

# TE KOOP


Edisonstraat 20 Tiel



## BEDRIJFSPAND

 558 m<sup>2</sup>

 Tiel

 € 995.000,- kosten koper

Dé makelaar & taxateur voor zakelijk vastgoed

0344 673 567 [info@rozenhage.nl](mailto:info@rozenhage.nl)



# ROZENHAGE

Bedrijfsmakelaars & Taxateurs



” Graag nemen we u mee door uw nieuwe bedrijfspand.

## Uw contactpersonen

### Jan Pieter van Woerekom

NVM Register Makelaar & Taxateur RM RT

☎ 06-21837152

✉ [jwoerekom@rozenhage.nl](mailto:jwoerekom@rozenhage.nl)

### Jennifer van Ooijen

Commercieel Medewerker

☎ 0344 673567

✉ [info@rozenhage.nl](mailto:info@rozenhage.nl)

# WONEN & WERKEN

Wonen en werken op één locatie? Aan de Edisonstraat 20 in Tiel komt deze combinatie uitstekend samen. Op bedrijventerrein Kellen bevindt zich dit veelzijdige bedrijfsobject met een totale vloeroppervlakte van circa 795 m<sup>2</sup>.

## Specificaties

<b>Bouwjaar:</b>	1998
<b>Stroomvoorziening:</b>	3 x 40A
<b>Vrije hoogte:</b>	550 cm
<b>Vloerbelasting:</b>	1500 kg/m <sup>2</sup>
<b>Doorijhoogte:</b>	4,2 m
<b>Bedrijfsruimte:</b>	275 m <sup>2</sup>
<b>Showroom:</b>	235 m <sup>2</sup>
<b>Entresol:</b>	48 m <sup>2</sup>
<b>Bedrijfswoning:</b>	235 m <sup>2</sup>







# Plattegrond

De aangelegen bedrijfsruimte bevindt zich op de begane grond en heeft een oppervlakte van circa 275 m<sup>2</sup>. Deze ruimte is voorzien van een overheaddeur, royale vrije hoogte, poetsbox en olie-afscheider. Hierdoor is de bedrijfsruimte onder meer geschikt voor automotive-gerelateerde activiteiten, opslag, werkplaatsgebruik of andere bedrijfsdoeleinden waarbij functionaliteit en bereikbaarheid belangrijk zijn.

Aan de voorzijde van het pand bevindt zich de showroom, eveneens gelegen op de begane grond. Dankzij de grote raampartijen beschikt deze ruimte over veel daglicht en een representatieve uitstraling. De showroom heeft een vloeroppervlakte van circa 235 m<sup>2</sup> en leent zich uitstekend voor presentatie, verkoop, ontvangst van klanten of kantoor-/baliefuncties.

**BEDRIJFSRUIMTE:** entree, receptie, keuken, toilet, showroom met overheaddeur, bedrijfsruimte met overheaddeur, poetsbox, olieafscheider, entresol voor opslag

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.

# Plattegrond

De bedrijfswoning is gelegen op de eerste verdieping van het pand en beschikt over een ruim opgezette kamerindeling. Met een vloeroppervlakte van circa 235 m<sup>2</sup>, drie slaapkamers, een ruime badkamer en een nette keuken is dit met recht een volwaardige bedrijfswoning te noemen. De woning biedt veel leefruimte en maakt het object bijzonder geschikt voor ondernemers die wonen en werken praktisch willen combineren.

Het dak van de bedrijfswoning is in 2024 voorzien van een groot aantal zonnepanelen, wat bijdraagt aan een eigentijdse en energiezuinigere exploitatie.

**BEDRIJFSWONING:** binnendoor via de hal bij de receptie komt u in de hal van de bedrijfswoning, overloop naar alle ruimtes, 3 slaapkamers (fitnessruimte, kantoor), badkamer, wasruimte, woonkamer met keuken



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.

# Bijzonderheden



- wonen en werken op één locatie
- De bewoner van deze woning moet een functionele relatie hebben met het bedrijf dat in het pand gevestigd is.
- gelegen op bedrijventerrein Kellen in Tiel
- totale vloeroppervlakte van circa 795 m<sup>2</sup>
- ruim buitenterrein
- ruime bedrijfswoning op de eerste verdieping van circa 243 m<sup>2</sup>
- showroom
- poetsbox
- zonnepanelen (2024)
- centrale ligging nabij uitvalswegen
- inventaris ter overname
- stroomvoorziening: 3 x 40 A



