



INVESTMENT MEMORANDUM

TE KOOP

Beleggingsobject

Adriaan Mulderstraat 26 A
Utrecht (3555 BN)



Brecheisen
bedrijfsmakelaars

1. INTRODUCTIE

Deze unieke beleggingsmogelijkheid is gelegen te midden van de woningen aan de A.H.G. Fokkerstraat, Adriaan Mulderstraat en F. Koolhovenstraat in Utrecht. Het object is gelegen in de buurt 'Prins Bernhardplein e.o., Demkagebied' in de wijk Noordwest, subwijk Zuilen West. Door de ligging tussen de woningen is het object goed 'verstopt' en toch centraal gelegen. In de nabije omgeving bevinden zich de Amsterdamsestraatweg en winkelcentrum Rokade waar diverse winkels, terrasjes, kantoren en openbaar vervoer voorzieningen aanwezig zijn.

Het object is in het geheel in verhuurde staat en heeft een totale huuropbrengst van ca. **€ 70.989,-** per jaar (prijsspeil september 2025).
Onderverdeeld als volgt:

Huurder Ludens & Co:

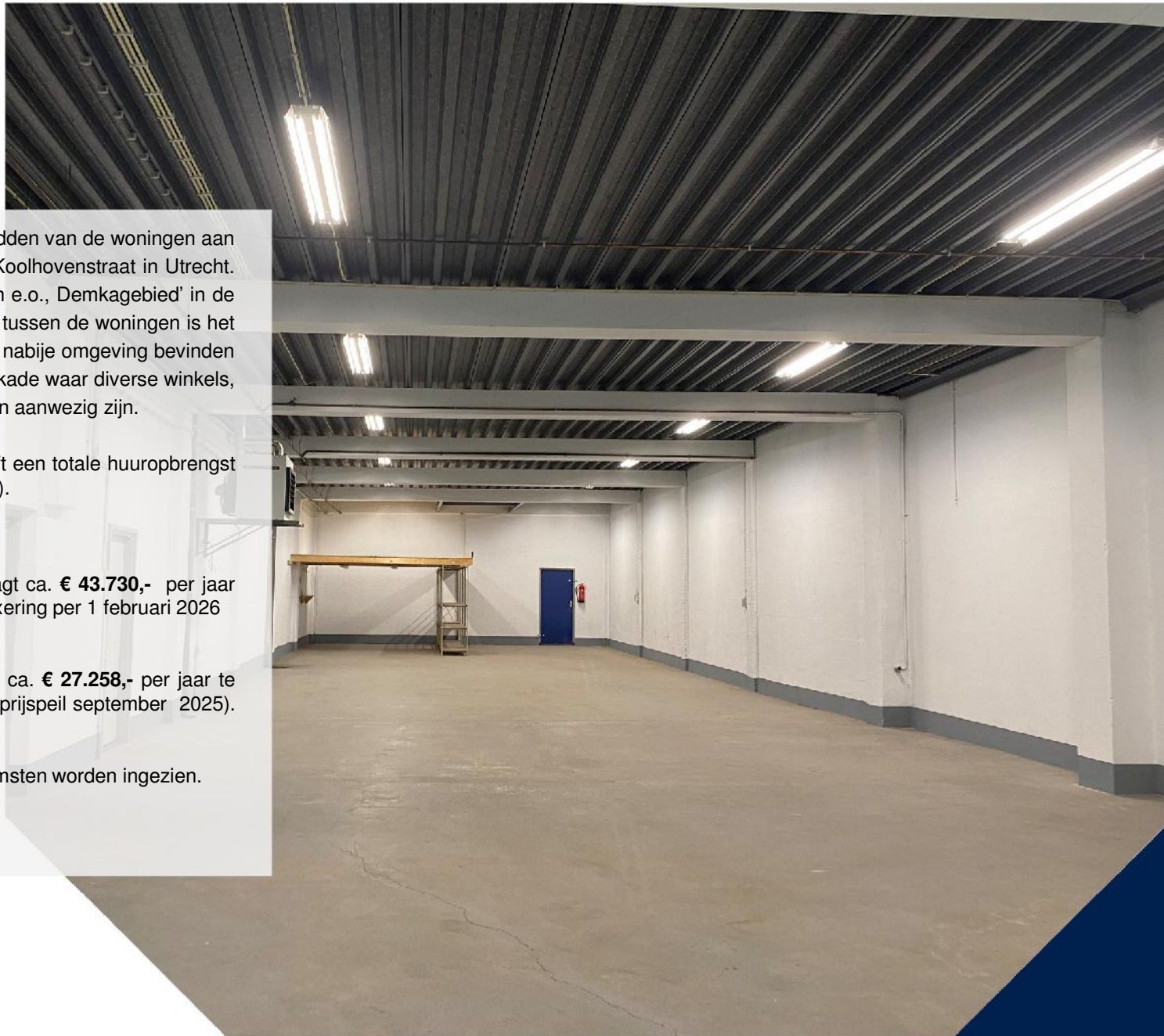
Looptijd tot en met 31 januari 2028, huurprijs bedraagt ca. **€ 43.730,-** per jaar vrijgesteld van BTW (prijsspeil september 2025). Indexering per 1 februari 2026

