

VRIJBLIJVENDE INFORMATIE

Sellekamp 6, 8014 DR
Zwolle

winkelruimte



SALLVAS
REAL ESTATE

TE HUUR

Winkelruimte

Adres	Sellekamp 6, 8014 DR Zwolle.
Nadere aanduiding	bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW.
Huidige situatie	te huur aangeboden en in overleg te aanvaarden.

Huurgegevens

De hierna vermelde gegevens zijn verkregen van de opdrachtgever. Er wordt mogelijk onderzoek gedaan naar de financiële positie van de huurder. Uitgangspunt is dat de huurder financieel in staat is om de verplichtingen uit de huurovereenkomst na te komen. De uitgangspunten voor een huurovereenkomst zijn als volgt.

Omschrijving	winkelruimte (overige functies / mogelijkheden: showroom, horeca dienstverlening).
Oppervlakte	circa 80 m ² v.v.o.
Parkeerplaatsen	gratis openbaar parkeren.
Ingangsdatum⁽¹⁾	in overleg te aanvaarden.
Looptijd	5 jaar (kortere termijn is eventueel bespreekbaar).
Opzegtermijn	12 maanden voor het einde van de huurperiode.
Verlenging	5 jaar (kortere termijn is eventueel bespreekbaar).
Aanvangshuur	€ 850,- / maand, exclusief BTW.
Service kosten	niet van toepassing.
BTW	uitgangspunt is een met BTW belaste huurprijs. Indien een huurder niet voldoet aan de voor belaste verhuur gestelde criteria zal de huurprijs zodanig worden verhoogd dat het voor verhuurder ontstane financiële nadeel volledig wordt gecompenseerd.
Huurprijs aanpassing	jaarlijks, voor het eerst 12 maanden na de ingangsdatum conform de wijziging van de CPI-index, alle huishoudens door het CBS.
Zekerstelling	gelijk aan 3 maanden huurverplichting en servicekosten, met BTW.
Bijzondere bepalingen	in overleg en onder voorbehoud van de eigenaar.

⁽¹⁾ Aanvaarding onder voorbehoud eigenaar.



Exploitatie

De periodieke exploitatielasten voor rekening van de huurder, zoals het klein onderhoud, het dagelijks beheer e.d. zijn mede afhankelijk van het gebruik. Een aantal vaste lasten zijn voor rekening huurder zoals de gebruikersbelasting voor de OZB en zuiveringsheffingen.

OZB (eigenarenheffing) ten laste van eigenaar

Opstalverzekering ten laste van eigenaar

Watersysteemheffing ten laste van eigenaar

Overig door lokale overheden op te leggen

Gebruiksmogelijkheden

- Het gebruik** Deze bedrijfsmatig te exploiteren ruimte is bestemd voor detailhandel, dienstverlening, showroom, of horecadoeleinden.
- Voorschriften** Het (voorgenomen) gebruik door de huurder dient te voldoen aan de bestemmingsplanvoorschriften. Alternatieve mogelijkheden voor aanwending van het object die niet passen in het vigerende bestemmingsplan blijven buiten beschouwing.
- Voorgenomen gebruik** De huurperiode is vijf jaar op basis van een standaard ROZ model (2012) voor bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW.. Volgens de algemene bepalingen van dit standaard ROZ model dient de huurder zelf voor de vergunningen en/of ontheffingen passend bij het gebruik zorg te dragen.
- Algemeen Uitgangspunt** De opdrachtgever gaat er van uit dat de concept overeenkomst pas wordt geformaliseerd, als vast staat dat alle vergunningen zijn of worden verleend en aan alle (overheid-) voorschriften is of wordt voldaan.

BESCHRIJVING

Locatie

Algemeen

Zwolle-Zuid

Het object ligt aan de Sellekamp in Zwolle-Zuid, in het kleinschalige buurtwinkelcentrum "Gerenlanden". Zwolle-Zuid telt zo'n 32.000 inwoners en is daarmee het grootste stadsdeel van Zwolle. Dit stadsdeel werd in fasen gebouwd tussen 1979 en 2000 en wordt nu gevormd door drie wijken: Ittersum, Schelle en Soestweteringlanden.

