

**VRIJBLIJVENDE PROJECTINFORMATIE  
TE KOOP  
BEDRIJFSRUIMTE**

**Tennesseeedreef 12  
te UTRECHT**



Waltmann Bedrijfshuisvesting  
Maliebaan 71  
3581 CG UTRECHT  
tel: 030 - 66 222 55  
e-mail: [bedrijven@waltmann.nl](mailto:bedrijven@waltmann.nl)  
[www.waltmann.nl](http://www.waltmann.nl)



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Waltmann Bedrijfshuisvesting geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.





Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Waltmann Bedrijfshuisvesting geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Waltmann Bedrijfshuisvesting geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.





Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Waltmann Bedrijfshuisvesting geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.





## TE KOOP BEDRIJFSRUIMTE MET KANTOOR EN EIGEN TERREIN

### Adres

Tennesseeedreef 12 te UTRECHT (3565 CJ).

### Algemene informatie

Het betreft de rechterhelft van een modern (2001)en goed onderhouden bedrijfs-/kantoorpand met een eigen afsluitbaar (parkeer-)terrein, gelegen op bedrijventerrein "Nieuw Overvecht".

Het object bestaat uit twee lagen met kantoor- en vergaderruimte aan de voorzijde en een achtergelegen bedrijfsruimte met overheaddeur. Kenmerkend is het uitgebreide opleveringsniveau, eigen afsluitbaar terrein en het grote onderhoud is recent allemaal uitgevoerd.

Het object is gelegen op het nieuwste deel van bedrijventerrein Nieuw Overvecht te Utrecht en grenst aan de woonwijk Overvecht. In de directe omgeving zijn bedrijven gevestigd zoals Adventure Food, Veilinghuis Peerdeman, Koninklijke Peitsman, Dunkin' Donuts en enkele bedrijfsverzamelgebouwen.

### Bereikbaarheid

#### Met eigen vervoer

De ligging aan de Zuilensering is centraal gelegen tussen de rijkswegen A2 en A27 wat tevens goede aansluiting heeft met de A12 en A28. De dichtstbijzijnde opritten van de snelweg:

- A2 op 3,7 km hemelsbreed met 13 min. reistijd over een route van 10,0 km,
- A12 op 7,4 km hemelsbreed met 19 min. reistijd over een route van 16,0 km,
- A27 op 8,3 km hemelsbreed met 14 min. reistijd over een route van 9,5 km.

#### Het openbaar vervoer

Per openbaar vervoer is deze locatie redelijk te bereiken.

Dichtstbijzijnde halte (bus/tram/metro):

Utrecht, Hudsonedreef Loopafstand: 0,5 km Looptijd: 6 min.

Dichtstbijzijnde treinstation: Utrecht Zuilen Loopafstand: 3,9 km.

### Oppervlakte

Voor verkoop is totaal circa 798,5 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak beschikbaar, verdeeld over:

- ca. 319,9 m<sup>2</sup> bvo bedrijfsruimte begane grond
- ca. 180,0 m<sup>2</sup> bvo opslagruimte verdieping
- ca. 95,6 m<sup>2</sup> bvo kantoor begane grond
- ca. 62,0 m<sup>2</sup> bvo kantine/keuken begane grond
- ca. 141,0 m<sup>2</sup> bvo kantooruimte verdieping.

Het terrein rondom het gebouw is ca 435 m<sup>2</sup> groot, ca. 40 m<sup>2</sup> strook aan de achterzijde is van de gemeente.

Metrage conform NEN2580 meetrapport. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Parkeren

7 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Tevens vrij parkeren in de directe omgeving langs de openbare weg.

## Kadastrale gegevens

Gemeente: Utrecht  
Sectie: E  
Nummer: 798  
Groot: 935 m<sup>2</sup>  
Erfpacht: Voortdurend recht van erfpacht van de gemeente Utrecht  
Canon: Nee, eeuwigdurend afgekocht  
Voorwaarden: Algemene voorwaarden voor uitgifte gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV1898).

