



**Welkom in uw nieuwe werkplek!**  
**Roggenstraat 9 8011 TE te Zwolle**

**€ 24.000,- per jaar**



## 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

KADASTRALE KAART

LOCATIE

BESTEMMINGSPLAN

MEDEWERKERS

AANVULLENDE DIENSTVERLENING

ONS WERKGEBIED

PLAN EEN BEZICHTIGING





## Hoofdkenmerken

HUURPRIJS	€ 24.000, - per jaar
BTW VAN TOEPASSING	Ja
HOOFDBESTEMMING	Detailhandel - Bovenwoning
BOUWJAAR	1907
BOUWVORM	Winkelruimte
ONDERHOUD BINNEN	Goed
ONDERHOUD BUITEN	Goed
TOTALE OPPERVLAKTE	Circa 136 m <sup>2</sup>
Energie label	G

# Over het object

Gelegen in het historisch centrum nabij de hoofdwinkelstraat

TE HUUR: Winkelruimte op toplocatie met veel opslagruimte

## ALGEMEEN

Op zoek naar een aantrekkelijke winkelruimte in hartje Zwolle? Aan de Roggenstraat 9 bieden wij deze winkelruimte met breed front en royale opslagruimte aan. Gelegen in een levendige winkelstraat die de Grote Markt met het Broerenkwartier verbindt, profiteert u hier van een constante stroom aan winkelend publiek.

- Uitstekende zichtbaarheid met een frontbreedte van 6 meter
- Goede bereikbaarheid, zowel met de auto als met het ov
- Dynamische omgeving met een mix van lokale en landelijke winkels

De winkelruimte is gelegen op de begane grond. Via een vaste trap bereikt u de eerste en tweede verdieping, waar zich een pantry/personeelsruimte bevindt. Tevens kunnen de verdiepingen gebruikt worden als royale opslagruimte.

## OMGEVING

De Roggenstraat is een straat met een rijke historie. Het dankt zijn naam aan de Roggenbroodbakkerijen die hier in de middeleeuwen gevestigd waren. Eeuwen later is de straat veranderd naar een hippe winkelstraat die de verbinding vormt tussen de hoofdwinkelstraat/Grote Markt en het Broerenkwartier.

Het Broerenkwartier is een winkelgebied in ontwikkeling waar de laatste jaren al een aantal nieuwe winkelruimtes is opgeleverd. Tevens wordt op termijn houd voormalige Hudson Bay gebouw herontwikkeld, waardoor de Roggenstraat in populariteit zal toenemen.

De Roggenstraat kenmerkt zich als een gezellige winkelstraat met een diversiteit aan lokale en landelijke speciaalzaken als modewinkels, aanbieders van persoonlijke verzorging, kleinschalige horeca en een opticien.

## BEREIKBAARHEID

Hoewel de straat midden in het historisch centrum van Zwolle ligt, is het goed bereikbaar. Op enkele minuten lopen zijn er diverse parkeergarages (Maagjesbolwerk, Centrum, Assiesstraat), tevens is het fietsend of met het OV goed bereikbaar, met een bushalte op 5 minuten lopen.

De Roggenstraat is een zijstraat van de Nieuwstraat, die toegankelijk is voor verkeer. Hierdoor kan er op enkele tientallen meters worden geladen en gelost.

#### METRAGE

Totaal: Circa 136 m<sup>2</sup>

Circa 48 m<sup>2</sup> winkeloppervlak (begane grond)

Circa 48 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte (eerste verdieping)

Circa 40 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte (tweede verdieping)

Frontbreedte van maar liefst 6 meter.

#### BESTEMMING

Bij de gemeente Zwolle valt het onderhavige onroerend goed in het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad en omgeving'. De bestemming van het perceel is: 'Centrum - Detailhandel'. Voor verdere informatie inzake het bestemmingsplan wordt verwezen naar de site van het Omgevingsloket.

#### OPLEVERINGSNIVEAU

Het gehuurde wordt casco opgeleverd, voorzien van:

- Bestaande vloer-, wand-, en plafondafwerking;
- Airco unit met verwarmingsfunctie en koelfunctie;
- Bestaande pantry;
- Bestaand toilet.

#### HUURPRIJS

€ 24.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW.

#### AANVAARDING

In overleg.

Voor nadere informatie en/of een bezichtiging kunt u contact opnemen met:

Rodenburg Bedrijfsmakelaars

Aagje Dekenstraat 51

8023 BZ Zwolle

Tel: 038 - 422 22 22

# Voorwaarden & uitgangspunten

## Huurbetaling

Per maand, vooruit te betalen.

## Huurtermijn

Verhuurder opteert voor een vijfjarige huurtermijn.

## Omzetbelasting

Er is sprake van een BTW-belaste verhuur.

## Huurprijsaanpassing

De huurprijs zal jaarlijks worden aangepast overeenkomstig de maandprijsindexering volgens de CBS-cijfers 'alle huishoudens', voor het eerst 1 jaar na huuringangsdatum.

