

INVESTMENT MEMORANDUM

TE KOOP
Geheel verhuurd
beleggingsobject

De Ambachtshal
Koningsweg 22 te Soest



Geen plek
zoals hier

Brecheisen
bedrijfsmakelaars

1. INTRODUCTIE

Te koop wordt aangeboden “**De Ambachtshal**”, een volledig verhuurd bedrijfsobject bestaande uit showroom-, kantoor- en bedrijfsruimte, gelegen aan de **Koningsweg 22 te Soest**.

Het object betreft een half vrijstaand bedrijfsgebouw bestaande uit een bouwlaag, oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1961, maar gedurende de jaren telkens aangepast, gemoderniseerd en goed onderhouden. De totale oppervlakte van het bedrijfsobject is ca. 2.067 m² v.v.o. Aan de voorzijde bevinden zich ca. 14 parkeerplaatsen en aan de zijkant bevinden zich ca. 20 openbare parkeerplaatsen.

“**De Ambachtshal**” is een karakteristiek verzamelpand waarin meerdere kleinere ondernemingen onder één dak zijn gevestigd. Het pand heeft een functionele en toegankelijke uitstraling, passend bij de ambachtelijke en kleinschalige bedrijvigheid die er plaatsvindt. De Ambachtshal biedt ruimte aan diverse uiteenlopende bedrijven, variërend van ambachtelijke makers en creatieve ondernemers tot dienstverlenende en technische bedrijven. Het gebouw is goed bereikbaar en praktisch ingericht, met werkruimtes en voorzieningen die inspelen op de behoeften van kleine ondernemingen. Zo vormt **De Ambachtshal** een laagdrempelige en inspirerende plek voor ondernemers in Soest en omgeving.

De Ambachtshal is thans volledig verhuurd. De huurovereenkomsten zijn grotendeels aangegaan met een WALT van **1,8 jaar**. De totale huuropbrengst bedraagt thans **€ 226.388,28** per jaar exclusief BTW en servicekosten. De overige inkomsten bedragen op jaarbasis ca. **€ 30.000,--**

De koopsom bedraagt € 2.550,000,- k.k.



2. KERNGEGEVENS

- Object : Koningsweg 22, (3762 EC) Soest
- Huurders : Zie huuroverzicht.
- Huurvoorwaarden : Zie huuroverzicht.
- Totale huurstroom : € 226.388,28 per jaar
- Overige inkomsten : ca. € 30.000,00 per jaar
- Koopsom : € 2.550.000,-- kosten koper
(zegge: tweemiljoenvijfhonderdvijftigduizend euro)
- Overdrachtsbelasting : Voor rekening van koper.
- Omzetbelasting : Partijen opteren niet voor een met omzetbelasting belaste levering.
- Transportdatum : In overleg.
- Bestemming : “Bedrijven” t/m categorie 3.2, maximale bouwhoogte 11 meter.
- Notaris : Door koper te bepalen.
- Energielabel : A++++ commerciële ruimten
- Leveringscondities : As is / where is.
- Bijzonderheden : Ten behoeve van het opwekken van elektriciteit (ca 320 zonnepanelen) en opslag van elektriciteit (2 batterijen van 100 Kwh) zijn leasecontracten afgesloten. De maandtermijn (rente en aflossing) bedraagt € 1,646,45 per maand.

