

KLAASSEN

VASTGOEDMAKELAARDIJ BV

Verkoopbemiddeling

Aankoopbegeleiding

Horeca(exploitatie) – advies

Waardebepaling bedrijven

Contractbegeleiding

Taxaties



**Nieuwbouw horeca/winkelruimte
te huur: Arnhemsestraat 31
Gelegen in het centrum Amersfoort**

Te huur: Nieuwbouw horeca/winkelruimte aan Arnhemsestraat 31 te Amersfoort

Winkelruimte ca. 167,6 m² BVO (ca. 155,6 m² VVO) te huur in het centrum van Amersfoort, aan het begin van de winkelstraat richting het hoofd A1 winkelgebied. De winkelruimte is volledig nieuw gebouwd op deze locatie.

Amersfoort:

Amersfoort telt circa 158.000 inwoners en is daarmee de 15e stad van Nederland. Amersfoort heeft een bruisend stadshart met een grote diversiteit aan lokale winkelmerken en landelijke ketens. Ook de horeca is goed vertegenwoordigd in het aanbod. De Arnhemsestraat is de toegangsweg naar het A1-winkelgebied. De winkelruimte is volledig nieuw gebouwd. Boven de winkelruimte bevinden zich enkele appartementen.

Object:

De volledig nieuwgebouwde winkelruimte is gelegen op de begane grond en is totaal circa 167,6 m² BVO groot, ca. 155,6 m² VVO. Frontbreedte ca. 7,47 m. Aan de achterzijde is het toilet gesitueerd met daarachter een opslagruimte (ca. 11 m²) v.v. pantry. Het pand wordt casco verhuurd en in de huidige staat opgeleverd.

Aan de zijkant van het pand is een toegangspad welke mede dient tot achterom.

Huurprijs:

De huurprijs bedraagt € 3.000,- per maand, excl. BTW.

Opleveringsniveau:

De winkelruimte wordt met een hoog afwerk-niveau vrijwel helemaal turn-key opgeleverd.

De winkelruimte is voorzien van:

- Uitgebreide groepenkast en ruim aangebrachte (inbouw)elektra voorzieningen;
- Verwarming door middel van een enkele hete lucht unit;
- Strak afgewerkte (wit (9010)) plafonds, wanden en binnendeuren;
- Winkelpui, voorzien van A++ beglazing.
- Toiletvoorziening;
- Pantry met doorstroomboiler;

Oplevering:

Oplevering mogelijk in overleg, kan direct.

Huurperiode:

Voorkeur van verhuurder is een 5+5 jarige huurovereenkomst + telkens één jaar.

Servicekosten:

Er zijn geen servicekosten van toepassing, er zijn eigen meters aanwezig.

Huurder dient zelf de contracten voor water, elektra, internet enz. op zijn naam te stellen.

Bereikbaarheid:

Het object is gunstig gelegen aan het begin van de Arnhemsestraat, nabij de Kei. De 2 parkeergarages (Koestraat en Mondriaan) bevinden zich op korte afstand. Door de ligging nabij de hoek met de Grote Haag is het gemakkelijk bereikbaar en te bevoorraden.

De Arnhemsestraat is een voetgangersdomein, met uitzondering van bloktijden zodat deze toegankelijk is voor overig verkeer (fiets/auto etc.).

Waarborg:

Bij ondertekening van de huurovereenkomst wordt een bankgarantie/waarborgsom verlangd ter grootte van een-drie maanden huurbetalingsverplichting.

Huurprijsindexering:

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na de huuringangsdatum, wordt de laatst geldende huurprijs verhoogd op basis van het maandprijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie CPI laag (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huurprijs zal géén daling ondergaan.

Huurovereenkomst:

De op te stellen huurovereenkomst is conform de overeenkomst die door de Raad voor Onroerende Zaken in 2022 is vastgesteld en zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) met de bijbehorende algemene bepalingen aangevuld met bijzondere bepalingen.

Energielabel:

Er is een energielabel A aanwezig.

Bestemmingsplan:

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Binnenstad', kent aan het perceel de bestemming 'Centrum - 2' toe. De voor 'Centrum-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel en/of detailhandel met horeca van categorie 3
- publieksgerichte dienstverlening;
- horeca van categorie 1 en 2* (mits gemeente horeca 2 niet schrapt) en mits verhuurder hiermee instemt

Meer informatie: zie ruimtelijkeplannen.nl

1.53 horeca van categorie 1:

