



**TE KOOP**

**Nieuwestad 35 en 35A**  
8911 CH Leeuwarden

**RBMT**   
bedrijfsmakelaars & taxateurs

# Is dit binnenkort uw nieuwe bedrijfspand?



bedrijfsmakelaars & taxateurs

## Nieuwestad 35 Leeuwarden

Op toplocatie in het centrum van Leeuwarden, aan de Nieuwestad in de hoofdwinkelstraat van Leeuwarden gelegen woon-/winkel beleggingsobject.

### Locatie

Het pand, een uit circa 1930 stammend beeld ondersteunend object beschermd door de gemeente Leeuwarden, is gelegen op een absolute A-locatie in het historische en levendige hart van Leeuwarden. De Nieuwestad kenmerkt zich door een verscheidenheid aan winkels, boetieks, speciaalzaken en een gevarieerd horeca aanbod. Vermeldenswaardig is dat de Nieuwestad in het kader van de herinrichting van de binnenstad door de gemeente Leeuwarden zal worden aangepast waardoor de verblijfskwaliteit verder zal toenemen. Zie tevens : <https://programmabinnenstad.nl/project/>

de-nieuwstad-vernieuwt-2/

### Indeling onder meer:

Op de begane grond is een zelfstandige winkelruimte gesitueerd, deze winkelruimte is thans in casco staat en kan door diverse type kleinschalige gebruikers in gebruik worden gaan genomen. Op BG niveau bevindt zich tevens de eigen voordeur en opgang naar de verhuurde bovenwoning. De bovenwoning betreft een zelfstandige moderne woonruimte gesitueerd op de 1e en 2e etage. De 1e etage bestaat uit een woonkamer met open keuken (luxe inbouwkeuken met diverse inbouwapparatuur) en balkon, een overloop met daaraan een separaat toilet. De 2e etage bestaat uit 2 slaapkamers en een moderne badkamer / douche voorzien van 2e toilet.

UW CONTACTPERSOON  
VOOR DIT OBJECT



JEROEN VAN REENEN

0513 - 644 355  
[jeroen@rbmt.nl](mailto:jeroen@rbmt.nl)  
[www.rbmt.nl](http://www.rbmt.nl)

