



INVESTMENT MEMORANDUM

TE KOOP

Verhuurde bedrijfsobjecten met
potentie tot herontwikkeling.

Decimalaan 3-5-7-9 en
Nieuw Amsterdamlaan 4-6 te
Utrecht

Geen plek
zoals hier

Brecheisen
bedrijfsmakelaars

1. INTRODUCTIE

Verhuurde bedrijfsobjecten met potentie tot herontwikkeling, gelegen aan de Decimalaan 3, 5, 7 en 9 en Nieuw-Amsterdamlaan 4 en 6 te Utrecht, direct aan de Woonboulevard Utrecht. De grootste woonboulevard van het westen van Nederland met meer dan 65 woonwinkels. Dit is een goed bereikbare zichtlocatie nabij de snelwegen A2 en A12, met uitstekende verbindingen naar de binnenstad van Utrecht.

Het geheel bestaat uit meerdere adressen en is thans volledig in verhuurde staat. De verhuur betreft meerdere bedrijfsruimten alsmede een bedrijfswoning, in gebruik bij meerdere huurders. De huurovereenkomsten zijn grotendeels schriftelijk aangegaan met een WALT van **2,4 jaar**. De totale huuropbrengst bedraagt thans **€ 139.164** per jaar exclusief BTW en servicekosten. De totale huurwaarde van de verhuurde bedrijfsruimten ligt beduidend hoger, nl. **€ 225,000** per jaar.

De koopsom bedraagt € 2.975.000,- k.k.



2. OPPERVLAKTE NEN2580

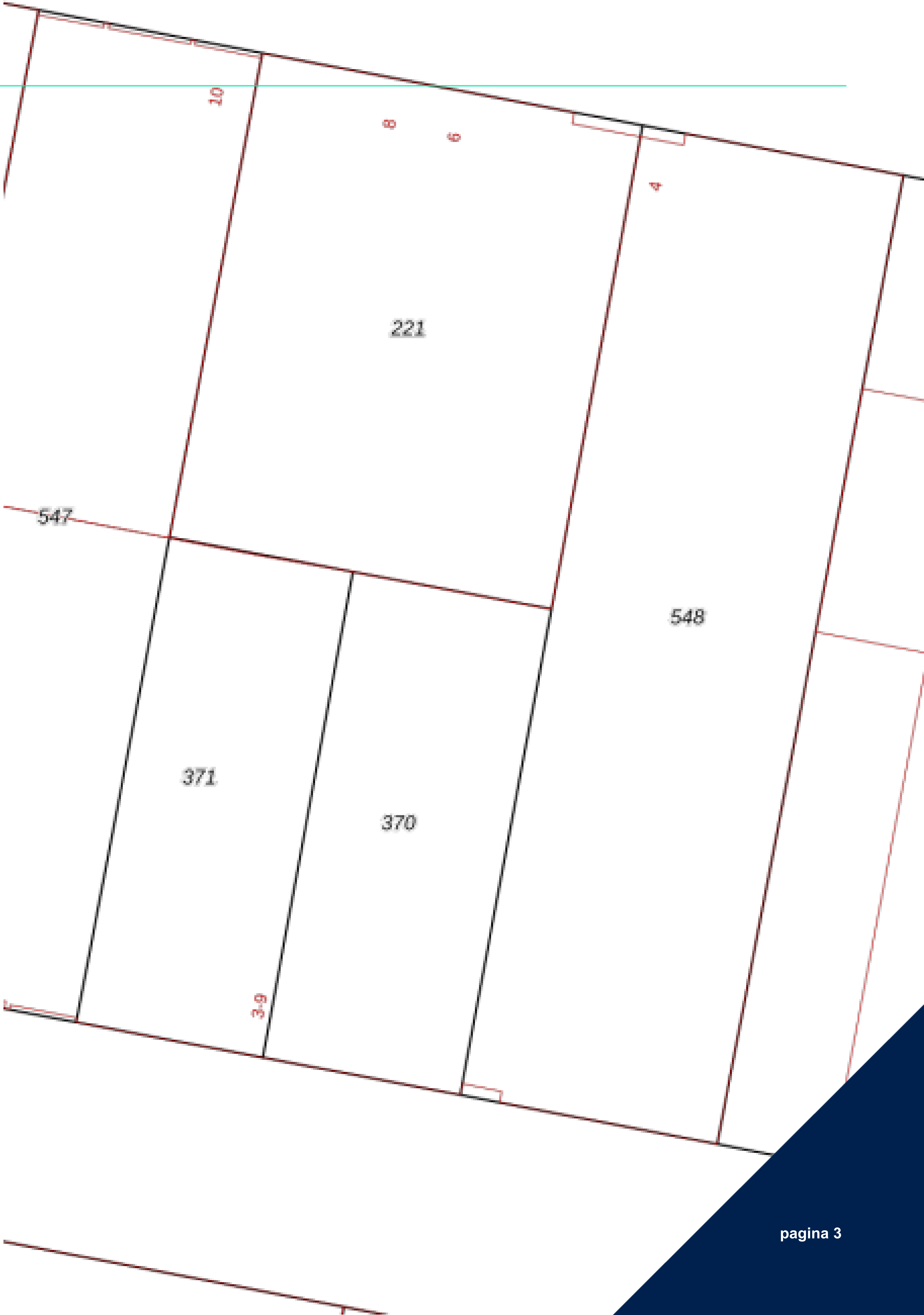
De voor verkoop beschikbare vloeroppervlak is onderverdeeld als volgt:

Adres	Type	V.V.O.	B.V.O.
Decimalaan 3 / Nieuw Amsterdamlaan 4	Bedrijfsruimte	1.059 m²	1.112 m²
Decimalaan 5	Bedrijfsruimte	394 m²	427 m²
Decimalaan 7	Bedrijfsruimte	389 m²	424 m²
Decimalaan 9	Bedrijfswoning (verdieping)	112 m²	128 m²
Nieuw Amsterdamlaan 6	Bedrijfsruimte	810 m²	844 m²
	Bedrijfsruimte		
	Kantoorruimte (verdieping)	171 m²	189 m²
	Subtotaal	981 m²	1.033 m²
Totaal oppervlakte		2.935 m²	3.124 m²

De NEN2580 meetrapporten zijn opgemaakt door Object & Co d.d. 11 april 2025.

3. KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente	: Utrecht
Sectie	: R
Nummers	: 221, 370, 371 en 548
Kadastrale perceelgrootte	: 2.597 m²
Zakelijk recht	: volledig eigendom



4. BESTEMMINGSPLAN

Decimalaan 3, 3526AH Utrecht

Het bestemmingsplan “Actualisering diverse gebieden” vastgesteld d.d. 31-10-2013 is vigerend. De gronden met de bestemming Bedrijventerrein -2 zijn bestemd voor: Bedrijven uit milieucategorie 1 t/m 3.1

Voor nadere informatie omtrent de bestemming en gebruiksmogelijkheden, verwijzen wij u naar de gemeente Utrecht en de bij ons kantoor opvraagbare verklaringen bestemming & gebruik.



5. BEREIKBAARHEID & LOCATIE

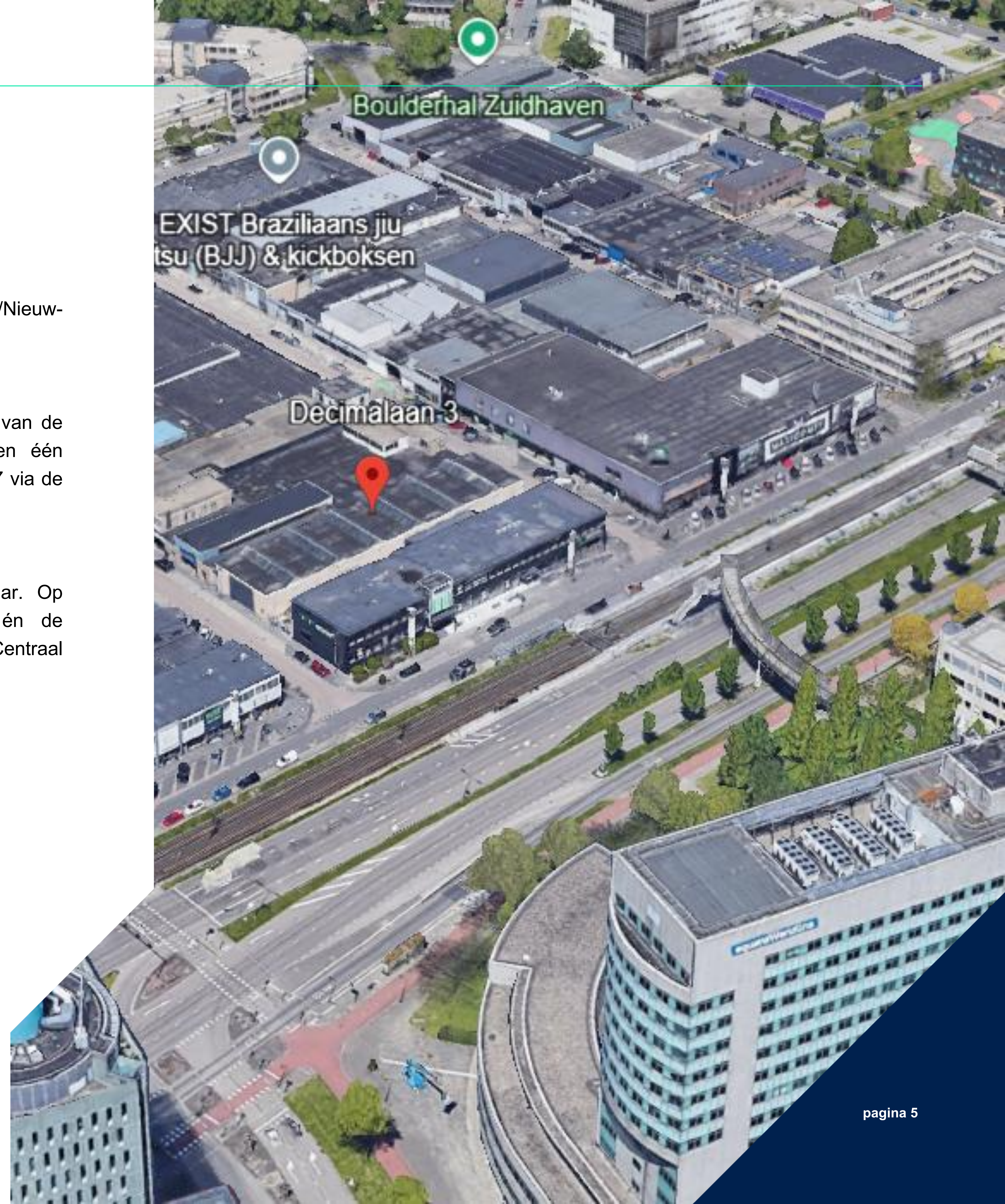
Gelegen op bedrijventerrein **Kanaleneiland**, aan de Decimalaan/Nieuw-Amsterdamlaan te Utrecht.

Per auto

De locatie is uitstekend bereikbaar per auto. De op- en afritten van de rijkswegen **A2**, **A12** en **A27** liggen op korte afstand. Binnen één **autominuut** is de snelweg A12 bereikbaar, evenals de A2 en A27 via de nabijgelegen aansluiting op de Ring Utrecht.

Per openbaar vervoer

Ook met het openbaar vervoer is de locatie goed bereikbaar. Op **loopafstand** bevinden zich haltes van diverse **buslijnen** én de **sneltramhalte Kanaleneiland – Zuid**. Vanaf hier is het Utrecht Centraal Station in circa **20 minuten** bereikbaar.



6. DOCUMENTATIE

Bij serieuze belangstelling kunnen wij u aanvullende informatie verstrekken, waarmee u de navolgende stukken kunt ontvangen:

1. Verklaringen bestemming en gebruik
2. Bodeminformatie van de gemeente Utrecht
3. WBB-besluit
4. Bouwdossier
5. Huurnota's
6. Kadastrale uittreksels
7. Kadastrale kaart
8. Eigendomsbewijzen
9. NEN2580
10. Aanslag onroerende zaakbelasting;
11. Plattegrondtekeningen;
12. Vastgoeddata formulier.

Mocht u deze link (met bovenstaande stukken) willen ontvangen, dan kunt u dit per kenbaar maken door een mail te sturen naar bedrijven@brecheisen.nl

7. VERKOOPPROCES

Algemeen

Bij serieuze belangstelling ontvangt u van ons een geheimhoudingsverklaring (NDA). Na ontvangst van de getekende NDA ontvangt u toegang tot de online dataroom die voorzien is van alle relevante informatie en documentatie.