De wijk Ittersum is een voormalig gehucht dat behoorde tot de gemeente Zwollerkerkspeel, die in 1967 werd opgeheven. De tegenwoordige wijk (CBS wijknummer 51) in Zwolle-Zuid telt ruim 15.000 inwoners. In deze wijk liggen de buurten Geren, Oud Ittersum, Gerenlanden, Gerenbroek, Ittersumerlanden en Ittersumerbroek.

Specifiek

Sellekamp

De winkelruimte maakt deel uit van een complex dat bestaat uit zes winkelunits, inclusief Jumbo supermarkt, op de begane grond en appartementen op de verdieping.

Verkeer en parkeren

De wijk wordt ontsloten door ondermeer de hoofdwegen Nieuwe Deventerweg en Oldeneelallee. Vanaf de Oldeneelallee ligt de Sellekamp op ongeveer 200 meter afstand.

Fiets en voetgangers

De meeste bezoekers aan de winkelcentrum "Gerenlanden" komen te voet of met de fiets. Door de hele wijk zijn goede fietspaden aanwezig.

Parkeren

Voor de winkels is er een parkeerterrein met gratis openbare parkeerplaatsen.

Voorzieningen

Het voorzieningenniveau is conform het gebruikelijke niveau.

Object

Opstal

Het object betreft een winkelruimte met een toiletruimte. Het verhuurbare vloeroppervlak bedraagt in totaal circa 80 m².

Vloeroppervlak, parkeerplaatsen

Het vloeroppervlak is bepaald volgens een analyse van tekening en op basis van de vermeldingen in de BAG registratie. Wij hebben niet kunnen valideren dat de oppervlakte conform NEN 2580 is bepaald.

Vloeroppervlak

bouwlaag	ruimte	b.v.o.	v.v.o.
begane grond	winkel	90 m ²	80 m ²
		90 m²	80 m²

Parkeerplaatsen

openbaar niet overdekt

Terrein

Het buitenterrein betreft de voetgangerszone in het winkelgebied. Aan de achterzijde is er voldoende ruimte voor laden/lossen.

Technische gegevens**Constructie en materialen**

- Bouwjaar circa 1980
- Typering object winkelruimte (art. 7:290 BW)
- Fundering beton
- Draagconstructie beton en staalconstructie
- Gevels gemetselde bakstenen
- Puien en kozijnen hout
- Vloeren betonvloeren
- Dak gemeenschappelijk in complex
- Thermische isolatie
 - dak geïsoleerd
 - gevel geïsoleerd
 - beglazing dubbele beglazing
 - vloeren geïsoleerd
- Materiaalkwaliteit goed
- Bijgebouwen geen

Bouwkundige kerngegevens

- Frontbreedte circa 6 meter
- Maximale vloerbelasting niet bekend
- Hoogte circa 3 meter (geschat)
- Toegankelijkheid winkeldeur en ingang achterzijde



Installaties en voorzieningen

- Verwarming	CV-installatie / radiatoren
merk / type / bouwjaar	onbekend
- Luchtbehandeling	mechanische ventilatie
- Warmwatervoorziening	combiketel
- Elektra-installatie	eigen aansluiting in meterkast
- Brandpreventie	
brandmeldinstallatie	niet aanwezig
brandhaspels	niet aanwezig
sprinklerinstallatie	niet aanwezig
brandwerende scheidingen	aanwezig
- Overige voorzieningen	
inbraakbeveiliging	niet aanwezig
sanitair	toilet en fonteintje

Terreinvoorzieningen

- Parkeerplaatsen	openbaar
- Hekwerken / poorten	n.v.t.
- Groenvoorzieningen	openbaar
- Verhardingen	openbaar
- Terreinverlichting	openbaar

Onderhoud

Rekening houdend met de aard en leeftijd van het gebouw, is de staat van onderhoud goed. Inspectie door de makelaar geschiedt steekproefsgewijs en het oordeel van de makelaar is geen garantie voor de aan- of afwezigheid van gebreken. De indruk van de vermelde onderdelen is algemeen.