Horeca van categorie 1	Restaurant, bistro, crêperie, tapasbar, pizzeria, kookstudio	Een zelfstandig horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor de consumptie ter plaatse, al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholvrije en alcoholhoudende dranken;
	Cafetaria, snackbar, grill-room, fastfoodrestaurant, automatiek, snelbuffet	Een zelfstandig horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden (al dan niet voor de consumptie ter plaatse), al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholvrije en alcoholhoudende dranken
	Lunchroom, konditorei	Een zelfstandig (dag)horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide of bewerkte etenswaren al dan niet voor de consumptie ter plaatse
	Koffiehuis, theehuis	Een zelfstandig (dag)horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholvrije dranken voor de consumptie ter plaatse, al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren
	Ijsalon	Een zelfstandig (dag)horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van consumptie-ijs voor de consumptie ter plaatse

1.54 horeca van categorie 2:

Horeca van categorie 2	Café, bar, kroeg, bodega, proeflokaal	Een zelfstandig horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (alcoholhoudende) dranken voor de consumptie ter plaatse, al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren;
	Discotheek, bar-dancing, danscafé, partycentrum	Een zelfstandig horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het bedrijfsmatig ten gehore brengen van muziek, het gelegenheid geven tot dansbeoefening en het verstrekken van (alcoholhoudende) dranken voor de consumptie ter plaatse, al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren
	Brasserie, eetcafé, grandcafe	Een zelfstandig horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor de consumptie ter plaatse en het verstrekken van (alcoholhoudende) dranken voor de consumptie ter plaatse

Horeca van categorie 3	Het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte nevenactiviteit en waarbij: 1. de horeca-activiteiten passen bij de hoofdfunctie, dienen ter ondersteuning daarvan en niet zelfstandig worden uitgeoefend en/of toegankelijk zijn los van de hoofdfunctie; 2. de omvang van de horeca-activiteiten niet meer mag bedragen dan 30% van de (verkoop)vloeroppervlakte van de ter plaatse aanwezige functie en/of voorziening
------------------------	--



Gunning:

Verhuurder behoudt zich het recht van gunning.

Informatie:

Voor meer informatie over deze prachtige locatie kunt u contact opnemen met Marije Brinkman 06-23087677 of Alex Willemse 06-50445472
Wij voorzien u graag van alle relevante informatie met betrekking tot dit object.

Collegiale verhuur:

U kunt tevens contact opnemen met Comma Vastgoed B.V., de heer Boy Grizell, 06-29516618

Nieuwbouw winkelruimte te huur in centrum Amersfoort

Winkelruimte (ca. 167,4 m² BVO, ca. 155,59 m² VVO) te huur in het centrum van Amersfoort, aan het begin van de winkelstraat richting het hoofd-A1-winkelgebied.

Gelegen naast een horecazaak Bagels & Beans en natuurwinkel Erica, aan de overzijde bevinden zich enkele horecazaken, een opticien en een meubelwinkel.

De parkeergarages bevinden zich op korte afstand.

Huurprijs:
€ 3.000,- per maand, excl. BTW.

Oplevering:
Per direct mogelijk.

Bestemd voor:

- detailhandel;
- dienstverlening;
- horeca cat. 1+ 2* + 3 (ondergeschikte horeca, restaurant, bistro, lunchroom, snackbar, ijssalon, koffiehuis, café, bar, eetcafé, brasserie, grandcafé).

* mits gemeente horeca 2 niet schrap.