## Zekerheidsstelling

Waarborgsom ter grootte van een bruto betalingsverplichting van drie maanden

## Huurovereenkomst

De te sluiten huurovereenkomst zal worden opgemaakt met als basis het model dat door de Raad van Onroerende Zaken (ROZ) is vastgesteld op 14 december 2022 en op 19 december 2022 met bijbehorende Algemene Bepalingen is gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 2022/36.

## 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 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.















# Kadastrale kaart

## Kadastrale informatie

Gemeente Zwolle


Sectie F

Nummer 5679

Kadastrale kaart

Uw referentie: BOG



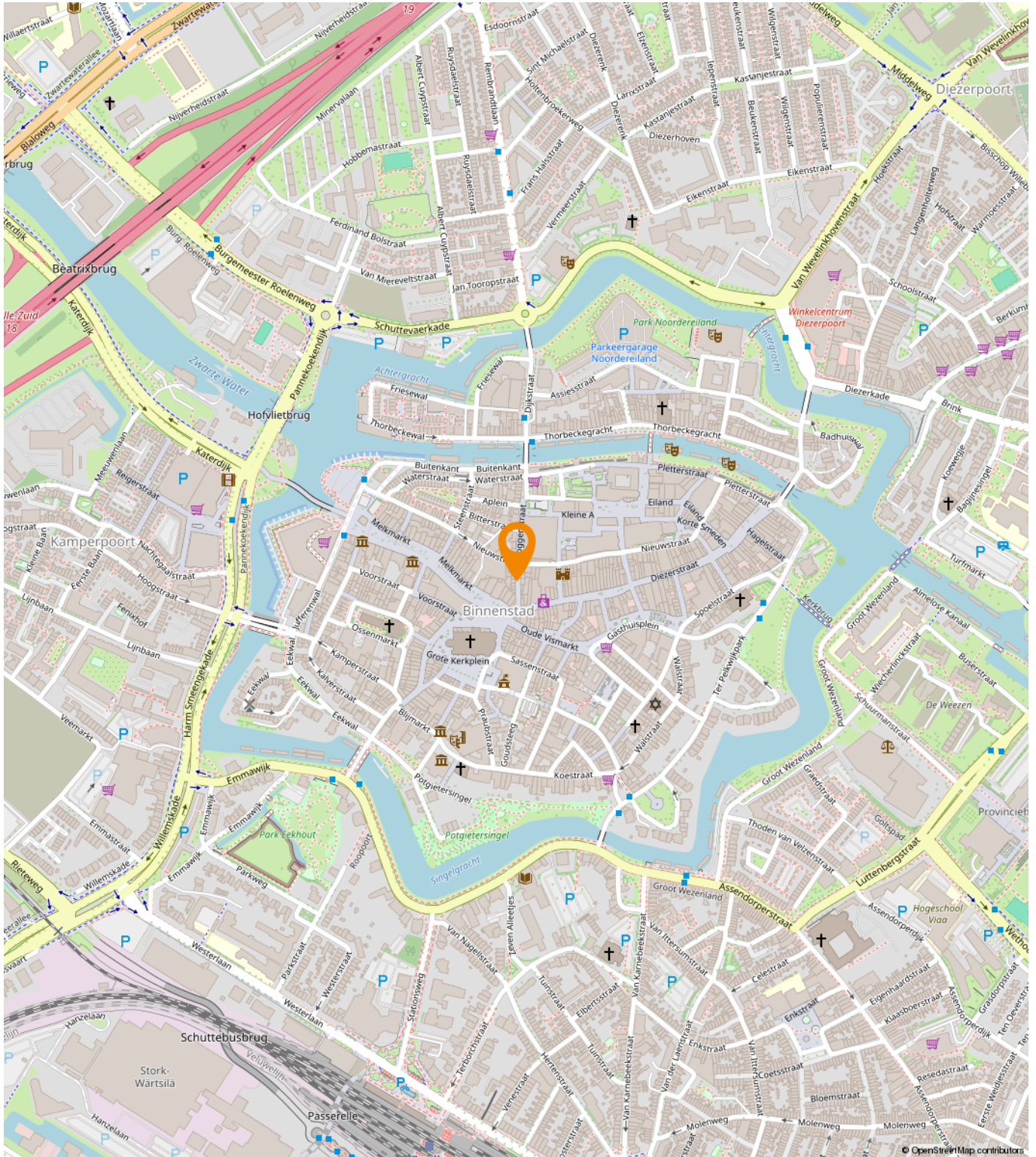
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zwolle</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 5679</p>	
---	---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 februari 2025  
 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.

