

**K** Klaassen  
Horecamakelaars

Kroon Döner  
Zwolle

VERKOOP  
AANKOOP  
ADVIES  
TAXATIES



[www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl)  
[info@klaassenbv.nl](mailto:info@klaassenbv.nl)

**K** Klaassen  
Horecamakelaars

**Kroon Döner**  
Roggenstraat 3  
8011 TE Zwolle

### Situering

Voor een zeer aantrekkelijke prijs wordt de bedrijfsexploitatie van Kroon Döner met bovenwoning ter overname aangeboden. Gelegen op een top locatie die aansluit op dé belangrijkste winkelstraat van Zwolle. Volledig nieuw gerenoveerd in 2023 en instap klaar voor de volgende ondernemer!

Kroon Döner is een Döner kebab- afhaalzaak in hartje Zwolle. Het betreft een tussengelegen (horeca)bedrijfspannd op een high-traffic locatie in het verlengde van de Diezerstraat. De locatie in het centrum maakt het een aantrekkelijke plek voor klanten die tijdens het winkelen of sightseeing een hapje willen eten. In deze aanloopstraat naar het stadshart bevinden zich meerdere landelijke retailers, zoals Scapino, Ecco Schoenen, Hans Anders en 100% Voetbal. Tevens zijn er in de Roggenstraat een aantal leuke, goed lopende zaken van lokale ondernemers gehuisvest. Kortom, bezoekers vinden hier een grote diversiteit aan bedrijvigheid.

Kroon Döner is gemakkelijk bereikbaar met verschillende vervoersmiddelen. Voor automobilisten zijn er diverse parkeergarages in de buurt, zoals Parkeergarage Maagjesbolwerk en Parkeergarage Noordereiland, beide op korte loopafstand. Voor degenen die met het openbaar vervoer reizen, ligt het restaurant op loopafstand van het centraal station van Zwolle. Ook is het gemakkelijk om de locatie per fiets te bereiken.

Zwolle is stad met een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen en heeft veel te bieden voor bezoekers. Het historische stadscentrum, met zijn oude gebouwen en schilderachtige grachten, nodigt uit tot wandelen en ontdekken. In de nabijheid van het restaurant bevinden zich diverse culturele bezienswaardigheden zoals het Museum de Fundatie, bekend om zijn moderne kunstcollectie, en de Broerenkerk, een indrukwekkende gotische kerk die is omgebouwd tot een boekwinkel.



## Profilering

Kroon Döner staat bekend als een Döner kebab-afhaalzaak in hartje Zwolle. Het restaurant biedt een snelle en vriendelijke service, ideaal voor een snelle hap of een fijne maaltijd. Onder ander kan men genieten van populaire gerechten zoals de Turkse pizza, kapsalons en een broodje shoarma.

Het object heeft recentelijk (2023) een totale verbouwing gehad, waarbij alles grondig is aangepakt. Dit is ook goed te zien want het is een strak afgewerkt zaak met de nieuwste apparatuur. Een volledig overzicht van investeringen is op aanvraag beschikbaar bij de makelaar.

Op het moment hebben de huidige exploitanten de zaak gesloten wegens een privé-situatie. Ondanks de korte duur van opening heeft Kroon Döner een zeer positieve indruk achtergelaten. Er zit nog veel groei potentie in voor de volgende ondernemer.

Tevens biedt het bestemmingsplan ruimte voor veel alternatieve toepassingen. Zie het omgevingsloket voor meer informatie.



## Indeling

De entree bevindt zich aan de voorzijde van het gebouw en leidt je direct naar de ruimte van Kroon Döner. Bij binnenkomst wordt men verwelkomd door de moderne uitstraling van de zaak. De prominente bar springt onmiddellijk in het oog, met daarachter de keukenruimte. De keuken is uitgerust met professionele apparatuur en een afzuiginstallatie. Achter de keuken bevindt zich een extra ruimte met koelingen en een speelkeuken.

De benedenverdieping heeft een oppervlakte van circa 33 m<sup>2</sup>. Links in de ruimte bevindt zich de trap naar de eerste etage, die in gebruik is als woonruimte. Deze woonruimte beslaat ongeveer 25 m<sup>2</sup>.



## Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1899.

Onderhoud	Goed, er heeft onlangs een verbouwing plaatsgevonden.
Funderingen	Hout*
Gevel(s)	Houtwerk
Kozijnen	Houten kozijnen met dubbelglas
Vloeren	Betonnen ondervloer, gekleed met pvc vloer.
Daken	Deels plat, deels zadeldak.
Gootconstructie	Goed
Verdieping(en)	2; begane grond eerste verdieping

\*[ww.kcaf.nl/funderingsviewer](http://ww.kcaf.nl/funderingsviewer)



## Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren. Het object is in 2023 volledig opnieuw ingericht en van inventaris voorzien. De staat van onderhoud is dan ook zeer goed.

Verwarming	Dit kan d.m.v. het aansluiten van de radiatoren op de C.V.
(Warm) water	Via C.V.
Elektrisch	Voldoende groepen
Riolering	Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool
Aalarminstallaties	N.v.t.
Luchtbehandeling	N.v.t.
Mechanische ventilatie	N.v.t.
Overige installaties	N.v.t.



## Demografische gegevens

Nederland telt 17,3 miljoen inwoners. De bevolking is in de laatste anderhalve eeuw meer dan vervijfvoudigd. Het bevolkingsaantal zal volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) toenemen tot 17,8 miljoen in het jaar 2040 en 17,9 miljoen in 2060.

De gemeente Zwolle is een gemeente in de provincie Overijssel. Gemeente Zwolle heeft afgerond een totale oppervlakte van 11.936 hectare, waarvan 11.067 land en 869 water (100 hectare is 1 km<sup>2</sup>). De gemiddelde dichtheid van adressen is 2.093 adressen per km<sup>2</sup>. Er wonen 62.308 huishoudens in de gemeente Zwolle.

Zwolle, de hoofdstad van Overijssel, ligt in het noordoosten van Nederland. De stad staat bekend om haar goed bewaarde middeleeuwse centrum, met historische gebouwen zoals de Sassenpoort en de Grote of Sint-Michaëlskerk. De pittoreske grachten en omliggende natuurgebieden, zoals de IJsselvallei, maken Zwolle bijzonder aantrekkelijk.

Een iconisch middelpunt van de stad is de Peperbus. Zwolle biedt ook culturele bezienswaardigheden zoals Museum de Fundatie en het Stedelijk Museum Zwolle. Jaarlijks vinden er talrijke festivals en evenementen plaats, waaronder het Bevrijdingsfestival Overijssel.

Met jaarlijks ongeveer 2 miljoen toeristen, is Zwolle een levendige en gastvrije stad, rijk aan winkels, restaurants en uitgaansgelegenheden.

<b>Aantal inwoners:</b>	133.141
<b>Aantal huishoudens:</b>	62.308
<b>Gemiddeld inkomen per inwoner:</b>	€ 30.300
<b>Aantal bedrijven:</b>	16.395
<b>Waarvan horeca:</b>	338



### Kadaster

Kadastrale aanduiding: Zwolle, sectie F nummer 5802.

### Ligging

In het centrum van Zwolle. Op een high-traffic locatie.

### Bereikbaarheid

Auto: Goed  
Openbaar vervoer: Goed  
Te voet/fiets: Uitstekend

### Belendingen

(Horeca)bedrijven, winkels en woningen, appartementen.

### Parkeren

Betaald in de directe omgeving.

### Bestemming/gebruik

De bestemming is Centrum-Detailhandel. Voor precieze informatie over de bestemming, contacteer de Gemeente Zwolle en kijk op het omgevingsloket.

### Brandveiligheidseisen

De brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd.

### Inrichtingseisen

Het is onbekend of de huidige afzuiger voldoet aan de vanuit de Alcoholwet voorgeschreven de luchtverversingseis van 2,12 dm<sup>3</sup>/s.

### Vergunningen

De benodigde vergunning is aanwezig.

### Personeel

Er is geen personeelsverplichting.

### Metrage

De totale oppervlakte is ca. 58 m<sup>2</sup>, waarvan ca. 33 m<sup>2</sup> op de begane grond betreft en ca. 25 m<sup>2</sup> op de eerste verdieping

### Zitplaatsen/capaciteit

Binnenruimte: niet van toepassing

### Inventaris/buikleen/lease

De aanwezige inventaris bevindt zich in goede staat. Er zijn geen buikleengoederen, leasecontracten of afnameverplichtingen.

