

TE KOOP

Wattstraat 2 - 6 Tiel



BELEGGINGSOBJECT

 3.923 m²

 Tiel

 € 3.850.000,- kosten koper

Dé makelaar & taxateur voor zakelijk vastgoed

0344 673 567 info@rozenhage.nl



ROZENHAGE

Bedrijfsmakelaars & Taxateurs



” Graag nemen we u
mee door deze
belegging.

Uw contactpersonen



Jan Pieter van Woerekom

NVM Register Makelaar & Taxateur RM RT



06 218 37 152



jwoerekom@rozenhage.nl



Jennifer van Ooijen

Commercieel Medewerker



0344 67 35 67



info@rozenhage.nl

VOLLEDIG VERHUURD

BELEGGINGSOBJECT OP ZICHTLOCATIE – VOLLEDIG
VERHUURD BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW OP
BEDRIJVENTERREIN KELLEN TE TIEL

Op een prominente en goed bereikbare locatie op
bedrijventerrein Kellen in Tiel bieden wij dit volledig
verhuurde bedrijfsverzamelgebouw aan. Het object
bestaat uit 7 units, verhuurd aan 6 solide huurders, en
vormt daarmee een interessante en direct renderende
belegging.

Specificaties

Vraagprijs:	€ 3.850.000,- k.k.
Bouwjaar:	1981
Totale oppervlakte:	3.923 m ²
Aantal units:	7
Aantal huurders:	6
Bruto huuropbrengst:	ca. € 310.442,- p.j.
Ligging:	Bedrijventerrein Kellen
Onderhoud binnen:	Redelijk tot goed
Onderhoud buiten:	Redelijk tot goed
Oplevering:	In overleg



Omschrijving

De ligging op bedrijventerrein Kellen – hét toonaangevende bedrijventerrein van Tiel en de regio Rivierenland – zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid. Dankzij de directe aansluiting op de A15 zijn steden als Utrecht, Arnhem, Nijmegen en Rotterdam snel en efficiënt bereikbaar. Daarnaast kenmerkt het terrein zich door een sterke mix van nationale en internationale bedrijven, wat bijdraagt aan een stabiel ondernemersklimaat en een duurzame verhuurbaarheid.

Het object is gelegen op een zichtlocatie, wat bijdraagt aan de representativiteit en commerciële waarde voor de huurders.

Indeling en verhuursituatie

Het bedrijfsverzamelgebouw bestaat uit meerdere zelfstandige units met een functionele indeling, variërend van showroom-/verkoopruimten en kantoren tot bedrijfsruimten met overheaddeuren en loadingdocks.















