



**Beleggingscomplex op ruim perceel**  
**Zwarteweg 115 8017 AV te Zwolle**

**€ 1.500.000,- k.k.**



**Eva Olde Rikkert**

BEDRIJFSMAKELAAR

EVA@RODENBURG.NL



Download hier de  
contactgegevens

Op het gebied van bedrijfshuisvesting heeft Rodenburg Bedrijfsmakelaars een reputatie hoog te houden.

We onderscheiden voor u vijf marktsegmenten die alle gespecialiseerde afdelingen bedienen: bedrijfsruimten, kantoorruimten, winkels, horeca en huisvestingsvraagstukken in brede zin.

Rodenburg Bedrijfsmakelaars maakt onderdeel uit van Dynamis Vastgoedconsultants en Makelaars, één van de grootste makelaarsorganisaties van Nederland. Het samenwerkingsverband bestaat uit dertien regionale makelaars met meer dan vijftig vestigingen verspreid door heel Nederland.

Zie voor aanvullende informatie: [rodenburg.nl](http://rodenburg.nl).



# Inhoudsopgave

KENMERKEN

OVER HET OBJECT

FOTO'S

PLATTEGRONDEN

KADASTRALE KAART

LOCATIE

MEDEWERKERS

AANVULLENDE DIENSTVERLENING

ONS WERKGEBIED

PLAN EEN BEZICHTIGING



## Hoofdkenmerken

KOOPPRIJS	€ 1.500.000,- k.k.
HUURINKOMSTEN	€ 132.800,- per jaar, inclusief BTW en servicekosten.
BTW VAN TOEPASSING	Ja
HOOFDBESTEMMING	Wonen
BOUWJAAR	1910
BOUWVORM	Bestaande bouw
ONDERHOUD BINNEN	Matig tot redelijk
ONDERHOUD BUITEN	Matig tot redelijk
ENERGIELABEL	Niet aanwezig

# Over het object

Gelegen op een ruim perceel!

## ALGEMEEN

In Zwolle Zuid, aan de Zwarteweg 115 is dit beleggingscomplex gelegen. Het complex bestaat uit 25 kamereenheden (waarvan 3 studio's), 3 gemeenschappelijke keukens en 4 gemeenschappelijke badkamers en is gelegen op een ruim perceel. Verhuurder heeft reeds jaren het object in eigendom en is nagenoeg volledig verhuurd behoudens frictie leegstand.

Het pand is gebouwd in 1910 en in 1978 is het pand voorzien van een geïsoleerde kap. Het object is tevens grotendeels voorzien van dubbelglas en wordt verwarmd middels een Cv-ketel met radiatoren.

## LOCATIE

Het object heeft een centrale ligging door de fietstunnel aan het einde van de straat. De binnenstad en het station van Zwolle zijn op enkele minuten bereikbaar.

## METRAGE

Kamer 1 t/m 22: variërend van circa 15 t/m 19 m<sup>2</sup> GBO

Kamer 23: circa 50 m<sup>2</sup> GBO

Kamer 24 en 25: circa 24 m<sup>2</sup> GBO

(Geen NEN-Meting aanwezig)

## KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente: Zwolle

Sectie: P

Nummers: 184

Groot: respectievelijk groot 978 m<sup>2</sup>

## OPLEVERINGSNIVEAU

Alle kamers zijn voorzien van een wastafel en twee kamers zijn voorzien van een keukenblok. Het complex is voorzien van drie gezamenlijke keukens, vier gezamenlijke badkamers, Cv-installatie, gedeeltelijk dubbele beglazing.

## HUURINKOMSTEN

De kamers zijn voor onbepaalde tijd verhuurd. Momenteel is het complex in principe volledig verhuurd behoudens frictieleegstand. Op aanvraag zijn de huurovereenkomsten beschikbaar. De contract huur is circa € 132.800,- per jaar,- inclusief servicekosten.

