

TE KOOP

DRIE VERHUURDE KIOSKEN

Beleggingsobject



Almere

Insulindeplein 17, 19 en 21 - 1335 JT

(088) 4600 640 - info@awhm.nl - www.awhm.nl

INLEIDING

Insulindeplein 17, 19 en 21 bestaat uit drie aaneengeschakelde kiosken, elk verhuurd aan een aparte huurder. Ze zijn gelegen op een prominente locatie direct bij het busstation en NS-station van Almere-Buiten, met uitstekende zichtbaarheid en een bekende aanwezigheid in de omgeving, schuin tegenover de Albert Heijn. Het recht van erfpacht (in verhuurde staat) wordt te koop aangeboden.



INFORMATIE

De kiosken hebben elk een BVO van 35 m² en bevinden zich op gemeentelijke grond, waarvoor een jaarlijkse canon wordt betaald. Volgens het geldende omgevingsplan zijn de kiosken bestemd voor de verkoop van kranten en tijdschriften, rookwaren, niet-alcoholische dranken zoals frisdrank, koffie en thee, snoep en etenswaren, bloemen en soortgelijke producten.



Door de drie verschillende huurders is er sprake van een goede risicoverdeling, terwijl de ervaring uit het verleden laat zien dat de kiosken vrijwel altijd verhuurd zijn, wat bijdraagt aan stabiele huuropbrengsten.



Deze combinatie van zichtbaarheid, verhuurd rendement en prominente locatie maakt Insulindeplein 17, 19 en 21 een uitstekend beleggingsobject voor investeerders die op zoek zijn naar een solide en goed gespreide inkomstenbron.

