

ZUTPHEN

Spitaalstraat 9

Vraagprijs € 750.000,- k.k.



**THOMA
POST**

BEDRIJFSMAKELAARS



Representatief woon-/winkelpand

In het historische
centrum

Parkeren achterzijde

3 redenen waarom wij de beste bedrijfsmakelaar voor u zijn



#140.786 m2 verkocht & verhuurd in 2023

In 2023 was Thoma Post Bedrijfsmakelaars Stedendriehoek betrokken bij ruim 140.000 m2 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
BTW belast

Winkelruimte
€ 750.000,- k.k.
Nee

Bouwjaar
Oppervlakte

1880
85 m² winkel en 168 m² wonen

Onderhoud binnen
Onderhoud buiten

Goed
Goed

Parkeren
Ligging

Parkeerterrein aan achterzijde
Winkelgebied stadscentrum

Omschrijving

Te koop representatief woon-/winkelpand met royaal dakterras, bedrijfs-/opslagruimte en parkeerterrein aan de achterzijde aan één van de belangrijkste toegangsstraten naar het centrum van Zutphen.

Het pand heeft een charmante uitstraling die past bij de historische sfeer van Zutphen. Het biedt dankzij het grote perceel van meer dan 55 meter diepte veel bedrijfsmatige mogelijkheden waarbij de ruime bovenwoning het pand bijzonder geschikt maakt voor het combineren van wonen en werk.

LIGGING

Het object ligt in het centrum van Zutphen aan één van de belangrijkste aanloopstraten naar het kernwinkelgebied, nabij alle winkels, horecagelegenheden en de historische binnenstad. De Spitaalstraat is een gewilde locatie met veel voetverkeer en goede parkeermogelijkheden in de nabije omgeving.

Er is een achterom via Douwesplaats, een zijweg van de Martinetsingel, waar een 7 tal eigen parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

WINKELRUIMTE

Oppervlakte ca. 85 m².

Indeling:

Kelder: droge ruimte met voldoende stahoogte, groot ca. 25 m².

begane grond: tochtportaal, winkelruimte groot ca. 42 m², berging groot ca. 10 m², pantry met keukenblok, toilet met fonteintje, 2 kantoorruimten, beiden groot ca. 9 m².

Opleveringsniveau:

- Grotendeels gipsplatenplafonds met inbouwspots
- toilet met fonteintje
- pantry met keukeninrichting
- verwarming middels CV-installatie

De frontbreedte bedraagt 6,5 m¹.

WOONRUIMTE

Oppervlakte ca. 168 m² gelegen op de 1e en 2e verdieping.

1e verdieping: Nutsvoorzieningen, grotendeels krukvloer, overloop, toilet, keuken, badkamer v.v. bad, douche en wastafel, eetkamer en woonkamer.

2e verdieping: opgang, royale overloop/ berging CV, badkamer v.v. bad, douche, toilet en wastafel en twee slaapkamers.

Tevens beschikt de woning over een zeer ruim en op het zuiden gericht dakterras.

Het dak van de woning is voorzien van ca. 19 stuks zonnepanelen.

BEDRIJFS-/ OPSLAGRUIMTE

Oppervlakte ca. 105 m² v.v. bedrijfsmatige deur.

GARAGE

Oppervlakte ca. 11 m².

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

BESTEMMING

Het object valt onder het bestemmingsplan "Spitaalstad" en heeft de bestemming 'Gemengde doeleinden, klasse A'. Bij deze bestemming zijn op de begane grondlaag wonen, detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke doeleinden toegestaan. Op de verdiepingen alleen wonen.

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente Zutphen
sectie F
nummer 10512
groot 500 m²

Omschrijving

BOUWJAAR

Het oorspronkelijke bouwjaar is 1880 (bron: BAG Viewer).

ENERGIELABELS

Winkel

nr. 9: label A++

Woning

nr. 9A: label C

VRAAGPRIJS

€ 750.000,-- k.k.

KOSTEN KOPER

De overdrachtsbelasting en notariskosten zijn voor rekening van de koper.

ZEKERHEIDSSTELLING

Bankgarantie c.q. waarborgsom ter grootte van 10 % van de koopsom.

MILIEU

Bij verkoper zijn geen feiten bekend die wijzen op een vervuiling van bodem of grondwater. Ook zijn er geen (ondergrondse)tanks aanwezig. Er is asbest aanwezig in het dakbeschot. De termijnen die ten grondslag liggen aan deze verkoop, geven geïnteresseerde partijen ruim voldoende tijd om dergelijke zaken te onderzoeken.

STAAT VAN HET OBJECT BIJ OVERDRACHT

Uitgangspunt is dat het object "as is, where is" wordt verkocht en overgedragen. Mede gelet hierop en onverminderd het overigens in de verkoopbrochure bepaalde, wordt hierbij bepaald dat indien het verkochte of een deel daarvan eigenschappen heeft of mist respectievelijk gebreken heeft, van welke aard of omvang dan ook, dat

1. dit nimmer aanleiding zal zijn tot ontbinding, vernietiging of wijziging van de onderhavige overeenkomst of tot enigerlei verrekening;
2. koper verkoper nimmer zal aanspreken tot het betalen van enige schadevergoeding, in welke vorm ook.

