

# INVESTMENT MEMORANDUM

Proostwetering 26-28  
Utrecht



**Brecheisen**  
bedrijfsmakelaars



# 1. INTRODUCTIE

Het is ons een genoegen het Investment Memorandum van deze verhuurde dubbele bedrijfsunit met 8 parkeerplaatsen aan Proostwetering 26-28 te Utrecht bij u onder de aandacht te brengen.

Het betreft een hoogwaardige afgewerkte duurzame dubbele bedrijfsunit (bouwjaar 2007), gelegen op bedrijventerrein De Wetering, direct aan de Rijksweg A2.

Het object is langdurig verhuurd. De huidige huurprijs bedraagt € 58.635,00 per jaar exclusief servicekosten en BTW.

**Vraagprijs € 875.000,00 k.k.**



## 2. OPPERVLAKTE

Het voor verkoop beschikbare vloeroppervlak bedraagt totaal 486,80 m<sup>2</sup> b.v.o. en 440,68 m<sup>2</sup> v.v.o. met 8 parkeerplaatsen en is onderverdeeld als volgt:

Begane grond	:	214,72 m <sup>2</sup>
1 <sup>e</sup> verdieping	:	225,96 m <sup>2</sup>

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

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

### 3. KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente	:	Catharijne
Sectie	:	A
Nummers	:	1795 en 1797
Kadastrale perceelgrootte	:	241 m <sup>2</sup>
Zakelijk recht	:	erfpacht (eeuwigdurend afgekocht)
Mandelig perceel	:	1/48 <sup>e</sup> aandeel in het perceel 1839 (totaal 6.281 m <sup>2</sup> )



## 4. BESTEMMINGSPLAN



Voor het perceel geldt het bestemmingsplan “De Wetering” (opgesteld op 4 februari 2016).

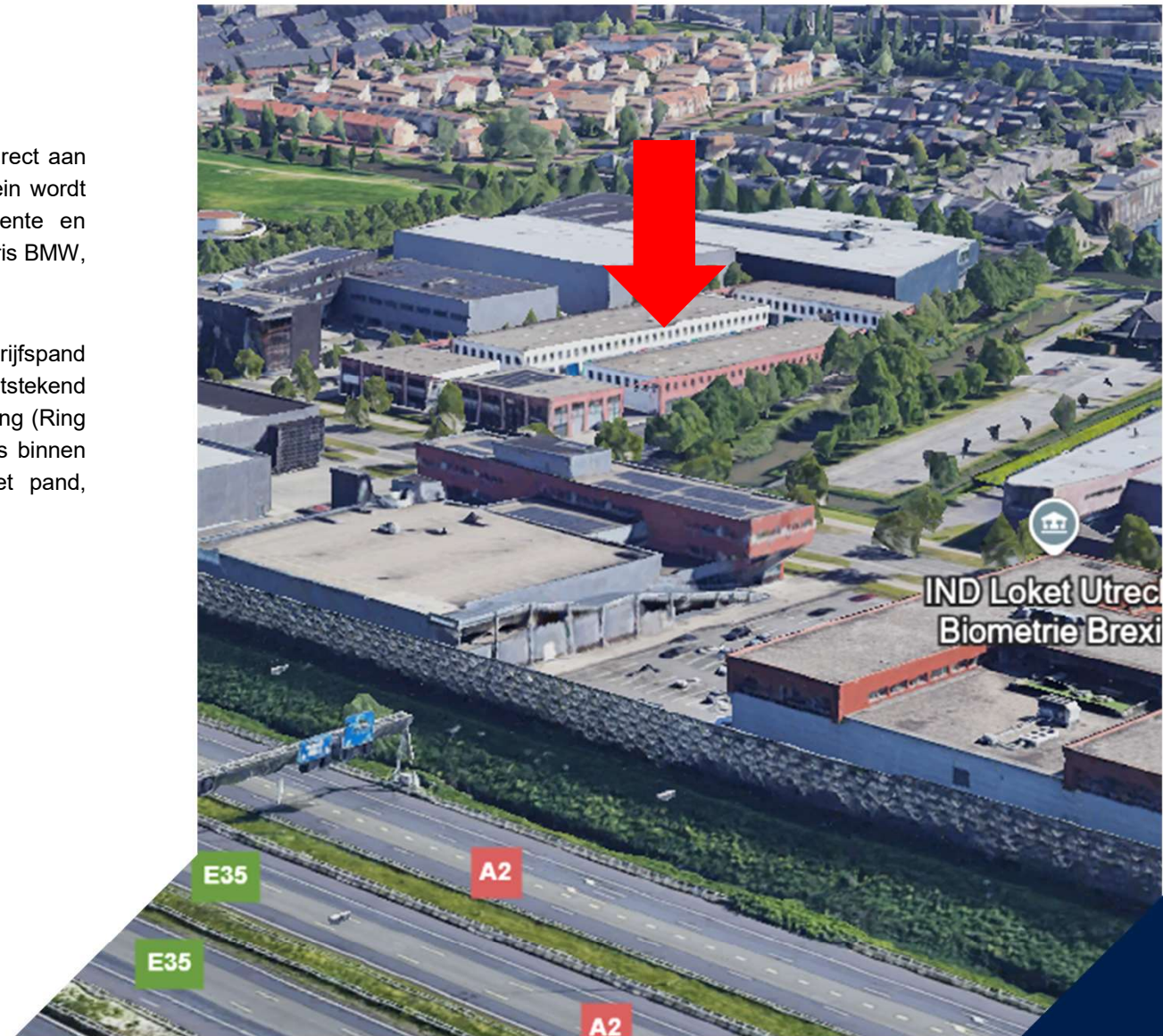
De bestemming van het perceel is ‘Bedrijventerrein’ met de functieaanduiding ‘Bedrijven tot en met categorie 4,1’.

