

VRIJBLIJVENDE INFORMATIE
OVER

**COMMERCIEËLE RUIMTES + **
"KOP VAN HOOG"
PANNEKOEKENDIJK 1
ZWOLLE



Eekwal 3
8011 LA Zwolle

Postbus 61
8000 AB Zwolle

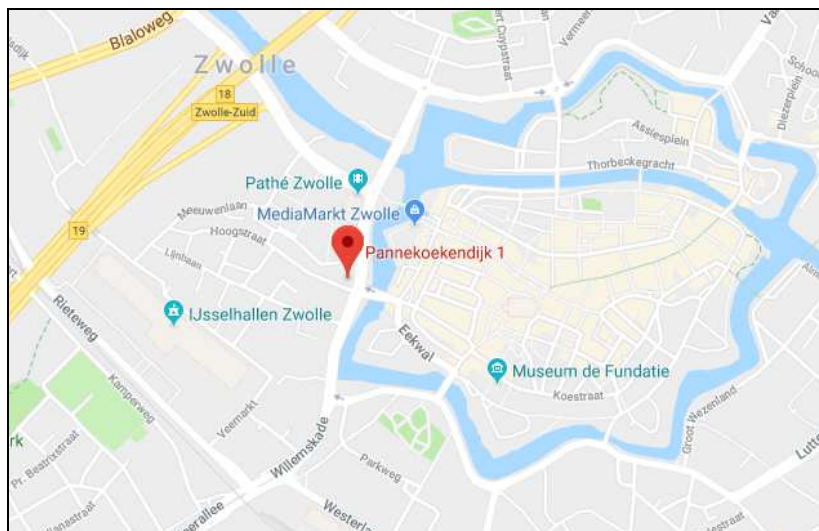
T : 038 - 423 71 11
E : info@mullerbog.nl
W : www.mullerbog.nl

Bank : NL04 RABO 0133 3815 79
BTW : NL8529.47.902 B.01
KvK : 58253483

Algemene gegevens

Adresgegevens

Pannekoekendijk 1 (huisnummering nog nader te bepalen)
8011 BJ Zwolle



Oppervlakte

Commerciële ruimtes op de begane grond

Totaal ca. 597 m² b.v.o. + **P** in ondergrondse parkeergarage

Unit A (rechts) ca. 209 m² b.v.o. + optie tot koop 2x **P**

Unit B (midden) ca. 189 m² b.v.o. + optie tot koop 2x **P**

Unit C (links) ca. 199 m² b.v.o. + optie tot koop 2x **P**

Te koop vanaf ca. 189 m² b.v.o.

Kadastrale gegevens

Gemeente Zwolle, sectie E, nummer 6080 A3 (nader te bepalen)

Frontbreedte

Unit A ca. 18,0 + 9,0 meter (hoekfront)

Unit B ca. 15,0 meter

Unit C ca. 17,0 + 12,5 meter (hoekfront)

Omschrijving object

Object/locatie

Aan de entree naar de Zwolse binnenstad, langs de stadsgracht, en binnen handbereik van de A28, realiseert Nijhuis Bouw dit fraaie nieuwbouw complex "Kop van Hoog". De begane grond wordt een commerciële plint van drie moderne bedrijfsruimtes, welke te koop worden aangeboden. Ten behoeve van elke unit bestaat de mogelijkheid om een aantal parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarage aan te kopen.

De realisatie van dit gebouw maakt deel uit van beeldbepalende gebiedsontwikkelingen in de Kamperpoort / het Katwolderplein. Door de ontwikkeling en realisatie van grootschalige bouwprojecten heeft dit gebied zich gedurende de laatste jaren kunnen transformeren tot een moderne en veelzijdige wijk, grenzend aan het stadscentrum. Hierdoor is een belangrijke schakel ontstaan tussen de binnenstad en de mogelijkheid om in dit stadsdeel plezierig te wonen, werken en succesvol te ondernemen.



De commerciële units worden als casco ruimtes aangeboden; dit betekent dat deze nog in eigen beheer en naar eigen gebruikswensen kunnen worden ingevuld en afgebouwd. De ruimtes zijn voor diverse gebruiksmogelijkheden geschikt. De units bevinden zich op een superieure zichtlocatie, bij het Katwolderplein en tegenover de Q-Park parkeergarage Maagjesbolwerk.

Het Katwolderplein is een levendig plein, met een Pathé bioscoop, Deen supermarkt, restaurant De Beren en een gemeentelijke parkeergarage. Tevens zijn hier de centrum bushaltes (acht lijnen) gesitueerd en een loop-/fietsbrug richting de binnenstad.

