



INVESTMENT MEMORANDUM

Rijksmonumentaal
Stadspand

Wijde Doelen 2a &
Schutterstraat 17-19
Utrecht

Geen plek
zoals hier

Brecheisen
bedrijfsmakelaars

1. INTRODUCTIE

Aan de Wijde Doelen 2a en Schutterstraat 17-19 te Utrecht wordt een karakteristiek en rijksmonumentaal woon-/kantoorpand als beleggingsobject te koop aangeboden. Het object combineert een fraaie monumentale uitstraling met een flexibele indeling en interessante mogelijkheden voor verhuur en eventuele uitpanding.

Het pand bestaat uit drie bouwlagen en beschikt over een totale oppervlakte van circa 152 m². De begane grond is thans ingericht als kantoorruimte. Op de eerste en tweede verdieping bevinden zich twee zelfstandige woonappartementen. Daarnaast beschikt het object over een gemeenschappelijke bergruimte op de begane grond en een gezamenlijk buitenterras van circa 20 m².

Ook de kantoorruimte op de begane grond biedt aanvullende mogelijkheden. Deze ruimte kan, onder voorbehoud van de benodigde publiekrechtelijke toestemmingen en overige vereisten, mogelijk worden getransformeerd naar een woonfunctie. Daarmee biedt het object interessante kansen voor verdere optimalisatie van de exploitatie.

De twee woonappartementen worden leeg en vrij van huur en gebruik opgeleverd. De kantoorruimte komt per 15 februari 2027 eveneens leeg en vrij van huur en gebruik beschikbaar. Een koper kan hierdoor de toekomstige verhuur c.q. verkoop van de drie appartementsrechten grotendeels naar eigen inzicht vormgeven.

De combinatie van wonen en kantoor, de rijksmonumentale uitstraling, de juridische splitsing en de mogelijkheid tot een eigen verhuurstrategie maken dit tot een onderscheidende beleggingspropositie op een aantrekkelijke locatie in Utrecht.

Vraagprijs € 1.250.000,00 k.k.



HISTORIE

Wijde Doelen 2A betreft een bijzonder rijksmonumentaal stadspand met een bouwgeschiedenis die teruggaat tot de 16e eeuw. Het huidige casco vindt in belangrijke mate zijn oorsprong in de 17e eeuw en bestaat uit drie bouwlagen met een karakteristieke mansardekap.

De geschiedenis van de locatie is nauw verbonden met de ontwikkeling van de Utrechtse binnenstad. De noordelijke rooilijn van de Wijde Doelen dateert uit 1543, toen de straat werd verbreed, mogelijk in samenhang met werkzaamheden aan de toenmalige stadsmuur. Ook het pand zelf kent een oorsprong in de 16e eeuw, waarbij mogelijk nog oudere bouwdelen in met name de achtermuur aanwezig zijn.

In de 17e eeuw werd het huis verhoogd. Uit deze periode zijn verschillende karakteristieke bouwelementen behouden gebleven, waaronder muurankers in de voor- en achtergevel en een eiken balklaag met 17e-eeuwse sleutelstukken. Deze constructie maakte oorspronkelijk deel uit van een traditionele moer- en kinderbalklaag.

In de daaropvolgende eeuwen is het pand meerdere malen aangepast. Zo werden in de 18e eeuw delen van de balkconstructie gewijzigd en dateren diverse kozijnen in de voorgevel uit deze periode. In de 19e eeuw werd de oorspronkelijke dakvorm aangepast naar de huidige mansardekap en werd ook de achtergevel verbouwd.

Juist de combinatie van verschillende bouwfasen maakt het pand bijzonder. De nog aanwezige historische constructies en bouwsporen vertellen zichtbaar het verhaal van meerdere eeuwen stedelijke ontwikkeling.

Het object is bouwhistorisch van betekenis vanwege het behouden 17e-eeuwse casco en de bijzondere relatie met de voormalige Utrechtse stadsomwalling. Daarmee vormt het pand niet alleen een aantrekkelijke vastgoedbelegging, maar ook een karakteristiek onderdeel van de historische binnenstad van Utrecht.



