



# INVESTMENT MEMORANDUM

## TE KOOP

Beleggingsobject

Oudegracht 86

Utrecht (3511 AV)

Geen plek  
zoals hier

**Brecheisen**  
bedrijfsmakelaars

# 1. INTRODUCTIE

Het is ons een genoegen dit Investment Memorandum van het beleggingspand aan de Oudegracht 86 te Utrecht bij u onder de aandacht te brengen.

Het Monumentale verhuurde grachtenpand is gelegen aan de Oudegracht 86 in Utrecht op een van de meest sfeervolle en historische locaties in de stad. De werven aan de Oudegracht zijn beroemd om hun werfkelders, die ooit werden gebruikt voor opslag en handel, en nu dienstdoen als sfeervolle horeca-gelegenheden. Het object is gelegen in een van deze historische gebouwen en kan een verscheidenheid aan functies hebben, variërend van woningen tot winkels en restaurants.

Het object is aan acht huurders verhuurd. De totale huurprijs bedraagt circa € 99.504,- per jaar.

**De koopsom bedraagt € 1.850.000 k.k.**



## 2. HUUROVERZICHT

Het monumentale grachtpand is thans geheel verhuurd aan acht huurders.

Het gebruik is conform het BP "Binnenstad" (GD-2) onherroepelijk vastgesteld op 25-01-2012

De huurprijs bedraagt **€ 99.504,-** op jaarbasis en exclusief servicekosten.

De huurprijs is op basis van informatie aangeleverd door Verkoper en de bijbehorende huurovereenkomsten.

Kelder:	€ 33.144,- per jaar 1x huurder Restaurant La Cantina di David tot 30-06-2027
BG:	€ 29.160,- per jaar 1x huurder (Ustad Bouw BV) tot 30-09-2025 welke aan 2 huurders wederverhuurd
1 <sup>e</sup> Etage:	€ 19.560,- per jaar 1x huurder welke onderverhuurd aan 3x extra huurder voor onbepaalde tijd
Zolder:	€ 17.640,- per jaar 1x huurder Onbepaalde tijd

*Aan de in dit overzicht vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Ten aanzien van de juistheid van de door ons samengestelde gegevens 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.*



### 3. KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Utrecht  
Sectie : A  
Nummers : 4160  
Kadastrale perceelgrootte : 1 are en 90 centiare  
Zakelijk recht : volledig eigendom



## 4. OPPERVLAKTE

Het voor verkoop beschikbare vloeroppervlak bedraagt totaal 765 m<sup>2</sup> GBO en is onderverdeeld als volgt:

- circa 209 m<sup>2</sup> BVO Horeca ruimte kelder;
- circa 158 m<sup>2</sup> + 45 m<sup>2</sup> GO entresol woonruimte gelegen op de begane grond;
- circa 164 m<sup>2</sup> GO woonruimte gelegen op de 1e verdieping;
- circa 160 m<sup>2</sup> GO woonruimte gelegen op de 2e verdieping;

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



## 5. BEREIKBAARHEID & LOCATIE

Oudegracht 86 in Utrecht heeft een uitstekende ligging in het stadscentrum en is goed bereikbaar. Utrecht is een stad in het hart van Nederland en speelt een belangrijke rol als knooppunt voor transport en cultuur. Hier zijn enkele details over de ligging en bereikbaarheid van Utrecht centrum:

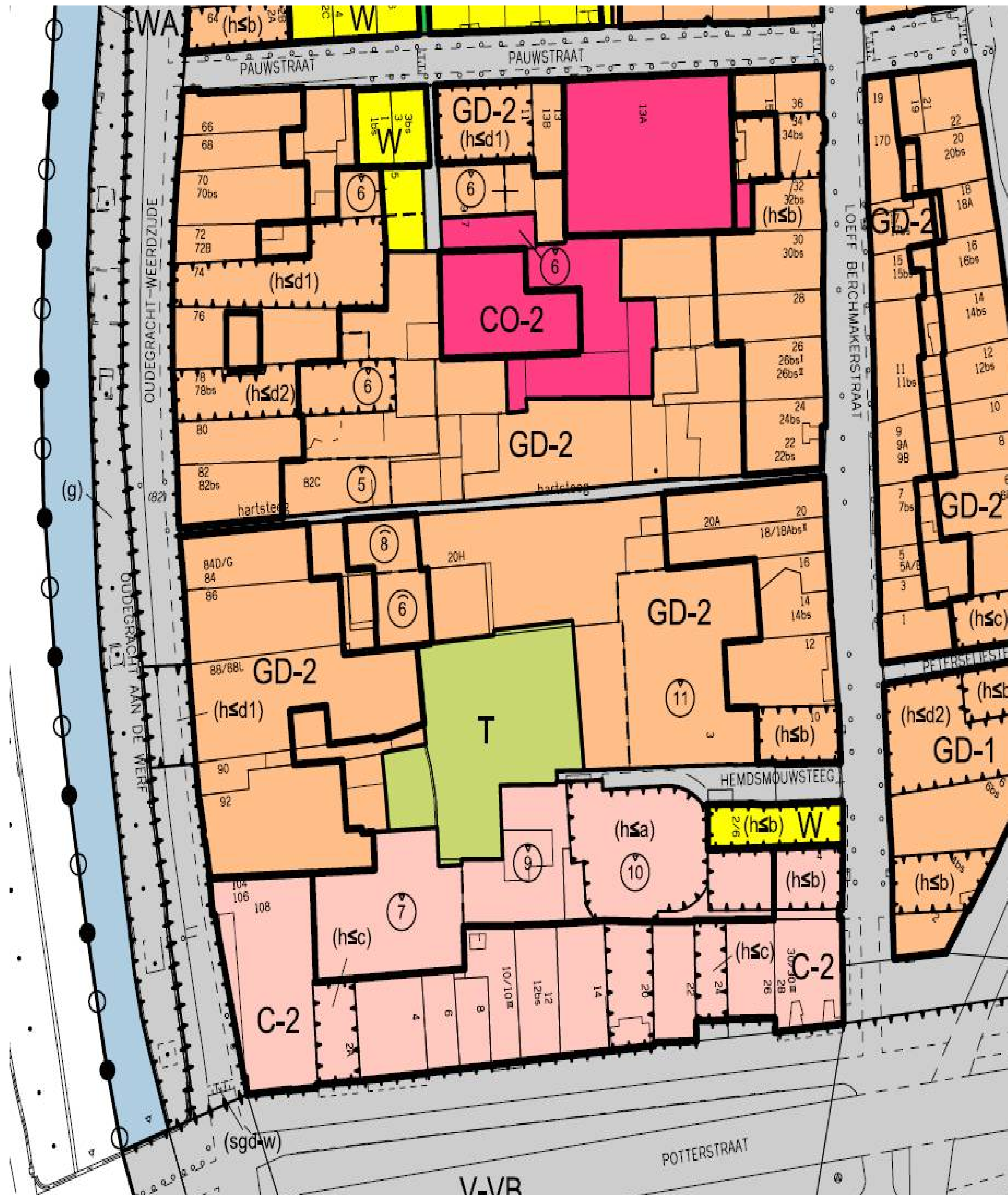
### Ligging:

- Utrecht ligt centraal in Nederland, ongeveer 40 kilometer ten zuidoosten van Amsterdam.
- Oudegracht 86 bevindt zich aan de beroemde Oudegracht, die dwars door het historische centrum van Utrecht stroomt. Het is een van de meest iconische en centraal gelegen grachten van de stad.