Ook zijn er in de directe omgeving dienstverlenende bedrijven gevestigd, waaronder het naastgelegen kantoor Tempo Team, Werkplan, DuretTrip Notarissen, Rabobank, etc.

VvE	Ten behoeve van het (dagelijks) onderhoud zal voor het gebouw een Vereniging van Eigenaren in het leven worden geroepen, waarin de kopers automatisch lid worden.
Bereikbaarheid	De bereikbaarheid is zeer goed. Het complex ligt nabij de A28 (op-/afrit Zwolle-Centrum), welke daardoor snel en eenvoudig te bereiken is. De centrum bushaltes aan het Katwolderplein bevinden zich schuin tegenover de entrees van de units.
Omschrijving	Casco bedrijfsruimte. Verderop in deze brochure is een uitgebreide technische omschrijving weergegeven.
Parkeren	Ten behoeve van elke unit bestaat de mogelijkheid om twee eigen parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarage aan te kopen (zie plattegrond). Daarnaast is er (betaalde) parkeergelegenheid in de directe omgeving, zoals de gemeentelijke parkeergarage Katwolderplein (ca. 700 P) en Q-Park parkeergarage Maagjesbolwerk (ca. 470 P).
Bestemming	Op de bedrijfsruimtes is het bestemmingsplan "Kamperpoort, Kop Hoogstraat" van toepassing, bestemd voor detailhandel en kantoren. Het gebruik ten behoeve van horeca wordt bij de verkoop uitgesloten. Informatie omtrent dit bestemmingsplan is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl .

Omschrijving verkoop

Aanvaarding	Geplande oplevering medio 2020. De verkoper behoudt zich het recht voor hiervan af te wijken indien noodzakelijk. De bouw van het complex is reeds gestart.
Opleveringsniveau	De units worden als casco ruimte opgeleverd.
Koopsom	Unit A € 525.000,00 v.o.n., te vermeerderen met BTW. Unit B € 475.000,00 v.o.n., te vermeerderen met BTW. Unit C € 500.000,00 v.o.n., te vermeerderen met BTW. Parkeerplaats in ondergrondse parkeergarage € 29.500,00 v.o.n. per parkeerplaats, te vermeerderen met BTW.



v.o.n. = vrij op naam. De kosten voor het verkrijgen van het pand op naam van de koper, te weten notariskosten, kadastrale recherche en inschrijvingskosten met betrekking tot het onroerend goed, komen voor rekening van de verkoper. De koper hoeft geen overdrachtsbelasting (6%) te betalen.

BTW	De koopsom wordt verhoogd met BTW (21%). De omzetbelasting wordt doorberekend aan de koper.
Koop-/aannemings-overeenkomst	Ten behoeve van de verkoop zal gebruik worden gemaakt van een koop-/aannemingsovereenkomst. Voor meer informatie hierover, contacteer Muller Bedrijfs Onroerend Goed.
Zekerheidsstelling	De koper dient binnen 10 dagen na het tekenen van de overeenkomst een financiële zekerheid te stellen bij de zakendoende notaris ter grootte van 10% van de koopsom.
Bijdrage VvE	De verkopende partij draagt zorg voor het opzetten van een Vereniging van Eigenaren. Hiertoe behoort een exploitatiebegroting en een meerjarenonderhoudsplan, welke nog in aanmaak zijn. De maandelijkse bijdrage ten behoeve van de VvE is momenteel nog niet bekend.

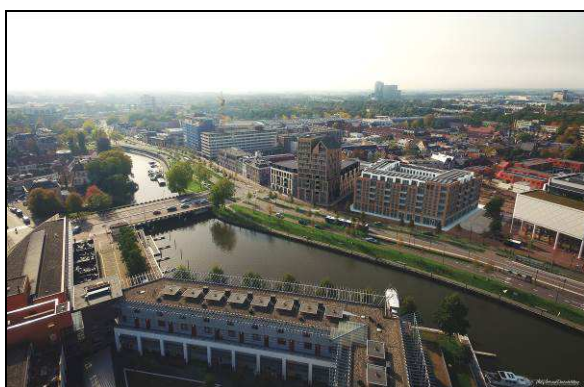
Meer informatie

Voor meer informatie
verwijzen wij u naar

Muller Bedrijfs Onroerend Goed
Eekwal 3, 8011 LA Zwolle
Postbus 61, 8000 AB Zwolle
T: 038 - 423 71 11
E: info@mullerbog.nl
W: www.mullerbog.nl

De informatie in deze brochure is met de grootste zorg samengesteld. Echter bestaat altijd de mogelijkheid op afwijkingen en/of onjuistheden ten opzichte van de werkelijkheid. Zowel Muller Bedrijfs Onroerend Goed als de eigenaar/verkoper zijn niet aansprakelijk voor mogelijke onjuistheden in de informatie.

