



INVESTMENT MEMORANDUM

TE KOOP

(Her)ontwikkelings-/ beleggingsobject

Amersfoortseweg 8-10
te Doorn



Brecheisen
bedrijfsmakelaars

1. INTRODUCTIE

Het object aan de Amersfoortseweg 8-10 te Doorn is gelegen op een prominente hoek-/ zichtlocatie in het centrum van Doorn en bestaat uit twee afzonderlijke adressen: Amersfoortseweg 8 (winkelruimte) en Amersfoortseweg 10 (bovenwoning). De combinatie van commercieel en wonen maakt het object aantrekkelijk voor zowel beleggers, ontwikkelaars als eindgebruikers. Gelet op de huidige indeling van de woonruimte alsmede het gegeven dat het object leeg komt maakt het object interessant voor herontwikkeling dan wel transformatie.

De winkelruimte beschikt over een goede frontbreedte en zichtbaarheid aan de doorgaande weg, de bovenwoning (nummer 10) is voorzien van een zelfstandige entree. Samen vormen zij een veelzijdig geheel op een ideale locatie met goede bereikbaarheid en voorzieningen in de directe omgeving. Het object beschikt over 3 afzonderlijke parkeerplaatsen op eigen grond.

De bovenwoning wordt leeg en vrij van huur en gebruik geleverd.

De huurovereenkomst van de winkelruimte is beëindigd en **loopt tot 1 juli 2027**. De huurprijs bedraagt **€ 3.090,-** per maand excl. BTW.

Koopprijs € 995.000,00 k.k.



2. OPPERVLAKTE

Het voor verkoop beschikbare vloeroppervlak bedraagt totaal 712,76 m² b.v.o. en is onderverdeeld als volgt:

Amersfoortsestraat 8 (winkel)

Kelder	: 190,76 m ²
Begane grond	: 307,80 m ²

Amersfoortsestraat 10 (woning)

Kelder	: 16,00 m ²
Begane grond	: 22,40 m ²
Eerste verdieping	: 175,80 m ²

Voor een specificatie van het NEN2580 meetcertificaat verwijzen wij u naar de op te vragen bijlagen.

Indien de opgegeven grootte (ondermaat/overmaat) van de onroerende zaak niet juist is, ontleent geen van partijen daaraan rechten.

3. KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Doorn

Sectie : A

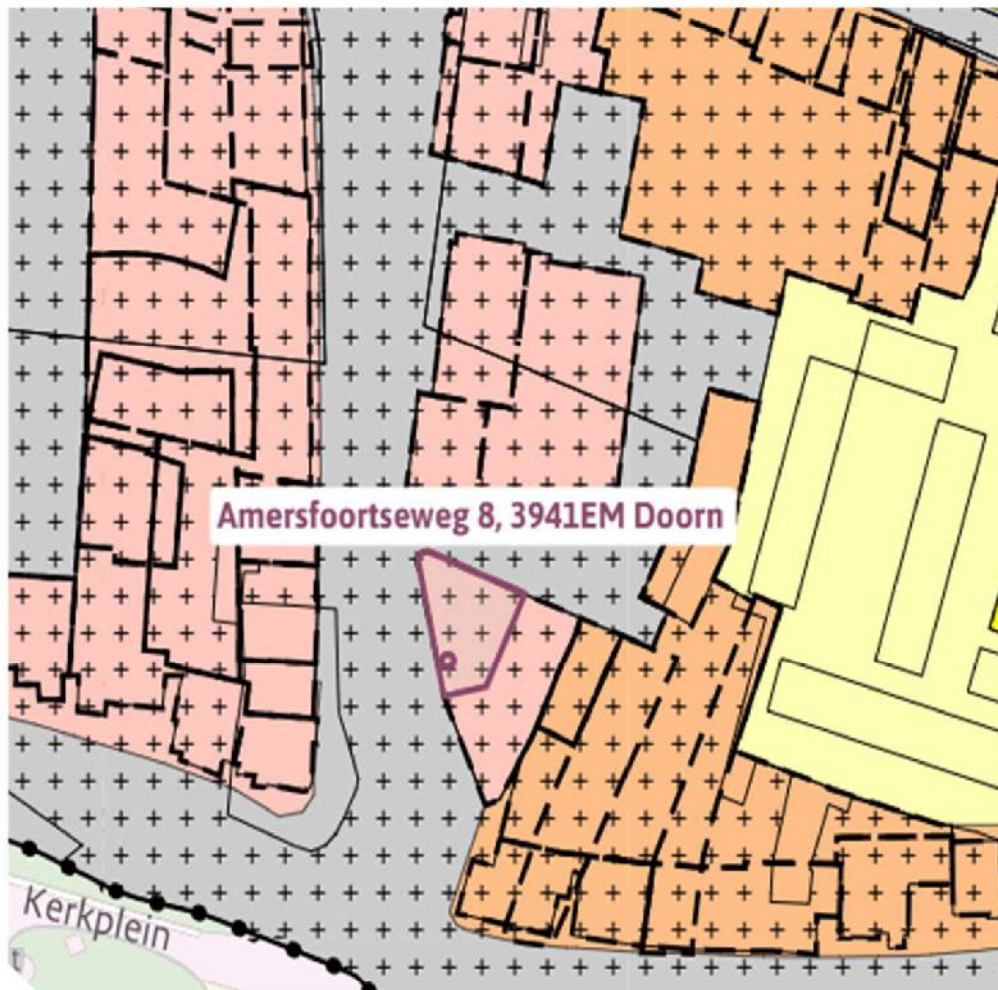
Nummers : 6412 & 6754

Kadastrale perceelgrootte : 3 are en 48 centiare &
0 are en 38 centiare

Zakelijk recht : volledig eigendom



4. BESTEMMINGSPLAN



Voor het object geldt het bestemmingsplan 'Doorn Centrum' vastgesteld 10-11-2026. De bestemming van het perceel is 'Centrum', deze gronden mogen gebruikt worden voor:

- wonen in een bovenwoning met dien verstande dat bestaand wonen op de begane grond wel is toegestaan;
- dienstverlening;
- detailhandel met dien verstande dat perifere detailhandel niet is toegestaan;
- horeca van de categorie 1 bijbehorende bij de 'Staat van Horeca-activiteiten';
- kantoren tot maximaal 1.500 m² b.v.o. per kantoor;
- maatschappelijke voorzieningen;
- culturele en ontspanningsvoorzieningen;
- sportvoorzieningen.

Voor meer informatie omtrent de bestemming en gebruikersmogelijkheden verwijzen wij u naar de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

5. BEREIKBAARHEID & LOCATIE

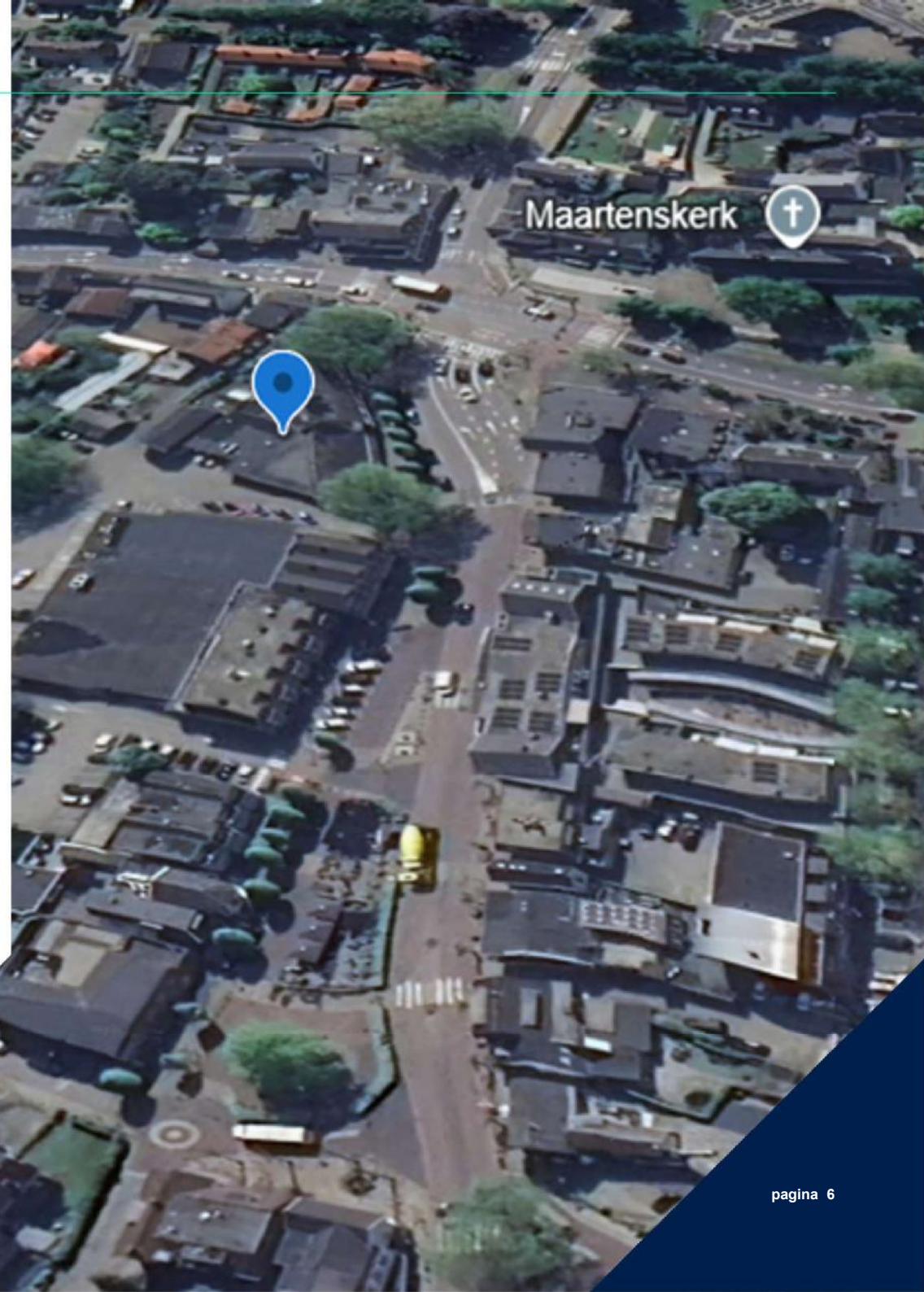
Het object bevindt zich in het centrum van Doorn, direct aan de Amersfoortseweg, de hoofdstraat van het dorp. In de directe omgeving zijn diverse winkels, horecagelegenheden en voorzieningen aanwezig, hetgeen bijdraagt aan de levendigheid en aantrekkelijkheid van de locatie.

