

Noordewierweg 39 en 39 A | AMERSFOORT

Recent verbouwd, groot woon-/winkelpand in het Soesterkwartier



Koopsom

€ 595.000

domicilie[®]
bedrijfshuisvesting





HOOFDFUNCTIE

bedrijfsruimte en woonruimte

TOTALE OPPERVLAKTE

94 m² (bedrijf) + 66 m² (woning)

AANTAL VERDIEPINGEN

2

BOUWJAAR

1932

LIGGING

in centrum, in woonwijk/wijkwinkelcentrum

PARKEREN

openbaar parkeren



Even voorstellen...

Domicilie Bedrijfshuisvesting is dé makelaar voor de aankoop, verkoop, huur of verhuur van uw bedrijfspand in de regio Ede-Wageningen tot Nijkerk-Amersfoort. Ook voor vastgoedbeleggingen, advies of bemiddeling bent u bij ons aan het juiste adres

Bij het verhuren of verkopen van uw bedrijfspand, winkel- of kantoorruimte is het prettig om een makelaar aan uw zijde te hebben met een groot netwerk die precies weet wat er speelt in de commerciële vastgoedmarkt. Daardoor kunnen wij u al in een vroeg stadium adviseren over de te nemen stappen.

Meer dan bemiddelen tussen vraag en aanbod

Onze dienstverlening gaat beduidend verder dan alleen het bemiddelen tussen vraag en aanbod van bedrijfspanden. Wij nemen u graag zoveel mogelijk werk uit handen, zodat u verder kunt met uw dagelijkse bezigheden.

Onze makelaars zijn persoonlijk betrokken en verdiepen zich helemaal in uw situatie. Heldere communicatie en oprechte aandacht staan bij ons hoog in het vaandel. Tijdens het hele traject staan uw wensen centraal. Mede door deze benadering bewijzen wij telkens weer onze toegevoegde waarde aan opdrachtgevers.

Wij zijn u graag van dienst!

Deze brochure bevat alle informatie die u nodig hebt om uw mening over dit object te vormen. Is deze ruimte toch niet wat u zoekt? Graag helpen wij u dan om wél de ideale locatie te vinden.

Wij staan aan uw zijde tijdens het gehele traject: de zoektocht, bezichtigingen, onderhandelingen en de afhandeling.

Wilt u meer informatie over onze dienstverlening? Neem vrijblijvend contact met ons op. U bent van harte welkom!





Bijzonderheden:

- Winkelruimte ca. 94 m² BVO op de begane grond (nummer 39);
- Bovenwoning ca. 66.5 m² op de eerste en tweede verdieping (nummer 39a);
- Bestemming Gemengd-1
- Energielabel A+ (nummer 39);
- Energielabel C (nummer 39a);
- Vernieuwde begane grondvloer (beton) met isolatie;
- Platte dakbedekking is vernieuwd in 2024;
- Kunststof kozijnen (2024), voorzien van HR++ glas;
- Vloerverwarming op alle verdiepingen;
- Recent geplaatste keukens en badkamers.

B

Beschrijving

Op een zichtlocatie in het Soesterkwartier, aan de Noordewierweg en tegenover de bushalte, staat dit multifunctionele en recent verbouwde woon-/winkelpand. De winkelruimte op de begane grond heeft een bruto vloeroppervlakte van ca. 94 m² en energielabel A+.

Op de eerste en tweede verdieping is een fraaie bovenwoning van ca. 66.5 m² met een groot dakterras en energielabel C.

Van top tot teen is het pand verbouwd, van kunststof kozijnen tot nieuwe keukens en badkamers. De bestemming Gemengd-1 biedt de mogelijkheid voor detailhandel, verschillende vormen van dienstverlening en wonen op de bovengelegen verdiepingen.

Het Soesterkwartier is een van de meest geliefde wijken in Amersfoort. De historische binnenstad, het treinstation en de Groengordel Soesterkwartier bevinden zich op loop-/fietsafstand. In de straat zijn onder andere een praktijk fysiotherapie, massagesalon, schoonheidssalon, supermarkt, opticien, dierenwinkel en verschillende horecagelegenheden gevestigd.



