

# Is dit uw nieuwe bedrijfspannd?



## Bezichtigen?

Heerenveen (0513) 644 355

Leeuwarden (058) 20 40 000

**RBMT**

bedrijfsmakelaars & taxateurs



# Kenmerken

## Algemeen

Hoofdfunctie	Woon-/winkelpand
Totale oppervlakte	Ca. 229 m <sup>2</sup>
Oppervlakte (winkel)	Ca. 66 m <sup>2</sup>
Oppervlakte (woning)	Ca. 163 m <sup>2</sup>

## Gebouw

Bouwjaar	1900
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Energielabel	C, geldig tot 15-12-2030
Aantal verdiepingen	2

## Terrein

Perceeloppervlakte	108 m <sup>2</sup>
Buitenterrein aanwezig	Nee
Parkeren	Openbaar

**Op zoek naar een geschikt pand?**

Geef uw zoekopdracht eenvoudig  
door via [www.rbmt.nl](http://www.rbmt.nl).

Deze brochure is met uiterste zorg samengesteld.  
Genoemde oppervlakten of afmetingen dienen altijd als circa-maten  
te worden gelezen.

# Kleine Kerkstraat 39

## Leeuwarden

Gelegen in de Kleine Kerkstraat bevindt zich dit fraai onderhouden woon-winkel pand. Het pand bestaat uit een fraaie compacte winkel op parterre niveau en een royale eigentijdse bovenwoning op de eerste en tweede verdieping.

### Locatie

De Kleine Kerkstraat is een levendige winkelstraat die loopt van het Oldehoofsterkerkhof naar het kernwinkelgebied van de stad aan de Nieuwestad. Deze winkelstraat kenmerkt zich door de aanwezigheid van een diversiteit aan speciaalzaken en persoonlijke dienstverleners. In 2010 en 2012 is de Kleine Kerkstraat uitgeroepen tot leukste winkelstraat van Nederland. Winkels en bedrijven die er zijn gevestigd betreffen onder andere De Zuivelhoeve, Tutte Belle, Van de Witte Mode-Wonen, House of Taste, De Notenboutique, Eric Steenbergen, Famke C, Puur IJs & Chocolate, Fish to Go, De Broadsje Bakker. Op loopafstand van het pand bevindt zich een zeer bruikbare parkeervoorziening te weten: parkeergarage Oldehove.

### Indeling

Op de begane grond bevindt zich een geheel zelfstandige winkelruimte. Deze winkelruimte is verhuurd aan een franchisenemer van de Kaldi-winkelformule (een speciaalzaak in de koffie branche).

Aan de voorzijde van het pand bevindt zich tevens de zelfstandige entree naar de bovenwoning alsmede een bergruimte voor de woning (totaal circa 18m<sup>2</sup>).

De eerste etage betreft een fraaie royale woonverdieping van circa 89m<sup>2</sup> met een zitkamer gedeelte aan de voorzijde en een mooie lichte woonkeuken aan de achterzijde.

De woonkeuken is voorzien van een moderne keukenopstelling met diverse inbouwapparaten.

# Kleine Kerkstraat 39

## Leeuwarden

De tweede etage (circa 56m<sup>2</sup>) is verdeeld in 3 slaapkamers en een badkamer, de vertrekken zijn te bereiken middels een overloop.

Vanuit de grote slaapkamer aan de achterzijde is een fraai dakterras op het zuidwesten georiënteerd toegankelijk. Bij de slaapkamer aan de voorzijde bevindt zich een opslagruimte van circa 5m<sup>2</sup>.

### Oppervlakte

De totale verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt circa 229 m<sup>2</sup> GO verdeeld over;

- Winkelruimte circa 66 m<sup>2</sup>
- Woonruimte circa 163 m<sup>2</sup>
- Entree/hal circa 18 m<sup>2</sup>;
- 1e etage circa 89 m<sup>2</sup>;
- 2e etage circa 56 m<sup>2</sup>;

Tevens bevindt zich op de 2e etage een dakterras van circa 10 m<sup>2</sup>, dit dakterras is tevens direct vanaf de eerste etage te bereiken.

