



## OSSENMARKT 24 EN KORTE KAMPERSTRAAT 19-19A ZWOLLE

Te koop € 475.000,-- K.K.

“ ten Hag Makelaars en Financiële dienstverlening  
Full service, met typisch oosterse nuchterheid ”

# OMSCHRIJVING

Dit beleggingspand op een unieke locatie omvat momenteel een combinatie van een kantoor- en winkelruimte op de begane grond, samen met vier verhuurde studentenwoningen op de 1e en 2e verdieping. Dankzij de brede centrum bestemming biedt het complex talloze mogelijkheden voor gebruik, waardoor het zeer geschikt is voor diverse alternatieve doeleinden en aanwendbaarheid. Dit veelzijdige karakter versterkt de aantrekkelijkheid van het pand als investeringsmogelijkheid in het bruisende hart van Zwolle.

Het aangeboden complex kan zowel los als in combinatie worden gekocht met de twee naastgelegen beleggingscomplexen. Deze flexibele optie biedt u de mogelijkheid om hun uw portofolio uit te breiden en een samenhangend investeringspakket te creëren op een strategische locatie in het centrum van Zwolle. De keuze om de panden individueel of gezamenlijk aan te schaffen, biedt ruimte voor verschillende investeringsstrategieën en vergroot de veelzijdigheid van deze unieke kans.

De situering in het historische centrum is uniek. De dynamiek van het centrum met de bekende winkelstraten, cafés, restaurants en vele bezienswaardigheden maken de objecten niet alleen zeer aantrekkelijk om te wonen, maar ook om een kantoor- of winkelruimte te vestigen. Het treinstation ligt op ongeveer 1 kilometer lopen en aan de Jufferenwal is een bushalte. Parkeergelegenheid is beschikbaar, vooral in de parkeergarages aan het Maagjesbolwerk en het Katwolderplein. Ook op straat is er parkeergelegenheid, zowel betaald als voor vergunninghouders.

Alle objecten zijn ingemeten volgens de geldende NEN-normen en op foto vastgelegd. Per object zijn de afmetingen, actuele huurprijs en een globale indeling weergegeven. Voor aanvullende informatie kunt u contact opnemen met de makelaar. Uitgangspunt is dat de portefeuille als één geheel wordt verkocht.

## Ossenmarkt 24

- Kantoorruimte op de begane grond
- Actuele huurprijs € 11.027,40 per jaar (excl. servicekosten)
- Servicekosten: € 2.541,00 per jaar
- Gebruiksoppervlakte 60 m<sup>2</sup>

Dit object is verhuurd als kantoorruimte en heeft een eigen entree aan de Ossenmarkt. Daarnaast is er een toegang tot de hal van de Korte Kamperstraat 19a, waar de meterkast gesitueerd is. Het geheel bestaat uit drie aaneengesloten ruimtes met een totale diepte van circa 16.30 meter. In de keuken is een deur naar de toiletruimte en er is lichtinval aan beide zijden.

# OMSCHRIJVING

Korte Kamperstraat 19a

- Vier studentenkamers op de eerste en tweede verdieping
- Actuele huurprijs € 18.207,48 per jaar (excl. servicekosten)
- Servicekosten € 4.214,40 per jaar
- Gebruiksoppervlakte ca. 120 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte ca. 61 m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte ca. 8 m<sup>2</sup>
- Beperkingen: Wet bodembescherming, beschikking geval verontreiniging en noodzaak

Op de begane grond is de entree van dit object. Onder het luik is een kelder en de hal biedt ruimte om enkele fietsen te plaatsen. De eerste verdieping is verdeeld in twee ruime kamers, een toiletruimte, douchegelegenheid en een gezamenlijke keuken. Op de tweede verdieping zijn nog twee ruime kamers, elk met een eigen trapopgang. Een van deze kamers heeft een slaapvide en het platte dak tussen beide kamers wordt als buitenruimte gebruikt.

Bestemming van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "Binnenstad en omgeving", vastgesteld per 14 mei 2013. De vigerende bestemming is "centrum-detailhandel". Voor de meest recente informatie verwijzen wij u graag naar [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) danwel de betrokken gemeente.

De gemeente Zwolle kan op voorhand niet aangeven of zij voornemens zijn om medewerking te verlenen aan het toevoegen van woonruimte op deze locatie. Het toevoegen van woningen (en dus wooneenheden/kamerverhuur) is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het is dan ook een stedenbouwkundige afweging of medewerking verleend kan worden aan de toevoeging van woonruimten.

Daarnaast dient voldaan te worden aan:

- Beleidsregel voor zelfstandige woonruimte ([overheid.nl](http://overheid.nl))
- Regeling Parkeernormen 2016, versie 2021 ([overheid.nl](http://overheid.nl))

Ook zijn enkele panden aangewezen met de bestemming "Waarde \_ Bouwhistorie" en "Waarde \_ Cultuurhistorie 1" en zijn enkele panden aangewezen als gemeentelijk monument. Wij adviseren u om uw plannen in een vooroverleg in te dienen bij de gemeente Zwolle.

Vergunde kamerverhuur, potentiële verhuur begane grond en samenloop met huurbescherming

De studentenkamers zijn al sinds jaar en dag verhuurd aan studenten. Tot op heden is er geen schriftelijke vergunning(en), waarin een eigenaar in de mogelijkheid wordt gesteld om deze kamers daadwerkelijk onder te splitsen in afzonderlijke studentenkamers om deze afzonderlijk te verhuren aan studenten.

# OMSCHRIJVING

## Btw

De levering van de onroerende zaak (zaken) is vrijgesteld van btw.

## Energielabels

Alle panden zijn voorzien van energielabel (zie brochure).

## Bodemgesteldheid

In de omgeving van de voormalige wasserij aan de Jufferenwal (en ook onder de aangeboden panden) heeft zich via het grondwater een hoeveelheid chloorhoudende oplosmiddelen verspreid. Bij besluit van 12 maart 2012 met kenmerk Z121031-001 heeft de gemeente Zwolle als bevoegd gezag Wet bodembescherming vastgesteld dat er ondanks enige mate van uitdamping geen onaanvaardbare risico's zijn voor mens, plant of dier bij het huidige gebruik (wonen met tuin) van de bodem. Uitdamping betekent dat de oplosmiddelen zich vanuit de bodem naar de (binnen-) lucht verplaatsen.