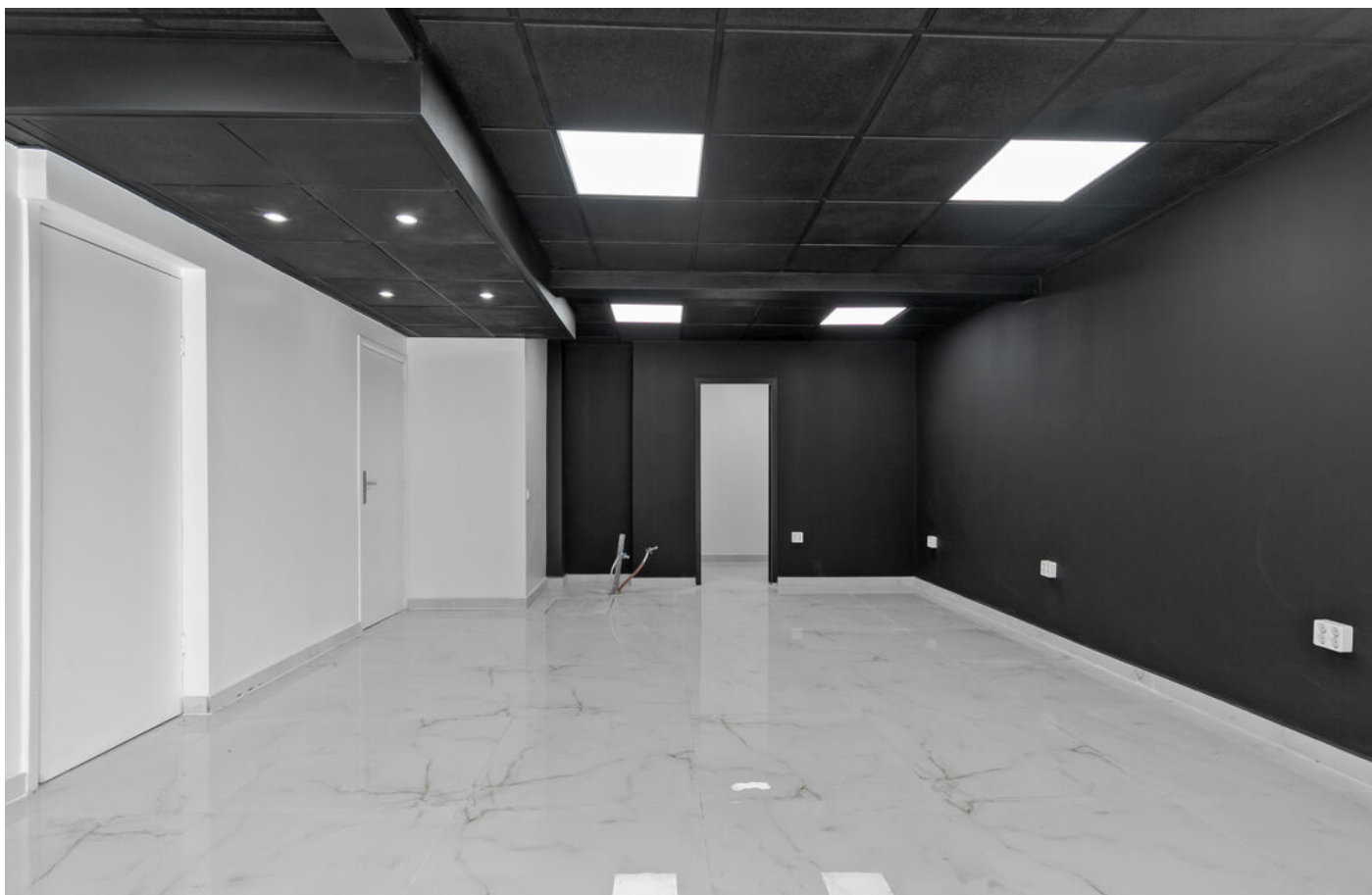
Winkelruimte

De recent verbouwde winkelruimte heeft een frontbreedte van maar liefst 5.60 meter, met een dubbele etalage en een glazen toegangsdeur aan de voorzijde. Op de hele begane grond ligt een stijlvolle marmeren vloer met vloerverwarming en de muren zijn, net als de plafonds, zwart geschilderd.

In de eerste ruimte van ca. 38.4 m² zijn de benodigde aansluitingen voor een kapsalon, maar een andere invulling is uiteraard ook mogelijk. Aan de achterzijde zijn een keukenruimte (ca. 4.7 m²) met een toiletruimte. In de keuken staat een zwart keukenblok met een spoelbak, koelkast, vaatwasser en de wasmachineaansluiting.

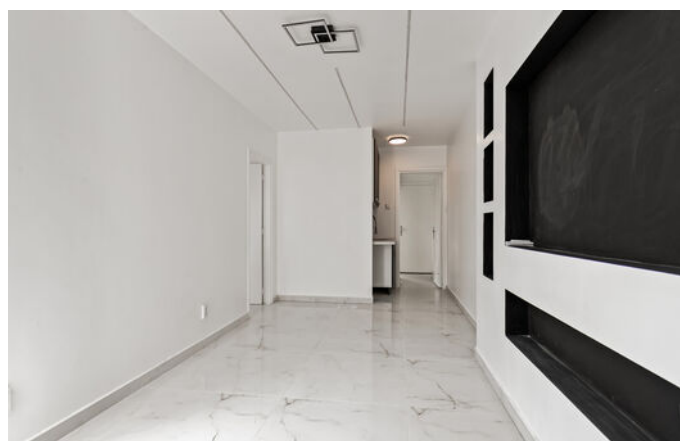
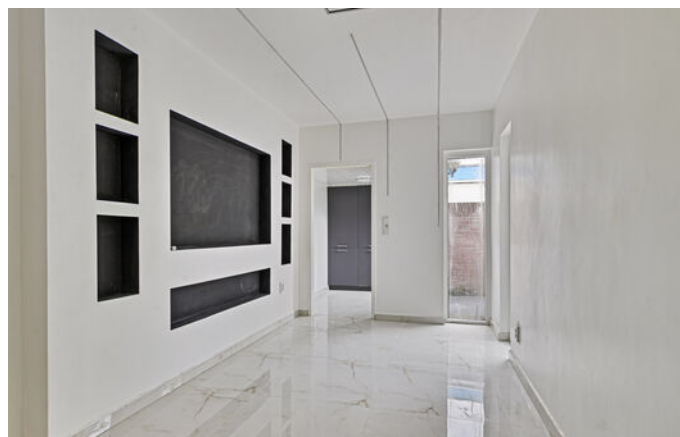
Het achterste deel van de begane grond bestaat uit drie ruimtes van ca. 15.4, 9.3 en 4.4 m². In de achterste ruimte is een vaste kastenwand gebouwd en de grootste ruimte is ingedeeld met een mediawall. Ook bevindt zich hier de tweede keuken met een spoelbak, koelkast en een vaatwasser. Een portaal met tweede toiletruimte zorgt voor een inpanidige verbinding met de winkelruimte.

