

BELEGGING of uw onderneming hier?

 Ca. 1.685 m² vvo

 Beneden-Leeuwen

 Te koop

Welkom op uw nieuwe locatie

 (024) 365 10 10

 bog@s-t.nl

www.stmakelaars.nl

Dorpsplein 4/Zandstraat 82-84

6658 CL Beneden-Leeuwen | Prijs € 2.000.000,-- k.k.



” Graag nemen we u
mee naar uw
nieuwe locatie

Uw contactpersonen



Bauke Coppes MRICS RM RT
Bedrijfsmakelaar/Taxateur

☎ 06 22 45 06 21

✉ coppes@s-t.nl



Lynn van Zadelhoff
Commercieel medewerker
Bedrijfsmakelaardij

☎ 024 365 10 10

✉ zadelhoff@s-t.nl



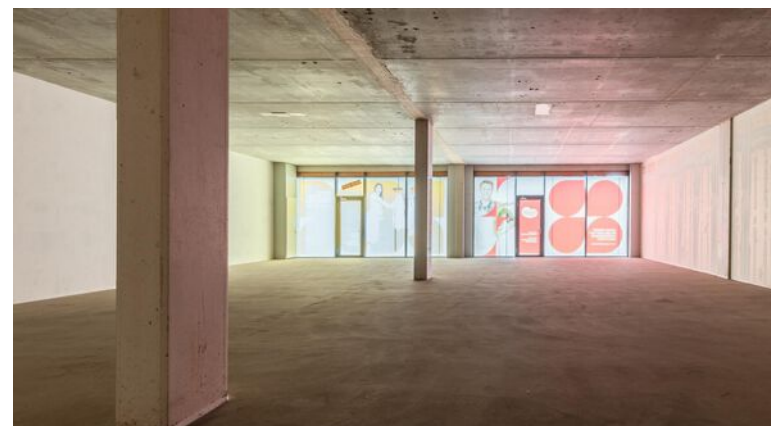
Inhoud

- 04 Objectomschrijving
- 06 Locatie
- 08 Bestemmingsplan
- 09 Indeling
- 10 Plattegrond
- 11 Kadastrale kaart
- 12 Huursituatie
- 13 Koopgegevens
- 14 Ons team
- 15 Onze dienstverlening



Objectomschrijving

Namens onze opdrachtgever bieden wij dit unieke object aan gelegen op absolute A1 locatie in het centrum van Beneden-Leeuwen. Het betreft een commerciële ruimte van ca. 1.685 m2 gesitueerd in de plint van een complex. Het object bestaat uit een viertal zelfstandige units welke eventueel nader zijn samen te voegen danwel op te delen afhankelijk van de benodigde ruimte. De hoekunit bevindt zich in verhuurde staat en daarnaast is er een ruimte verhuurd als geldautomaat. Het grootste gedeelte van het object werd tot voor kort in gebruik genomen door Aldi Supermarkt echter is deze inmiddels verhuisd naar een nieuwe locatie.