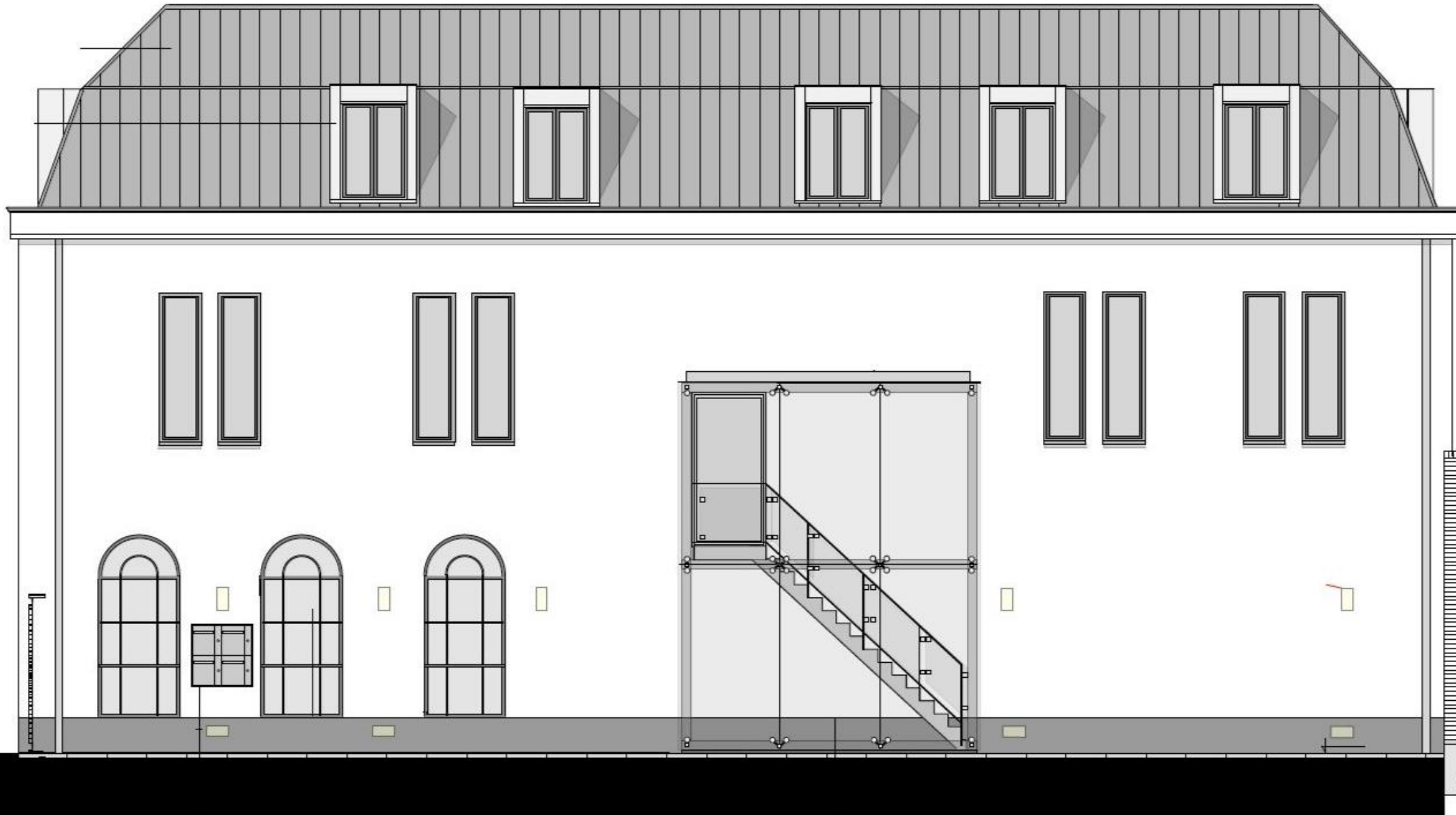