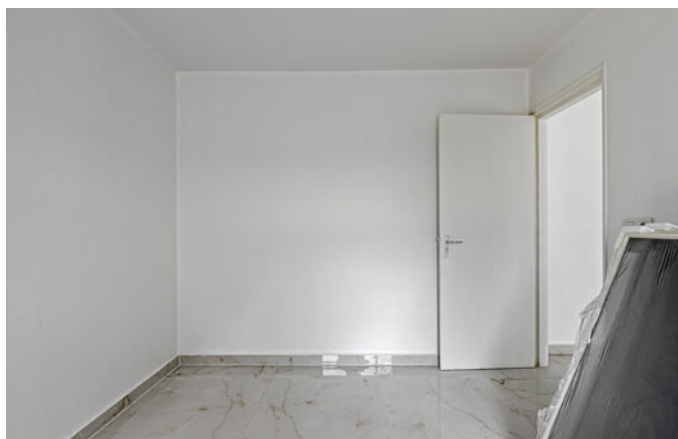


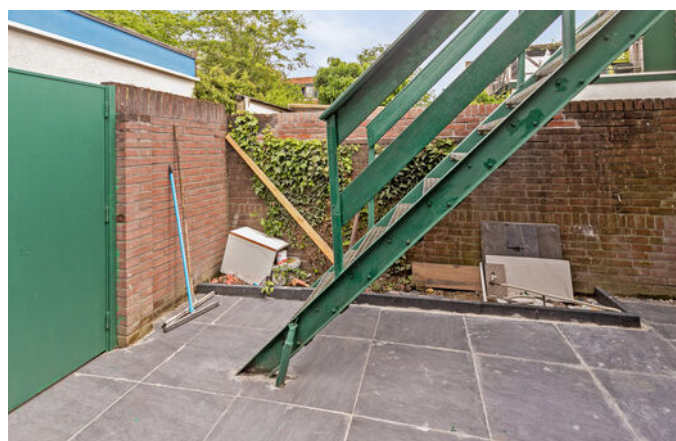
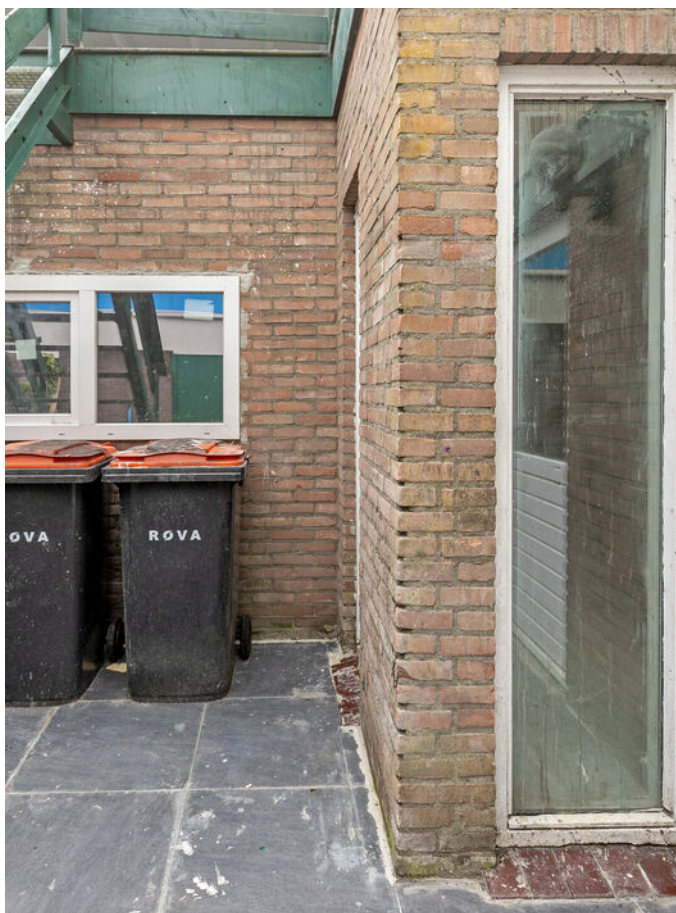












1

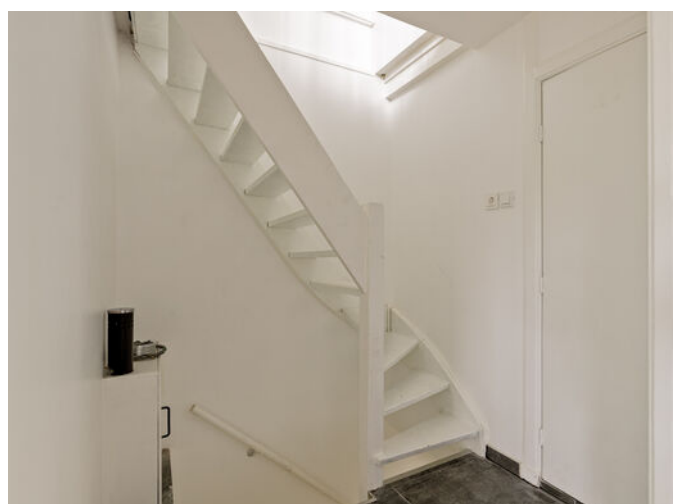
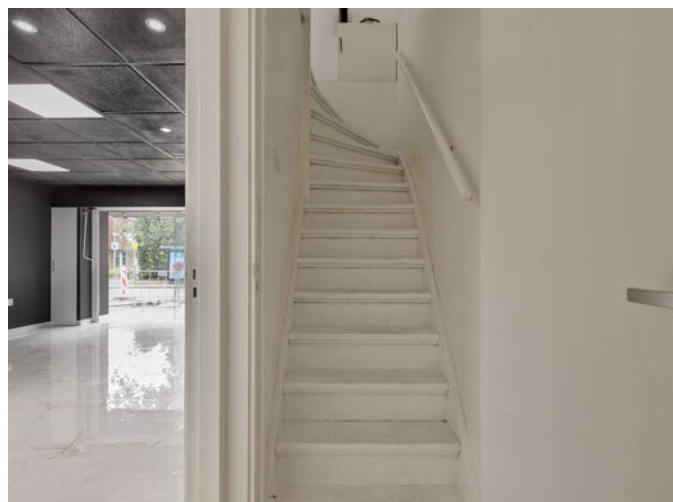
Eerste verdieping