3. HUUROVERZICHT

Huuroverzicht Koningsweg 22 Soest

Datum 11 september 2025

Adres	Unit Type	Oppervlakte	Huurders	Huuringangs- datum	Einddatum	Opzegtermijn	Optietermijn	Indexdatum	Maandhuur	BTW	Totaal Jaar huur	Zekerheids - stelling
Koningsweg 22 Soest	kantoor/Showroom	100		1-1-2025	31-12-2029	6 maanden	5jaar	01-07-2026	€ 1.150,00	Ja	€ 13.800,00	€ -
Koningsweg 22 Soest	Kantoor/werkruimte	532		1-1-2021	31-12-2026	6 maanden	5 jaar	1-1-2026	€ 3.735,52	Nee	€ 44.826,24	€ -
Koningsweg 22 Soest	Werkruimte	23		1-6-2025	31-05-2026	3 maanden	1 jaar	1-1-2026	€ 354,03	Ja	€ 4.248,36	€ 1.575,00
Koningsweg 22 Soest	Horeca	100		1-4-2025	31-03-2030	12 maanden	5 jaar	1-1-2026	€ 1.875,00	Ja	€ 22.500,00	€ 10.000,00
Koningsweg 22 Soest	Werkruimte	80		1-3-2024	28-02-2029	6 maanden	1 jaar	1-1-2026	€ 532,49	Ja	€ 6.389,88	€ 2.550,00
Koningsweg 22 Soest	Kantoor/Showroom	90		1-10-2025	30-09-2026	3 maanden	1 jaar	1-1-2026	€ 1.000,00	Ja	€ 12.000,00	€ 5.000,00
Koningsweg 22 Soest	Werkruimte	27		1-6-2023	31-05-2026	6 maanden	1 jaar	1-1-2026	€ 342,23	Ja	€ 4.106,76	€ 990,00
Koningsweg 22 Soest	Kantoor/werkruimte	30		1-1-2021	31-12-2026	3 maanden	1 jaar	1-1-2026	€ 310,11	Ja	€ 3.721,32	€ -
Koningsweg 22 Soest	Werkruimte/kantoor	32,5		1-11-2023	31-10-2026	6 maanden	1 jaar	1-1-2026	€ 571,37	Ja	€ 6.856,44	€ 1.425,00
Koningsweg 22 Soest	Werkruimte	95		1-7-2022	30-06-2026	3 maanden	1 jaar	1-1-2026	€ 1.244,40		€ 14.932,80	€ 2.400,00
Koningsweg 22 Soest	Archief	23		1-4-2025	31-03-2028	3 maanden	1jaar	1-1-2026	€ 296,86	Ja	€ 3.562,32	€ 1.367,45
Koningsweg 22 Soest	Magazijn	80		1-3-2024	28-02-2029	6 maanden	1 jaar	1-1-2026	€ 532,49	Ja	€ 6.389,88	€ 2.550,00
Koningsweg 22 Soest	Sportschool	25		1-9-2021	31-12-2026	3 maanden	1 jaar	1-1-2026	€ 231,62	Ja	€ 2.779,44	€ -
Koningsweg 22 Soest	Werkruimte	50		1-2-2024	31-01-2026	3 maanden	1 jaar	1-1-2026	€ 564,08	Ja	€ 6.768,96	€ 1.635,00
Koningsweg 22 Soest	Werkruimte	47		1-7-2022	30-03-2026	1 maand	1 jaar	1-1-2026	€ 492,57	Ja	€ 5.910,84	€ 1.200,00
Koningsweg 22 Soest	Werkruimte/kantoor	34,5		1-9-2021	31-12-2026	3 maanden	1 jaar	1-1-2026	€ 623,41	Ja	€ 7.480,92	€ -
Koningsweg 22 Soest	Werkruimte	46		1-8-2025	31-07-2027	3 maanden	1 jaar	1-1-2026	€ 667,48	Ja	€ 8.009,76	€ 2.550,00
Koningsweg 22 Soest	Werkruimte/kantoor	24		1-8-2025	31-07-2028	6 maanden	1 jaar	1-1-2026	€ 408,31	Ja	€ 4.899,72	€ 1.482,18
Koningsweg 22 Soest	Werkruimte	35		1-4-2025	31-03-2026	6 maanden	1 jaar	1-1-2026	€ 505,61	ja	€ 6.067,32	€ 2.250,00
Koningsweg 22 Soest	Werkruimte	55		1-6-2024	31-05-2026	6 maanden	1 jaar	1-1-2026	€ 667,58	ja	€ 8.010,96	€ 2.700,72
Koningsweg 22 Soest	Werkruimte/fabriek	35		1-6-2024	31-05-2029	6 maanden	1 jaar	1-1-2026	€ 334,53	Ja	€ 4.014,36	€ 1.500,00
Koningsweg 22 Soest	Werkruimte/magazijn	80		15-9-2025	15-9-2026	3 maanden	1 jaar	1-1-2026	€ 826,00	ja	€ 9.912,00	€ 3.150,00
Koningsweg 22 Soest	Werkruimte/magazijn	50		1-10-2025	30-9-2028	3 maanden	1 jaar	1-1-2026	€ 600,00	Ja	€ 7.200,00	
Koningsweg 22 Soest	Vliering	91							€ 1.000,00	nee	€ 12.000,00	
Totaal huur									€ 18.865,69		€ 226.388,28	

4. KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente	: Soest
Sectie	: G
Nummers	: 13991
Kadastrale perceelgrootte	: 3.025 m²
Zakelijk recht	: volledig eigendom



Koningsweg 22, 3762EC Soest

5. BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan “Actualisering diverse gebieden” vastgesteld d.d. 31-10-2013 is vigerend. De gronden met de bestemming Bedrijventerrein -2 zijn bestemd voor: Bedrijven uit milieucategorie 1 t/m 3.1

Voor nadere informatie omtrent de bestemming en gebruiksmogelijkheden, verwijzen wij u naar de gemeente Utrecht en de bij ons kantoor opvraagbare verklaringen bestemming & gebruik.

6. BEREIKBAARHEID & LOCATIE

Het bedrijfsobject is gelegen direct aan de N221 bij de entree van het moderne industrieterrein “De Soestdijkse Grachten”, aan de **Koningsweg 22 te Soest**.

Per auto

De locatie is uitstekend bereikbaar per auto. De op- en afritten van de rijkswegen **A1** en **A27** liggen op redelijk korte afstand. Binnen vijf **autominuten** is de snelweg A1 bereikbaar en via de nabijgelegen N234 is binnen 10 **autominuten** de A27 richting Utrecht bereikbaar.

Per openbaar vervoer

Ook met het openbaar vervoer is de locatie goed bereikbaar. Op **loopafstand** bevinden zich haltes van diverse **buslijnen**. Vanaf hier is Centraal Station Amersfoort en Hilversum in circa **20 minuten** bereikbaar.



7. DOCUMENTATIE

Bij serieuze belangstelling kunnen wij u aanvullende informatie verstrekken, waarmee u de navolgende stukken kunt ontvangen:

1. Bodemonderzoek 2008
2. Huurovereenkomsten
3. Huurnota's
4. Kadastraal uittreksel
5. Kadastrale kaart
6. Eigendomsbewijs
7. Energielabel
8. Aanslag onroerende zaakbelasting;
9. Vastgoeddata formulier
10. Asbestonderzoek 2016.

Mocht u deze link (met bovenstaande stukken) willen ontvangen, dan kunt u dit per kenbaar maken door een mail te sturen naar bedrijven@brecheisen.nl

8. VERKOOPPROCES

Algemeen

Bij serieuze belangstelling ontvangt u van ons een geheimhoudingsverklaring (NDA). Na ontvangst van de getekende NDA ontvangt u toegang tot de online dataroom die voorzien is van alle relevante informatie en documentatie.

Bieding

Het verkoopproces is erop gericht om concrete biedingen te ontvangen van een (kandidaat) koper(s) op basis waarvan verkoper tot een levering van het object kan komen. De volgende informatie dient in ieder geval opgenomen te worden in uw bieding:

- Korte omschrijving kandidaat-koper(s) inclusief NAW gegevens en UBO (ultimate beneficial owner(s));
- De koopsom kosten koper (k.k.);
- Datum eigendomsoverdracht;
- Eventuele voorbehouden en overige voorwaarden.

U kunt uw bieding richten aan:

bedrijven@brecheisen.nl

evangalen@brecheisen.nl

Bezichtigingen

Wenst u te bezichtigen kunt u contact opnemen met ons kantoor om een afspraak te maken.

