

WATERSTRAAT 54, TIEL

# Winkelruimte met bovenwoning.

Mogelijk-  
heden voor  
extra  
woningen.



voor 't  
*Leven*

van Ekeren  
Kuiper





## Kenmerken

### Objectgegevens

<b>Totale oppervlakte</b>	Ca. 202 m <sup>2</sup> winkelruimte
	Ca. 49 m <sup>2</sup> berging aan de achterzijde
	Ca. 66 m <sup>2</sup> kelder
	Ca. 130 m <sup>2</sup> g.b.o. bovenwoning
	Ca. 175 m <sup>2</sup> dakterras
<b>Vraagprijs</b>	€ 695.000,- k.k.
<b>Verdiepingen</b>	3
<b>Bouwjaar</b>	Ca. 1950
<b>Bestemming</b>	Centrum-1



**Winkelruimte met  
bovenwoning in het  
centrum van Tiel.  
Mogelijkheden voor  
extra woningen.**





## Omschrijving

### Royale winkelruimte met bovenwoning en eventueel mogelijkheden voor het realiseren van extra woningen!

Dit winkelpand met momenteel één bovenwoning en eventueel mogelijkheden voor het realiseren van extra woningen zijn gelegen in de binnenstad van Tiel en wordt nu te koop aangeboden. Het object heeft tevens een toegang middels de achterzijde met mogelijkheden tot het realiseren van eigen parkeervoorzieningen.

Het betreft een winkelruimte van in totaal circa 202 m<sup>2</sup>, berging aan de achterzijde van ca. 49 m<sup>2</sup>, kelder van ca. 66 m<sup>2</sup> en een leegstaande bovenwoning van ca. 130 m<sup>2</sup> g.b.o.



**Eigen toegang middels de achterzijde.**

De Tielse binnenstad kent een divers winkelaanbod. Naast diverse kleding- en schoenenwinkels vind je hier onder andere winkels als Blokker, Hema en Douglas, maar ook winkels i.c.m. dienstverlening zoals de ANWB.

Iedere eerste zondag van de maand zijn nagenoeg alle winkels geopend. Ook zijn er jaarlijks diverse evenementen waarbij de winkels open zijn zoals het bekende Appelpop en Tiel pakt uit. Meer informatie over de evenementen, het winkelen en parkeren in Tiel vindt u op de website over winkelen in Tiel.

#### **Indeling:**

Indeling winkelruimte begane grond:

Entree aan de voorzijde, glazen front van ca. 9 meter; open winkelruimte; kantoorruimte; trapopgang naar de bovenwoning; trap naar de kelder; toilet; pantry; berging met tevens toegang via de achterzijde.



**Indeling bovenwoning:**

## Eerste verdieping

Toegang middels de trapopgang in de winkel; hal, entree met toilet en trapopgang naar de tweede verdieping, woonkamer; eetkamer; hal met wasruimte en CV-ketel; keuken; toegang tot het dakterras met berging.

## Tweede verdieping

Overloop met toegang tot het balkon aan de achterzijde; hal; vier slaapkamers met inbouwkasten; badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel.

**Algemene informatie:**

- winkelruimte van circa 203 m<sup>2</sup> v.v.o. op de begane grond
- berging aan de achterzijde van circa 49 m<sup>2</sup> v.v.o.
- kelder van ca. 66 m<sup>2</sup>
- bovenwoning eerste verdieping circa 63 m<sup>2</sup>
- bovenwoning tweede verdieping circa 67 m<sup>2</sup>
- dakterras eerste verdieping circa 175 m<sup>2</sup>

**Opleveringsniveau:**

Het verkochte wordt opgeleverd "as is, where is", leeg en ontruimd.

**Bestemmingsplan:**

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

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

En uitsluitend op de verdiepingen:

- wonen

Twijfelt u of de bestemming voldoet bij uw ondernemingsplannen? Neemt u dan contact op met het omgevingsloket van de gemeente Tiel.