### Vorraden

De vraagprijs is excl. handelsvoorraad. En dienen te worden overgenomen tegen de inkooprijzen.

### Bijzonderheden / USP's

- ❖ Uitstekende locatie in de binnenstad van Zwolle
- ❖ Trendy concept en sfeervolle inrichting.
- ❖ In goede staat, vrij van verplichtingen en instapklaar.

### Huurovereenkomst

De bestaande huurovereenkomst zal worden overgenomen middels een huurindeplaatsstellings-overeenkomst.

### Object

Roggenstraat 3, 8011TE, Zwolle

### Huuringangsdatum

in overleg.

### Huurtermijn

5 + 5 huurjaren.

### Waarborgsom

3 maanden huur.

### Bijlagen

- ❖ Inventarislijst
- ❖ Plattegronden
- ❖ Kopie vergunning(en)
- ❖ Huurovereenkomst en de indeplaatsstelling



# KROON DÖNER



## Vraagprijs

De vraagprijs voor de  
bedrijfsexploitatie bedraagt:

**€ 60.000,--**

## Huurprijs

De huurprijs van het  
registregoed bedraagt ca.

**€ 1.583,33**

per maand, exclusief BTW

**K** Klaassen  
Horecamakelaars

Alle verstrekte informatie is geheel vrijblijvend  
en onder voorbehoud. Hieraan kunnen geen  
rechten worden ontleend.

# Klaassen Horecamakelaars



New York Nail Salon  
Solar & Acryl  
Gel shellac  
Manicure  
Spa pedicure  
Waxen  
Altijd welkom  
met of zonder afspraak  
T. 0646878076

RAINERS

**KROON DÖNER**

**KROON DÖNER**

**KROON DÖNER**

**Prikante**  
€ 2,00

**Siproom**  
€ 2,00

**Kroket**  
€ 2,00

**Pikante**  
€ 2,50

OPENING  
Ma: 13.  
Di: 12.  
Wo: 12.  
Do: 12.  
Vr: 12.  
Sa: 13.  
Zo: 13.

JD JD JD



**K** Klaassen  
Horecamakelaars

# KROON DÖNER

## KROON DÖNER

Frikandel  
€ 2,00

Kipcorn  
€ 2,00

Kroket  
€ 2,00

Pikanto  
€ 2,50

## KROON DÖNER



OPENINGSTIJDEN  
Ma: 12.00-22.00  
Di: 12.00-22.00  
Wo: 12.00-22.00  
Do: 12.00-22.00  
Vr: 12.00-22.00  
Sa: 12.00-22.00  
So: 12.00-22.00



[www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl)  
[info@klaassenbv.nl](mailto:info@klaassenbv.nl)



