



INVESTMENT MEMORANDUM

TE KOOP

Maatschappelijk-/ kantoorgebouw
met transformatiemogelijkheid

Telingstraat 2 te
Utrecht (3512 GV)

Geen plek
zoals hier

Brecheisen
bedrijfsmakelaars

1. INTRODUCTIE

Met genoegen brengen wij u dit zelfstandige kantoor-/ maatschappelijke gebouw met transformatiemogelijkheid, gelegen aan de **Telingstraat 2 te Utrecht**, onder de aandacht.

Het betreft een karakteristiek kantoorgebouw met energielabel A+, gelegen binnen een gebied dat is aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht. Het object is tot september 2026 verhuurd aan Stichting VluchtelingenWerk Midden-Nederland. De huidige huurprijs bedraagt € **141.525,12** per jaar vrijgesteld van BTW.

Er zijn plannen gemaakt om het gebouw te transformeren naar **15 appartementen** variërend van ca. 45 m² tot ca. 89 m² (incl. kelder) GBO. De Gemeente Utrecht heeft middels een officieel schrijven aangegeven dat er, onder bepaalde voorwaarden, meegewerkt kan worden aan de transformatieplannen.

Naast de transformatieplannen is het object eveneens uitstekend geschikt voor eigen gebruik met een maatschappelijke of zakelijke dienstverlening functie.

De koopsom bedraagt € 3.600.000,00 k.k.



2. HUURGEGEVENS

Het kantoorgebouw is sinds 1 juli 2016 verhuurd aan Stichting Vluchtelingenwerk Midden-Nederland.

De huurovereenkomst is opgezegd en eindigt per 31 augustus 2026.

De huidige huurprijs bedraagt € **141.525,12** vrijgesteld van BTW op jaarbasis.

De peildatum van de huurgegevens is augustus 2025.

De huurgegevens zijn op basis van de door verkoper aangeleverde documentatie en bijbehorende huurovereenkomst. Bij serieuze belangstelling kan de huurovereenkomst worden ingezien