#### SERVICEKOSTEN:

De kamers worden inclusief servicekosten verhuurd. Jaarlijks wordt in totaal circa € 38.895,- betaald door de huurders aan kosten voor:

- Vergoeding voor gas, water, elektriciteit, of andere energiekosten;
- Vergoeding voor het eventueel (mede) te beschikking stellen van koelkast, kooktoestel, centrale verwarming boiler, wasmachine, wasdroger en vloerbedekking;
- Beheers en administratiekosten;
- Gemeentelijke belastingen;
- Verontreinigingsheffing;
- Afvalstoffenheffing;
- Kosten zuiveringschap;
- Kosten centraal antennesysteem;
- Kosten draadloos internet.

De werkelijke kosten voor gas en elektriciteit waren exclusief subsidies:

2021/2022: € 17.707,-

2022/2023: € 27.495,-

#### ENERGIELABEL

Geen energielabel aanwezig.

#### MILIEU

Asbest:

Eigenaar heeft geen asbestrapportage laten uitvoeren. Verkoper is niet op de hoogte van aan- of afwezigheid van asbest. Koper dient zelf onderzoek te laten uitvoeren, indien hij dit wenst. Het risico met betrekking tot asbest gaat over naar koper.

Bodem:

Geen bodemverontreiniging bekend. In 2006 is een bodemonderzoek uitgevoerd, de rapportage is op aanvraag beschikbaar.

#### BEZICHTIGINGEN:

Eventuele bezichtigingen kunnen in overleg en uitsluitend in bij zijn van de makelaar plaatsvinden.

#### VRAAGPRIJS

€ 1.500.000,- k.k.

# Voorwaarden & uitgangspunten

## **Zekerheidsstelling**

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom, te voldoen uiterlijk 4 weken na koopovereenstemming te voldoen op derdengeldrekening van praktiserend notaris.

## **Voorbehoud**

Eventuele transacties dienen ter goedkeuring voorgelegd te worden aan opdrachtgever c.q. eigenaar van het gebouw. Tot deze goedkeuring verleend is, zijn alle uitgebrachte aanbiedingen geheel vrijblijvend.

