

# ZUTPHEN

Ijsselkade 8



**THOMA  
POST**

BEDRIJFSMAKELAARS



Monumentaal kantoorpand

In centrum van Zutphen

Nog enkele kamers  
beschikbaar

## 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



### Jan Wiggers

Bedrijfsmakelaar RT

janwiggers@thomapost.nl

0570 614607

Geboren in Deventer en voor een groot deel opgegroeid en werkzaam geweest in deze regio, voel ik mij als bedrijfsmakelaar als een vis in het water in de Stedendriehoek!

Een leuk en veelzijdig vak, waarin ik hoop nog vele jaren werkzaam te mogen zijn en ook u als ondernemer ten aanzien van uw bedrijfshuisvesting van dienst mag zijn.

"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

**Kantoorruimte**  
**Vanaf € 174,- per maand**  
**Ja**

Bouwjaar  
Oppervlakte  
In units vanaf

**1900**  
**793**  
**30**

Onderhoud binnen  
Onderhoud buiten

**Goed tot uitstekend**  
**Uitstekend**

Parkeren

**Er zijn diverse (betaalde)**  
**parkeermogelijkheden in de directe**  
**omgeving.**

Ligging

**Winkelgebied stadscentrum**

# Omschrijving

In het centrum van Zutphen, met prachtig uitzicht op de IJssel, staat dit bijzonder fraaie (RIJKS) monumentale kantoorpand op loopafstand van het NS-Station en winkels. Het betreft een TURNKEY kantoor dat onlangs van binnen en buiten geheel is gerenoveerd. Dit zorgt voor prettige werkomstandigheden op een zeer fraaie en daarmee representatieve locatie! De ruimten zijn afzonderlijk te huur maar bieden natuurlijk ook de mogelijkheid om gecombineerd te worden gehuurd. Eén van de voordelen van deze locatie is, dat op het moment dat u door groei van uw organisatie behoefte heeft aan een grotere of extra ruimte, dit wellicht binnen het pand ingevuld kan worden. Het doorschuiven naar een andere kamer is uiteraard altijd mogelijk en is niet afhankelijk van een eventueel nog lopende huurovereenkomst !

## OPPERVLAKTE

In totaal is er in deze monumentale villa ca. 793 m<sup>2</sup> kantoorruimte aanwezig, die kamergewijs wordt verhuurd. Er zijn nog enkele kamers voor verhuur beschikbaar, die wellicht ook gecombineerd gehuurd kunnen worden.

## VOORZIENINGEN

Monumentale entree, ruime hal met gemeenschappelijke wachtruimte en authentieke fraaie trappartij naar de verdiepingen, vloerbedekking, verwarming, stuc- / en zweefplafonds met verlichting, pantry, toiletvoorzieningen op elke verdieping. Op de begane grond is een gemeenschappelijke spreekkamer en het souterrain een mooie complete keuken waarvan ook iedere huurder gebruik kan maken.

## HUURPRIJZEN

Begane grond:

Kantoorkamer B2, ca. 36,2 (netto 25,4) € 422,-- per maand excl. BTW, voorschot servicekosten € 172,-- per maand excl. BTW, per direct beschikbaar

Kantoorkamer B4, vergaderkamer, door alle huurders te gebruiken.

Kantoorkamer B5, ca. 45 m<sup>2</sup> (netto 29,5) € 490,-- per maand excl. BTW, voorschot servicekosten € 199,-- per maand excl. BTW, beschikbaar per direct beschikbaar

1e verdieping  
VERHUURD

2e verdieping:

Kantoorkamer 2.4, ca. 49,2 m<sup>2</sup> (netto 34,5 m<sup>2</sup>) € 492,-- per maand excl. BTW, voorschot servicekosten € 350,-- per maand excl. BTW, per direct beschikbaar.

Zolder

Kantoorkamer Z.5 ca. 30 m<sup>2</sup> - (netto 21 m<sup>2</sup>) € 174,-- per maand, excl. BTW, voorschot servicekosten € 140,-- ex. BTW, per direct beschikbaar.

Kamerprijzen inclusief gemeenschappelijke meters ten behoeve van gebruik entree, gangen, toilet en pantry's, wachtruimte, keuken en overige faciliteiten van het gebouw.

Bovenstaande prijzen zijn te vermeerderen met BTW. Ondernemers die niet btw plichtig zijn kunnen helaas niet gehuisvest worden.

