



INVESTMENT MEMORANDUM

TE KOOP

Beleggings-/
herontwikkelingsobject

Nobelstraat 313 Utrecht



Brecheisen
bedrijfsmakelaars

1. INTRODUCTIE

Aan de Nobelstraat in Utrecht wordt dit unieke beleggings-/herontwikkelingsobject aan de aangeboden. De Nobelstraat 313 betreft een karakteristiek woonhuis uit 1650 en is verhuurd aan 6 kamerbewoners en Feestcafé de Kneus (kelder, berging, terras).

Het object bestaat uit totaal ca. 130 m² GBO woonruimte en ca. 140 m² overige verhuurde ruimte. De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht en het pand betreft een gemeentelijk monument.

De huidige huuropbrengst van de 6 onzelfstandige woonruimten en overige ruimte bedraagt totaal **€ 47.700,00** per jaar exclusief servicekosten.

Dit object biedt een uitstekende investeringskans voor beleggers en ontwikkelaars vanwege de verhuurde staat en **mogelijkheid om het terras te bebouwen en/of de opslagruimte te transformeren.**

De koopsom bedraagt € 995.000,00 k.k.



2. OPPERVLAKTE

Het voor verkoop beschikbare vloeroppervlak bedraagt totaal ca. 130 m² GBO woonruimte en totaal ca. 140 m² BVO overige ruimte en is onderverdeeld als volgt:

Woonhuis

Begane grond	39 m ²
1 ^e verdieping	41 m ²
2e verdieping	50 m ²

Overige ruimte

Opslagruimte kelder	12 m ²
Terras	60 m ²
Berging	28 m ²
Opslag buiten	40 m ²

Bovengenoemde metrages betreffen een schatting. Er zijn geen tekeningen en/of een meetrapport beschikbaar.

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

3. HUURGEGEVENS

De 6 onzelfstandige wooneenheden (kamers) 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.

