

KLAASSEN

VASTGOEDMAKELAARDIJ BV

Verkoopbemiddeling
Aankoopbegeleiding
Horeca(exploitatie) – advies
Waardebepaling bedrijven
Contractbegeleiding
Taxaties



Te huur:
Koestraat 8 te Amersfoort

Te huur: Koestraat 8 Amersfoort

Unieke kleinschalige winkelruimte, kantoorruimte of praktijkruimte in het centrum van Amersfoort.

Koestraat 8 Amersfoort

Midden in de Koestraat is deze kleinschalige winkelruimte te huur gekomen. De ruimte is gelegen midden in het historische centrum van Amersfoort. De winkelruimte is tevens zeer geschikt als praktijkruimte, kantoorruimte of ander concept.

Amersfoort is een middelgrote stad in de provincie Utrecht met ruim 160.000 inwoners en kent een zeer mooie historische binnenstad. Er komen veel toeristen naar Amersfoort, maar ook voor een gezellig dagje winkelen is Amersfoort een goed bezochte stad. Er zijn vele evenementen in het centrum van Amersfoort gedurende het gehele jaar. De toeristen weten Amersfoort steeds beter en vaker te vinden, maar ook de inwoners van Amersfoort bezoeken de prachtige, levendige binnenstad geregeld. Amersfoort is in november 2023 uitgeroepen tot de beste stad van Europa.

Midden in het centrum van Amersfoort wordt deze kleinschalige maar knusse winkelruimte te huur aangeboden.

Object:

Kleinschalige winkelruimte gelegen midden in de koestraat. Vanuit de Koesteeg (parkeergarage) heeft het pand een hoge attentiewaarde. Het gehele pand is beschikbaar. Verdieping is eventueel te gebruiken voor kantoorruimte, magazijnruimte of als woonruimte (na verbouwing).

Entree via de Koestraat, mogelijk via de volledig te openen pui of de voordeur. Overzichtelijke ruimte met aan de achterzijde een kleine pantry, toilet en trap naar de verdieping.

Op de eerste verdieping is een ruimte met een pantry en mogelijke opslagruimte, personeelsruimte en/of kantoor.

Afhankelijk van de huurder is het mogelijk dat de verhuurder aanpassingen aan de ruimte aanbrengt zodat de ruimte voldoet aan de wensen van de huurder. E.e.a. afhankelijk van de huurder en de huurcondities.

Oppervlakte:

De totale oppervlakte is ca. 106 m² BVO, als volgt verdeeld:

Begane grond: ca. 47 m² BVO (bruto vloeroppervlak) is VVO ca. 40 m².

Op de verdieping is een magazijn/personeelsruimte/kantoorruimte aanwezig van ca. 48 m² BVO (ca. 33 m² VVO).

de ondergelegen kelder, toegankelijk middels luik aan de voorzijde in de ruimte, ca. 10 m² BVO

Bereikbaarheid:

Het object is gelegen midden in het centrum van Amersfoort, aan de Koestraat. De Koestraat is een van de weinige straten in het centrum die nog zowel per auto als fiets bereikbaar is. Parkeren is mogelijk in de naastgelegen parkeergarage "Koestraat" of in een van de andere parkeergarages in het centrum.

In de Koestraat zijn diverse winkels gevestigd alsmede enkele horecabedrijven. Op de verdiepingen, boven de winkels, bevinden zich veelal appartementen. Aan het begin van de Koestraat bevindt zich de recent volledig nieuw ingerichte Varkensmarkt waaraan meerdere horecabedrijven en winkels gevestigd zijn.

Bestemming:

Het omgevingsplan geeft aan dat op deze locatie de bestemming Gemengd + horeca cat. 2 is toegestaan. Zie omgevingsloket voor het totale omgevingsplan.

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de hierna genoemde doeleinden op de hierbij aangegeven plaatsen:

