

INVESTMENT MEMORANDUM

TE KOOP

Beleggingsobject

Krijtstraat 14-16
Utrecht

Geen plek
zoals hier

Brecheisen
bedrijfsmakelaars

1. INTRODUCTIE

Met genoegen brengen wij u het beleggingsobject, bestaande uit een bedrijfsruimte en vijf studio's, gelegen aan de **Krijtstraat 14-16 te Utrecht**, onder de aandacht.

Het object is gelegen op een aantrekkelijke locatie in de gewilde wijk Witte Vrouwen, op korte afstand van het centrum van Utrecht. De combinatie van wonen en werken maakt het object interessant voor zowel beleggers, ontwikkelaars als eindgebruikers.

Gezien de ligging, de mogelijkheden met de bedrijfsruimte en potentie voor optoppen, herindeling of splitsing, biedt het object mogelijkheden voor herontwikkeling of transformatie.

De studio's zijn volledig verhuurd en de huidige netto huurprijs bedraagt **€ 34.523,52** (prijsspeil januari 2026). De bedrijfsruimte kan in overleg leeg en vrij van huur en gebruik worden geleverd.

De koopsom bedraagt € 790.000,00 kosten koper

2. HUURGEGEVENS

De bedrijfsruimte op de begane grond is tijdelijk in gebruik maar kan leeg en vrij van huur en gebruik worden geleverd.

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

De wooneenheden (studio's) op de begane grond en 1^e verdieping worden verhuurd aan meerdere partijen overeenkomstig de huidige verhuursituatie.

De peildatum van het overzicht is januari 2026.

Bij serieuze belangstelling kunnen de huurovereenkomsten worden ingezien

Huuroverzicht op basis van aangeleverde informatie van opdrachtgever en aangeleverde huurovereenkomsten										peildatum januari 2026	
Krijtstraat 14-16 te Utrecht		Ingangsdatum	Huur/maand	Nuts per maand	Nuts per jaar	S.K. per maand	S.K. per jaar	Netto huur/jaar	Bruto huur/jaar	HOV aanwezig	Zekerheidsstelling
Krijtstraat 14 (J.F.W. Bastijn)	Begane grond	1-2-2026	€ 633,79	€ 66,21	€ 794,52	€ 50,00	€ 600,00	€ 7.605,48	€ 9.000,00	ja	€ 1.267,58
Krijtstraat 16 (M. Hofman)	1e verdieping	1-8-2022	€ 591,80	€ 66,21	€ 794,52	€ 83,49	€ 1.001,88	€ 7.101,60	€ 8.103,48	ja	€ 500,00
Krijtstraat 16-1 (K.K. Gunnewiek	1e verdieping	1-2-2026	€ 508,79	€ 66,21	€ 794,52	€ 50,00	€ 600,00	€ 6.105,48	€ 6.705,48	ja	€ 1.017,58
Krijtstraat 16-2 (J.L.A. Kerssies)	1e verdieping	1-2-2026	€ 508,79	€ 66,21	€ 794,52	€ 50,00	€ 600,00	€ 6.105,48	€ 6.705,48	ja	€ 1.017,58
Krijtstraat 16-3 (M.J. Latimer)	1e verdieping	1-2-2026	€ 633,79	€ 66,21	€ 794,52	€ 50,00	€ 600,00	€ 7.605,48	€ 8.205,48	ja	€ 1.267,58
Totaal			€ 2.876,96	€ 331,05	€ 3.972,60	€ 283,49	€ 3.401,88	€ 34.523,52	€ 38.719,92		€ 3.802,74

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.

Gemeente	:	Abstede
Sectie	:	B
Nummers	:	6149
Kadastrale perceelgrootte	:	93 centiare
Zakelijk recht	:	volledig eigendom



4. OPPERVLAKTE

Het object betreft totaal 191,80 m² BVO, onderverdeeld in:

Krijtstraat 14

44,78 m² BVO woonruimte op de begane grond.

