

INVESTMENT MEMORANDUM

TE KOOP

Beleggingsobject

Nachtegaalstraat 66 te
Utrecht (3581 AM)



Geen plek
zoals hier

Brecheisen
bedrijfsmakelaars

1. INTRODUCTIE

Dit beleggingsobject betreft een karakteristiek woon-/winkelpand op een uitstekende locatie aan de Nachtegaalstraat 66 in Utrecht. De Nachtegaalstraat is een levendige winkelstraat tussen de Nobelstraat en de Burgemeester Reigerstraat, midden in de populaire wijk Buiten Wittevrouwen.

De straat kent een gevarieerd winkelaanbod, goede passantenstromen en nauwelijks leegstand. In combinatie met de centrale ligging maakt dit het object tot een aantrekkelijke en solide belegging.

De winkelruimte op begane grond en in de kelder is thans verhuurd aan een kapperszaak. De huidige netto huuropbrengst bedraagt **€ 30.600,00 per jaar**.

De woonruimten op de 1^e en 2^e verdieping is middels kamerverhuur verhuurd aan vier huurders. De netto huuropbrengst van de vier onzelfstandige woonruimten bedraagt totaal **€ 23.559,96 per jaar**.

De totale netto huurprijs bedraagt **€ 54.159,96 per jaar**.

De koopsom bedraagt **€ 1.075.000,00 k.k.**



2. HUURGEGEVENS

De winkelruimte op de begane grond wordt verhuurd aan een kapperszaak. De onzelfstandige wooneenheden (kamers) op de verdiepingen worden verhuurd aan meerdere partijen overeenkomstig de huidige verhuursituatie.

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

De peildatum van het overzicht is oktober 2026.

Bij serieuze belangstelling kunnen de huurovereenkomsten worden ingezien

Huuroverzicht op basis van aangeleverde informatie van opdrachtgever en aangeleverde huurovereen									peildatum oktober 2026
Nachtegaalstraat 66 Utrecht	Ingangsdatum	Huurperiode	Indexering	S.K. per jaar	Netto huur/jaar	Bruto huur/jaar	HOV aanwezig	Zekerheidsstelling	
Begane grond	1-4-2018	telkens 5 jaar	1-apr	€ 3.240,00	€ 30.600,00	€ 33.840,00	ja	€ 8.010,00	
1e voor	1-3-2024	onbep.tijd	1-jul	€ 1.200,00	€ 7.200,00	€ 8.400,00	ja	€ 700,00	
1e achter	1-6-2002	onbep.tijd	1-jul	€ 1.570,00	€ 4.059,96	€ 5.629,96	ja	€ 295,85	
2e voor	1-10-2020	onbep.tijd	1-jul	€ 1.200,00	€ 5.100,00	€ 6.300,00	ja	€ 400,00	
2e achter	13-9-2025	tot 30-09-2027	1-jul	€ 1.200,00	€ 7.200,00	€ 8.400,00	ja	€ 700,00	
Totaal				€ 8.410,00	€ 54.159,96	€ 62.569,96		€ 10.105,85	

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.

3. OPPERVLAKTE



Het voor verkoop beschikbare vloeroppervlak bedraagt totaal circa 214 m² BVO en is onderverdeeld als volgt:

Winkelruimte:

Begane grond + kelder: ca. 100,00 m² BVO

Woonruimte:

Eerste verdieping: ca. 57 m² BVO

Tweede verdieping: ca. 57 m² BVO

Er is geen NEN2580 meetcertificaat aanwezig.