Algemene informatie

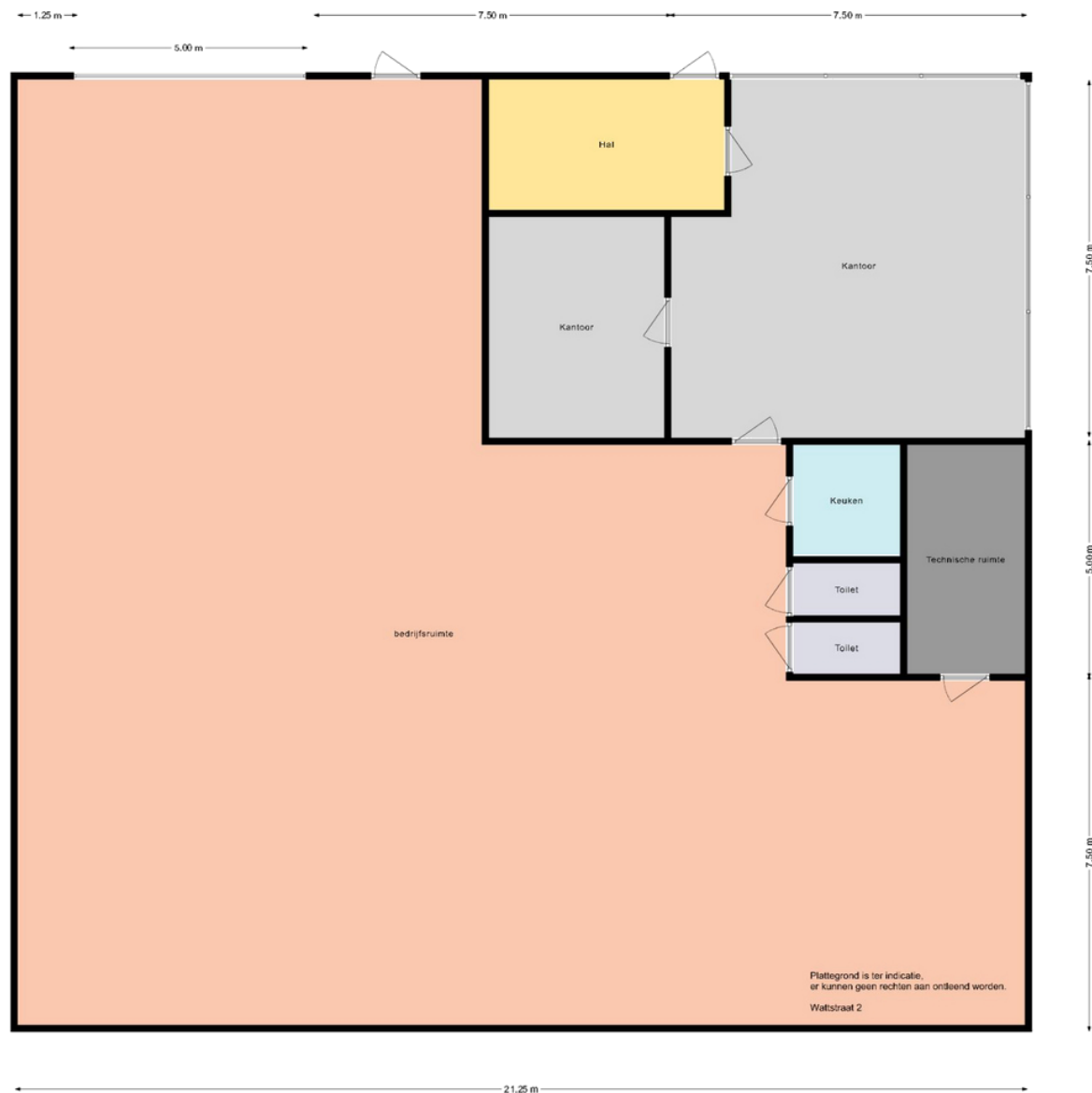


- totale oppervlakte: 3.923 m²
- 6 huurders
- bruto kale huuropbrengst circa € 310.442,- per jaar (niveau oktober 2026)
- energielabel Wattstraat 2: A++
- energielabel Wattstraat 4: G
- energielabel Wattstraat 6: G
- energielabel Wattstraat 14: A
- energielabel Marconistraat 11: G
- energielabel Marconistraat 11/10: C
- energielabel Marconistraat 11A: G
- de gebruikte drone foto's zijn recente foto's, overige foto's zijn door de jaren heen gemaakt. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden

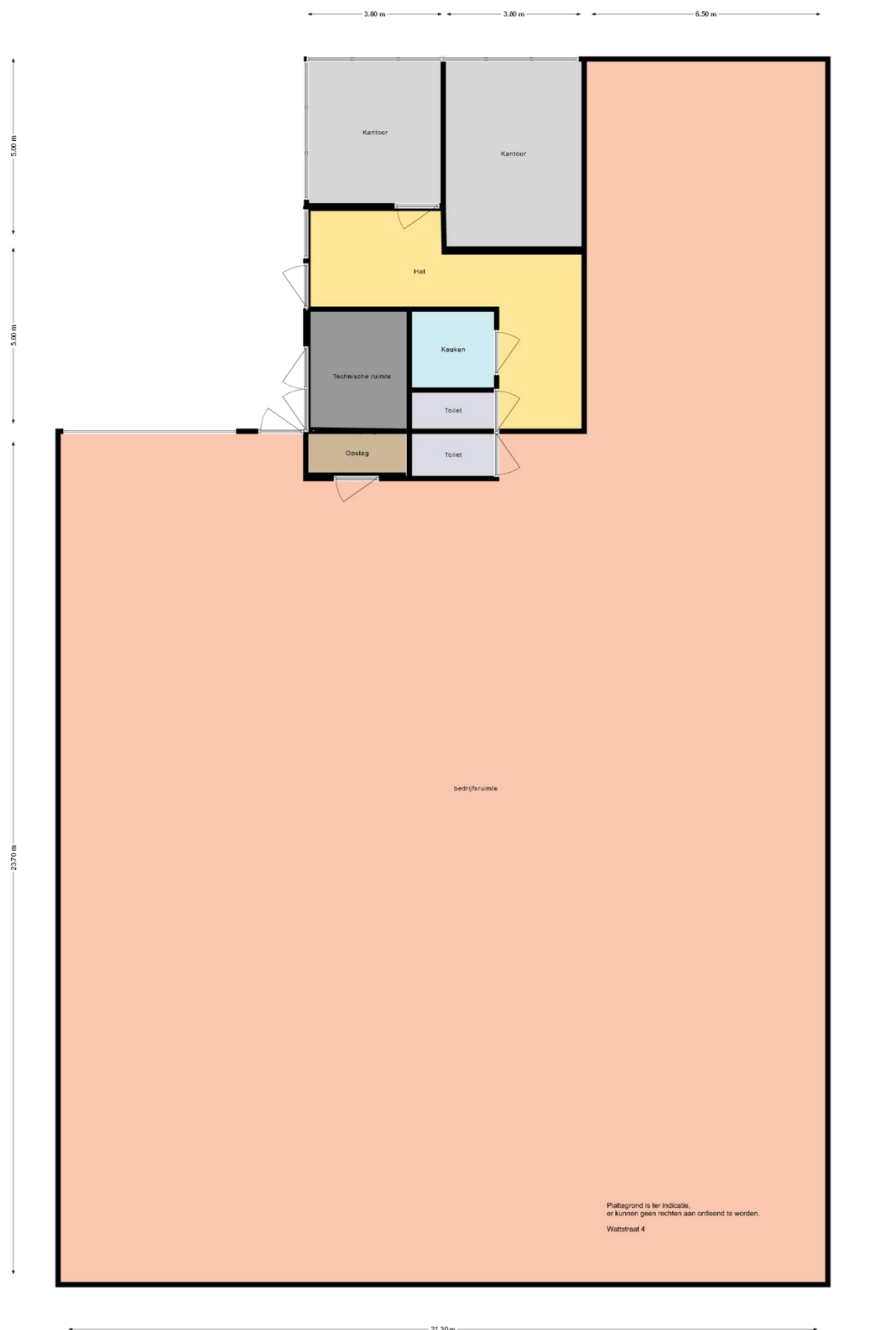
Wattstraat 2

Entree in showroomruimte, vrij indeelbaar, voorzien van kantoorruimte, kitchenette en dubbele toiletten.

Verhuurd aan Werkbladen Groothandel Nederland B.V. tot en met 31 augustus 2027.



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



Wattstraat 4

Entree, twee kantoor kamers, pantry en toiletten, met aansluitende bedrijfsruimte voorzien van roldeur en loopdeur.

Wattstraat 4: verhuurd aan De Automannen B.V. tot en met 28 november 2027.

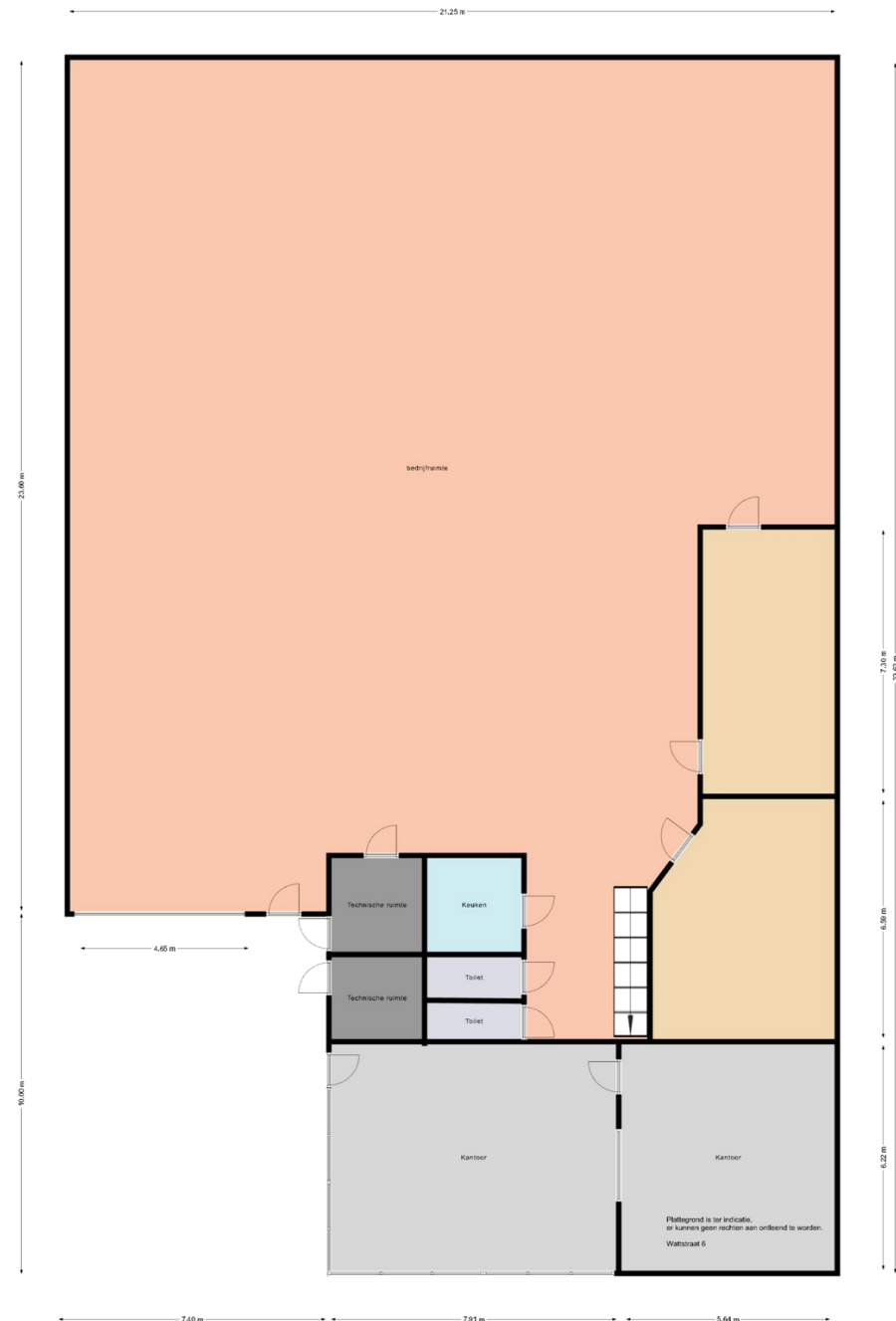
Bovenstaande afmetingen zijn met zorg vastgesteld, onverhoopt kunnen er enige afwijkingen zijn ontstaan bij het verwerken van de plattegrond. Derhalve dient bovenstaande plattegrondtekening als indicatief beschouwd te worden en kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