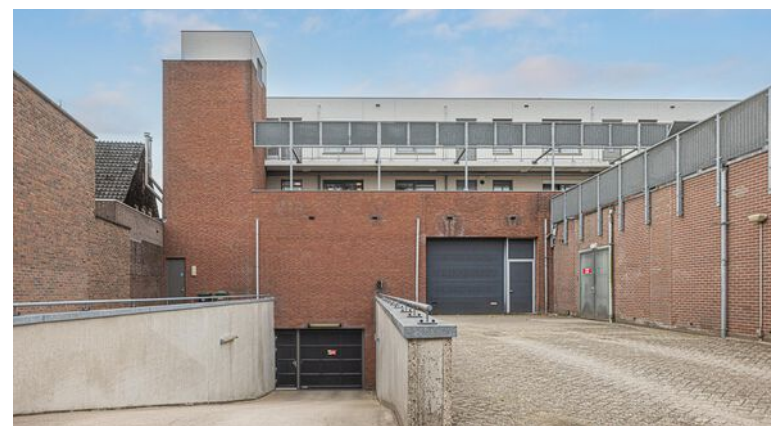


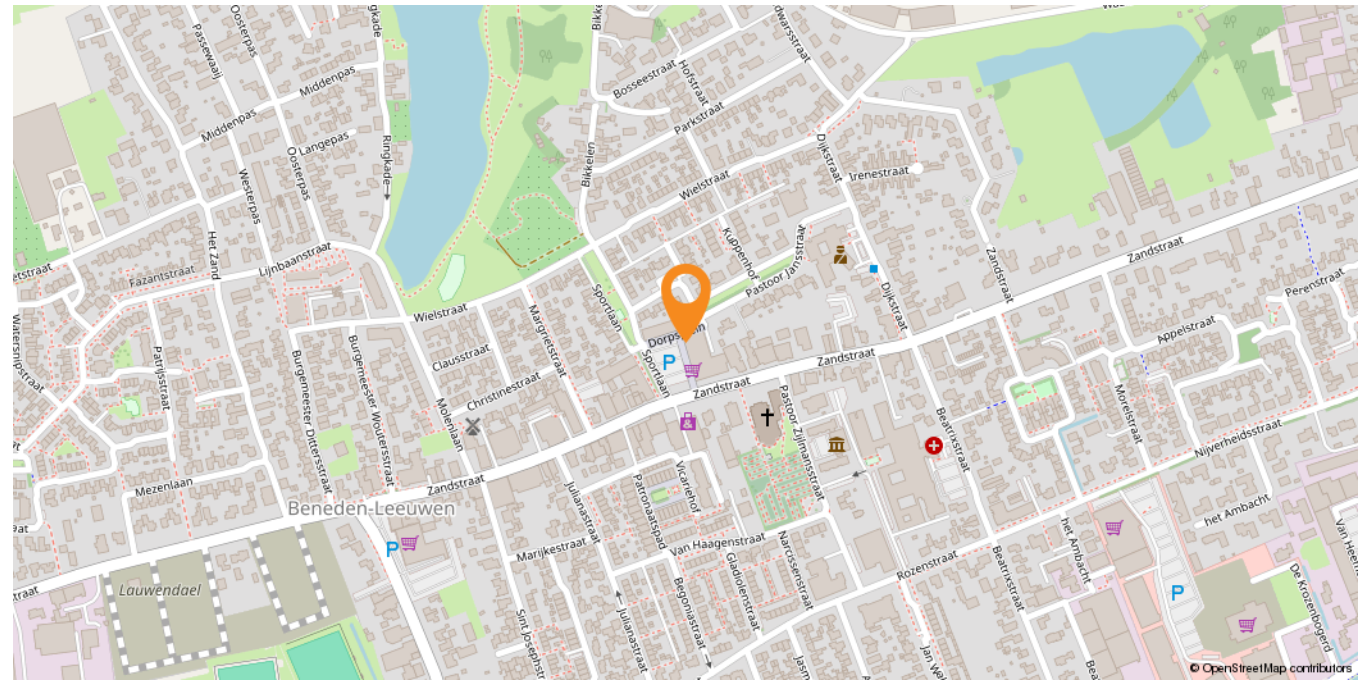


Objectomschrijving

Het object is bij uitstek geschikt als beleggings- cq. investeringsmogelijkheid OF voor een ondernemer die hier zelf wilt vestigen. Het object beschikt over een ruim bestemmingsplan waar vele functies zijn toegestaan waaronder detailhandel, horeca, dienstverlening, maatschappelijk en kantoren. Kortom, ruim voldoende kansen voor u als belegger of ondernemer om hier succesvol te zijn.

Het complex waar het object deel van uitmaakt komt oorspronkelijk uit omstreeks 1983 en is grotendeels nieuw gebouwd omstreeks 2008. Het complex is fraai gebouwd met gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen. Alle commerciële ruimtes beschikken over energielabel A. Kernmerkend is de ruime frontbreedte.





Locatie

Het object is gelegen op een absolute A1 locatie in het centrum van Beneden-Leeuwen. Het object ligt met een zijde aan het dorpsplein en de andere zijde aan de hoofd winkelstraat de Zandstraat. Door de unieke centrale ligging is het object geschikt voor vele doeleinden.

Het dorpsplein in Beneden-Leeuwen is grotendeels ingericht als parkeerterrein waaromheen vele winkels en een horecagelegenheid is gevestigd. Daarnaast wordt het plein jaarlijks en met regelmaat gebruikt voor festiviteiten. Parkeren op het plein in directe omgeving is overal gratis.