**Parkeren:**

Parkeren voor bezoekers is het makkelijkst mogelijk in de in 2017 opgeleverde parkeergarage Westluidensepoort, de Oude Haven of bij de Poort van Santwijck. Iets verderop vindt men de parkeerplaats bij de Veemarkt of op het Burgemeester Hasselmanplein. Tevens is het denkbaar eigen parkeerplaatsen te kunnen realiseren aan de achterzijde van het object.

**Bereikbaarheid:**

Tiel is centraal gelegen in de Betuwe en kent een uitstekende bereikbaarheid. Er zijn goede verbindingen naar diverse grote steden. Zo bereikt u binnen enkele autominuten de snelweg A15 (Rotterdam - Bemmelen) 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.











Royale open  
winkelruimte.





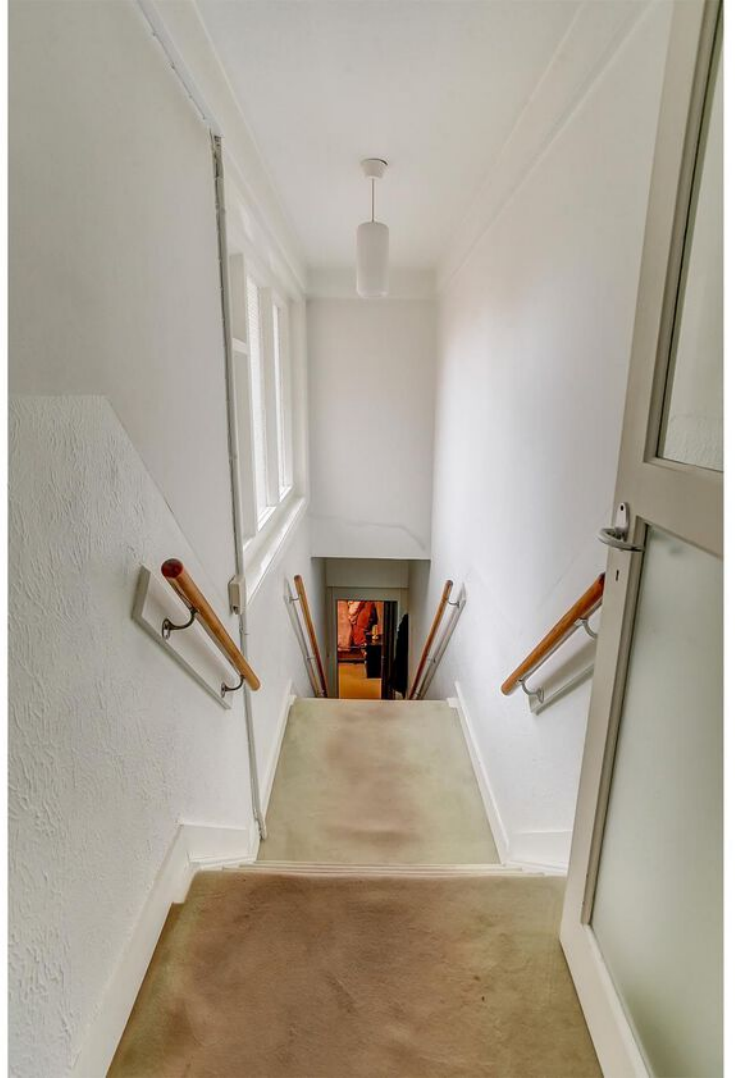


































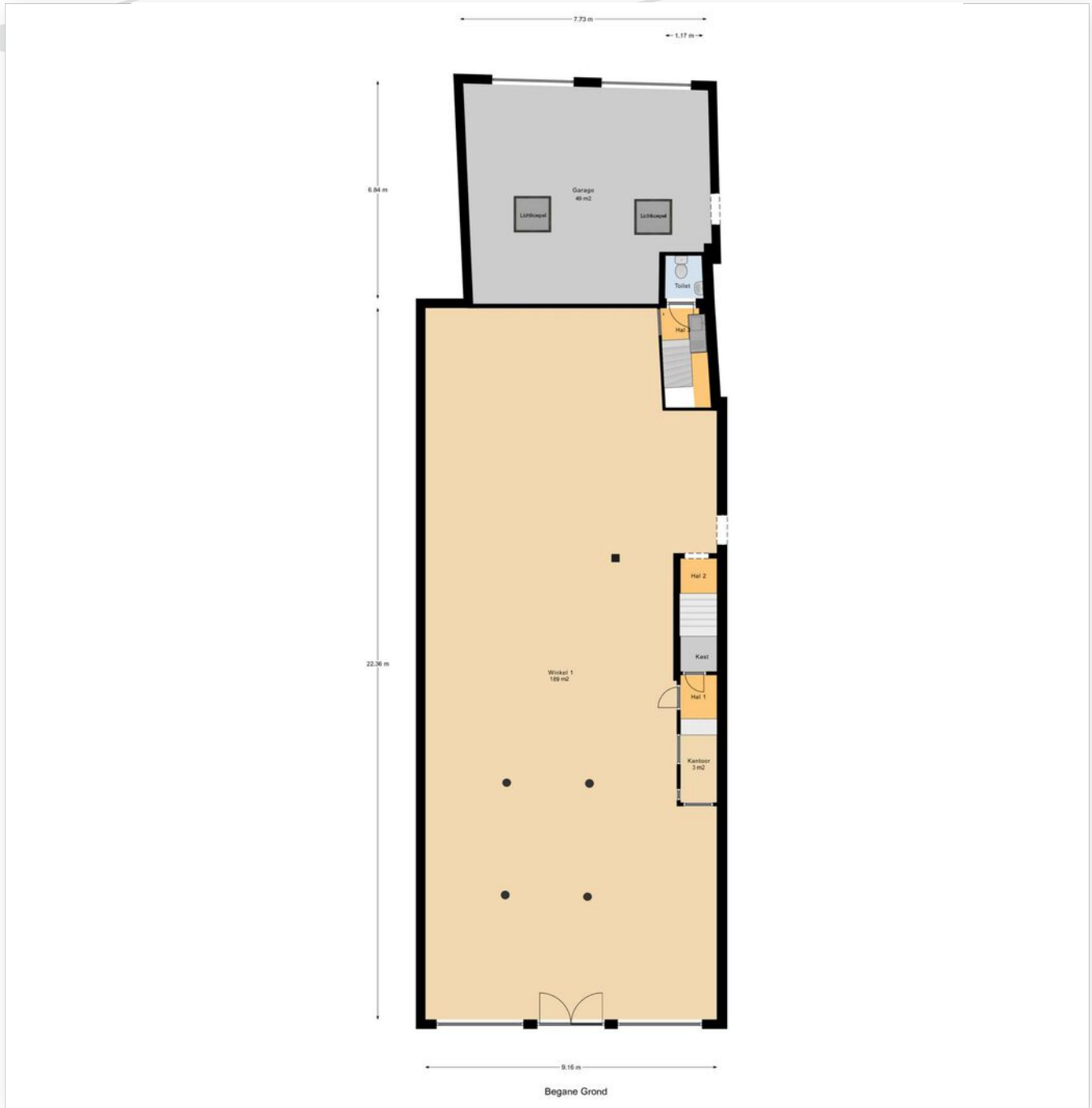
**Bekijk dit  
object op  
de website!**

[Bekijk hier >](#)

