



TE KOOP
Overvliet 19
3545 NG Utrecht

Inhoudsopgave

Ondertitel

- Introductie & kenmerken
- Foto's
- Energielabel
- Locatie op de kaart & bereikbaarheid
- Plattegronden
- Meetstaat
- Kadastrale kaart & kadastraal uittreksel
- Ons team
- Waltmann Bedrijfshuisvesting

Disclaimer

De informatie uit deze brochure 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. Deze vrijblijvende informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden aangemerkt en hieraan mogen geen rechten worden ontleend.



Introductie

Algemene informatie

Zeer breed inzetbare hoek nieuwbouw en deels afgebouwde bedrijfsunit verdeeld over twee volwaardige verdiepingen met een entresol en twee eigen parkeerplaatsen. Door de ruime bestemmingsmogelijkheden is het object onder ander uitermate geschikt voor bedrijfs-/opslagruimte, praktijkruimte, sport, maatschappelijk en zelfs leisure.

De unit heeft aan de voorzijde een hoge overheaddeur van maar liefst 4,50 meter en is voorzien van glassecties. Door de ligging op de hoek is deze unit tevens voorzien van verschillende raampartijen aan de zijkant. Dat zorgt voor een fijne hoeveelheid daglicht op zowel de begane grond als de kantoorverdieping. Tevens is het dak voorzien van 16 zonnepanelen met omvormer.

Bedrijventerrein Oudenrijn wordt gekenmerkt door een diversiteit aan kleinschalige tot grote bedrijvigheid. In de directe omgeving zijn bedrijven gevestigd zoals Muntstad, Gamma, Syntrus Achmea, Mediq en Techprof. Zowel het oude centrum van De Meern met diverse voorzieningen (detailhandel en horecagelegenheden) is op loopafstand gelegen. Ook het centrum van Utrecht is zeer goed bereikbaar per auto, fiets of bus.

OPPERVLAKTE

De totale oppervlakte is circa 162 m² b.v.o., verdeeld over:

- circa 61 m² b.v.o. begane grond;
- circa 40 m² b.v.o. entresol;
- circa 61 m² b.v.o. 1e verdieping.

NB: van onderhavig object is geen NEN 2580 meetcertificaat aanwezig. De vermelde metrages zijn bepaald aan de hand van plattegrondtekeningen. Derhalve kan geen enkel recht worden ontleend aan de genoemde metrages.

PARKEREN

Twee parkeerplaatsen op eigen terrein.



Bestemmingsplan

Van toepassing is bestemmingsplan “Strijkviertelpark”, artikel 3 “gemengd” met de functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3.1, deze gronden zijn bestemd voor:

- (1) Sport, met uitzondering van buitensportactiviteiten;
- (2) Webwinkels;
- (3) Leisure;
- Een publieksgerichte commerciële voorziening op het terrein van vermaak en cultuur, waaronder in ieder geval wordt verstaan: bowling, bioscoop, lasergamecentrum, snookercentrum, amusementscentrum, kinderattracties, klimcentrum, skate-skeelercentrum, sauna beautycentrum en zonnebankcentrum.
- (4) Maatschappelijke voorzieningen;
- Voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, kinderopvang, buitenschoolse opvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.
- (8) Ter plaatse van de aanduiding: “bedrijf tot en met categorie 3.1”, bedrijven tot en met categorie 3.1 zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten
- detailhandel als nevenactiviteit en gerelateerd of ondersteunend aan de hoofdactiviteit in het betreffende bedrijf, als bedoeld onder 1, 3, 7 en 8 op voorwaarde dat:
 - de verkoopvloeroppervlakte in het betreffende bedrijf, als bedoeld onder 1, 7 en 8 niet meer dan 250 m² bedraagt;
 - de verkoopvloeroppervlakte in het betreffende bedrijf, als bedoeld onder 3 niet meer dan 50 m² bedraagt;
- de detailhandel niet betreft voedings- en genotmiddelen, huishoudelijke artikelen, kleding en schoenen en daarbij behorende accessoires, behoudens werkkleding en -schoenen;
- detailhandel in volumineuze goederen, al dan niet als nevenactiviteit, op voorwaarde dat de detailhandel past binnen de volgende branches:
- detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans, tenten en kampeerartikelen;
- detailhandel in auto- en motormaterialen;
- detailhandel in keukens, badkamers, sanitair en tegels;
- detailhandel in volumineuze artikelen zoals zonwering, tuinhuisjes.

