



INVESTMENT MEMORANDUM

WOONZORG COMPLEX
CONINCKSTRAAT 13-19
AMERSFOORT



Waltmann
BEDRIJFSHUISVESTING

SINDS 1887



INHOUDSOPGAVE

- **Introductie**
- **Locatie & bereikbaarheid**
- **Object & kenmerken**
- **Huurder**
- **Kerngegevens huursituatie**
- **Foto impressie**
- **Plattegronden**
- **Overzicht kadastrale percelen**
- **Samenvatting & disclaimer**
- **Contact**

INTRODUCTIE

Namens de eigenaar heeft Waltmann Bedrijfshuisvesting de opdracht gekregen om het woon-zorgcomplex, gelegen aan de Coninckstraat 13-15-17-19 te Amersfoort te verkopen.

Dit complex bestaat uit drie indrukwekkende, geschakelde gebouwen met een totale oppervlakte van ongeveer 1.130 m² BVO (860 m² VVO) en heeft een eigen binnentuin. Het pand is aangemerkt als beschermd stadsgezicht en rijksmonument. De laatste renovatie vond plaats in 2003, en een interne verbouwing in 2024 die is uitgevoerd voor de nieuwe huurder. Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1880.

Het pand herbergt 25 kamers, verschillende gemeenschappelijke ruimtes, kantoren, vergaderfaciliteiten en opslagruimtes. Voor de recentere delen van het complex is energielabel A toegekend.

De locatie ligt in het bruisende historische centrum van Amersfoort, omringd door woningen en winkels. Zowel het treinstation als het stadscentrum zijn op loopafstand te vinden. Volgens het bestemmingsplan 'Binnenstad' zijn er verschillende gebruiksmogelijkheden, zoals wonen (inclusief shortstay, beschermd wonen en kamerbewoning) en maatschappelijke voorzieningen met horecagelegenheden.

Vraagprijs € 3.500.000,- kosten koper.



- ✓ 3 zeer representatieve en geschakelde panden
- ✓ Geheel verhuurd aan één huurder
- ✓ Representatieve uitstraling, gedeeltelijk rijks monumentaal, met eigen achtertuin
- ✓ Uitstekende locatie in het historische centrum
- ✓ Gedeeltelijk voorzien van energielabel A
- ✓ Totaal circa 1.130 m² BVO / ca. 860 m² VVO
- ✓ Totale jaarlijkse huursom € 270.000,- (*prijspeil d.d. 2025*)
- ✓ indexatie huur jaarlijks per 1 januari
- ✓ Verkoop op basis van "as is, where is"

