

**Te huur:  
Kant en klare  
horecaruimte**

**Varkensmarkt 9  
Amersfoort**

VERKOOP

AANKOOP

ADVIES

TAXATIES



## Te huur: horecaruimte o.a. naast KFC

**Inrichtingklaar horecapand (Ca. 310 m<sup>2</sup> V.V.O.) te huur op een absolute high-traffic locatie Varkensmarkt, Amersfoort (centrum).**

In het gezellige centrum van Amersfoort, waar de drie belangrijkste winkelstraten samenkomen, bevindt zich een uitzonderlijk high-end afgewerkte horecaruimte van circa 310 m<sup>2</sup>. De locatie biedt directe aansluiting op de hoge passantenstromen en is daarmee de meest gewilde horecalocatie in de stad. Verdeling van de ruimte: kelder (opslag) circa 82 m<sup>2</sup>, begane grond (verkoopruimte en keuken) circa 199 m<sup>2</sup> en verdieping (techniek en personeel) circa 29 m<sup>2</sup>. Dit maakt het pand uitermate geschikt voor moderne, efficiënt en winstgevende horecaconcepten.

In 2020 is het pand volledig gerenoveerd van casco tot instapklaar horecapand voor Taco Bell die medio 2025 landelijk failliet is gegaan. Het pand hoeft alleen nog maar ingericht te worden met uw eigen inventaris en uw eigen look and feel aan te brengen. Alle essentiële voorzieningen zijn al aanwezig: een professionele koelcel, geavanceerde luchtbehandeling, brandwerende voorzieningen, liftinstallatie, hoogwaardige elektrotechnische installatie met hoge aansluitwaarden, representatieve toiletten en luxe wand- en tegelafwerking. Normaal gesproken zou het realiseren van dit niveau van infrastructuur een investering van tonnen vergen, maar in dit pand is dat reeds gerealiseerd. De nieuwe huurder kan dus direct beginnen met inrichten, zonder substantiële voorafgaande bouwtechnische investeringen.

Het object wordt o.v.b. van vergunningen aangevuld door uitstekende terrasmogelijkheden op de Varkensmarkt. De locatie trekt zowel lokale bezoekers als toeristen en creëert een natuurlijke stroom van potentiële klanten. Of het nu gaat om fastfoodformules of een ander horecaconcept, deze ruimte biedt de perfecte basis om een succesvol concept neer te zetten.

De ruimte wordt aangeboden voor verhuur op basis van een huurovereenkomst van 10 + 10 jaar, conform het ROZ 2025-model huurovereenkomst ex artikel 2:790, aangevuld met horeca en verhuurder specifieke bepalingen. De huurprijs is marktconform en in combinatie met het complete horecapakket dat gratis wordt meegeleverd zeer interessant. Hierdoor ontvangt de huurder een volledig uitgerust en instapklaar horecapand op toplocatie – direct exploitbaar, met minimale opstartkosten.

### **Demografische context gemeente Amersfoort**

- De gemeente telt circa 163.000 inwoners (2025) en kent een gestage groei. (bron: [AlleCijfers.nl](https://www.allecijfers.nl))
- Sterke koopkracht, levendig stadscentrum en toenemende toeristische aantrekkingskracht.
- Handel & horeca vormen circa 14 % van de bedrijfsvestigingen in de gemeente, wat wijst op een gezonde basis voor horecavoorzieningen. (bron: [AlleCijfers.nl](https://www.allecijfers.nl))

Deze cijfers onderstrepen de aantrekkelijkheid van Amersfoort als vestigingsplaats voor horeca: een groeiende bevolking, een ruime basis aan huishoudens en een sterke aanwezigheid van detailhandel- en horecagelegenheden maken de stad tot een aantrekkelijke exploitatieplek.

**Model huurovereenkomst:**

Model ROZ huurovereenkomst 7:290 2025 aangevuld met specifieke horeca- en verhuurdersbepalingen.

**Huuringangsdatum:**

Het object is per direct te betrekken.

**Huurtermijn:**

10 jaar plus 10 optie jaren.

**Opzegtermijn:**

12 maanden.

**Opleverniveau:**

Het gehuurde zal opgeleverd worden in de staat als is weergegeven op de foto's, compleet en hoogwaardig afgewerkt inclusief technische installaties. As-Is. Verhuurd wordt uitsluitend het casco.

**Aansluitingen:**

Er is geen gasaansluiting aanwezig. Er is een grootzakelijke energieaansluiting (Zekeringswaarde 3x160 A, capaciteit aansluiting 111kVA.)