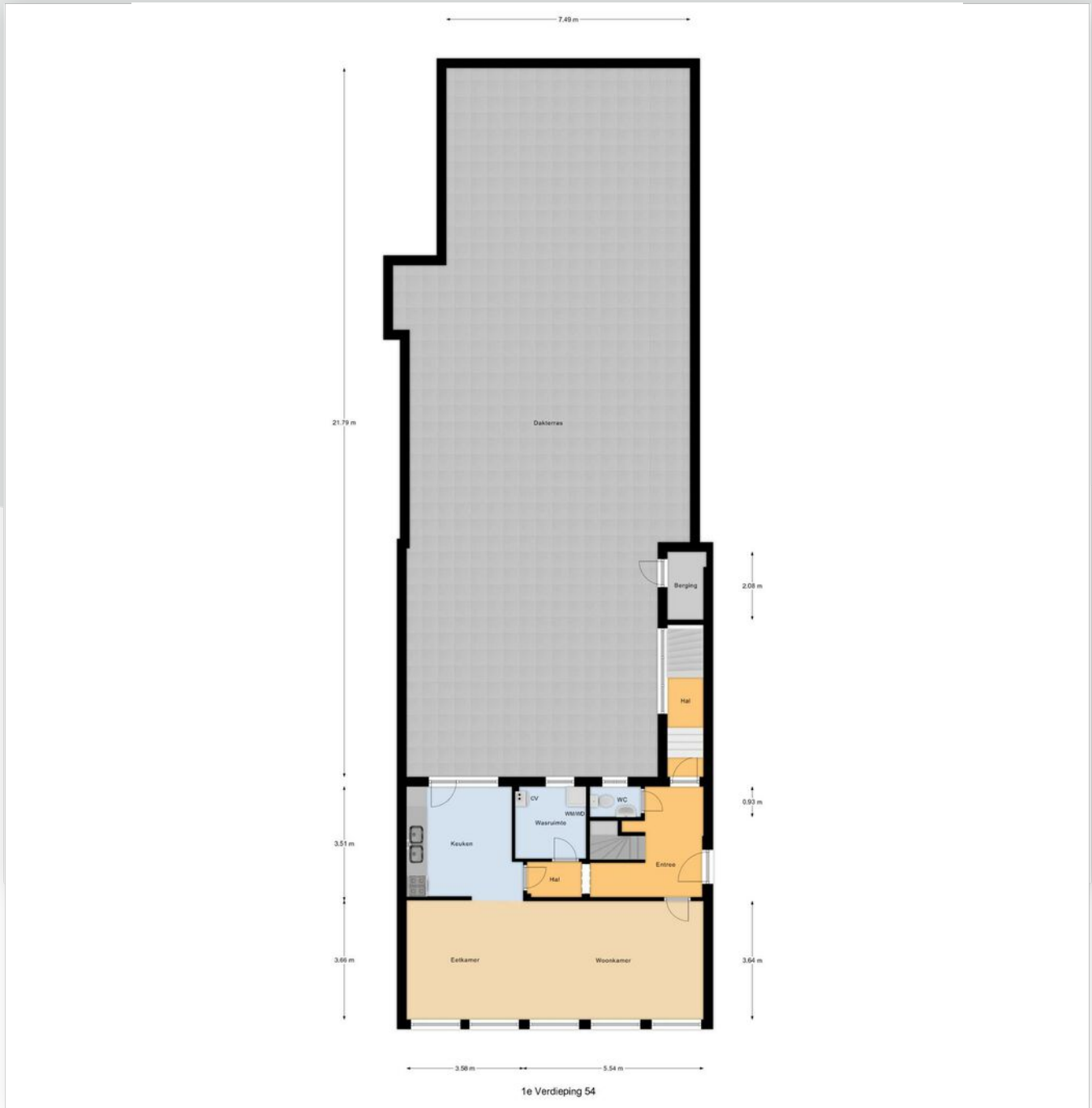




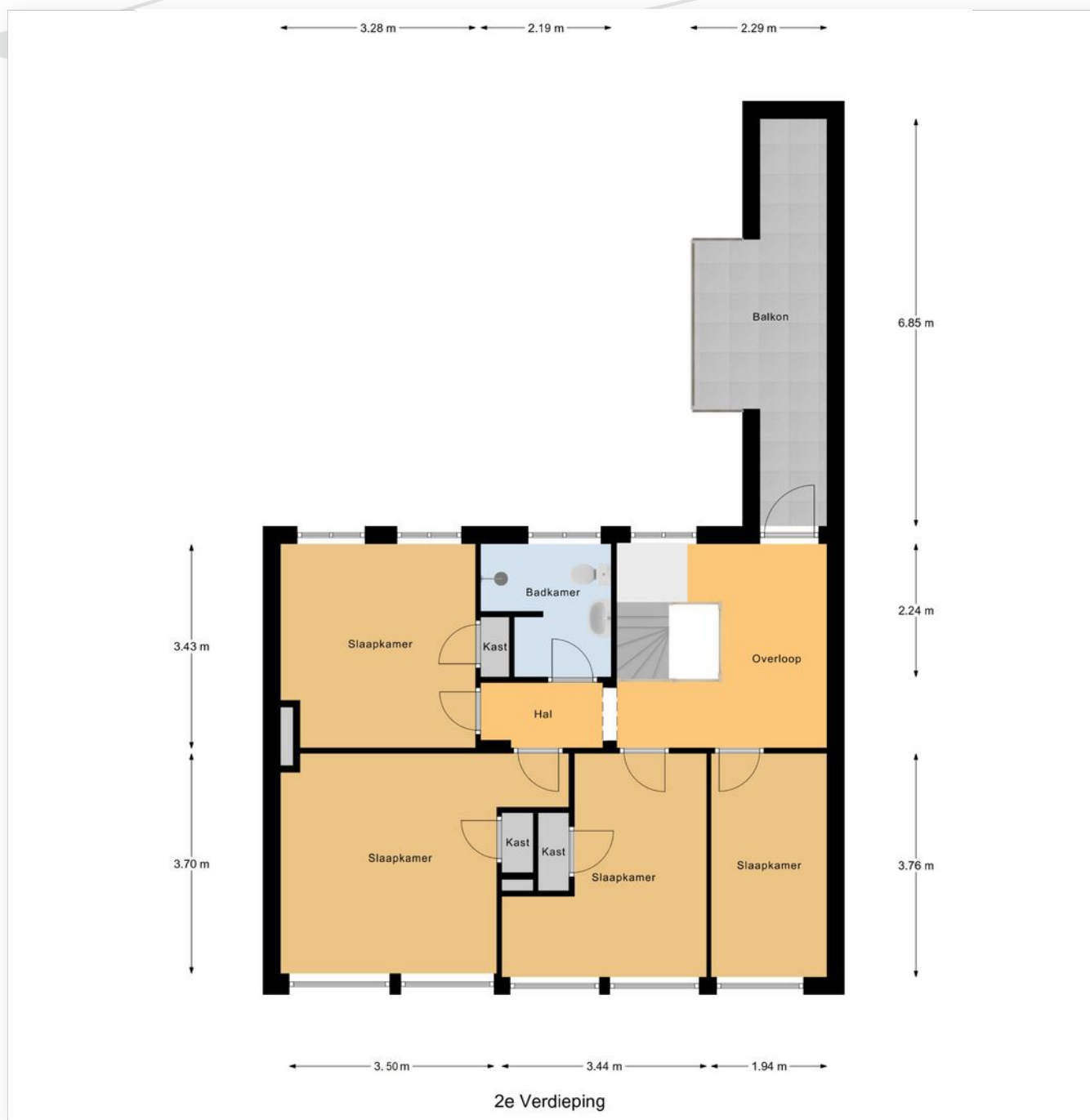
