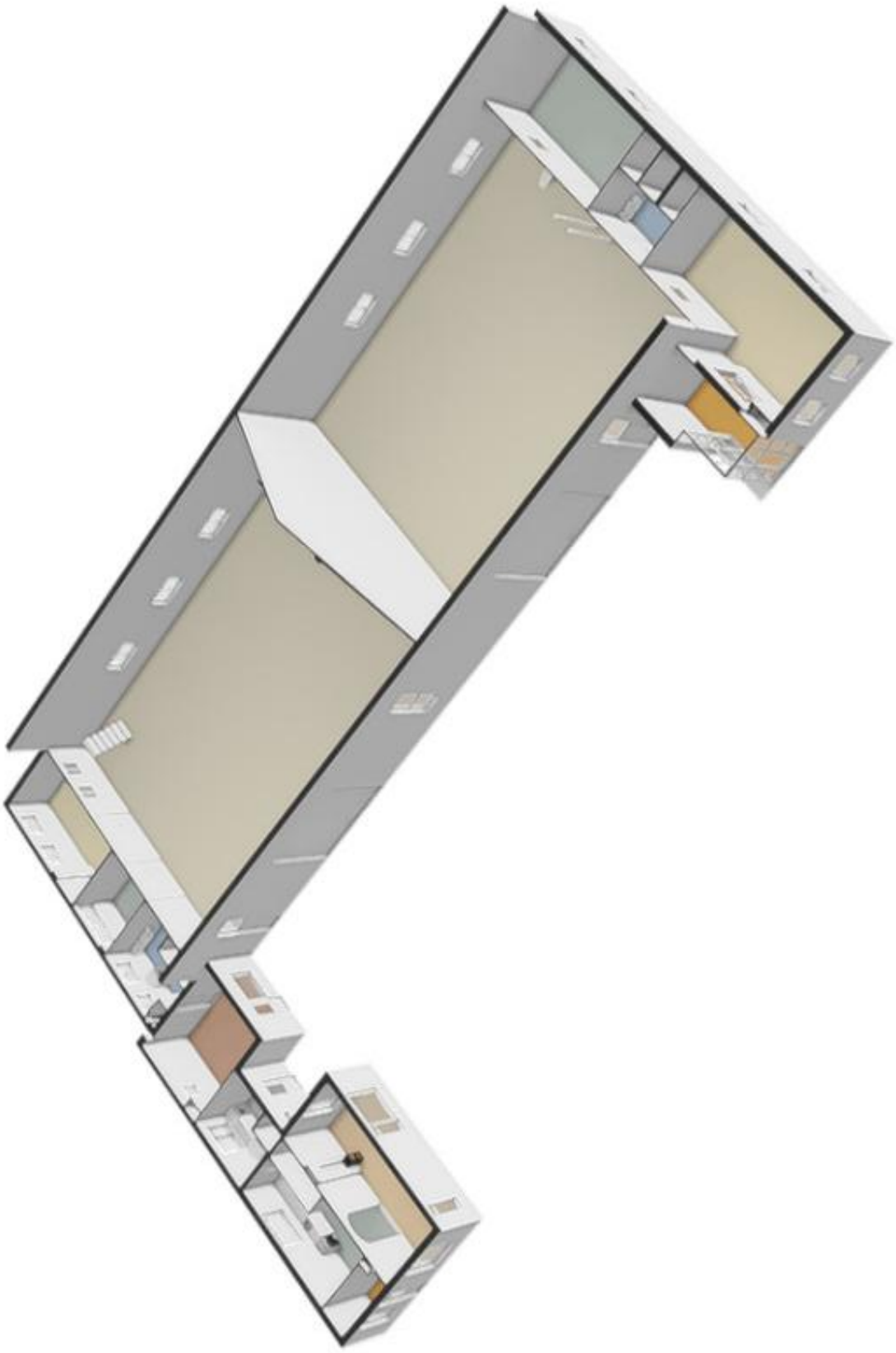


Prins van Oranjestraat 5, 4191 GL Geldermalsen, T (0345) 580 335, www.vanbrenk.nl, info@vanbrenk.nl

Tielerweg 9b, 11, 11bis - Geldermalsen
Begane Grond



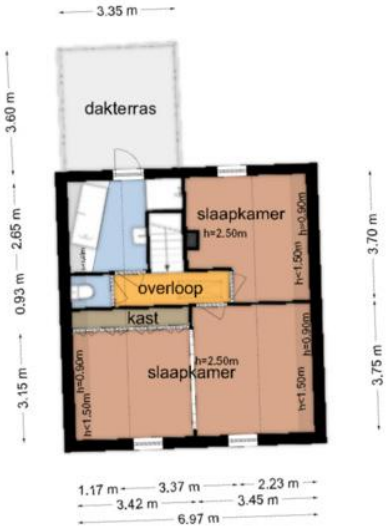
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Prins van Oranjestraat 5, 4191 GL Geldermalsen, T (0345) 580 335, www.vanbrenk.nl, info@vanbrenk.nl

