



TE HUUR
Slotlaan 84-84A
3701 GP Zeist

Inhoudsopgave

Ondertitel

- Introductie & kenmerken
- Opleveringsniveau
- Huurvoorwaarden
- Foto's
- Bestemmingsplan
- Locatie op de kaart & bereikbaarheid
- Plattegronden
- Meetstaat
- Energielabel & Kadastrale kaart
- Ons team
- Waltmann Bedrijfshuisvesting

Disclaimer

De informatie uit deze brochure is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Deze vrijblijvende informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden aangemerkt en hieraan mogen geen rechten worden ontleend.

Introductie

Algemene informatie

Slotlaan 84–84A is gelegen op één van de meest statige winkellocaties van Zeist. Het pand bevindt zich aan de Slotlaan, de hoofdwinkelstraat van het centrum, direct tegenover het Walkartpark. Deze ligging combineert een uitstekende zichtbaarheid met een hoogwaardige en representatieve omgeving.

De winkelruimte is gesitueerd op de begane grond en in de kelder van het karakteristieke Allegra-gebouw. Op de bovengelige verdiepingen bevinden zich luxe appartementen, wat bijdraagt aan de levendigheid en kwaliteit van de locatie. De architectuur van het gebouw onderstreept de allure van de Slotlaan. De gevel wordt gekenmerkt door “Parijse” raamopeningen, geplaatst in grote kaders van geëst, zandkleurig prefab beton. Deze vormgeving benadrukt de voornaamheid van het pand.

De plint met het winkelfront op de begane grond zorgt tegelijkertijd voor een toegankelijke en uitnodigende uitstraling. De gevelafwerking in travertijn sluit qua kleurstelling naadloos aan op het beton van de bovengelige verdiepingen.

Het object heeft een bestemming die detailhandel en publieksgerichte dienstverlening toestaat. Voorheen was hier Engels Creations Lifestyle Salon gevestigd, met onder andere wellness-, massage- en beautyfaciliteiten. Diverse voorzieningen uit deze exploitatie zijn nog aanwezig, hetgeen de ruimte bij uitstek geschikt maakt voor vergelijkbare concepten of andere publieksgerichte functies.

De winkelruimte op de begane grond beschikt over een zeer breed front van ruim 15 meter, een plafondhoogte van ca. 3 meter en is voorzien van hoge raampartijen van vloer tot plafond, wat resulteert in optimale lichtinval en uitstekende etalagemogelijkheden. De ruimte is toegankelijk via twee dubbele toegangsdeuren.

De kelder, met een originele stahoogte van ca. 3 meter, heeft een spindelings met vier behandelkamers met wastafel/douches, een receptie en relax-ruimte en een toilet.





Introductie

Het brede winkelaanbod, de sfeervolle horeca en het diverse culturele programma maken het centrum van Zeist tot een aantrekkelijke bestemming voor een compleet dagje uit.

De Slotlaan is recent heringericht om het winkelend publiek meer ruimte en comfort te bieden. De fietspaden zijn verbreed en er is extra groen toegevoegd, wat bijdraagt aan een prettig verblijfsklimaat. Dankzij de goede parkeervoorzieningen en de uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer is de Slotlaan een zeer aantrekkelijke winkelstraat.

Indeling

De bestaande indeling hoeft niet te worden gehandhaafd en kan volledig naar eigen inzicht worden aangepast. De huidige scheidingswand in het midden van de winkel heeft uitsluitend een esthetische functie en kan, behoudens enkele kolommen, geheel worden verwijderd. Hierdoor kan een grote, open winkelruimte worden gerealiseerd.

Oppervlakte

De totale verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt circa 631 m², als volgt verdeeld:

- ca. 521,4 m² begane grond
- ca. 110,4 m² kelder (2,03 m hoog)

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Frontbreedte

Circa 15 meter.

Parkeren

Deze kant van de Slotlaan kent veel (betaalde) parkeerplaatsen langs de openbare weg direct tegenover het object. In de directe omgeving bevinden zich tevens meerdere betaalde parkeergarages.