De baten, lasten, belastingen, heffingen en dergelijke komen voor rekening van koper met ingang van de datum van de notariële overdracht. De dan lopende baten, lasten, belastingen, heffingen en canons, zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom.

AANVAARDING

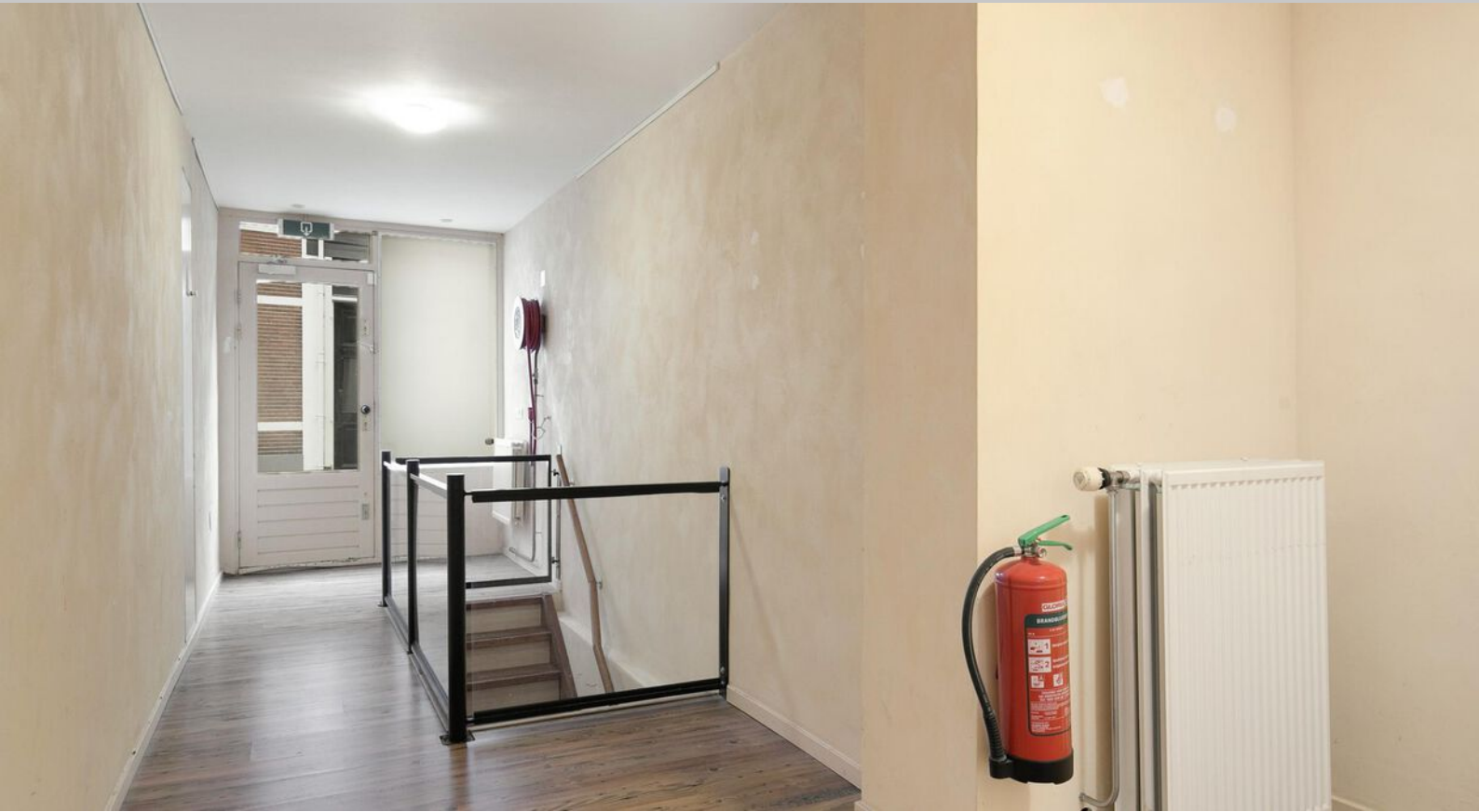
In overleg.

