

# APELDOORN

Roggestraat 111

Huurprijs € 125,00 per m<sup>2</sup> per jaar



**THOMA  
POST**

BEDRIJFSMAKELAARS



Op toplocatie in het centrum!

Newday Apeldoorn

ca. 360 m<sup>2</sup> op 3e  
verdieping

## 3 redenen waarom wij de beste bedrijfsmakelaar voor u zijn



### #140.786 m<sup>2</sup> verkocht & verhuurd in 2023

In 2023 was Thoma Post Bedrijfsmakelaars Stedendriehoek betrokken bij ruim 104.786 m<sup>2</sup> oppervlakte welke wij verkocht & verhuurd hebben voor onze klanten.



### Onze service

Onze passie, regionale kennis en expertise in vastgoed typeren ons net zo veel als onze uitgebreide service. Vanaf het eerste contact tot het succesvol afsluiten van de opdrachtovereenkomst.



### Ons netwerk

Wij hebben ons gespecialiseerd in 3 regio's van Oost-Nederland: Achterhoek, Stedendriehoek en Twente. Ons drie teams zijn allen specialisten in hun eigen regio en kennen de markt als geen ander.





**THOMA  
POST**

BEDRIJFSMAKELAARS

## Even voorstellen



### **Peter Kolkman**

Vestigingsmanager  
Bedrijfsmakelaardij Apeldoorn  
peterkolkman@thomapost.nl  
055-5260860

Geboren en getogen in de regio en sinds 2004 werkzaam in het bedrijfsmatig onroerend goed. De eerste jaren als Bedrijfsmakelaar in de Stedendriehoek (Apeldoorn - Deventer - Zutphen) en daaropvolgend een aantal jaren als Commercieel Manager bij een landelijk opererende vastgoedbelegger en projectontwikkelaar.

Met veel enthousiasme en een actieve marktbenadering hoop ik u als ondernemer succesvol bij te mogen staan.

"Een uitgebreid en kwalitatief hoogwaardig netwerk is onontbeerlijk in ons fantastische vak"

## Ons bereik op social media



**11.876**

likes



**1.800**

volgers



**1.238**

volgers

# Kenmerken

Hoofdfunctie  
Koopsom/Huurprijs  
Servicekosten

**Kantoorruimte**  
€ 125,- per m<sup>2</sup> per jaar  
€ 50,- per m<sup>2</sup> per jaar

Bouwjaar  
Oppervlakte  
In units vanaf  
Aantal verdiepingen

2001  
360 m<sup>2</sup>  
360 m<sup>2</sup>  
1

Onderhoud binnen  
Onderhoud buiten

**Uitstekend**  
**Uitstekend**

Parkeren  
Ligging

**in onderliggende parkeergarage**  
**centrum**

Energietabel



# Omschrijving

## Op toplocatie in het centrum van Apeldoorn!

Midden in het centrum van Apeldoorn, op steenworp afstand van alle gezellige terrassen, goede restaurants en prachtige winkels, is Newday Apeldoorn gevestigd. Behalve optimaal uitgeruste werkplekken, vind je in dit eigentijdse gebouw een sfeervolle ontmoetingsplek, gratis vergaderruimtes en een geweldige daktuin.

### BEREIKBAARHEID

Newday Apeldoorn is zowel met de auto als met het OV makkelijk te bereiken.

### OPPERVLAKTE

3e verdieping: ca. 360 m<sup>2</sup> inclusief toeslag algemene ruimte beschikbaar.

De bovengenoemde metrages zijn uitsluitend indicatief. Het object is niet conform NEN 2580 gemeten, derhalve kan geen enkel recht worden ontleend aan de genoemde metrages.

### HUURPRIJS

Huurprijs : € 125,-/m<sup>2</sup> per jaar excl. BTW  
parkeren: in overleg Q-Park, indicatief € 1380,- per jaar excl. BTW  
Servicekosten: Indicatief € 50,00/m<sup>2</sup> per jaar excl. BTW  
Hospitality: Indicatief € 27,50/m<sup>2</sup> per jaar excl. BTW

Onder hospitalitykosten vallen: clubmanager, postservice, toegang tot de meeting ruimtes.

Onder servicekosten vallen: gas, water, elektra.

Faciliteiten :

- 24/7 toegang tot het gebouw:
- Clubmanager aanwezig van 08:30 tot 17:00 om gasten te verwelkomen en te voorzien van gratis koffie. (Barista optie ook mogelijk tegen betaling);
- Onbeperkt toegang (op basis van fair use) tot onze meetingruimtes, te boeken via de Newday app;
- Postservice op locatie;
- Bekabeld internet in eigen kantoorruimte;
- Toegang tot alle faciliteiten op de andere 12 Newday

locaties in Nederland.

### PARKEREN

In de onderliggende parkeergarage "Q-Park Museum Centrum" is er ruim voldoende mogelijkheid tot parkeren. Het beschikbare aantal parkeerplaatsen en de condities waartegen deze gehuurd kunnen worden, dienen in onderling overleg met Q- Park bepaald te worden. De parkeergarage is bereikbaar middels de liftinstallatie.

### BESTEMMING

Bij de gemeente Apeldoorn valt het onderhavige onroerend goed in het vigerende bestemmingsplan "De Parken, Indische Buurt en Beekpark". De bestemming van het perceel is: kantoor. U kunt het bestemmingsplan bij ons kantoor opvragen.

### OPLEVERINGSNIVEAU

De ruimten zijn o.a. voorzien van:

- luxe systeemplafonds
- verlichtingsarmaturen met bewegingssensor
- hoogwaardige scheidingswanden met glazen deuren
- magnetische tussenwanden
- receptie/ontvangstbalie's
- topkoeling
- toegangscontrolesysteem\*
- centrale verwarming gekoppeld aan radiatoren
- brandmeldinginstallatie en blusapparatuur
- dubbele lift en trappenhuis
- dubbele toiletgroep en pantry op elke verdieping
- dakterras
- vloerbedekking\*
- jaloezieën\*
- kabelgoten\*
- noodverlichting

Onderhoud en eventuele vervanging van de met \* aangemerkte voorzieningen zijn voor rekening van huurder.

