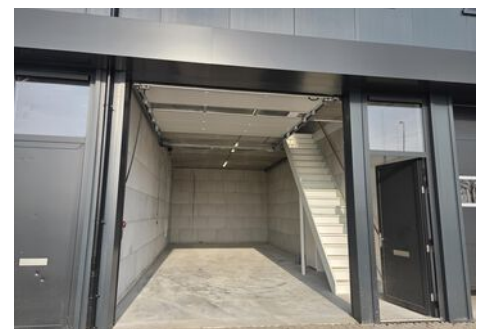


**ENERGIEWEG 58 009** in DRUTEN

# Bedrijfsunit op **top zichtlocatie!**

Koopsom € 184.000 k.k.



0487-513424  
info@mvsjanssen.nl  
www.mvsjanssen.nl



# WORDT DIT UW NIEUWE BEDRIJFSRUIMTE?

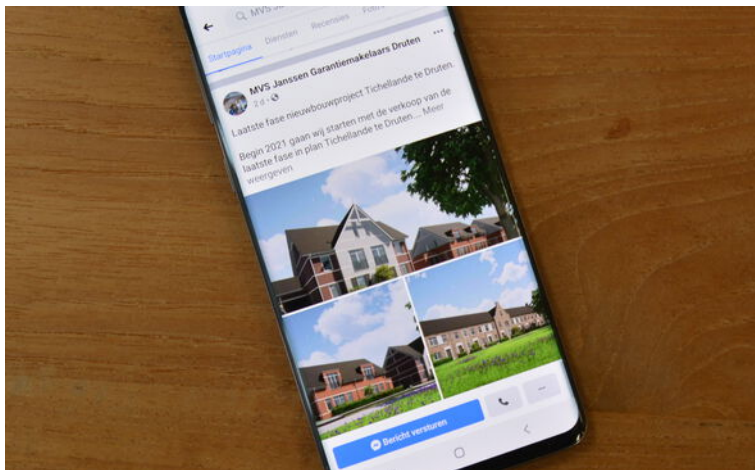


# WELKOM BIJ MVS JANSSEN MAKELAARS

**De N.V.M.makelaar voor  
het land van Maas en Waal.**

Leuk dat je belangstelling hebt in het aanbod van een van onze opdrachtgevers. In deze brochure vind je meer informatie over dit object. Als deze informatie vragen bij je oproept of als je dit pand wilt bezichtigen, mail, bel ons of loop gewoon bij ons binnen en wij helpen je graag. Achter in deze brochure vind je onze contactgegevens.

Kijk ook op onze site [www.mvsjanssen.nl](http://www.mvsjanssen.nl) voor meer informatie.



## **VOLG ONS OP SOCIAL MEDIA!**

Ook nieuwsgierig naar ons nieuwe aanbod, de ontwikkelingen in Maas en Waal en de bedrijfspanden- en woningmarkt in het bijzonder? Volg ons dan op Facebook en Instagram.

[facebook.com/mvsjanssendruten](https://facebook.com/mvsjanssendruten)

[instagram.com/mvsjanssenmakelaars](https://instagram.com/mvsjanssenmakelaars)

## TE KOOP: RECENT OPGELEVERDE BEDRIJFSUNIT (2026) OP UITSTEKENDE ZICHTLOCATIE

Een kans die zich niet vaak voordoet: in het recent gerealiseerde bedrijfsverzamelgebouw aan de Noord-Zuidweg/Van Heemstraweg is alsnog een bedrijfsunit beschikbaar gekomen. Voor ondernemers die deze nieuwbouwontwikkeling eerder hebben gemist, biedt dit een mooie mogelijkheid om alsnog een unit te bemachtigen op een uitstekende locatie in Druten.

Het moderne bedrijfsverzamelgebouw is in 2026 opgeleverd en bestaat uit 28 zelfstandige, multifunctionele bedrijfs-/kantoorunits. Namens eigenaar bieden wij deze representatieve unit te koop aan, gelegen op een prominente zichtlocatie.