Algemene indruk

Onderdeel	uitstekend	goed	redelijk	matig	slecht	opm.
Dak		●				
Gevels		●				
Kozijnen		●				
Schilderwerk		●				
Vloeren			●			
Plafonds					●	
Binnenwanden		●				
Afwerking						n.a.
Installaties		●				
Buitenterrein						n.a.
Bijgebouwen						n.a.

Toelichting

Uitstekend:	zo goed als nieuw
Goed:	algemeen op goed niveau
Redelijk:	enkele aandachtspunten, onderhoud op korte termijn niet noodzakelijk
Matig:	onderhoud is op korte termijn noodzakelijk
Slecht:	achterstallig onderhoud
Onbekend:	n.a. = niet aanwezig / n.w. = niet waargenomen n.b. = niet beoordeeld

Renovatie, (ver)bouw of herontwikkeling

In overleg is investering in een nieuw plafond mogelijk. De afwerking is in beginsel casco met glad stucwerk. Voor de korte termijn zijn geen grote (ver)bouwwerkzaamheden gepland.

Duurzaamheid

Het gebouw is naar de traditie van de bouwperiode gerealiseerd. Er zijn geen bijzonderheden qua duurzaamheid van gebruikte materialen of gebruik van installaties.

EPC / certificaat

- EP coëfficiënt niet aanwezig
- EP certificaat voorlopig label C


vastgoedcert
 gecertificeerd

in business

SPECIFICATIES

Privaatrechtelijke informatie

Kadastrale registratie

Het object staat kadastraal als volgt geregistreerd.

- Kadastrale gemeente Zwolle
- Kadastrale sectie L
- Kadastrale nummer(s) 446
- Kadastrale grootte | Index A42

Gerechtigde

Titel

Het volle eigendom van het appartementsrecht staat op naam van verhuurder.

Bijzonderheden

- Erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en/of verplichtingen geen bijzonderheden
- Bijzondere lasten / beperkingen geen bijzonderheden
- Appartementsrecht, lidmaatschapsrecht c.v. geen bijzonderheden
- Recht van erfpacht / opstal vruchtgebruik / gebruik en bewoning n.v.t.

Nader onderzoek

Er is redelijkerwijs geen aanleiding om een nader onderzoek naar de privaatrechtelijke situatie te adviseren op basis van de geraadpleegde of ons anderszins bekende informatie.

Informatiebronnen

- Kadaster
- Opdrachtgever

Publiekrechtelijke informatie

Bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan 'Zwolle-Zuidoost' is vastgesteld door de raad op 31 maart 2010. Het perceel is bestemd voor "detailhandel met bovenwoningen DHW". Voor de specifiek toegestane activiteiten wordt verwezen naar de voorschriften. Het voorgenomen gebruik dient in overeenstemming te zijn met het bestemmingsplan.

Bijzonderheden

- Voorbereidingsbesluit (art. 3.7 WrO) geen bijzonderheden bekend



vastgoedcert
gecertificeerd



in business

- Planologische ontwikkelingen geen bijzonderheden bekend
- Wet voorkeursrecht gemeenten niet van toepassing
(ex art. 2, 6 of 8)
- Monument niet van toepassing
(of beschermd Stads- / dorpsgezicht)
- Belemmerende bepalingen geen bijzonderheden bekend
(vestiging / gebruik / verkoop)

Nader onderzoek

Er is redelijkerwijs geen aanleiding om een nader onderzoek naar de publiekrechtelijke situatie te adviseren op basis van de geraadpleegde of ons anderszins bekende informatie. Dat er geen aantekeningen bekend zijn, laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het getaxeerde welke niet zijn ingeschreven in voornoemde Openbare Registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie. Voor nadere informatie verwijzen wij naar onderstaande informatiebron.