## Constructief / bouwkundig

- Bouwjaar 2001, renovatie/verbouwing 2011;
- Vrije hoogte bedrijfshal: onder stalen spant ca. 628 cm, onder dak ca. 673 cm;
- Vloerbelasting bedrijfshal circa 2.500 kg/m<sup>2</sup>;
- Dakbedekking (bitumen) vernieuwd in 2020;
- Buitenzijde kozijnen en deuren geschilderd 2021;
- Gevels zijn in 2022 gereinigd;
- Elektrische installatie is in 2010 geheel vernieuwd.

## Energie label

Energie label A+.

## Opleveringsniveau en voorzieningen

Het object zal (schoon en ontruimd) worden aangeboden met de volgende voorzieningen:

Kantoor/kantine:

- Overdekte entreepartij voorzijde met intercominstallatie
- Diverse airconditioning units
- Systeemplafonds voorzien van LED verlichtingsarmaturen
- Huidige vloerbedekking
- Deels glazen binnendeuren deels houten stompe binnendeuren
- Interne zonwering middels lamellen
- Externe zonwering middels elektrische screens
- Eigen meterkast voorzien van aansluitingen op elektra (uitgebreide groepen), gas, water, glasvezel (KPN Cityring) en telefonie
- Mechanische afzuiging
- Kabelgoten voorzien van data en elektrabekabeling (cat. 5)
- Vaillant HR CV combi installatie (bouwjaar 2003) voorzien van radiatoren
- Alarm- en brandmeldsysteem
- Brandmelders en sirene
- Kleine pantry op de begane grond en verdieping
- 2x Stalen trap met houten treden naar verdieping
- Brandblussers
- Nood-vluchtverlichting



- Ruime keukenopstelling voorzien van kasten met rvs blad, spoelbak, oven, kookplaat, afzuiging en betegelde wanden
- Sanitaire ruimte voorzien van urinoirs, toilet en douche begane grond
- Dubbele toiletten verdieping
- Afsluitbare ICT ruimte voorzien van Patchkast
- Deels te openen ramen voorzien van ventilatieroosters en dubbele beglazing
- Dakluik.
- Diverse stellingkasten
- Vergaderkamer met maatwerktafel en beamer

#### Bedrijfsruimte

- Vrije hoogte onder stalen spant ca. 6,28 m en onder dak circa 6,73 meter
- Monolithisch afgewerkte betonvloer, vloerbelasting circa 2.500 kg/m<sup>2</sup>
- Gasgestookte heater
- TL lijnverlichtingsarmaturen
- Nood-vluchtverlichting
- Elektrische overheaddeur ca. 2.46 m breed x ca. 3.22 m hoog
- Brandblussers en -haspel
- RVS wasgoot met kranen
- Brandmelders en sirene
- Krachtstroomaansluitingen 3 x 63 ampère afgezekerd
- Dubbele houten deuren achterzijde
- Raampartij in zijgevel
- Lichtstraat in dak.

#### Buitengevel/-terrein

- screens buiten de voor ramen
- Verhard middels klinkerbestrating
- Afsluitbaar schuifhek en hekwerk rondom
- Vlaggenmast
- Fietsenrekken
- Buitenverlichting aan gevel
- Aanrijdbeveiligingspalen bij overheaddeur
- Container met overkapping achterzijde circa 15 m<sup>2</sup>
- Varkensruggen t.b.v. parkeerplaatsen
- (Gas-)flessenopslag.

#### Bestemming

Conform bestemmingsplan “Bedrijventerrein Overvecht eo”. Op grond van artikel 5 van de planvoorschriften is de bestemming van het object “Bedrijventerrein”. De voor “Bedrijventerrein” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven uit de categorie 1 tot en met 3.1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte;

Conform de erfpachtvoorwaarden mag het perceel niet worden gebruikt voor de uitoefening van enigerlei vorm van detailhandel of van een horecabedrijf. Van de totale oppervlakte van het perceel mag dertig procent (30%) worden benut ten behoeve van kantoorruimte voor het eigen bedrijf van de erfpachter.

Op het perceel grond mag zich geen installatie voor verkoop of levering van motorbrandstoffen aan derden bevinden.

Koper dient zich ervan te vergewissen dat het gehuurde de eigenschappen bezit, benodigd voor het door hem beoogde gebruik en dat het beoogde gebruik past binnen het vigerende bestemmingplan.

