

**TE HUUR VANAF  
€ 925,- PER MAAND**



**MORSESTRAAT 38 07, 38-35 EN 38-44  
TIEL**

**BEDRIJFSRUIMTE**

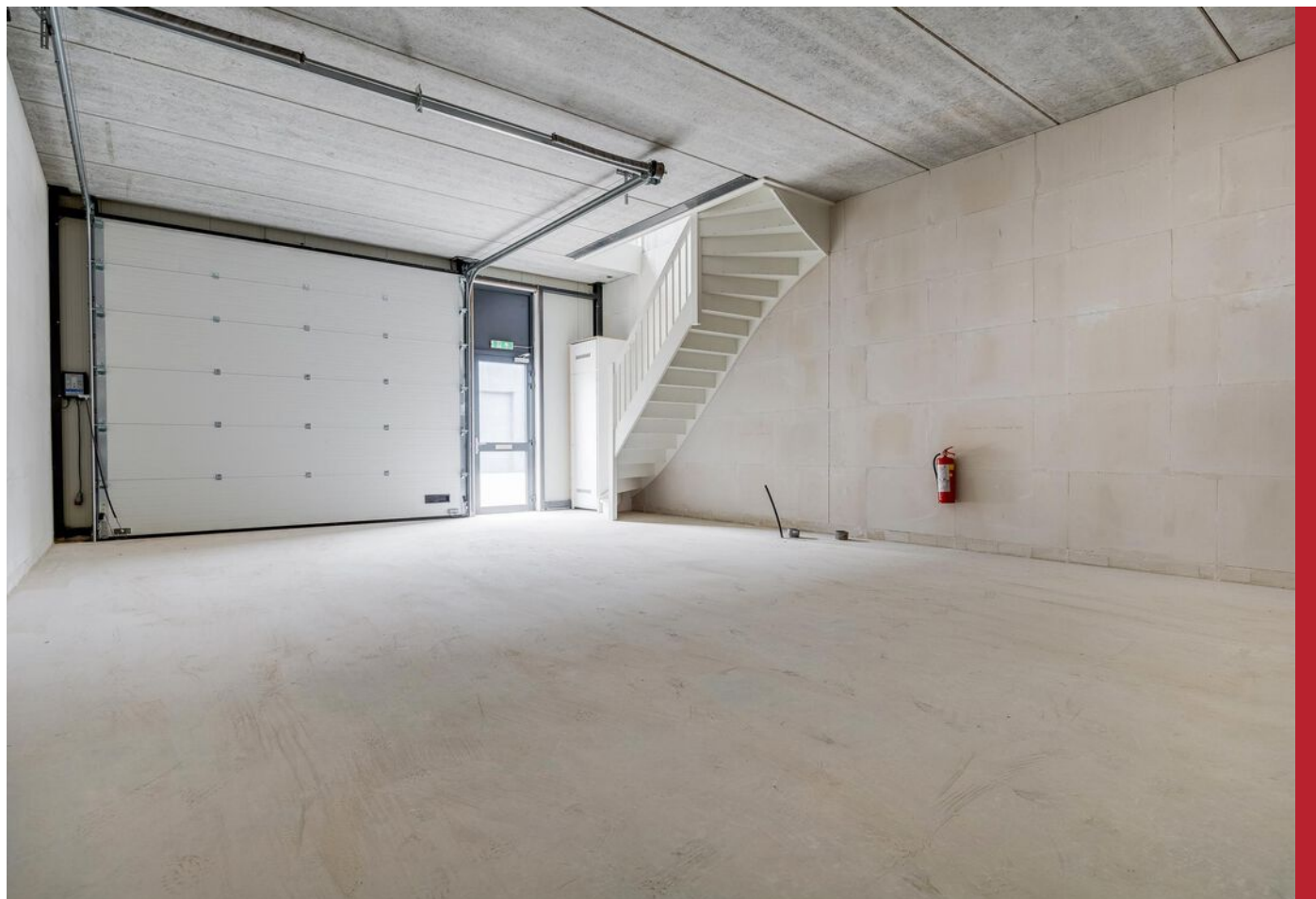


**Rozenhage Makelaardij**  
TEL. 0344 67 35 67  
[info@rozenhage.nl](mailto:info@rozenhage.nl)  
[www.rozenhage.nl](http://www.rozenhage.nl)

## 3 UNITS TE HUUR

Huurprijs vanaf € 925,- tot € 995,- ex btw per maand afhankelijk van het formaat en de afwerking van de bedrijfsruimte.

Gelegen op een prachtige zichtlocatie kunnen wij dit schitterende nieuwbouwproject "De Uitvinder" in Tiel aanbieden! Het project is gebouwd op het bedrijventerrein "Kellen". Het project kenmerkt zich door een fraaie architectuur. Het gehele project bestaat uit 44 units welke allen zijn voorzien van minimaal 2 parkeerplaatsen.



