



Vrijblijvende Brochure

TE HUUR & KOOP

**Winkelruimte van circa 361 m² in de overdekte passage van
Winkelcentrum Overvecht**

**De winkelruimte ligt tegenover de drukbezochte Geldmaat en
profiteert van een sterke passantenstroom**

Roelantdreef 24 te Utrecht

ADRES

Roelantdreef 24 te Utrecht (3562 KB).

ALGEMEEN

Op een levendige locatie in winkelcentrum Overvecht bieden wij deze commerciële ruimte van ca. 361 m² te huur en te koop aan, gelegen aan de Roelantdreef 24 te Utrecht. De winkelruimte bevindt zich in de centrale passage van het overdekte winkelcentrum tegenover de drukbezochte Geldmaat. De Roelantdreef vormt een belangrijke winkelstraat binnen winkelcentrum Overvecht en kenmerkt zich door een mix van detailhandel, horeca en dienstverlening. Dankzij de sterke wijkfunctie en de hoge bevolkingsdichtheid in de directe omgeving profiteert deze locatie van een constante stroom aan bezoekers.

Winkelcentrum Overvecht bedient een groot verzorgingsgebied en fungeert als belangrijk centrum voor dagelijkse voorzieningen in de wijk en ontwikkelt zich tot één van de belangrijkste stedelijke centra van Utrecht met op termijn ca. 2.500 nieuwe woningen. Met circa 100 winkels en een wekelijkse bezoekersstroom van circa 130.000 tot 140.000 bezoekers biedt het centrum een breed en gevarieerd winkelaanbod. De combinatie van een groot aantal inwoners in de directe omgeving, goede bereikbaarheid en een gevarieerd winkelaanbod zorgt voor een aantrekkelijk ondernemersklimaat.

Volgens passantenonderzoek van Locatus (2024) bedraagt het aantal passanten in deze passage circa 4.500 tot 5.400 bezoekers per dag. Daarmee wordt deze passage geclassificeerd als een B+ winkellocatie binnen het centrum.

LIGGING C.Q. BEREIKBAARHEID

De Roelantdreef is gelegen in winkelcentrum Overvecht in de Utrechtse 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 winkelruimte ligt in een drukbezochte winkelpassage met een mix van retail, horeca en dienstverlening. De omgeving wordt gekenmerkt door een hoge bevolkingsdichtheid en een divers aanbod aan winkels, horeca en dienstverlenende voorzieningen in en nabij het winkelcentrum.

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.



OPPERVLAKTE

Het voor verkoop beschikbare vloeroppervlak bedraagt totaal circa **361 m²** b.v.o. winkel- en overige ruimte op de begane grond en eerste verdieping, onderverdeeld als volgt:

- 218 m² b.v.o. op de begane grond;
- 143 m² b.v.o. op de verdieping.

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

OPLEVERINGSNIVEAU

De commerciële-/ winkelruimte wordt in de huidige staat opgeleverd. Het uitgangspunt voor de verhuur betreft casco.

Eventuele door de vorige huurder achtergelaten of door huurder overgenomen installaties en/of interieurdelen maken geen onderdeel uit van het gehuurde.

In overleg met de eigenaar kan, uitsluitend bij verhuur, een gedeelte van de tussenverdieping worden verwijderd. Op deze manier ontstaat er een overzichtelijkere winkelruimte met meer hoogte. Hierdoor kan een meer open winkelruimte worden gerealiseerd met betere zichtlijnen.

BESTEMMING

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 (o.a. retail);
- dienstverlening (o.a. kapperszaken, beautyconcepten en overige dienstverlening).

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

ENERGIELABEL

Energielabel A. Een dergelijk energielabel duidt op een relatief energiezuinig object.

BOUWJAAR

1969.

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente	:	Utrecht
Sectie	:	H
Nummers	:	1022
Kadastrale perceelgrootte	:	twee are en zeventien centiare
Zakelijk recht	:	Eigendom met erfpacht en opstal





ERFPACHT GEGEVENS

Op het perceel zijn de Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente Utrecht 1961 (zoals gewijzigd in 1967) van toepassing. Het erfpachtrecht is voor bepaalde tijd. De einddatum van het erfpachtrecht is 20-03-2043. De huidige canon bedraagt **€ 656,96** per jaar.

AANVAARDING

In overleg.