Een bestemming kan aan verandering onderhevig zijn. Raadpleeg derhalve voor de actuele gegevens de website ruimtelijkeplannen.nl, de website van de betreffende gemeente of neem contact op met ons kantoor.

**Bodem**

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de milieukundige toestand van het verkochte, daaronder begrepen de tot het verkochte bijbehorende grond en grondwater, zoals omschreven in het verkennend bodemonderzoek "Tennesseeedreef 12" d.d. 20 mei 2010 met rapportnummer "10-P-104", verricht door Hopmans en Peters Holding BV te Zeist, waarvan de samenvatting en conclusies zijn bijgevoegd. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de uitkomsten van dit bodemonderzoek. Verontreinigingsrisico van de bijbehorende grond en grondwater komen voor risico van koper en kan nimmer aanleiding geven tot ontbinding van de koopovereenkomst en de overeenkomst van levering van de grond, schadevergoeding of verrekening.

Koper vrijwaart verkoper voor alle aanspraken derden, waaronder de overheid, ter zake van de milieukundige toestand van het verkochte, de grond en het grondwater.

**Koopprijs**

€ 695.000,- kosten koper.

**Notaris**

Ter keuze van verkoper.

**Aanvaarding**

Per direct.

**Zekerstelling**

Er zal door koper een waarborgsom gestort worden ter grootte van 10% van de koopsom.

**Baten en lasten**

Verrekening lasten (zakelijke lasten, te weten onroerende zaak belasting, waterschapslasten, rioolrecht) voor zover het betreft het eigendom van de onroerende zaak.

**Overdrachtsbelasting**

De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.

**Rechten en verplichtingen**

Koper aanvaardt het gekochte en de daarbij behorende grond inclusief alle bijzondere lasten en beperkingen, kwalitatieve rechten en verplichtingen, kettingbedingen e.d. blijkende en/of voortvloeiende uit de laatste akte(n), vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

**Overige voorwaarden en condities**

Koopovereenkomst op basis van het standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed (NVM).



## **W.W.F.T.**

Ons kantoor en onze dienstverlening is onderhevig aan de W.W.F.T. (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme).

Wij dienen derhalve van iedere koper verplicht de identiteit te identificeren en te verifiëren alsmede de herkomst van het vermogen vast te stellen alvorens een onderhandeling aan te kunnen gaan.

Bij een natuurlijk persoon ontvangen derhalve bij een bieding graag een kopie legitimatiebewijs en een verklaring omtrent de herkomst van het vermogen.

Bij een rechtspersoon ontvangen wij op voorhand graag een recent uittreksel Kamer van Koophandel, UBO verklaring, verklaring herkomst vermogen en de identiteitsbewijzen van alle UBO('s).

Wij zijn verplicht een cliëntonderzoek uit te voeren naar alle UBO's alvorens biedingen in behandeling te kunnen nemen.

