

TE KOOP
€ 950.000,- k.k.



DE GEER 1
OPHEMERT

VRIJSTAANDE WONING



Rozenhage Makelaardij
TEL. 0344 67 35 67
info@rozenhage.nl
www.rozenhage.nl

COMBINATIE WONEN EN WERKEN

EEN PERFECTE COMBINATIE VAN WONEN EN WERKEN

Op deze representatieve locatie geniet u van het beste van twee werelden: uw bedrijf aan huis én een prachtige groene omgeving.

Gelegen op bedrijventerrein "De Geer" met uiteenlopende ondernemingen staat deze vrijstaande bedrijfswoning met bedrijfsruimte. Vanuit het woonhuis kijkt u vrij uit over de weilanden, wat zorgt voor rust en ontspanning na een werkdag.

De woning mag alleen bewoond worden als er bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd in naastgelegen bedrijfshal.



KENMERKEN

ligging	bedrijventerrein "de Geer"
---------	----------------------------

bouwjaar	2007
----------	------

energielabel	A
--------------	---

oppervlakte woonhuis	187 m ²
----------------------	--------------------

oppervlakte bedrijfshal	250 m ²
-------------------------	--------------------

vraagprijs	€ 950.000,- k.k.
------------	------------------

OMSCHRIJVING VAN HET OBJECT

Ophemert is een charmant dorp in de gemeente West Betuwe, gelegen aan de zuidoever van de rivier de Waal, tussen Tiel en Zaltbommel. Het dorp heeft een landelijke uitstraling met veel groen, boomgaarden en open weilanden, maar ligt toch gunstig ten opzichte van uitvalswegen zoals de A15 en de N834, waardoor steden als Tiel, Geldermalsen Utrecht, Arnhem, Nijmegen en 's Hertogenbosch goed bereikbaar zijn.

INDELING WONING

Begane grond: entree, meterkast, toilet, vanuit de hal bereik je de bijkeuken met w.m.a., extra keuken en deur naar achtertuin, de woonkamer (38m²) met open keuken (11m²), dubbele openslaande deuren naar de serre.

1e verdieping: overloop, 5 slaap/hobbykamers, badkamer met wastafel, verhoogd (bubbel)bad en aparte dubbele douche.

2e verdieping: (slaap) kamer met groot dakraam, berging.

ALGEMENE INFORMATIE WOONHUIS:

- bouwjaar: 2007
- woonoppervlakte circa 187m²
- inhoud circa 530m³
- gasloos, cv ketel hangt nog wel in de woning
- drinkwater-boilervat van 400L, welke met een tapspiraal verwarmd wordt
- vloerverwarming op de begane grond en 1e verdieping
- energielabel woonhuis: A

BIJGEBOUWEN / TUIN:

In de gezellige achtertuin bevinden zich een zwembad en veranda van 6 x 3 meter, waar het zomers heerlijk vertoeven is. Tevens zijn er een fietsenberging, groot tuinhuis 5.80 m doorsnede welke van alle gemakken voorzien is zoals, airco, verwarming, toilet, pantry, meterkast, internet aansluiting en openslaande deuren naar de tuin. Deze ruimte is zeer geschikt als kantoorruimte of gastenverblijf. En een 2e tuinhuis circa 3.80x4 meter welke als berging gebruikt wordt.

BEREIKBAARHEID:

Ophemert is centraal gelegen in de regio Rivierenland, tussen Tiel en Zaltbommel, en daardoor uitstekend bereikbaar. Via de N834 rijdt u binnen enkele minuten naar de oprit van de A15, waardoor steden als Gorinchem, Utrecht, Arnhem, Nijmegen en 's-Hertogenbosch goed en snel te bereiken zijn.

Ook de A2 en A50 liggen op korte afstand, wat deze locatie bijzonder gunstig maakt voor ondernemers met klanten of leveranciers in verschillende delen van het land.

Daarnaast is Tiel – met al zijn voorzieningen, bedrijvigheid en treinstation – binnen circa 10 minuten bereikbaar. Dit maakt Ophemert een aantrekkelijke vestigingsplaats voor ondernemers die rust en ruimte zoeken, zonder in te leveren op bereikbaarheid en aansluiting op de belangrijkste verkeersaders van Nederland.

PARKEREN:

Het pand beschikt over maar liefst 9 eigen parkeerplaatsen.

Parkeren en laden en lossen alleen toegestaan op eigen terrein.

KOOPPRIJS:

- vraagprijs € 950.000,- kosten koper
- beschikbaar vanaf: in overleg

Koopovereenkomst conform NVM model

OMSCHRIJVING VAN DE BEDRIJFSHAL



INDELING BEDRIJFSRUIMTE

De bedrijfsruimte is voorzien van een handmatige roldeur, wat zorgt voor gemakkelijke toegang voor laden en lossen.