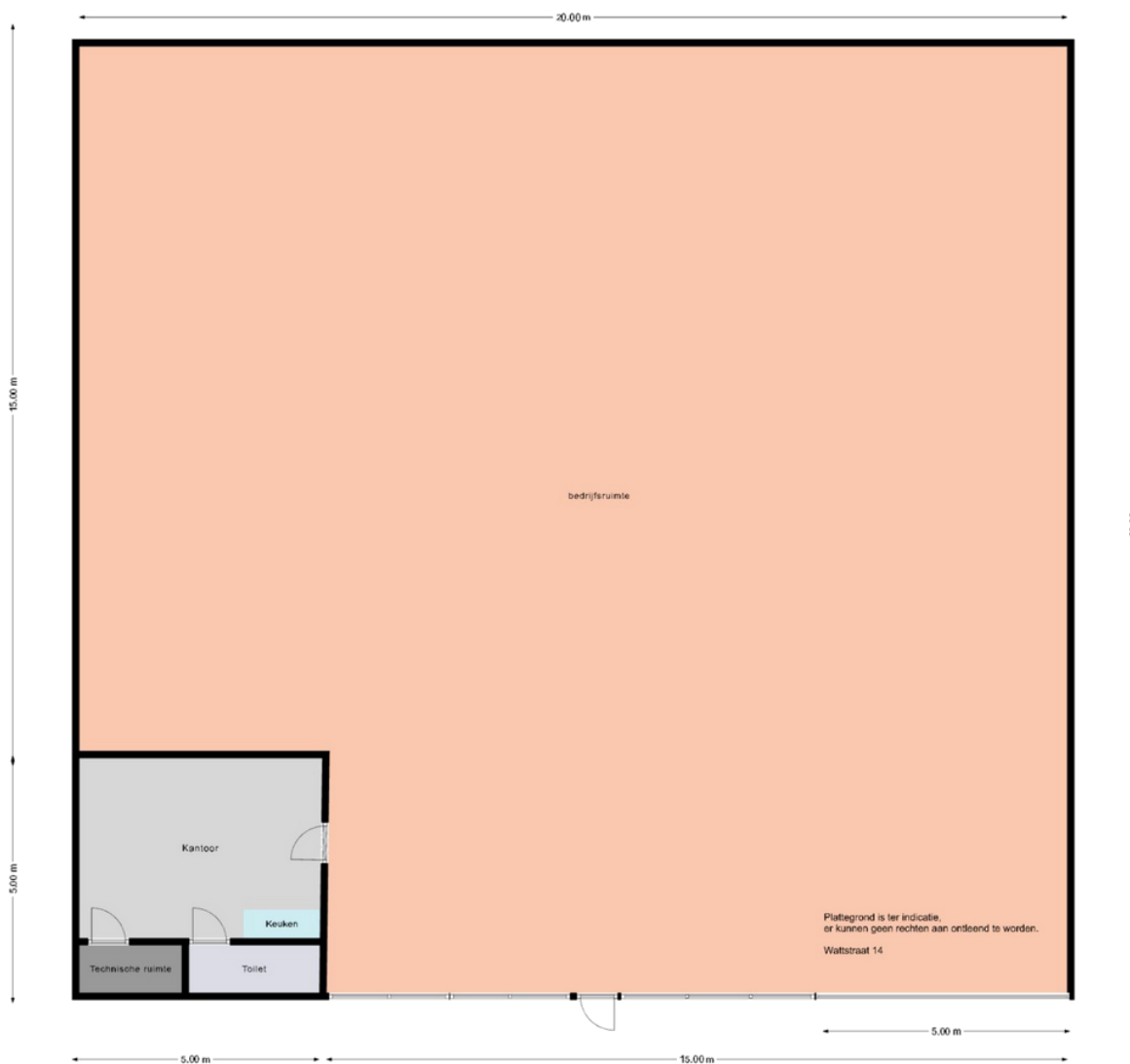
Wattstraat 6

Entree, twee kantoorkamers, pantry en toiletten, met aansluitende bedrijfsruimte voorzien van roldeur en loopdeur.

