

INVESTMENT MEMORANDUM

Arkansasdreef 20-22
(3565 AR) Utrecht

Geen plek zoals hier

Brecheisen
bedrijfsmakelaars

1. INTRODUCTIE

Namens opdrachtgever bieden wij dit courante en volledig operationele beleggingsobject aan, gelegen aan de Arkansasdreef 20-22 te Utrecht. Het betreft een modern en functioneel bedrijfsverzamelgebouw met een totaal bruto vloeroppervlak van circa 3.369 m², verdeeld over meerdere verhuurbare units.

Het object is vrijwel volledig verhuurd en genereert een jaarlijkse huuropbrengst van € 274.447,20 exclusief btw (prijspeil 1 juni 2026). De huurovereenkomsten zijn grotendeels langlopend van aard, wat resulteert in een stabiele en voorspelbare kasstroom.

Deze propositie is bij uitstek geschikt voor beleggers die op zoek zijn naar een direct renderend object met een solide huurdersbasis en beperkt leegstandsrisico.

Koopprijs € 3.495.000,- k.k.



2. OPPERVLAKTE



Het voor verkoop beschikbare bruto vloeroppervlak (BVO) **bedraagt totaal circa 3.369 m²** en is onderverdeeld als volgt:

	Bedrijf	Kantoor	Wonen	Overig	Totaal
B.G.	901	226	9	0	1.136
1e verd,	Nvt	924	131	110	1.165
2e verd	Nvt	1.056	0	11	1.067
Totaal	901	2.206	141	121	3.369

Afmetingen conform het NEN2580 meetrapport opgesteld door Object & Co d.d. 23 april 2026.

3. OBJECTGEGEVENS

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente	:	Utrecht
Sectie	:	E
Nummers	:	350
Kadastrale perceelgrootte	:	1.430 m²
Zakelijk recht	:	volledig eigendom

OBJECTOMSCHRIJVING

Het object betreft een modern bedrijfsgebouw dat is ingericht als multi-tenant bedrijfsverzamelgebouw. De opzet kenmerkt zich door flexibiliteit in indeling en gebruik, waardoor het geschikt is voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten.

De units variëren in grootte en zijn functioneel ingedeeld, wat bijdraagt aan een optimale verhuurbaarheid. Het gebouw beschikt over een representatieve uitstraling en is voorzien van gangbare installaties en voorzieningen die passen bij hedendaags gebruik.



4. HUURGEGEVENS

Het object kent een diverse huurdersmix, bestaande uit kleine tot middelgrote ondernemingen. Deze spreiding in huurders draagt bij aan:
- Risicobeperking (geen afhankelijkheid van één huurder)
- Continue kasstroom
- Goede verhandelbaarheid van het object

Daarnaast is sprake van een dynamische invulling die aansluit bij de vraag naar flexibele bedrijfsruimte.

Bouwlaag	Naam huurder	Gebouw deel nummer	Oppervlakte in m²	Huurprijs per jaar exclusief btw €	Ingangsdatum	Expiratiedatum	Optieperiode	Nutsvoor-ziening	Bijzonderheden
Begane grond/1e verdieping	Challenge Schoonmaak	1	163	26.502,60	01-12-2022	30-11-2027	5 jaar	Tussenmeter	
Begane grond	Talvespa Schoonmaak	2	60	9.600,00	01-10-2022	30-09-2027	3 jaar	Tussenmeter	
Begane grond	Lansink Schilders	3	110	21.000,00	01-06-2021	31-05-2026	5 jaar	Hoofdmeter	Verlengd
Begane grond	Autoluxe Autoverhuur	4	225	20.400,00	01-12-2021	30-11-2027	3 jaar	Hoofdmeter	
Begane grond	CWC Vloerenbedrijf	5	17	4.500,00	01-04-2025	31-03-2027	2 jaar		Verlengd
Begane grond	Clown	6	3	300,00					
Begane grond	Space Creative Verhuur	7	551	46.500,00	29-06-2023	15-07-2028	5 jaar	Hoofdmeter	Huurprijs per 01-06-2026
1e en 2e verdieping	Plaatsmakers (Gemeente Utrecht)	8	1.930	145.644,60	01-05-2023	30-04-2028	5 jaar	Hoofdmeter	Mogelijk t/m 30-04-2033
Totale huurprijs per jaar				274.447,20					

De in dit overzicht opgenomen huurprijzen en overige huurgegevens zijn door de opdrachtgever verstrekt en door ons niet zelfstandig geverifieerd. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. De vermelde gegevens dienen uitsluitend ter indicatie en kunnen aan wijzigingen onderhevig zijn. Voor de exacte contractuele afspraken wordt verwezen naar de onderliggende huurovereenkomsten.