Vanuit de winkelruimte en via de buitentrap aan de achterzijde is de bovenwoning te bereiken. De verbouwing is net afgerond, met gebruik van trendy materialen waardoor je al snel kan beginnen met inrichten.

Volg je de trap vanuit de winkelruimte dan bereik je de overloop. De tegelvloer met vloerverwarming ligt op de hele begane grond en de muren zijn, net als de plafonds, gestuct.

Achter een van de deuren op de overloop is de ruime toiletruimte met fonteintje. Ook is er een vernieuwde badkamer op deze verdieping, ingedeeld met een douchecabine en een wastafelmeubel.

Aan de voorzijde, over de hele breedte van het pand, is de lichte woonkamer met twee grote ramen. De eetkeuken bevindt zich aan de achterzijde, met openslaande deuren naar het dakterras. In de keuken staat een moderne hoekopstelling met een inductie kookplaat, afzuigkap, heteluchtoven, magnetron en een vaatwasser.

















2

Tweede verdieping

Een vaste trap geeft toegang tot de tweede verdieping, die dankzij de grote dakkapellen een stuk groter en lichter is geworden.

Op de overloop hangt een wastafel met spiegelkast en in beide slaapkamers bieden op maat gemaakte kasten veel bergruimte.

Ook op deze verdieping is alles gestuct en onder de tegelvloer ligt vloerverwarming.



E

Exterieur

Aan de achterzijde, op de eerste verdieping, is een groot dakterras van ca. 31.7 m² met een grote overkapping.

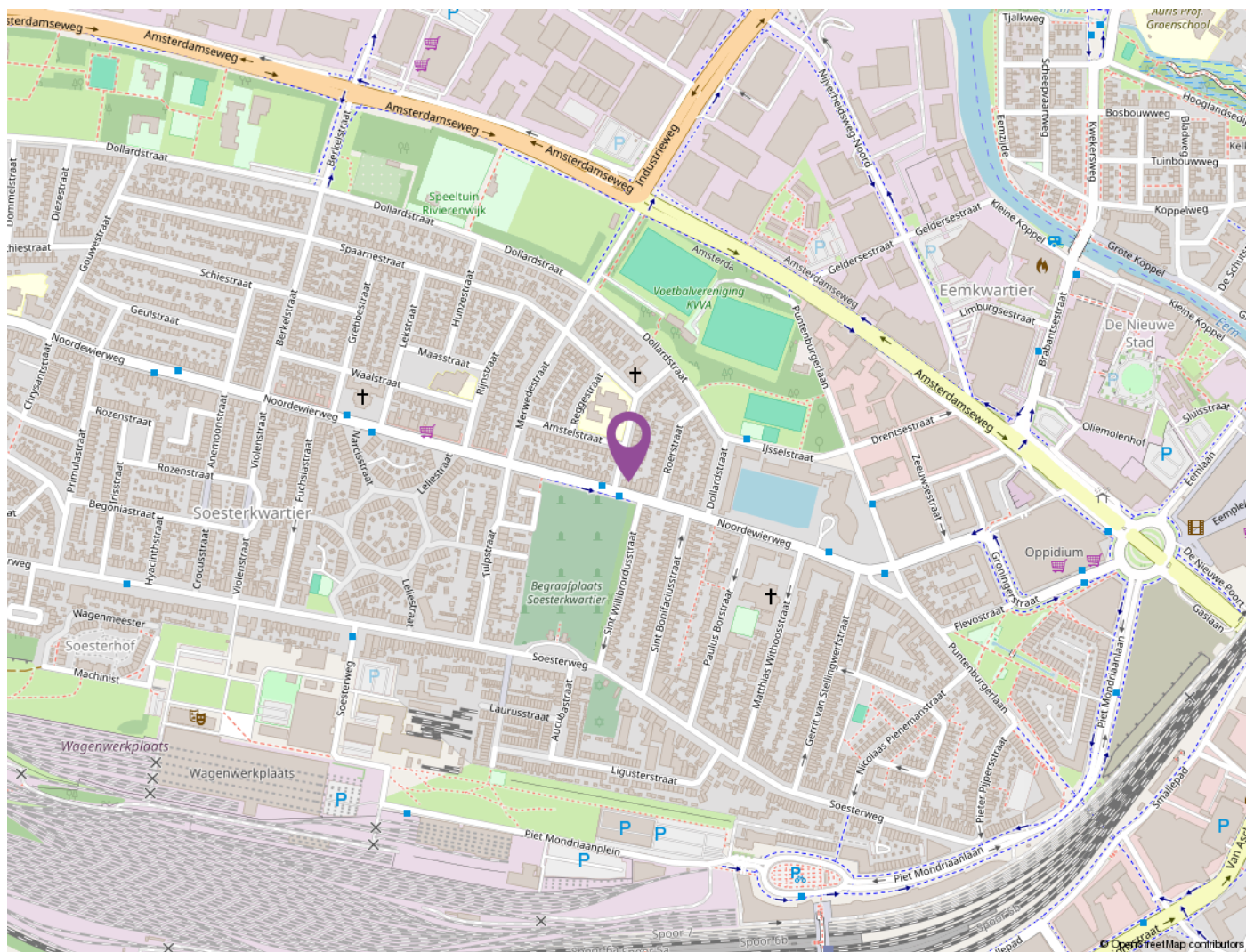
Een trap verbindt het dakterras met de begane grond, waar een geheel bestrate stadstuin is.