Kenmerken



HUURPRIJS PER JAAR	€ 95.000,-
BTW	Ja
HOOFDFUNCTIE	Winkelruimte
SOORT BOUW	Bestaande bouw
BOUWJAAR	2006
VRIJE HOOGTE CA.	3 meter
TOTAAL METRAGE CA.	631 m ²
SERVICEKOSTEN	Niet van toepassing
AANVAARDING	Per direct
ENERGIELABEL	A
LIGGING	Winkelgebied stadscentrum
PARKEERFACILITEITEN	Betaald langs openbare weg en garages

Bestemming

Klik hier voor de directe link naar het geldende bestemmingsplan.







Opleveringsniveau



Opleveringsniveau en voorzieningen

Uitgangspunt is een cascoverhuur, waarbij het winkelpand in de huidige staat bezemschoon en ontruimd wordt opgeleverd.

Het gehuurde omvat uitsluitend de constructieve bouwvloer, het constructieve plafond, de bouwmuren inclusief de daarin aanwezige kozijnen, ramen en deuren, alsmede de nutsvoorzieningen tot aan de hoofdmeter:

- eigen meterkast v.v. aansluitingen op gas, water, elektra (max 3x63 ampere), glasvezel en coax;
- 2 x dubbele entreedeuken;
- technische ruimte;
- vluchtdeuren achterzijde.

De in het object aanwezige installaties en overige voorzieningen maken nadrukkelijk geen onderdeel uit van het gehuurde en worden slechts éénmalig en "om niet" aan huurder ter beschikking gesteld:

- verwarming middels HR CV-installatie;
- brandslanghaspels en/of -blussers;
- noodverlichtingsarmaturen;
- alarmsysteem;
- rookmelders;
- WTW klimaatinstallatie;
- 4 toiletruimten begane grond met 2 wastafels;
- 1 toilet met fontein in kelder;
- voetenbad;
- personeelsruimte met keukenblok;
- mechanische ventilatie;
- vluchtwegaanduiding;
- trap naar kelder;
- diverse douches;
- behandelkamers;
- vuilwater pomp en pui;
- diverse wastafels;
- huidige verlichting.

Verhuurder heeft ten aanzien hiervan geen onderhouds-, vernieuwings- of vervangingsplicht. Huurder zal deze voorzieningen als goed huurder gebruiken en hoeft deze bij het einde van de huurovereenkomst niet te verwijderen.



Huurvoorwaarden



Huurprijs

€ 95.000,- per jaar te vermeerderen met BTW.

Aanvaarding

Per direct.

Huurprijsaanpassing

Jaarlijks, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Huurtermijn

5 jaar met aansluitende verlengingstermijnen van telkens 5 jaar, afwijkende huurtermijnen in overleg.

Opzegtermijn

Beëindiging van de huurovereenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste 12 maanden.

Betaling

Huur per maand / kwartaal vooruit.

Servicekosten

Partijen komen geen bijkomende leveringen en diensten overeen.

Kosten nutsvoorzieningen

De kosten voor het verbruik van nutsvoorzieningen komen voor rekening van huurder, die deze rechtstreeks aan de betreffende leveranciers voldoet. Huurder treedt op als zelfstandig contractant en zorgt tijdig voor het afsluiten en onderhouden van de benodigde overeenkomsten.

Zekerheidsstelling

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van drie maanden huur inclusief BTW.

Bijzondere bepalingen

Verhuurder en door hem aangewezen personen zijn gerechtigd het gehuurde maandelijks, per kwartaal of halfjaarlijks te betreden om te controleren of het gehuurde overeenkomstig de afgesproken bestemming wordt gebruikt.

Reclame

Het is huurder, vanuit de splitsingsakte, toegestaan voor eigen rekening en risico vlaggen, naamborden, logo's, zonwering, bloembakken, reclame-aanduidingen en uithangborden aan de gevel/luifel/pui van de winkel te hebben. Deze mogen geen andere teksten bevatten dan die welke verband houden met het bedrijf of beroep, mogen geen knipperend licht verspreiden en mogen geen hinder veroorzaken aan de eigenaren en gebruikers van bovengelige appartementen

Daarnaast gelden de reclameregels van de gemeente Zeist. Deze gemeente hanteert reclamebelasting voor de gebruiker.