Per auto

De bereikbaarheid met de auto is uitstekend. Via de Amersfoortseweg (N225) is er een snelle verbinding naar de rijkswegen A12 en A28, waardoor zowel Utrecht als Amersfoort binnen circa 20 minuten bereikbaar zijn.

Per openbaar vervoer

Het object is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Op loopafstand bevinden zich bushaltes met frequente verbindingen richting station Driebergen-Zeist en Amersfoort, vanwaar aansluiting is op het landelijke spoorwegennet.



6. VERKOOPPROCES

Algemeen

Bij serieuze belangstelling ontvangt u van ons een alle relevante informatie en documentatie of wordt in de gelegenheid gesteld deze bij ons op kantoor in te zien.

Bieding

Het verkoopproces is erop gericht om concrete biedingen te ontvangen van een koper 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.);
- Eventuele voorbehouden en overige voorwaarden.

U kunt uw bieding richten aan:

bedrijven@brecheisen.nl

tvanmaurik@brecheisen.nl

Koopovereenkomst

Conform standaard model NVM met enkele aanpassingen op basis van levering “as-is”. In de koopovereenkomst zullen de gebruikelijke bepalingen worden opgenomen. Daarnaast zal de akte van levering die bedingen bevatten die de notaris nodig acht en normaal gebruikelijk zijn.

Bezichtigingen

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

Levering

De onroerende zaak wordt geleverd in de huidige gebruikte, bouwkundige, technische, milieukundige, juridische en deels verhuurde staat, de staat “as-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.