# Omschrijving

## SERVICEKOSTEN

Huurder wordt een verrekenbaar voorschot in rekening gebracht ten bedrage van € 50,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW, te voldoen bij vooruitbetaling tegelijk met de betaling van de huurprijs, voor de navolgende diensten:

- individueel gas-, water- en elektraverbruik
- elektriciteitsverbruik inclusief vastrecht ten behoeve van de installaties en de verlichting van de gemeenschappelijke ruimten
- onderhoud en periodieke controle van verwarming- en of luchtbehandelingsinstallatie(s)
- idem van brandmelder-, gebouwbewakingsstoringsmelder- en noodstroominstallatie(s)
- idem van elektrische- en verlichtingsinstallatie
- idem van automatische deurbediening, inclusief intercom
- schoonmaakkosten van de gemeenschappelijke ruimten, liften, beglazing buitenzijde, zonwering, terrassen
- onderhoud terrein, tuinen, plantenbakken binnen in de gemeenschappelijke ruimten en buiten, waaronder vervanging van de planten en ongediertebestrijding
- assurantiepremie buitenbeglazing
- zuiveringslasten en overige van overheidswege opgelegde heffingen / belastingen
- administratiekosten, ad 5% van de totale post te leveren goederen en diensten

## BTW-HEFFING

Uitgangspunt is een met BTW belaste huurprijs. Indien een huurder niet voldoet aan de voor belaste verhuur gestelde criteria zal de huurprijs zodanig worden verhoogd dat het voor verhuurder ontstane financiële nadeel volledig wordt gecompenseerd.

## HUURTERMIJN

5 (vijf) jaar met een aansluitende verlengingsperiode van 5 (vijf) jaar.

## OPZEGTERMIJN

12 (twaalf) maanden

## HUURBETALING

Per maand/kwartaal, vooruit te betalen.

## HUURPRIJSHERZIENING

Jaarlijks, voor het eerst 1 (één) jaar na huuringangsdatum, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens het consumentenprijsindexcijfer (CPI), reeks voor alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)

## ZEKERHEIDSTELLING

Een bankgarantie ter grootte van drie maanden huurpenningen en servicekosten, te vermeerderen met omzetbelasting.

## HUUROVEREENKOMST

De op te stellen huurovereenkomst is conform model Verhuurder op basis van de overeenkomst die door de Raad voor Onroerende Zaken in februari 2015 is vastgesteld en zoals gehanteerd wordt door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM met de bijbehorende Algemene Bepalingen.

## DISCLAIMER

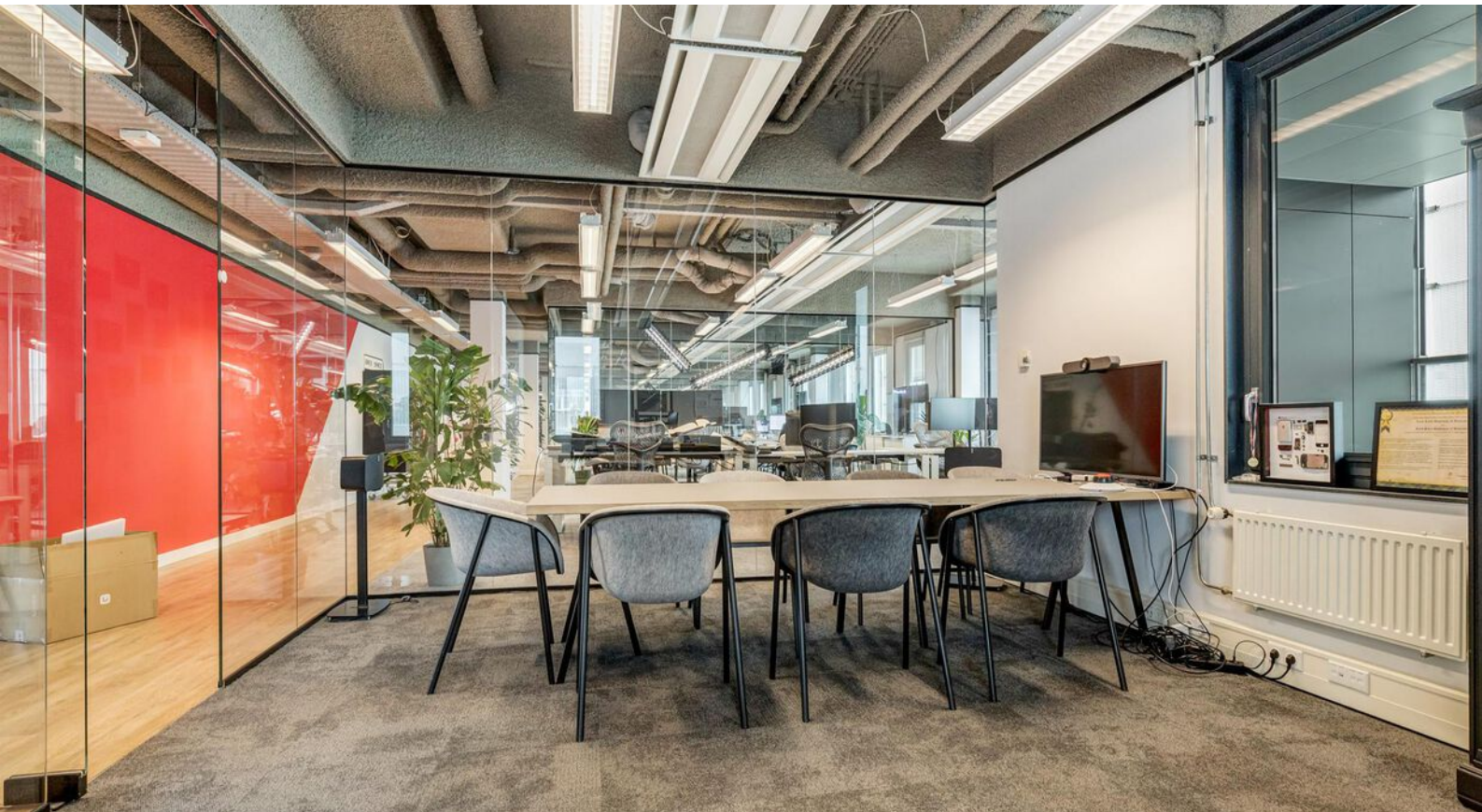
Alhoewel deze tekst met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is samengesteld kunnen noch opdrachtgever noch Thoma Post Bedrijfsmakelaars aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden dan wel voor verwachtingen gebaseerd op deze tekst, welke als vrijblijvende informatie dient te worden beschouwd. Overigens wordt onze aansprakelijkheid in alle gevallen beperkt tot het bedrag dat, in het desbetreffende geval wordt uitgekeerd krachtens de door ons afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering.

