



Vrijblijvende Brochure

TE KOOP & TE HUUR

Winkelruimte

Nobelstraat 293 / Nobeldwarsstraat 10 te Utrecht

ADRES

Nobelstraat 293 / Nobeldwarsstraat 10 te Utrecht (3512 EM).

ALGEMEEN

Aan de Nobelstraat 293 in het hart van Utrecht bieden wij een representatieve en ruime winkelruimte (appartementsrecht) op de begane grond aan, inclusief grond en verdere aanhorigheden, met een totale oppervlakte van circa 349 m². Het object maakt onderdeel uit van een karakteristiek pand in de historische binnenstad en biedt een combinatie van uitstekende zichtbaarheid en functionele ruimte.

De voorzijde is circa 225 m² winkelruimte, voorzien van een royale frontbreedte met grote etalageramen die zorgen voor veel daglicht en uitnodigende uitstraling. In het achtergelegen deel bevindt zich circa 124 m² opslagruimte, die desgewenst ook kan worden gebruikt voor ondersteunende werkzaamheden of personeelsvoorzieningen en toegang heeft via de Nobeldwarsstraat.

Het pand heeft een representatieve uitstraling en is geschikt voor uiteenlopende vormen van detailhandel en commerciële dienstverlening. Dankzij de indeling en ligging biedt het een uitstekende kans voor ondernemers die zich willen vestigen op een levendige en goed bereikbare locatie in het centrum van Utrecht.

LIGGING C.Q. BEREIKBAARHEID

De Nobelstraat vormt een belangrijke verbindingroute tussen de Binnenstad en Utrecht Oost, en is onderdeel van een drukbezochte winkel- en horecastraat met een gevarieerd aanbod aan speciaalzaken, horecagelegenheden en dienstverlenende ondernemingen. De omgeving kenmerkt zich door veel passantenverkeer, een dynamische mix van bewoners, studenten en bezoekers, en een authentiek historisch straatbeeld.

Bereikbaarheid per auto

De locatie is goed bereikbaar via de Waterlinieweg en de Biltstraat, die directe verbindingen bieden naar de A27, A28 en A12. In de nabije omgeving bevinden zich diverse parkeermogelijkheden, waaronder de Parkeergarage Kruisstraat, Paardenveld en Springweg. Laden en lossen is mogelijk in de directe omgeving van het pand.

Bereikbaarheid per openbaar vervoer

Ook met het openbaar vervoer is de Nobelstraat uitstekend bereikbaar. Op korte loopafstand bevinden zich diverse bushaltes met regelmatige verbindingen naar Utrecht Centraal Station en omliggende wijken. Daarnaast ligt het Centraal Station op circa tien minuten loopafstand, waardoor de winkelruimte zowel voor klanten als medewerkers goed toegankelijk is.

OPPERVLAKTE

Het object betreft een winkelruimte (appartementsrecht), grond en verdere aanbehoren, totaal groot circa 349 m², onderdeel uitmakende van een groter geheel, onderverdeeld als volgt:

- circa 225 m² winkelruimte;
- circa 124 m² opslagruimte.

De vermelde metrages zijn uitsluitend indicatief. Het object is niet conform de meetnorm van het normblad NEN2580 ingemeten en derhalve kan geen enkel recht worden ontleend aan de genoemde metrages.

BOUWJAAR

1995 conform BAG viewer.

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente	:	Utrecht
Sectie	:	B
Nummers	:	5028 A 1
Zakelijk recht	:	recht van erfpacht (AV 1989), eeuwigdurend afgekocht
Aantekeningen	:	er zijn geen beperkingen bekend

Het object heeft (5/9e) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond (eigendom van de gemeente Utrecht) met de daarop staande opstallen, bestaande uit een bedrijfsruimte, opslagplaats, berging en daarboven twee afzonderlijke woningen, plaatselijk bekend Nobelstraat 293/297 en Nobeldwarsstraat 10 te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie B nummer 2730, groot drie aren en drie en zestig centiaren

BESTEMMING

Het object valt binnen het bestemmingsplan "Binnenstad" van de gemeente Utrecht en heeft de bestemming 'Gemengd – 1'. Binnen deze bestemming zijn diverse functies toegestaan die bijdragen aan het levendige karakter van de binnenstad.