Kenmerken



VRAAGPRIJS	€ 289.500,- vrij op naam
BTW	Ja
HOOFDFUNCTIE	Bedrijfsruimte
SOORT BOUW	Bestaande bouw
BOUWJAAR	2024
VRIJE HOOGTE CA.	470 cm
VLOERBELASTING CA.	1.000 kg/m ²
TOTAAL METRAGE CA.	162 m ²
AANVAARDING	Per direct.
VVE Bijdrage	€ 112,58 per maand
OPPERVLAKTE PERCEEL	Circa 2.153 m ² (gedeeltelijk)
LIGGING	Bedrijventerrein
PARKEERFACILITEITEN	Twee eigen parkeerplaatsen recht voor de bedrijfsunit

Bestemming

Klik hier voor de directe link naar het geldende bestemmingsplan.



Opleveringsniveau en VVE



Opleveringsniveau en voorzieningen

Het object zal schoon en ontruimd, in de huidige staat worden opgeleverd met de volgende voorzieningen:

Bedrijfsruimte begane grond

- elektrisch bedienbare overheaddeur van ca. 450 cm x ca. 360 cm v.v. glassecties;
- entreedeur;
- eigen meterkast met voorbereiding glasvezelaansluiting, water en elektra (3x25 A);
- monolithisch afgewerkte betonvloer v.v. lichtgrijze coating;
- houten trap naar verdieping en entresolvloer;
- vloerbelasting begane grond ca. 1.000 kg/m²;
- vrije hoogte van ca. 475 cm onder de verdiepingsvloer;
- voorbereiding vloerverwarming;
- voorbereiding tot toilet (afgedopte riolering);
- 16 zonnepanelen op het dak van 400 WP inclusief Solis omvormer;
- waterleiding naar achterzijde unit.

Entresol

- ledverlichting (nog aan te brengen);
- huidige vloerbedekking;
- voorbereiding extra trapopgang van begane grond naar entresolvloer.

Kantoorruimte (1e verdieping)

- (deels) te openen ramen;
- vloerbelasting ca. 350 kg/m²;
- voorbereiding vloerverwarming;
- ledverlichtingspanelen;
- deels betegeld toilet met fontein;
- voorbereiding douchevoorziening;
- huidige vloerbedekking;
- pantry met onder- en bovenkastjes en wasbak;
- deels gestucte wanden.

Vereniging van Eigenaren

De bedrijfsunit is van rechtswege onderdeel van de "Vereniging van Eigenaars Overvliet 1-35 te Utrecht gebouw 5" het aandeel in deze VVE is 1 / 18 e deel.

De maandelijkse bijdrage vereniging van eigenaars is € 112,58 per maand inclusief BTW en omvat o.a.:

- Klein onderhoud buitenterrein;
- Tuin onderhoud;
- Preventieve service & onderhoud dakbedekkingen;
- Glasbewassing;
- Verzekeringen;
- Winterdienst;
- Bijdrage onderhoud mandelige weg;
- Administratie en beheermanagement.

Koopvoorwaarden



Koopprijs

€ 289.500,- vrij op naam, te vermeerderen met BTW.

De kosten voor notarieel transport en eventuele hypotheekakte zijn voor rekening van koper.

Notaris

Ter keuze van koper.

Zekerheidsstelling

Er zal door koper een waarborgsom gestort worden ter grootte van 10% van de koopsom.

Baten en lasten

Verrekening lasten (zakelijke lasten, te weten onroerende zaak belasting, waterschapslasten, rioolrecht) voor zover het betreft het eigendom van de onroerende zaak.

Overdrachtsbelasting

Niet van toepassing.

Rechten en verplichtingen

Koper aanvaardt het gekochte en de daarbij behorende grond inclusief alle bijzondere lasten en beperkingen, kwalitatieve rechten en verplichtingen, kettingbedingen e.d. blijkende en/of voortvloeiende uit de laatste akte(n), vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Garantie

Vanuit de aannemer zijn er per 04-03-2024 diverse garanties verstrekt. Deze zijn op te vragen bij ons kantoor.

Bijzonderheden

Op dit moment is de bedrijfsunit nog niet aangesloten op de elektra van stedin. De projectontwikkelaar verwacht dat dit medio oktober 2025 wordt gerealiseerd. Verkoper biedt geen garantie. Het aansluitrisico ligt bij koper.