Overige voorwaarden en condities

Huurovereenkomst op basis van het standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ 2025), zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed (NVM).

Voor informatie

Waltmann Bedrijfshuisvesting
Maliebaan 71
3581 CG Utrecht
tel: 030 – 66 222 55
bedrijven@waltmann.nl
www.waltmann.nl





Bestemmingsplan

Zeist Centrum e.o. artikel 4 "Centrum -1"

De voor "Centrum - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

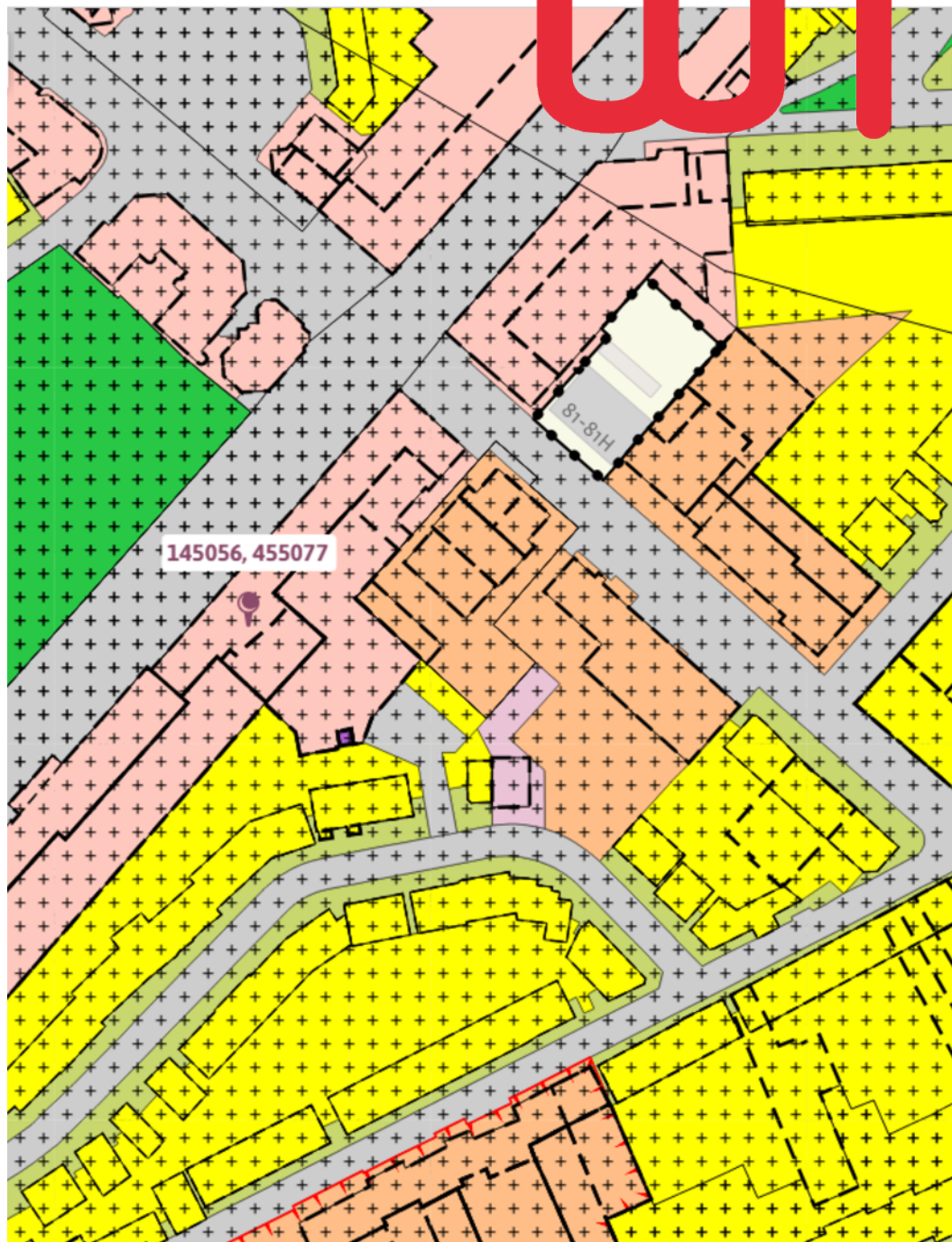
Publieksgerichte dienstverlening

Aan detailhandel verwante dienstverlening, zoals reis- en uitzendbureau's, videotheken, kap- en schoonheidssalons, zonnestudio's, hypotheekwinkels, baliefuncties van banken en van andere kantoren, en andere vormen van dienstverlening met overwegend een baliefunctie; onder dienstverlening is hier geen detailhandel en geen horeca begrepen.

Bij toegestane functies behorende werkplaatsen en atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten.

De bestemming staat tevens horeca toe, maar deze functie is uitgesloten op grond van de bepalingen in de splitsingsakte.

Voor nadere informatie omtrent de bestemming en gebruikersmogelijkheden verwijzen wij u naar de gemeente Zeist.



Locatie op de kaart

Bereikbaarheid met eigen vervoer

Het object is zeer goed bereikbaar met eigen vervoer.

De dichtstbijzijnde opritten van de snelweg:

A28 op 2,7 km hemelsbreed met 8 minuten reistijd over een route van 4,1 km.

A12 op 3,0 km hemelsbreed met 6 minuten reistijd over een route van 3,7 km.

A27 op 6,2 km hemelsbreed met 14 minuten reistijd over een route van 9,4 km.