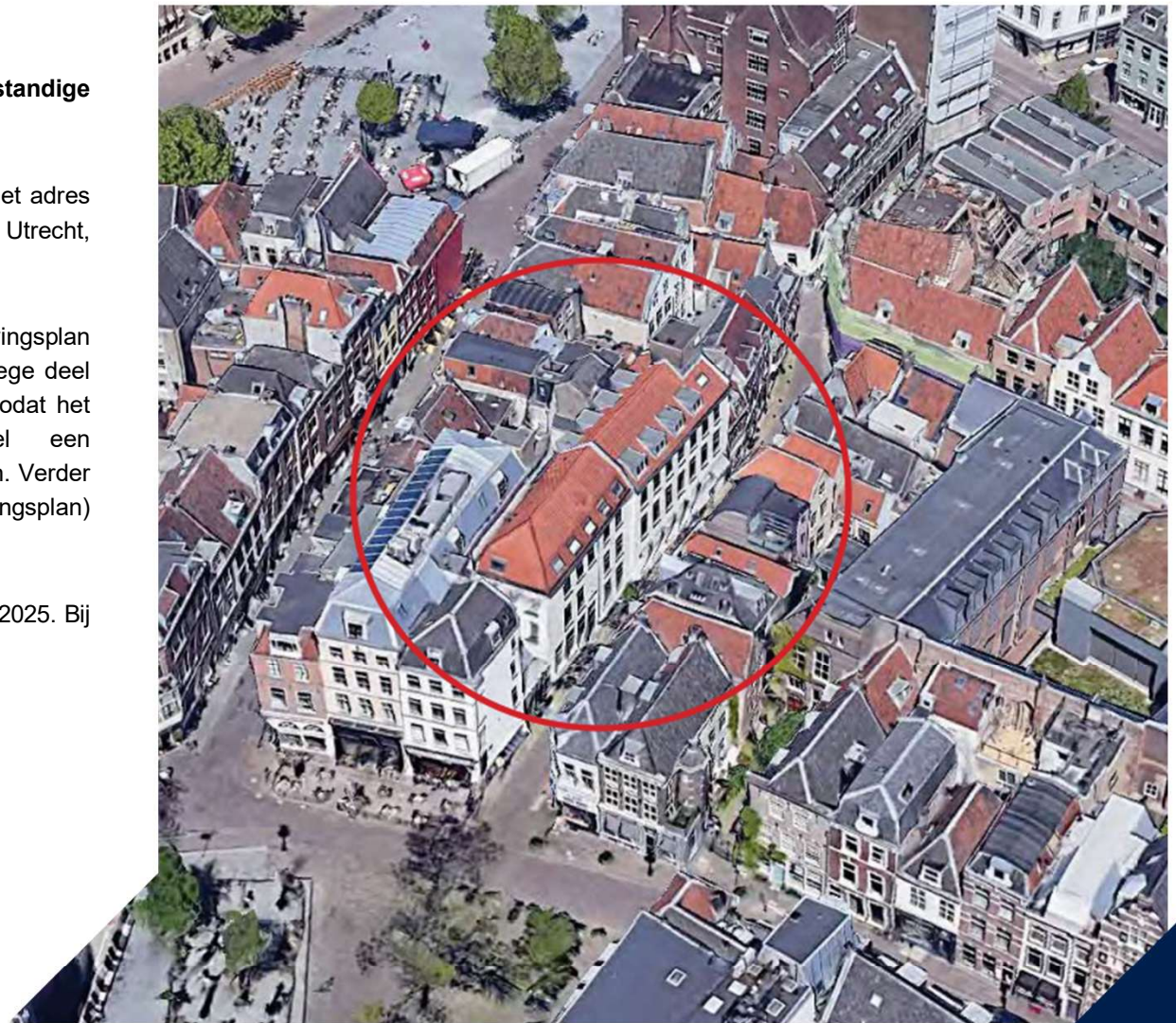
3. TRANSFORMATIEPLANNEN

Er zijn plannen ingediend om het gebouw te transformeren naar **15 zelfstandige appartementen**.

De aanvraag gaat over het transformeren van kantoren naar wonen op het adres Telingstraat 2 in Utrecht. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Utrecht, sectie A, nummer 2674.

De aanvraag voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het omgevingsplan gemeente Utrecht waarvan het vigerende bestemmingsplan van rechtswege deel van uit maakt. Voor het veranderen van het gebruik van een gebouw, zodat het gebouw een geluidgevoelig gebouw wordt geldt er wel een omgevingsvergunningplicht op basis van artikel 6.4 van het omgevingsplan. Verder dient er bij de transformatie naar wonen (artikel 6.9 van het omgevingsplan) voldaan te worden aan meerdere voorwaarden.

Er is een schrijven opgesteld door de Gemeente Utrecht d.d. 15 december 2025. Bij serieuze belangstelling kan deze digitaal aan u worden verstrekt.