Huurder Storebox:

Looptijd tot en met 30 april 2034, huurprijs bedraagt ca. **€ 27.258,-** per jaar te vermeerderen met de verschuldigde omzetbelasting (prijsspeil september 2025). Indexering per 1 mei 2026.

Bij serieuze belangstelling kunnen de huurovereenkomsten worden ingezien.

Koopprijs € 825.000,-- k.k.



2. OPPERVLAKTE

Het voor verkoop beschikbare vloeroppervlak bedraagt totaal 745 m² b.v.o. en is onderverdeeld als volgt:

Adriaan Mulderstraat & F. Koolhovenstraat (Storebox):

Bedrijfsruimte	:	265 m ²
Kantoorruimte	:	22 m ²

Adriaan Mulderstraat (Ludens en Co)

Bedrijfsruimte (incl. kantine en toilet)	:	374 m ²
Kantoorruimte b.g.	:	42 m ²
Kantoorruimte 1 ^e verdieping:	:	42 m ²

De vermelde metrages zijn uitsluitend indicatief. Het object is niet conform de meetnorm van het normblad NEN2580 ingemeten en derhalve kan geen enkel recht worden ontleend aan de genoemde metrages.

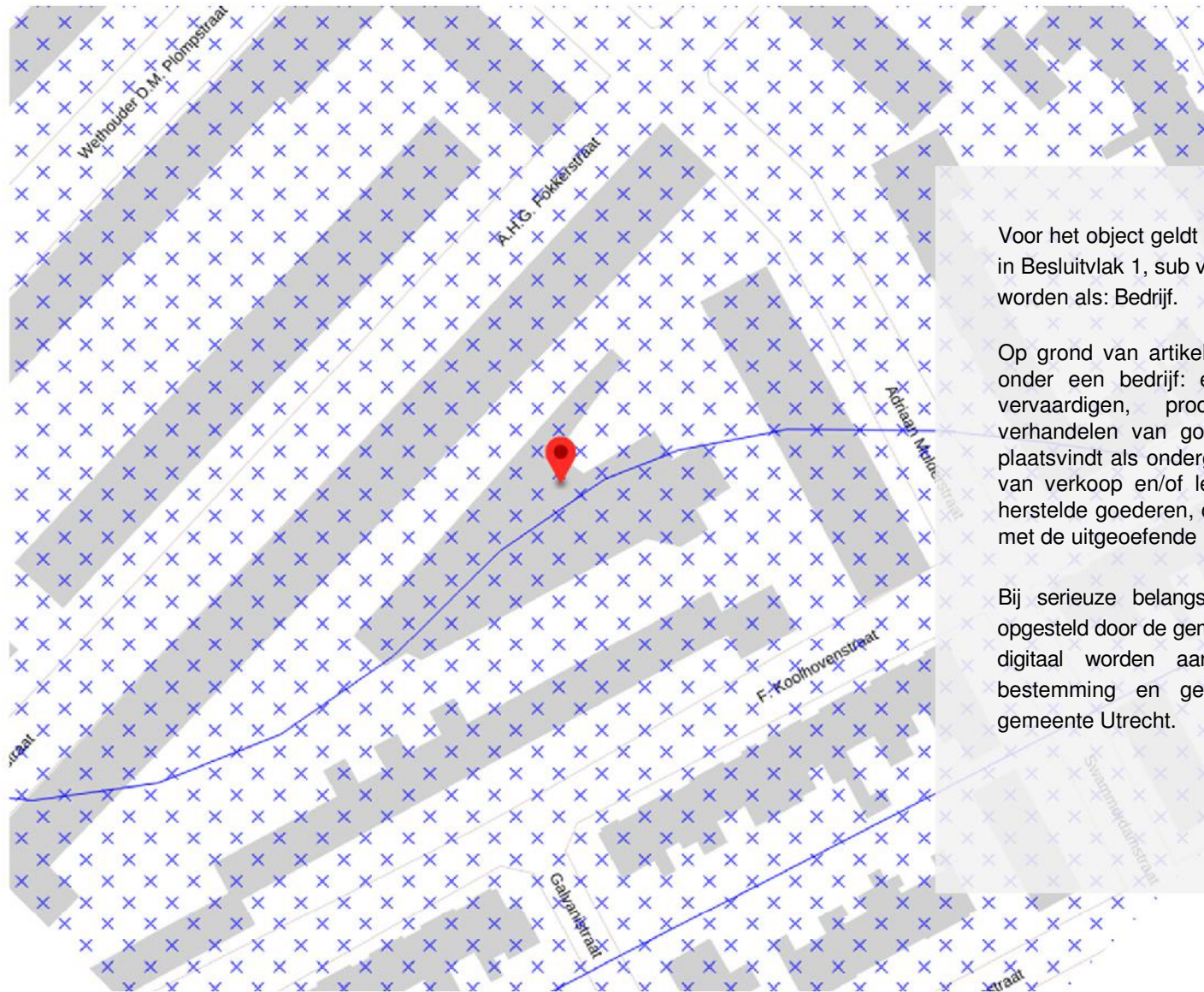
Indien de opgegeven grootte (ondermaat/overmaat) van de onroerende zaak niet juist is, ontleent geen van partijen daaraan rechten.

3. KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente	: Zuilen
Sectie	: C
Nummers	: 4348
Kadastrale perceelgrootte	: 1 are en 13 centiare
Zakelijk recht	: volledig eigendom



4. BESTEMMINGSPLAN



Voor het object geldt de beheersverordening 'Zuilen'. Het pand is gelegen in Besluitvlak 1, sub vlak 11 en sub vlak 13, deze gronden mogen gebruikt worden als: Bedrijf.

Op grond van artikel 1.8 van de regels bij de beheersverordening valt onder een bedrijf: een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, produceren, bewerken/herstellen, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop en/of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

Bij serieuze belangstelling kan de Verklaring bestemming & gebruik, opgesteld door de gemeente Utrecht d.d. 28 februari 2022, door ons kantoor digitaal worden aangeleverd. Voor nadere informatie omtrent de bestemming en gebruikersmogelijkheden verwijzen wij u naar de gemeente Utrecht.