Bereikbaarheid met openbaar vervoer

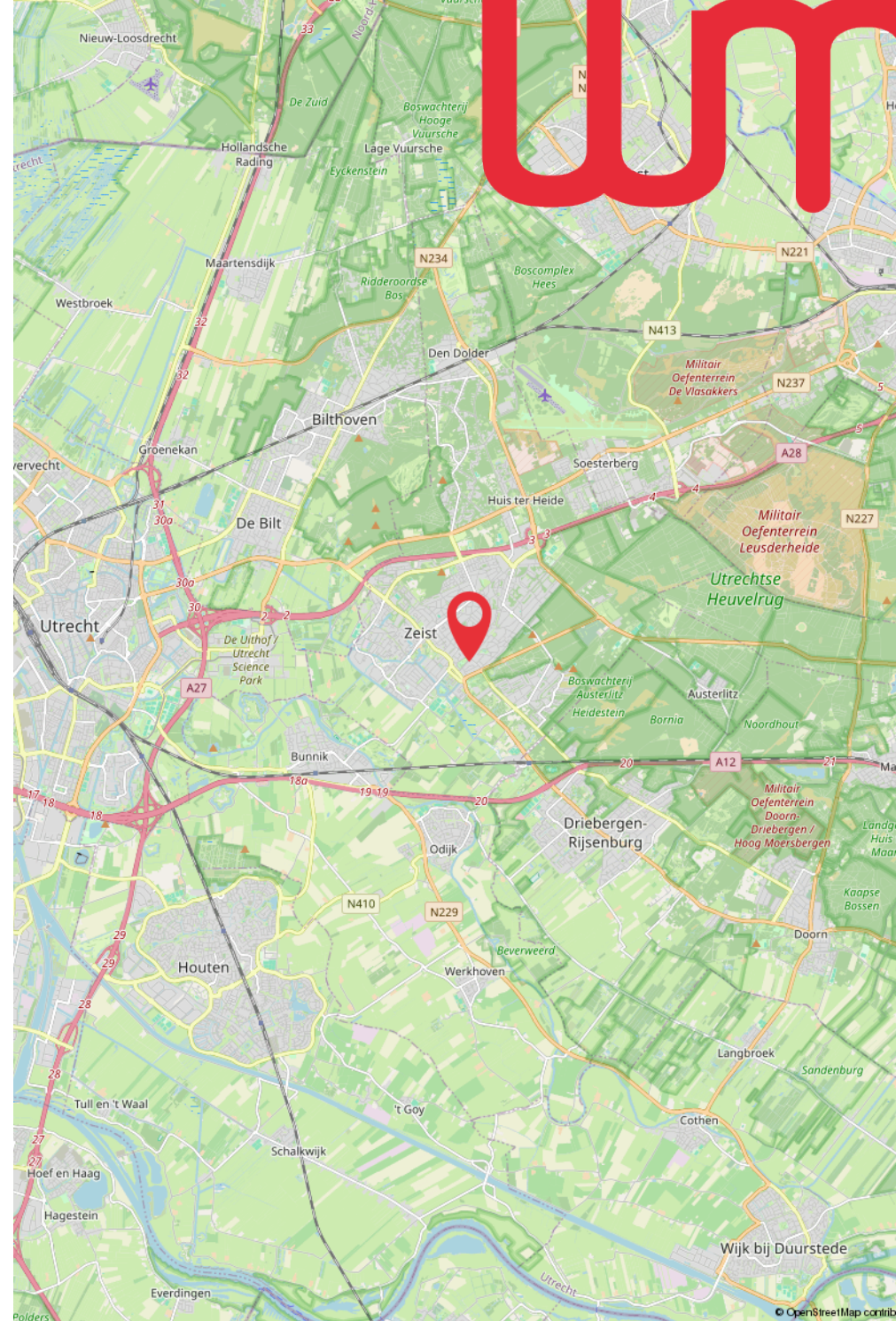
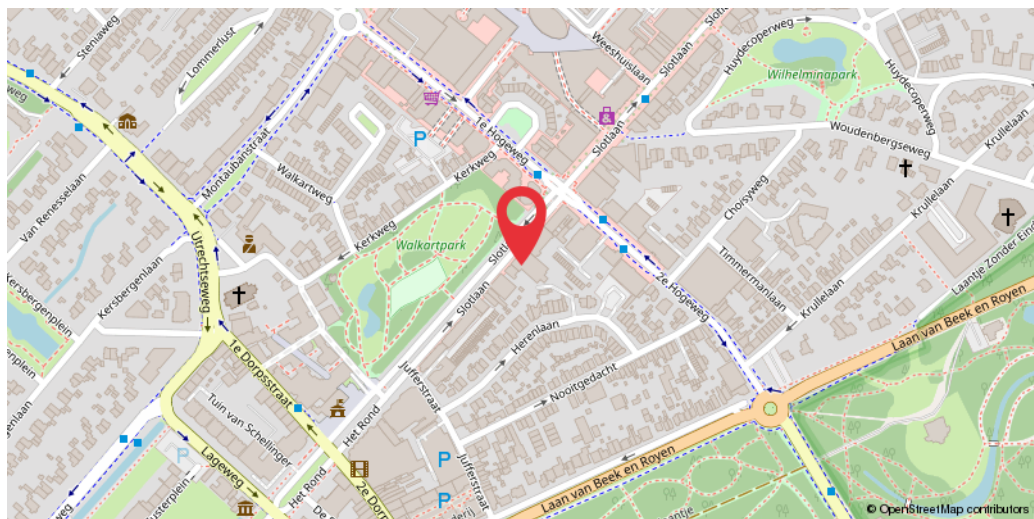
De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is goed. Op loopafstand bevinden zich meerdere bushaltes, waaronder de halte "Slotlaan", die frequente verbindingen biedt naar omliggende steden en dorpen. De nabijheid van het treinstation Driebergen-Zeist, op slechts enkele minuten met de bus, zorgt voor een directe verbinding met grote steden als Utrecht en Amersfoort.

Dichtstbijzijnde bushalte Zeist, Hogeweg:

Loopafstand: 0,1 km en looptijd: 2 minuten.