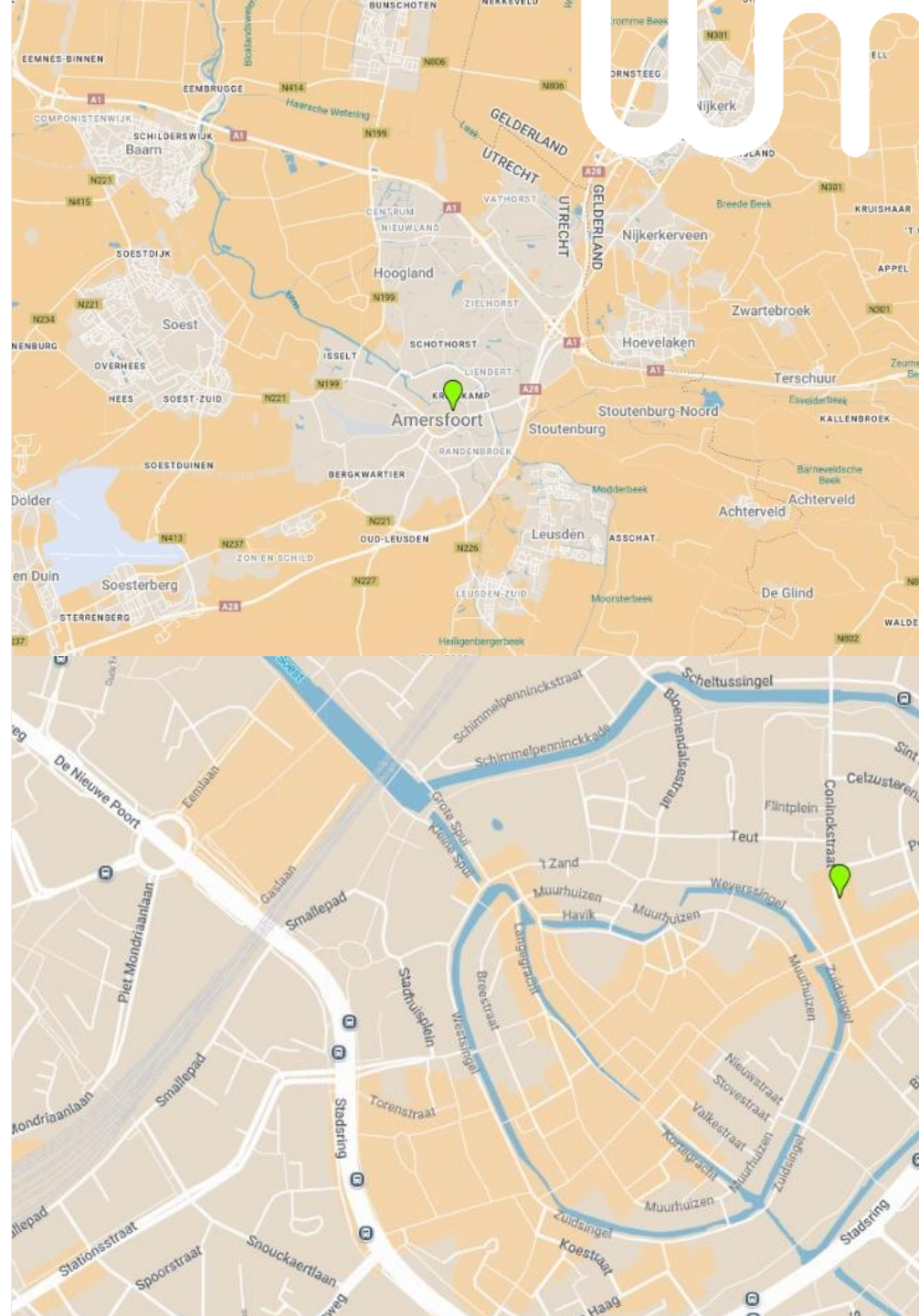


LOCATIE & BEREIKBAARHEID

Het centrum van Amersfoort is een historisch en levendig gebied dat bekendstaat om zijn goed bewaarde middeleeuwse architectuur en charmante grachten. De stadskern biedt een mix van cultuur, winkelen en gastronomie, met talloze boetieks, cafés en restaurants. Belangrijke bezienswaardigheden zijn de Onze Lieve Vrouwetoren, ook wel de Lange Jan genoemd, en de Koppelpoort, een indrukwekkende middeleeuwse stadspoort. Het centrum is tevens een bruisend cultureel knooppunt met diverse musea, galerieën en evenementen die het hele jaar door plaatsvinden. Met zijn sfeervolle pleinen en gezellige straatjes is het centrum van Amersfoort een aantrekkelijke bestemming voor zowel bewoners als bezoekers.

De Coninckstraat 13-19 in Amersfoort is gunstig gelegen ten opzichte van het openbaar vervoer. Het pand bevindt zich op korte afstand van het centraal station van Amersfoort, wat een belangrijk knooppunt is voor trein- en busverkeer. Vanaf het station is het ongeveer 10 tot 15 minuten lopen naar de Coninckstraat. Daarnaast zijn er diverse bushaltes in de nabijheid van de straat, waardoor het gemakkelijk bereikbaar is voor zowel lokale als regionale reizigers. De centrale ligging maakt het een toegankelijke locatie voor zowel bewoners als bezoekers die gebruikmaken van het openbaar vervoer.