5. OMGEVINGSPLAN

Het “Omgevingsplan gemeente Utrecht” (hierna: Omgevingsplan) geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Utrecht.

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Overvecht, 1e herziening”. De functie van het perceel is “Bedrijventerrein” (artikel 3 van de planregels en verbeelding). Het gehele pand heeft de functieaanduiding “bedrijf tot en met categorie 3.1”. Een deel van het pand heeft daarnaast de functieaanduiding “bedrijfswoning”.

Dit houdt in dat het hele pand gebruiken mag worden voor:
- bedrijven uit de categorie 1 tot en met 3.1 van de “Lijst van Bedrijfsactiviteiten”
- detailhandel in auto’s, motoren, boten en caravans;
- aan bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en samenhangende kantoorruimte.

Het deel van het pand met de functieaanduiding “bedrijfswoning” mag daarnaast ook gebruikt worden voor ten hoogste één bedrijfswoning. Een bedrijfswoning mag niet gebruikt worden voor kamergewijze verhuur.

Op 28 maart 2013 is een omgevingsvergunning verleend voor het vestigen van een lunchroom. Het is op grond van deze omgevingsvergunning toegestaan om de begane grond van het pand te gebruiken voor een lunchroom.

Voor nadere informatie omtrent de bestemming en gebruiksmogelijkheden verwijzen wij u naar de Verklaring Bestemming en Gebruik afgegeven door de gemeente Utrecht.

Brecheisen
bedrijfsmakelaars

6. BEREIKBAARHEID & LOCATIE

Het beleggingsobject aan de Arkansasdreef 20-22 is gelegen op het bedrijventerrein Nieuw Overvecht in Utrecht, een functionele en goed bereikbare werklocatie aan de noordzijde van de stad. Dit gebied kenmerkt zich door een mix van grootschalige detailhandel, logistieke functies en lokale ondernemingen, met in de directe omgeving diverse landelijke ketens en bedrijfsactiviteiten. Dankzij de ligging nabij de ring Utrecht en diverse uitvalswegen is sprake van een strategische locatie voor zowel lokale als regionale gebruikers.

Per auto

De bereikbaarheid per auto is uitstekend. Het object ligt op korte afstand van de op- en afritten van de A27 en A28, waarmee een snelle verbinding is gewaarborgd richting onder andere Amersfoort, Hilversum en het centrum van Utrecht. Via de nabijgelegen ringstructuur zijn ook de A2 en A12 goed bereikbaar. Op en rondom het object zijn voldoende parkeermogelijkheden aanwezig.

Per openbaar vervoer

Ook met het openbaar vervoer is het object goed bereikbaar. In de directe omgeving bevinden zich bushaltes met verbindingen richting Utrecht Centraal Station en omliggende wijken. Daarnaast is het NS-station Utrecht Overvecht op korte afstand gelegen, waardoor het object ook per trein goed ontsloten is. Hierdoor is de locatie aantrekkelijk voor zowel werknemers als bezoekers.



7. MILIEU & DUURZAAMHEID

Energielabel

Huisnummer 20: is aangevraagd, nog te ontvangen
Huisnummer 22: C

Milieu

Het is de verkoper niet bekend dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het beoogde gebruik, dan wel kan leiden tot een verplichting tot sanering of andere maatregelen, en dat er ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloei-)stoffen aanwezig zijn. Het is de verkoper niet bekend dat er (bouw-) materialen zijn toegepast die op enigerlei wijze schadelijk zijn voor mens of milieu of agressief zijn ten opzichte van andere toegepaste materialen. Koper aanvaardt de milieukundige toestand van de onroerende zaak in de huidige staat en vrijwaart
verkoper voor eventuele aanspraken van derden ter zake.