Krijtstraat 16

5,54 m² BVO woonruimte op de begane grond;

95,65 m² BVO woonruimte op de eerste verdieping;

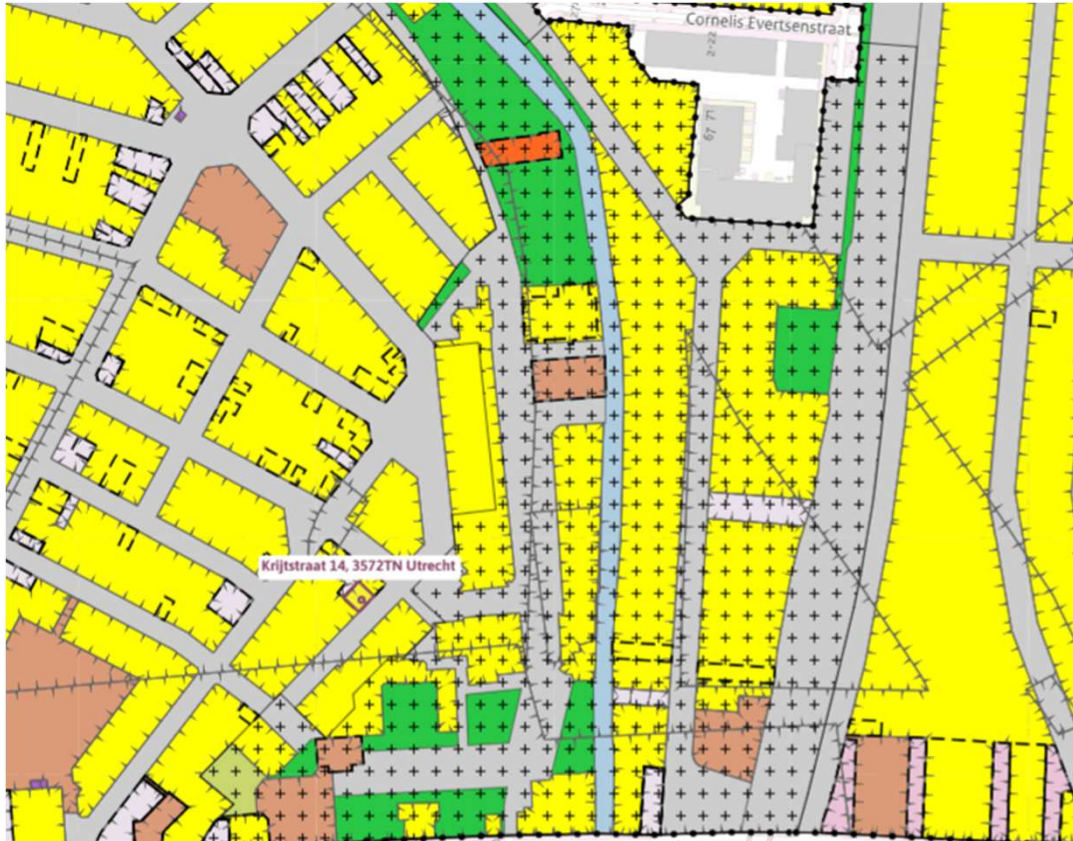
45,83 m² BVO werkruimte / garage op de begane grond.

Voor een specificatie van het NEN2580 meetcertificaat verwijzen wij u naar de bij ons kantoor op te vragen bijlagen.

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



5. BESTEMMINGSPLAN



Conform de Verklaring Bestemming & Gebruik d.d. 19 november 2025 geldt voor het perceel het Chw bestemmingsplan 'Wittevrouwen'. Deze panden mogen elk gebruikt worden voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of voor kamergewijze verhuur aan maximaal drie personen.

Daarnaast mag de begane grond van elk pand gebruikt worden voor bedrijfsactiviteiten in de categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, administratieve werkzaamheden, dienstverlening, sportactiviteiten, scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, ateliers, muziek-, dans-, en toneelscholen en instellingen voor kunstzinnige vorming.

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

6. BEREIKBAARHEID & LOCATIE

Het object is gelegen aan de Krijtstraat 14-16 in de gewilde wijk Witte Vrouwen, op korte afstand van de Biltstraat en het centrum van Utrecht. De omgeving kenmerkt zich door haar karakteristieke bebouwing, levendige sfeer en de mix van winkels, horecagelegenheden, kantoren en woningen. Dankzij de centrale ligging profiteren gebruikers van uitstekende voorzieningen en de dynamiek van de stad, terwijl de rustige ligging in een woonstraat een aangenaam werk- en leefklimaat biedt. De nabijheid van het Griftpark zorgt bovendien voor een prettige woon- en werkomgeving met volop faciliteiten binnen loopafstand.