Artist impression



Plattegronden

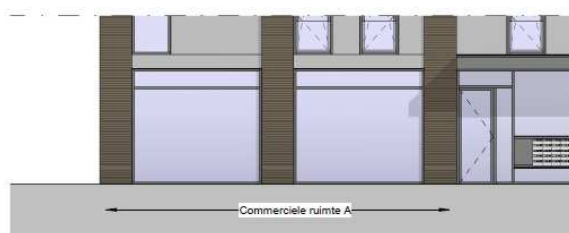


voorgevel commerciële ruimte A, B en C



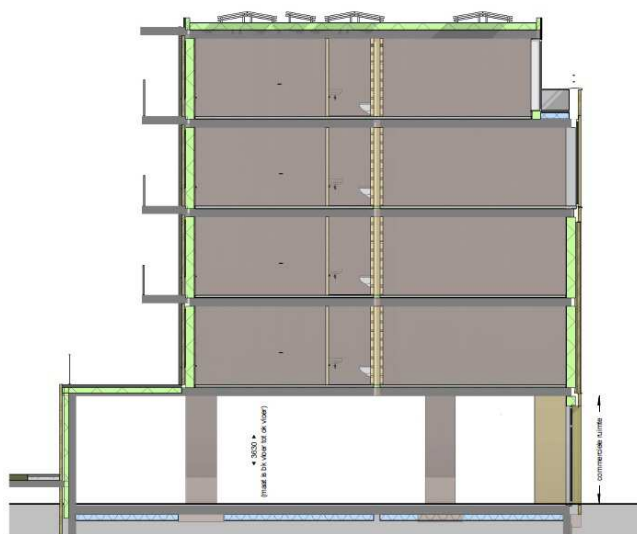