# Klaassen Horecamakelaars





**K** Klaassen  
Horecamakelaars





# Klaassen Horecamakelaars









2.22 m 3.41 m



4.70 m

5.98 m



# Klaassen Horecamakelaars



de Havenbrug

# Klaassen Horecamakelaars

Tapas - \$\$

Restaurant Café de  
Belgische Keizer

ANNO Stadsmuseum  
Zwolle

Het Vliegende Paard

Zwolsé Balletjeshuis  
Snoepwinkel

Academiehuis  
Grote Kerk Zwolle

Primark  
Kledingwinkel

McDonald's  
Zwolle Centrum  
Hamburgerrestaurant \$\$\$

Next Level - Smartshop  
Headshop & Lifestyle...  
Smartshop

Grote Markt

HEMA  
HEMA Zwolle  
Ontdekkalle  
aanbiedingen

De Gillende  
Keukenmeiden

Blue Sakura  
Sushi - \$\$

Coffeeshop de  
Rode Leeuw

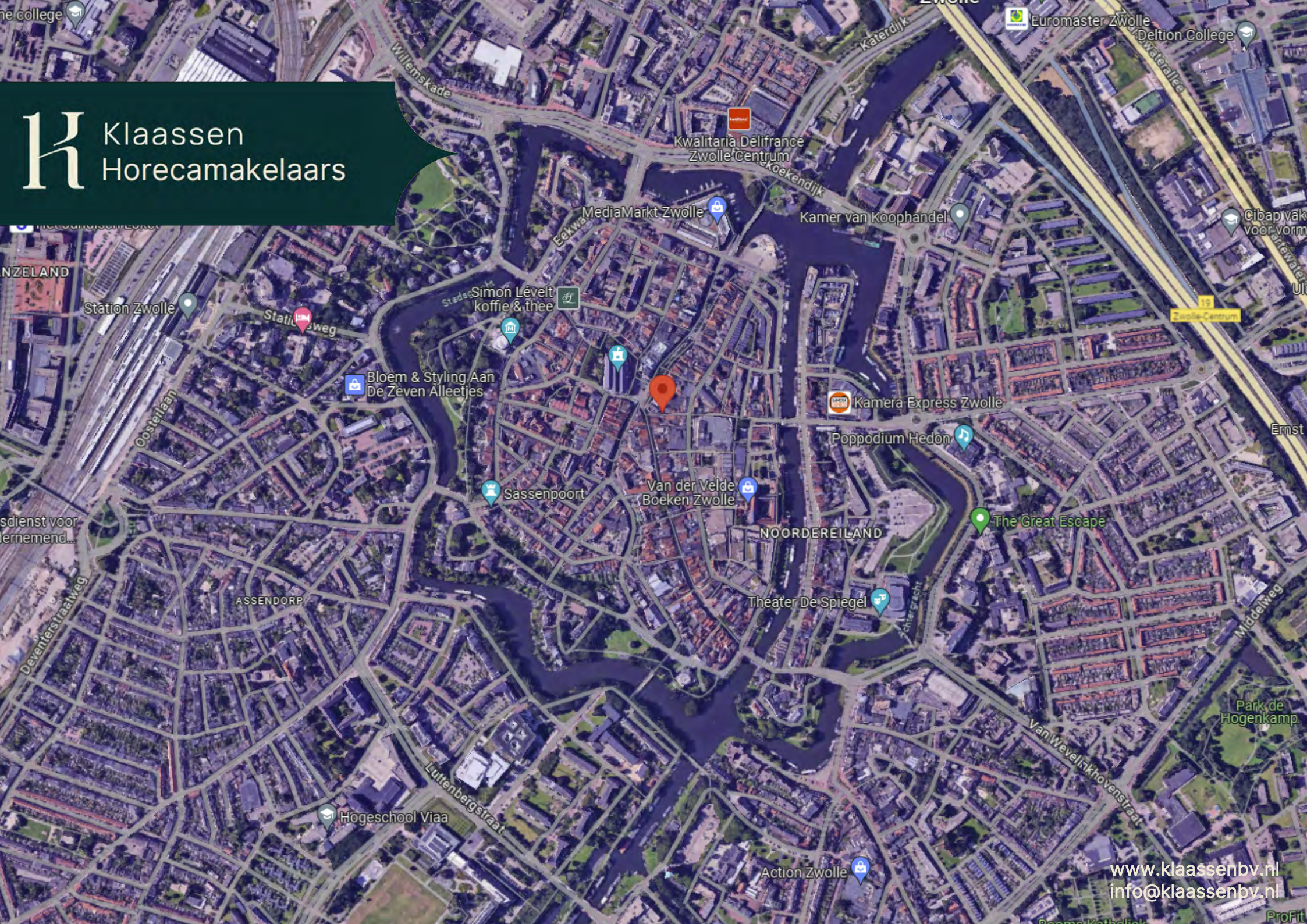
Brasserie Het  
Vliegerhuys

Stadscafé Het Refter

UNO

[www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl)  
[info@klaassenbv.nl](mailto:info@klaassenbv.nl)

# Klaassen Horecamakelaars



[www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl)  
[info@klaassenbv.nl](mailto:info@klaassenbv.nl)



[www.kvk.nl](http://www.kvk.nl)

Alles over een bedrijf starten of overnemen, ZZP, MKB, internationaal ondernemen, financiering, innovatie, fraude, AVG en LEI.