Bij binnenkomst bevindt zich aan de linkerkzijde een aparte kantoorruimte met toilet, ideaal als ontvangstruimte of werkplek. Achter deze kantoorruimte bevindt zich een trap die toegang geeft tot een praktische zolderruimte, geschikt voor opslag of archief. Er bevinden zich 2 loopdeuren in de hal, links achterin en rechts voorin aan de zijde van het pand.

De hal is functioneel ingedeeld en geschikt voor diverse bedrijfsactiviteiten.

ALGEMENE INFORMATIE BEDRIJFSHAL:

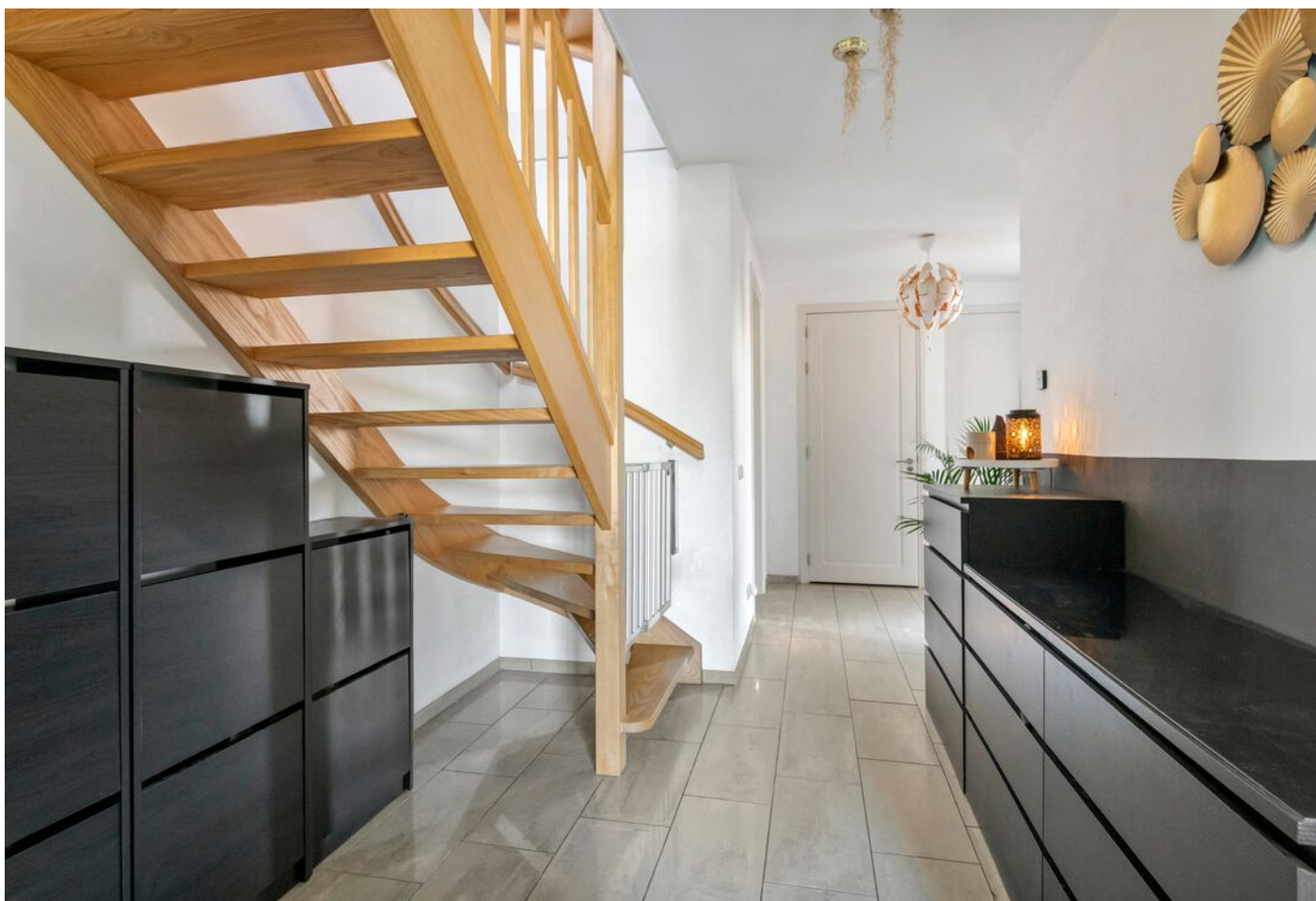
- bouwjaar: 2007 afbouw 2012
- bedrijfshal circa 250m²
- zonnepanelen 2018: 75 stuks op bedrijfshal
- geen eigen nutsvoorzieningen
- vrije hoogte bedrijfsruimte: 460 cm
- vloerbelasting: 1000 kg/m²
- doorrijhoogte: 420 cm
- roldeur breedte: 360 cm
- stroomvoorziening: 3x 25A
- glasvezel aanwezig
- gasloos, cv ketel hangt nog wel in de woning

-

BIJZONDERHEDEN:

- Wonen en werken op 1 locatie
- duurzaam verwarmd en gekoeld
- 75 zonnepanelen
- 4 laadpalen aanwezig
- de woning kan alleen gekocht worden als er bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd in naastgelegen bedrijfshal

Voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor. Wij helpen u graag verder en laten u met plezier deze prachtige bedrijfswoning zien.