### Bereikbaarheid:

- Trein:** Utrecht Centraal Station is het grootste treinstation van Nederland en een belangrijk knooppunt voor treinreizigers. Vanaf dit station kun je gemakkelijk naar en vanuit Utrecht reizen, zowel nationaal als internationaal. Oudegracht 86 is vanaf het station op loopafstand, waardoor het gemakkelijk te bereiken is.
- Auto:** Utrecht is goed bereikbaar via snelwegen zoals de A2, A12 en A27, waardoor het gemakkelijk te bereiken is met de auto. Er zijn verschillende parkeergarages in het stadscentrum, waaronder de parkeergarages aan de Springweg en de Kruisstraat, die in de buurt van Oudegracht 86 liggen.
- Openbaar vervoer:** Naast treinen, is Utrecht ook goed bereikbaar met trams en bussen. Het openbaar vervoernetwerk verbindt de stad met omliggende wijken en steden.
- Fiets:** Utrecht staat bekend als een fietsvriendelijke stad, en fietsen is een populaire manier om je binnen het stadscentrum te verplaatsen. Er zijn tal van fietspaden en fietsenstallingen beschikbaar.





## 6. BESTEMMINGSPLAN

Het perceel Oudegracht 86 in Utrecht ligt in het bestemmingsplan “Binnenstad” en heeft daarin de enkelbestemming “Gemengd-2 (GD-2)”. Volgens het vigerende bestemmingsplan is er daarmee een gemengde doeleindenbestemming waarbij de aangewezen gronden bestemd zijn voor o.a.:

- detailhandel (begane grond / kelders);
- publieksgerichte dienstverlening (begane grond / kelders);
- maatschappelijke voorzieningen (begane grond / kelders);
- cultuur en ontspanning (begane grond / kelders);
- zakelijke dienstverlening
- bedrijven in de categorie A, B1 en B2, per geval en plaats bezien naar hun gevolgen voor de omgeving redelijkerwijs als zodanig kunnen worden aangemerkt (begane grond / kelders);
- ateliers (begane grond / kelders);
- wonen (begane grond / kelders en verdiepingen).

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

## 7. AANVULLENDE INFORMATIE

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

1. Bodeminformatie (omgevingsrapportage gemeente Utrecht)
2. WBB besluit gemeente Utrecht
3. Bouwtekeningen uit het Utrechts Archief
4. Huurovereenkomsten
5. Kadastrale uittreksels
6. Kadastrale kaart
7. Akte van levering
8. Afschrift van inschrijving in het monumentenregister
9. Vastgoeddata formulier
10. Foto's
11. Nen 2580 meetrapporten
12. 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)





## 7. VERKOOPPROCES

### Algemeen

Bij serieuze belangstelling ontvangt u van ons 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)