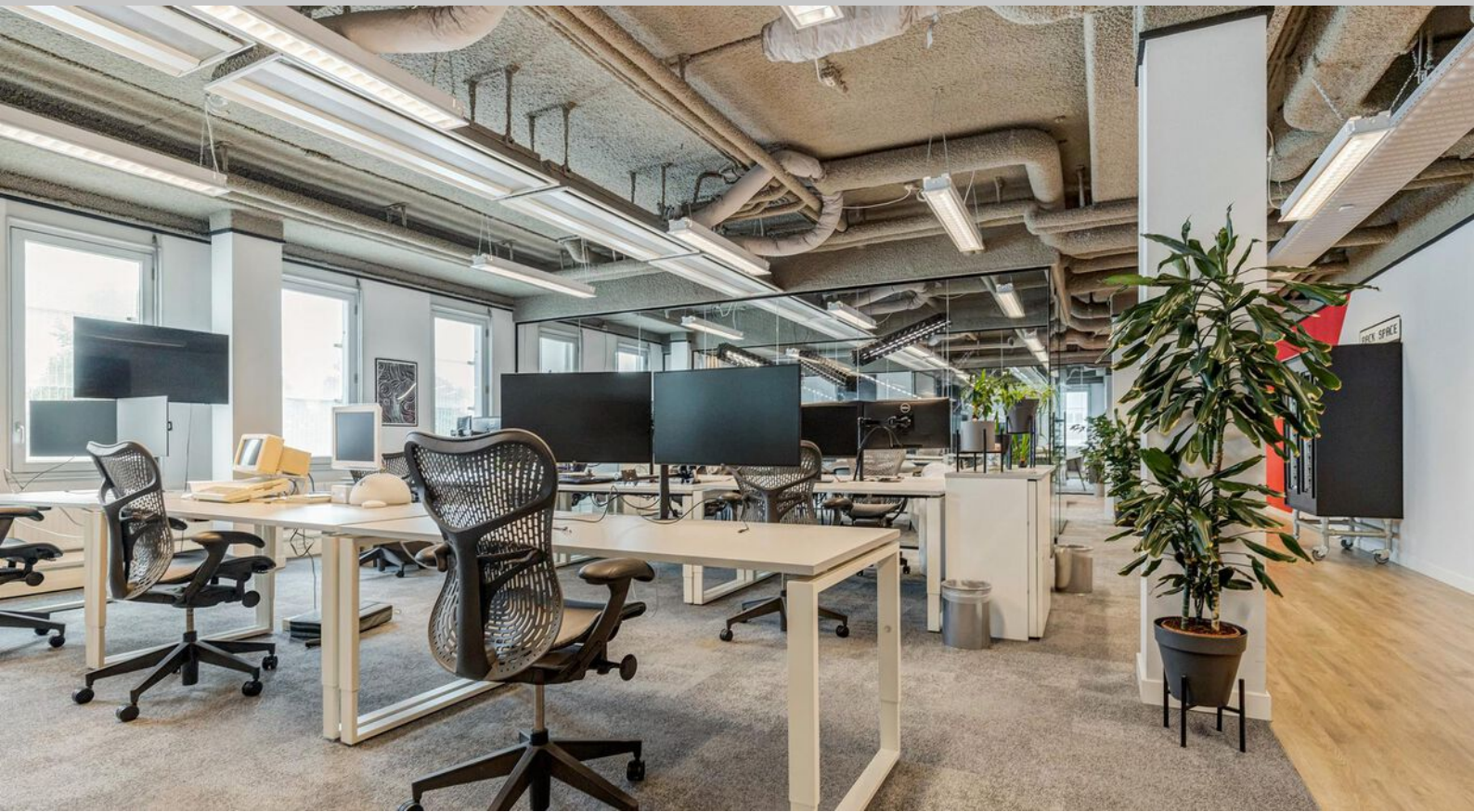


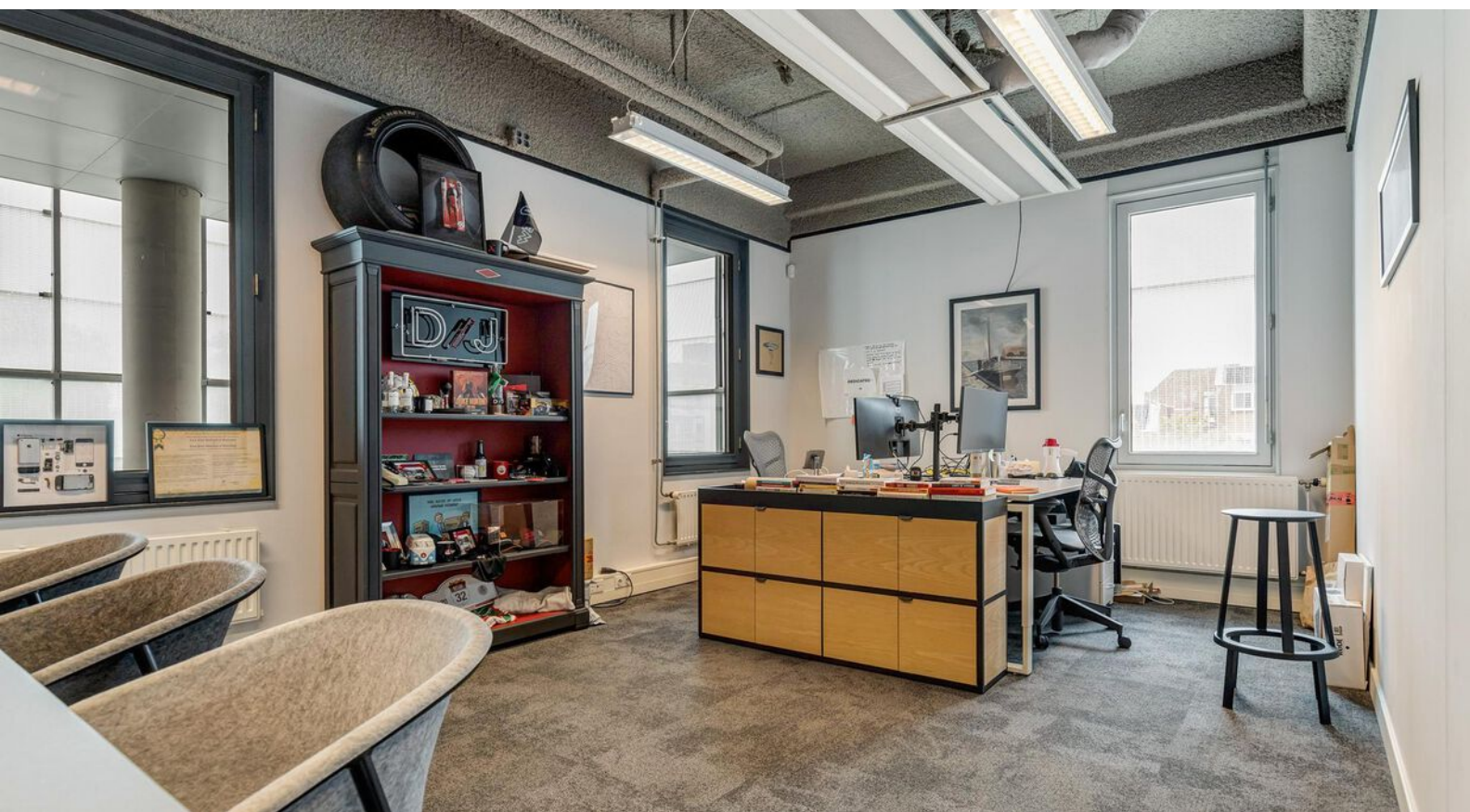
