

TEKOOP

# ZWANESTRAAT 2-2 GRONINGEN



KOOISTRA • FEENSTRA  
bedrijfsmakelaars





# INHOUD

1. Key facts
2. Informatie
3. Kadastraal
4. Bestemming
5. Foto's/impressies
6. Plattegrond(en)
7. Locatie
8. Overige informatie
9. Contact





# KEY FACTS



**Winkelruimte**



**Totaal ca. 167 m<sup>2</sup>**



**Beschikbaarheid in overleg**



**Energie label C**



**€ 495.000,- k.k.**





# INFORMATIE

In de levendige Zwanestraat, midden in het centrum van Groningen, is een winkelruimte beschikbaar van circa 167 m<sup>2</sup>. De ruimte beslaat de begane grond en een kelderverdieping en beschikt over energielabel C. De Zwanestraat staat bekend om de afwisseling van met name lokale ondernemers in diverse sectoren en horecagelegenheden.

## Object

Zwanestraat 2 - 2 (9712 CL) Groningen

## Soort

Winkelruimte (vrij van huur en gebruik)

## Locatie

Gelegen in het hart van Groningen, nabij de Grote Markt en de Vismarkt, biedt de Zwanestraat een gevarieerd aanbod aan woonwinkels, modezaken en (dag)horeca. In de directe omgeving vindt u onder andere Douglas, Cleding Raad, Touch of Flavour, De Kaaskop, GENTS en Simon Lévelt. Het betreft de huidige winkel van Cookinglife.

## Parkeren

Op ca. 400 meter afstand ligt parkeergarage 'Ossenmarkt' met ruimte voor 320 personenvoertuigen (betaald parkeren) en parkeergarage 'Forum' met ruimte voor 382 personenvoertuigen (betaald parkeren).

## Energielabel

Labelklasse: C

Geldig tot: 18 april 2027





# INFORMATIE

## Oppervlakte

Het object is totaal groot circa 167 m<sup>2</sup> en is als volgt verdeeld:

| Verdieping    | Oppervlakte                  |
|---------------|------------------------------|
| Begane grond  | ca. 90 m <sup>2</sup>        |
| Kelder        | ca. 77 m <sup>2</sup>        |
| <b>Totaal</b> | <b>ca. 167 m<sup>2</sup></b> |

## Opleveringsniveau

Het object wordt in huidige staat (“as-is”) opgeleverd.

## Bereikbaarheid

Zowel per auto, met het openbaar vervoer als met de fiets is het object goed bereikbaar.

## Aanvaarding

In overleg

## Vraagprijs

€ 495.000,- k.k.







| Gemeente  | Sectie | Nummer | Index/grootte              |
|-----------|--------|--------|----------------------------|
| Groningen | K      | 4249   | A1                         |
| Groningen | K      | 3731   | 24 m² (onverdeeld aandeel) |

- Gedoogplicht archeologisch onderzoek, Erfgoedwet
- Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing



Het object valt in het bestemmingsplan 'Binnenstad geconsolideerde versie'. De bestemming van het object is 'Centrum-2'.  
Raadpleeg voor meer informatie [omgevingswet.overheid.nl](http://omgevingswet.overheid.nl)





# BESTEMMING

## Bestemmingsomschrijving

De voor 'centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat detailhandel op de verdieping(en) uitsluitend is toegestaan als deze functie eveneens op de begane grond is gevestigd;
- b. zakelijke en maatschappelijke dienstverlening;
- c. zelfstandige woningen, met inbegrip van logies met ontbijt, met dien verstande dat:
  1. de functie woningen, met uitzondering van de entree, niet is toegestaan op de begane grond, behoudens bestaand gebruik voor wonen op de begane grond;
  2. logies met ontbijt uitsluitend is toegestaan in de woning en ten behoeve hiervan maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt en het wonen de hoofdfunctie blijft;
  3. de gebruiksoppervlakte van een woning meer dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt, met uitzondering van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2 en meergeneratiewoningen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
  4. het aantal woningen met een gebruiksoppervlakte niet groter dan 50 m<sup>2</sup>, ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden bedraagt;
  5. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft op of boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- d. zelfstandige woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend bij omvorming van onzelfstandige woningen en/of eenheden voor kamerverhuur naar zelfstandige woningen, met dien verstande dat:
  1. alle onzelfstandige woningen en eenheden voor kamerverhuur vervallen;
  2. het totaal aantal woningen en eenheden afneemt; en
  3. minimaal 24 m<sup>2</sup> van de gebruiksoppervlakte van een nieuwe woning zich op één bouwlaag bevindt en een nettohoogte heeft van minimaal 2,1 m ;
- e. bestaande legale kamerverhuur en bestaand beschermd wonen;
- f. daghoreca;
- g. horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', met dien verstande dat:
  1. deze functie uitsluitend op de begane grond, dan wel in het souterrain en de daarboven gelegen bouwlaag, is toegestaan;
  2. deze functie tevens op de verdiepingen is toegestaan voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functie beperkt blijft tot de bestaande oppervlakte;
  3. deze functie ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten' niet is toegestaan;