5. OPPERVLAKTE

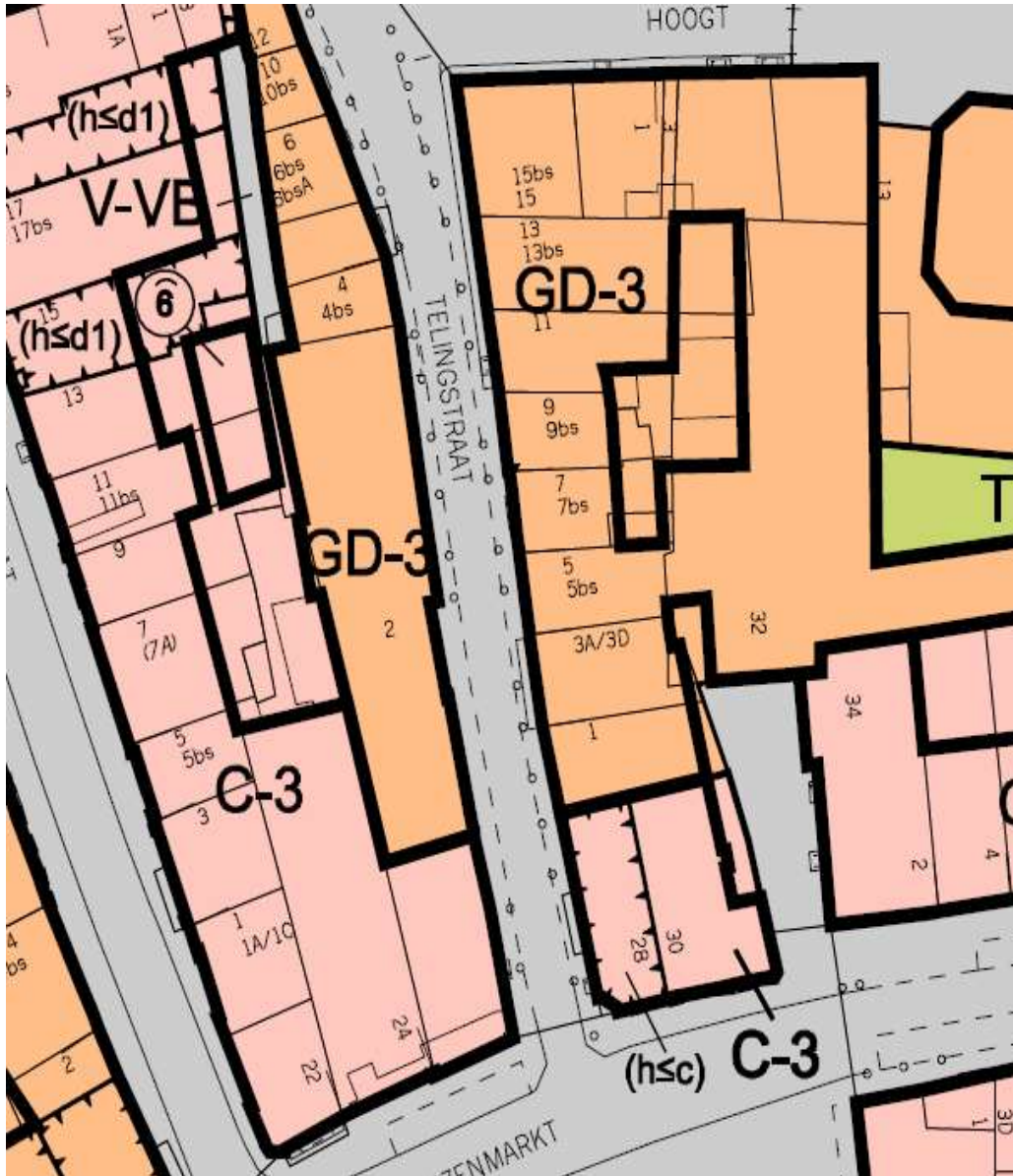
Het voor verkoop beschikbare vloeroppervlak bedraagt totaal 1.228,20 m² BVO en is onderverdeeld als volgt:

- 203,70 m² kelder;
- 248,10 m² begane grond;
- 257,20 m² 1^e etage;
- 257,20 m² 2^e etage;
- 262,00 m² 3^e etage.