2. OPPERVLAKTE

Het voor verkoop beschikbare vloeroppervlak bedraagt totaal circa 152 m² en is onderverdeeld als volgt:

Begane grond	:	circa 60 m²
1 ^e verdieping	:	circa 42 m²
2 ^e verdieping	:	circa 50 m²

Er is geen NEN2580 meetcertificaat aanwezig.

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

3. KADASTRALE INFORMATIE

Wijde Doelen 2a te Utrecht (3512 XN) kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie C nummer 8749 A1

Schutterstraat 17 te Utrecht (3512 XK) kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie C nummer 8749 A2

Schutterstraat 19 te Utrecht (3512 XK) kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie C nummer 8749 A3.

De bovenvermelde appartementsindexen zijn ontstaan uit gemeente Utrecht sectie C, nummers 7794 groot 55 centiare en 8742 groot 19 centiare.

Zakelijk recht : volledig eigendom

Een belangrijk pluspunt is dat het object juridisch is gesplitst in drie afzonderlijke appartementsrechten (A1, A2 en A3). Hierdoor ontstaat voor een koper een hoge mate van flexibiliteit ten aanzien van verhuur, exploitatie en eventuele toekomstige verkoop per appartementsrecht.



4. BESTEMMINGSPLAN

De voor 'Gemengd-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de hierna genoemde doeleinden op de hierbij aangegeven plaatsen

doeleinden	begane grond/ kelders	verdiepinge n
detailhandel	ja	nee ²
publieksgerichte dienstverlening	ja	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met a	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met b	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met c	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met d1	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2	ja ¹	nee ²
maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikt additionele horeca	ja	nee ²
cultuur en ontspanning, met daaraan ondergeschikt additionele horeca	ja	nee ²
zakelijke dienstverlening	ja	nee ²
bedrijven, die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie A, B1 en B2, per geval en plaats bezien naar hun gevolgen voor de omgeving redelijkerwijs als zodanig kunnen worden aangemerkt	ja	nee ²
ateliers	ja	nee ²
wonen	ja	ja
1 ter plaatse van de aanduiding is maximaal één vestiging toegestaan, waarbij tevens geldt dat voor horecavestigingen grenzend aan de aanduiding 'werfkelder,' horeca in de kelders niet is toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 24.3.1; 2 behoudens legale, bestaande, op de bestaande plaats en in de bestaande omvang		

- b. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning-1' is op de verdieping een museum toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' is op de verdieping cultuur en ontspanning met daaraan ondergeschikt additionele horeca toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn op de verdieping maatschappelijke voorzieningen met daaraan ondergeschikt additionele horeca toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'religie' zijn de gronden mede bedoeld voor religieuze doeleinden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' is één seksinrichting toegestaan;

de daarbij behorende:

- g. tuinen en erven;
- h. toegangen en bergingen;
- i. fietsenstallingen;
- j. ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen.

5. BEREIKBAARHEID & LOCATIE

Het Stadspand is centraal gelegen nabij de singel, het levendige Ledig Erf en de Utrechtse binnenstad, met een goede bereikbaarheid.