**Huurprijs:**

Aanvangshuur € 7.500,- per maand excl. BTW.

**Waarborgsom/Bankgarantie:**

Franchise/formules met garantie vanuit de moederorganisatie 3 maanden huurbetaalverplichting (huur + BTW).

Overige huurders 6 maanden huurbetaalverplichting (ivm hoge afwerkniveau)

**Parkeren en bevoorraden:**

De Varkensmarkt is voor laden en lossen uitsluitend binnen venstertijden toegankelijk. Dit object heeft echter een bijzonder pluspunt, dat er 'Achter de Arnhemse Poortwal' uitstekende voorzieningen zijn voor 24/7 laden en lossen Hierdoor is bevoorrading via de voorkant eigenlijk niet nodig.

Parkeren is mogelijk in de nabijgelegen parkeergarage Koestraat, welke tevens ondernemersabonnementen kent. Verder kan er dichtbij geparkeerd worden aan het St. Jorisplein of Stadhuisplein.

**Indexatie:**

Voor het eerst bij de eerstvolgende 1 januari, telkens per 1 januari.

**Omgevingsplan:**

Het omgevingsplan geeft aan dat de gronden bestemd zijn voor Centrum -2.

Dit omvat o.a. detailhandel of detailhandel met horeca cat. 3 (activiteiten die ter ondersteuning dienen aan de hoofdfunctie) publieksgerichte dienstverlening - horeca cat. 1 (restaurant, bistro, creperie, tapas bar, pizzeria, lunchroom, ijssalon enz.)

Fastfood op dag en nacht is mogelijk.

Zie [www.omgevingsplok.nl](http://www.omgevingsplok.nl) voor de actuele plannen.

Het pand is gelegen binnen een beschermd stadsgezicht.

**Energielabel:**

Mede door de geaffecteerde luchtbehandelingsinstallatie en dat het een gas-loos object betreft heeft het een energie label A+++

**Gunning:**

Verhuurder behoudt zich het recht van gunning.

**Informatie:**

Meer informatie of een vrijblijvende bezichtiging kunt u afstemmen met Klaassen Vastgoedmakelaardij BV

Alex Willemse 06-50445472

Marije Brinkman 06-23087677

**Alle verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en onder voorbehoud. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.**



## Huurprijs:

De aanvangshuurprijs voor het vastgoed bedraagt:

**€ 7.500,-** per maand excl. BTW.

Alle verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en onder voorbehoud. De impressies zijn bedoeld om een indruk te geven van de unit. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend

## Varkensmarkt 9



## Varkensmarkt 9



## Varkensmarkt 9











ORDER HERE

MERSFOORT

DRINK

COFFEE







DRINKS







AMERSFOORT

AMERSFOORT

TACOS.TACOS.TACOS.

MMM...