# BESTEMMING

## Bestemmingsomschrijving (vervolg)

h. horeca - 1, horeca - 2, horeca - 3 en horeca - 4, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4', met dien verstande dat:

1. deze functie uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
2. deze functie tevens op de verdiepingen is toegestaan voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functie beperkt blijft tot de bestaande oppervlakte;

i. horeca - 5, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5',

j. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende

Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen;

k. bedrijven als bedoeld in de categorieën 3.1 en 3.2 van de bij dit plan behorende

Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', met dien verstande dat als categorie 3.2-bedrijf uitsluitend een bedrijf in hout en metaalbewerking (stadswerkplaats) is toegestaan;

l. een automatiek, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - automatiek', met dien verstande dat:

1. deze functie uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
2. deze functie tevens op de verdiepingen is toegestaan voor zover het bestaand gebruik betreft;

m. een studentensociëteit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - studentensociëteit';

n. casino's, ter plaatse van de aanduiding 'casino';

o. een amusementshal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - amusementshal';

p. cultuur en ontspanning, ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';

k. seksinrichtingen, ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting', voor zover het de bestaande seksinrichtingen betreft;

r. parkeergarages, al dan niet ondergronds, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';

s. (fiets)parkeervoorzieningen;

t. nutsvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';

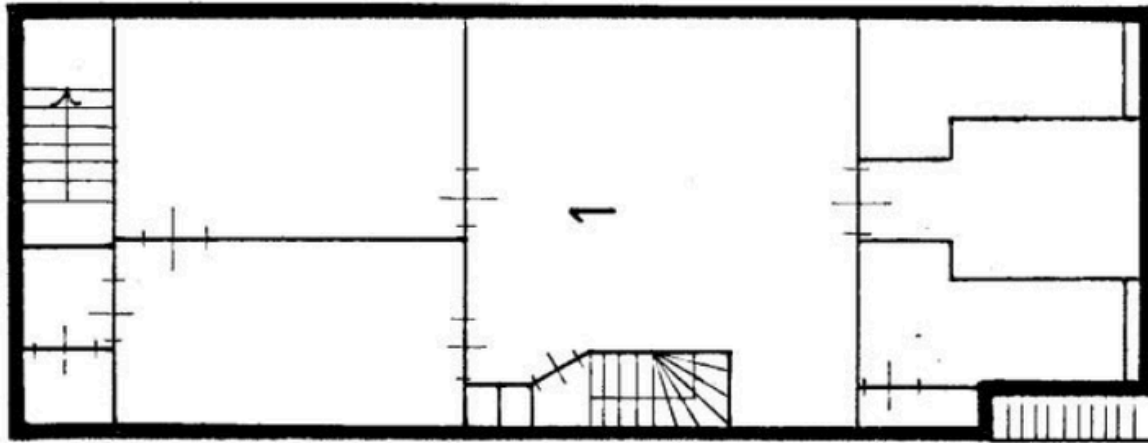
u. culturele voorzieningen in de vorm van musea, expositieruimten en galerieën;

v. sport;

