



INVESTMENT MEMORANDUM

TE KOOP

Beleggingsobject

Roelantdreef 22 te Utrecht



Brecheisen
bedrijfsmakelaars

1. INTRODUCTIE

Het is ons een genoegen u deze verhuurde winkelruimte aan de Roelantdreef 22 in Utrecht Overvecht aan te bieden. De Roelantdreef vormt een belangrijke winkel- en verkeersas in winkelcentrum Overvecht en kenmerkt zich door een mix van detailhandel, horeca en dienstverlening. De winkelruimte is onderverdeeld in twee winkelruimten, nummer 22 en 22A. Het object is gelegen op een hoek-/ zichtlocatie en beschikt over een representatieve frontbreedte aan de voorzijde en is goed zichtbaar voor passerend publiek.

Huisnummer 22 is verhuurd aan **Sincap Noten Paradijs**. De huidige huurtermijn loopt tot 31 mei 2028 met een verlengingsmogelijk van 5 jaar tot 31 mei 2033. De huidige netto huurprijs bedraagt **€ 51.391,20** per jaar exclusief. Per 1 juni 2026 kan de huurprijs worden geïndexeerd naar € 52.624,59 per jaar exclusief.

Huisnummer 22A is verhuurd aan kledingwinkel **Rosh Sayed**. De huidige huurtermijn loopt tot 30 juni 2027 met een verlengingsmogelijk van 5 jaar tot 30 juni 2032. De huidige netto huurprijs bedraagt **€ 24.982,80** per jaar exclusief.

De totale netto huurprijs bedraagt **€ 76.374,00** per jaar exclusief.

Koopprijs € 850.000,00 kosten koper



2. OPPERVLAKTE



Het voor verkoop beschikbare vloeroppervlak bedraagt totaal 374,87 m² b.v.o. en is onderverdeeld als volgt:

Roelantdreef 22	:	220,71 m ²
Roelantdreef 22-A b.g.	:	129,32 m ²
Roelantdreef 22-A 1 ^e	:	24,84 m ²