doeleinden	begane grond / kelder	eerste verdieping	overige verdiepingen	Horeca van categorie 1	Horeca van categorie 2
detailhandel en/of detailhandel met horeca van categorie 3	ja	nee	nee	Restaurant, bistro, crêperie, tapasbar, pizzeria, kookstudio	Café, bar, kroeg, bodega, proeflokaal
publieksgerichte dienstverlening	ja	nee	nee	Cafeteria, snackbar, grill-room, fastfoodrestaurant, automatiek, snelbuffet	
maatschappelijke voorzieningen met horeca van categorie 3	ja	nee	nee	Lunchroom, konditorei	Discotheek, bar-dancing, danscafé, partycentrum
zakelijke dienstverlening / kantoren	ja	nee ¹	nee ¹	Koffiehuis, theehuis	
bedrijven, die in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging zijn aangeduid als categorie A en B	ja	nee	nee	Ijsalon	Brasserie, eetcafé, grandcafe
culturele voorzieningen m.u.v. theaters, bioscopen, schouwburgen, concert- en congresgebouwen en andere daarmee vergelijkbare instellingen, met horeca van categorie 3	ja	nee	nee		
voorzieningen gericht op ontspanning in de vorm van leisure, sauna's, yogastudio's, wellness, badhuizen, creativiteitscentra en daarmee gelijk te stellen voorzieningen met horeca van categorie 3	ja	nee	nee		
wonen	ja ⁵	ja ⁵	ja ⁵		
horeca van categorie 1	ja	nee ²	nee		
horeca van categorie 2	nee ³	nee	nee		
horeca van categorie 4	nee ⁴	nee ⁴	nee ⁴		

Huurprijs:

De huidige huurprijs bedraagt € 1.300,- per maand. Er is geen BTW van toepassing.

Huurperiode:

5+5 jarige huurovereenkomst. Huurperiode voor kortere periode is bespreekbaar.

Aanvaarding/oplevering:

De oplevering kan in overleg plaatsvinden.

Opleveringsniveau:

Het pand wordt in de huidige staat opgeleverd. Verhuurd wordt het casco. In overleg met verhuurder zijn aanpassingen mogelijk.

Servicekosten:

Niet van toepassing. Huurder dient zelf leverantie overeenkomsten af te sluiten met de NUTS-leveranciers. Er is geen gasaansluiting aanwezig.

Huurindexering:

Jaarlijks per 1 januari, op basis van de wijziging van het maandprijnsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Bankgarantie/waarborgsom:

Ter grootte van 3 maanden huur.

Huurovereenkomst:

Op basis van het standaardmodel winkelruimte van de Raad van Onroerende Zaken (ROZ) 2022 aangevuld met gebruik specifieke bepalingen, tenzij huurder een ander gebruik heeft, dan zal het standaardmodel kantoorruimte van toepassing zijn.

Informatie:

Voor meer informatie over deze prachtige locatie kunt u contact opnemen met Marije Brinkman 06-23087677

Wij voorzien u graag van alle relevante informatie met betrekking tot dit object.

Gunning:

Verhuurder behoudt zich het recht van gunning.

Bijzonderheden:

- hartje centrum Amersfoort
- geschikt voor diverse doeleinden
- aanpassingen zijn mogelijk
- pui is volledig te openen
- begane grond en verdieping
- goed bereikbaar (ook per auto)
- parkeergarage om de hoek



Te huur

Winkelruimte, kantoorruimte of praktijkruimte in het centrum van Amersfoort.

Oppervlakte:

- ca. 47 m² BVO, begane grond
- ca. 48 m² BVO, verdieping
- ca. 10 m² BVO, kelderruimte

De unit is gelegen in de Koestraat. Deze straat is per auto nog steeds bereikbaar.

Goede zichtlocatie voor de bezoekers vanuit de parkeergarage Koestraat.

Unieke kans voor een ondernemer om deze locatie te gaan gebruiken als zijn/haar nieuwe winkel, kantoor of praktijkruimte.

De verhuurder wil meedenken aan aanpassingen/wijzigingen aan/in het pand, e.e.a. afhankelijk van de huurder.

Huurperiode voor kortere periode is bespreekbaar.

Huurprijs:

€ 1.300,- per maand, geen BTW van toepassing

Uniek:

- hartje centrum Amersfoort
- geschikt voor diverse doeleinden
- aanpassingen zijn mogelijk
- pui is volledig te openen
- begane grond en verdieping
- goed bereikbaar (ook per auto)
- parkeergarage om de hoek