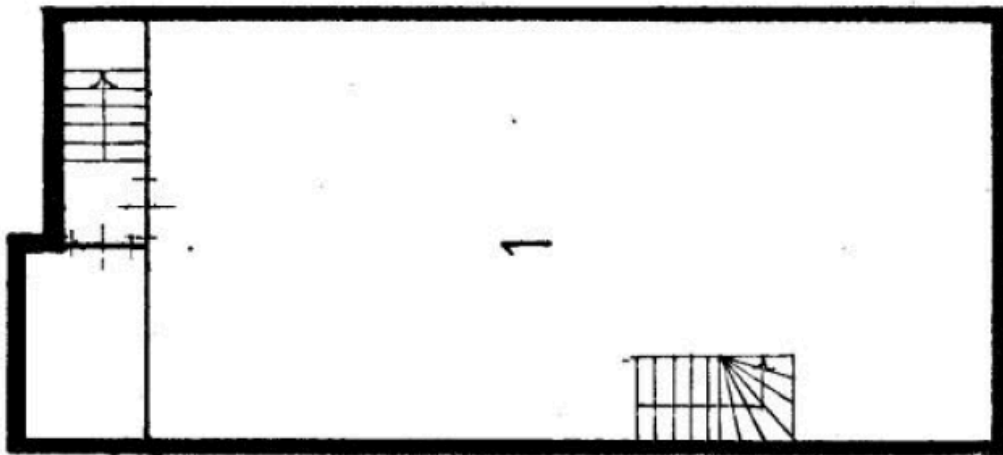
w. additionele voorzieningen.



# PLATTEGROND



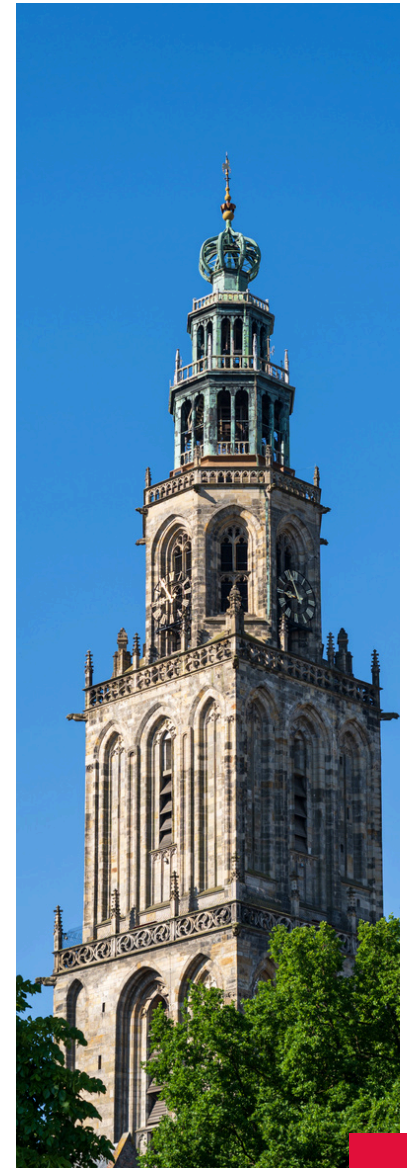
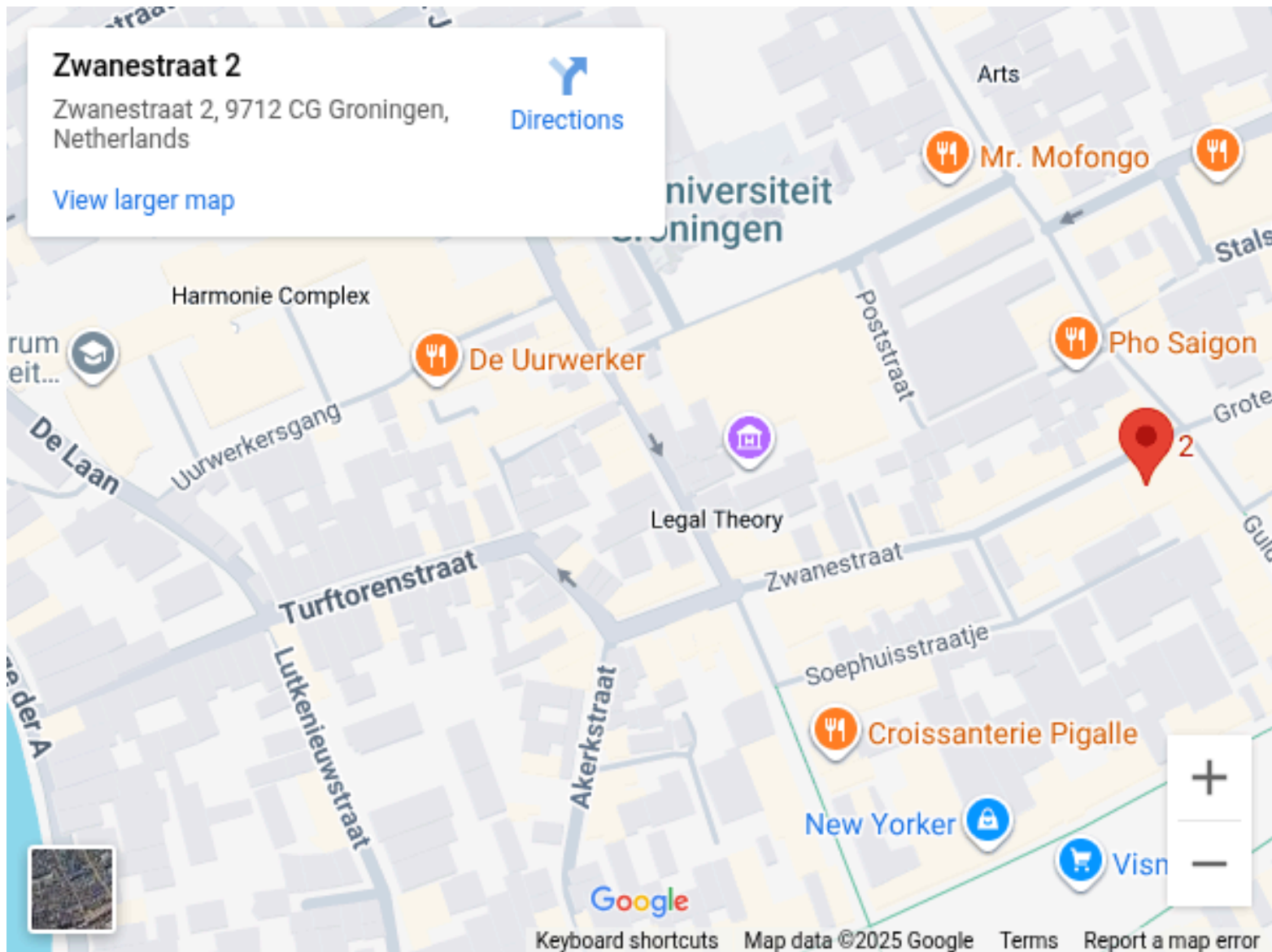
**KELDERRUIMTE**