informatiebronnen

- Ruimtelijkeplannen.nl
- planstatus vastgesteld 2010-03-31
- identificatie ODL2003 Wro analoog
- type plan bestemmingsplan
- naam overheid gemeente Zwolle

Milieu**Bodem**

De eigenaar heeft geen recente informatie over een bodemonderzoek, (ondergrondse) opslagtanks of andere gegevens over de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Op Overijssel.omgevingsrapportage.nl worden geen bijzonderheden vermeld. Het niet aannemelijk dat de locatie is verontreinigd als gevolg van eerdere gebruikssituaties. De eigenaar gaat er van uit dat de bodem niet (bezwaarlijk) is verontreinigd, of anderszins dat er geen noodzaak tot sanering is bij het voorgenomen gebruik.

Asbest

Er zijn geen onderzoeksrapporten over asbest in het object. Uitgangspunt bij de informatie is dat een mogelijk negatieve invloed van asbest buiten beschouwing is gelaten.

Bijzonderheden

- Historische gegevens / gebruik geen bijzonderheden bekend
- Plaatselijke informatie geen bijzonderheden bekend
(object / omgeving)



Nader onderzoek

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieu aspect betekent dit niet altijd dat er geen negatieve milieu aspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieu aspecten worden vermeld, betekent niet altijd dat deze milieu aspecten bewezen zijn. Nader specialistisch onderzoek daartoe kan wenselijk zijn.

Informatiebronnen

- Opdrachtgever
- Overijssel.omgevingsrapportage.nl

ALGEMENE GEGEVENS

Sallvas Real Estate B.V.

Voor bezichtigingen en nadere informatie kunt u contact opnemen met de makelaar via de onderstaande gegevens.

E-mail	info@sallvas.nl
Website	www.sallvas.nl
Telefoon	+31 (6) 539 78 518

Voorwaarden

Wij attenderen u op de vrijblijvendheid van deze informatie. Aan de verstrekte informatie zijn geen rechten te ontleen. Wij aanvaarden geen verantwoordelijkheid jegens derden ten aanzien van het geheel of een deel van de inhoud. Deze informatie mag niet in enige vorm worden gepubliceerd, anderszins openbaar worden gemaakt, ook niet in gedeelten of door een verwijzing naar, zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming. Aan eventueel te verstrekken toestemming kunnen nadere voorwaarden worden verbonden.

Sallvas Real Estate B.V.

BIJLAGEN

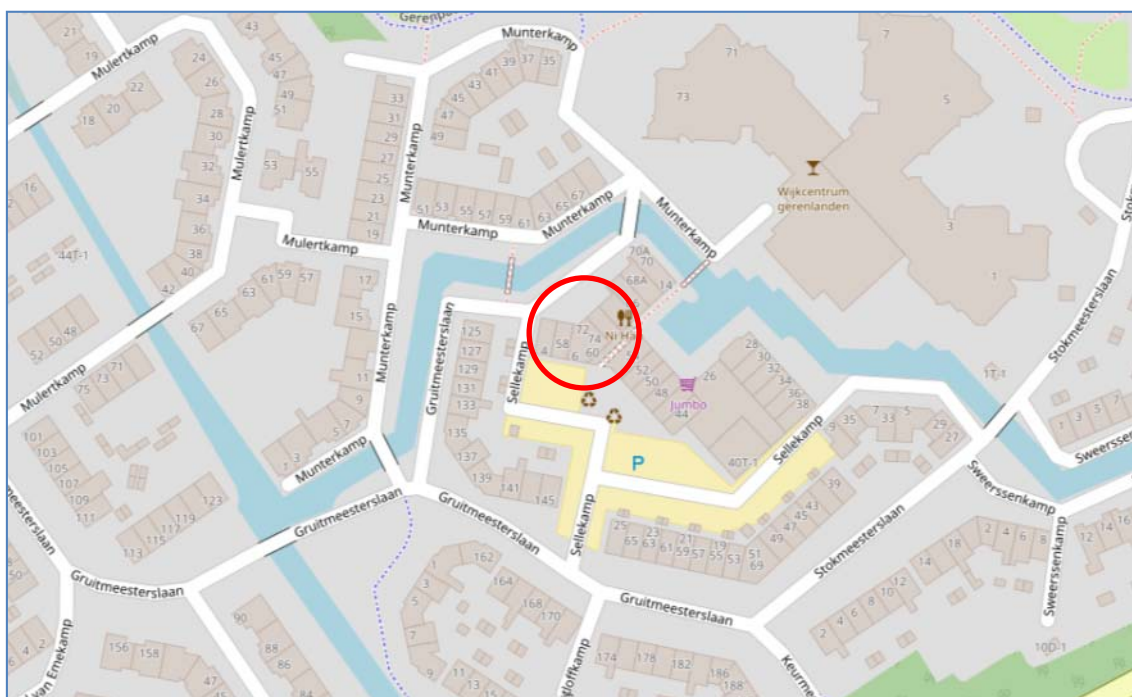
- A. Foto's
- B. Plattegrond locatie
- C. Plattegrondtekening object
- D. Bestemmingsplan
- E. Omgevingsrapportage