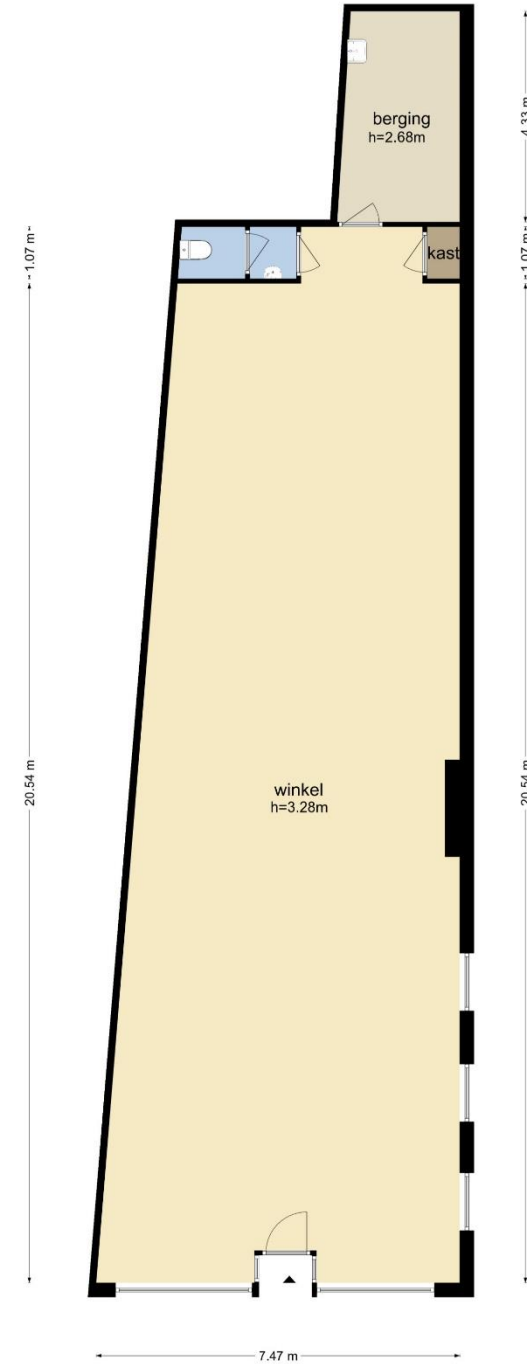
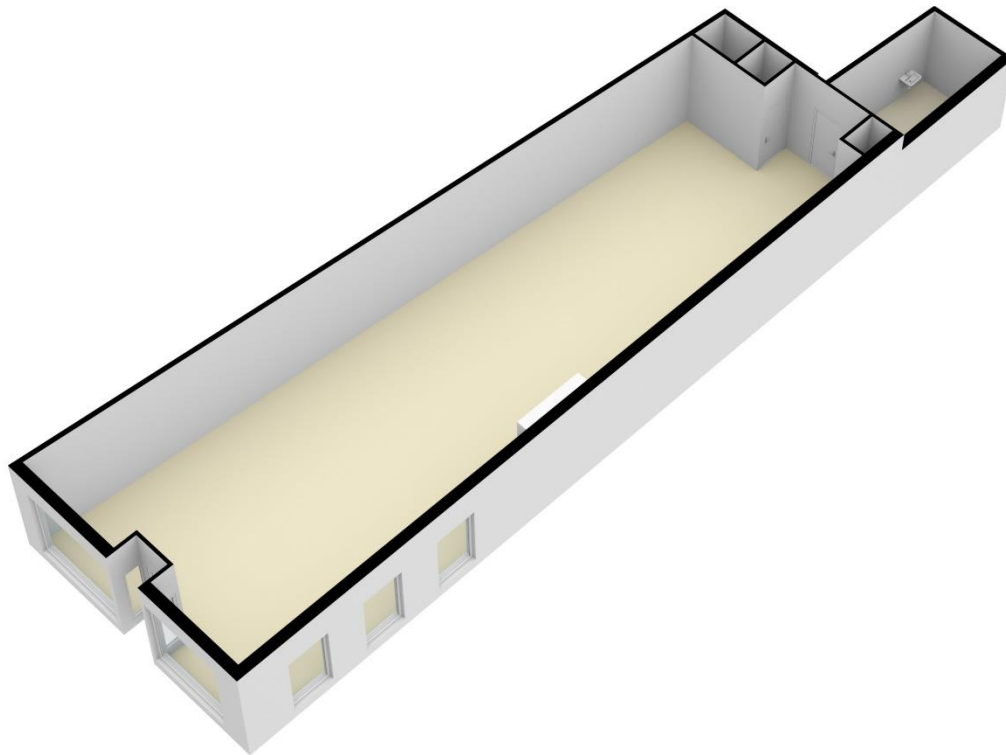