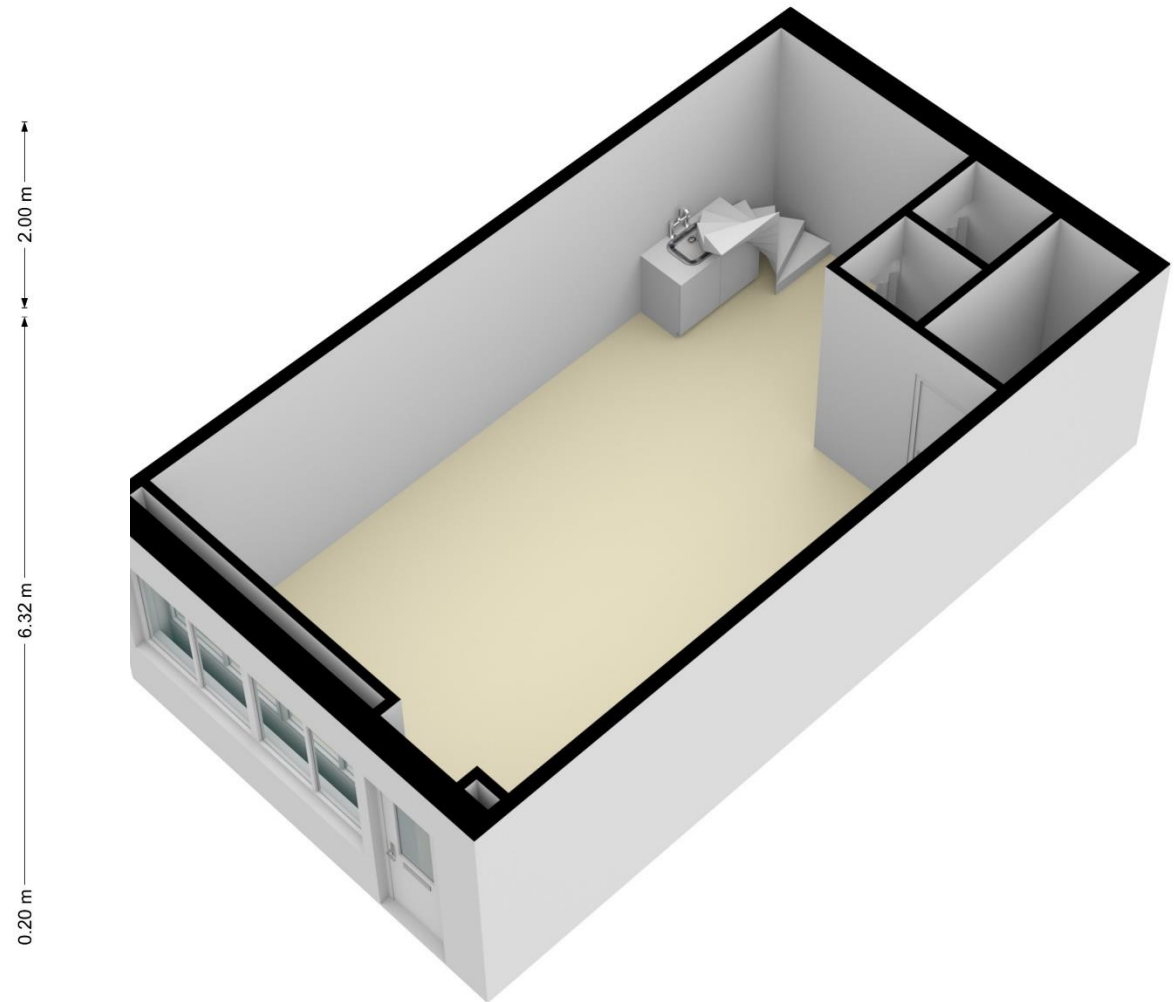
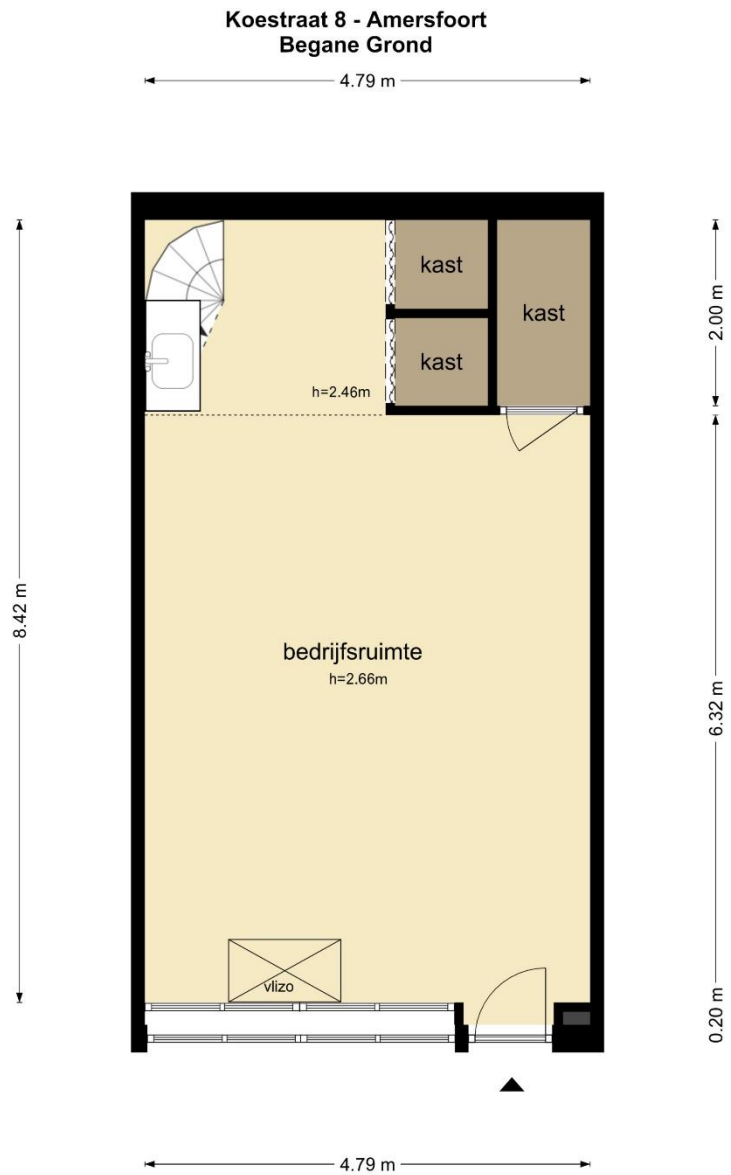