In het kader van het Gebiedsbeheerplan Zwolle Centraal zijn de grondwaterverontreiniging in de ondergrond en de daarbij horende monitoring en risico's bij de gemeente afgekocht. Dit is vastgelegd bij besluit van 9 november 2017 met kenmerk 32836-2017. Sanering dan wel monitoring van de verontreinigingspluim worden door de gemeente gebiedsgericht aangepakt. Bij functiewijzigingen naar een gevoeliger functie en bij grondroerende werkzaamheden binnen de verontreinigingscontour kunnen van de initiatiefnemer nog wel bodemonderzoek en sanerende maatregelen worden gevraagd. Deze zijn gericht op het mogelijk maken van de gewenste ontwikkeling. De kosten hiervan zijn voor rekening van de betreffende initiatiefnemer. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor of met de Omgevingsdienst IJsselland.

## Aanvaarding

Aanvaarding is in overleg en in de huidige (deels verhuurde) staat.

## Overig/ Disclaimer(s)

De beschikbare stukken (huurcontracten, eigendomsbewijzen, meetrapporten, etc.) zijn bij ons op kantoor in te zien.

Alle informatie is geheel vrijblijvend. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid kunnen wij geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden.

Het rendement is fictief, aangezien nog niet alle complexen verhuurd zijn.

Een deel van de huuropbrengsten is wel belast met BTW.

Aanvullend verwijzen wij u naar de (algemene) verkoopvoorwaarden welke zijn opgenomen in deze brochure.