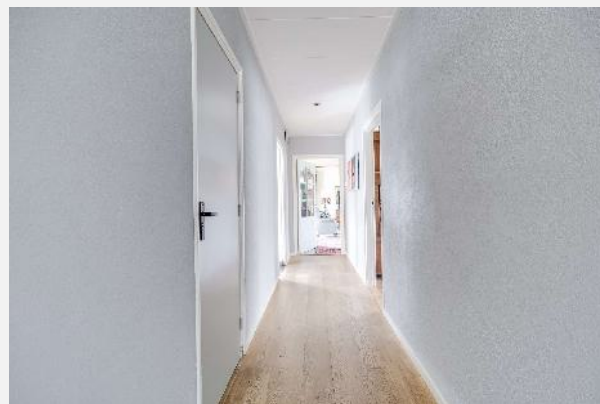
Zekerheidsstelling

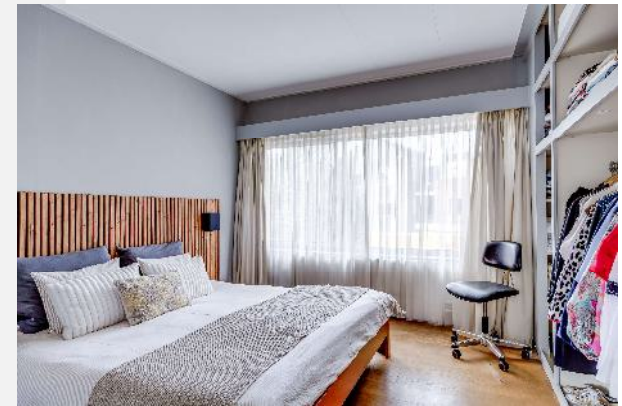
Koper dient binnen 14 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst een bankgarantie te stellen van 10% van de koopsom aan het notariskantoor.