## KENMERKEN

|         |                           |
|---------|---------------------------|
| ligging | Bedrijventerrein "Kellen" |
|---------|---------------------------|

|            |                      |
|------------|----------------------|
| bestemming | bedrijf t/m cat. 5.1 |
|------------|----------------------|

|          |      |
|----------|------|
| bouwjaar | 2024 |
|----------|------|

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| oppervlakte vanaf | 156 m <sup>2</sup> |
|-------------------|--------------------|

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

|              |        |
|--------------|--------|
| vrije hoogte | 350 cm |
|--------------|--------|

|                    |     |
|--------------------|-----|
| vrije overspanning | 7 m |
|--------------------|-----|

|                |                         |
|----------------|-------------------------|
| vloerbelasting | 1.500 kg/m <sup>2</sup> |
|----------------|-------------------------|

|                        |   |
|------------------------|---|
| aantal parkeerplaatsen | 2 |
|------------------------|---|

|                 |                             |
|-----------------|-----------------------------|
| Huurprijs vanaf | € 925,- per maand excl. BTW |
|-----------------|-----------------------------|

## OMSCHRIJVING VAN HET OBJECT

### Bedrijfsverzamelgebouw "De Uitvinder"

- Gelegen op een prachtige zichtlocatie
- Uitstekend materiaalgebruik
- Goede isolatiewaarden
- De elektrische installatie is uitgevoerd op basis van 220 volt, 3x25 ampère (meter).
- Iedere unit is voorzien van een eigen glasvezelaansluiting
- Iedere unit is voorzien van elektra kabel voor een laadpaal vanuit de meterkast naar de dichtbij zijnde bijbehorende parkeerplaats

Voor de verhuur in dit fraaie complex zijn de volgende units beschikbaar:

#### Morsestraat 38-07

Begane grond: 92m<sup>2</sup>

Verdieping: 92m<sup>2</sup>

Huurprijs 1e jaar: € 995,- per maand excl. Btw

Huurprijs 2e jaar: 1.095,- per maand excl. Btw

De unit is afgewerkt met een toilet, pantry, basis verlichting en elektra

#### Morsestraat 38-44 (hoekunit met extra ramen op de verdieping)

Begane grond: 80m<sup>2</sup>

Verdieping: 80m<sup>2</sup>

Huurprijs 1e jaar: € 995,- per maand excl. Btw

Huurprijs 2e jaar: 1.095,- per maand excl. Btw

De unit is afgewerkt met een toilet, pantry, basis verlichting en elektra, vloerverwarming voorbereiding op de verdieping en codebediening voor het openen van de roldeur.

#### Morsestraat 38-35

Begane grond: 78m<sup>2</sup>

Verdieping: 78m<sup>2</sup>

Huurprijs 1e jaar: € 925,- per maand excl. Btw

Huurprijs 2e jaar: € 995,- per maand excl. Btw

De unit is afgewerkt met een toilet, pantry, basis verlichting en elektra, vloerverwarming voorbereiding op de verdieping en codebediening voor het openen van de roldeur.

### BESTEMMING:

- bestemmingsplan Kanaalzone met als functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 5.1
- Twijfelt u of de bestemming voldoet bij uw ondernemingsplannen? Neemt u dan contact op met het omgevingsloket van de gemeente Tiel.

### PARKEREN:

Er zijn 2 parkeerplaatsen aanwezig per bedrijfsruimte en openbaar parkeren langs de doorgaande weg is ook toegestaan.

### BEREIKBAARHEID:

Gelegen op bedrijventerrein "Kellen".

De op- en afritten van de autosnelweg A15 (Rotterdam-Nijmegen) zijn bereikbaar binnen 10 autominuten, met snelle ontsluiting naar de A2 (Den Bosch-Utrecht).

### HUURVOORWAARDEN:

Vijf plus vijf jaar. Kortere termijnen is in overleg mogelijk

Waarborgsom: 2 maanden huur plus btw en servicekosten

Servicekosten: € 25,00 ex btw per maand.