**BEGANE GROND**



# LOCATIE





# SITUERING





# VOORWAARDEN

## Kosten koper

De kosten, rechten en overdrachtsbelasting die uit de overeenkomst en de eigendomsoverdracht voortvloeien zijn voor rekening van koper.

## Waarborgsom/bankgarantie

Indien de eigendomsoverdracht meer dan vier weken na het definitief worden van de overeenkomst plaats vindt, verlangt verkoper van koper een bij de notaris te deponeren bankgarantie of waarborgsom van 10 % van de koopsom. Deze bankgarantie of waarborgsom dient binnen vier weken na definitief worden van de overeenkomst gedeponereerd te zijn.

## Notaris

Ter keuze van koper.

## Plattegronden en oppervlakte

De oppervlakten zijn gemeten door de makelaar aan de hand van een bouwtekening. Er kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

## Ondergrondse tanks

Voor zover aan verkoper bekend is/zijn in de onroerende zaak geen in gebruik zijnde ondergrondse tank(s) voor het opslaan van milieuonvriendelijke (vloeistoffen) aanwezig.

## Asbest

Het is verkoper niet bekend of er ten tijde van de bouw van het object asbestcement-houdende materialen zijn verwerkt. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien.

## Bodemgesteldheid

Het is verkoper niet bekend dat er feiten zijn waaruit blijkt dat de grond en/of het grondwater onder en/of rondom het object enige verontreiniging bevat die voorzetting van het huidige gebruik belemmert of die heeft geleid of mogelijk zou kunnen leiden tot een saneringsverplichting van de grond en/of grondwater onder en rondom het object, dan wel het nemen van andere maatregelen. Verkoper heeft geen opdracht verstrekt voor een (verkennd) bodemonderzoek. Op aanvraag is het historisch uit september 2009 van Combinatie Consulmij Milieu & MUG Ingenieursbureau met rapportnummer GP.08.90010HOG066 en projectnummer 381204/05.

## Aardbevingsschade

De verkoper heeft wel meldingen gedaan van mogelijke aardbeving gerelateerde schade. De rechten en plichten ten aanzien van eventueel aanwezige aardbeving gerelateerde schade - welke nog niet door de verkoper is gemeld - worden met ingang van de voornoemde datum van de juridische levering op koper overgedragen. Verkoper gedurende de looptijd van de het verkoopproces geen melding doen.