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

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

Object&co		NEN 2580 - M E E T S T A A T				MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPORAT CONFORM NEN 2580:2007/C1:2008																																																																																																																																																																																																																																																														
	Datum Meetopname	25 januari 2024	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV								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.																																																																																																																																																																																																																																																								
	Datum Meetrapport	30 januari 2024	Opsteller	M. van Essen																																																																																																																																																																																																																																																																
	Meetrapportnr/O&C	OC-2024-116417	Status	Definitief																																																																																																																																																																																																																																																																
Meetcertificaat Type A	Ingemeten en gecontroleerd op locatie		Verklaring Meetcertificaat A				Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.																																																																																																																																																																																																																																																													
Object type	Kantoor-/Bedrijfsruimte		Verklaring Meetcertificaat A				Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.																																																																																																																																																																																																																																																													
Adres	Telingstraat 2		Verklaring Meetcertificaat A				Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.																																																																																																																																																																																																																																																													
Postcode/Plaats	3512GV Utrecht		Verklaring Meetcertificaat A				Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.																																																																																																																																																																																																																																																													
Opdrachtgever	Object&co Nederland BV		Verklaring Meetcertificaat A				Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.																																																																																																																																																																																																																																																													
Adres	Gijbsbrecht van Amstelstraat 1		Verklaring Meetcertificaat A				Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.																																																																																																																																																																																																																																																													
Postcode/Plaats	1213 CG Hilversum		Verklaring Meetcertificaat A				Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.																																																																																																																																																																																																																																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>PRE BVO AFTREK</th> <th>BVO</th> <th>VVO</th> <th>NVO</th> <th>TO</th> <th colspan="4">TO OPPERVLAKTE(N)</th> <th colspan="7">VVO GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007</th> <th colspan="2">INHOUD</th> </tr> <tr> <th>Vides & Schalmgaten > 4 m²</th> <th>Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)</th> <th>Verhuurbare oppervlakte</th> <th>Netto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)</th> <th>Tarra oppervlakte</th> <th>Bouwkundige TO constructie elementen</th> <th>Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m</th> <th>Separatie wanden</th> <th>Glaslijn correctie</th> <th>Gebruiks oppervlakte Kantoor- en Werkruijnte(n)</th> <th>Gebruiks oppervlakte Facilitaire ruijnte(n)</th> <th>Gebruiks oppervlakte Installatie ruijnte(n)</th> <th>Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer</th> <th>Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer</th> <th>Externe en Gebouwgebonden Buitenruimte(n)</th> <th>Gebruiks oppervlakte Parkeren</th> <th>Netto inhoud m³</th> <th>Bruto inhoud m³</th> </tr> <tr> <th></th> <th></th> <th>3+4+A+B+D</th> <th>A+B+C+D+E</th> <th>1+2+3+4</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> <th>D</th> <th>E</th> <th>F</th> <th>G</th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Object opgesplitst per bouwlaag</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kantoor</td> <td>0,00</td> <td>1 228,20</td> <td>931,96</td> <td>937,51</td> <td>290,69</td> <td>202,13</td> <td>66,20</td> <td>11,99</td> <td>10,37</td> <td>562,10</td> <td>207,60</td> <td>1,00</td> <td>139,90</td> <td>38,90</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>3 066,80</td> <td>3 992,80</td> </tr> <tr> <td>Kelder</td> <td>-</td> <td>203,70</td> <td>125,39</td> <td>123,91</td> <td>79,79</td> <td>64,50</td> <td>13,80</td> <td>1,49</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>114,70</td> <td>-</td> <td>9,20</td> <td>1,50</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>267,70</td> <td>582,70</td> </tr> <tr> <td>Begane Grand</td> <td>-</td> <td>248,10</td> <td>202,93</td> <td>205,63</td> <td>42,47</td> <td>36,04</td> <td>2,50</td> <td>1,87</td> <td>2,06</td> <td>116,90</td> <td>55,30</td> <td>1,00</td> <td>26,80</td> <td>7,50</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>772,20</td> <td>1 006,00</td> </tr> <tr> <td>Eerste Verdieping</td> <td>-</td> <td>257,20</td> <td>212,40</td> <td>215,84</td> <td>41,36</td> <td>34,76</td> <td>-</td> <td>3,06</td> <td>3,54</td> <td>133,00</td> <td>15,70</td> <td>-</td> <td>57,10</td> <td>13,10</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>798,50</td> <td>1 028,70</td> </tr> <tr> <td>Tweede Verdieping</td> <td>-</td> <td>257,20</td> <td>216,95</td> <td>218,00</td> <td>39,20</td> <td>31,95</td> <td>1,00</td> <td>3,10</td> <td>3,15</td> <td>189,80</td> <td>8,30</td> <td>-</td> <td>12,60</td> <td>10,40</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>531,90</td> <td>704,70</td> </tr> <tr> <td>Derde Verdieping</td> <td>-</td> <td>262,00</td> <td>174,29</td> <td>174,13</td> <td>87,87</td> <td>34,88</td> <td>48,90</td> <td>2,47</td> <td>1,62</td> <td>122,40</td> <td>13,60</td> <td>-</td> <td>34,20</td> <td>6,40</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>696,50</td> <td>670,70</td> </tr> <tr> <td>Totalen</td> <td>0,00</td> <td>1 228,20</td> <td>931,96</td> <td>937,51</td> <td>290,69</td> <td>202,13</td> <td>66,20</td> <td>11,99</td> <td>10,37</td> <td>562,10</td> <td>207,60</td> <td>1,00</td> <td>139,90</td> <td>38,90</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>3 066,80</td> <td>3 992,80</td> </tr> <tr> <td>Procentueel tov