Dichtstbijzijnde treinstation Driebergen-Zeist:

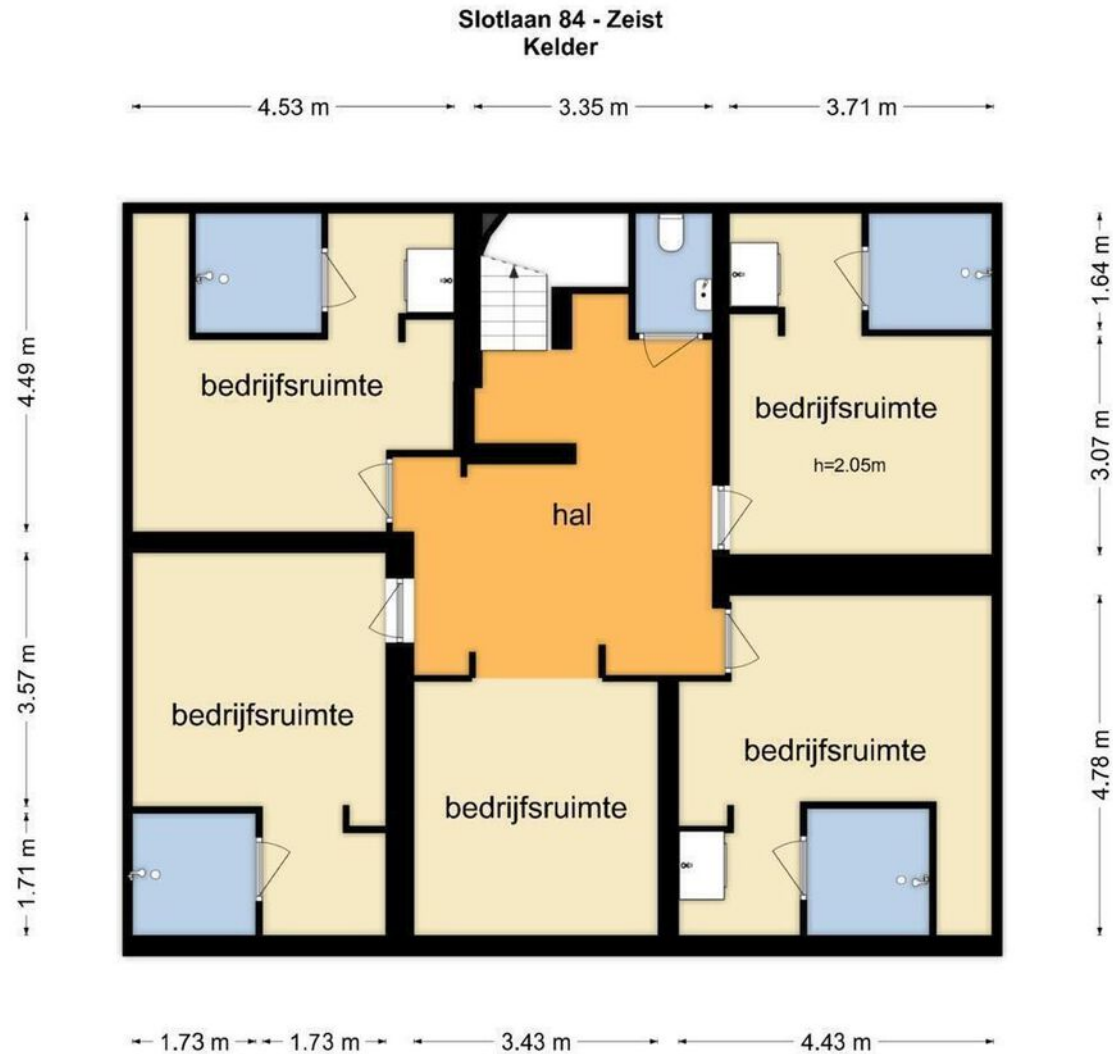
Loopafstand: 2,7 km en looptijd: 38 minuten.



Plattegrond meetstaat begane grond



Plattegrond meetstaat kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

၁၁





NEN 2580 - M E E T S T A A T



Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, ofwel na schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV.