# VOORWAARDEN

## Overdracht vorderingen

Verkoper zal zijn eventuele schadevergoedingsvordering, die verkoper heeft jegens de Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V. - hierna te noemen: NAM - in verband met de aardbevingsschade, overdragen aan koper. Verkoper en koper bestempelen de nog op te stellen leveringsakte tussen partijen als 'authentieke' akte in de zin van artikel 3:94 lid 3 Burgerlijk Wetboek, zodat de overdracht van de schadevergoedingsvordering jegens de NAM op koper wordt voltooid ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering.

Koper heeft niet meer het recht om verkoper op grond van artikel 5.3. aansprakelijk te stellen met betrekking tot gebreken die het gevolg zijn van de aardbevingsschade.

Dit artikel wordt woordelijk overgenomen in de akte van levering.

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak ouder is dan 85 jaar, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. In afwijking artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Opleveringsniveau

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat de partijen zijn overeengekomen dat de feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden op de datum van ondertekening van de akte van levering in de (feitelijke en juridische) staat waarin het verkochte zich thans bevindt, zijnde de zogenaamde 'as-is' staat. In verband met het hiervoor bepaalde:

– Staat verkoper er niet voor in dat het verkochte de feitelijke eigenschappen bezit die nodig zijn voor het door koper voorgenomen gebruik van het verkochte;

– Staat verkoper er evenmin voor in dat het door koper voorgenomen gebruik van het verkochte is toegestaan op grond van de huidige publiekrechtelijke of privaatrechtelijke wet- en regelgeving

– Komt, indien en voor zover voor het door koper voorgenomen gebruik van het verkochte vergunning(en) nodig is/zijn, het al dan niet verkrijgen van die vergunning(en) geheel voor risico van koper;

– Zal koper het verkochte op de datum van ondertekening van de akte van levering aanvaarden in genoemde 'as-is' staat met alle eventuele kenbare en niet-kenbare gebreken, waaronder onder meer maar niet uitsluitend begrepen de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in bodem en/of grondwater, asbest en of asbesthoudende materialen, alsmede overige aanwezige of ontbrekende eigenschappen.

Koper kan ter zake van de bovenstaande eerste twee subleden, de bedoelde staat van het verkochte geen vorderingen doen gelden jegens verkoper en koper doet ter zake hiervan afstand van een beroep jegens verkoper op eventuele aanspraken voortvloeiend uit onder meer artikel 7:17 van het Burgerlijk Wetboek. Koper vrijwaart verkoper voor alle aanspraken van derden jegens verkoper als (voormalig) eigenaar van het verkochte welke na de afleveringsdatum voor het eerst geldend worden gemaakt.

Eventuele feitelijke en/of juridische gebreken en/of belemmeringen en/of de afwezigheid van eigenschappen ter zake het verkochte die geheel of gedeeltelijk in de weg staan aan het door koper voorgenomen gebruik van het verkochte of dit op enigerlei wijze geheel of gedeeltelijk beperken komen geheel voor rekening en risico van koper.



# CONTACT

**Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:**

Kooistra Feenstra Bedrijfsmakelaars  
Ubbo Emmiusingel 37  
9711 BC Groningen

**Betrokken makelaar(s):**



**Derk Wolters**  
06 - 290 444 12  
d.wolters@kooistrafeenstra.nl



**Francina Kalfsbeek**  
06 - 233 419 01  
f.kalfsbeek@kooistrafeenstra.nl

## **Disclaimer**

Deze informatie alsmede de inhoud van eventuele bijlagen is zorgvuldig samengesteld. Desondanks wordt onzerzijds geen aansprakelijkheid aanvaard ten aanzien van onvolledigheid en/of onjuistheid, dan wel de gevolgen daarvan. De vermelde informatie is een uitnodiging om in onderhandeling te treden en mag niet als grondslag voor een overeenkomst worden beschouwd. De kennisgeving van deze informatie alsmede een eventuele koopovereenkomst is onder voorbehoud definitieve goedkeuring opdrachtgever. Opdrachtgever heeft het recht de verkoopprocedure naar eigen goeddunken, zonder kennisgeving, te veranderen en heeft tevens het recht om te allen tijde met één of meer gegadigden te onderhandelen en/of zonder opgaaf van reden zich terug te trekken, welke niet zal leiden tot enige aanspraak en/of vergoeding. Overname, plaatsing op internetsites, verveelvoudiging op welke andere wijze dan ook van deze inhoud is niet toegestaan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.