



INVESTMENT MEMORANDUM

TE KOOP

Beleggingsobject

Buys Ballotstraat 11 Bis te
Utrecht



Brecheisen
bedrijfsmakelaars

1. INTRODUCTIE

Het object aan de Buys Ballotstraat 11 Bis te Utrecht betreft een volledig verhuurd beleggingsobject, bestaande uit vier wooneenheden verdeeld over drie bouwlagen. De wooneenheden zijn voor onbepaalde tijd verhuurd.

Het object is gelegen op een aantrekkelijke locatie in de zeer gewilde Zeeheldenbuurt in de wijk Noordoost. In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen wat zorgt voor een structureel sterke vraag naar woonruimte. Dit biedt zekerheid ten aanzien van de verhuurbaarheid, zowel op de korte als lange termijn.

De combinatie van directe huurinkomsten, spreiding binnen het object en de sterke locatie maakt het een interessant en toekomstbestendig beleggingsproduct.

De wooneenheden zijn volledig verhuurd en de netto huurprijs per 1 juli 2026 bedraagt **€ 49.198,32** per jaar.

Koopprijs € 845.000,00 kosten koper



2. HUURGEGEVENS

De wooneenheden worden verhuurd aan meerdere partijen 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 2026.

Huuroverzicht op basis van aangeleverde informatie van opdrachtgever en aangeleverde huurovereenkomsten								peildatum mei 2026	
Buys Ballotstraat 11bis te Utrecht		Ingangsdatum	Huur/ maand	S.K. per maand	S.K. per jaar	Netto huur/jaar	Bruto huur/jaar	HOV aanwezig	Zekerheidsstelling
1e etage (achter)	1e verdieping	1-7-2020	€ 731,04	€ 130,00	€ 1.560,00	€ 8.772,48	€ 10.332,48	ja	€ 1.250,00
1e etage (voor)	1e verdieping	1-2-2025	€ 668,92	€ 130,00	€ 1.560,00	€ 8.027,04	€ 9.587,04	ja	€ 1.400,00
2e etage	2e verdieping	1-6-2023	€ 1.395,33	€ 240,00	€ 2.880,00	€ 16.743,96	€ 19.623,96	ja	€ 2.500,00
3e etage	3e verdieping	1-1-2025	€ 1.304,57	€ 240,00	€ 2.880,00	€ 15.654,84	€ 18.534,84	ja	€ 2.500,00
Totaal			€ 4.099,86	€ 740,00	€ 8.880,00	€ 49.198,32	€ 58.078,32		€ 6.400,00

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.

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.

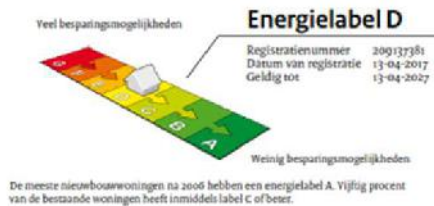


3. OPPERVLAKTE

Energie label woning

Buys Ballotstraat 11 BS
3572ZP Utrecht

RAG-ID: 0744010000050830



Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Appartement met meerdere woonlagen - Tussen dak
Bouwperiode	vóór 1946
Woonoppervlakte	>140 m²
2. Glas woonruimte(s)	Eenkel glas
Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4. Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5. Vloerisolatie	Niet van toepassing
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9. Ventilatie	Geen mechanische afzuiging

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR++-ketel, HR++-combi-ketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam: Wytse Schluter
Examennummer: 7475
KvK-nummer: 57053947

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifieren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.zoekuwenergielabel.nl.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kostenbesparend zijn of die binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verzuimd worden toegepast kunnen worden uit oorzaken van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Het voor verkoop beschikbare vloeroppervlak bedraagt totaal 165.90 m² G.B.O. en is onderverdeeld als volgt:

1^e verdieping woonruimte 1 : 27,50 m²

1^e verdieping woonruimte 2 : 32,00 m²

2^e verdieping woonruimte 3 : 58,50 m²

3^e verdieping woonruimte 4 : 47,90 m²

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.

