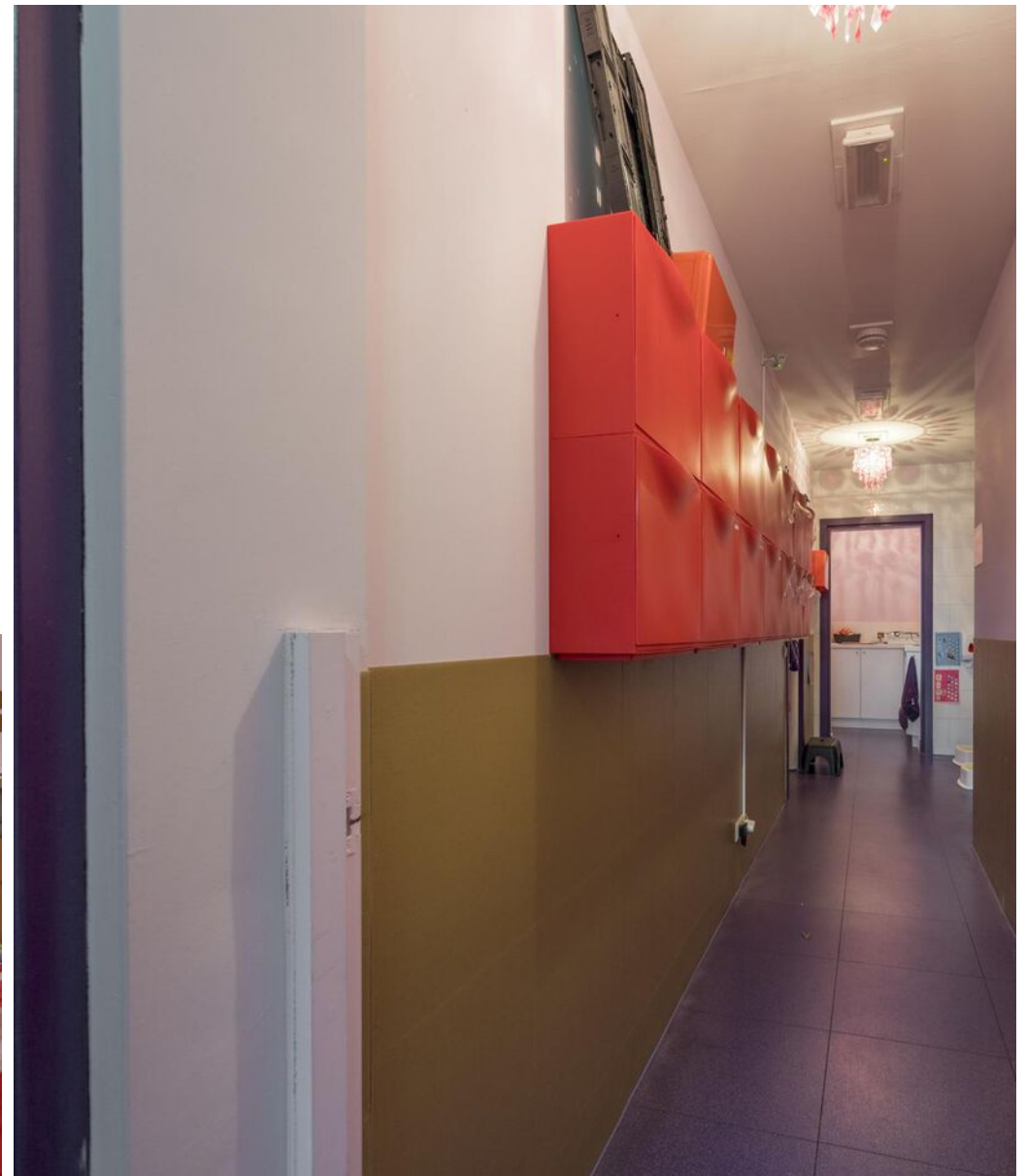




UTRECHTSEWEG 48 A EN B  
AMERSFOORT

# INTRODUCTIE

Onderaan de "Amersfoortse Berg" en aan de rand van het centrum van Amersfoort is dit prachtige, karakteristieke en geheel genoveerde bedrijfspand bestaande uit een winkelruimte met bovenwoning gelegen. Het pand is geheel verhuurd en bestaat uit een winkelruimte op de begane grond, een woonhuis verdeeld over de eerste en tweede verdieping en een ruime tuin met een stenen garage. De winkelruimte is verhuurd aan een kinderdagverblijf "Paleis Amersfoort". Het woonhuis op de eerste en tweede verdieping bestaat uit 4 kamers, een grote woonkeuken met toegang tot een ruim dakterras en een luxe badkamer. De vier kamers zijn verhuurd en de bewoners van de kamers maken gebruik van de gemeenschappelijke ruimtes zoals keuken, badkamer en dakterras.