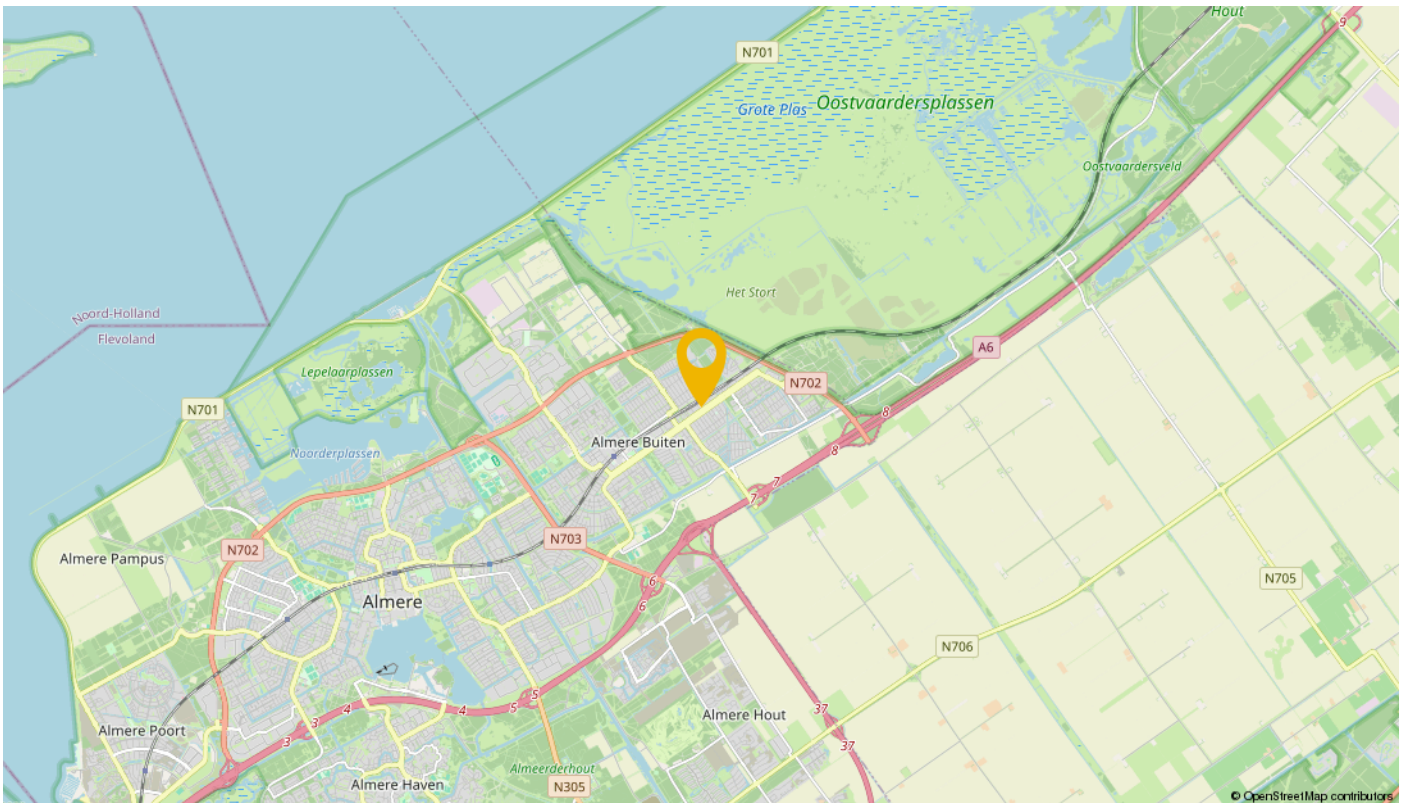


LIGGING

De kiosken zijn gelegen in Almere-Buiten, een van de grootste en meest dynamische wijken van Almere. De wijk kenmerkt zich door een mix van woon-, werk- en winkelgebieden en biedt een stabiele en groeiende bevolking, wat zorgt voor een continue vraag naar dagelijkse voorzieningen.

Dankzij de ligging direct bij het busstation en het NS-station Almere-Buiten profiteren de kiosken van een constante stroom van forenzen, scholieren en winkelend publiek. Bovendien liggen ze schuin tegenover de Albert Heijn en nabij andere voorzieningen, waardoor de locatie uitstekend zichtbaar en gemakkelijk bereikbaar is.

Almere zelf is een moderne, snelgroeiende stad met een strategische ligging tussen Amsterdam en Lelystad. De stad staat bekend om haar innovatieve stadsplanning, ruime woongebieden en een goed ontwikkeld netwerk van openbaar vervoer, waardoor Almere-Buiten een zeer aantrekkelijke en toekomstbestendige locatie is voor commercieel vastgoed.



BEDRIJFSPAND

De kiosken, gebouwd in 2012, zijn opgetrokken uit metselwerk en voorzien van grote puien en deuren van staal en aluminium, wat zorgt voor een moderne uitstraling en veel daglichtinval. Zowel aan de binnen- als buitenzijde verkeert het object in goede staat van onderhoud, terwijl de keuze voor duurzame materialen de onderhoudskosten beperkt.

Het pand is voorzien van thermische beglazing en heeft betonnen vloeren. De kiosken beschikken over een plat dak met bitumen dakbedekking, wat bijdraagt aan een lange levensduur en eenvoudige instandhouding.



TECHNISCHE INSTALLATIES

De verwarming geschiedt middels airconditioning-units. Het is niet bekend of de technische installatie gekeurd is. Er zijn close-in boilers ten behoeve van de warmwatervoorziening. Het geheel is aangesloten op het openbaar toilet.



FOTO'S





JURIDISCHE ASPECTEN

Huurovereenkomsten:

Het object wordt verkocht met de lopende huurovereenkomsten (in verhuurde staat).

Energielabel:

Het object is vrijgesteld van de verplichting tot het beschikken over een energielabel, aangezien het een vrijstaand paviljoen betreft met een gebruiksoppervlakte van minder dan 50 m².

Bodem:

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.

Notaris:

De verkopende partij heeft goede ervaringen met een notaris die gespecialiseerd is in het transport van vergelijkbare paviljoens met een recht van erfpacht en adviseert daarom het inschakelen van deze notaris.

Bestemming en gebruik:

Volgens de informatie verstrekt door het Omgevingsloket is het aangeboden bedrijfspand gelegen binnen het gebied waarvoor het omgevingsplan van de gemeente Almere van toepassing is. De geldende bestemmingen en functies omvatten: verkeer en kiosk, waarbij het is toegestaan om in enigerlei combinatie kranten, tijdschriften, rookwaren, niet-alcoholische dranken als frisdrank, koffie en thee, snoep, etenswaren, bloemen en dergelijke worden verkocht te verkopen.