Bereikbaarheid per auto

De Krijtstraat is goed bereikbaar via de Biltstraat, Witte Vrouwenringel en Weerdsingel, die directe verbindingen bieden met de Waterlinieweg en verder naar de A27, A28 en A12. Hierdoor is de locatie vanuit alle richtingen uitstekend bereikbaar. In de directe omgeving zijn diverse (betaalde) parkeermogelijkheden beschikbaar, zowel op straat als in nabijgelegen parkeergarages, waaronder Griftpark en Paardenveld.

Bereikbaarheid per openbaar vervoer

De locatie is uitstekend ontsloten met het openbaar vervoer. Op korte loopafstand bevinden zich meerdere bushaltes met frequente verbindingen naar Utrecht Centraal Station (ca. 5 minuten reistijd). Daarnaast is de Krijtstraat uitstekend bereikbaar per fiets, dankzij de vele veilige fiets- en wandelroutes door de binnenstad. Hierdoor is het object optimaal verbonden binnen zowel het regionale als landelijke OV-netwerk.



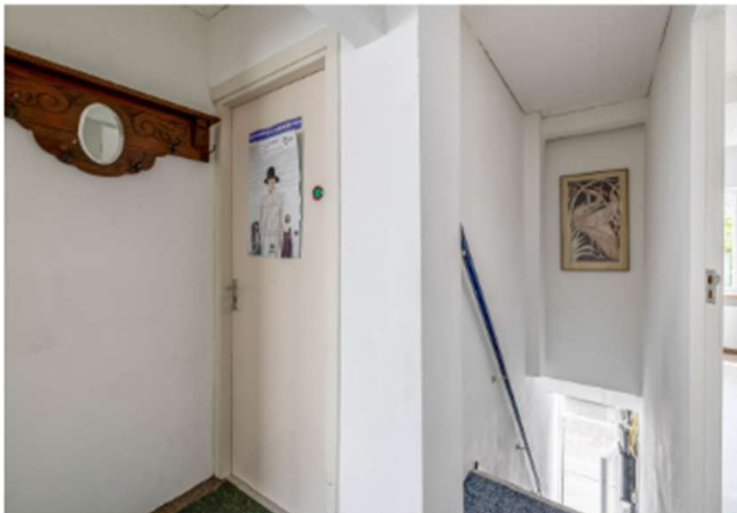
7. FOTO'S





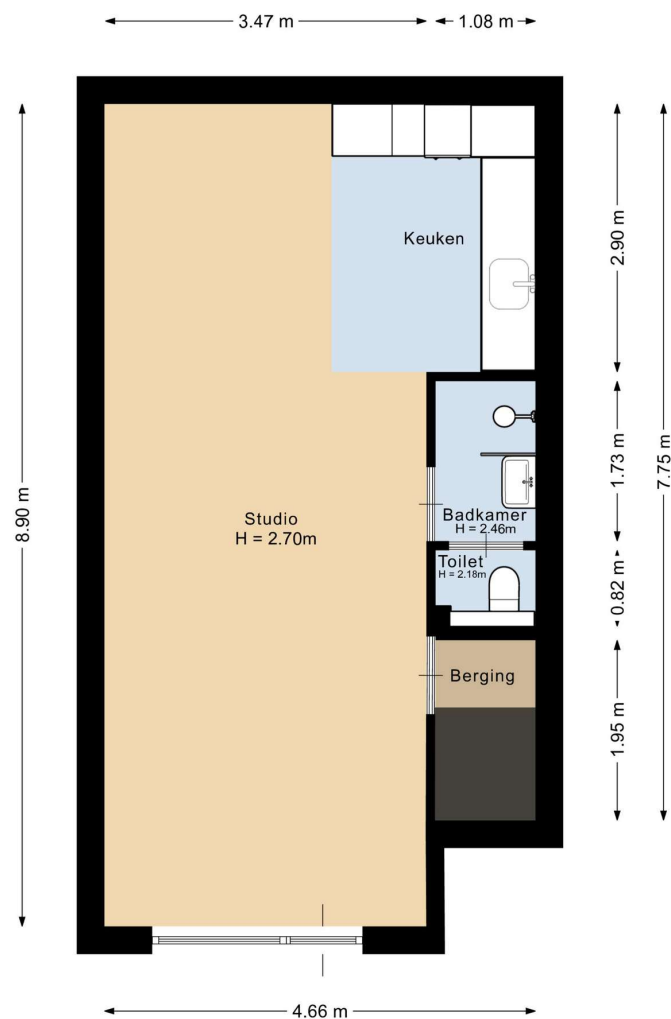




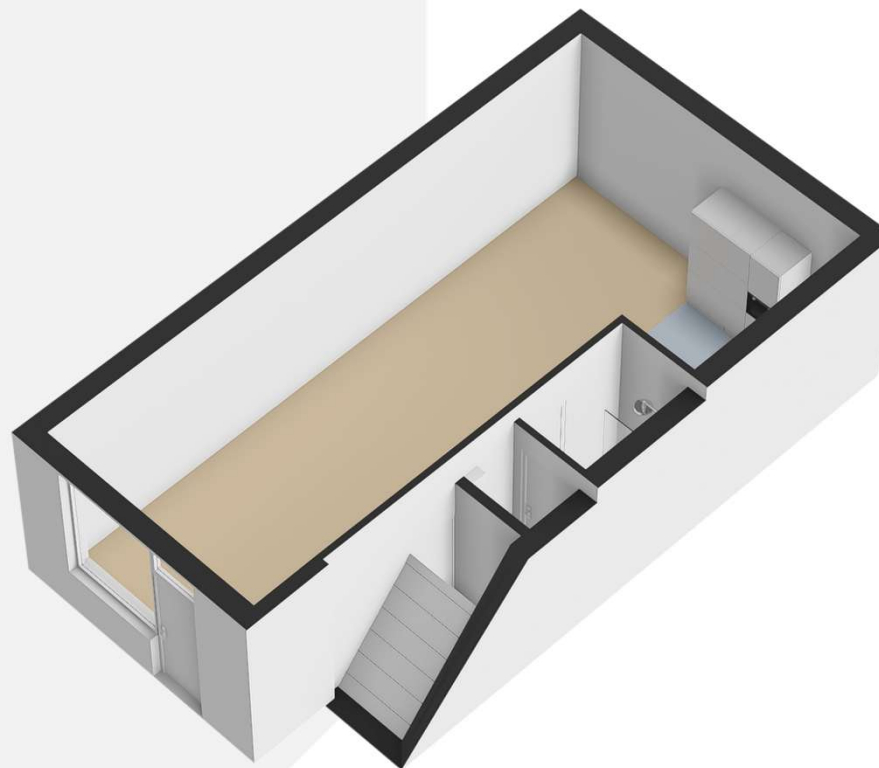


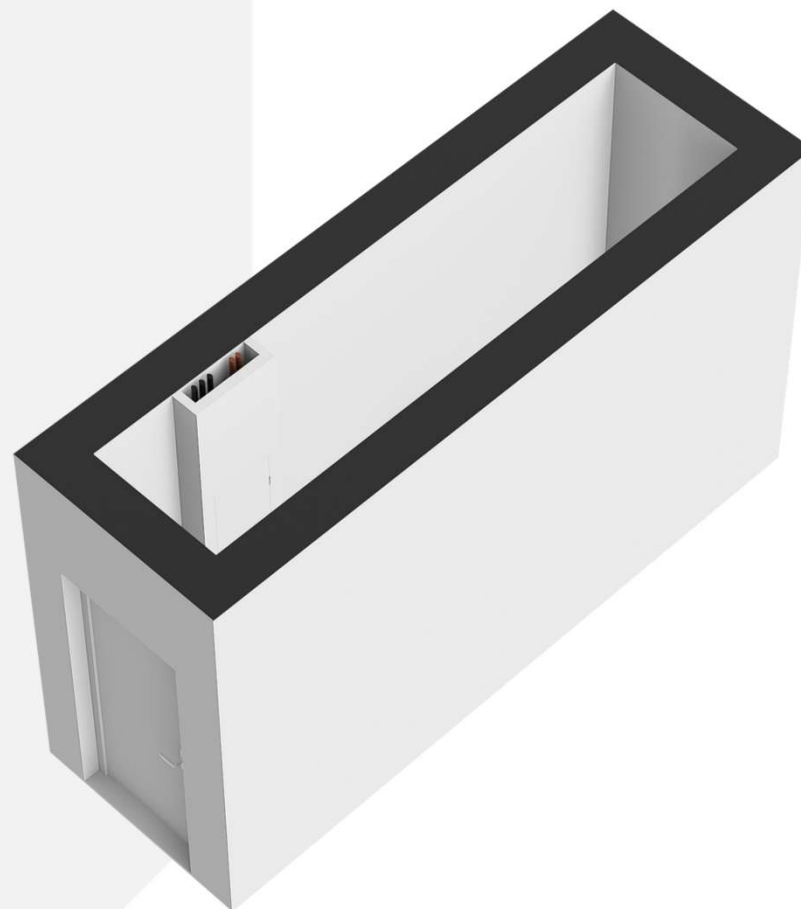
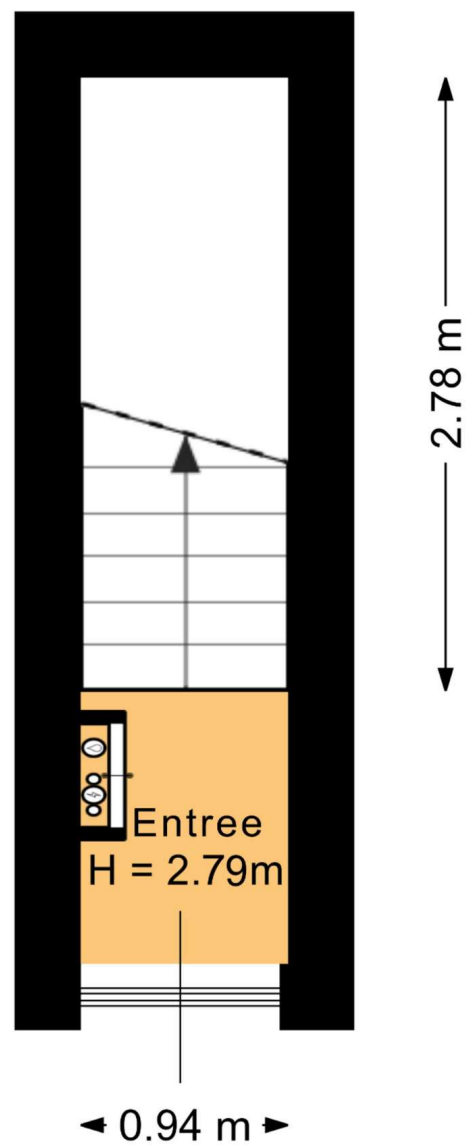


8. PLATTEGRONDEN



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





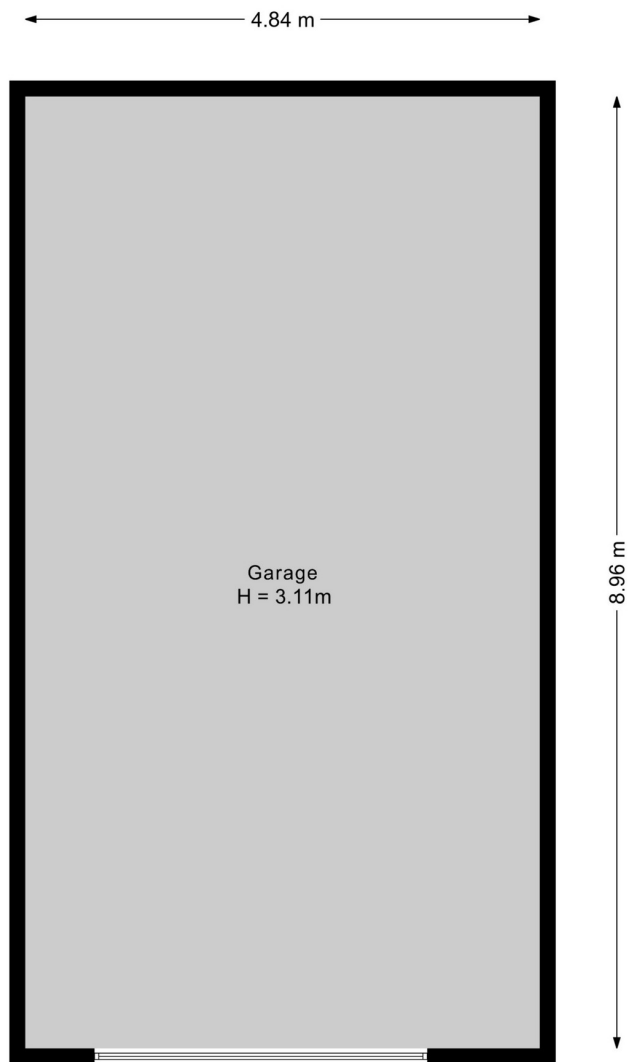
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