# KENMERKEN



VRAAGPRIJS

895.000



BOUWJAAR

1920



HOOFDFUNCTIE

belegging

M<sup>2</sup>

PERCELOPPERVLAKTE

322 m<sup>2</sup>

BVO

OPPERVLAKTE BVO

357 m<sup>2</sup>

VVO

OPPERVLAKTE VVO

275 m<sup>2</sup>



PARKEERFACILITEITEN

Betaald parkeren



ENERGIELABEL

G

F

E

D

C

B

A

A+

A++

# LOCATIE EN BEREIKBAARHEID



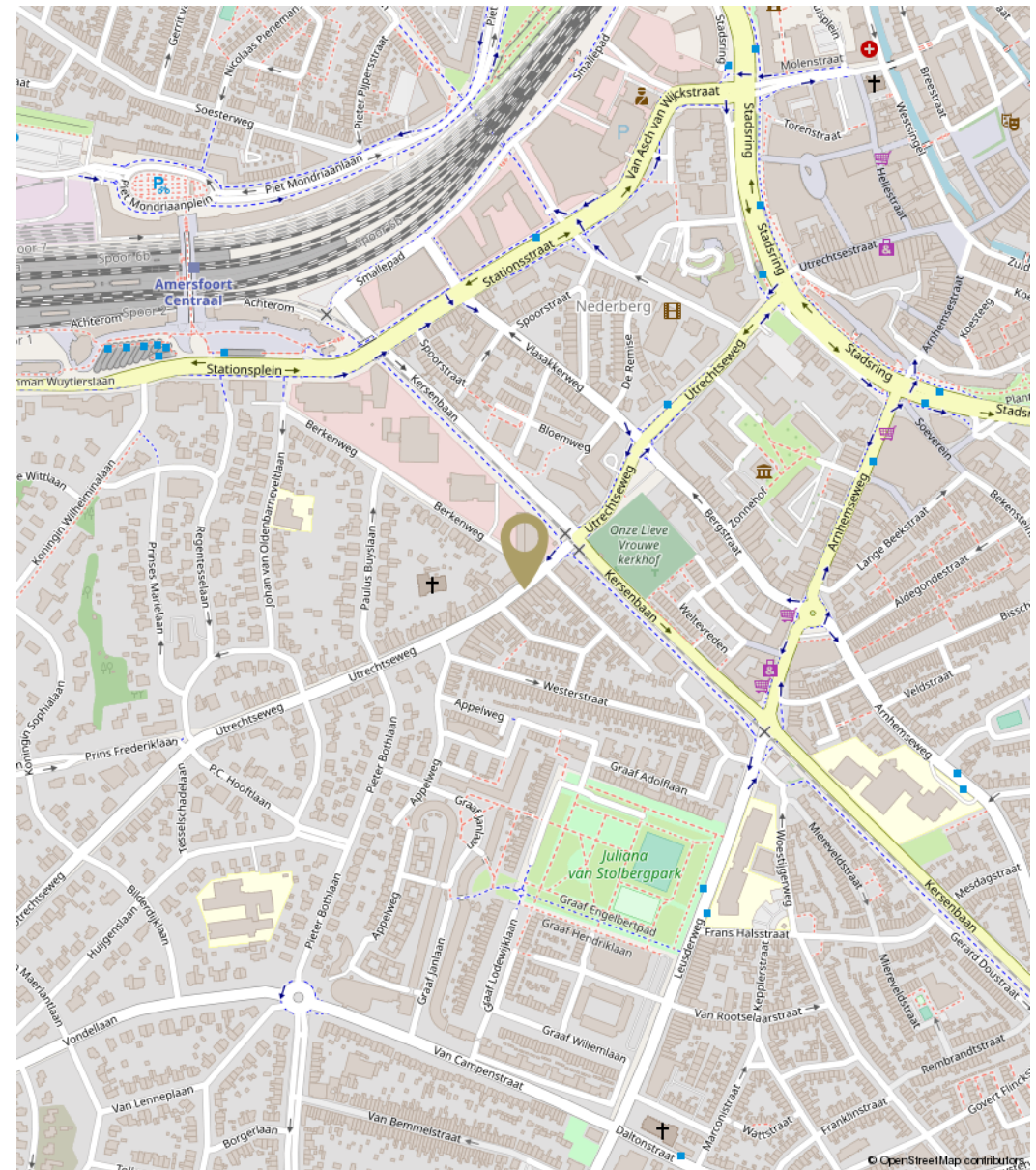
Aan de voet van de berg en aan het einde van de Utrechtseweg heeft de afgelopen jaren een vernieuwing plaatsgevonden. Er hebben zich diverse speciaal- en delicatesseszaken gevestigd zoals een ambachtelijke kaaswinkel, een slagerij, een wijnwinkel, groenteboer en bakker. Het pand maakt onderdeel uit van een woningblok bestaande uit 4 karakteristieke panden die in de 1920 zijn gerealiseerd.



