



# NOG TE REALISEREN NIEUWBOUW

Zandweg 153 A te  
Utrecht (3454 HB)

Geen plek  
zoals hier

**Brecheisen**  
bedrijfsmakelaars



## VOORWOORD

In opdracht van de Componist Projectontwikkeling heeft A&R10 | architectuur en restauratie een voorstel voor de herontwikkeling van het perceel aan de Zandweg 153a te De Meern gemaakt.

De huidige opstallen zijn door het stoppen van de bedrijfsfunctie niet meer in gebruik. Daarnaast zijn deze verouderd waardoor de mogelijkheid ontstaat op het perceel opnieuw in te vullen.

In voorliggend voorstel wordt de huidige bebouwing gecomoveerd waardoor er mogelijkheid ontstaat om een nieuwe twee-onder-een kapwoning te realiseren.

Voor de nieuwe bebouwing is gekeken naar de bebouwingskarakteristiek van de omgeving. Er staan langs het lint diverse vrijstaande en geschakelde woningen. Gezien de naar achter gelegen woning op het buurperceel lijkt het interessant om de lokatie in te vullen met een kapvorm in twee richtingen.

Op het royale perceel wordt voorzien in royale woningen. Parkeren vind plaats op eigen terrein.

**Vraagprijs € 599.000,00 kosten koper**





## BEREIKBAARHEID & LOCATIE

De locatie bevindt zich op loopafstand van het oude en levendige centrum van De Meern in Utrecht. De Zandweg kenmerkt zich naast het diverse winkel-, horeca- en dienstenaanbod van lokale ondernemers ook door de riante vrijstaande woningen.

### Per auto

De bereikbaarheid van het object met de auto is als zeer goed te kwalificeren. Binnen enkele autominuten bevinden zich de N198 en rijkswegen A2 en A12.

### Per openbaar vervoer

Het object is per openbaar vervoer eveneens goed bereikbaar. Zo is middels meerdere rechtstreekse busverbindingen (buslijnen 73, 102, 120 en 388) Utrecht CS binnen 20 minuten bereikbaar.





## KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Vleuten  
Sectie : F  
Nummers : 6641  
Kadastrale perceelgrootte : 6 are en 93 centiare  
Zakelijk recht : volle eigendom





# OMGEVINGSPLAN

## INFORMATIE OMGEVINGSPLAN

Omgevingsplan: Chw bestemmingsplan De Meern Noord  
Identificatie: NLIMRO.0344.BPCHWDEMEERNNOORD-ON01  
Status: In voorbereiding  
Geraadpleegd op: 18.03.2024

Voor het object geldt beheersverordening 'De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen' vastgesteld d.d. 27-10-2016.

De bestemming van het perceel is 'Detailhandel',

Voor meer informatie omtrent bestemming en gebruik verwijzen wij u naar de gemeente Utrecht.

Opdrachtgever heeft in het 2e kwartaal van 2024 een bebouwingsstudie laten maken door Vocus Architecten Bna B.V. Deze studie is op te vragen bij Brecheisen Bedrijfsmakelaars B.V.