Overige voorwaarden en condities

Koopovereenkomst op basis van het standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed (NVM).

W.W.F.T.

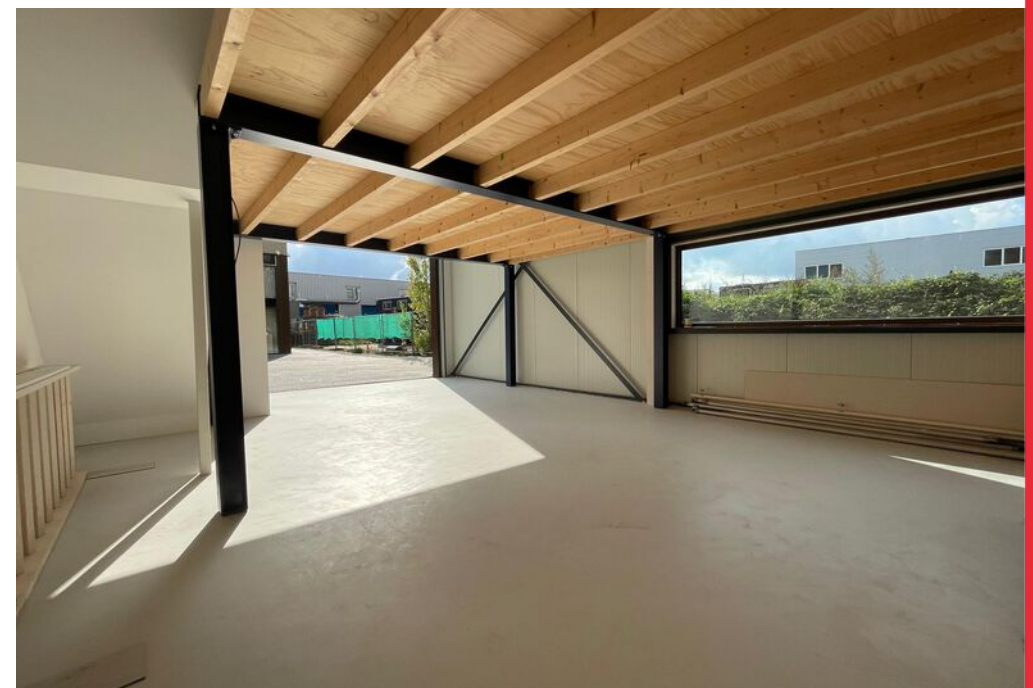
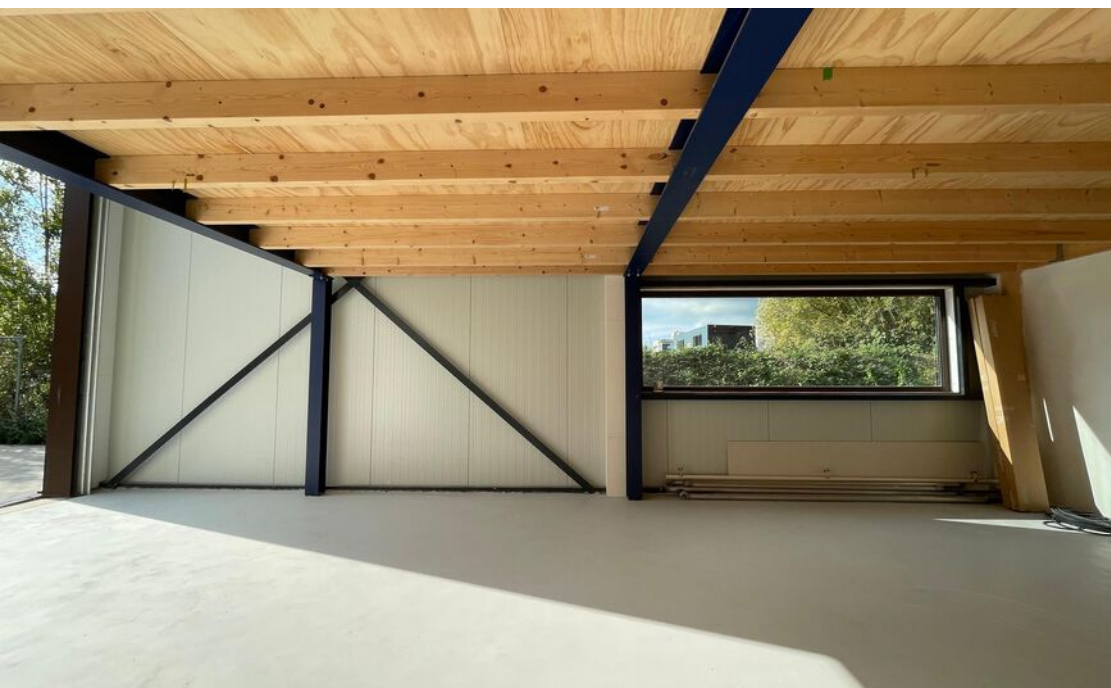
Ons kantoor en onze dienstverlening is onderhevig aan de W.W.F.T. (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme). Wij dienen derhalve van iedere koper verplicht de identiteit te identificeren en te verifiëren alsmede de herkomst van het vermogen vast te stellen alvorens een onderhandeling aan te kunnen gaan. Bij een natuurlijk persoon ontvangen derhalve bij een bieding graag een kopie legitimatiebewijs en een verklaring omtrent de herkomst van het vermogen. Bij een rechtspersoon ontvangen wij op voorhand graag een recent uittreksel Kamer van Koophandel, UBO verklaring, verklaring herkomst vermogen en de identiteitsbewijzen van alle UBO('s). Wij zijn verplicht een cliëntonderzoek uit te voeren naar alle UBO's alvorens biedingen in behandeling te kunnen nemen.