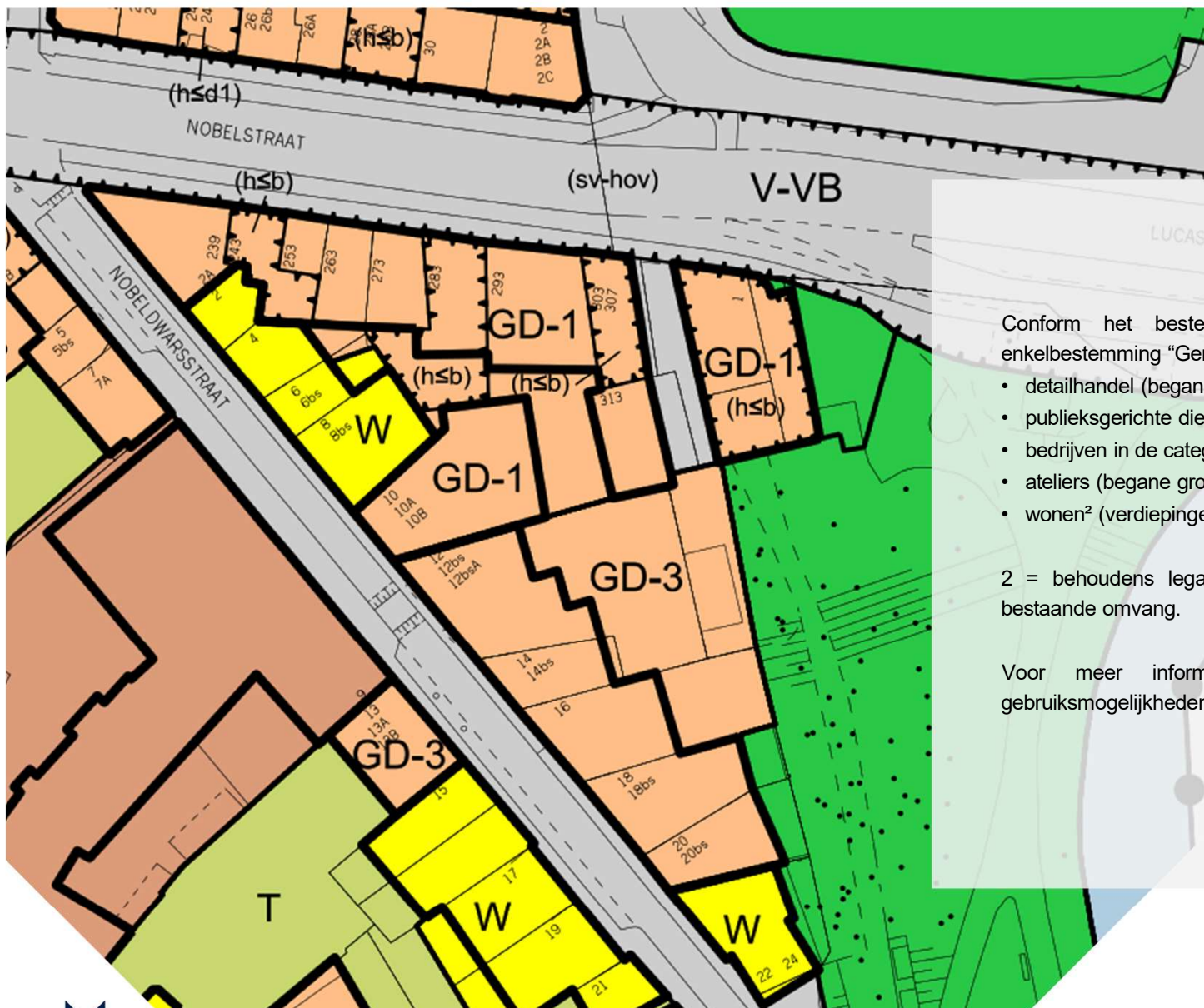
Nobelstraat 313 Utrecht		Huur/ maand	Netto huur/jaar	HOV aanwezig	Huurnota aanwezig
Kamer	Begane grond	€ 450,00	€ 5.400,00	nee	nee
Kamer	Begane grond	€ 425,00	€ 5.100,00	nee	nee
Kamer	1e verdieping	€ 450,00	€ 5.400,00	nee	nee
Kamer	1e verdieping	€ 450,00	€ 5.400,00	nee	nee
Kamer	2e verdieping	€ 450,00	€ 5.400,00	nee	nee
Kamer	2e verdieping	€ 550,00	€ 6.600,00	nee	nee
Feestcafe de Kneus	Overige ruimte	€ 1.200,00	€ 14.400,00	ja	nee
Totaal		€ 3.975,00	€ 47.700,00	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	: B
Nummers	: 5033, 5034 & 2417
Kadastrale perceelgrootte	: 2 are en 35 centiare
Zakelijk recht	: erfpacht afgekocht





5. BESTEMMINGSPLAN

Conform het bestemmingsplan "Binnenstad" heeft het object de enkelbestemming "Gemengd-1". Deze gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel (begane grond / kelders);
- publieksgerichte dienstverlening (begane grond / kelders);
- bedrijven in de categorie A, B1 en B2 (begane grond / kelders);
- ateliers (begane grond / kelders);
- wonen² (verdiepingen).

2 = behoudens legale, bestaande, op de bestaande plaats en in de bestaande omvang.

Voor meer informatie omtrent het bestemmingsplan en de gebruiksmogelijkheden verwijzen wij u naar de gemeente Utrecht.



6. BEREIKBAARHEID & LOCATIE

Het object bevindt zich op loopafstand van de Dom en het levendige stadscentrum van Utrecht. De Nobelstraat kenmerkt zich door een ruim en divers aanbod aan winkel-, horeca- en dienstverleners van lokale ondernemers en bekende ketens, hetgeen een unieke variëteit en sfeer geeft.

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. 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.

9. 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