## FOTO'S BESTAAND





## FOTO'S DIRECTE OMGEVING



Zandweg 151



Zandweg 153



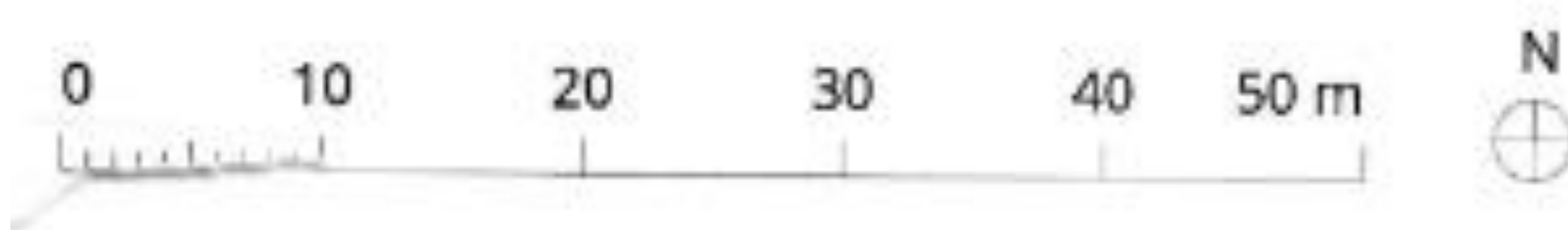
Zandweg 153b



Zandweg 153c