HUUR-, ERFPACHT- EN KADASTRALE GEGEVENS

Huurovereenkomst 1 (nummer 17)

Ingangsdatum: 1 april 2013

Expiratiedatum: 31 maart 2023

Verlenging: telkens 5 jaar

Huidige huur: € 9.983,26

Indexatie: jaarlijks (april)

Huurovereenkomst 2 (nummer 19)

Ingangsdatum: 1 juni 2023

Expiratiedatum: 31 mei 2028

Verlenging: 5 jaar

Huidige huur: € 13.701,60

Indexatie: jaarlijks (juni)

Huurovereenkomst 3 (nummer 21)

Ingangsdatum: 1 augustus 2018

Expiratiedatum: 31 juli 2028

Verlenging: 5 jaar

Huidige huur: € 16.796,99

Indexatie: jaarlijks (december)

Kadastrale informatie

Kadastrale omschrijving: gemeente Almere, sectie B
7536, 7573, 7538

Kadastrale grootte: 3 x 39 m²

Omschrijving: Bedrijvigheid (detailhandel)

Opmerking: Er is een erfdienstbaarheid van toepassing.

Erfdienstbaarheid van overbouw:

Ten behoeve van het object is een erfdienstbaarheid van overbouw gevestigd, waardoor delen van het gebouw, waaronder funderingen en leidingen, zich (gedeeltelijk) op of boven het aangrenzende perceel van de gemeente Almere mogen bevinden. Deze situatie is rechtsgeldig vastgelegd.

Erpachtgegevens

- Ingangsdatum: 01-09-2012.

- Duur van het recht van erfpacht: bepaalde tijd, 30 jaar, 01-09-2042.

- De erfpachtcanon bedraagt € 1.575,= per jaar per paviljoen. Voor drie paviljoens komt dit neer op een totaalbedrag van € 4.725,= per jaar, welke bij vooruitbetaling dient te worden voldaan.

- De canon kan elke 5 jaar worden aangepast aan inflatie of bij wijziging van gebruik/bebouwing.

Gebruik volgens de erfpachtovereenkomst:

- verkooppunt van kranten, tijdschriften, rookwaren, koffie en thee, snoek, kleine zoete en hartige hapjes en bloemen;
- lichte verblijfshoreca, geen loket-, afhaal- of koeriersfunctie;
- kiosk;
- uitgiftepunt OV Chipkaart;
- wachtruimte.

Vanaf een januari tweeduizend negen en dertig (01-01-2039) tot uiterlijk het verstrijken van deze erfpachtovereenkomst kan erfpachter een schriftelijk aangetekend gemotiveerd verzoek indienen bij de eigenaar om een nieuwe erfpachtovereenkomst te sluiten voor het onderhavige registergoed.

VRAAGPRIJS

Onroerende zaken

€ 500.000,= k.k.

Deze vrijblijvende aanbieding betreft het recht van erfpacht. De erfpachtcanon bedraagt € 1.575,00 per jaar per paviljoen. Voor drie paviljoens komt dit neer op een totaalbedrag van € 4.725,= per jaar, welke bij vooruitbetaling dient te worden voldaan. De totale huurstream van de drie kiosken bedraagt € 40.481,85. Kiosk nummer 17 is momenteel niet marktconform verhuurd. Bij het eerstvolgende herzieningsmoment bestaan er mogelijkheden voor een huurverhoging.