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

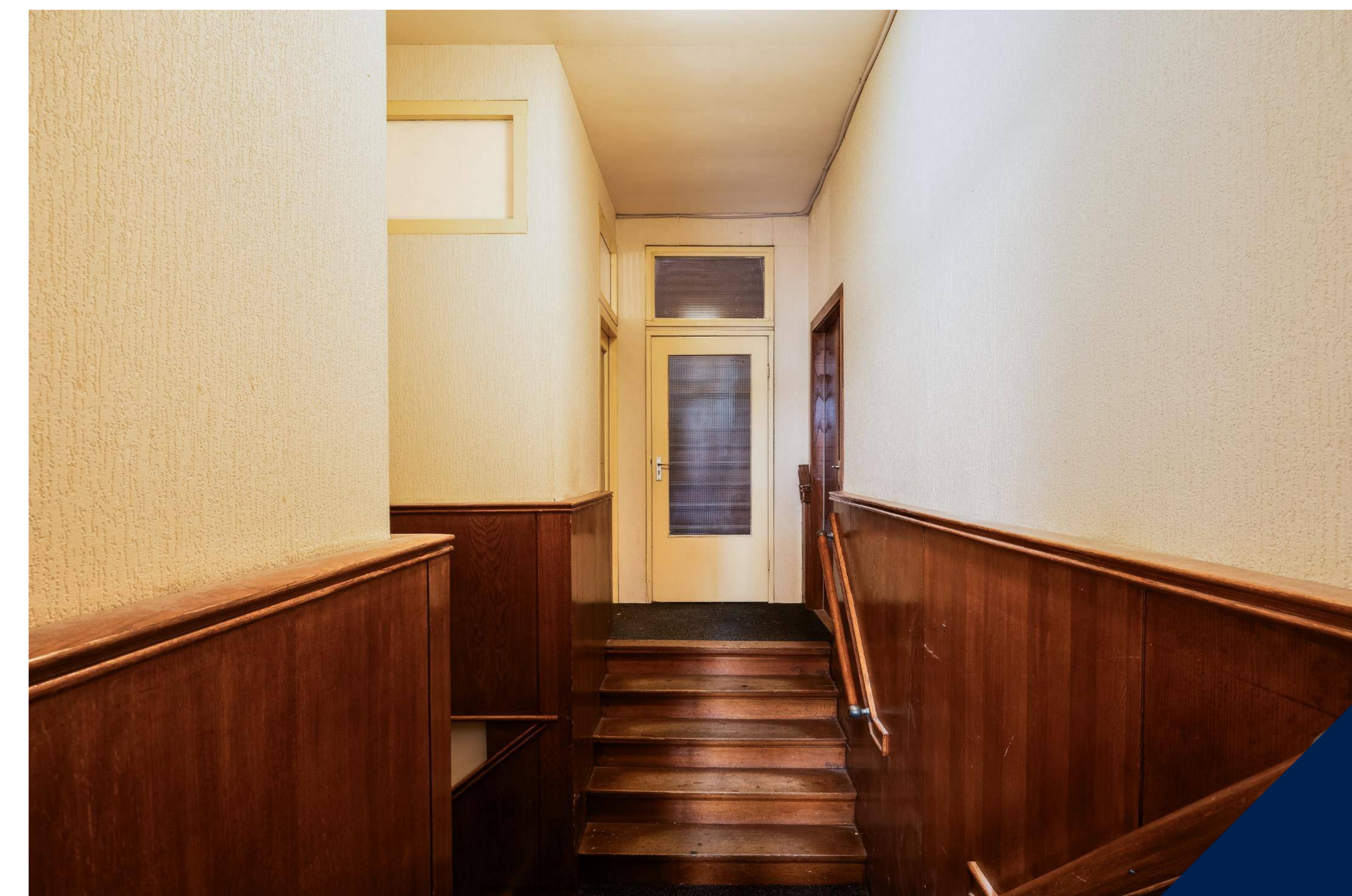
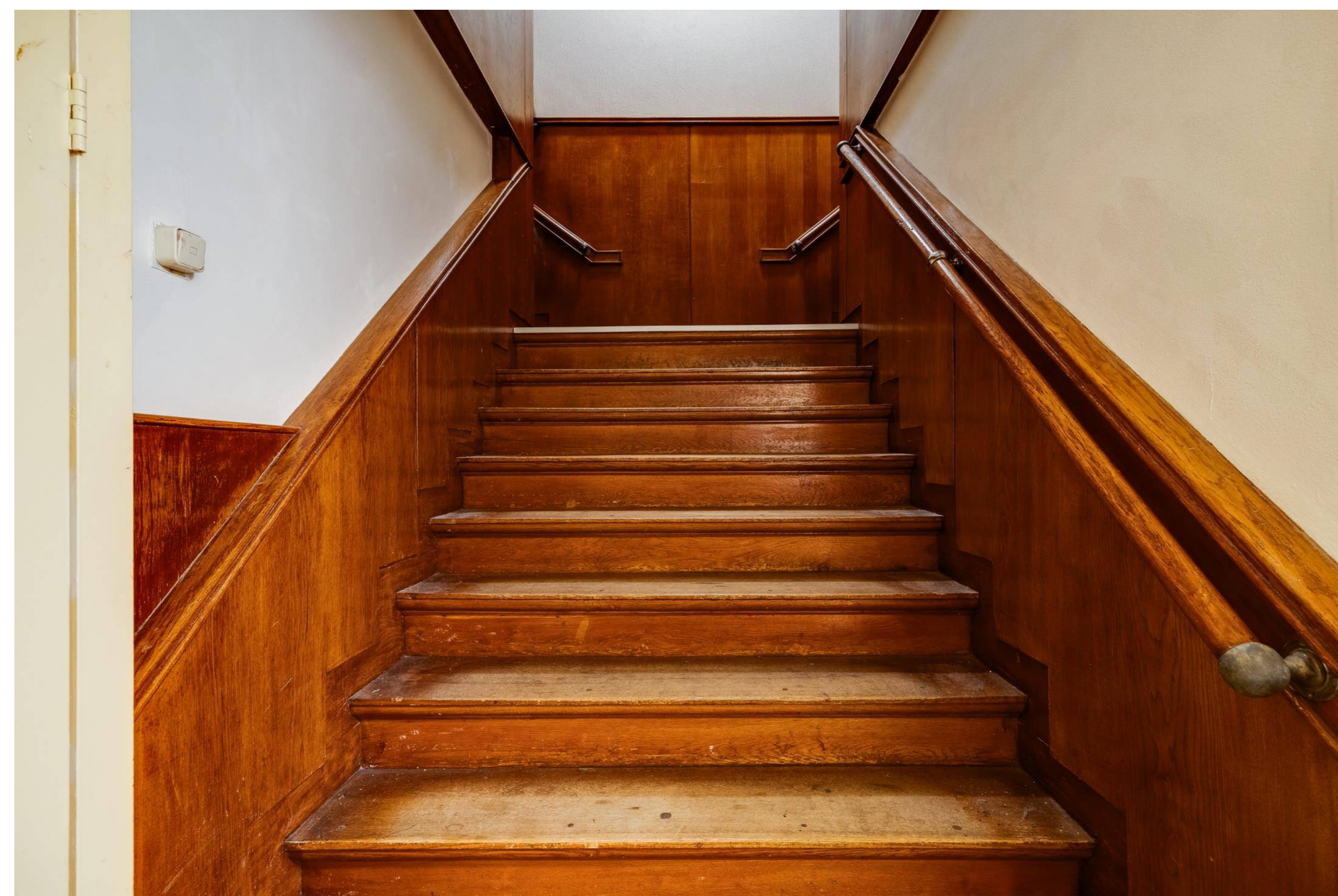