Huurovereenkomst: Model ROZ

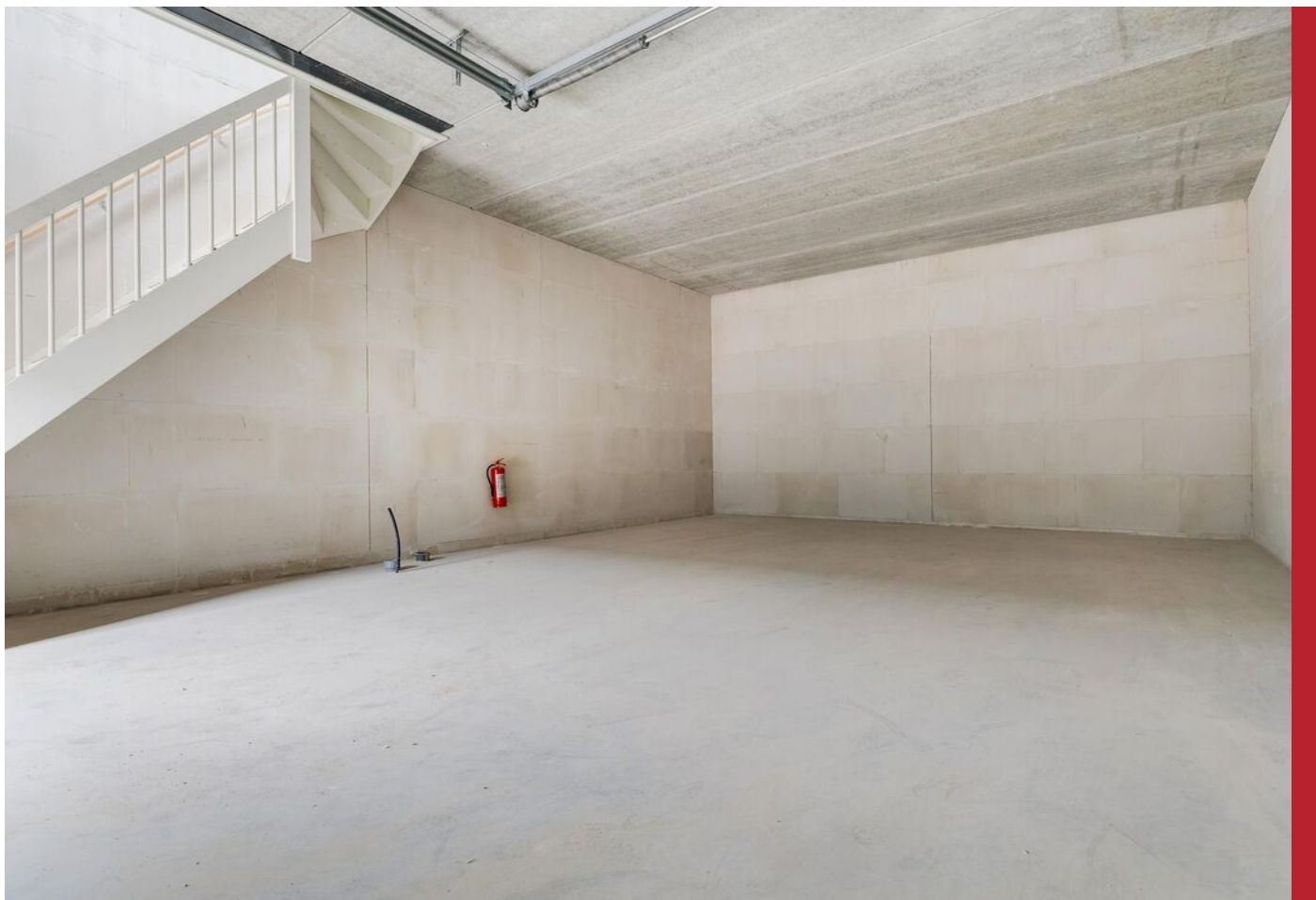
### Voorbehoud bij verhuur:

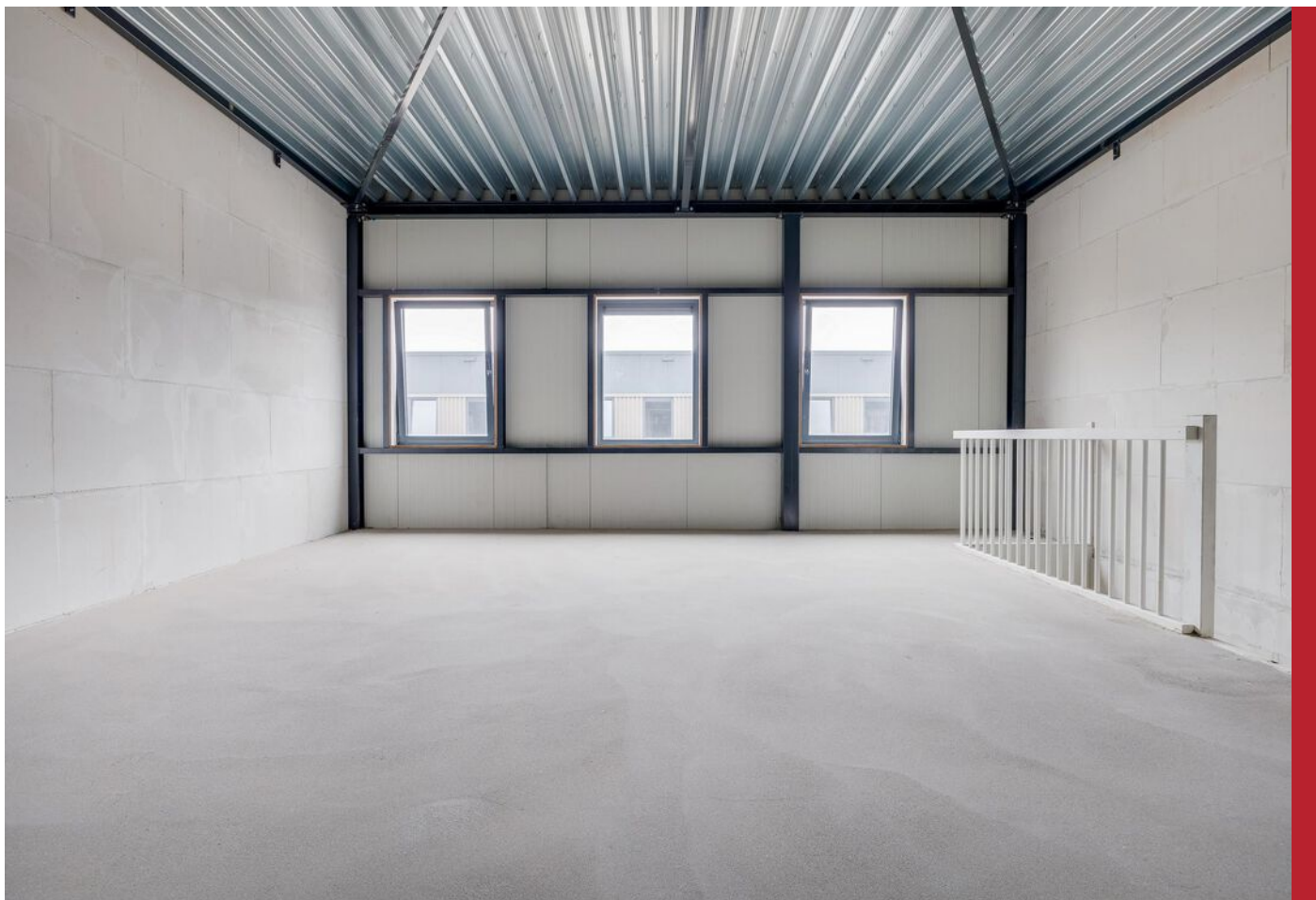
Goedkeuring door verhuurder en een positieve toets bij de Businessstoets.

### BIJZONDERHEDEN:

- perfect bereikbaar
- gelegen op een prachtige zichtlocatie
- goede ontsluiting van het gebouw
- goede isolatiewaarden
- glasvezelaansluiting