Verontreinigings- en restrisico van de bijbehorende grond en grondwater, alle eigenschappen en verontreinigingen, de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen en/of schadelijke materialen en/of stoffen, zowel de bekende als de onbekende, komen voor rekening en risico van koper. Koper vrijwaart verkoper voor alle aanspraken, claims en verplichtingen te dier zake.



8. AANVULLENDE DOCUMENTATIE

De volgende documenten kunt u na het invullen van de NDA, downloaden via de Dataroom die te benaderen is via de onderstaande link:

VENDR: Arkansasdreef 20-22

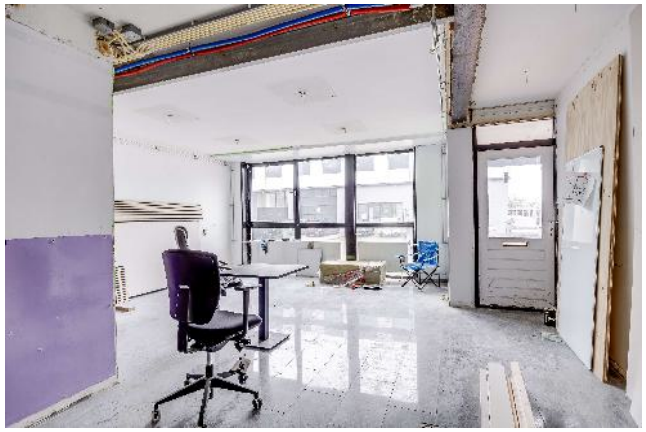
01. Milieu & Duurzaamheid
01.1 Omgevingsrapportage gemeente Utrecht (bodeminformatie)
01.2 Energielabel C Arkanasdreef 22
01.3 Energielabel volgt nog Arkansasdreef 20
02. Bestemmingsplaninformatie
02.1 Verklaring bestemming en gebruik
02.2 Bestemmingsomschrijving
03. Foto's
04. Huurgegevens
04.1A Huurovereenkomst, Arkansadreef 20, begane grond, unit A, huurder Coöperatie Space Utrecht
04.1B Allonge 1, Arkansadreef 20, begane grond, unit A, huurder Coöperatie Space Utrecht
04.2 Huurovereenkomst Arkansasdreef 20, begane grond, unit C, huurder Autoverhuur Deluxe Trouwdiensten BV
04.3 Huurovereenkomst Arkansasdreef 20, begane grond, huurder Lansink BV
04.4 Huurovereenkomst Arkansasdreef 20, begane grond, huurder TALVESPA
04.5 Huurovereenkomst, Arkansasdreef 20-22, 1e en 2e, ateliers, De Plaatsmaker
04.6A Huurovereenkomst Arkansasdreef 20, 1e verdieping, huurder Challenge Recruitment B.V.
04.6B Allonge 2, Arkansasdreef 20-22, appartement, kantoor, opslag, huurder Challenge Recruitment B.V.
04.7 Huurovereenkomst Arkansasdreef 20X, begane grond, huurder CWC Construction With Care
04.8 Overzicht huuropbrengst
05.0 Kadaster en akten
05.1 Kadastraal uittreksel
05.2 Kadastrale kaart
05.3 Akte van levering
06. Meetrapport NEN 2580
07. Tekeningen
08. WOZ en overig
08.1 WOZ en BGHU aanslag
08.2 Factsheet vastgoeddata