[www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl)

Informatie over eigendom en gebruik van vastgoed en ruimte in Nederland. De informatie is grotendeels openbaar en beschikbaar.

[www.bagviewer.kadaster.nl](http://www.bagviewer.kadaster.nl)

Basis registratie Adressen en Gebouwen (BAG).

[www.kadastralekaart.com](http://www.kadastralekaart.com)

Gratis online kadasterkaart.

[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Bestemmingsplannen, structuurvisies en algemene regels die gemaakt zijn door gemeentes, provincies en het Rijk.

[www.zonnegrens.nl](http://www.zonnegrens.nl)

Analyse van de zon en de schaduw op ieder moment van de dag.

[www.maps.google.nl](http://www.maps.google.nl)

Is een online kaartendienst van Google waarmee geografische locaties opgezocht kunnen worden.

[www.allecijfers.nl](http://www.allecijfers.nl)

Bekijk alle cijfers voor Nederland of per gemeente, wijk of buurt.

[www.indebuurt.nl](http://www.indebuurt.nl)

Wat speelt er in de stad. Actualiteiten, nieuws en nieuwtjes.

[www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)

Vindt locaties waar de bodemkwaliteit is beïnvloed.

[www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl)

Startpunt voor belastingen, toeslagen en douanezaken.

[www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl)

Ga voor meer te koop/te huur staande horecabedrijven naar onze website.

# K

## Klaassen Horecamakelaars



### Hoofdkantoor Amersfoort

Wiekenweg 56 B  
3515 KL Amersfoort  
033 258 13 30  
info@klaassenbv.nl

### Kantoor Zuid-Holland

Maaskade 109B  
3071NH Rotterdam

### Kantoor Noord-Brabant

Industrieweg 3-M  
5262 GJ Vught

### Kantoor Noord-Holland

Gonnetstraat 26  
2011 KA Haarlem

### Kantoor Zeeland

Havenweg 1  
4484 NT Kortgene

### Kantoor Overijssel

Twentepoort Oost 22  
7609 RG Almelo

### Kantoor Gelderland

Wiekenweg 56B  
3815 KL Amersfoort

# Altijd een Klaassen bedrijfsadviseur, makelaar en taxateur bij u in de buurt.

Kijk op [www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl) voor meer informatie.

## Disclaimer & contactinformatie

Alle door ons en/of door de opdrachtgever verstrekte informatie is geheel vrijblijvend, strikt vertrouwelijk, onder voorbehoud en dient op eerste verzoek te worden geretourneerd. Niets uit deze brochure mag op welke wijze dan ook worden vermenigvuldigd en/of gekopieerd dan na schriftelijke toestemming van de makelaar of opdrachtgever.

Er heeft door de makelaar geen controle plaatsgevonden op juistheid van de ontvangen gegevens.

Wij willen u vriendelijk verzoeken geen contact op te nemen met de eigenaar/ondernemers, het personeel, accountant, leveranciers, brouwerijen en/of derden die in relatie staan tot de eigenaar/ondernemers.

U kunt direct contact opnemen met de betreffende makelaar om een bezichtiging in te plannen of nadere informatie aan te vragen. Alle communicatie dient uitsluitend te verlopen via:

## De heer P. (Pepijn) van Lier

Wiekenweg 56B  
3815 KL Amersfoort

Telefoon 06 40 24 06 98 | 033 258 13 30

E-mail [p.vanlier@klaassenbv.nl](mailto:p.vanlier@klaassenbv.nl)

De Klaassen groep bestaat uit Klaassen Horecamakelaardij, Klaassen Vastgoedmakelaardij & Klaassen Taxaties. Binnen Klaassen zijn makelaars, taxateurs, adviseurs en specialisten werkzaam in een specifieke regio met ieder hun eigen kennis en ervaring in de betreffende regio. Klaassen is opgericht in 1991 en actief in verschillende regio's in Nederland, verdeeld over kantoren in Amersfoort, Vught, Rotterdam, Haarlem, Kortgene en Almelo.

Klaassen Vastgoedmakelaardij is lid van o.a. NVM Business, vastgoedcert. en het NRVT.  
Hoofdkantoor Klaassen makelaardij - Wiekenweg 56 B - 3815 KL Amersfoort - 033 258 13 30