zijgevel commerciële ruimte C

1 : 100



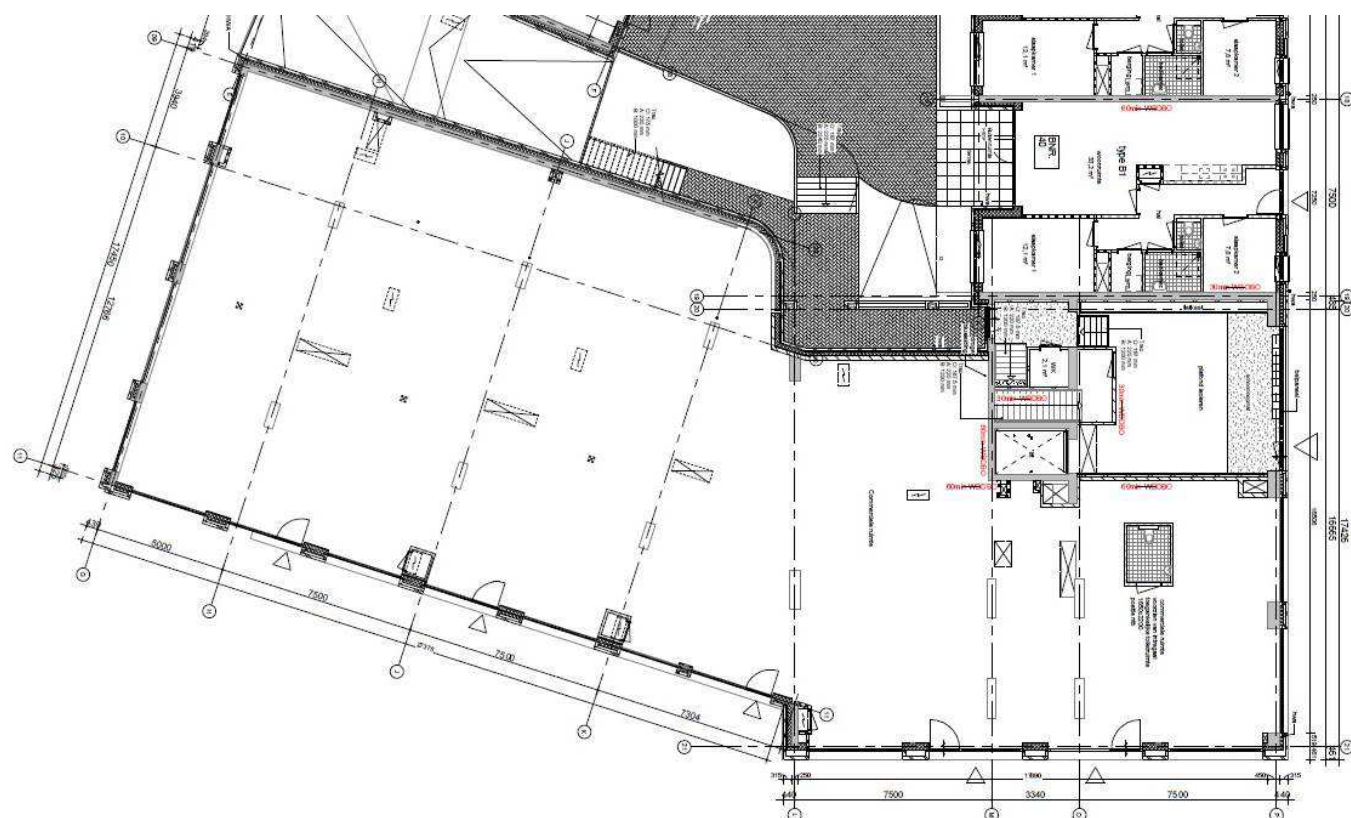
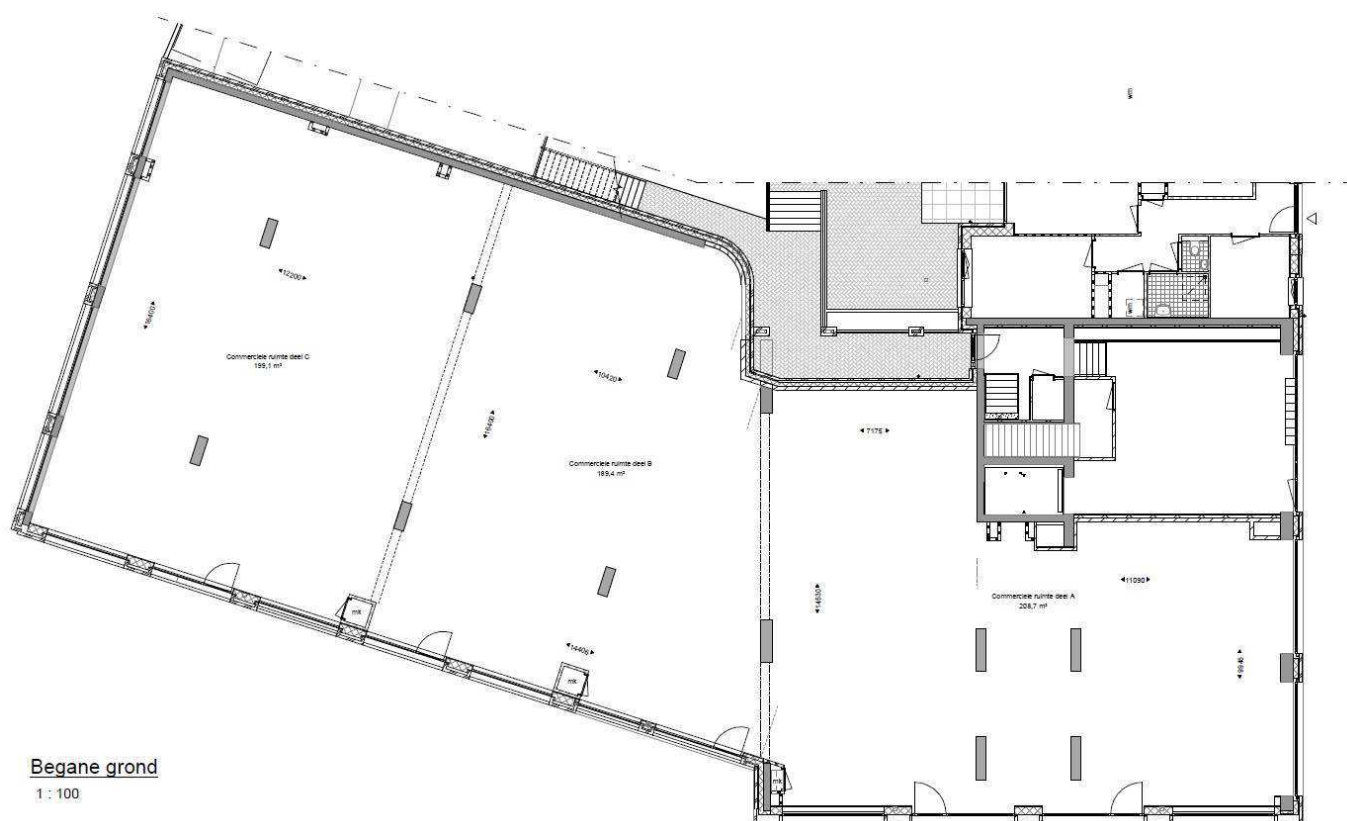
zijgevel commerciële ruimte A