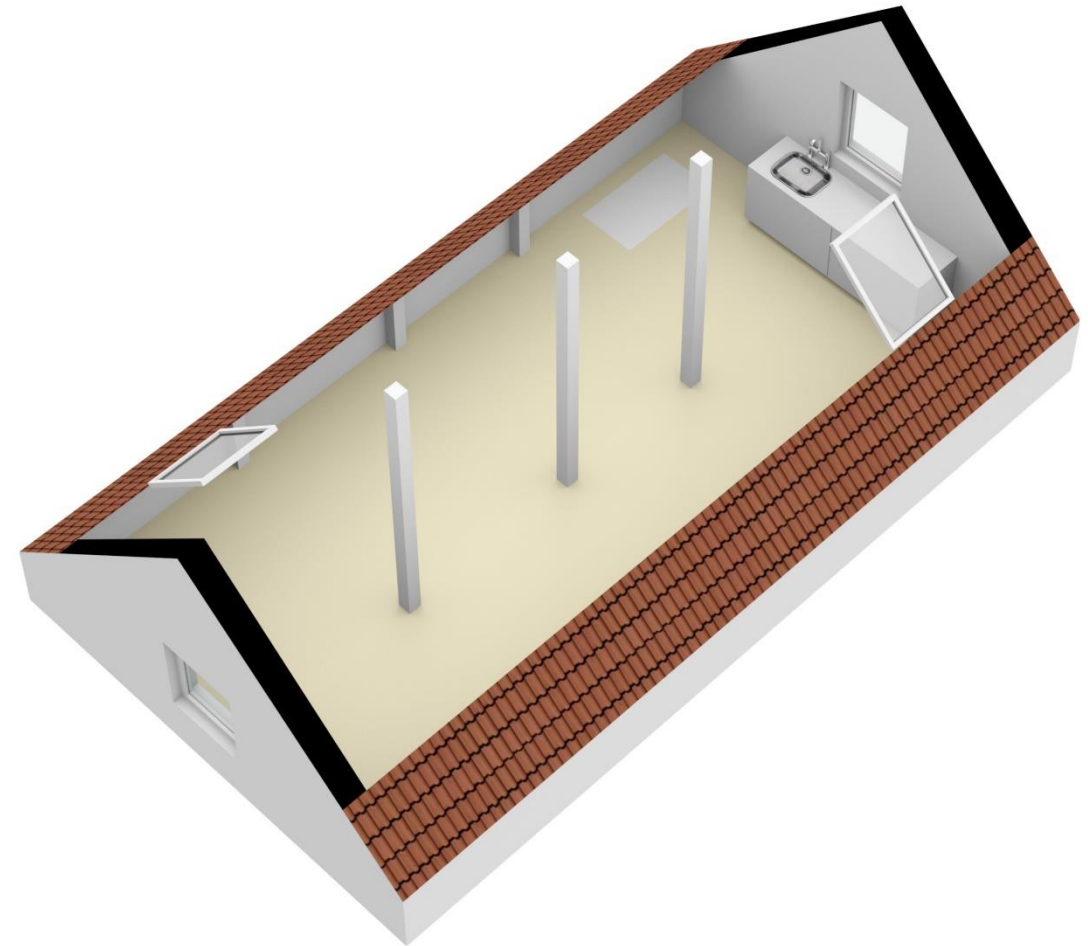
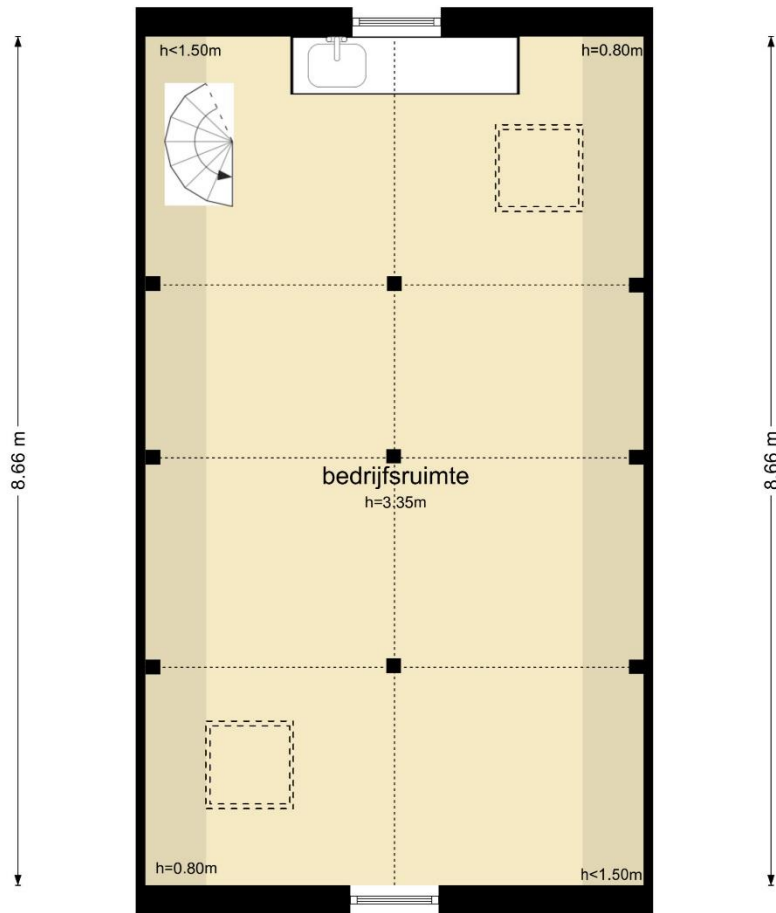