Per auto

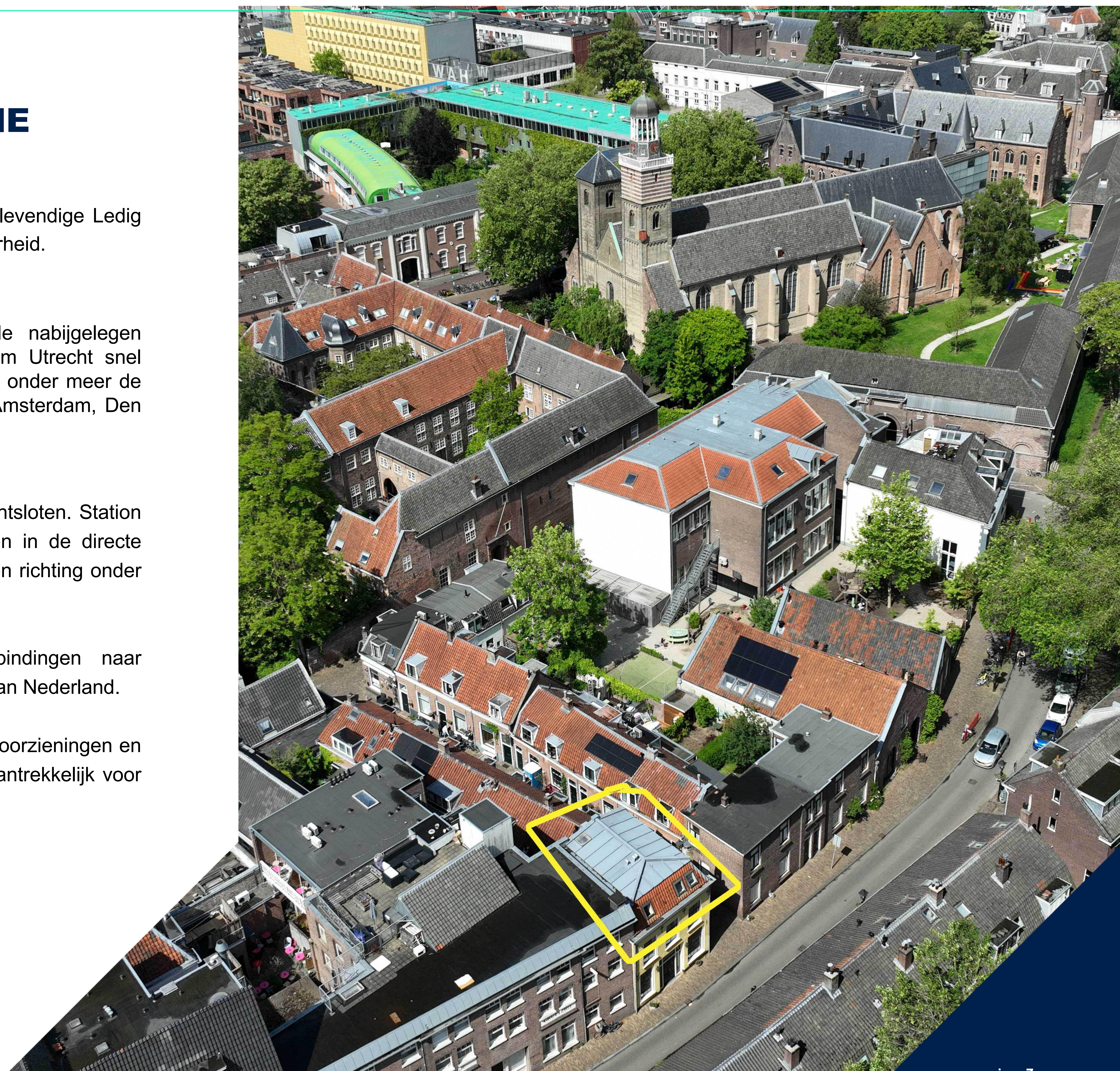
Het object is goed bereikbaar met de auto. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn de belangrijkste verkeersaders rondom Utrecht snel bereikbaar. Vanuit hier bestaat een goede aansluiting op onder meer de rijkswegen A2, A12, A27 en A28, waarmee steden als Amsterdam, Den Haag en Rotterdam goed bereikbaar zijn.

Per openbaar vervoer

Ook met het openbaar vervoer is de locatie uitstekend ontsloten. Station Utrecht Vaartsche Rijn bevindt zich op korte afstand en in de directe omgeving zijn diverse bushaltes gelegen met verbindingen richting onder andere Utrecht Centraal.

Vanaf Utrecht Centraal zijn er frequente treinverbindingen naar uiteenlopende bestemmingen in de Randstad en de rest van Nederland.

De combinatie van de centrale ligging, de nabijheid van voorzieningen en de goede bereikbaarheid maakt deze locatie bijzonder aantrekkelijk voor stedelijk wonen en werken.



6. VERKOOPPROCES

Algemeen

Bij serieuze belangstelling ontvangt u van ons een geheimhoudingsverklaring (NDA). Na ontvangst van de getekende NDA ontvangt u toegang tot de online dataroom die voorzien is van alle relevante informatie en documentatie.