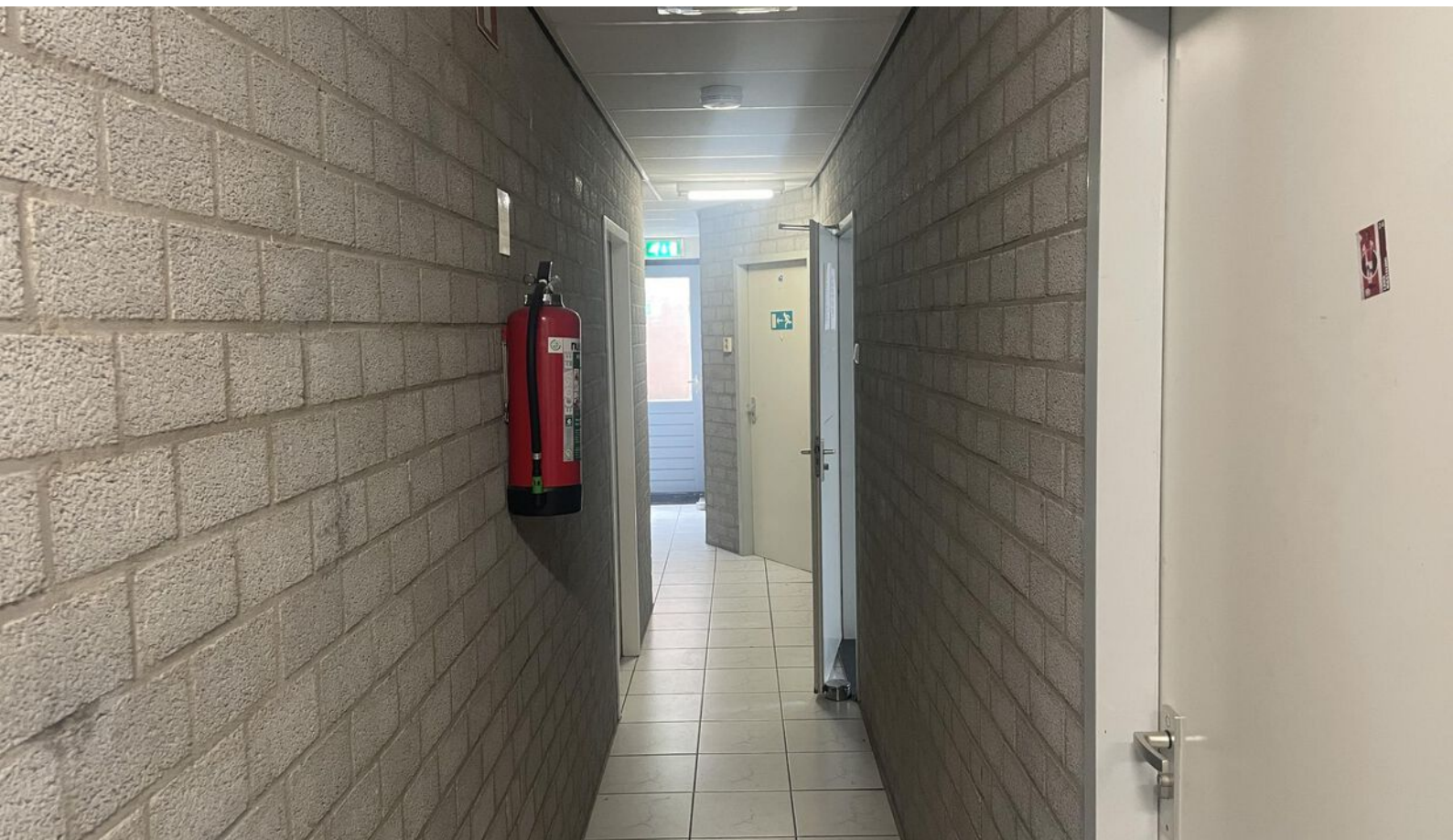
## **Disclaimer**

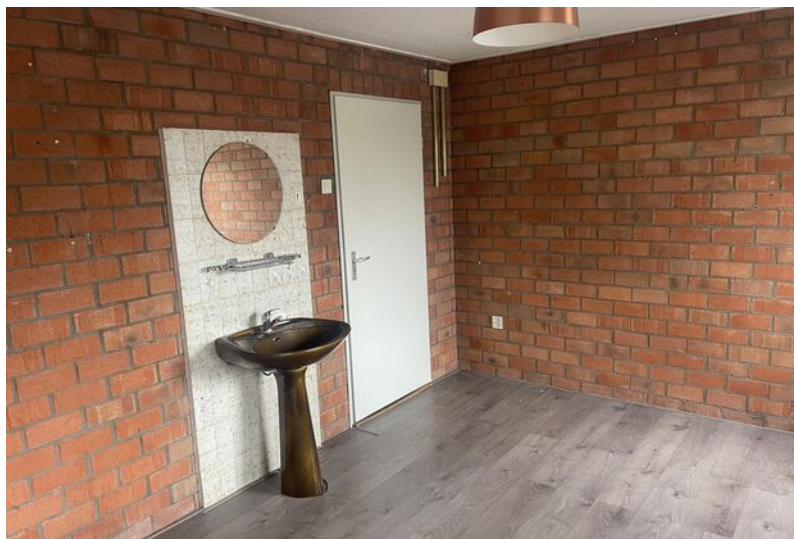
Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie en kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd maar geldt als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.