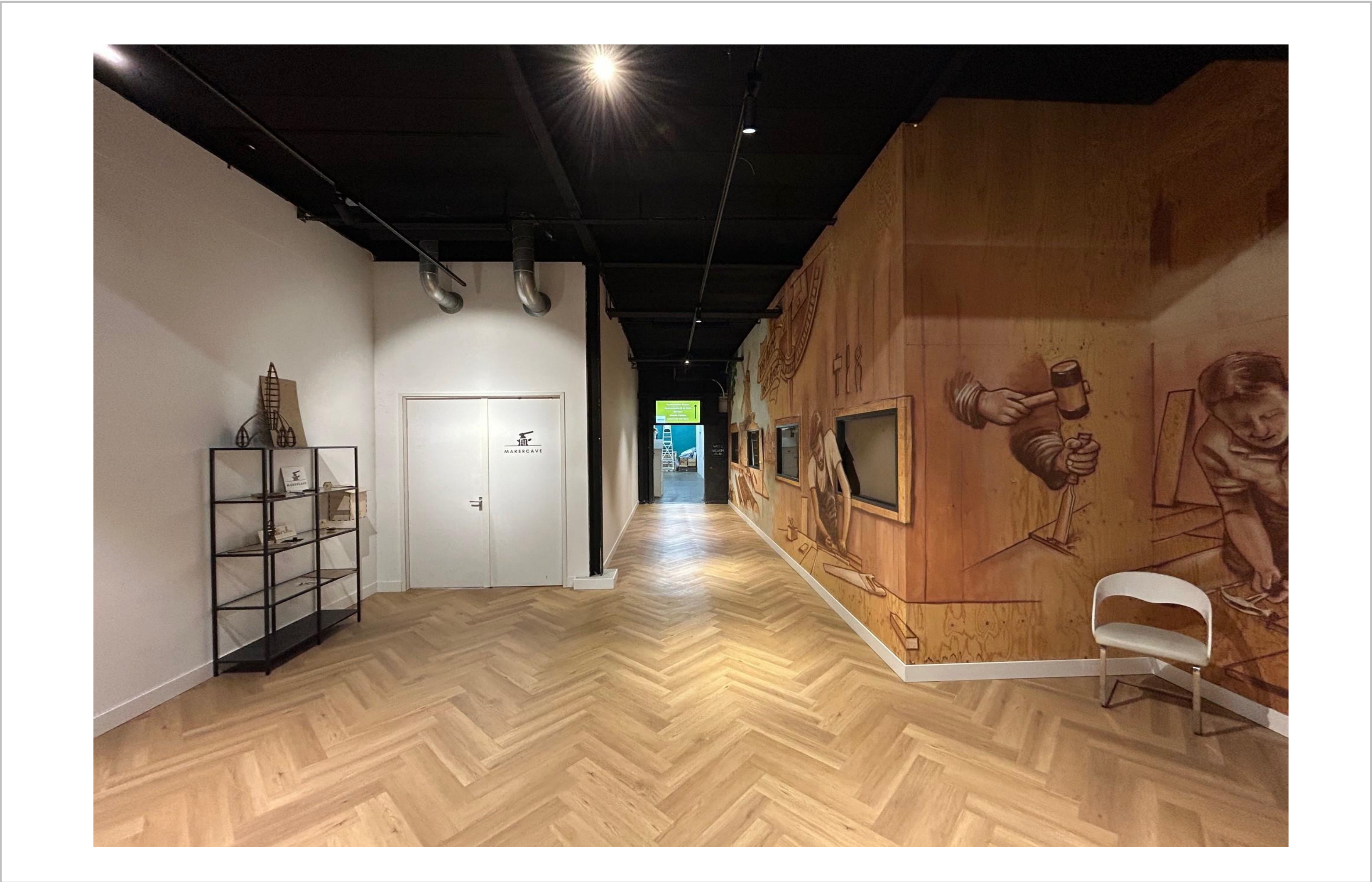
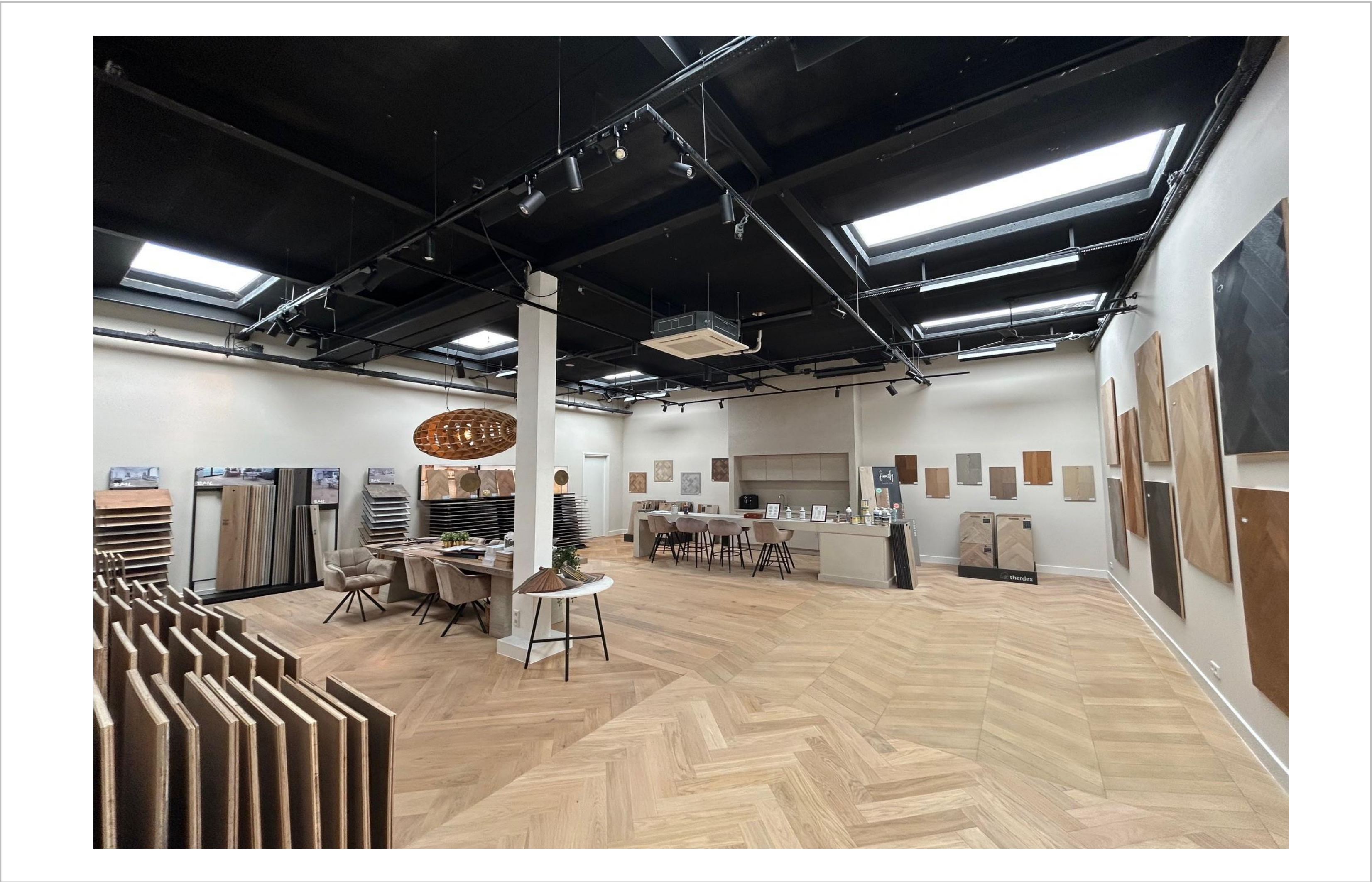
