

TE KOOP
€ 475.000,- k.k.



ZANDSTRAAT 121
BENEDEN-LEEUWEN

BELEGGING



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

BELEGGERS OPGELET!

Deze langdurig verhuurde winkelruimte (appartementsrecht), gelegen in de hoofdwinkelstraat van Beneden Leeuwen is nu te koop.

Je koopt het 'as is, where is', met zittende huurder die goed is voor een huuropbrengst van € 34.000,- per jaar.

De huurder Grand Optical, heeft de winkel al meer dan 13 jaar gehuurd en heeft een huurovereenkomst tot en met 30-06 2030.

Het levendige centrum van Beneden Leeuwen kent een divers winkelaanbod. Naast kleding- en schoenenwinkels vind je hier onder andere Hema, DA Drogist, ijssalon 'Oh la la', chocolaterie de tweeling en diverse andere winkels.

Bovengelegen woonruimte (121A) is ook te koop!
Vraag ons om meer informatie op info@rozenhage.nl of 0344-673567



Zandstraat 121, Beneden-Leeuwen

KENMERKEN

ligging	Winkelgebied stadscentrum
bestemming	Belegging
bouwjaar	1960
energielabel	A+

oppervlakte	245
aantal huurders	1
kale huuropbrengst	€ 34.000.- excl BTW per jaar
looptijd contract	60 maanden
bruto aanvangsrendement	7.15
aantal verhuurbare eenheden	1

Vraagprijs	€ 475.000,- kosten koper
------------	--------------------------

OMSCHRIJVING VAN HET OBJECT

BELEGGERS OPGELET! Deze langdurig verhuurde winkelruimte (appartementsrecht), gelegen in de hoofdwinkelstraat van Beneden Leeuwen is nu te koop.

Je koopt het 'as is, where is', met zittende huurder die goed is voor een huuropbrengst van € 34.000,- per jaar.

De huurder Grand Optical, heeft de winkel al meer dan 13 jaar gehuurd en heeft een huurovereenkomst tot en met 30-06 2030.

Het levendige centrum van Beneden Leeuwen kent een divers winkelaanbod. Naast kleding- en schoenenwinkels vind je hier onder andere Hema, DA Drogist, ijssalon 'Oh la la', chocolaterie de tweeling en diverse andere winkels.

INDELING:

WINKELRUIMTE: entree met directe toegang tot de winkelruimte met veel daglicht, de winkelindeling en bijbehorende voorzieningen zijn bijna geheel door huurder aangebracht. De huidige indeling bestaat uit onderzoeksruimten, een kantine, sanitair. Onder een deel van de winkelruimte bevindt zich een kelder.

ALGEMENE INFORMATIE:

- winkelruimte van circa 245 m² v.v.o.
- energielabel A+
- frontbreedte ca. 9 meter

BESTEMMINGSPLAN:

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

- detailhandel
- dienstverlening
- cultuur en ontspanning

PARKEREN:

Er is volop parkeergelegenheid langs de straat en op het nabije Dorpsplein.

BEREIKBAARHEID:

Beneden Leeuwen ligt centraal in het Land van Maas en Waal en heeft een goede bereikbaarheid. Er zijn goede verbindingen naar diverse grote steden. Zo bereikt u binnen 10 autominuten de snelweg A15 (Rotterdam - Bommel) en zijn de snelwegen A2 en A50 binnen ca. 20 autominuten aan te rijden. Nabij het centrum zijn tevens buslijnen te vinden.

VRAAGPRIJS:

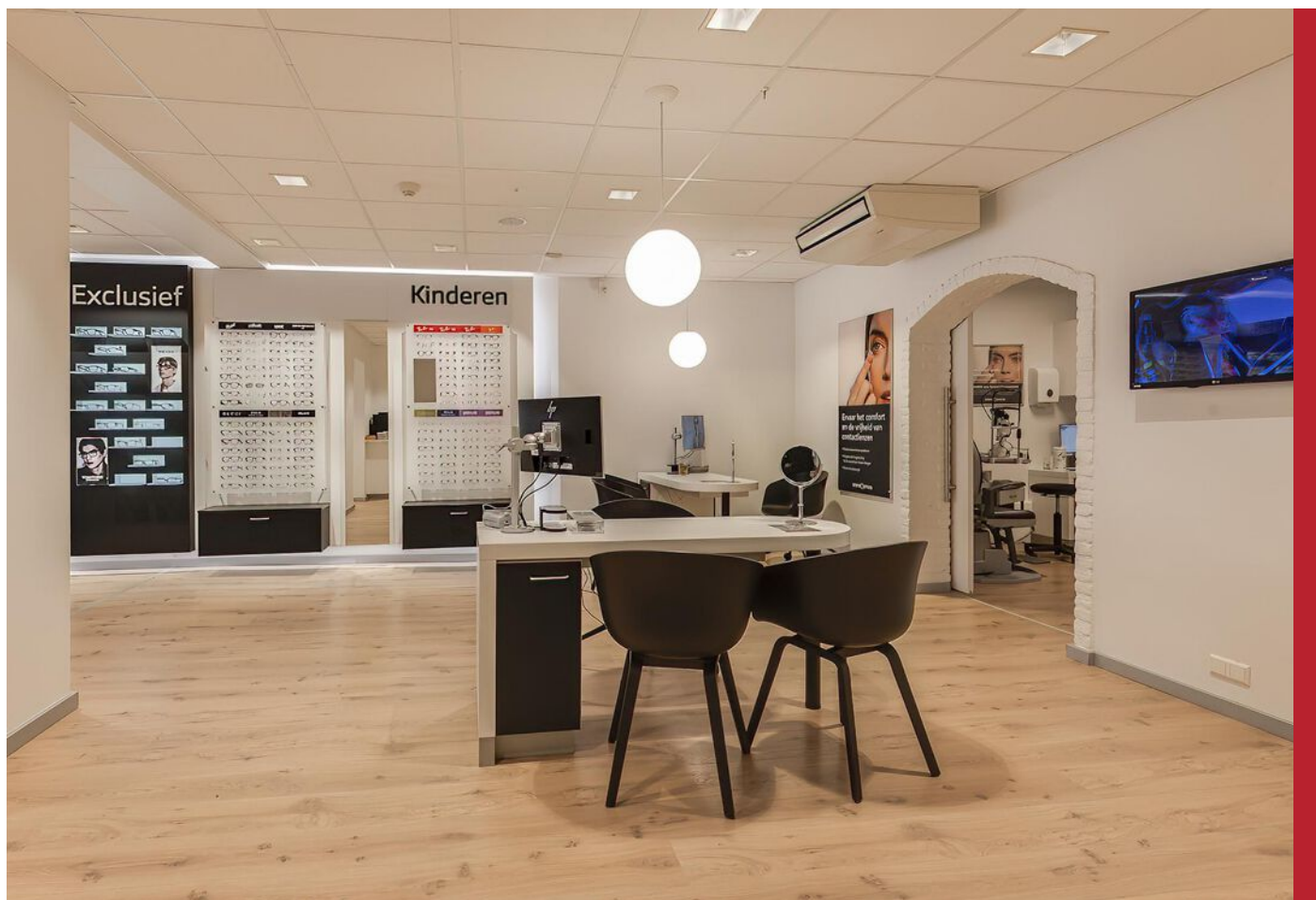
- koopprijs: € 475.000,- kosten koper
 - eigendomsoverdracht in overleg
- Koopovereenkomst conform NVM model

BIJZONDERHEDEN:

- nette winkelruimte gelegen in het hart van Beneden Leeuwen
- winkelruimte met huuropbrengst van EUR 34.000,- excl. BTW per jaar
- de winkelruimte is verhuurd voor telkens 5 jaar, met 12 maanden opzegtermijn
- het bovengelegen woonhuis Zandstraat 121 A is ook te koop. Vraag ons om meer informatie