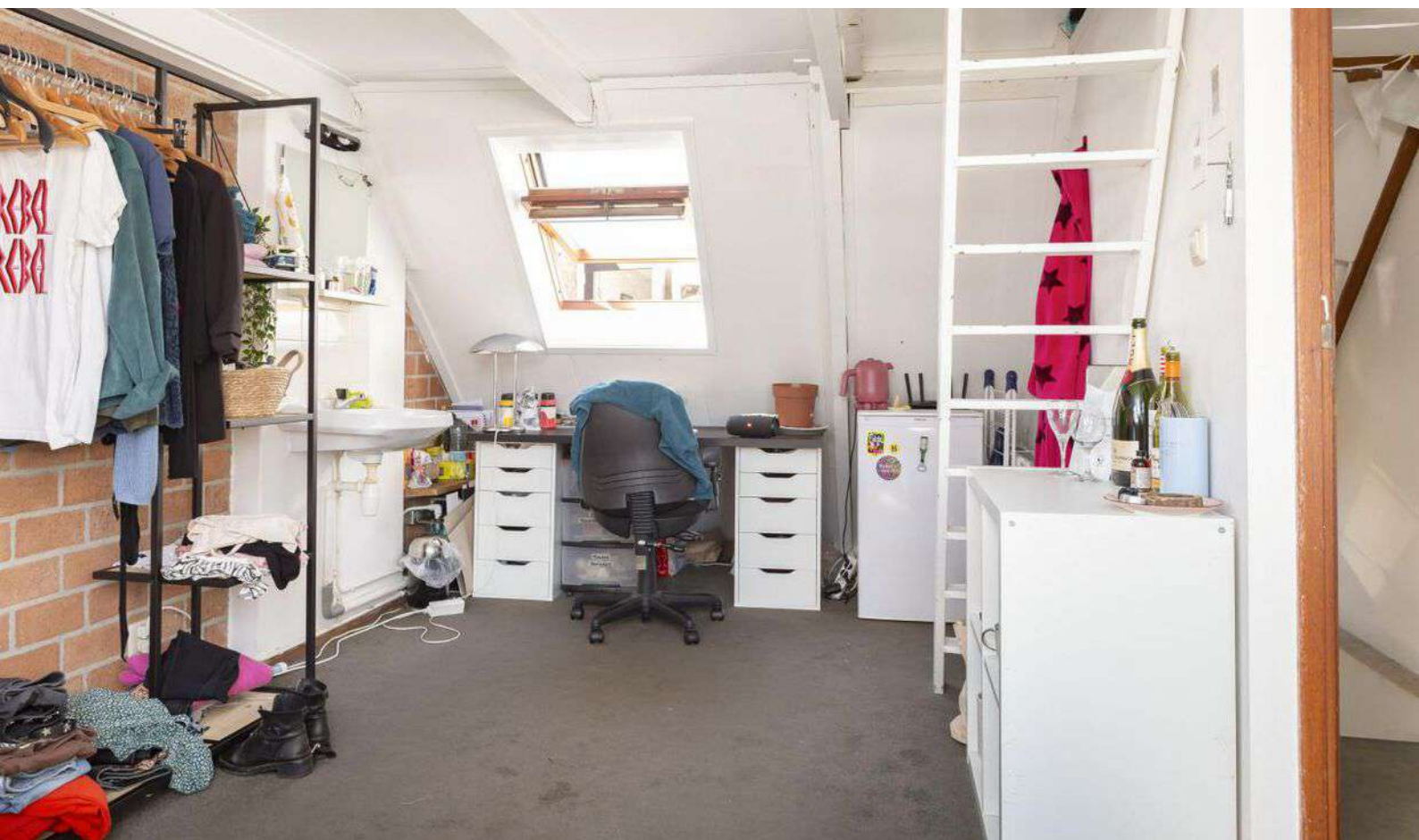




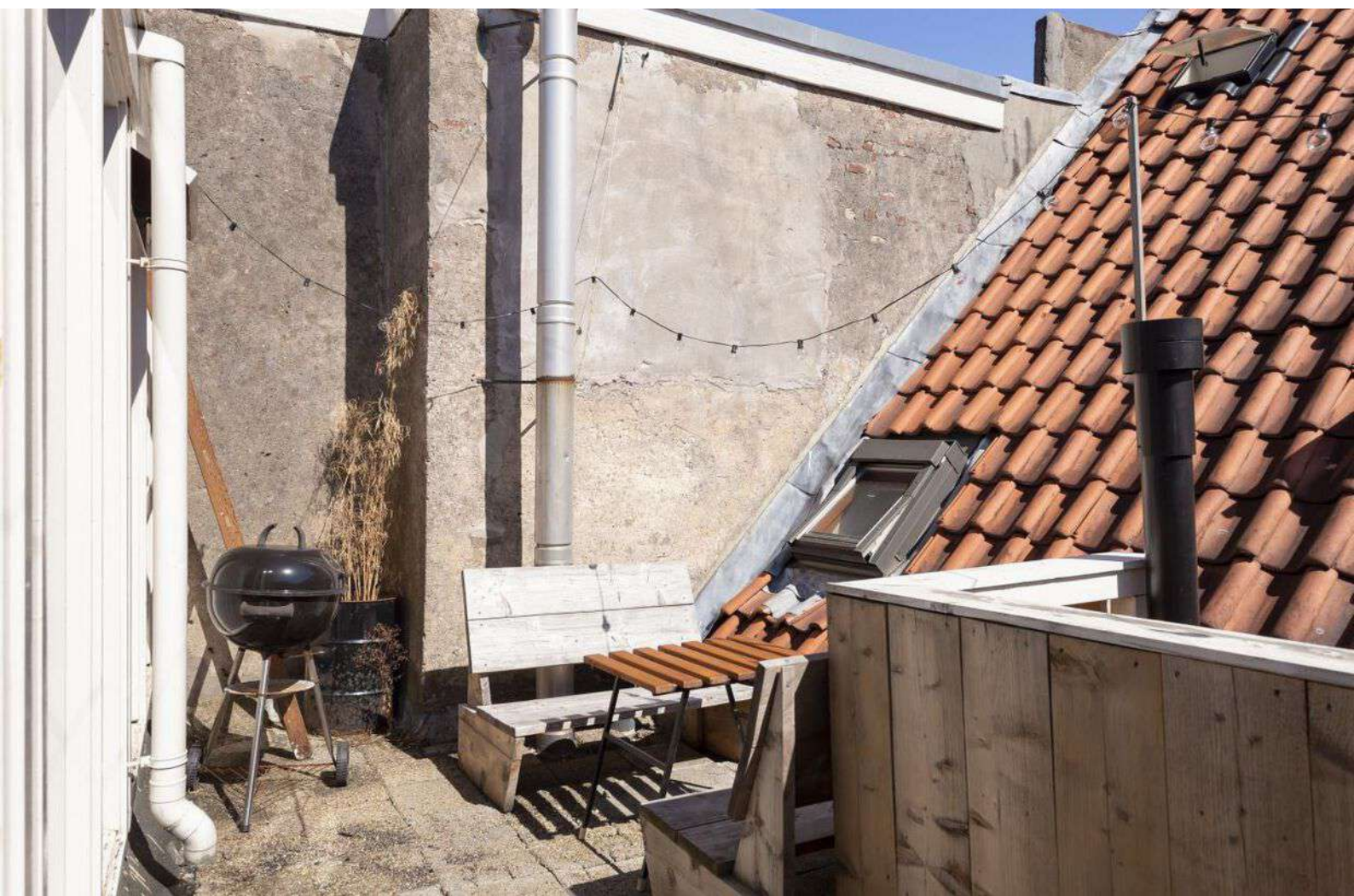
















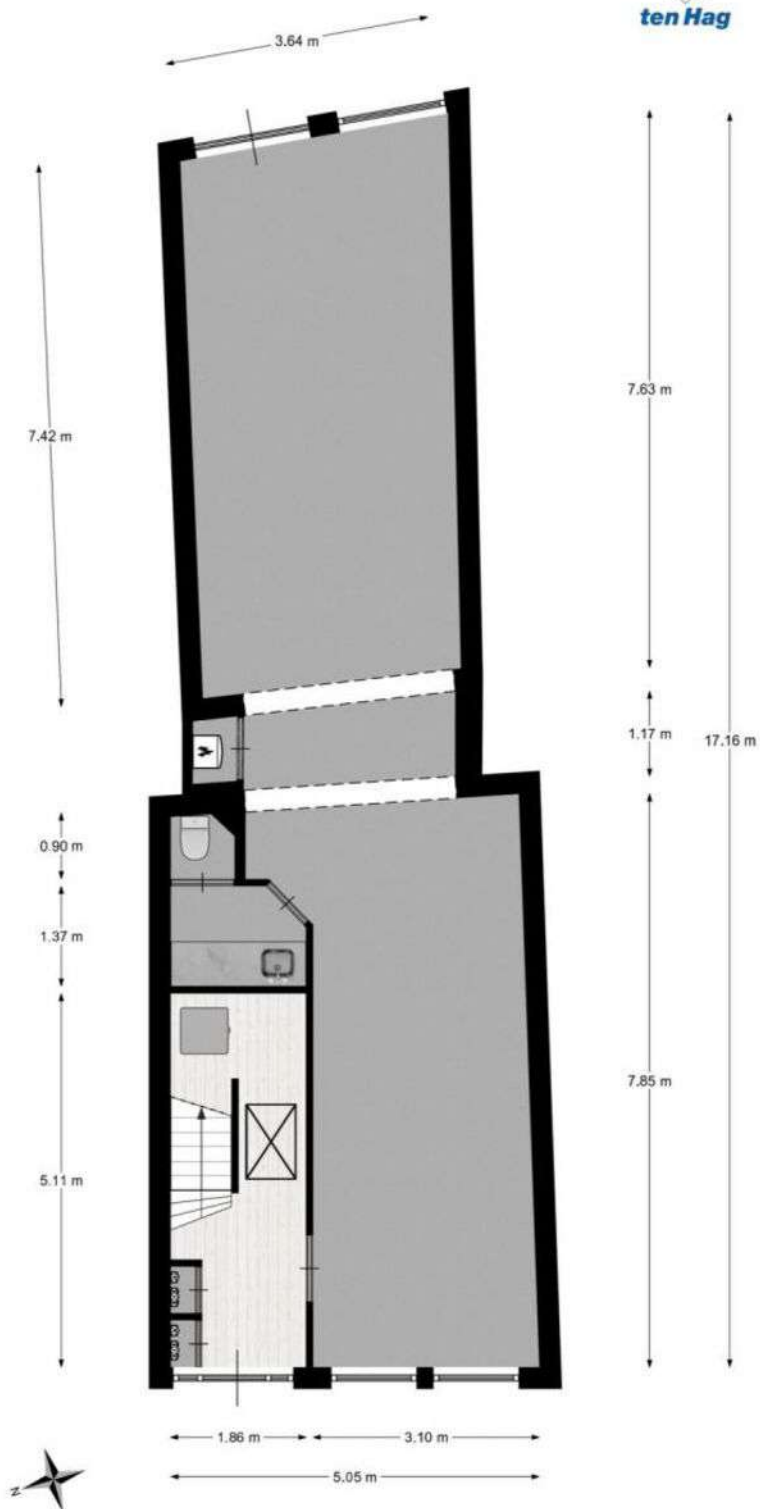








# PLATTEGROND



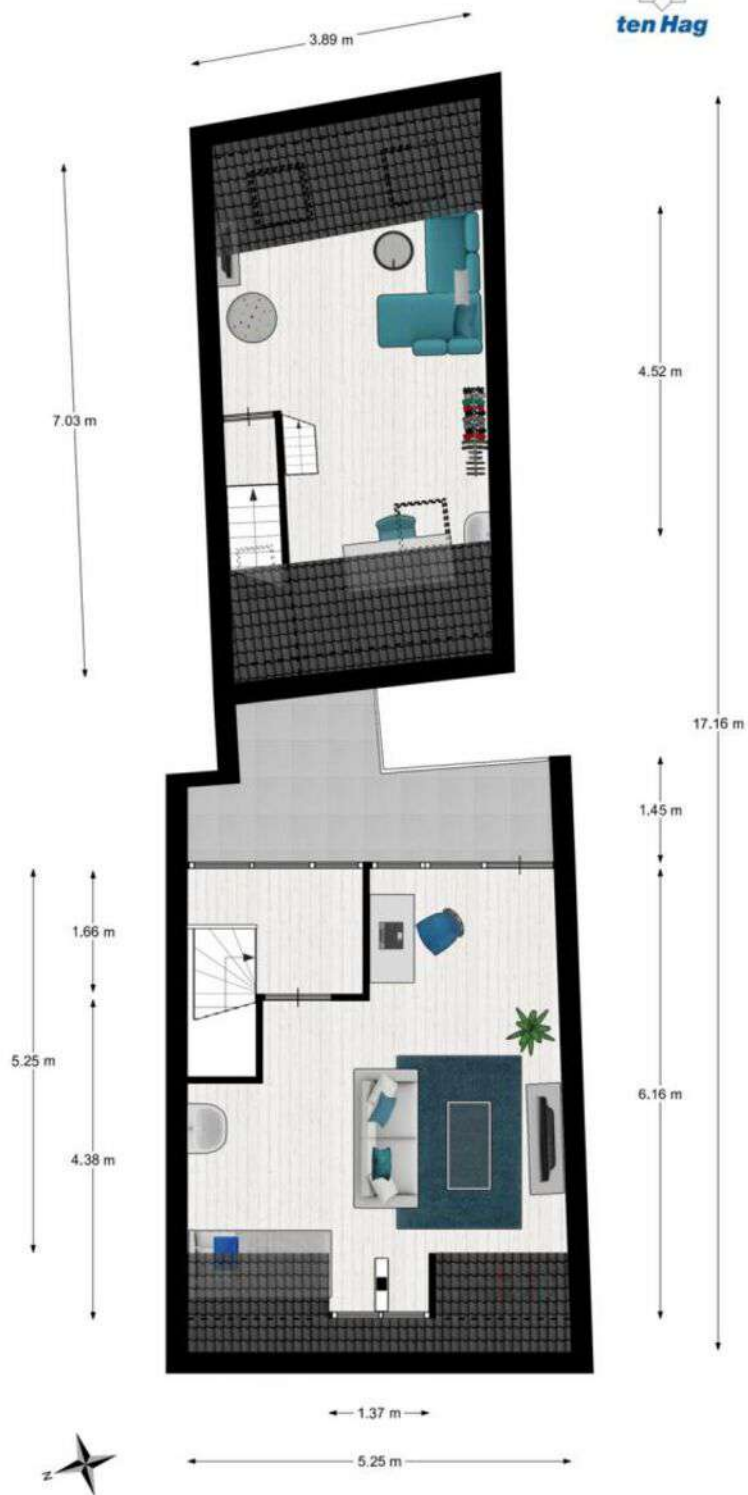