## SERVICEKOSTEN

Door of vanwege verhuurder worden de volgende zaken geregeld en vallen derhalve onder de servicekosten;

- belastingen en heffingen die betrekking hebben op het gebruik
- tuinonderhoud
- onderhoud brandmeldinstallatie, alarminstallatie, intercom, internet
- beveiliging
- verbruik en vaste lasten energie (G/W/E);
- kosten klein onderhoud en reparaties;
- afvoer afval
- reservering groot onderhoud
- schoonmaak kosten algemene ruimten

Huurders betalen een voorschot welke periodiek (jaarlijks) op basis van nacalculatie wordt verrekend.

Bovenstaande prijzen zijn prijspeil 1-12-2024.

# Omschrijving

## **PARKEREN**

Er zijn diverse (betaalde) parkeermogelijkheden in de directe omgeving.  
Parkeren achter het pand alleen voor bezoekers.  
Aan de achterzijde is een overdekte fietsenstalling voor gebruik aanwezig.

## **HUURTERMIJN**

Flexibele huurtermijnen zijn in overleg mogelijk

## **INGANGSDATUM**

In onderling overleg.

## **BANKGARANTIE**

Bankgarantie c.q. waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur incl. BTW, extra diensten en servicekosten.

## **INDEXERING**

Jaarlijks conform het prijsindexcijfer gepubliceerd door het CBS (CPI).

## **HUUROVEREENKOMST**

Model Raad Onroerende Zaken (ROZ) met bijbehorende Algemene Bepalingen.

## **BTW BELASTE VERHUUR**

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**

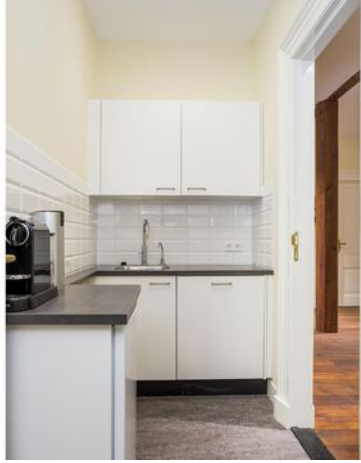
Alhoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is samengesteld kan Thoma Post Bedrijfsmakelaars geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden dan wel voor verwachtingen gebaseerd op deze informatie, welke als vrijblijvende informatie dient te worden beschouwd. Overigens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