# Inventaris

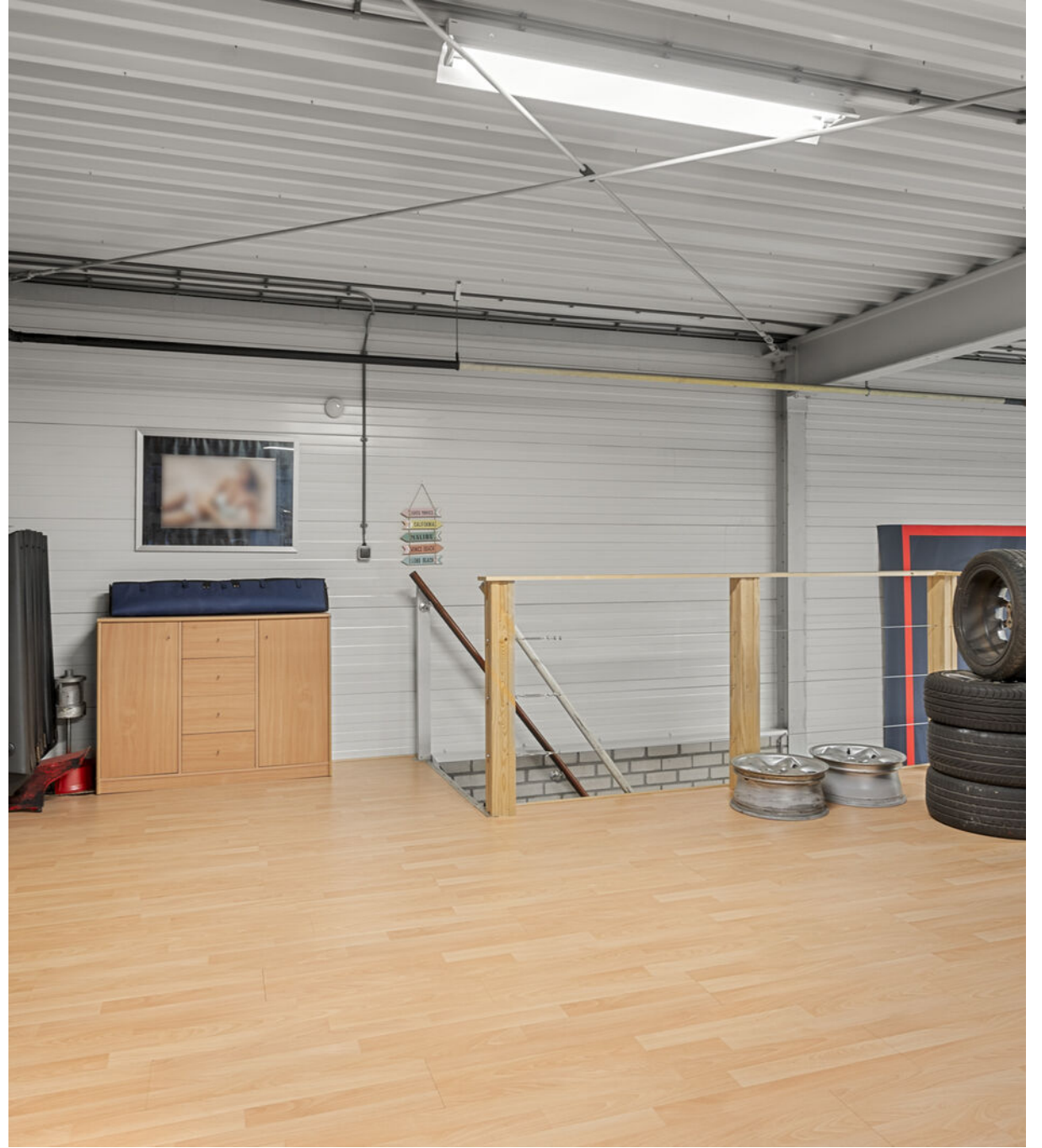
INVENTARIS TER OVERNAME:

- twee Koni 4-kolomsbruggen;
- bandenapparaat en balanceermachine;
- compressor met luchtleidingen;
- één 2-kolomsbrug;
- remmentestbank

Edisonstraat 20 in Tiel biedt een zeldzame combinatie van wonen, showroom, bedrijfsruimte en buitenterrein op een strategische en goed bereikbare locatie binnen de regio Rivierenland. Een object met veel gebruiksmogelijkheden voor ondernemers die ruimte, zichtbaarheid en flexibiliteit zoeken.



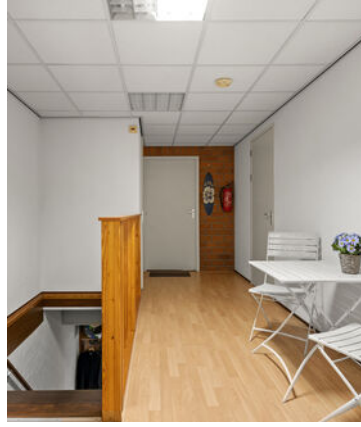
poetsbox















---

# Omgevingsplan

---

Voor deze locatie is de bestemming bedrijf tot en met categorie 5.1 en detailhandel perifeer 2  
Dit object beschikt over een bedrijfswoning.

