

# TE KOOP

## WINKELRUIMTE MET BOVENWONING



**Adres: Leusderweg 105 en 105A, 3818 AB Amersfoort**

**Vraagprijs € 795.000,- k.k.**

## OMSCHRIJVING

Te koop: Winkelruimte met zeer royale bovenwoning op aantrekkelijke locatie

Aan de levendige Leusderweg in Amersfoort bieden wij dit karakteristieke winkel-/woonobject aan, bestaande uit een winkelruimte op de begane grond en een zelfstandige woning verdeeld over meerdere verdiepingen. Een interessant object voor zowel ondernemers, eigenaar-gebruikers als beleggers die op zoek zijn naar een combinatie van commercieel vastgoed en wonen op een aantrekkelijke locatie in Amersfoort.

## OBJECT

Het pand is gebouwd in 1911 en omvat twee verblijfsobjecten met een gezamenlijke gebruiksoppervlakte van 243 m<sup>2</sup>. Bestaande uit 105 m<sup>2</sup> (v.v.o.) met winkelfunctie en 138 m<sup>2</sup> (gbo) met woonfunctie.

### Winkelruimte: Leusderweg 105

De winkelruimte (105 m<sup>2</sup> v.v.o.) bevindt zich op de begane grond. De winkel beschikt over een eigen entree, brede winkelpui aan de Leusderweg en twee airco units. De langgerekte indeling zorgt voor een royale verkoopvloer. Aan de achterzijde bevinden zich ondersteunende ruimten, waaronder opslagruimte, een toilet en kasten. Daarmee is sprake van een praktische combinatie van verkoopruimte en facilitaire ruimte.

Indicatieve waarde winkelruimte: € 270.000,- k.k.

### Woning: Leusderweg 105 A

Boven en achter de winkel bevindt zich een verrassend ruime woning met een eigen woonfunctie. De woning is in een later stadium gerenoveerd, verdeeld over meerdere niveaus en beschikt over een woonkamer, keuken, badkamer, vijf slaapkamers, toiletten en diverse bergruimtes. De woning is voorzien van kunststof kozijnen en beschikt over vijf airco-units, verspreid over de verschillende vertrekken. Daarnaast zijn er twee cv-ketels aanwezig, waarvan één uit 2011 en één uit 2024/2025. De dakkapellen zijn voorzien van rolluiken. De plattegronden laten goed zien hoe verrassend diep en ruim de woning is. Een echte blikvanger is het royale dakterras, waar je volop ruimte hebt om buiten te zitten. Voor extra comfort is hier bovendien een zonnenscherm aanwezig. Tot slot beschikt het object over een grote kelder, die volop mogelijkheden biedt voor opslag.

Indicatieve waarde woning: € 525.000,- k.k.

## VRAAGPRIJS

De vraagprijs voor het complete pand bedraagt € 795.000,- k.k.

De bovenstaande genoemde, afzonderlijke bedragen betreffen een indicatieve verdeling van de totale koopsom. Zolang de juridische/kadastrale splitsing niet is voltooid, worden beide onderdelen niet afzonderlijk te koop aangeboden.

## LOCATIE

Het object is gelegen aan de Leusderweg, een bekende winkel- en voorzieningenstraat in Amersfoort. De Leusderweg wordt aangemerkt als een groot ondersteunend wijkcentrum en kent een gevarieerd aanbod aan winkels, dienstverlening, horeca en dagelijkse voorzieningen. De combinatie van commerciële voorzieningen en omliggende woonwijken zorgt voor een brede lokale verzorgingsfunctie. Ook de bereikbaarheid is goed. Het NS-station bevindt zich volgens beschikbare omgevingsgegevens op circa 1,7 kilometer afstand en de aansluiting op de hoofdwegen op circa 1,4 kilometer. Een grote supermarkt en overige dagelijkse voorzieningen bevinden zich op loopafstand.

#### **ENERGIELABEL**

Voor zowel de woning als de winkel worden de energielabels opgemaakt. Deze volgen z.s.m.