BVO</td> <td></td> <td>100,00%</td> <td>75,88%</td> <td>76,33%</td> <td>23,67%</td> <td>16,46%</td> <td>5,39%</td> <td>0,98%</td> <td>0,84%</td> <td>45,77%</td> <td>16,90%</td> <td>0,08%</td> <td>11,39%</td> <td>3,17%</td> <td>0,00%</td> <td>0,00%</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Totalen Kantoor/Bedrijf</td> <td></td> <td>1 228,20</td> <td colspan="13">Netto BVO en Inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwgebonden Buitenruimte oppervlakten</td> <td>3 066,80</td> <td>3 992,80</td> </tr> </tbody> </table>																			PRE BVO AFTREK	BVO	VVO	NVO	TO	TO OPPERVLAKTE(N)				VVO GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007							INHOUD		Vides & Schalmgaten > 4 m ²	Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m ²)	Verhuurbare oppervlakte	Netto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m ²)	Tarra oppervlakte	Bouwkundige TO constructie elementen	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Separatie wanden	Glaslijn correctie	Gebruiks oppervlakte Kantoor- en Werkruijnte(n)	Gebruiks oppervlakte Facilitaire ruijnte(n)	Gebruiks oppervlakte Installatie ruijnte(n)	Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer	Externe en Gebouwgebonden Buitenruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Parkeren	Netto inhoud m ³	Bruto inhoud m ³			3+4+A+B+D	A+B+C+D+E	1+2+3+4	1	2	3	4	A	B	C	D	E	F	G			Object opgesplitst per bouwlaag																		Kantoor	0,00	1 228,20	931,96	937,51	290,69	202,13	66,20	11,99	10,37	562,10	207,60	1,00	139,90	38,90	0,00	0,00	3 066,80	3 992,80	Kelder	-	203,70	125,39	123,91	79,79	64,50	13,80	1,49	-	-	114,70	-	9,20	1,50	-	-	267,70	582,70	Begane Grand	-	248,10	202,93	205,63	42,47	36,04	2,50	1,87	2,06	116,90	55,30	1,00	26,80	7,50	-	-	772,20	1 006,00	Eerste Verdieping	-	257,20	212,40	215,84	41,36	34,76	-	3,06	3,54	133,00	15,70	-	57,10	13,10	-	-	798,50	1 028,70	Tweede Verdieping	-	257,20	216,95	218,00	39,20	31,95	1,00	3,10	3,15	189,80	8,30	-	12,60	10,40	-	-	531,90	704,70	Derde Verdieping	-	262,00	174,29	174,13	87,87	34,88	48,90	2,47	1,62	122,40	13,60	-	34,20	6,40	-	-	696,50	670,70	Totalen	0,00	1 228,20	931,96	937,51	290,69	202,13	66,20	11,99	10,37	562,10	207,60	1,00	139,90	38,90	0,00	0,00	3 066,80	3 992,80	Procentueel tov BVO		100,00%	75,88%	76,33%	23,67%	16,46%	5,39%	0,98%	0,84%	45,77%	16,90%	0,08%	11,39%	3,17%	0,00%	0,00%			Totalen Kantoor/Bedrijf		1 228,20	Netto BVO en Inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwgebonden Buitenruimte oppervlakten													3 066,80	3 992,80
PRE BVO AFTREK	BVO	VVO	NVO	TO	TO OPPERVLAKTE(N)				VVO GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007							INHOUD																																																																																																																																																																																																																																																				
Vides & Schalmgaten > 4 m ²	Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m ²)	Verhuurbare oppervlakte	Netto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m ²)	Tarra oppervlakte	Bouwkundige TO constructie elementen	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Separatie wanden	Glaslijn correctie	Gebruiks oppervlakte Kantoor- en Werkruijnte(n)	Gebruiks oppervlakte Facilitaire ruijnte(n)	Gebruiks oppervlakte Installatie ruijnte(n)	Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer	Externe en Gebouwgebonden Buitenruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Parkeren	Netto inhoud m ³	Bruto inhoud m ³																																																																																																																																																																																																																																																			
		3+4+A+B+D	A+B+C+D+E	1+2+3+4	1	2	3	4	A	B	C	D	E	F	G																																																																																																																																																																																																																																																					
Object opgesplitst per bouwlaag																																																																																																																																																																																																																																																																				
Kantoor	0,00	1 228,20	931,96	937,51	290,69	202,13	66,20	11,99	10,37	562,10	207,60	1,00	139,90	38,90	0,00	0,00	3 066,80	3 992,80																																																																																																																																																																																																																																																		
Kelder	-	203,70	125,39	123,91	79,79	64,50	13,80	1,49	-	-	114,70	-	9,20	1,50	-	-	267,70	582,70																																																																																																																																																																																																																																																		
Begane Grand	-	248,10	202,93	205,63	42,47	36,04	2,50	1,87	2,06	116,90	55,30	1,00	26,80	7,50	-	-	772,20	1 006,00																																																																																																																																																																																																																																																		
Eerste Verdieping	-	257,20	212,40	215,84	41,36	34,76	-	3,06	3,54	133,00	15,70	-	57,10	13,10	-	-	798,50	1 028,70																																																																																																																																																																																																																																																		
Tweede Verdieping	-	257,20	216,95	218,00	39,20	31,95	1,00	3,10	3,15	189,80	8,30	-	12,60	10,40	-	-	531,90	704,70																																																																																																																																																																																																																																																		
Derde Verdieping	-	262,00	174,29	174,13	87,87	34,88	48,90	2,47	1,62	122,40	13,60	-	34,20	6,40	-	-	696,50	670,70																																																																																																																																																																																																																																																		
Totalen	0,00	1 228,20	931,96	937,51	290,69	202,13	66,20	11,99	10,37	562,10	207,60	1,00	139,90	38,90	0,00	0,00	3 066,80	3 992,80																																																																																																																																																																																																																																																		
Procentueel tov BVO		100,00%	75,88%	76,33%	23,67%	16,46%	5,39%	0,98%	0,84%	45,77%	16,90%	0,08%	11,39%	3,17%	0,00%	0,00%																																																																																																																																																																																																																																																				
Totalen Kantoor/Bedrijf		1 228,20	Netto BVO en Inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwgebonden Buitenruimte oppervlakten													3 066,80	3 992,80																																																																																																																																																																																																																																																			
© 2024 - Object&co Nederland																																																																																																																																																																																																																																																																				