Plattegronden Koestraat 8:



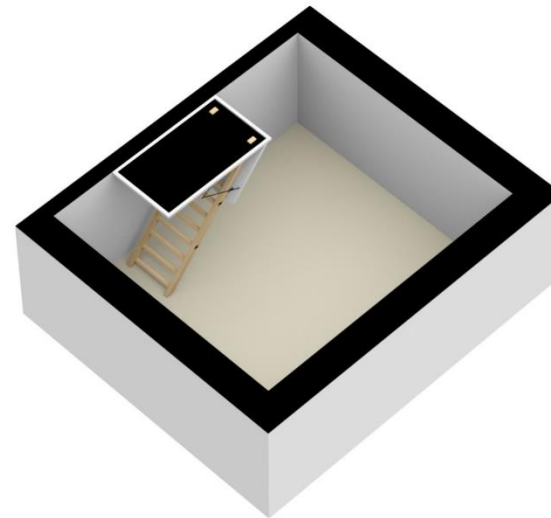
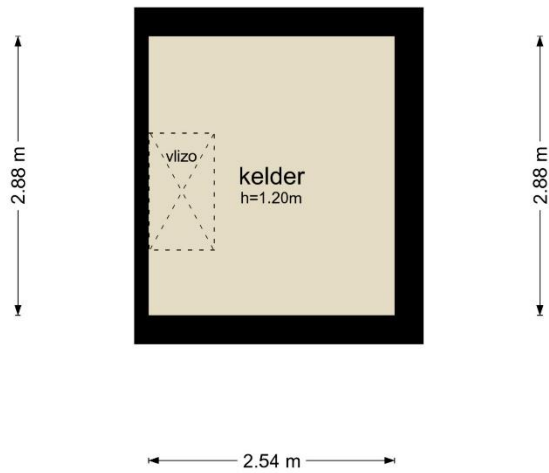
**Koestraat 8 - Amersfoort
Eerste Verdieping**