Wattstraat 6: verhuurd aan Ace Services (eenmanszaak) tot en met 30 september 2029.

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





Wattstraat 14

Entree in verkoopruimte, aansluitend kantoor, pantry en toilet, met bedrijfsruimte voorzien van roldeur.

Wattstraat 14 en Marconistraat 11A zijn gezamenlijk verhuurd aan Boels Verhuur B.V. tot en met 31 augustus 2031.

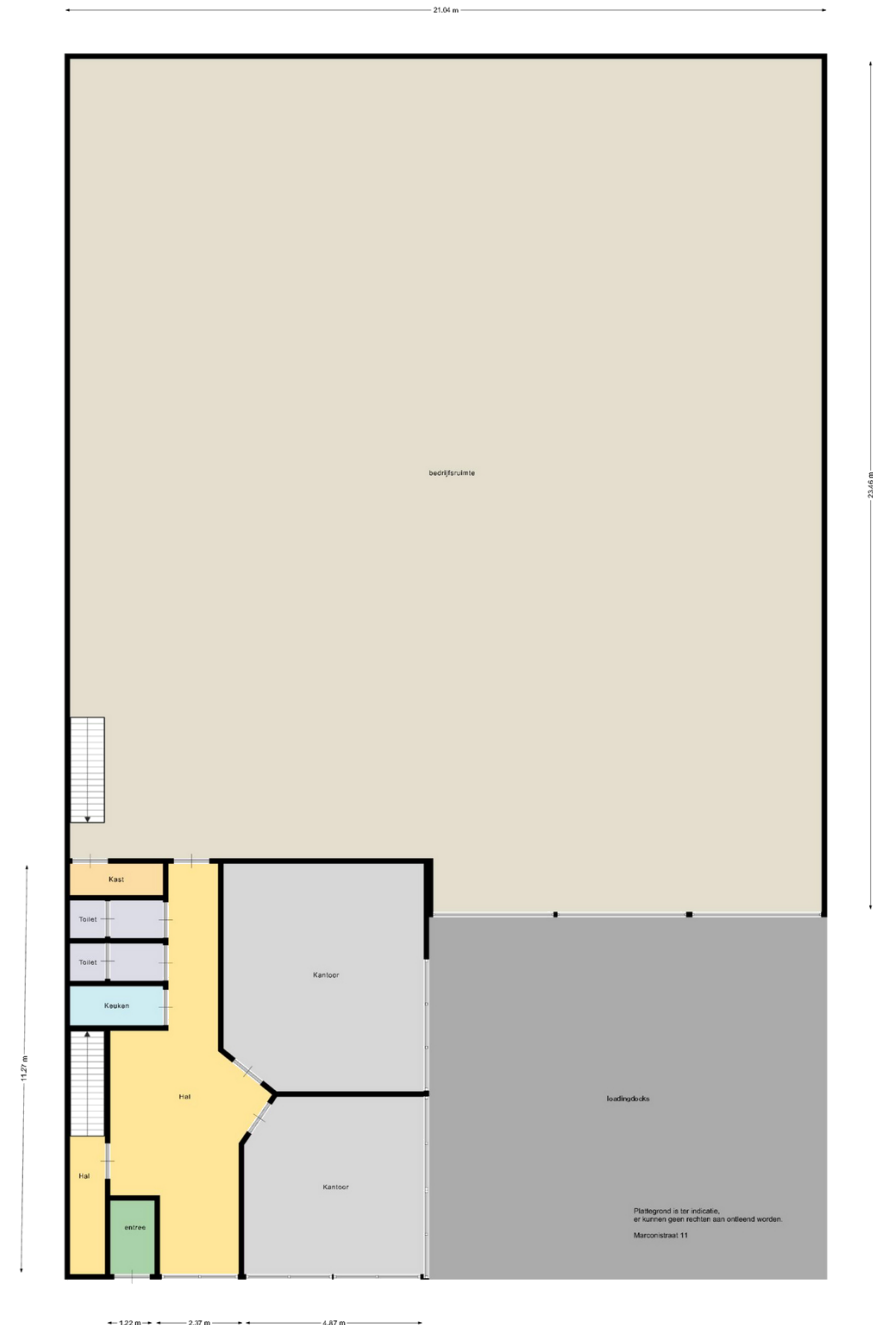
Bovenstaande afmetingen zijn met zorg vastgesteld, onverhoopt kunnen er enige afwijkingen zijn ontstaan bij het verwerken van de plattegrond. Derhalve dient bovenstaande plattegrondtekening als indicatief beschouwd te worden en kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