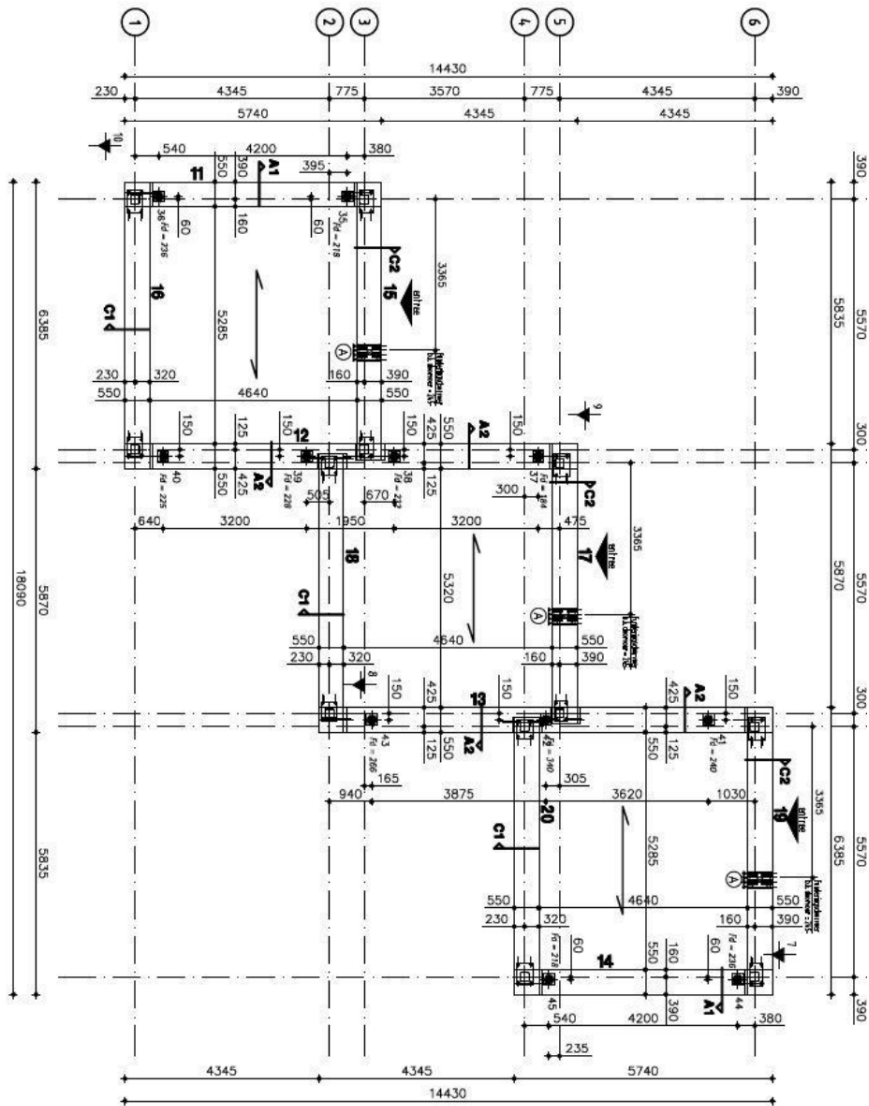
Onder nader overeen te komen voorwaarden is de verkopende partij bereid om mee te denken over (een deel van) de financiering.