Achter de groene deur is een steeg, die toegang geeft tot de Roerstraat en de Lingestraat.





Locatie



Bereikbaarheid
Tekst

Verhuurvoorwaarden

Tenzij huurder en verhuurder anders met elkaar overeenkomen, geschiedt verhuur van de bedrijfs-ruimte onder de hierna genoemde voorwaarden:

BIEDING

Indien huurder een bod uitbrengt op het object wordt er van uitgegaan dat huurder bekend is met onderstaande voorwaarden, hiermee "akkoord" gaat en zich hieraan conformeert. Van deze voorwaarden wordt uitsluitend afgeweken indien verhuurder hiermee uitdrukkelijk akkoord is gegaan. Eventuele afwijking dient te zijn overeengekomen tijdens het biedproces. Na mondelinge huurovereenstemming staan de voorwaarden vast en kunnen deze niet gewijzigd worden. Deze verhuurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst c.q. zullen (deels) worden opgenomen in de huurovereenkomst.

OPTIE VOOR BELASTE VERHUUR

Tenzij anders vermeld wordt de verhuur van de bedrijfsruimte belast met BTW c.q. wordt er geopteerd voor BTW-belaste verhuur.

Indien huurder niet BTW-plichtig is zal er een opslag op de huurprijs komen van een nader vast te stellen percentage (%) ter tegemoetkoming in de exploitatie-BTW.

De huurder is verplicht om alle medewerking te verlenen aan een verzoek aan de Belastingdienst om de huur met BTW te belasten. Huurder is verplicht om na afloop van het boekjaar een verklaring af te geven aan verhuurder en de Belastingdienst waaruit blijkt dat het gehuurde voor meer dan 90% (in enkele gevallen 70%) is gebruikt voor met BTW belaste prestaties. Indien huurder niet meer voldoet aan de wettelijke criteria voor belaste verhuur of een optieverzoek tot belaste verhuur niet (meer) door de inspecteur der belastingen wordt gehonoreerd, dan zal huurder het gehele daarvoor financieel te lijden nadeel voor verhuurder aan verhuurder vergoeden, zoals in de algemene bepalingen van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) gesteld.

BANKGARANTIE

Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen, dient huurder voor ingangsdatum huur een bankgarantie af te geven van 3 maanden huur + eventueel verschuldigde voorschotbedragen + BTW. De bankgarantie dient zo opgemaakt te worden dat deze ook geldig is voor de verlenging(en) van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen (allonges) daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste 6 maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient de bankgarantie te gelden voor de eventuele rechtsopvolger(s) van verhuurder.

HUURBETALING

De huur(penningen) inclusief eventuele servicekosten en BTW(-compensatie) dienen aan huurder per kwartaal bij vooruitbetaling overgemaakt te worden.

TEKENINGEN/MATEN

De in de brochure opgenomen tekeningen en maten dienen als globale indicatie. Het kan voorkomen dat de tekeningen en de maten afwijken van de werkelijkheid. Voor bovenstaande wordt door verhuurder en diens makelaar geen aansprakelijkheid aanvaard.

OPPERVLAKTES, INHOUD EN INDELING

De in de brochure en op internet opgegeven (bedrijfs) oppervlakte(s) en inhoud(en) dienen ter indicatie. Sommige onderdelen kunnen in werkelijkheid anders zijn dan in de brochure aangegeven. Indien huurder de oppervlakte(s) en inhoud(en) exact wil weten wordt hij geadviseerd om, voordat tot aanhuur wordt overgegaan, goede notie te nemen van de maten/maatvoering en/of een meetrapport (NEN 2510 rapportage) op te laten maken.

ONDER- OF OVERMAAT

Aanvullend op bovenstaande, zal onder- dan wel overmaat van het perceel (percelen) en de bedrijfs-metrag(e)s nimmer (kunnen) leiden tot enige verrekening van de huurprijs en/of eventuele kosten van bijkomende leveringen en diensten, tijdens de periode van deze huurovereenkomst met inbegrip van eventuele verlenging(en) hiervan.

BESTEMMING

Bij het aangaan van een huurovereenkomst, dient huurder zelf onderzoek te doen naar het vigerende bestemmingsplan c.q. de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde. Huurder vrijwaart verhuurder en diens makelaar van alle aansprakelijkheid die hieruit kunnen voortvloeien.

OPLEVERINGSRAPPORT/ PROCES VERBAAL VAN OPLEVERING

Indien niets vermeld staat in de brochure, mag huurder er van uitgaan dat het gehuurde in de huidige staat wordt opgeleverd. Indien er bij oplevering van het gehuurde (aanvang huur) dus nog enkele zaken aanwezig zijn in het gehuurde (bijvoorbeeld binnenwanden, systeemplafonds, vloerbedekking, etc.) zullen deze aan huurder om niet worden overgedragen. Huurder accepteert dit en neemt de onderhoudsverplichting c.q. eventuele vervanging voor haar rekening.