### Parkeren

Bewoners van de binnenstad van Leeuwarden kunnen via de gemeente Leeuwarden een parkeervergunning verkrijgen tegen een bedrag van circa € 250,- per jaar (2024).

Deze groep kan ook een parkeerplaats huren in parkeergarage Oldehove tegen een gereduceerd tarief van € 770,- per jaar (2024, dit laatste wordt door de huidige eigenaren gedaan).

Parkeergarage Oldehove is uiteraard ook voor bezoekers van de binnenstad toegankelijk en beschikbaar.

# Kleine Kerkstraat 39 Leeuwarden

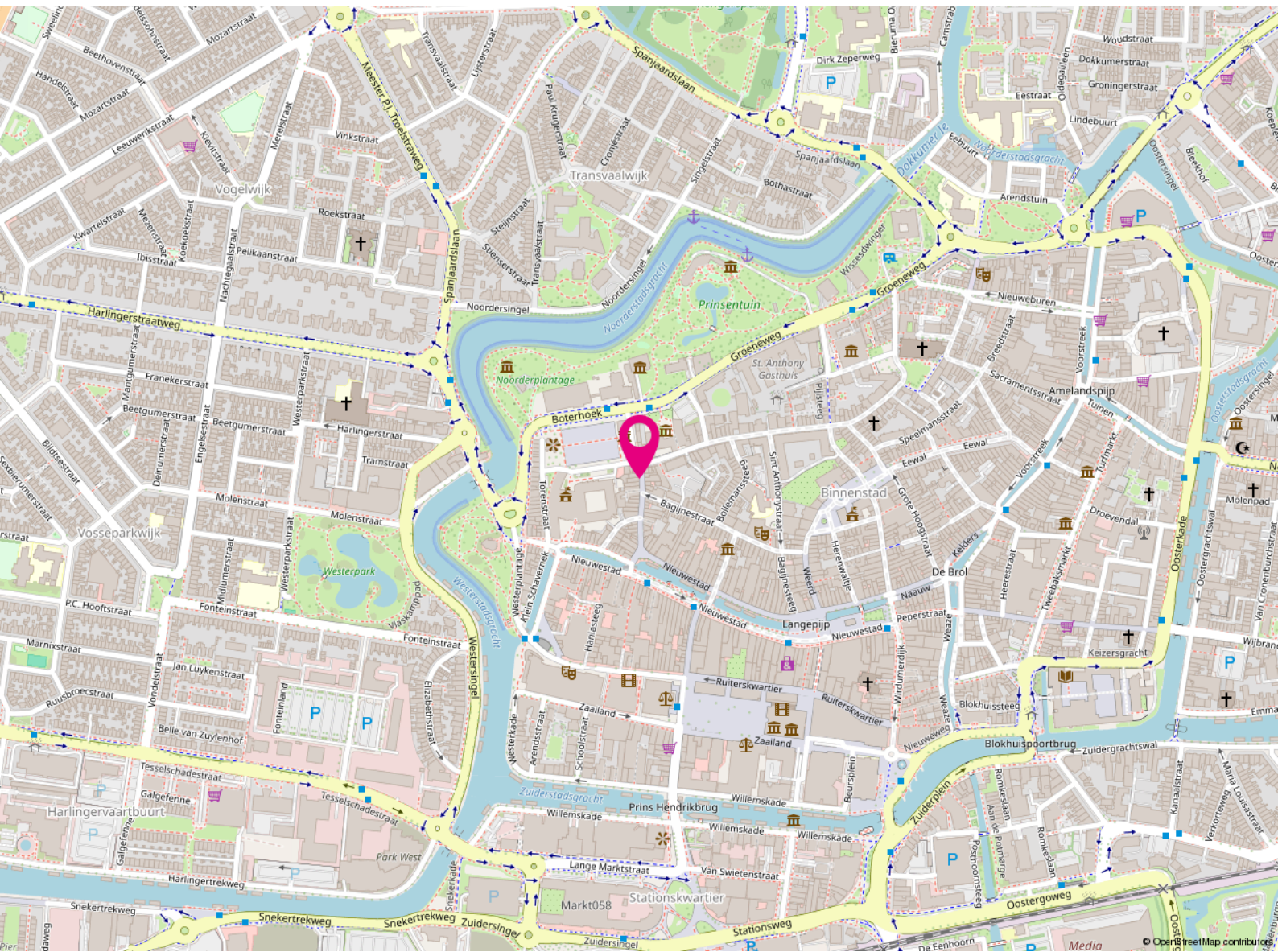
Meer informatie over dit object?

Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met Tjibbe-Jan Boringa, Jeroen van Reenen of Levi Huijser, telefoon 0513 - 644 355 of 058 - 204 0000 of stuur een e-mail naar [info@rbmt.nl](mailto:info@rbmt.nl)

## DISCLAIMER

Deze informatie (inclusief bijlagen) van "RBMT Bedrijfsmakelaars & Taxateurs Noord-Nederland B.V." is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Voor mogelijke onjuistheid en/of onvolledigheid van de verstrekte informatie kan "RBMT Bedrijfsmakelaars & Taxateurs Noord-Nederland B.V." geen aansprakelijkheid aanvaarden, evenmin kunnen aan de inhoud van deze informatie (inclusief bijlagen) rechten worden ontleend. Deze informatie is geheel vrijblijvend en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een voorstel.

# Locatie



**Kleine Kerkstraat 39**

8911 DL

Leeuwarden

# Bestemming

---

Het bedrijfspand valt onder het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan: Binnenstad (17-12-2012), de bestemming luidt: Centrum-3.

Toegelaten functies: onder ander detailhandel, publiekgerichte dienstverlening, woningen op de etages.

Kleine Kerkstraat 39 maakt evenals de overige panden in deze straat deel uit van een Beschermd stadsgezicht.

Voor meer informatie omtrent de bestemming en de eventuele mogelijkheden wordt u doorverwezen naar de betreffende gemeente waarin het object gevestigd is.



Wilt u meer weten over de mogelijkheden van dit pand  
of een bezichtiging inplannen?

**Heerenveen** (0513) 644 355

**Leeuwarden** (058) 20 40 000

# Kleine Kerkstraat 39 Leeuwarden

## Huuroverzicht en diverse lasten

### Huursituatie:

ingangsdatum	: 1 januari 2015;
minimale looptijd per 1-7-2025	: 4 jaar en 6 maanden;
verlenging	: met aansluitende perioden van telkens 5 jaar;
opzegtermijn	: 6 maanden;
aanvangshuur	: € 24.000,- per jaar (BTW vrij);
in rekening gebrachte huur	: € 21.600,- per jaar (BTW vrij);
indexering	: per 1 januari, voor het eerst per 1 januari 2018;
zekerheid	: waarborgsom ad € 6.000,-;
oplevering	: casco huur;
type huurovereenkomst	: ROZ model huurovereenkomst winkelruimte (2012);

### Vaste lasten (voor het gehele object) :

OZB 2024	: € 1.600,-
Waterschap 2024	: € 650,-
Opstalverzekering 2024	: € 850,-



# Koopvoorwaarden

---

<b>Vraagprijs</b>	€ 749.000,=
<b>Conditie</b>	Kosten koper
<b>BTW van toepassing</b>	Nee
<b>Aanvaarding</b>	In overleg



**Koopovereenkomst**

ROZ-model

**Zekerheidsstelling**

Waarborgsom of bankgarantie is 10% van de koopsom en dient koper over te maken aan de notaris.

**Notaris**

De keuze van de notaris is aan de koper.





























# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: RBMT



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leeuwarden

Sectie C

Perceel 678

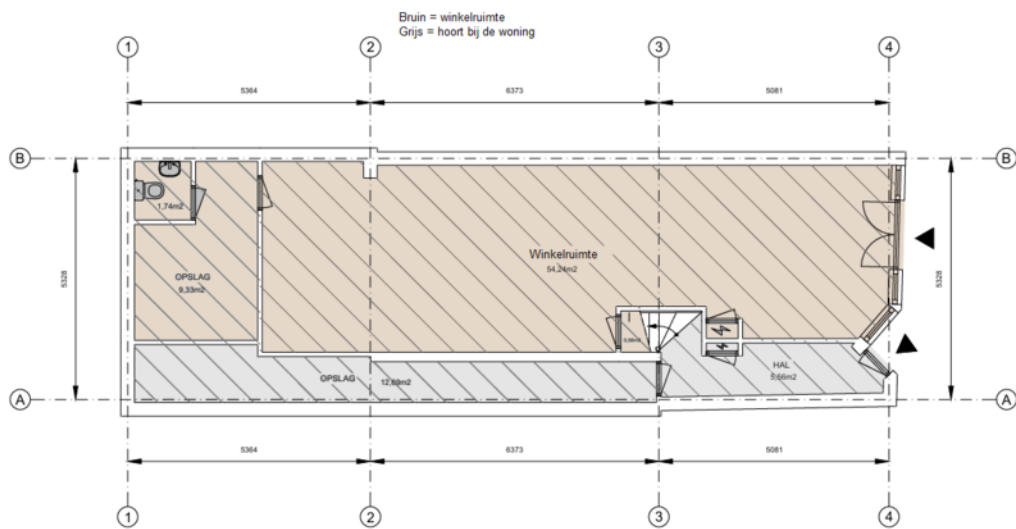
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 november 2024  
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.

# Plattegrond



 Kantoor	 Bedrijfsruimte	 Verkeersruimte	 Toilet-, facilitaire-, techniekrumte	 EB & GGB
 VVO 0,00 m <sup>2</sup>	 VVO 54,20 m <sup>2</sup>	 VVO 5,71 m <sup>2</sup>	 VVO 23,60 m <sup>2</sup>	

 Hoogte tot spant  
 Hoogte tot plafond

Kleine Kerkstraat 39, 8911 DL, Leeuwarden  
Begane grond

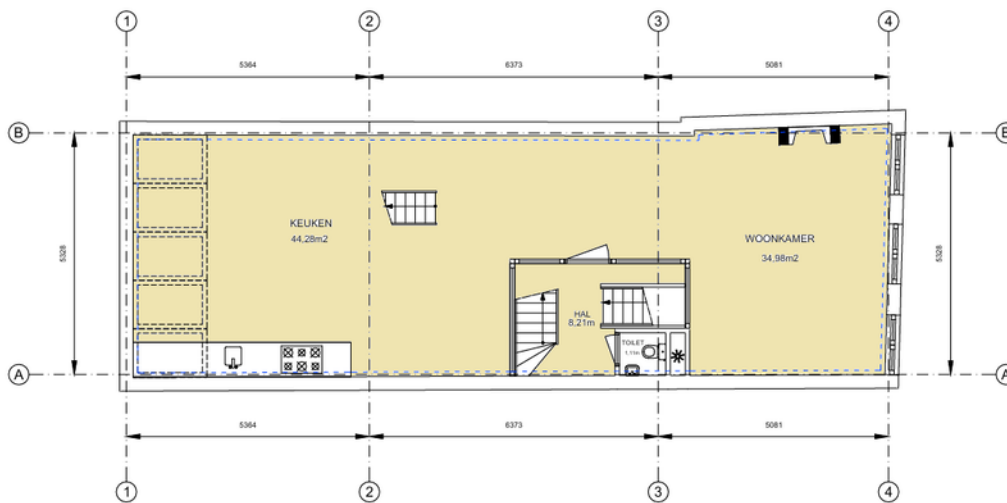


Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl



# Plattegrond



Kantoor	Bedrijfsruimte	Verkeersruimte	Toilet-, facilitaire-, techniekruimte	EB & GGB	Hoogte tot spant
VVO 0,00 m <sup>2</sup>	VVO 0,00 m <sup>2</sup>	VVO 0,00 m <sup>2</sup>	VVO 0,00 m <sup>2</sup>		Hoogte tot plafond
GO	OI	GGB	EB		
89,18 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>		

