

# APELDOORN

Operaplein 9

€ 40.000,- per jaar te vermeerderen met btw



**THOMA  
POST**

BEDRIJFSMAKELAARS



TE HUUR ca. 367 m2 winkelruimte op  
winkelcentrum Anklaar

Nabij o.a. AH, Etos, Lidl,  
Action, Kruidvat

Energie label A+

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



### #140.786 m<sup>2</sup> verkocht & verhuurd in 2022

In 2022 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  
BTW belast

winkelruimte  
€ 40.000 p.j.  
van toepassing

Bouwjaar  
Totale oppervlakte  
begane grond  
kelder

gerenoveerd in 2019  
367,48 m<sup>2</sup>  
233,94 m<sup>2</sup>  
133,54 m<sup>2</sup>

Onderhoud binnen  
Onderhoud buiten

casco ruimte  
goed

Parkeren

op parkeerterrein bij het  
winkelcentrum  
B1

Welstandsklasse

Energie­label

A

B

C

D

E

F

G



# Omschrijving

Winkelcentrum Anklaar is met ruim 14.000 m<sup>2</sup> winkelaanbod een ontmoetingsplek voor jong en oud. Van modetrends tot dagelijkse boodschappen: hier bent u aan het juiste adres!

## OMGEVING/ BEREIKBAARHEID

Het winkelcentrum is in 2019 na een grondige renovatie/modernisering heropend. Het dient als bruisend hart van de wijk Zevenhuizen in Apeldoorn. Op het centrum zijn onder andere Albert Heijn XL, Lidl, Action, Gall & Gall, Kruitvat, Blokker, Zeeman, Bruna, Etos, enkele restaurants en diverse mode- en speciaalzaken gevestigd. Het winkelcentrum heeft een uitstekende bereikbaarheid en beschikt over een royale parkeergarage met ruim 500 parkeerplaatsen.

## BESTEMMING

Bij de gemeente Apeldoorn valt het onderhavige onroerend goed in het vigerende bestemmingsplan Zevenhuizen Stadsdeelhart Anklaar. De bestemming van het perceel is: Gemengd- 1. Hierbinnen zijn winkels en geselecteerde horeca toegestaan. U kunt het bestemmingsplan bij ons kantoor opvragen.

## OPPERVLAKTE

Winkelruimte van circa 367,48 m<sup>2</sup> BVO, bestaande uit:  
- ca. 233,94 m<sup>2</sup> begane grond  
- ca. 133,54 m<sup>2</sup> kelder

Van het object is geen NEN2580 meetrapport beschikbaar. De genoemde oppervlakten zijn slechts indicatief. Eventuele afwijkingen hierin vormen geen aanleiding tot verrekening.

## ENERGIELABEL

Het object is voorzien van een Energielabel A+.

## PARKEERGELEGENHEID

Het winkelcentrum beschikt over een eigen parkeergarage met ruim 500 parkeerplaatsen (eerste 2 uur gratis).

## OPLEVERINGSNIVEAU

Het gehuurde wordt opgeleverd in de staat waarin het zich per de ingangsdatum van het huurcontract bevindt. Verhuurd wordt het casco, te weten de kale bouwvloer, het bouwplafond, de bouwmuren, bestaande energie tot in de meterkast en aansluitpunt ten behoeve van een natte groep (toilet en pantry).

## HUURPRIJS

€ 40.000,-- per jaar te vermeerderen met BTW

## SERVICEKOSTEN

€ 2,68 per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met BTW (prijsspeil 1 januari 2023).

## PROMOTIEBIJDRAGE

€ 6,10 per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met BTW met een minimum van € 1000,-; per winkelunit per jaar, te vermeerderen met BTW (prijsspeil 1 januari 2023).

## PARKEERBIJDRAGE

€ 11,18 per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met BTW (prijsspeil 1 januari 2023).

## HUURBETALING

Per kwartaal vooruit.

## HUURTERMIJN

5 (vijf) jaren met aansluitend een (optie)periode van telkens 5 (vijf) jaar.

## GUNNING

De verhuurder behoudt zich het recht van gunning voor.

## AANVAARDING

In overleg.

## INDEXERING

Jaarlijks op basis van het prijsindexcijfer volgens de consumenten-prijsindex (CPI), reeks CPI- alle huishoudens (op basis van het meest recente basisjaar), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

# Omschrijving

## **ZEKERHEIDSSTELLING**

Een bankgarantie ter grootte van drie maanden huur en servicekosten, te vermeerderen met BTW.