9. FOTO'S

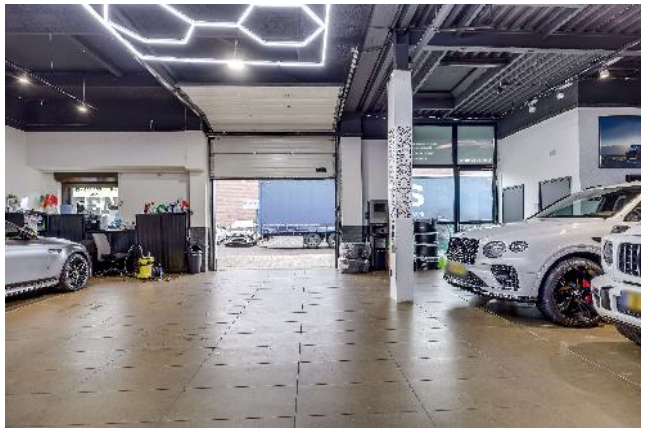




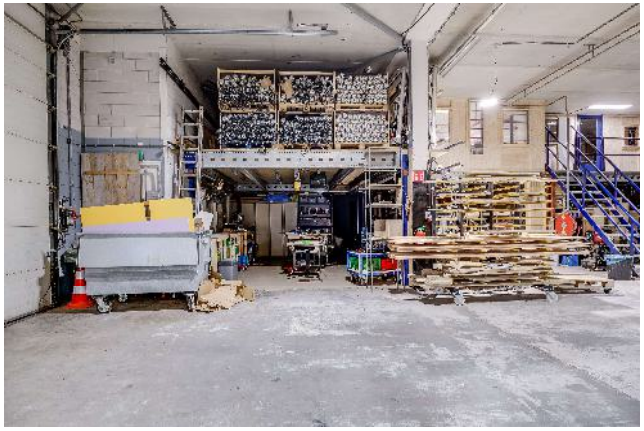



VERHUUR













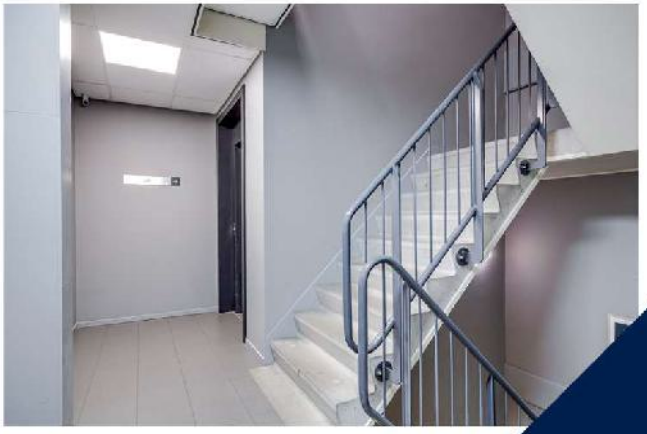















ARKANSASDREEF
INGANG
20









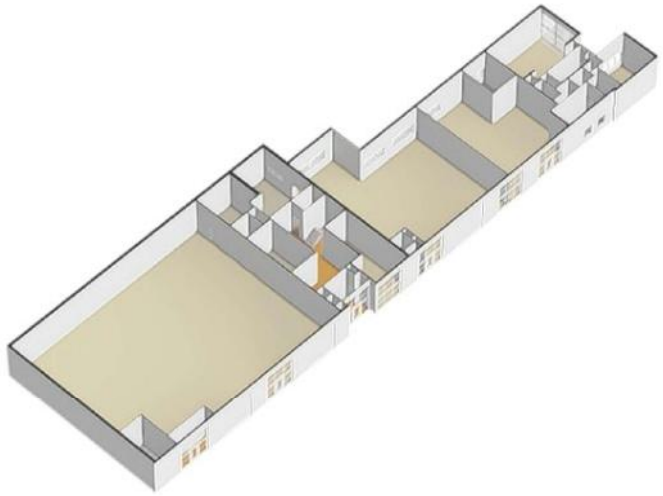


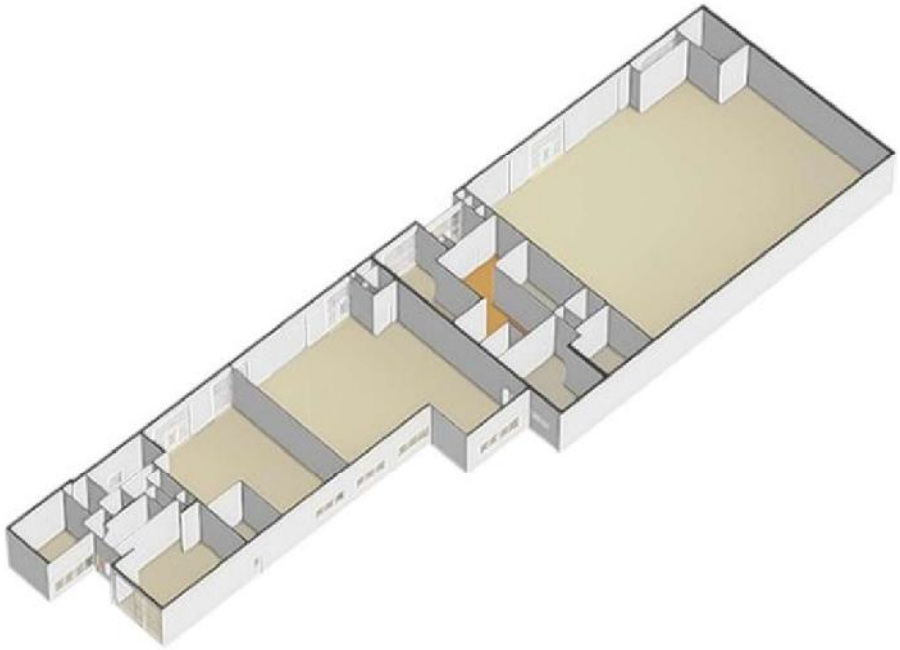