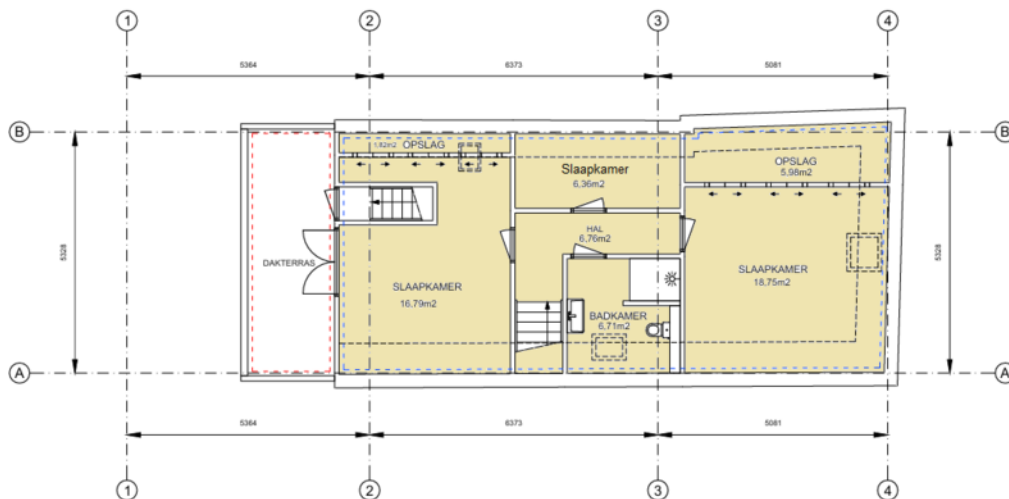
Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd

Kleine Kerkstraat 39, 8911 DL, Leeuwarden  
1e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl

# Plattegrond



Kantoor	Bedrijfsruimte	Verkeersruimte	Toilet-, facilitaire-, techniekr ruimte	EB & GGB	Hoogte tot spant
VVO 0,00 m <sup>2</sup>	VVO 0,00 m <sup>2</sup>	VVO 0,00 m <sup>2</sup>	VVO 0,00 m <sup>2</sup>	EB & GGB	Hoogte tot plafond
GO 48,0 m <sup>2</sup>	OI 0,00 m <sup>2</sup>	GGB 10,45 m <sup>2</sup>	EB 0,00 m <sup>2</sup>		

Tekening type A: gebouw op locatie gecontroleerd

Kleine Kerkstraat 39, 8911 DL, Leeuwarden  
2e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend © www.zibber.nl

# Kennis van zaken.

---

## RBMT bedrijfsmakelaars

---

Vanuit het zakelijke hart van Friesland bedient RBMT bedrijfsmakelaars de gehele Friese markt. Door gewoon te doen waar wij goed in zijn, hebben wij een prominente nummer 1 positie in de Friese zakelijke vastgoedmarkt. We zijn marktleider als het gaat om de meest verhuurde en verkochte vierkante meters.

### Wat is uw vastgoedvraag?

Zonder enige twijfel kunnen wij het juiste antwoord geven op uw vraag. Ons doel is echter om verder te kijken dan dat. Een bedrijfspand (ver)huren of (ver)kopen is voor de meeste mensen geen dagelijkse bezigheid. Het is een weloverwogen beslissing waarbij het inschakelen van een professional geen overbodige luxe is. Om het beste resultaat te behalen uit uw vastgoed, heeft u een goed plan nodig. Met een multidisciplinair team van specialisten heeft RBMT alle kennis onder één dak. Daarnaast beschikt RBMT over een groot relatienetwerk en de juiste informatiesystemen. Daarmee kunnen we elke dag de beste kwaliteit leveren aan onze klant.

De expertise die RBMT bedrijfsmakelaars u te bieden heeft, is onderverdeeld in 3 disciplines:

- Aankoop en aanhuur
- Verkoop en verhuur
- Beleggingen



**Maak uw zoekopdracht  
kenbaar aan ons**

Bent u op zoek naar een geschikte huisvesting voor uw bedrijf? Maak het aan ons kenbaar en wij stellen u vrijblijvend op de hoogte van panden die geschikt voor u kunnen zijn. Geef uw zoekopdracht eenvoudig door via [www.rbmt.nl](http://www.rbmt.nl).