## **HUUROVEREENKOMST**

De te sluiten huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform het model welke door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ).

## **VERKOOP**

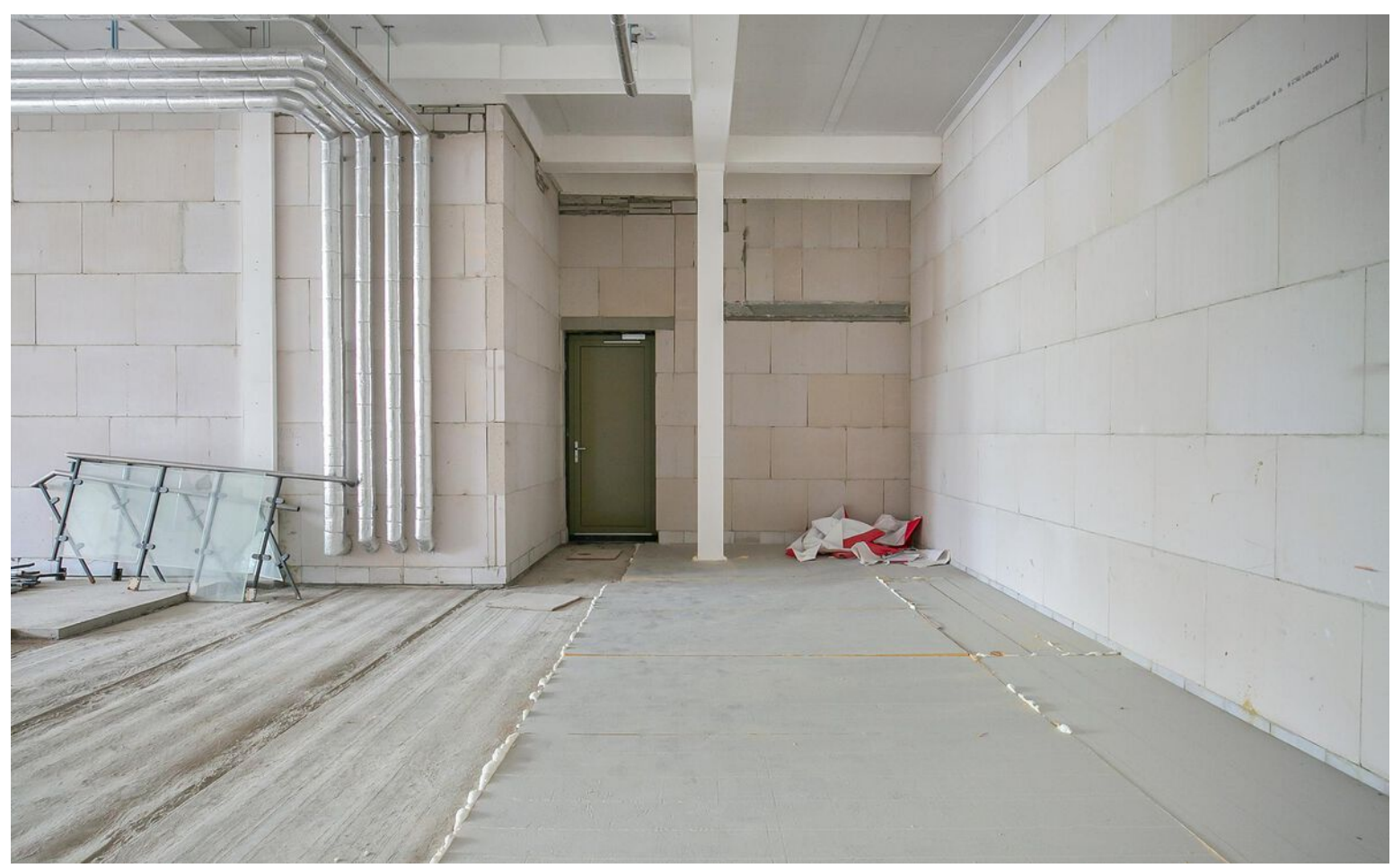
Koop van het object is bespreekbaar, graag gaan wij met u in overleg over de mogelijkheden. Bel ons kantoor voor de uitgangspunten.