5. BEREIKBAARHEID & LOCATIE

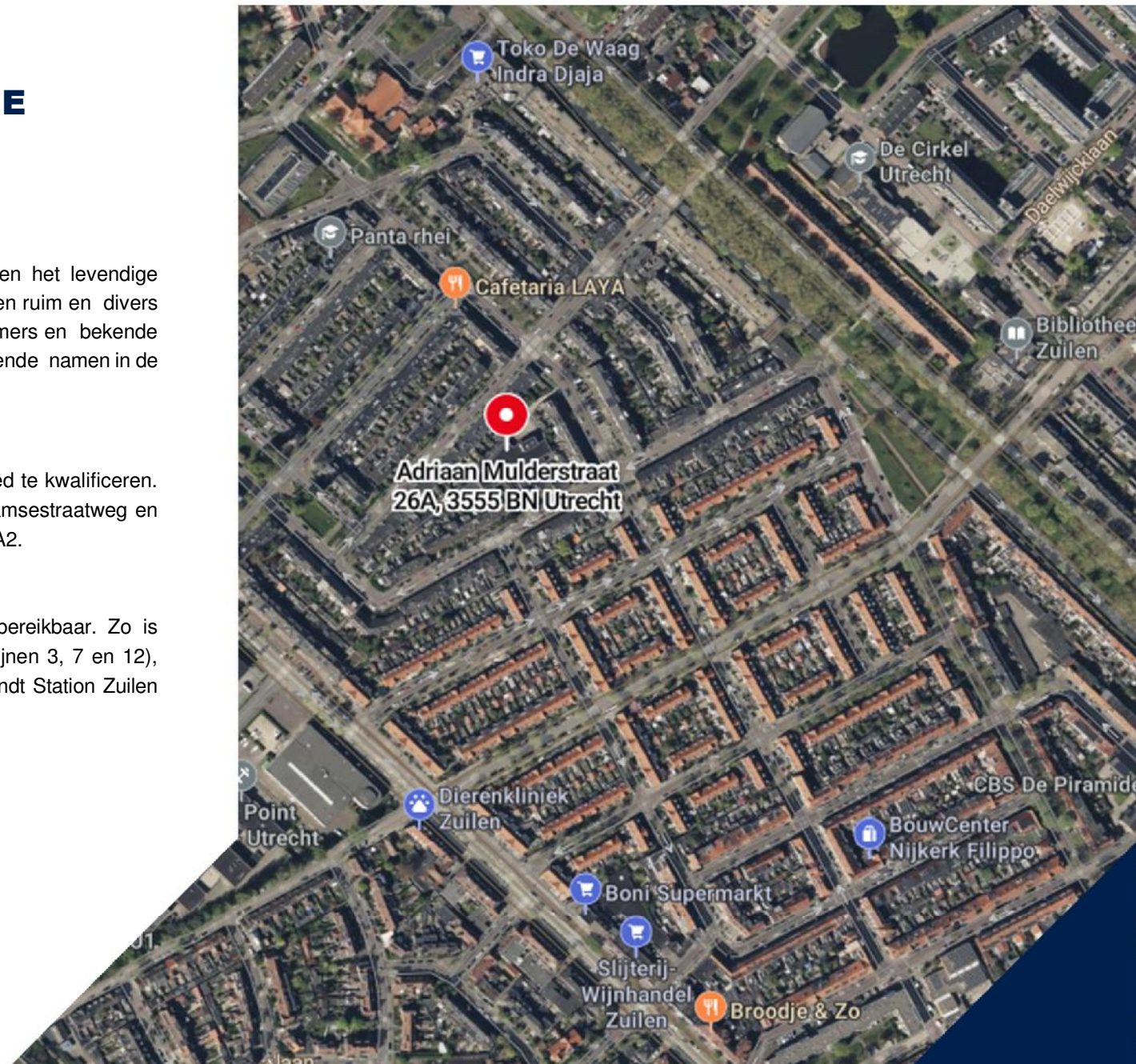
Het object bevindt zich op loopafstand van de Dom en het levendige centrum van Utrecht. Janskerkhof kenmerkt zich door een ruim en divers winkel-, horeca- en dienstenaanbod van lokale ondernemers en bekende ketens, hetgeen een unieke variëteit en sfeer geeft. Bekende namen in de straat zijn onder andere 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 Amsterdamsestraatweg en N230 welke in directe verbinding staan met de rijksweg A2.

Per openbaar vervoer

Het object is per openbaar vervoer eveneens goed bereikbaar. Zo is middels meerdere rechtstreekse busverbindingen (buslijnen 3, 7 en 12), Utrecht CS binnen 25 minuten bereikbaar. Tevens bevindt Station Zuilen zich in nabije omgeving.