Begane grond, Korte Kamperstraat 19A te Zwolle  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# PLATTEGROND



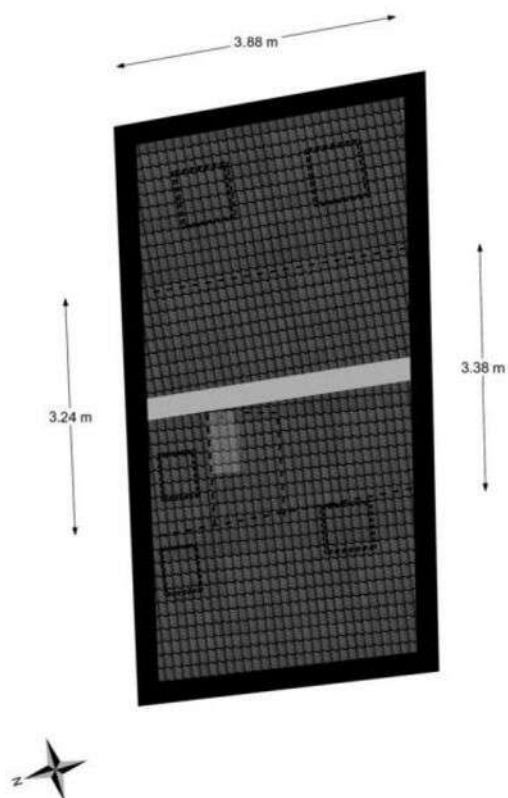
1e Verdieping, Korte Kamperstraat 19A te Zwolle  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# PLATTEGROND