KOOPVOORWAARDEN

KOOPPRIJS

€ 575.500,00 kosten koper. Partijen zullen niet opteren voor een met omzetbelasting belaste levering. Dit maakt de winkelruimte zowel interessant voor eigenaar-gebruikers als beleggers.

Alle kosten verbonden aan de eigendomsoverdracht, waaronder te verstaan de notariële kosten (o.a. koopovereenkomst, akte van levering), kadastraal recht, verschuldigde overdrachtsbelasting, eventuele omzetbelasting en de kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

AANVAARDING/LEVERING

De onroerende zaak wordt leeg en ontruimd geleverd, vrij van huur en gebruik, in de huidige gebruikte, bouwkundige, technische, milieukundige, juridische 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.

MILIEU

Het is de verkoper niet bekend dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het beoogde gebruik, dan wel kan leiden tot een verplichting tot sanering of andere maatregelen, en dat er ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloeï-)stoffen aanwezig zijn. Het is de verkoper niet bekend dat er (bouw-)materialen zijn toegepast die op enigerlei wijze schadelijk zijn voor mens of milieu of agressief zijn ten opzichte van andere toegepaste materialen. Koper aanvaardt de milieukundige toestand van de onroerende zaak in de huidige staat en vrijwaart verkoper voor eventuele aanspraken van derden ter zake. Verontreinigings- en restrisico van de bijbehorende grond en grondwater, alle eigenschappen en verontreinigingen, de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen en/of schadelijke materialen en/of stoffen, zowel de bekende als de onbekende, komen voor rekening en risico van koper. Koper vrijwaart verkoper voor alle aanspraken, claims en verplichtingen te dier zake.



NOTARISKANTOOR

Koper is vrij om te bepalen welk notariskantoor zal worden belast met het opmaken van de koopovereenkomst en de notariële akte van levering.

KOOPOVEREENKOMST

In de op te maken koopovereenkomst zullen de gebruikelijke bepalingen worden opgenomen. Daarnaast zullen de koopovereenkomst en de akte van levering die bedingen bevatten die de notaris nodig acht en normaal gebruikelijk zijn.

ZEKERHEIDSSTELLING

Koper dient binnen 14 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst een bankgarantie te stellen van 10% van de koopsom aan het notariskantoor.

HUURVOORWAARDEN

HUURPRIJS

€ 50.000,00 per jaar te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, per maand vooruit te voldoen.

SERVICEKOSTEN

€ 657,00 per maand te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, per maand vooruit te voldoen, als verrekenbaar voorschot op de kosten van onder andere de volgende leveringen en diensten: *op aanvraag*.

PROMOTIEKOSTEN

€ 143,00 per maand te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, per maand vooruit te voldoen.

KOSTEN NUTSBEDRIJVEN

Rechtstreeks door huurder te voldoen aan desbetreffende nutsbedrijven.

HUURTERMIJN

5 (vijf) jaar met een verlengingsperiode van 5 (vijf) jaar. Langere huurperioden zijn bespreekbaar.

OPZEGTERMIJN

Uiterlijk 12 (twaalf) maanden voor het aflopen van een huurtermijn.



HUURPRIJSINDEXERING

Jaarlijks, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks Alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

ZEKERHEIDSTELLING

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting huur plus servicekosten en de over het totaal verschuldigde BTW.

HUUROVEREENKOMST

Gebaseerd op het model huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290a BW, zoals is vastgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in 2017. Van deze overeenkomst maken deel uit de bijhorende "Algemene bepalingen huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290A BW".

B.T.W.

Uitgangspunt is BTW-belaste verhuur. Indien huurder niet aan het 90% criterium voldoet, zal er van rechtswege sprake zijn van omzetbelasting vrijgestelde verhuur. Alsdan wordt de overeengekomen kale huurprijs, exclusief omzetbelasting, zodanig verhoogd dat het voor verhuurder ontstane nadeel volledig wordt gecompenseerd.

OVERIG

WWFT

Ons kantoor en onze dienstverlening vallen onder de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme). Wij dienen daardoor van iedere koper verplicht de identiteit vast te stellen en te verifiëren alsmede de herkomst van het vermogen te onderzoeken alvorens een onderhandeling aan te kunnen gaan.

BIJZONDERHEDEN

Deze informatie 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 informatie vermelde teksten, tekeningen en opgegeven metrages kunnen geen rechten worden ontleend. De als bijlagen opgenomen plattegrondtekening(en) zijn van indicatieve aard.