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

## 5. BEREIKBAARHEID & LOCATIE

Het bedrijfspand is gelegen op bedrijventerrein De Wetering, direct aan de Rijksweg A2. Het moderne en goed verzorgde bedrijventerrein wordt middels een samenwerking (parkmanagement) tussen gemeente en bedrijven beheerd. Op het bedrijventerrein zijn o.a. Louwman, Ekris BMW, GLS, Mur Conditioning en Kuijf Logistics gevestigd.

Door de centrale ligging van het bedrijventerrein is het bedrijfspand uitstekend bereikbaar. Zo is de bereikbaarheid per (vracht)auto uitstekend via de Rijksweg A2 (Amsterdam – Den Bosch) en de Zuilense ring (Ring Utrecht Noord). De Rijkswegen A12, A27 en A28 zijn eveneens binnen enkele autominuten bereikbaar. Per openbaar vervoer is het pand, middels buslijn 39, eveneens goed te bereiken.



## 6. HUURGEGEVENS



De onroerende zaak is sinds 1 juli 2023 verhuurd aan een softwarebedrijf. De huurovereenkomst loopt tot en met 30 juni 2028. De huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5 jaar.

De actuele huur per 1 juli 2024 bedraagt € 58.635,- per jaar.

Per 1 juli 2025 is het mogelijk de huurprijs te indexeren.

De huurder heeft middels een onder-huurovereenkomst ca. 100 m<sup>2</sup> op de begane grond onderverhuurd.

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

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

[tvanmaurik@brecheisen.nl](mailto:tvanmaurik@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.



## 8. AANVULLENDE INFORMATIE

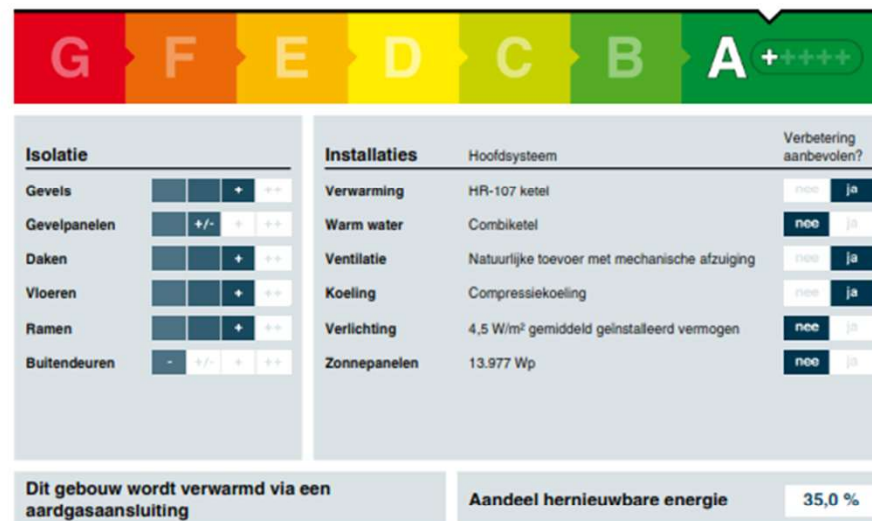
Bij serieuze belangstelling kan ons kantoor u een downloadlink verstrekken, waarmee u de volgende stukken ontvangt:

1. algemene erfpachtvoorwaarden (AV1989)
2. bestemmingsplaninformatie
3. bodeminformatie (omgevingsrapportage gemeente Utrecht)
4. energielabel
5. huurovereenkomst
6. kadastrale eigendomsinformatie en kaart
7. akte van levering
8. NEN 2580 meetcertificaat
9. tekeningen (plattegronden)

Mocht u deze link willen ontvangen, dan kunt u dit per kenbaar maken door een mail te sturen naar [bedrijven@brecheisen.nl](mailto:bedrijven@brecheisen.nl)