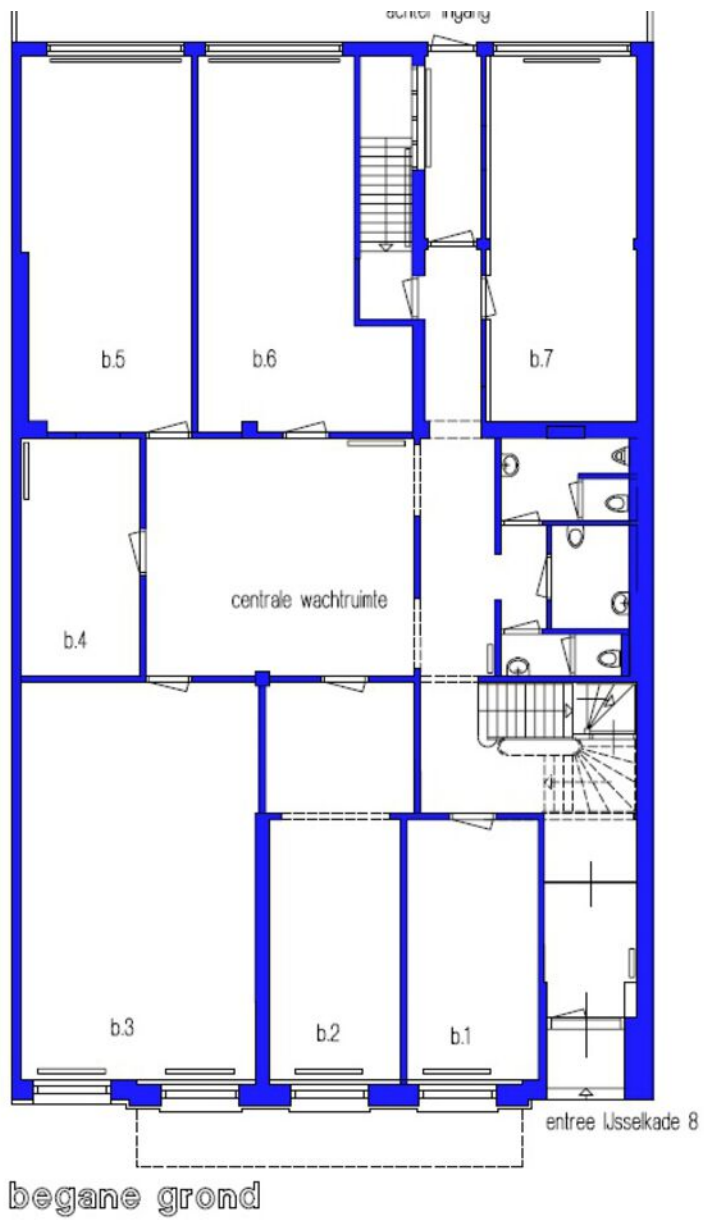




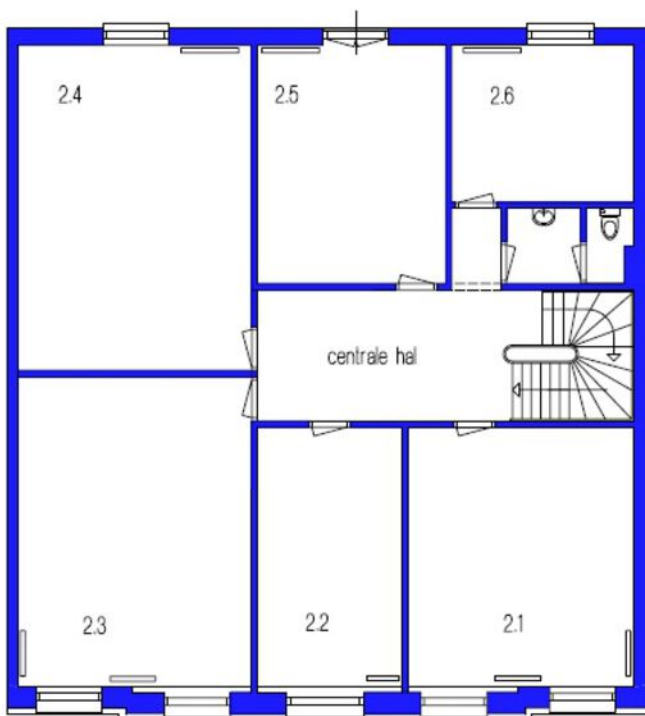




# Plattegrond

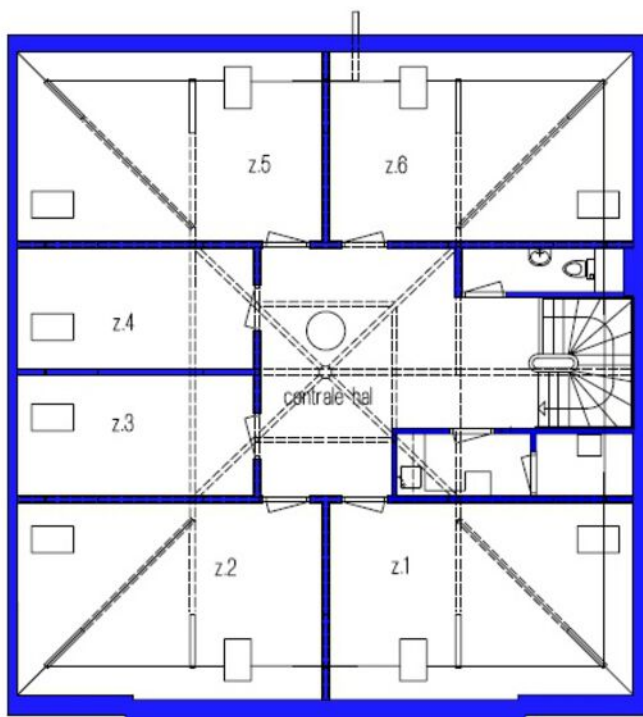