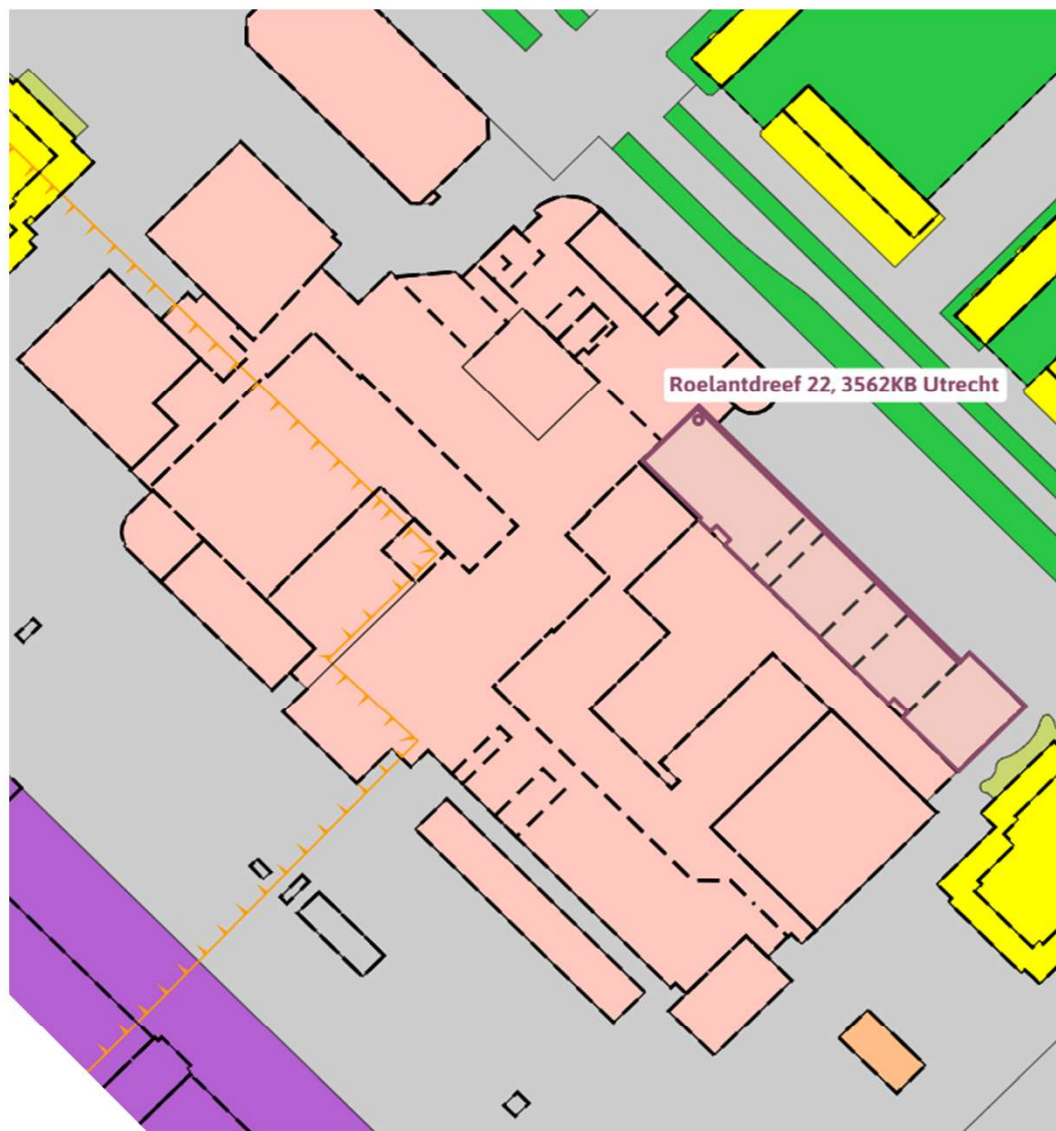
Voor een specificatie van het NEN2580 meetcertificaat verwijzen wij u naar de op te vragen bijlagen.

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

3. KADASTRALE GEGEVENS & ERFPACHTGEGEVENS

Gemeente	: Utrecht
Sectie	: H
Nummers	: 1955 A13
Zakelijk recht	: erfpacht
Erfpacht voorwaarden	: Algemene voorwaarden gemeente Utrecht 1961 (zoals gewijzigd in 1967)
Duur erfpacht	: lopende tot 20 maart 2043
Canon	: € 802,76 per jaar (prijspeil februari 2026)





4. BESTEMMINGSPLAN

Het object valt binnen het bestemmingsplan “Overvecht-Noordelijke standsrands” vastgesteld d.d. 05-11-2012 en heeft de aanduiding ‘Centrum’, deze gronden zijn bestemd voor:

- Detailhandel;
- Dienstverlening.