De toestand waarin het gehuurde zich bij de aanvang van de huur bevindt, wordt vastgelegd in een inspectierapport (proces verbaal van oplevering), dat door beide partijen wordt ondertekend en waarvan elk der partijen een kopie ontvangt. Dit inspectierapport maakt onderdeel uit van de onderhavige huurovereenkomst en zal als uitgangspunt worden gehanteerd aan het einde van de huurovereenkomst.

Verhuurvoorwaarden

KOSTEN NUTSBDRIJVEN EN -VOORZIENINGEN

Indien niet in de (vorm van) servicekosten zijn opgenomen, komen voor rekening van huurder alle kosten verbonden aan de levering en het verbruik in het gehuurde van gas, water en elektra, alsmede de kosten van het onderhoud van de desbetreffende - al dan niet in het gehuurde aangebracht - installaties, meterhuur, metervervanging en meteropname. De rechtstreekse leveringen van de nutsbedrijven aan huurder komen eveneens voor zijn rekening.

Niet-rechtstreekse leveringen van de nutsbedrijven aan huurder worden door verhuurder aan huurder doorbelast op de wijze als aangegeven in artikel 5 van de (op te maken) huurovereenkomst.

Indien de voor rekening van verhuurder komende (zakelijke) lasten of belastingen met betrekking tot het gehuurde te eniger tijd worden verhoogd, zal met het gedeelte dat verband houdt met een nieuw kostenelement, respectievelijk de normale kostenstijging te boven gaat, voor rekening van huurder kunnen worden gebracht, voor zover de wet zich niet tegen doorberekening aan huurder verzet.

Indien er in de meterkast van het pand geen meters aanwezig zijn t.b.v. gas, water en elektra dient de huurder deze gelijktijdig met de aanvraag voor levering van de nutsvoorzieningen aan te vragen. Huurder dient rekening te houden met een leveringsperiode van een aantal weken. Op verzoek kan bij verhuurder de benodigde EAN-code (European Article Number) worden opgevraagd.

BENODIGDE VERGUNNINGEN

Huurder is zelf verantwoordelijk voor het hebben/uitoefenen van zijn bedrijf in het gehuurde. Het aanvragen en verkrijgen van alle benodigde vergunningen en toestemming(en) hiervoor, alsmede het laten uitvoeren van een risico-inventarisatie (brandveiligheid, etc.) en daaruit voortvloeiende maatregelen en kosten, komen voor rekening en verantwoording van huurder zelf. Huurder dient zich te houden aan wet- en regelgeving. Eventuele aanpassingen en kosten die hieruit kunnen voortvloeien zijn voor zijn rekening en risico.

AANSPRAKELIJKHEID SCHADE

Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan eigendommen van de huurder of diens werknemers ontstaan door weersomstandigheden, lekkage, diefstal, brand of dergelijke voorvallen. Huurder wordt geacht zich daar tegen te verzekeren.

SCHRIFTELIJKE TOTSTANDKOMING HUUROVEREENKOMST

Voor het sluiten van een huurovereenkomst wordt door ons (Domicilie Makelaars) een schriftelijke huurovereenkomst opgesteld conform het model huurovereenkomst, welke door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) is opgesteld. Aan de standaardbepalingen zullen geen wijzigingen worden aangebracht.

Naast deze Verhuurvoorwaarden, maken de "toelichting op de huurovereenkomst" en de "algemene bepalingen huurovereenkomst" onderdeel uit van de huurovereenkomst en

liggen voor huurder en verhuurder ter inzage bij de makelaar.

HUURPRIJSAANPASSING

De huurprijs zal jaarlijks voor het eerst één jaar na huuringang worden verhoogd op basis van de wijziging van het prijsindexcijfer volgens de consumenten- prijsindex (CPI), reeks CPI Alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

SLEUTELOVERDRACHT

Op de overeengekomen huuringangsdatum zal (zullen) de sleutel(s) aan huurder overgedragen worden.

Sleuteloverdracht vindt pas plaats indien huurder het huurcontract heeft getekend, de eerste huurbetaling heeft voldaan en de bankgarantie heeft gesteld.

HUURTERMIJN

Tenzij anders overeengekomen, zal er een huurovereenkomst worden aangegaan voor een periode van 5 jaar + 5 optie jaren. De huurovereenkomst zal vervolgens worden voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5 jaar.

ONDERHUUR

Het is huurder niet toegestaan om de bedrijfsruimte aan derden onder te verhuren, tenzij verhuurder na schriftelijk verzoek van huurder hiertoe anders bepaald.

OPZEGTERMIJN

Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar (12 maanden). Opzegging van deze huurovereenkomst dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

VOORBEHOUD GOEDKEURING

Alle overeenkomsten die worden aangegaan, worden aangegaan onder voorbehoud van finale goedkeuring van de eigenaar en/of directie (verhuurder).

AANSPRAKELIJKHEID

De vragenlijst (indien aanwezig) en de verhuurbrochure zijn met zorg door de makelaar samengesteld, echter de makelaar aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de juistheid en volledigheid hiervan. Huurder wordt in dit verband geattendeerd op zijn wettelijke onderzoeksplicht als huurder naar alle zaken die voor hem bij aanhuur van belang zijn. Daarom is het voor huurder van belang om de informatie in deze brochure goed te controleren of hiervoor een deskundige in te schakelen, zoals een eigen bedrijfsmakelaar en/of -adviseur. De informatie zoals vermeld in deze vragenlijst (indien aanwezig) is verstrekt door de verhuurder. De makelaar gaat uit van de juistheid en volledigheid hiervan. De makelaar is niet aansprakelijk voor onjuiste of onvolledige invulling door verhuurder van de vragenlijst.