# Het boegbeeld van taxaties in commercieel vastgoed

## RBMT taxateurs

Ieder jaar wordt vastgoed gewaardeerd met een totale geschatte waarde van ruim 500 miljard euro. Wie bepaalt de waarde van uw vastgoed? Omdat het veelal om complexe vraagstukken gaat, wilt u geen enkel risico lopen. Door jarenlange ervaring in het uitvoeren van taxaties is dit ook een expertisegebied geworden van RBMT.

Ingrijpende beslissingen kunnen beter niet genomen worden zonder een gedegen advies van een specialist. Als ondernemer is het om uiteenlopende redenen belangrijk om op de hoogte te blijven van de actuele waarde van uw vastgoed. Veel factoren zijn van invloed op deze waarde. Marktontwikkelingen kunnen ervoor zorgen dat uw vastgoed meer of juist minder waard wordt. RBMT taxateurs geeft u inzicht met uitgebreide, kwalitatief hoogwaardige taxatierapporten en biedt zekerheid over de juiste waarde van uw onroerend goed.

### Waarom RBMT

- Aangevoerde track-record
- Gecertificeerde en ervaren taxateurs
- Rapporten voldoen aan de strengste kwaliteitseisen
- Hoogste norm permanente educatie
- Shortlist taxaties bij alle gerenommeerde banken

### Wij taxeren o.a.:

- Commercieel vastgoed
- Agrarisch vastgoed
- Kantoren
- Winkelpanden
- Bedrijfspanen
- Bedrijfswoningen
- Gehele portefeuilletaxaties



# De vastgoedadviseurs met kennis van zaken in Friesland

## RBMT bedrijfsmakelaars & taxateurs, de Friese vastgoedspecialisten

---

RBMT bedrijfsmakelaars & taxateurs bedient vanuit het zakelijke hart Heerenveen de gehele Friese commerciële vastgoedmarkt. Binnen 5 jaar na de start hebben we een leading positie bemachtigd in de markt van bedrijfsonroerend goed en commercieel vastgoed. Deze positie hebben we weten te behouden. We zijn marktleider als het gaat om transactievolume en staan op de taxatieshortlist van nagenoeg alle gerenommeerde banken. Omdat we het grootste taxatiekantoor van het noorden zijn, kunnen we snelheid uitstekend combineren met het leveren van hoogwaardige kwaliteit.

### Aangenaam kennis maken

Maak kennis met de nuchtere werkwijze en Friese no-nonsense mentaliteit van het team van RBMT. Onze vastgoedprofessionals hebben stuk voor stuk kennis van zaken. Bovenal zijn ze betrokken. De korte lijnen en actieve benadering leveren u het beste resultaat op.



Wie zijn wij? ►

# Een team van specialisten staat tot uw beschikking



**Tjibbe-Jan  
Boringa**

Vastgoedadviseur



**Alex  
Kooistra**

RM RT



**Jeroen  
van Reenen**

Vastgoedadviseur



**Linda  
van Es**

NVM Makelaar RT RM



**Levi  
Huijser**



**Carolien  
van der Velde**

Senior Marketeer



**Robert  
van der Werf**

Directeur / eigenaar



**Peter  
Noordraven**

Directeur / eigenaar

## RBMT bedrijfsmakelaars & taxateurs

### Adres

Abe Lenstraboulevard 10  
8448 JB Heerenveen

### Postadres

Postbus 121  
8440 AC Heerenveen

### Contact

Leeuwarden 058 - 20 40 000  
Heerenveen 0513 - 644 355  
info@rbmt.nl

[www.rbmt.nl](http://www.rbmt.nl)



funda in business

 NRVT  
Register-Taxateur

 vastgoedcert

 tmi taxatie management  
instituut

**RBMT**   
bedrijfsmakelaars & taxateurs