## KENMERKEN

**Hoofd functie**  
Belegging

**Oppervlakte**  
145 m<sup>2</sup> GO

**Perceel oppervlakte**  
59 m<sup>2</sup>

**Bouwjaar**  
1931

**Aantal verdiepingen**  
Begane grond,  
eerste en tweede verdieping

**Vraagprijs**  
€ 399.000,- kosten koper



## ► HUURGEGEVENS

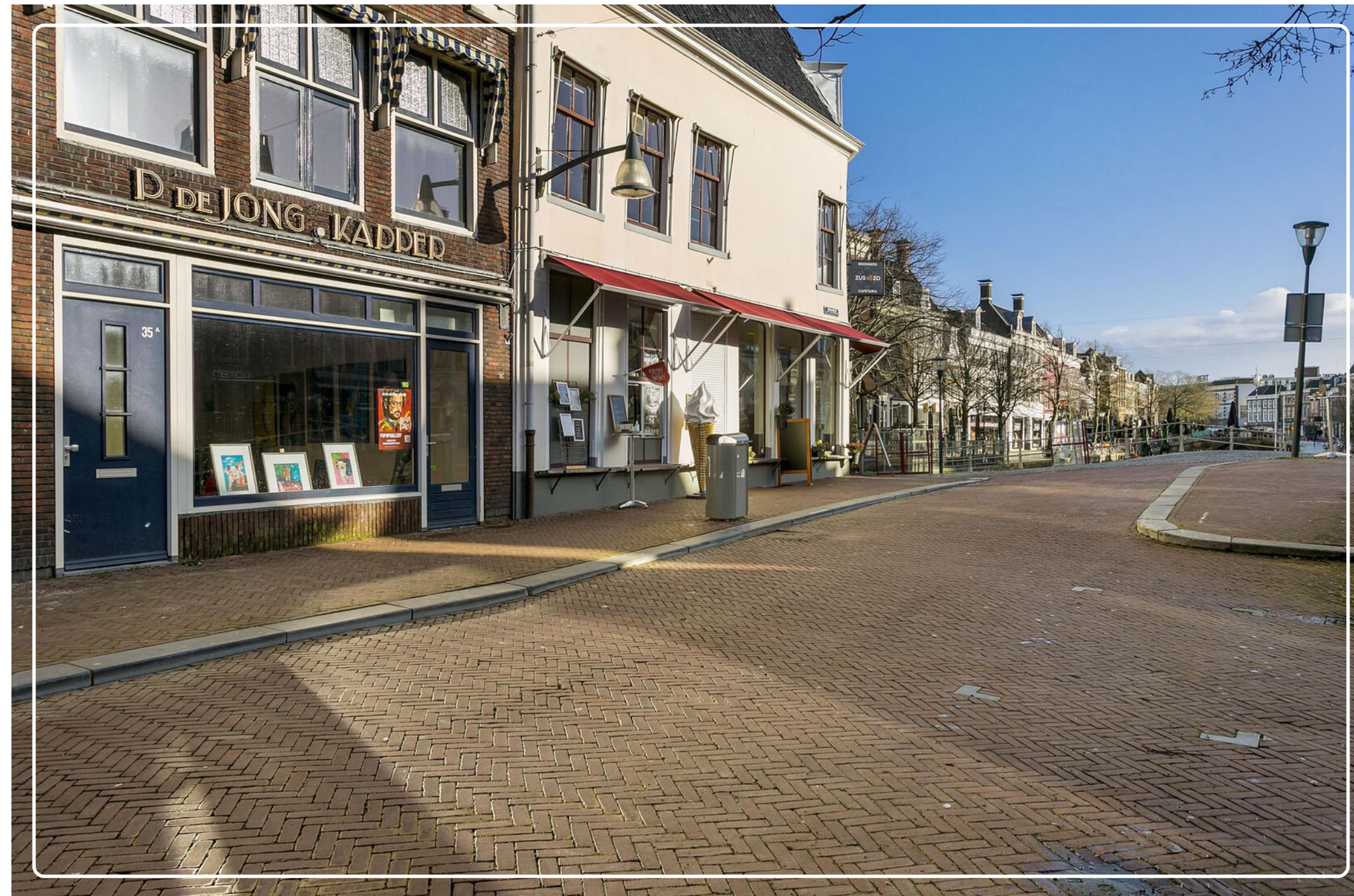
**Nieuwestad 35** – Winkelruimte met casco opleveringsniveau  
Huurder: thans niet verhuurd, leegstand  
Huurprijs: € 15.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW.

**Nieuwestad 35a** – Bovenwoning  
Huurder: vanaf april 2025  
Huuropbrengst: circa € 12.000 per jaar, te vermeerderen met BTW  
Huurtermijn: onbepaald

**Oppervlakte**  
De totale vloeroppervlakte bedraagt: circa 145 m<sup>2</sup> GO, verdeeld over:

**Winkel:**  
Begane grond: circa 53 m<sup>2</sup> GO.

**Woning:**  
– Entree begane grond : circa 4 m<sup>2</sup> GO.  
– Eerste verdieping : circa 53 m<sup>2</sup> GO.  
– Tweede verdieping : circa 35 m<sup>2</sup> GO.



## ► SPECIFICATIES

### Energielabel

Het pand betreft een gemeentelijk monument, hierdoor is het momenteel niet energielabel plichtig. De vrijstelling hiervoor vervalt 29 mei 2026.