Tevens is het object centraal gelegen en biedt goede toegang tot verschillende uitvalswegen en snelwegen. Het pand ligt op een korte rijafstand van de A28 en de A1, twee belangrijke snelwegen die Amersfoort verbinden met andere grote steden in Nederland. Afhankelijk van het verkeer, duurt het doorgaans ongeveer 10 tot 15 minuten om vanaf de Coninckstraat de A28 te bereiken. Deze snelle toegang tot de snelwegen maakt de locatie aantrekkelijk voor zowel woon- als zakelijke doeleinden, aangezien het zorgt voor een vlotte verbinding met omliggende regio's en steden.



OBJECT

Het complex waar de objecten deel van uitmaken, is gerealiseerd in 1880 (gedeeltelijk), met een laatste renovatie in 2003. In 2024 heeft een interne verbouwing plaats gevonden ten behoeve van de nieuwe huurder.

De oppervlakte van het pand is als volgt verdeeld over drie verdiepingen:

- Ca. 18,8 m² v.v.o. Gelegen in de kelder
- Ca. 312 m² v.v.o. Gelegen op de begane grond
- Ca. 287 m² v.v.o. Gelegen op de 1^{ste} verdieping
- Ca. 213 m² v.v.o. Gelegen op de 2^{de} verdieping
- Ca. 30 m² v.v.o. Gelegen op de vlising

KENMERKEN

- | | |
|-------------------|--|
| – Totaal metrage | ca. 1.130 m ² b.v.o./ ca. 860 m ² v.v.o. |
| – Parkeren | Geen |
| – Bouwjaar | 1880, 2003 |
| – Rijksmonument | Gedeeltelijk |
| – Energielabel | A |
| – Leegstand | 0 % |
| – Huurinkomsten | € 270.000,- |
| – Aantal huurders | 1 |
| – Kadaster | - Gemeente Amersfoort |
| | - Sectie E |
| | - Nummers 6952, 8488, 8592, 9274, 9277 |
| – Perceel grootte | ca. 573 m ² |
| – Bestemmingsplan | "Binnenstad" – Gemengd |
| – Eigendom | Volledig eigendom |





HUURDER

De huidige huurder van het pand is Accuraat Begeleid Wonen B.V., een zorginstelling die zich richt op het bieden van woonbegeleiding aan jongvolwassenen met een forensische achtergrond en/of een lichte verstandelijke beperking.

Accuraat Begeleid Wonen verleent ondersteuning op het gebied van financiën, dagbesteding en gezondheid, met de beschikbaarheid van begeleiding gedurende 24 uur per dag. De instelling is erkend als zorginstelling en biedt zorg die wordt gefinancierd vanuit de WMO, IFZO (justitie) en WLZ.

Momenteel is Accuraat Begeleid Wonen gevestigd in Amsterdam en zij waren op zoek naar een extra locatie waar jongvolwassenen zelfstandig kunnen wonen zonder permanente zorg. De locatie in Amersfoort sluit uitstekend aan op deze behoefte.

Accuraat Begeleid Wonen is een betrouwbare en solvabele huurder.



KERNGEGEVENS HUURSITUATIE

Huurder	:	Accuraat Begeleid Wonen BV.
Huuringangsdatum	:	1 januari 2025
Einddatum eerste huurtermijn	:	31 december 2034
Eerste huurtermijn	:	10 jaar
Verlengingstermijnen	:	Aansluitende termijnen van telkens 5 jaar
Opzegtermijn	:	Wederzijdse opzegtermijn van 12 maanden
Incentive	:	Huurvrije periode van 2 maanden vanaf huuringangsdatum <i>(zijnde de maanden januari en februari 2025)</i>
Eerste huurbetaling	:	De periode van 1 maart 2025 t/m 31 maart 2025
Jaarhuur	:	€ 270.000,- vrij van BTW
Servicekosten	:	Geen
BTW	:	Niet van toepassing, geen omzetbelasting over de huurprijs.
Waarborgsom	:	€ 45.000,-
Huurovereenkomst model	:	ROZ 2015 model voor bedrijfsruimten, inclusief onderhoudsdemarcatie
Indexering	:	Jaarlijks vanaf 1 januari 2026 conform CPI met een aftopping als volgt: – Bij een indexatiefactor minder dan of gelijk aan 4%, wordt 100% doorberekend aan Huurder; – Bij een indexatiefactor hoger dan 4%, wordt 50% van het meerdere boven 4% tot 6% doorberekend aan Huurder. – Bij een indexatiefactor hoger dan 6%, wordt 0% van het meerdere boven 6% doorberekend aan Huurder.
Onderverhuur	:	Onder verhuur is toegestaan onder strikte voorwaarden en opgenomen in de huurovereenkomst