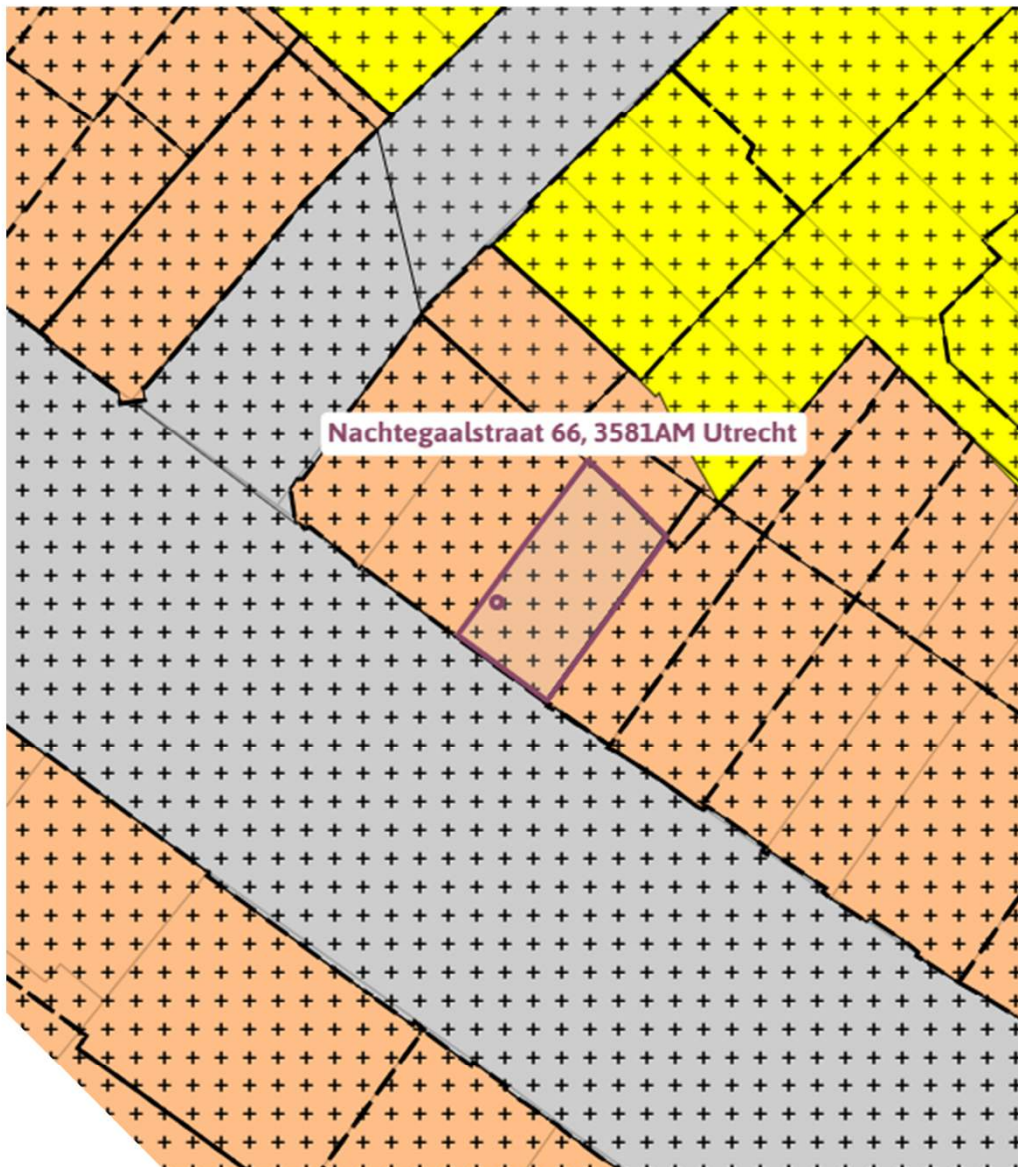
Indien de opgegeven grootte (ondermaat/overmaat) van de onroerende zaak niet juist is, ontleent geen van partijen daaraan rechten.



4. KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente	:	Abstede
Sectie	:	B
Nummer	:	4711
Kadastrale perceelgrootte	:	86 centiare
Zakelijk recht	:	eigendom
Aantekeningen	:	er zijn geen beperkingen bekend
Bouwjaar	:	1910 (conform BAG)





5. BESTEMMINGSPLAN

Voor het pand geldt het bestemmingsplan **'Wilhelminapark, Buiten-Wittenvrouwen'**. De bestemming van het perceel is de enkelbestemming 'Gemengd-1'.

De begane grond mag gebruikt worden voor detailhandel en dienstverlening.

De verdiepingen mogen gebruikt worden voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of- bedrijf in samenhang met wonen. Daarnaast mogen de verdiepingen gebruik worden voor kamerverhuur aan maximaal vier personen.