Locatie

Beneden-Leeuwen is gelegen in de gemeente West Maas en Waal en vervult een hoofdfunctie binnen de gemeente. De gemeente telt ca. 20.327 inwoners waarvan ca. 7.105 inwoners in Beneden-Leeuwen wonen. Sinds 2014 is Beneden-Leeuwen flink uitgebreid doormiddel van de nieuwe woonwijk "Het Leeuwse Veld" waar inmiddels al honderden woningen zijn gerealiseerd. Mede door deze uitbreiding is er een toenemende behoefte aan voorzieningen in het centrum.

Beneden-Leeuwen kent een goede bereikbaarheid door de strategische ligging nabij de A15-A50-A73. Het centrum is daarnaast vlot bereikbaar vanaf de belangrijkste doorgaande weg de Van Heemstraweg. In de omgeving zijn verschillende bushaltes gelegen welke in verbinding staan met busstation Druten en ns station Tiel. Nijmegen is met eigen vervoer binnen 30 minuten te bereiken en per OV binnen 55 minuten.



Bestemmingsplan

Van toepassing is het vigerende bestemmingsplan "Dorpen actualisatie 2021" en het betreffende perceel is bestemd met de bestemming "centrum met functieaanduiding horeca tot en met categorie 3". Hierbij is ondermeer toegestaan:

- Detailhandel
- Horeca categorie 1, 2 en 3
- Dienstverlening
- Cultuur en ontspanning
- Maatschappelijk
- Kantoren

Een uitgebreide omschrijving van het bestemmingplan kunt in online vinden via <https://omgevingswet.overheid.nl/> OF zie de bestemmingsplan documenten welke opgenomen zijn in de dataroom.



Indeling

Het complex is gebouwd in een L-vormige footprint met een viertal units. Het achtergelegen terrein is af te sluiten terrein en is ten behoeve van laad- en losruimte van de winkelruimtes. Er is een grote unit met een breed front gelegen aan de westzijde waar de Aldi was gevestigd. Er een een hoekunit waar de ijssalon is gevestigd. Daarnaast bevinden zich aan de zuidkant een tweetal leegstaande units. De geldautomaat is gelegen tussen de voormalige Aldi en de ijssalon.

Plattegrond

Het object beschikt globaal over onderstaande maatvoering VVO

Dorpsplein 4
Ca. 1.110 m²

Zandstraat 82a
Ca. 270 m²

Zandstraat 82b
Ca. 109 m²

Zandstraat 84
Ca. 181 m²

Geldautomaat
Ca. 15 m²

Totaal ca. 1.685 m²

Bovenstaande afmetingen zijn met zorg vastgesteld, onverhoopt kunnen er enige afwijkingen zijn ontstaan bij het verwerken van de plattegrond. Derhalve dient bovenstaande plattegrontekening als indicatief beschouwd te worden en kunnen er geen rechten aan worden ontleend.





0 5 10 15 20 25m

12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wamel

Sectie K

Perceel 773

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 mei 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Kadastrale kaart

Gemeente: Wamel
Sectie: K
Complex: 1427
Appartementsrecht: A1



Huursituatie

Zandstraat 84 (ijssalon - lunchcafé) en de geldautomaat zijn thans verhuurd. De huurgegevens zijn op te vragen via ons kantoor.

Voorwaarden

Koopgegevens.

Vraagprijs

€ 2.000.000,-- k.k.

Koopovereenkomst

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de laatste model-koopovereenkomst voor bedrijfsonroerend goed, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Zekerheidsstelling

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te storten bij de notaris.

Aanvaarding

In overleg, op korte termijn mogelijk.

Notaris

Ter keuze van koper.

Bijzonderheden

- Eventuele kooptransacties dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan opdrachtgever c.q. eigenaar van het object. Tot deze goedkeuring is verleend, zijn alle uitgebrachte aanbiedingen geheel vrijblijvend;

- Levering geschiedt op basis van "as is, where is". Het verkochte wordt voetstoots ("as is, where is") aan koper overgedragen en door koper voetstoots ("as is, where is") aanvaard, hetgeen inhoudt dat koper het verkochte aanvaardt in de huidige juridische, fiscale, milieutechnische en/of technische staat waarin het verkochte zich thans bevindt, met alle bekende en onbekende, zichtbare en verborgen gebreken en zonder enige garanties in de thans geldende gebruiksstaat;

- In de koopovereenkomst zal een bepaling c.q. verplichting worden opgenomen dat een supermarkt zich niet meer mag vestigen.