De unit heeft een totale oppervlakte van circa 107 m<sup>2</sup>, verdeeld over 2 bouwlagen. De begane grond beschikt over een vrije hoogte van circa 3,70 meter en is voorzien van een elektrisch bedienbare overheaddeur. Dankzij de praktische indeling is deze ruimte uitermate geschikt voor ondernemers die opslag, werkruimte en kantoor willen combineren. Denk hierbij aan zzp'ers, webshops, dienstverleners of kleine handelsbedrijven.

De unit wordt casco opgeleverd en is reeds voorzien van elektra. Daarnaast zijn voorbereidingen getroffen voor een toilet op zowel de begane grond als verdieping én voor de installatie van airconditioning. Aan de voorzijde van het object bevinden zich 2 eigen parkeerplaatsen.

### Locatie

Het object is gelegen aan de rand van bedrijventerrein Westerhout-Zuid in Druten. De zichtlocatie aan de Noord-Zuidweg zorgt voor uitstekende herkenbaarheid en bereikbaarheid. Via de Van Heemstraweg en de N322 zijn uitvalswegen richting de snelwegen A15, A50 en A73 snel bereikbaar. Het bedrijventerrein kent een gevarieerde mix van middelgrote en grotere ondernemingen. Ook openbaar vervoer is goed geregeld; op korte afstand bevindt zich een bushalte met directe verbindingen naar onder andere Nijmegen, 's-Hertogenbosch en Tiel.

### Bestemming

Conform het bestemmingsplan Van Heemstraweg-Zuid zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 3b.



## OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Een functionele, representatieve en direct beschikbare bedrijfsunit op een strategische locatie, ideaal voor ondernemers die op zoek zijn naar een moderne bedrijfsruimte met flexibiliteit en groeimogelijkheden.

Diversen:

- bouwjaar: 2026;
- totale oppervlakte: ca. 107 m<sup>2</sup> verdeeld over 2 bouwlagen;
- vrije hoogte begane grond: ca. 3,70 meter;
- elektrisch bedienbare overheaddeur en met afstandsbediening;
- casco oplevering;
- elektra (3x25 ampère), water en rioolaansluiting aanwezig;
- glasvezel aanwezig;
- voorbereiding toilet op begane grond en verdieping;
- voorbereiding airconditioning;
- 2 eigen parkeerplaatsen;
- per direct beschikbaar.