B

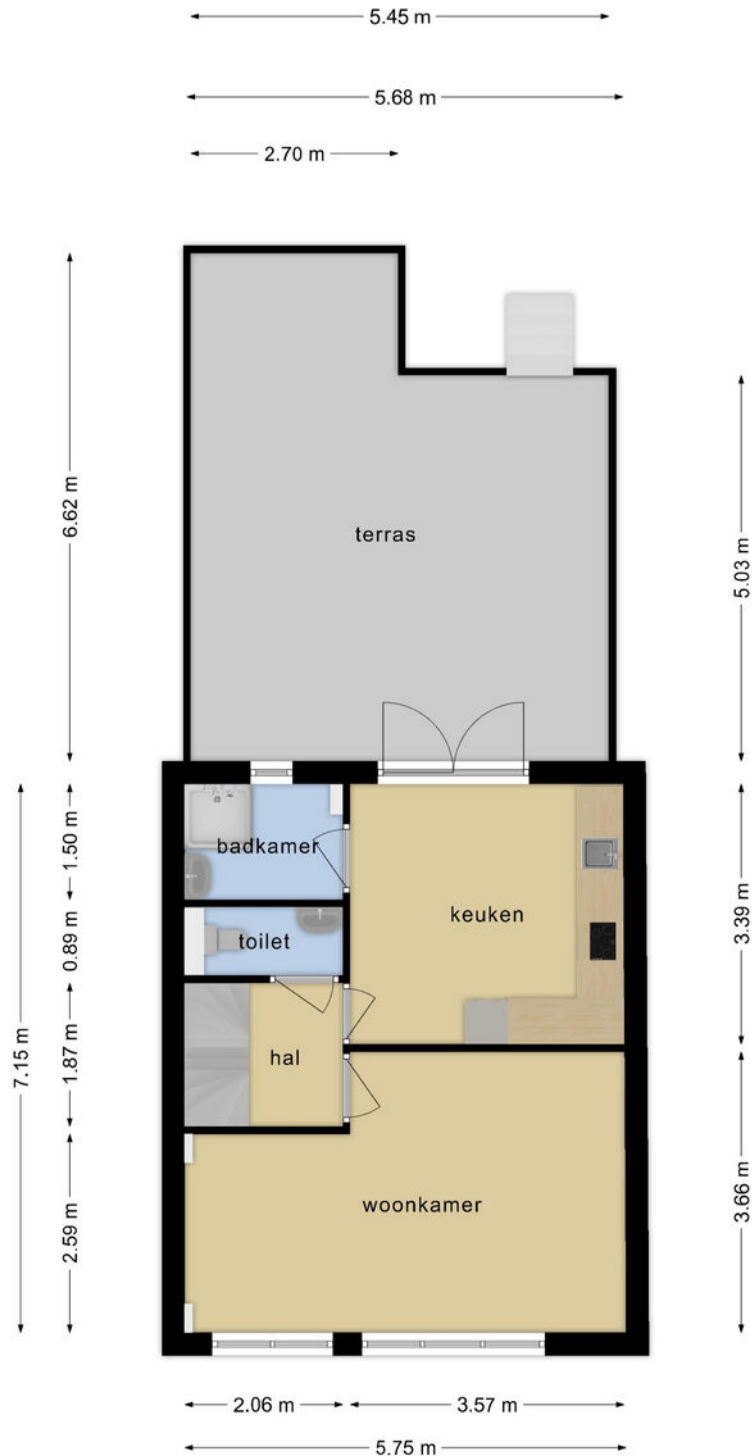
Begane grond



Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca.78 vierkante meters
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)

