

TE KOOP

€ 2.350.000,- k.k.



**WATERSTRAAT 31 -35
TIEL**

BELEGGINGSOBJECT



Rozenhage Makelaardij

TEL. 0344 67 35 67

info@rozenhage.nl

www.rozenhage.nl

BELEGGERS OPGELET!

Dit object bestaat uit 2 winkelruimten met 2 verhuurde appartementen op etages boven nr. 31 zijn nu te koop. Een 3e appartement/bovenwoning kan worden gerealiseerd op de etage van nr. 35. En er zijn goede uitbreidingsmogelijkheden aan de achterzijde (Gasthuisstraat) voor extra appartementen (nog circa 7 meter bouwhoogte beschikbaar).

Beide winkelruimten zijn verhuurd!

De Tielse binnenstad kent een divers winkelaanbod. Naast diverse kleding- en schoenenwinkels vind je hier onder andere winkels als Blokker, Hema en Douglas, maar ook winkels i.c.m. dienstverlening zoals de ANWB. Iedere eerste zondag van de maand zijn nagenoeg alle winkels geopend. Ook zijn er jaarlijks diverse evenementen waarbij de winkels open zijn zoals het bekende Appelpop en Tiel pakt uit.



KENMERKEN

ligging winkelgebied stadcentrum

bestemming centrum 1

bouwjaar 1850

oppervlakte Waterstraat 31-33 circa 712 m² v.v.o.

oppervlakte Waterstraat 35 circa 82 m² v.v.o.

oppervlakte appartementen circa 100 m²

verkoopprijs € 2.350.000 k.k.

OMSCHRIJVING VAN HET OBJECT

INDELING:

WINKELRUIMTE (31-33): Entree met directe toegang tot de diepe winkelruimte, met magazijn en achter entree aan de Gasthuisstraat.

WINKELRUIMTE (35): Entree met directe toegang tot de winkelruimte, met mogelijkheid voor magazijn.

ETAGES: één casco en lege bovenwoning boven Waterstraat 35 en twee bovenwoningen via eigen ingang aan de Kerkstraat bereikbaar en genummerd Kerkstraat 2C en Kerkstraat 2D).

ALGEMENE INFORMATIE:

- winkelruimte Waterstraat 31-33 van circa 712 m² v.v.o. (winkel circa 545 m² en circa 167 m² v.v.o. magazijnruimte/keuken/achter entree) sinds 1992 verhuurd aan Kruidvat. Expiratiedatum 31 december 2029

- winkelruimte Waterstraat 35 van circa 82 m² v.v.o. verhuurd met ingang van 1 februari 2026 voor 5 jaar met een break optie na jaar 1

- Twee verhuurde bovenwoningen, Kerkstraat 2C is sinds 1 april 2021 verhuurd. Kerkstraat 2D is sinds 1 mei 2017 verhuurd. Beide woningen zijn voor onbepaalde tijd aan een particulier verhuurd en kennen een woonoppervlakte van circa 100 m² en een dakterras boven de winkel Waterstraat 31-33.

- Twee casco etages boven Waterstraat 35, totaal groot circa 75 m² v.v.o.

BESTEMMINGSPLAN:

Voor deze winkelruimte geldt een bestemming 'Centrum 1'. Deze bestemming is bestemd voor:

- detailhandel
- dienstverlening
- horeca categorie 1 (lichte horeca)

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

PARKEREN:

Er is volop parkeergelegenheid. Bijvoorbeeld in parkeergarage: Westluidensepoort en omliggende parkeerplaatsen aan de Oude Haven of bij de Poort van Santwijck.