# Plattegrond



2e verdieping

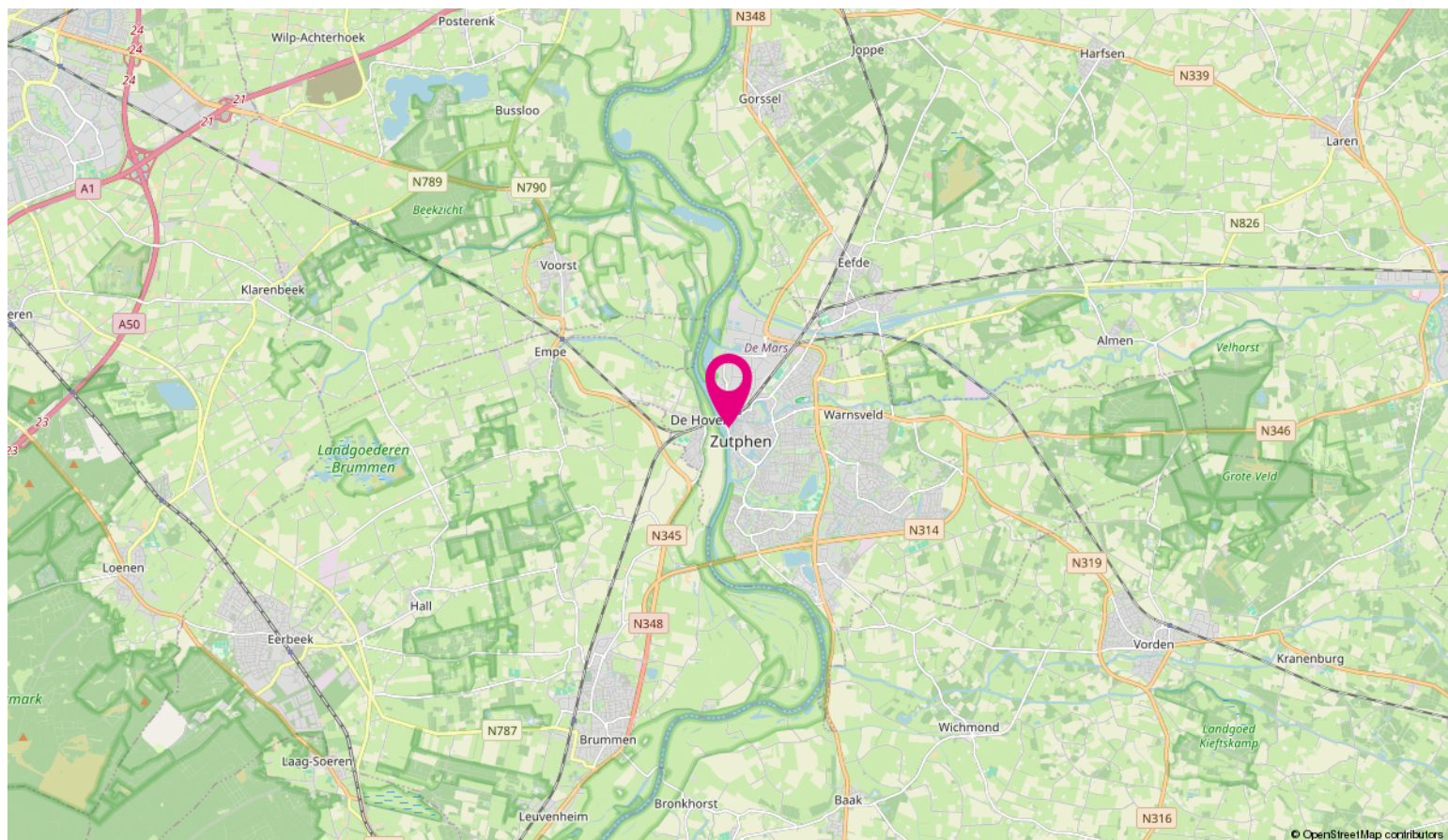
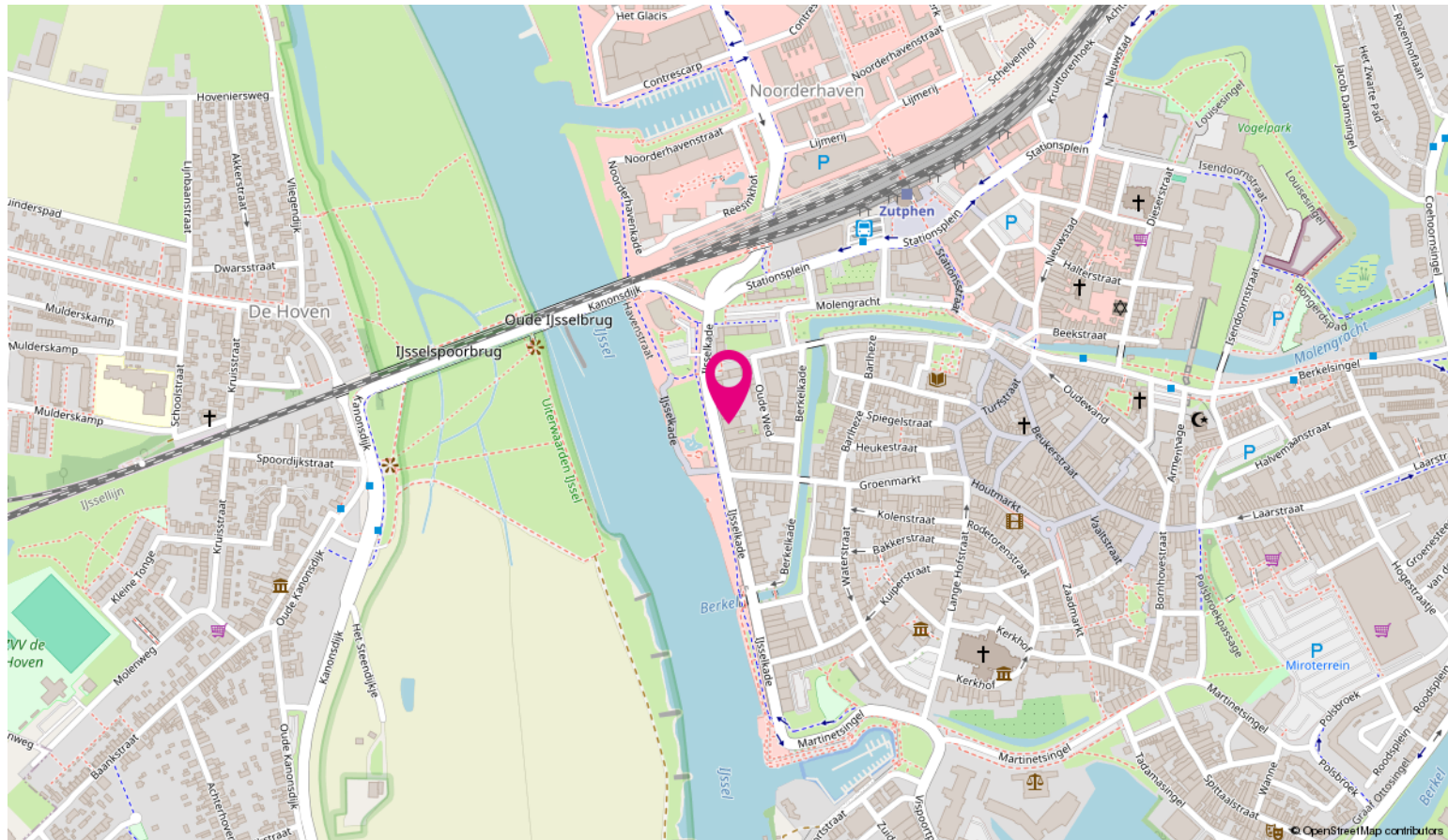
# Plattegrond



