



TE KOOP
Stadhouderslaan 43
3583 JC Utrecht



vastgoedcert
gecertificeerd



taxatie management
instituut
Powered by NVM

Waltmann
BEDRIJFSHUISVESTING SINDS 1887

Inhoudsopgave

Ondertitel

- Introductie
- Bestemming, opleverniveau & Kenmerken
- Koopvoorwaarden
- Foto's
- Locatie op de kaart & bereikbaarheid
- Plattegronden
- Meetstaat
- Energielabel & Kadastrale kaart
- Kadastraal uittreksel
- Ons team
- Waltmann Bedrijfshuisvesting

Disclaimer

De informatie uit deze brochure is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld, en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Deze vrijblijvende informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden aangemerkt en hieraan mogen geen rechten worden ontleend.



Introductie

Algemene informatie

Aan de Stadhouderslaan 43 in Utrecht bieden wij een unieke kantoorruimte van circa 263 m² vvo te koop aan. Deze locatie combineert een aantrekkelijke ligging met een karaktervolle uitstraling, mede dankzij de brede gevel en de royale hoeveelheid daglicht door de vele raampartijen. Een breed-inzetbaar kantoorgebouw met karakter, ideaal voor partijen die waarde hechten aan zichtbaarheid, lichtinval en flexibiliteit in indeling.

Op dit moment is het pand ingedeeld in 12 verschillende vertrekken en is zeer ruim opgezet, uniek is tevens de op het zuid westen gelegen zonnige achtertuin van ruim 90 m². Op zowel de eerste als de tweede verdieping aan de achterzijde van het pand is een ruim buitenterras aanwezig.

Het pand is de afgelopen 25 jaar in gebruik geweest als kantoor met de huidige indeling en is volledig naar wens in te richten of te verbouwen.

In de directe nabijheid gelegen zijn het Wilhelminapark, diverse winkels en horecagelegenheden aan zowel de Jan van Scorelstraat en de Prins Hendriklaan.

Oppervlakte

Het totale verhuurbaar vloeroppervlak is circa 262,53 m² en verdeeld over:

- ca. 99,70 m² v.v.o. begane grond;
- ca. 86,99 m² v.v.o. 1e verdieping;
- ca. 75,84 m² v.v.o. 2e verdieping.

Het bruto vloeroppervlak bedraagt 331,50 m². De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580.



Bestemming, opleverniveau

Bestemming

Conform het huidige bestemmingsplan "Wilhelminapark, Buiten - Wittevrouwen" met de functieaanduiding 'Gemengd-3' is het toegestane gebruik:

- wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf dan wel een bed & breakfast;
- kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- ateliers, uitsluitend op de begane grond.

Op basis van het overgangsrecht is ook het geheel te gebruiken als kantoorruimte.

Bouwjaar

1910, conform BAG.

Parkeren

Parkeren is mogelijk op de openbare weg middels betaald parkeren of een (zakelijke) parkeervergunning.

Opleveringsniveau en voorzieningen

Het object wordt op basis van "as is, where is" verkocht en in de huidige staat opgeleverd, onder andere voorzien van:

- eigen entree met ruim tochtportaal;
- airco-units;
- alarmsysteem;
- deels voorzien van systeemplafond;
- deels voorzien van zonwering;
- pantry met onder- en bovenkastjes;
- verwarming d.m.v. radiatoren;
- diverse deels betegelde toiletruimtes;
- badkamer op 2e verdieping met recent vernieuwde CV-ketel;
- traplift (werking niet bekend).

Kenmerken



VRAAGPRIJS

€ 1.350.000 kosten koper

BTW

Nee

HOOFDFUNCTIE

Kantoorruimte (mogelijk woonruimte)

SOORT BOUW

Bestaande bouw

BOUWJAAR

1910

TOTAAL METRAGE

Ca. 263,53 m² VVO

TOTAAL METRAGE

Ca. 331,50 m² BVO

AANVAARDING

In overleg, kan spoedig

ENERGIELABEL

E

OPPERVLAKTE PERCEEL

198 m²

LIGGING

In woonwijk

PARKEERFACILITEITEN

Middels parkeervergunning

Bestemming

[Klik hier voor het uitgebreide bestemmingsplan](#)



Koopvoorwaarden



Koopprijs

€ 1.350.000, kosten koper.