## SITUATIE EN LUCHTFOTO



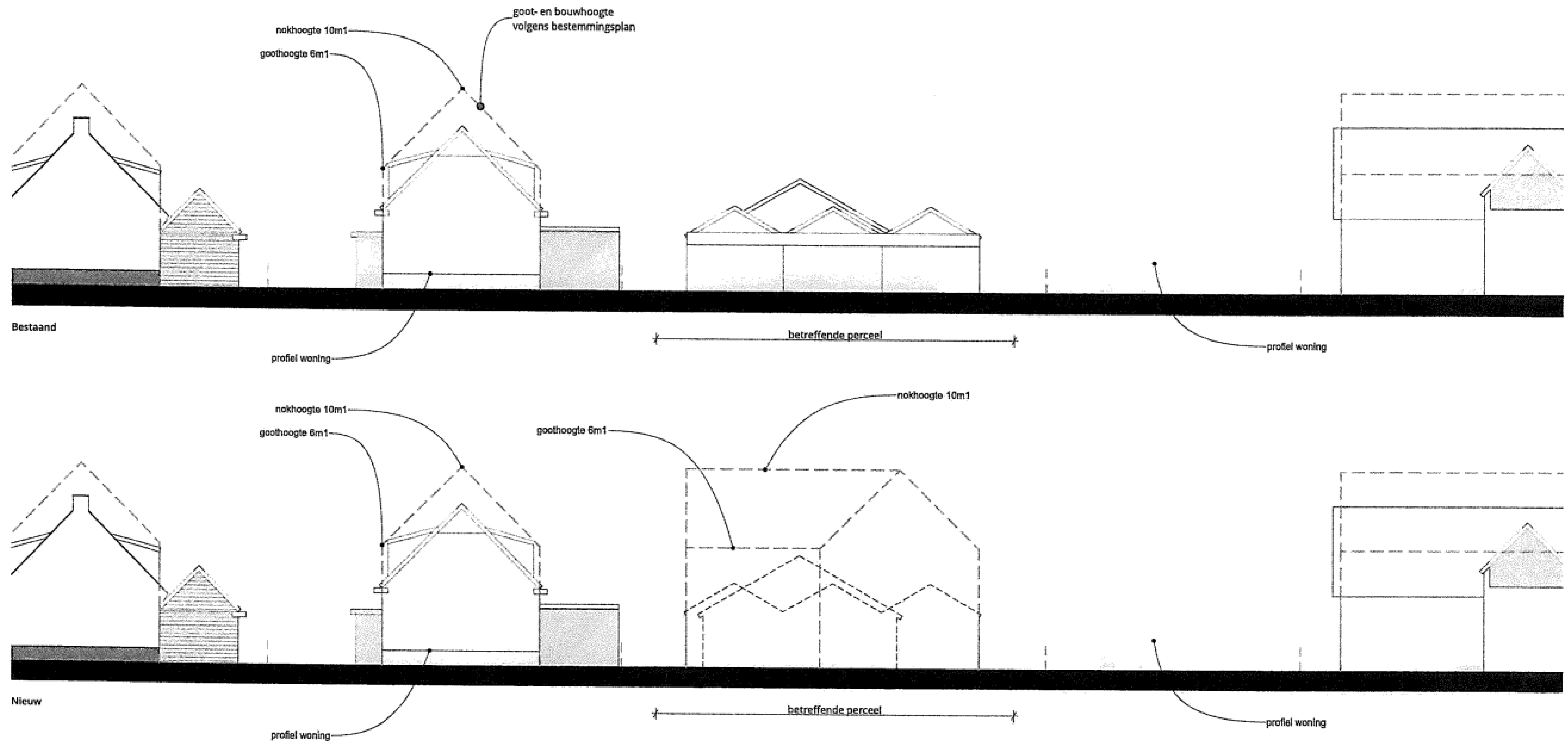


## BEBOUWINGSSUGGESTIE



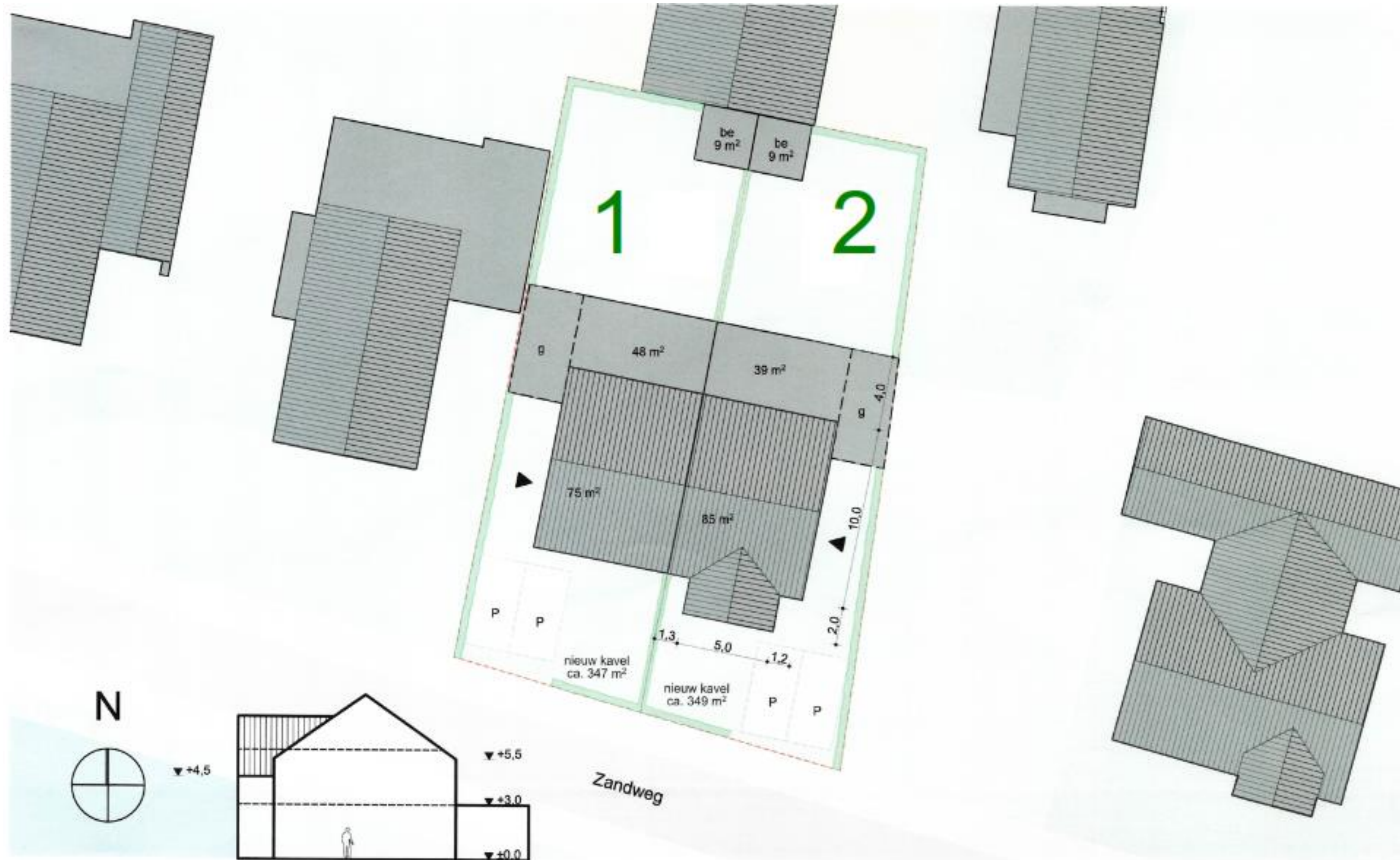