# Plattegrond



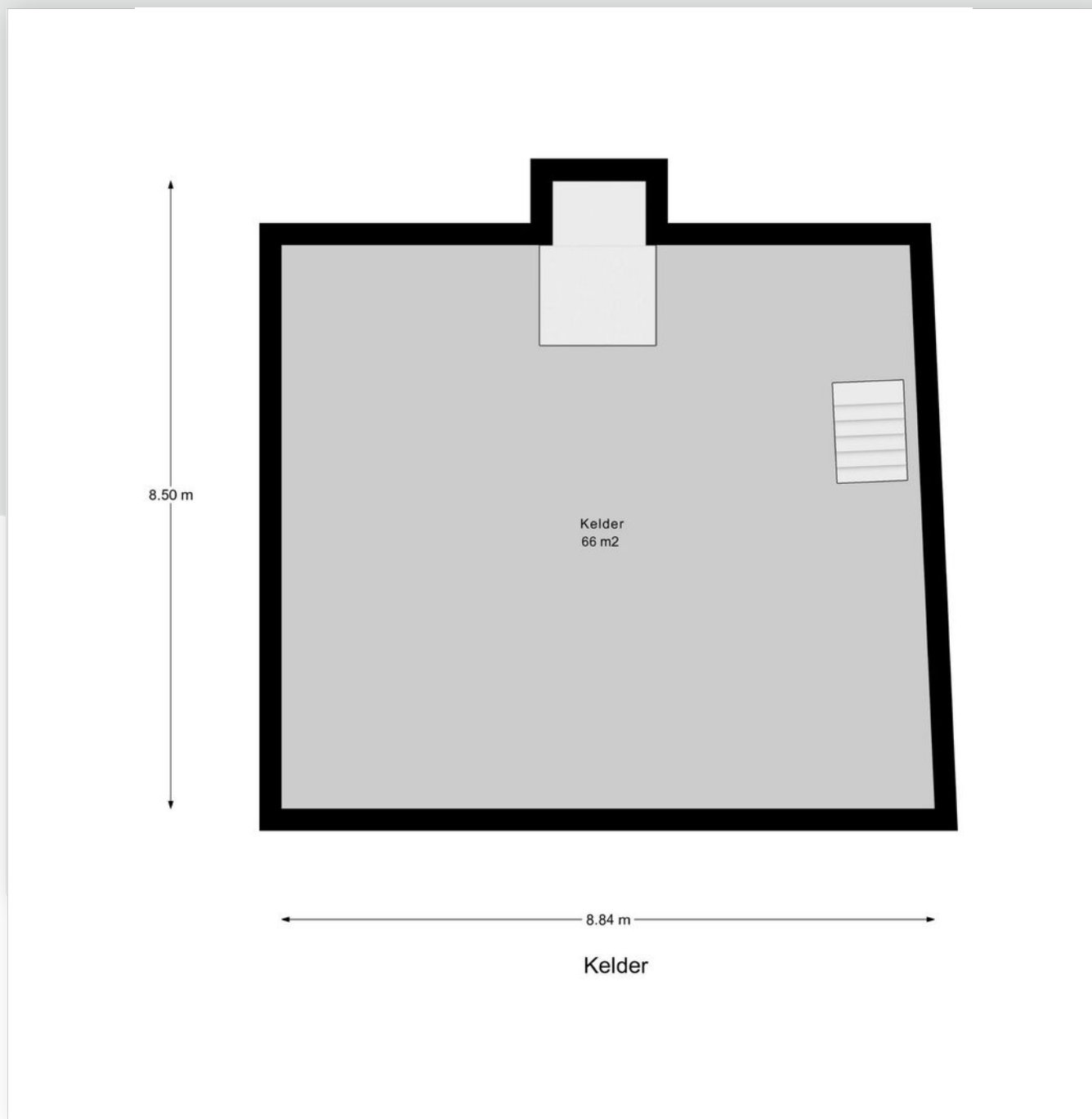
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: NPR