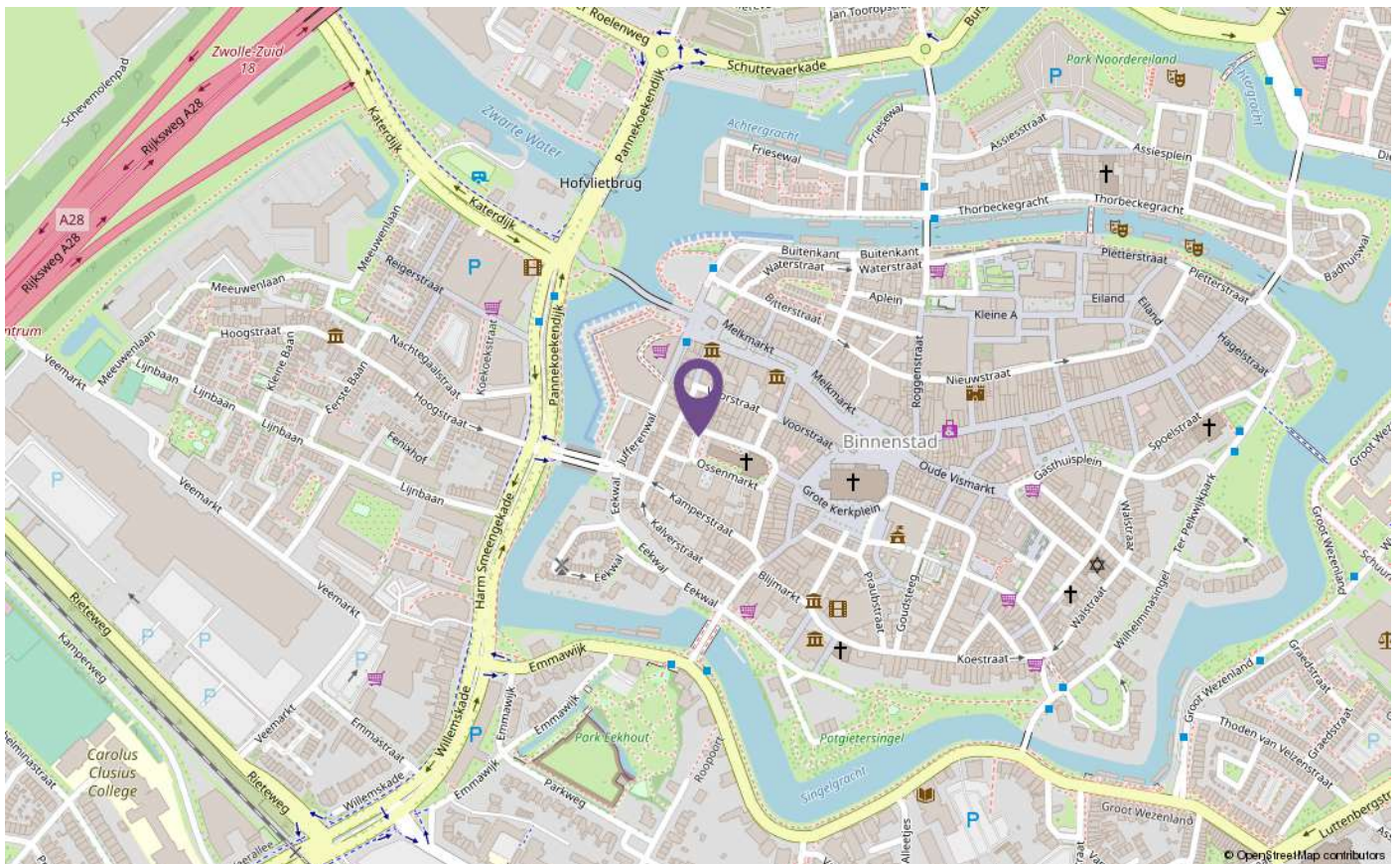
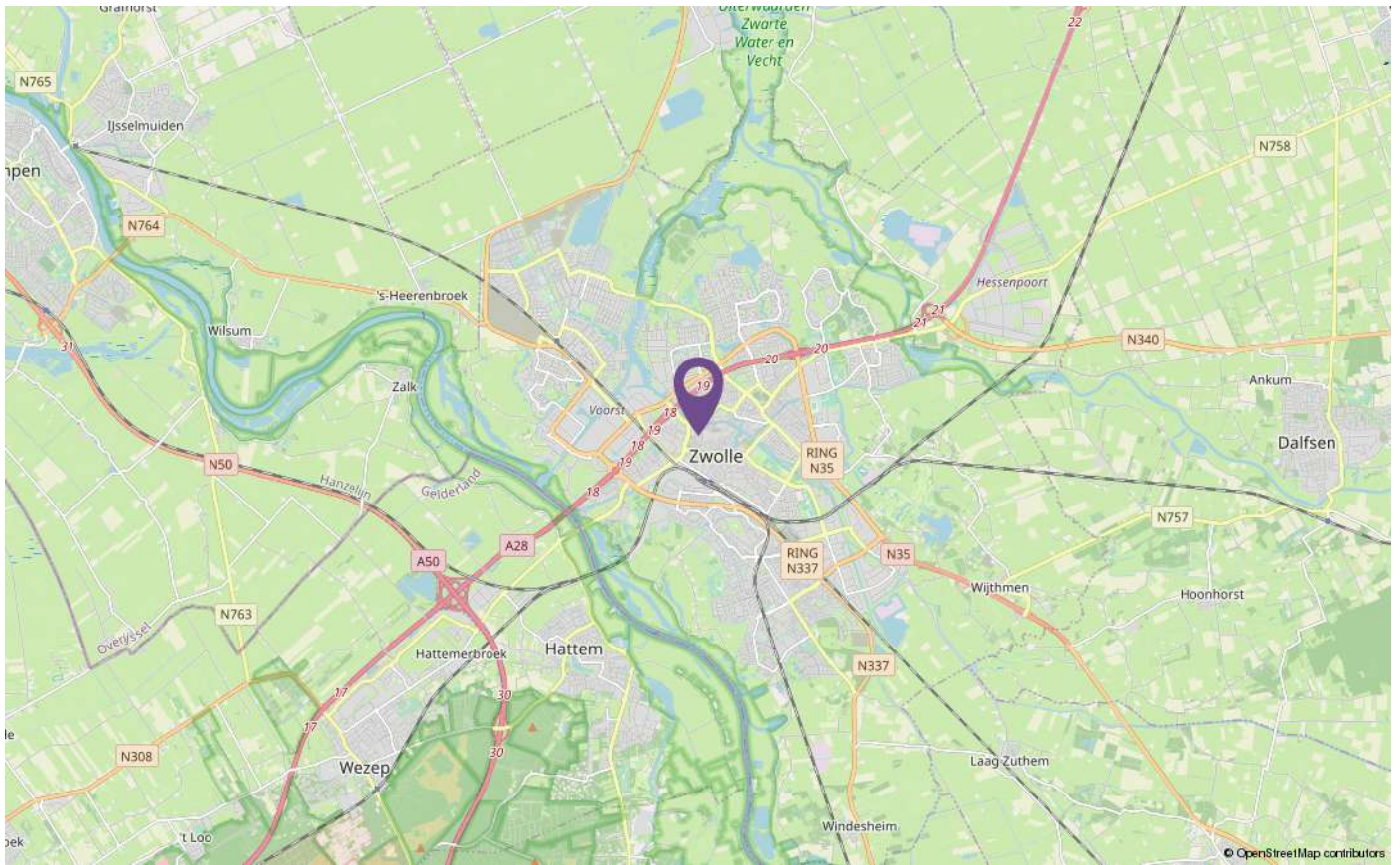
2e Verdieping, Korte Kamperstraat 19A te Zwolle  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# PLATTEGROND



