



**Fraaie bedrijfsunit op toplocatie!**  
**Telfordstraat 9 10 te Zwolle**

**€ 270.000,- k.k.**



**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

PLATTEGRONDEN

KADASTRALE KAART

LOCATIE

BESTEMMINGSPLAN

MEDEWERKERS

AANVULLENDE DIENSTVERLENING

ONS WERKGEBIED

PLAN EEN BEZICHTIGING





## Hoofdkenmerken

KOOPPRIJS	€ 270.000, - kosten koper
BTW VAN TOEPASSING	Ja
HOOFDBESTEMMING	Bedrijf
BOUWJAAR	2018
BOUWVORM	Bedrijfsruimte
ONDERHOUD BINNEN	Goed
ONDERHOUD BUITEN	Goed
TOTALE OPPERVLAKTE	194 m <sup>2</sup> v.v.o.

# Over het object

Representatieve bedrijfsunit met royale kantoorruimte!

## ALGEMEEN

Bent u op zoek naar een royale en representatieve bedrijfsunit op een gunstige locatie?  
Op bedrijventerrein Marslanden G bieden wij deze fraaie hoekgelegen bedrijfsunit aan.

De bedrijfsunit heeft een oppervlakte van 97 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte gelegen op de begane grond en 97 m<sup>2</sup> kantoorruimte op de verdieping. De hoekgelegen unit heeft een nette uitstraling en is fraai afgewerkt met veel glas, zowel op de begane grond als eerste verdieping.

De unit is voorzien van airco (verwarmen en verkoelen), een handmatig bedienbare overheaddeur, pantry en toilet. Voor de deur is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

## LOCATIE

Het object is gelegen op bedrijventerrein Marslanden G te Zwolle. Dit bedrijventerrein huisvest vele MKB-ondernemingen en vormt samen met de rest van de Marslanden het grootste bedrijventerrein van Overijssel. De locatie kent een goede ontsluiting naar de N35 en N337 en daardoor ook naar de Rijkswegen A28 en A50. Knooppunt Hattemberbroek is op circa 10 autominuten gelegen.

## BESTEMMING

Bij de gemeente Zwolle valt het onderhavige onroerend goed in het vigerende bestemmingsplan 'Marslanden'. De bestemming van het perceel is: 'Bedrijf' met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zone 5'. Voor verdere informatie inzake het bestemmingsplan wordt verwezen naar de site van het Omgevingsloket.

## KADASTRALE INFORMATIE

Gemeente: Zwolle  
Sectie: M  
Nummer: 1224  
Groot 148 m<sup>2</sup>

## BOUWJAAR

2018

## METRAGE

Begane grond: 97 v.v.o. bedrijfsruimte  
Eerste verdieping: 97 m<sup>2</sup> v.v.o. kantoorruimte  
Totaal: 194 m<sup>2</sup> v.v.o. conform NEN2580

#### OPLEVERINGSNIVEAU

Casco, in huidige staat, voorzien van:

- Handmatig bedienbare overheaddeur met separate loopdeur;
- Systeemplafond met lichtarmaturen;
- Royale kantoorruimte op de verdieping met spreekkamer;
- Pantry op de begane grond;
- Toilet op de begane grond;
- Air conditioning (verwarmen en koelen).

#### AANVAARDING

In overleg.

#### VRAAGPRIJS

€ 270.000, - kosten koper, te vermeerderen met BTW.

#### BTW

Het object is gebouwd in 2018 en zit derhalve nog in de BTW herzieningstermijn. Verkoper opteert voor een verkoop mét BTW. Indien u een ondernemer ebnt en uw prestaties zijn voor minstens 90% belast, dan kunt u in de meeste gevallen de BTW verrekenen.

#### 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.

# Voorwaarden & uitgangspunten

## **Omzetbelasting**

Er is sprake van een BTW-belaste verkoop.

## **Zekerheidsstelling**

Bankgarantie/waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom, te voldoen uiterlijk 4 weken na koopovereenstemming te voldoen op derdengeldrekening van praktiserend notaris.