Voor informatie

Waltmann Bedrijfshuisvesting
Maliebaan 71
3581 CG Utrecht
tel: 030 – 66 222 55
bedrijven@waltmann.nl
www.waltmann.nl



**Met veel daglicht en
zeer bruikbare
entresol van ca. 40 m²**









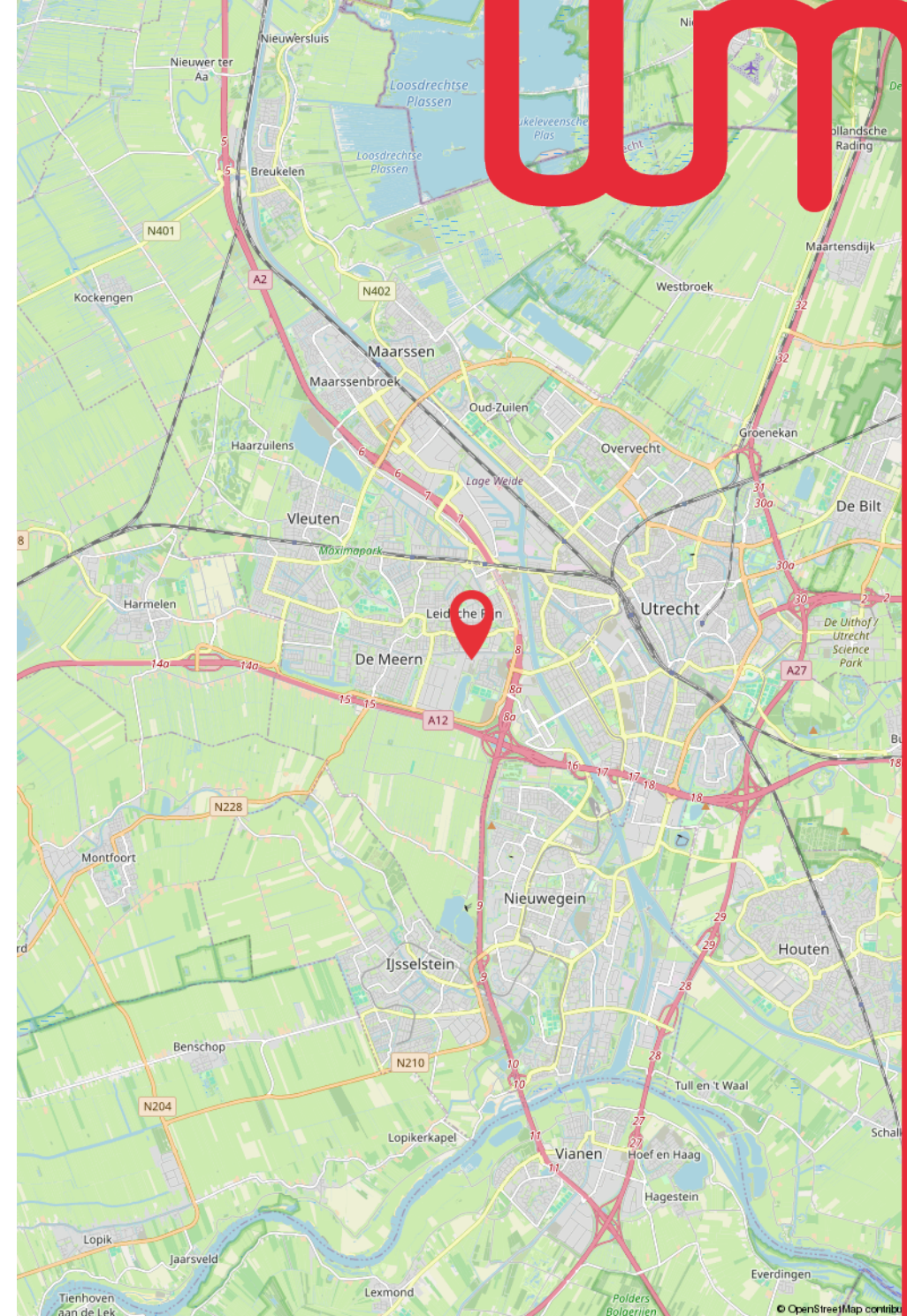
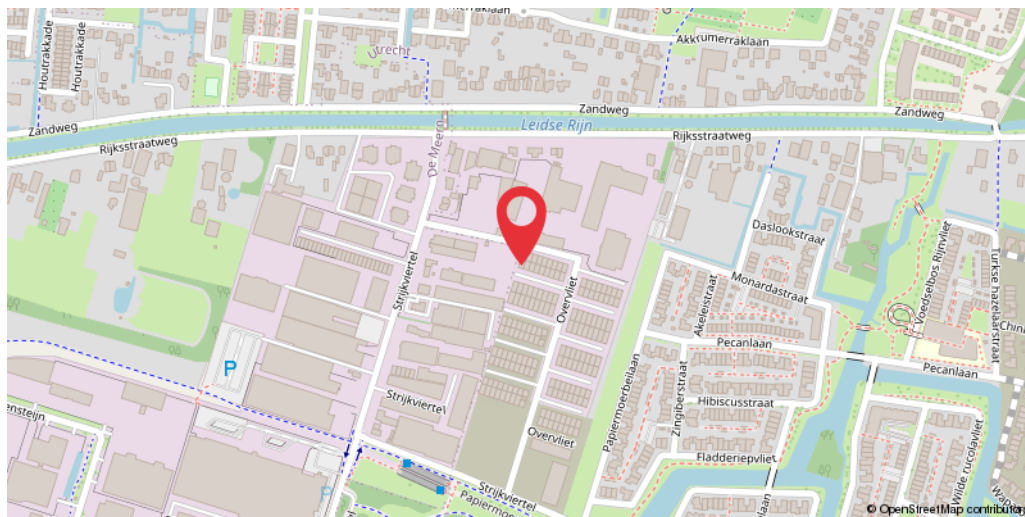
Locatie op de kaart