De bewoner van deze woning moet een functionele relatie hebben met het bedrijf dat in het pand gevestigd is.

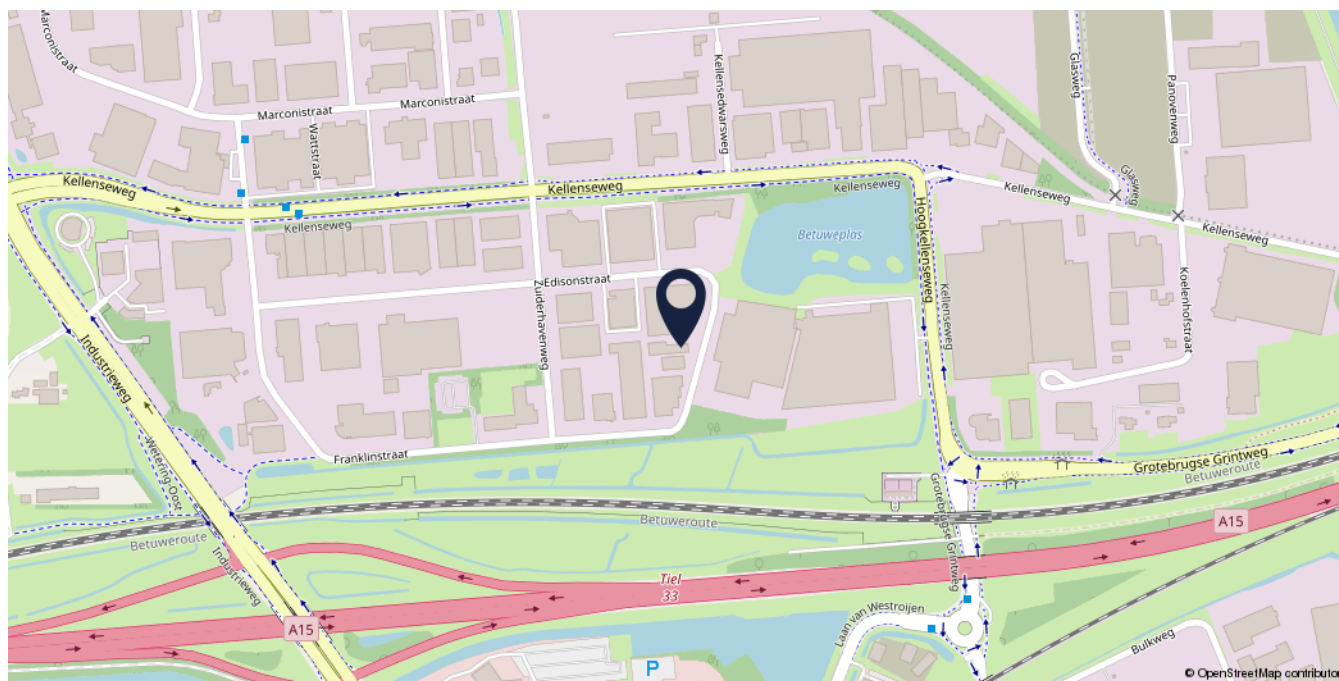
Twijfelt u of uw ondernemingsplannen passen binnen het Omgevingsplan?

Neem dan contact op met het Omgevingsloket van de gemeente.

## PARKEREN:

Het geheel is gesitueerd op een ruim perceel van totaal 1.154 m<sup>2</sup>, met volop mogelijkheden voor parkeren, manoeuvreren, laden en lossen of buitenopslag.