Datum Meetopname	22 december 2025	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV
Datum Meetrapport	19 december 2025	Opsteller	M. van Essen
Meetrapportnr	OC-2025-146391	Status	Definitief
Meetcertificaat type A	Ingemeten en gecontroleerd op locatie		
Object type	Kantoor / Bedrijfsruimte	Verklaring Meetcertificaat A	
Adres	Slotlaan 84	Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.	
Postcode/Plaats	3701GP Zeist		
Opdrachtgever	Waltmann Bedrijfshuisvesting B.V.	*Object&co stelt meetrappen op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrappen volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008" in combinatie met de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.*	
Adres	Maliebaan 71		
Postcode/Plaats	3581 CG Utrecht		

		PRE BVO AFTREK	BVO	NIET VERHUURBARE RUIMTEN							Nettovloer- oppervlakte (excl. SW)	Verhuur- bare vloer- oppervlakte	VERHUURBARE RUIMTEN							SEPARATIE WANDEN	INHOUD	
		Vides on schalm- gaten > 4 m²	Brutovloer- oppervlakte	Tara- oppervlakte (excl. separatie wanden)	Alle ruimtes lager dan 1,50 m (incl. onder een trap)	Schachten > 0,5m2	Parkeer ruimte / passage	Externe berg- ruimte inbegre- pen in NVO	Verticaal verkeer	Installatie oppervlakte			Kantoor functie	Bedrijfs- ruimte / winkel- ruimte	Horizontaal verkeer	Facilitair	Berging / opslag	Specifiek / overige ruimte	Glaslijn correctie	Inbegre- pen in verhuur- bare ruimten	Netto- inhoud	Bruto- inhoud
		VI>=4	BVO	TO	H150	SC	PP	EX+	VV	IO			NVO	VVO	KF	BW	HV	FA	BO	SO	GC	SW
KL	KELDER	-	132,20	21,85	-	-	-	-	2,94	-	110,35	110,42	-	76,16	19,62	14,64	-	-	-	3,26	226,22	363,55
BG	BEGANE GROND	-	586,42	56,80	-	12,65	-	-	2,49	14,50	529,62	520,37	19,20	297,94	120,65	50,04	32,54	-	-	8,93	1 610,04	2 193,21
T	Totalen	-	718,62	78,65	-	12,65	-	-	5,43	14,50	639,97	630,79	19,20	374,10	140,27	64,68	32,54	-	-	12,19	1 836,26	2 556,76
TK	Totalen Kantoor/Bedrijf	-	718,62	78,65	-	12,65	-	-	5,43	14,50	639,97	630,79	19,20	374,10	140,27	64,68	32,54	-	-	12,19	1 836,26	2 556,76



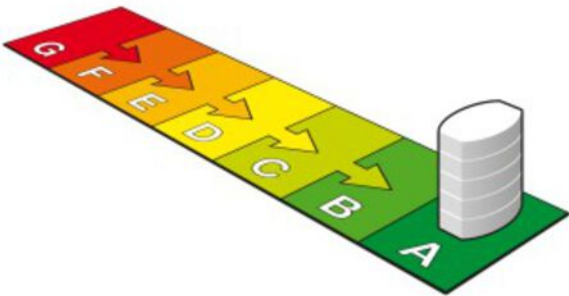
Energielabel

Kadastrale Kaart



Energielabel gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.
Veel besparingsmogelijkheden



A
(zie toelichting in bijlage)

Dit gebouw

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

Engels Creations, Slotlaan 84-84A ZEIST

Winkelfunctie (zie de bijlage voor de samenstelling)

Gebruiksoppervlakte	Naam adviseur	Adviesbedrijf
675,0 m ²	W. Schlüter	Schlüter Consult
Opnamedatum	Examennummer	Inschrijfnummer
04-03-2020	5815	IKB11431
Energielabel geldig tot	Handtekening	KVK-nummer
04-03-2030		57055947
Afmeldnummer		
819544875		

Energielabel op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel? ☐ nee
Adres representatief gebouw of gebouwdeel:

Straat (zie bijlage)
Slotlaan
Nummertoevoeging
84 A
Postcode
3701GP
Woonplaats
Zeist
Volgnummer gebouw



Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk.