4. KADASTRALE GEGEVENS & VERENIGING VAN EIGENAREN

Gemeente : Absteede

Sectie : C

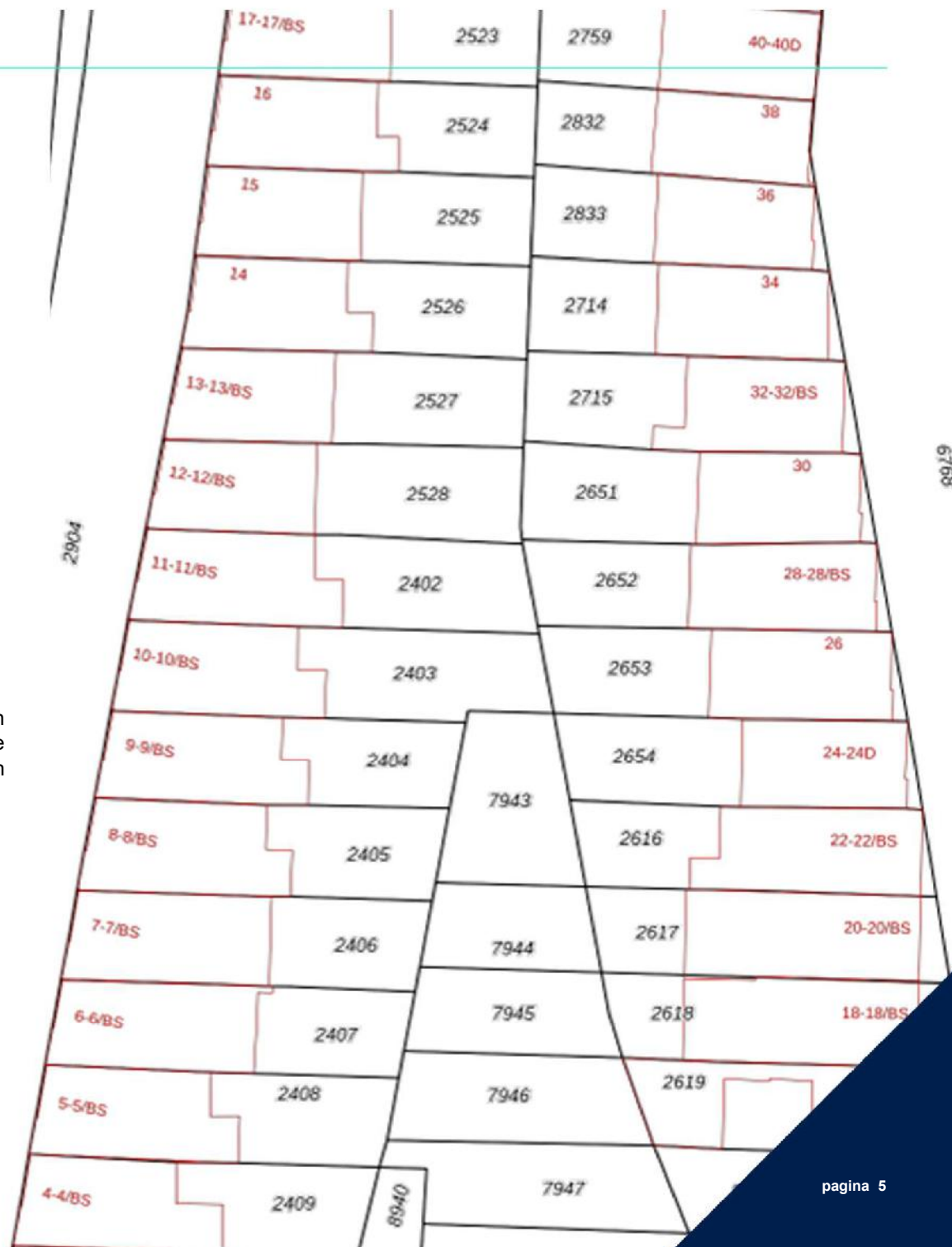
Nummers : 8227 A2

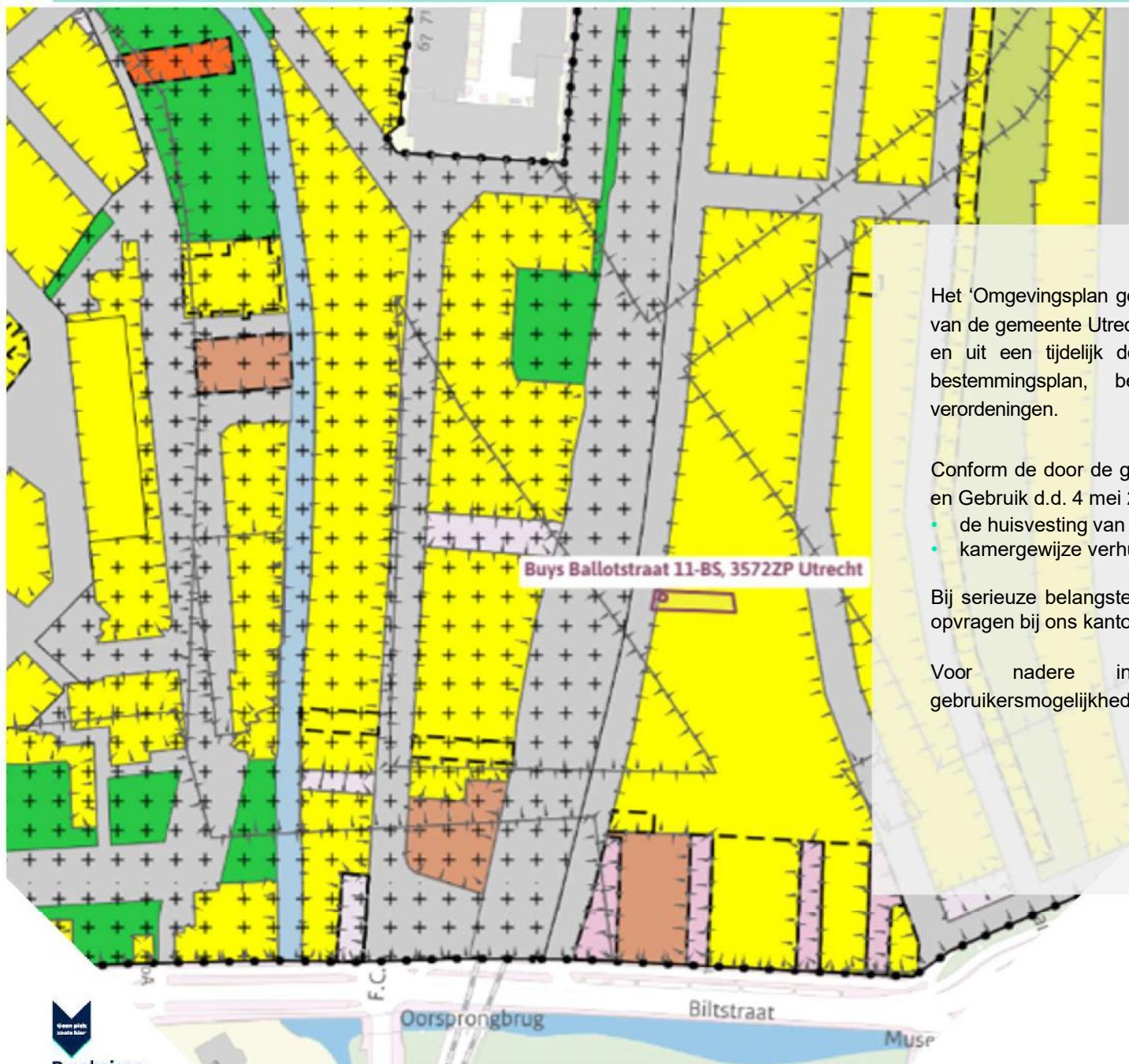
Zakelijk recht : volledig eigendom

De kadastrale aanduiding maakt onderdeel uit van de Vereniging Van Eigenaars Buys Ballotstraat 11/11bis Te Utrecht. Conform de splitsingsakte is het Modelreglement 1992 (Hyp4 dl 6987 nr 1 reeks UTRECHT) van toepassing.