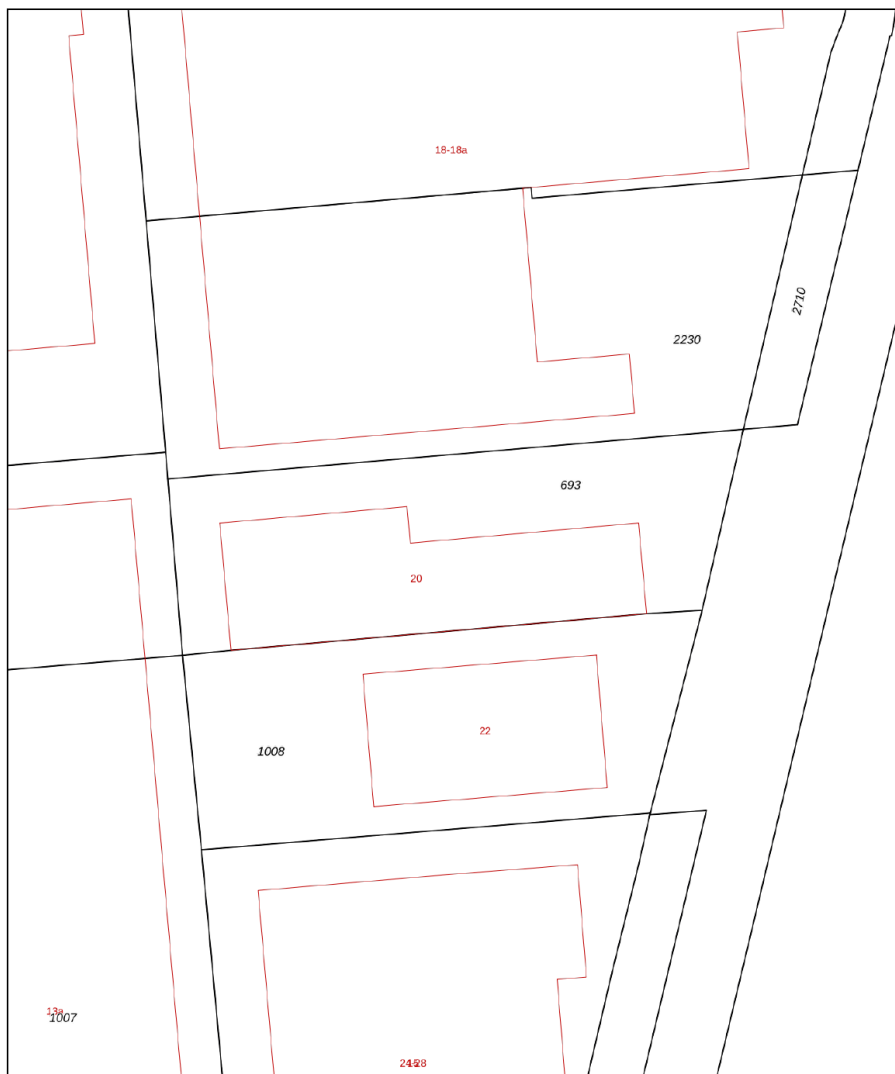




## Locatie & bereikbaarheid

De locatie is uitstekend bereikbaar via de op- en afritten van de nabijgelegen A15, de belangrijke oost-westverbinding tussen Rotterdam en Nijmegen/Enschede. Ook de A2 is vanuit Tiel goed bereikbaar, waardoor het object een sterke uitvalsbasis vormt richting onder meer Utrecht, 's-Hertogenbosch, Nijmegen en de Randstad.

Bedrijventerrein Kellen wordt bovendien ontsloten door buslijnen 48 en 148, die station Tiel, station Tiel Passewaaij en de bedrijventerreinen Kellen en Medel met elkaar verbinden.



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Vastgestelde kadastrale grens</li> <li>— Voorlopige kadastrale grens</li> <li>— Administratieve kadastrale grens</li> <li>— Bebouwing</li> </ul> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <table border="0"> <tr> <td>Kadastrale gemeente</td> <td>Tiel</td> </tr> <tr> <td>Sectie</td> <td>L</td> </tr> <tr> <td>Perceel</td> <td>693</td> </tr> </table> <p><small>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 databankrecht.</small></p>	Kadastrale gemeente	Tiel	Sectie	L	Perceel	693	
Kadastrale gemeente	Tiel							
Sectie	L							
Perceel	693							

# Kadastrale kaart

**Gemeente:** Tiel  
**Sectie:** L  
**Nummer:** 693

**Oppervlakte:** 1154 m<sup>2</sup>

---

# Koopvoorwaarden

---

**Vraagprijs:**

€ 995.000,- kosten koper

**VVE bijdrage:**

niet van toepassing

**Aanvaarding**

In overleg

**Notaris:**

Keuze van koper.

**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).

**V.v.E**

Een Vereniging van Eigenaren (VvE) is een organisatie van alle eigenaren binnen een gebouw of complex met meerdere appartementsrechten, zoals appartementen of bedrijfsunits. Zodra iemand eigenaar wordt van een appartement of bedrijfsunit binnen zo'n complex, wordt die automatisch lid van de VvE. Als eigenaar betaal je maandelijks een bijdrage aan de VvE. De hoogte van de bijdrage is gebaseerd op het aandeel in de gemeenschap, zoals vastgelegd in de splitsingsakte. Deze bijdrage wordt gebruikt voor onder andere onderhoud, schoonmaak, verzekeringen, energieverbruik van gezamenlijke ruimtes en het opbouwen van een reservefonds voor toekomstig groot onderhoud.

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.

## Wordt dit uw nieuwe bedrijfsruimte?

Neem contact met ons op!

**Rozenhage Bedrijfsmakelaars & Taxateurs**  
Grotebrugse Grintweg 50  
4005 AJ Tiel

 0344 673 567  
 [info@rozenhage.nl](mailto:info@rozenhage.nl)

[www.rozenhage.nl](http://www.rozenhage.nl)