Tielerweg 9b, 11, 11bis - Geldermalsen
Eerste Verdieping





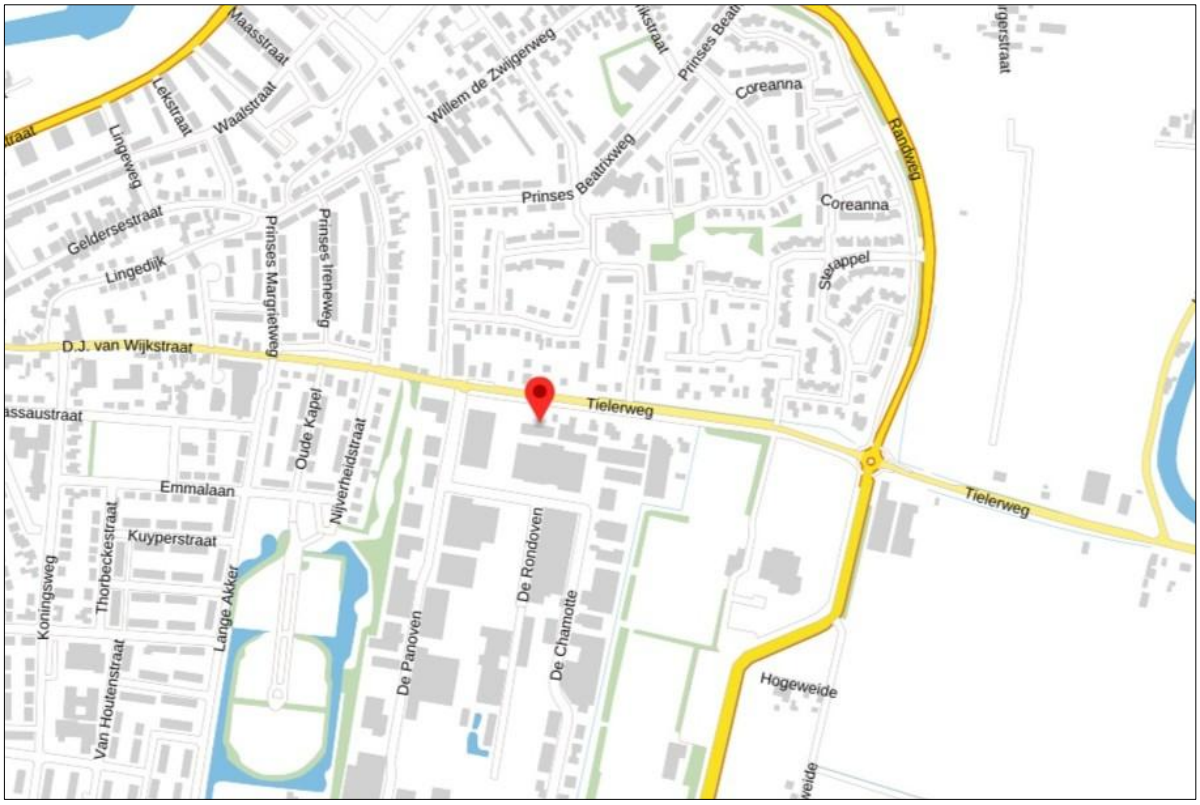
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