BURRITO TACOS NACHOS QUESADILLA  
WRAP BURRITO CRUNCHWRAP QUESADILLA TACOS  
BURRITO TACOS NACHOS QUESADILLA









STERN  
STERN  
STERN

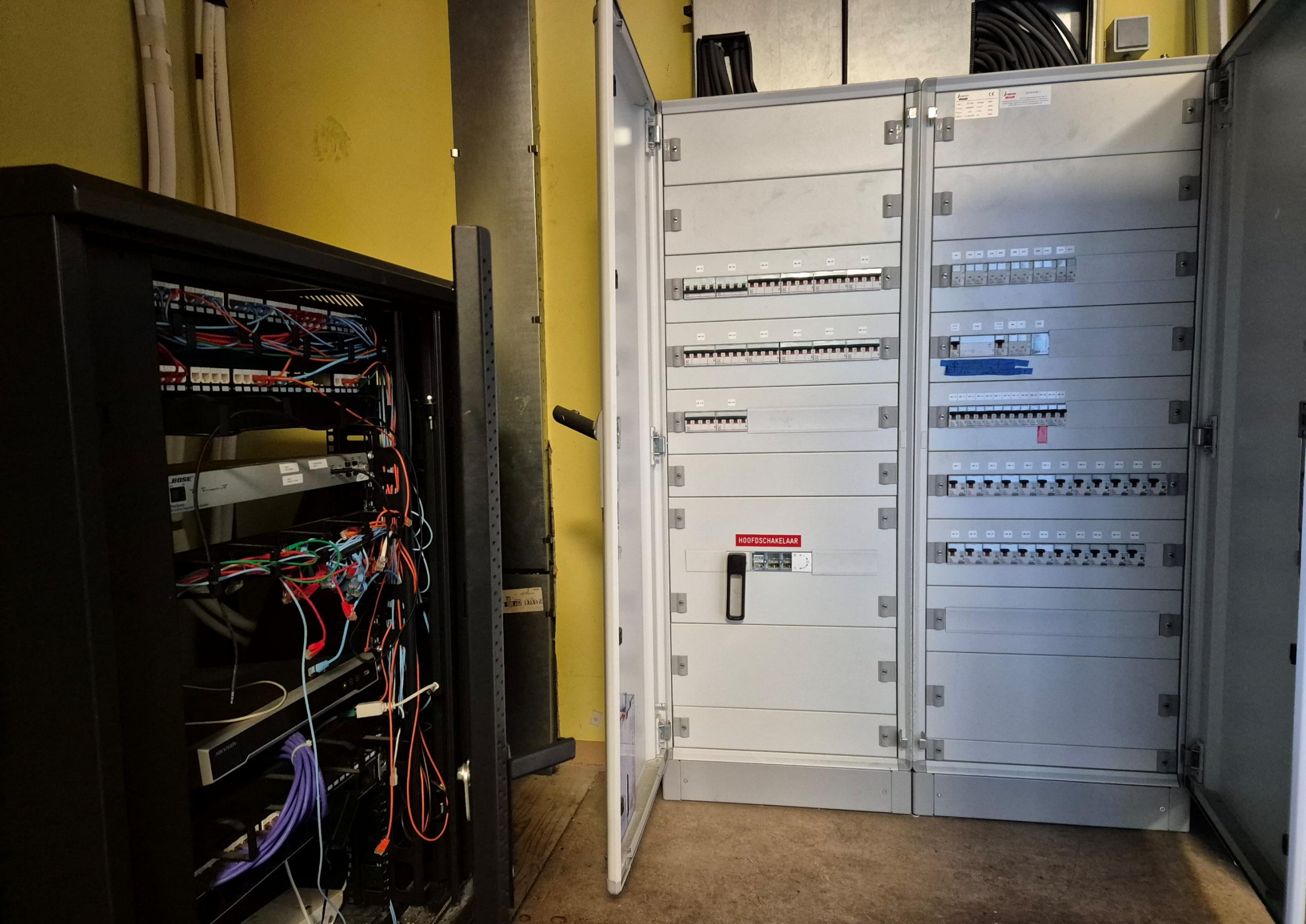
STERN  
STERN  
STERN





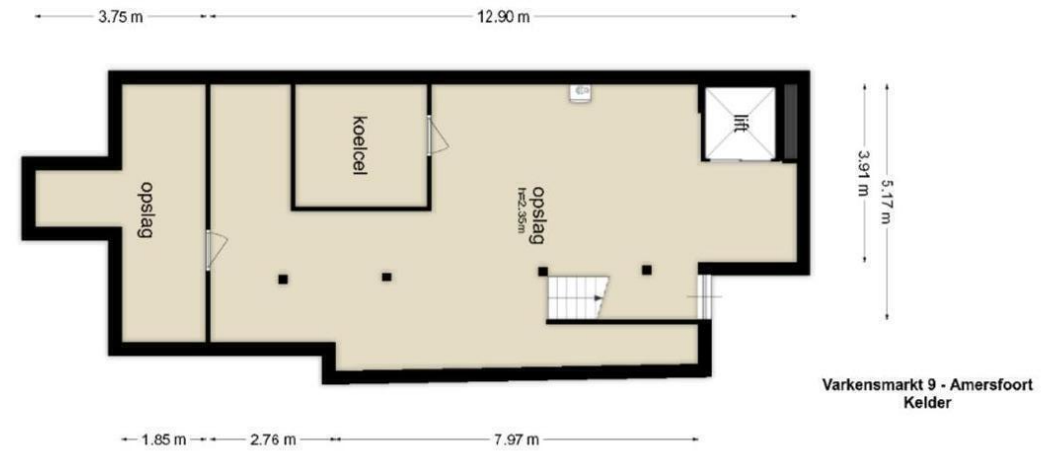
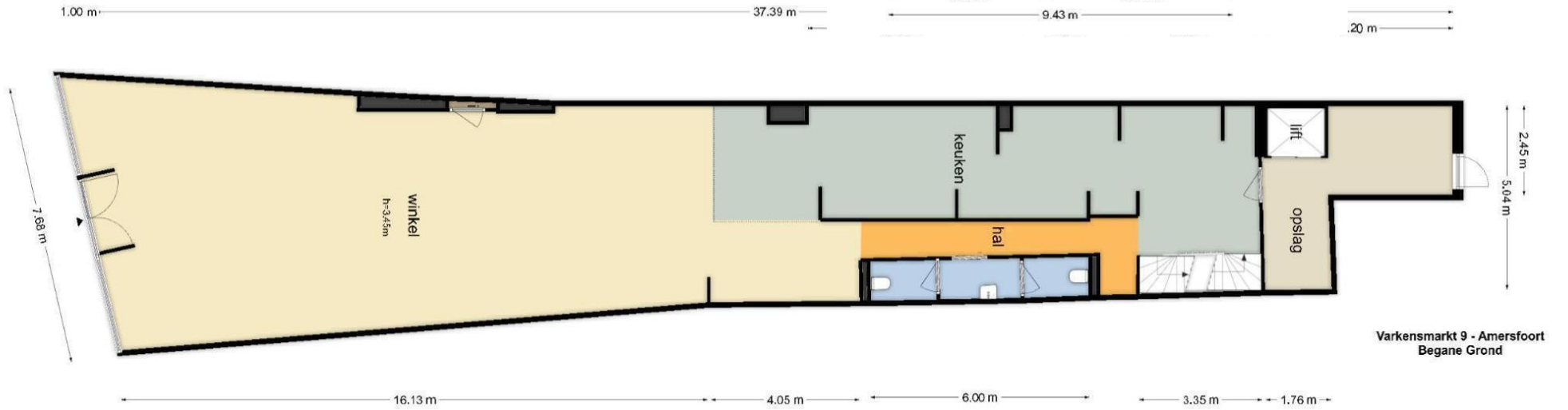