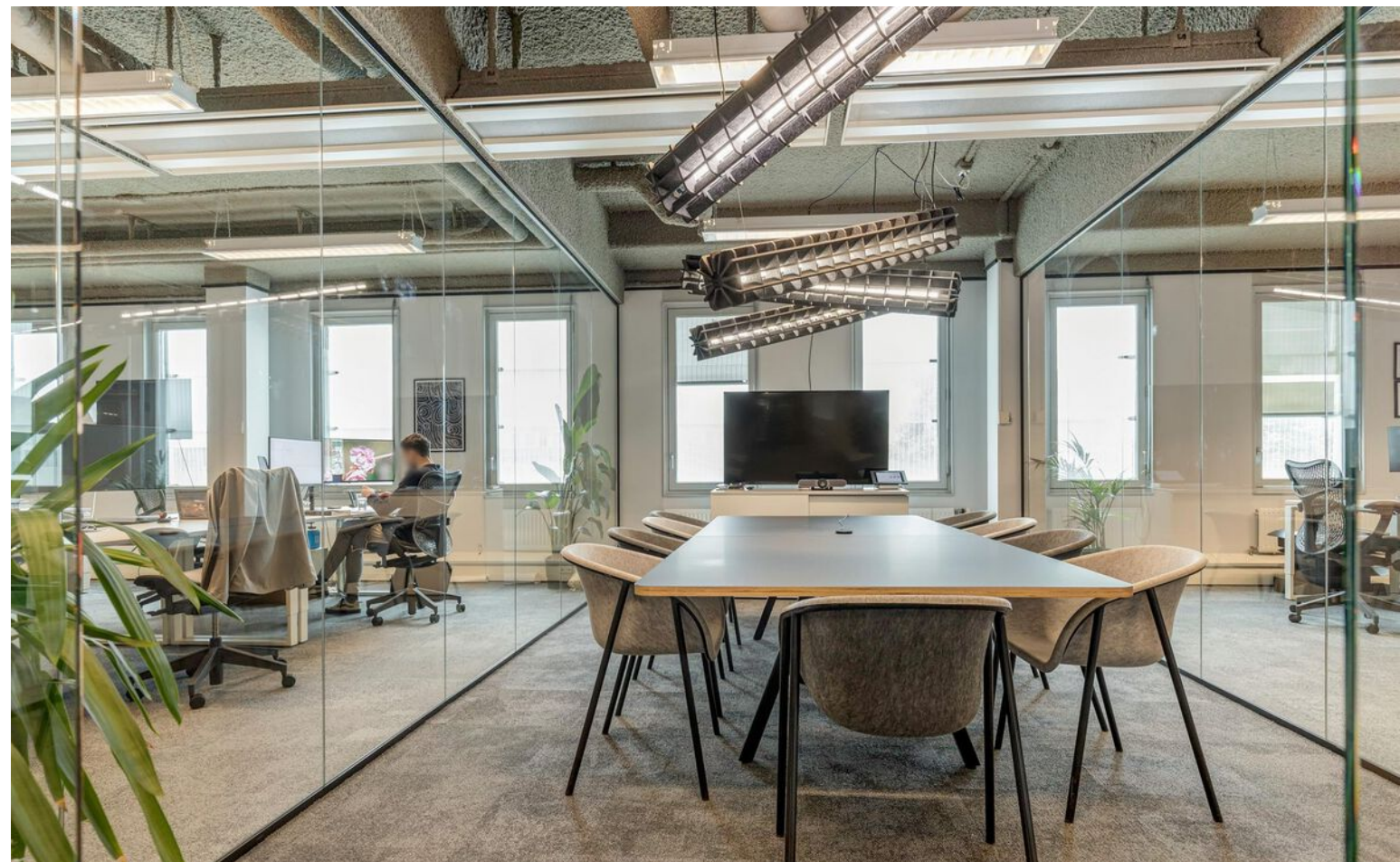