DISCLAIMER

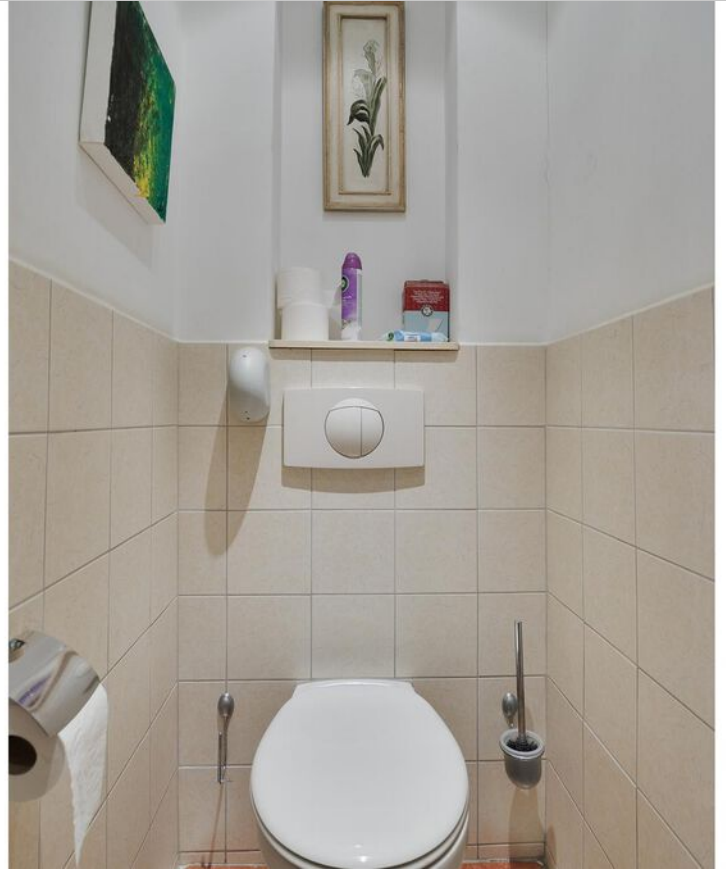
Alhoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is samengesteld kan Thoma Post Bedrijfsmakelaars geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden dan wel voor verwachtingen gebaseerd op deze informatie, welke als vrijblijvende informatie dient te worden beschouwd. Overigens 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.