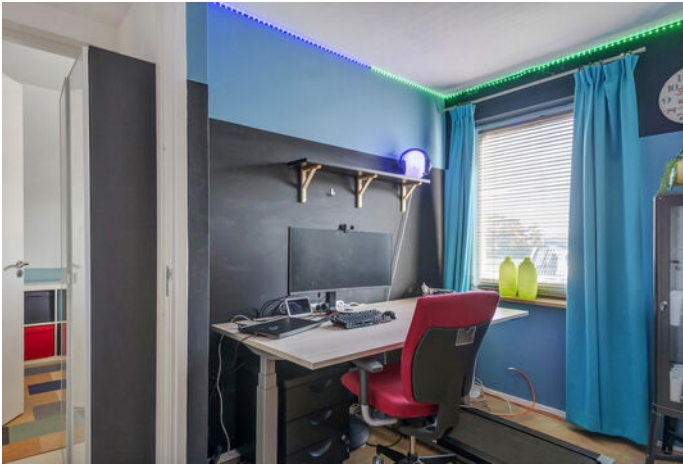


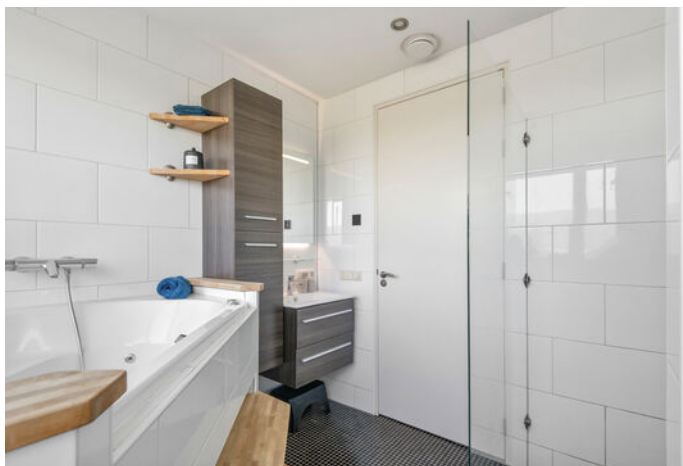
















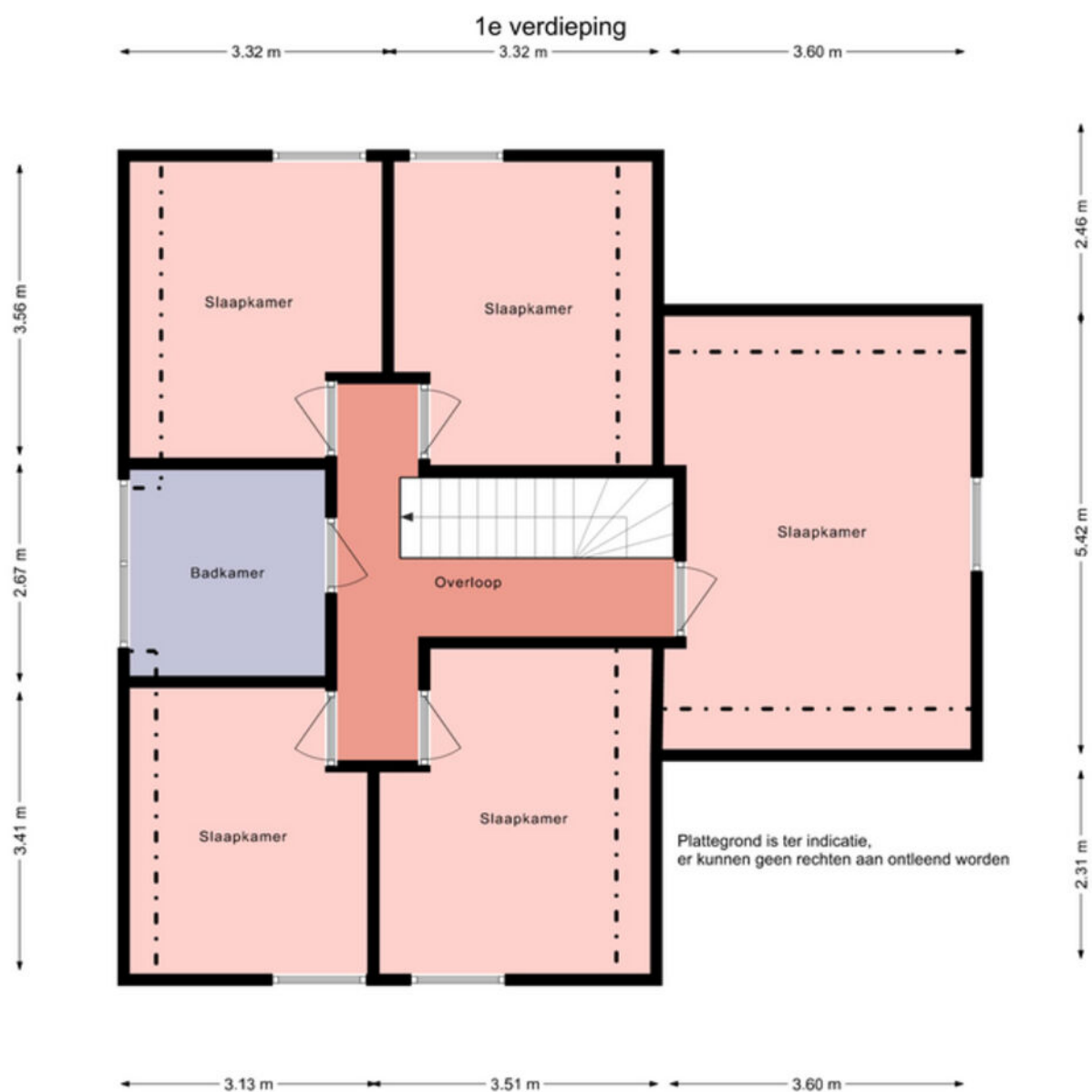




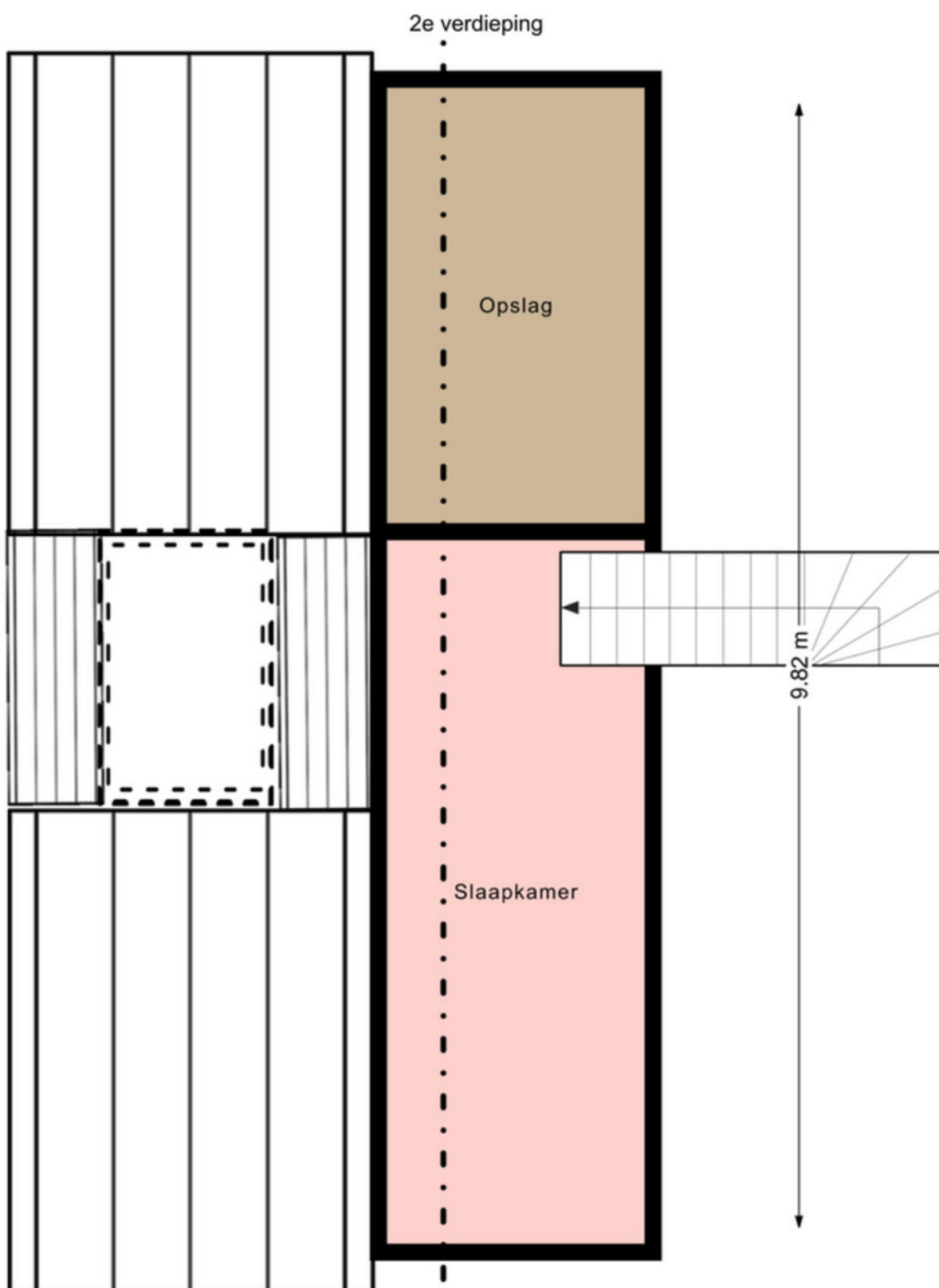
PLATTEGROND WOONHUIS



PLATTEGROND

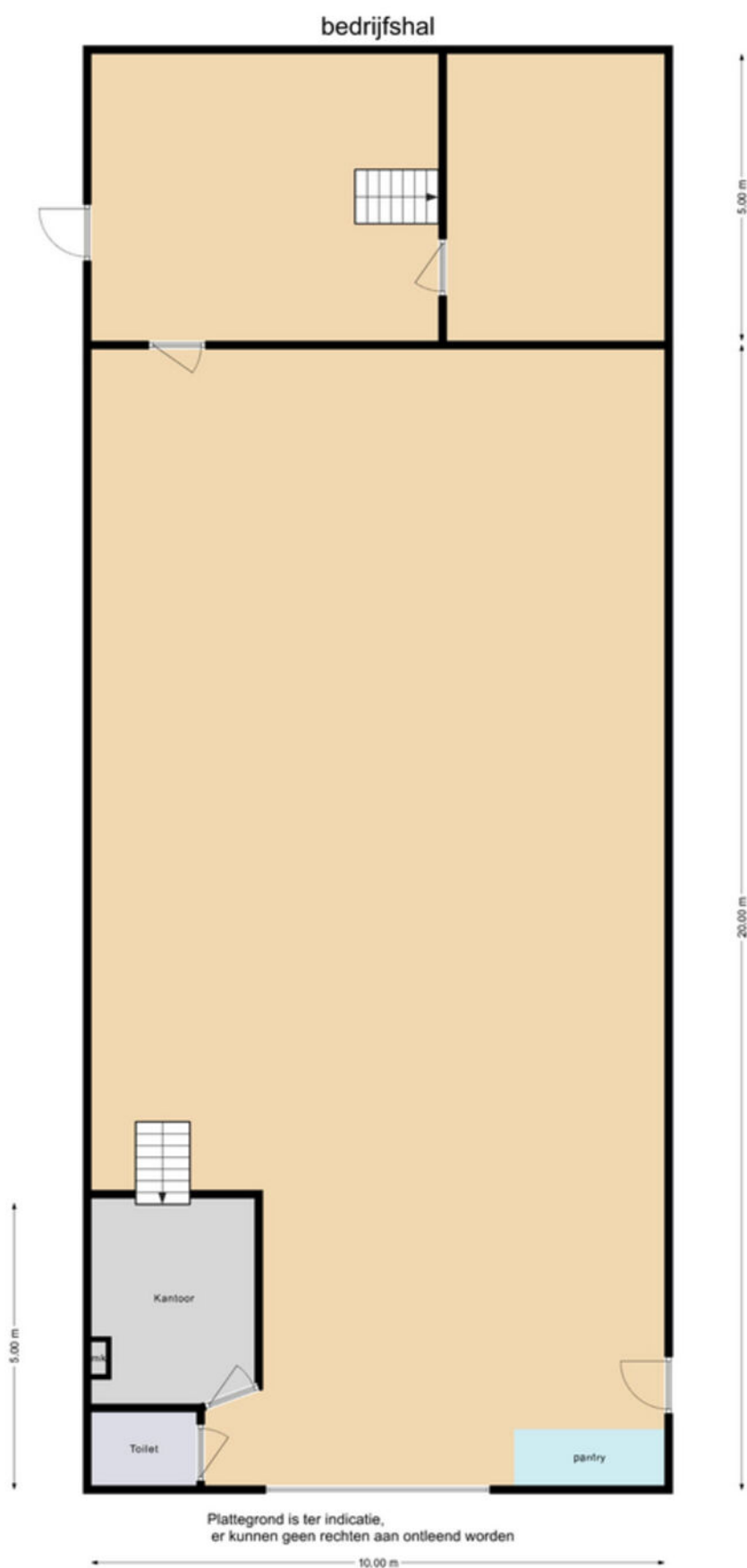