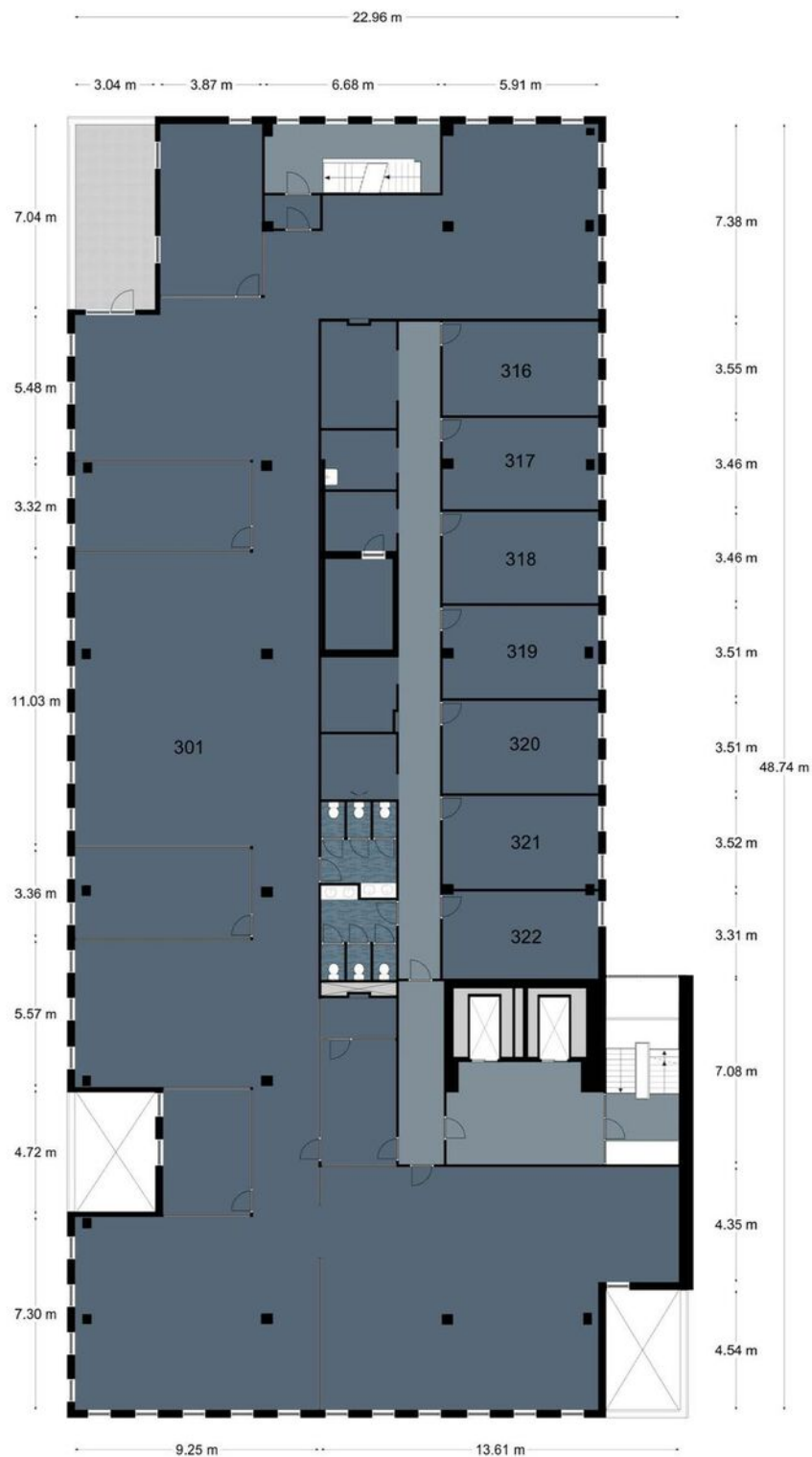