Bieding

Het verkoopproces is erop gericht om concrete biedingen te ontvangen van een (kandidaat) koper(s) op basis waarvan verkoper tot een levering van het object kan komen. De volgende informatie dient in ieder geval opgenomen te worden in uw bieding:

- Korte omschrijving kandidaat-koper(s) inclusief NAW gegevens en UBO (ultimate beneficial owner(s));
- De koopsom kosten koper (k.k.);
- Datum eigendomsoverdracht;
- Eventuele voorbehouden en overige voorwaarden.

U kunt uw bieding richten aan:

bedrijven@brecheisen.nl

evangalen@brecheisen.nl

Bezichtigingen

Wenst u te bezichtigen kunt u contact opnemen met ons kantoor om een afspraak te maken.

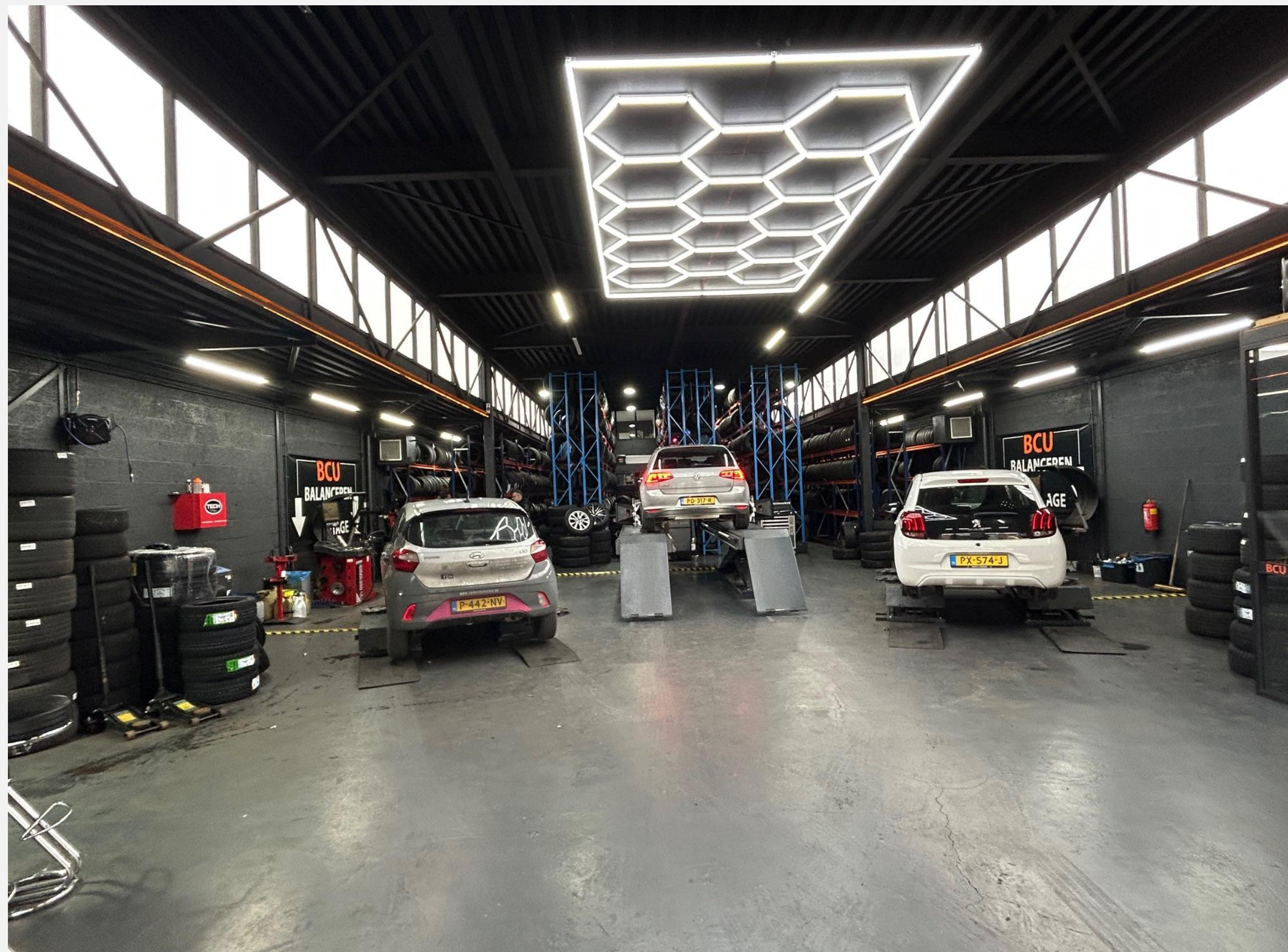
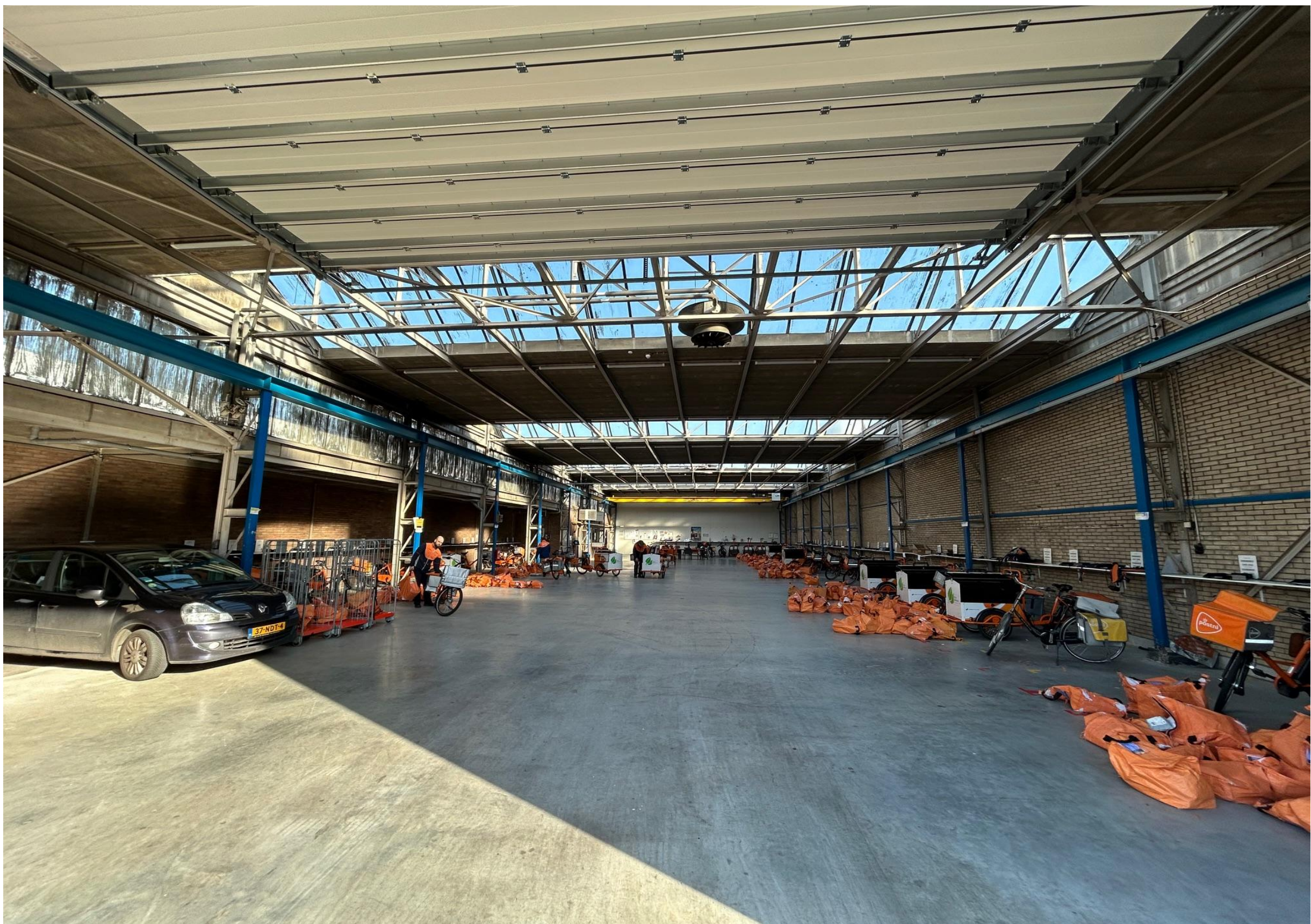
Levering en Aanvaarding

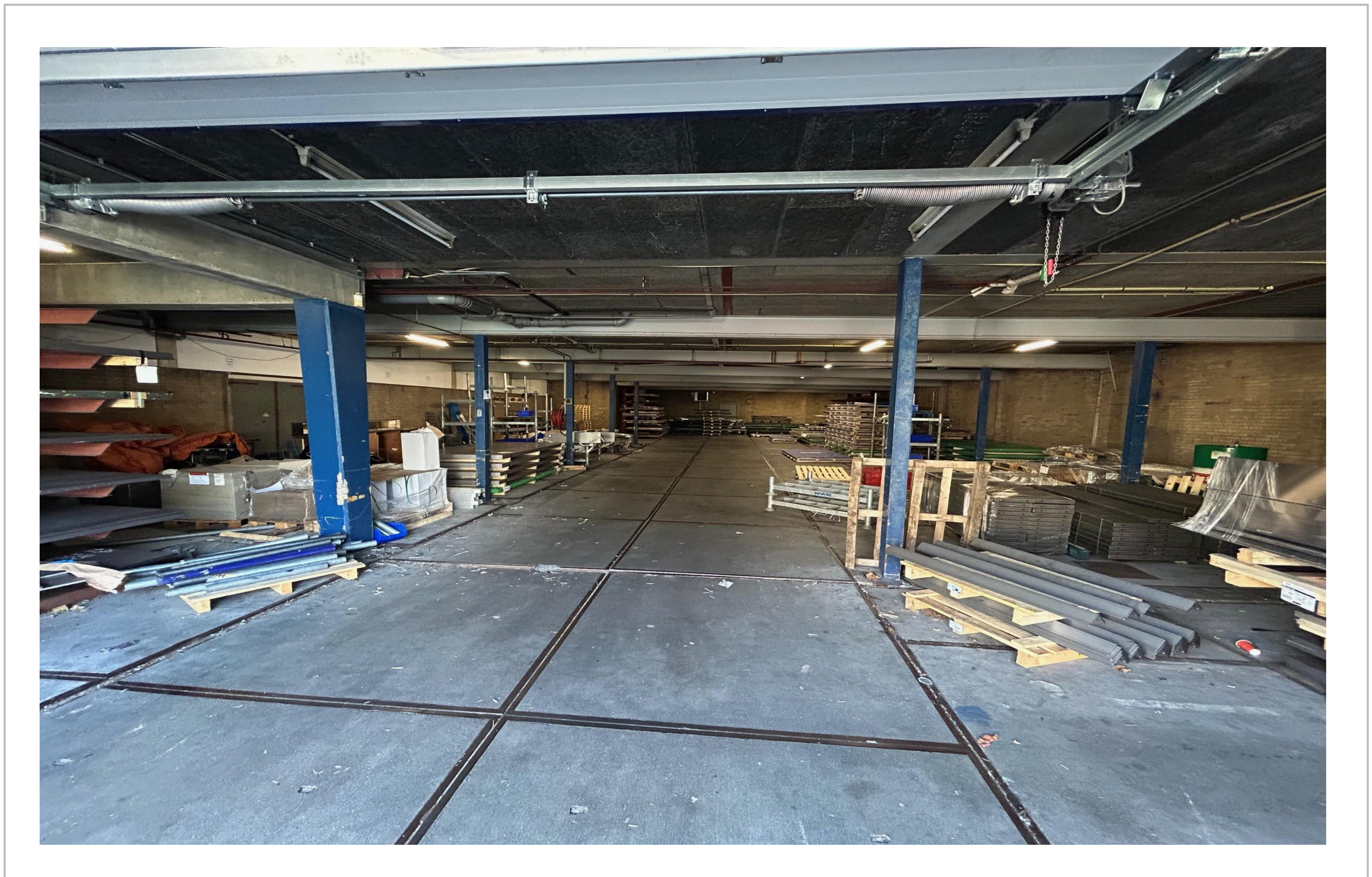
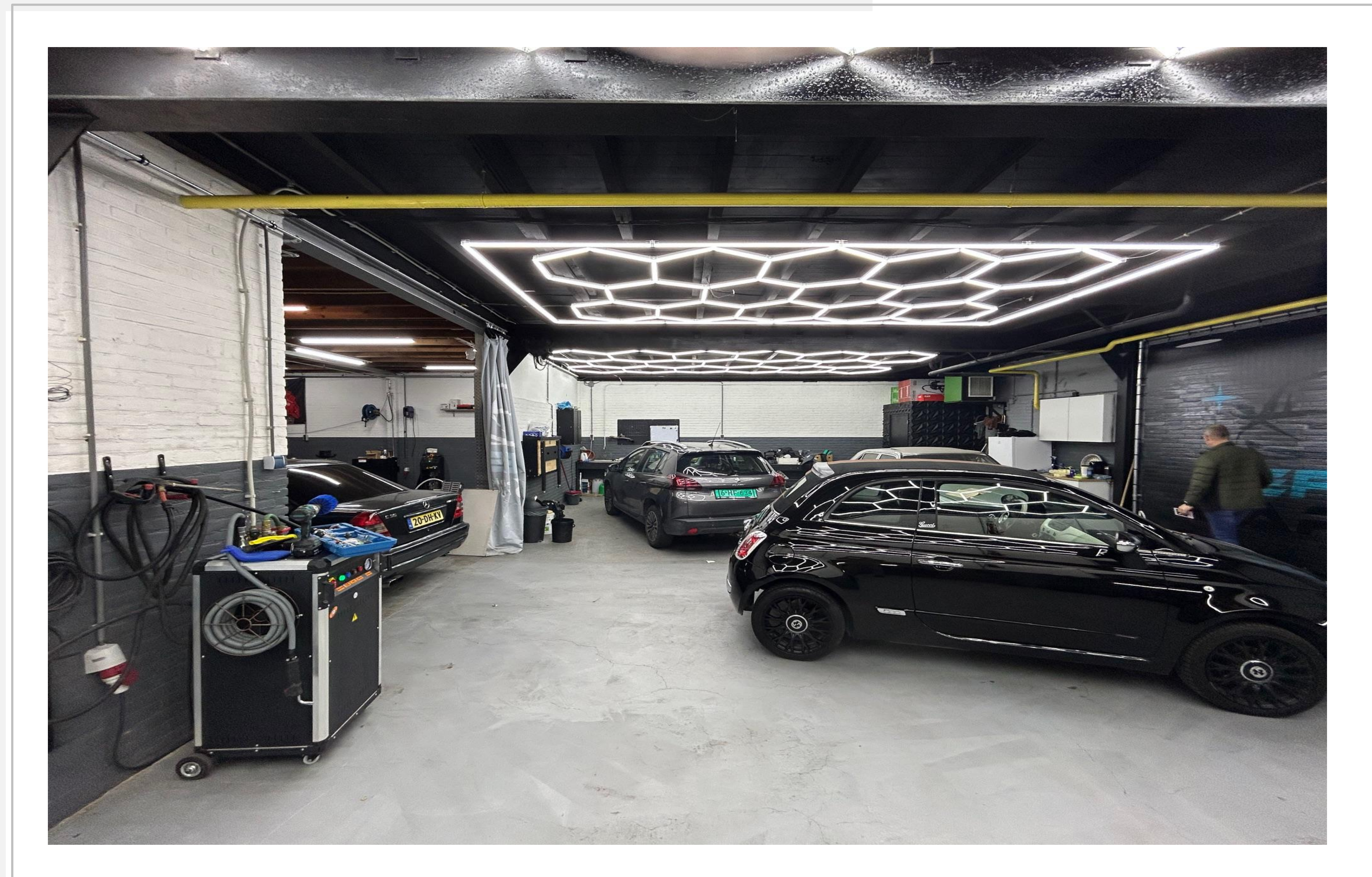
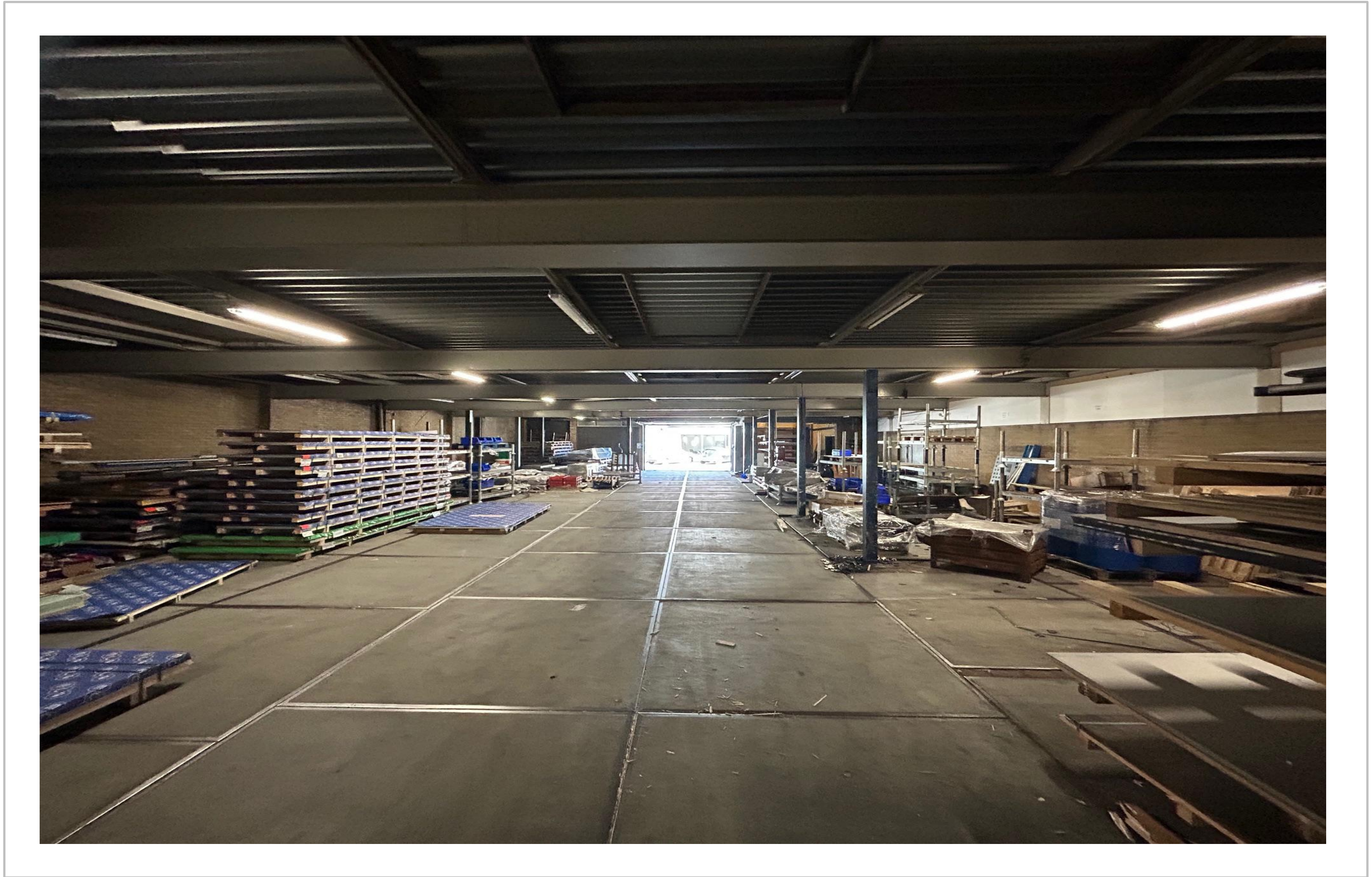
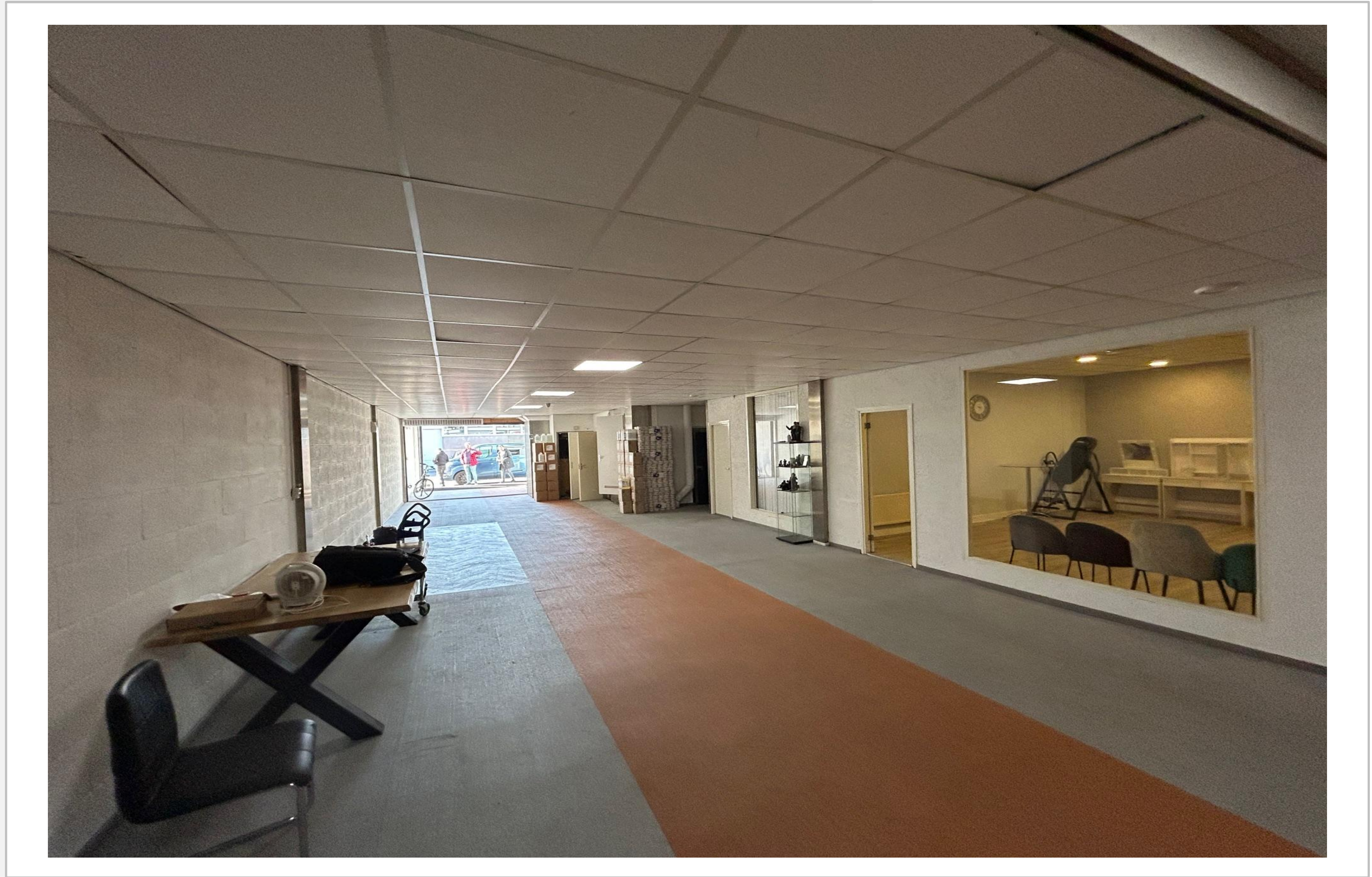
De onroerende zaak wordt geleverd in de huidige gebruikte, bouwkundige, technische, milieukundige, juridische en (tijdelijk) verhuurde staat, de staat “as-is / where-is” met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, lasten en beperkingen, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, en kwalitatieve rechten en plichten, doch vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. De koper dient kennis te nemen van de inhoud van de laatste akte van levering.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom als de bijkomende voorwaarden middels een ondertekende koopovereenkomst.

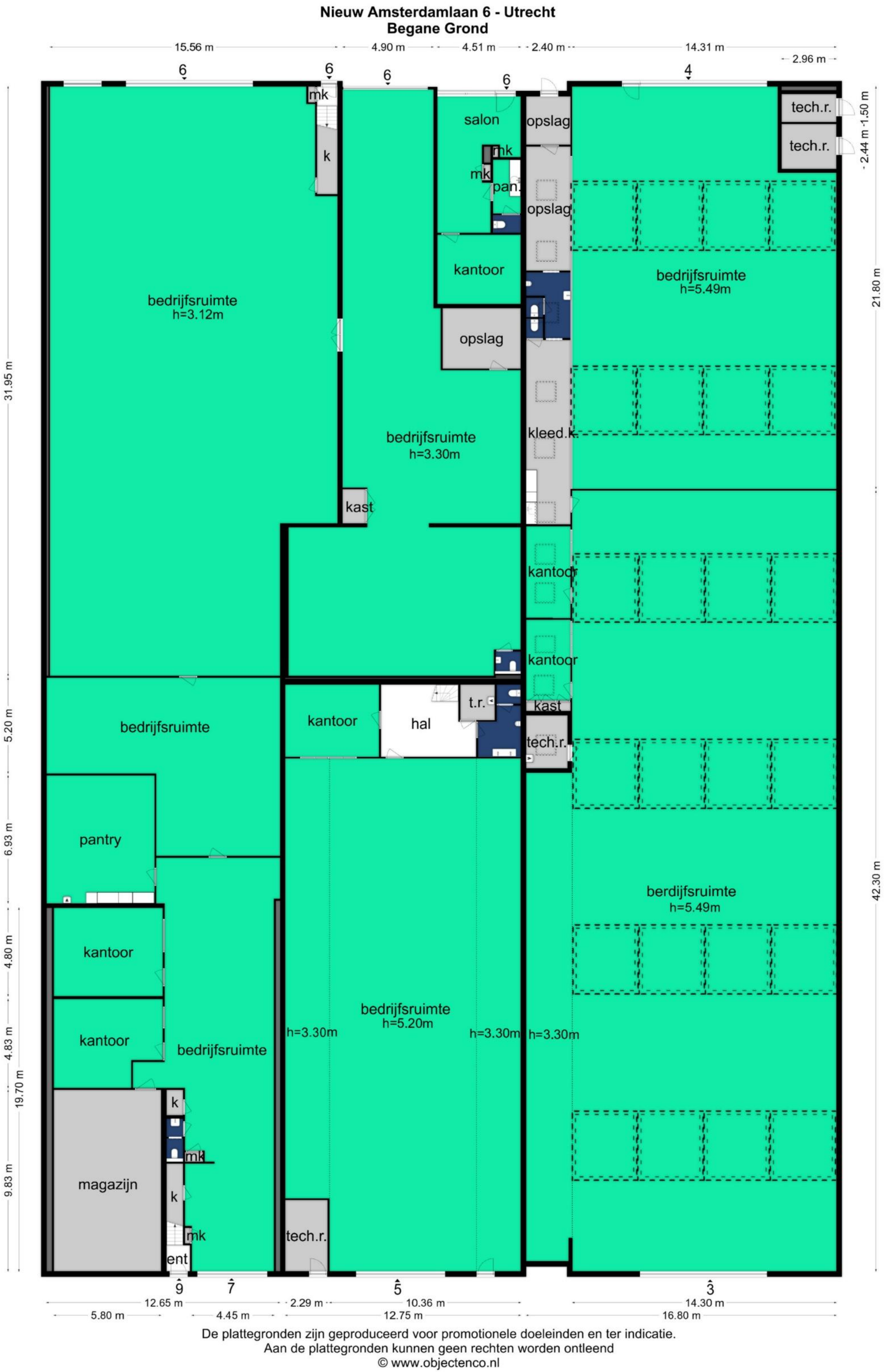
8. IMPRESSIES



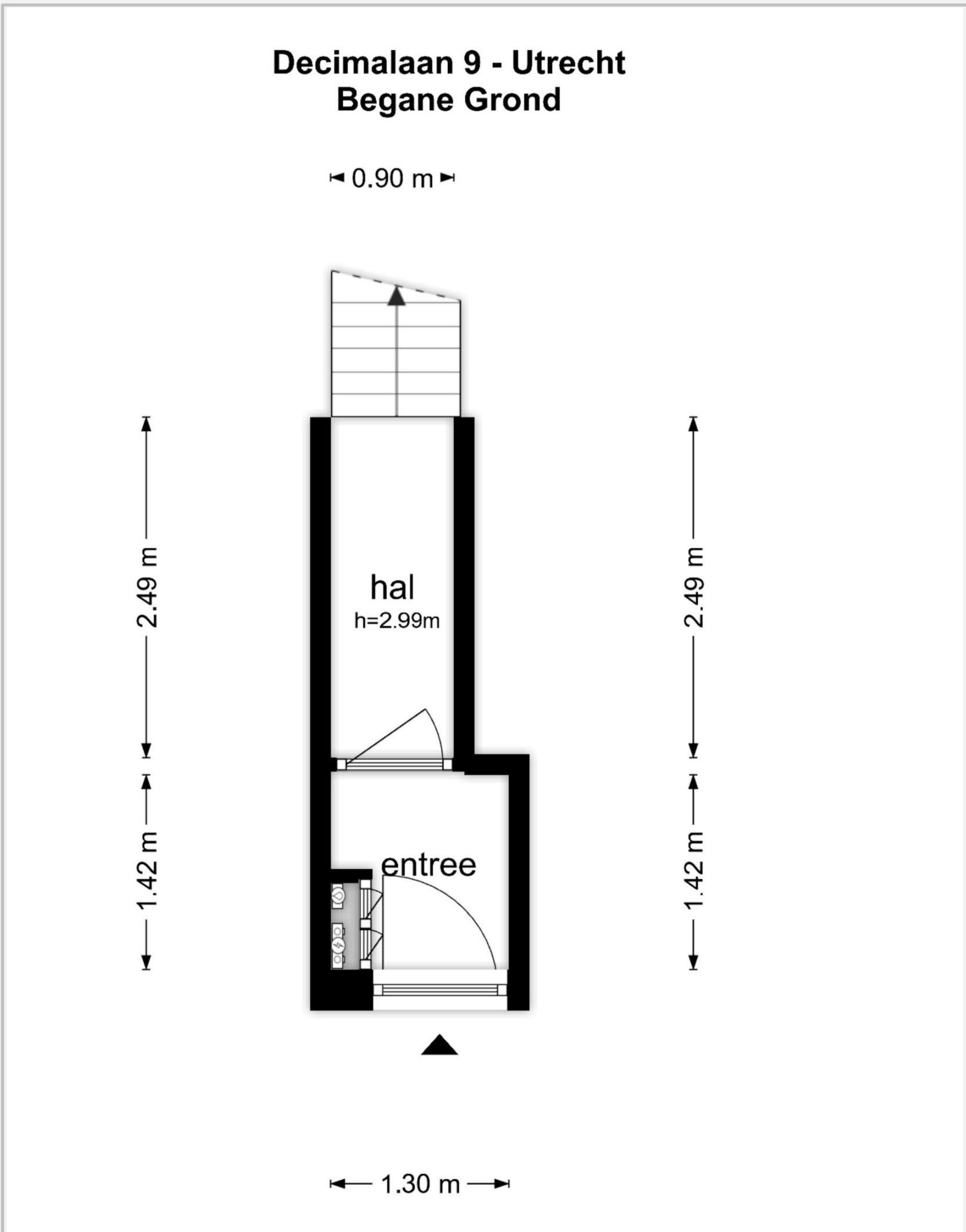


9. PLATTEGRONDEN

Decimalaan 3,5,7 en 9 + Nieuw-Amsterdamlaan 4 en 6– Bedrijfsruimte



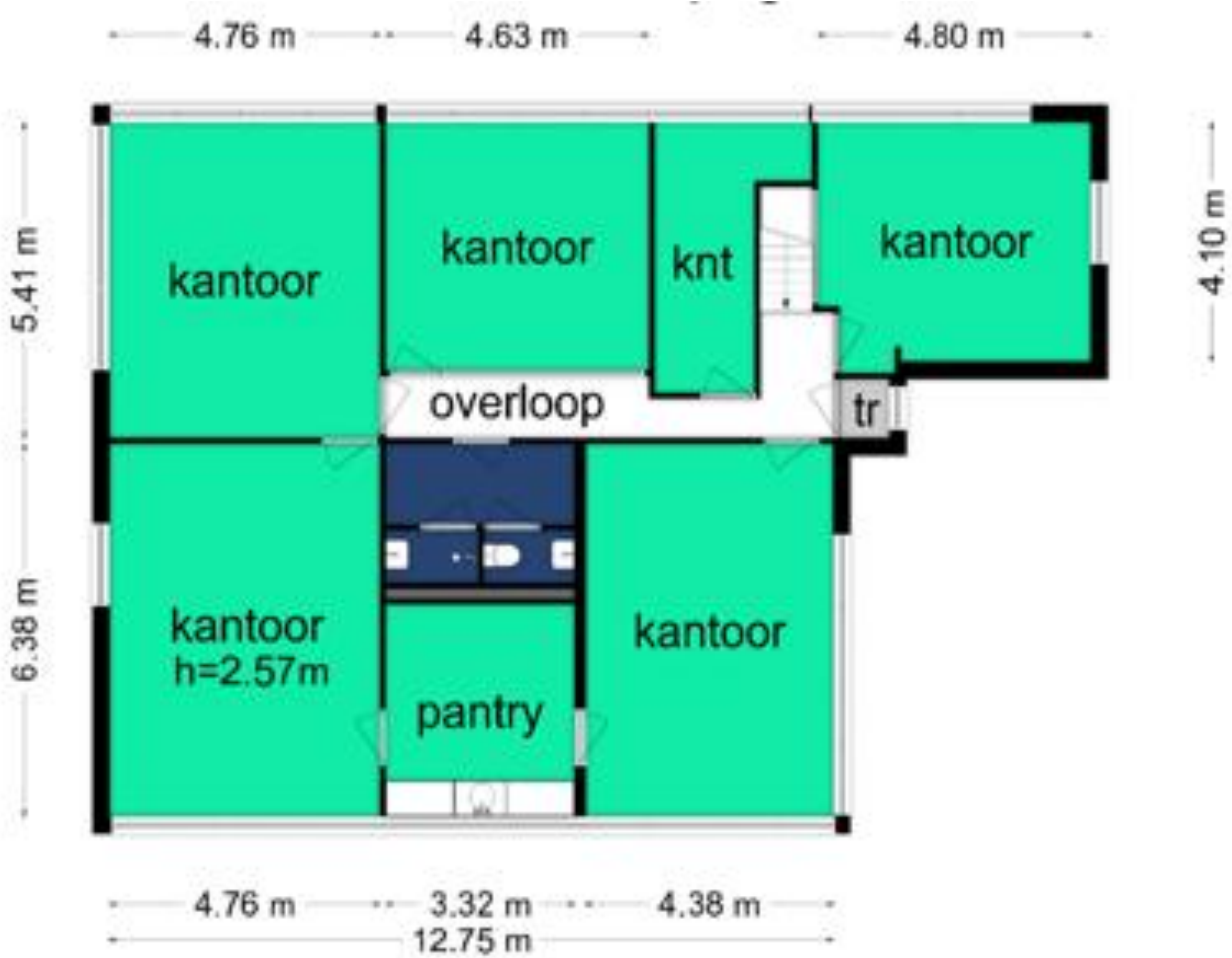
Decimalaan 9 – begane grond



Decimalaan 9 – Eerste verdieping



Nieuw-Amsterdamlaan 6 – Eerste verdieping



12. DISCLAIMER

Deze objectinformatie / INVESTMENT MEMORANDUM is geheel vrijblijvend en mag niet worden beschouwd als een aanbieding of offerte en wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verhuurder c.q. verkoper. Aan de in deze brochure vermelde teksten, tekeningen en opgegeven metrages kunnen geen rechten worden ontleend. Ten aanzien van de juistheid van de door ons kantoor samengestelde gegevens ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. In het geval dat onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering aanspraak op uitkering geeft, is aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in voorkomend geval onder deze verzekering voor uitkering in aanmerking komt.

Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en afkomstig uit ons inziens betrouwbare bron.

13. CONTACTGEGEVENS



Brecheisen Bedrijfsmakelaars B.V.

Maliebaan 2
3581 CM Utrecht
T (030) 233 11 16
E bedrijven@brecheisen.nl

De heer E. van Galen

M 0 6 5 4 3 2 4 6 1 8
E evangalen@brecheisen.nl

Geen plek
zoals hier

Brecheisen
bedrijfsmakelaars