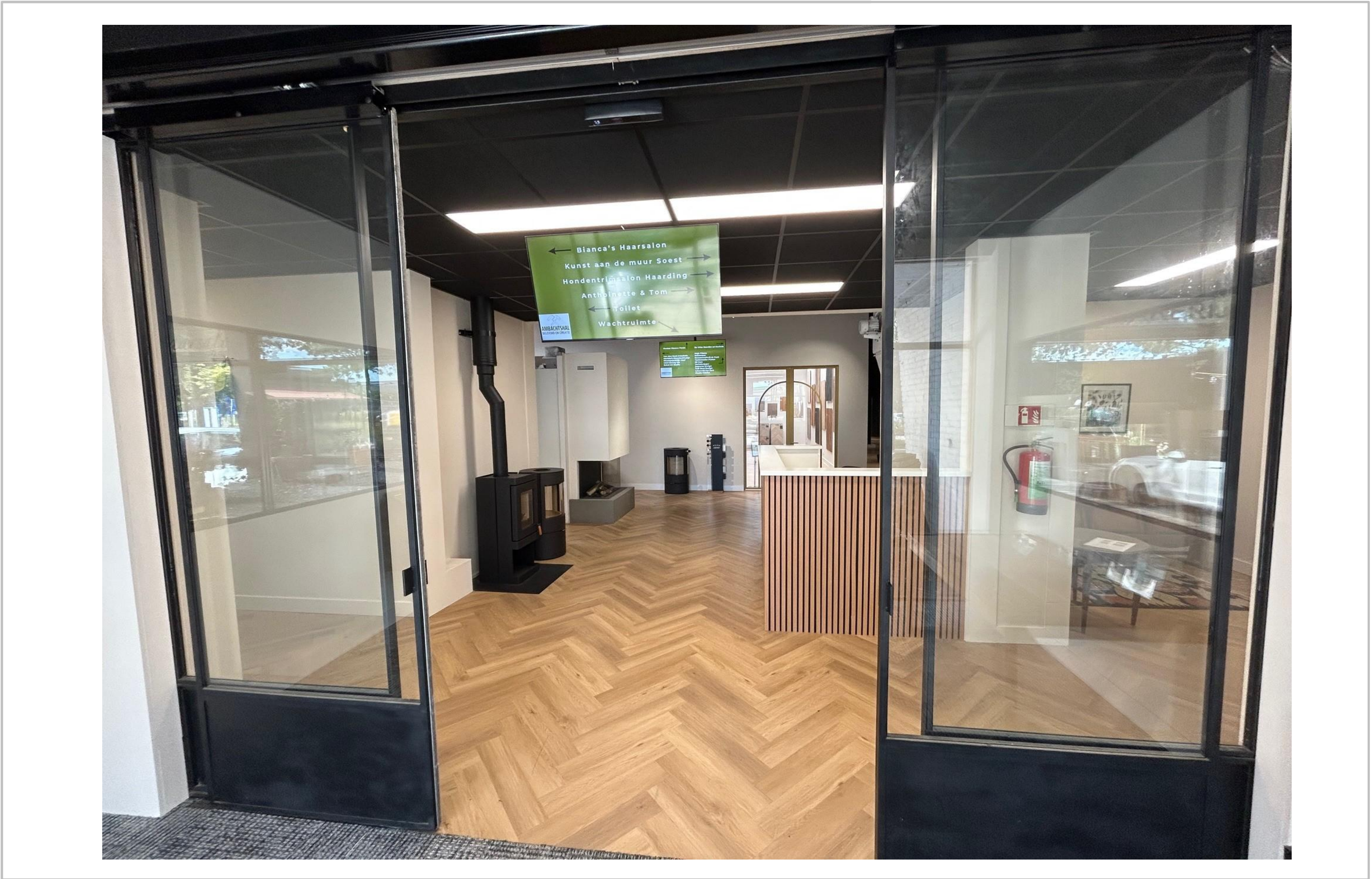
Levering en Aanvaarding