Energielabel utiliteitsbouw	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	157141500	28-09-2022	03-05-2032	Definitief

Dit gebouw heeft energielabel **A<sup>+</sup>**



### Over dit gebouw

**Adres**  
Proostwetering 28  
3543AE Utrecht  
BAG-ID: 0344010000101327

**Bouwjaar** 2007  
**Detailaanduiding** -26

**Compactheid** 1,56  
**Gebruiksfunctie** 100% Kantoor

**Gebruiksoppervlakte**  
248 m<sup>2</sup>

### Opnamedetails

**Naam** H.R. Sewcharan  
**Examennummer** 7717895

**Certificaathouder**  
DVTadvies B.V.

**Inschrijfnummer**  
SKW.012296

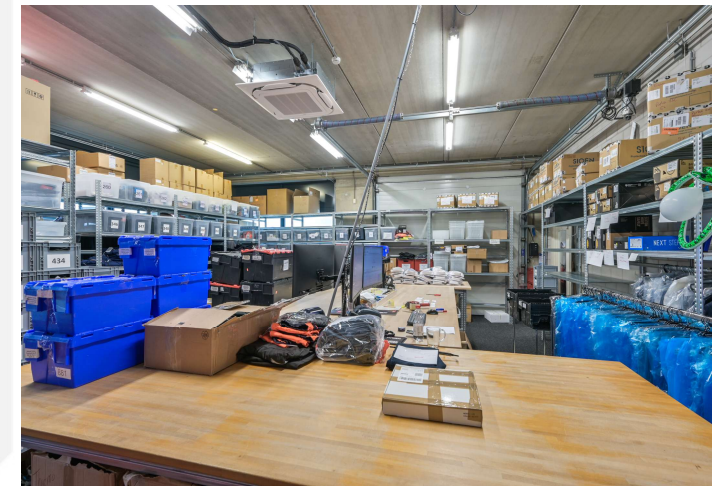
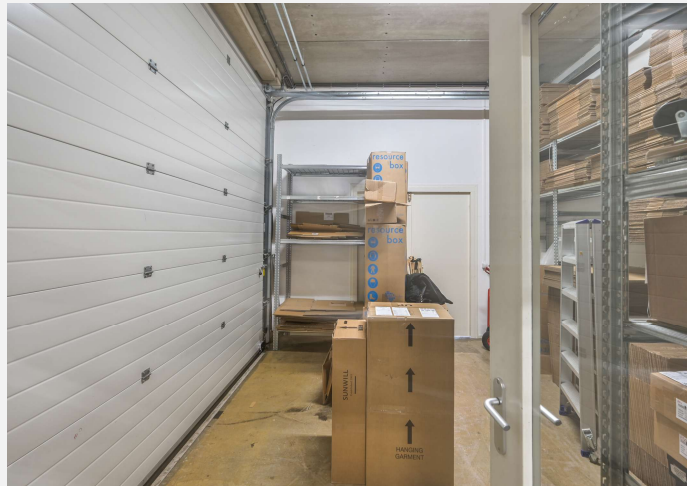
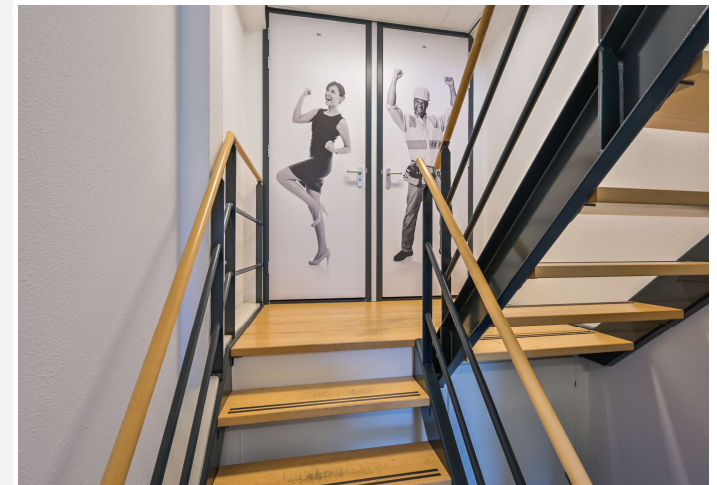
**KvK-nummer**  
28095915

**Soort opname**  
Basisopname

**Certificerende instelling**  
SKW Certificatie BV

## 9. FOTO'S





## 10. 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.

## 11. 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) 52334686  
T (030) 233 11 16  
E [gbiemond@brecheisen.nl](mailto:gbiemond@brecheisen.nl)

**De heer T.L. van Maurik**  
M (06) 54204649  
T (030) 233 11 16  
E [tvanmaurik@brecheisen.nl](mailto:tvanmaurik@brecheisen.nl)

Geen plek  
zoals hier

**Brecheisen**  
bedrijfsmakelaars