OVER DEZE PRESENTATIE

- 1)** Deze presentatie is vrijblijvend, informatief bedoeld en geldt niet als aanbod.
- 2)** Deze presentatie is door ons met zorg samengesteld. Omdat wij afhankelijk zijn van gegevens die ons door derden zijn aangeleverd, kunnen wij niet instaan voor de juistheid hiervan. Aan eventuele onvolkomenheden kunnen geen aanspraken worden ontleend en hiervoor aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.
- 3)** Als u nadere informatie wenst over het bedrijf kunt u contact opnemen met ons kantoor. Uw contactpersoon voor dit bedrijf, Joris Lubbers, beschikt over meer gegevens dan in deze presentatie vermeld staan.
- 4)** Wij adviseren u, alle voor u van belang zijnde gegevens te controleren. Voor zover mogelijk zijn wij graag bereid u hierbij te helpen. Indien u contact opneemt met overheidsinstanties, banken, brouwerijen en dergelijke, wilt u dan in verband met de discretie van de huidige ondernemer(s), eerst met ons contact opnemen. Mogelijk hebben wij de gegevens al in ons dossier.
- 5)** Wij verzoeken u de aan u verstrekte informatie zo discreet mogelijk te behandelen, niet te vermenigvuldigen (kopiëren, scannen o.i.d.) of aan derden ter hand te stellen. Bent u niet geïnteresseerd, vernietig dan de presentatie of retourneer hem.
- 6)** Wij verzoeken u dringend niet rechtstreeks contact op te nemen met de ondernemers, zijn personeel, zijn accountant, zijn leveranciers of andere personen die een relatie met het bedrijf hebben. Men is veelal niet op de hoogte van de verkoop. Alle benodigde relevante informatie is via ons kantoor te verkrijgen. Stel een vragenlijst op en verstuur die per email naar de contactpersoon.
- 7)** Bezichtigingen van het bedrijf vinden alleen plaats na afspraak en in aanwezigheid van de vermelde makelaar of een door hem aan te wijzen plaatsvervanger. Indien u uw nieuwsgierigheid niet kan onderdrukken kunt u het bedrijf ALS GAST een bezoek brengen tijdens openingstijden. Gedraag u dan a.u.b. als gast en laat niets merken aan medewerkers en de ondernemer(s), geef opmerkingen/vragen na uw bezoek aan ons kantoor door.
- 8)** Slechts bij hoge uitzondering wordt door ons een optie of voorkeursrecht verleend op een door ons aangeboden object. Een verstrekte optie of voorkeursrecht wordt door ons schriftelijk bevestigd onder vermelding van de voorwaarden waaronder deze is verstrekt. Alleen schriftelijke biedingen met daarin alle voor u van belang zijnde voorwaarden, worden door ons geaccepteerd.
- 9)** Indien er (mondeling) een koop en verkoop wordt overeengekomen, wordt dat door middel van een door AWHoreca Makelaars opgestelde koopovereenkomst vastgelegd. Het concept daarvan kunt u, indien gewenst, tevoren in kopie ontvangen. De koper dient binnen circa twee à drie weken na tekenen van de overeenkomst een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom, gebruikelijk ter grootte van 10% over de koopsom, wordt gestort bij:
 - I. De notaris, ingeval er ook sprake van een onroerende zaak transactie is;
 - II. Stichting Dergengelden AWHoreca Makelaars, in geval er sprake is van verkoop van een bedrijfsexploitatie in een gehuurd pand of in alle andere gevallen.
- 10)** Alleen als de koper een bod onder uitdrukkelijk voorbehoud(en) heeft gedaan (en als dit schriftelijk is vastgelegd), kan in de overeenkomst een ontbindende voorwaarde worden opgenomen bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een financiering.
- 11)** Wij kunnen u doorverwijzen naar een onafhankelijke deskundige, die financieringsaanvragen voor horecabedrijven begeleidt. Wilt u doorverwezen worden, stuurt u dan een verzoek per email naar info@awhm.nl of kijk op de site www.awhm.nl
- 12)** AWHoreca Makelaars is onderdeel van de AWHoreca Adviesgroep, een fullservice horeca adviesorganisatie, bestaande uit makelaars, taxateurs en bedrijfsadviseurs. Bij vragen/advies over deze zaken kunt u bij de contactpersoon terecht of kijk op www.awhm.nl. Wij kunnen u bijstaan bij alle onderdelen die u tegenkomt bij de start en/of exploitatie van uw horecaonderneming!