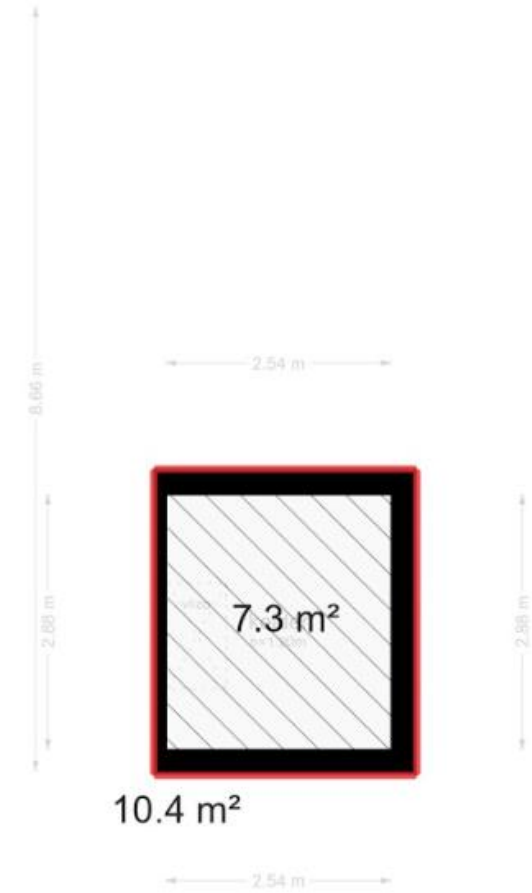
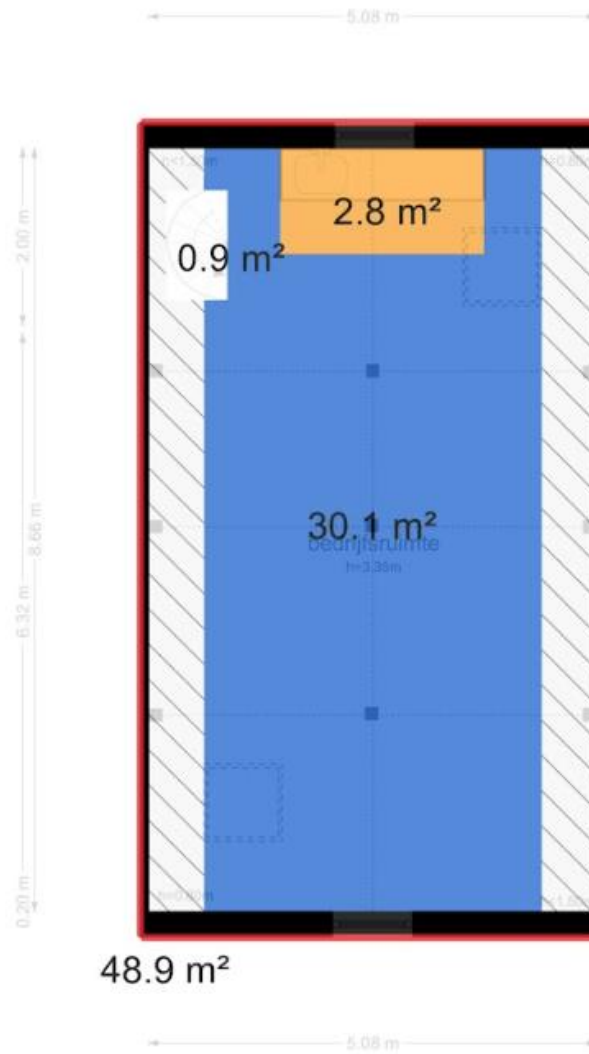
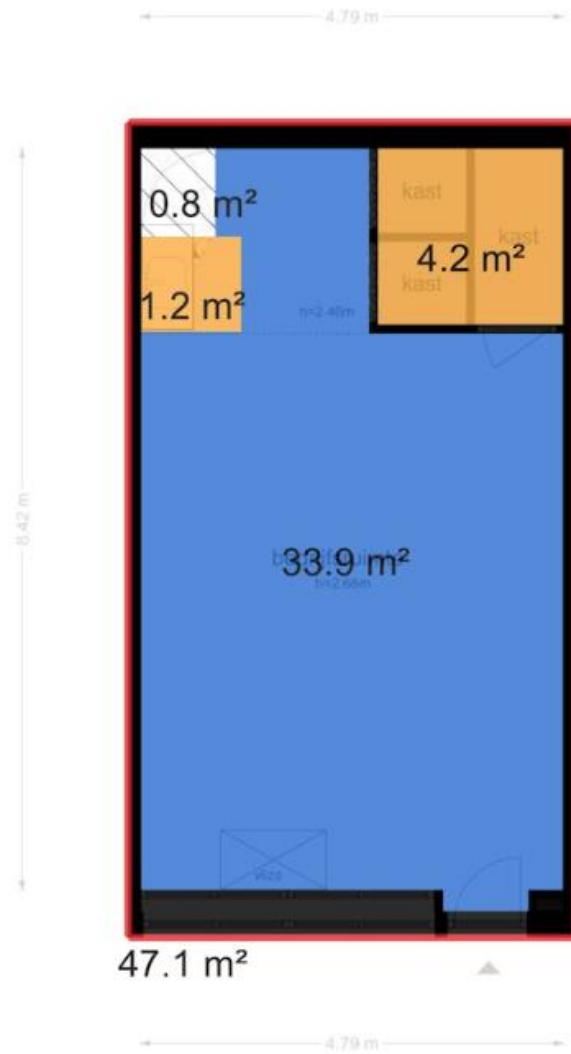
5.08 m