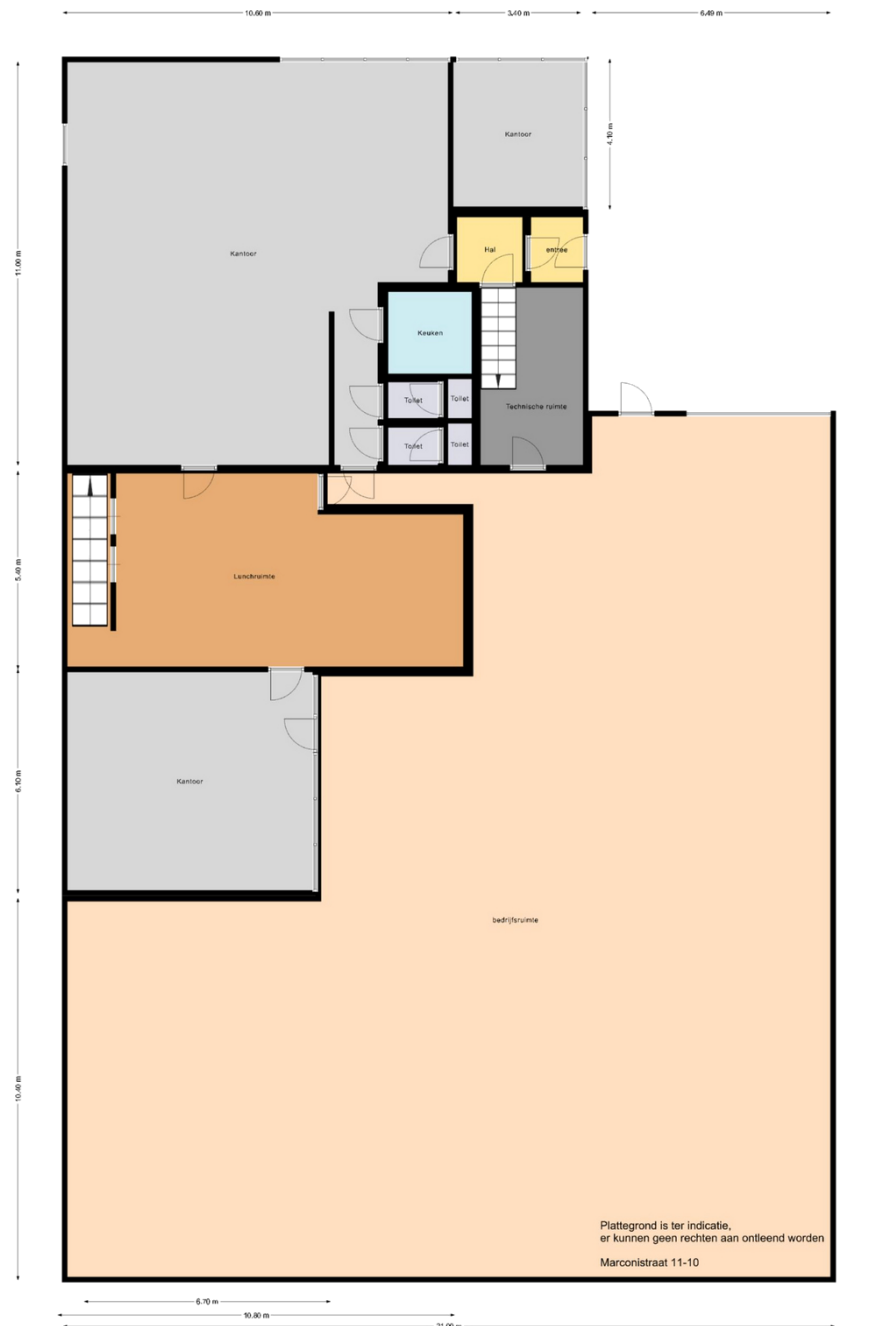
Marconistraat 11

Entree, kantoorruimte in twee gedeelten, kantooretage bestaande uit één kantoorruimte. Bedrijfsruimte ontsloten door middel van drie roldeuren, bereikbaar via loadingdocks.

Marconistraat 11 is verhuurd aan J Foods B.V. De einddatum van de huurovereenkomst is 30 april 2028.

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





Marconistraat 11 – 10

Entree in kantoorruimte, verdeeld in grote open ruimte, spreekkamer, kantine, toiletten, werkplaatskantoor. Kantooretage verdeeld in kantoortuin, twee kantoor kamers, opslagzolder boven werkplaatskantoor en kantine. Bedrijfsruimte ontsloten door middel van roldeur en loopdeur.