# PROFIELSCHETS





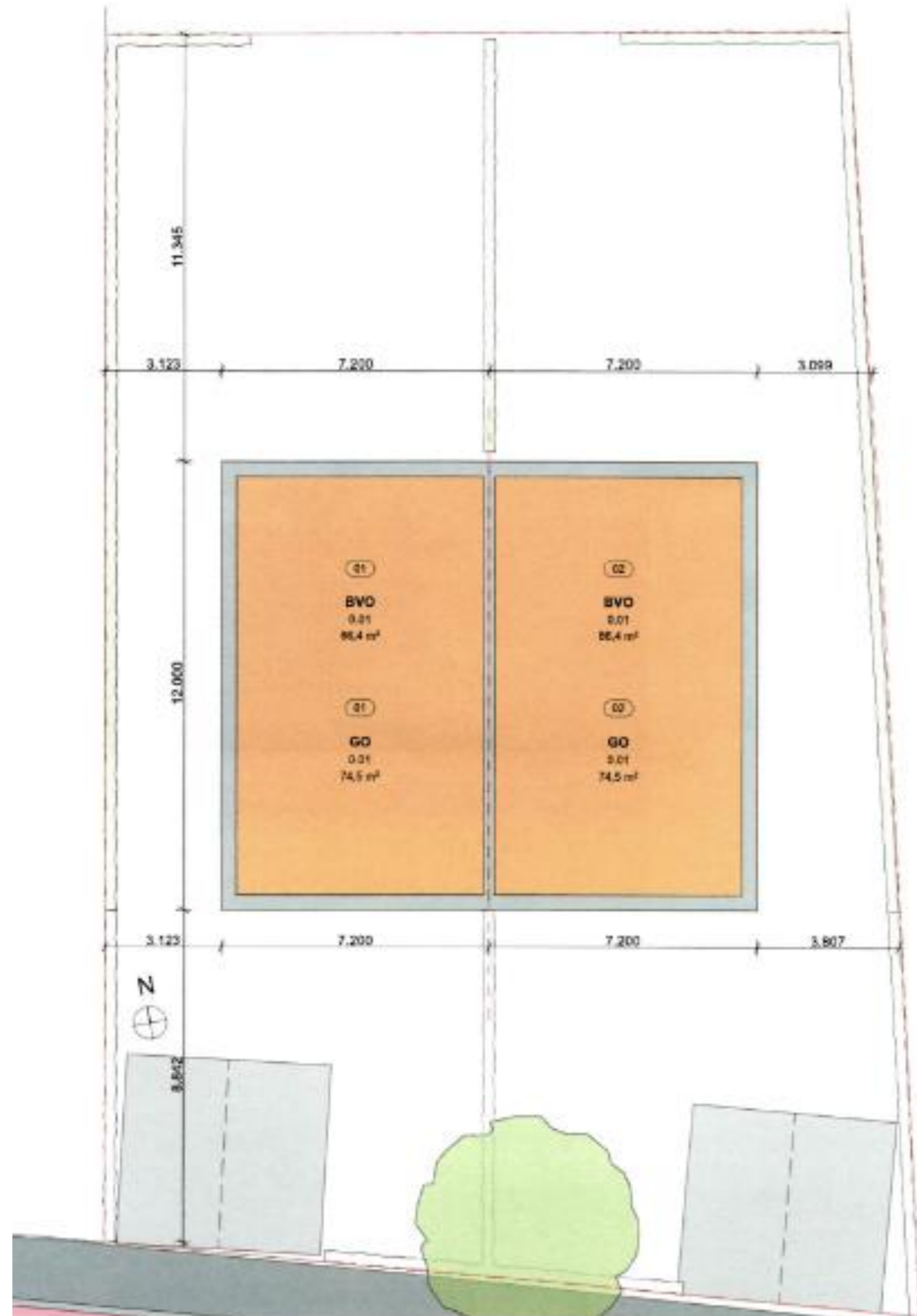
# SITUATIE NIEUW



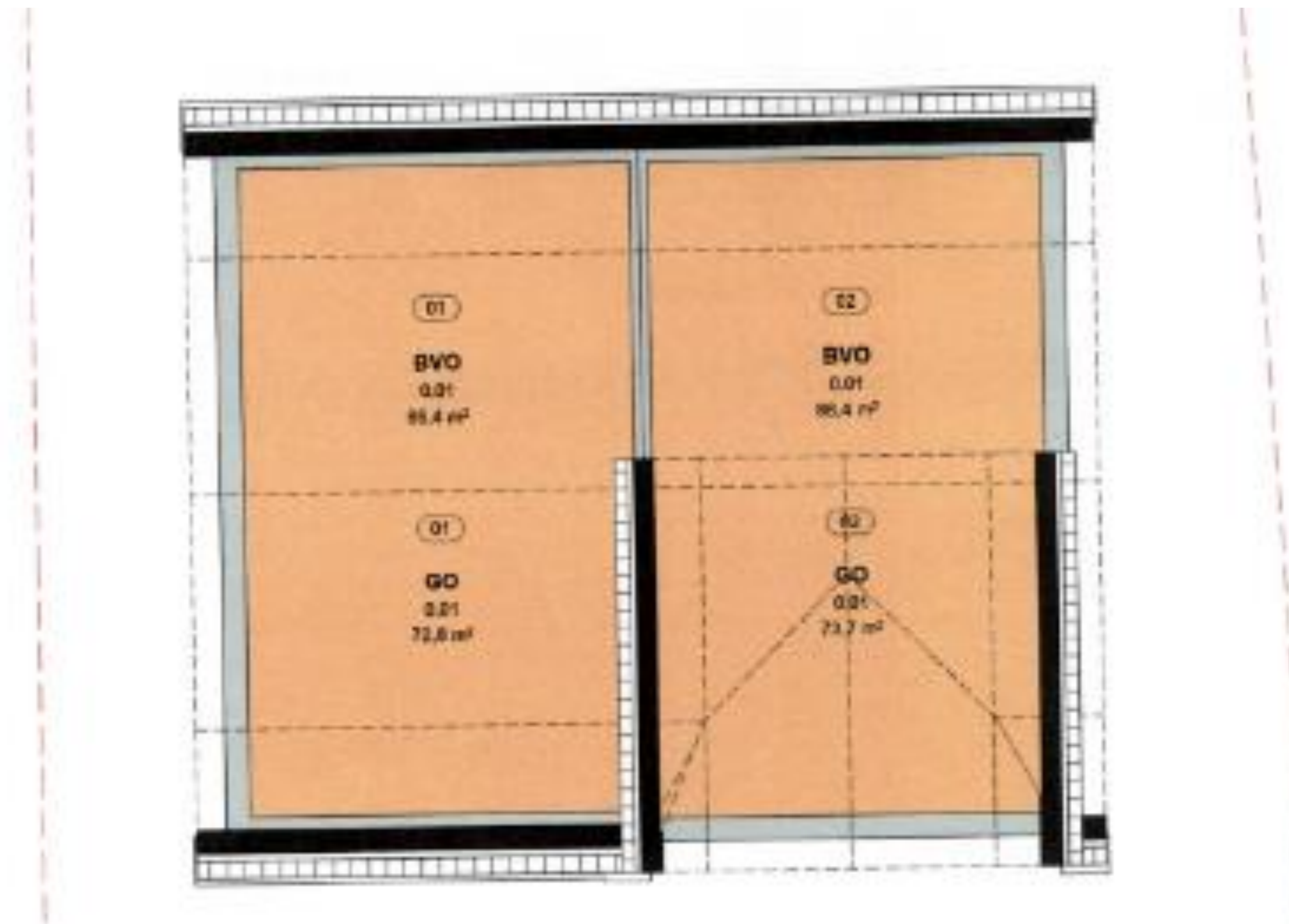


# PLATTEGRONDTEKENINGEN