Onderling hebben partijen afgesproken dat er per direct gelden beschikbaar zijn c.q. komen indien er onderhoud gepleegd dient te worden.

De huidige VVE bijdrage (opstalverzekering) bedraagt € 637,50 per jaar.





4. PLANOLOGIE

Het 'Omgevingsplan gemeente Utrecht' geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Utrecht. Het Omgevingsplan bestaat uit een hoofdregeling en uit een tijdelijk deel. Het tijdelijke deel bestaat uit de voormalige bestemmingsplan, beheersverordeningen en enkele gemeentelijke verordeningen.

Conform de door de gemeente Utrecht verstrekte Verklaring Bestemming en Gebruik d.d. 4 mei 2026 is het volgende gebruik toegestaan:

- de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- kamergewijze verhuur aan maximaal 6 personen.

Bij serieuze belangstelling kunt u de Verklaring Bestemming en Gebruik opvragen bij ons kantoor.

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

5. BEREIKBAARHEID & LOCATIE

Het object is gelegen aan de Buys Ballotstraat in Utrecht, in de populaire en centraal gelegen woonwijk Zeeheldenbuurt op korte afstand van het stadscentrum. De omgeving kenmerkt zich door een gemengd stedelijk karakter met een breed aanbod aan voorzieningen, waaronder winkels, horeca en recreatiemogelijkheden.

Per auto

De bereikbaarheid per auto is goed. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn de rijkswegen A2, A12 en A27 eenvoudig te bereiken. Parkeren vindt plaats in de openbare ruimte.

Per openbaar vervoer

Ook met het openbaar vervoer is de locatie goed ontsloten. In de directe omgeving bevinden zich diverse bushaltes met verbindingen richting Utrecht Centraal Station en andere delen van de stad. Utrecht Centraal is daarnaast op korte fietsafstand gelegen.



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 hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. De koper dient kennis te nemen van de inhoud van de laatste akte van levering.

Gunning

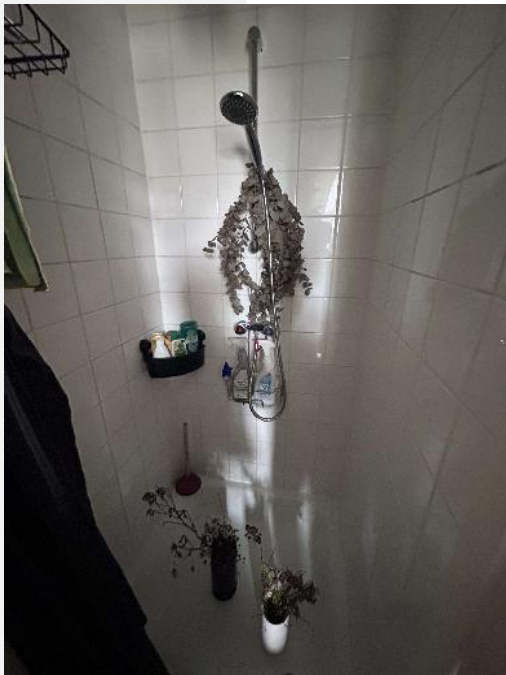
Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom als de bijkomende voorwaarden middels een ondertekende koopovereenkomst.