De bereikbaarheid van dit pand is uitstekend. Voor de deur is er mogelijkheid voor (betaald) parkeren. Binnen 3 minuten is de A28 richting Harderwijk-Zwolle of Utrecht bereikbaar.



Ook de mogelijkheden met het openbaar vervoer zijn perfect want station Amersfoort Centraal bevindt zich op ca. 500 meter en is 7 minuten lopen. Kortom, een centrale locatie in het midden van het land.





# OBJECT INFORMATIE

## Indeling:

Winkel begane grond: de winkel heeft een frontbreedte van ca. 6 meter en heeft aan de voorzijde 2 erkers. Een multifunctionele (verkoop)ruimte met aan de linkerzijde een natte ruimte v.v. kindertoiletten. 2 Slaapruimtes aan de rechterkant. Een gang met personeelstoilet en tenslotte een keuken/pantry aan de achterzijde.

De bestrate achtertuin wordt gehuurd door het kinderdagverblijf.

De stenen garage wordt voor 50% gebruikt door de huurder van het kinderdagverblijf en voor 50% door de pandeigenaar.

Woning begane grond: de woning heeft een zelfstandig entree op de begane grond. De hal is voorzien van de meterkast met hoofd- en tussenmeters. Op de begane grond is nog een berging.

Woning 1e verdieping: aan de voorzijde van het pand zijn 2 kamers. Keuken voorzien van divers inbouw-apparaat en toegang tot dakterras met uitstekende zonligging. Wasruimte met aansluitingen voor was- en droogapparatuur. Ruime badkamer met douchecabine, ligbad, wastafelmeubel, bidet en toilet. Separaat toilet.

Een Vlizotrap geeft toegang tot een bergzolder.

Woning 2e verdieping: 3e kamer met een slaapkamer op entresol. 4e (ruime) Kamer/loft. Deze kamer maakt gebruik van een toilet met wastafel.

Voor de indeling verwijzen wij naar de plattegronden.

## Bestemming:

Enkelbestemming Gemengd-2 (bron: Ruimtelijkeplannen)

Wij adviseren altijd vooraf het voorgenomen gebruik bij de gemeente te toetsen.