Wm







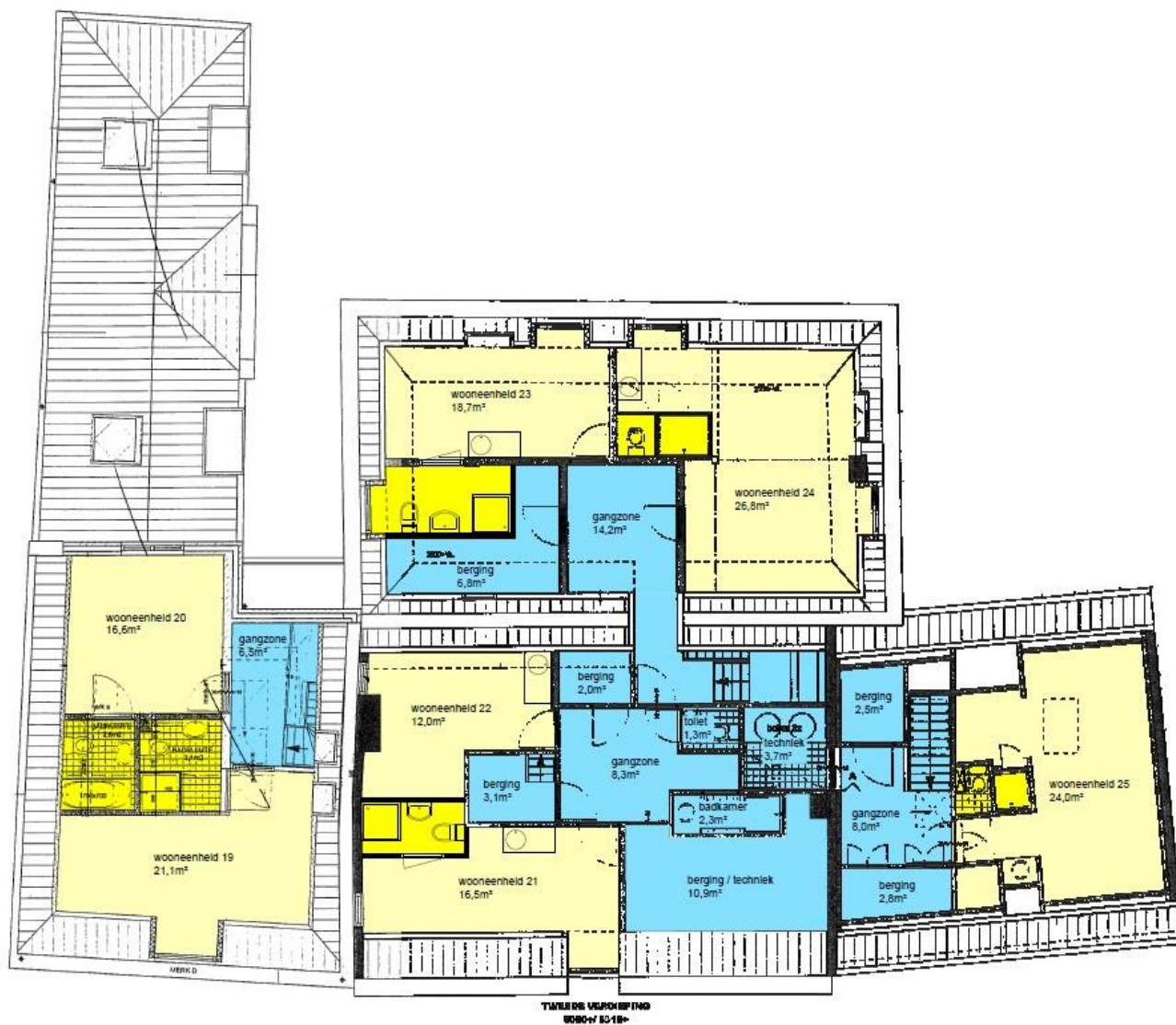
CONINCKSTRAAT 13-19, AMERSFOORT - BEGANE GROND