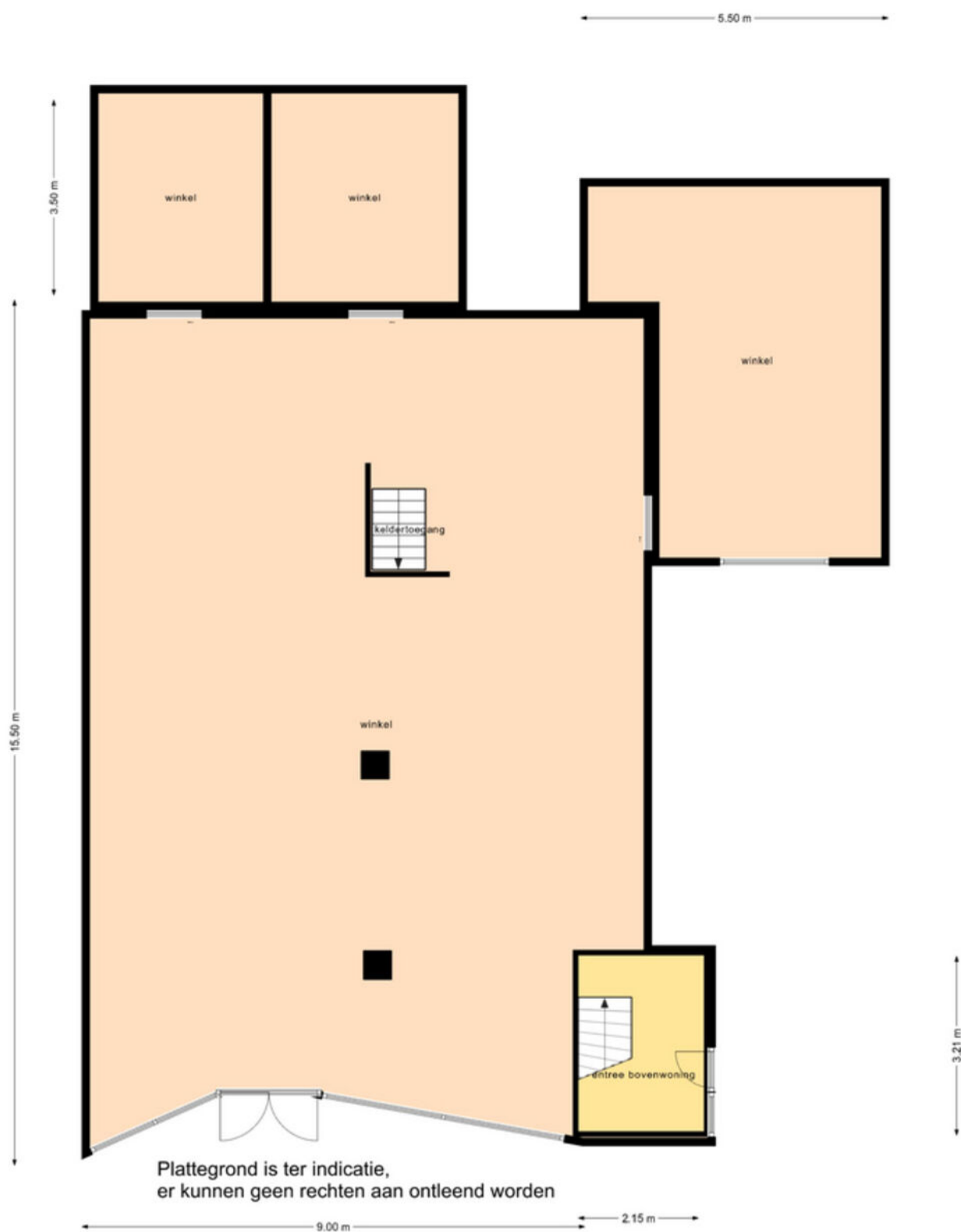






Zandstraat 121, Beneden-Leeuwen

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wamel

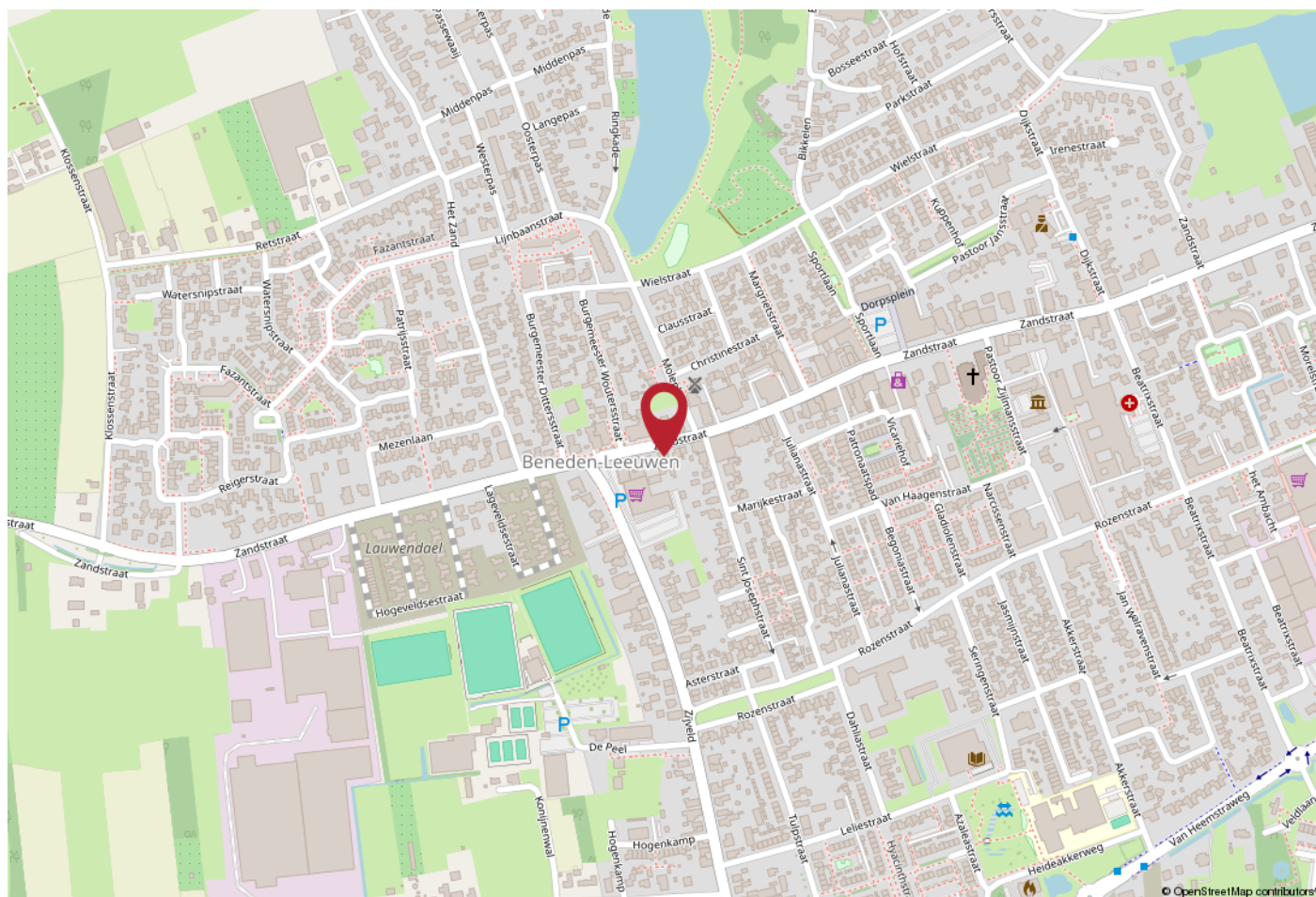
Sectie G

Perceel 1627

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.

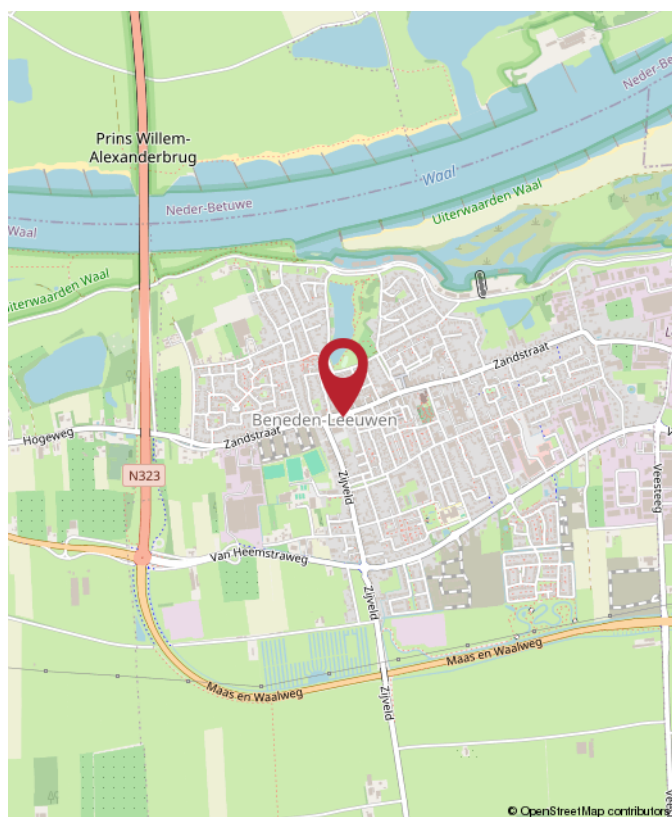
kadaster

LOCATIE OP DE KAART



WERKT U HIER BINNENKORT?

Beneden Leeuwen ligt centraal in het Land van Maas en Waal en heeft een goede bereikbaarheid. Er zijn goede verbindingen naar diverse grote steden. Zo bereikt u binnen 10 autominuten de snelweg A15 (Rotterdam - Bommel) en zijn de snelwegen A2 en A50 binnen ca. 20 autominuten aan te rijden. Nabij het centrum zijn tevens buslijnen te vinden.





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