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

gbiemond@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 hypotheken, 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. IMPRESSIES - SCHUTTERSTRAAT 17



7. IMPRESSIES - SCHUTTERSTRAAT 19

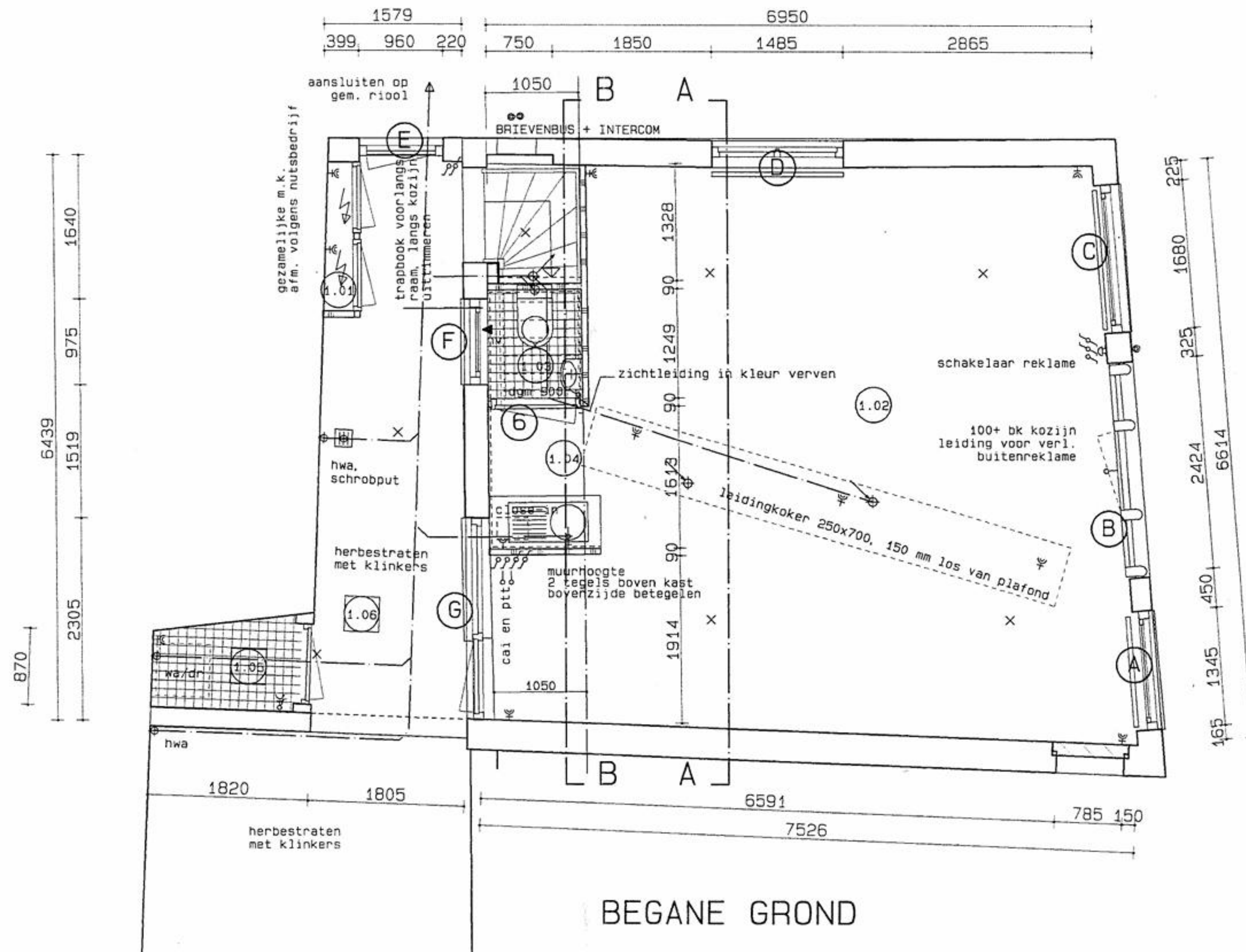


7. IMPRESSIES - WIJDE DOELEN 2A

