

TE KOOP

Waterstraat 31 35 Tiel



BELEGGINGSOBJECT

 994 m²

 Tiel

 € 1.950.000,- kosten koper

Dé makelaar & taxateur voor zakelijk vastgoed

0344 673 567 info@rozenhage.nl



ROZENHAGE



” Graag nemen we u
mee door uw nieuwe
belegging.

Uw contactpersonen

Jan Pieter van Woerekom

NVM Register Makelaar & Taxateur RM RT

☎ 06-21837152

✉ jwoerekom@rozenhage.nl

Jennifer van Ooijen

Commercieel Medewerker

☎ 0344 67 35 67

✉ info@rozenhage.nl

BELEGGING

Een aantrekkelijk en veelzijdig beleggingsobject in de bruisende binnenstad van Tiel. Dit object bestaat uit twee verhuurde winkelruimten, twee verhuurde appartementen en één leegstaande bovenwoning met ontwikkelpotentie. Daarnaast biedt het perceel interessante uitbreidingsmogelijkheden aan de achterzijde aan de Gasthuisstraat, waar nog circa 7 meter bouwhoogte beschikbaar is voor mogelijke toevoeging van extra appartementen.

Specificaties

Bouwjaar:	1850
Energielabel:	C
Oppervlakte:	994
Beleggingstype:	Winkels/appartementen
Aantal huurders:	4
Verhuurbare eenheden:	4
Bruto huuropbrengst:	€ 159.813,-
Leegstand m2:	0



Waterstraat 31-33

De winkels en appartementen zijn volledig verhuurd en genereren direct rendement. De combinatie van stabiele huurinkomsten, ontwikkelpotentie en een uitstekende centrum locatie maakt dit een interessante investering voor zowel particuliere als professionele beleggers.

- verhuurd aan Kruidvat sinds 1992 - huurovereenkomst loopt tot en met 31 december 2029
- energielabel: C
- jaarhuur (2026) € 123.360,-



achter entree
Gasthuisstraat

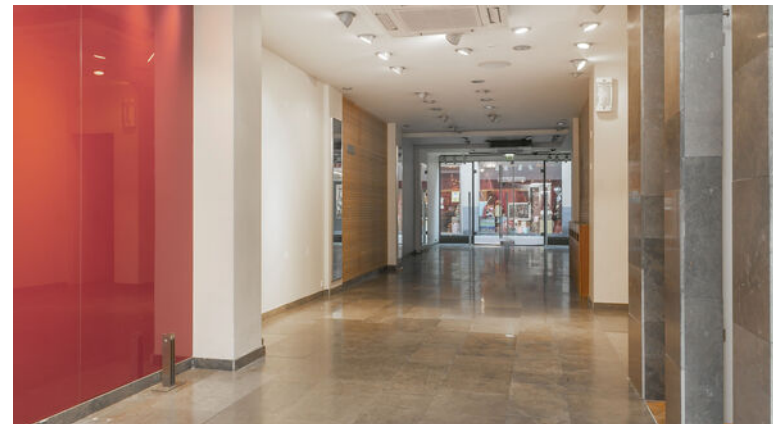
Waterstraat 35

- verhuurd aan King Denim sinds 1 februari 2026 voor 5 jaar met break optie na 1 jaar

- energielabel: C

- jaarhuur (2026) € 12.000,-

- jaarhuur (2027) € 15.000,-



tijdens opening







Kerkstraat 2C

- verhuurd voor onbepaalde tijd aan particulier sinds 1 april 2021 (vrije sector, bij nieuwe verhuur midden segment)

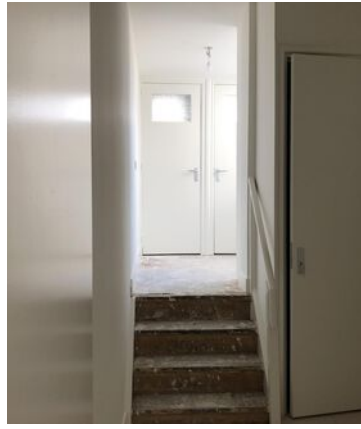
- energielabel: C

- jaarhuur per 1 juli 2026 € 12.869,-



ingang Kerkstraat







Kerkstraat 2D

- verhuurd voor onbepaalde tijd aan particulier sinds 1 mei 2017 (vrije sector, bij nieuwe verhuur midden segment)