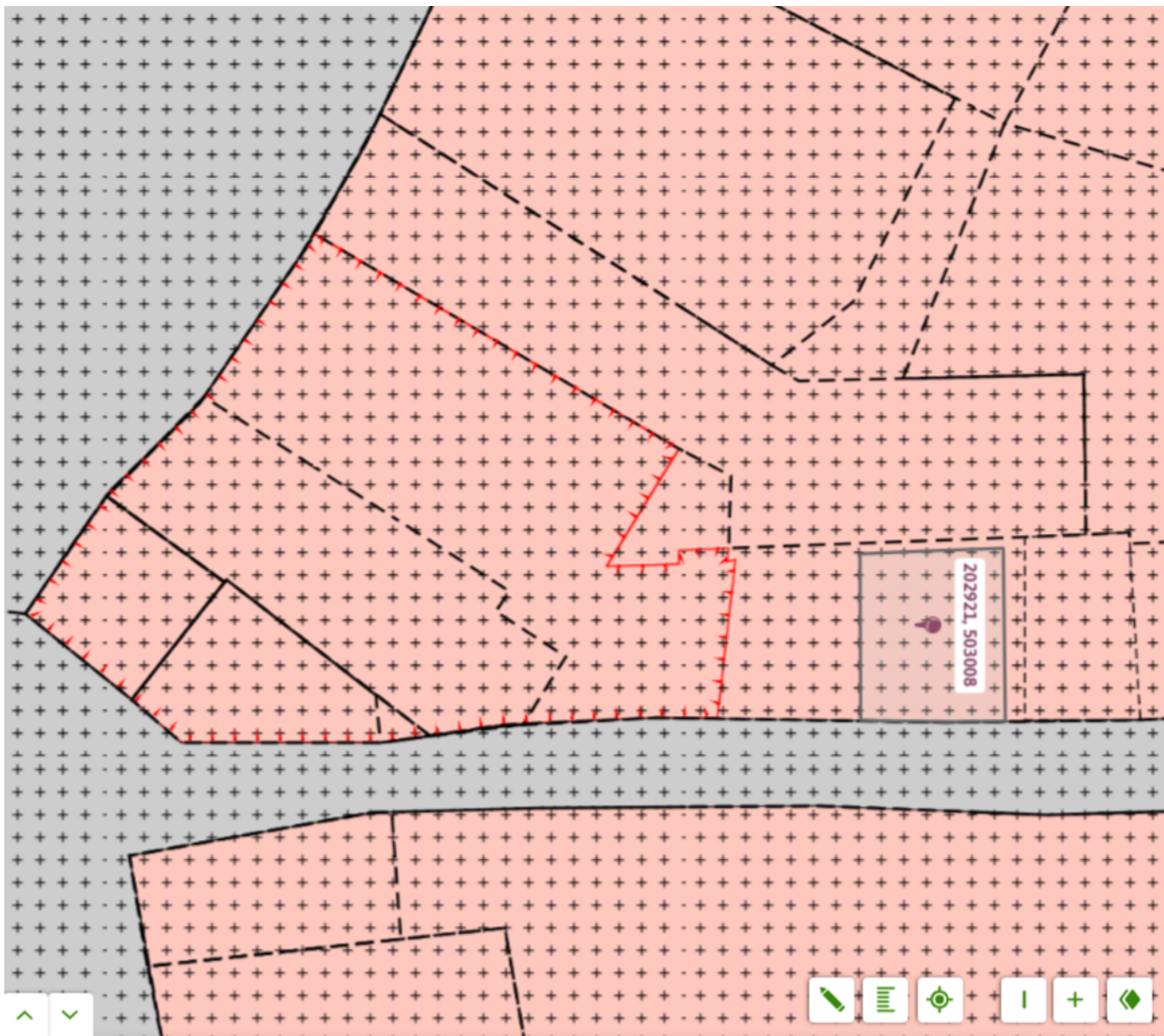


# Locatie





Centrum - Detailhandel



## Binnenstad en omgeving

Bestemmingsplan Gemeente Zwolle

meer kenmerken >

vastgesteld 14-05-2013 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

Waarde - Archeologie >

Centrum - Detailhandel >

Bouwvlakken (1)

Maatvoeringen (3)

# Een passende huisvesting voor uw bedrijf?

Onze specialisten helpen u graag!



**Michael Maatman**

Bedrijfsmakelaar  
Apeldoorn

055 5 268 268  
michael@rodenburg.nl



**Hans van de Kamp**

Bedrijfsmakelaar  
Apeldoorn

055 5 268 268  
hansvandekamp@rodenburg.nl



**Hans Schuttenbelt**

Bedrijfsmakelaar  
Apeldoorn

055-5268268  
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



**Ivo van der Zwan**

Commerciële binnendienst  
Zwolle

038- 4 222 222,  
ivovanderzwan@rodenburg.nl

## ZOEK JE EEN UITDAGENDE BAAN?

KIJK OP RODENBURG.NL VOOR  
DE ACTUELE VACATURES





**Jonathan Kleine**

Vastgoedadviseur  
Zwolle

038 4 222 222  
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



**Asia Keles**

Assistent Taxateur

055 5 268 268  
asia@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)