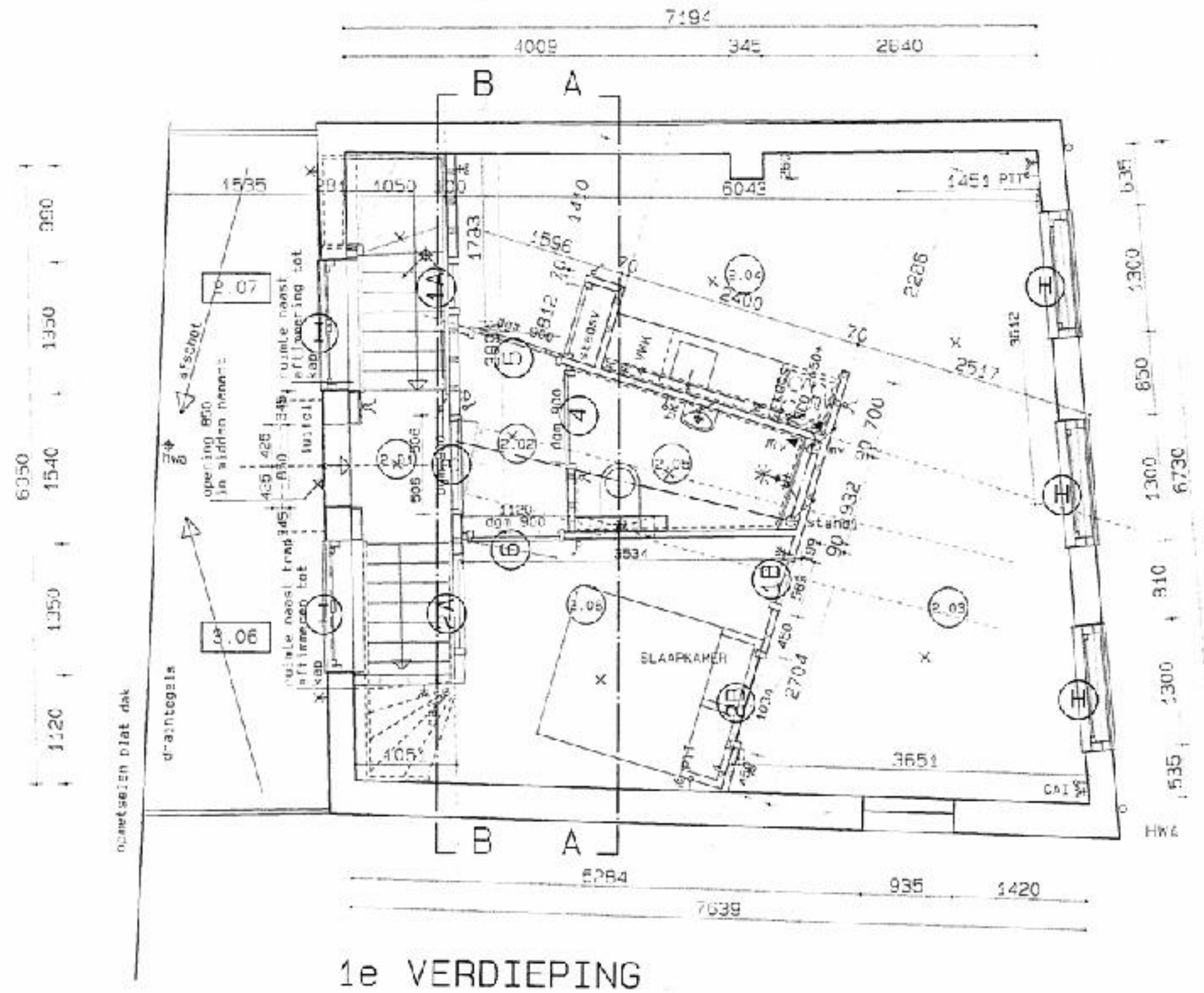




8. PLATTEGRONDEN – WIJDE DOELEN 2A



8. PLATTEGRONDEN – SCHUTTERSTRAAT 17





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 G. Biemond
M (06) 52 33 46 86
T (030) 233 11 16
E gbiemond@brecheisen.nl
bedrijven@brecheisen.nl

Geen plek
zoals hier

Brecheisen
bedrijfsmakelaars