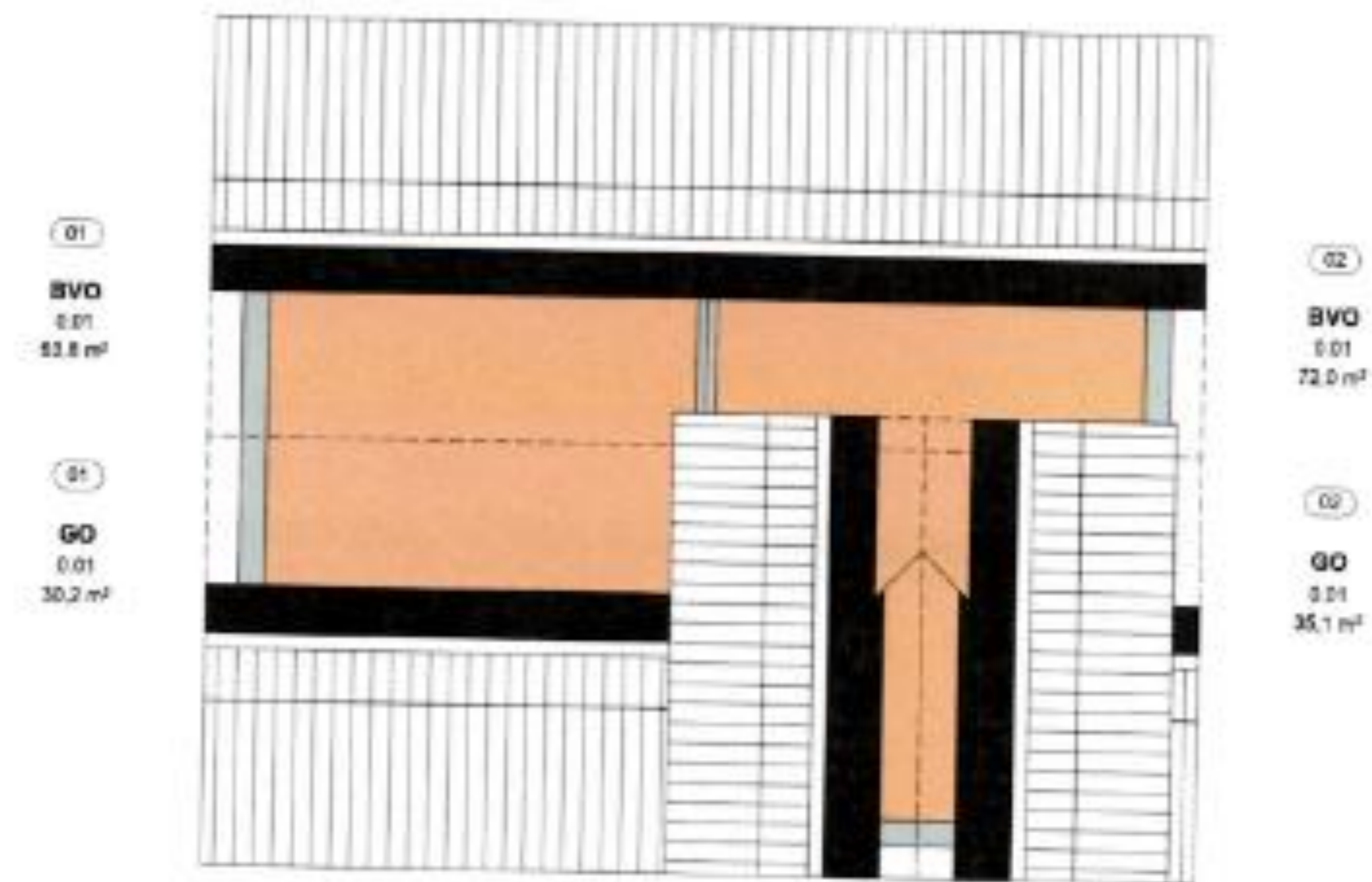
## Begane grond



## 1<sup>e</sup> verdieping



## 2<sup>e</sup> verdieping





## OPPERVLAKTEN

### BRUTO VLOEROPPERVLAKTE