Er is een "Verklaring bestemming en gebruik" opgesteld door de gemeente Utrecht d.d. 27 januari 2022. Bij serieuze belangstelling kan deze digitaal aan u worden verstrekt.

Voor nadere informatie omtrent de bestemming en gebruikersmogelijkheden verwijzen wij u naar de gemeente Utrecht.

6. BEREIKBAARHEID & LOCATIE

Het object is gelegen aan de Nachtegaalstraat 66 in Utrecht, in de populaire wijk Buiten Wittevrouwen, direct ten oosten van het centrum van Utrecht. De Nachtegaalstraat vormt samen met de Burgemeester Reigerstraat een levendige winkelstraat met een gevarieerd aanbod aan speciaalzaken, winkels, horecagelegenheden en dagelijkse voorzieningen. De Maliebaan, het Wilhelminapark en de Utrechtse binnenstad bevinden zich op korte afstand.

Bereikbaarheid per auto

De locatie is goed bereikbaar per auto. Via onder meer de Biltstraat, Waterlinieweg en Kardinaal de Jongweg zijn de rijkswegen A27 en A28 eenvoudig te bereiken. In de Nachtegaalstraat en omliggende straten zijn diverse betaalde parkeermogelijkheden aanwezig. Ook aan de nabijgelegen Maliebaan kan worden geparkeerd.

Bereikbaarheid per openbaar vervoer

Ook per openbaar vervoer is de locatie uitstekend bereikbaar. In en rondom de Nachtegaalstraat bevinden zich diverse bushaltes met verbindingen richting onder meer Utrecht Centraal Station, de binnenstad en Utrecht Science Park. Daarnaast ligt de halte Stadsschouwburg op loopafstand, vanwaar meerdere busverbindingen beschikbaar zijn.



7. VERKOOPPROCES

Algemeen

Bij serieuze belangstelling ontvangt u van ons een alle relevante informatie en documentatie of wordt in de gelegenheid gesteld deze bij ons op kantoor in te zien.

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

tvvanmaurik@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 notaris kantoor.