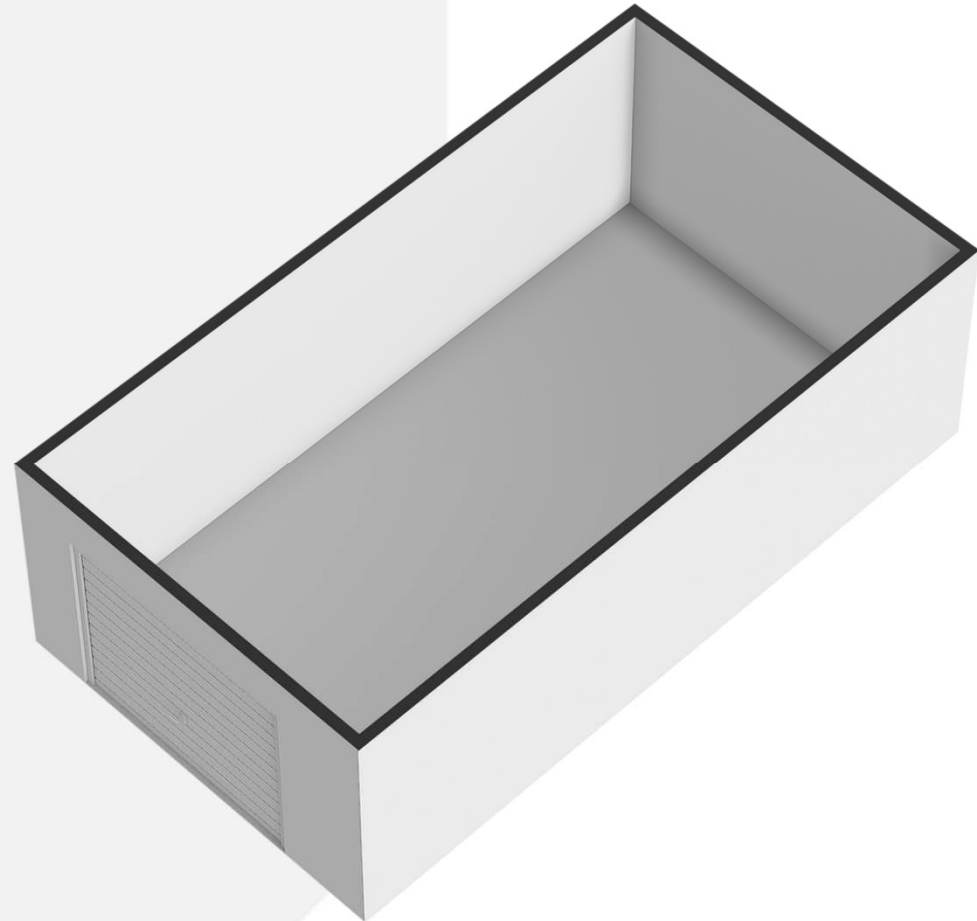
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



KRIJTSTRAAT 16 GARAGE



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



9. 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

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 hypotheken, 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.

10. DISCLAIMER

Dit investment memorandum is geheel vrijblijvend en mag niet worden beschouwd als een aanbieding of offerte en wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door 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 T.L. van Maurik
M (06) 54 20 46 49
T (030) 233 11 16
E tvanmaurik@brechesien.nl

Geen plek
zoals hier

Brecheisen
bedrijfsmakelaars