6. 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

mvandiggelen@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” 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.

7. FOTO'S







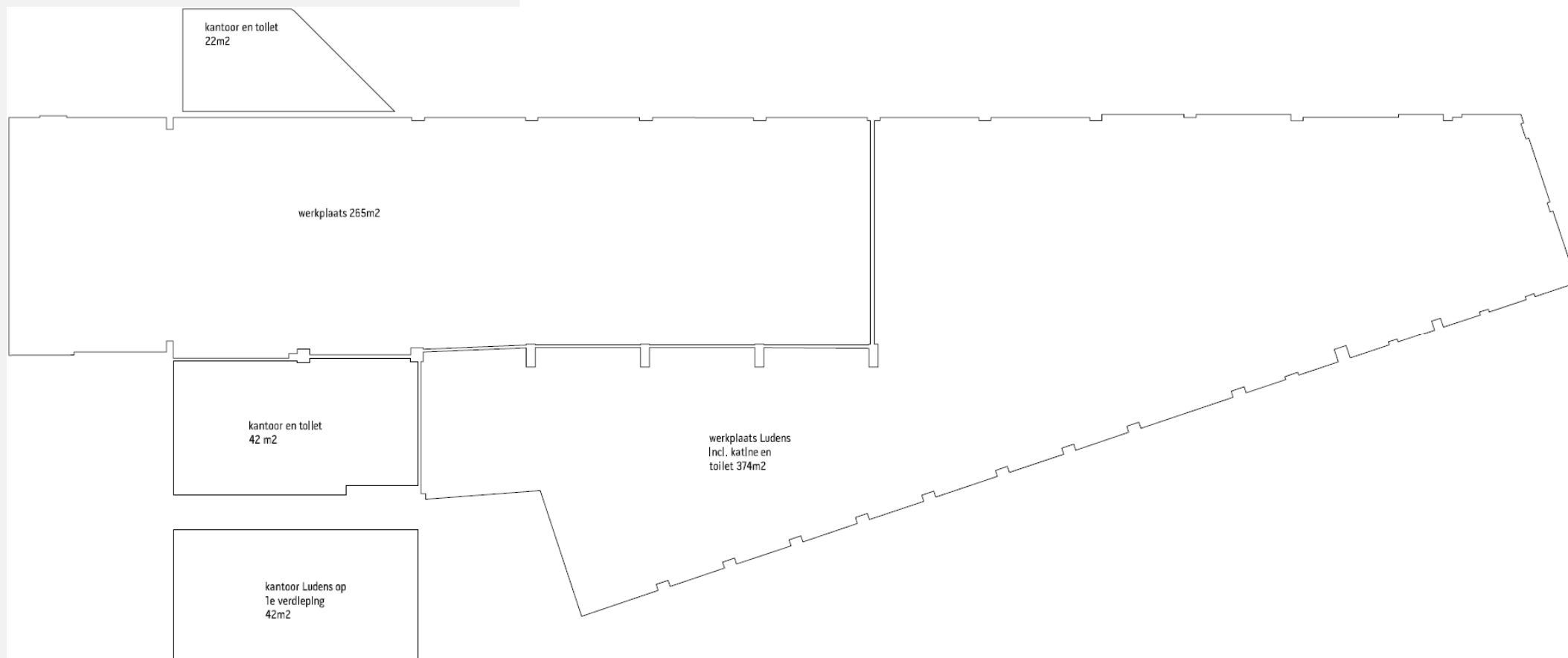












Bestaande situatie (oppervlakte)

9. 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.

10. CONTACTGEGEVENS



Brecheisen Bedrijfsmakelaars B.V.

De heer T.L. van Maurik

M (06) 54 20 46 49

De heer M.D.J. van Diggelen

M (06) 51 93 79 83

T (030) 233 11 16

E bedrijven@brecheisen.nl

Maliebaan 2

3581 CM Utrecht

Geen plek
zoals hier

Brecheisen
bedrijfsmakelaars