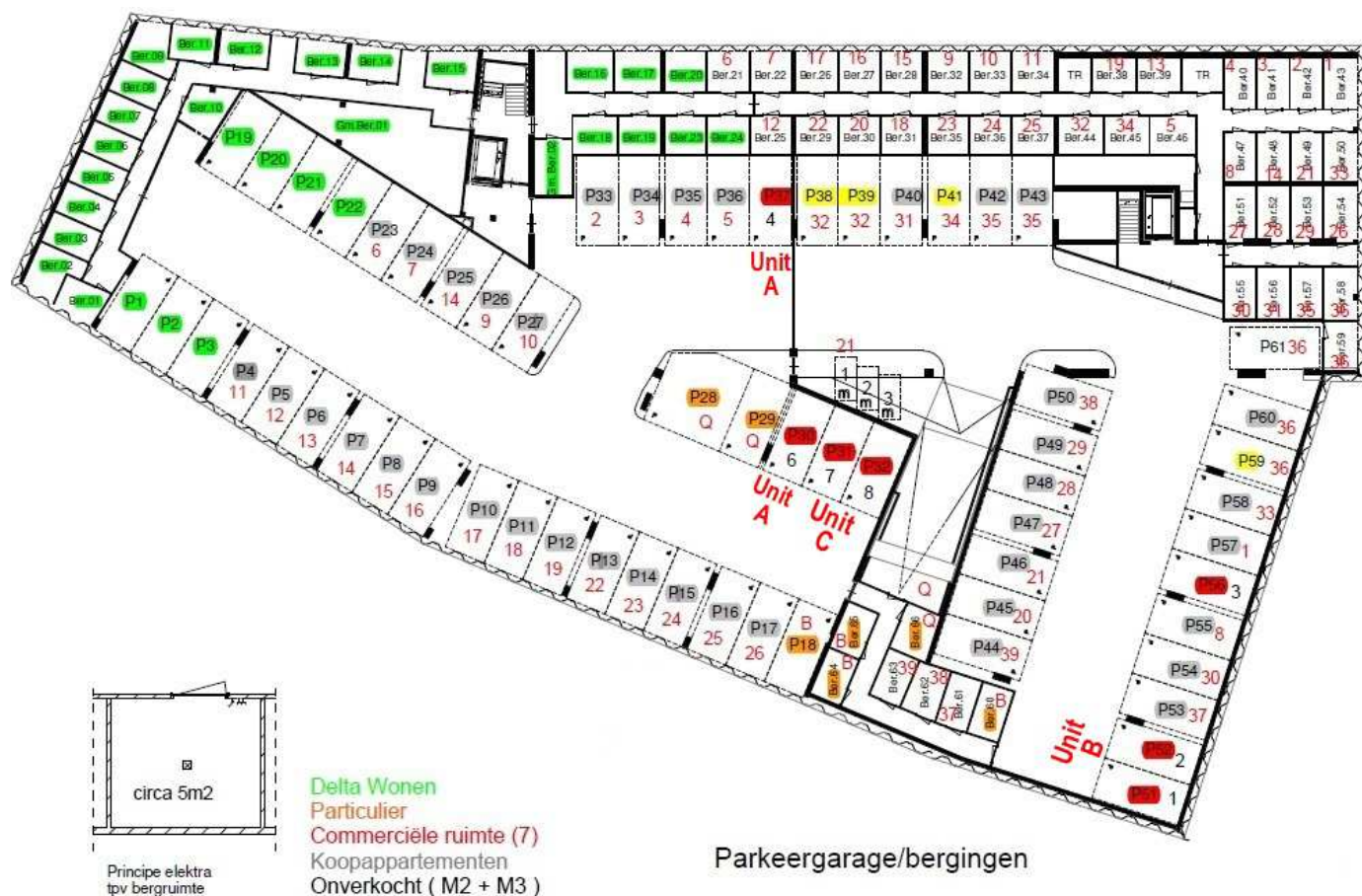
1 : 100

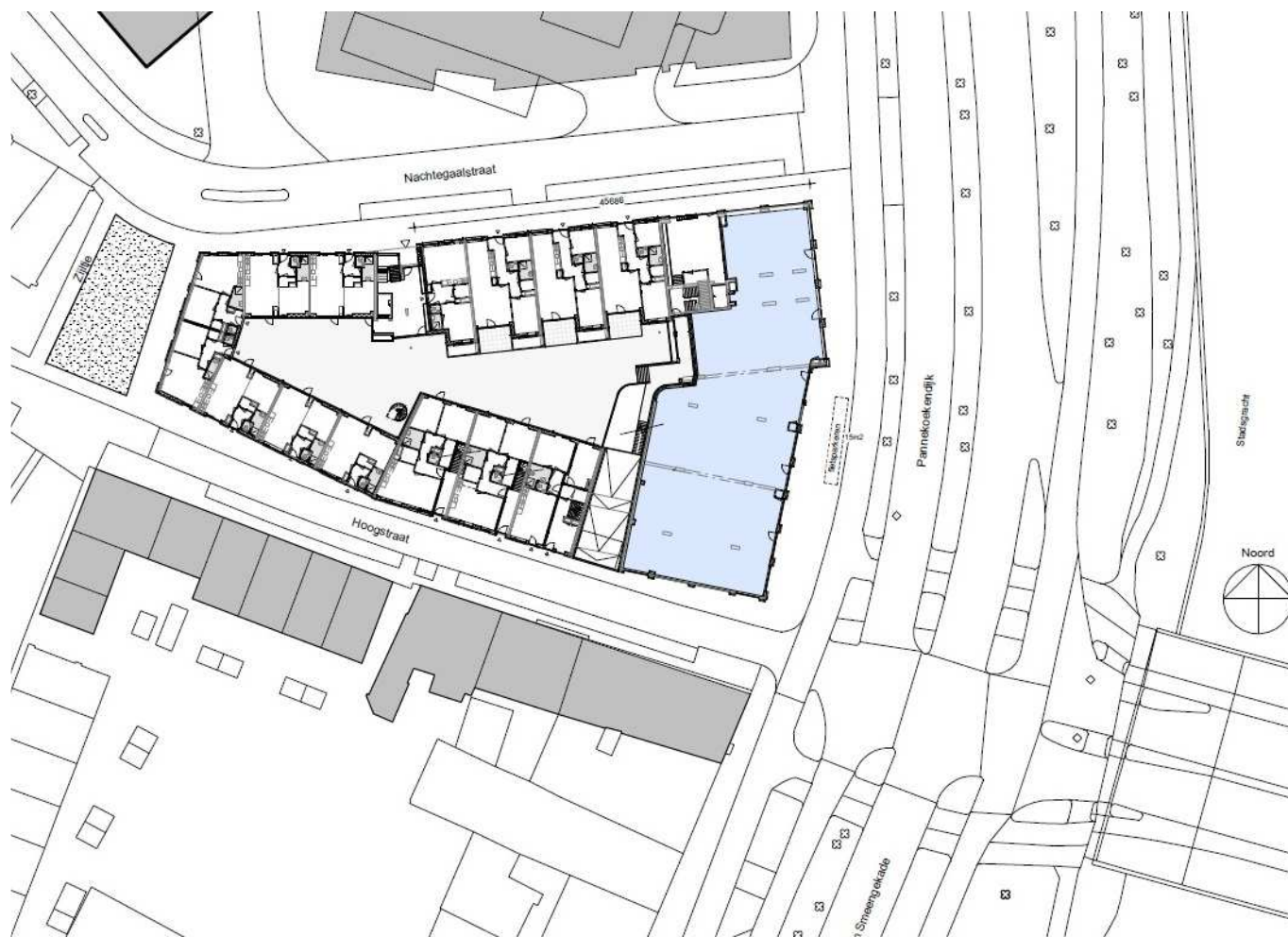


doorsnede commerciële ruimte

1 : 100







Situatie

1 : 400

De plattegronden zijn bedoeld als een impressie. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor de juiste situatie, afmetingen en overige gegevens dient het pand van binnen bezichtigd te worden. De indeling kan afwijken van de werkelijkheid. Muller Bedrijfs Onroerend Goed aanvaardt hierin geen enkele aansprakelijkheid.

Technische omschrijving

Algemeen

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Wij moeten echter een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen van de overheid en/of nutsbedrijven. De ontwikkelaar is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk aanzien en de bruikbaarheid van de commerciële ruimte. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meer- of minderkosten. De ontwikkelaar zorgt voor verzekering van het gebouwde tot de dag van oplevering. Tussentijdse wijzigingen ten aanzien van veranderde overheidsvoorschriften of btw-tarief zullen worden doorberekend.