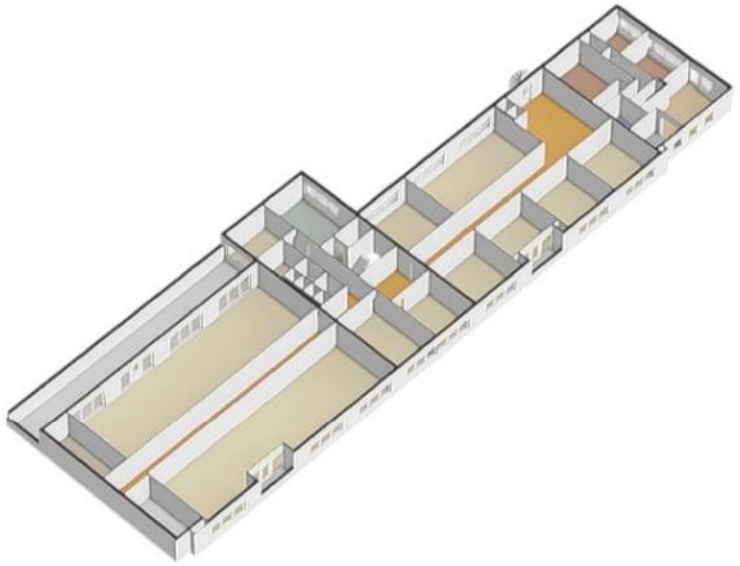
10. PLATTEGRONDEN

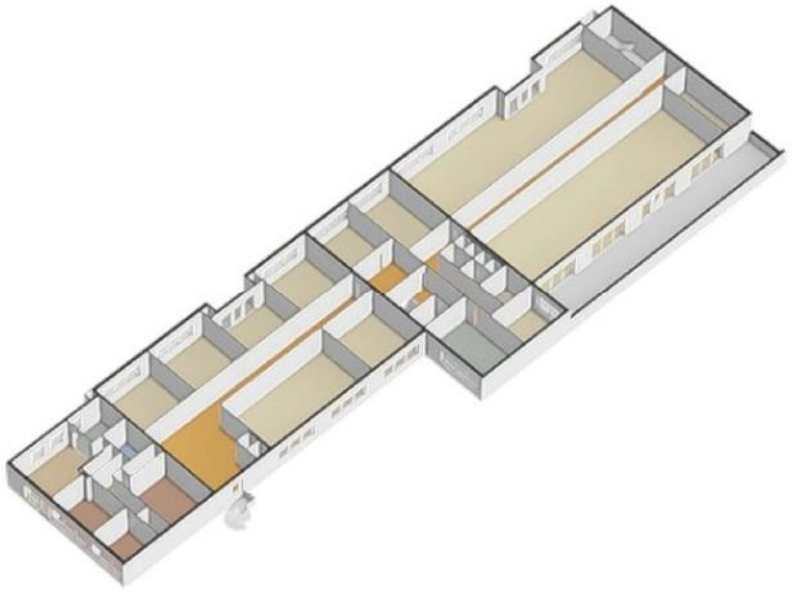




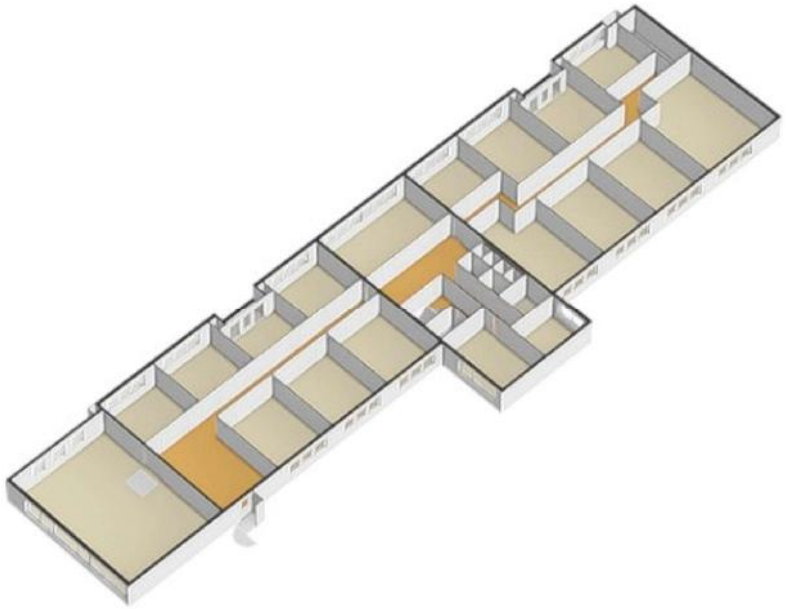


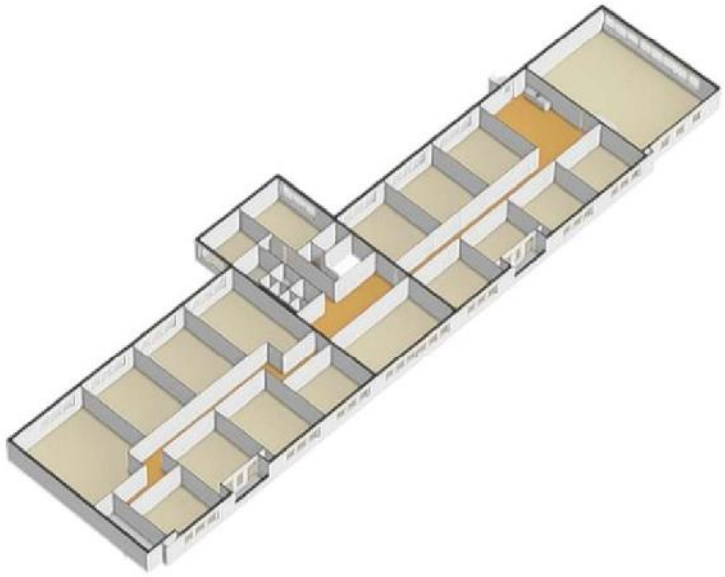

Arkansasdreef 20-22 - Utrecht
Eerste Verdieping
slaapkamer
slaapkamer
woonkamer
hal
hal
slaapkamer
kast
keuken
gang
kantoor
kantoor
kantoor
kantoor
loggia
kantoor
kantoor
keuken
lift
gang
gang
gang
kantoor
kantoor
tech. r.
kantoor
terras
kantoorruimte
h=3.04m
gang
kantoor
loggia
opslag
trappenhuis
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenzo.nl