PLATTEGROND



Plattegrond is ter indicatie,
er kunnen geen rechten aan ontleend worden

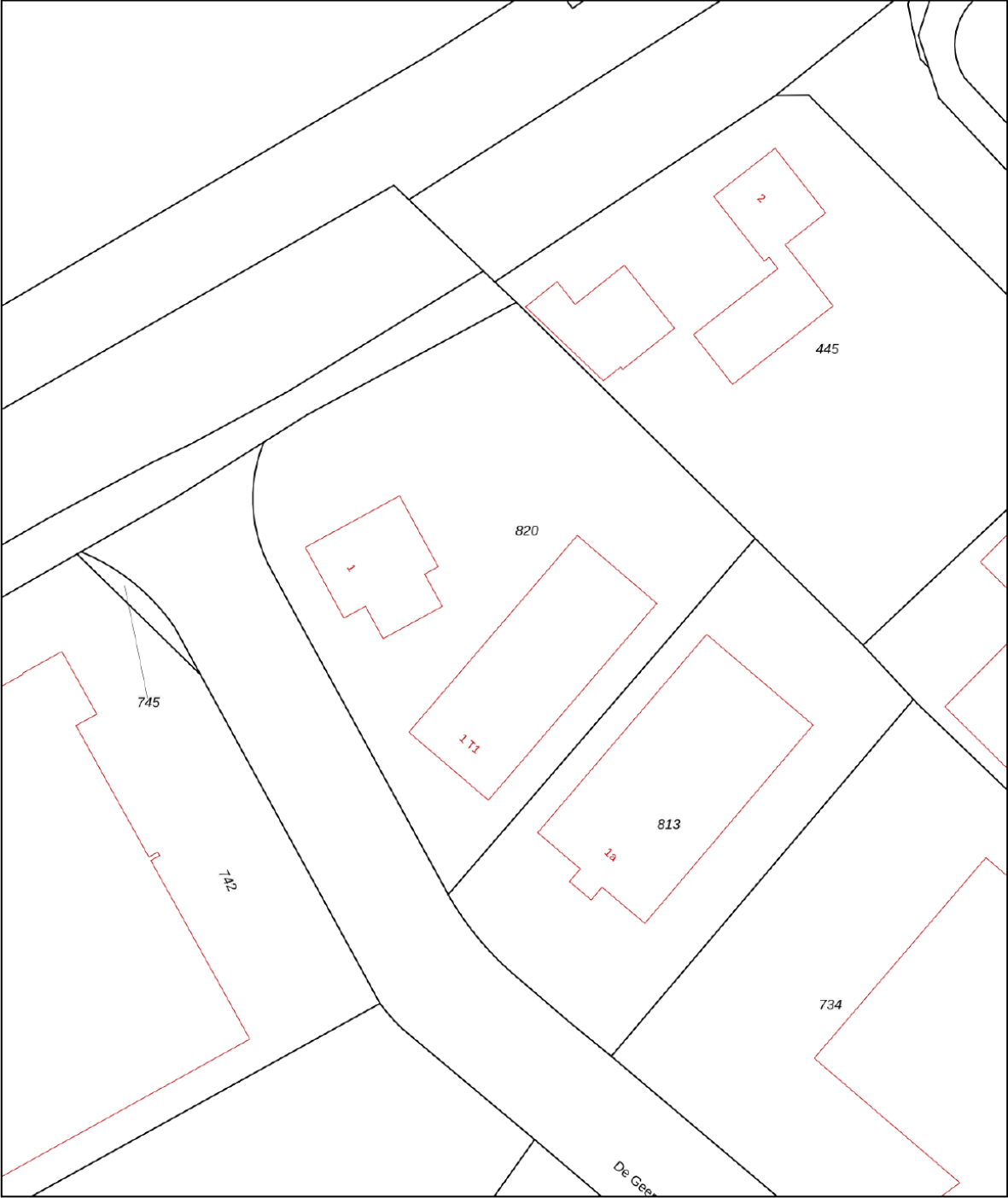
PLATTEGROND BEDRIJFSHAL



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Geer 1