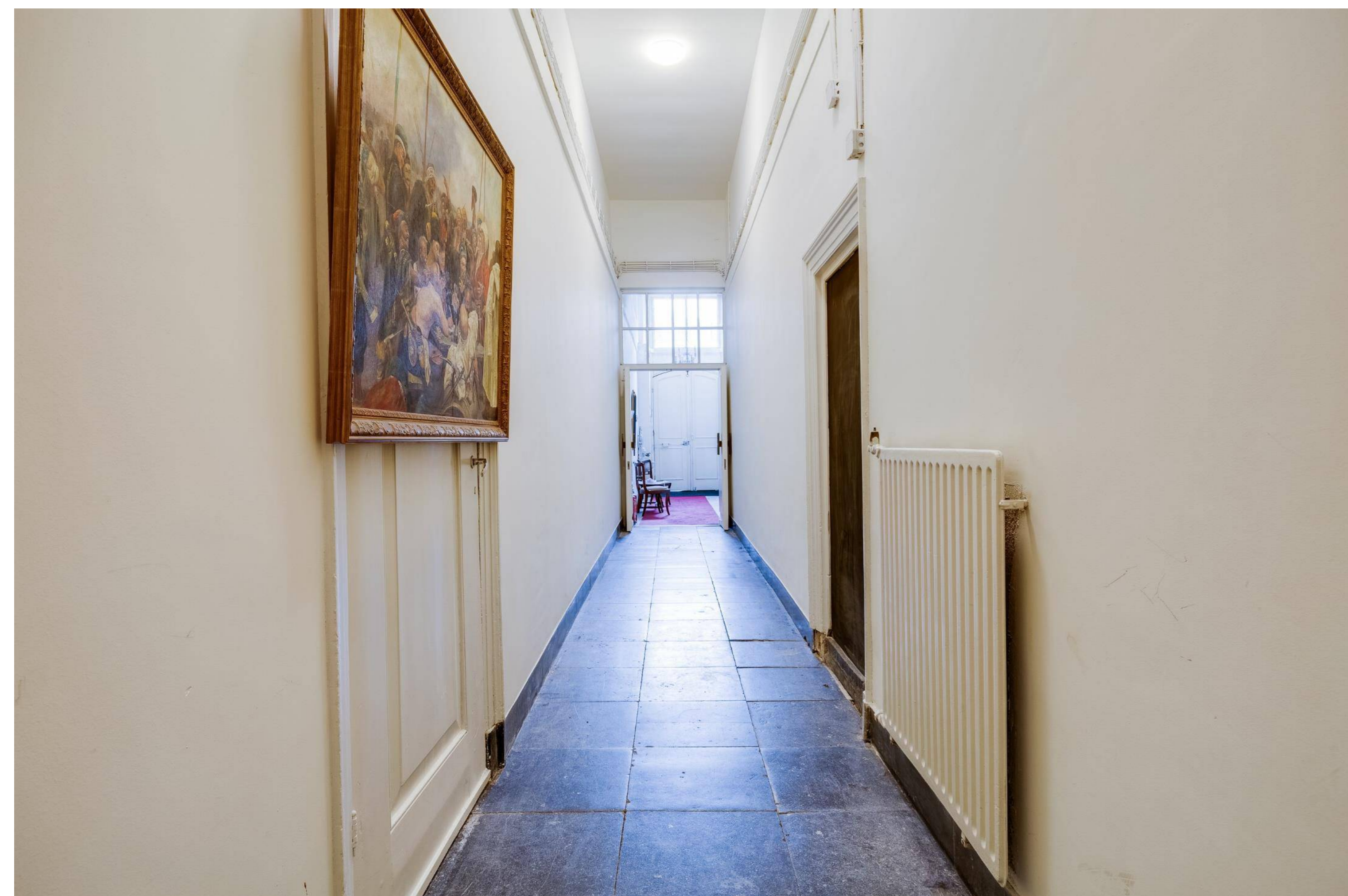
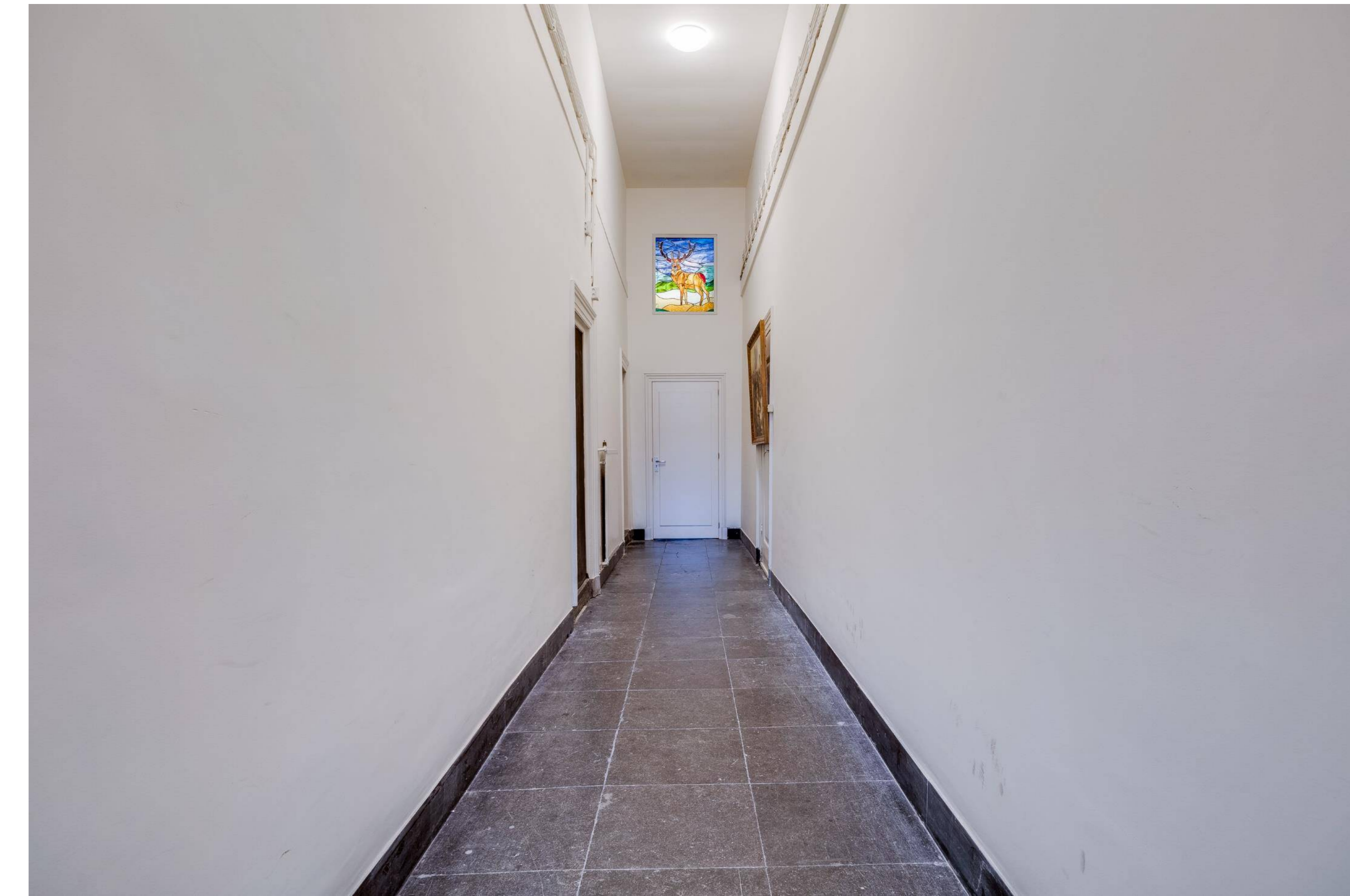
### Zekerheidsstelling