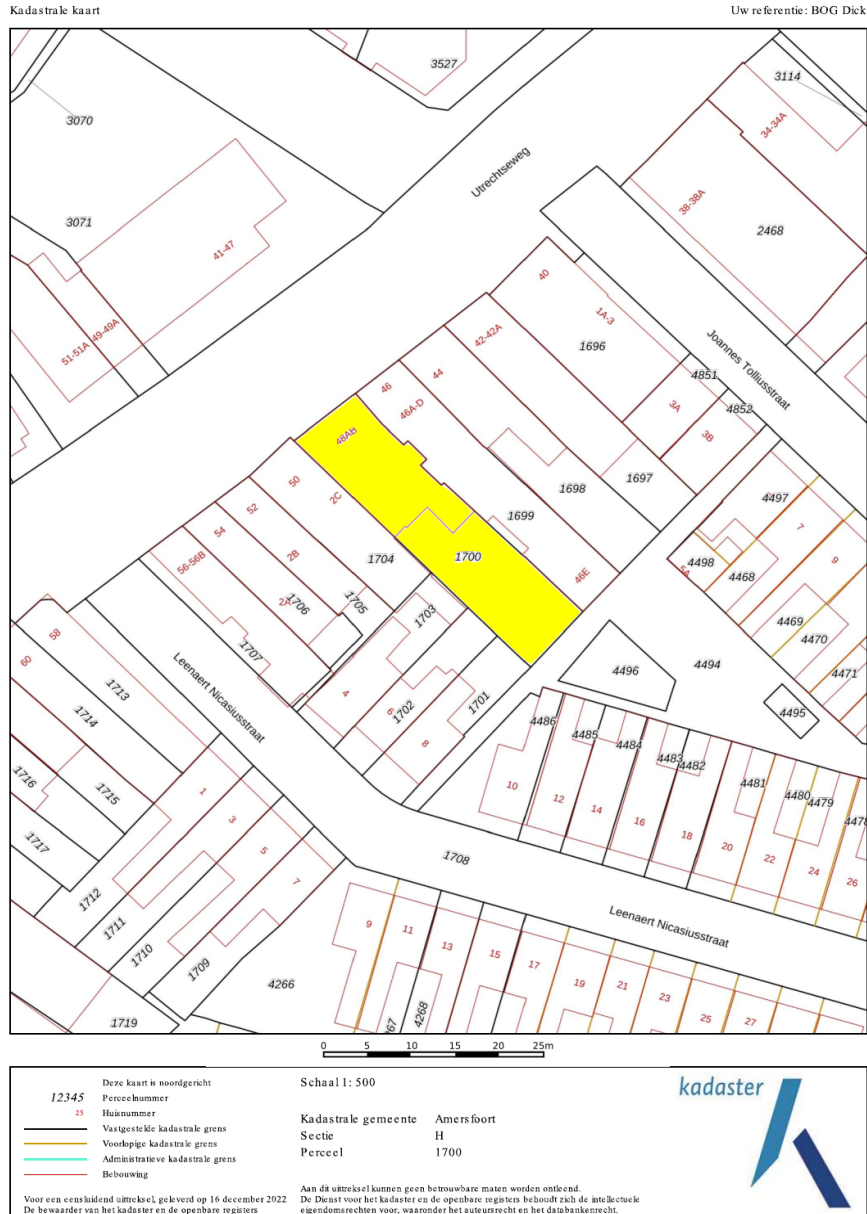








# OBJECT INFORMATIE



## Voorzieningen:

Winkelruimte:

- Meterkast v.v. tussenmeters;
- Glas in de voorgevel is gehard glas;
- Verwarming middels vloerverwarming;
- Intergas Cv-installatie;
- De kozijnen zijn uitgevoerd in hout;
- Rook- en brandmelders.

Woning:

- Vloerverwarming onder de tegelvloeren;
- Verdere verwarming middels radiatoren;
- Kozijnen + glas in de voorgevel zijn grotendeels vervangen;
- Rook- en brandmelders;

## Bouwjaar:

1920 (conform BAG)

Van het object is een meetrapport conform NEN2580 ter inzage beschikbaar.

## KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente	Amersfoort
Sectie	H
Nummer	1700
Groot	322 m <sup>2</sup>

## OPPERVLAKTEN

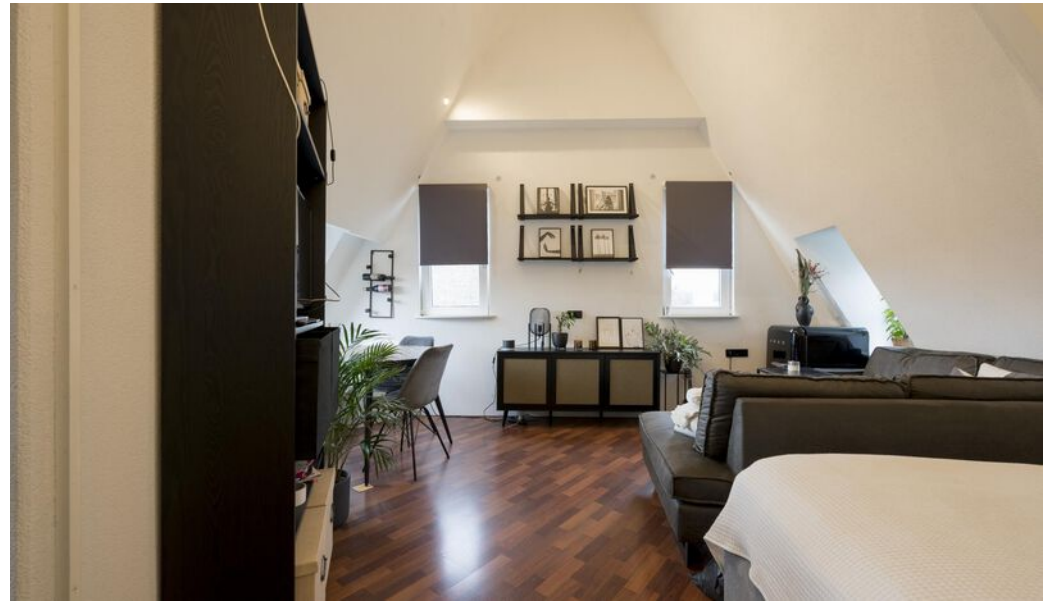
Winkelruimte	109,92 M <sup>2</sup> VVO
Woning	165,31 M <sup>2</sup> VVO
Garage	22,90 M <sup>2</sup> BVO