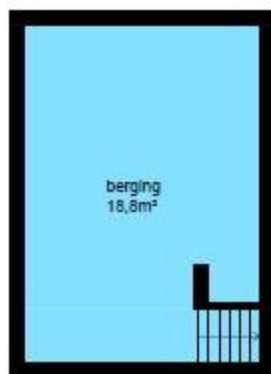
CONINCKSTRAAT 13-19, AMERSFOORT – 1^{ste} VERDIEPING



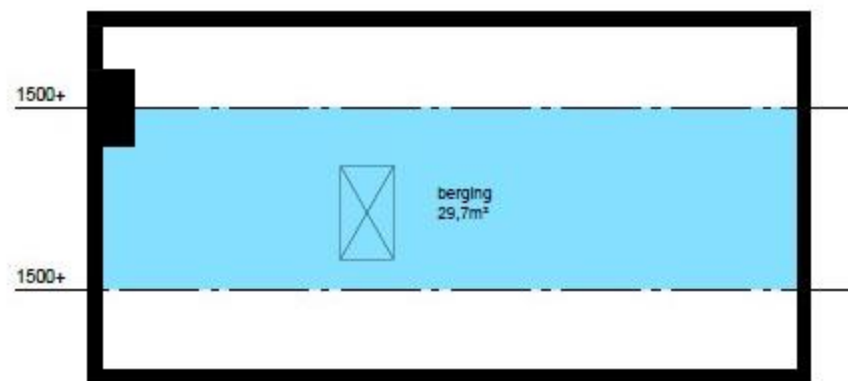
CONINCKSTRAAT 13-19, AMERSFOORT – 2^{de} VERDIEPING