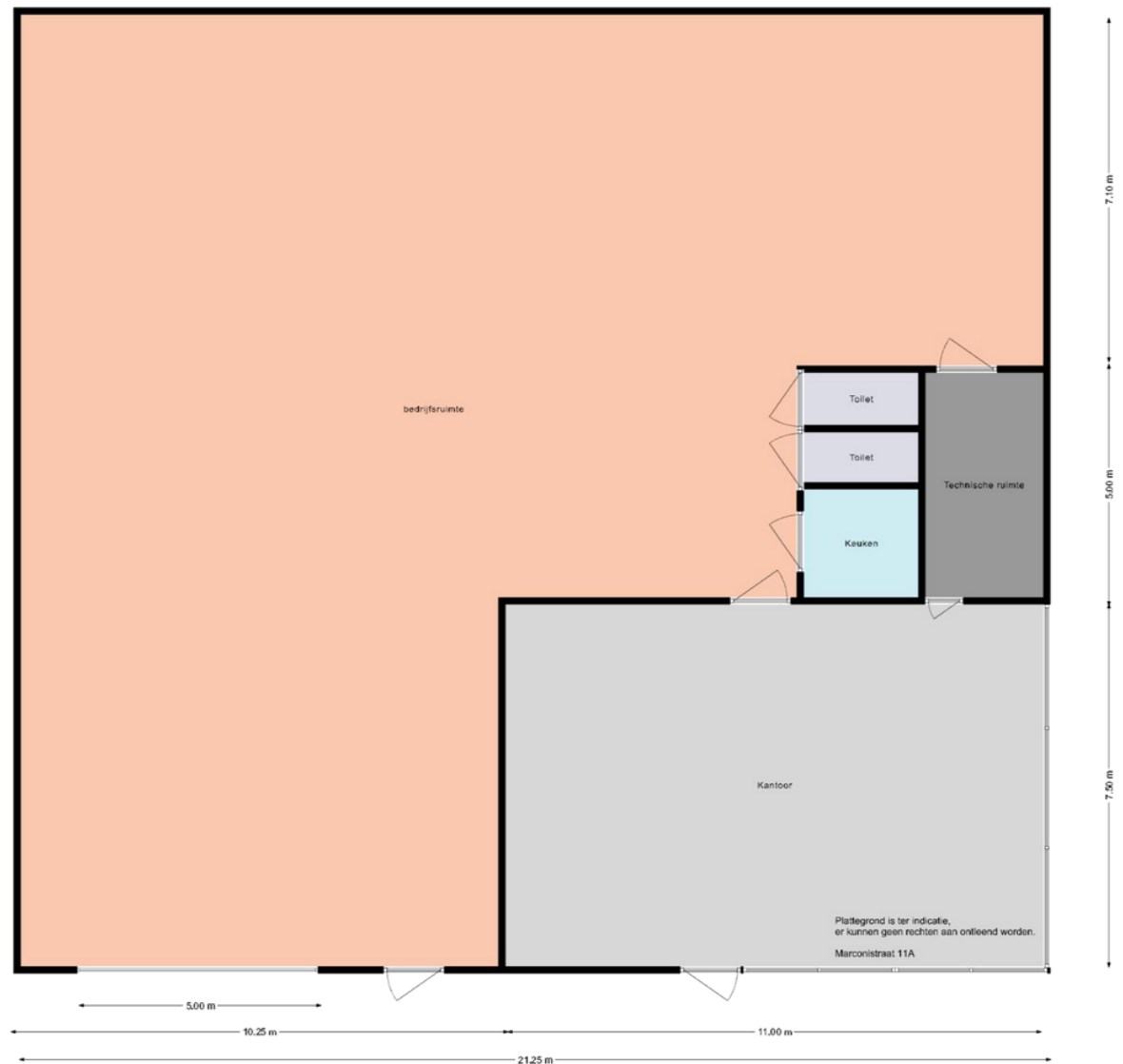
Verhuurd aan Amiblu B.V. tot en met 31 oktober 2027 (huurder heeft aangegeven niet te verlengen).