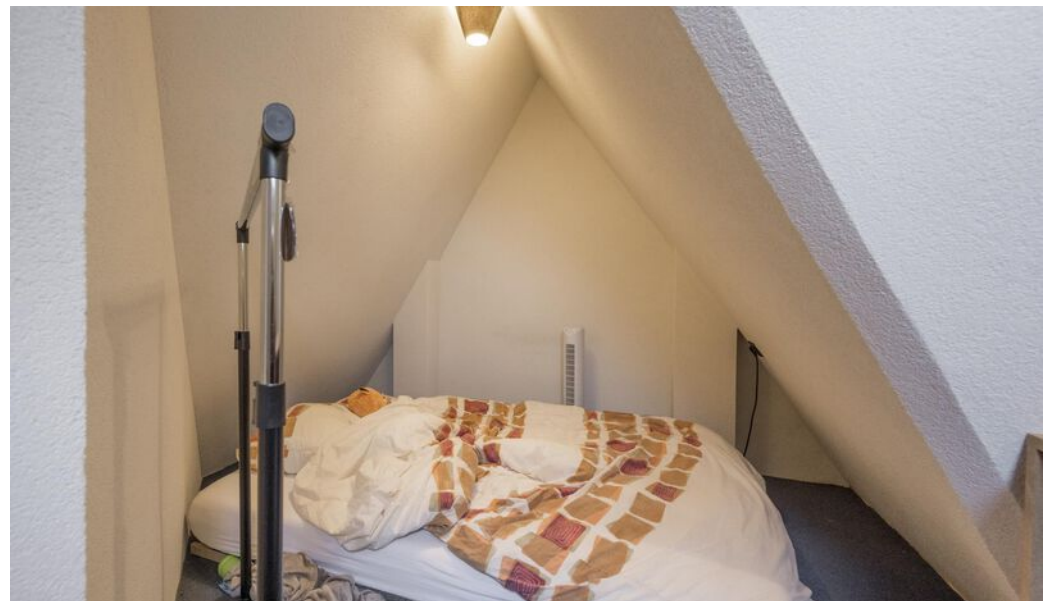
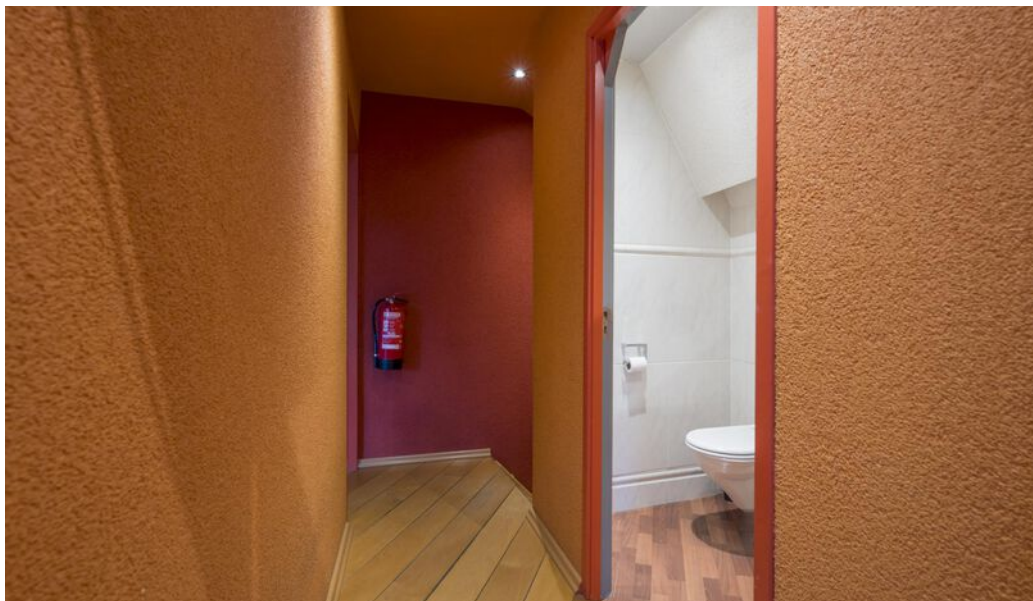