## OMSCHRIJVING VAN DE WONING

# 107 m<sup>2</sup>

Bedrijfsoppervlakte verdeeld  
over 2 bouwlagen

# 2026

Bouwjaar

# ca. 3,70 m.

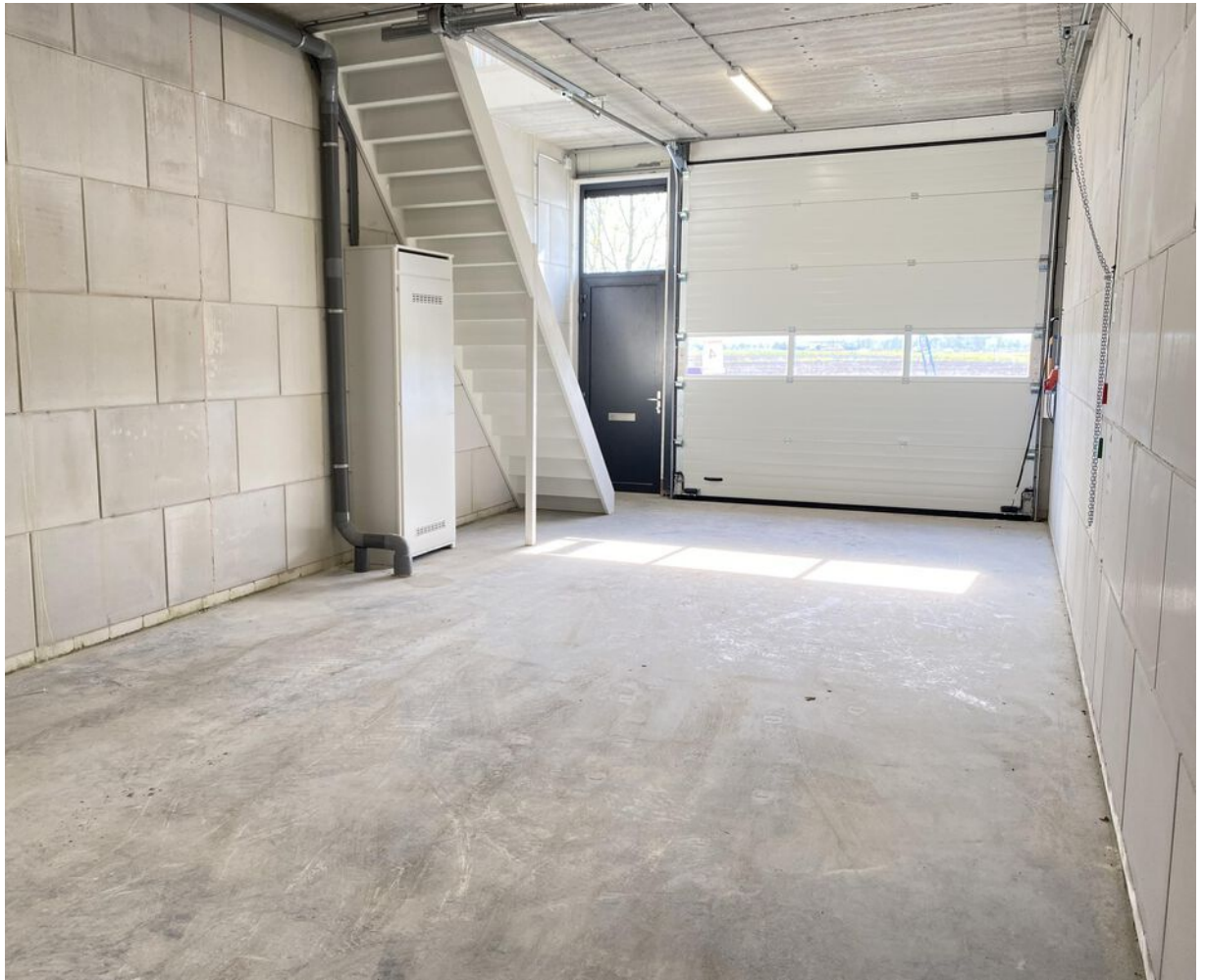
Vrije hoogte b.g.

## Voorzieningen

- betonvloer;
- elektrisch bedienbare  
overheaddeur met  
afstandsbediening;
- elektra (3x 25 ampère)
- water- en riolaansluiting;
- 2 eigen parkeerplaatsen;
- voorbereiding toilet beide  
verdiepingen;
- voorbereiding  
airconditioning.









