

**Casco
bedrijfsruimte in
het centrum in
Apeldoorn**

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



Casco bedrijfsruimte in het centrum
Mariastraat 28
7311 HL Apeldoorn

KERNGEGEVENS

Mariastraat 28 in Apeldoorn is een aantrekkelijk pand in het centrum van Apeldoorn, uitstekend bereikbaar te voet, met de fiets en het openbaar vervoer, en goed bereikbaar met de auto. Het object ligt in het bruisende kernwinkelgebied nabij diverse speciaalzaken, landelijke ketens, openbare voorzieningen en het treinstation van Apeldoorn. Apeldoorn telt 142.716 inwoners (gemeente: 169.212 inwoners in 2026) en heeft een sterke regionale functie.

Het pand heeft een verhuurbaar oppervlak van circa 576 m² en beschikt over een opvallend brede gevel met een frontbreedte van maar liefst circa 24 meter. Het object is leeg en wordt casco, leeg en bezemschoon opgeleverd. Voor het pand geldt het bestemmingsplan "Binnenstad-West" met de bestemming 'Centrumdoeleinden – 1', wat brede gebruiksmogelijkheden biedt voor onder andere detailhandel, maatschappelijke doeleinden, publiekgerichte dienstverlening én horeca in categorie 1 en 2. Deelverhuur vanaf circa 250 m² is bespreekbaar.



KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente Apeldoorn, sectie U, nummer 8876 A1 (gedeeltelijk).

LOCATIE EN SITUERING

Mariastraat 28 betreft een mooie bedrijfsruimte op een aantrekkelijke A2-zichtlocatie in de Mariastraat, een belangrijke en populaire zijstraat van de bekende Hoofdstraat in het centrum van Apeldoorn.

De (horeca)bedrijfsruimte bevindt zich direct tegenover de in- en uitgang van winkelcentrum de Oranjerie en pal naast de openbare en drukbezochte gemeentelijke fietsenstalling. Deze combinatie, in samenwerking met de vestiging van Sandmann Optiek, zorgt voor continue reuring, een uitstekende verblijfstijd en een constante stroom aan passanten in de straat.

Apeldoorn is een veelzijdige stad die bekendstaat om haar groene omgeving en culturele trekpleisters zoals Paleis Het Loo, de Apenheul en de nabijgelegen Veluwe. Het centrum trekt daardoor dagelijks zowel lokale bewoners als dagjesmensen en toeristen.



DEMOGRAFISCHE GEGEVENS

Apeldoorn is een grote gemeente in de provincie Gelderland met een totale oppervlakte van ruim 34.000 hectare.

Aantal inwoners woonplaats: 142.716

Aantal inwoners gemeente: 169.212 (2026)

Aantal huishoudens: 66.150

Gemiddelde WOZ-waarde woning: € 361.644 (woonplaats) / € 386.000 (gemeente)

Percentage koopwoningen: 58%

Aantal bedrijfsvestigingen: ca. 18.250

OPPERVLAKTE

Het winkelpand beschikt over een totale verhuurbare oppervlakte van ca. 576 m² en beschikt over een brede glazen pui met een frontbreedte van ca. 24 meter.

Verhuurder staat er voor open om samen met een eindgebruiker mee te denken in de mogelijkheden. Hierbij is deelverhuur vanaf ca. 250 m² bespreekbaar en bestaat de mogelijkheid om in overleg maatwerk vierkante meters te huren.

ZITPLAATSEN

Afhankelijk van de gekozen indeling, het concept en het gebruik door de nieuwe huurder.



INDELING

De bedrijfsruimte beschikt over een karakteristieke uitstraling en een indrukwekkende glazen gevel van circa 24 meter, wat zorgt voor een uitstekende attentiewaarde en een zeer prettige daglichttoetreding. Het pand wordt leeg en bezemschoon opgeleverd als casco ruimte en is door de koper/huurder volledig vrij naar eigen wens, inzicht en concept in te delen en af te bouwen. Voor exacte afmetingen en indelingsschetsen wordt verwezen naar de plattegrondtekeningen in de bijlage.

INSTALLATIES EN APPARATUUR

Verhuurd wordt uitsluitend het casco. Alle zaken die niet tot het casco behoren worden (indien van toepassing) om niet aan huurder beschikbaar gesteld. Het gehuurde is voorzien van eigen verbruiksmeters ten behoeve van water en elektra. Overige specifieke installaties zijn door huurder zelf aan te brengen.