# BIJZONDERHEDEN

**BTW:**

Over de koopsom is geen omzetbelasting (BTW) verschuldigd

**Energie-label:**

Het energie-label wordt door verkoper aangevraagd.

**Aanvaarding:**

In overleg maar desgewenst snel.

**Zekerheidstelling:**

Koper dient direct na ondertekening van de koopovereenkomst een waarborgsom ter grootte van 10 % van de koopsom te storten bij de notaris.

**Notaris:**

Ter keuze aan de koper.

**Bijzonderheden:**

De winkelruimte is per 1-11-2021 verhuurd voor 5 jaar met een verlengingsperiode voor 5 jaar. De huurinkomsten van de winkelruimte bedragen ca. € 26.443,56 op jaarbasis waarbij er geen sprake is van omzetbelasting. Er worden servicekosten in rekening gebracht voor o.a. G/W/L/. Dit wordt ieder jaar verrekend op basis van nacalculatie.

De huurinkomsten van de 4 kamers bedragen in totaal ca. € 22.980,-- op jaarbasis.  
De servicekosten bedragen € 7.200 op jaarbasis exclusief btw.

Op verzoek zijn de huurcontracten inzichtelijk.

Deze informatie wordt u verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verkoper.

Verkoop geschiedt onder voorbehoud gunning verkoper.





# PLATTEGRONDEN

Utrechtseweg 48 a en b - Amersfoort  
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGRONDEN

Utrechtseweg 48 a en b - Amersfoort  
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectinco.nl

# PLATTEGRONDEN

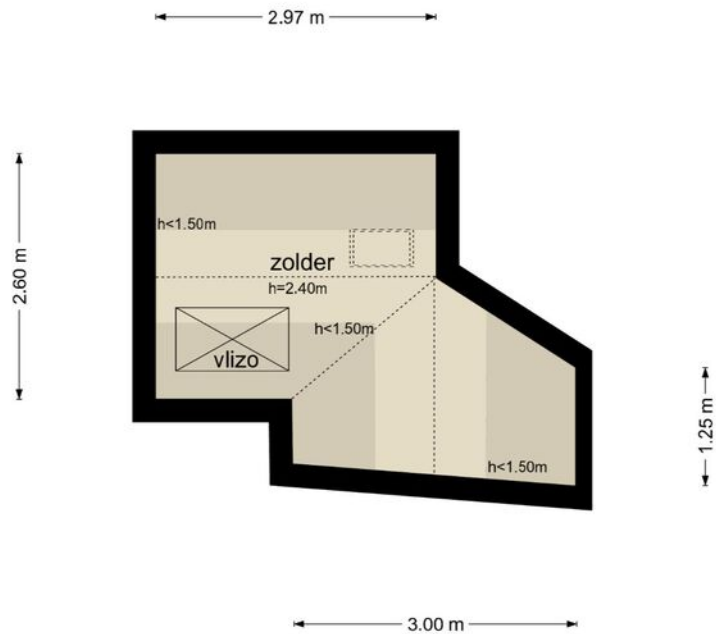
## Utrechtseweg 48 a en b - Amersfoort Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.coljencro.nl