8. FOTO'S WINKELRUIMTE





9. FOTO'S WOONRUIMTEN

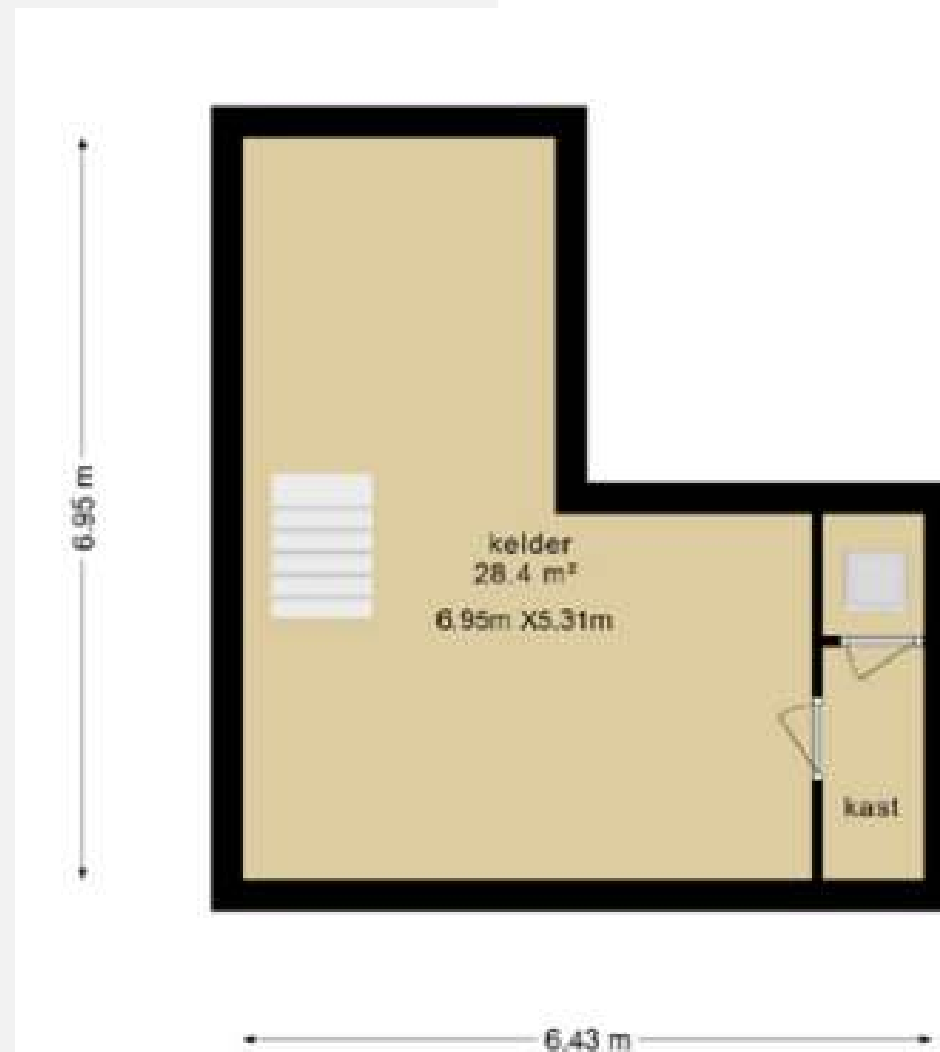








10. PLATTEGRONDEN





11. ENERGIELABELS

Energie label utiliteitsbouw	Registratienummer 613017742	Datum registratie 24-01-2022	Geldig tot 10-01-2032	Status Definitief
------------------------------	--------------------------------	---------------------------------	--------------------------	----------------------

Dit gebouw heeft energielabel A⁺

Isolatie		Installaties		Verbetering aanbevolen?	
Gevels	- +/ - + ++	Verwarming	HR-107 ketel	nee	ja
Gevelpanelen	n.v.t.	Warm water	Combiketel	nee	ja
Daken	+/- + ++	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee	ja
Vloeren	- +/ - + ++	Koeling	Geen koeling	nee	ja
Ramen	- +/ - + ++	Verlichting	1,3 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen	nee	ja
Buitendeuren	- +/ - + ++	Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee	ja

Dit gebouw wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Aandeel hernieuwbare energie **0,0 %**

Over dit gebouw		Opnamedetails	
Adres	Nachtegaalstraat 66 3581AM Utrecht BAG-ID: 0344010000120922	Naam	E-label Nederland 60946
Bouwjaar	1910	Certificaathouder	E-Label Nederland B.V.
Compactheid	1,25	Inschrijfnnummer	SKGIKOB.012198
Gebruiksoppervlakte	92 m²	KvK-nummer	65316040
		Soort opname	Basisopname
		Certificerende instelling	SKGIKOB

Energie label woningen	Registratienummer 413691834	Datum registratie 24-01-2022	Geldig tot 10-01-2032	Status Definitief
------------------------	--------------------------------	---------------------------------	--------------------------	----------------------

Deze woning heeft energielabel F

Isolatie		Installaties		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	- +/ - + ++	7 Verwarming	VR-ketel	nee	ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel	nee	ja
3 Daken	+/- + ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee	ja
4 Vloeren	- +/ - + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee	ja
5 Ramen	- +/ - + ++	11 Koeling	Niet aanwezig	nee	n.l.b.
6 Buitendeuren	- +/ - + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee	ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden **Laag** **Gemiddeld** **Hoog**

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden **Laag** **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie **0,0 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning		Opnamedetails	
Adres	Nachtegaalstraat 66 3581AM Utrecht BAG-ID: 0344010000120922	Naam	E-label Nederland 60946
Detailaanduiding	woning	Certificaathouder	E-Label Nederland B.V.
Bouwjaar	1910	Inschrijfnnummer	SKGIKOB.012197
Compactheid	1,78	KvK-nummer	65316040
Vloeroppervlakte	105 m²	Certificerende instelling	SKGIKOB
Woningtype	Tussenvoning	Soort opname	Basisopname



12. DISCLAIMER

Deze objectinformatie 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 T.L. van Maurik
M (06) 54 20 46 49
T (030) 233 11 16
E vanmaurik@brecheisen.nl