**Koestraat 8 - Amersfoort
Kelder**

2.54 m





NEN-meting Koestraat 8 Amersfoort

Meetcertificaat

Object&co	NEN 2580 - M E E T S T A A T				MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPORT CONFORM NEN 2580:2007/C1:2008																																																																																																																																																																																																																								
	<i>Datum Meetopname</i> 15 augustus 2023 <i>Datum Meetrapport</i> 16 augustus 2023 <i>Meetrapportnr O&C</i> OC-2023-110872 <i>Meetcertificaat Type A</i> Ingemeten en gecontroleerd op locatie		<i>Meetbedrijf</i> Opsteller Object&co Nederland BV M. van Essen <i>Status</i> Definitief																																																																																																																																																																																																																										
<i>Object type</i> <i>Adres</i> <i>Postcode/Plaats</i>		<i>Kantoor-/Bedrijfsruimte</i> Koestraat 8 3811HK Amersfoort		<i>Verklaring Meetcertificaat A</i> Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten. <small>Object&co Nederland BV stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008' en conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen'. - Termen, definities en bepalingen-methoden/inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.</small>																																																																																																																																																																																																																									
<i>Opdrachtgever</i> <i>Adres</i> <i>Postcode/Plaats</i>		<i>Klaassen Vastgoed BV</i> Wiekenweg 56b 3815 KL Amersfoort																																																																																																																																																																																																																											
<table border="1"><thead><tr><th rowspan="2">PRE BVD AFTREK</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 OPPERVLAKE(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 sta-hoogte < 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 Parkeren</th><th>Netto inhoud m³</th><th>Bruto inhoud m³</th></tr><tr><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th><th>6</th><th>7</th><th>8</th><th>9</th><th>10</th><th>11</th><th>12</th><th>13</th><th>14</th><th>15</th><th>16</th><th>17</th><th>18</th><th>19</th></tr></thead><tbody><tr><td><i>Object oppervlakte per bouwdeel</i></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Bedrijfsruimte</td><td>0,00</td><td>106,40</td><td>73,17</td><td>72,75</td><td>33,65</td><td>14,29</td><td>18,40</td><td>0,35</td><td>0,61</td><td>64,00</td><td>8,20</td><td>0,00</td><td>0,00</td><td>0,90</td><td>0,00</td><td>0,00</td><td>173,60</td><td>289,80</td></tr><tr><td><i>Beginne Grond</i></td><td>-</td><td>47,10</td><td>40,00</td><td>38,95</td><td>8,15</td><td>6,66</td><td>0,80</td><td>0,35</td><td>0,34</td><td>33,90</td><td>5,40</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>103,60</td><td>158,30</td></tr><tr><td><i>Eerste Verdieping</i></td><td>-</td><td>48,90</td><td>33,17</td><td>33,80</td><td>15,10</td><td>4,53</td><td>10,30</td><td>-</td><td>0,27</td><td>30,10</td><td>2,80</td><td>-</td><td>-</td><td>0,90</td><td>-</td><td>-</td><td>70,00</td><td>115,90</td></tr><tr><td><i>Kelder</i></td><td>-</td><td>10,40</td><td>-</td><td>-</td><td>10,40</td><td>3,10</td><td>7,30</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>15,60</td><td>-</td></tr><tr><td>Totalen</td><td>0,00</td><td>106,40</td><td>73,17</td><td>72,75</td><td>33,65</td><td>14,29</td><td>18,40</td><td>0,35</td><td>0,61</td><td>64,00</td><td>8,20</td><td>0,00</td><td>0,00</td><td>0,90</td><td>0,00</td><td>0,00</td><td>173,60</td><td>289,80</td></tr><tr><td><i>Procentaal tov BVO</i></td><td></td><td>100,00%</td><td>68,77%</td><td>68,57%</td><td>31,65%</td><td>13,43%</td><td>17,29%</td><td>0,35%</td><td>0,58%</td><td>60,15%</td><td>7,71%</td><td>0,00%</td><td>0,00%</td><td>0,85%</td><td>0,00%</td><td>0,00%</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Totalen Kantoor/Bedrijf</td><td></td><td>106,40</td><td>Netto BVD en Inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwegebonden Buitenruimte oppervlakten</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>173,60</td><td>289,80</td></tr></tbody></table>																			PRE BVD AFTREK	BVO	VVO	NVO	TO	TO OPPERVLAKE(N)				VVO GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007							INHOUD		Bouwkundige TO constructie elementen	Ruimte met beperkte