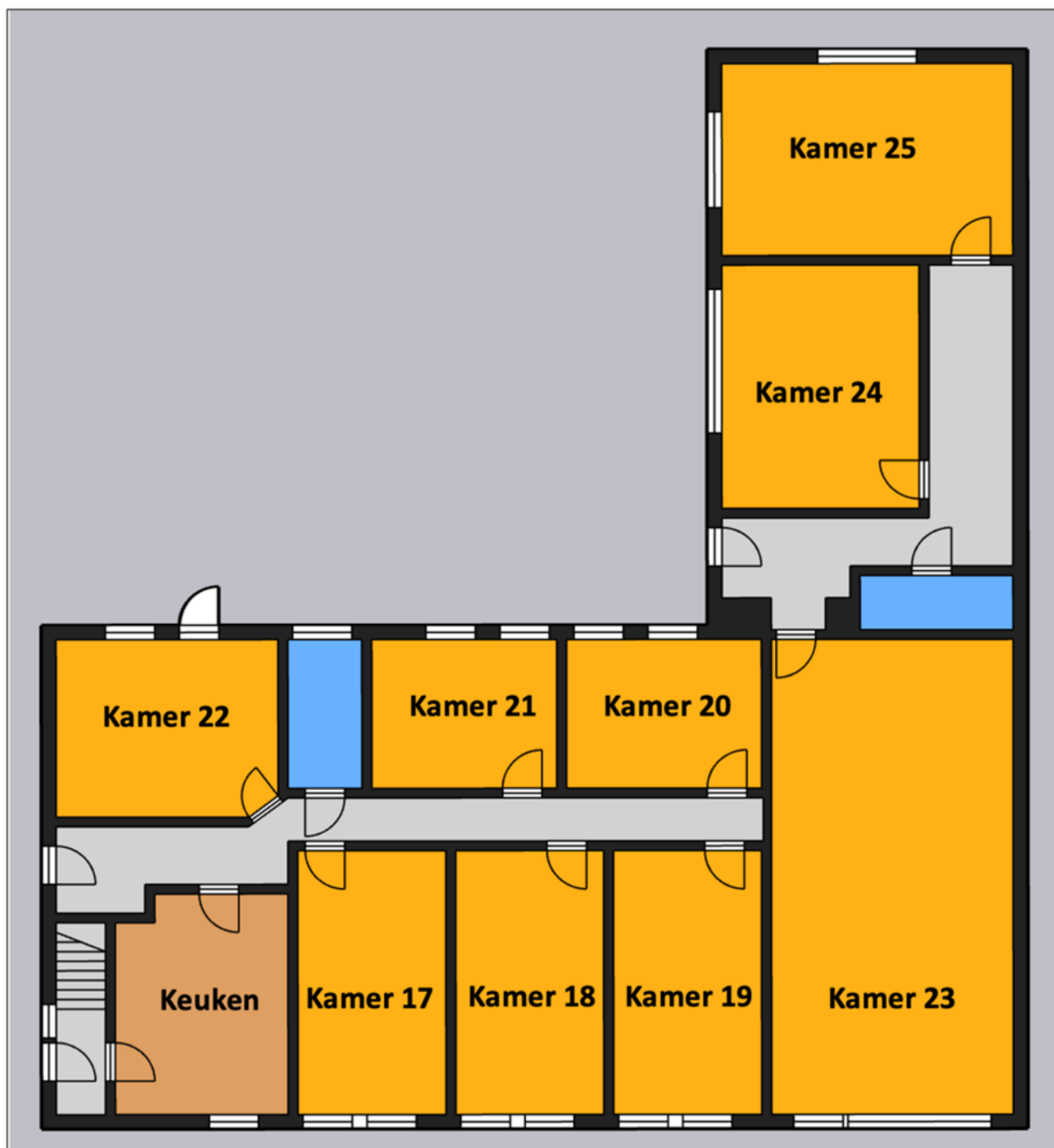




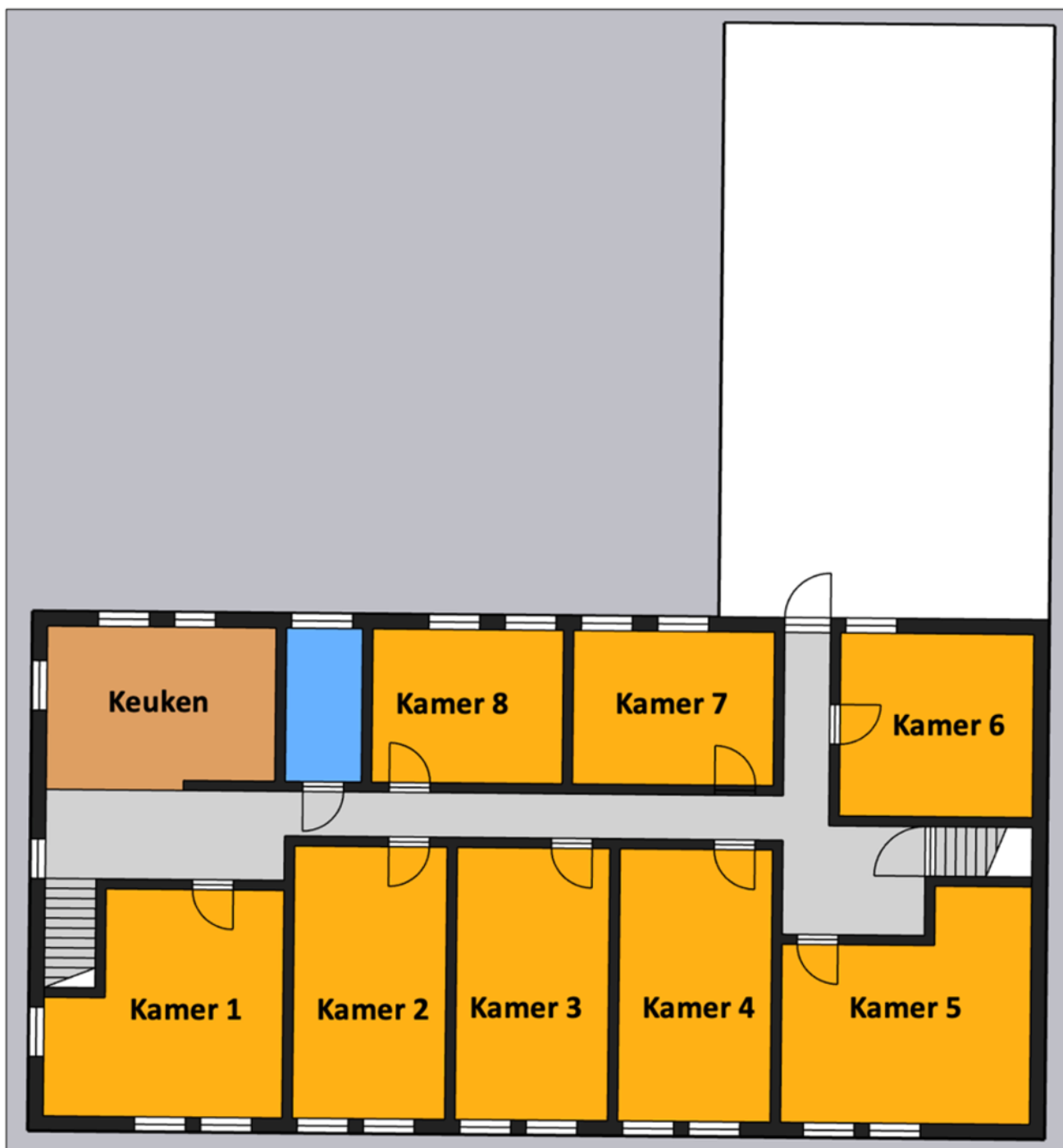


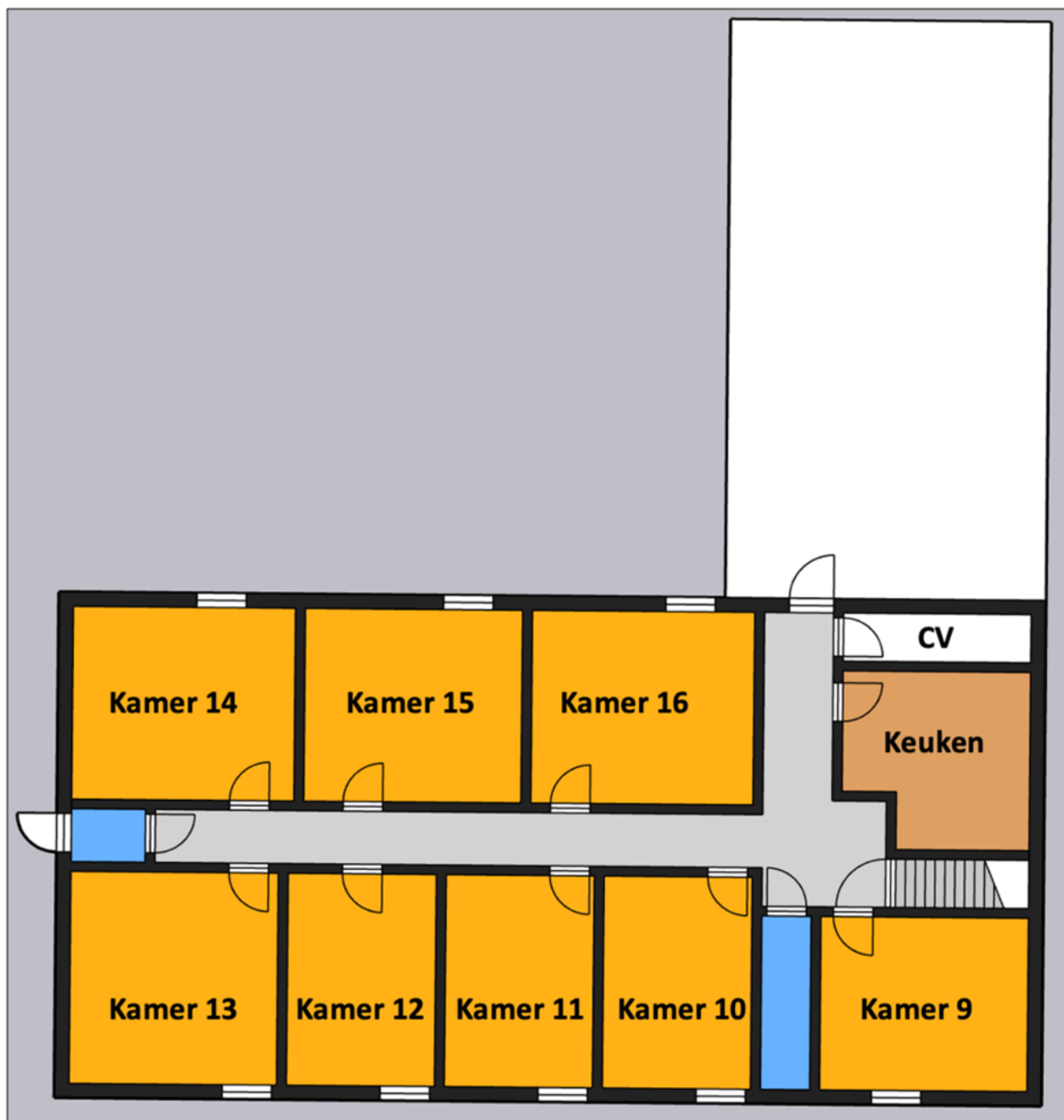






# Plattegrond

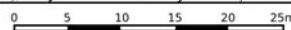