## **Bijzonderheden**

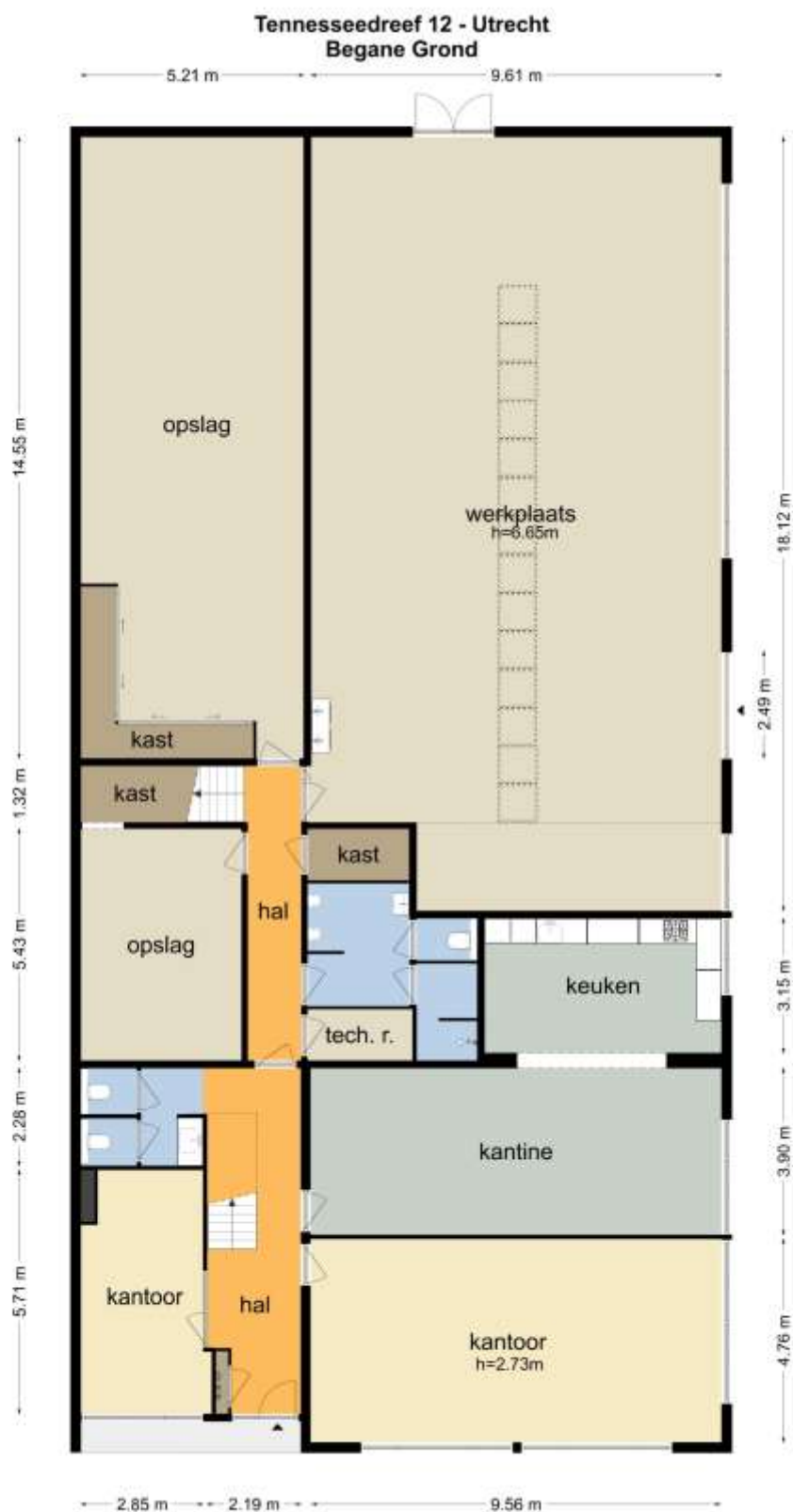
De verkoop geschiedt onder het voorbehoud van gunning door eigenaar.

## **Voor informatie**

Waltmann Bedrijfshuisvesting  
Maliebaan 71  
3581 CG Utrecht  
tel: 030 - 66 222 55  
bedrijven@waltmann.nl  
[www.waltmann.nl](http://www.waltmann.nl)