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





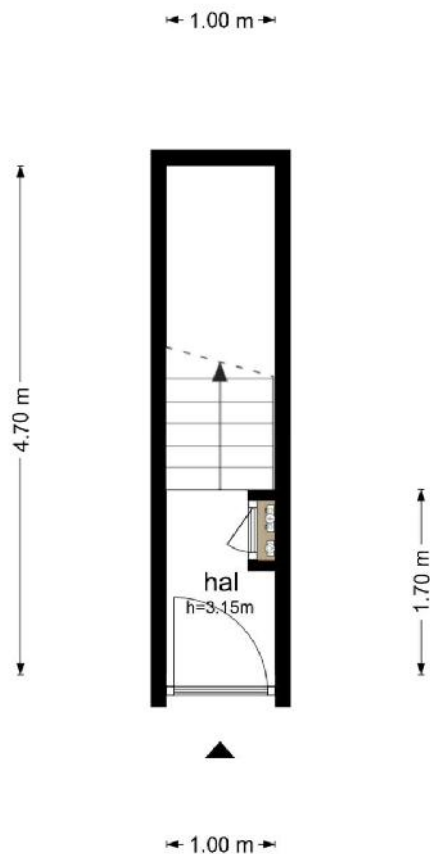








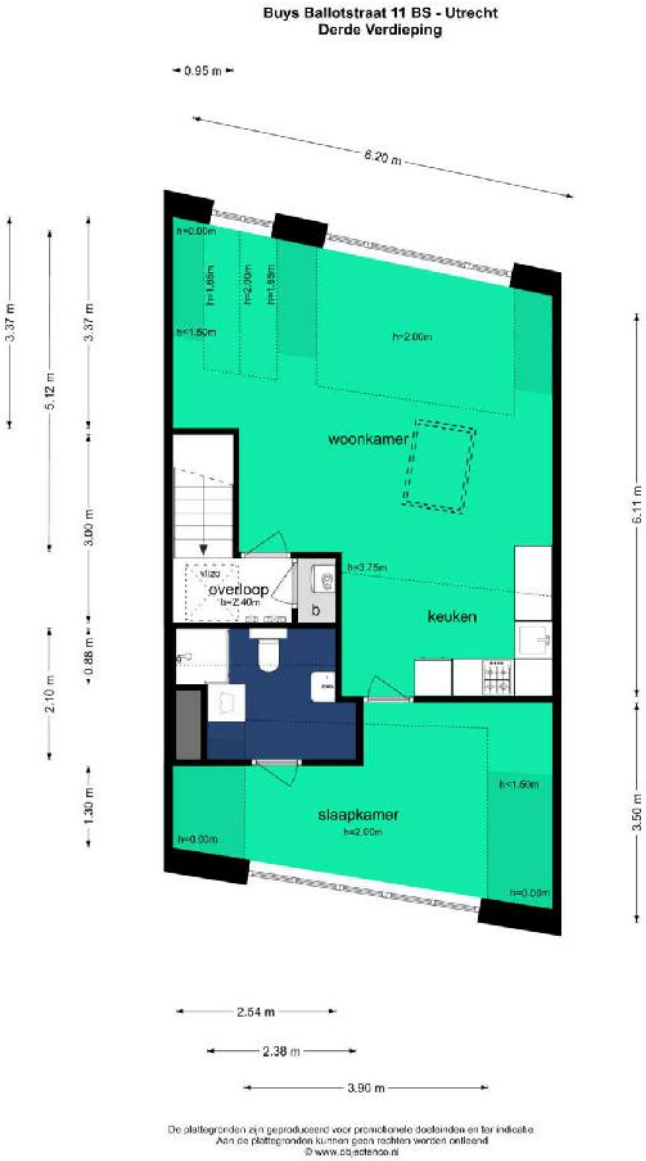
Buy's Ballotstraat 11 BS - Utrecht
Begane Grond



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



De partijgroepen zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en het is de bedoeling dat de partijgroepen kunnen gaan rechten worden afgeleid.
© www.rechtspraak.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.L. van Maurik
M (06) 54 20 46 49
T (030) 233 11 16
E vanmaurik@brecheisen.nl
bedrijven@brecheisen.nl