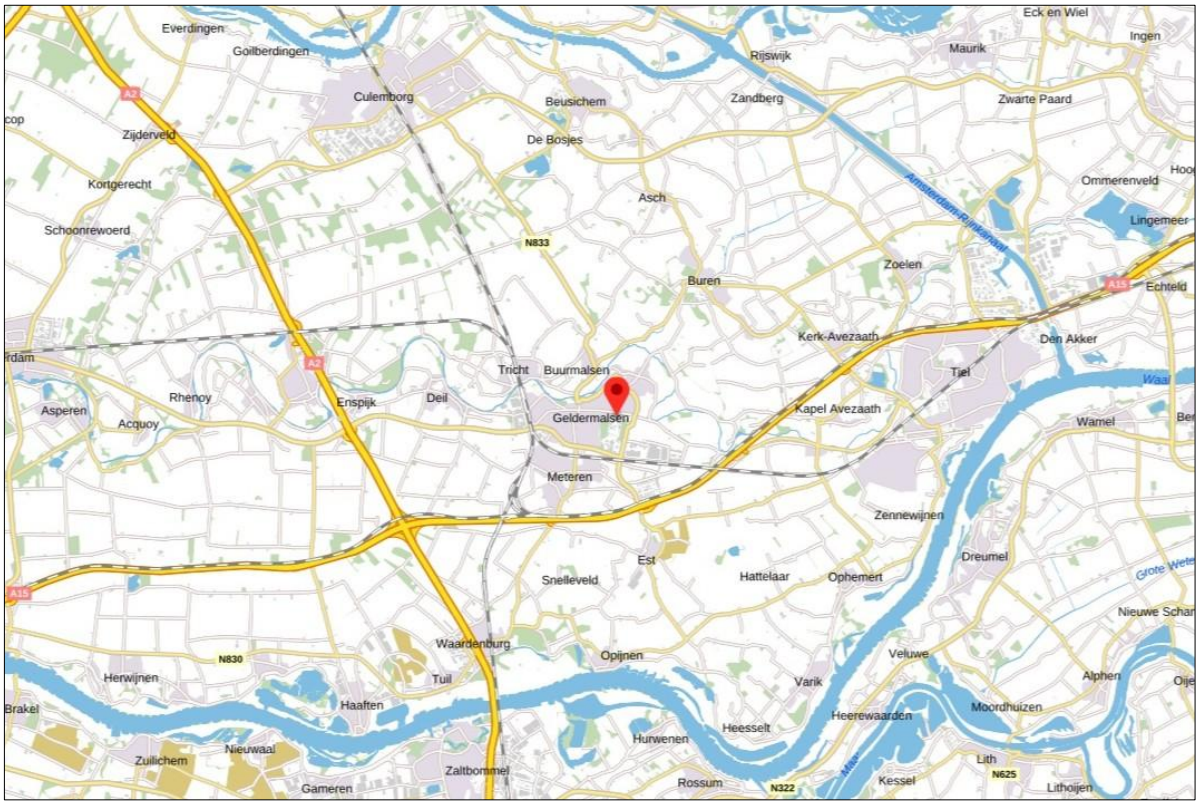







14
16
16a
1731
1746
1716
1495
1494
11-12/bis
1743
36-44
46
0 5 10 15 20 25m


Maasstraat
Leekstraat
Waalstraat
Lingeweg
Willem de Zwijgerweg
Prinses Beatrixweg
Coreanna
Randweg
Geldersestraat
Lingedijk
Prinses Margrietweg
Prinses Ireneweg
Sterappel
D.J. van Wijkstraat
Tielerweg
Oude Kapel
Nijverheidstraat
Emmalaan
Kuyperstraat
Thorbeckestraat
Koningsweg
Lange Akker
Van Houtenstraat
De Panoven
De Rondoven
De Chamotte
Hogeweide


Everdingen
Geilberdingen
Culemborg
Beusichem
Rijswijk
Maurik
Eck en Wiel
Ingen
Zandberg
Zwarte Paard
Zijderveld
De Bosjes
Kortgerecht
Asch
Ommerenveld
Schoonrewoerd
N833
Lingemeer
Zoelen
Buren
Echteld
Amsterdam-Rijnkanaal
Kerk-Avezaath
Den Akker
Tricht
Buurmalsen
Tiel
Rhenoy
Enspijk
Deil
Geldermalsen
Kapel Avezaath
Asperen
Acquoy
Wamel
Meteren
Zennewijnen
Est
Dreumel
Snelleveld
Hattelaar
Ophemert
Nieuwe Schar
Waardenburg
Opijnen
Veluwe
N830
Herwijnen
Tuil
Varik
Alphen
Haaften
Moordhuizen
Brakel
Heerewaarden
Heesselt
Hurwenen
Nieuwaal
Zuilichem
Zaltbommel
Rossum
N322
Kessel
Lith
N625
Lithoijen
Gameren

Voor alle duidelijkheid

Voorwaarden bij koop van een appartement en/of woning:

Koopakte	Conform NVM-Model.
Notaris	Ter keuze kopende partij (tenzij anders vermeld).
Hypotheek	Indien een hypotheekvoorbehoud wordt overeengekomen, dan is deze ontbindende voorwaarde geldig voor een periode van 6 weken (tenzij anders afgesproken).
Waarborgsom	Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen 7 weken (tenzij anders afgesproken) na overeenstemming, een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort groot 10 % van de koopsom.
Oplevering	In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende/leidende erfdienstbaarheden kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
Baten en lasten	Alle baten en lasten, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.
Ouderdomsclausule	Indien van toepassing verklaart koper ermee bekend te zijn, dat deze woning meer dan 30 jaar oud is, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen van elektriciteit water en gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik.
Plattegronden	Eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen zijn indicatief, de genoemde maten zijn circa-maten.