Tekeningen

De nummers zoals ze op de tekeningen staan aangegeven zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door alle partijen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. De huisnummers zijn kort voor de oplevering van de commerciële ruimten bekend. De in de tekeningen aangegeven maten zijn "circa maten" in millimeters. Wat betreft de maatvoering tussen de wanden geldt dat geen rekening is gehouden met enige wandafwerking. Als peil wordt de bovenkant van de onafgewerkte begane grondvloer van de hal aangehouden. Hoogtematen worden aangegeven vanaf dit peil.

Bouwbesluit

De hier beschreven commerciële ruimten voldoen niet aan de eisen van het Bouwbesluit zoals dat per 1 januari 2012 van kracht is. Koper is zelf verantwoordelijk om deze middels de afbouw hier aan te laten voldoen. Het gebouw voldoet wel aan alle constructieve eisen.

Aansluitingen nutsbedrijven etc.

De commerciële ruimten worden aangesloten op het openbare waterleiding-, gas-, elektriciteit- en rioleringsnet. Per unit 1 keer. De G/W/L aansluitkosten zijn in de (koop-)aanneemsom begrepen. De rioolaansluiting wordt afgedopt op de op tekening aangegeven positie. Nutsaansluitingen worden afgedopt in de meterkast. De energiekosten tot de oplevering komen voor rekening van de aannemer.

1. Grondwerk / Bestrating / Terreininrichting

Het complex wordt omsloten door openbare straten en voetpaden. Een en ander zoals aangegeven op de situatietekening.

2. Huisvuil

Koper dient zelf zorg te dragen voor de afvoer van het huisvuil. Hiervoor is geen voorziening opgenomen.

3. Parkeervoorzieningen

Onder het complex wordt een parkeergarage gerealiseerd. Deze garage is bereikbaar via de Hoogstraat. Indien bij de aankoop van de commerciële ruimte ook een of meerdere parkeerplaatsen aangekocht worden, dan ontvangt de koper hiervoor de nodige toegangsmogelijkheden (sleutels en afstandsbediening). Verder zijn er parkeermogelijkheden in zowel het openbaar gebied rondom het complex, alsmede diverse gebouwde parkeervoorzieningen op loopafstand.

4. Fundering

Het appartementencomplex wordt gefundeerd door middel van een palenfundering volgens opgave van de constructeur.

5. Riolering / Hemelwaterafvoeren

Vanaf het riool- aansluitpunt wordt een kunststof afvoerleiding (diameter 110 mm) aangebracht, deze wordt aangesloten op de vuilwater buitenriolering. Hemelwater loopt vanaf het dak van het complex middels deels inpandige, deels in de gevel verwerkte hemelwaterafvoeren.

6. Hoofdconstructie

De hoofddraagconstructie van de appartementen bestaat uit betonnen wanden, betonnen breedplaatvloeren en betonnen kanaalplaatvloeren, welke voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Alle afmetingen zijn vastgesteld door de constructeur.

7. Gevels appartementencomplex

De gevels van het complex worden uitgevoerd als een geïsoleerde spouwmuurconstructie, isolatiewaarde volgens het bouwbesluit. Het binnenspouwblad is van beton, kalkzandsteen en houtskeletbouw. De spouwisolatie en het buitenspouwblad van metselwerk. Het gevelmetselwerk wordt in verschillende kleuren gevelstenen en verschillende metselverbanden uitgevoerd. Een en ander volgens de bijgevoegde verkooptekeningen. Waar nodig zullen open stootvoegen ten behoeve van de spouwventilatie worden aangebracht. Het gevelmetselwerk wordt voorzien van doorstrijkmortel en zo nodig voorzien van rollagen, lateien c.q. wapening, roosters en vinyl c.q. loodslabben.

8. Hoofdentree appartementen

De hoofdentree wordt aan de Nachtegaalstraat geplaatst. Deze is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de commerciële ruimte.

9. Galerijen

De galerijen bestaan uit prefab beton waarbij de bovenzijde is uitgevoerd met antisliplaag. De galerijen zijn voorzien van stalen hekwerken volgens de verkooptekening. De galerij op de eerste verdieping bestaat uit een dakvloer van de begane grondlaag voorzien van dakbedekking en betontegels op dragers en stalen hekwerk.