Notaris

Ter keuze van koper.

Zekerheidsstelling

Er zal door koper een waarborgsom gestort worden ter grootte van 10% van de koopsom.

Baten en lasten

Verrekening lasten (zakelijke lasten, te weten onroerende zaak belasting, waterschapslasten, rioolrecht) voor zover het betreft het eigendom van de onroerende zaak.

Overdrachtsbelasting

De overdrachtsbelasting bedraagt 10,4% en is voor rekening van koper.

Rechten en verplichtingen

Koper aanvaardt het gekochte en de daarbij behorende grond inclusief alle bijzondere lasten en beperkingen, kwalitatieve rechten en verplichtingen, kettingbedingen e.d. blijkende en/of voortvloeiende uit de laatste akte(n), vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Bijzonderheden

Bodemonderzoek: Op 1 mei 2025 heeft verkoper een verkennend bodemonderzoek uit laten voeren naar een ondergrondse olietank. Dit onderzoek kunt u opvragen bij ons kantoor.

As is where is

Het object zal op basis van 'as is, where is' worden verkocht. Derhalve zonder enige verklaring of garanties met betrekking tot de huidige juridische, milieutechnische of fiscale aspecten en zonder garanties over de aan- of afwezigheid van gebreken, lasten en/of beperkingen.

Overige voorwaarden en condities

Koopovereenkomst op basis van het standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed (NVM).

W.W.F.T.

Ons kantoor en onze dienstverlening is onderhevig aan de W.W.F.T. (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme). Wij dienen derhalve van iedere koper verplicht de identiteit te identificeren en te verifiëren alsmede de herkomst van het vermogen vast te stellen alvorens een onderhandeling aan te kunnen gaan. Bij een natuurlijk persoon ontvangen derhalve bij een bieding graag een kopie legitimatiebewijs en een verklaring omtrent de herkomst van het vermogen. Bij een rechtspersoon ontvangen wij op voorhand graag een recent uittreksel Kamer van Koophandel, UBO verklaring, verklaring herkomst vermogen en de identiteitsbewijzen van alle UBO('s). Wij zijn verplicht een cliëntonderzoek uit te voeren naar alle UBO's alvorens biedingen in behandeling te kunnen nemen.

Dataroom

Op aanvraag en na ondertekening van de geheimhoudingsverklaring kan de dataroom door ons kantoor ter beschikking worden gesteld.

Voor informatie

Waltmann Bedrijfshuisvesting
Maliebaan 71
3581 CG Utrecht
tel: 030 – 66 222 55
bedrijven@waltmann.nl
www.waltmann.nl