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

5. BEREIKBAARHEID & LOCATIE

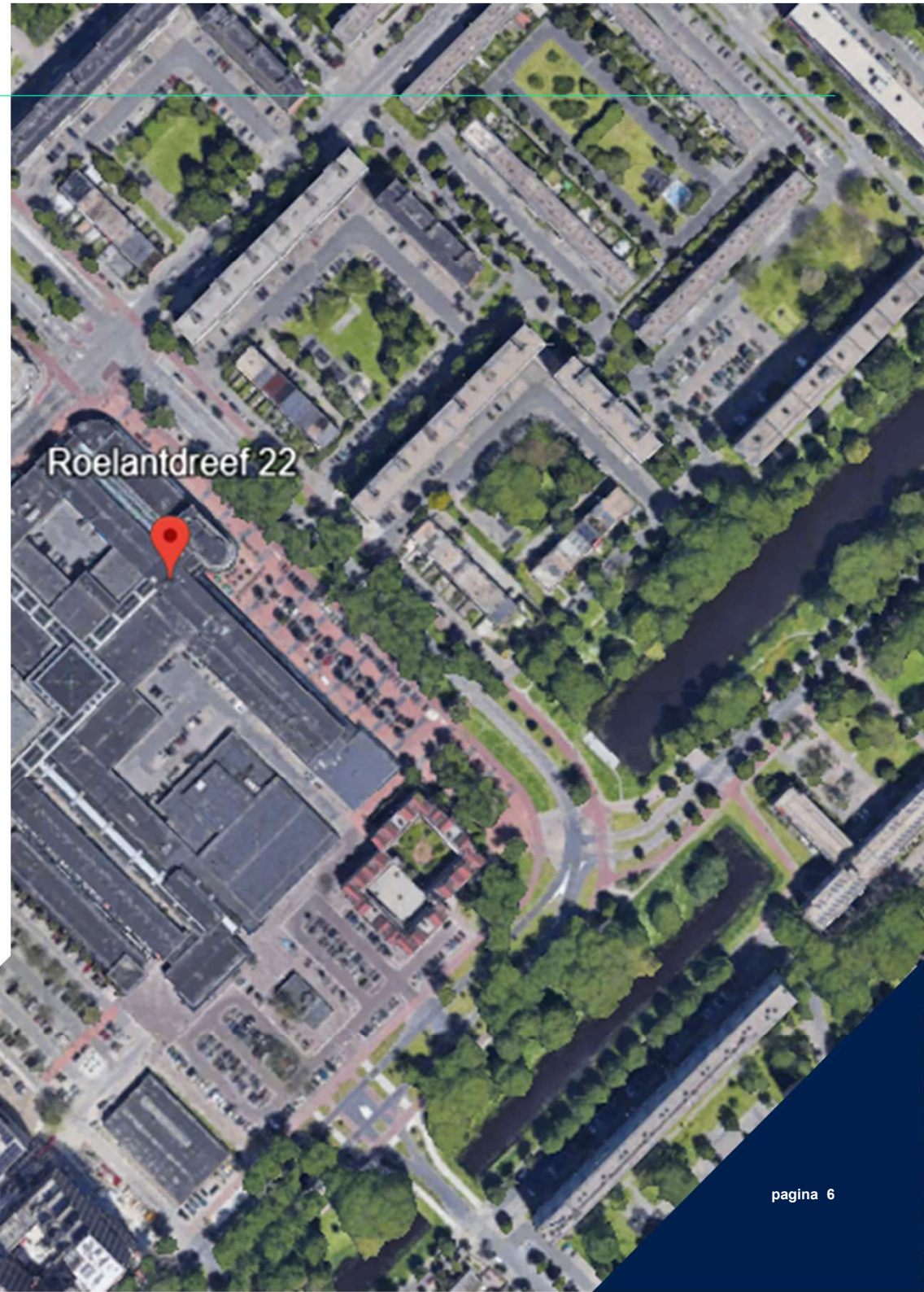
De Roelantdreef is gelegen in winkelcentrum Overvecht in de Utrechtse wijk Overvecht, in het noordoostelijk deel van Utrecht. De locatie maakt onderdeel uit van een wijkwinkelgebied met een duidelijke functie voor dagelijkse voorzieningen en kent een goede zichtbaarheid en bereikbaarheid. De omgeving wordt gekenmerkt door een hoge bevolkingsdichtheid en een divers aanbod aan winkels en voorzieningen.

Per auto

De bereikbaarheid per auto is goed. Via de nabijgelegen uitvalswegen is er een snelle aansluiting op de belangrijkste verkeersaders rondom Utrecht, waaronder de A27 en A28. In de directe omgeving is ruim voldoende (gratis) parkeergelegenheid aanwezig.