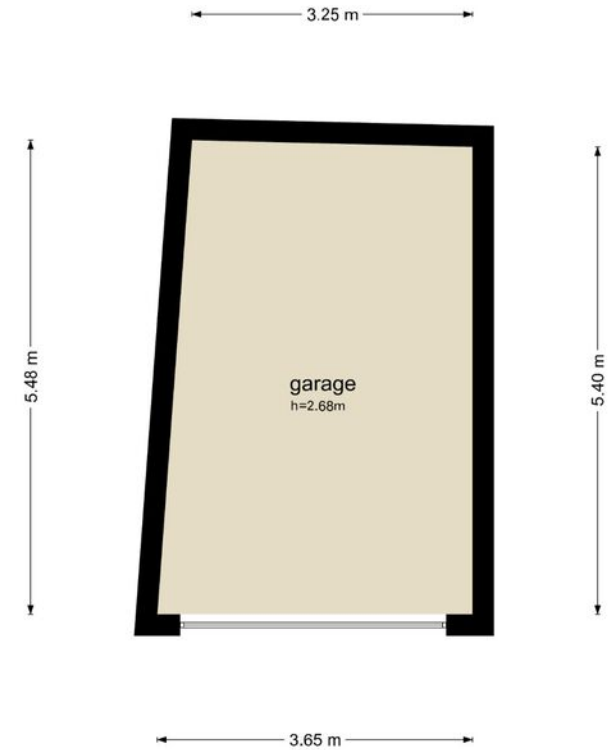
# PLATTEGRONDEN

Utrechtseweg 48 a en b - Amersfoort  
Derde Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

Utrechtseweg 48 a en b - Amersfoort  
Garage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# OVER DRIEKLOMP MAKELAARS IN BUSINESS

Wij zijn al ruim 30 jaar actief in ondernemend Nederland en hebben hierdoor voornamelijk te maken met ondernemers en DGA's. Hierdoor beschikken wij over een sterk netwerk met exclusieve kopers en/of huurders voor commercieel vastgoed.

Daarnaast werken wij sinds 1 januari 2021 samen met Binc Bedrijfshuisvesting uit Zeist. Binc Bedrijfshuisvesting is in 2013 opgericht door Tjeerd de Boorder en heeft jarenlange kennis en ervaring in het commercieel vastgoed op zak. Hierdoor heeft Tjeerd een groot netwerk aan ondernemers, beleggers en investeerders. Het werkgebied van Binc richt zich op de regio Utrecht/Zeist/Amersfoort.

Met de samenwerking tussen Binc en Drieklomp is een basis gevormd voor een sterke positie in midden Nederland. Op deze manier kunnen we onze zakelijke klanten in deze regio nog beter bedienen.

Binc als professional met een jarenlange ervaring op het gebied van bedrijfshuisvesting. Drieklomp heeft al meer dan 30 jaar ervaring met ondernemen en bezit daardoor een uitgebreid netwerk.

Wij zijn op het gebied van commercieel vastgoed onderscheidend door:

- een landelijke naamsbekendheid met een regionale inzet van 6 kantoren waarmee wij de Veluwe, de Achterhoek, Utrechtse Heuvelrug, Het Gooi & de Vechtstreek bedienen;
- een groot zakelijk netwerk wat opgebouwd is door zowel persoonlijk contact als zakelijke lidmaatschappen van businessclubs;
- meer dan 30 jaar ervaring met ondernemers en eigenaren van MKB-bedrijven;
- een netwerk met zowel huurders als kopers uit het hogere segment;
- ondersteuning die wij geven vanuit een eigen marketingafdeling middels doelgerichte en effectieve media inzet, zowel online als offline.

Wij beschikken over meerdere taxateurs voor bedrijfsmatig vastgoed. Deze taxateurs zijn ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Daarnaast zijn wij aangesloten bij het Taxatie Management Instituut (TMI) wat een toonaangevende kwaliteitsstandaard is. Tenslotte staan wij op de shortlist bij enkele grote Nederlandse banken wat inhoudt dat wij door deze banken geselecteerd worden om een object te taxeren wat door hen gefinancierd wordt.







# DRIEKLOMP

MAKELAARS IN BUSINESS



**Drieklomp Makelaars in Business**

Apeldoornsestraat 95  
3781 PM Voorthuizen

T 0342 – 474000

E [info@drieklomp.nl](mailto:info@drieklomp.nl)  
[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)

**Binc Bedrijfshuisvesting**

Laan van Beek en Royen 30A  
3701 AJ Zeist

T 030-6624438

E [info@bincbhv.nl](mailto:info@bincbhv.nl)  
[www.bincbhv.nl](http://www.bincbhv.nl)