## Kadastrale informatie

Kadastrale kaart

Uw referentie: BOG



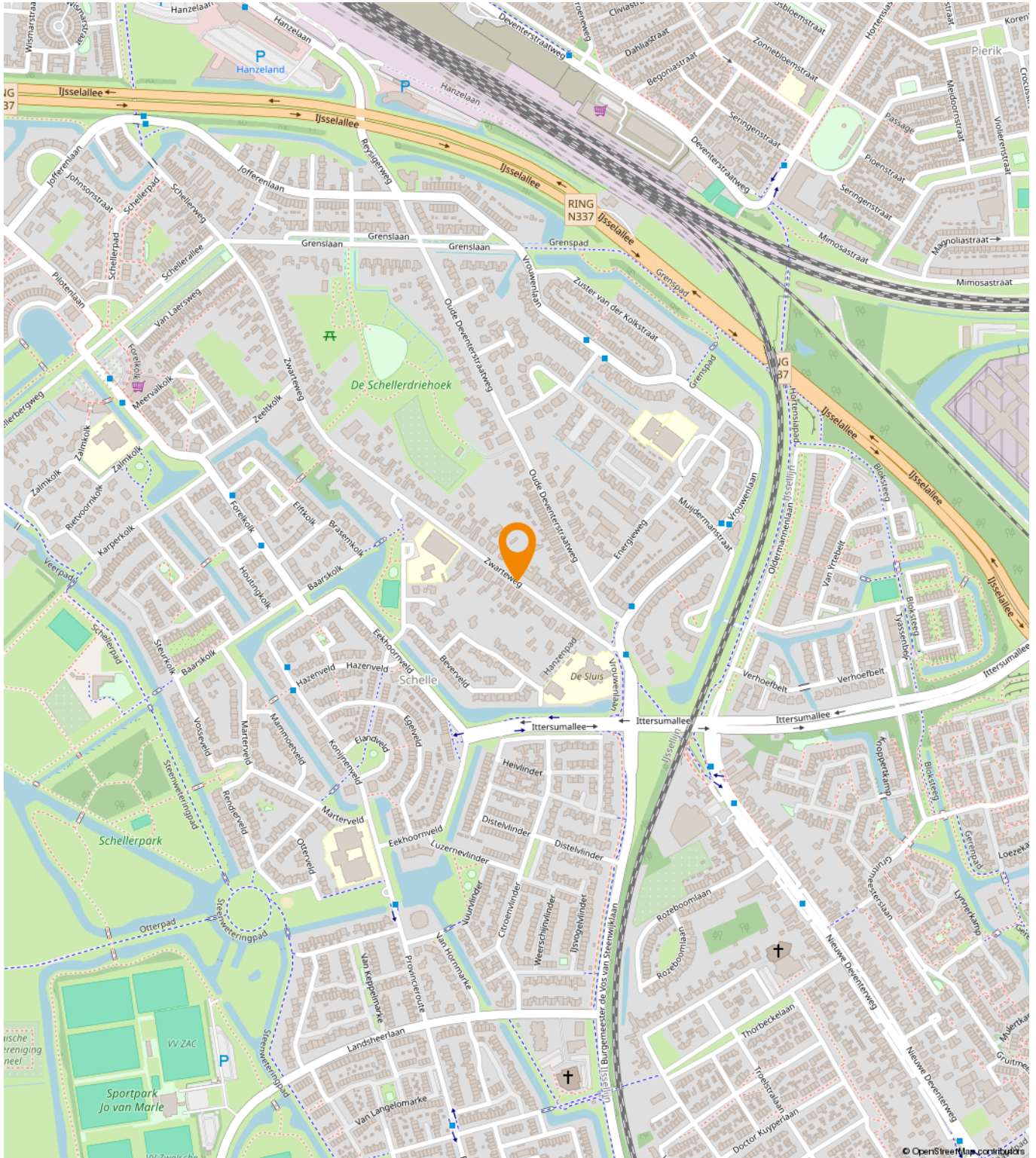
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zwolle	
	Huisnummer	Sectie P	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 184	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel geleverd op 14 maart 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankenrecht.



# Locatie



# Een passende huisvesting voor uw bedrijf?

Onze specialisten helpen u graag!