**Centraal gelegen nabij
het Wilhelminapark**

























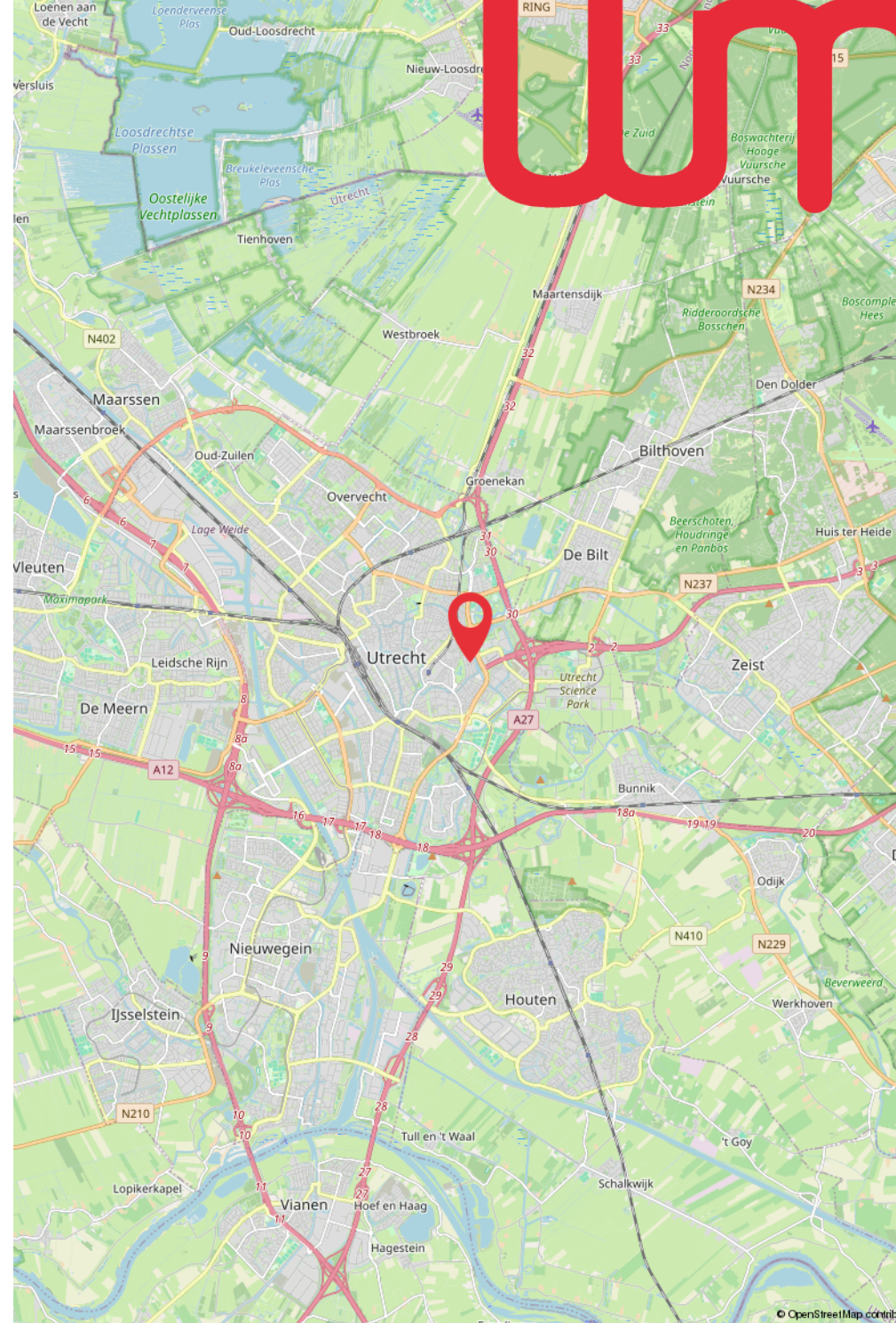
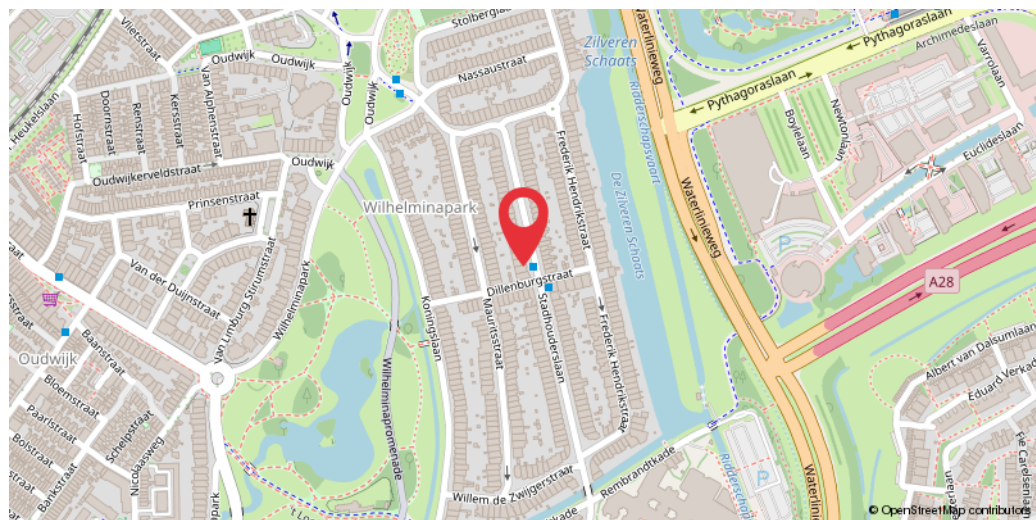
Locatie op de kaart