### Onderhoud binnen

Goed

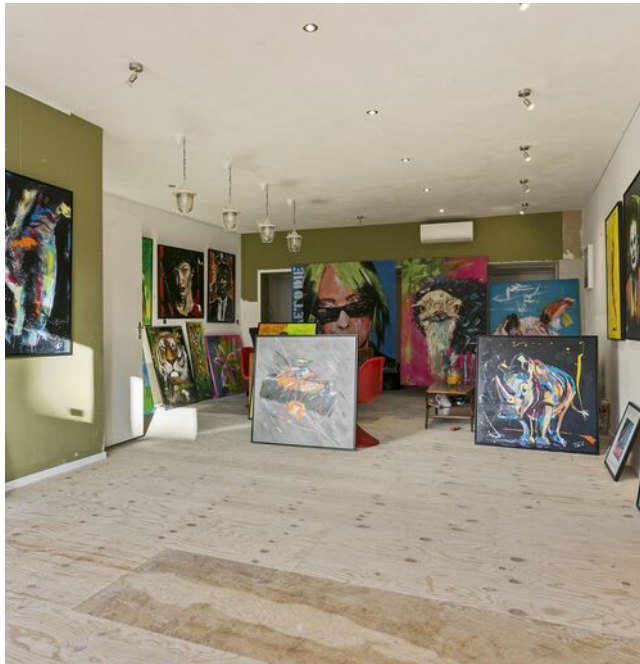
### Onderhoud buiten

Goed

### Parkeren

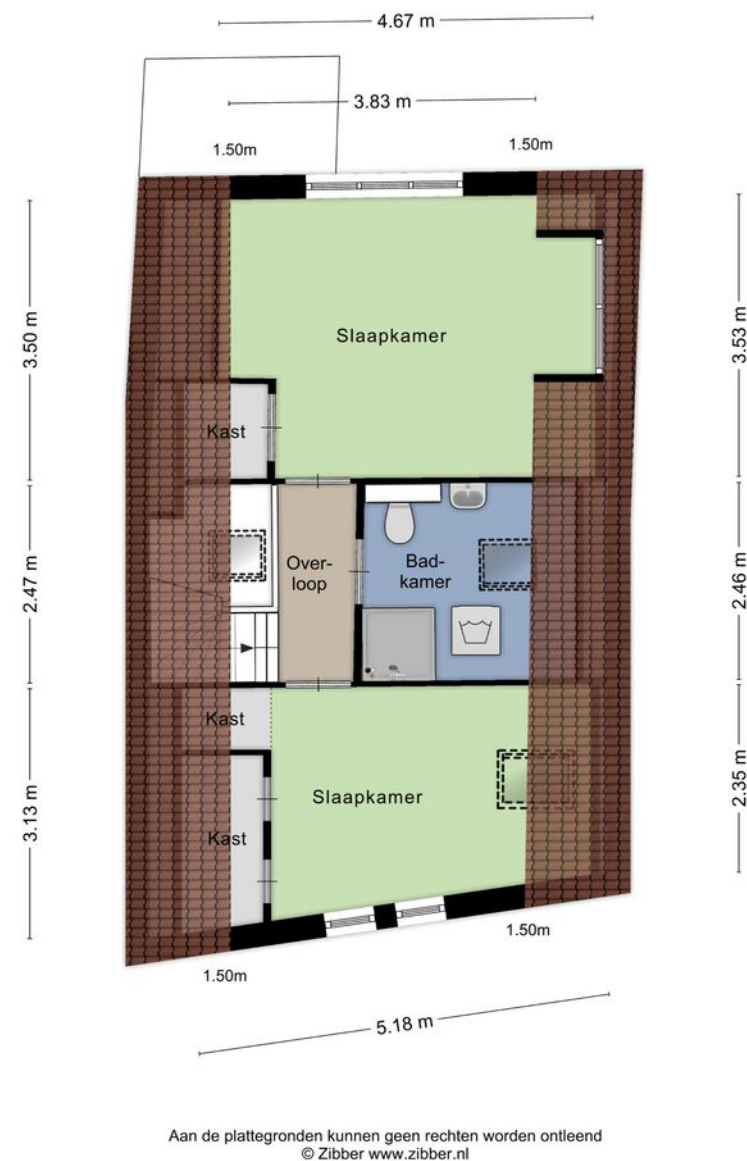
In de directe omgeving zijn diverse mogelijkheden om te parkeren. Betaald parkeren is van toepassing in de straten rondom het centrum. Voor bezoekers zijn er meerdere parkeergarages in de buurt, zoals de Oldehove, Hoeksterend en de Zaailandgarage, hier kan veilig en overdekt worden geparkeerd.











## ► PLATTEGROND



## ► PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## ▶ PLATTEGROND

## ▶ BESTEMMINGSPLAN

Het bedrijfspand valt onder het volgende bestemmingsplan:

**Bestemmingsplan:**

Binnenstad – gemeente Leeuwarden, vastgesteld op 17 december 2017.

**Bestemming:**

Enkelbestemming Centrum 2, Dubbelbestemming: Waarde Archeologisch gemeentelijk monument en Beschermd Stadsgezicht.