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

## Plattegrond begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

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



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



## Plattegrond perceel

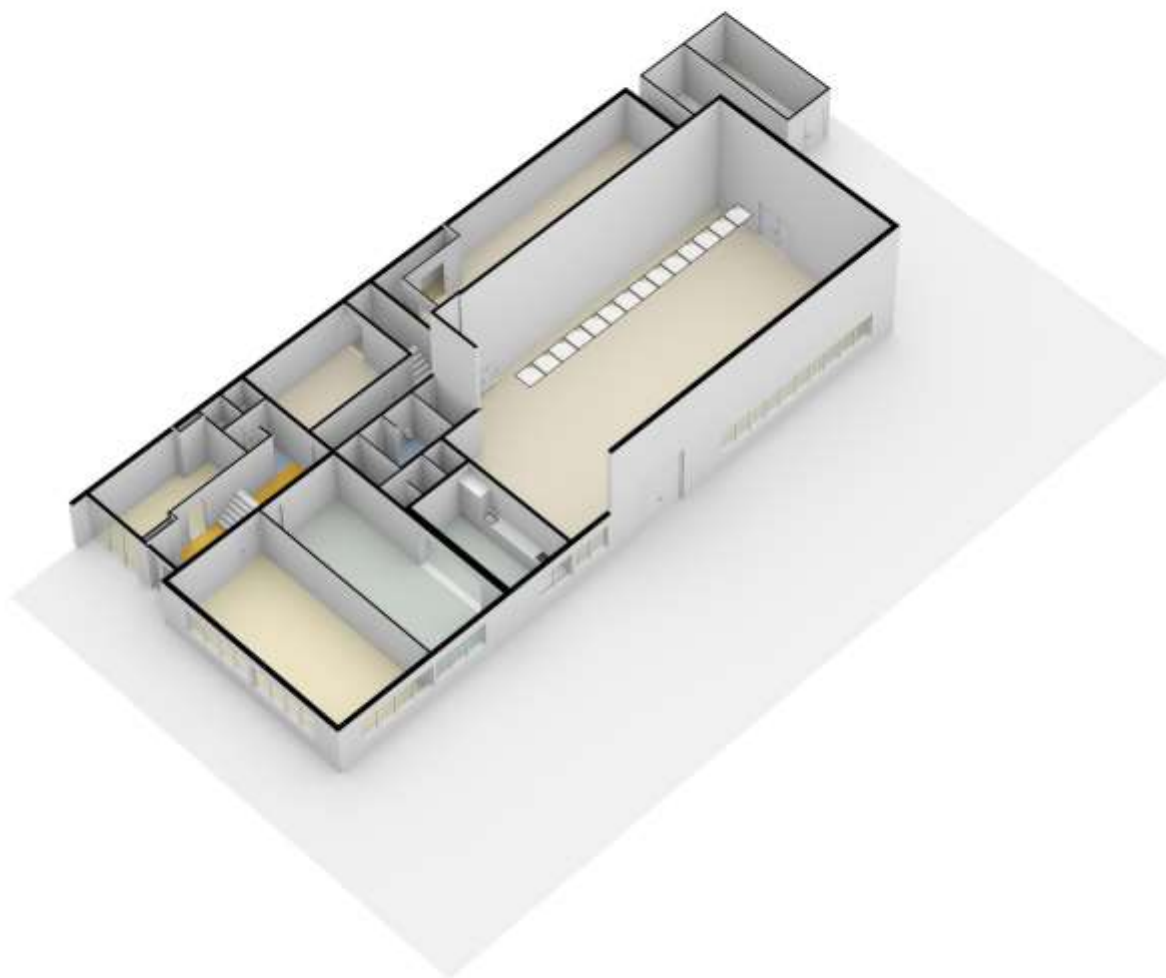
Tennesseeedreef 12 - Utrecht  
Perceel



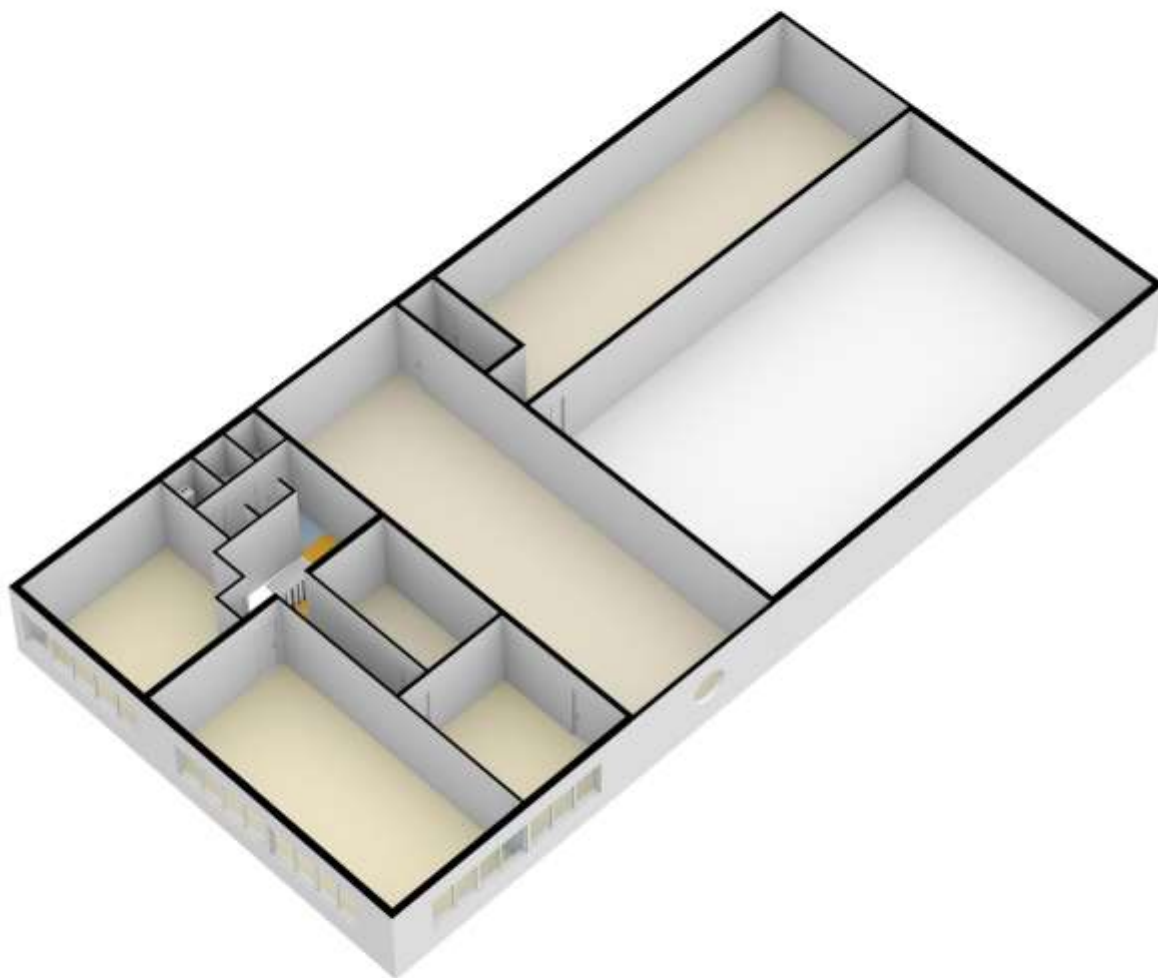
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Waltmann Bedrijfshuisvesting geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

## 3D plattegrond begane grond



## 3D plattegrond 1<sup>e</sup> verdieping





## Meetcertificaat

[illegible]

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Waltmann Bedrijfshuisvesting geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

## Kadastrale informatie en kaart



|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| BETREFT                   | Utrecht E 798      |
| LW REFERENTIE             | Waltmann taxaties  |
| GELEVERD OP               | 03-06-2021 - 15:11 |
| PRODUCTIEORDERNUMMER      | S11100158267       |
| VOLLEDIG DESIGNALED RD TM | 02-06-2021 - 14:59 |
| VOLLEDIG BOOIEWERKT TM    | 02-06-2021 - 14:59 |
| BLAD                      | 1 van 2            |

### Eigendomsinformatie ⓘ

#### ALGEMEEN

|                       |                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kadastrale aanduiding | Utrecht E 798                                                                                                                                                             |
|                       | Kadastrale objectidentificatie : 005430079870000                                                                                                                          |
| Locatie               | Tennesseeedreef 12<br>3565 CJ Utrecht<br><small>Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen<br/>Verblj/object ID: 0044010000003071</small> |
| Kadastrale grootte    | 935 m²                                                                                                                                                                    |
| Grens en grootte      | Vastgesteld                                                                                                                                                               |
| Coördinaten           | 134058 - 460284                                                                                                                                                           |
| Omschrijving          | Bedrijvigheid (industrie)                                                                                                                                                 |
| Koopsom               | € 488.124                                                                                                                                                                 |
| Koopjaar              | 2010                                                                                                                                                                      |
| Ontstaan uit          | Utrecht E 721                                                                                                                                                             |

#### AANTEKENINGEN

|                              |                                                                  |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Publiekrechtelijke beperking | Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster. |
| Basisregistratie Kadaster    |                                                                  |