AFNAME VERPLICHTINGEN

Het pand is geheel vrij van leveranciers-, afname- en overige verplichtingen.



KEURINGEN / LABELS

Energielabel: A

INVENTARIS / BRUIKLEEN / LEASE

Niet van toepassing. Er is geen sprake van overname van inventaris, goodwill of lopende contracten.

VOORRADEN

Niet van toepassing.

WOONRUIMTE

Er is geen woonruimte aanwezig.

BIJZONDERHEDEN / USPS

A2-zichtlocatie in het populaire winkel- en horecastraatje
Mariastraat in Apeldoorn

Karakteristieke uitstraling met uitstekende daglichttoetreding en
een riante frontbreedte van ca. 24 meter

Gelegen direct tegenover de Oranjerie en pal naast de
gemeentelijke fietsenstalling met een hoge passantenstroom
Brede en flexibele centrumbestemming (o.a. detailhandel,
horeca categorie 1 & 2 en dienstverlening)

Ruime oppervlakte van ca. 576 m² met de mogelijkheid tot
deelverhuur vanaf ca. 250 m²



Volledig vrij van leveranciers-, brouwerij- en
personeelsverplichtingen
Gunstig energielabel A

HUURGEGEVENS

Huurovereenkomst

De te sluiten huurovereenkomst zal worden opgemaakt met als basis het model winkelruimte dat door de Raad van Onroerende Zaken (ROZ) is vastgesteld op 19 december 2022, met bijbehorende Algemene Bepalingen. Bij verhuur zullen er aanvullende/specifieke horeca- of winkelruimtebepalingen worden opgenomen.

Huurtermijn

5 jaar met een verlengingstermijn van 5 jaar conform art. 7:290 BW. Afwijkende termijnen zijn in overleg en mogelijk onder aanvullende voorwaarden beschikbaar.

Waarborgsom / Zekerheidsstelling

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een bruto betalingsverplichting van drie maanden huur te vermeerderen met BTW.

Servicekosten



Niet van toepassing. Het gehuurde is voorzien van eigen meters ten behoeve van water en elektra, welke huurder op eigen naam dient te stellen.

Huurbetaling
Per maand of per kwartaal vooruit te betalen.

Huurprijsaanpassing
De huurprijs zal jaarlijks worden aangepast overeenkomstig de maandprijsindexering volgens de CBS-cijfers "alle huishoudens", voor het eerst 1 jaar na huuringangsdatum.

Aanvaarding
Per direct beschikbaar.

Gunning
Verhuurder behoudt zich uitdrukkelijk het recht van gunning voor.

HUURPRIJS REGISTERGOED

€ 60.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW.



OMZETBELASTING

Er is sprake van een BTW-belaste verhuur.

BIJLAGEN

PLATTEGRONDEN
KADASTRALE GEGEVENS

VOORBEHOUD / BIEDINGEN EN GUNNING

Eventuele transacties dienen ter goedkeuring voorgelegd te worden aan opdrachtgever c.q. eigenaar van het gebouw. Tot deze goedkeuring verleend is, zijn alle uitgebrachte aanbiedingen geheel vrijblijvend. Alle biedingen dienen uitsluitend schriftelijk en rechtsgeldig ondertekend te worden ingediend. Mondelinge, telefonische of op andere wijze gedane biedingen worden niet in behandeling genomen.

DISCLAIMER

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan bovenstaande informatie. Alle verstrekte (online) informatie en de inhoud van deze brochure is geheel vrijblijvend en onder voorbehoud. Foto's kunnen eventueel digitaal bewerkt zijn.



Bereikbaarheid

Auto: Redelijk Openbaar vervoer: Goed Te voet/fiets: Uitstekend

Belendingen

In de directe omgeving bevinden zich diverse horecabedrijven, lokale speciaalzaken, landelijke winkelketens, kantoren, bovenwoningen en appartementen.

Parkeren

Betaald parkeren is ruimschoots aanwezig in de directe omgeving. Er bevinden zich meerdere grote parkeergarages op enkele minuten loopafstand, waaronder Parkeergarage Marktcentrum en Parkeergarage Oranjerie.