De gronden zijn bestemd voor onder meer:

- detailhandel (zoals winkels en speciaalzaken);
- publieksgerichte dienstverlening (zoals kappers, adviesbureaus, makelaars, etc.);
- bedrijven in de categorie A, B1 en B2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- ateliers.

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

OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt opgeleverd in de huidige gebruikte, bouwkundige en technische en milieukundige staat, de staat 'as-is'.

ENERGIELABEL

Energie label A.

HUURVOORWAARDEN

HUURPRIJS

€ 75.000,- per jaar te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, per kwartaal vooruit te voldoen.

SERVICEKOSTEN

€ 400,00 per maand te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, per kwartaal vooruit te voldoen, als verrekenbaar voorschot op de kosten van onder andere de volgende leveringen en diensten:

- kosten voortvloeiende uit de Vereniging van Eigenaars;
- ad. 5% administratiekosten over genoemde leveringen en diensten.

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).

ZEKERHEIDSSTELLING

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

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.

HUUROVEREENKOMST

Gebaseerd op het model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, zoals is vastgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in 2025. Van deze overeenkomst maken deel uit de bijhorende "Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW".

KOOPVOORWAARDEN

KOOPPRIJS

€ 925.000,00 kosten koper.



Partijen zullen niet opteren voor een met omzetbelasting belaste levering.

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.

VERENIGING VAN EIGENAREN (VVE)

Omdat er sprake is van een gezamenlijk eigendom en onderhoudsverplichting is er een Vereniging van Eigenaars opgericht. Koper is verplicht lid te worden en te blijven van deze vereniging en zal de huishoudelijke reglementen en/of het modelreglement splitsing alsmede de hieraan verbonden kosten als zodanig aanvaarden.

Conform opgave verkoper bedragen de huidige servicekosten € 400,00 per maand (prijspeil november 2025). Reserveringen gebeurt op grond van de berekeningen van de MJOP. Op dit moment zit er een bedrag van circa € 35.000,00 in het reservefonds.

ONDERMAAT/OVERMAAT

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

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.

AANVAARDING

In overleg.