Voor meer informatie omtrent de bestemming en de eventuele mogelijkheden wordt u doorverwezen naar de betreffende gemeente waarin het object gevestigd is of naar de website [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

**Meer weten?**

Wilt u meer informatie over de mogelijkheden van dit pand of een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.

**Contact**

|            |                                                |
|------------|------------------------------------------------|
| Leeuwarden | 058 – 20 40 000                                |
| Heerenveen | 0513 – 644 355                                 |
|            | <a href="mailto:info@rbmt.nl">info@rbmt.nl</a> |

# ► KOOPVOORWAARDEN

Vraagprijs  
Conditie  
Aanvaarding  
BTW van toepassing

€ 399.000,-  
Kosten koper  
In overleg  
Nee

**Meer weten?**  
Wilt u meer informatie over de mogelijkheden van dit pand of een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.

**Contact**  
Leeuwarden  
Heerenveen

058 – 20 40 000  
0513 – 644 355  
info@rbmt.nl



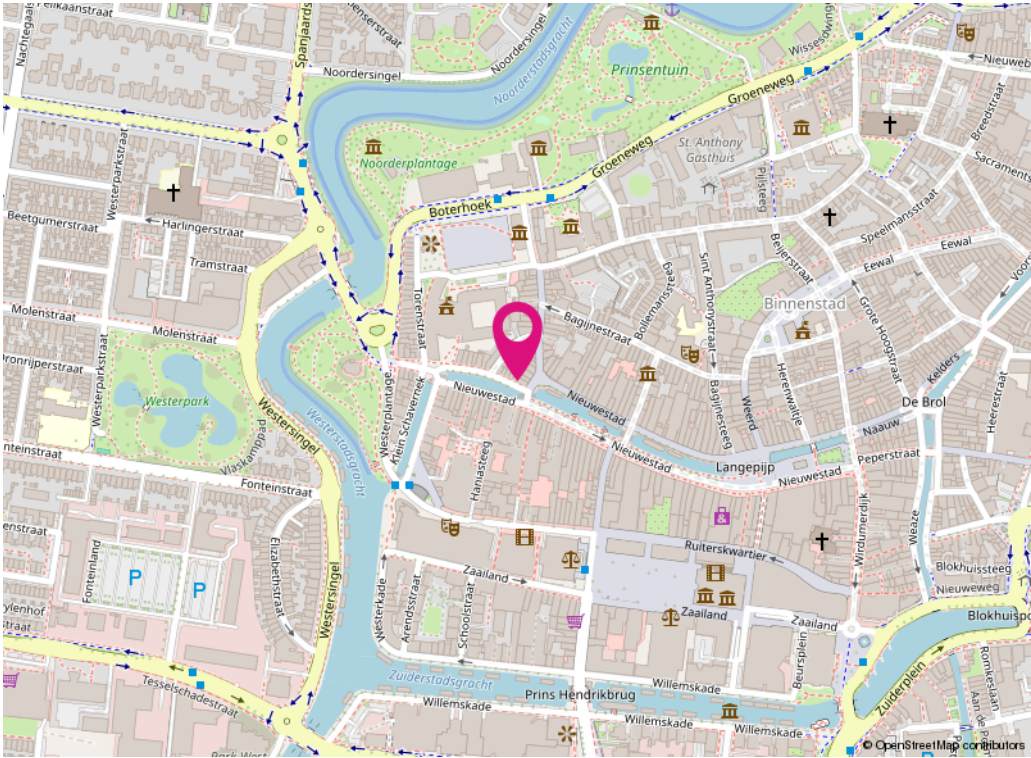
**Koopovereenkomst**  
NVM-Model

**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.

**Clausule**  
Levering onder de conditie “as is, where is”

# ► KADASTER & LOCATIE

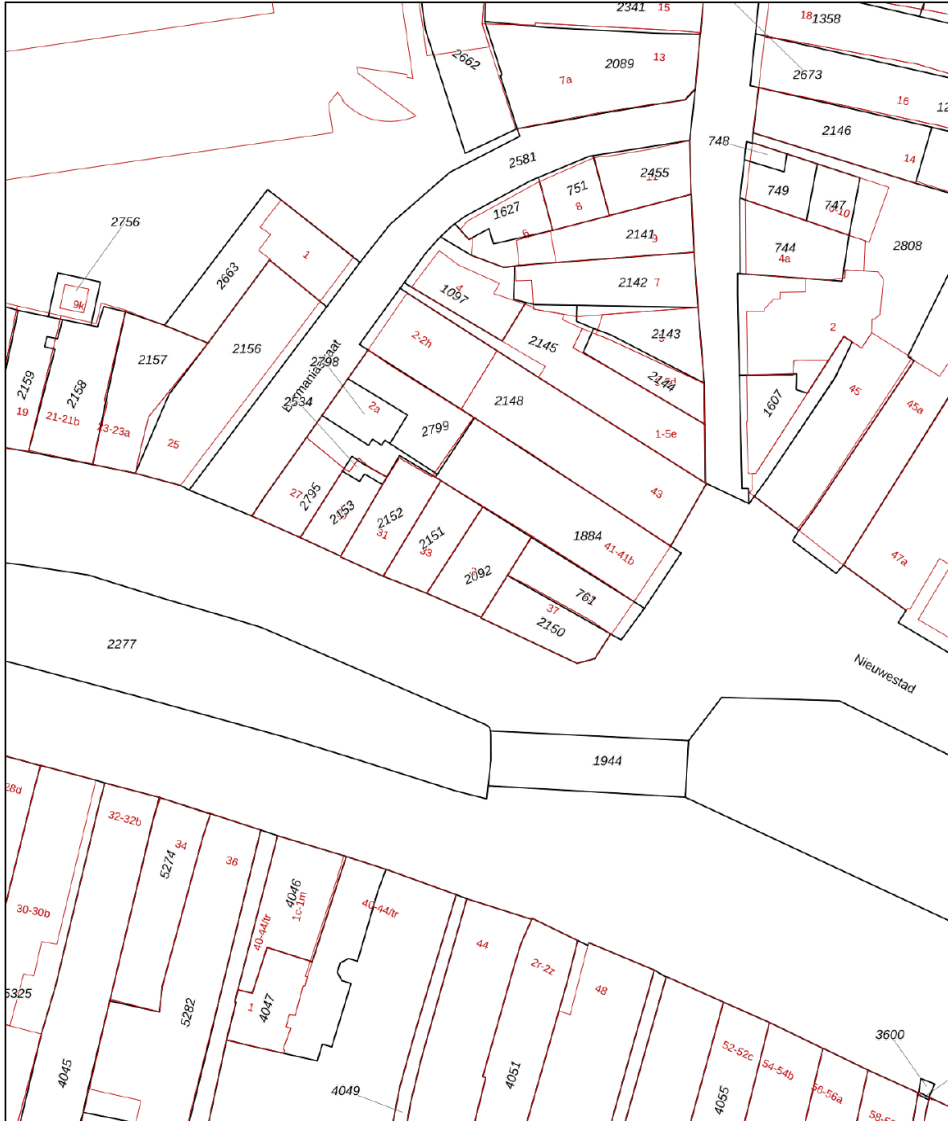


Gemeente  