Meer informatie omtrent dit object is opgenomen in de dataroom. Indien u hier toegang toe wenst kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Bovenstaande objectinformatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kan door ons geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Vermelding van vloer- en overige oppervlakten zijn slechts indicatief en kunnen in werkelijkheid afwijken.

Ons team



Bauke Coppes MRICS RM RT

Vennoot - Bedrijfsmakelaar /
Taxateur

☎ 06 22 45 06 21

✉ coppes@s-t.nl



Sophie van Loon

Vennoot - NVM Makelaar

☎ 06 30 17 71 73

✉ s.vanloon@s-t.nl



Jorn van de Bovenkamp

Junior Taxateur

☎ 06 23 55 92 71

✉ vandebovenkamp@s-t.nl



Sjoerd Heusinkveld

Vastgoedadviseur
Bedrijfsmakelaardij

☎ 06 10 09 91 03

✉ heusinkveld@s-t.nl



Lynn van Zadelhoff

Commercieel medewerker
Bedrijfsmakelaardij

☎ 024 365 10 10

✉ zadelhoff@s-t.nl



Lennard Gerrits

Vastgoedmanager

☎ 06 51 50 76 81

✉ gerrits@s-t.nl



Niels de Bruyn

Junior Vastgoedmanager

☎ 06 53 43 33 09

✉ bruyn@s-t.nl

Onze dienstverlening



Bedrijfsmakelaardij

Uw bedrijfspand verkopen of verhuren.

Een groot regionaal netwerk, gecombineerd met jarenlange expertise, zijn absoluut de sleutel tot succes. Door onze ruime ervaring kennen wij de markt door en door en zijn wij in staat u met visie te adviseren en begeleiden. Wij werken aan de hand van een persoonlijke opname van het object waarna wij een uitgebreid vrijblijvend advies leveren. U schakelt ons in voor onder meer:

- ✓ Beleggingen;
- ✓ Retail en horeca;
- ✓ Logistieke objecten;
- ✓ Bouwgrond;
- ✓ Zorg- en maatschappelijk vastgoed;
- ✓ (Her)ontwikkelingen en transformaties;
- ✓ Kerken en Kloostercomplexen.



Taxaties

Onafhankelijke en deskundige taxateurs.

Wilt u uw bedrijfsobject laten taxeren voor aan- of verkoop, verbouwing, (her)financiering, fiscale of interne doeleinden, dan bent u bij ons aan het juiste adres. Onze taxateurs voldoen aan de meest recente richtlijnen zoals gesteld door o.a. de RICS, NVM en NRVt. Wat kunt u van ons verwachten?

- ✓ Complete rapportage, inclusief overzichtelijk rekenmodel;
- ✓ Heldere en gestructureerde onderbouwing met referentietransacties;
- ✓ Taxaties zijn conform kwaliteitseisen van de grootste banken en vastgoedfinanciers.



Vastgoedmanagement

Van een enkele dienst tot aan complete ontzorging.

Als vastgoedeigenaar kost vastgoedmanagement u vaak meer tijd dan u lief is. Van financiële administratie tot aan het oplossen van technische storingen. Werkzaamheden waar u als eigenaar mee geconfronteerd wordt, maar waar ongemerkt veel tijd in gaat zitten. Wij kunnen u geheel ontzorgen op het gebied van financieel, technisch, administratief en commercieel beheer.

- ✓ Rendement waarbij u geheel ontzorgd wordt;
- ✓ Altijd de juiste huurovereenkomsten;
- ✓ Fiscaal aantrekkelijk;
- ✓ Leegstand voorkomen;
- ✓ Gehele ontzorging met betrekking tot onderhoudswerkzaamheden en calamiteiten.

Wordt dit uw nieuwe belegging?

Neem contact met ons op!

ST Bedrijfsmakelaars

St. Canisiussingel 22
6511 TJ Nijmegen

☎ 024 365 10 10
✉ bog@s-t.nl

www.stmakelaars.nl