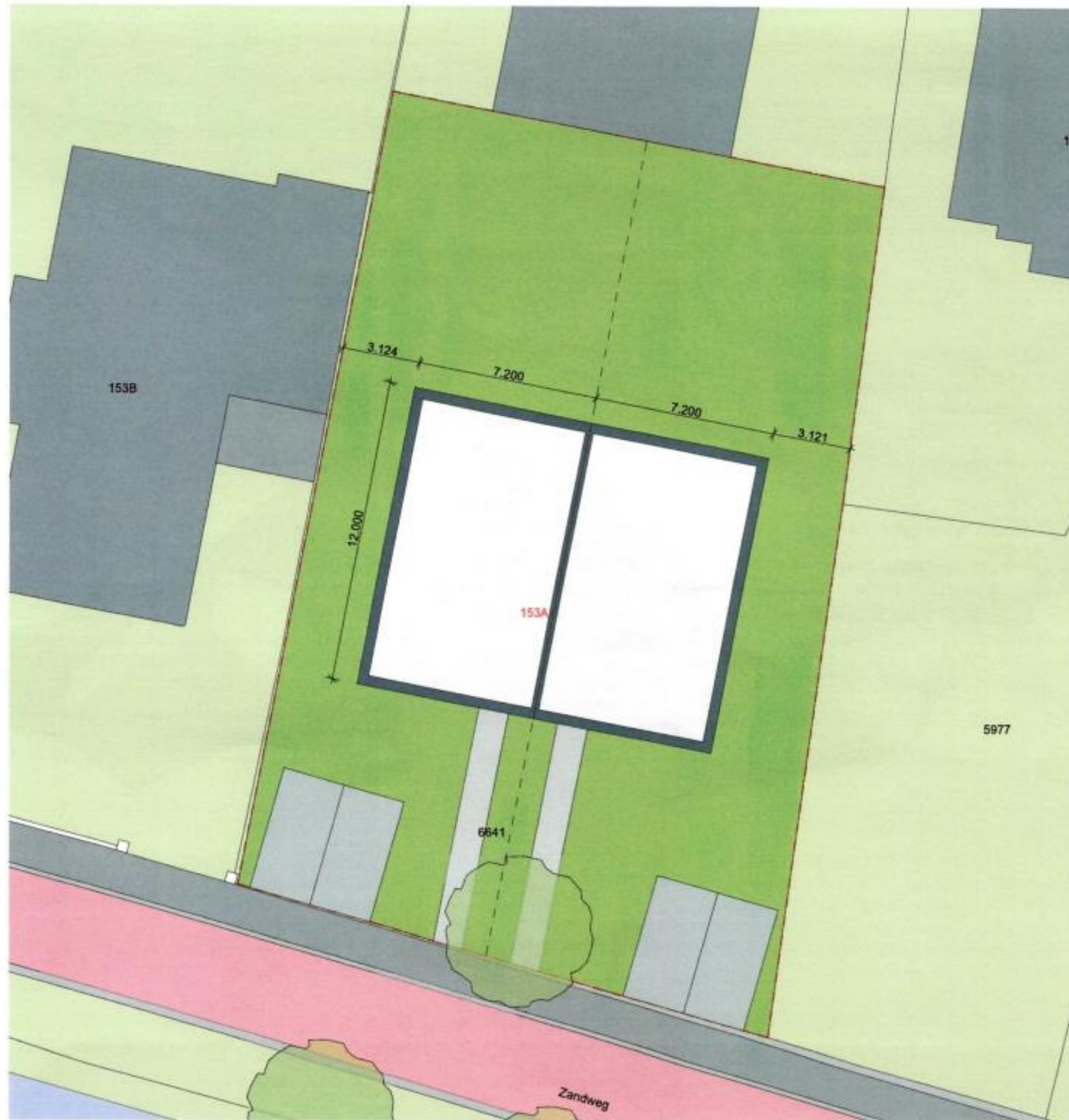
Woning	Verdieping	Nr.	Opp.
01	Begane grond	0.01	86,4
	1e verdieping	0.01	86,4
	2e verdieping	0.01	63,8
			<b>236,6 m<sup>2</sup></b>
02	Begane grond	0.01	86,4
	1e verdieping	0.01	86,4
	2e verdieping	0.01	72,0
			<b>244,8 m<sup>2</sup></b>
			<b>481,4 m<sup>2</sup></b>