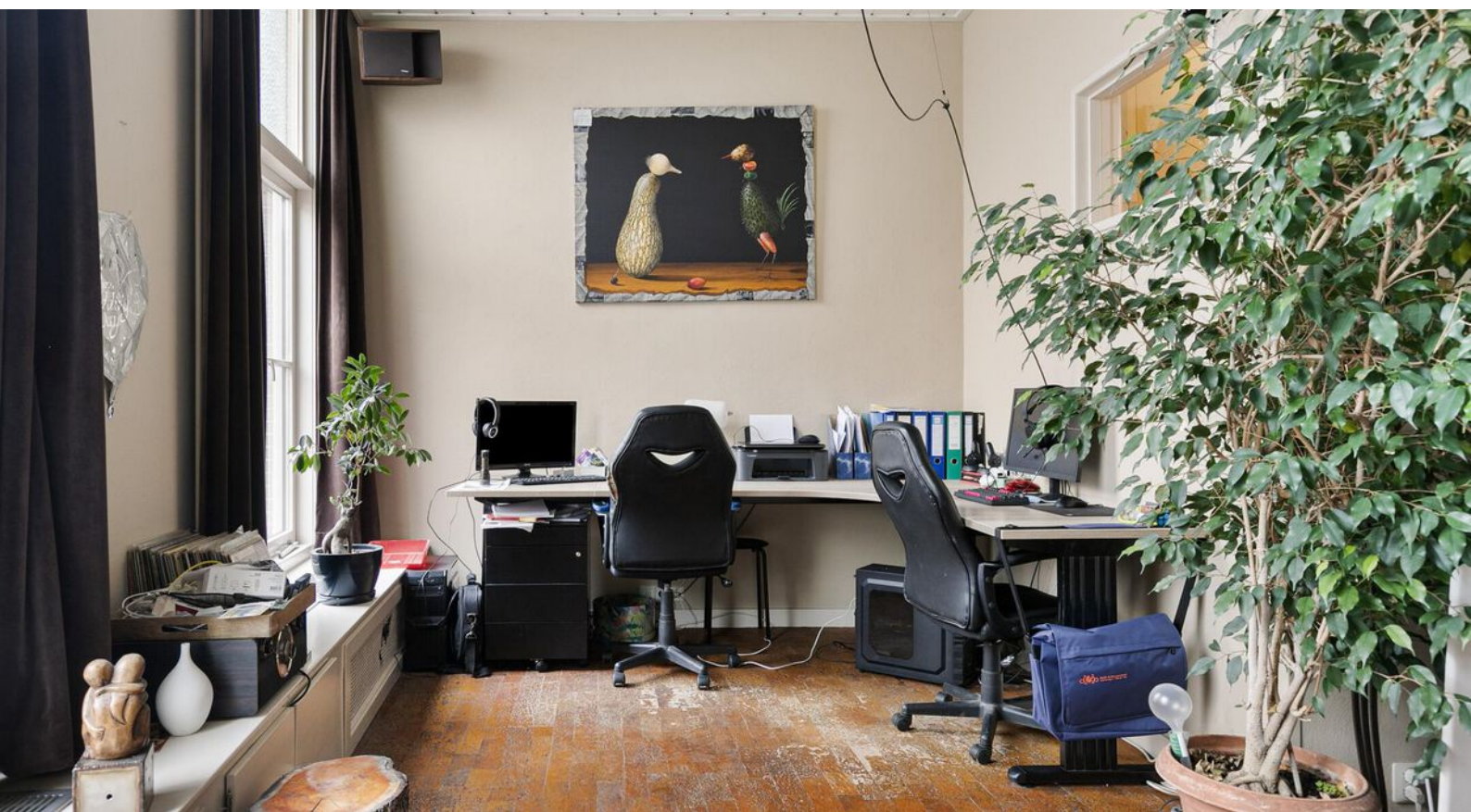










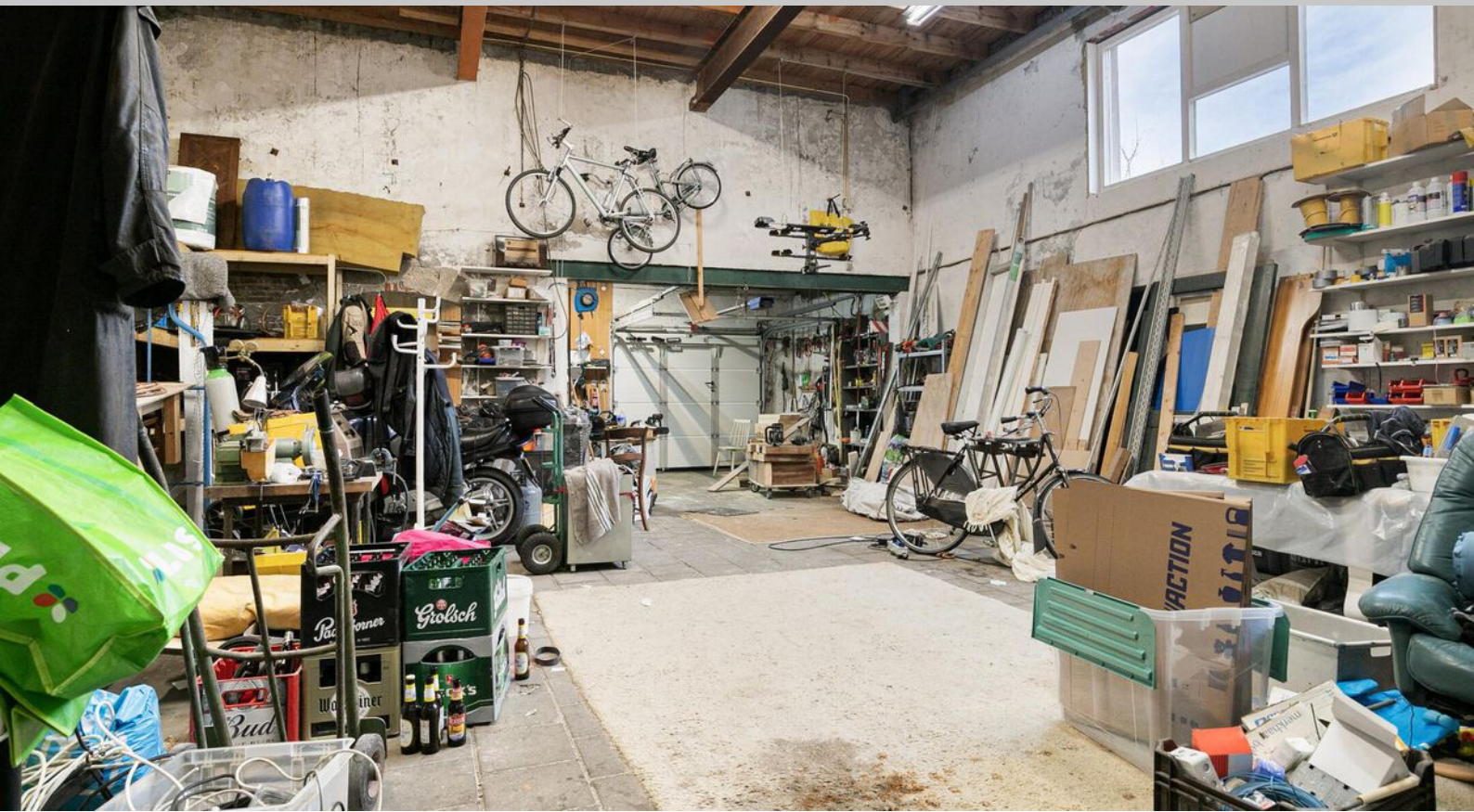










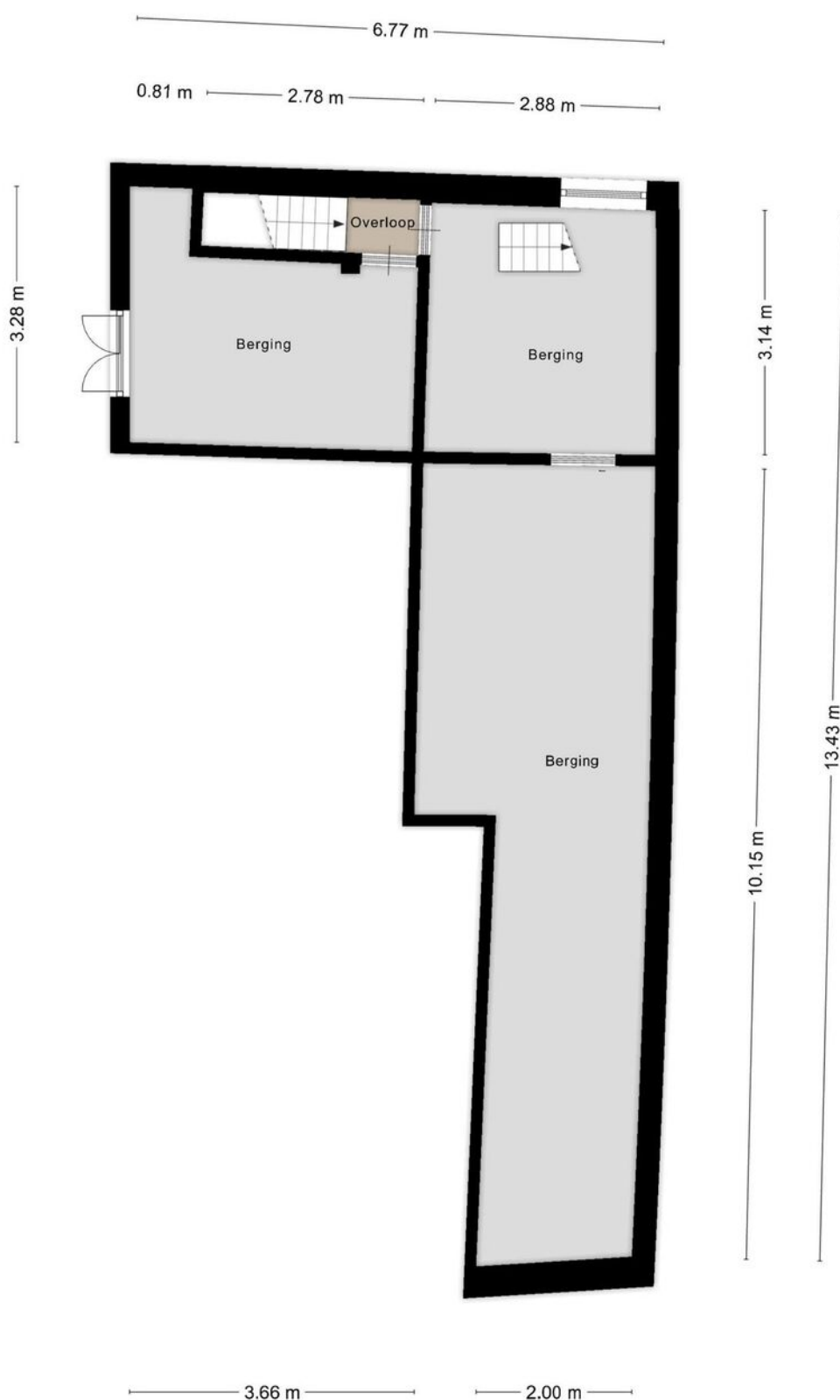