# Plattegrond



# Energielabel

Energielabel utiliteitsbouw

Registratienummer  
338923068

Datum registratie  
17-01-2025

Geldig tot  
18-12-2034

Status  
Definitief

## Dit gebouw heeft energielabel

# A+++



Isolatie	Installaties
<b>Gevels</b> +/- + ++	<b>Hoofdsysteem</b>
<b>Gevelpanelen</b> +/- + ++	<b>Verwarming</b> Warmtepomp
<b>Daken</b> +/- + ++	<b>Warm water</b> Elektrische boiler
<b>Vloeren</b> - +/- + ++	<b>Ventilatie</b> Balansventilatiesysteem
<b>Ramen</b> +/- + ++	<b>Koeling</b> Geen koeling
<b>Buitendeuren</b> n.v.t.	<b>Verlichting</b> 5,0 W/m <sup>2</sup> gemiddeld geïnstalleerd vermogen
	<b>Zonnepanelen</b> Niet aanwezig

[Verbeteradvies](#)

Dit gebouw voldoet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

40,7 %

### Over dit gebouw

**Adres**  
Varkensmarkt 9  
3811LD Amersfoort  
BAG-ID: 0307010000489237

**Bouwjaar** 1900  
**Detailaanduiding**

**Compactheid** 2,33  
**Gebruiksfunctie** 100% Winkel

**Gebruiksoppervlakte**  
183 m<sup>2</sup>

### Opnamedetails

**Naam** Xander Mooibroek  
**Examennummer** 63756

**Certificaathouder**  
Exalius B.V.

**Inschrijfnummer**  
SKGIKOB 012223