## **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.

















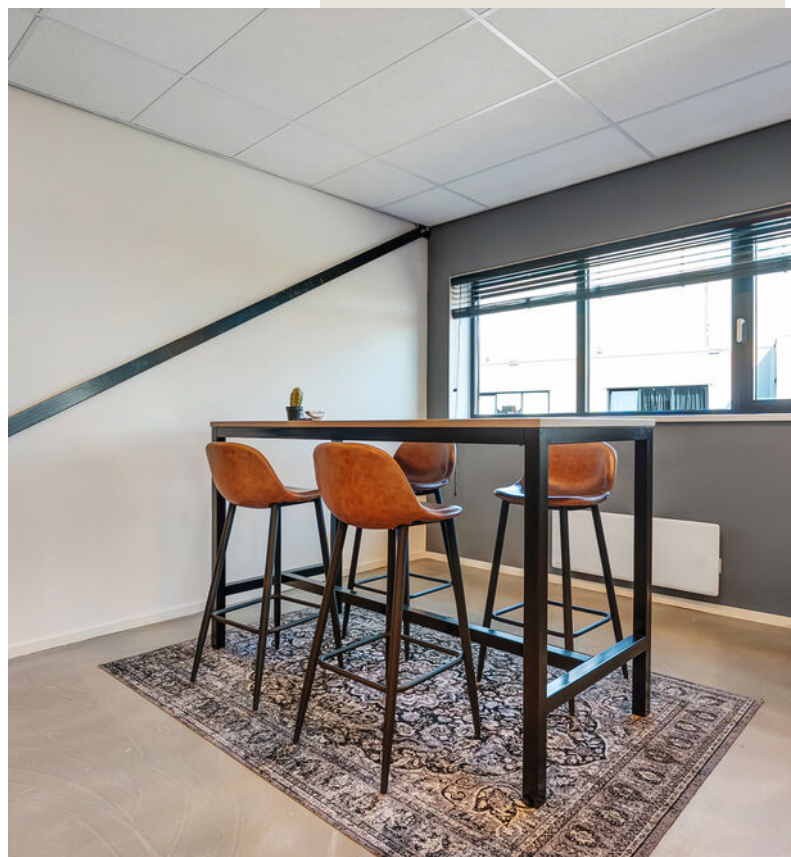




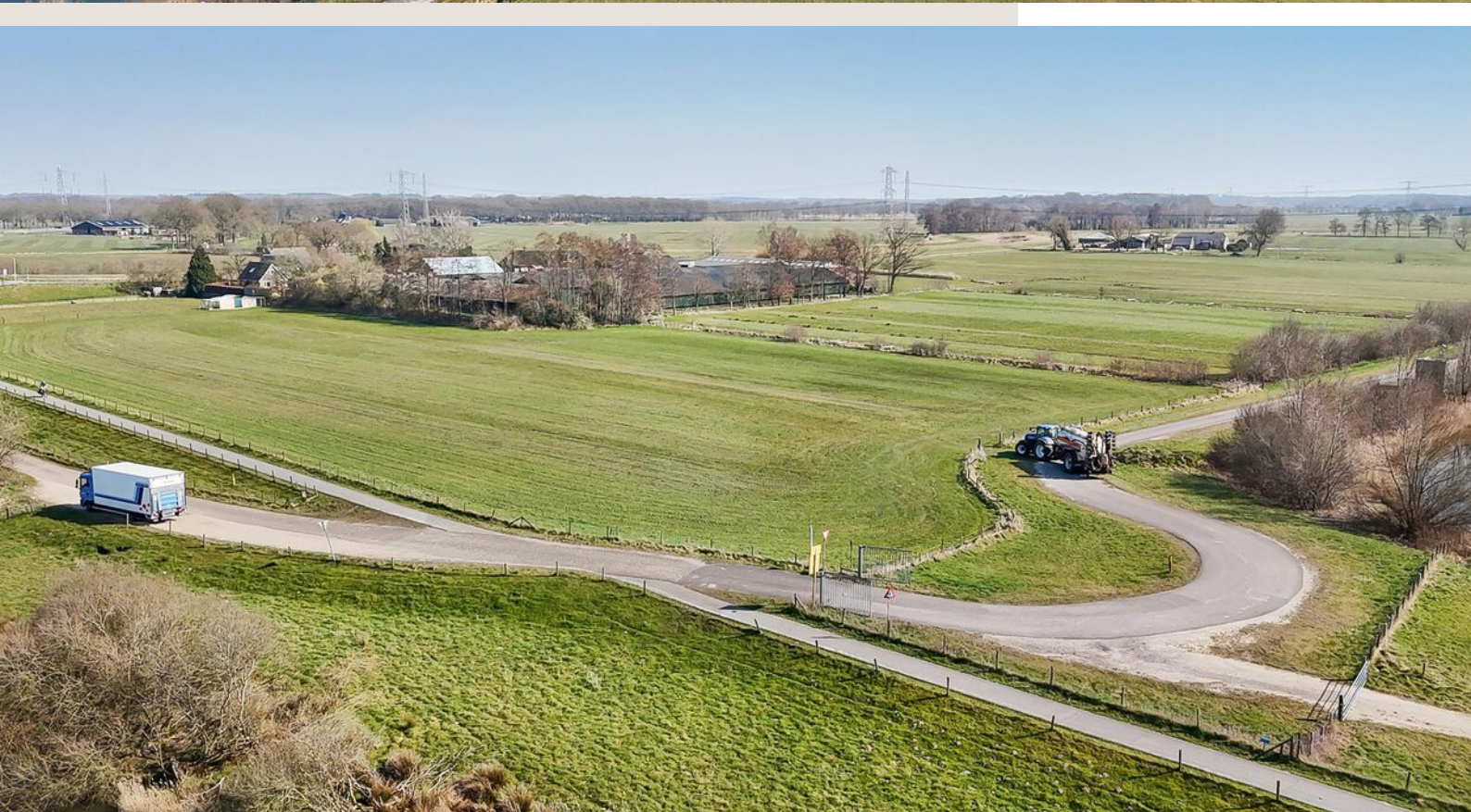














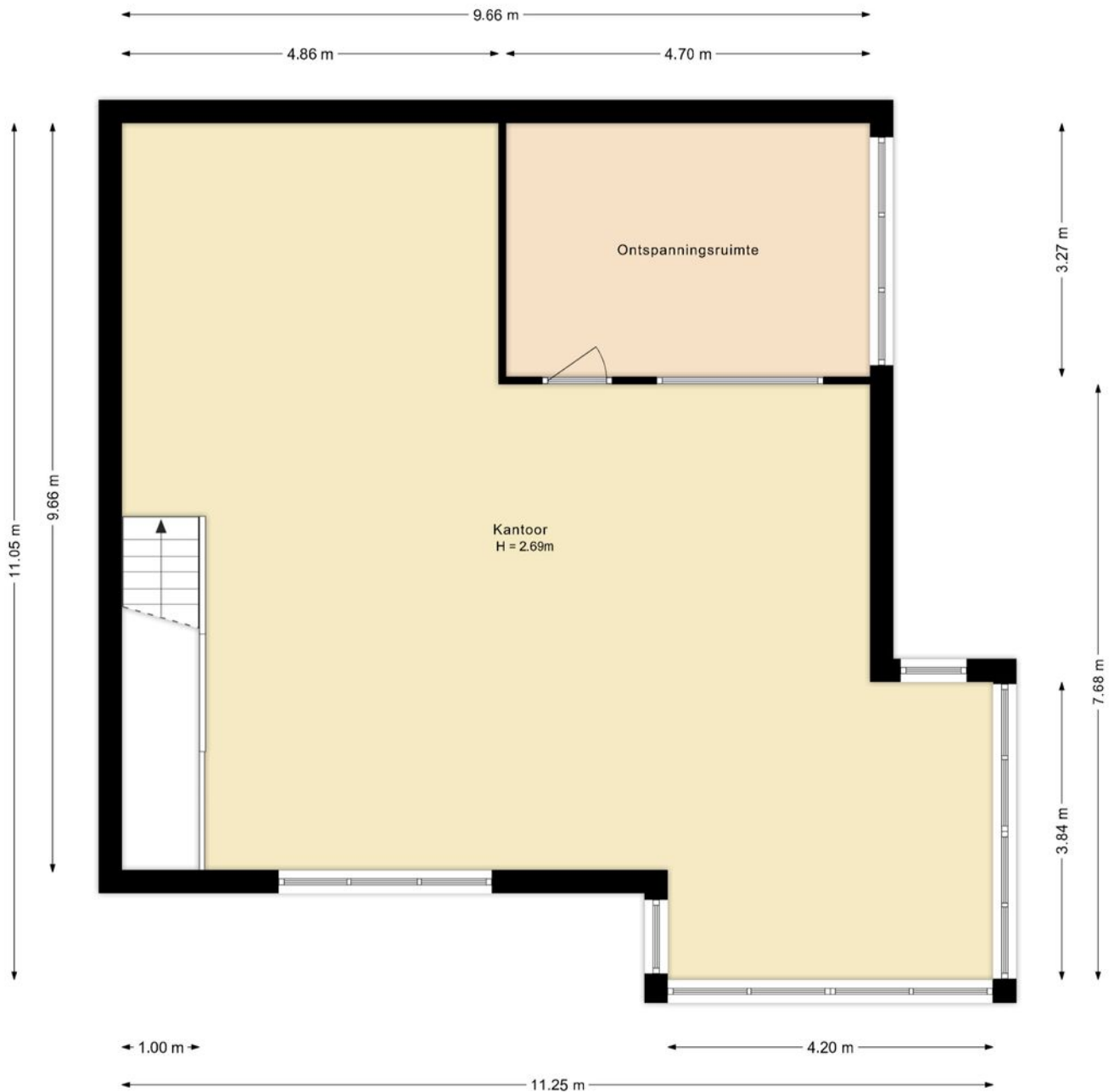
## Begane grond



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)

# Plattegrond

Eerste verdieping



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)



# Kadastrale kaart

## Kadastrale informatie

Gemeente Zwolle

Sectie M


Nummer 1224

Kadastrale kaart

Uw referentie: BOG



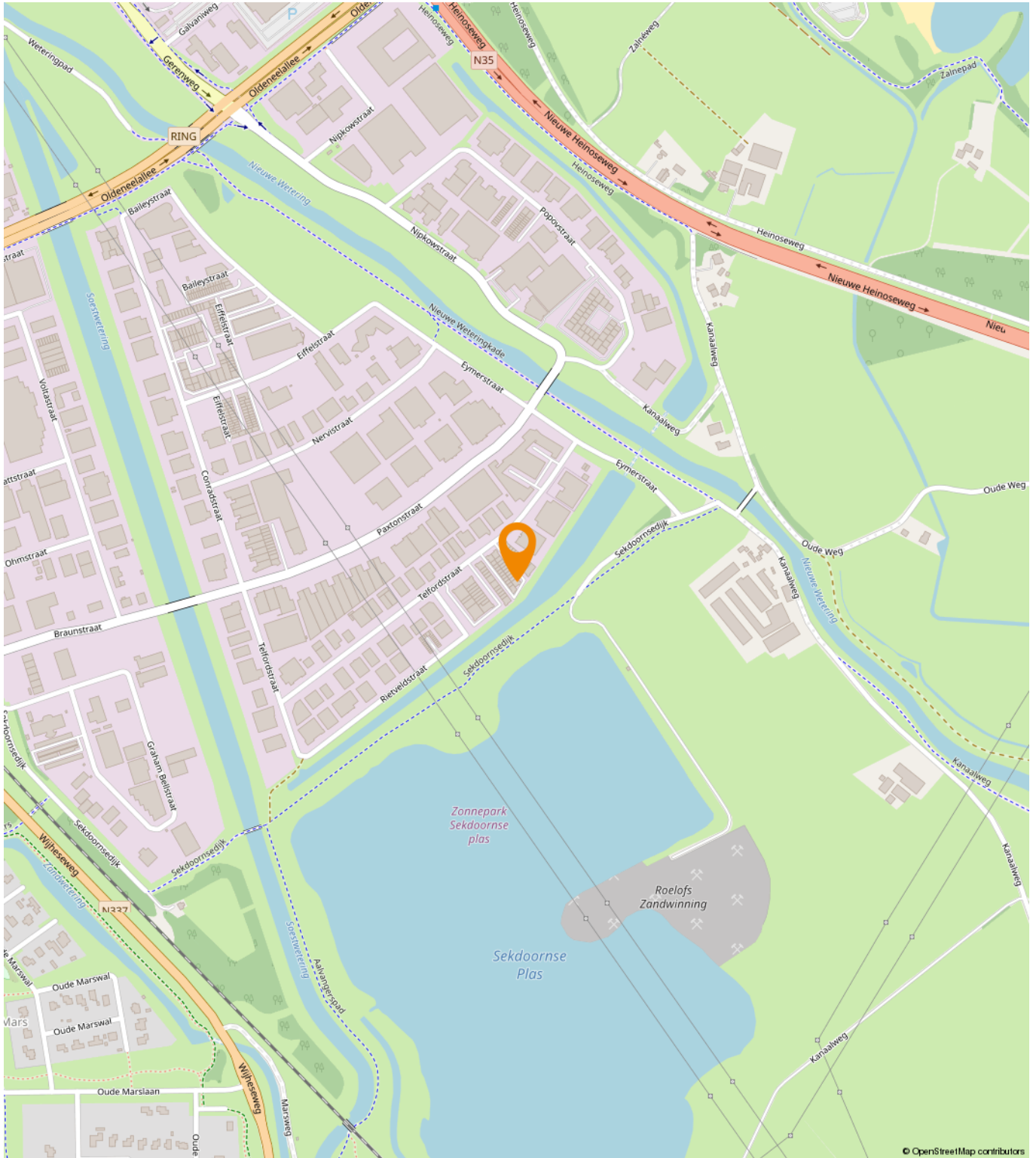
0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500  Kadastrale gemeente Zwolle Sectie M Perceel 1224</p>	<p></p>
---------------------	---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 maart 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