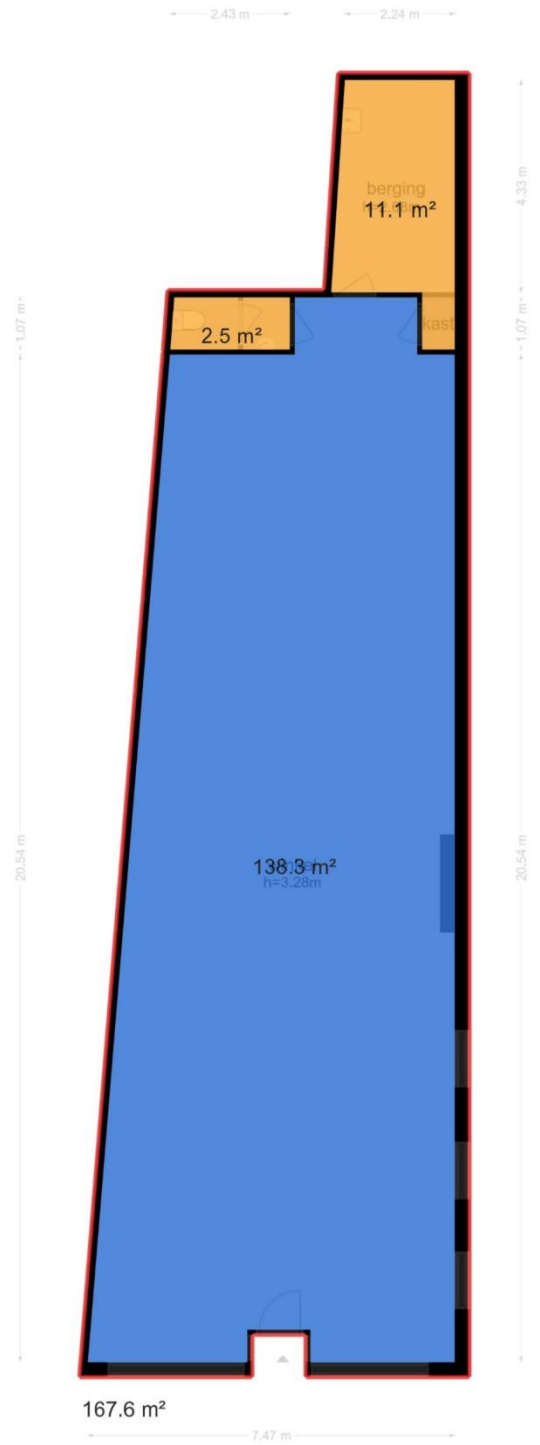




Zijgevel, niet in het zicht gelegen



← 2.43 m → ← 2.24 m →





NEN-meting:

Meetcertificaat

Object&co		NEN 2580 - M E E T S T A A T				MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPORT CONFORM NEN 2580:2007/C1:2008																																																																																																																																																											
	Datum Meetopname	7 augustus 2023	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV																																																																																																																																																													
	Datum Meetrapport	7 augustus 2023	Opsteller	M. van Essen																																																																																																																																																													
	Meetrapportnr O&C	OC-2023-110574	Status	Definitief																																																																																																																																																													
Meetcertificaat Type A		Ingemeten en gecontroleerd op locatie		Status		Definitief																																																																																																																																																											
Object type	Kantoor-/Bedrijfsruimte		Verklaring Meetcertificaat A																																																																																																																																																														
Adres	Amhemsestraat 31		Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.																																																																																																																																																														
Postcode/Plaats	3811LG Amersfoort																																																																																																																																																																
Opdrachtgever	Herabo Vastgoedbeleggingen		Object&co Nederland BV stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NEN 2580:2007 en conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden, inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.																																																																																																																																																														
Adres	Marnixlaan 8																																																																																																																																																																
Postcode/Plaats	3552 HD Utrecht																																																																																																																																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">PRE BVO AFREK</th> <th rowspan="2">BVO</th> <th rowspan="2">VVO</th> <th rowspan="2">NVO</th> <th rowspan="2">TO</th> <th colspan="4">TO OPPERVLAKTE(N)</th> <th colspan="7">VVO GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007</th> <th colspan="2">INHOUD</th> </tr> <tr> <th>Bouwkundige TO constructie elementen</th> <th>Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m</th> <th>Separatie wanden</th> <th>Glaslijn correctie</th> <th>Gebruiks oppervlakte Kantoor- en Werkruimte(n)</th> <th>Gebruiks oppervlakte Facilitaire ruimte(n)</th> <th>Gebruiks oppervlakte Installatie ruimte(n)</th> <th>Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer</th> <th>Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer</th> <th>Externe en Gebouwegebonden Buitenruimte(n)</th> <th>Gebruiks oppervlakte Parkeer</th> <th>Netto Inhoud m³</th> <th>Bruto Inhoud m³</th> </tr> <tr> <th>J+4+A+B+D</th> <th>J+4+A+B+D</th> <th>J+4+A+B+D</th> <th>A+B+C+D+E</th> <th>J+2+3+4</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> <th>D</th> <th>E</th> <th>F</th> <th>G</th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Winkel</td> <td>0,00</td> <td>167,60</td> <td>155,59</td> <td>150,82</td> <td>16,78</td> <td>13,09</td> <td>0,00</td> <td>1,08</td> <td>2,61</td> <td>138,30</td> <td>13,60</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>494,70</td> <td>667,00</td> </tr> <tr> <td>Begane Grond</td> <td>-</td> <td>167,60</td> <td>155,59</td> <td>150,82</td> <td>16,78</td> <td>13,09</td> <td>-</td> <td>1,08</td> <td>2,61</td> <td>138,30</td> <td>13,60</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>494,70</td> <td>667,00</td> </tr> <tr> <td>Totalen</td> <td>0,00</td> <td>167,60</td> <td>155,59</td> <td>150,82</td> <td>16,78</td> <td>13,09</td> <td>0,00</td> <td>1,08</td> <td>2,61</td> <td>138,30</td> <td>13,60</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>494,70</td> <td>667,00</td> </tr> <tr> <td>Percentageel tov BVO</td> <td>100,00%</td> <td>92,84%</td> <td>89,99%</td> <td>10,01%</td> <td>7,81%</td> <td>0,00%</td> <td>0,64%</td> <td>1,56%</td> <td>82,52%</td> <td>8,11%</td> <td>0,00%</td> <td>0,00%</td> <td>0,00%</td> <td>0,00%</td> <td>0,00%</td> <td></td> <td>494,70</td> <td>667,00</td> </tr> <tr> <td>Totalen Kantoor/Bedrijf</td> <td></td> <td>167,60</td> <td colspan="14">Netto BVO en Inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwegebonden Buitenruimte oppervlakten</td> <td>494,70</td> <td>667,00</td> </tr> </tbody> </table>																		PRE BVO AFREK	BVO	VVO	NVO	TO	TO OPPERVLAKTE(N)				VVO GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007							INHOUD		Bouwkundige TO constructie elementen	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Separatie wanden	Glaslijn correctie	Gebruiks oppervlakte Kantoor- en Werkruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Facilitaire ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Installatie ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer	Externe en Gebouwegebonden Buitenruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Parkeer	Netto Inhoud m³	Bruto Inhoud m³	J+4+A+B+D	J+4+A+B+D	J+4+A+B+D	A+B+C+D+E	J+2+3+4	1	2	3	4	A	B	C	D	E	F	G			Winkel	0,00	167,60	155,59	150,82	16,78	13,09	0,00	1,08	2,61	138,30	13,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	494,70	667,00	Begane Grond	-	167,60	155,59	150,82	16,78	13,09	-	1,08	2,61	138,30	13,60	-	-	-	-	-	494,70	667,00	Totalen	0,00	167,60	155,59	150,82	16,78	13,09	0,00	1,08	2,61	138,30	13,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	494,70	667,00	Percentageel tov BVO	100,00%	92,84%	89,99%	10,01%	7,81%	0,00%	0,64%	1,56%	82,52%	8,11%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		494,70	667,00	Totalen Kantoor/Bedrijf		167,60	Netto BVO en Inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwegebonden Buitenruimte oppervlakten														494,70	667,00
PRE BVO AFREK	BVO	VVO	NVO	TO	TO OPPERVLAKTE(N)				VVO GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007							INHOUD																																																																																																																																																	
					Bouwkundige TO constructie elementen	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Separatie wanden	Glaslijn correctie	Gebruiks oppervlakte Kantoor- en Werkruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Facilitaire ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Installatie ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer	Externe en Gebouwegebonden Buitenruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Parkeer	Netto Inhoud m³	Bruto Inhoud m³																																																																																																																																																
J+4+A+B+D	J+4+A+B+D	J+4+A+B+D	A+B+C+D+E	J+2+3+4	1	2	3	4	A	B	C	D	E	F	G																																																																																																																																																		
Winkel	0,00	167,60	155,59	150,82	16,78	13,09	0,00	1,08	2,61	138,30	13,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	494,70	667,00																																																																																																																																															
Begane Grond	-	167,60	155,59	150,82	16,78	13,09	-	1,08	2,61	138,30	13,60	-	-	-	-	-	494,70	667,00																																																																																																																																															
Totalen	0,00	167,60	155,59	150,82	16,78	13,09	0,00	1,08	2,61	138,30	13,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	494,70	667,00																																																																																																																																															
Percentageel tov BVO	100,00%	92,84%	89,99%	10,01%	7,81%	0,00%	0,64%	1,56%	82,52%	8,11%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		494,70	667,00																																																																																																																																															
Totalen Kantoor/Bedrijf		167,60	Netto BVO en Inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwegebonden Buitenruimte oppervlakten														494,70	667,00																																																																																																																																															
© 2023 - Object&co Nederland																																																																																																																																																																	
Publicatie geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld of niet schriftelijk toestemming van Object&co Nederland BV.																																																																																																																																																																	