Per openbaar vervoer

Ook met het openbaar vervoer is de locatie uitstekend bereikbaar. Op loopafstand bevinden zich diverse bushaltes met frequente verbindingen richting onder andere Utrecht CS en omliggende wijken. Daarnaast ligt station Utrecht Overvecht op korte afstand, met goede treinverbindingen binnen de regio.



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

tvanmaurik@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.

7. FOTO'S





8. MEETRAPPOR T & PLATTEGRONDEN

NEN 2580 - M E E T S T A A T

Object&co

Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, ofwel na schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV.

Datum Meetopname 13 februari 2026
Datum Meetrapport 27 februari 2026
Meetrapportnr OC-2026-1481311
Meetcertificaat type A Ingemeten en gecontroleerd op locatie

Meetbedrijf Object&co Nederland BV
Opsteller M. van Essen
Status Definitief

Object type Bedrijfsruimte
Adres Roelantdreef 22
Postcode/Plaats 3562 KB Utrecht

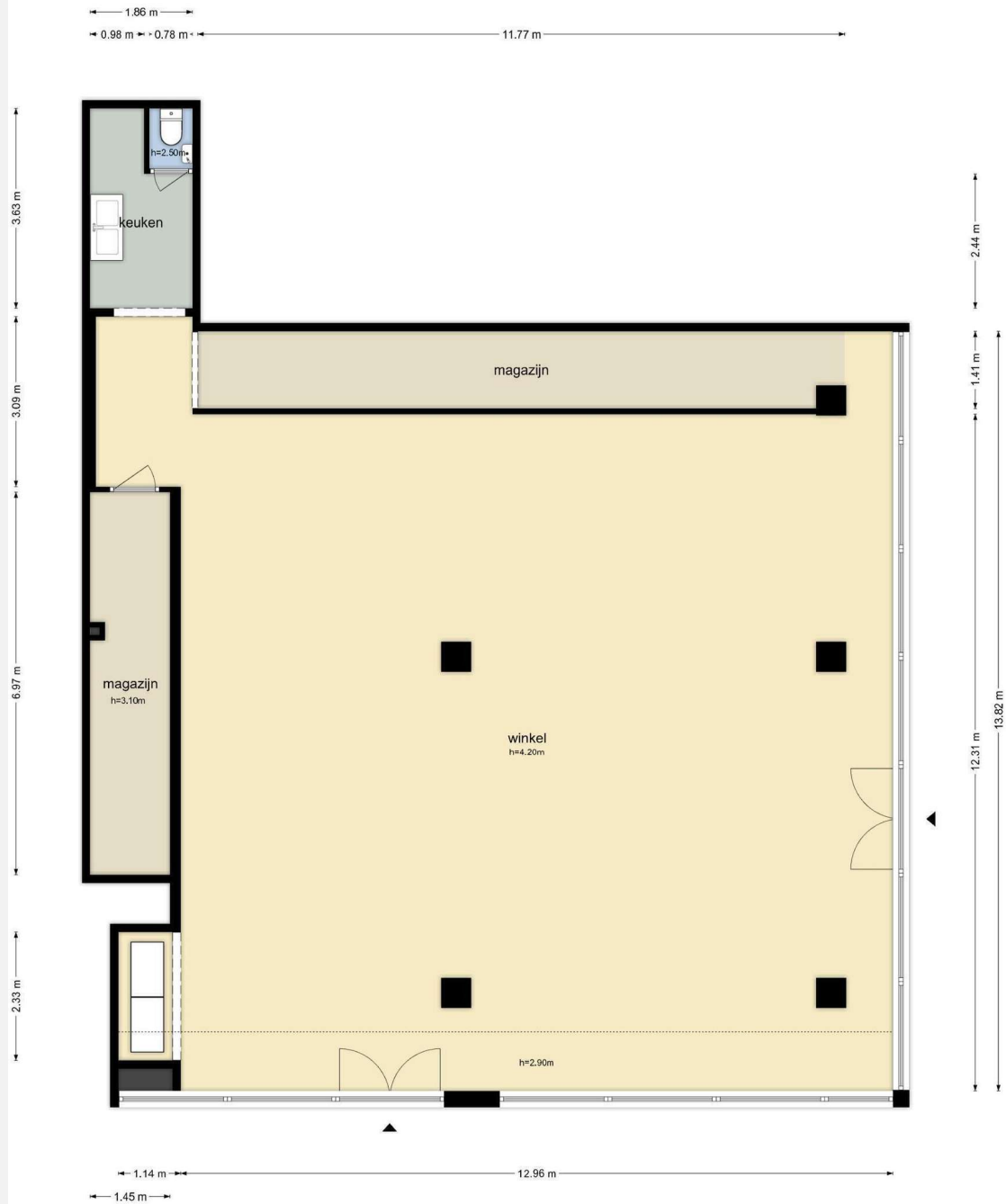
Verklaring Meetcertificaat A
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Opdrachtgever Brecheisen Bedrijfsmakelaars BV
Adres Maliebaan 2
Postcode/Plaats 3581 CM Utrecht