#### **PERCEEL**

Het perceel is kadastraal als volgt bekend: Gemeente Amersfoort, Sectie F, nummer 268, groot 172 m<sup>2</sup>  
In de huidige situatie vormen de winkelruimte en woning nog één kadastraal perceel en worden uitsluitend gezamenlijk verkocht. Verkoper is bezig met het splitsingstraject voor twee afzonderlijke kadastrale appartementsrechten, één voor de winkelruimte en één voor de woning.

Zolang de benodigde stappen voor de splitsing niet volledig zijn afgerond, vindt verkoop en levering plaats als één geheel. Aan de voorgenomen splitsing en de genoemde indicatieve waarden per onderdeel kunnen geen rechten worden ontleend.

#### **BESTEMMINGSPLAN**

Volgens de beschikbare objectinformatie is ter plaatse sprake van bestemming 'Gemengd-2'. Gegadigden dienen zelf bij de gemeente Amersfoort te verifiëren of het door hen beoogde gebruik binnen het geldende omgevingsplan en overige publiekrechtelijke regelgeving is toegestaan.

#### **KOOPAKTE**

De tussen partijen gemaakte afspraken zullen worden vastgelegd in een koopakte zoals gebruikt wordt door leden van de bedrijfsonroerend goed sectie van de NVM.

#### **TRANSPORT**

De oplevering en aansluitend het transport bij het door koper aan te geven notariskantoor, zal in nader overleg tussen partijen kunnen geschieden.

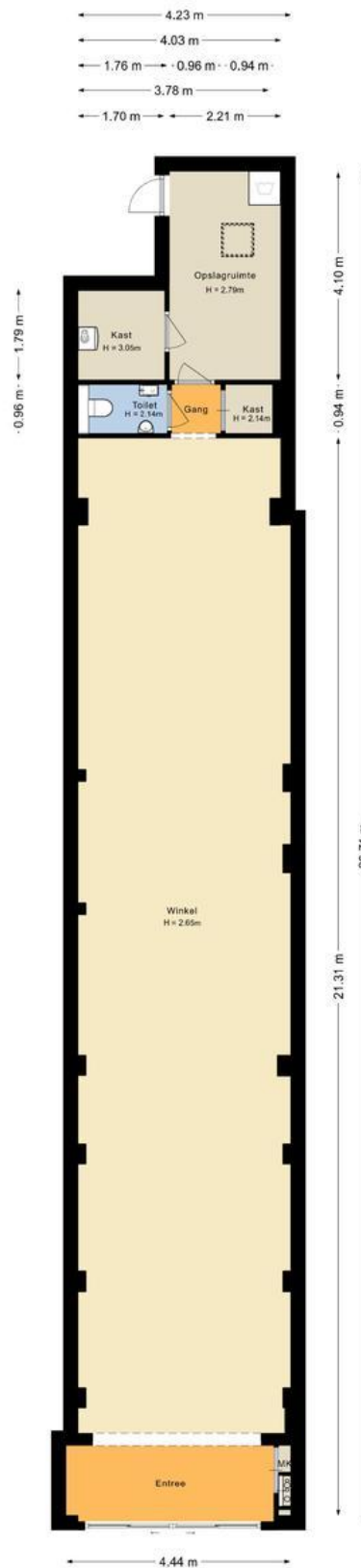
#### **WAARBORG**

Koper dient een waarborgsom of bangarantie te stellen ter grootte van 10 % van de uiteindelijke koopsom.