CONINCKSTRAAT 13-19, AMERSFOORT

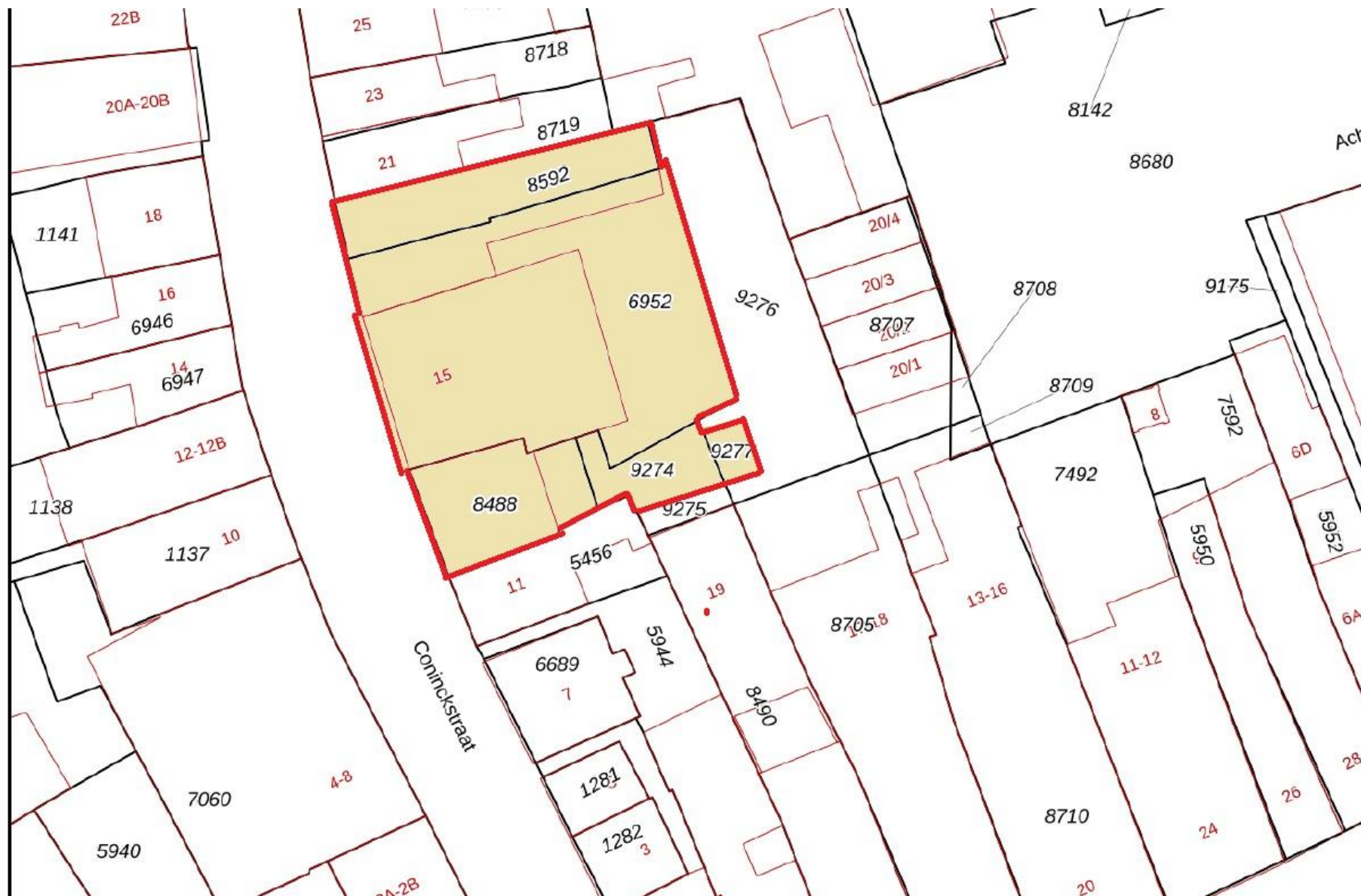


Kelder



Vliering

Overzicht kadastrale percelen





SAMENVATTING

Het investment memorandum welke voor u ligt beschikt over de 'key investeerdersinformatie', meer gedetailleerde informatie kan op verzoek worden verkregen in een digitale dataroom.

De eigenaar heeft Waltmann Bedrijfshuisvesting aangewezen om het verkoopproces op exclusieve basis namens haar te coördineren en begeleiden. Gegadigden zullen geen 'fees' of andere kosten verschuldigd zijn aan Waltmann Bedrijfshuisvesting en dragen hun eigen kosten verbonden aan het verkoopproces ongeacht een eventuele uitkomst.

Beleggers worden in de gelegenheid gesteld om een indicatieve bieding uit te brengen. Voor het doen van een bieding verzoeken wij u vriendelijk om het onderhavige investment memorandum te bestuderen en contact op te nemen met Waltmann Bedrijfshuisvesting voor de verkrijging van toegang tot de dataroom.

Alle communicatie dient exclusief via Waltmann Bedrijfshuisvesting te geschieden.

DISCLAIMER

De informatie in dit memorandum is vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld voor de begeleiding van potentiële kopers van het bedrijfsgebouw gelegen aan de Coninckstraat 13-19 te Amersfoort. Deze informatie mag niet worden gedeeld met iemand anders dan partijen die rechtstreeks door een potentiële koper zijn geïnstrueerd om te helpen bij de eventuele aankoop van het eigendom. In dit Investment Memorandum worden bepaalde documenten en gegevens weergegeven en/of samengevat. Waltmann Bedrijfshuisvesting en de verkoper garanderen niet de volledigheid of juistheid van de informatie hierin. Geïnteresseerden worden geacht de volledige originele documenten waarop de samenvattingen en de overige informatie is gebaseerd alsmede andere documenten die op enige wijze van belang zijn te bestuderen en kunnen niet slechts op de in dit Investment Memorandum vervatte informatie vertrouwen. Wij accepteren geen enkele aansprakelijkheid van de juistheid van de in dit Investment Memorandum vervatte informatie.

CONTACT



Joost Steinweg
Senior Vastgoedadviseur
T. +31 (0)30 66 222 55
M. +31 (0)6 458 157 61
j.steinweg@waltmann.nl



Waltmann

BEDRIJFSHUISVESTING

SINDS 1887