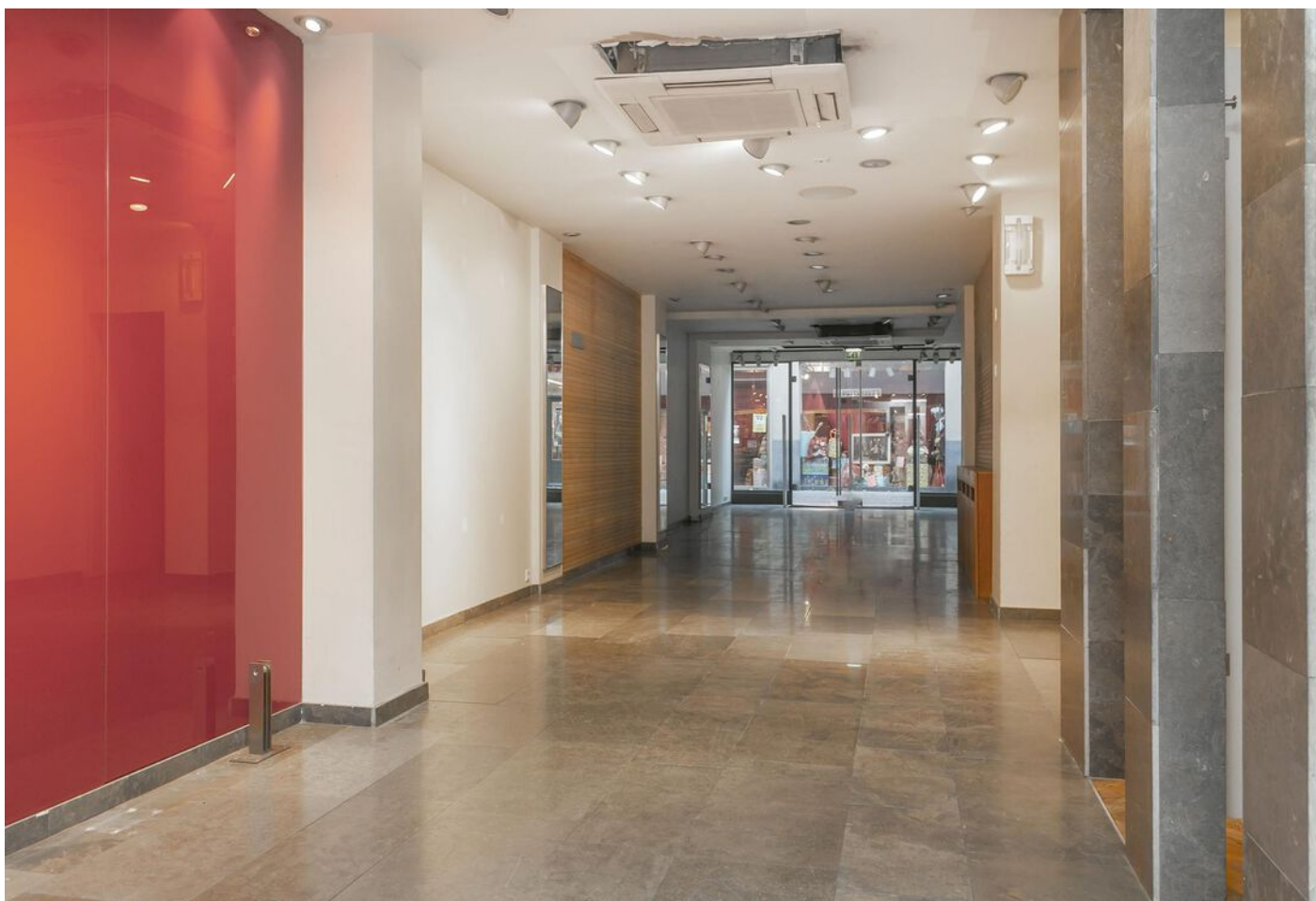
KOOPPRIJS:

€ 2.350.000,- kosten koper

BIJZONDERHEDEN:

- nette winkelruimten gelegen in het hart van Tiel, casco verhuurd
- de appartementen boven nr. 31 (Kerkstraat 2C en 2D) minder dan 10 jaar geleden gerenoveerd en v.v. up to date afwerking (bijgaand opleverfoto's)
- de etages van Waterstraat 35 verkeren in casco toestand - hier kan een bovenwoning gerealiseerd worden
- winkelruimte en bovenwoningen met huuropbrengst van totaal circa € 147.000,- per jaar (2025) exclusief nutsvoorzieningen, waarvoor alle huurders zelf overeenkomsten hebben gesloten (informeer naar details van huurovereenkomsten, die na ondertekening NDA worden gedeeld)
- Verkoop vindt plaats 'as is, where is'
- eigendomsoverdracht in overleg, op korte termijn mogelijk



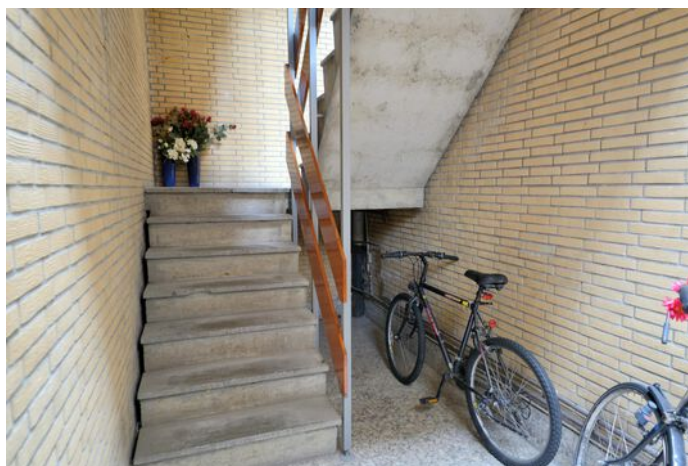


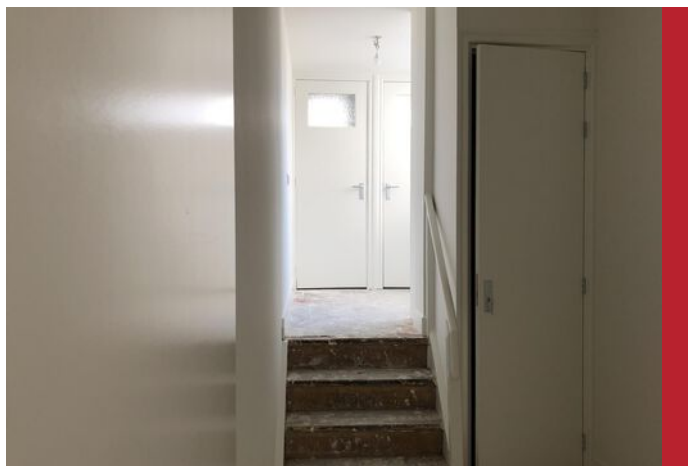
Waterstraat 31 -35, Tiel





Waterstraat 31 -35, Tiel





Waterstraat 31 -35, Tiel

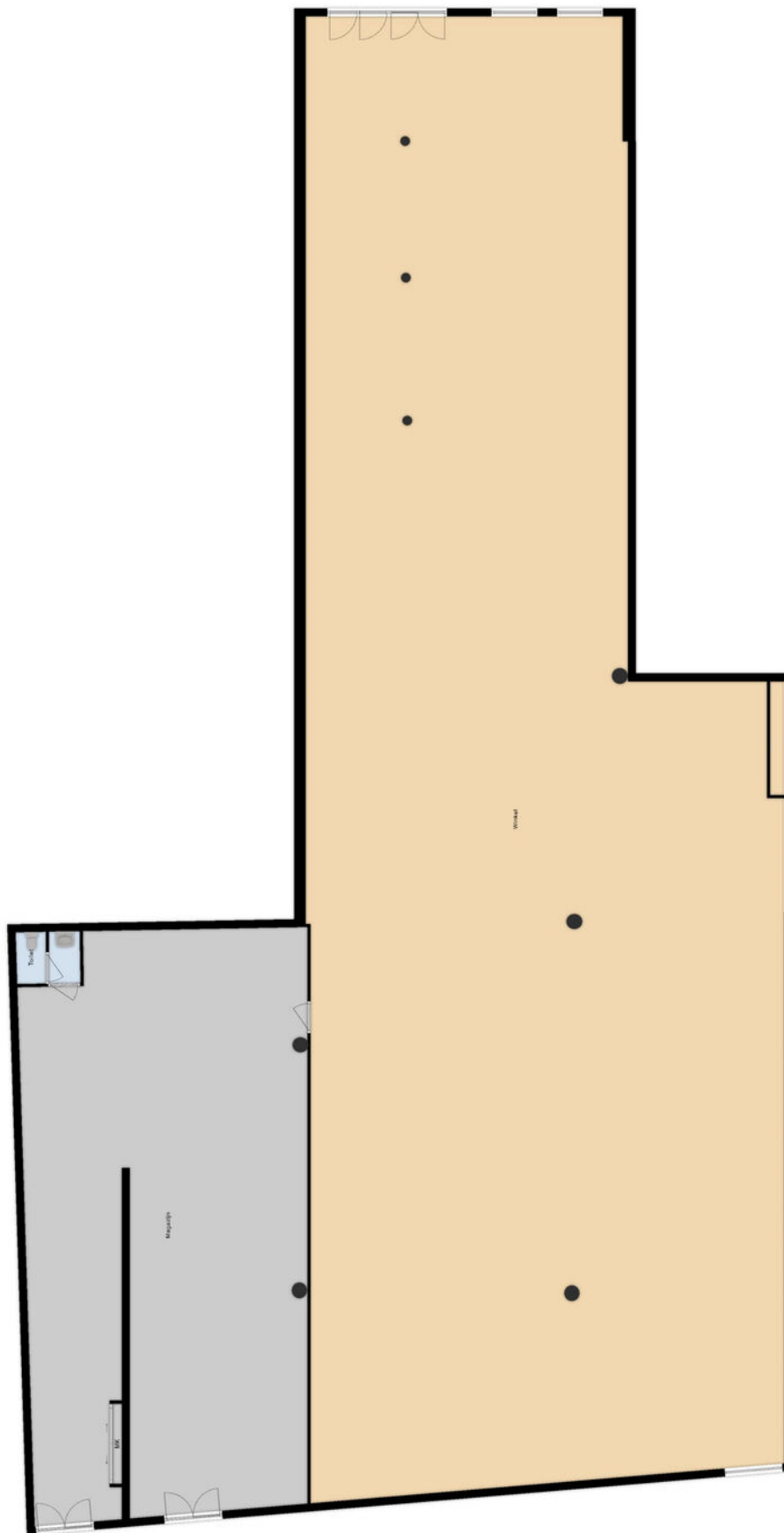




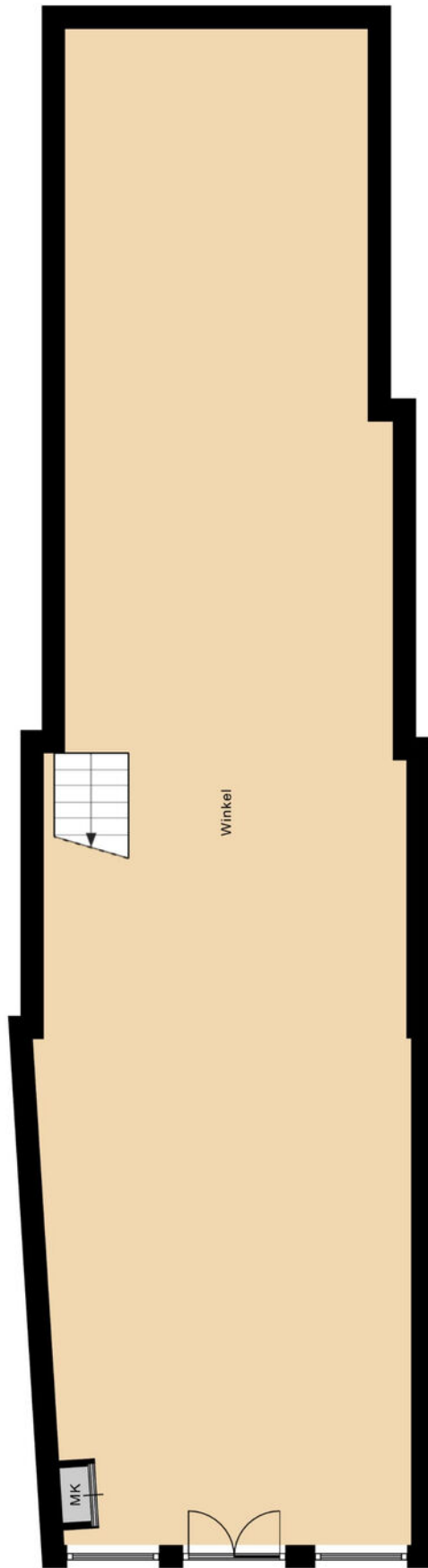
Waterstraat 31 -35, Tiel



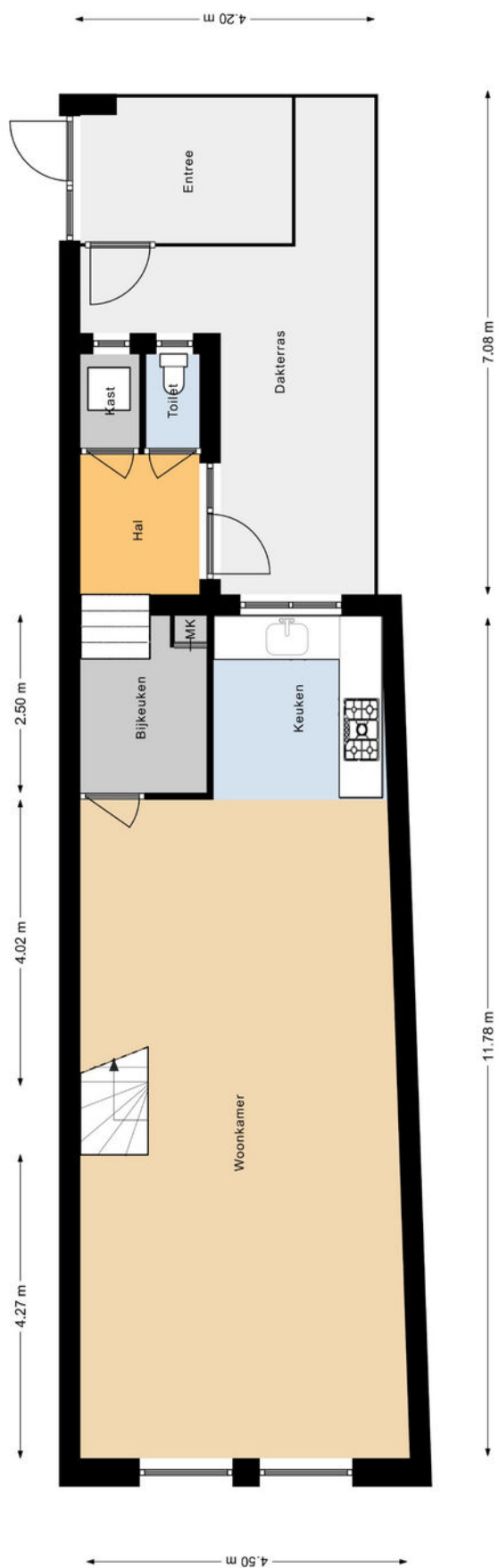
PLATTEGROND WATERSTRAAT 31-33



PLATTEGROND WATERSTRAAT 35



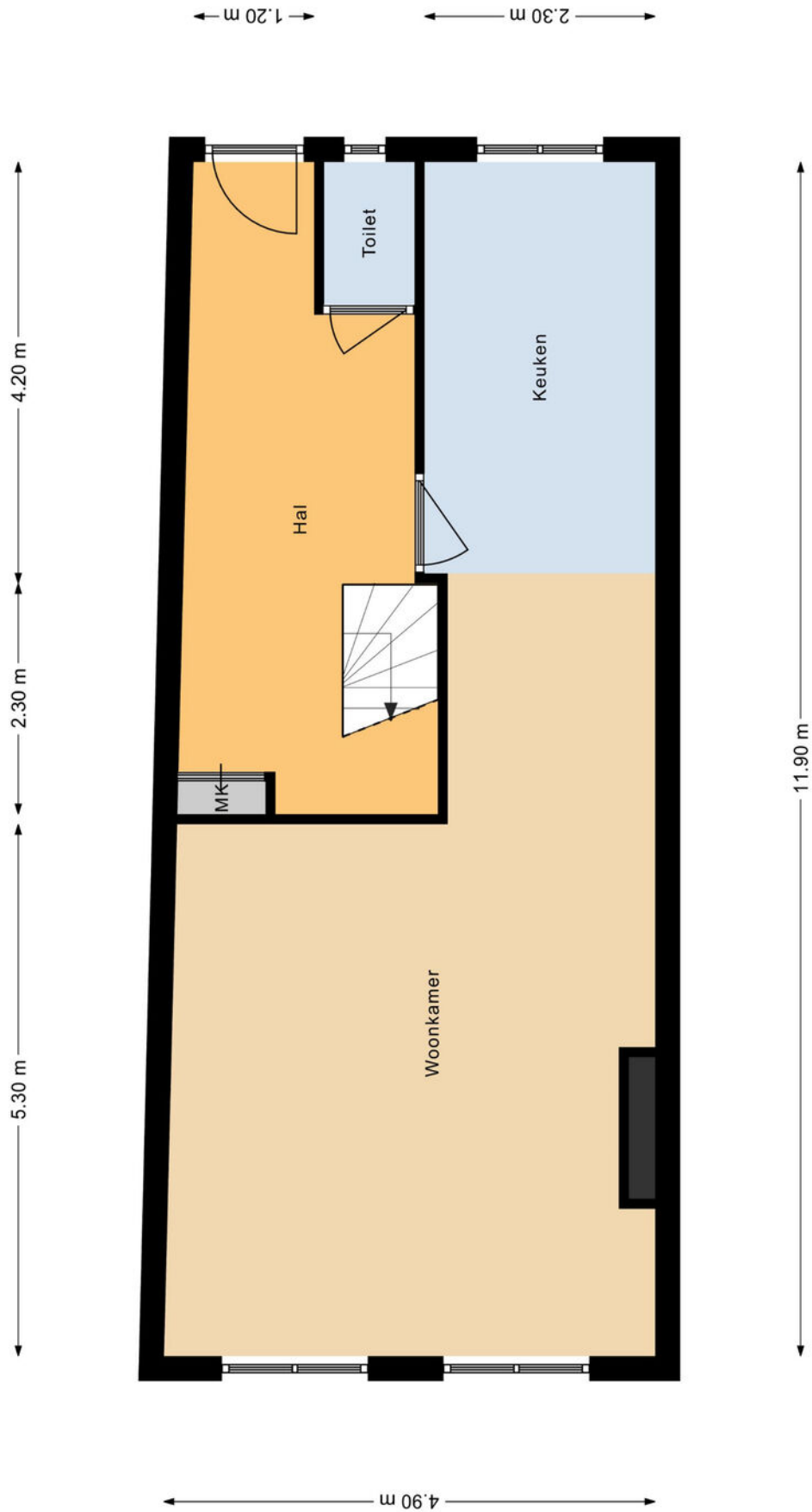
PLATTEGROND APPARTEMENT KERKSTRAAT 2C



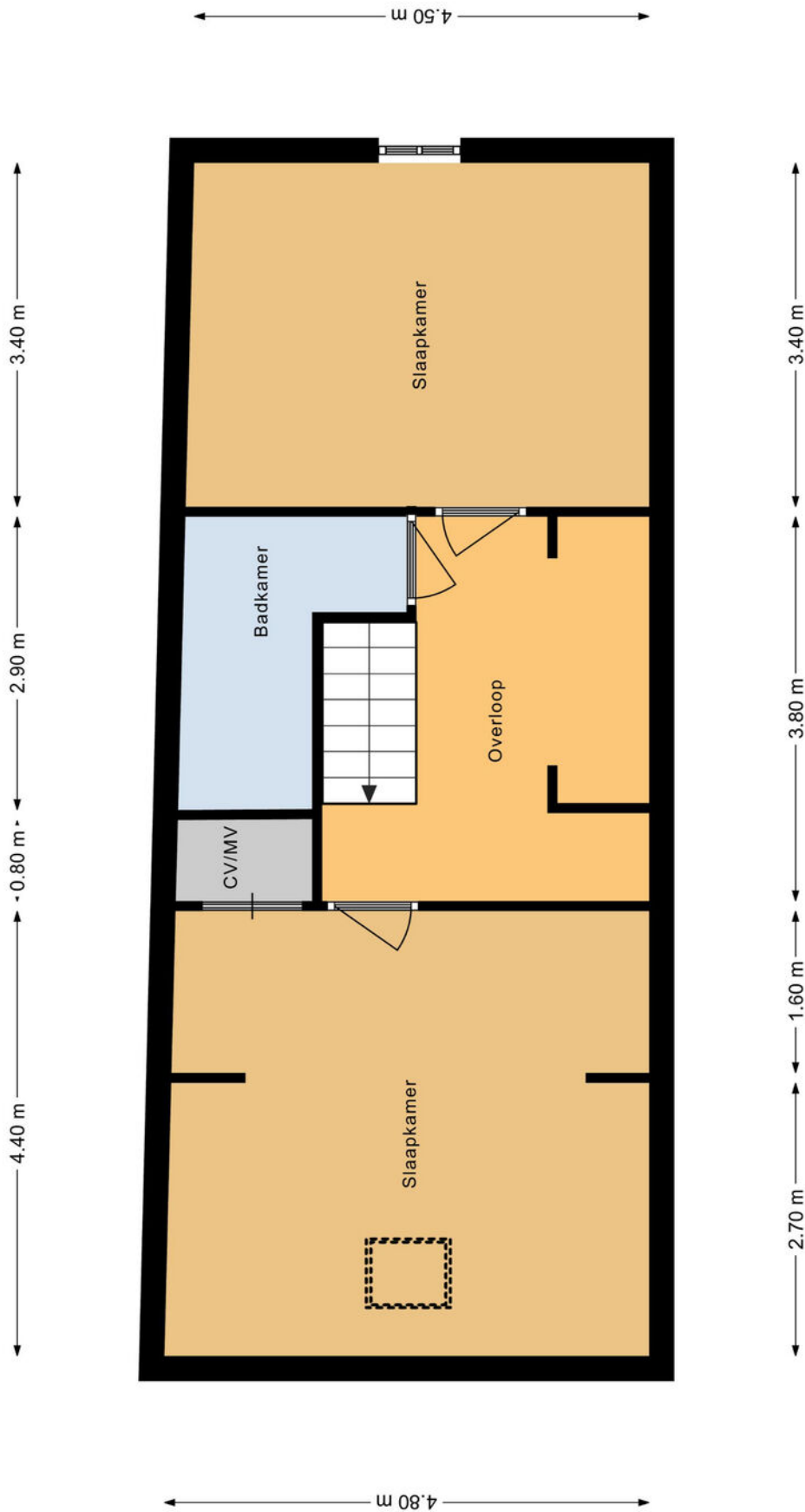
PLATTEGROND APPARTEMENT KERKSTRAAT 2C VERDIEPING



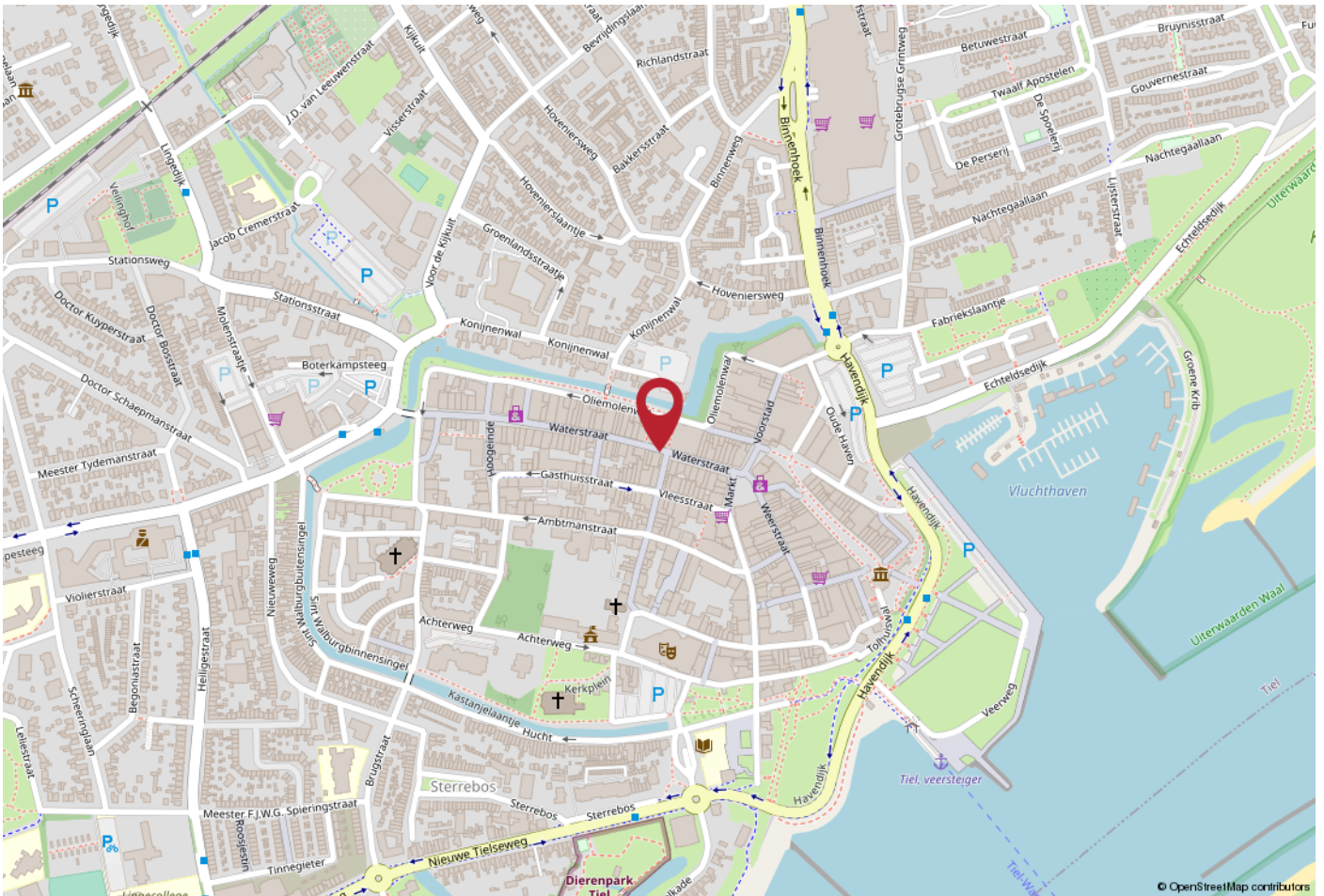
PLATTEGROND APPARTEMENT 2D



PLATTEGROND APPARTEMENT KERKSTRAAT 2D VERDIEPING



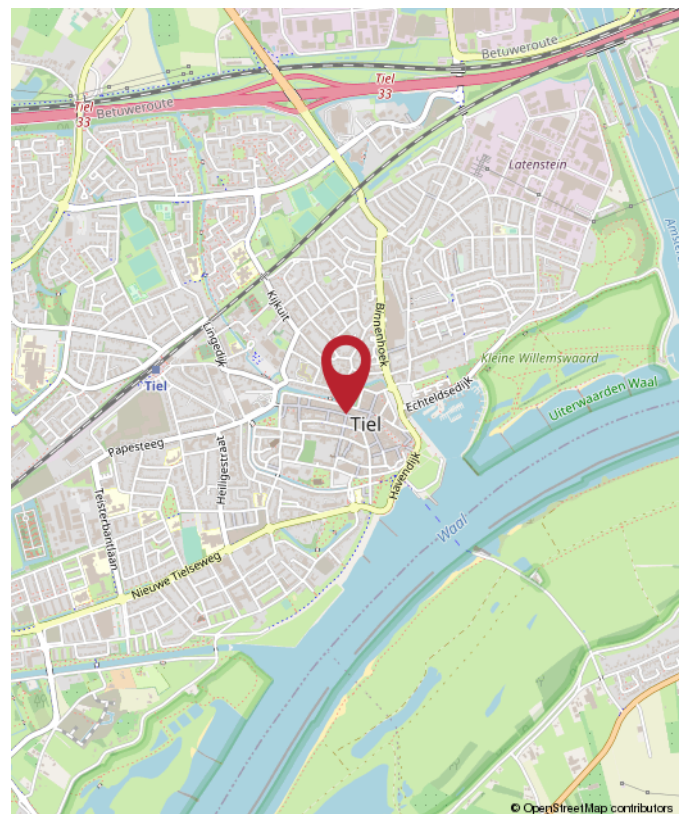
LOCATIE OP DE KAART



WERKT U HIER BINNENKORT?

De Tielse binnenstad kent een divers winkelaanbod. Naast diverse kleding- en schoenenwinkels vind je hier onder andere winkels als Blokker, Hema en Douglas, maar ook winkels i.c.m. dienstverlening zoals de ANWB. Iedere eerste zondag van de maand zijn nagenoeg alle winkels geopend. Ook zijn er jaarlijks diverse evenementen waarbij de winkels open zijn zoals het bekende Appelpop en Tiel pakt uit.

Tiel ligt centraal in de Betuwe en heeft een uitstekende bereikbaarheid. Zo bereikt u binnen enkele autominuten de snelweg A15 (Rotterdam - Bemmelen) en is de A2 binnen ca. 15 autominuten aan te rijden. Nabij het centrum zijn diverse buslijnen te vinden en het NS station is op loopafstand te bereiken.



Waterstraat 31 35, 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



Grotebrugse Grintweg 50
4005 AJ Tiel



MET AANDACHT



REALISTISCH



BEHULPZAAM



KUNDIG

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



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

