



INVESTMENT MEMORANDUM

TE KOOP

Beleggingsobject

Nobelstraat 8 & 10 te Utrecht

Geen plek
zoals hier

Brecheisen
bedrijfsmakelaars

1. INTRODUCTIE

Aan de karaktervolle Nobelstraat in Utrecht wordt dit unieke beleggingsobject aangeboden. Het object ligt op een toplocatie in de historische binnenstad en combineert monumentale charme met solide huuropbrengsten.

Het object omvat een winkelruimte van ca. 330 m² op de begane grond en bijbehorende kelder en acht bovengelegen wooneenheden (5 appartementen en 3 studio's), allen verhuurd. Dankzij de zichtlocatie, het gemengde gebruik en verhuurbaarheid is dit object uitermate geschikt voor eindbeleggers.

Het object is gelegen in een gebied met hoge marktdruk en uitstekende voorzieningen. De combinatie van ligging, rendement en historische uitstraling maakt het een mooie toevoeging voor uw vastgoedportefeuille.

Koopprijs € 2.950.000,- k.k.



2. OPPERVLAKTE

Het voor verkoop beschikbare vloeroppervlak is onderverdeeld als volgt:

Object	Nobelstraat 8	Nobelstraat 10
Souterrain	44 m ²	30 m ²
Begane grond (winkel)	139 m ²	85 m ²
Begane grond (opslag)	18 m ²	11 m ²
1 ^e verdieping	77 m ²	52 m ²
2e verdieping	77 m ²	52 m ²
3e verdieping	30 m ²	50 m ²
Totaal per pand	385 m²	280 m²

Van het object is geen NEN-meetrapport beschikbaar.

Indien de opgegeven grootte (ondermaat/overmaat) van de onroerende zaak niet juist is, ontleent geen van partijen daaraan rechten.

3. HUURGEGEVENS

De 8 wooneenheden worden door verkoper aan meerdere partijen verhuurd overeenkomstig de huidige verhuursituatie.

Het huuroverzicht is op basis van de aangeleverde huurovereenkomsten door verkoper.

Bij serieuze belangstelling kunnen de huurovereenkomsten worden ingezien.

De peildatum van het overzicht is mei 2025.

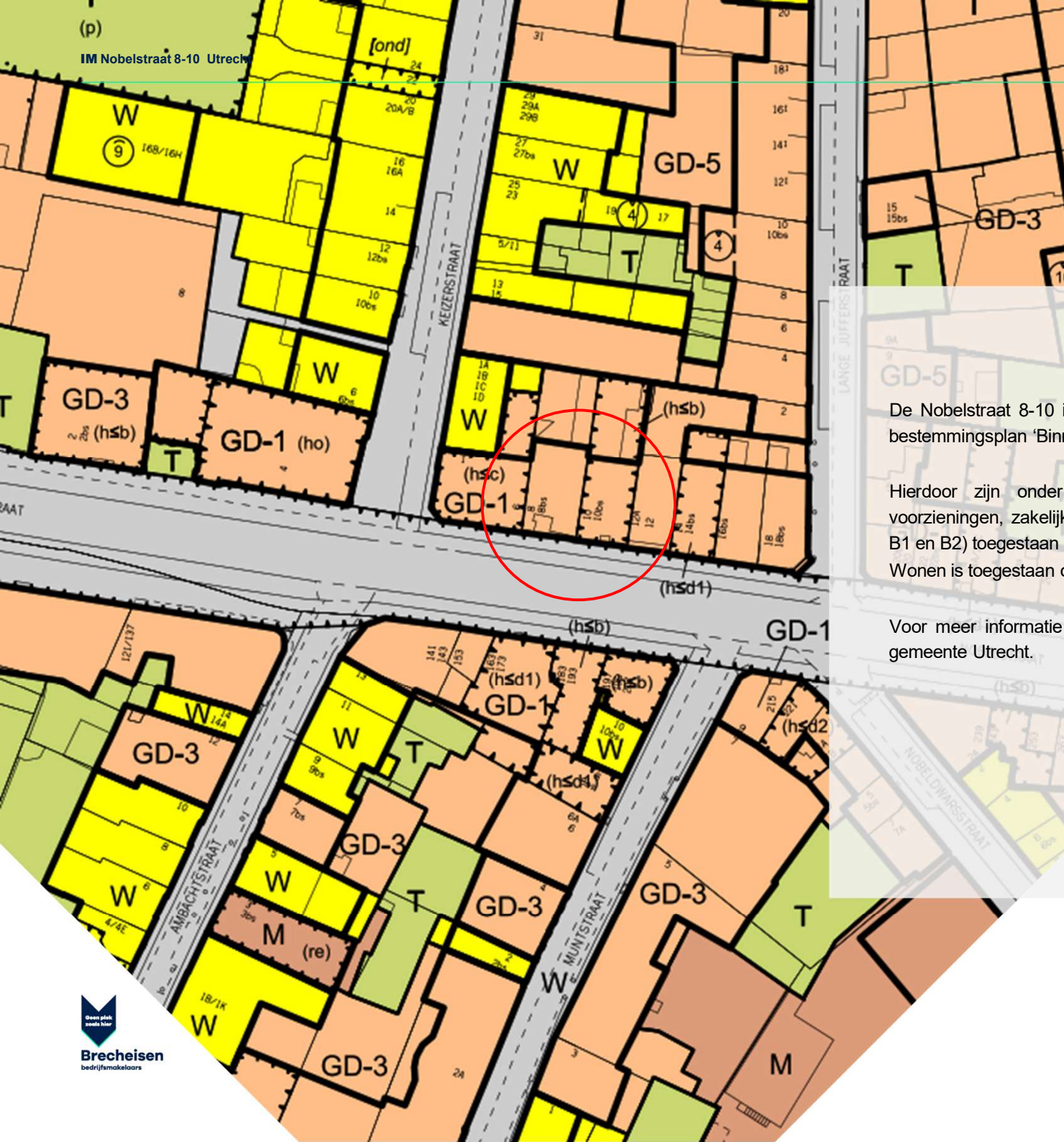
Nobelstraat 8 en 10 Utrecht		Huur/ maand	Netto huur/jaar	HOV aanwezig	Huurnota aanwezig
Nobelstraat 8/10 (winkel)	Begane grond	€ 10.639,00	€ 127.668,00	Ja	nee
Nobelstraat 8bs	1e verdieping	€ 1.200,00	€ 14.400,00	nee	nee
Nobelstraat 8bs	1e verdieping	€ 650,00	€ 7.800,00	nee	nee
Nobelstraat 8bs	2e verdieping	€ 650,00	€ 7.800,00	nee	nee
Nobelstraat 8bs	2e verdieping	€ 1.000,00	€ 12.000,00	nee	nee
Nobelstraat 8bs	3e verdieping	€ 550,00	€ 6.600,00	nee	nee
Nobelstraat 10bs	1e verdieping	€ 1.088,00	€ 13.056,00	nee	nee
Nobelstraat 10bs	2e verdieping	€ 1.100,00	€ 13.200,00	nee	nee
Nobelstraat 10bs	3e verdieping	€ 1.040,00	€ 12.480,00	nee	nee
Totaal		€ 17.917,00	€ 215.004,00	peildatum mei 2025	

Aan de in dit overzicht vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Ten aanzien van de juistheid van de door ons samengestelde gegevens 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 uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig.

4. KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente	: Utrecht
Sectie	: A
Nummers	: 2593 en 2594
Kadastrale perceelgrootte	: 3 are en 33 centiare (tezamen)
Zakelijk recht	: volledig eigendom





5. BESTEMMINGSPLAN

De Nobelstraat 8-10 is gelegen in het hart van Utrecht en valt onder het bestemmingsplan 'Binnenstad' met de aanduiding Gemengd-3.

Hierdoor zijn onder meer horeca (categorie D2), maatschappelijke voorzieningen, zakelijke dienstverlening, ateliers en bedrijven (categorie A, B1 en B2) toegestaan op de begane grond en kelder.

Wonen is toegestaan op de verdiepingen.

Voor meer informatie over het bestemmingsplan verwijzen wij u naar de gemeente Utrecht.

6. BEREIKBAARHEID & LOCATIE

Het object bevindt zich op loopafstand van de Dom en het levendige centrum van Utrecht. Janskerkhof kenmerkt zich door een ruim en divers winkel-, horeca- en dienstenaanbod van lokale ondernemers en bekende ketens, hetgeen een unieke variëteit en sfeer geeft. Bekende namen in de straat zijn onder andere het NH hotel en de HKU.

Per auto

De bereikbaarheid van het object met de auto is als goed te kwalificeren. Binnen enkele autominuten bevinden zich de N237 en Waterlinieweg welke in directe verbinding staan met de rijkswegen A12, A27 en A28.

Per openbaar vervoer

Het object is per openbaar vervoer uitstekend bereikbaar. Zo is middels meerdere rechtstreekse busverbindingen (buslijnen 4, 8, 73, 74 en 77) Utrecht CS binnen 5 minuten bereikbaar.



7. VERKOOPPROCES

Bieding

Het verkoopproces is erop gericht om concrete biedingen te ontvangen van een koper 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.);
- Eventuele voorbehouden en overige voorwaarden.

U kunt uw bieding richten aan:

bedrijven@brecheisen.nl

marensen@brecheisen.nl

Koopovereenkomst

Conform standaard model NVM met enkele aanpassingen op basis van levering “as-is”. In de koopovereenkomst zullen de gebruikelijke bepalingen worden opgenomen. Daarnaast zal de akte van levering die bedingen bevatten die de notaris nodig acht en normaal gebruikelijk zijn.

Bezichtigingen

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

Levering

De onroerende zaak wordt geleverd in de huidige gebruikte, bouwkundige, technische, milieukundige, juridische en verhuurde staat, de staat “as-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.

Zekerheidsstelling

Koper dient binnen 14 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst een bankgarantie te stellen van 10% van de koopsom aan het notariskantoor.

8. FOTO'S



[illegible][illegible]

Hand-drawn floor plan of a building with dimensions and labels. The plan is oriented vertically with a width of 5500 units. The left side has a width of 4000 units, and the right side has a width of 7000 units. The top side has a width of 9000 units. The bottom side has a width of 10000 units. The plan is divided into several rooms and areas:

- Top Left Room:** Labeled "Woning" (Living Room). It contains a "Schouw" (Stove) and a "Schouw" (Stove). The width is 4000 units.
- Top Right Room:** Labeled "Terraai voor bewoners" (Terrace for residents). It contains a "Schouw" (Stove) and a "Schouw" (Stove). The width is 7000 units.
- Bottom Left Room:** Labeled "Woning" (Living Room). It contains a "Schouw" (Stove) and a "Schouw" (Stove). The width is 4000 units.
- Bottom Right Room:** Labeled "Terraai voor bewoners" (Terrace for residents). It contains a "Schouw" (Stove) and a "Schouw" (Stove). The width is 7000 units.

Dimensions and measurements:

- Top width: 9000 units
- Right side width: 7000 units
- Bottom width: 10000 units
- Left side width: 4000 units
- Overall width: 5500 units

Legend:

- = raam (window)
- ◇ = schuifdeur (sliding door)

Hand-drawn floor plan of a three-room apartment. The plan shows a living area on the left, a kitchen in the middle, and a bedroom on the right. The living area has a fireplace and a window. The kitchen has a sink, stove, and refrigerator. The bedroom has a bed and a window. Dimensions are given for the kitchen (7.00 m x 4.00 m) and the bedroom (7.00 m x 3.60 m). A legend indicates that a square symbol represents a window and a diamond symbol represents a door. The plan is dated 2005.

10. 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.

11. CONTACTGEGEVENS



Brecheisen Bedrijfsmakelaars B.V.

Maliebaan 2
3581 CM Utrecht

T (030) 233 11 16

E bedrijven@brecheisen.nl

De heer M.A. Arendsen

M (06) 54 20 46 47

T (030) 233 11 16

E marendsen@brecheisen.nl

bedrijven@brecheisen.nl

Geen plek
zoals hier

Brecheisen
bedrijfsmakelaars