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules' per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m²), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m²), gas (m³/m²) en warmte (GJ/m²).
- De CO₂-emissie per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m²).

714,8 MJ/m²
(megajoules)

42,1 kg/m²
(CO₂-emissie)

60,3 kWh/m² (elektriciteit)
4,6 m³/m² (gas)
0 GJ/m² (warmte)

Kadastrale kaart

Uw referentie: slotlaan84a



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eindschild uitreksel, geleverd op 24 november 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
Aan dit uitreksel 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.			



Ons team

Ons gedreven team kenmerkt zich door ruime ervaring. We hebben een verfrissende no-nonsense mentaliteit. De wensen en mogelijkheden van de klant staan bij ons centraal. Waltmann treedt op als vertrouwd tussenpersoon. Wij brengen huurder en verhuurder of koper en verkoper bij elkaar. Sleutelwoorden van ons kantoor: deskundigheid, betrouwbaarheid, flexibel, pro-actief en realistisch. Of het nu gaat om uw ideale bedrijfspand of een kantoor- of winkelruimte. Waltmann is uw ideale partner.



Julius ter Haar
Directeur - NVM makelaar taxateur



Jeroen van der Wal
Adjunct directeur
logistiek & retail



Yvonne de Groot
Commercieel medewerker
binnendienst



Martijn Kerkmeester
Taxateur o.z. - groot zakelijk



Joost Steinweg
Senior Vastgoedadviseur



Jorinde Jansen
Marketing communicatie

Uw vastgoedpartner
in regio Utrecht

- Aanhuur en aankoop
- Verhuur en verkoop
- Taxaties
- Vastgoedbeleggingen
- Sale-and-lease-back
- Huurprijsherziening

Maximale kennis en een persoonlijke benadering

Al meer dan 135 jaar is Waltmann Bedrijfshuisvesting als full-service makelaarskantoor actief. Voornamelijk in de regio Utrecht. Of u nu een bedrijfspand wilt kopen, verkopen of verhuren. Een beleggingspand zoekt. Of een taxatie nodig hebt. Door onze jarenlange ervaring hebben wij maximale kennis van de markt. Dit combineren we met een persoonlijke benadering van de klant. Wij adviseren u graag bij de aankoop of aanhuur van een pand. En we beoordelen locaties en objecten op gewenste eigenschappen. Voor verkoop of verhuur zetten wij gebouwen en locaties op creatieve wijze in de markt. Ook zijn wij vastgoedconsultant voor diverse vastgoedvraagstukken. Tenslotte bent u ook voor taxaties bij ons op het juiste adres. Wij worden goed beoordeeld door onze klanten.



Bedrijfsmakelaar Utrecht

Huisvesting is hét visitekaartje voor uw organisatie. We bespreken graag uw wensen en eisen. Als we dit in beeld hebben, kunnen we op zoek naar passend aanbod. De mogelijke alternatieven worden geïnventariseerd. Vervolgens leggen we een aantal opties aan u voor. Onze specialisten adviseren u over in de keuze tussen het kopen of huren van een bedrijfspand of het eventueel (bij)bouwen.

Bij Waltmann bedrijfshuisvesting vindt u alle specialismen onder één dak. We hebben jarenlange ervaring in de (lokale) vastgoedmarkt. We bezitten actuele marktkennis en weten uw huisvestingswensen om te zetten in de ideale locatie voor u. Wij begeleiden u vanaf het eerste vrijblijvende oriëntatiegesprek, tot het moment van ondertekening van het contract en de oplevering.

Waltmann

BEDRIJFSHUISVESTING

SINDS 1887

Heeft u interesse?
Neem contact met ons op

Maliebaan 71
3581 CG Utrecht

030 66 222 55
bedrijven@waltmann.nl
waltmann.nl



**Scan de QR code
om naar onze
website te gaan.**



vastgoedcert
gecertificeerd



taxatie management
instituut
Powered by NVM