6. BESTEMMINGSPLAN

Voor het pand geldt het bestemmingsplan **Binnenstad**. De bestemming van het perceel is 'Gemengd-3' (artikel 11 van de regels bij het bestemmingsplan en verbeelding).

Dit betekent dat de begane grond en kelder gebruikt mogen worden voor bedrijven, die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie A, B1 en B2, en ateliers.

Het gehele pand (zowel de begane grond, als de kelder, als de verdiepingen), mogen gebruikt worden voor **maatschappelijke voorzieningen**, met daaraan ondergeschikte additionele horeca, **zakelijke dienstverlening en wonen**.

Er is een "Verklaring bestemming en gebruik" opgesteld door de gemeente Utrecht d.d. 9 april 2025. Bij serieuze belangstelling kan deze digitaal aan u worden verstrekt.

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

7. BEREIKBAARHEID & LOCATIE

Het object is gelegen aan de Telingstraat 2 in de historische binnenstad van Utrecht. De locatie bevindt zich in het midden van het levendige centrum, met een rijke mix aan horecagelegenheden, speciaalzaken, supermarkten en diverse culturele voorzieningen. Dankzij de centrale ligging is het een aantrekkelijke omgeving voor gebruikers, ondernemers en bewoners. De Oudegracht en de Neude liggen op loopafstand, wat bijdraagt aan de dynamische en bruisende sfeer van dit deel van de stad.

Bereikbaarheid per auto

De Telingstraat is bereikbaar via de Catharijnesingel en de Waterlinieweg, waardoor belangrijke uitvalswegen zoals de A27, A28 en A12 goed bereikbaar zijn. Hoewel de binnenstad voornamelijk een voetgangers- en fietsgebied is, zijn er in de directe omgeving diverse (betaalde) parkeermogelijkheden beschikbaar, waaronder parkeergarages Springweg en Paardenveld.

Bereikbaarheid per openbaar vervoer

De locatie is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer. In de nabije omgeving liggen diverse bushaltes met verbindingen naar onder andere Utrecht CS, dat op fiets- en loopafstand ligt. Hierdoor is het object goed verbonden met zowel het regionale als landelijke ov-netwerk.