10. Vloeren

De vloer van de commerciële ruimte wordt uitgevoerd als betonnen systeemvloer. Deze vloeren worden niet voorzien van een dekvloer. Het "plafond" bestaat uit een breedplaatvloer waarbij tussen de vloerelementen een V-naad zichtbaar blijft.

11. Kozijnen, puien, ramen en deuren in de gevels en in de algemene ruimten etc.

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in aluminium en voorzien van ventilatieroosters. In de kozijnen worden de op de verkooptekening aangegeven naar buiten- of naar binnen draaiende ramen en deuren aangebracht.

De kozijnen in het trappenhuis zijn uitgevoerd in aluminium. De op de tekening aangegeven zelfsluitende deuren worden voorzien van deurdrangers. De deuren zijn voorzien van benodigd deurbeslag.

Alle bewegende delen in de omschreven kozijnen worden voorzien van tochtweringsprofielen. Het hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen van het bouwbesluit en is van inbraakwerendheidsklasse II. Alle buitendeuren per unit worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten.

De entreedeuuren zullen per unit worden voorzien van sloten met gelijksluitende profielcilinders met 3 sleutels per unit.

12. Beglazing

Alle glasopeningen in de buitenkozijnen, ramen en deuren van het complex worden voorzien van isolerende dubbele beglazing, in hoog rendement uitvoering, zogenaamd HR++ glas.

Waar nodig worden en zijn de kozijnen, ramen en deuren in de appartementen en trappenhuis uitgevoerd in speciale brandwerende en/of veiligheidsbeglazing uitgevoerd een en ander conform de geldende voorschriften.

13. Metaalwerken

De volgende metalen onderdelen worden toegepast in thermisch verzinkte uitvoering en gepoedercoat in kleur conform de kleurenstaat:

- De balusters en leuning bij de balkons en kozijnen
- De hekwerken in het trappenhuis

De volgende metalen onderdelen worden toegepast in thermisch verzinkte uitvoering:

- Alle niet in het zicht zijnde stalen opvangconstructies
- De kolommen, trap en hekwerken ter plaatse van de galerijen.

14. Binnenwanden

Er worden wanden aangebracht die de units van elkaar scheiden, een en ander afhankelijk van de definitieve indeling van de commerciële ruimte(s). Deze wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen en niet nader afgewerkt. Verder worden er binnen de units geen binnenwanden aangebracht.

15. Binnenkozijnen, puien en -deuren

Er worden geen binnenkozijnen aangebracht.

16. Binnenschilderwerk

N.v.t.

17. Plafond, wand- en vloerafwerkingen appartementen

De wanden en plafonds worden niet nader afgewerkt.

18. Verwarmingsinstallatie

Iedere unit wordt voorzien van een afvoer voor een door koper zelf te plaatsen cv-ketel.

Het trappenhuis, de gemeenschappelijke verkeersruimten, de liftschachten en de bergingen worden niet verwarmd.

19. Mechanische ventilatie en koeling

Ieder unit wordt voorzien van een door koper zelf te plaatsen in pandige mechanische ventilatie unit.

De liftschachten en trappenhuis etc. worden voorzien van natuurlijke ventilatie. In de bouwkundige schachten worden mantelbuizen ten behoeve van koelmachines aangebracht. De koelmachines dienen door de koper zelf aangebracht te worden.

20. Algemene elektra installatie

In de algemene ruimten (entreeportaal, trappenhuis, galerijen, gemeenschappelijke verkeersruimten etc.) wordt een elektrische installatie met onder andere een verlichtings- en (waar nodig) noodverlichtingsinstallatie inclusief armaturen en energiezuinige lampen aangelegd, geheel conform de geldende voorschriften. Het verbruik loopt via de algemene meter van de vereniging van eigenaren.

De overige algemene elektra-installatie onderdelen waaronder onder andere liftinstallatie en de elektrische deuropener/ video-intercominstallatie zijn onderverdeeld in diverse groepen en direct aangesloten op de algemene meter voor de vereniging van eigenaren.

De G/W/L-leidingen van de appartementen lopen vanaf een centrale invoer bij de hoofdentree, via speciaal daarvoor aangebrachte en brandwerend afgewerkte kabel en leidinggoten via het plafond van de commerciële ruimten naar de invoerpunten van de bovenliggende appartementen.

21. Reclame

In overleg met welstand en de architect van het project is in de zone boven de entreedeuuren voorzien in ruimte ten behoeve van het aanbrengen van reclame. Reclame dient binnen de pui gerealiseerd te worden. Zie ook de geveltekening.

AFWERKSTAAT

Alle wanden, vloeren en plafonds worden onafgewerkt opgeleverd.