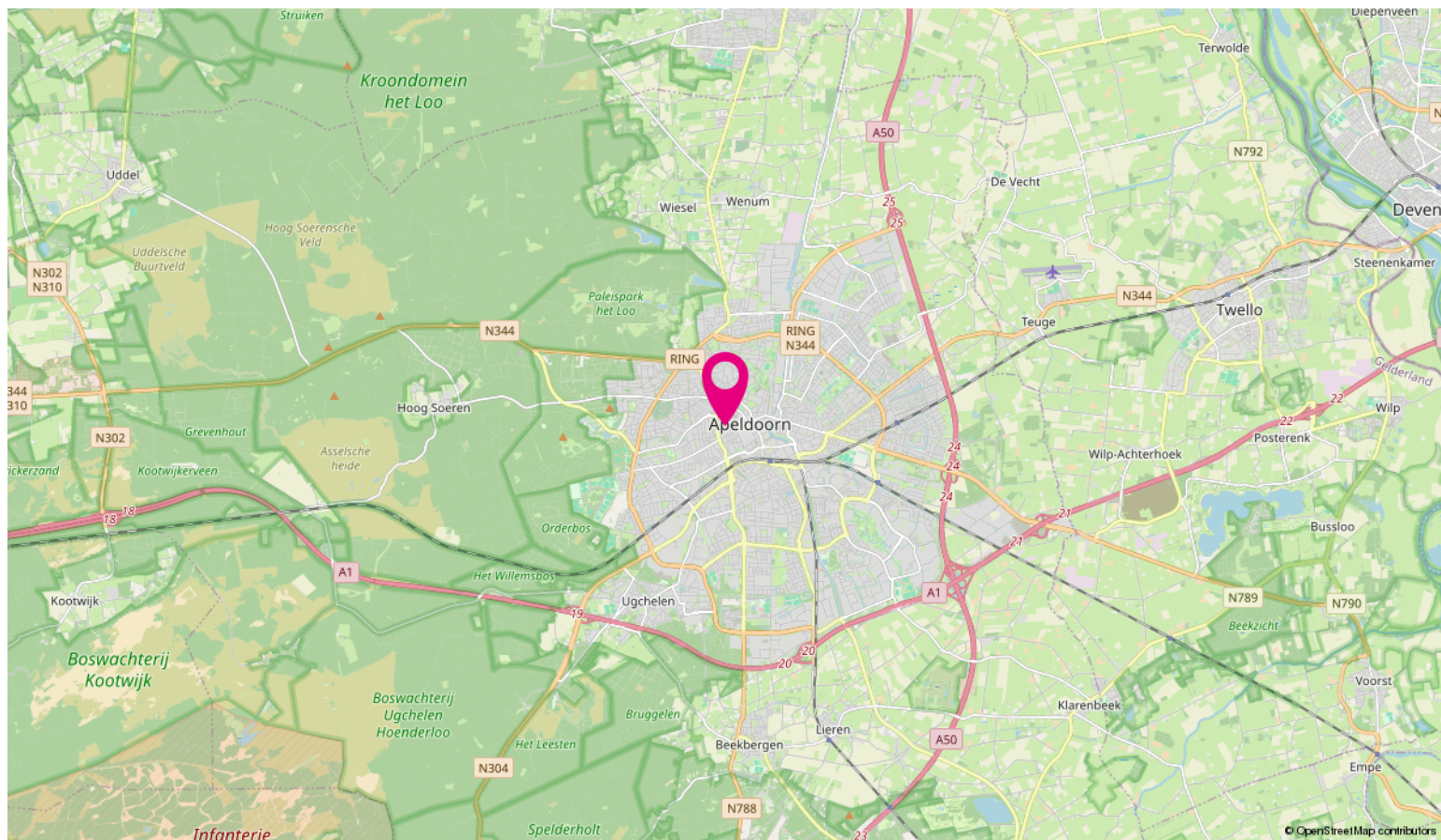
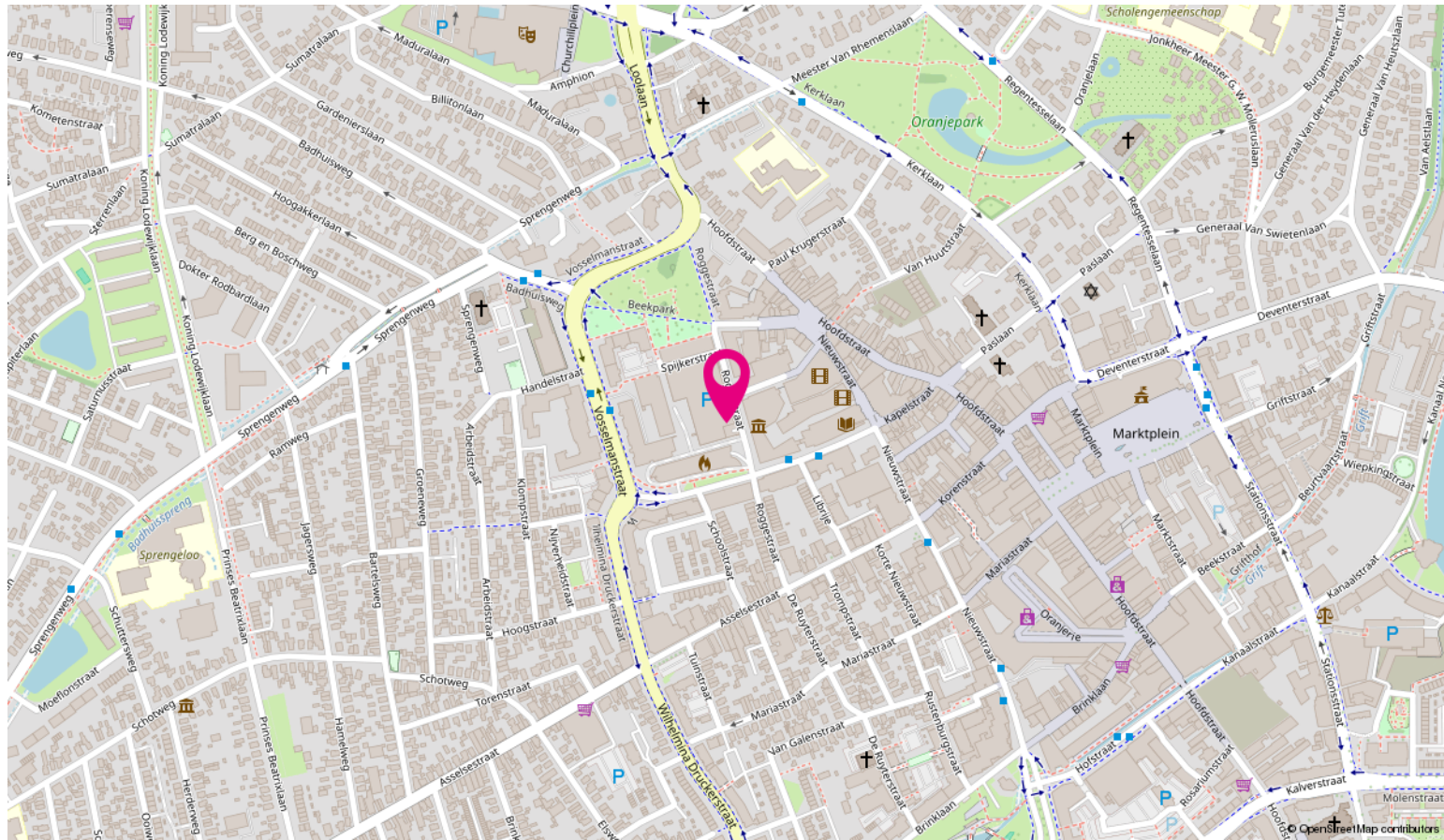