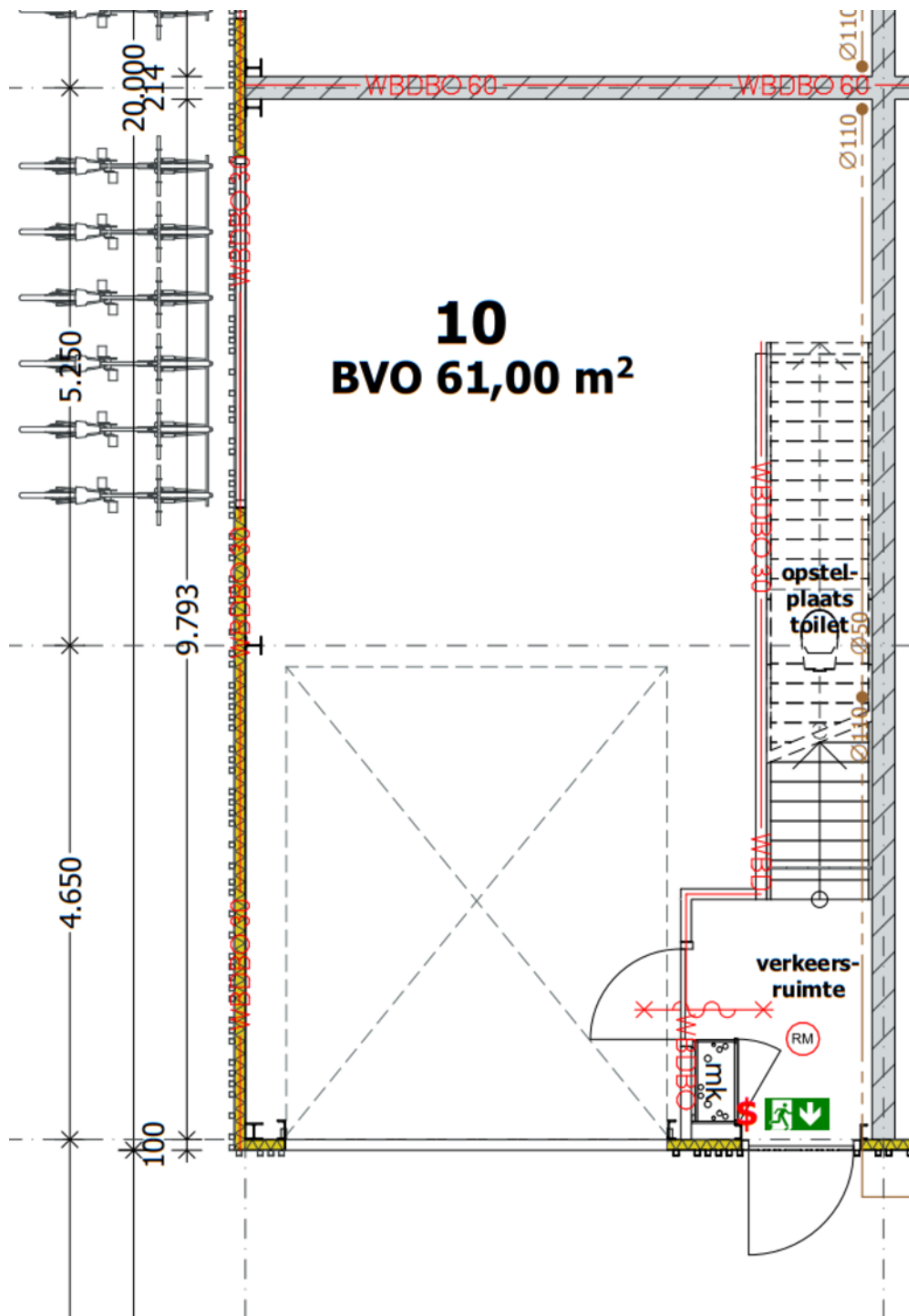
Bereikbaarheid met eigen vervoer

De bedrijfsunit is gelegen op bedrijventerrein “Oudenrijn” en is zeer gunstig en centraal gelegen ten opzichte van de Rijkswegen A12 en A2. De op- en afritten bevinden zich op enkele autominuten.

Bereikbaarheid met openbaar vervoer

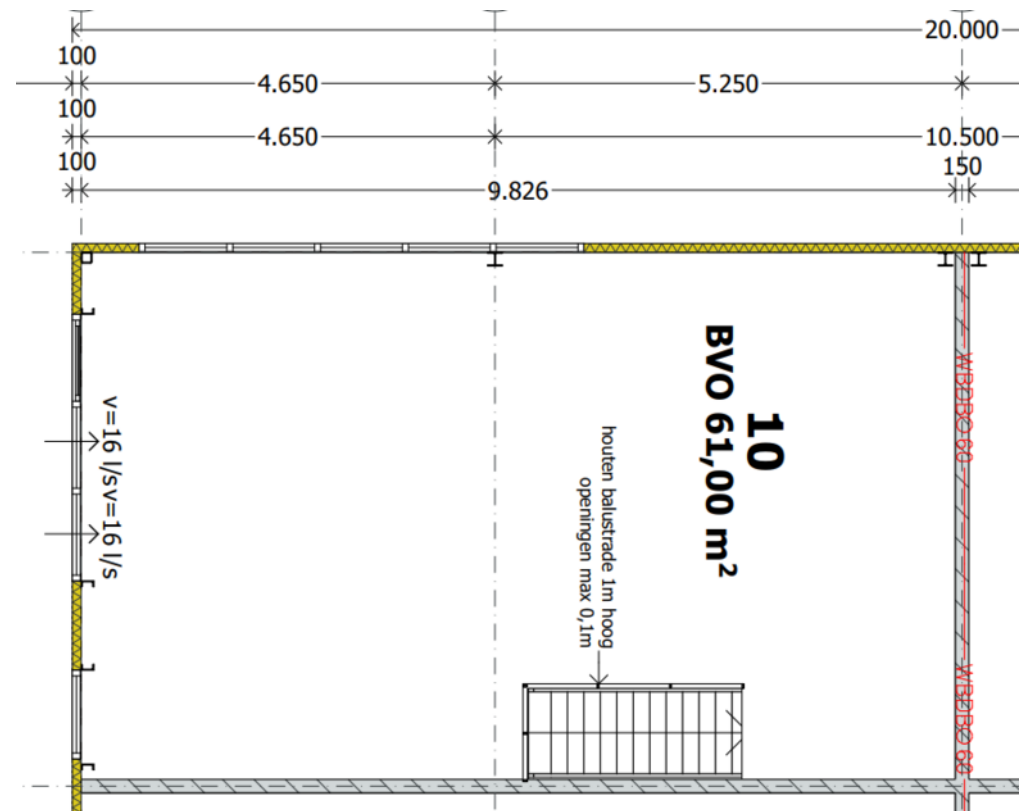
In de directe omgeving, op loopafstand, bevinden zich diverse buslijnen naar onder andere Utrecht Centraal Station en Utrecht Leidsche Rijn.



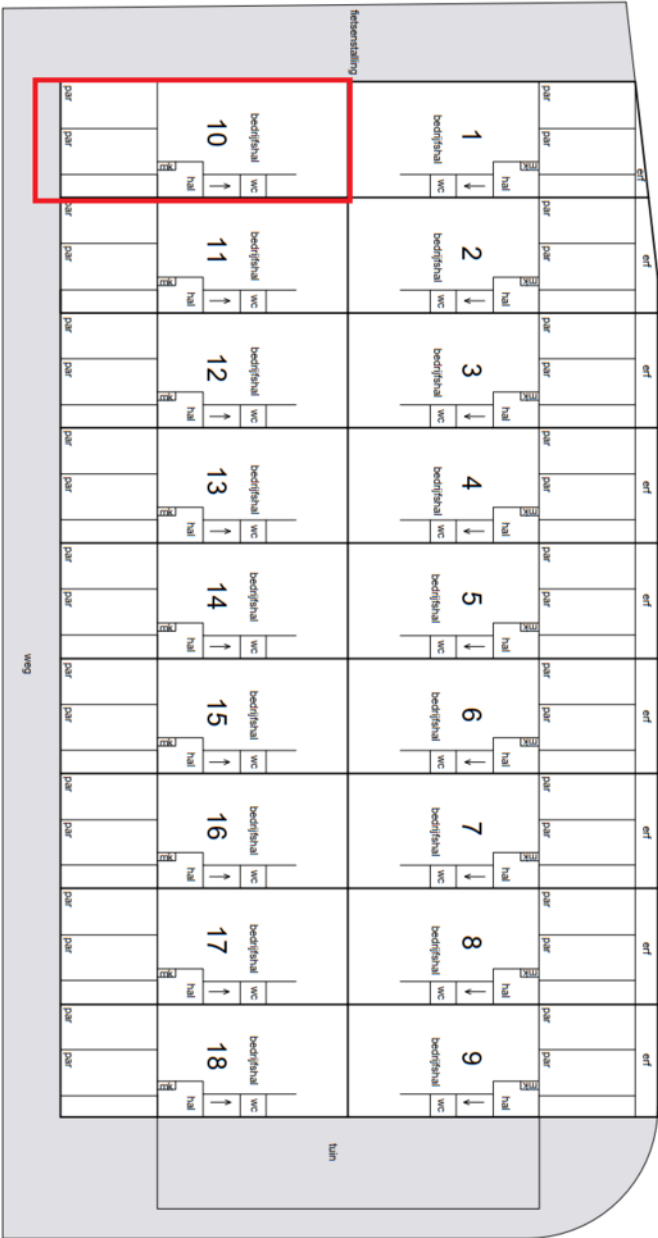


Plattegrond

- Begane grond (links)
- 1e verdieping (rechts)



Splitsingstekening



Kadastrale Kaart





BETREFT
Utrecht T 2378 A10
UW REFERENTIE
cbie
GELEVERD OP
30-09-2025 - 10:22
PRODUCTIEORDERNUMMER
S11216908050
VOLLEDIG GESIGNEERD T/M
29-09-2025 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2025 - 14:59
BLAD
1 van 3