**KvK-nummer**  
83239502

**Soort opname**  
Basisopname

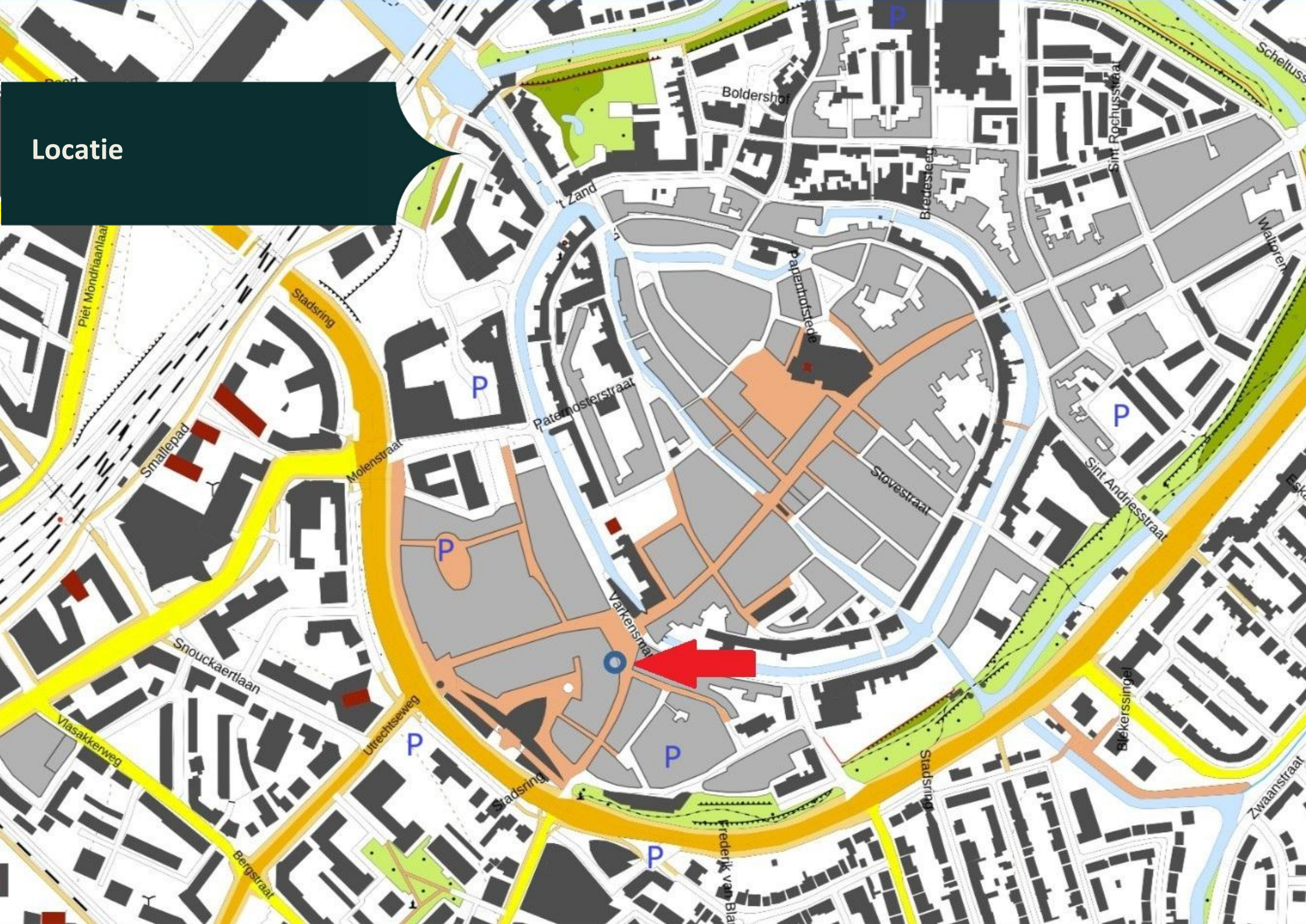
**Certificerende instelling**  
SKGIKOB



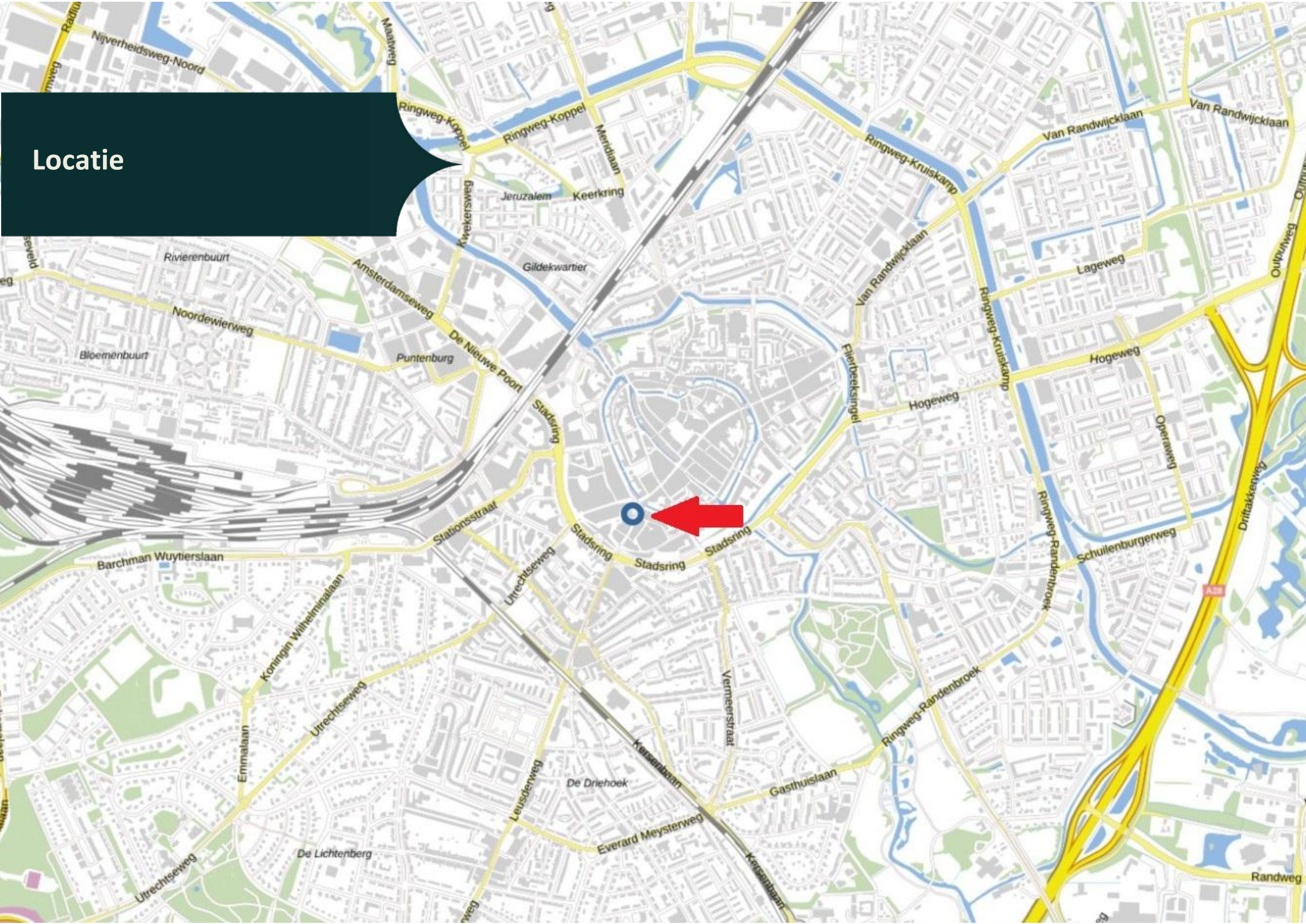
# Locatie



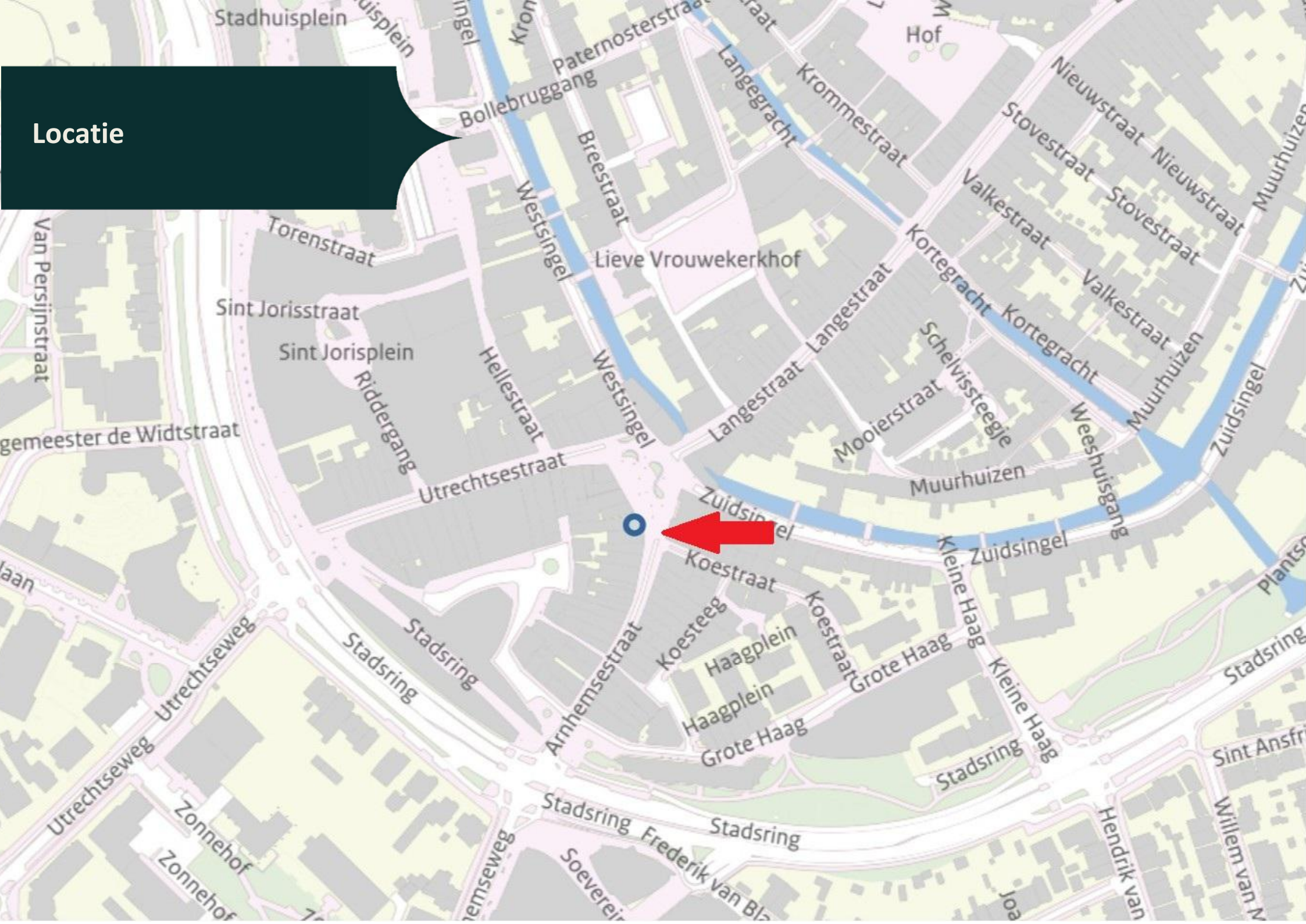
# Locatie



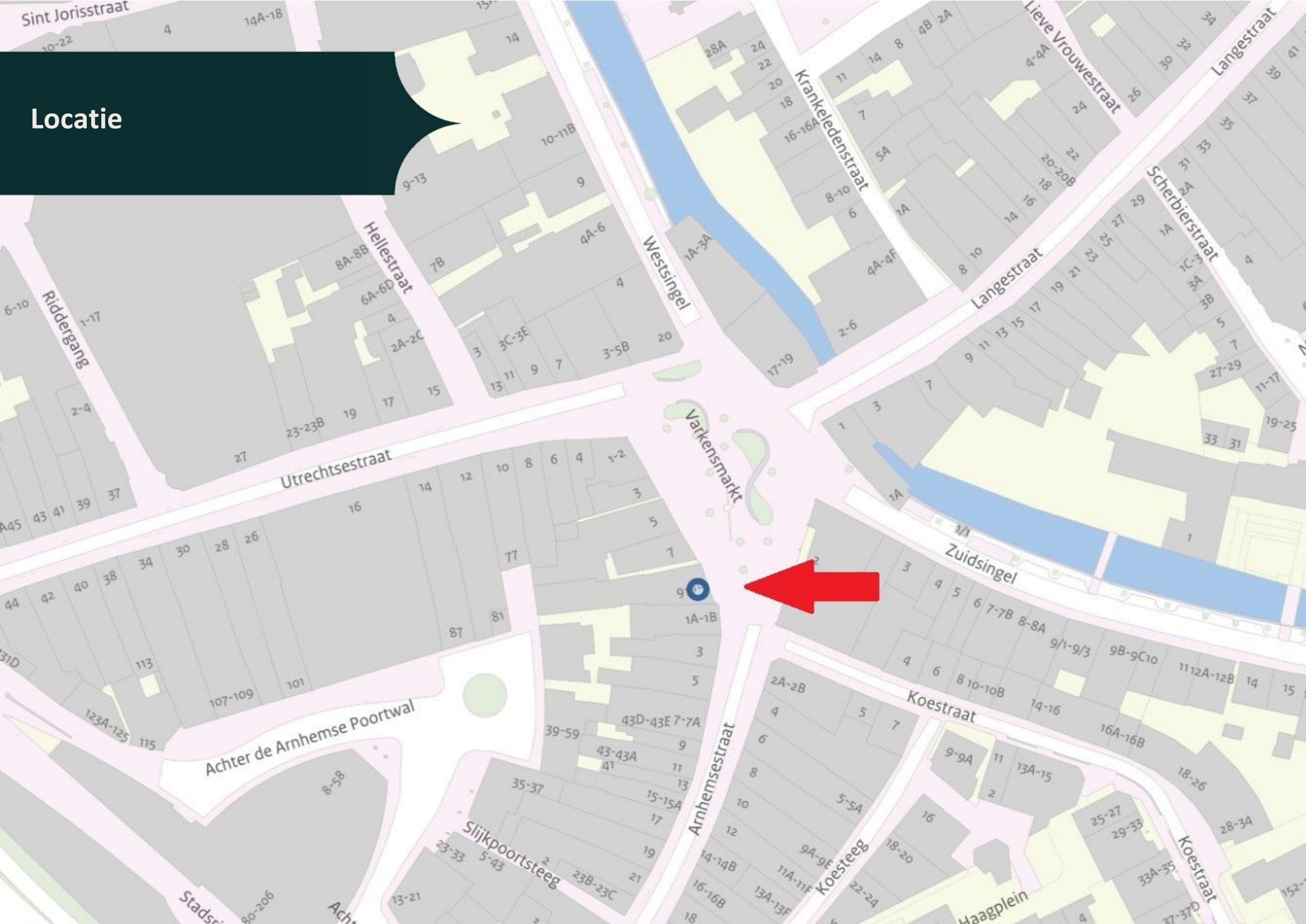
# Locatie



Locatie



# Locatie



### [www.kvk.nl](http://www.kvk.nl)

Alles over een bedrijf starten of overnemen, ZZP, MKB, internationaal ondernemen, financiering, innovatie, fraude, AVG en LEI.

### [www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl)

Informatie over eigendom en gebruik van vastgoed en ruimte in Nederland. De informatie is grotendeels openbaar en beschikbaar.

### [www.bagviewer.kadaster.nl](http://www.bagviewer.kadaster.nl)

Basis registratie Adressen en Gebouwen (BAG).

### [www.kadastralekaart.com](http://www.kadastralekaart.com)

Gratis online kadasterkaart.

### [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

Omgevingsplannen, structuurvisies en algemene regels die gemaakt zijn door gemeentes, provincies en het Rijk.