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

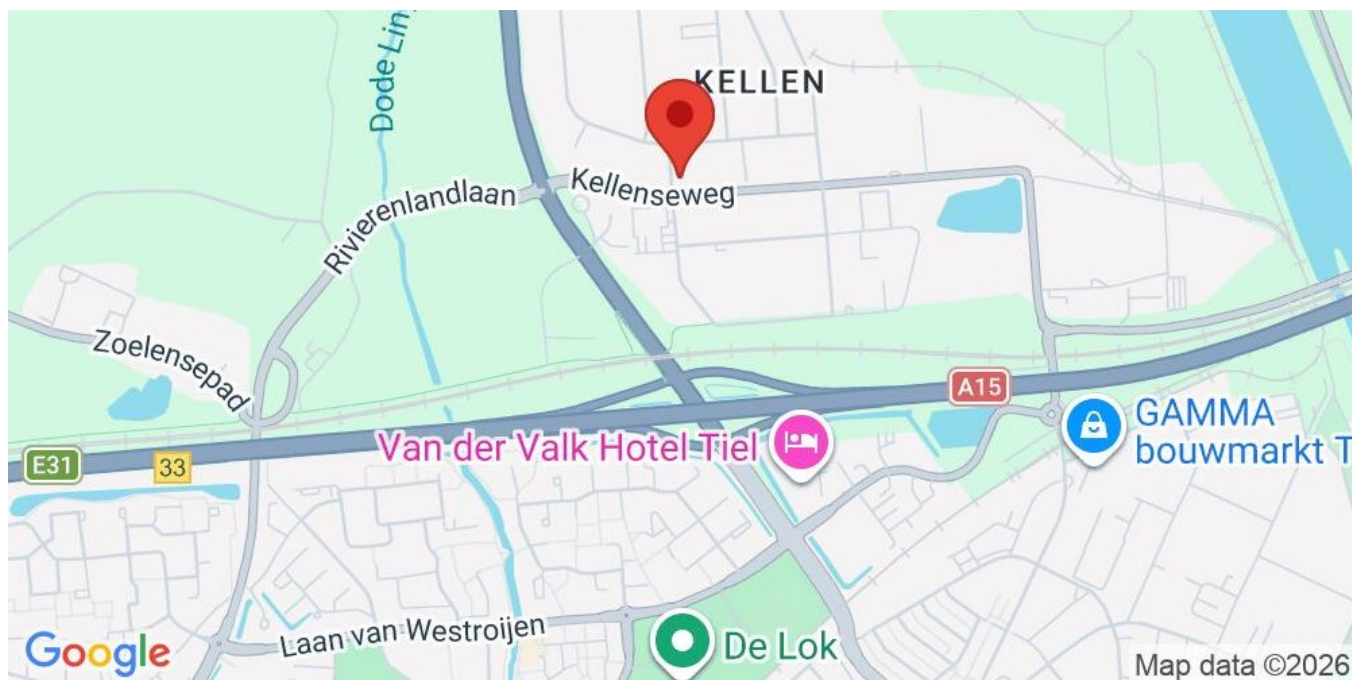
Marconistraat 11A

Entree in verkoopruimte (kantoorruimte), kantine, kantoorruimte, toiletten, bedrijfsruimte, wasruimte, beide ontsloten door middel van roldeur.

Wattstraat 14 en Marconistraat 11A zijn gezamenlijk verhuurd aan Boels Verhuur B.V. tot en met 31 augustus 2031.



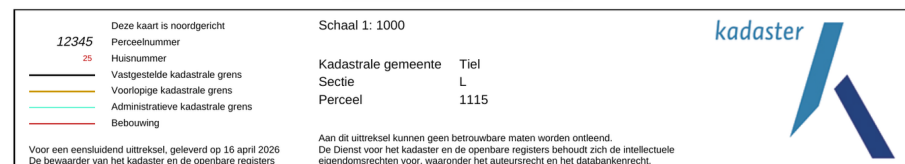
Bovenstaande afmetingen zijn met zorg vastgesteld, onverhoopt kunnen er enige afwijkingen zijn ontstaan bij het verwerken van de plattegrond. Derhalve dient bovenstaande plattegrontekening als indicatief beschouwd te worden en kunnen er geen rechten aan worden ontleend.



Locatie & bereikbaarheid

De locatie Wattstraat/Marconistraat is direct achter de hoofdontsluiting Kellenseweg gelegen met goede verbindingen naar de A 15 (Rotterdam - Keulen) en verbindingswegen naar het achterland.

Het knooppunt Deil en de A 2 zijn op korte afstand gelegen (circa 10 autominuten). Bedrijventerrein Kellen kent bovendien een busverbinding met onder andere een halteplaats voor de deur.



Kadastrale kaart

Gemeente:
Sectie:
Nummers:

Tiel
L
1115 en 2822

Oppervlakte L 1115:
Oppervlakte L 2822:
Totaal:

6.716 m²
625 m²
7.341 m²

Koopvoorwaarden

Vraagprijs:

€ 3.850.000,- kosten koper

Aanvaarding:

In overleg

Zekerheidsstelling:

De zekerheidsstelling bedraagt 10% van de koopsom. Deze dient, als zekerheid door de koper, vóór de in de koopovereenkomst genoemde datum, te zijn gestort bij de notaris of te worden afgegeven als bankgarantie.

Model Koopovereenkomst:

Behoudens nadere afspraken, gelden de standaard regels conform de laatste modelkoopovereenkomst voor bedrijfsonroerend goed vastgesteld door de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM).

Aanvullende informatie:

Bent u geïnteresseerd in deze belegging? Neem dan contact met ons op voor aanvullende informatie, waaronder huurgegevens. Deze ontvangt u na het ondertekenen van een geheimhoudingsverklaring.

Het bovenstaande behelst geen aanbod doch slechts vrijblijvende en globale informatie met betrekking tot het daarbij genoemde onroerend goed. Wij kunnen niet instaan voor de juistheid van of volledigheid van deze gegevens.

Binnenkort uw belegging?

Neem contact met ons op!

Rozenhage Bedrijfsmakelaars & Taxateurs

Grotebrugse Grintweg 50
4005 AJ Tiel

☎ 0344 673 567
✉ info@rozenhage.nl

www.rozenhage.nl