Kadastrale sectie:  
Kadastrale nummers:  
Perceeloppervlakte

Leeuwarden  
C  
2092  
59 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: RBMT



Deze kaart is noordgericht  
Schaal 1: 500

12345  
25  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Kadastrale gemeente Leeuwarden  
Sectie C  
Perceel 2092

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 databankrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 december 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

## ► 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.

Vragen over dit object of  
een andere vraag?

Wij helpen u graag!



**JEROEN VAN REENEN**

0513 - 644 355  
jeroen@rbmt.nl  
[www.rbmt.nl](http://www.rbmt.nl)



**TJIBBE-JAN BORINGA**

06 22 68 11 74  
0513 - 644 355  
tjibbejan@rbmt.nl  
[www.rbmt.nl](http://www.rbmt.nl)



**De scherpste koers  
met de bedrijfsmakelaars van nu**

# Een antwoord op al uw vastgoedvragen. Maak kennis met RBMT.

## ► RBMT bedrijfsmakelaars & taxateurs

Zoekt u een betrokken partner voor de verkoop, verhuur, aankoop of taxatie van zakelijk vastgoed? Dan wilt u iemand die de regio kent, kansen ziet en snel schakelt. Vanuit het zakelijke hart van Friesland helpt RBMT ondernemers en beleggers in heel Noord-Nederland om met vertrouwen te kiezen, te handelen en te investeren.