# Plattegrond



3e Verdieping, Roggestraat 111 te Apeldoorn  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# Locatie op de kaart



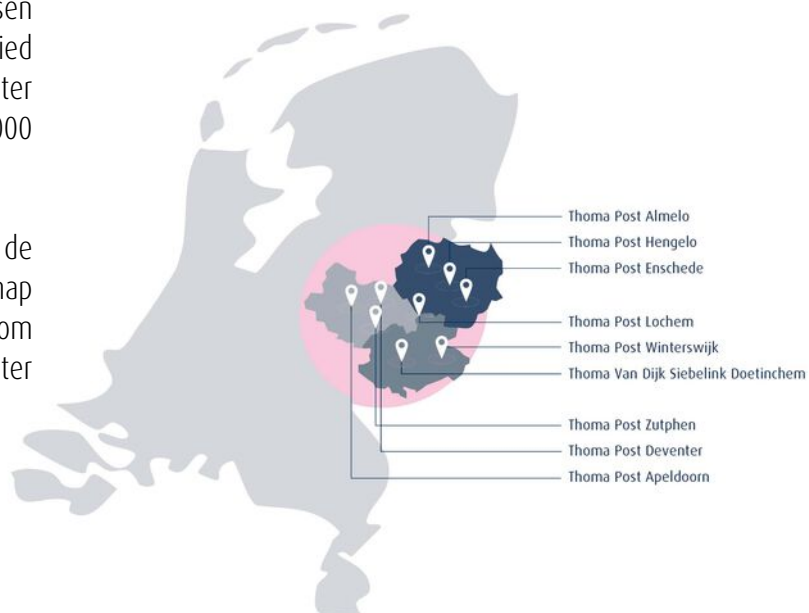


# Ondernemen in Stedendriehoek



Stedendriehoek is de naam voor een samenwerking tussen 6 gemeenten uit Gelderland en Overijssel. Het gebied omvat de driehoek rondom de steden Apeldoorn, Deventer en Zutphen. In het gebied wonen meer dan 414.000 mensen.

De regio is een landelijke omgeving. Kenmerkend zijn de bosrijke Veluwe, de Ijsselvallei en het coulisselandschap van de Graafschap en Salland. Apeldoorn staat bekend om het 'groene karakter' en het 'huisjesstructuur'. Deventer en Zutphen staan bekend als historische Hanzesteden.



Bovenstaande kaart laat zien in welke regio's Thoma Post Bedrijfmakelaars werkzaam is en waar onze tien kantoren gevestigd zijn.

## Wij stellen ons graag aan u voor



**Jan Wiggers**

Bedrijfsmakelaar RT



**Peter Kolkman**

Vestigingsmanager



**Inge Noppers**

Commercieel medewerker  
binnendienst

### **Expertises Thoma Post Bedrijfsmakelaars Stedendriehoek**

Vanuit onze strategische gelegen kantoren in Apeldoorn, Deventer en Zutphen hebben wij een perfect overzicht van de zakelijke markt. Wij bieden de volgende bedrijfsmatige expertises:

- bedrijfspand aankopen,
- bedrijfspand verkopen,
- bedrijfspand huren,
- bedrijfspand verhuren,
- beleggen in bedrijfsmatig vastgoed,
- bedrijfspand taxeren.

Naast deze bedrijfsgerelateerde expertises kunt u ook bij ons terecht voor advies over het kopen van een woning, verkopen van uw woning, taxaties, nieuwbouwprojecten, verzekeringen, hypotheek en woningtaxaties.

### **Voordelen van een Bedrijfs- makelaar in Apeldoorn, Deventer en Zutphen**

Voor bedrijfsmatig vastgoed bent u bij Thoma Post op het juiste adres. Met meer ervaring, meer vestigingen en meer gecertificeerde Bedrijfsmakelaars helpen wij u graag. Om u zo optimaal mogelijk van dienst te kunnen zijn hebben wij ons werkgebied verdeeld in drie verschillende vestigingen. Voor onze vestigingen in Stedendriehoek (Apeldoorn, Deventer en Zutphen) staan de bedrijfsmakelaars Jan, Peter, Joost en Conny u persoonlijk, met directe lijnen en een heldere communicatie terzijde.



Beleggingen in bedrijfsmatig vastgoed worden, mede in het licht van de actuele ontwikkeling van bijvoorbeeld rentevergoedingen op spaartegoeden, steeds interessanter. Begrijpelijk dat meer en meer Nederlandse en buitenlandse institutionele beleggers, projectontwikkelaars, particuliere beleggers, eigenaren/gebruikers, nationale en regionale overheden, cv- en maatschap oprichters ons weten te vinden en inschakelen als sparringpartner bij het maken van strategische keuzes op het gebied van beleggingsmakelaardij. Of het nu gaat om kantoren, bedrijfscomplexen, horeca, winkels of wooncomplexen, de aan- of verkoop van onroerend goed vanuit beleggingsperspectief is als geen ander een beslissing die een grondige kennis vergt van de markt. En die daarmee vraagt om bedrijfsmakelaars zoals wij die in huis hebben. Bedrijfsmakelaars die ingevoerd zijn in specifiek de beleggingsmakelaardij én actuele marktontwikkelingen niet alleen continu volgen, maar vooral op waarde weten te schatten.