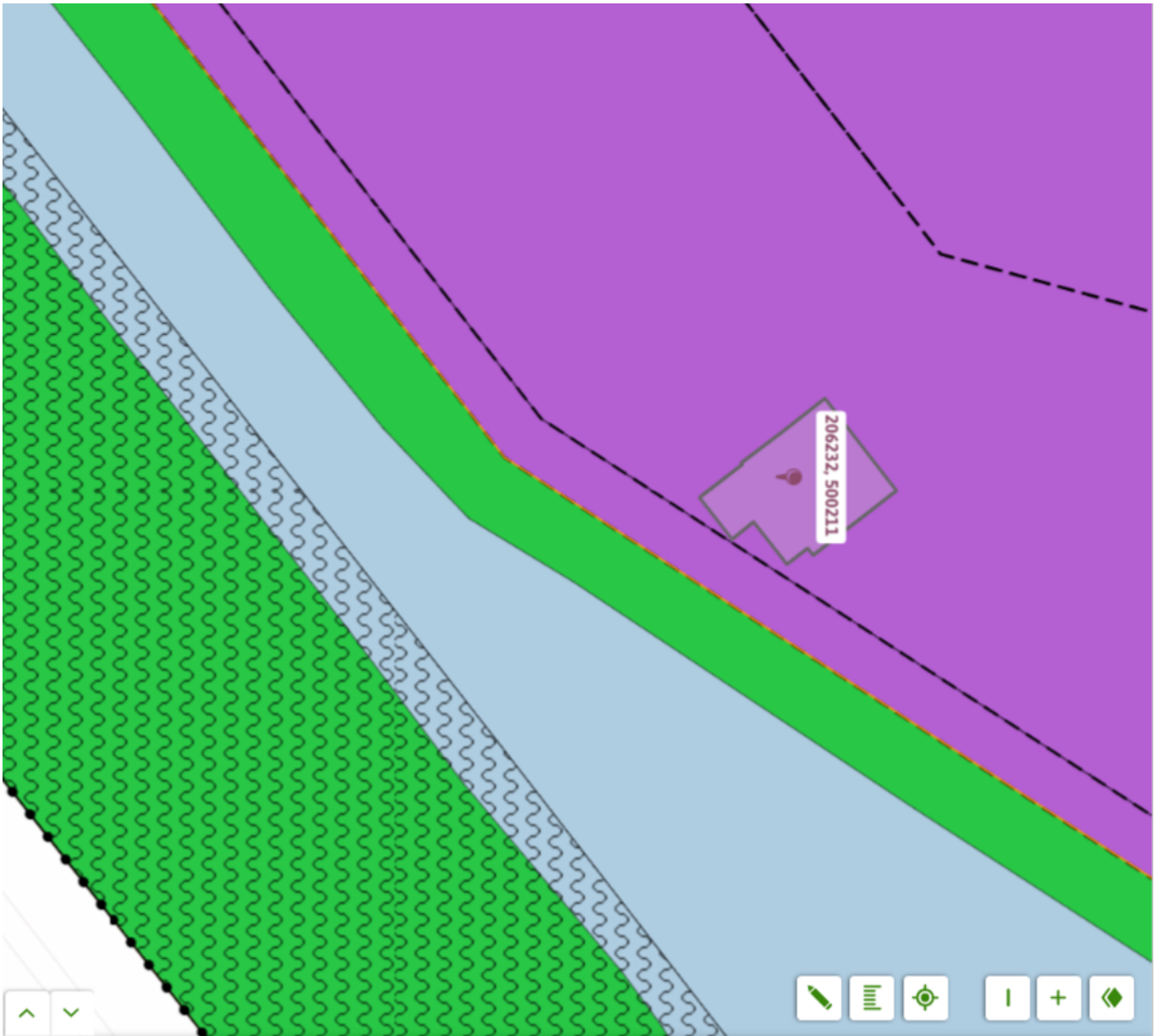
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Locatie





Marslanden



## Marslanden

Bestemmingsplan - Gemeente Zwolle

meer kenmerken 

vastgesteld 19-04-2022 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Gerelateerd Overig

### Bestemmingsvlakken (1)

 [Bedrijf >](#)

### Bouwvlakken (1)

### Funcieaanduidingen (1)

 [specifieke vorm van bedrijf - zone 5 >](#)

### 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



**Uw makelaar in de regio**



# Plan een bezichtiging

**Rodenburg Bedrijfsmakelaars**

Aagje Dekenstraat 51

8023 BZ Zwolle

☎ 038 4 222 222

✉ [zwolle@rodenburg.nl](mailto:zwolle@rodenburg.nl)