Bereikbaarheid met eigen vervoer

Gelegen aan de oostzijde van Utrecht, bevindt het object zich op een gunstige locatie nabij de A27, met snelle aansluiting op zowel de A12 als de A28. Het centrum van Utrecht is binnen enkele minuten bereikbaar per fiets, auto of openbaar vervoer.

Bereikbaarheid met openbaar vervoer

Voor het object ligt bushalte Dillenburgerstraat (buslijn 8) met directe verbindingen naar het centrum van Utrecht en Utrecht Centraal.

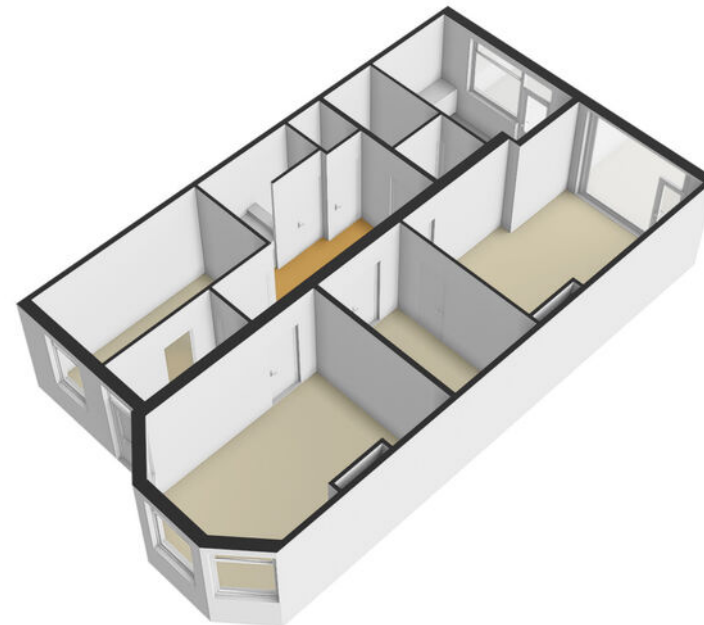




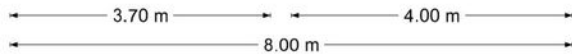
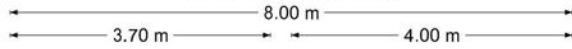
8.30 m