Plattegrond



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

Plattegrond



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

Plattegrond



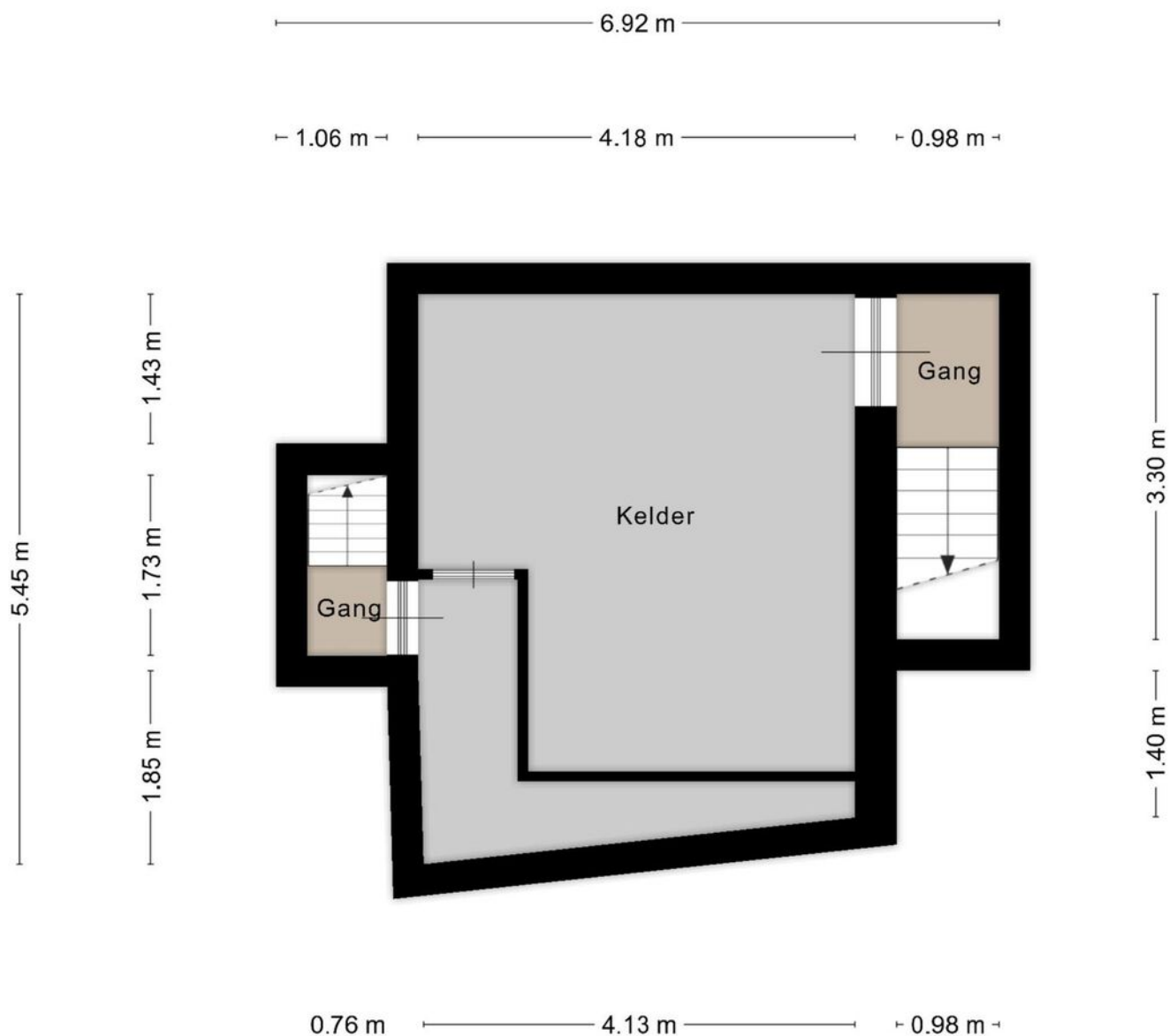
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond




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

Plattegrond

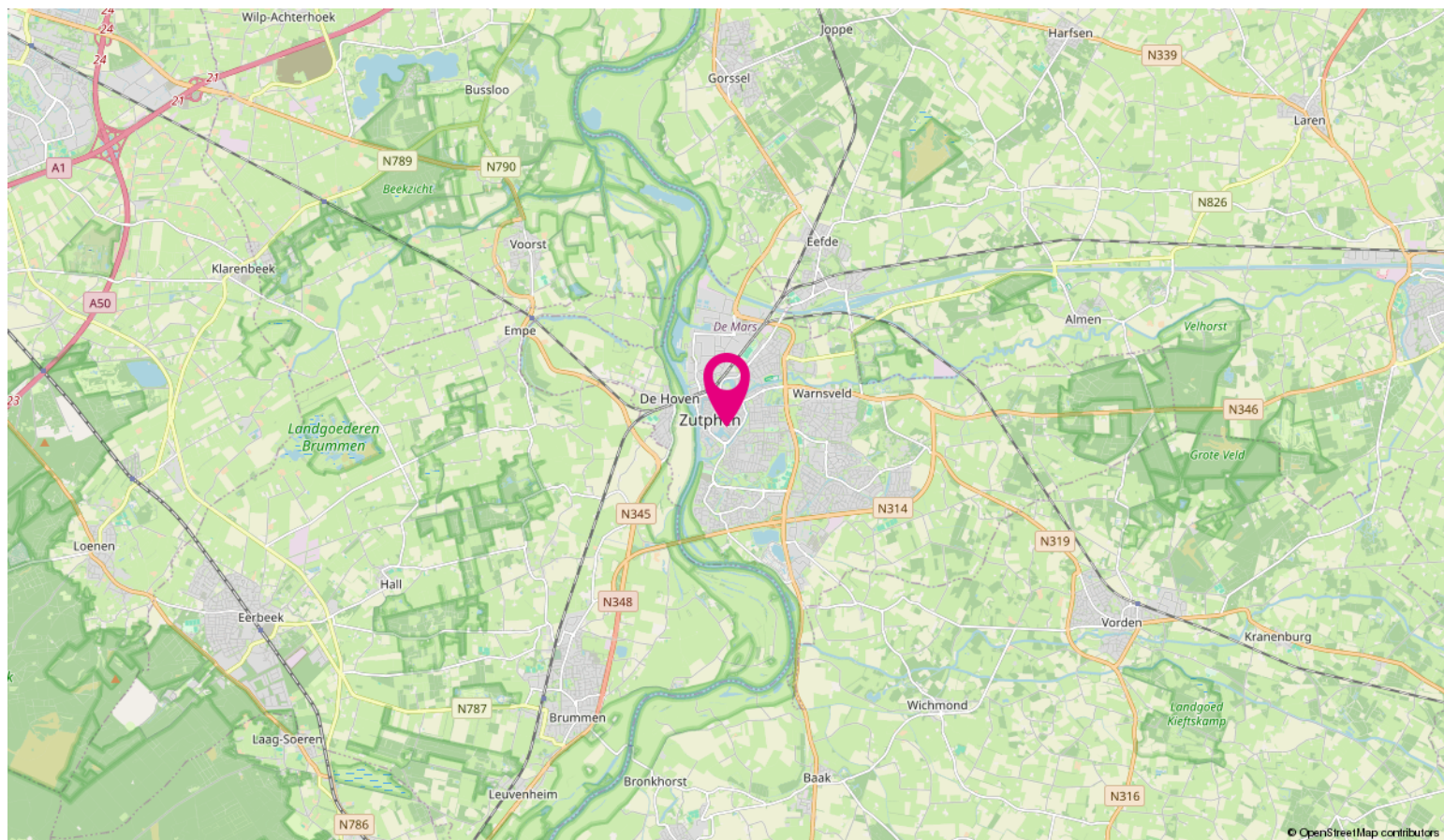
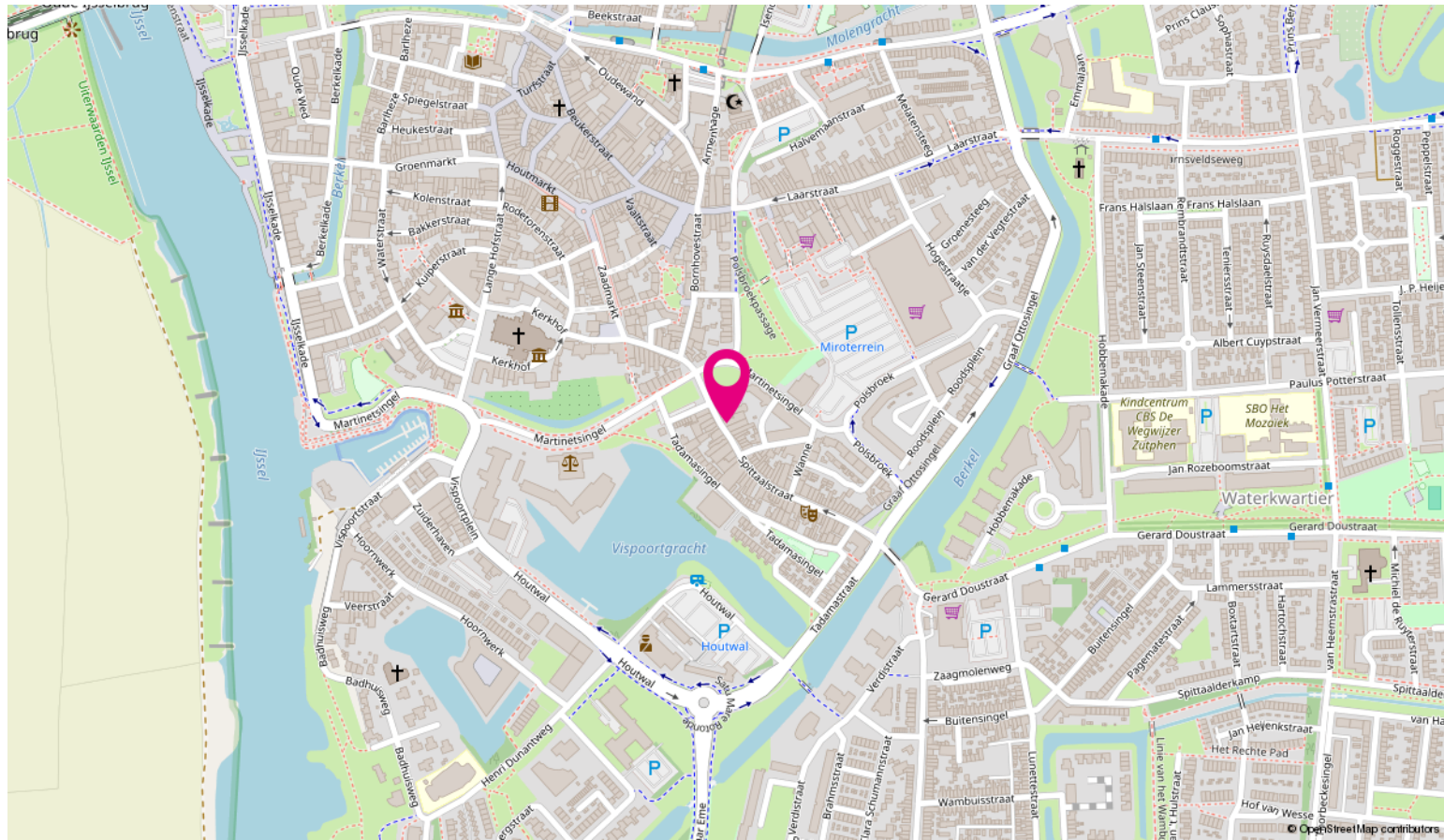


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 februari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zutphen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 10512</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	---