sta-hoogte < 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 Parkeren	Netto inhoud m ³	Bruto inhoud m ³	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	<i>Object oppervlakte per bouwdeel</i>																			Bedrijfsruimte	0,00	106,40	73,17	72,75	33,65	14,29	18,40	0,35	0,61	64,00	8,20	0,00	0,00	0,90	0,00	0,00	173,60	289,80	<i>Beginne Grond</i>	-	47,10	40,00	38,95	8,15	6,66	0,80	0,35	0,34	33,90	5,40	-	-	-	-	-	103,60	158,30	<i>Eerste Verdieping</i>	-	48,90	33,17	33,80	15,10	4,53	10,30	-	0,27	30,10	2,80	-	-	0,90	-	-	70,00	115,90	<i>Kelder</i>	-	10,40	-	-	10,40	3,10	7,30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,60	-	Totalen	0,00	106,40	73,17	72,75	33,65	14,29	18,40	0,35	0,61	64,00	8,20	0,00	0,00	0,90	0,00	0,00	173,60	289,80	<i>Procentaal tov BVO</i>		100,00%	68,77%	68,57%	31,65%	13,43%	17,29%	0,35%	0,58%	60,15%	7,71%	0,00%	0,00%	0,85%	0,00%	0,00%			Totalen Kantoor/Bedrijf		106,40	Netto BVD en Inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwegebonden Buitenruimte oppervlakten														173,60	289,80
PRE BVD AFTREK	BVO	VVO	NVO	TO	TO OPPERVLAKE(N)				VVO GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007							INHOUD																																																																																																																																																																																																													
					Bouwkundige TO constructie elementen	Ruimte met beperkte sta-hoogte < 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 Parkeren	Netto inhoud m ³	Bruto inhoud m ³																																																																																																																																																																																																												
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19																																																																																																																																																																																																											
<i>Object oppervlakte per bouwdeel</i>																																																																																																																																																																																																																													
Bedrijfsruimte	0,00	106,40	73,17	72,75	33,65	14,29	18,40	0,35	0,61	64,00	8,20	0,00	0,00	0,90	0,00	0,00	173,60	289,80																																																																																																																																																																																																											
<i>Beginne Grond</i>	-	47,10	40,00	38,95	8,15	6,66	0,80	0,35	0,34	33,90	5,40	-	-	-	-	-	103,60	158,30																																																																																																																																																																																																											
<i>Eerste Verdieping</i>	-	48,90	33,17	33,80	15,10	4,53	10,30	-	0,27	30,10	2,80	-	-	0,90	-	-	70,00	115,90																																																																																																																																																																																																											
<i>Kelder</i>	-	10,40	-	-	10,40	3,10	7,30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,60	-																																																																																																																																																																																																										
Totalen	0,00	106,40	73,17	72,75	33,65	14,29	18,40	0,35	0,61	64,00	8,20	0,00	0,00	0,90	0,00	0,00	173,60	289,80																																																																																																																																																																																																											
<i>Procentaal tov BVO</i>		100,00%	68,77%	68,57%	31,65%	13,43%	17,29%	0,35%	0,58%	60,15%	7,71%	0,00%	0,00%	0,85%	0,00%	0,00%																																																																																																																																																																																																													
Totalen Kantoor/Bedrijf		106,40	Netto BVD en Inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwegebonden Buitenruimte oppervlakten														173,60	289,80																																																																																																																																																																																																											



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
Wiekenweg 56B
3815 KL Amersfoort



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