3e Verdieping, Korte Kamperstraat 19A te Zwolle  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# LOCATIE OP DE KAART

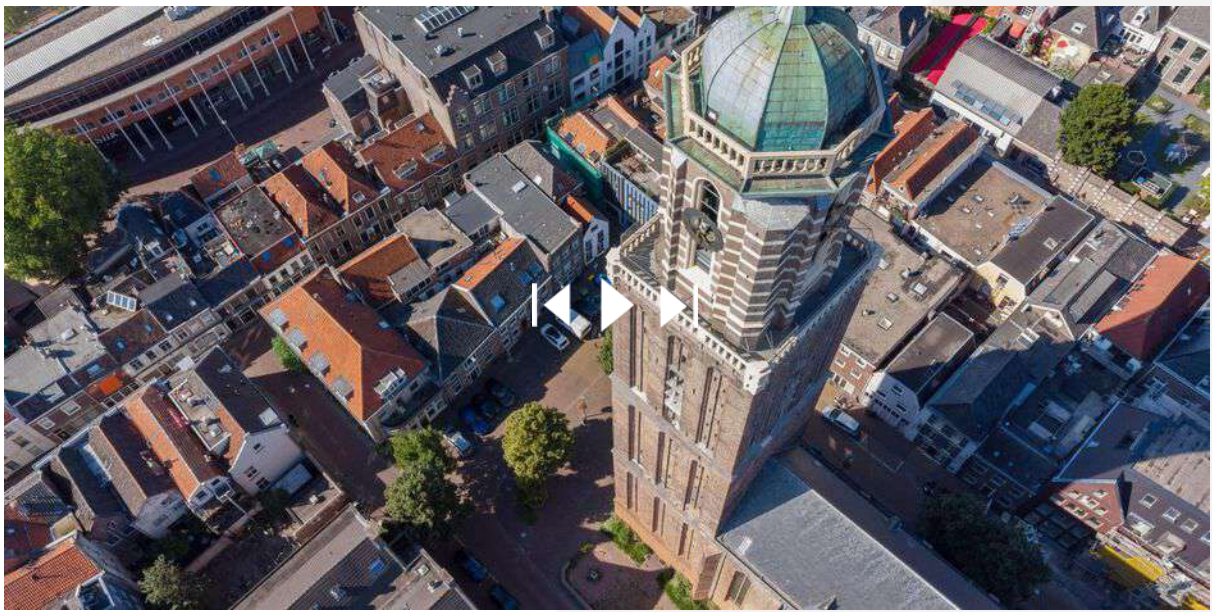


# BEKIJK DIT PAND ONLINE!

<https://webpace.yisual.com/ossenmarkt24>

 ten Hag

Ossenmarkt 24, ZWOLLE



**SCAN DEZE CODE EN  
BEKIJK DIT PAND  
OP JE MOBIEL!**

# OVER ONS



## 55 jaar ervaring

Als we je vertellen dat we ruim 50 jaar ervaring hebben en dat ten Hag inmiddels negen vestigingen heeft, dan is het bijna overbodig om te zeggen dat we een begrip in de regio zijn. Toch doen we het.

We zijn er namelijk supertrots op dat we in de regio Oost-Nederland bekend staan als dé dienstverlener in makelaardij en financiële dienstverlening. We hebben inmiddels 100 enthousiaste en gemotiveerde medewerkers. Met plezier blijven groeien, zowel fysiek als in de expertise van onze medewerkers.

Wat ten Hag onderscheidt is het totaalpakket aan diensten en het feit dat we net zo veel waarde hechten aan persoonlijke aandacht als aan vakinhoudelijke kennis. Die twee zaken combineren we in alles wat we doen, zodat je langdurig op ons kunt bouwen. Met een nuchtere kijk op zaken en een proactieve houding zetten we ons altijd voor de volle 100 procent in. Zo werken we aan duurzame relaties. Door de jaren heen hebben we dan ook een uitgebreid professioneel netwerk en klantenkring opgebouwd en dat koesteren we.

## Neem contact met ons op!

Vispoortenplas 8 | 8011TH | Zwolle  
038-4269988 | [Zwolle@tenhag.nl](mailto:Zwolle@tenhag.nl) | [tenhag.nl](https://tenhag.nl)



**Plannaam:** Binnenstad en omgeving

**Datum afdruk:** 2023-08-08

**Naam overheid:** gemeente Zwolle

**IMRO-versie:** IMRO2008

**Type plan:** bestemmingsplan

**Plan datum:** 2013-05-14

**Planidn:** NL.IMRO.0193.BP12001-0004

**Planstatus:** vastgesteld

**Dossierstatus:** geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.





## Legenda

 plangebied


### Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

### Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

### Bouwvlakken

 bouwvlak

### Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

### Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

### Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006


### Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

### Structuurvisies

 plangebied

### Gescande kaarten

 plangebied

### Overige besluiten

 plangebied

## 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Centrum - Detailhandel](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
  1. detailhandel, in de eerste bouwlaag;
  2. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis;
  3. dienstverlening;
  4. bedrijven die in de [Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging](#) zijn aangeduid als toelaatbaar;
  5. horeca als genoemd in de categorie 1 van de [Lijst met horecacategorieën](#), ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1', in de eerste bouwlaag;
  6. horeca als genoemd in de categorie 2a van de [Lijst met horecacategorieën](#), ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2', in de eerste bouwlaag;
  7. horeca als genoemd in de categorie 3 van de [Lijst met horecacategorieën](#), ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3', in de eerste bouwlaag;
  8. horeca als genoemd in de categorie 4 van de [Lijst met horecacategorieën](#), ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4', in de eerste bouwlaag;
  9. horeca als genoemd in de categorie 5 van de [Lijst met horecacategorieën](#), ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5', in de eerste bouwlaag;
  10. horeca als genoemd in de categorie 6 van de [Lijst met horecacategorieën](#), ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 6', in de eerste bouwlaag;
  11. een dansschool ter plaatse van de aanduiding 'dansschool';
  12. een seksinrichting ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting';
  13. een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen en paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. infrastructurele voorzieningen;
- g. voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst;
- h. groenvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. water;

met de daarbij behorende:

- k. tuinen, erven en terreinen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## VERKOOPVOORWAARDEN

Tenzij koper en verkoper anders met elkaar overeenkomen, geschiedt verkoop onder de hierna genoemde voorwaarden:

### BIEDING

Indien koper een bod uitbrengt op het object wordt er van uitgegaan dat koper bekend is met onderstaande voorwaarden, hiermee "akkoord" gaat en zich hieraan conformeert. Van deze voorwaarden wordt uitsluitend afgeweken indien verkoper hiermee uitdrukkelijk akkoord is gegaan. Eventuele afwijking dient te zijn overeengekomen tijdens het biedproces. Na mondelinge koop staan de voorwaarden vast en kunnen deze niet gewijzigd worden. Deze verkoopvoorwaarden maken deel uit van de koopovereenkomst c.q. zullen (deels) worden opgenomen in de koopovereenkomst (model bedrijfsnonroerend goed zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), eventueel aangevuld met bijzondere bepalingen). Bij eventuele strijdigheid tussen onderstaande voorwaarden en de koopakte geldt het bepaalde in de koopakte.

### BTW

Tenzij anders vermeld in deze verkoopbrochure, is de verkoop van de onroerende zaak vrijgesteld van BTW. Indien het bedrijfspand nieuw is of niet meer dan 2 jaar geleden voor het eerst in gebruik is genomen, zal er altijd BTW in rekening gebracht moeten worden.

### FINANCIERINGSVOORBEHOUD.

In de koopakte kan op verzoek van koper de bepaling worden opgenomen dat koper de koop kan ontbinden wegens het niet verkrijgen van de benodigde zakelijke hypotheek of objectfinanciering. Hiervoor wordt een termijn gehanteerd van maximaal 6 weken na de datum waarop mondelinge overeenstemming is bereikt over de koopprijs. Daarom wordt geadviseerd om meteen, zodra de koopsom bekend is, hypotheek-/financieringsoffertes aan te vragen en niet te wachten tot ondertekening van de koopakte.

Indien koper de koop ontbindt wegens het niet verkrijgen van de benodigde zakelijke hypotheek/ objectfinanciering, is dit slechts rechtsgeldig indien koper als bewijs twee originele verklaringen van geldverstrekking instellingen bijvoegt waaruit de afwijzing van de zakelijke hypotheek-/ objectfinancieringsaanvraag blijkt. Indien hiermee in strijd wordt gehandeld verbeurt koper bij niet nakoming een boete van 10% van de koopsom. Koper is eveneens aansprakelijk voor de overige schade die de verkoper door zijn tekortkoming lijdt. Het zakelijke hypotheek-/ objectfinancieringsbedrag in de voorwaarde(n) wordt gesteld op een bedrag van maximaal de koopsom plus 8.3 % voor de kosten koper (indien van toepassing).

### BANKGARANTIE/WAARBORG SOM

Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen, dient koper een bankgarantie af te geven of een waarborgsom te storten ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom. De bankgarantie/waarborgsom dient door de notaris ontvangen te zijn binnen 7 weken na de datum waarop mondelinge overeenstemming is bereikt over de koopprijs.

### BESTEMMING

Bij het aangaan van een koopovereenkomst, dient koper zelf onderzoek te doen naar het vigerende bestemmingsplan c.q. de gebruiksmogelijkheden van het gekochte. Koper vrijwaard verkoper en diens makelaar van alle aansprakelijkheid die hieruit kunnen voortvloeien.

#### ONDERZOEKSP LICHT KOPER

Een verkoper is verplicht de aan hem bekende bijzonderheden en/of eventuele gebreken aan koper mee te delen. Het is mogelijk dat er bijzonderheden en/of eventuele gebreken aanwezig zijn die verkoper niet kent. Deze kan verkoper in dat geval niet kenbaar maken. Naast de mededelingsplicht van verkoper heeft koper ook een eigen onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper ook zelf de verantwoordelijkheid heeft om onderzoek te doen naar bijvoorbeeld de bouwtechnische staat en publiek- en privaatrechtelijke bijzonderheden.

Gebreken die waarneembaar waren bij de bezichtiging van het object of informatie over zaken die koper zelf had kunnen achterhalen, zoals uitbouw mogelijkheden, benodigde gebruiksvergunningen, de bestemming (smogelijkheden), kunnen niet later aan verkoper worden tegengeworpen. Wij bieden een gegadigde altijd de gelegenheid een eigen makelaar, bouwkundige of adviseur in te schakelen.

#### BROCHURE, JAARTALLEN, TEKENINGEN, OPPERVLAKTES

De verkoopbrochure is met zorg en te goeder trouw samengesteld maar kan onjuistheden of onvolledigheden bevatten. De door verkoper / makelaar verstrekte jaartallen, bedragen, tekeningen, oppervlaktes, inhoud en maten in de brochure en op internet zijn bij benadering en dienen ter indicatie. De makelaar gaat uit van de door verkoper verstrekte gegevens, de juiste gegevens kunnen hiervan afwijken. Hiervoor wordt geen aansprakelijkheid aanvaard door makelaar of verkoper. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat de indeling van het bedrijfscomplex is gewijzigd na het maken van de tekeningen en daarom afwijkt van de tekening, of dat de c.v. ketel ouder is dan verkoper dacht. Indien koper jaartallen, maten of oppervlaktes e.d. exact wil weten wordt koper geadviseerd om hiernaar onderzoek te doen.

#### OPPERVLAKTES EN INHOUD

De in de brochure en op internet opgegeven (bedrijfs)oppervlakte(s) en inhoud(en) dienen ter indicatie. Sommige onderdelen kunnen in werkelijkheid anders zijn dan in de brochure aangegeven. Indien koper de oppervlakte(s) en inhoud(en) exact wil weten wordt hij geadviseerd om, voordat tot koop wordt overgegaan, goede notie te nemen van de maten/maatvoering en/of een meetrapport (NEN 2510 rapportage) op te laten maken.

#### ONDER- OF OVERMAAT

Aanvullend op bovenstaande, zal onder- dan wel overmaat van het perceel (percelen) en de bedrijfsmetrage(s) nimmer (kunnen) leiden tot enige verrekening van de koopprijs en verleent aan geen van de partijen enig recht.