De onroerende zaak wordt geleverd in de huidige gebruikte, bouwkundige, technische, milieukundige, juridische en (tijdelijk) verhuurde staat, de staat “as-is / where-is” met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, lasten en beperkingen, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, en kwalitatieve rechten en plichten, doch vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. De koper dient kennis te nemen van de inhoud van de laatste akte van levering.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom als de bijkomende voorwaarden middels een ondertekende koopovereenkomst.

9. FOTO'S



10. FOTO'S



11. DISCLAIMER

Deze objectinformatie / INVESTMENT MEMORANDUM is geheel vrijblijvend en mag niet worden beschouwd als een aanbieding of offerte en wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verhuurder c.q. verkoper. Aan de in deze brochure vermelde teksten, tekeningen en opgegeven metrages kunnen geen rechten worden ontleend. Ten aanzien van de juistheid van de door ons kantoor samengestelde gegevens ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. In het geval dat onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering aanspraak op uitkering geeft, is aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in voorkomend geval onder deze verzekering voor uitkering in aanmerking komt.

Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en afkomstig uit ons inziens betrouwbare bron.

12. CONTACTGEGEVENS



Brecheisen Bedrijfsmakelaars B.V.

Maliebaan 2
3581 CM Utrecht
T (030) 233 11 16
E bedrijven@brecheisen.nl

De heer E. van Galen
M 0 6 5 4 3 2 4 6 1 8
E evangalen@brecheisen.nl

Geen plek
zoals hier

Brecheisen
bedrijfsmakelaars