Koper dient binnen 14 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst een bankgarantie te stellen van 10% van de koopsom aan het notaris kantoor.

## 8. IMPRESSIES - voorzijde



## IMPRESSIES - algemeen



## IMPRESSIES – appartement 1



## IMPRESSIES – appartement 2



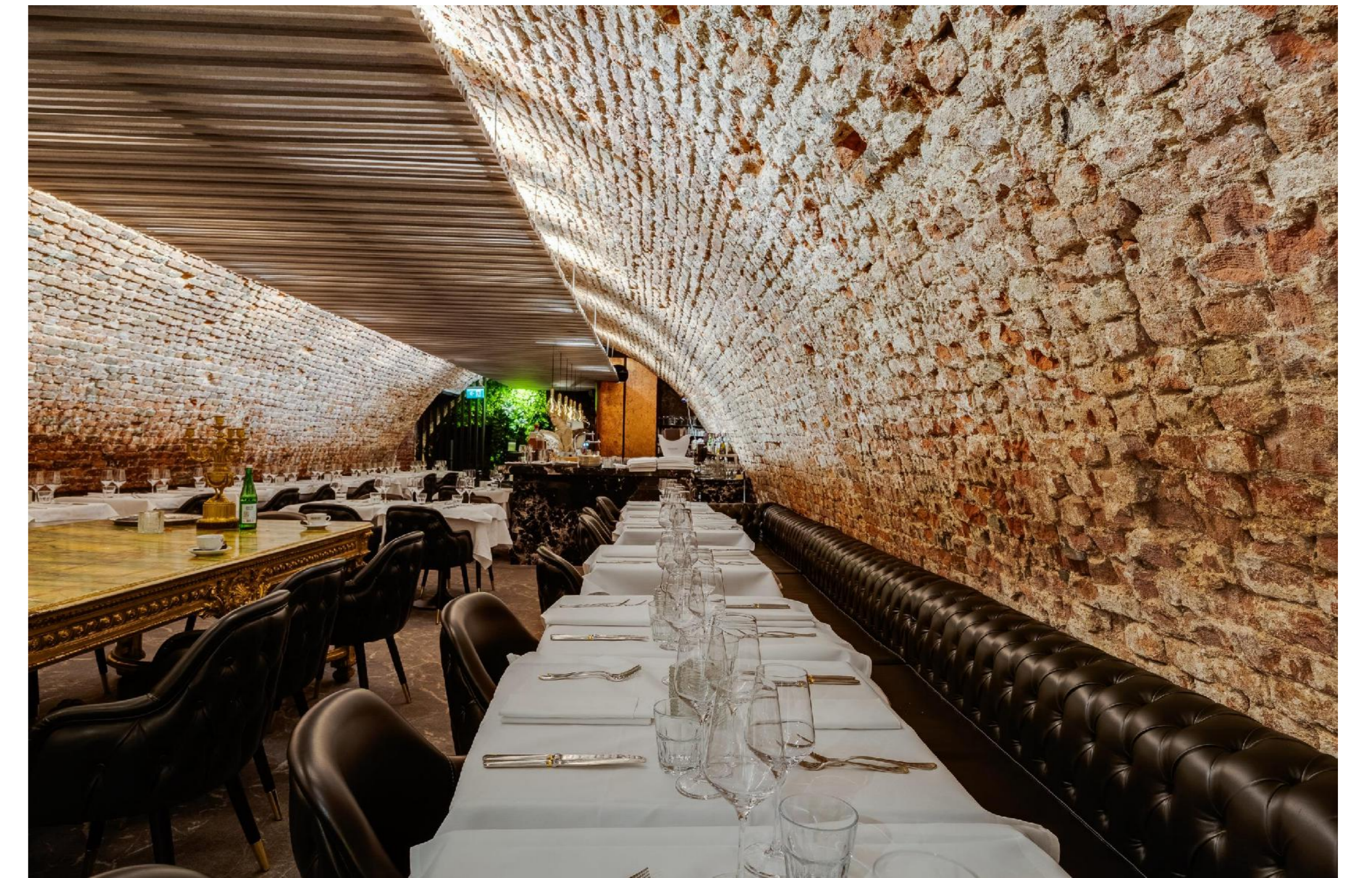
## IMPRESSIES – 1<sup>e</sup> etage



## IMPRESSIES – 2<sup>e</sup> etage

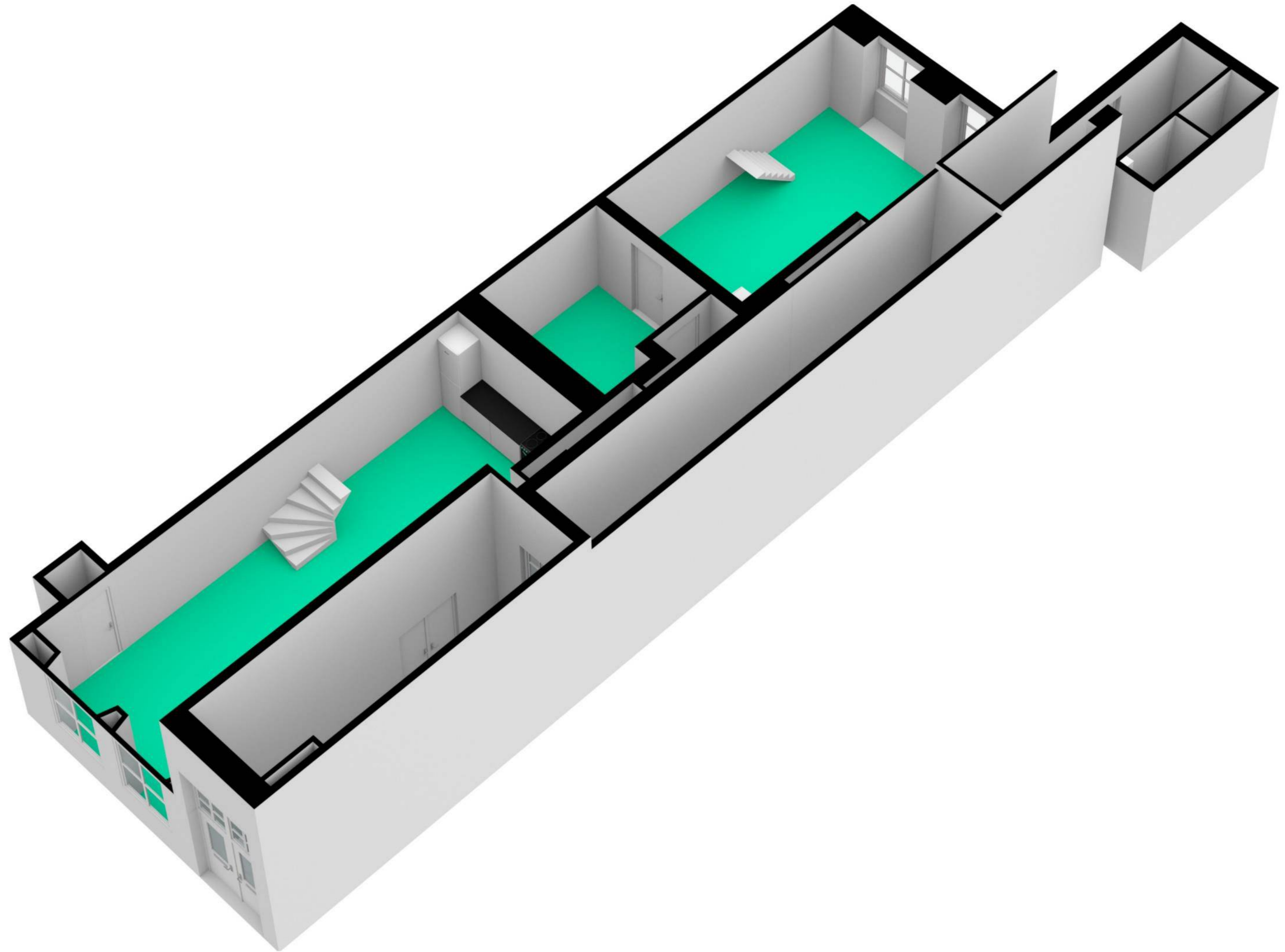


# IMPRESSIES – kelder

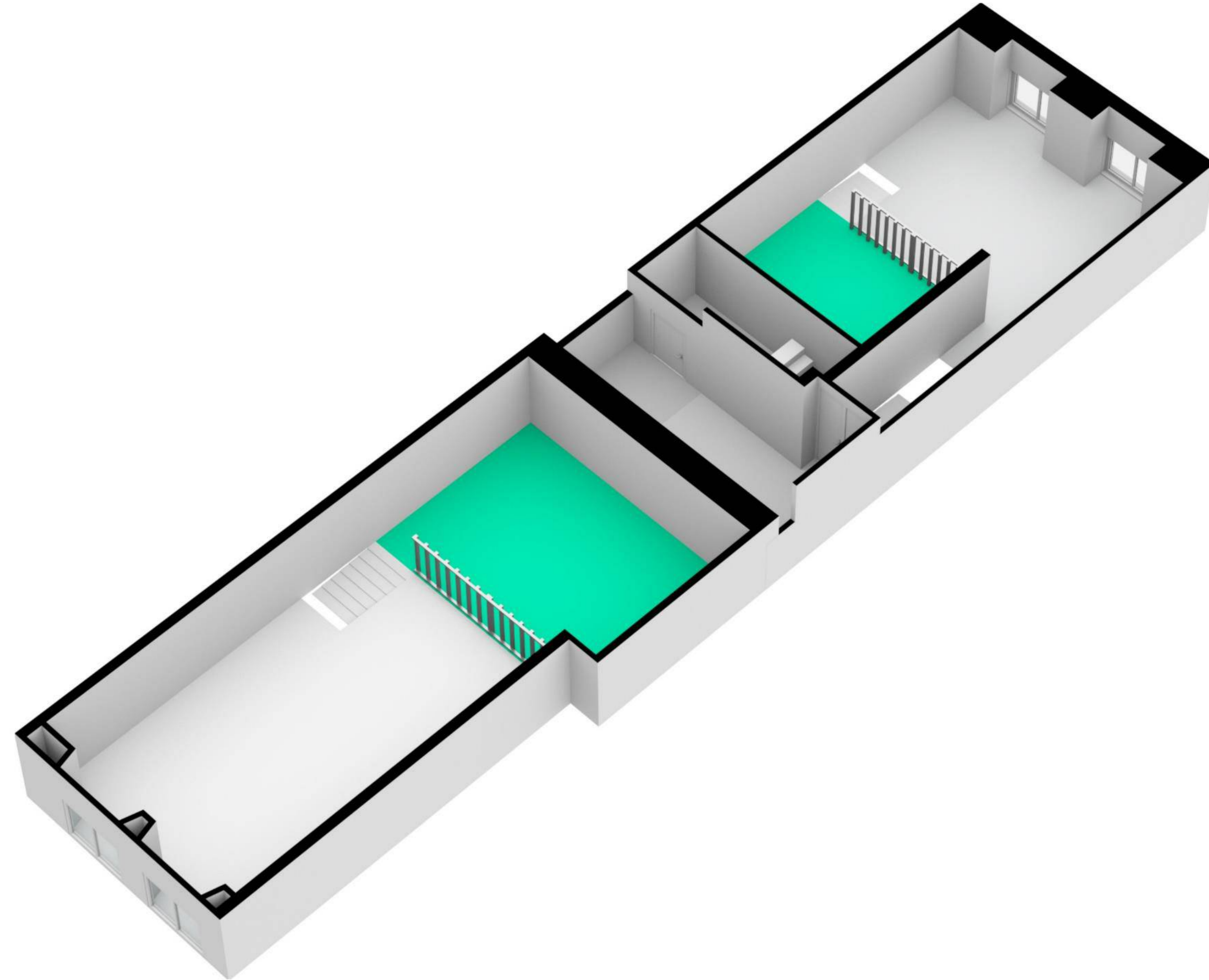
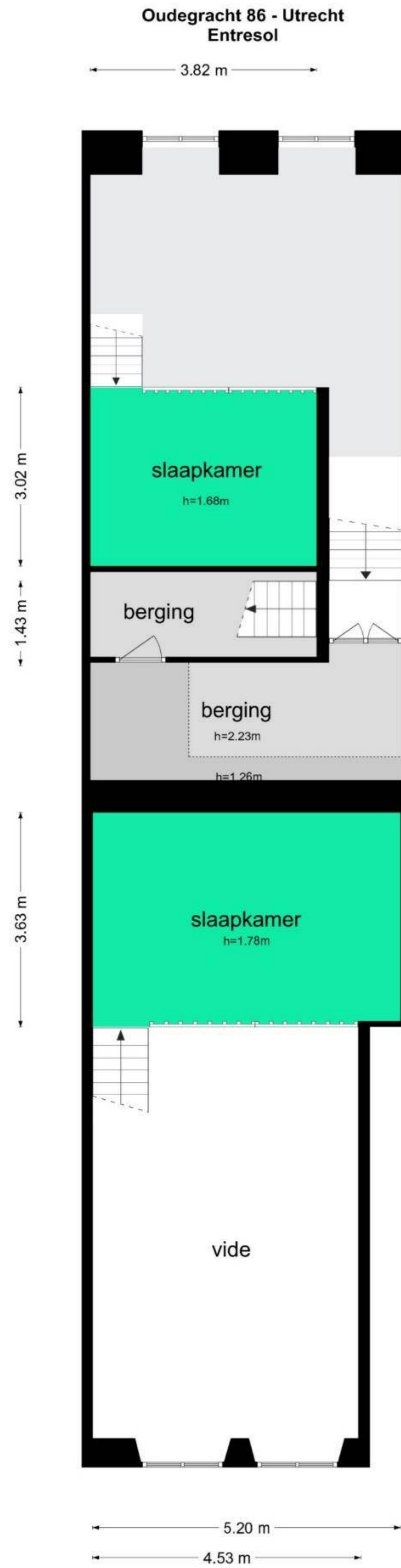