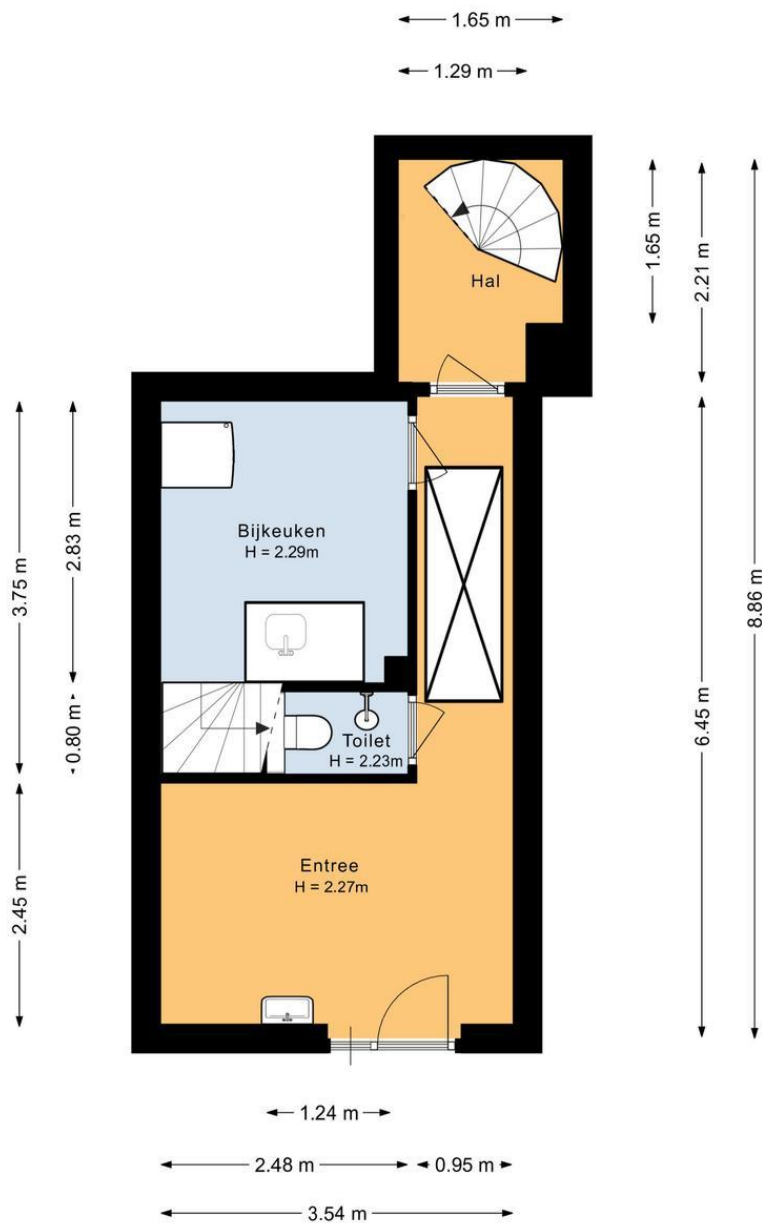
#### **GOEDKEURING**

Verkoop vindt plaats onder voorbehoud van gunning door verkoper.