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ophemert

Sectie H

Perceel 820

kadaster

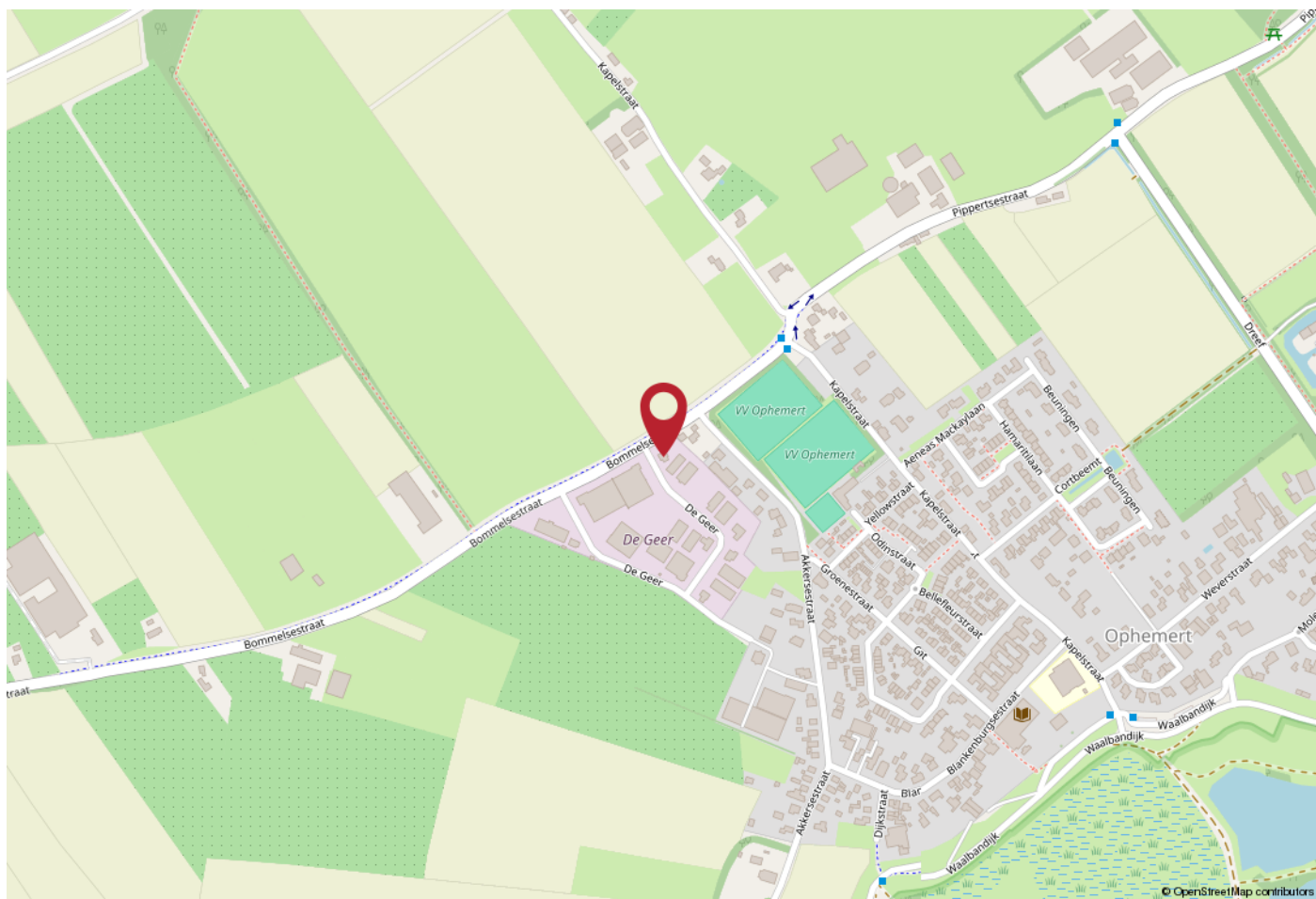
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LOCATIE OP DE KAART

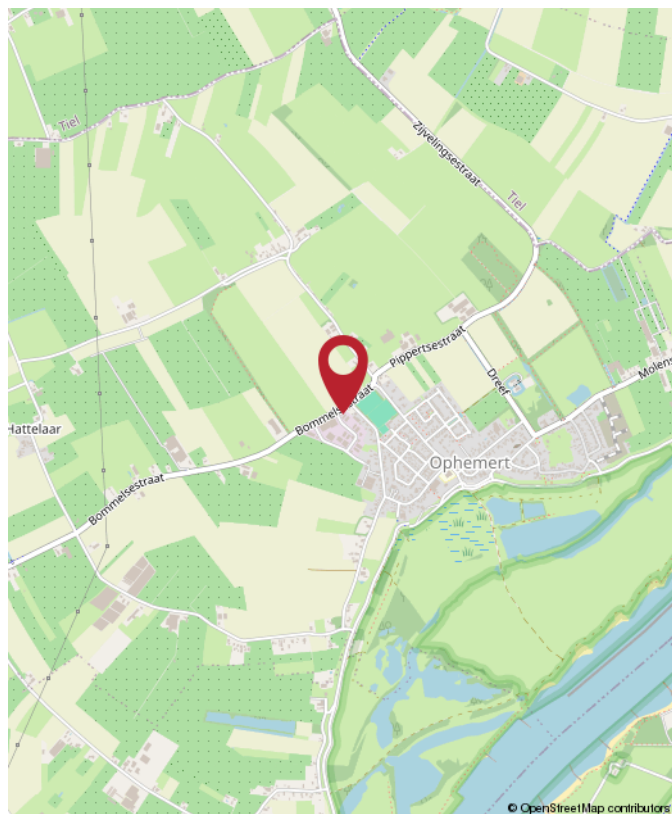


WOONT/WERKT U HIER BINNENKORT?

Ophemert is centraal gelegen in de regio Rivierland, tussen Tiel en Zaltbommel, en daardoor uitstekend bereikbaar. Via de N834 rijdt u binnen enkele minuten naar de oprit van de A15, waardoor steden als Utrecht, Gorinchem, Arnhem, Nijmegen en 's-Hertogenbosch goed en snel te bereiken zijn.

Ook de A2 en A50 liggen op korte afstand, wat deze locatie bijzonder gunstig maakt voor ondernemers met klanten of leveranciers in verschillende delen van het land.