7. FOTO'S

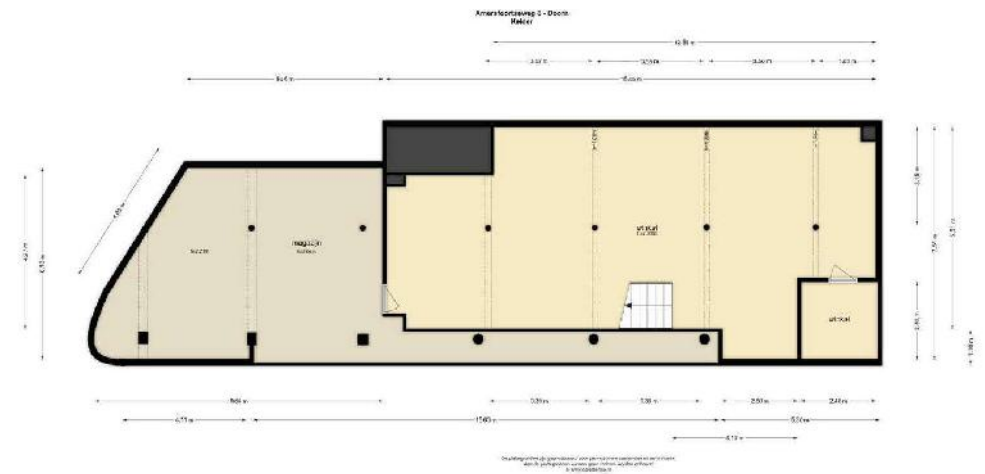




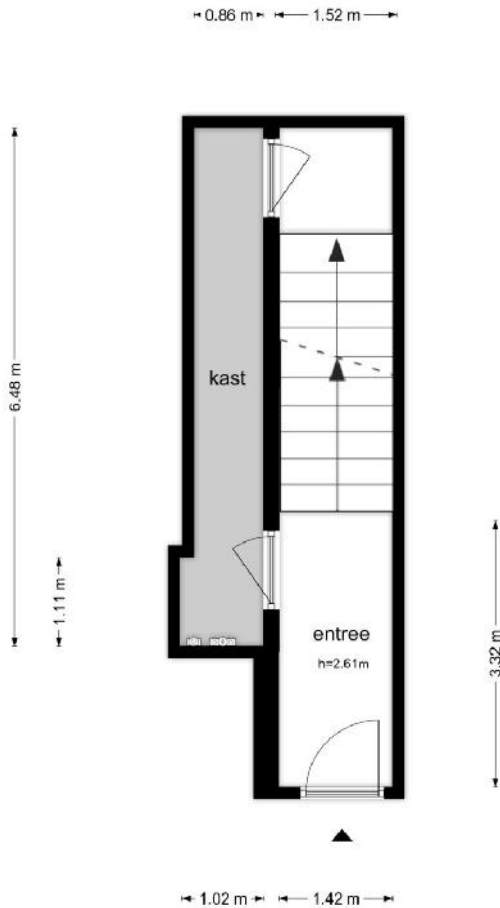








Amersfoortseweg 10 - Doorn
Begane Grond



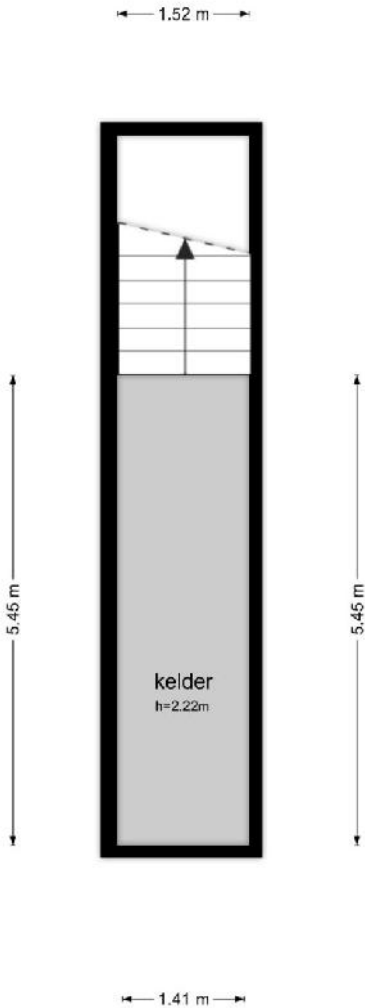
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl

Amersfoortseweg 10 - Doorn
Basis Vloerplanning



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

Amersfoortseweg 10 - Doorn
Kelder



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

9. ENERGIELABELS

Energielabel utiliteitsbouw

Registratienummer
739337919

Datum registratie
23-06-2025

Geldig tot
12-09-2035

Status
Definitief

Dit gebouw heeft energielabel

C

G

F

E

D

C

B

A++++

Isolatie

Gevels

- +/0 + ++

Gevelpanelen

+/- + ++

Daken

- +/0 + ++

Vloeren

- +/0 + ++

Ramen

- +/0 + ++

Buitendeuren

- +/0 + ++

Installaties

Huutsysteem

Verwarming

HR-107 ketel

Verbeteradvies

Warm water

Elektrische boiler

Ventilatie

Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters

Verbeteradvies

Koeling

Geen koeling

Verlichting

8,0 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen

Zonnepanelen

Niet aanwezig

Verbeteradvies

Dit gebouw voldoet niet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Over dit gebouw

Opnamedetails

Adres

Amersfoortseweg 8

3941EM Doorn

BAG-ID: 15610000394154

Naam

L. Sourin

Vakbekwaamheidsnummer

4745.2662.0111

Certificaathouder

Prosperos B.V.

Bouwjaar

1959

Detailaanduiding

Compactheid

1,93

Gebruiksfunctie

100% Winkol

Gebruiksoppervlakte

264 m²

Inschrijfnnummer

SKG IKOB 012202

KvK-nummer

76965756

Soort opname

Basisopname

Certificerende instelling

SKG IKOB

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

EPBD

Energielabel woningen

Registratienummer
265730045

Datum registratie
12-09-2025

Geldig tot
12-09-2035

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

F

G

F

E

D

C

B

A++++

Isolatie

1 Gevels

- +/0 + ++

2 Gevelpanelen

+/- + ++

3 Daken

- +/0 + ++

4 Vloeren

- +/0 + ++

5 Ramen

- +/0 + ++

6 Buitendeuren

- +/0 + ++

Installaties

7 Verwarming

HR-107 ketel

Verbeteradvies

8 Warm water

Combiketel

Verbeteradvies

9 Zonnepanelen

Geen zonnepanelen

Verbeteradvies

10 Ventilatie

Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters

Verbeteradvies

11 Koeling

Geen koeling

12 Zonnepanelen

Niet aanwezig

Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Over deze woning

Opnamedetails

Adres

Amersfoortseweg 10

3941EM Doorn

BAG-ID: 15610000394154

Naam

L. Sourin

Vakbekwaamheidsnummer

8944.7675.5601

Certificaathouder

Prosperos B.V.

Bouwjaar

1959

Detailaanduiding

Compactheid

1,80

Gebruiksfunctie

100% Winkol

Gebruiksoppervlakte

164 m²

Inschrijfnnummer

SKG IKOB 012201

KvK-nummer

76965756

Soort opname

Basisopname

Certificerende instelling

SKG IKOB

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

EPBD

10. 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.

11. CONTACTGEGEVENS



Brecheisen Bedrijfsmakelaars B.V.

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

De heer T.L. van Maurik
M (06) 54 20 46 49
T (030) 233 11 16
E tvanmaurik@brecheisen.nl

Geen plek
zoals hier

Brecheisen
bedrijfsmakelaars