Energie label:

Energie label utiliteitsbouw

Registratienummer
175967647

Datum registratie
07-08-2023

Geldig tot
26-07-2033

Status
Definitief

Dit gebouw heeft energielabel **A**



Isolatie		Installaties		Verbetering aanbevolen?	
Gevels	+/- + ++	Verwarming	Elektrische verwarming	nee	ja
Geveelpanelen	n.v.t.	Warm water	Elektrisch doorstroomtoestel	nee	ja
Daken	+/- + ++	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee	ja
Vloeren	- +/- + ++	Koeling	Geen koeling	nee	ja
Ramen	+ ++	Verlichting	30,0 W/m ² gemiddeld geïnstalleerd vermogen	nee	ja
Buitendeuren	n.v.t.	Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee	ja

Dit gebouw voldoet niet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Over dit gebouw

Adres
Amhemsestraat 31
3811LG Amersfoort
BAQ-ID: 090701000578216

Bouwjaar **Detailaanduiding**
1895

Compactheid **Gebruiksfunctie**
1,69 100% Winkel

Gebruiksoppervlakte
146 m²

Opnamedetails

Naam **Examennummer**
M,W, Schaap 2190,2268,6977

Certificaathouder
BuildingLabel B.V.

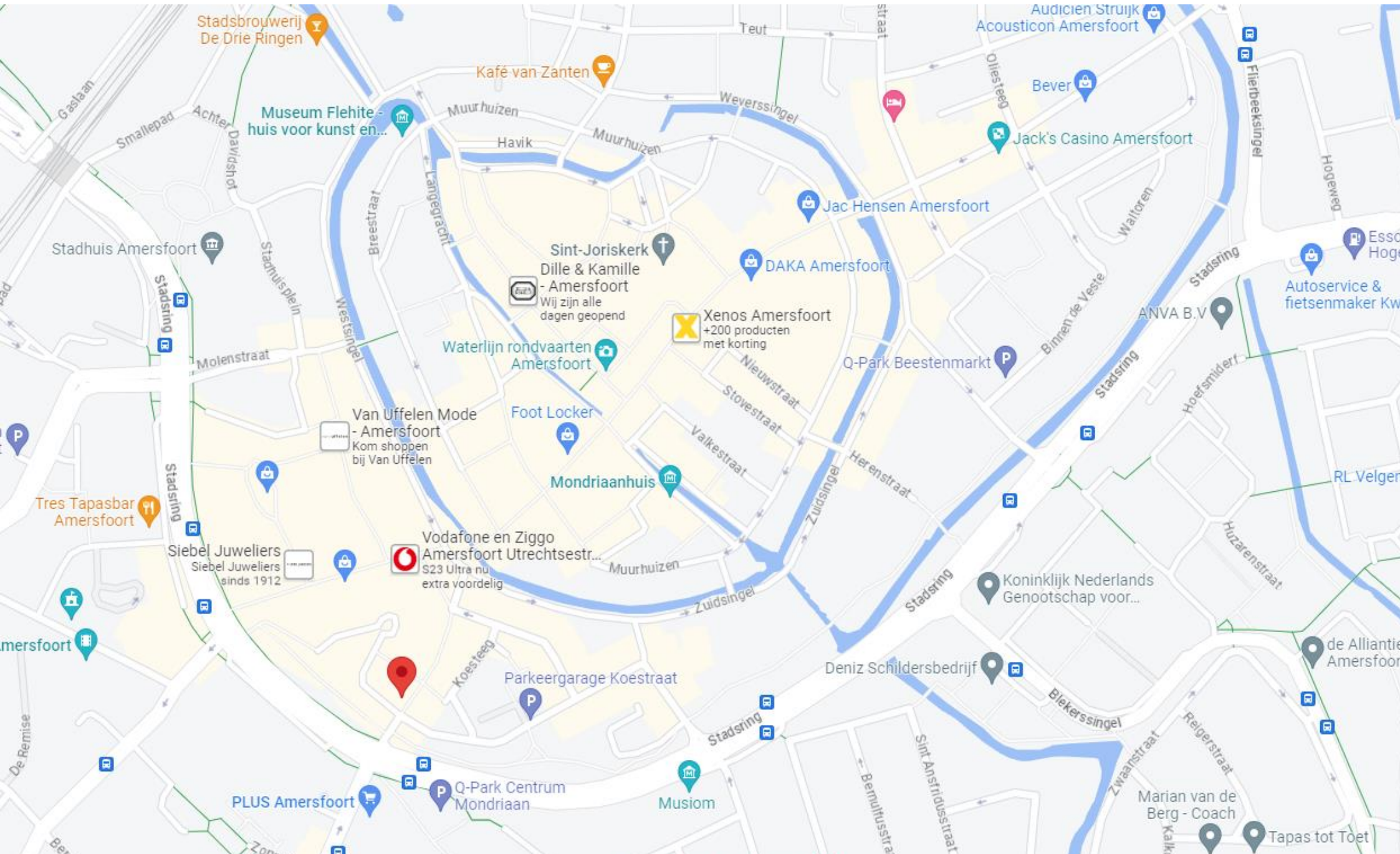
Inschrijfnummer
SKGIKOB 013039

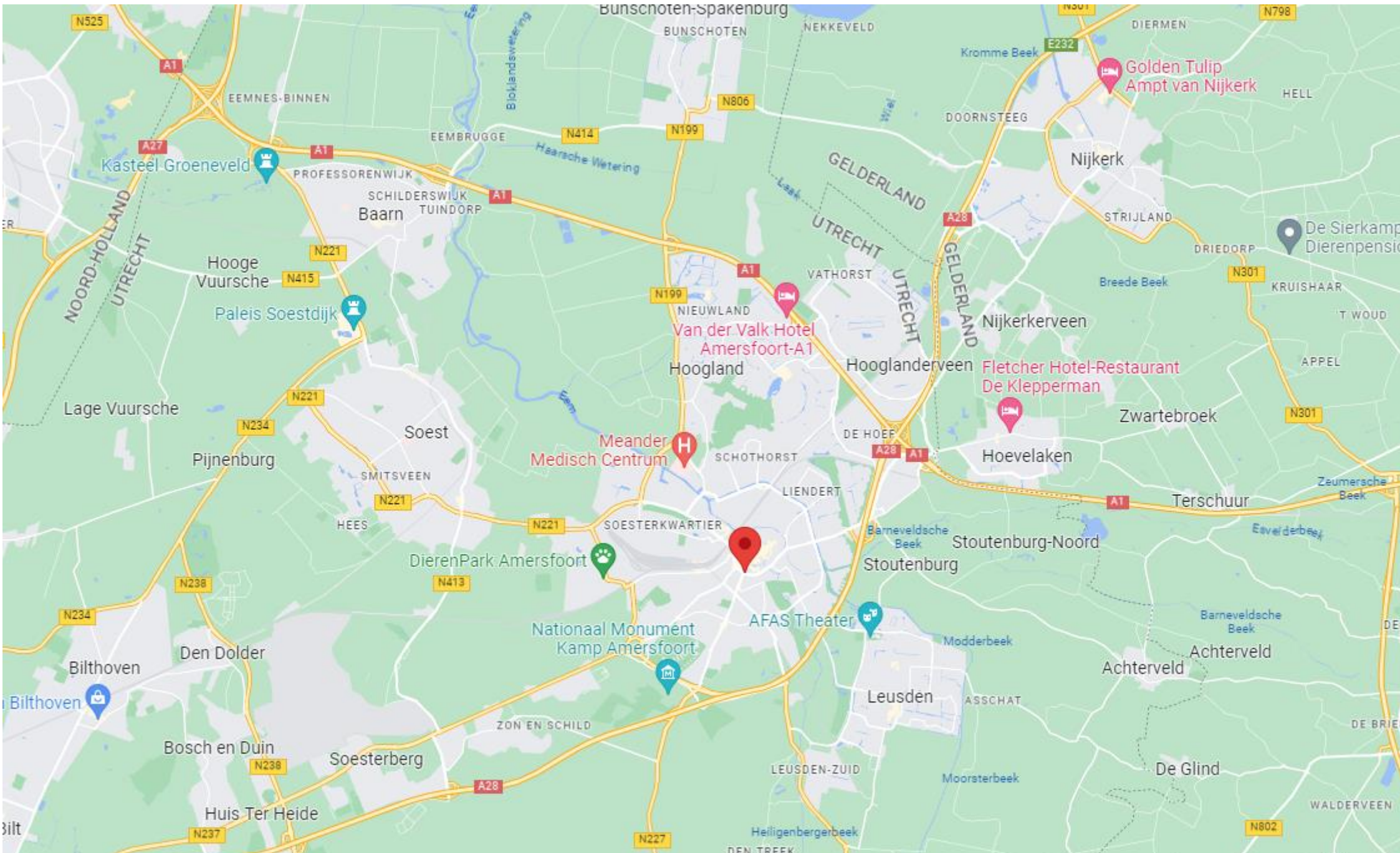
KvKnummer
39090359

Soort opname
Detailopname

Certificerende instelling
SKGIKOB







Disclaimer & contactinformatie

Alle door ons en/of door de eigenaar verstrekte schriftelijke informatie is strikt vertrouwelijk en dient op eerste verzoek te worden geretourneerd. Er heeft door de adviseur geen controle plaatsgevonden op juistheid van de gegevens. Aan de in deze aanbieding vermelde maten kunnen geen rechten worden ontleend. Niets uit deze aanbieding mag op welke wijze dan ook worden vermenigvuldigd en/of gekopieerd dan na schriftelijke toestemming van de adviseur.