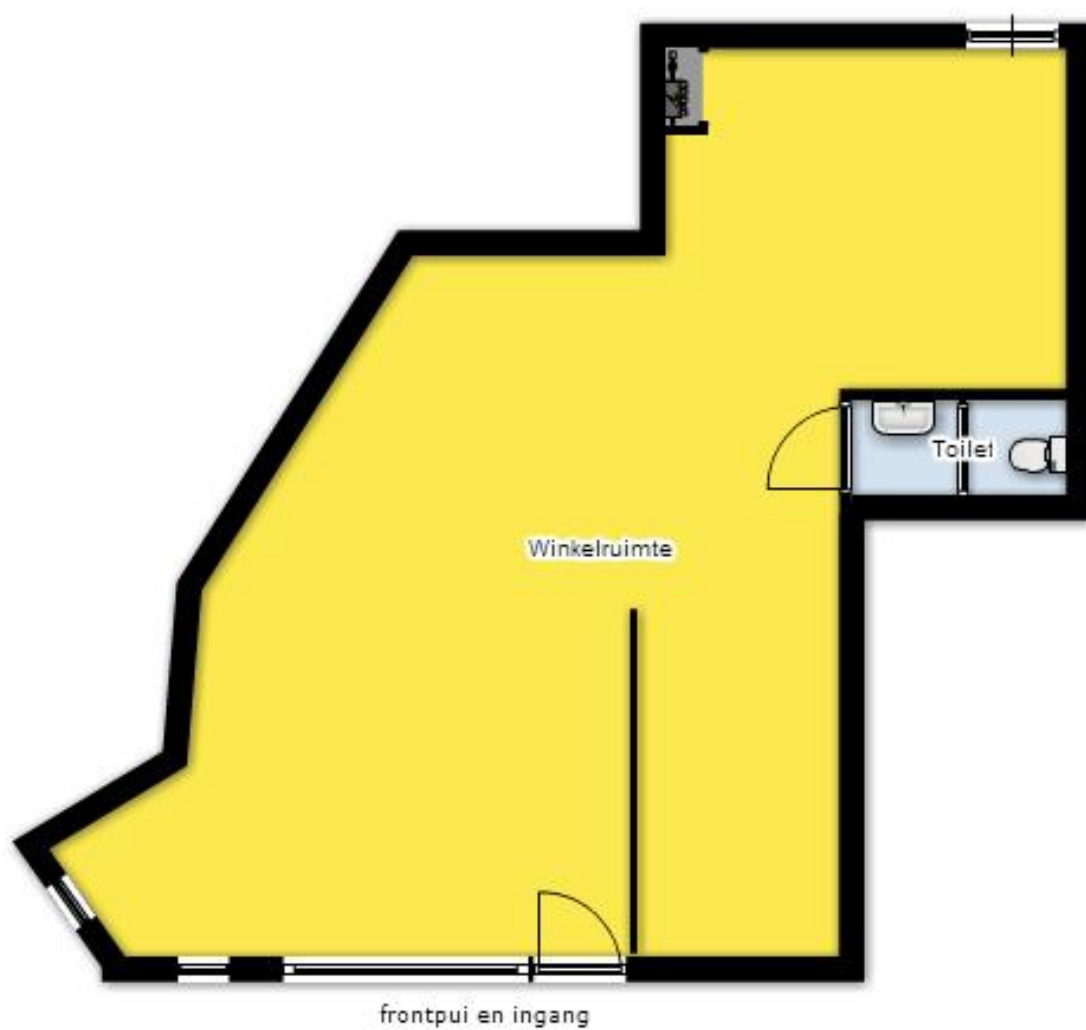












Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Disclaimer

Voor de informatie in deze brochure wordt gebruik gemaakt van de diverse bronnen. Deze bronnen zijn aangeleverd door de opdrachtgever, opgevraagd bij de eigenaar, de beheerder of een openbare bron. Sallvas Real Estate B.V. verklaart dat aan de opdrachtgever is verzocht om alle relevante informatie voor de opdracht (technische en juridische gegevens, huurgegevens contracten, garanties etc.) aan te leveren. Tevens is door ons gevraagd alle feiten en omstandigheden die verder van invloed kunnen zijn op het gebruik onverkort aan ons mede te delen. Door de opdrachtgever is bevestigd dat alle relevante en genoemde informatie onverkort is verstrekt en aan ons is medegedeeld. Wij hebben de geleverde informatie gecontroleerd voor zover mogelijk en aanluit bij de strekking van de opdracht. Wij aanvaarden geen verantwoording bij aanlevering van onjuiste, niet volledige en/of niet verifieerbare informatie door de opdrachtgever en/of door derden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

De mate en diepgang van de inspectie door de makelaar hangt samen met de opdracht, het doel, en het product. Het object dient door de wederpartij zelf te worden geïnspecteerd.

Bij een opdracht voor de makelaar worden soms algemene uitgangspunten en in bepaalde gevallen ook bijzondere uitgangspunten gehanteerd. Een algemeen uitgangspunt kan worden beschreven als 'een veronderstelling die voor waar wordt gehouden'. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de werkwijze met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de makelaar hoeven te worden geverifieerd in het kader van de opdracht. Tevens verwijzen wij naar de Algemene Voorwaarden van Sallvas Real Estate B.V.

Op basis van marktgegevens en expertise wordt invulling gegeven aan bepaalde elementen die (de waarde van) het object kunnen beïnvloeden. Tot de belangrijke veronderstellingen behoren onder meer de markthuur, (achterstallig) onderhoud, etc.

Tenzij anders staat vermeld zijn er voor de makelaar geen bijzonderheden naar voren gekomen uit de verstrekte en ingewonnen informatie of bij de inspectie van het object. De vermelde bijzonderheden gelden slechts als richtlijn ter informatie voor de eventuele koper(s) en zijn op geen enkele wijze te interpreteren als een offerte of contract.

Alle beschrijvingen met betrekking op onder meer de maatvoeringen, onderhoudstoestand, noodzakelijke vergunningen voor vestiging en gebruik, alsmede overige specificaties zijn naar beste kennis en wetenschap verstrekt, waarbij wordt verondersteld dat de eventuele huurder(s) zelf onderzoek verricht(en) naar de feitelijke toestand door middel van een inspectie en/of anderszins.

Geen persoon in dienstverband bij Sallvas Real Estate B.V. heeft toestemming om enige garanties dan wel zekerheden af te geven in relatie tot dit object. Alle activiteiten, gerelateerd aan deze opdracht, tussen eventuele huurder(s) en Sallvas Real Estate B.V. zijn onder voorbehoud van goedkeuring door de eigenaar en/of opdrachtgever.