### De juiste koers kiezen

De bedrijfsmakelaars van RBMT kennen de Noord-Nederlandse vastgoedmarkt van binnen en van buiten. Met korte lijnen en een actieve aanpak brengen we vraag en aanbod effectief samen. U heeft één aanspreekpunt, een team met

brede expertise en toegang tot actuele marktdata. Dankzij ons netwerk weten we precies wie zoekt, koopt of verkoopt. Dat geeft u een voorsprong.

### Wilt u weten wat uw pand écht waard is?

Dan rekent u op vakkennis en snelheid. RBMT Taxateurs is het grootste taxatiekantoor van Noord-Nederland. Onze gecertificeerde specialisten voeren jaarlijks honderden commerciële taxaties uit – voor ondernemers, beleggers én financiers. De rapporten voldoen aan alle eisen en liggen vaak sneller op uw bureau dan u verwacht.



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 de QR code.



## ► Voortvarend in bedrijfshuisvesting

### **Verkoop & verhuur met een doordachte aanpak**

De verkoop of verhuur van uw bedrijfspand doet u niet dagelijks. Het is een strategische stap, met grote impact op uw toekomstplannen. Dan wilt u zeker weten dat elk detail klopt: van de juiste doelgroep tot een goed onderbouwde vraagprijs.

### **De juiste koers bepalen**

Een sterk resultaat begint met een slim plan. Wie is de ideale koper of huurder voor uw pand? Welke voorwaarden vergroten de interesse? En hoe zit het met de financiële slagkracht van

kandidaten? U wilt helderheid vóórdat u stappen zet.

### **Analyse als vertrekpunt**

Voordat uw pand in de markt komt, zorgen wij voor een heldere analyse van het object, de markt en de kansen. Geen standaardverhaal, maar inzicht op maat. Op basis daarvan stellen we een strategie op die aansluit bij uw wensen én bij de markt.

Zo zet u koers naar het beste resultaat. Zonder omwegen.

“Zeer tevreden over RBMT. Deskundig, groot netwerk, snel schakelen, helder en prettig in de communicatie. Daarnaast geen 9-5 mentaliteit. De samenwerking met RBMT en met name met Linda was top!” – Mark Spin



RBMT ondersteunt geldverstrekkers met onafhankelijke, onderbouwde én snel beschikbare taxaties voor commercieel vastgoed. Van winkels tot bedrijfspanden en van beleggingsobjecten tot complexe portefeuilles. Ook voor Groot Zakelijk Vastgoed bent u bij ons aan het juiste adres.

## ► Uw betrouwbare taxatiepartner

### **Actueel, onafhankelijk en deskundig**

Wilt u weten wat uw bedrijfspand vandaag waard is? Vertrouw op een taxatie die feiten boven gevoel stelt. RBMT levert onafhankelijk onderbouwde taxaties, afgestemd op de actuele markt.

### **Zekerheid door visie en vakmanschap**

De vastgoedmarkt verandert snel. Een objectieve taxatie helpt u om slimme keuzes te maken voor financiering of vastgoedbeheer. RBMT taxeert al meer dan tien jaar voor ondernemers, beleggers en instellingen, altijd met heldere rapporten en actuele marktkennis.

### **Altijd getoetst, altijd betrouwbaar**

Elke taxatie wordt uitgevoerd door een Register-Taxateur en gecontroleerd door een collega. We volgen de richtlijnen van NRV, TMI en IVS, zodat u zeker bent van een objectief en kwalitatief rapport.

### **Specialisten voor elk type vastgoed**

Van verhuurde woningen tot agrarisch vastgoed en incourante objecten: bij RBMT werkt u altijd samen met een specialist die uw markt kent.



### **Direct inzicht in uw vastgoedwaarde?**

- Binnen 1 werkdag offerte
- Werkgebied Noord-Nederland
- Voldoet aan alle kwaliteitseisen





bedrijfsmakelaars & taxateurs

## **RBMT bedrijfsmakelaars & taxateurs**

### **Heerenveen**

Abe Lenstra Boulevard 10  
8448 JB Heerenveen

### **Leeuwarden**

Heliconweg 6  
8914 AS Leeuwarden

### **Contact**

Leeuwarden 058 - 20 40 000  
Heerenveen 0513 - 644 355  
[info@rbmt.nl](mailto:info@rbmt.nl)



**vastgoedcert  
gecertificeerd**