Locatie op de kaart

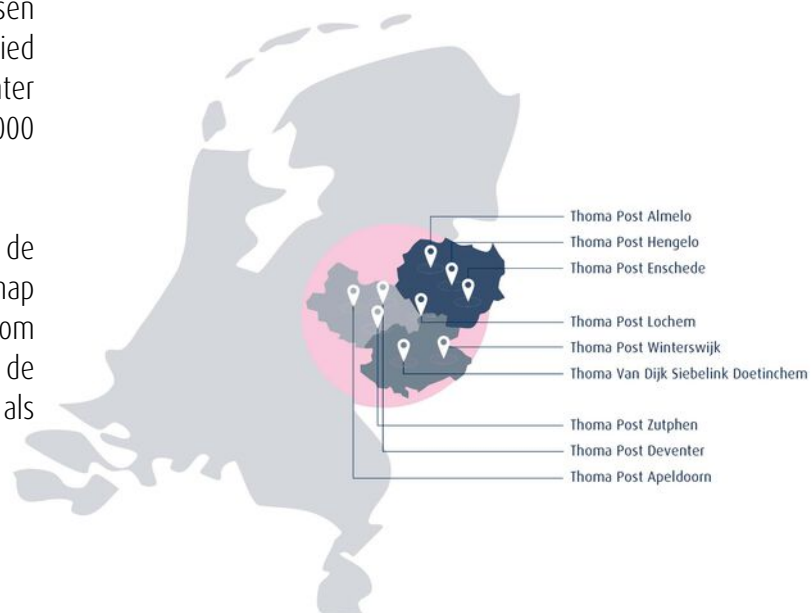


Ondernemen in Stedendriehoek



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 IJsselvlei en het coulisselandschap van de Graafschap en Salland. Apeldoorn staat bekend om het "groene karakter", haar Kroondomeinen en de "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



Maarten Segers
Commercieel medewerker
binnendienst



Linda Brak
Vastgoedadviseur

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!

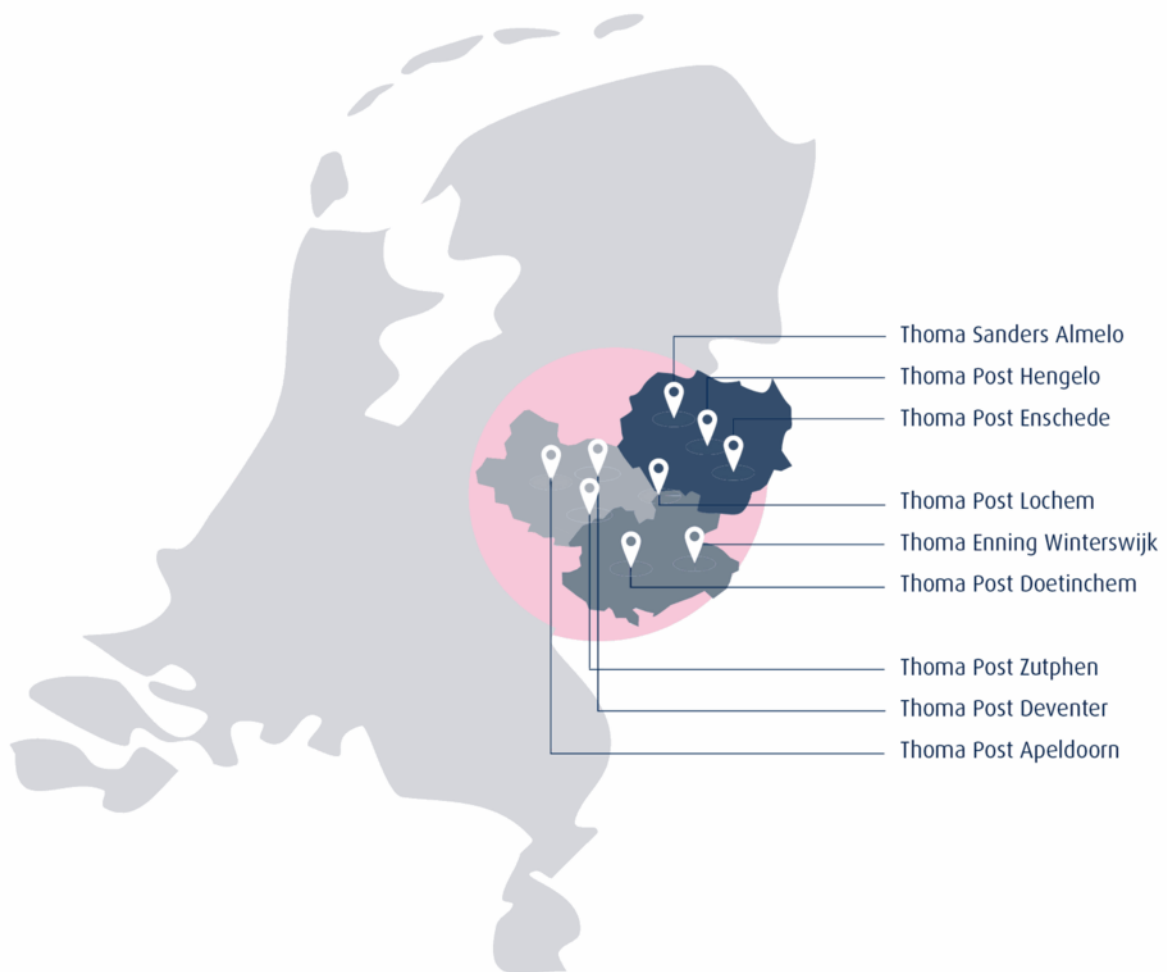


**Ir. Marsja Hoogvorst MSRE
MRICS RT**
Directeur Taxaties



Otto Zandbergen
Register Taxateur

Thoma Post vestigingen



Thoma Post Bedrijfsmakelaars Stedendriehoek
Stationsplein 37, 7201 MH Zutphen