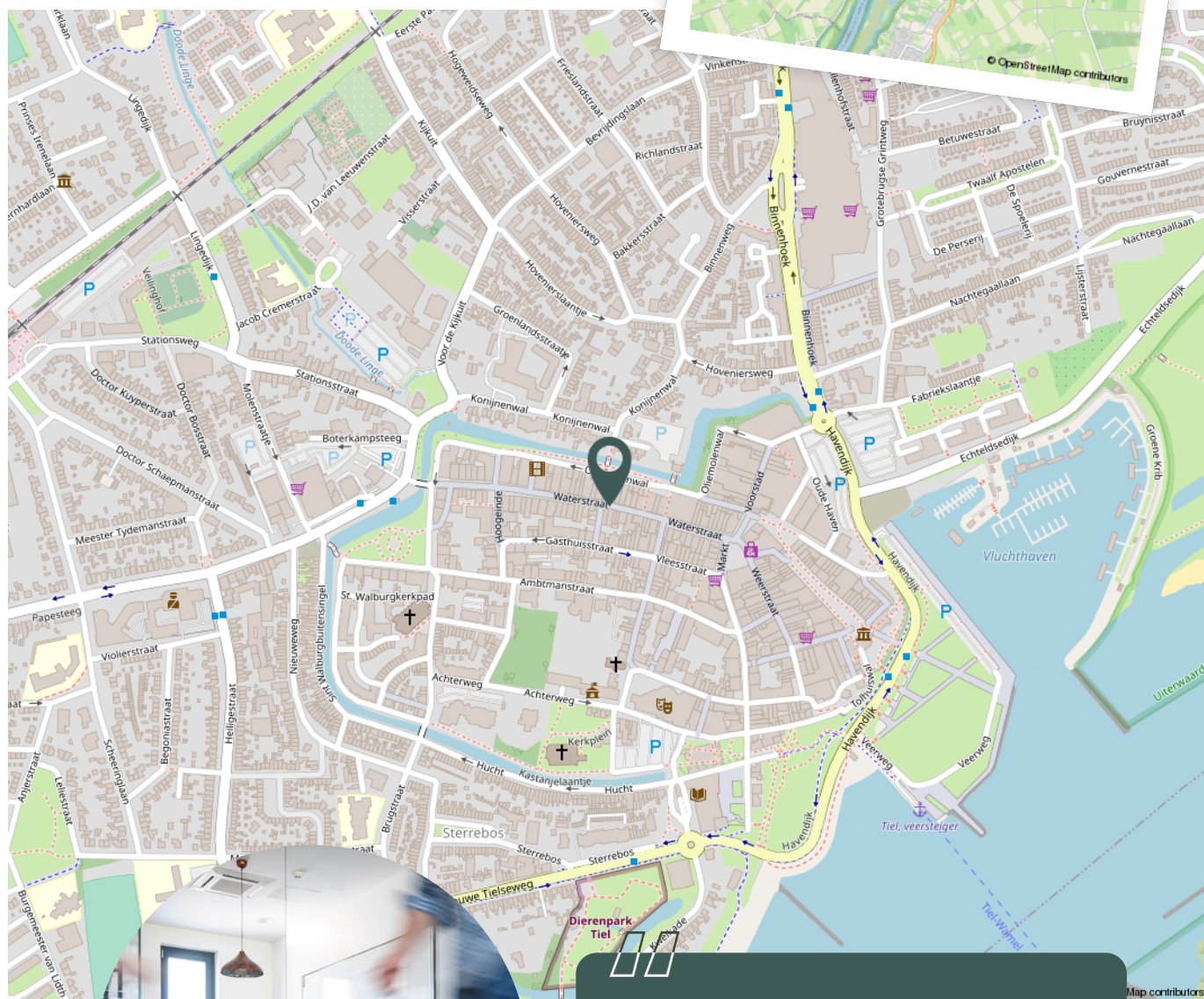
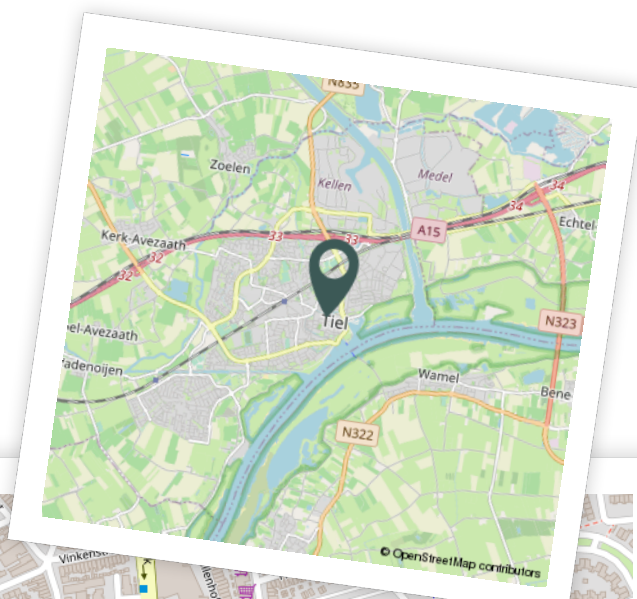
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tiel Sectie E Perceel 3946</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 september 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Locatie op de kaart