- energielabel: C

- jaarhuur per 1 juli 2026 € 11.584,-




ingang Kerkstraat







ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEI



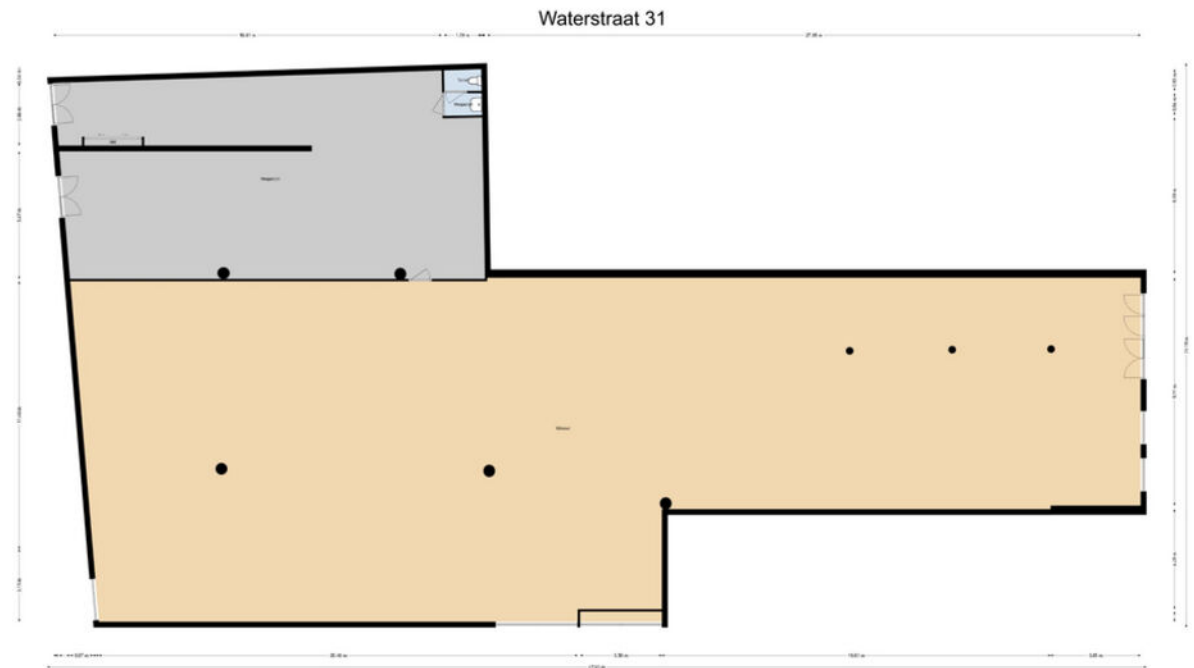
- uitbreidingsmogelijkheden aan de achterzijde aan de Gasthuisstraat
- nog circa 7 meter beschikbare bouwhoogte
- potentie voor realisatie van meerdere extra appartementen (onder voorbehoud van vergunningen en gemeentelijke medewerking)

Een zeldzame combinatie van stabiele huuropbrengsten en ontwikkelingsmogelijkheden op een toplocatie in de binnenstad van Tiel.

Plattegrond

Waterstraat 31-33 – Winkelruimte, entree aan de Waterstraat, diepe winkelruimte met magazijn, achter entree aan de Gasthuisstraat

- oppervlakte: circa 712 m² v.v.o. waarvan winkelruimte circa 545 m² en magazijn-/keukenruimte en achter entree circa 167 m²



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

Waterstraat 35 – Winkelruimte, entree met directe toegang tot de winkelruimte, mogelijkheid voor magazijn

- oppervlakte: circa 82 m² v.v.o.

Waterstraat 35



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

Kerkstraat 2C – Appartement, eigen entree via Kerkstraat, dakterras boven Waterstraat 31-33

- oppervlakte: circa 100 m² woonoppervlakte

Kerkstraat 2C 1e



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

Kerkstraat 2C - 2e verdieping



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

Kerkstraat 2D – Appartement, eigen entree via Kerkstraat,
dakterras boven Waterstraat 31-33

- oppervlakte: circa 100 m² woonoppervlakte



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

Kerkstraat 2D - 2e verdieping



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.

Bijzonderheden



- twee verhuurde winkelruimten
- twee verhuurde appartementen
- één leegstaande bovenwoning met ontwikkelpotentie
- mogelijkheden voor verdere uitbreiding
- gelegen op een uitstekende A1-winkellocatie in het centrum van Tiel
- direct rendement én toekomstig waardevermeerderingspotentieel
- totale jaarhuur 2026: € 159.813,- bruto
- huren zijn excl. nutsvoorzieningen, waarvoor alle huurders zelf overeenkomsten hebben gesloten
- informeer naar details van huurovereenkomsten, die na ondertekening NDA worden gedeeld
- de appartementen boven nr. 31 (Kerkstraat 2C en 2D) minder dan 10 jaar geleden gerenoveerd en v.v. up to date afwerking (foto's zijn van oplevering destijds)
- verkoop vindt plaats 'as is, where is'
- eigendomsoverdracht in overleg, op korte termijn mogelijk