**Hidde Ton**

Vastgoedadviseur  
Apeldoorn

055 5 268 268  
hidde@rodenburg.nl



**Michael Maatman**

Bedrijfsmakelaar  
Apeldoorn

055 5 268 268  
michael@rodenburg.nl



**Hans van de Kamp**

Bedrijfsmakelaar  
Apeldoorn

055 5 268 268  
hans@rodenburg.nl



**Sarah Welker**

Commerciële binnendienst  
Apeldoorn

055 5 268 268  
sarah@rodenburg.nl



**Lisette van den Bos**

Commerciële binnendienst  
Apeldoorn / Deventer

055 5 268 268  
lisette@rodenburg.nl



**Tessa Visser**

Commerciële binnendienst  
Zwolle

038 4 222 222  
tessa@rodenburg.nl

**ZOEK JE EEN  
UITDAGENDE BAAN?**

**KIJK OP RODENBURG.NL VOOR DE  
ACTUELE VACATURES**



**Jonathan Kleine**

Medewerker  
bedrijfsmakelaardij

055-5 268 268  
jonathan@rodenburg.nl



**Eva Olde Rikkert**

Bedrijfsmakelaar  
Zwolle

038 4 222 222  
eva@rodenburg.nl



**Ivo Dijkerman**

Bedrijfsmakelaar  
Deventer

0570 745 245  
ivo@rodenburg.nl



**Ellis Kersten**

Bedrijfsmakelaar  
Deventer

0570 745 245  
ellis@rodenburg.nl



**Rick Wessels**

Taxateur

055 5 268 268  
rick@rodenburg.nl



**Jorrit Julius**

Taxateur

055 5 268 268  
jorrit@rodenburg.nl



**Herma Harke**

Taxateur

055 5 268 268  
herma@rodenburg.nl



**VASTGOED VRAAGSTUKKEN?**

**NEEM CONTACT OP MET ÉÉN  
VAN ONZE SPECIALISTEN**

# WAT KUNNEN WIJ NOG MEER VOOR U BETEKENEN?

## ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



## Aankoop | aanhuur

Waarschijnlijk heeft u zelf al een goed beeld van wat u zoekt.

Toch kan het lastig zijn om uw wensen te vertalen naar een duidelijk zoekprofiel. Daarom begint het zoeken via Rodenburg Bedrijfsmakelaars altijd met een persoonlijke kennismaking.



## Beleggingen

Bij Rodenburg Bedrijfsmakelaars hebben we als eerst het overzicht van beschikbare beleggingsmogelijkheden en kunnen we u adviseren en begeleiden bij transacties. We kunnen u onder meer helpen met beleggingsadvies in: bedrijfspanden, logistieke centra, kantoren, winkels en woningen. Bent u geïnteresseerd in het uitbreiden of opzetten van uw vastgoedportefeuille? We helpen u graag.



## Taxaties

Waarderingen zijn de ruggengraat van een nauwkeurige en betrouwbare vastgoedmarkt. U zoekt een partij die u tijdens het gehele traject kan ondersteunen en begeleiden - waarbij kwaliteit van essentieel belang is. Wij werken objectief, nauwkeurig en met betrouwbare rekenmodellen. Alleen zo weten we zeker dat we bijdragen aan de solide uitgangspunten op basis waarvan u keuzes wilt maken.

## WAAROM RODENBURG BEDRIJFSMAKELAARS

- ✓ Uitstekend bereikbare backoffice
- ✓ Al jaren marktleider in de regio
- ✓ Eigen taxatieafdeling
- ✓ Thuis in de markt, de regio en bij instanties
- ✓ Betrokken van A tot Z
- ✓ VastgoedCert gecertificeerd
- ✓ NVM Business makelaar

### **Ons werkgebied**

Onze taxateurs werken landelijk



# Plan een bezichtiging

## **Rodenburg Bedrijfsmakelaars**

Aagje Dekenstraat 51

8023 BZ Zwolle

☎ 038 4 222 222

✉ [zwolle@rodenburg.nl](mailto:zwolle@rodenburg.nl)