## **BTW BELASTE HUUR**

Een met BTW belaste huurprijs is voor verhuurder het uitgangspunt. Voldoet huurder niet aan de voor belaste verhuur gestelde criteria, dan behoudt verhuurder zich het recht voor om het alsdan ontstane financiële nadeel voor verhuurder volledig te compenseren.

## **DISCLAIMER**

Alhoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is samengesteld kan Thoma Post Bedrijfsmakelaars geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden dan wel voor verwachtingen gebaseerd op deze informatie, 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. Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, zijn op al onze werkzaamheden de Algemene Voorwaarden van de NVM van toepassing.









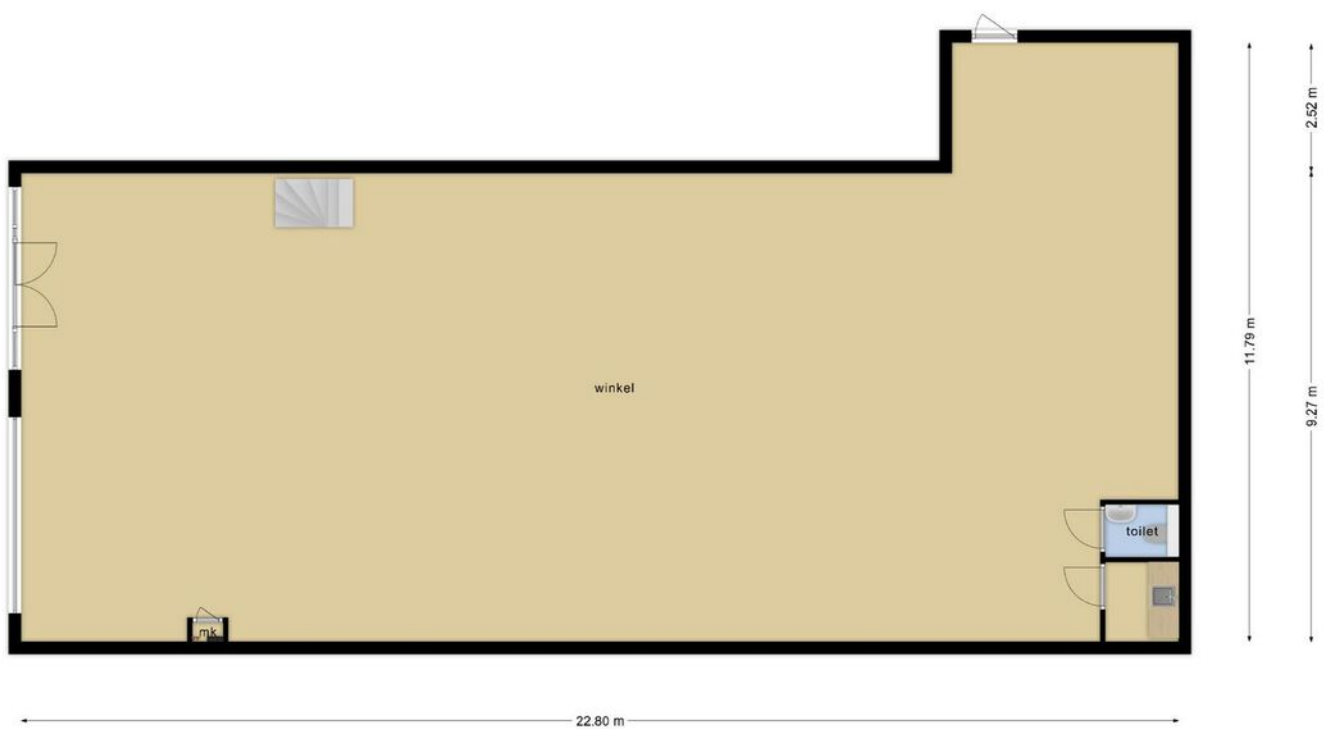




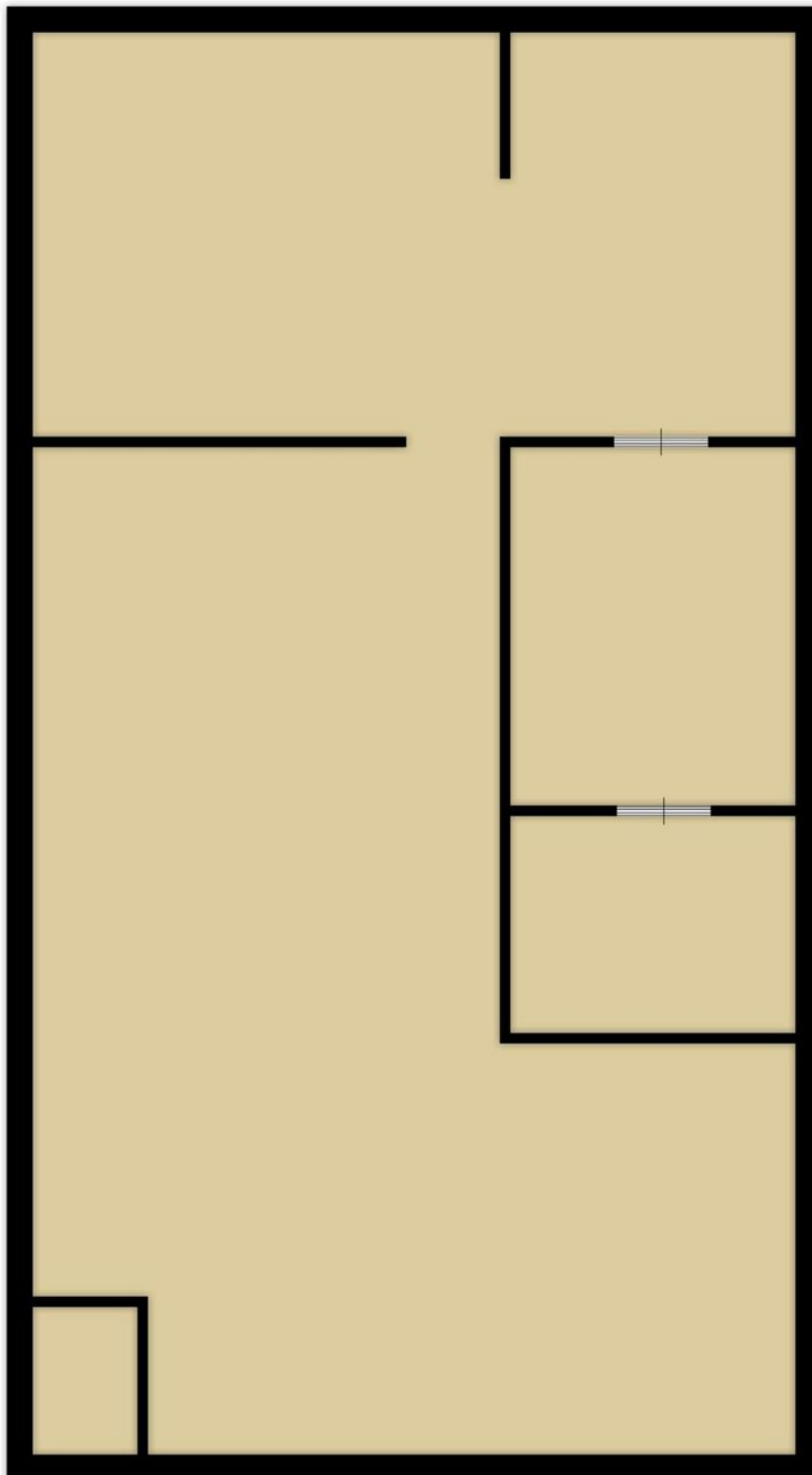




# Plattegrond begane grond



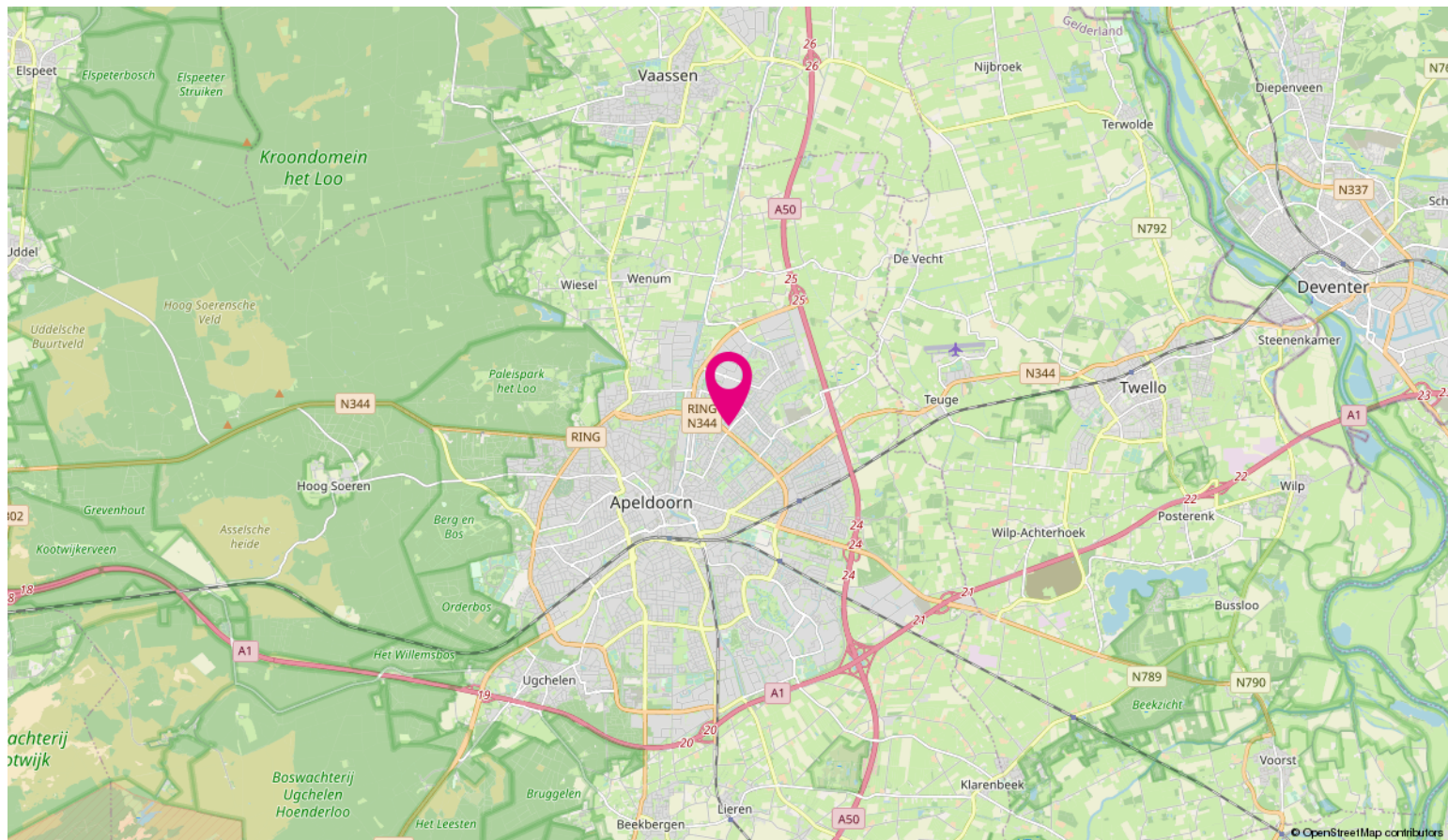
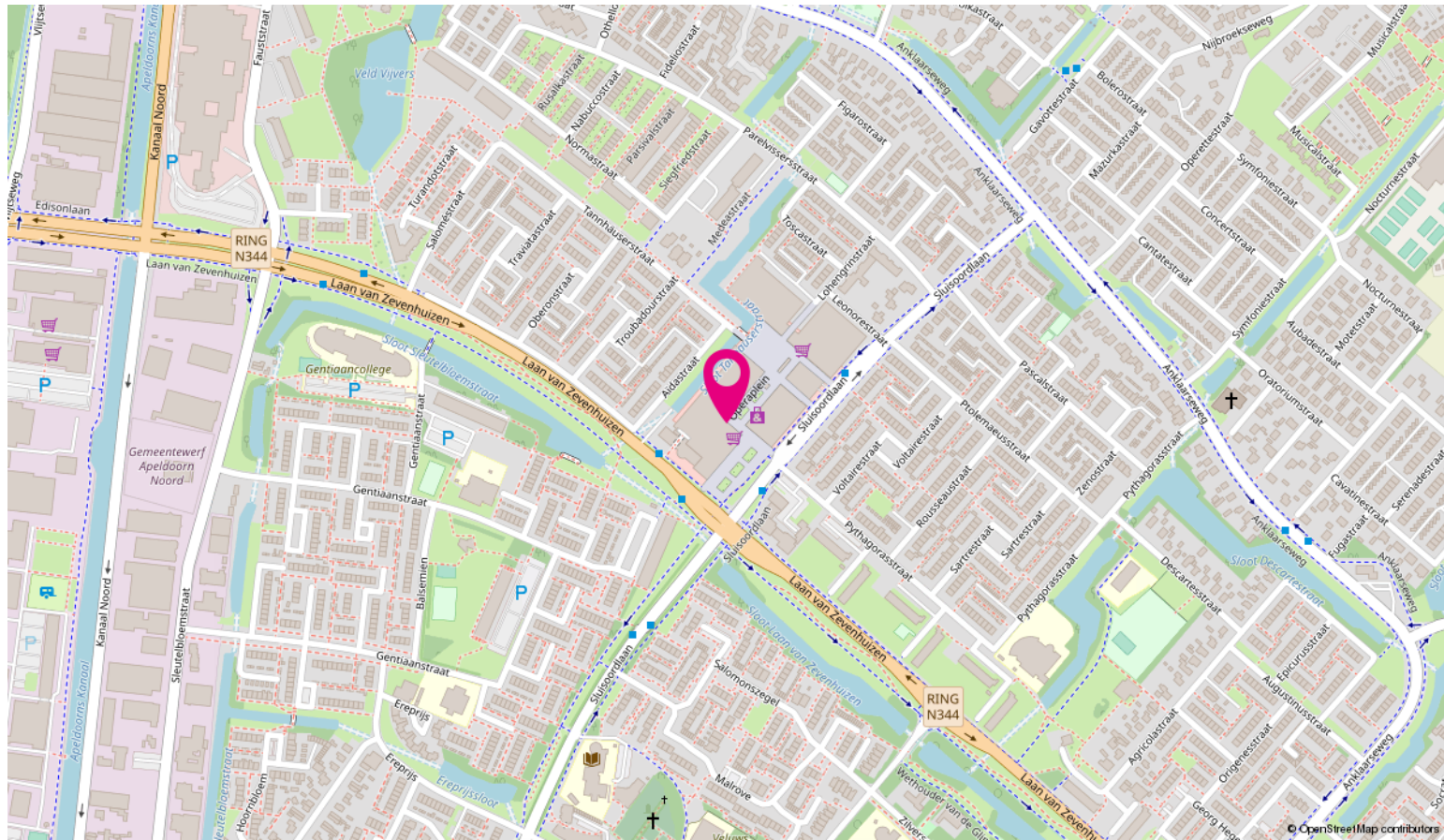
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Locatie op de kaart