8. FOTO'S





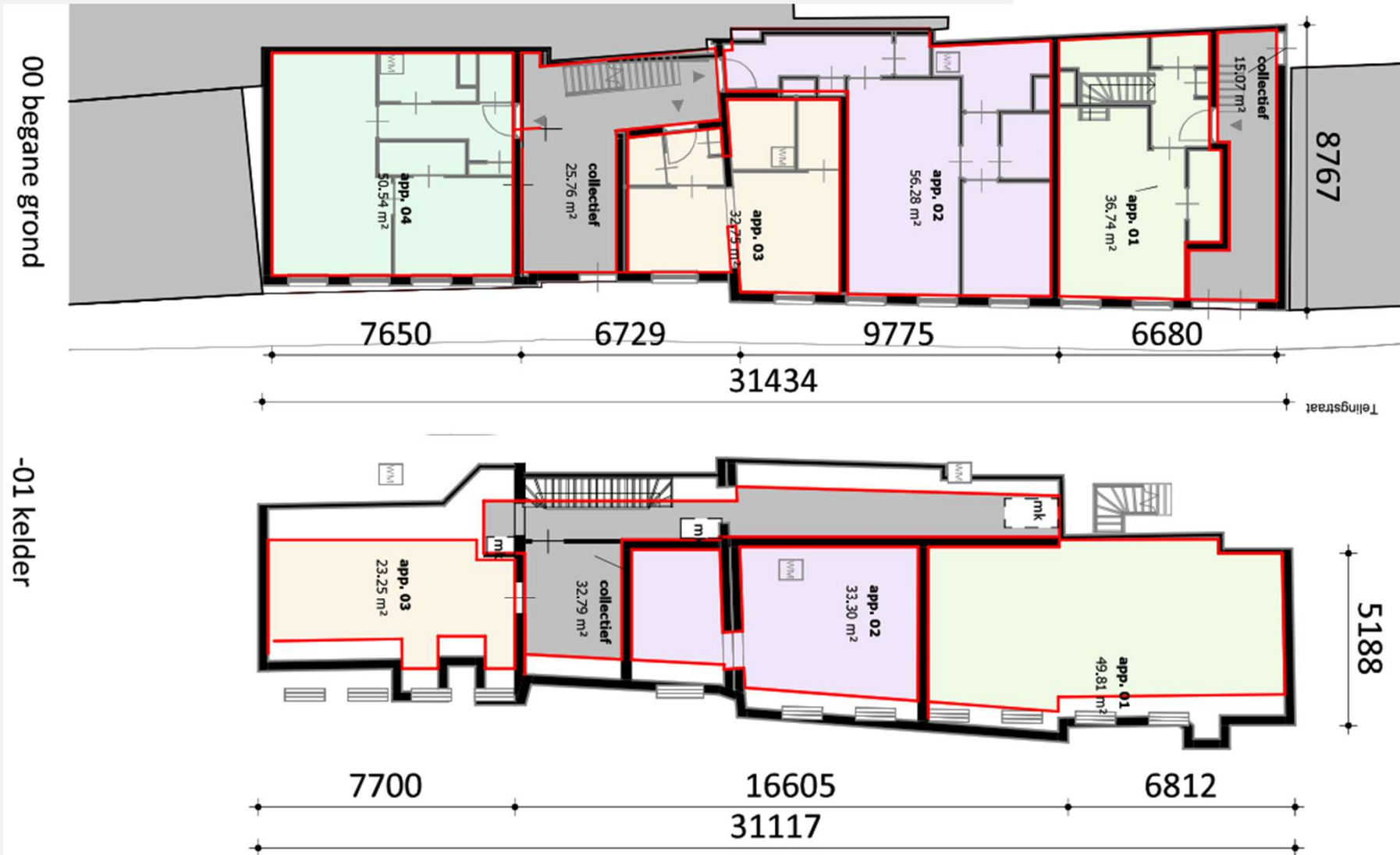


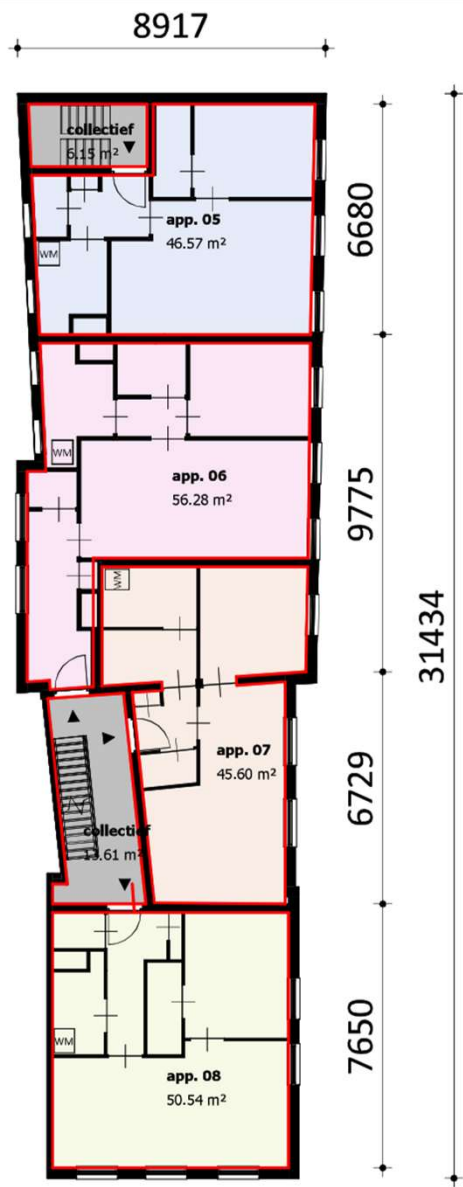




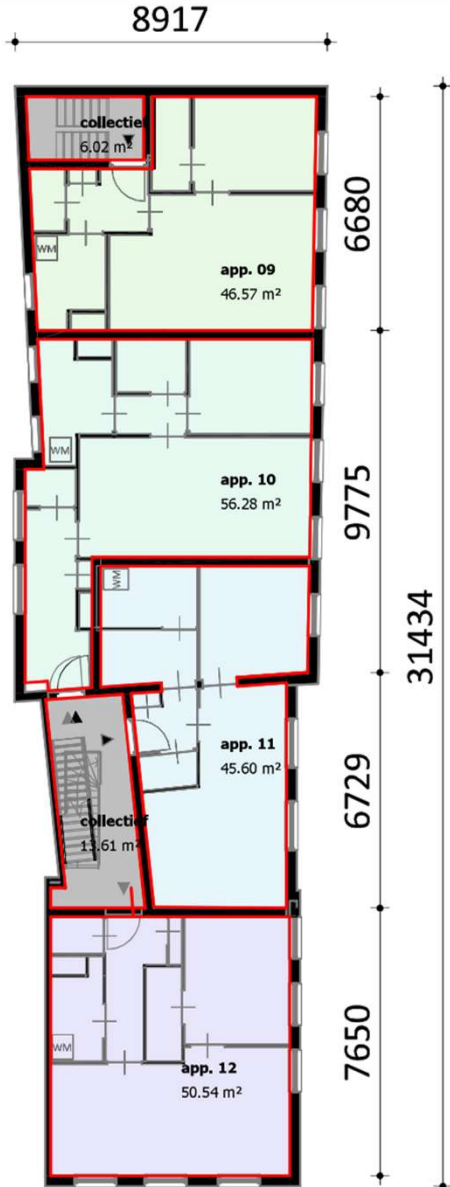


9. TRANSFORMATIEPLANNEN

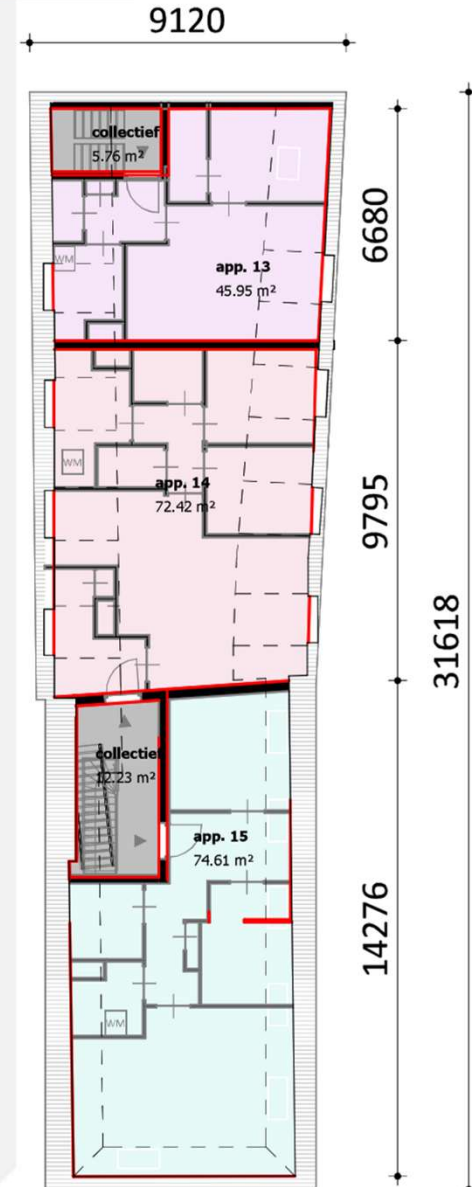




01 eerste verdieping



02 tweede verdieping



03 derde verdieping

10. PLATTEGRONDEN







6.46 m

De plattegronden zijn aangehouden voor presentatieve doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectinfo.nl

11. 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

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 notaris kantoor.

12. DISCLAIMER

Dit investment memorandum is geheel vrijblijvend en mag niet worden beschouwd als een aanbieding of offerte en wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door 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.

13. 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 tvanmaurik@brechesien.nl

Geen plek
zoals hier

Brecheisen
bedrijfsmakelaars