#### ASBEST

Verkoper en makelaar kunnen geen garantie geven voor de afwezigheid van asbest. Soms is deze niet zichtbaar/ niet bekend bij verkoper of makelaar, bijvoorbeeld omdat deze is weggewerkt achter een omtimmering. Voor wat betreft asbestgolfplaten en asbesthoudende dakbedekking: deze mag blijven zitten tot 2024, waardoor nog voldoende tijd is voor verwijdering hiervan.

Bij elke bedrijfspand die voor 1993 is gebouwd, zal de navolgende asbestclausule worden opgenomen:

*“Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak is het mogelijk dat er in het verleden in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen zijn verwerkt. Vroeger was asbest een gebruikelijke toeslagmateriaal. Indien asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn dient de koper in geval van verwijdering hiervan die maatregelen en voorzieningen te treffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper en diens makelaar voor alle aansprakelijkheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.”*

#### (VER)BOUWMOGELIJKHEDEN

Indien koper het verkochte wil renoveren, uitbouwen of verbouwen is koper zelf verantwoordelijk om hiernaar voor aankoop onderzoek te (laten) doen bij de gemeente en/of een bouwkundige. Koper mag gezien zijn eigen onderzoeksplicht niet alleen afgaan op mededelingen of aannames van verkoper of diens makelaar.

#### VERKLARING VERKOPER / AANSPRAKELIJKHEID MAKELAAR

Verkoper verklaart jegens zijn makelaar en de koper dat deze brochure is aangepast aan de hem laatst bekende informatie en (voor zover verkoper bekend) volledig en naar waarheid is ingevuld. De makelaar aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onjuiste of onvolledige invulling van de vragenlijst.

#### VERSTREKTE INFORMATIE/DOCUMENTATIE

De eventueel aan koper verstrekte informatie, zoals tekeningen, afmetingen en (inhoud/oppervlakte) maten zijn circa maten en zijn ter indicatie. Deze zijn verstrekt om een indicatie van het object te geven, Afwijkingen in tekeningen en gegevens zijn mogelijk. Verkoper en diens makelaar zijn niet aansprakelijk voor afwijkingen in de rekeningen en de overige opgegeven (inhoud/oppervlakte) maten.

#### OUDERDOMSCLAUSULE

Indien het bedrijfspand/-complex ouder is dan 30 jaar, wordt in de koopakte de volgende ouderdomsclausule opgenomen:

*“Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe bedrijfspanden. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de gebouwen gebonden- en technische installaties, de vloeren, de leidingen voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam, etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven gebruik.”*

#### NIET GEBRUIKT DOOR VERKOPER

Indien verkoper het bedrijfspand niet zelf (recent) gebruikt heeft, zal dit tijdens de bezichtiging kenbaar gemaakt worden en wordt in de koopakte de volgende clausule opgenomen:

*“Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen van casu quo gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.”*

#### NOTARISKEUZE

Indien de verkoper niet een notaris heeft aangewezen, heeft in principe de koper het recht om een notaris te kiezen, met dien verstande dat de door de notaris gehanteerde tarieven niet in het nadeel van de verkoper mogen zijn. In verband met een vlotte afhandeling van de overdracht en de daaraan voorafgaande inspectie van de woning door alle partijen, dient koper een notaris te kiezen in dezelfde plaats als de verkochte onroerende zaak of maximaal binnen een straal van 10 kilometer.

Hiervan wordt alleen afgeweken indien dit tijdens de onderhandelingen, dus voor prijsakkoord, door koper is verzocht en verkoper akkoord is gegaan met een buiten deze straal gevestigde notaris. In dat geval gelden behoudens andere afspraken de volgende voorwaarden om nadeel voor verkoper te voorkomen:

- voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van de benodigde volmachten voor verkoper(s) indien verkoper niet aanwezig is bij de overdracht;
- de kosten die de notaris in rekening brengt voor de akte van royement van de hypotheek van verkoper mogen niet meer zijn dan gebruikelijk, maximaal € 185,00 inclusief btw en kadasterkosten per hypotheek. Het eventueel meerdere alsmede andere ongebruikelijke kosten zijn voor rekening van koper. De door de koper aan verkoper eventueel verschuldigde kosten zullen bij de eigendomsoverdracht tussen koper en verkoper worden verrekend.

Bij een notariskeuze buiten de straal van 10 kilometer zal de makelaar de inspectie van het bedrijfspand en de meterstanden opname verzorgen, maar niet bij de overdracht aanwezig zijn.

#### OMZETTEN NUTSVOORZIENINGEN

De kosten van nutsvoorzieningen, zoals gas, water en elektra, gaan op de dag van eigendomsoverdracht over op de koper. Koper is zelf verantwoordelijk voor het tijdig afsluiten van contracten met de betreffende nutsbedrijven.

Indien er in de meterkast van het pand geen meters aanwezig zijn t.b.v. gas, water en elektra dient de koper deze gelijktijdig met de aanvraag voor levering van de nutsvoorzieningen aan te vragen. Koper dient rekening te houden met een leveringsperiode van een aantal weken. Op verzoek kan bij verkoper de benodigde EAN-code (European Article Number) worden opgevraagd.

#### AANSPRAKELIJKHEID

Het inlichtingenformulier (indien aanwezig) en de verkoopbrochure zijn met zorg door de makelaar samengesteld, echter de makelaar aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de juistheid en volledigheid hiervan. Koper wordt in dit verband geattendeerd op zijn wettelijke onderzoekspllicht als koper naar alle zaken die voor hem bij aankoop van belang zijn. Daarom is het voor koper van belang om de informatie in deze brochure goed te controleren of hiervoor een deskundige in te schakelen, zoals een eigen makelaar, bouwkundige of adviseur. De informatie zoals vermeld in het inlichtingenformulier is verstrekt door de verkoper. De makelaar gaat uit van de juistheid en volledigheid hiervan. De makelaar is niet aansprakelijk voor onjuiste of onvolledige invulling door verkoper van het inlichtingenformulier.

#### VOORBEHOUD GOEDKEURING

De koopovereenkomst die wordt aangegaan, wordt aangegaan onder voorbehoud van finale goedkeuring van de eigenaar en/of directie (verkoper).



## INTERESSE IN DIT PAND? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Vispoortenplas 8 | 8011TH | Zwolle  
038-4269988 | [Zwolle@tenhag.nl](mailto:Zwolle@tenhag.nl) | [tenhag.nl](http://tenhag.nl)



Volg ons op social media!

