TE KOOP / TE HUUR

ZWANESTRAAT 12
GRONINGEN

KOOISTRA • FEENSTRA
bedrijfsmakelaars





INHOUD

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

KEY FACTS

Restaurant

Totaal ca. 214 m² vvo

In overleg beschikbaar

Rijksmonument

€ 595.000,- k.k. / € 45.000,-
te vermeerderen met btw





INFORMATIE

Object
Zwanestraat 12 (9712 CM) Groningen

Soort
Restaurant

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, Cookinglife, Cleding Raad, De Kaaskop en Simon Lévelt.

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).

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

Oppervlakte

Verdieping	Oppervlakte (vvo)
Kelder	ca. 74 m²
Begane grond	ca. 140 m²
Totaal	ca. 214 m²









INFORMATIE

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

Aanvaarding
In overleg

Koopprijs
€ 595.500,- k.k.

Huurprijs
€ 45.000,- per jaar te vermeerderen met btw

Bijzonderheden
'Het voormalig Soephuis', ooit diende het restaurant als een plek waar armen een warme maaltijd konden krijgen. Het Soephuis was in de 19e en 20e eeuw een belangrijk sociaal initiatief in de Stad. Het Soephuis droeg bij aan de ondersteuning van de samenleving en werd gefinancierd door giften en steun van welvarender stadsbewoners.

In de loop der jaren veranderde de functie van het pand, zoals met veel historische gebouwen in Groningen. Het pand kreeg nieuwe invullingen en werd lange tijd gehuurd door Grieks restaurant Olympia.

INFORMATIE

Huurvoorwaarden	
Huurovereenkomst	ROZ model 2012
Huurperiode	5 jaar
Verlenging	met telkens 5 jaar
Opzegtermijn	12 maanden
Huurbetaling	per maand bij vooruitbetaling
Huurprijsindexering	jaarlijks, voor het eerst 1 jaar na huuringangsdatum (op basis van het CPI alle huishoudens (2015=100)
Zekerheidsstelling	waarborgsom van 3 maanden huur en btw





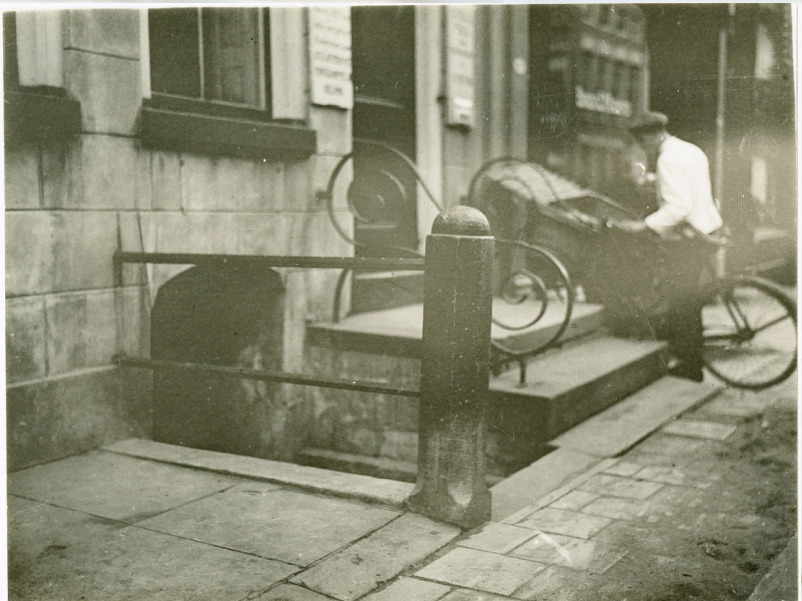
BEELDBANK



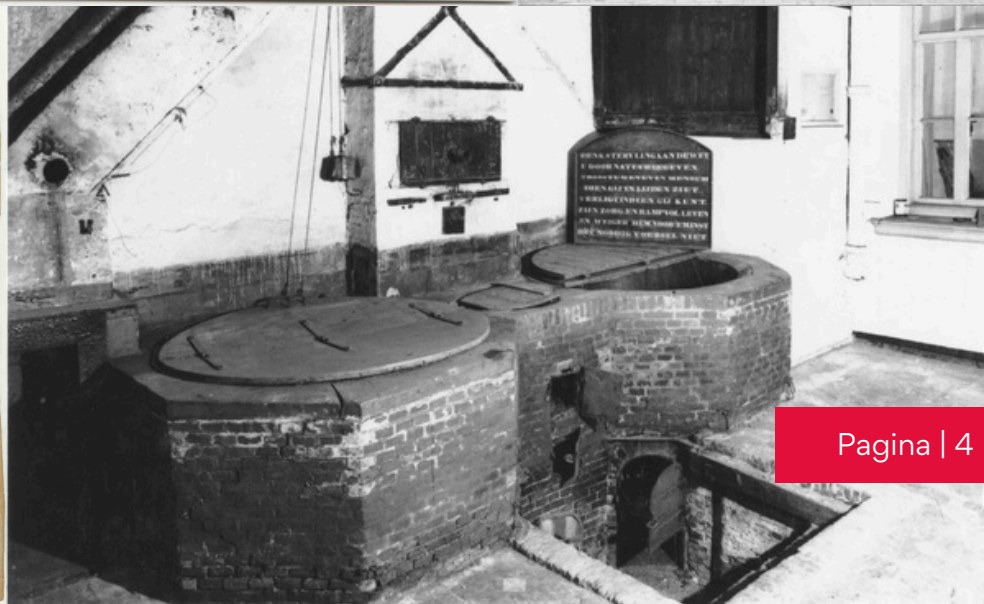














KADASTRAAL

Gemeente	Sectie	Nummer	Index
Groningen	K	4234	A1

Omschrijving appartementsrecht

het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het bedrijfspand op de begane grond met kelder, plaatselijk bekend Zwanestraat 12 te Groningen, kadastraal bekend gemeente Groningen sectie K complexaanduiding 4234A appartementsindex 1, uitmakende het 1/2e onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het bedrijfspand met afzonderlijke bovenwoning, staande en gelegen aan Zwanestraat 12 en Soephuisstraat 1 te Groningen, ten tijde van splitsing kadastraal bekend Gemeente Groningen, sectie K, nummer 3403, groot 151 m².

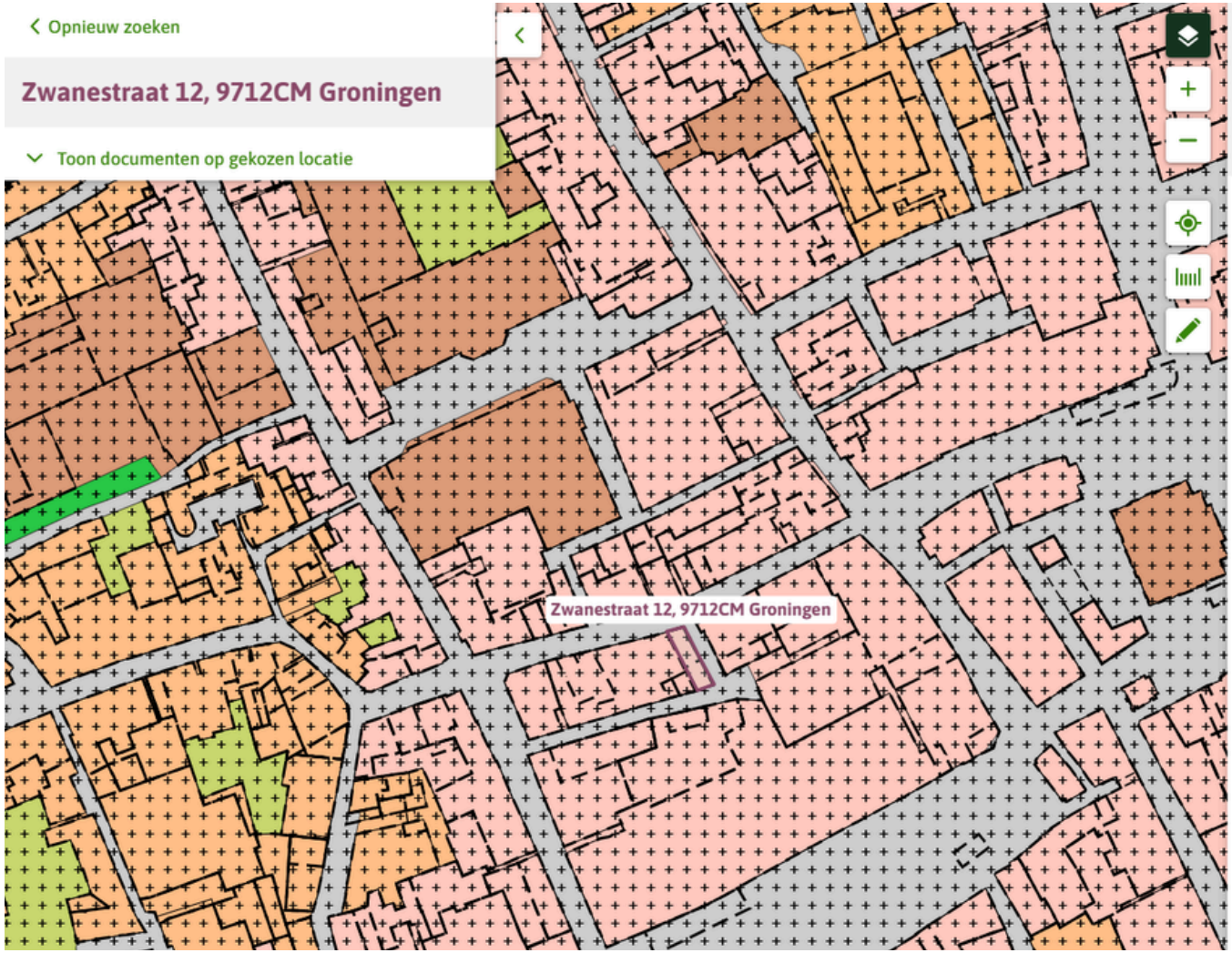
Bijzonderheden

- Besluit op basis van Monumentenwet 1988
- Gedoogplicht archeologisch onderzoek, Erfgoedwet
- Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing

BESTEMMING

Bestemmingsplan

Het object valt in het bestemmingsplan ‘Binnenstad geconsolideerde versie’. De bestemming van het object is ‘Centrum-2’. Raadpleeg voor meer informatie 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 m2 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 m2, 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 m2, 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^2 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 geluidzoneringplichtige 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.

BESTEMMING

Bestemmingsomschrijving (definitie)

1.59 horeca - 1:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van etenswaren voor, in ieder geval, consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, grillrooms, shoarmazaken, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.

1.60 horeca - 2:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, zoals restaurants, bistro's en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.

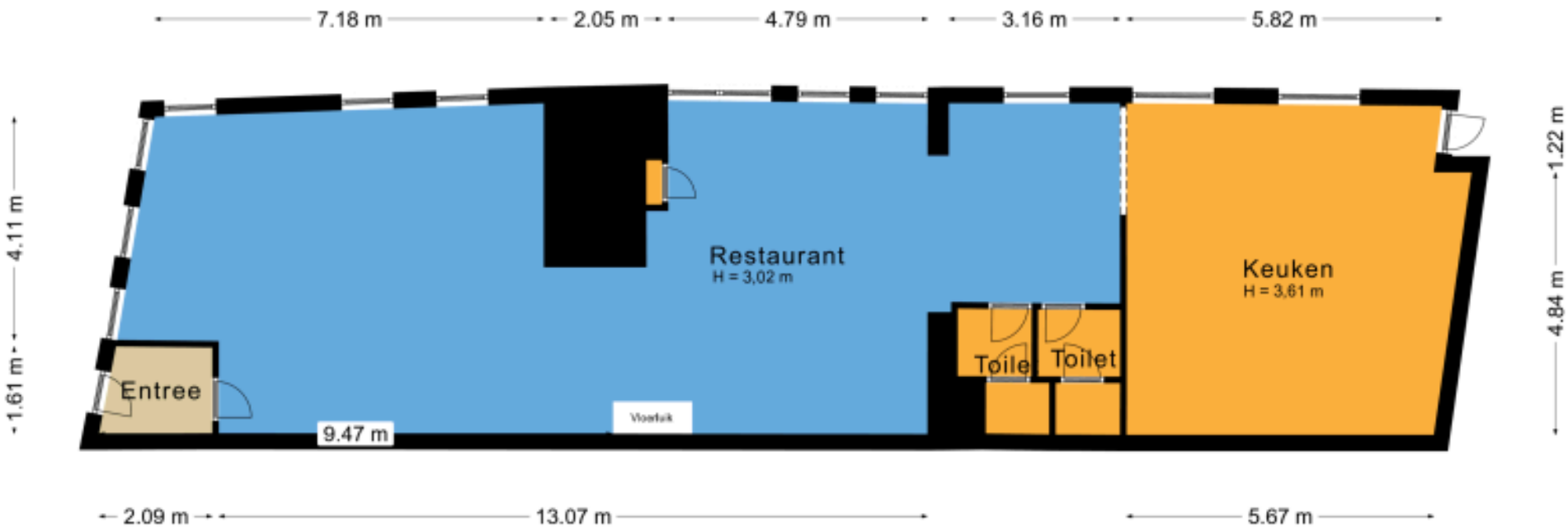
1.61 horeca - 3:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, met uitzondering van discotheken en nachtclubs.





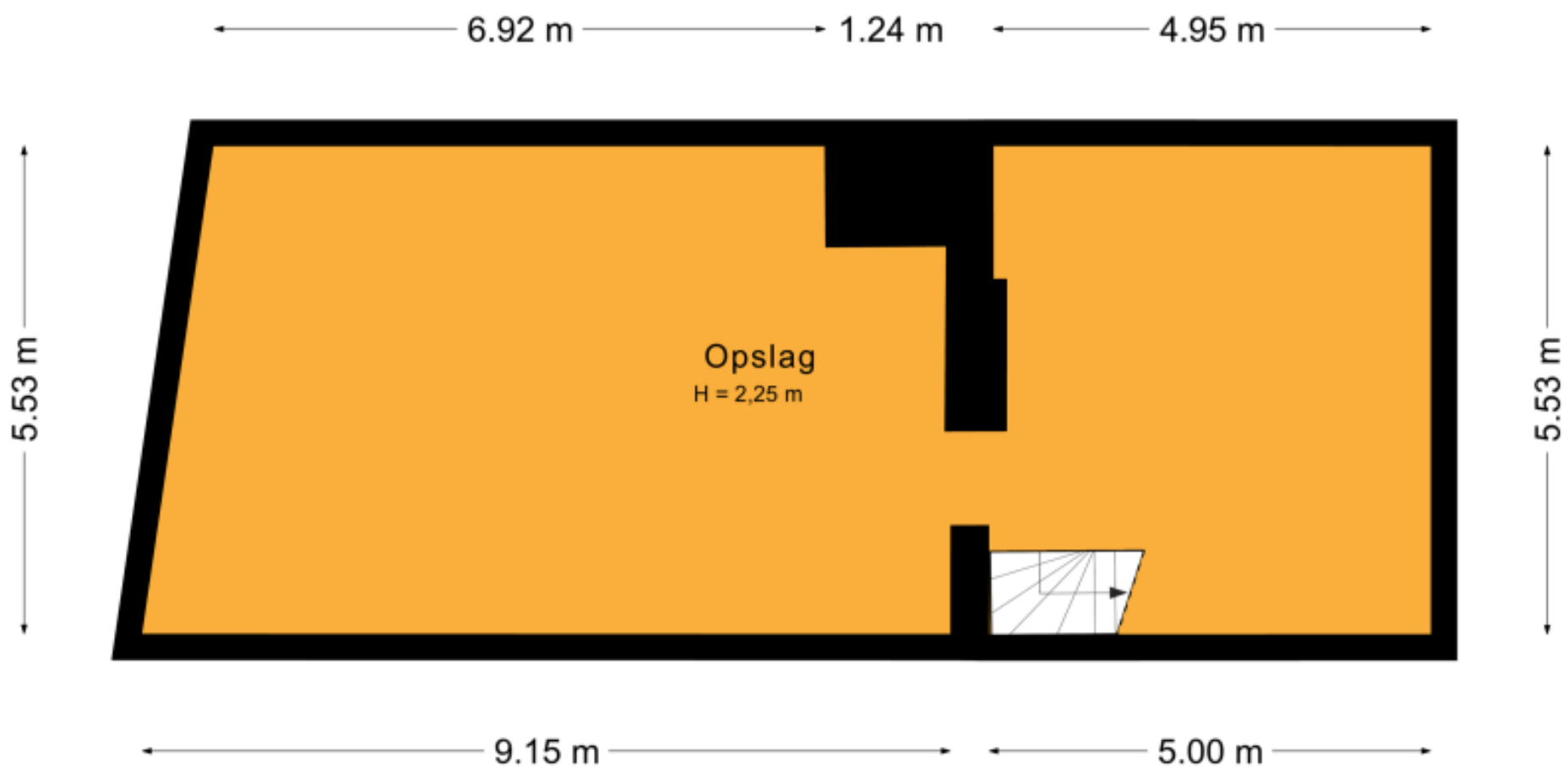
PLATTEGROND

BEGANE GROND



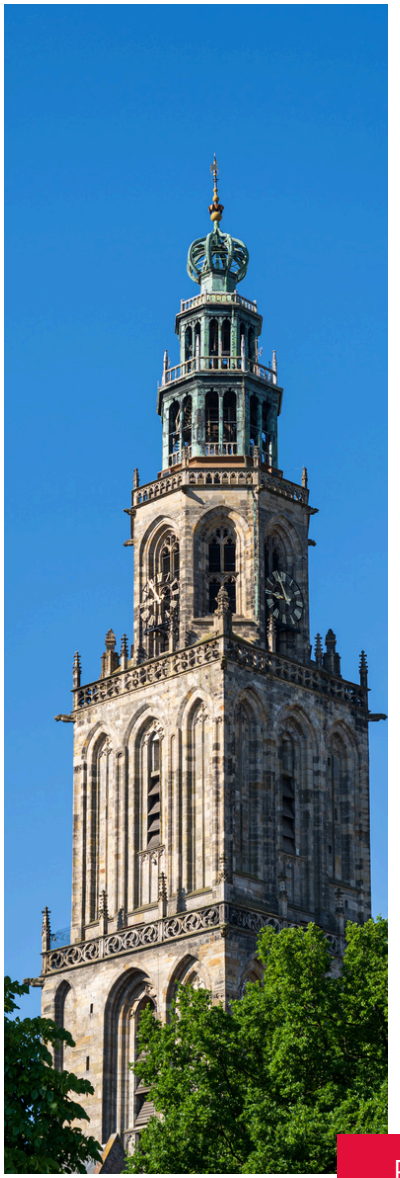
PLATTEGROND

KELDER



LOCATIE

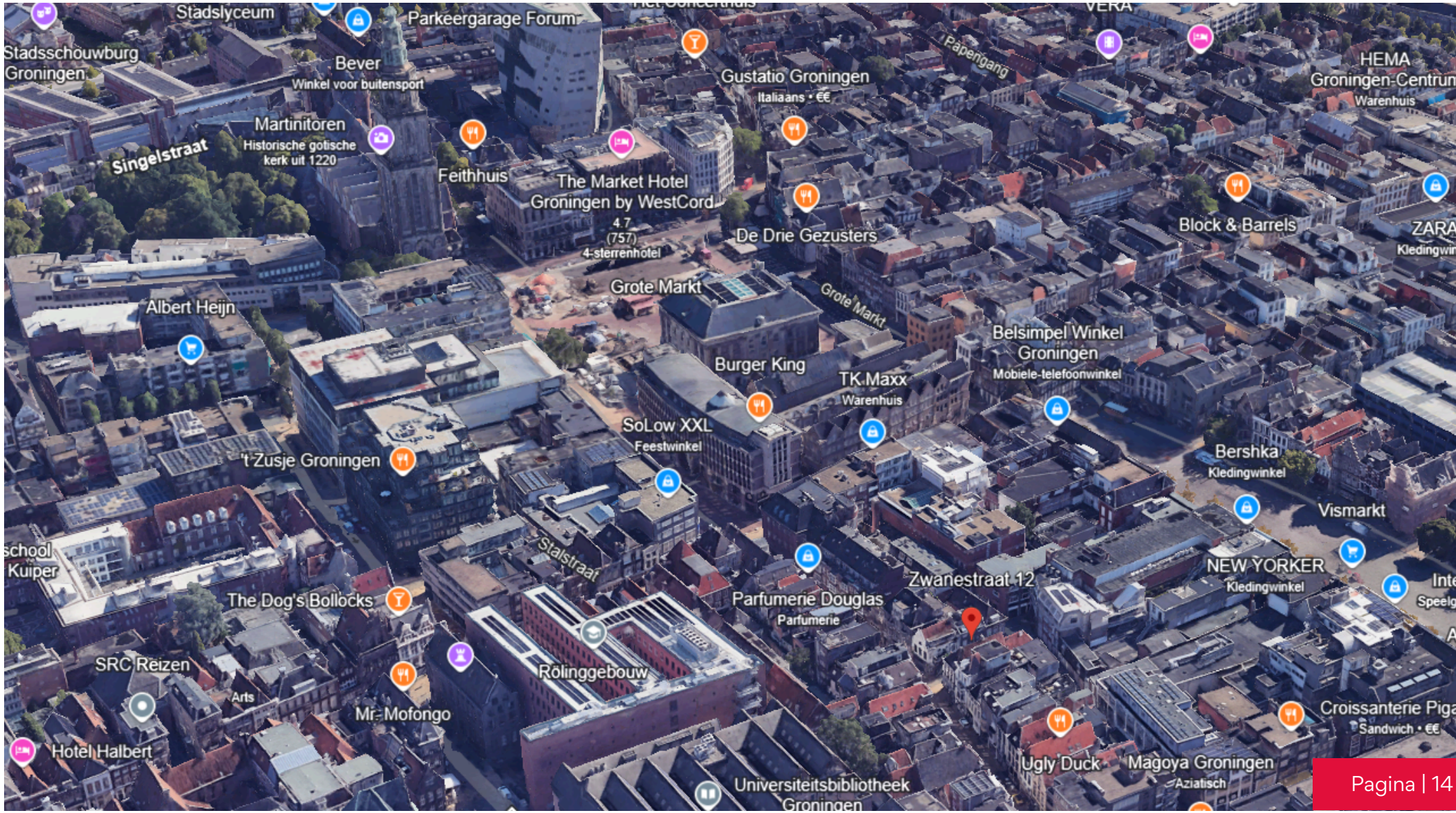

Zwanestraat 12
Zwanestraat 12, 9712 CM
Groningen, Netherlands
Mr. Mofongo
Jumbo
Stalstraat
Broerstraat
Poststraat
Grote Markt
Waagplein
Waagstraat
Guldenstraat
Herestraat
Zwanestraat
Soephuisstraatje
Akerkstraat
Croissanterie Pigalle
New Yorker
Vismarkt
Asian Food Plaza
Albert Heijn Akerkhof
Google
Keyboard shortcuts
Map data ©2026 Google
Terms
Report a map error



GOADPLAN


Musjes
5700
WOONZOOI
5700
DIEZIJNER
5700
THE SMOOTH BROTHERS
5700
ELEGANCE STORE
7500
MERKEN OUTLET
5700
De Swaen
7500
palazzo haarboutique
7500
palazzo woman
7500
palazzo beenmode
7500
Leegstand
7500
INGRAAD
7500
Douglas
12200
PLEIN 1410
7500
cookinglife
7500
Newlands
7500
de OVERKANT
7500
BFQ
7500
A Fish Named Fred
7500
Leegstand
7500
artishock
7500
Jeans Centre
12200
MERKEN OUTLET
12200
Tk Maxx
12200
Leegstand
5700
MANNENWINKEL
5700
Pure Essentials
5700
GENTS
5700
SCHOENENZAKEN
5700
ROEZEN
5700
DE KAASKOP
5700
BAKKERSCAFE
5700
Ugly Duck
5700
Soephuisstraatje
Soephuisstraatje
Soephuisstraatje

SITUERING


Stadslyceum
Parkeergarage Forum
Stadsschouwburg Groningen
Bever
Winkel voor buitensport
Martinitoren
Historische gotische kerk uit 1220
Singelstraat
Feithhuis
The Market Hotel Groningen by WestCord
4.7
(757)
4-sterrenhotel
Gustatio Groningen
Italiaans • €€
Papengang
HEMA
Groningen-Centrum
Warenhuis
Block & Barrels
ZARA
De Drie Gezusters
Grote Markt
Albert Heijn
Belsimpel Winkel Groningen
Mobiele-telefoonwinkel
Burger King
TK Maxx
Warenhuis
SoLow XXL
Feestwinkel
't Zusje Groningen
Bershka
Kledingwinkel
Vismarkt
Stalstraat
NEW YORKER
Kledingwinkel
Zwanestraat 12
Parfumerie Douglas
Parfumerie
The Dog's Bollocks
SRC Reizen
Arts
Rölinggebouw
Mr. Mofongo
Hotel Halbert
Ugly Duck
Magoya Groningen
Aziatisch
Croissanterie Piga
Sandwich • €€
Universiteitsbibliotheek Groningen

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 gedeponeerd te zijn.

Notaris
Ter keuze van koper.

Plattegronden en oppervlakte
De oppervlakten zijn gemeten conform de NEN 2580.
Het meetrapport wordt desgewenst aan de koper ter hand gesteld.

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 (vloei)stoffen 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 (verkennend) bodemonderzoek.

Aardbevingsschade
De verkoper heeft wel*/geen* 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 zal gedurende de looptijd van de het verkoopproces geen meldingen 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 400 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 Emmiussingel 37
9711 BC Groningen

Betrokken makelaar(s):



Igor Feenstra
06 – 290 450 69
ipf@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.