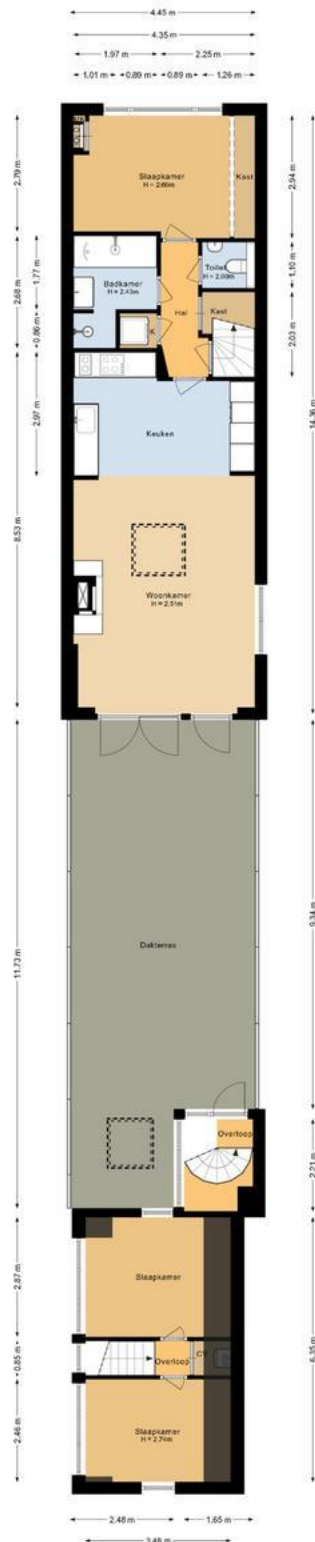
**PLATTEGROND WINKELRUIMTE**



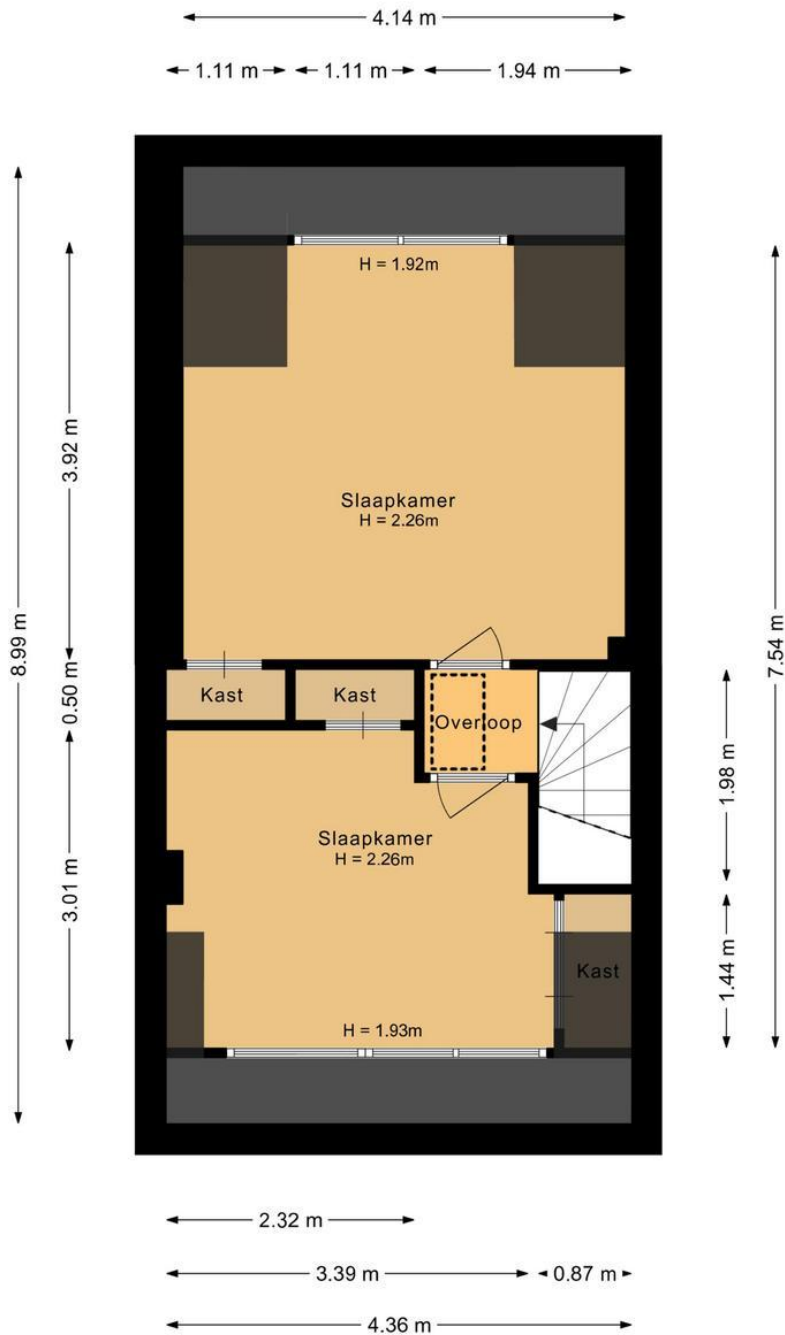
**PLATTEGROND WONING – BEGANE GROND**



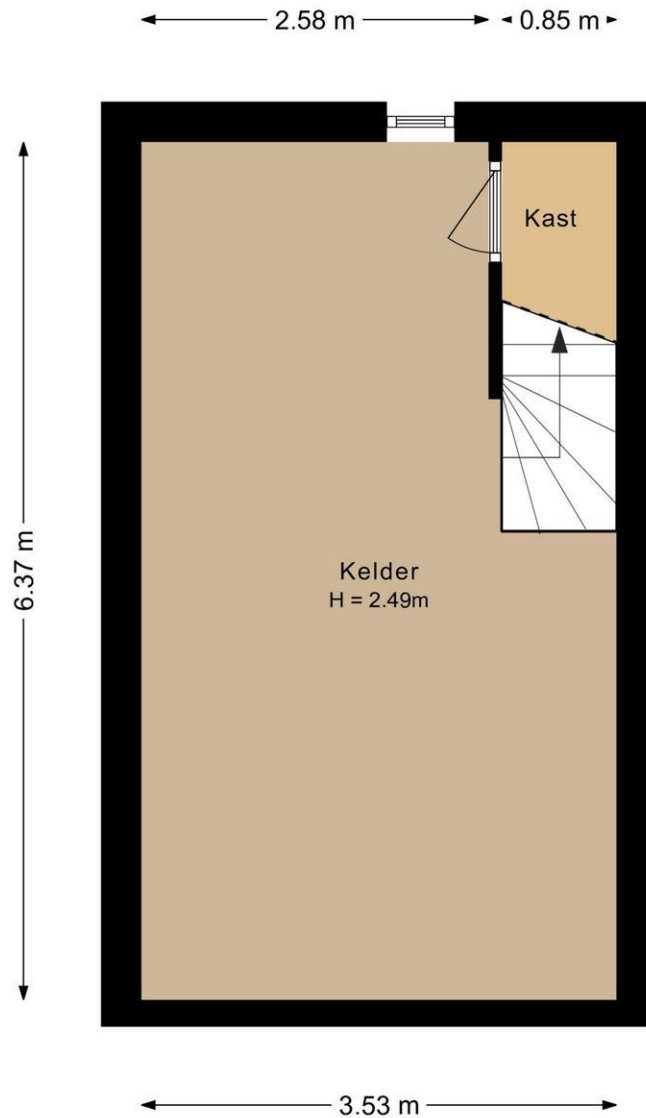
**PLATTEGROND WONING – EERSTE VERDIEPING**



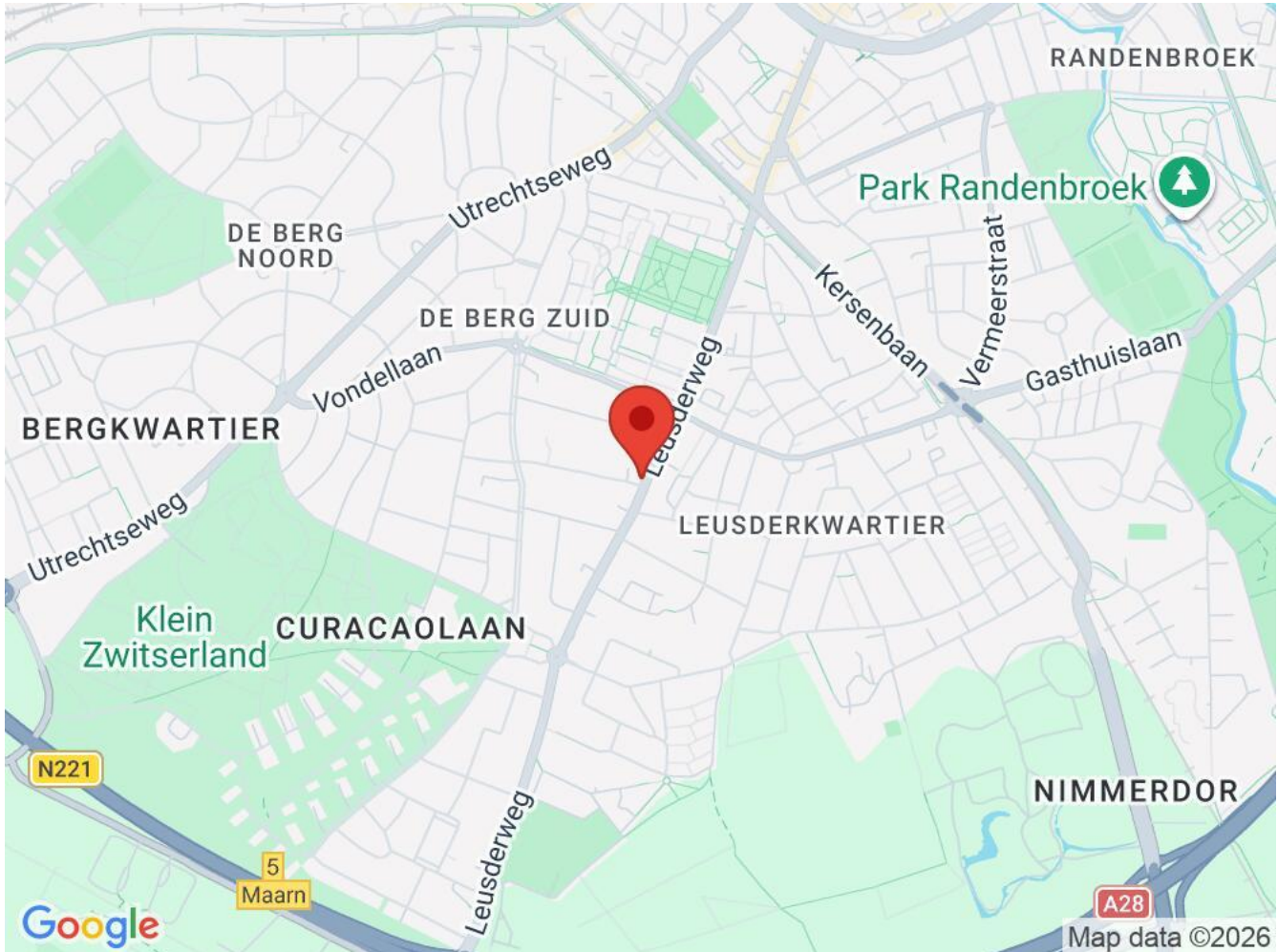
**PLATTEGROND WONING – TWEEDE VERDIEPING**



**PLATTEGROND WONING – KELDER**



## LOCATIEKAART



## BEREIKBAARHEID

Snelweg afrit: op 1500 m tot 2000 m

NS station: op 1500 m tot 2000 m

Bushalte: op minder dan 500 m

**FOTO'S**



















## OVER AMERSFOORT



De stad Amersfoort heeft momenteel bijna **163.000 inwoners**. De verwachting is dat dit aantal in de komende jaren nog zal toenemen. De bevolking is relatief jong en hoog opgeleid.