zolder



# Locatie op de kaart

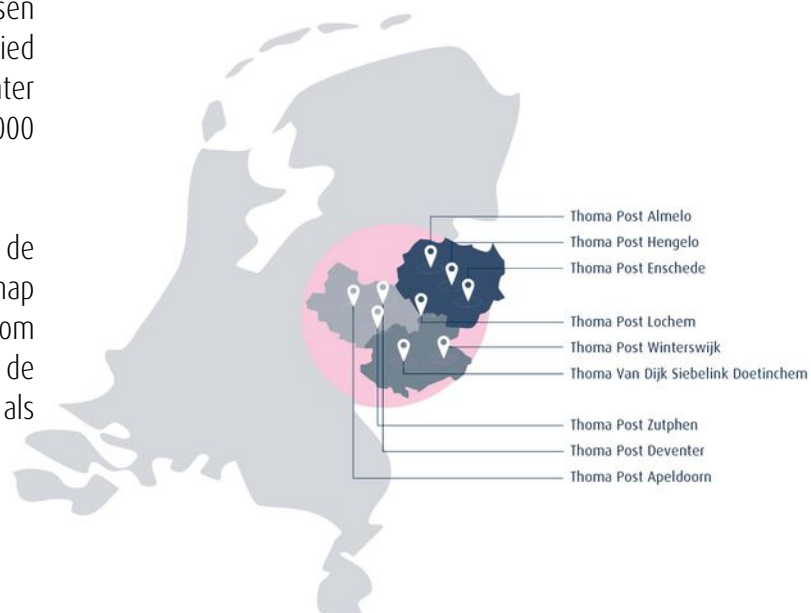


# Ondernemen in Stedendriehoek



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



**Inge Noppers**

Commercieel medewerker BOG



**Peter Kolkman**

Vestigingsmanager  
Bedrijfsmakelaardij Apeldoorn

### 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 de Stedendriehoek (Apeldoorn, Deventer en Zutphen) staan de Bedrijfsmakelaars Jan, Peter, Joost, Conny en Lotte 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!