Bestemming/gebruik

Bij de gemeente Apeldoorn valt het onderhavige onroerend goed in het vigerende bestemmingsplan Binnenstad-West. De bestemming van het perceel is 'Centrumdoeleinden – 1', waarbinnen de volgende gebruiken zijn toegestaan op de begane grond: Detailhandel Horeca in categorie 1 (winkelondersteunende horeca) en categorie 2 (zoals een restaurant, eetcafé of brasserie) Publiekgerichte dienstverlening (zoals kappers, pedicures, schoonheidsspecialisten en nagelstudio's) Maatschappelijke doeleinden Dankzij de royale vloeroppervlakte leent de ruimte zich binnen de horecabestemming tevens uitstekend voor grootschalige recreatieve horecaconcepten, zoals een poolcafé, jeu de boules, pingpongconcept of escaperooms. Het bestemmingsplan is in te zien via het Omgevingsloket of op te vragen via ons kantoor.

Personeel

Niet van toepassing.

Brandveiligheidseisen

Niet van toepassing.

Inrichtingseisen

Niet van toepassing. Huurder dient de ruimte zelf geschikt te maken voor het beoogde gebruik conform de geldende wet- en regelgeving.

Vergunningen

Niet van toepassing. Eventueel benodigde exploitatie-, drank- en horeca- of terrasvergunningen dienen door de nieuwe gebruiker/huurder te worden aangevraagd bij de gemeente Apeldoorn.

Voorraden

De voorraden dienen tegen inkooprijzen te worden overgenomen op datum van overdracht.

Aanbetaling

Koper dient een aanbetaling te doen van 10% na het tekenen van de koopovereenkomst.

Disclaimer

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de informatie in deze brochure. Alle verstrekte (online) informatie en in deze brochure is geheel vrijblijvend en onder voorbehoud.

Kunstmatige intelligentie (AI)

Foto's in deze brochure kunnen digitaal zijn bewerkt of verfreesd met behulp van kunstmatige intelligentie (AI).

Huurprijs registergoed

€ 60.000,-

per jaar, excl. BTW

K Klaassen
Vastgoedmakelaardij

Alle verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en onder voorbehoud. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





linolux
everyday luxury























































TKmaxx

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

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

Kijk op 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.

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:

Pepijn van Lier

Bedrijfsadviseur

Telefoon: +31640240698

Email: p.vanlier@klaassenbv.nl



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 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. en het NRVt.

Hoofdkantoor Klaassen makelaardij - Wiekenweg 56 B - 3815 KL Amersfoort - 033 258 13 30



www.kvk.nl

Alles over bedrijf starten/overnemen, handelsregister, rechtsvormen, checks op bestaande bedrijven.

www.ondernemersplein.kvk.nl

Overheidsinformatie op één plek: vergunningen, wetten, stappenplan bij overname.

www.khn.nl

Horecabrancheorganisatie: info over vergunningen, personeelszaken, cao's, hygiëncode.

www.nvwa.nl

Regels over voedselveiligheid, HACCP, inspecties, hygiëneregels voor horeca.

www.belastingdienst.nl/zakelijk

Fiscale regels voor horeca: btw, loonbelasting, rechtsvormen, bedrijfsovername.

www.omgevingswet.overheid.nl

Check of de locatie horeca mag volgens het bestemmingsplan; aanvragen omgevingsvergunning.

www.rijksoverheid.nl

Wetgeving over alcohol, tabak, rookruimtes, arbeidsrecht, subsidies.

www.inspectieszw.nl

Arbeidsomstandigheden, personeelsregels, controle op werktijden en loon.

mijn.rvo.nl

Aanvragen van vergunningen en subsidies voor ondernemers.

www.uvw.nl/werkgevers

Personeelskosten, ziekteverzuim, loonkostenvoordelen bij overname van personeel.

www.brandweer.nl

Informatie over brandveiligheid in horecapanden: blusmiddelen, vluchtroutes, capaciteit.

www.loketgezondleven.nl

Regels over alcoholverkoop, rookvrije zones, gezondheidspreventie in horeca.

www.klaassenbv.nl

Voor meer te koop staande horecabedrijven en vastgoed.

K Klaassen
Vastgoedmakelaardij



Hoofdkantoor Amersfoort

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

Kantoor Zuid-Holland

Maaskade 109B
3071NH Rotterdam

Kantoor Noord-Brabant

Industrieweg 3-M
5262 GJ Vught

Kantoor Noord-Holland

Gonnetstraat 26
2011 KA Haarlem

Kantoor Zeeland

Havenweg 1
4484 NT Kortgene

Kantoor Overijssel

Twentepoort Oost 22
7609 RG Almelo

Kantoor Gelderland

Wiekenweg 56B 3815
KL Amersfoort