### GEBRUIKSOPPERVLAKTE

Woning	Verdieping	Nr.	Opp.
01	Begane grond	0.01	74,5
	1e verdieping	0.01	72,8
	2e verdieping	0.01	30,2
			<b>177,5 m<sup>2</sup></b>
02	Begane grond	0.01	74,5
	1e verdieping	0.01	73,7
	2e verdieping	0.01	35,1
			<b>183,2 m<sup>2</sup></b>
			<b>360,7 m<sup>2</sup></b>

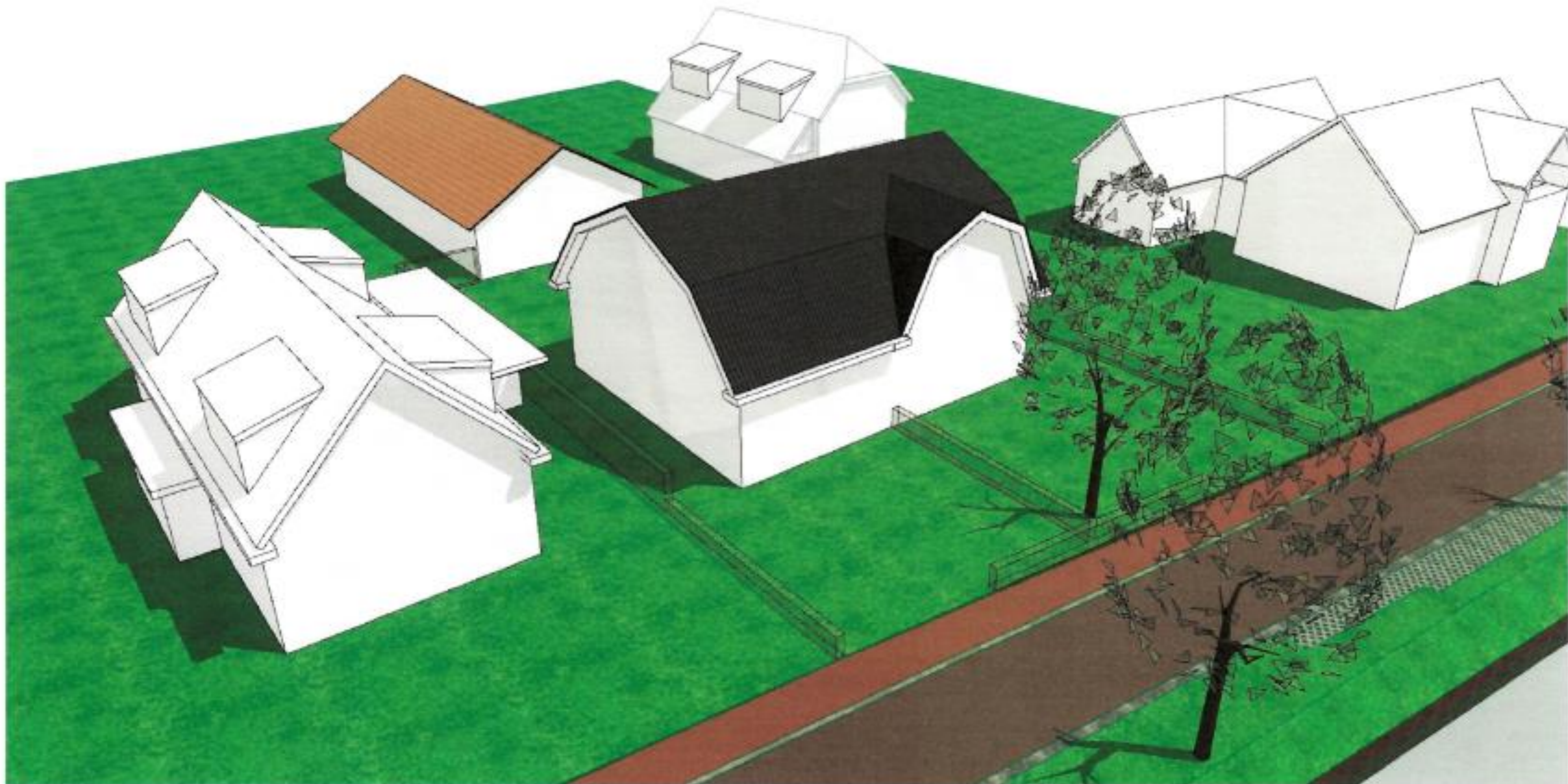


# KAVELBEBOUWING



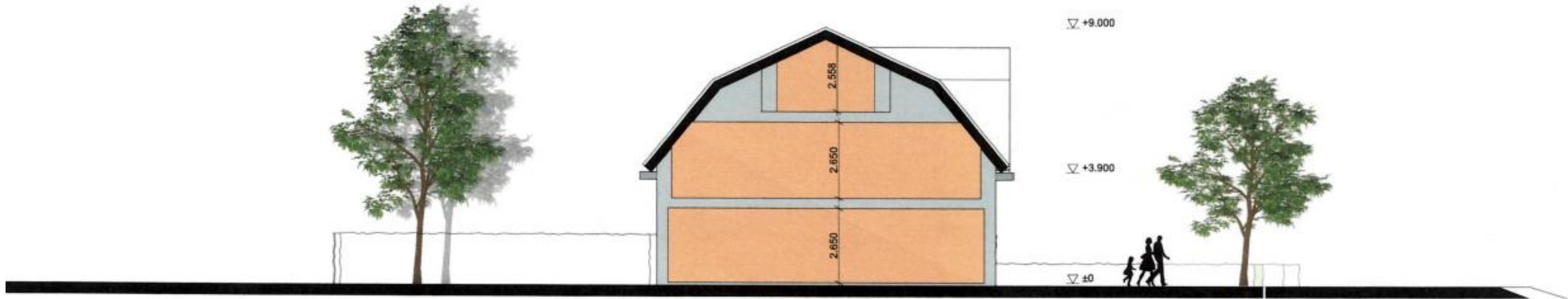


## 3D IMPRESSIE





# VOORGEVEL & DOORSNEDE





## 6. VERKOOPPROCES

### Algemeen

Bij serieuze belangstelling ontvangt u van ons alle relevante informatie en documentatie of wordt u 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](mailto:bedrijven@brecheisen.nl)

[gbiemond@brecheisen.nl](mailto:gbiemond@brecheisen.nl)

### 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.

### 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.



## 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](mailto:bedrijven@brecheisen.nl)

De heer G.J. Biemond

M (06) 52 33 46 86

T (030) 233 11 16

E [gbiemond@brecheisen.nl](mailto:gbiemond@brecheisen.nl)

Geen plek  
zoals hier