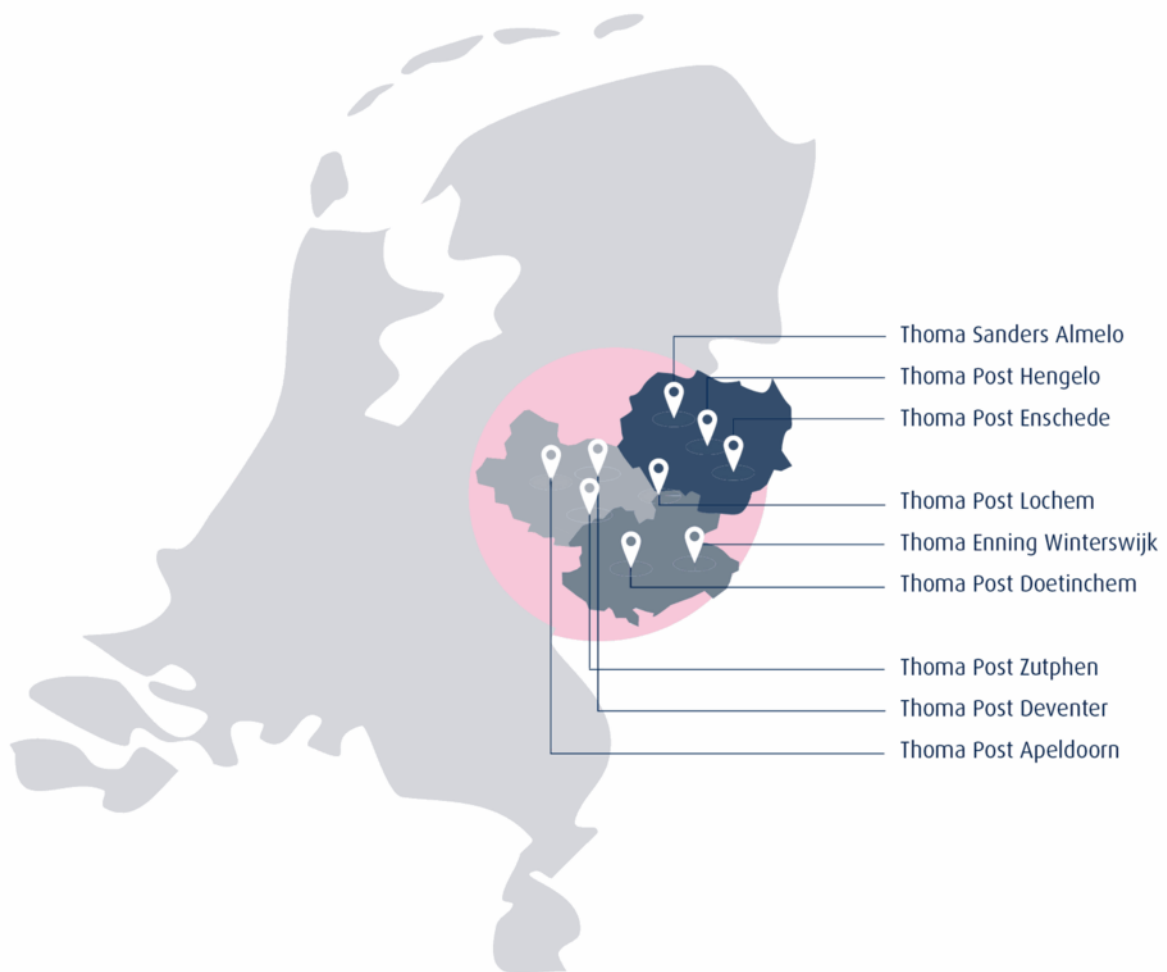


**Ir. Marsja Hoogvorst MSRE  
MRICS RT**  
Directeur Taxaties



**Otto Zandbergen**  
Register Taxateur

## Thoma Post vestigingen



**Thoma Post Bedrijfsmakelaars Stedendriehoek**  
Stationsplein 37, 7201 MH Zutphen