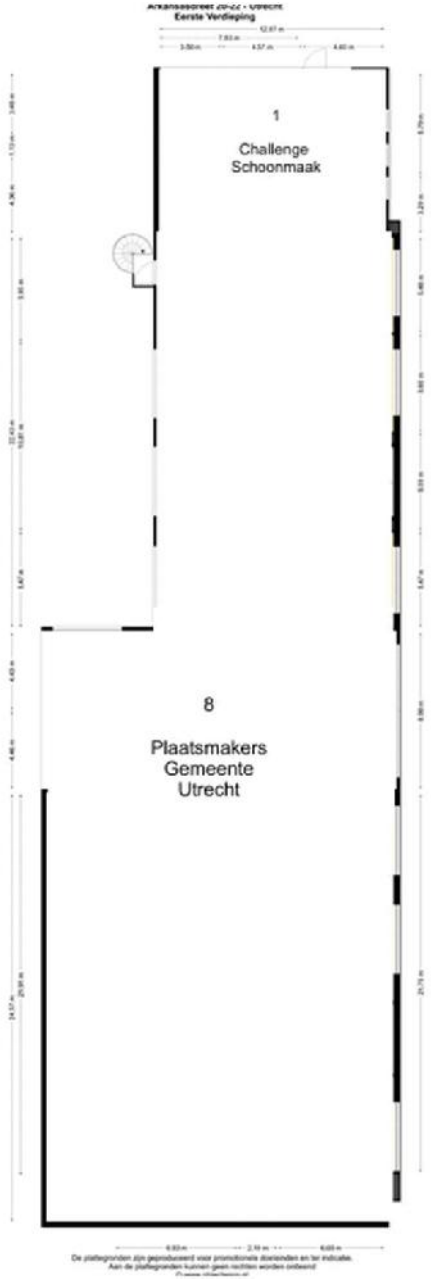


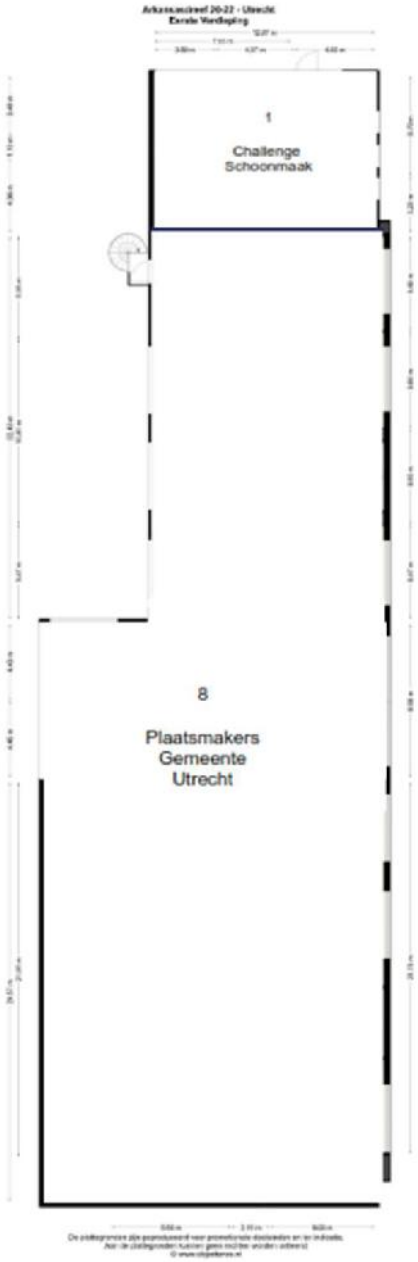

Arkansasdreef 20-22 - Utrecht
Tweede Verdieping
kantoorruimte
gang
kantoor
kantoor
kantoor
kantoor
loggia
kantoor
kantoor
kantoor
lift
gang
gang
kantoor
kantoor
tech. r.
kantoor
kantoor
kantoor
kantoor
gang
kantoor
kantoor
loggia
kantoor
trappenhuis
De plattegronden zijn gereproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl











Brecheisen
bedrijfsmakelaars

11. 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 benificial owner(s));
- De koopsom kosten koper (k.k.);
- Eventuele voorbehouden en overige voorwaarden.

U kunt uw bieding richten aan:

bedrijven@brecheisen.nl
gbiemond@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 (deels) verhuurde staat, de staat “as-is” zonder enige vorm van garanties 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 hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. De koper dient kennis te nemen van de inhoud van de laatste akte van levering en splitsingsakte.

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.

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 G.J. Biemond
M (06) 52 33 46 86
T (030) 233 11 16
E gbiemond@brecheisen.nl
bedrijven@brecheisen.nl

Geen plek zoals hier

Brecheisen
bedrijfsmakelaars