Thoma Post Beleggingen begeleidt en adviseert institutionele en particuliere beleggers bij aan- en verkoop van vastgoed in heel Nederland. Dankzij ons uitgebreide relatienetwerk spelen wij feilloos in op de behoeften van hedendaagse beleggers.

## Taxaties Zakelijk Vastgoed

Een zakelijke taxatie geeft de waarde van een bedrijfsgebouw of een verhuurde woning. Deze waarde heeft u nodig voor de jaarstukken, het verkrijgen van een financiering of natuurlijk het verhuren of verkopen van het pand. De gecertificeerde taxateurs van Thoma Post taxeren bedrijfsobjecten in alle soorten en maten en volgens de geldende richtlijnen. Zo weet u precies waar u financieel aan toe bent. De meeste geldverstrekkers eisen dat de taxatie wordt uitgevoerd door een geregistreerde taxateur.

### Register taxateurs / RICS taxateurs

Onze taxateurs zijn ingeschreven in het NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Daarnaast heeft Marsja Hoogvorst de aantekening Addendum Grootzakelijk Vastgoed. Betrouwbare, valide en consistente taxaties zijn in het belang van vele partijen, te beginnen met kopers en verkopers, maar ook ondernemers, financiers, aandeelhouders, aannemers, projectontwikkelaars, (ver)huurders, beleidsmakers, overheden en andere belanghebbenden. Daarom werken we bij Thoma Post met RICS taxateurs. Bovendien zijn wij zeer goed geïnformeerd over de laatste marktontwikkelingen, waardoor je verzekerd bent van een realistische waarde. In een vrijblijvend gesprek lichten wij u graag in over taxaties. Via één van onze vestigingen is een afspraak zo gemaakt. Wij zijn u graag van dienst!

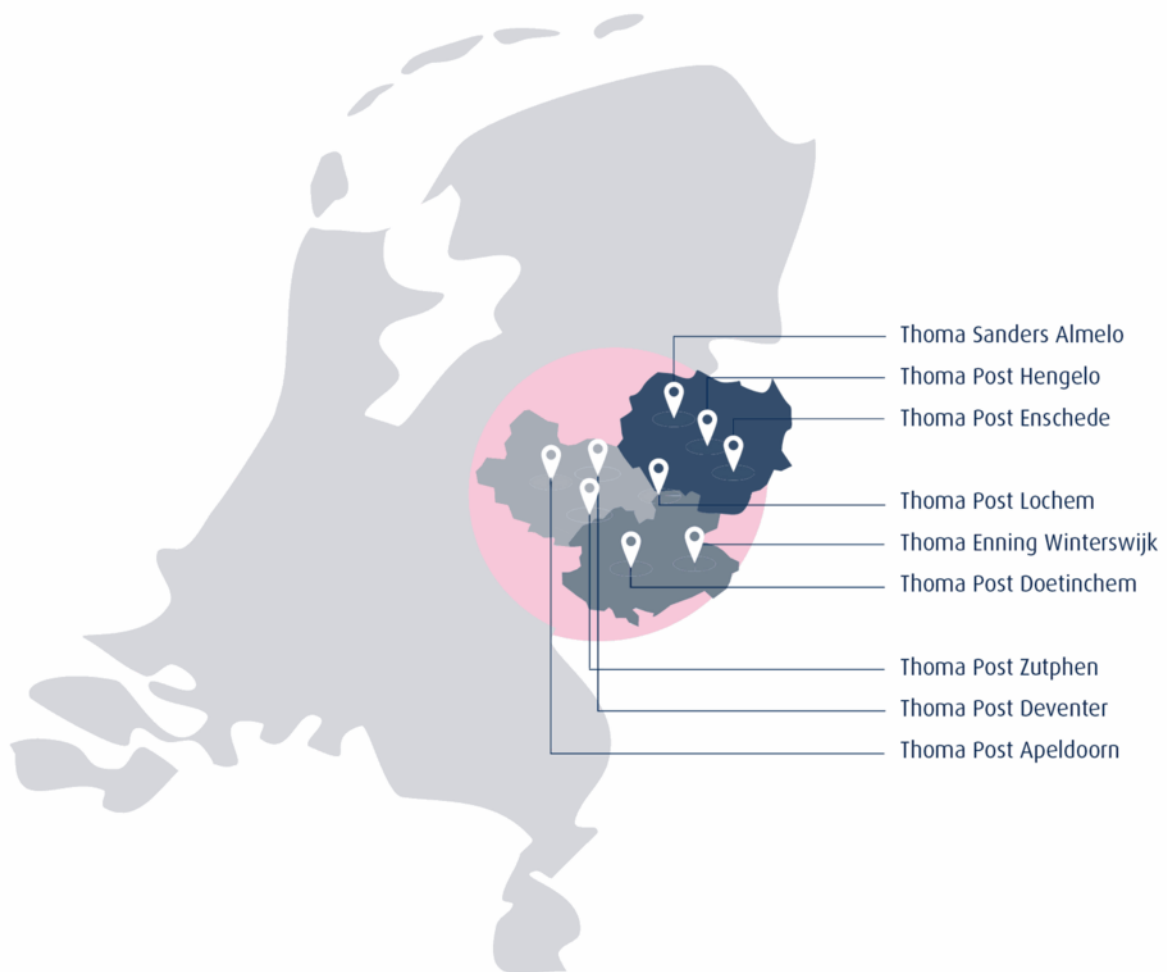


**Ir. Marsja Hoogvorst MSRE  
MRICS RT**  
Directeur Taxaties



**Otto Zandbergen RT**  
Register Taxateur

## Thoma Post vestigingen



**Thoma Post Bedrijfsmakelaars Stedendriehoek**  
Loolaan 1, 7314 AA Apeldoorn