Amersfoort trekt mede dankzij de prachtige, middeleeuwse binnenstad jaarlijks vele toeristen en dagjesmensen uit het hele land. Door Trivago is Amersfoort in 2015 zelfs als de beste Nederlandse hotelstad van Nederland uitgeroepen. Als koop- en uitgaanscentrum fungeert Amersfoort voor een verzorgingsgebied van circa 350.000 inwoners.

Amersfoort wordt ook het '**Center of the Network Economy**' genoemd. Diverse Amersfoortse netwerken trekken professionals aan die herkennen dat door het delen van kennis en ervaring, er sneller veranderingen tot stand kunnen worden gebracht. Intermediair meldt dat **Amersfoort één van de beste steden is om in te wonen en te werken**.



### INTERESSE?

Neem voor meer informatie contact met ons op.  
Wij plannen graag vrijblijvend een bezichtiging in met u.

**Arjen Jansma**  
06-48271389

**RéBM bedrijfsmakelaardij**  
is volledig en uitsluitend  
gespecialiseerd in bedrijfshuisvesting.  
Wij zijn ingeschreven bij NVM  
Business, Vastgoedcert en het Taxatie  
Management Instituut. Wij denken  
als ondernemers en brengen elke  
zaak in beweging.



*De vermelde informatie in deze brochure is van algemene aard. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend*