



## VOORSTRAAT 32 ZWOLLE

Te huur | € 195,- per m<sup>2</sup> per jaar (excl.)

“ ten Hag Makelaars en Financiële dienstverlening  
Full service, met typisch oosterse nuchterheid ”



## KENMERKEN

TOTALE OPPERVLAKTE  
**162 m² VVO**

ENERGIELABEL  
**A++**

BOUWJAAR  
**1900**

VERDIEPINGEN  
**2**

SERVICEKOSTEN  
**€ 45,24/ m² per jaar**

BTW BELAST  
**Nee**



# OMSCHRIJVING

Te huur Voorstraat 32 | Kantoorruimte in het centrum

Op een uitstekende locatie in het hart van het centrum is deze recent gemoderniseerde kantoorruimte beschikbaar voor verhuur. De ruimte kenmerkt zich door een verzorgde afwerking, een praktische indeling en een prettige combinatie van moderne voorzieningen en authentieke details.

Via de trapopgang bereik je de kantoorruimte, waar je binnenkomt in een moderne keuken voorzien van een vaatwasser, koelkast en close-in boiler. Aansluitend bevindt zich een open ruimte die geschikt is voor het creëren van werkplekken of als kantine-/ontmoetingsruimte.

Via een kleine verhoging kom je in een volgende kantoorruimte met voldoende plek voor meerdere werkplekken. Op deze verdieping zijn tevens twee separate toiletten aanwezig.

De bovengelegen verdieping beschikt over drie afzonderlijke kamers, die flexibel in te richten zijn als werkruimte, spreekkamer of opslag.

De gehele kantoorruimte is afgewerkt met een moderne visgraatvloer en beschikt over grote raampartijen, wat zorgt voor een prettige lichtinval. Daarnaast zijn er diverse authentieke details behouden gebleven. Het pand is volledig voorzien van domotica, waaronder automatische verlichting.

- Servicekosten van € 45,24/ m<sup>2</sup> per jaar;
- Energiekosten via een voorschot van € 425,- per maand.



### **Bestemming**

Het object valt binnen het bestemmingsplan "Binnenstad en omgeving" met de functies centrum maatschappelijk en centrum detailhandel. Voor nadere informatie over de toegestane gebruiksmogelijkheden verwijzen wij u graag naar het Omgevingsloket.

Kadastrale gegevens: Gemeente Zwolle, sectie F, nummer 7108

### **Financiële voorwaarden**

- \* Een recent uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel dient te worden aangeleverd.
- \* De huurder verstrekt een door een erkend accountant gewaarmerkte jaarrekening van het voorgaande jaar. Indien deze niet beschikbaar is, dient een gelijkwaardig alternatief te worden overlegd. Hieruit moet blijken dat er geen sprake is van een verlieslatende bedrijfsvoering.
- \* Er wordt een bankgarantie/waARBorgsom gevraagd ter hoogte van drie maanden huur.
- \* De gemeente is voornemens het object btw-belast te verhuren. Indien huurder niet btw-belast kan huren, wordt een btw-compensatie (opslag) toegepast.

### **Ruimtedelers**

Het is niet toegestaan de ruimte geheel of gedeeltelijk onder te verhuren aan derden.

### **Aanvullende informatie**

- \* De voorgenomen activiteiten dienen te passen binnen de geldende bestemming.
- \* Er wordt gebruikgemaakt van de ROZ-modelovereenkomst voor 230a-bedrijfsruimte.
- \* Een Bibob-screening kan onderdeel uitmaken van de selectieprocedure en kan leiden tot afwijzing.

### **Selectieprocedure**

Indien er meerdere gelijkwaardige kandidaten zijn die voldoen aan de gestelde voorwaarden, zal er een loting plaatsvinden. Deze wordt uitgevoerd door een onafhankelijke collega en een vastgoedjurist. Op basis hiervan wordt de ruimte toegewezen.

### **Voorbehoud gunning**

De gemeente behoudt zich het recht voor om kandidaten te weigeren indien het voorgenomen gebruik niet passend wordt geacht. Dit is onder meer het geval bij activiteiten die als aanstootgevend worden beschouwd of mogelijk overlast veroorzaken.

Kadastrale gegevens: Gemeente Zwolle, sectie F, nummer 7108;

Huurprijs € 195,- per m² per jaar, exclusief btw en exclusief energie- en servicekosten;

Energiekosten gaan met een voorschot;

Aanvaarding: In overleg, op korte termijn mogelijk;

Huurtermijn: 5 + 5 jaar.

Meer informatie of een bezichtiging plannen?

Neem gerust contact met ons op:

ten Hag makelaarsgroep

Vispoortenplas 8, 8011 TH Zwolle

038 - 426 99 88

zwolle@tenhag.nl

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.

## Voorwaarden

Om voor de bedrijfsruimte in aanmerking te komen, moet er rekening worden gehouden met onderstaande voorwaarden.

- Er wordt gevraagd om een recent uittreksel uit het handelregister van de Kamer van Koophandel aan te leveren;
- Er wordt gevraagd om een door een erkend accountant gewaarmerkte jaarrekening van het voorgaande jaar te verstrekken. Indien niet beschikbaar wordt er een gelijkwaardig alternatief gevraagd. Hieruit moet blijken dat er geen verlieslijdende bedrijfsvoering is;
- Er wordt gevraagd om een bankgarantie/waarborgsom ter hoogte van drie maanden van de huursom;
- Het is niet toegestaan om de ruimte (gedeeltelijk) onder te verhuren aan een andere partij;
- De activiteiten moeten binnen de geldende bestemming/functie passen;
- Er worden controles uitgevoerd op basis van identiteit (in het kader van WWFT) en kredietwaardigheid. Indien er één of meerdere resultaten volgen, kan een reden zijn voor het afwijzen van een kandidaat;
- Het voornemen is om het pand BTW belast te verhuren. Indien de huurder niet BTW belast kan huren, wordt er een BTW compensatie (opslag) gerekend.

## Inschrijven?

Om in aanmerking te komen voor de bedrijfsruimte moet er (rekening houdend met bovenstaande voorwaarden) volgens onderstaande stappen ingeschreven worden. Let op: dossiers die niet compleet zijn-, niet naar waarheid ingevuld zijn- of niet voldoen aan de voorwaarden worden niet in behandeling genomen.

**Stap 1 Inschrijven:** Er moet een compleet- en naar waarheid ingevuld inschrijfformulier worden ingediend, aangevuld door alle gevraagde aan te leveren documentatie. De aan te leveren documentatie staat genoemd in het inschrijfformulier wat u heeft ontvangen. Het inschrijfformulier moet samen met de aan te leveren documentatie worden verstuurd naar [zwolle@tenhag.nl](mailto:zwolle@tenhag.nl).

Zeter weten dat alles is binnen gekomen? Dan willen wij u vragen om contact op te nemen met T: 038 - 426 99 88 om te verifiëren of alles in goede orde- en compleet is ontvangen.

Let op: het dossier moet compleet binnen zijn vóór 20 augustus 2026. Dossiers die hierna nog binnen komen, worden niet in behandeling genomen.

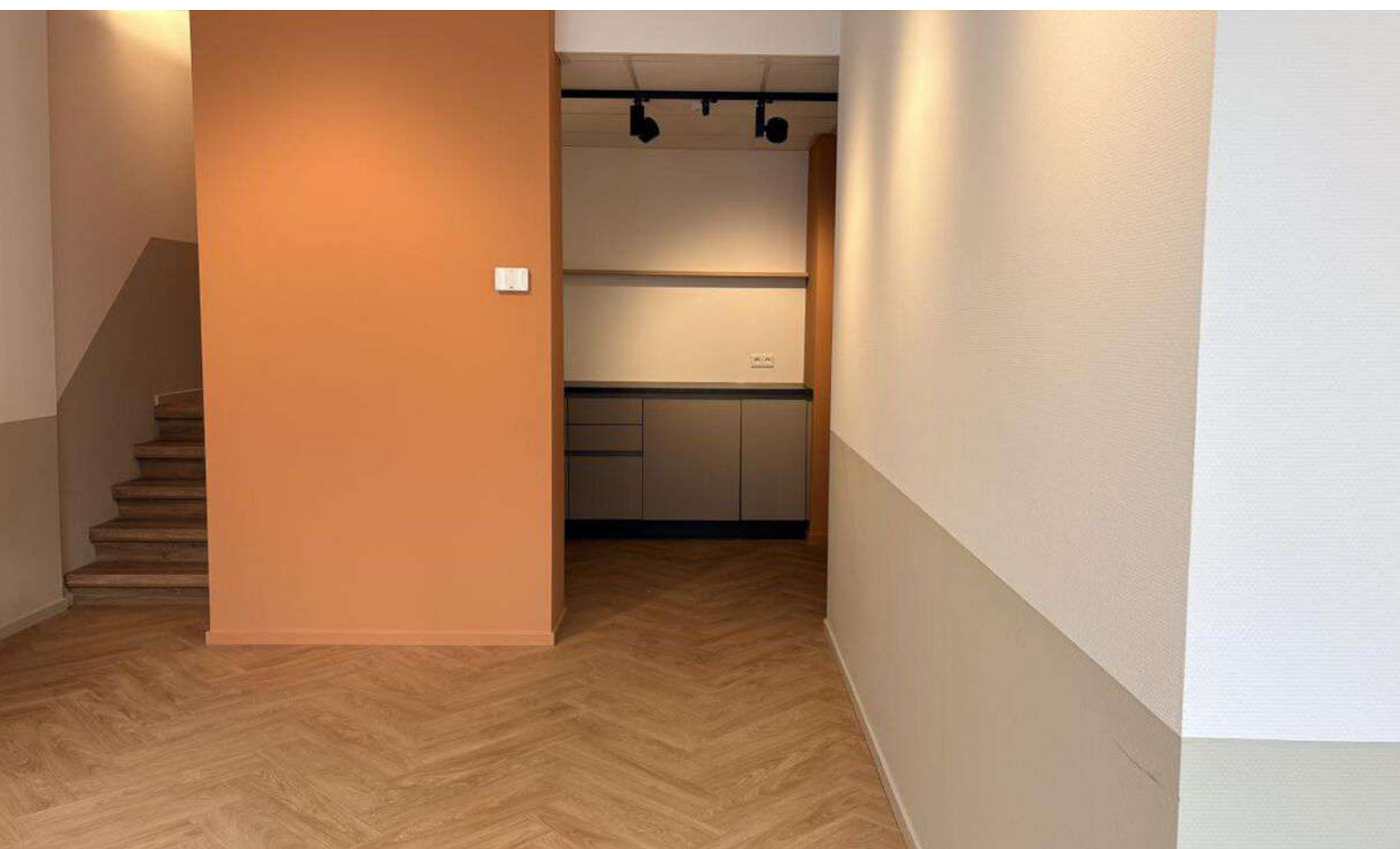
**Stap 2 Toetsing en gunning:** Alle dossiers die tijdig-, compleet- en naar waarheid zijn ingevuld worden vervolgens getoetst aan de hierboven beschreven voorwaarden. De voorkeur gaat uit naar een huurder met een openbare functie en openbare uitstraling. Bij meerdere gelijke gegadigden die voldoen aan de gestelde voorwaarden vindt er een loting plaats. De loting wordt vormgegeven in samenwerking met Gemeente Zwolle. Op basis van deze loting wordt de ruimte toegekend.

Recht om te weigeren: Indien de functie niet als passend wordt geacht, wordt het recht behouden om gegadigden uit te sluiten.

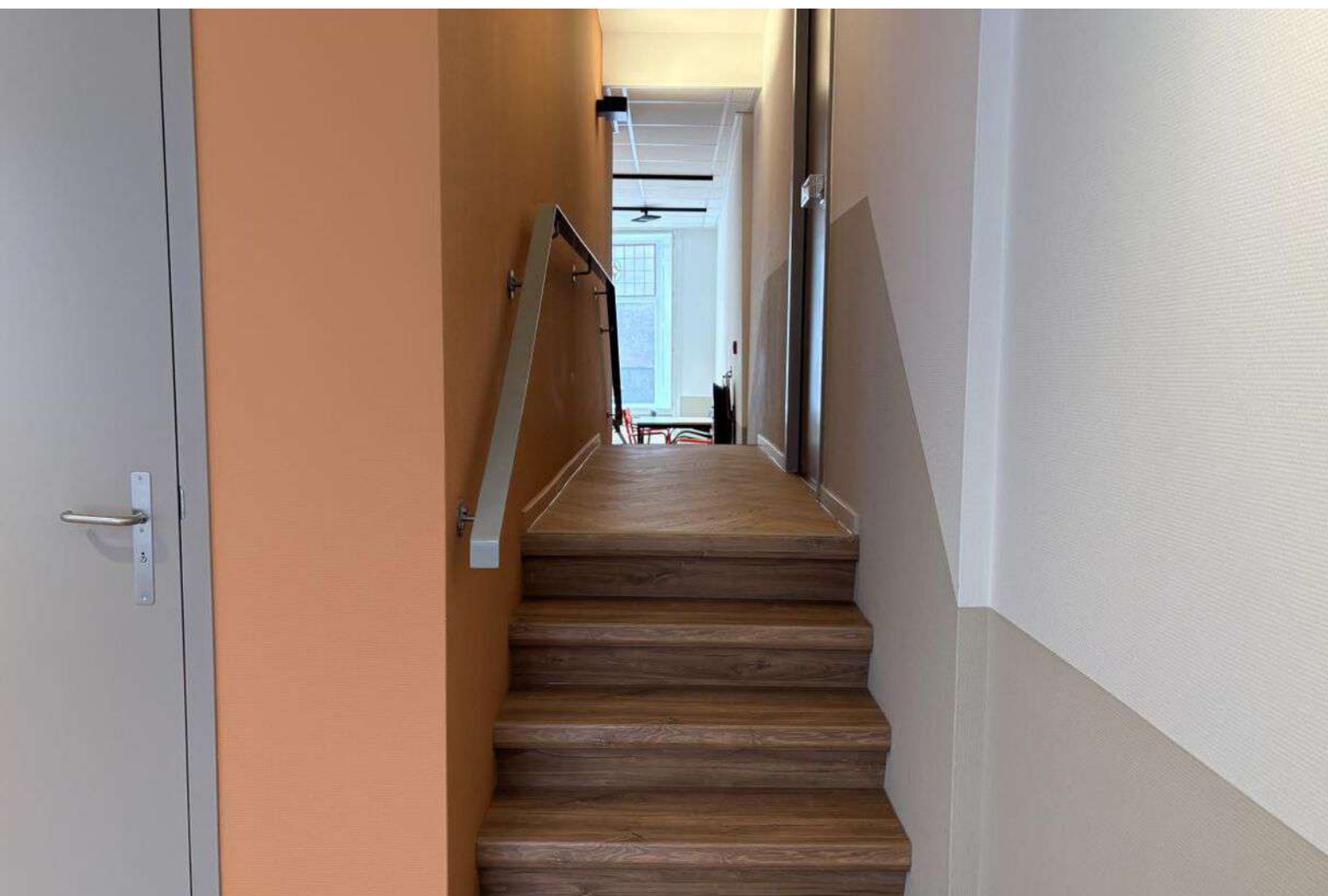
**Stap 3: Resultaat delen:** De (gelote) huurder zal gebeld worden, om het vervolg door te spreken. Belangrijk is dat de huurder een huurovereenkomst tekent met een ingangsdatum die uiterlijk binnen twee weken na gunning ligt. De inschrijvers die niet zijn ingeloot, zullen uiterlijk op **3 september 2026** een e-mail krijgen.



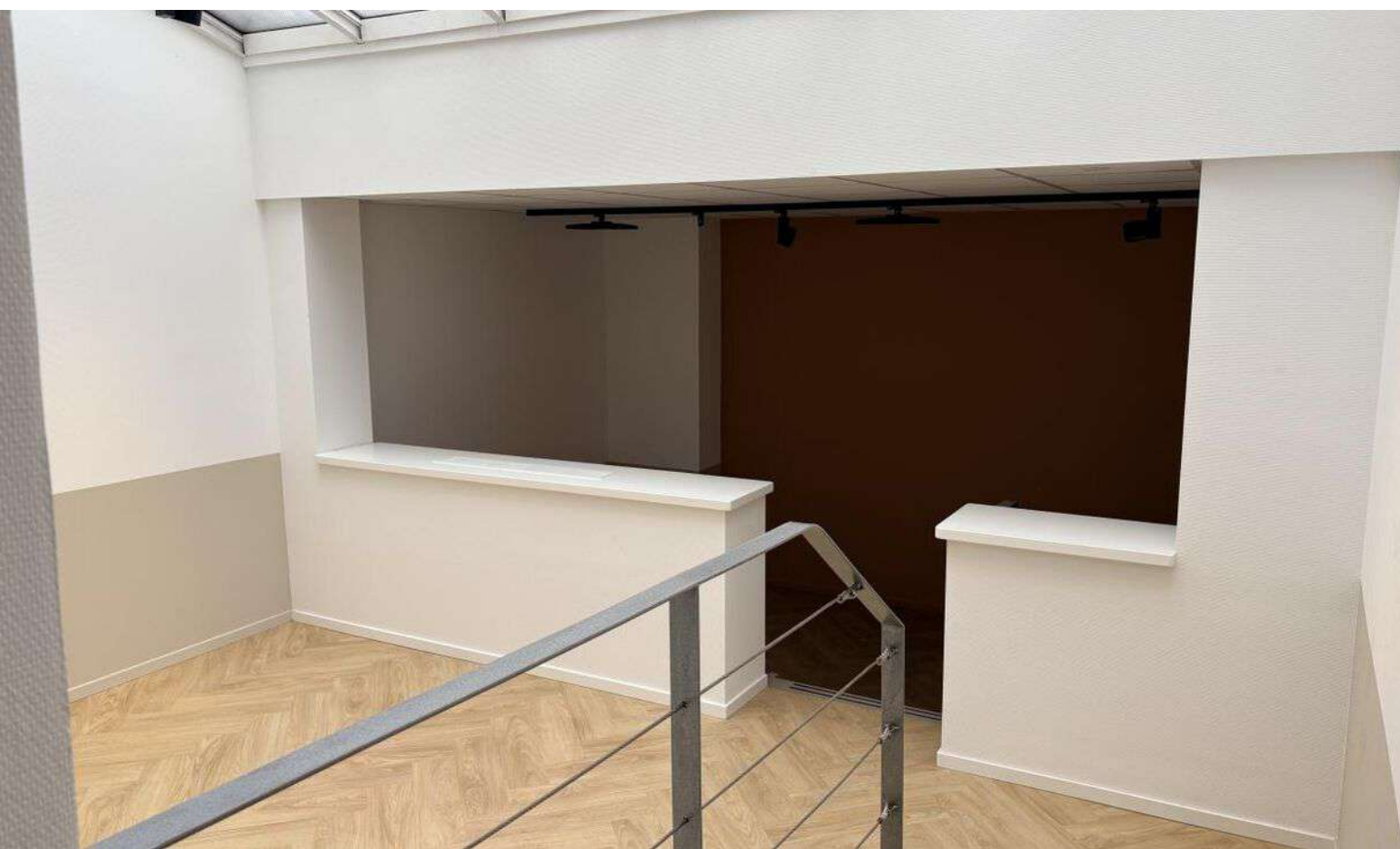
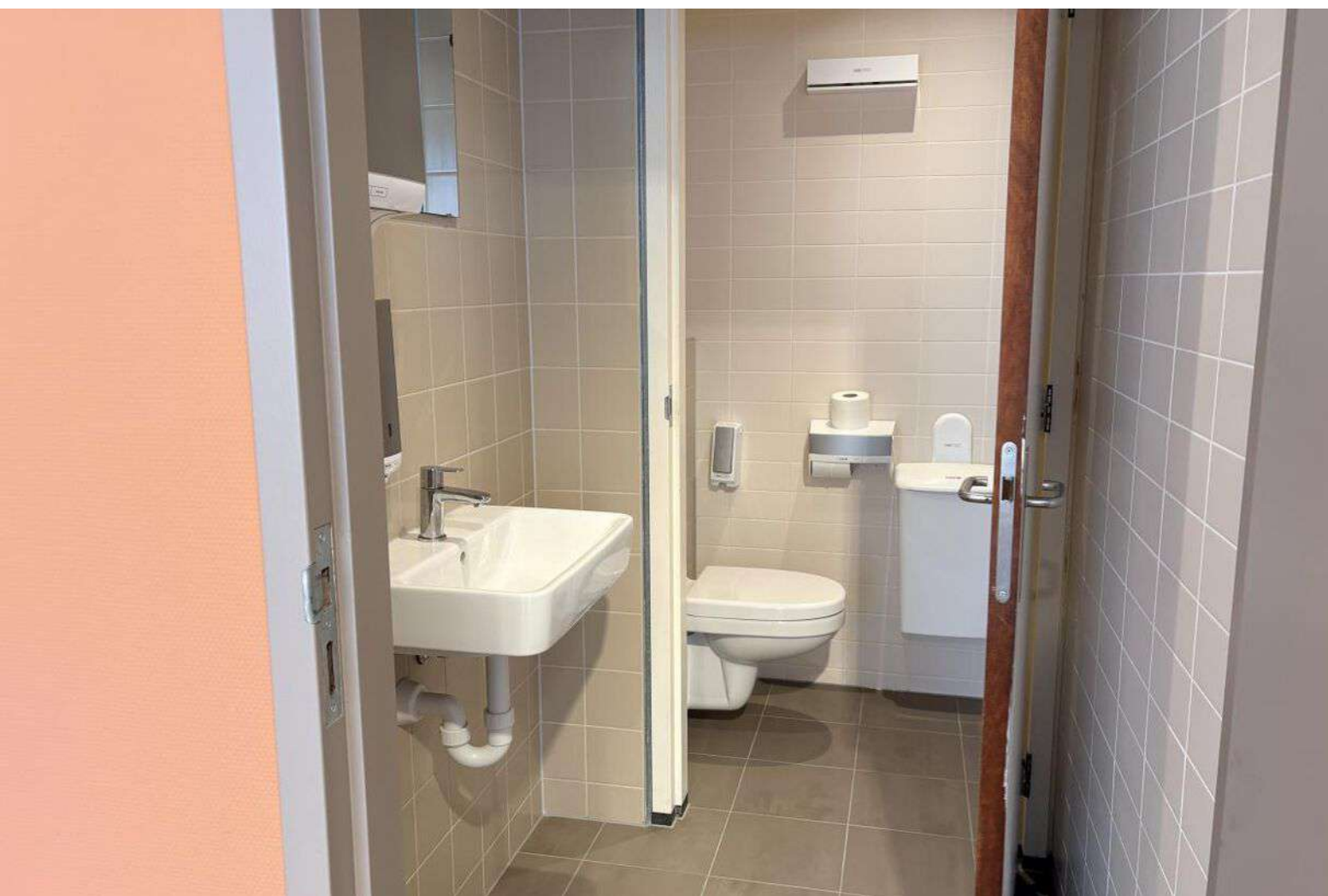




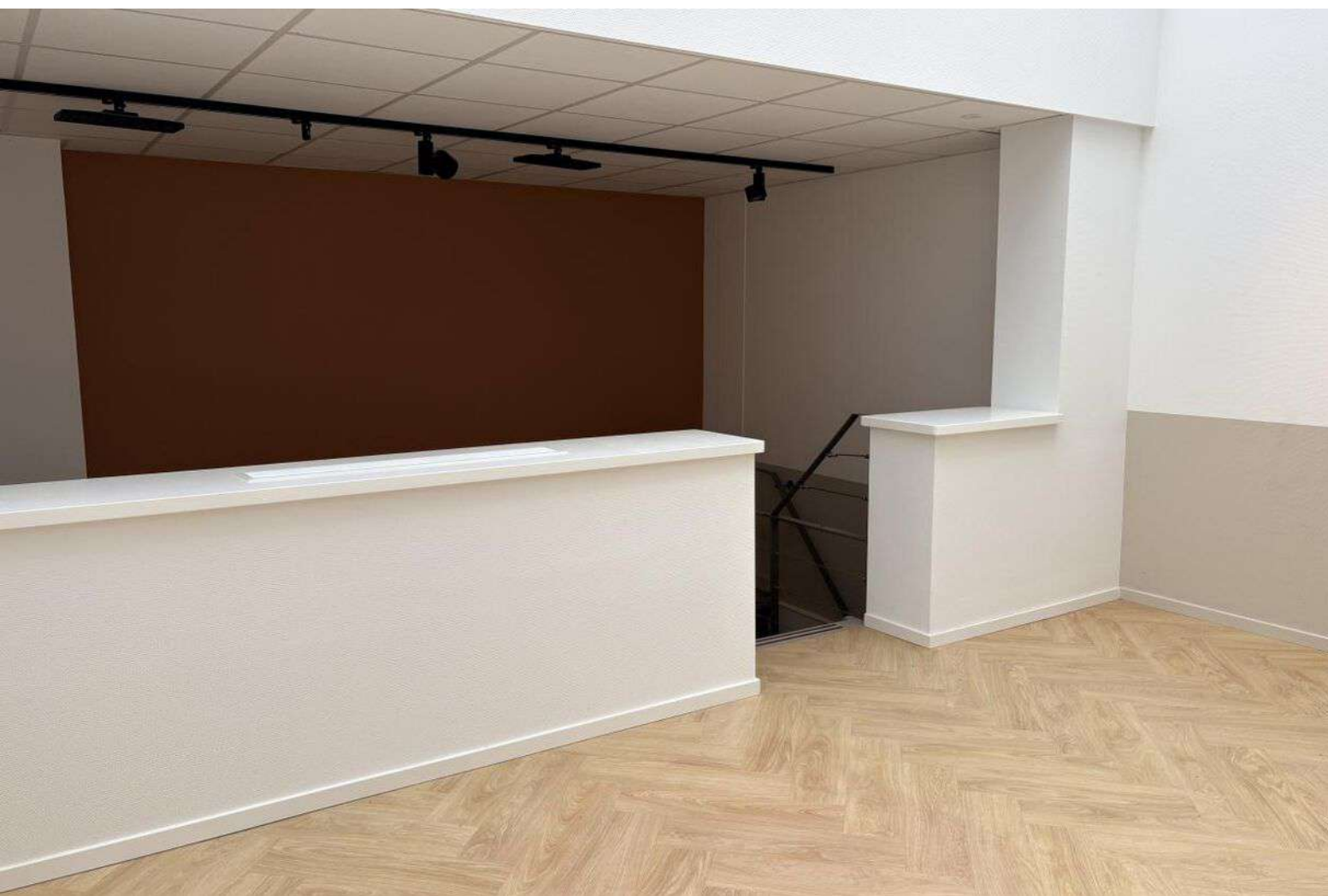


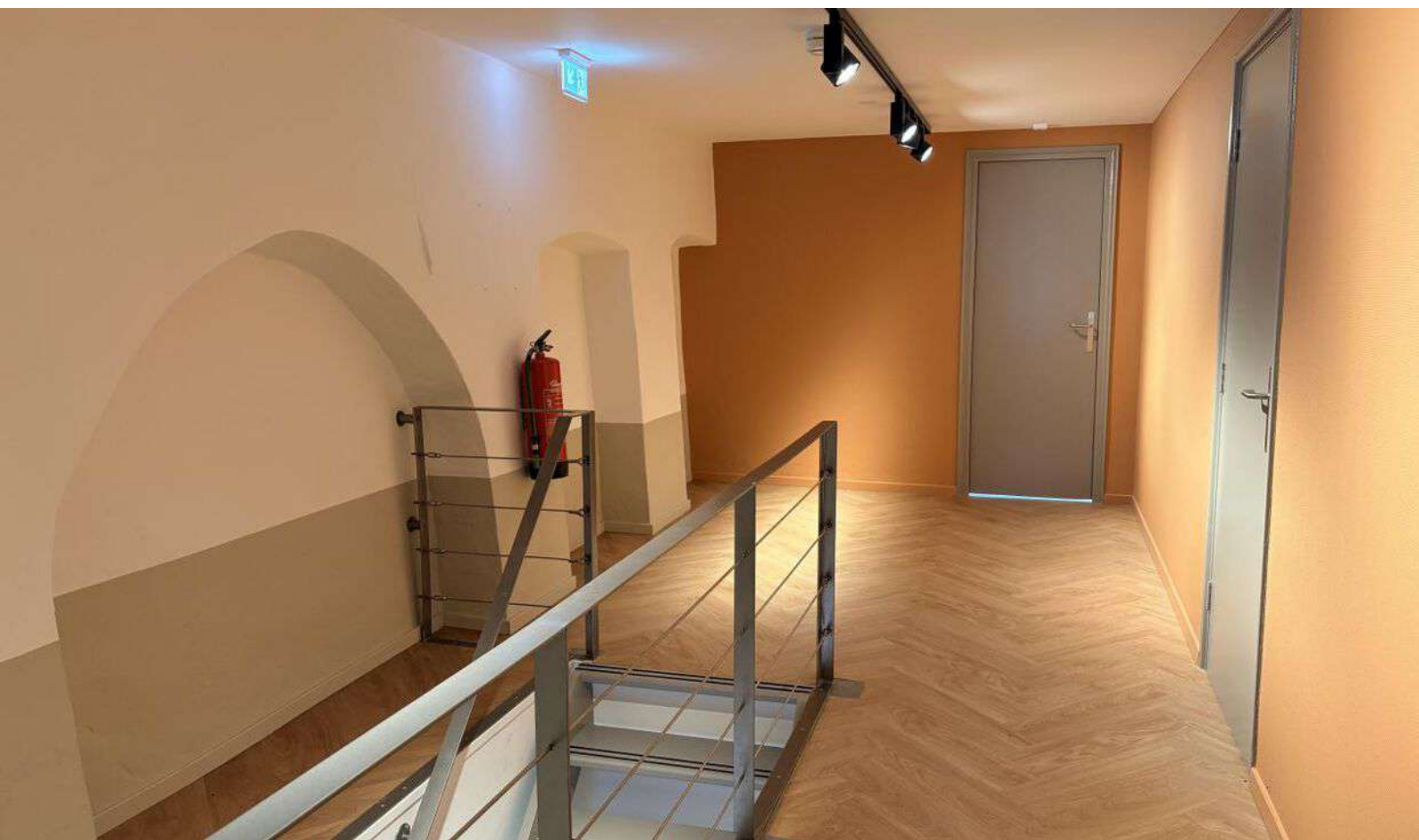
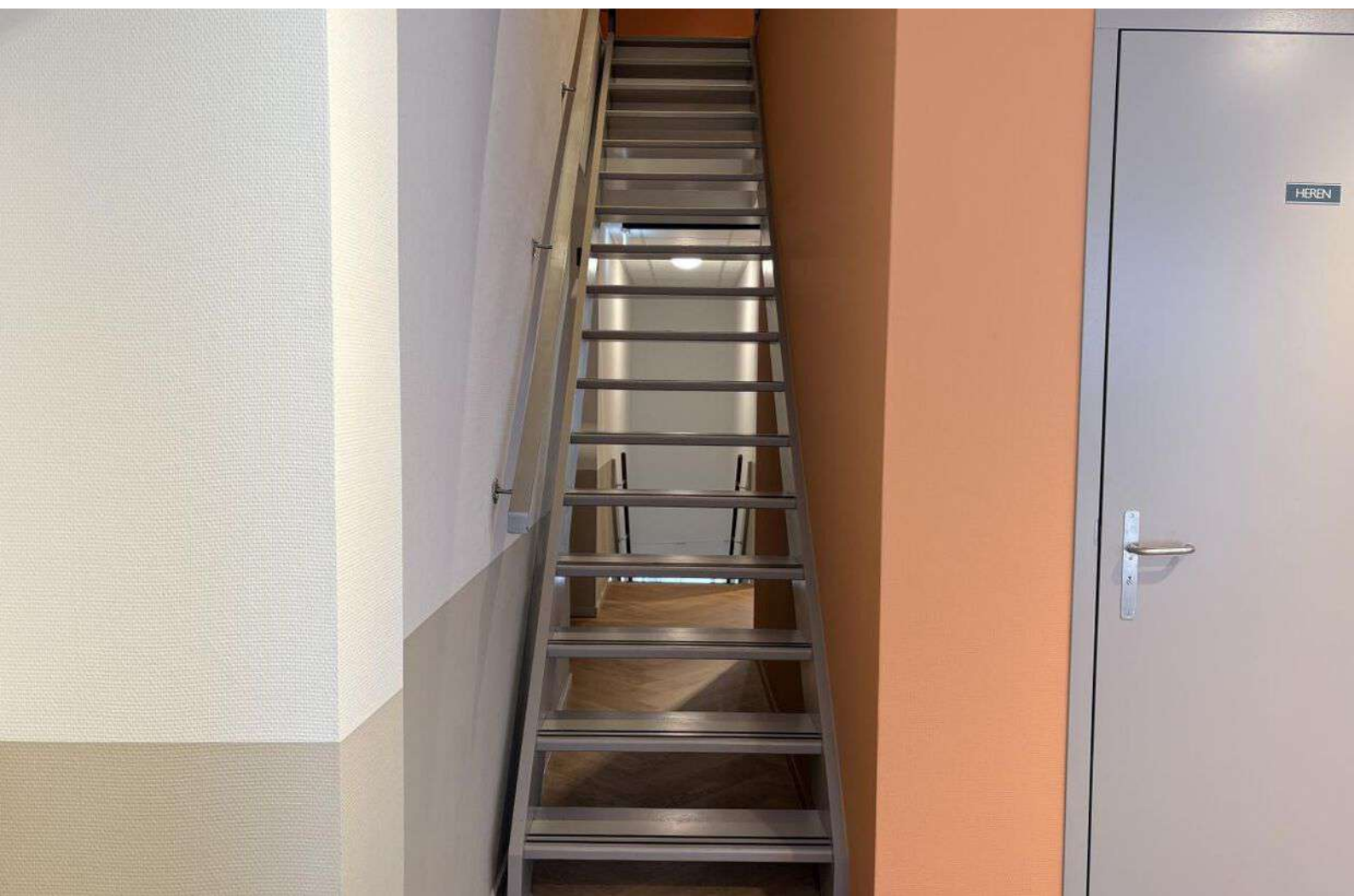


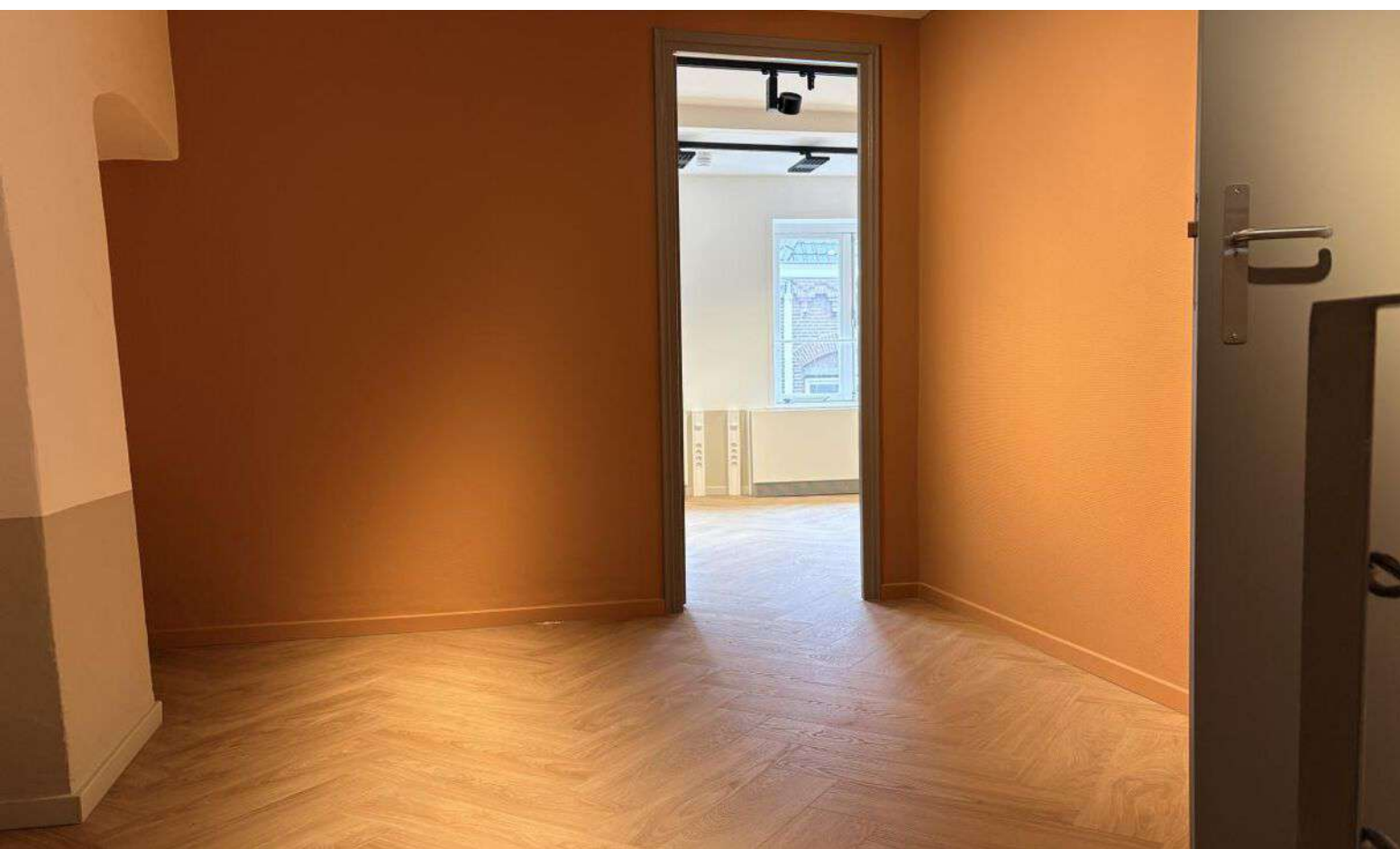
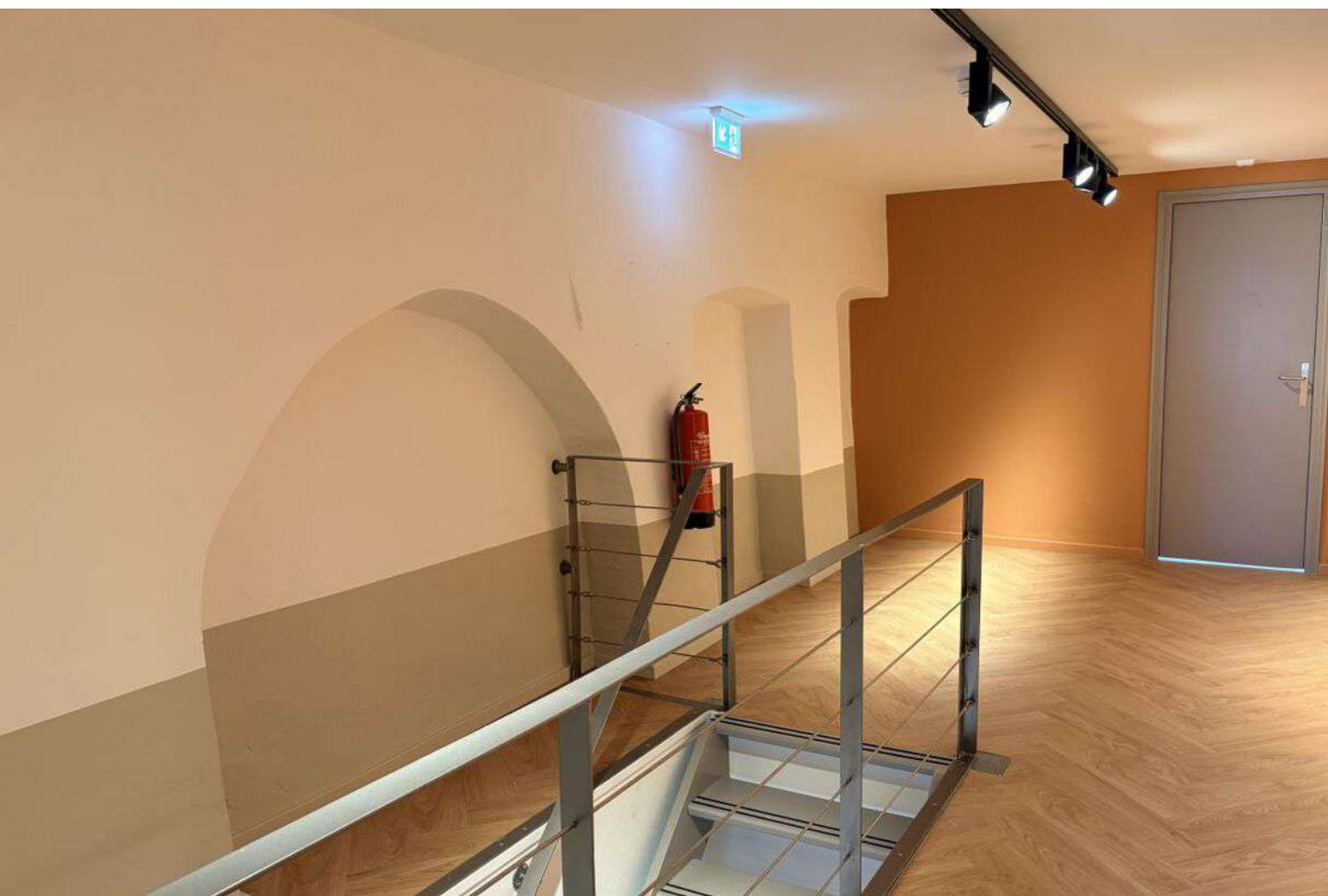


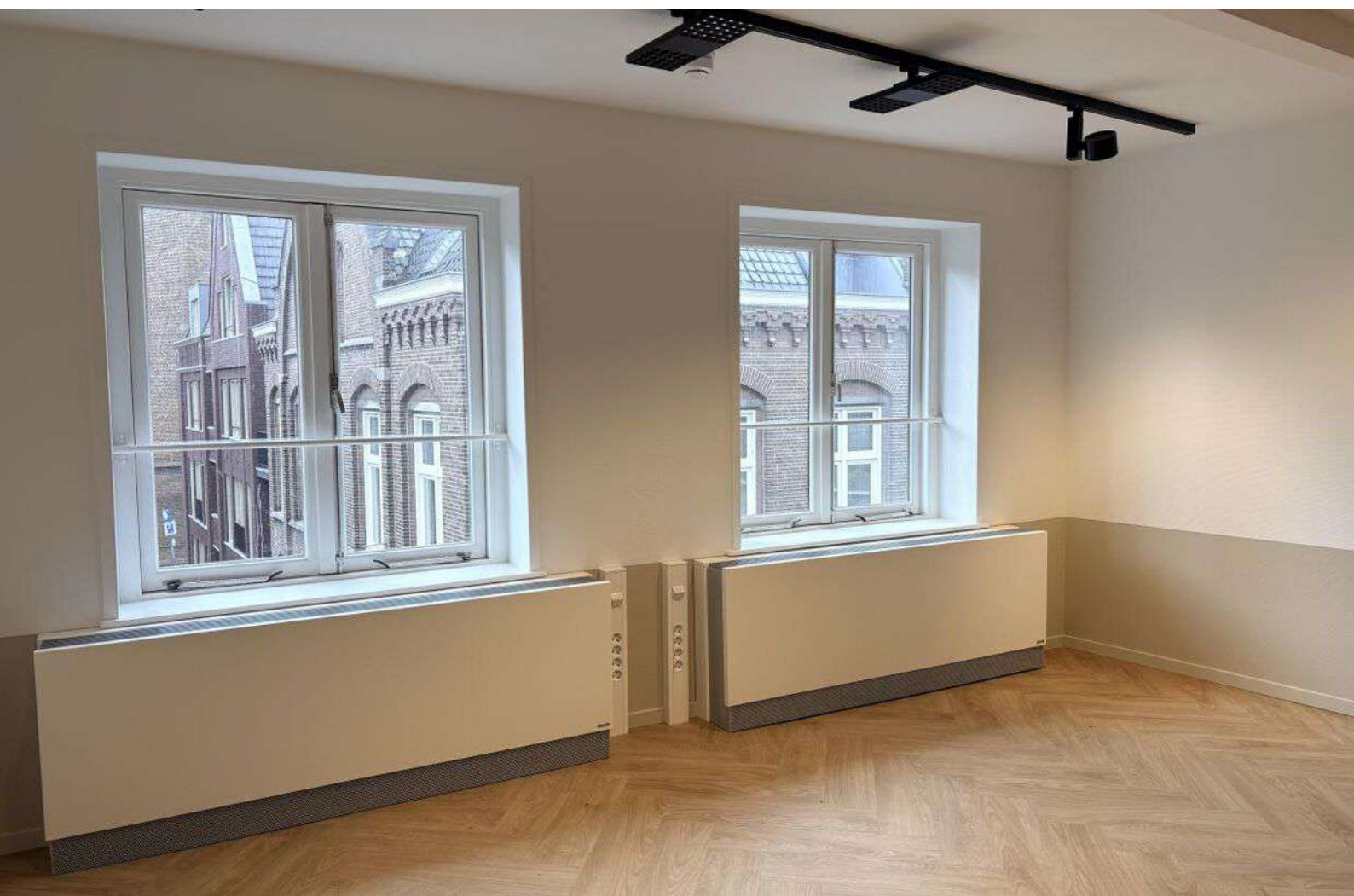


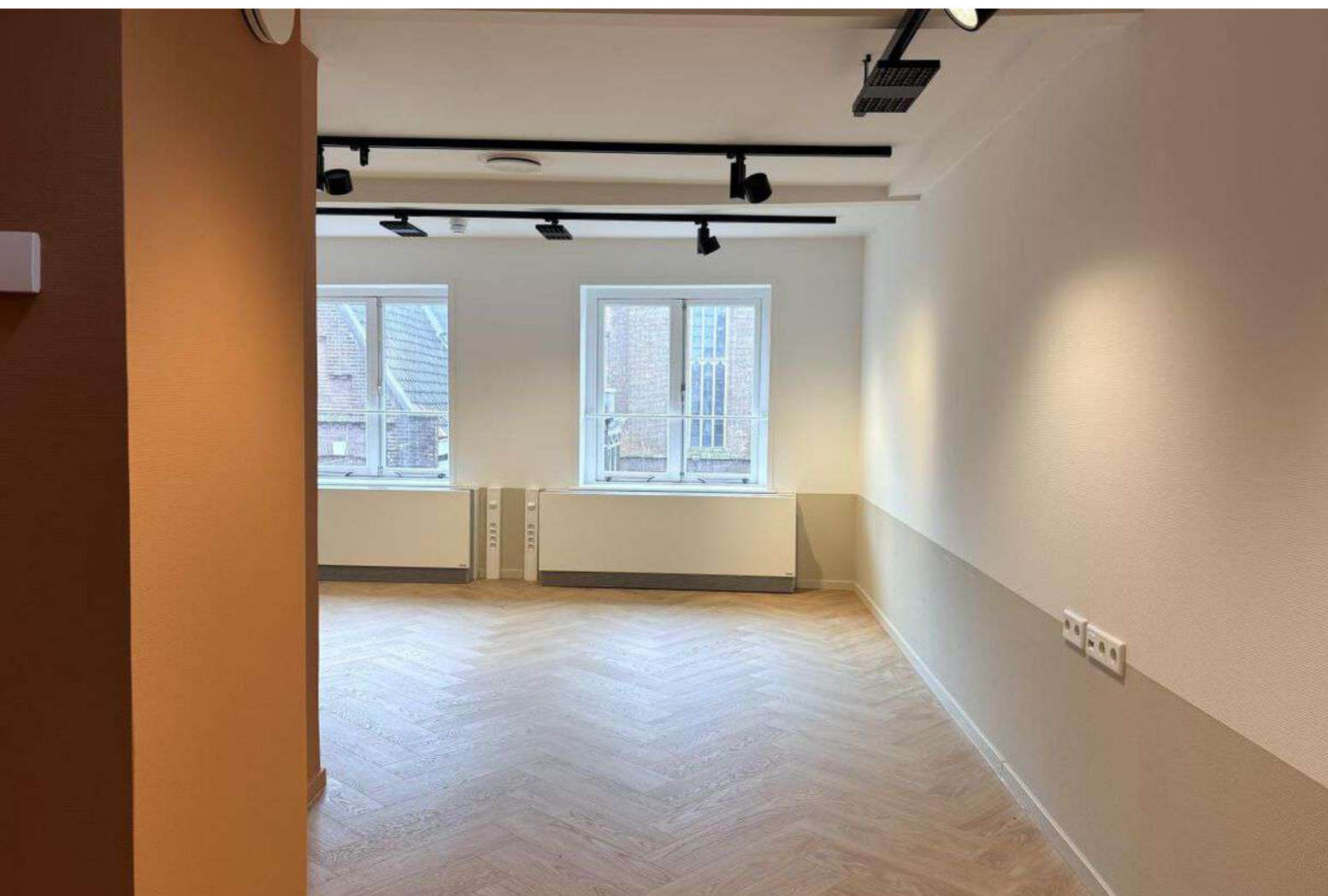


















# PLATTEGROND

## Nieuwe inrichting

### Kantoorruimte Voorstraat

De verdiepingen van vleugel D van ANNO worden geschikt gemaakt om apart te verhuren als kantoorruimte. De begane grond is in gebruik als verkoopruimte voor de afdeling Archeologie van de Gemeente Zwolle. Vanaf de eigen voordeur zijn via een trap de kantoorruimten te bereiken.

De 1e verdieping heeft een open en licht karakter waarbij de kantoorruimten gelegen zijn rondom een centraal gelegen pantry- en sanitairvoorziening. Door de verkoopruimte plaatselijk iets aan te optimaliseren ontstaan duidelijke zones voor werkplekken lange een verkeerszone aan de linkerkant van de plattegrond. Aan de straatzijde bieden grote vensters uitzicht op de straat, aan de achterzijde voorziet een grote (h)krap de onderliggende werkruimten van voldoende daglicht.

De bovenste verdieping heeft een meer gesloten karakter met twee grotere werkruimten en berging rondom een centraal gelegen verkeerszone met printvoorziening. Beide werkruimten hebben vensters die de ruimten voorzien van daglicht.

### Begane grond - Totaal vloeroppervlak 3m²

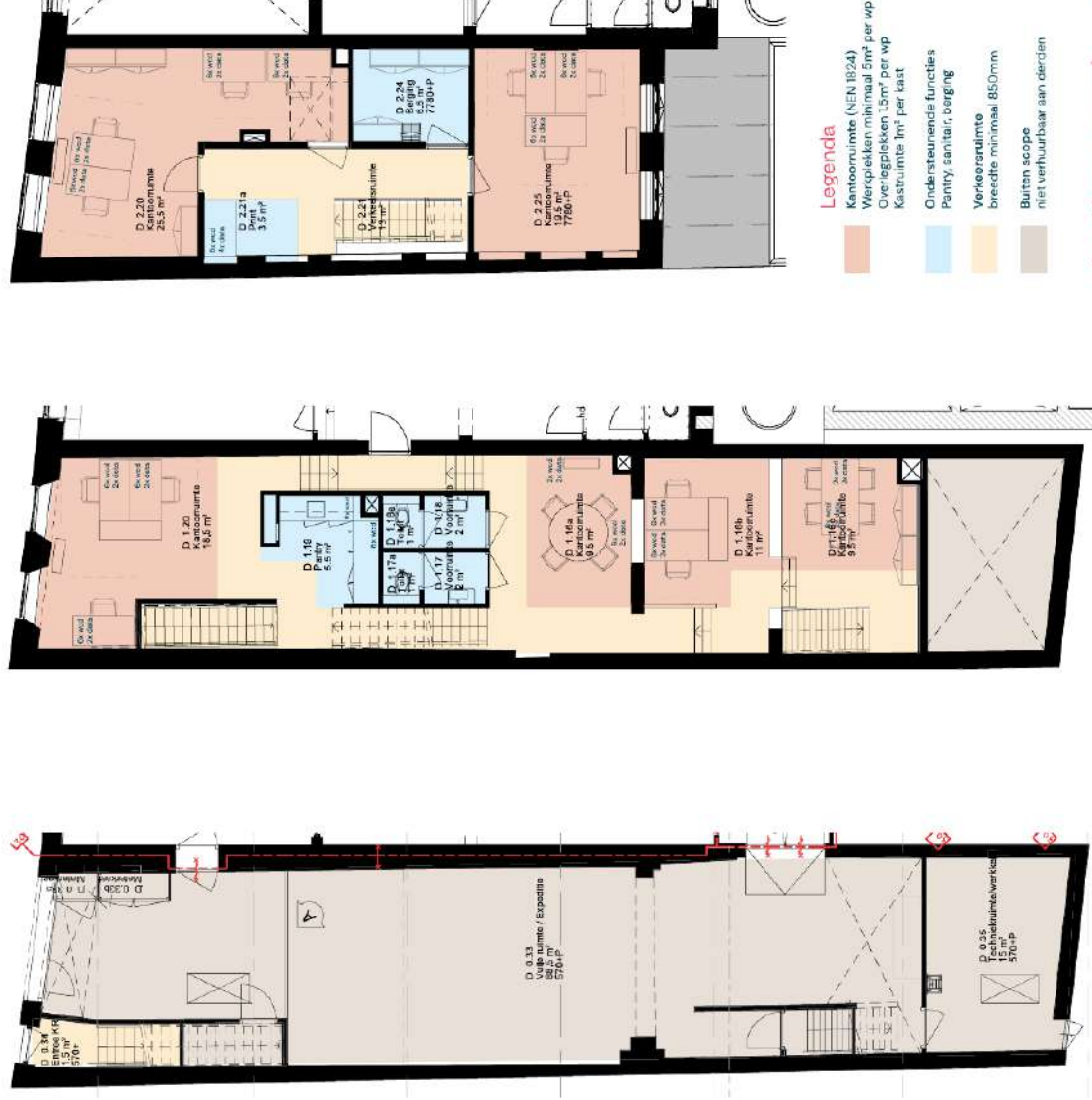
|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Entree D 0.34         | 1,5m² |
| Verkeersruimte D0.34a | 1,5m² |

### 1e verdieping - Totaal vloeroppervlak 91m²

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Kantoorruimte D 1.20  | 18,5m² |
| Kantoorruimte D 1.16a | 9,6m²  |
| Kantoorruimte D 1.16b | 11,0m² |
| Kantoorruimte D 1.16c | 9,6m²  |
| Pantry D 1.19         | 5,6m²  |
| Sanitair Heren D 1.17 | 3,0m²  |
| Sanitair Dames D 1.18 | 3,0m²  |
| Verkeersruimte        | 31,0m² |

### 2e verdieping - Totaal vloeroppervlak 68m²

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Kantoorruimte D 2.20 | 25,5m² |
| Kantoorruimte D 2.25 | 19,5m² |
| Printruimte D 2.21a  | 3,6m²  |
| Berging D 2.24       | 6,5m²  |
| Verkeersruimte D2.21 | 13,0m² |



# KADASTER



Kadastrale kaart

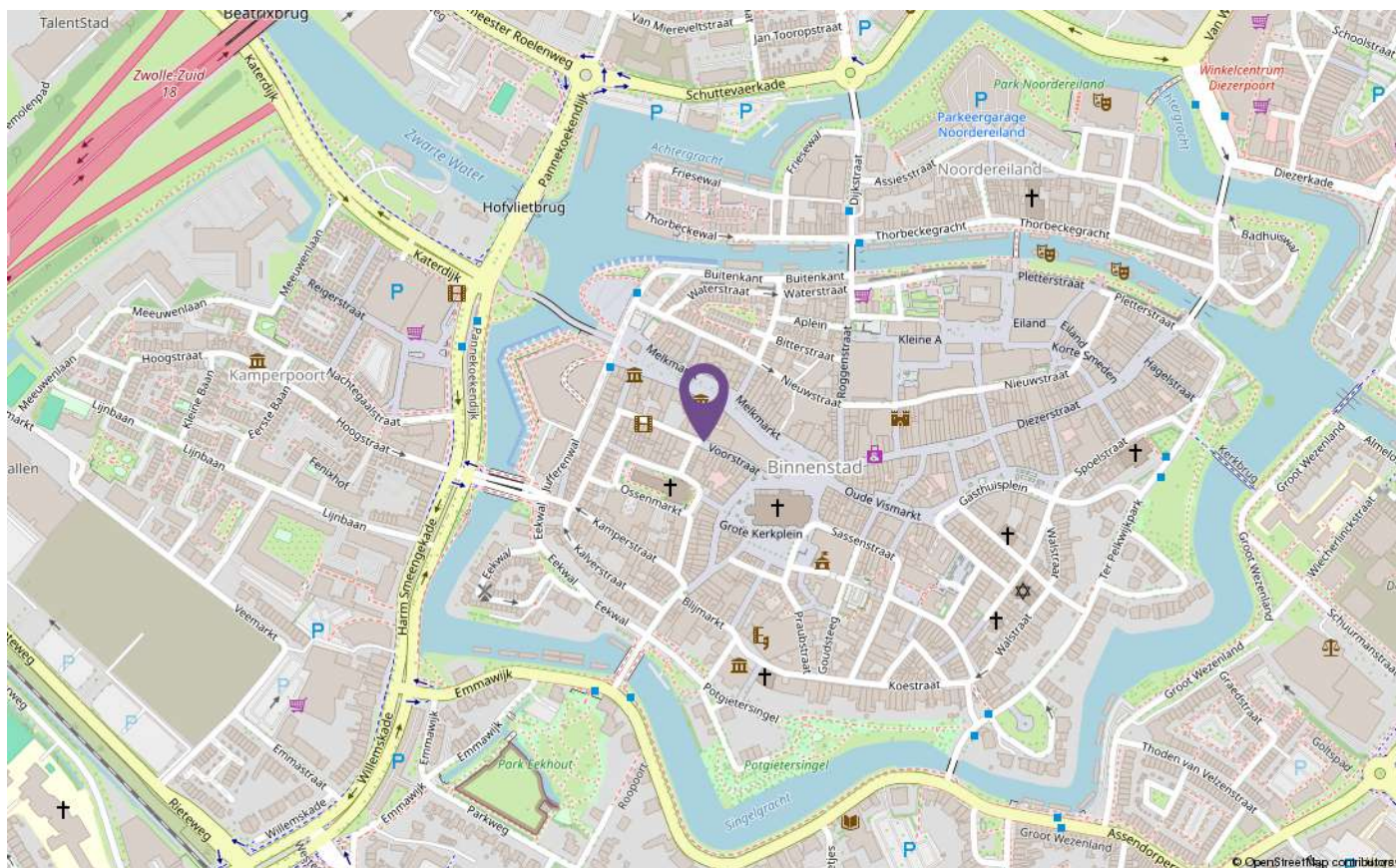
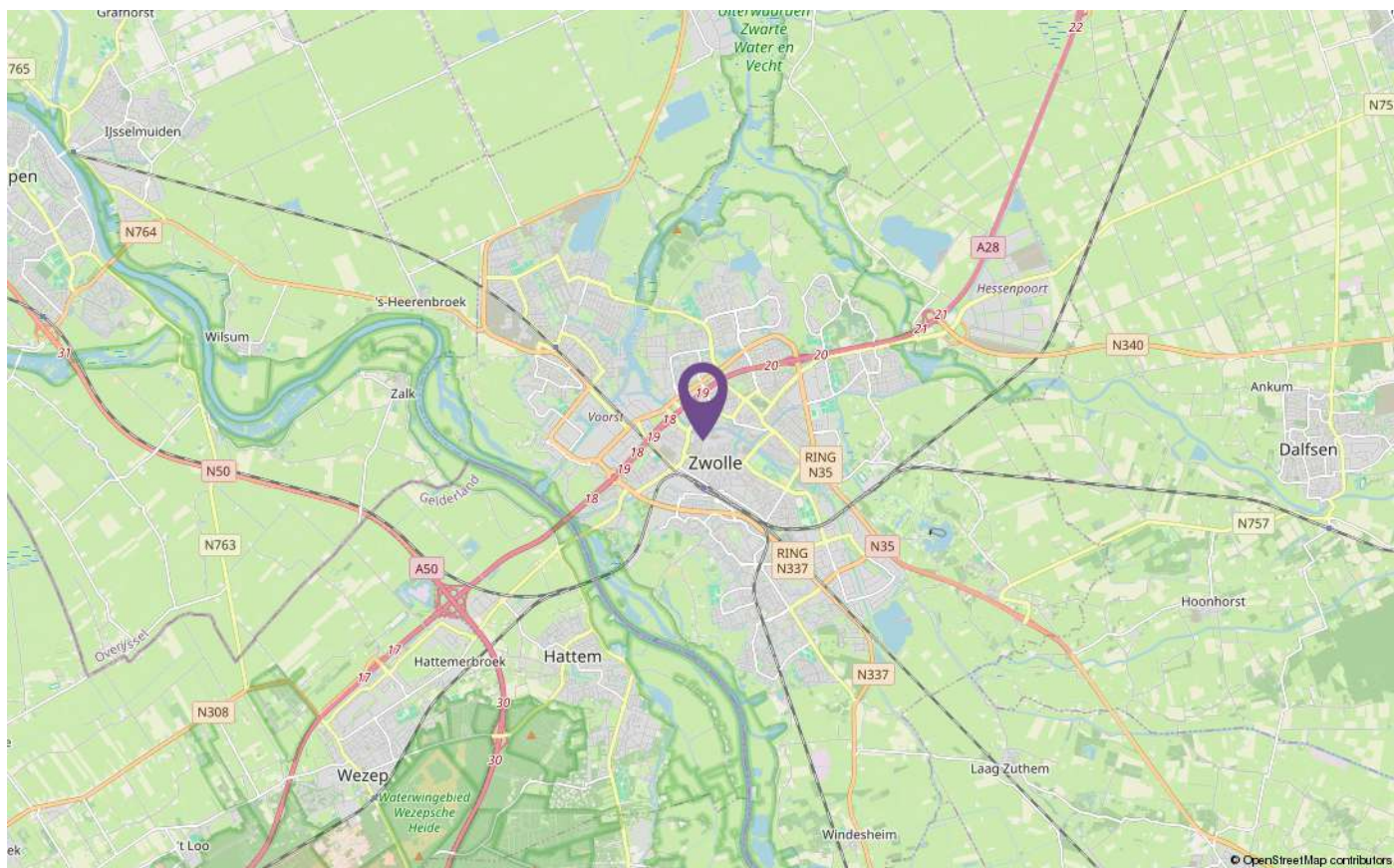
Uw referentie: Kba



|                                                                                                                                             |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>12345</b><br>25<br>— Vastgestelde kadastrale grens<br>— Voorlopige kadastrale grens<br>— Administratieve kadastrale grens<br>— Bebouwing | <p>Deze kaart is noordgericht.</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Zwolle</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 7108</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> | <p>kadaster</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# LOCATIE OP DE KAART



# BEKIJK DIT PAND ONLINE!

<https://webpace.yisual.com/voorstraat0ong>



Voorstraat 0 ong, ZWOLLE



**SCAN DEZE CODE EN  
BEKIJK DIT PAND  
OP JE MOBIEL!**

# OVER ONS



## Al vertrouwd sinds 1967

Als we je vertellen dat we ruim 55 jaar ervaring hebben en dat ten Hag inmiddels twaalf vestigingen heeft, dan is het bijna overbodig om te zeggen dat we een begrip in de regio zijn. Toch doen we het.

We zijn er namelijk supertrots op dat we in de regio Oost-Nederland bekend staan als dé dienstverlener in makelaardij en financiële dienstverlening. We hebben inmiddels 100 enthousiaste en gemotiveerde medewerkers. Met plezier blijven groeien, zowel fysiek als in de expertise van onze medewerkers.

Wat ten Hag onderscheidt is het totaalpakket aan diensten en het feit dat we net zo veel waarde hechten aan persoonlijke aandacht als aan vakinhoudelijke kennis. Die twee zaken combineren we in alles wat we doen, zodat je langdurig op ons kunt bouwen. Met een nuchtere kijk op zaken en een proactieve houding zetten we ons altijd voor de volle 100 procent in. Zo werken we aan duurzame relaties. Door de jaren heen hebben we dan ook een uitgebreid professioneel netwerk en klantenkring opgebouwd en dat koesteren we.

## Neem contact met ons op!

Vispoortenplas 8 | 8011 TH | Zwolle  
038-426 99 88 | [zwolle@tenhag.nl](mailto:zwolle@tenhag.nl) | [tenhag.nl](https://tenhag.nl)

## Bas van der Marel

### Erkend Hypotheekadviseur

Rustig, geduldig en betrokken. Bas werkt vanuit het ten Hag kantoor in Zwolle en neemt altijd de tijd om alles duidelijk uit te leggen. Door goed te luisteren naar de wensen en waarden van de klant, komt hij tot een maatwerkoplossing die écht bij de klant past. Bas is tevens als erkend hypotheekplanner lid van de NVHP.



### Services

Een hypotheek afsluiten doet u niet iedere dag. De hypotheekadviseurs van HypotheekNet - ten Hag gelukkig wel. Zij zorgen ervoor dat u de beste optie vindt die bij uw situatie past.

- ✓ **REGIONALE KENNIS**
- ✓ **LANDELIJK NETWERK**

### Weten hoeveel u kunt financieren?

Bent u opzoek naar een nieuwe woning en benieuwd hoeveel u exact kan financieren? Neem contact met ons op!

- ✓ **ONAFHANKELIJKE ADVISEURS**
- ✓ **GUNSTIGSTE HYPOTHEEK VOOR U**



Neem contact op voor meer informatie met Bas via:

**HypotheekNet - ten Hag**

053 850 6004

[binnendienst@hypnet.nl](mailto:binnendienst@hypnet.nl) of

[b.vandermarel@tenhag.nl](mailto:b.vandermarel@tenhag.nl)

# HYPOTHEEKNET



## Bij ons vindt u altijd de hypotheek die bij úw toekomst past!

Een hypotheek afsluiten doet u niet iedere dag. Als het goed is gaat uw hypotheek jaren mee, misschien zelfs wel voor de rest van uw leven. Daarom gaat u bij de keuze voor een hypotheek niet over één nacht ijs. U laat zich uitgebreid adviseren over de mogelijkheden, waarbij uw persoonlijke situatie en uw toekomstplannen het uitgangspunt zijn.

## Kortom, voor uitgebreid deskundig hypotheekadvies gaat u naar HypotheekNet!

HypotheekNet is een onafhankelijke, landelijke keten waar de adviseurs u helpen de hypotheek te vinden die het beste bij u past. Wij behoren tot de grootste hypotheekadviseurs van Nederland.

U heeft bij HypotheekNet keuze uit alle gerenommeerde geldverstrekkers, waardoor u een goede vergelijking kunt maken. De adviseurs van HypotheekNet weten wat er speelt in de markt.

## Neem gerust contact met ons op!

Bel ons voor een afspraak via telefoonnummer (053)8506004, of kijk voor meer informatie op <https://financieel.tenhag.nl/hypotheken/>

# VERZEKERINGEN



## ALLES GEREGLD BIJ ÉÉN VERTROUWD ADRES

Bij ten Hag bundel je eenvoudig al je verzekeringen in één overzichtelijk pakket. Jij kiest zelf welke dekkingen passen bij jouw situatie. Wij zorgen dat alles perfect op elkaar aansluit.

Of je nu particulier bent of ondernemer, ons team van ervaren adviseurs staat voor je klaar. Met kennis van hypotheek, verzekeringen, pensioenen en financiële planning helpen we je vooruit, altijd met een nuchtere blik en duidelijke uitleg.

### Wilt u meer weten over onze financiële dienstverlening?

Neem dan gerust contact met ons op! Indien u dit wenst kunnen wij u in een persoonlijk gesprek verder informeren over de mogelijkheden. (053) 850 60 70

### PARTICULIEREN

- Hypotheekadvies bij aankoop, verhuizing of oversluiten
- Inboedel-, woonhuis- en autoverzekeringen
- Reis-, aansprakelijkheids- en uitvaartverzekeringen

### ONDERNEMERS

- Advies over zakelijke verzekeringen, zoals verzuim- of bedrijfsaansprakelijkheid
- Oplossingen voor transport- en milieuschaderisico's
- Begeleiding bij pensioen en financiële planning

### WAAROM TEN HAG?

- Onafhankelijk en deskundig advies
- Eén aanspreekpunt voor al je financiële vragen
- Transparant, zonder kleine lettertjes
- Regionaal betrokken en altijd dichtbij



## INTERESSE IN DIT PAND?

NEEM CONTACT MET ONS OP!

Vispoortenplas 8 | 8011 TH | Zwolle  
038-426 99 88 | [zwolle@tenhag.nl](mailto:zwolle@tenhag.nl) | [tenhag.nl](https://tenhag.nl)



**Koen Bangma**  
[k.bangma@tenhag.nl](mailto:k.bangma@tenhag.nl)  
06-51 76 94 63

Volg ons op social media!