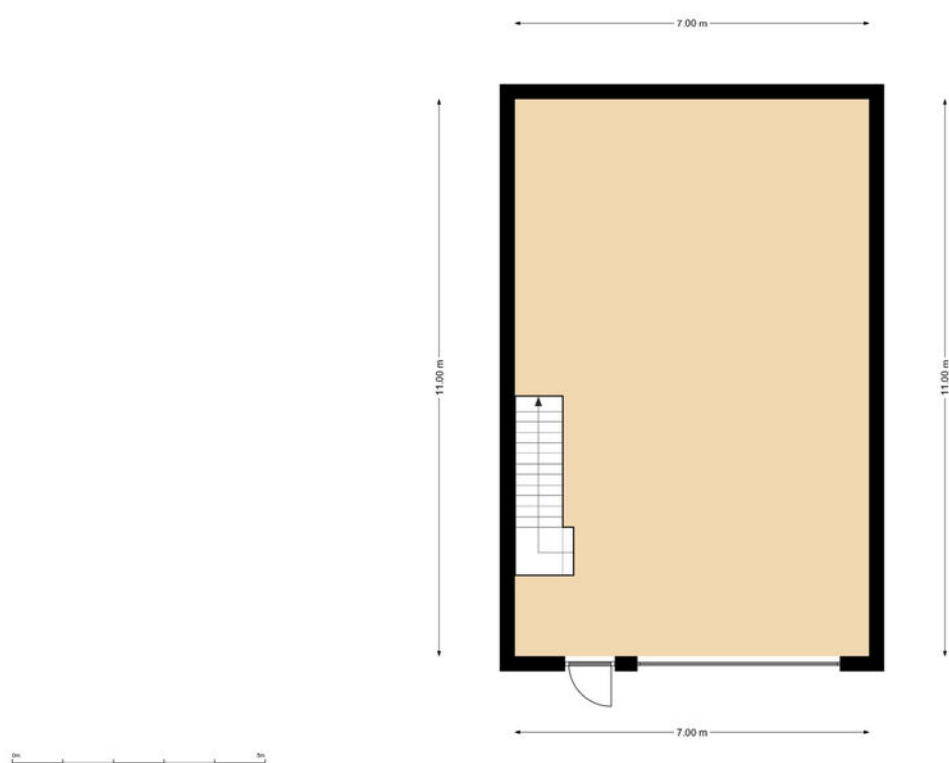




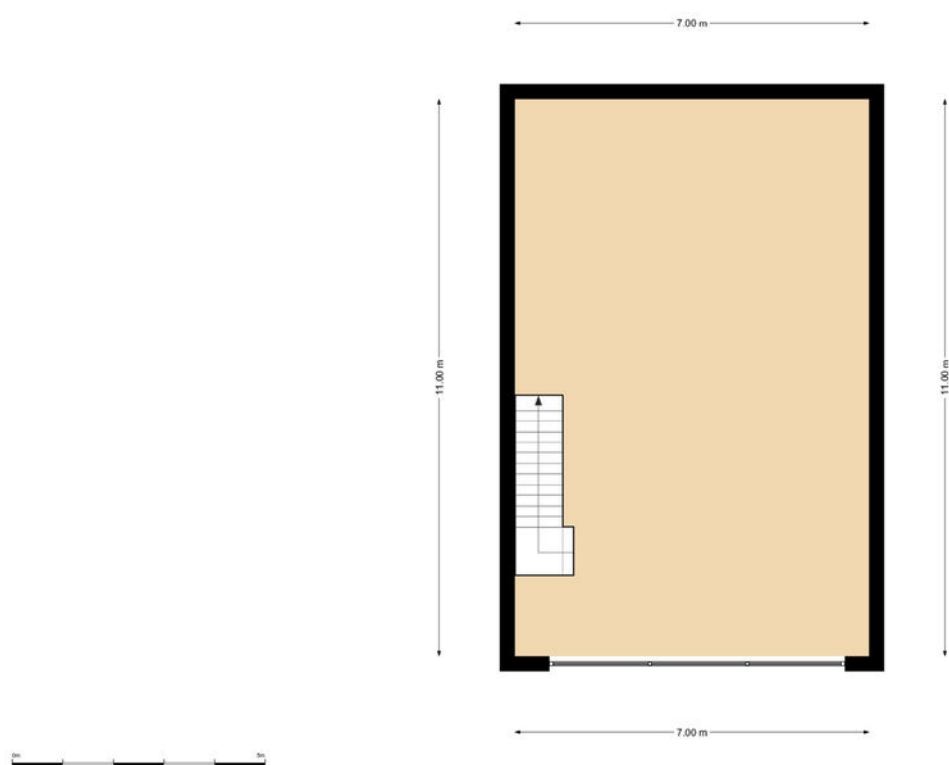
Morsestraat 38 07, Tiel



# PLATTEGROND BEGANE GROND TRAP LINKS

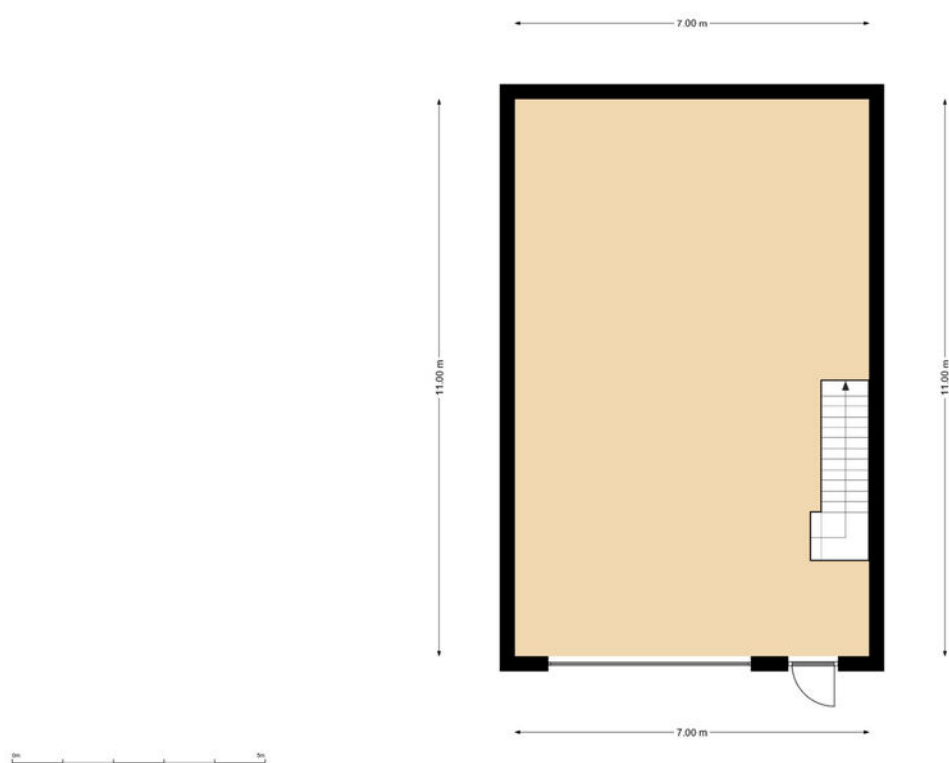


# PLATTEGROND VERDIEPING TRAP LINKS