1

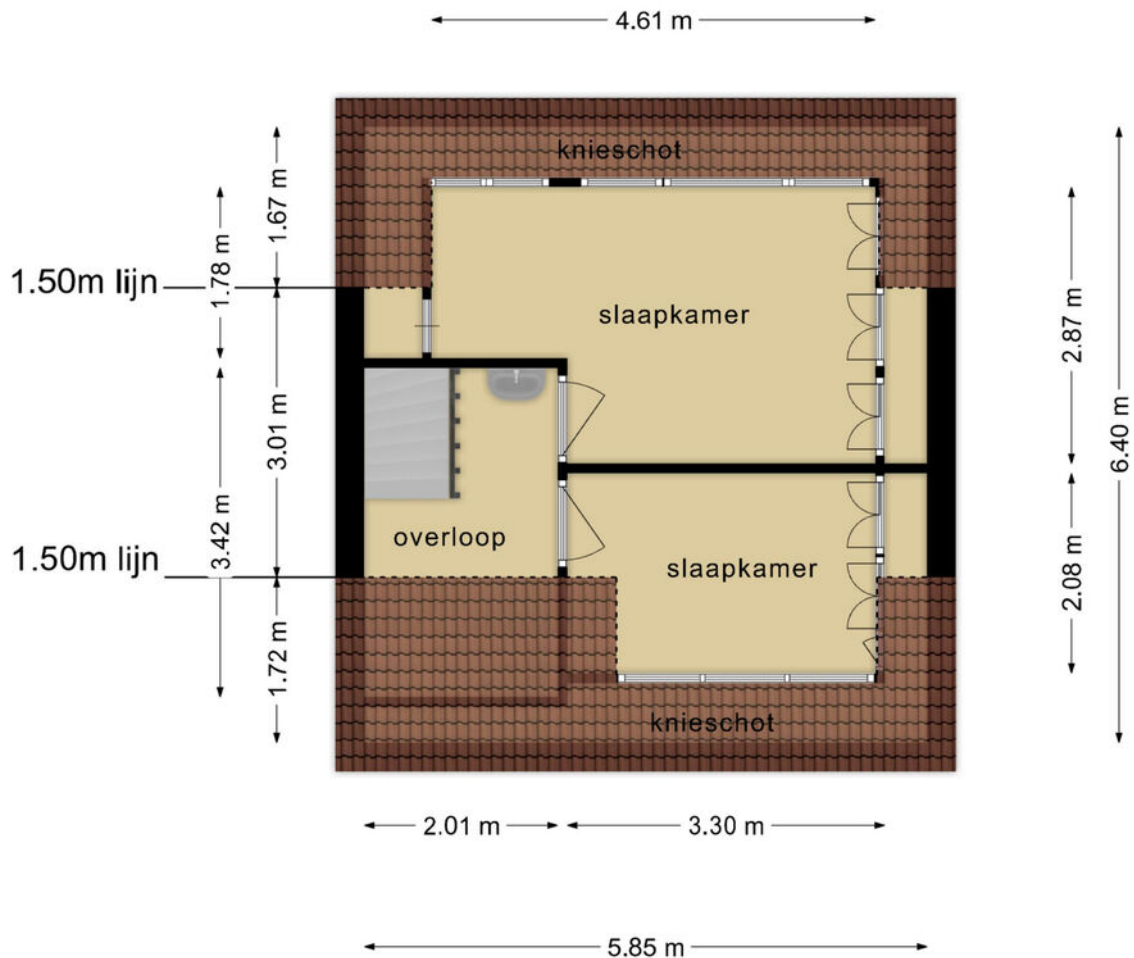
Eerste verdieping



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

2

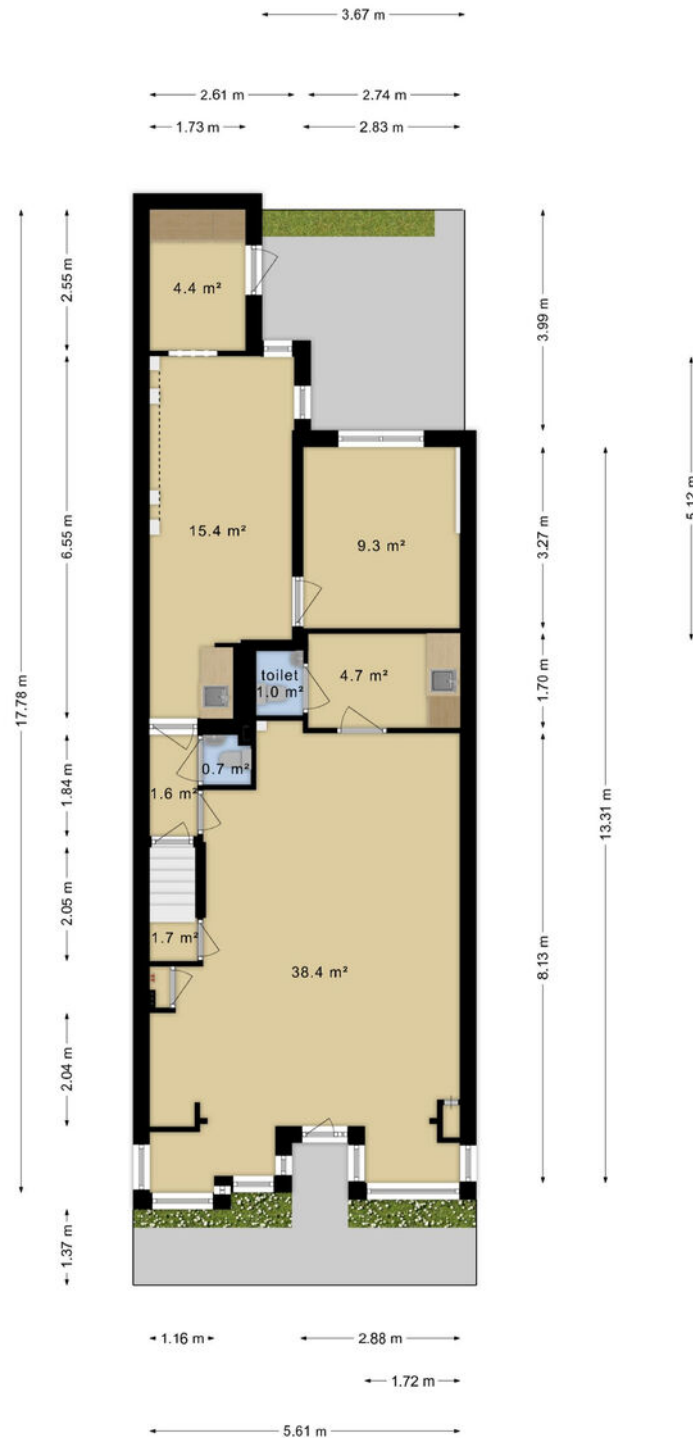
Tweede verdieping



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

S

Situatie



Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca.78 vierkante meters
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Amersfoort	
	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6995	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 mei 2024
De bewaarder van het Kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.

do

Bekijk ons complete bedrijfsaanbod op
domiciliebedrijfshuisvesting.nl