Ten aanzien van de juistheid van de door ons 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 uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig.

NADERE INFORMATIE

Brecheisen Bedrijfsmakelaars B.V.

Maliebaan 2

3581 CM UTRECHT

T: 030 – 233 11 16

E: bedrijven@brecheisen.nl

W: www.brecheisenbedrijfsmakelaars.nl

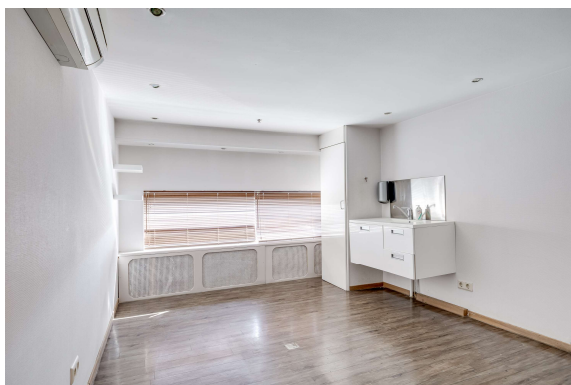




FOTO'S & IMPRESSIE

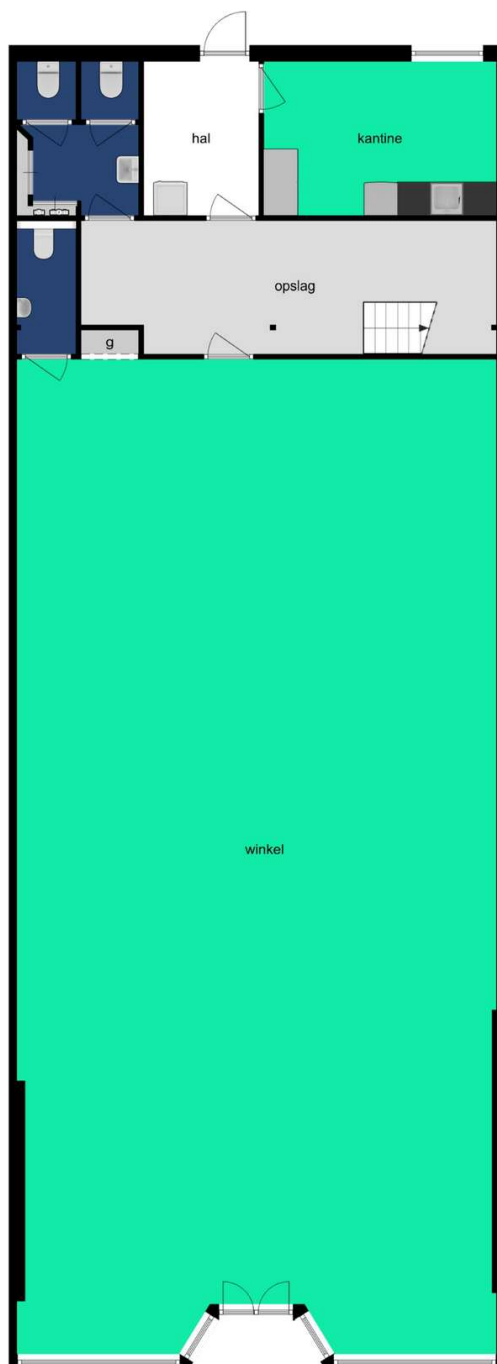






PLATTEGROND BEGANE GROND

Roelantdreef 24 - Utrecht
Begane Grond



AAN DEZE TEKENING KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

PLATTEGROND VERDIEPING (OPTIONEEL)

Roelantdreef 24 - Utrecht
Eerste Verdieping



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

AAN DEZE TEKENING KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

MEETSTAAT



MEETSTAAT

Opdracht nummer: 15-04352															Certificaatnummer: MCE04352-4														
Adres: Roslandreef 24															Certificaatdatum: 28-08-15														
Plaats: Utrecht															Meetnorm: NEN 2580														
Uitval: Winkelgebouw															Opgesteld volgens: NTA 2581														
Uitval: Winkelgebouw															Meeteenhed: m2														
Meetmethode: Vervandigd vanaf tekening															Meetcertificaat type: A														
Informatie: Op locatie gecontroleerd op maatvoering en ruimtegebruik d.d. 19 aug. 2015 door de heer B. Schreuder																													
Voor specificatie zie lijst gebruikte beschikelen onder art. 1.1																													