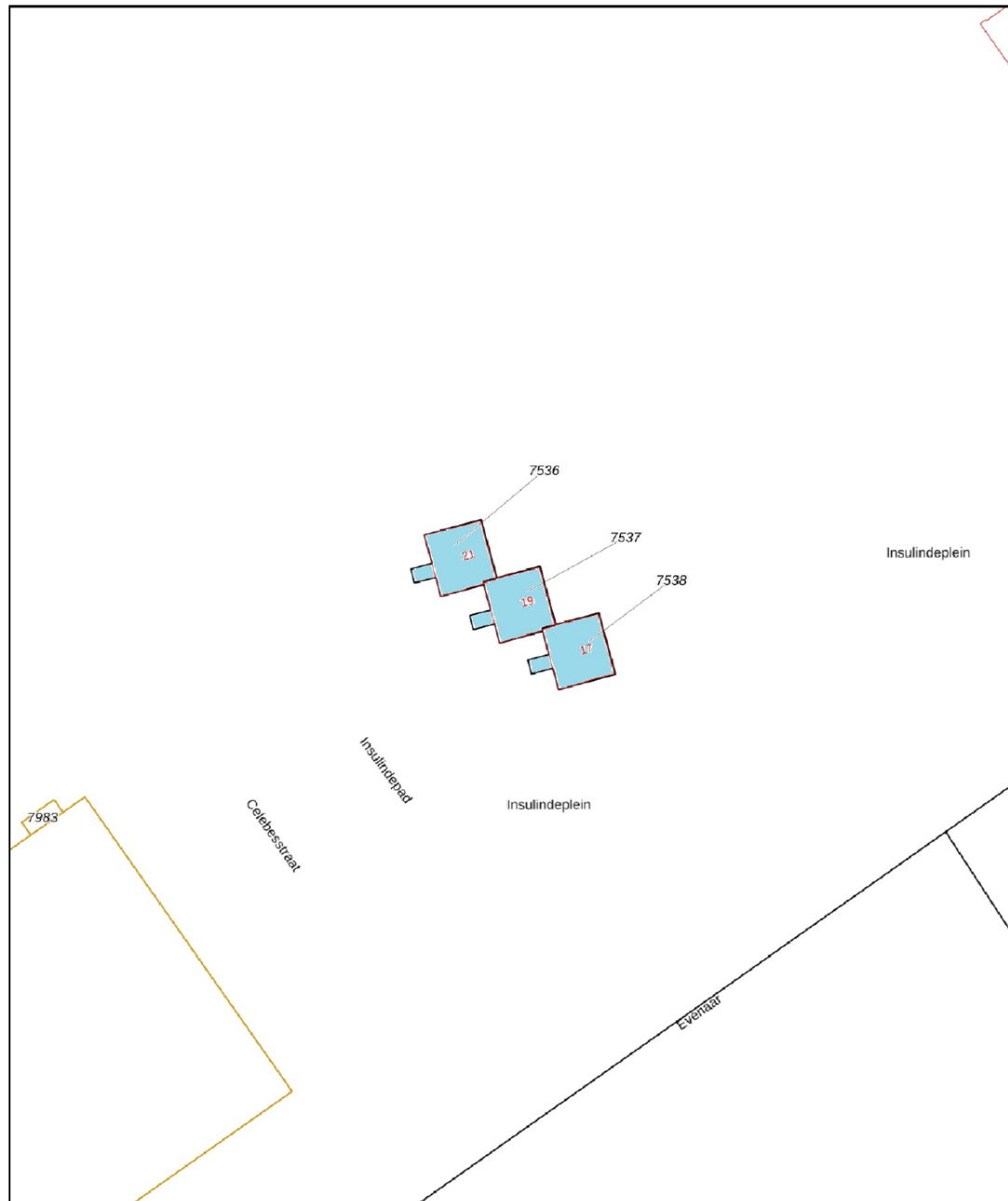
BIJLAGE: PLATTEGROND



BIJLAGE: KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 123



0 5 10 15 20 25m

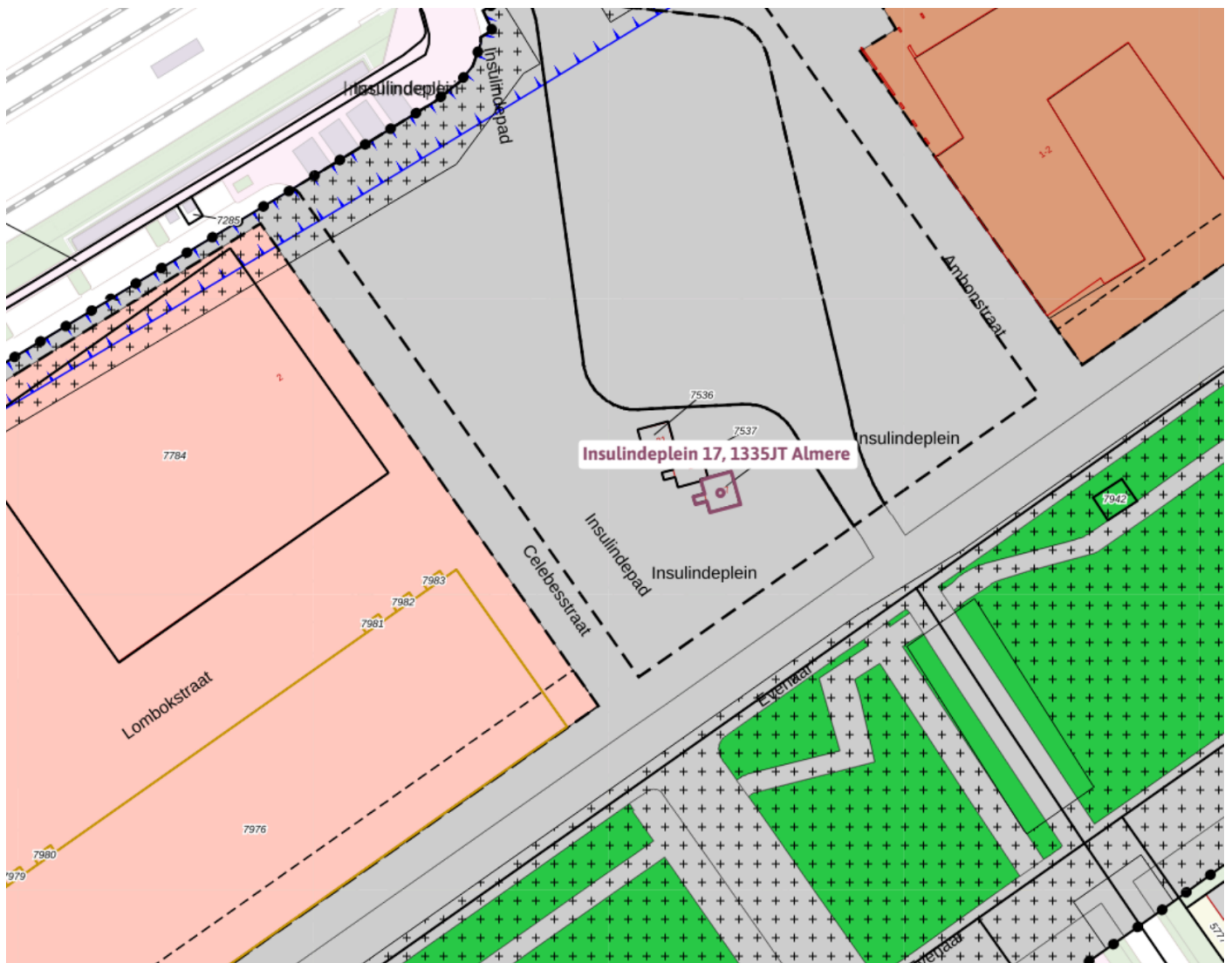
12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente: Almere Sectie: B Perceel: 7537 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	kadaster 
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, gelteerd op 9 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

BIJLAGE: OMGEVINGSWET



BIJLAGE: OMGEVINGSWET



BIJLAGE: OMGEVINGSWET

11-12-2025, 11:00

149149, 490502 - Regels op de kaart - Omgevingsloket

Indische Buurt

bestemmingsplan - Gemeente Almere

vastgesteld 24-11-2016 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen Bijlagen Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (1)



Verkeer - Verblijfsgebied >

Functieaanduidingen (1)



specifieke vorm van detailhandel - kiosk



BIJLAGE: OMGEVINGSWET

11-12-2025, 10:58

149808, 490852 - Regels op de kaart - Omgevingsloket

Omgevingsplan gemeente Almere

Omgevingsplan - Gemeente Almere

In werking vanaf 19-08-2025

BIJLAGE: OMGEVINGSWET

11-12-2025, 11:01

149149, 490502 - Regels op de kaart - Omgevingsloket

Artikel 10 Verkeer - Verblijfsgebied

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, bepaald door en gericht op de aangrenzende bestemmingen;
 - b. fiets- en voetpaden;
 - c. parkeerplaatsen, fietsenstallingen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, jongerenontmoetingsplaatsen, geluidwerende voorzieningen;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'kiosk' tevens voor kiosken;
- met de daarbij behorende

- e. groen-, speel-, sport-, water-, nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. overige functioneel met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' verbonden voorzieningen.