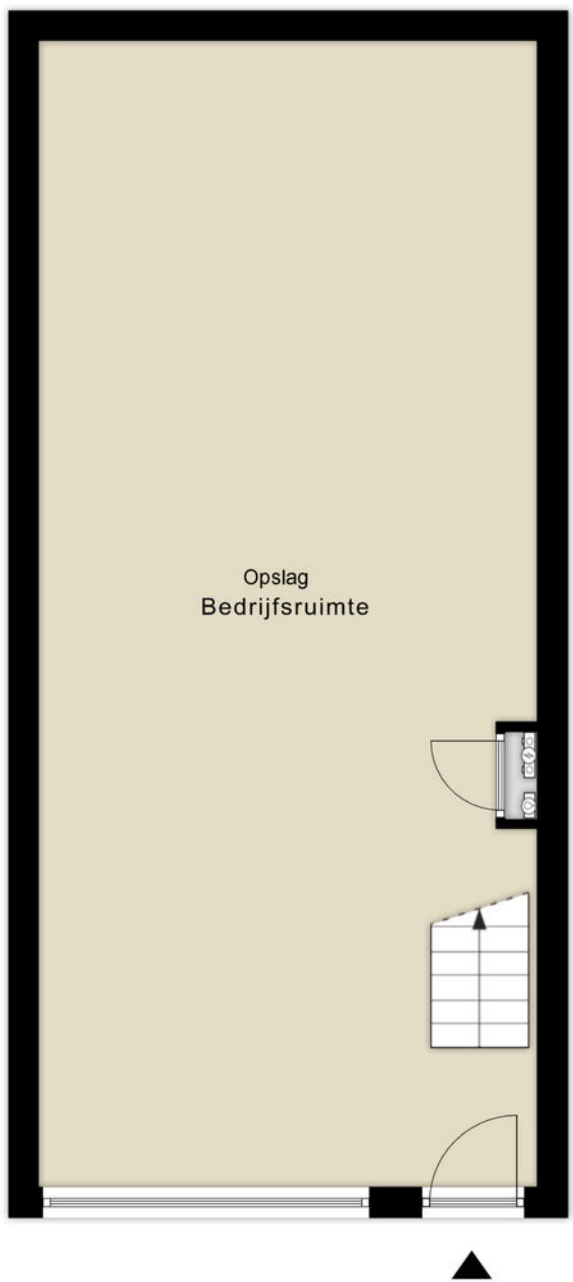








11.04 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



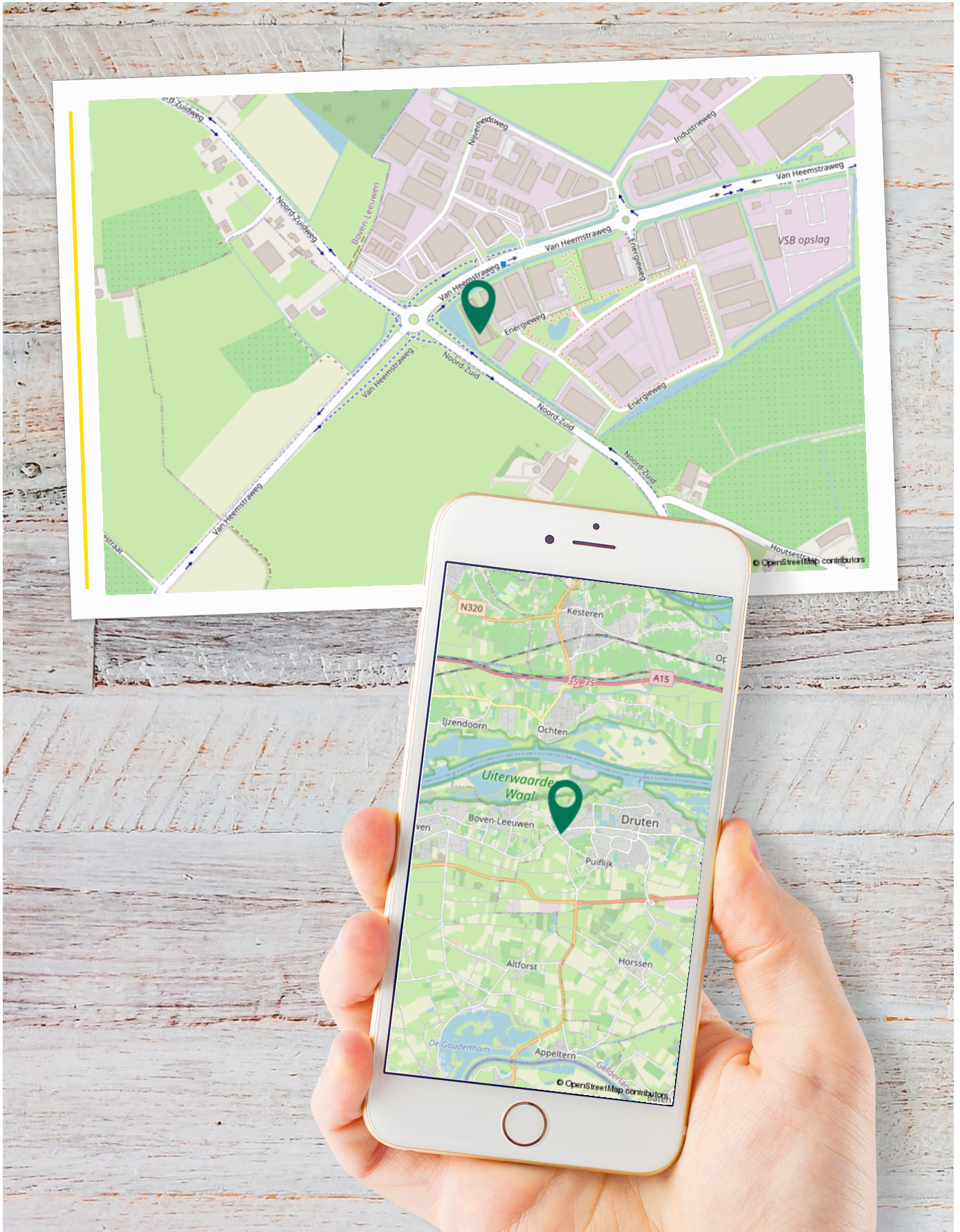
# PLATTEGROND BEGANE GROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND

## 1e VERDIEPING



## Locatie **OP DE KAART**

# WERKEN IN HET MOOIE LAND VAN MAAS EN WAAL

Maas en Waal kenmerkt zich door de centrale ligging ten Westen van Nijmegen. Zo ben je, bijvoorbeeld vanuit Druten binnen 15 minuten in Tiel, Wijchen of Nijmegen. Daarbij liggen de A15, A50 en A73 om de hoek. Je rijdt Maas en Waal binnen en ervaart direct de rust, ruimte en rustige omgeving, maar aan voorzieningen geen gebrek.

De grotere plaatsen aan de Waalkant (Druten, Beneden-Leeuwen en Dreumel) blinken uit door hun goede voorzieningen. Denk hierbij aan scholen, winkels, verenigingen en de snelbus die je non-stop naar het NS-station in Nijmegen of Tiel brengt. Druten doet daar met een theater en overdekt zwembad nog een schepje bovenop.



De Waalkant heeft ook een aantal idyllische plaatsen. Wat denk je van de eeuwenoude dijk met boerderijtjes in Afferden of het schitterende uiterwaardengebied bij Boven-Leeuwen, Dreumel of Deest.



Wil je echt de ruimte? Kijk dan eens in Altforst of Horsen, welke midden in Maas en Waal zijn gelegen. In Horsen heb je ook nog het landgoed de Heerlijkheid die met zijn uitgestrekte bossen een heerlijk wandelgebied vormt.

Appeltern, Maasbommel of Alphen liggen aan de Maas en bieden je naast rust en ruimte ook de mogelijkheid voor heerlijke fiets- of wandeltochten. Pak bijvoorbeeld een pontje over de Maas en bezoek het Brabantse land met leuke plaatsen zoals Megen en Oss.



Vergeet tot slot de watersportmogelijkheden van de Gouden Ham niet. Zwemmen, roeien, zeilen en verblijfsmogelijkheden zijn hier volop mogelijk.

Kortom: Het is heerlijk wonen of werken in het land van Maas en Waal.

# ONS TEAM

## Bij deze Garantiemakelaar ben je aan het juiste adres!

MVS Janssen Garantiemakelaars Uw makelaar in Maas en Waal. Niet zomaar een makelaar. MVS Janssen is een garantiemakelaar. Bent u dus op zoek naar een makelaar in Maas en Waal om uw pand te verkopen of te verhuren? Of wilt u juist een pand gaan kopen of huren. Bij MVS Janssen helpen wij u graag.

### Contact

0487-513424

info@mvsjanssen.nl

Raadhuisstraat 121, 6651 BZ Druten



**Patrick Meeldijk**

Eigenaar / NVM makelaar



**Frank van Lunen**

Senior vastgoedadviseur



**Jennifer van Maren**

Commercieel medewerker



**Nathalie Bakker**

Assistent-makelaar in  
opleiding



---

Raadhuisstraat 121  
6651 BZ Druten

0487-513424  
info@mvsjanssen.nl  
www.mvsjanssen.nl



**Openingstijden**

Maandag t/m vrijdag  
van 08.30 tot 12.30 uur en van 13.30 tot 17.30 uur  
Zaterdag op afspraak