De informatie wordt vertrekt onder het voorbehoud van gunning en goedkeuring door de verkoper.

Wij willen u vriendelijk verzoeken geen contact op te nemen met de eigenaar/ondernemers, het personeel, de accountant, leveranciers, brouwerijen en/of derden die in relatie staan tot de eigenaar/ondernemers.

U kunt direct contact opnemen met de betreffende makelaar om een bezichtiging in te plannen of nadere informatie aan te vragen. Alle mondelinge en schriftelijke communicatie dient uitsluitend te verlopen via:

Klaassen Vastgoedmakelaardij BV

Marije Brinkman of Alex Willemse
Wiekenweg 56B
3815 KL Amersfoort



Telefoon | 06 -23087677
E-mail | m.brinkman@klaassenbv.nl

06-50445472
a.willemse@klaassenbv.nl

De Klaassen groep bestaat uit Klaassen Horecamakelaardij, Klaassen Vastgoedmakelaardij, Klaassen advies en Klaassen Taxaties. Binnen Klaassen zijn makelaars, taxateurs, adviseurs, en specialisten werkzaam in een specifieke regio met ieder hun eigen kennis en ervaring in de betreffende regio. Klaassen is opgericht in 1991 en actief in 21 verschillende regio's in Nederland, verdeeld over 4 kantoren in Amersfoort, Rosmalen, Rotterdam en Amsterdam.

Klaassen Vastgoedmakelaardij is lid van o.a. NVM Business, vastgoedcert. en de NRVT.

Wiekenweg 56B | 3815 KL Amersfoort | 033-258 13 30 | www.klaassenbv.nl |

Altijd een Klaassen bedrijfsadviseur,
makelaar en taxateur bij u in de buurt.

Kijk op www.klaassenbv.nl

voor meer informatie.