10.2 Bouwregels

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemmingsomschrijving uitsluitend bouwwerken ten behoeve van **nutsvoorzieningen** en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met dien verstande dat de volgende maximale maten gelden:

ten aanzien van gebouwen

- a. bouwwerken ten behoeve van **nutsvoorzieningen**: bouwhoogte 3,5 m, oppervlakte 25 m²;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kiosk' zijn maximaal drie gebouwen (bestemming **Verkeer** en **Verkeer - Verblijfsgebied** tezamen) toegestaan met een bedrijfsoppervlakte van elk 35 m² en een bouwhoogte van 5 m;

ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- c. lichtmasten, bewegwijzeringsportalen en verkeerslichten: bouwhoogte 9 m;
- d. antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder apparatuur: bouwhoogte 15 m;
- e. straatmeubilair: bouwhoogte 6 m;
- f. kunstobjecten: bouwhoogte 6 m, oppervlakte 10 m²;
- g. geluidwerende voorzieningen: bouwhoogte 5 m;
- h. erf- en terreinafscheidingen: bouwhoogte 2 m;
- i. kunstwerken: bouwhoogte 15 m;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'kiosk' zijn gevel- en lichtreclames en gebouwaanduidingen toegestaan aan en binnen de gevel van het gebouw;
- k. vrijstaande reclameobjecten: maximale bouwhoogte is gelijk aan de maximale bouwhoogte voor gebouwen;
- l. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: bouwhoogte 3 m.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 10.2 onder a voor een bouwwerk ten behoeve een nutsvoorziening tot ten hoogste 5 m hoog en met een oppervlakte tot ten hoogste 50 m², mits het bouwwerk uit stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig oogpunt als ook uit oogpunt van het woongenot in de directe woonomgeving aanvaardbaar is.
- b. lid 10.2 voor bouwwerken ten behoeve van een jongerenontmoetingsplaats met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van een bouwwerk mag ten hoogste 3,5 m bedragen;
 - 2. de oppervlakte van een bouwwerk mag ten hoogste 15 m² bedragen;

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0034.BP3KNS04-vg01/regels?kaartbeeld=transparantie,1,100,kadast...>

1/2

BIJLAGE: OMGEVINGSWET

11-12-2025, 11:01

149149, 490502 - Regels op de kaart - Omgevingsloket

- 3. het bouwwerk moet minimaal 50 m van woonbebouwing worden gerealiseerd;
 - 4. binnen een jongerenontmoetingsplaats zijn maximaal één gebouw en maximaal 3 overkappingen toegestaan;
 - 5. de plaats moet uit oogpunt van sociale veiligheid een open karakter hebben.
- c. lid 10.2 onder d (antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie) tot een hoogte van maximaal 40 m.

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1, Wonen - 2 of Tuin', indien in het kader van een verzoek om additionele gronduitgifte positief is beslist en de eigendom van de gronden is overgedragen. Door de wijziging mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen.

BIJLAGE: OMGEVINGSWET

11-12-2025, 11:01

149149, 490502 - Regels op de kaart - Omgevingsloket

Indische Buurt

gemeente Almere

1.57 kiosk

Een vrijstaand gebouwtje waar in enigerlei combinatie kranten, tijdschriften, rookwaren, niet-alcoholische dranken als frisdrank, koffie en thee, snoep, etenswaren, bloemen en dergelijke worden verkocht.

"Om de waarde te bepalen moet men de inhoud kennen"



AWHORECA

MAKELAARS

Voor meer informatie over dit object kunt u
contact opnemen met AWHoreca Makelaars

Joris Lubbers

jlubbers@awhm.nl | 06-24892660

AWHoreca Makelaars B.V.

Bisschopswetering 96, 8293 PA Kampen

Tel: (088) 4600 640

info@awhm.nl | www.awhm.nl



vastgoedcert
gecertificeerd