**Werkt u binnenkort  
op deze locatie?"**



# Aantekeningen



A large rectangular area containing horizontal lines for writing notes.



# De makelaars van uw bedrijfspand

De zakenwereld verandert continu. Cliché, maar waar. Vooruitdenken en meebewegen in bedrijfshuisvesting, financieringen en bedrijfsverzekeringen is hierdoor een absolute pré. Dat doen we! Wij zijn professioneel gedreven, innovatief en transparant en bovendien snel, altijd bereikbaar en eerlijk. Ook voor uw bedrijfspand! Bel 0183 67 29 92 of mail naar [dennis@vanekerenkuiper.nl](mailto:dennis@vanekerenkuiper.nl) of [nick@vanekerenkuiper.nl](mailto:nick@vanekerenkuiper.nl).



**Dennis Kuiper**

Directeur en NVM makelaar -  
taxateur



**Nick Prenger**

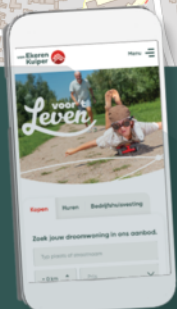
Adviseur bedrijfsmatig  
vastgoed

## Je hebt ons voor

- ✓ Het (ver)kopen of (ver)huren van een bedrijfspand.
- ✓ Als één van de weinige makelaars in de regio is Van Ekeren Kuiper geregistreerd in het register 'Bedrijfsmatig Vastgoed' van Vastgoedcert en NRVV.
- ✓ Een passend en transparant verzekeringsadvies via onze samenwerkingspartner Boveko Bedrijfsverzekeringen.
- ✓ Een goed zakelijk hypotheekadvies.
- ✓ Taxaties conform de BAR-NAR-methode, DFC-methode en volgens de kwaliteitsstandaard TMI en European Evaluation Standaard (EVS).



Lees deze brochure voor de ins en outs van dit object.



Meer weten over de bedrijfsmakelaardij?

**Bekijk onze website >>**

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram

voor't  
**Leven**





# Het geld regelen voor uw **bedrijfshuisvesting** doet u niet alleen.

Maak nu een afspraak voor een gratis  
1e hypotheek-gesprek. Bel ons op **0183 67 29 99**,  
of mail naar [hypotheken@vanekeren.nl](mailto:hypotheken@vanekeren.nl)



**Interesse in dit object?  
Neem contact op met  
één van onze kantoren.**

van **Ekeren  
Kuiper** 

Voorwaartsveld 5a  
Leerdam  
**0345 632 100**

Beatrixlaan 2a  
Dalem  
**0183 672 992**

Het Hof 1  
Culemborg  
**0345 22 93 00**

[vanekerenkuiper.nl](http://vanekerenkuiper.nl)

voor 't  
**Leven**