### [www.maps.google.nl](http://www.maps.google.nl)

Is een online kaartendienst van Google waarmee geografische locaties opgezocht kunnen worden.

### [www.allecijfers.nl](http://www.allecijfers.nl)

Bekijk alle cijfers voor Nederland of per gemeente, wijk of buurt.

### [www.indebuurt.nl](http://www.indebuurt.nl)

Wat speelt er in de stad. Actualiteiten, nieuws en nieuwtjes.

### [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)

Vindt locaties waar de bodemkwaliteit is beïnvloed.

### [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl)

Startpunt voor belastingen, toeslagen en douanezaken.

### [www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl)

Ga voor meer te koop/te huur staande horecabedrijven naar onze website.

# K

## Klaassen Vastgoedmakelaardij



### Amersfoort

Wiekenweg 56 B  
3515 KL Amersfoort  
033 258 13 30  
info@klaassenbv.nl

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

Kijk op [www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl) voor meer informatie.

## Disclaimer & contactinformatie

Alle door ons en/of door de opdrachtgever verstrekte informatie is geheel vrijblijvend, strikt vertrouwelijk, onder voorbehoud en dient op eerste verzoek te worden geretourneerd.

Niets uit deze brochure mag op welke wijze dan ook worden vermenigvuldigd en/of gekopieerd dan na schriftelijke toestemming van de makelaar of opdrachtgever.

Er heeft door de makelaar geen controle plaatsgevonden op juistheid van de ontvangen gegevens.

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

Foto's zijn bewerkt zijn middels AI toepassingen en dienen als uitnodiging om met elkaar in gesprek te treden.

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

## Marije Brinkman of Alex Willemse

Wiekenweg 56B  
3815 KL Amersfoort

Telefoon 06 23087677 | 033 258 133 0

E-mail

De Klaassen groep bestaat uit Klaassen Horecamakelaardij, Klaassen Vastgoedmakelaardij & 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 Horecamakelaars is opgericht in 1991 en actief in verschillende regio's in Nederland, verdeeld over kantoren in Amersfoort, Vught, Rotterdam, Haarlem, Kortgene en Almelo.

Klaassen Vastgoedmakelaardij is lid van o.a. NVM Business, vastgoedcert, het NRVV en gevestigd aan de Wiekenweg 56 B - 3815 KL Amersfoort - 033 258 13 30