Daarnaast is Tiel - met al zijn voorzieningen, bedrijvigheid en treinstation - binnen circa 10 minuten bereikbaar. Dit maakt Ophemert een aantrekkelijke vestigingsplaats voor ondernemers die rust en ruimte zoeken, zonder in te leveren op bereikbaarheid en aansluiting op de belangrijkste verkeersaders van Nederland.





Rozenhage
Makelaardij

ROZENHAGE MAKELAARDIJ

Dé makelaar & taxateur voor zakelijk vastgoed

Met de juiste aanpak en zorg voor uw zakelijk vastgoed leggen we samen het fundament om uw (bedrijfs)ambities waar te maken.

Wij helpen u de beste vastgoedkeuzes te maken dankzij ons realistische en nuchtere advies.

Zo kunt u met volle kracht vooruit om aan uw toekomst te bouwen.



0344 673 567



info@rozenhage.nl



Grotebrugse Grintweg 50
4005 AJ Tiel



MET AANDACHT



REALISTISCH



KUNDIG



BEHULPZAAM



WWW.ROZENHAGE.NL



Rozenhage
Makelaardij

ROZENHAGE MAKELAARDIJ

Dé makelaar & taxateur voor zakelijk vastgoed

VERKOPEN VERHUREN

Een koper of huurder vinden voor een bedrijfspand is één ding, de juiste koper of huurder vinden is een ander verhaal.

Om een bedrijfspand te verkopen of verhuren en de juiste koper of huurder te vinden is een flinke portie ervaring nodig, gecombineerd met mensenkennis en kennis van de regio. En laat dát nou onze kracht zijn!

KOPEN HUREN

U zoekt een bedrijfsobject waarin ambities tot bloei kunnen komen, waarin dromen waargemaakt kunnen worden. U wilt hiervoor een bedrijfsobject kopen of huren.

Onze deskundige bedrijfsmakelaars staan voor u klaar om een geschikt pand te vinden én alles rondom de koop of huur gedegen en goed vast te leggen. En dat al sinds 1974!

VASTGOED ADVIES

Omdat het bij zakelijk vastgoed vaak om grote investeringen gaat en om beslissingen die een grote impact hebben, kunnen deze beslissingen niet alleen op basis van een onderbuikgevoel worden genomen omdat het complex is en de risico's groot zijn.

Daarom is het fijn om te sparren met een professional die u een gedegen vastgoedadvies kan geven.

TAXATIE RAPPORT

De objectieve waarde van een bedrijfsobject is van veel factoren afhankelijk en is essentieel bij het nemen van strategische beslissingen en de (her)financiering van een bedrijfsobject.

Een taxatierapport dat voldoet aan alle eisen en is opgesteld door een gecertificeerd taxateur is dan ook noodzakelijk en stellen wij graag voor u op!



**Jan Pieter
van Woerekom**

NVM MAKELAAR &
TAXATEUR RM RT GZV



**Christian
Lijs**

VASTGOED
ADVISEUR



**Rutger
van der Zaag**

TAXATIE ASSISTENT



**Jennifer
van Ooijen**

COMMERCIEEL
MEDEWERKER



**Auke
Hamers**

OFFICE MANAGER

Financiering nodig voor dit object?

Credion helpt je verder.

Heb je interesse in dit vastgoedobject, maar zoek je nog de juiste financiering? Dan ben je bij Credion aan het juiste adres. Wij helpen je om snel en slim de beste financieringsoplossing te vinden, afgestemd op jouw situatie en plannen.

Met toegang tot meer dan 120 financiers – van banken tot private investeerders – zorgen we voor maatwerk. Of je nu zelfstandig ondernemer bent, vastgoedbelegger of starter in het vastgoed: we denken met je mee, rekenen het goed door en regelen het van A tot Z.

Zo regel je jouw financiering

Vul de **Credion10** in en wij vergelijken razendsnel alle financieringsopties in de markt. Zo krijg je direct inzicht in de best passende oplossing. Je persoonlijke adviseur neemt vervolgens contact met je op om alles rustig door te spreken.

Liever direct contact met jouw adviseur Arjan Staal? Zijn contactgegevens vind je hieronder.

Arjan Staal

0651438512
astaal@credion.nl



Waarom financieren via Credion?

- Onafhankelijk advies en persoonlijk contact
- Snel inzicht in jouw financieringsmogelijkheden
- Toegang tot een breed netwerk van geldverstrekkers
- Begeleiding van aanvraag tot afhandeling bij de notaris

“Omdat we de klant én de markt goed kennen, vinden we altijd de juiste financieringsoplossing.”



INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Deze brochure is met de meest grote zorgvuldigheid samengesteld en dient ter indicatie van het object.
Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

Rozenhage Makelaardij
Grotebrugse Grintweg 50
4005 AJ Tiel

TEL. 0344 67 35 67
info@rozenhage.nl
www.rozenhage.nl