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

Plattegrond

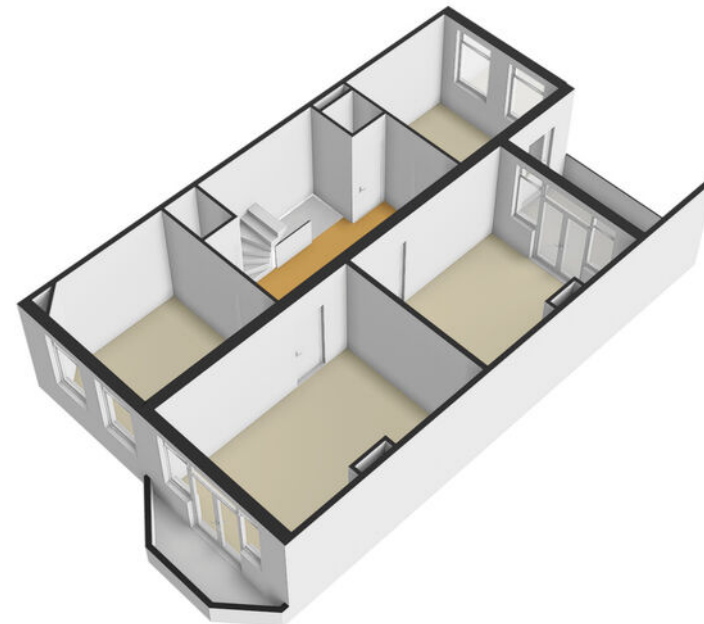


Stadhouderslaan 43 - Utrecht
Eerste Verdieping



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

Plattegrond

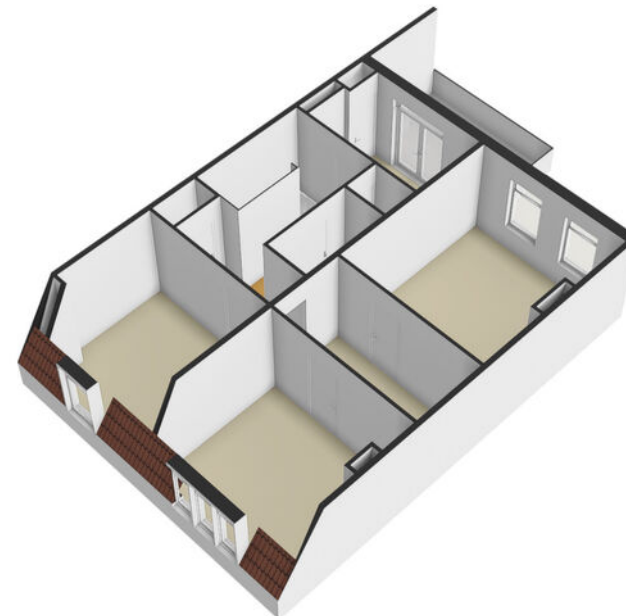
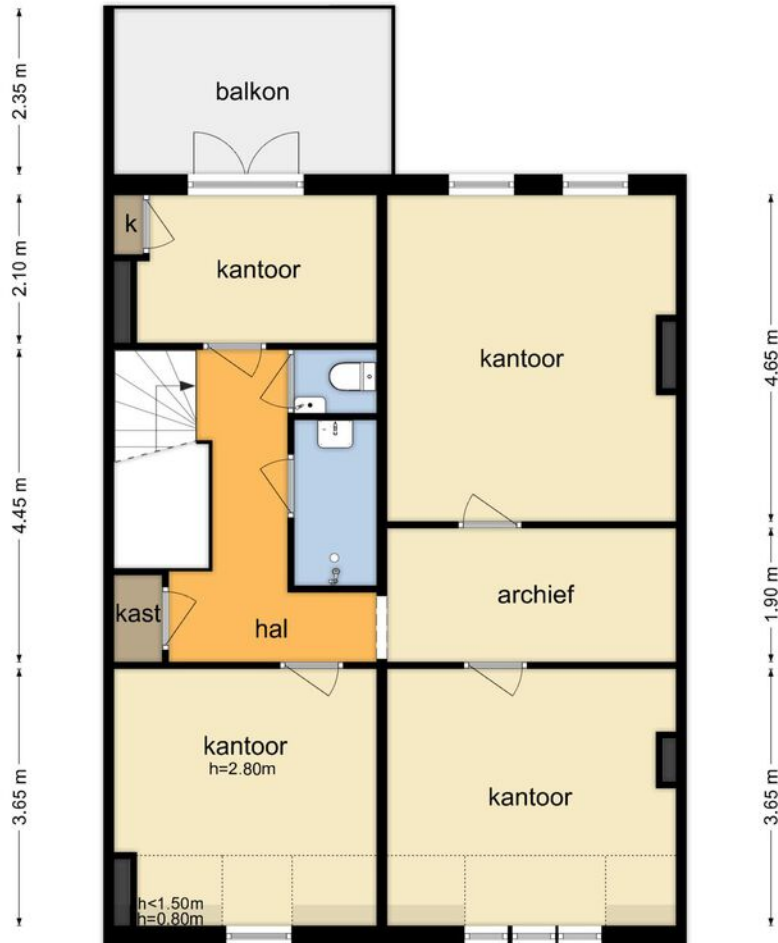


Plattegrond



Stadhouderslaan 43 - Utrecht
Tweede Verdieping

8.00 m
3.95 m



2.95 m
3.75 m 4.10 m

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



Meetcertificaat

Object&co

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

MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN
MEETRAPPORT CONFORM NEN 2580:2007/C1:2008

EXACT MEETEN

OPLOSSING VOOR
ALLES

Object & co

Datum Meetopname

Datum Meetrapport

Meetrapportnr O&C

Meetcertificaat Type A

14 april 2025

16 april 2025

OC-2025-134962

Ingemeten en gecontroleerd op locatie

Meetbedrijf

Opsteller

Status

Object&co Nederland BV

M. van Essen

Definitief

Object type

Adres

Postcode/Plaats

Kantoor-/Bedrijfsruimte

Stadhouderslaan 43

3583JC Utrecht

Opdrachtgever

Adres

Postcode/Plaats

Waltmann Bedrijfshuisvesting B.V.

Maliebaan 71

3581 CG Utrecht

Verklaring Meetcertificaat A

Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Object&co Nederland BV stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven
NTA 2581:2011 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008'
en conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen'
- Termen, definities en bepalingen-methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Object opgesplitst per bouwlaag

Kantoor

Begane Grond

Eerste Verdieping

Tweede Verdieping

Extra

Balkon (EV)

Balkon (TV)

Totalen

Procentueel tov BVO

Totalen Kantoor/Bedrijf

PRE BVO AFTREK

BVO

VVO

NVO

TO

0,00

-

-

-

0,00

-

-

0,00

331,50

100,00%

307,60

Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)

Verhuurbare oppervlakte

Netto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)

Tarra oppervlakte

307,60

262,53

262,67

44,93

115,20

99,70

86,99

75,84

23,90

13,90

10,00

331,50

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

A+B+D+E

Energielabel

Energielabel utiliteitsbouw

Registratienummer
247243772

Datum registratie
23-10-2022

Geldig tot
18-10-2032

Status
Definitief

Dit gebouw heeft energielabel

E

G F E D C B A

++++

Isolatie

Gevels

Gevelpanelen

Daken

Vloeren

Ramen

Buitendeuren

Installaties

Verwarming

Warm water

Ventilatie

Koeling

Verlichting

Zonnepanelen

Hoofdsysteem

HR-107 ketel

Elektrische boiler

Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters

Compressiekoeling

10,6 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen

Niet aanwezig

Verbetering aanbevolen?

ja

nee

ja

ja

ja

nee

ja

Dit gebouw wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Over dit gebouw

Adres

Stadhouderslaan 43

3583JC Utrecht

BAG-ID: 0344010000077304

Bouwjaar

1910

Compactheid

1,28

Gebruiksoppervlakte

268 m²

Detailaanduiding

Gebruiksfuncties

56,0% Gezondheidszorg overig

44,0% Kantoor

Opnamedetails

Naam

Wytze Schluter

Certificaathouder

Schluter Consult

Inschrijffnummer

SKGIKOB.012501

KvK-nummer

57055947

Soort opname

Basisopname

Certificerende instelling

SKGIKOB

Examennummer

7717605

EPBD

EUROPESE VERENIGING VAN STATEN

Kadastrale Kaart



Kadastraal uittreksel

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Abstede C 4393
	Kadastrale objectidentificatie: 025660439370000
Locatie	Stadhouderslaan 43 3583 JC Utrecht BAG identificatie: 0344010000077304 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	198 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	138302 - 455722
Omschrijving	Bedrijvigheid (kantoor)
Koopsom	€ 155.420
Koopjaar	1989

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
---	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Ingeschreven op 30-11-1989
Naam gerechtigde	
Adres	
Statutaire zetel	
KvK-nummer	(Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze [klantenService](#).