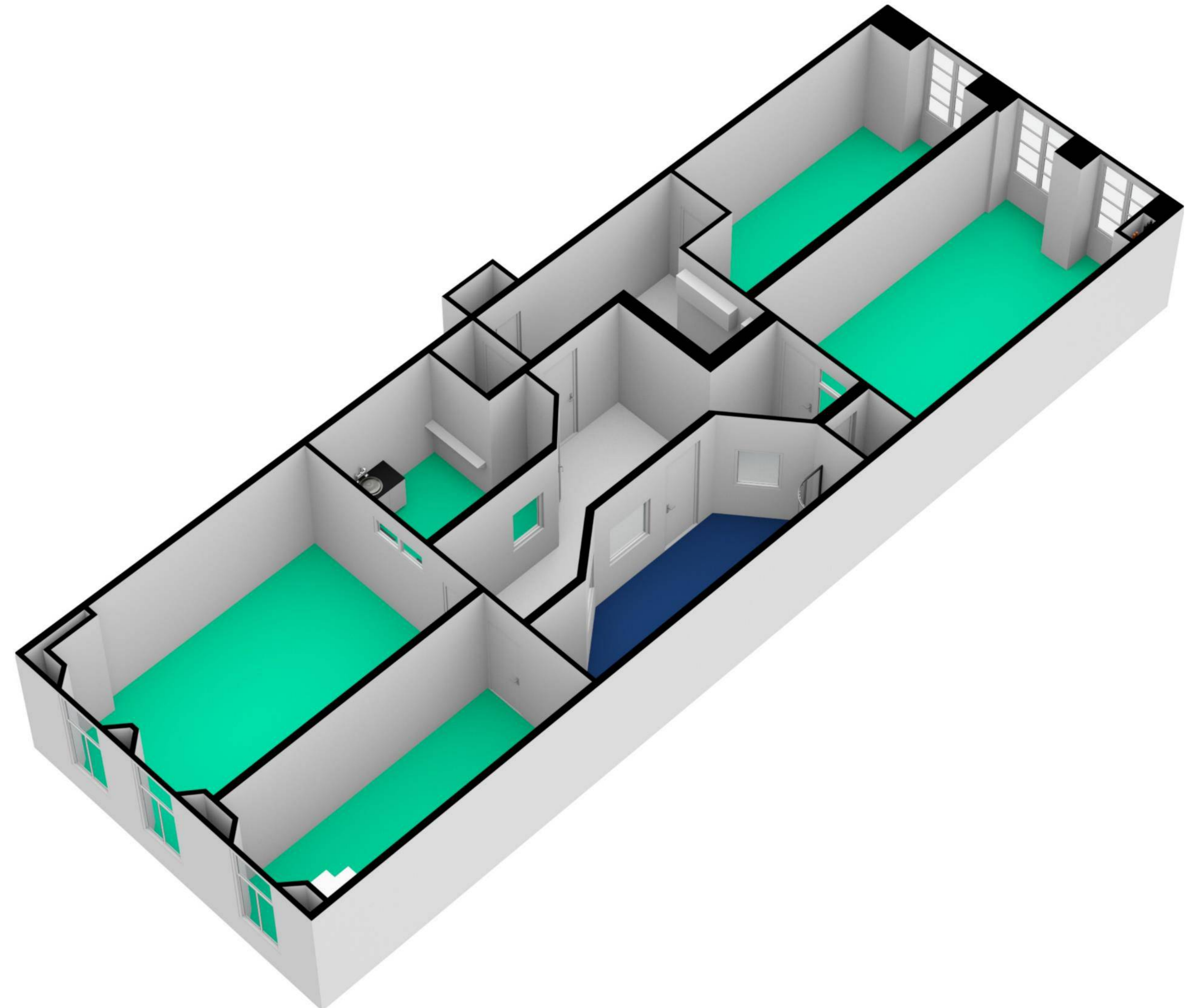
# 9. TEKENINGEN



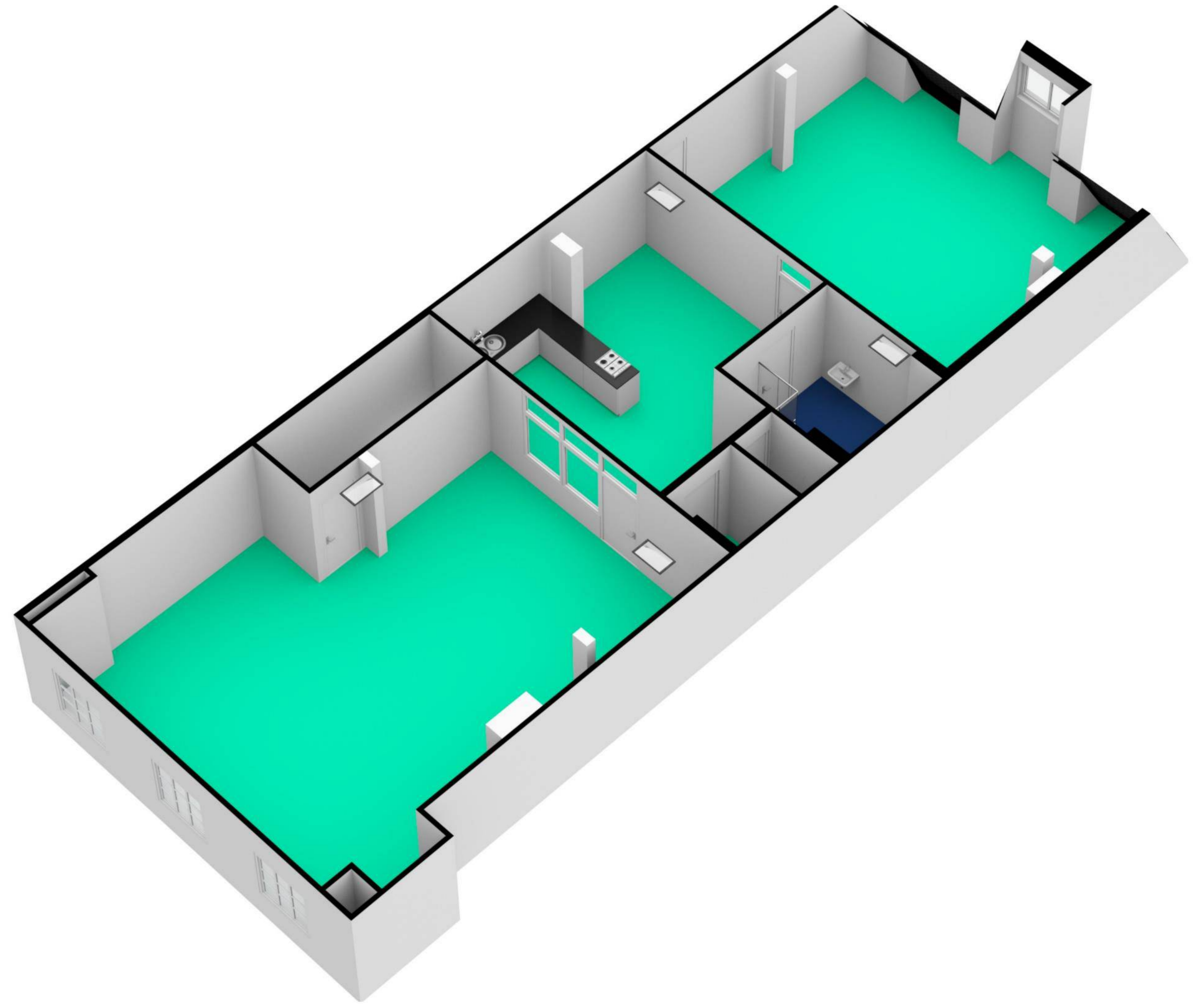
# TEKENINGEN



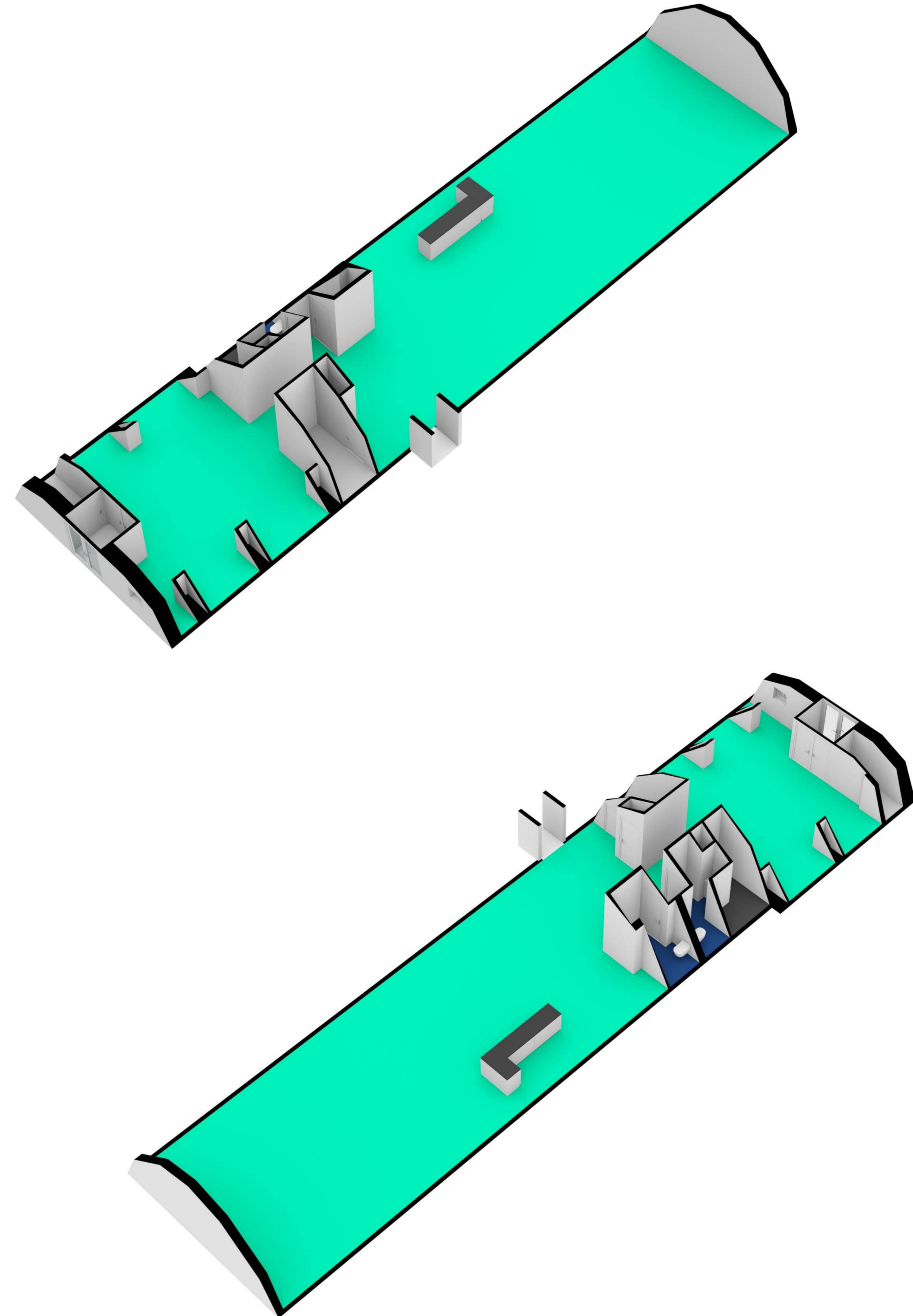
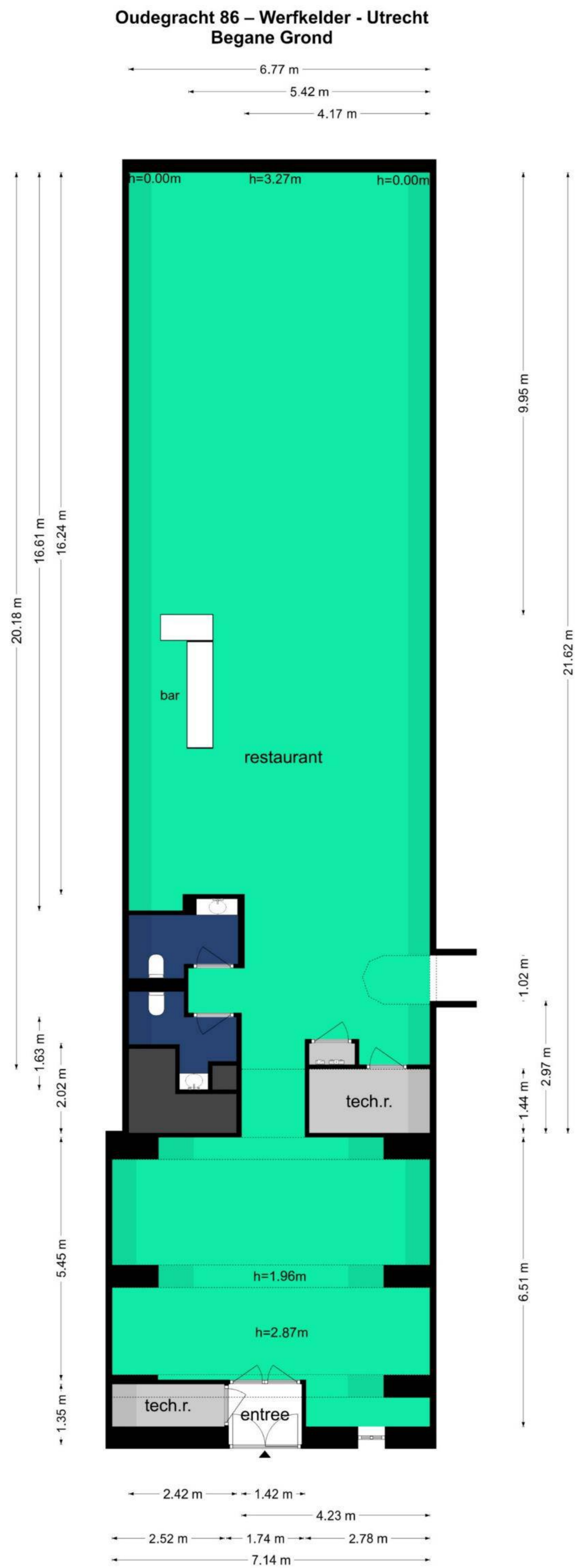
# TEKENINGEN



# TEKENINGEN



# TEKENINGEN



## 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 M. Arendsen  
M (06) 54204647  
T (030) 233 11 16  
E [marendsen@brechesien.nl](mailto:marendsen@brechesien.nl)

Geen plek  
zoals hier

**Brecheisen**  
bedrijfsmakelaars