Kadastraal uittreksel

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Utrecht T 2378 A10 Kadastrale objectidentificatie: 028540237810010 Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'
Locatie	Overvliet 19 3545 NG Utrecht Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG-identificatie	0344010000207584
Hoofdperceel bij mandelig perceel	Utrecht T 2281
Vereniging van eigenaren	Vereniging van Eigenaars Overvliet 1 tot en met 35 (oneven nummers) te Utrecht
Ontstaan uit	Utrecht T 2377
Splitsingsakte	Hyp4 86922/44 Splitsing in appartementsrechten
Ingeschreven op	19-07-2023 om 12:23

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86956/83 Stuk betreffende erfdienstbaarheden
Ingeschreven op	27-07-2023 om 09:00
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80522/26 Stuk betreffende kwalitatieve verplichting
Ingeschreven op	01-02-2021 om 14:41

Gemeente:	Utrecht
Sectie:	T
Nummer(s):	2378
Appartementsindex:	10
Perceelgrootte	2.153 m ² (gedeeltelijk)

Ons team

Ons gedreven team kenmerkt zich door ruime ervaring. We hebben een verfrissende no-nonsense mentaliteit. De wensen en mogelijkheden van de klant staan bij ons centraal. Waltmann treedt op als vertrouwd tussenpersoon. Wij brengen huurder en verhuurder of koper en verkoper bij elkaar. Sleutelwoorden van ons kantoor: deskundigheid, betrouwbaarheid, flexibel, pro-actief en realistisch. Of het nu gaat om uw ideale bedrijfspand of een kantoor- of winkelruimte. Waltmann is uw ideale partner.



Julius ter Haar
Directeur - NVM makelaar taxateur



Jeroen van der Wal
Adjunct directeur
logisiek & retail



Yvonne de Groot
Commercieel medewerker
binnendienst



Martijn Kerkmeier
Taxateur o.z. - groot zakelijk



Casper de Bie
Vastgoedadviseur



Joost Steinweg
Vastgoedadviseur



Jordine Jansen
Marketing communicatie

Uw vastgoedpartner
in regio Utrecht

- Aanhuur en aankoop
- Verhuur en verkoop
- Taxaties
- Vastgoedbeleggingen
- Sale-and-lease-back
- Huurprijsherziening

Maximale kennis en een persoonlijke benadering

Al meer dan 135 jaar is Waltmann Bedrijfshuisvesting als full-service makelaarskantoor actief. Voornamelijk in de regio Utrecht. Of u nu een bedrijfspand wilt kopen, verkopen of verhuren. Een beleggingspand zoekt. Of een taxatie nodig hebt. Door onze jarenlange ervaring hebben wij maximale kennis van de markt. Dit combineren we met een persoonlijke benadering van de klant. Wij adviseren u graag bij de aankoop of aanhuur van een pand. En we beoordelen locaties en objecten op gewenste eigenschappen. Voor verkoop of verhuur zetten wij gebouwen en locaties op creatieve wijze in de markt. Ook zijn wij vastgoedconsultant voor diverse vastgoedvraagstukken. Tenslotte bent u ook voor taxaties bij ons op het juiste adres. Wij worden goed beoordeeld door onze klanten.



Bedrijfsmakelaar Utrecht

Huisvesting is hét visitekaartje voor uw organisatie. We bespreken graag uw wensen en eisen. Als we dit in beeld hebben, kunnen we op zoek naar passend aanbod. De mogelijke alternatieven worden geïnventariseerd. Vervolgens leggen we een aantal opties aan u voor. Onze specialisten adviseren u over in de keuze tussen het kopen of huren van een bedrijfspand of het eventueel (bij)bouwen.

Bij Waltmann bedrijfshuisvesting vindt u alle specialismen onder één dak. We hebben jarenlange ervaring in de (lokale) vastgoedmarkt. We bezitten actuele marktkennis en weten uw huisvestingswensen om te zetten in de ideale locatie voor u. Wij begeleiden u vanaf het eerste vrijblijvende oriëntatiegesprek, tot het moment van ondertekening van het contract en de oplevering.

Waltmann

BEDRIJFSHUISVESTING

SINDS 1887

Heeft u interesse?
Neem contact met ons op

Maliebaan 71
3581 CG Utrecht

030 66 222 55
bedrijven@waltmann.nl
waltmann.nl



**Scan de QR code
om naar onze
website te gaan.**



vastgoedcert
gecertificeerd



taxatie management
instituut
Powered by NVM