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

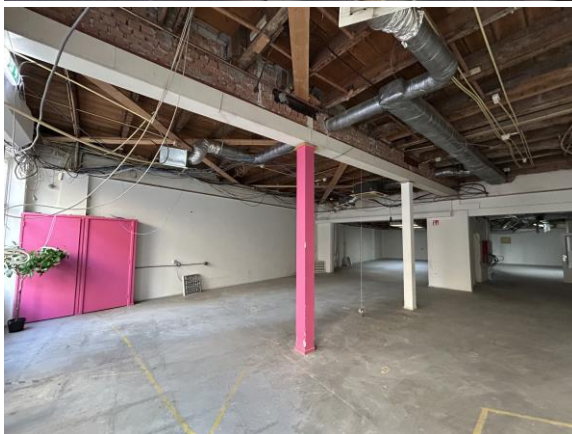
3581 CM UTRECHT

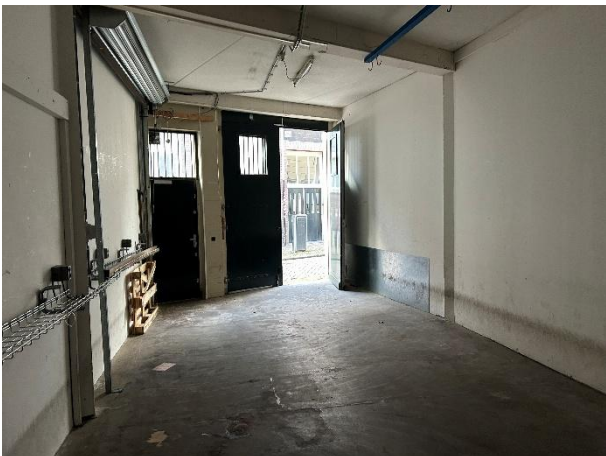
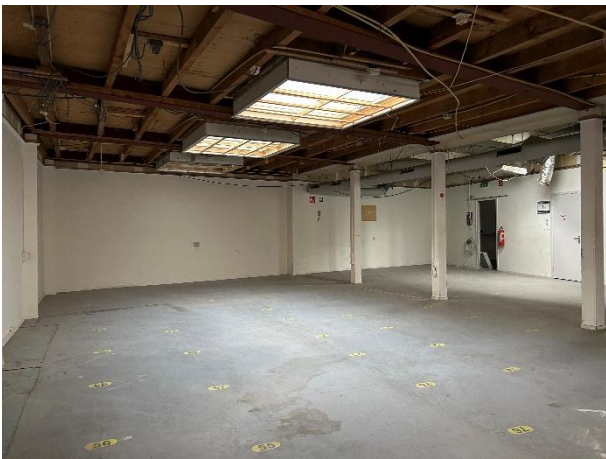
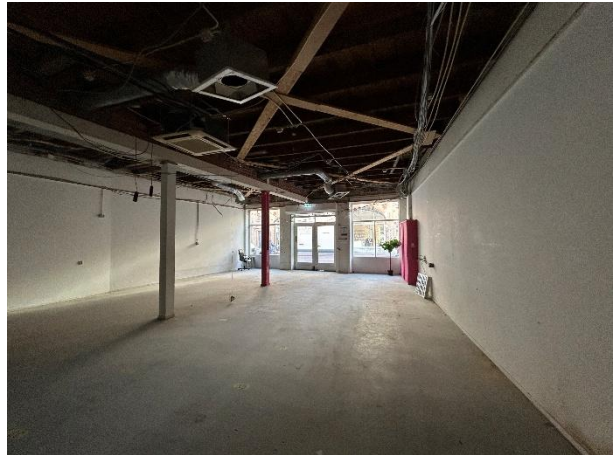
T: 030 – 233 11 16