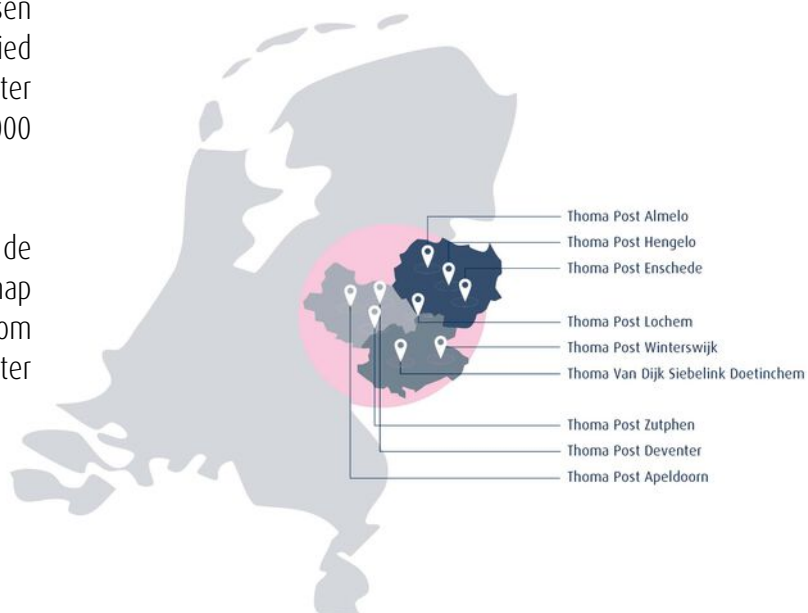


# Ondernemen in Stedendriehoek



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



**Conny Kolkman**  
Assistent Register Makelaar  
Taxateur



**Joost Bontjer**  
Bedrijfsmakelaar

### 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 Bedrijfsmakelaar 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 relatiernetwerk 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



**Jean-Luc Carlée MSc RT**  
Register Taxateur



## Thoma Post vestigingen



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