Omgevingsplan

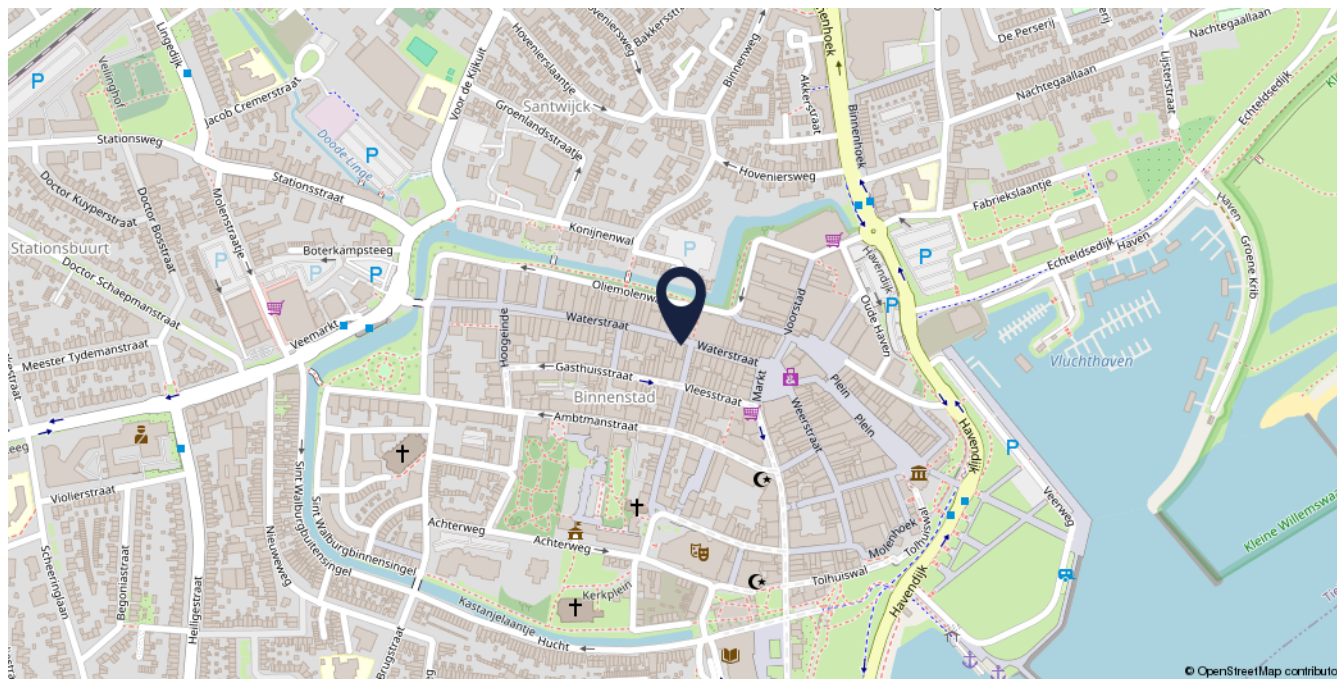
Voor deze winkelruimte geldt een bestemming 'Centrum 1'. Deze bestemming is bestemd voor:

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

Twijfelt u of uw ondernemingsplannen passen binnen het Omgevingsplan?

Neem dan contact op met het Omgevingsloket van de gemeente.

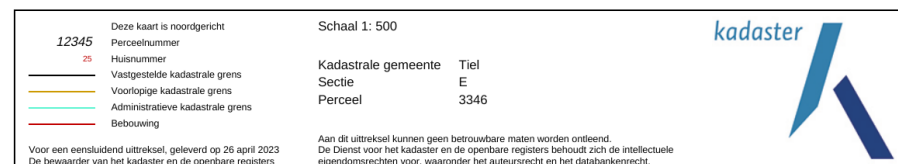




Locatie & bereikbaarheid

Gelegen in de populaire Waterstraat, midden in het winkelhart van Tiel. De binnenstad kenmerkt zich door een gevarieerd aanbod van landelijke ketens en lokale ondernemers. Onder meer Kruidvat, Rituals, HEMA, Douglas en ANWB zijn hier gevestigd. Daarnaast zorgen evenementen zoals Appelpop, Tiel Pakt Uit en de maandelijkse koopzondagen voor een levendige binnenstad en een constante bezoekersstroom.

Tiel ligt centraal in de Betuwe en heeft een uitstekende bereikbaarheid. Er zijn goede verbindingen naar diverse grote steden. Zo bereikt u binnen enkele autominuten de snelweg A15 (Rotterdam - Bommel) en is knooppunt Deil en de A2 binnen ca. 15 autominuten aan te rijden. In en nabij het centrum zijn tevens diverse buslijnen te vinden en het NS station is op loopafstand te bereiken.



Kadastrale kaart

Gemeente:

Tiel

Sectie:

E

Nummer:

4023, 3646, 3645, 3069

Oppervlakte:

946m²

Koopvoorwaarden

Vraagprijs:

€ 1.950.000,- kosten koper

Aanvaarding

Direct

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).

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 belegging?

Neem contact met ons op!

Rozenhage Bedrijfsmakelaars & Taxateurs

Grotebrugse Grintweg 50
4005 AJ Tiel

☎ 0344 673 567
✉ info@rozenhage.nl

www.rozenhage.nl