E: bedrijven@brecheisen.nl

W: www.brecheisenbedrijfsmakelaars.nl

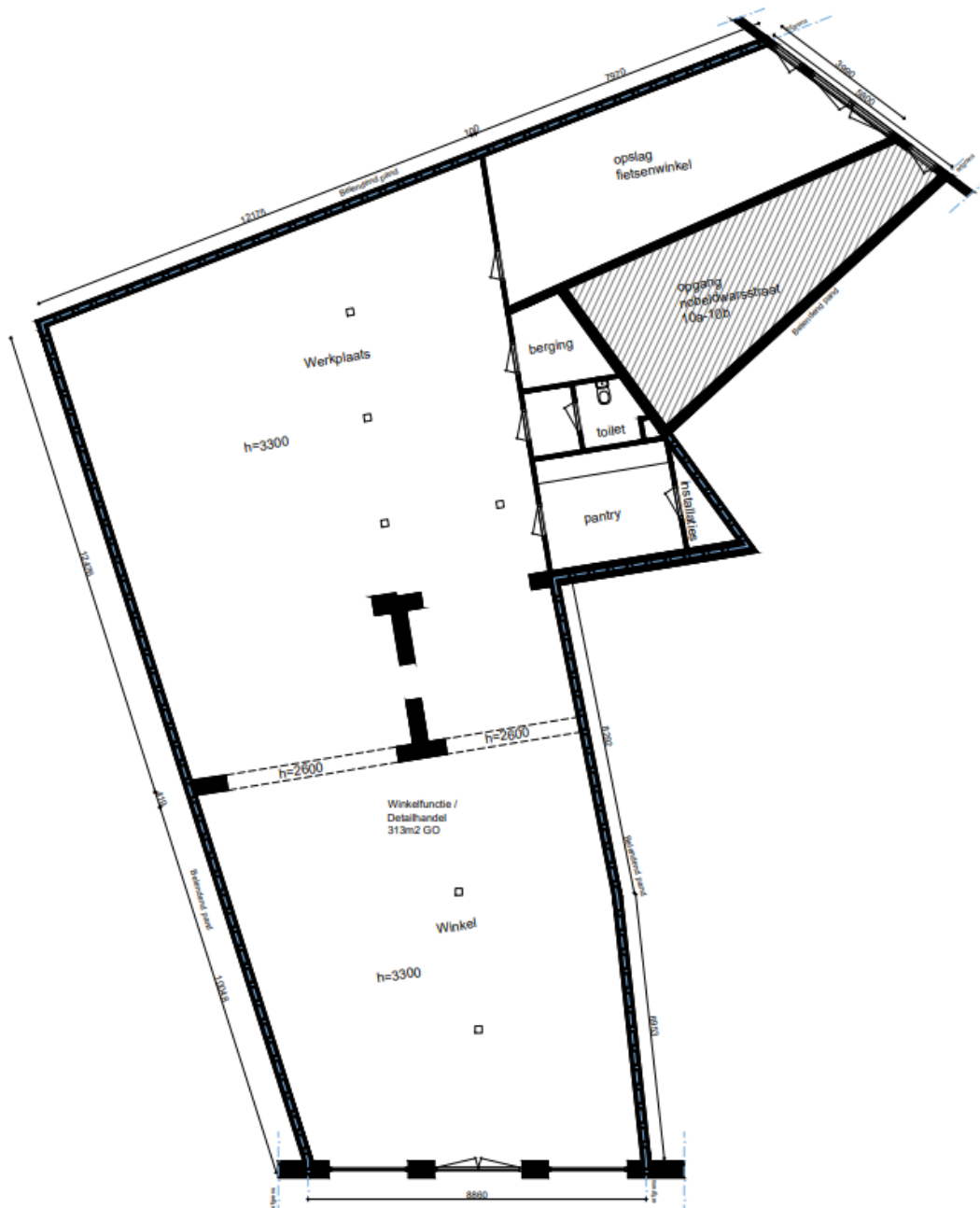
FOTO'S







PLATTEGROND



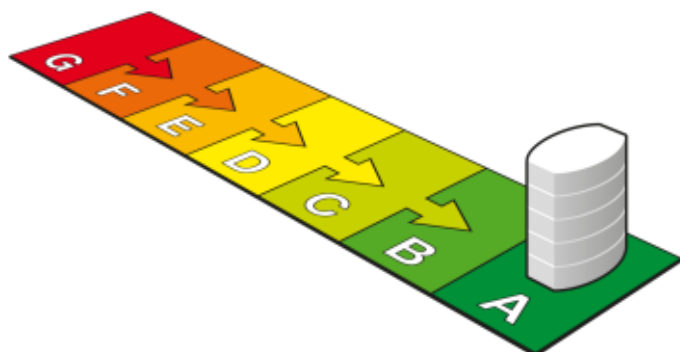
Plattegrond begane grond
Bestaande situatie
328m2 b.v.o.

ENERGIELABEL

Energie label gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

Dit gebouw

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

Winkel
Winkelfunctie (zie de bijlage voor de samenstelling)

Gebruiksoppervlakte	Naam adviseur	Adviesbedrijf
283.0 m ²	M. Weyhenke	Energie Bouw Advies Nederland
Opnamedatum	Examennummer	Inschrijfnummer
21-11-2018	54214	SKGIKOB010761
Energie label geldig tot	Handtekening	KvK-nummer
21-11-2028		65361040
Afmeldnummer		
526711127		

Energie label op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel? ☐ nee

Adres representatief gebouw of gebouwdeel:

A
(zie toelichting in bijlage)



Straat (zie bijlage)
Nobelstraat
Nummer/toevoeging
293
Postcode
3512 EM
Woonplaats
Utrecht
Volgnummer gebouw



Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk.

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules' per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m²), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m²), gas (m³/m²) en warmte (GJ/m²).
- De CO₂-emissie per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m²).

466,8 MJ/m²
(megajoules)

26,8 kg/m²
(CO₂-emissie)

31,9 kWh/m² (elektriciteit)
4,9 m³/m² (gas)
0 GJ/m² (warmte)