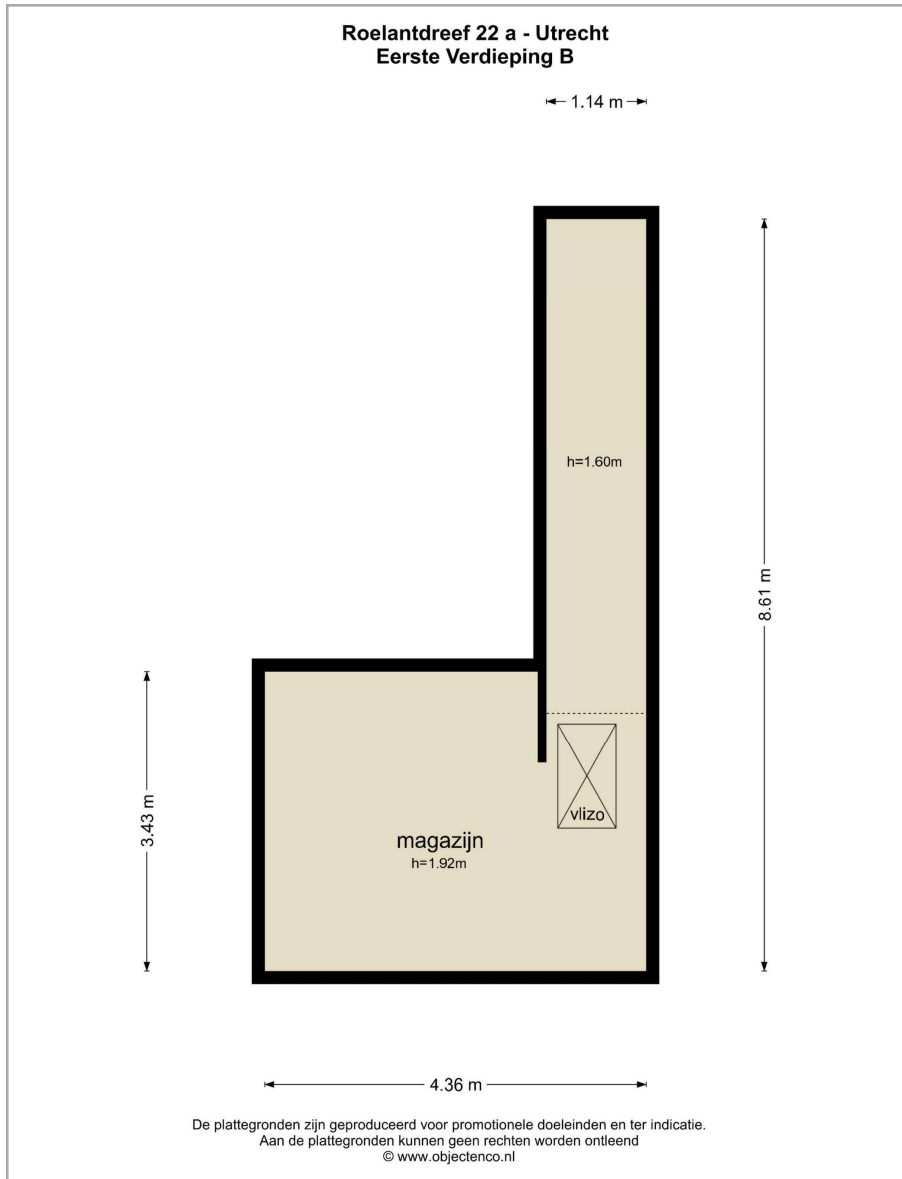
"Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580: 2007 incl. correctieblad C1:2008" in combinatie met de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer."