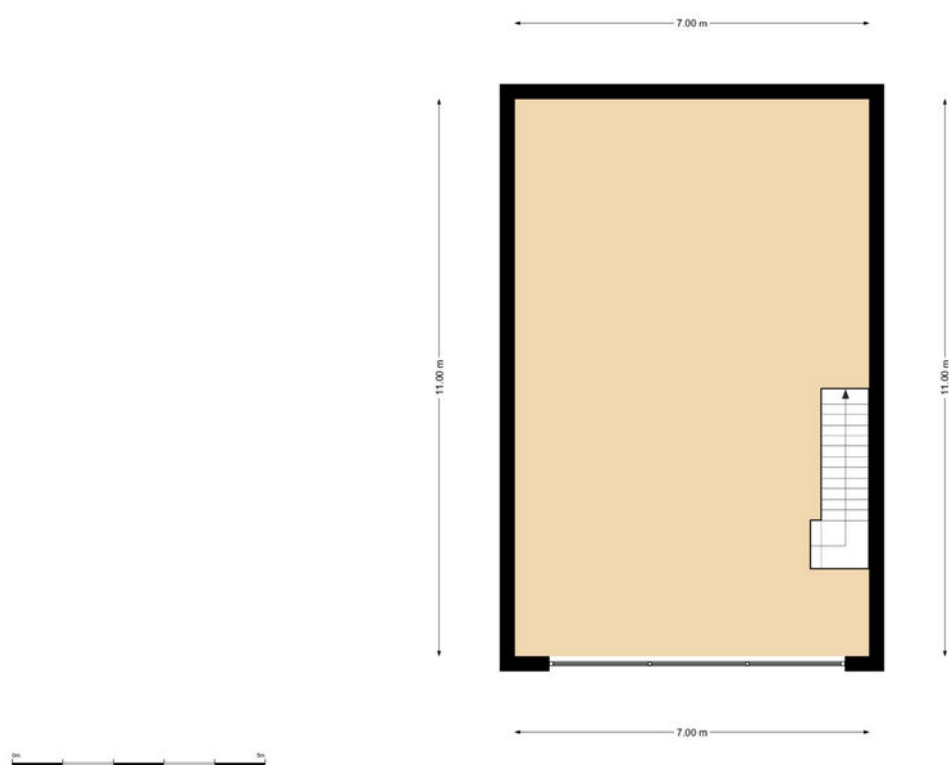




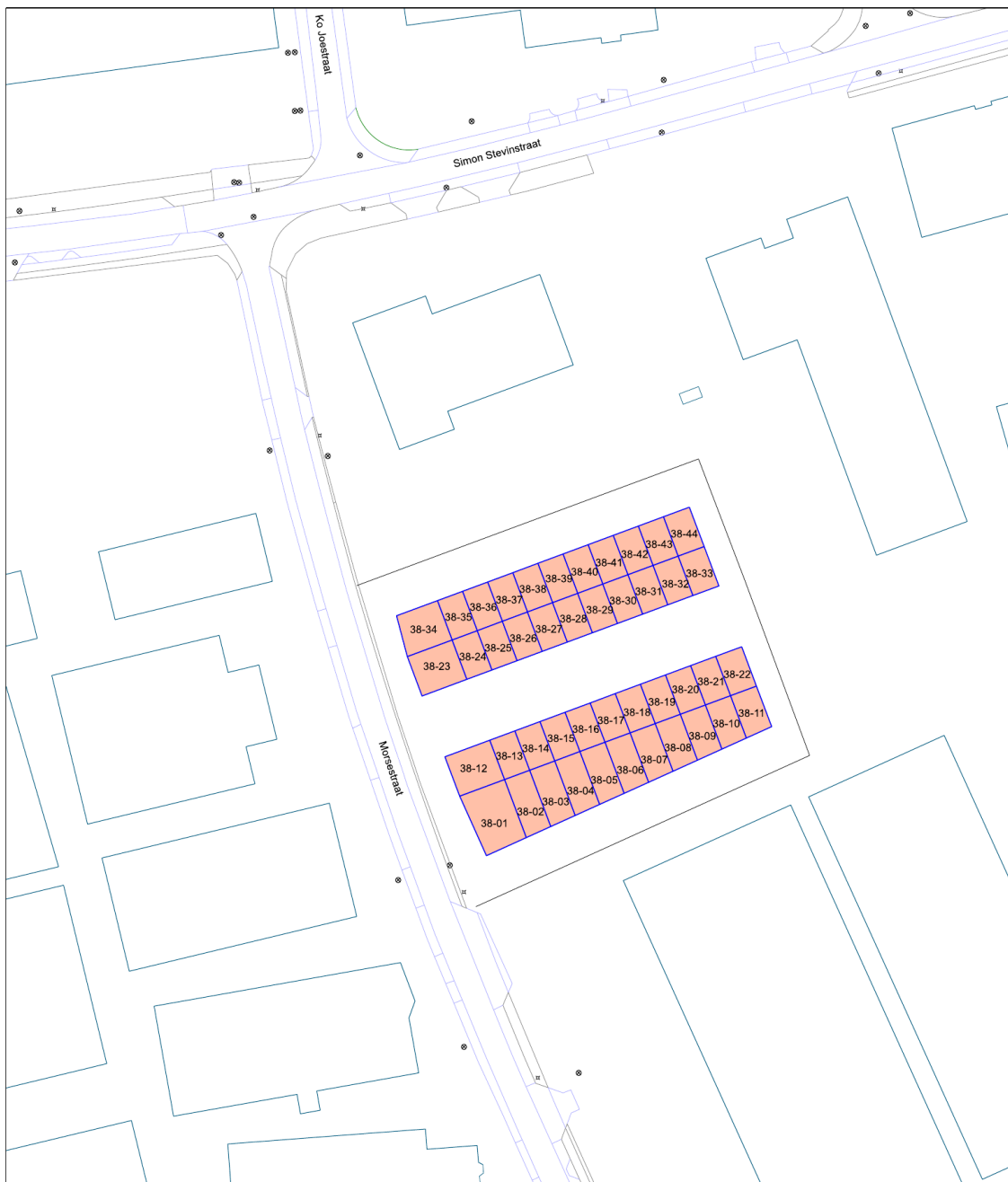
# PLATTEGROND BEGANE GROND TRAP RECHTS



# PLATTEGROND VERDIEPING TRAP RECHTS



# KADASTRALE KAART



gemeente TIEL



## Huisnummering

Vaststellen Morsestraat 38-01 t/m 38-44 te Tiel

schaal: 1: 1000

getekend: AdJ

zaak nr.: Z23.000163

tekening nr.: x

Bedrijfsvoeringsorganisatie West-Betuwe

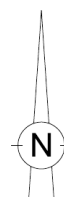
datum: augustus 2023

datum gewijzigd:

aantal bladen: 1

blad: 1

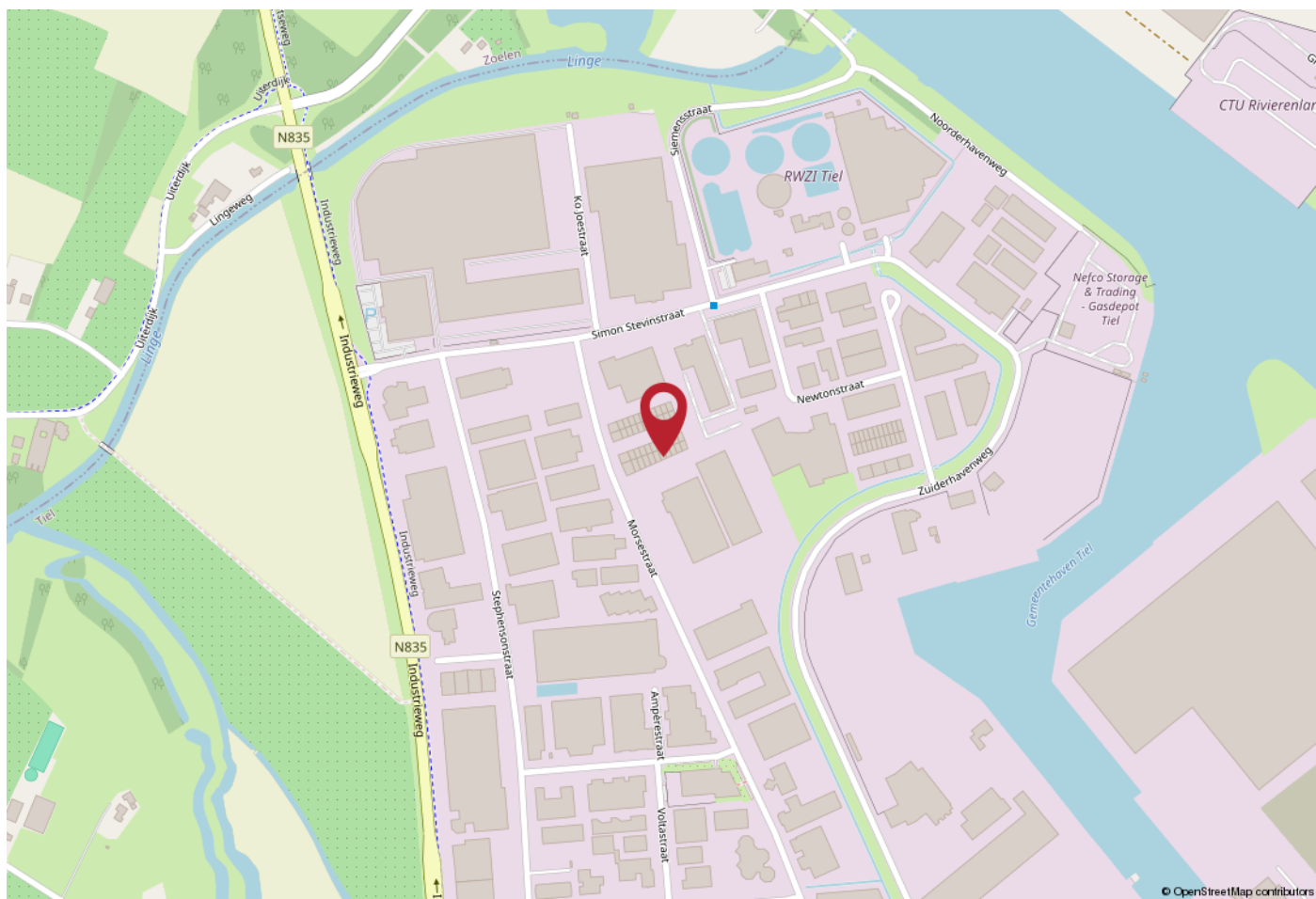
Team Geo-basisregistraties



T 0344 637111 E gemeente@tiel.nl I www.tiel.nl

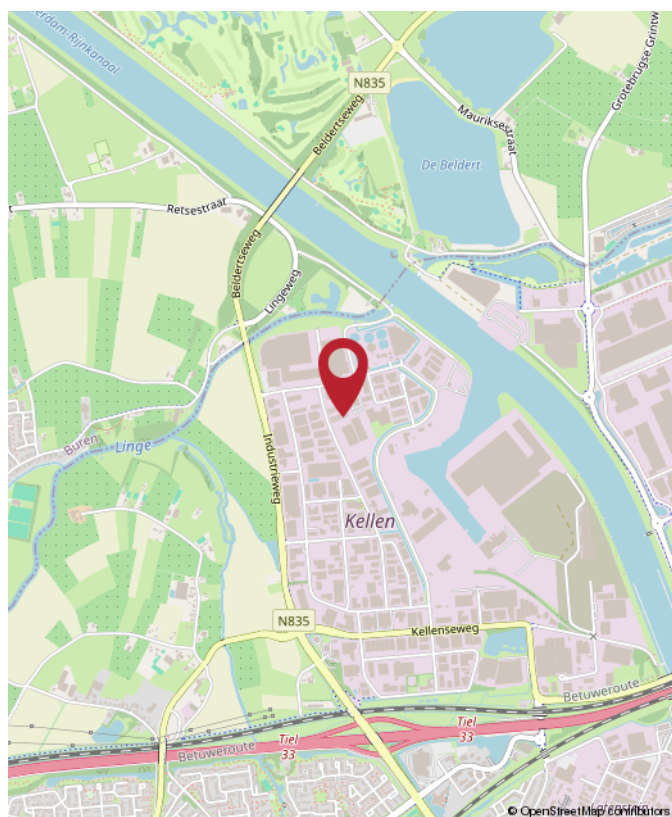


## LOCATIE OP DE KAART



## WERKT U HIER BINNENKORT?

Gelegen op bedrijventerrein "Kellen".  
De op- en afritten van de autosnelweg A15  
(Rotterdam-Nijmegen) zijn bereikbaar binnen 10  
autominuten, met snelle ontsluiting naar de A2 (Den  
Bosch-Utrecht).



Morsestraat 38 07, 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](mailto:info@rozenhage.nl)



Grotebrugse Grintweg 50  
4005 AJ Tiel



MET AANDACHT



REALISTISCH



KUNDIG



BEHULPZAAM



[WWW.ROZENHAGE.NL](http://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](mailto:info@rozenhage.nl)  
[www.rozenhage.nl](http://www.rozenhage.nl)