Gemeente: Abstede
Sectie: C
Nummer(s): 4393
Perceelgrootte 198 m²

Ons team

Ons gedreven team kenmerkt zich door ruime ervaring. We hebben een verfrissende no-nonsense mentaliteit. De wensen en mogelijkheden van de klant staan bij ons centraal. Waltmann treedt op als vertrouwd tussenpersoon. Wij brengen huurder en verhuurder of koper en verkoper bij elkaar. Sleutelwoorden van ons kantoor: deskundigheid, betrouwbaarheid, flexibel, pro-actief en realistisch. Of het nu gaat om uw ideale bedrijfspand of een kantoor- of winkelruimte. Waltmann is uw ideale partner.



Julius ter Haar
Directeur - NVM makelaar taxateur



Jeroen van der Wal
Adjunct directeur
logisiek & retail



Yvonne de Groot
Commercieel medewerker
binnendienst



Martijn Kerkmeier
Taxateur o.z. - groot zakelijk



Casper de Bie
Vastgoedadviseur



Joost Steinweg
Vastgoedadviseur



Jordine Jansen
Marketing communicatie

Uw vastgoedpartner
in regio Utrecht

- Aanhuur en aankoop
- Verhuur en verkoop
- Taxaties
- Vastgoedbeleggingen
- Sale-and-lease-back
- Huurprijsherziening

Maximale kennis en een persoonlijke benadering

Al meer dan 135 jaar is Waltmann Bedrijfshuisvesting als full-service makelaarskantoor actief. Voornamelijk in de regio Utrecht. Of u nu een bedrijfspand wilt kopen, verkopen of verhuren. Een beleggingspand zoekt. Of een taxatie nodig hebt. Door onze jarenlange ervaring hebben wij maximale kennis van de markt. Dit combineren we met een persoonlijke benadering van de klant. Wij adviseren u graag bij de aankoop of aanhuur van een pand. En we beoordelen locaties en objecten op gewenste eigenschappen. Voor verkoop of verhuur zetten wij gebouwen en locaties op creatieve wijze in de markt. Ook zijn wij vastgoedconsultant voor diverse vastgoedvraagstukken. Tenslotte bent u ook voor taxaties bij ons op het juiste adres. Wij worden goed beoordeeld door onze klanten.

Bedrijfsmakelaar Utrecht

Huisvesting is hét visitekaartje voor uw organisatie. We bespreken graag uw wensen en eisen. Als we dit in beeld hebben, kunnen we op zoek naar passend aanbod. De mogelijke alternatieven worden geïnventariseerd. Vervolgens leggen we een aantal opties aan u voor. Onze specialisten adviseren u over in de keuze tussen het kopen of huren van een bedrijfspand of het eventueel (bij)bouwen.

Bij Waltmann bedrijfshuisvesting vindt u alle specialismen onder één dak. We hebben jarenlange ervaring in de (lokale) vastgoedmarkt. We bezitten actuele marktkennis en weten uw huisvestingswensen om te zetten in de ideale locatie voor u. Wij begeleiden u vanaf het eerste vrijblijvende oriëntatiegesprek, tot het moment van ondertekening van het contract en de oplevering.



Waltmann

BEDRIJFSHUISVESTING

SINDS 1887

Heeft u interesse?
Neem contact met ons op

Maliebaan 71
3581 CG Utrecht

030 66 222 55
bedrijven@waltmann.nl
waltmann.nl



**Scan de QR code
om naar onze
website te gaan.**



vastgoedcert
gecertificeerd



taxatie management
instituut
Powered by NVM