		PRE BVO AFTREK	BVO	NIET VERHUURBARE RUIMTEN						Nettovloer- oppervlakte (excl. SW)	Verhuur- bare vloer- oppervlakte	VERHUURBARE RUIMTEN							SEPARATIE WANDEN	INHOUD		
		Vides en schalm- gaten > 4 m²	Brutovloer- oppervlakte	Tara- opper- vlakte (excl. separatie wanden)	Alle ruimtes lager dan 1,50 m (incl. onder een trap)	Schachten > 0,5m2	Parkeer ruimte / passage	Externe berg- ruimte inbegre- pen in NVO	Verticaal verkeer			Installatie opper- vlakte	Kantoor functie	Bedrijfs- ruimte / winkel- ruimte	Horizon- taal verkeer	Faciliteit	Berging / opslag	Specifiek / overige ruimte	Glaslijn correctie	Inbegre- pen in verhuur- bare ruimten	Netto- inhoud	Bruto- inhoud
		VI>=4	BVO	TO	H150	SC	PP	EX+	VV			IO	NFO	VVO	KF	BW	HV	FA	BO	SO	GC	SW
BR	BEDRIJFSRUIMTE	-	374,87	34,37	-	0,40	-	-	-	0,90	340,50	342,79	-	271,55	15,07	7,93	48,24	-	-	3,64	1 151,64	1 517,35
BG	BEGANE GROND A	-	220,71	19,24	-	0,40	-	-	-	-	201,47	203,86	-	170,53	-	5,95	27,38	-	-	2,39	807,13	1 038,71
BG	BEGANE GROND B	-	129,32	11,15	-	-	-	-	-	0,90	118,17	118,07	-	101,02	15,07	1,98	-	-	-	1,25	306,69	426,15
1V	EERSTE VERDIEPING B	-	24,84	3,98	-	-	-	-	-	-	20,86	20,86	-	-	-	-	20,86	-	-	-	37,82	52,49
T	Totalen	-	374,87	34,37	-	0,40	-	-	-	0,90	340,50	342,79	-	271,55	15,07	7,93	48,24	-	-	3,64	1 151,64	1 517,35
TK	Totalen Kantoor/Bedrijf	-	374,87	34,37	-	0,40	-	-	-	0,90	340,50	342,79	-	271,55	15,07	7,93	48,24	-	-	3,64	1 151,64	1 517,35

Roelantdreef 22 - Utrecht
Begane Grond A



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



9. 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.

10. CONTACTGEGEVENS



Brecheisen Bedrijfsmakelaars B.V.

Maliebaan 2
3581 CM Utrecht

T (030) 233 11 16

E bedrijven@brecheisen.nl

De heer T. van Maurik

M (06) 54 20 46 49

T (030) 233 11 16

E vanmaurik@brecheisen.nl

bedrijven@brecheisen.nl

Geen plek
zoals hier

Brecheisen
bedrijfsmakelaars