SCHOONHOVEN
BEDRIJFSMAKELAARDIJ BV

Verkocht

Beleggingsobject - verhuurd kantoorpand

Kantoor, Bijzonder object 8912 AN, Leeuwarden
€ 590.000,-- k.k. (geen btw)€



Kenmerken

Adres
Kelvinstraat 17
Plaats
Leeuwarden
Prijs
€ 590.000,-- k.k. (geen btw) €
Soort
Kantoor, Bijzonder object
Contactpersoon
drs. Harry Donker RT

Kenmerken

Status	**Verkocht**
Type	**Koop**
Koopprijs	**590.000,-- k.k. (geen btw)**
Straatnaam	**Kelvinstraat**
Huisnummer	**17**
Postcode	**8912 AN**
Plaats	**Leeuwarden**
Provincie	**Friesland**
Bruto vloeroppervlakte in m2	**817**
Verhuurbaar vloeroppervlakte in m2	**817**
Perceeloppervlakte in m2	**914**
Ligging	**Bedrijventerrein**
Aanwezigheid van	**Inbouwarmaturen Pantry Systeemplafond**
Parkeerplaatsen	**10+ parkeerplaatsen**
Soort bouw	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1990**
Bouwperiode	**1991-2000**
Energielabel	**A-label**
Categorie	**Kantoor Bijzonder object**

Omschrijving

Te koop aangeboden - Beleggingsobject

Adres
Kelvinstraat 17, Leeuwarden (8912 AN)

Algemeen

Beleggingsobject zijnde (nagenoeg geheel) verhuurd bedrijfspand bestaande uit bedrijfsruimten en kantoorruimten, gelegen op een goed bereikbare locatie op bedrijventerrein De Zwette in Leeuwarden.

Kadastrale informatie

Gemeente Huizum, sectie E, nummer 2588, grootte 914 m².

Bereikbaarheid

Gelegen op goed bereikbare locatie op bedrijventerrein De Zwette aan de westzijde van Leeuwarden. Het bedrijventerrein heeft directe aansluiting op N31 (Harlingen – Drachten).

Vloeroppervlak

Ca. 817 m², waarvan ca. 412 m² op begane grond en ca. 405 m² op verdieping.

Bestaande uit:

Bedrijfsruimten ca. 345 m².

Kantoorruimten ca. 472 m² (inclusief algemene ruimten)

Het pand heeft aan de westzijde omheind buitenterrein voorzien van afsluitbaar hekwerk.

Indeling

Begane grond: entree, 3 kantoren, 4 bedrijfsruimten.

Verdieping: gang, 2 toiletten, cv ruimte, technische ruimten (cv ruimte en patchruimte), 8 kantoren, keuken/kantine, materiaalkast (schoonmaak)

Bouwaard en constructie (globaal)

Staalconstructie, gevelbeplating en metselwerk, geïsoleerd plat dak, betonvloeren, houten kozijnen met isolerende beglazing.

Voorzieningen
Pantry, systeemplafond, LED verlichtingsarmaturen, airco-units (alle kantoren), cv met radiatoren via Honeywell Ecohomesyteem (per ruimte verwarmring regelbaar), alarminstallatie (met aansluiting op meldkamer), internet (via leverancier DDFR) 500 mb up en down, upcat 5 netwerk.

Het pand is voorzien van Scope 10 keuring (m.b.t. elektra).

Parkeren

Er zijn 2 parkeerplaatsen aanwezig op eigen terrein en 14 parkeerplaatsen aanwezig op voorgelegen terrein van buurman (via Kwalitatieve Verplichting)

Bestemmingsplan

Bij de gemeente Leeuwarden valt de onderhavige onroerende zaak in het vigerende bestemmingsplan ‘Leeuwarden – Industrieterrein West’ en is bestemd als ‘Bedrijventerrein, functieaanduidingen bedrijventerrein tot en met categorie 4.2 en detailhandel perifeer’.

De bovenstaande en in de bijlage verstrekte gegevens, betreffende de bestemming zijn verstrekt via websitewww.omgevingswet.overheid.nl.

Of het door koper beoogde gebruik binnen het bestemmingsplan valt, dient door de koper zelf bij de gemeente te worden gecontroleerd. Het verkrijgen van de benodigde toestemming(en) en/of vergunning(en) van overheidswege dient door koper zelf en voor eigen rekening te geschieden.

Huuroverzicht

De huidige huuropbrengst is ca. € 53.328,-- per jaar grotendeels excl. btw (per oktober 2025). Er zijn 2 huurders die huren zonder omzetbelasting. Er zijn momenteel 13 huurders in het pand. Eén kantoorunit is niet verhuurd (potentiële huuropbrengst ca. € 3.900,-- per jaar excl. btw). Totale potentiële huuropbrengst is ca. € 57.228,-- per jaar grotendeels excl. btw. Er zijn momenteel (oktober 2025) geen achterstanden m.b.t. huurbetalingen.

Huurprijzen zijn inclusief water, internet, afvalverwijdering, schoonmaak algemene ruimten en buitenbeglazing, onderhoud buitenterrein, kosten alarminstallatie, kleine schoonmaakartikelen (globale kosten ca. € 4.800,-- per jaar excl. btw)

Verhuurder brengt bij huurders (per m²) d.m.v. voorschot in rekening de kosten voor gas, kosten voor elektra en gemeentelijke heffingen (huurder/gebruikersdeel)

Koopsom
€ 625.000,-- k.k. (geen BTW).

Een (eventueel) voordeel van overdrachtsbelasting is voor verkoper.

Zekerheidstelling

Bankgarantie/ waarborgsom 10% van de koopsom.

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, e.d.

Zie akte van levering d.d. 7 november 2007 (HYP4 53422/162).

In deze akte staat ondermeer vermeld (samenvattend):

"*9. Partij ter andere zijde verbindt zich jegens partijen ter ene zijde:*

a. om het gekochte niet verder op te hogen dan het huidige niveau van haar eigen aangrenzende industrieterreinen of dertig centimeter boven het huidige niveau van de Celsiusweg.

b. om bij bebouwing van het gekochte tenminste vijf meter uit de kant van de nieuw te graven sloten te blijven.

c. om op het gekochte nimmer uit te oefenen of te vestigen, of te doen uitoefenen of vestigen of toe te laten dat op het gekochte wordt uitgeoefend of gevestigd:

een bouwmaterialenhandel, houthandel, betonmortelbedrijf, handel in zand en grint (uitgezonderd een handen in ophoogzand), vuilnisbelt, autokerkhof of een opslagplaats van schroot of afval", met boetebeding.

In deze akte staat ondermeer vermeld (samenvattend):

Bepalingen omtrent gemaal en onderhoud sloot. Het onderhoud van sloot is voor eigenaar van het pand. Met boetebeding. Verkoper heeft nooit betaald aan onderhoud voor deze sloot.

In deze akte staat ondermeer vermeld (samenvattend):

Erfdienstbaarheid van weg ten behoeve van te verkopen perceel (heersend erf) over het perceel van buurman (dienend erf) om te komen en te gaan naar de Kelvinstraat te Leeuwarden. Van toepassing is een jaarlijkse vergoeding voor dit recht van weg, deze vergoeding is geïndexeerd, laatste betaling was omstreeks 2018, hoogte toenmalige (1998) vergoeding ca. € 1.361,34 per jaar.

In deze akte staat ondermeer vermeld (samenvattend):

Er zijn 14 parkeerplaatsen aanwezig op voorgelegen terrein van buurman.

Voor een volledige omschrijving van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, e.d. verwijzen wij naar genoemde akte van levering d.d. 7 november 2007 (HYP4 53422/162).

Milieu

Verkoper beschikt niet over een bodemonderzoek.

Verkoper beschikt niet over een asbestinventarisatie.

Energielabel

Het pand heeft energielabel A (betreffende het kantoorgedeelte).

Overige condities

Het pand wordt verkocht ‘as is, where is’., dat wil zeggen dat koper het pand/complex aanvaardt in de toestand waarin het zich op het moment van leveren bevindt, met alle bekende en onbekende, zichtbare en niet-zichtbare gebreken, lasten, beperkingen en verplichtingen en het feit dat verkoper ten aanzien vn het pand/complex geen enkele garantie kan geven.

Bijzonderheden

Onderhandelingen en verkoop vinden plaats onder het uitdrukkelijke voorbehoud van het verkrijgen van definitieve goedkeuring van verkoper.

Contactpersoon:



- **drs. Harry Donker RT**
- **harry@schoonhoven.biz**
- **058 - 212 92 00**

Foto's


