#### RECHTEN

|                                          |                                                                           |                                     |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1 Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1) |                                                                           |                                     |
| Soort recht                              | Eigendom (recht van)                                                      |                                     |
| Afkomstig uit stukken                    | Hyp4 10736/43 Utrecht<br>84 UTT00/45727 UTT                               | Ingeschreven op 06-04-1999          |
| Naam gerechtigde                         | Gemeente Utrecht                                                          |                                     |
| Adres                                    | Stadsplateau 1<br>3521 AZ UTRECHT                                         |                                     |
| Postadres                                | Postbus 16200<br>3500 CE UTRECHT                                          |                                     |
| Statutaire zetel                         | UTRECHT                                                                   |                                     |
| KvK-nummer                               | 30280353 (Bron: Handelsregister)                                          |                                     |
|                                          | Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister |                                     |
| 1.1 Erfpacht (recht van)                 |                                                                           |                                     |
| Afkomstig uit stuk                       | Hyp4 58419/28                                                             | Ingeschreven op 11-06-2010 om 09:00 |
| Naam gerechtigde                         | Stichting Bo-Ex '91                                                       |                                     |



|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| BETREFT                 | Utrecht E 798      |
| LW REFERENTIE           | Waltmann taxaties  |
| GELEVERD OP             | 03-06-2021 - 15:11 |
| PRODUCTIEORDERNUMMER    | S11100158267       |
| VOLLEDIG GESIGNALERD TM | 02-06-2021 - 14:59 |
| VOLLEDIG BUGEWERKT TM   | 02-06-2021 - 14:59 |
| BLAD                    | 2 van 2            |

Adres Jan Cornelisz Maylaan 18  
3526 GV UTRECHT

Statutaire zetel UTRECHT

KvK-nummer 30002710 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Vermeld in stuk Hyp4 03665/00033 Utrecht

Naamswijziging rechtspersoon



Kadastrale kaart

Uw referentie: Waltmann



0 5 10 15 20 25m

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345<br/>35</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een versluisd uittreksel, geleverd op 26 juni 2021.</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Utrecht</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 798</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p> | <p>kadaster</p>  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## Locatiekaart



## Conclusie bodemonderzoek

### 4. SAMENVATTING, CONCLUSIES EN ADVIEZEN

#### 4.1 Samenvatting

Door Bo-Ex is d.d. 20 april 2010 aan Hopman en Peters Holding B.V. opdracht verleend voor het verrichten van een verkennend bodemonderzoek op de locatie Tennesseedreef 12 te Utrecht.

Aanleiding voor het verkennend bodemonderzoek is de voorgenomen aankoop van het perceel.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit van het perceel. Het verkennende bodemonderzoek is erop gericht om vast te stellen of op de onderzoekslocatie verontreinigingen aanwezig zijn.

Het bodemonderzoek is conform de NEN 5740 en het veldwerk is conform de SIKB VKB protocollen 2001 en 2002 uitgevoerd. Er zijn geen afwijkingen vastgesteld.

De onderzoeksresultaten kunnen als volgt puntsgewijs worden samengevat:

- Op basis van de verzamelde actuele en historische gegevens is de locatie als 'niet verdacht' aangemerkt en als zodanig onderzocht conform paragraaf 5.1 van de NEN 5740;
- Zintuiglijk is in de opgeboorde grond van geen van de boringen een afwijking vastgesteld. Door visuele waarnemingen is geen asbestverdacht materiaal in of op de bodem aangetroffen;
- In het mengmonster van de bovengrond zijn analytisch licht verhoogde concentraties koper, lood en zink vastgesteld;
- In het mengmonster van de ondergrond zijn analytisch geen concentraties boven de achtergrondwaarden van de onderzochte parameters aangetroffen;
- In het grondwatermonster zijn analytisch licht verhoogde concentraties barium, xylenen en naftaleen vastgesteld.

#### 4.2 Conclusies

Geconcludeerd moet worden, dat gezien het feit dat er gehalten boven de achtergrond-/streefwaarden zijn aangetoond, de onderzoekshypothese 'niet verdacht' in de zin van de NEN 5740 formeel verworpen dient te worden.

De licht verhoogde concentraties koper, lood en zink in het bovengrondmonster zijn niet eenduidig te verklaren, maar zijn van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven.

De licht verhoogde concentraties barium, xylenen en naftaleen in het grondwatermonster zijn niet eenduidig te verklaren, maar zijn van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven.

Op basis van de thans beschikbare gegevens wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Gezien de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat ten aanzien van de onderzoekslocatie, uit milieuhygiënisch oogpunt, geen beperkingen gelden met betrekking tot de voorgenomen aankoop en voorgenomen voortzetting van het huidig gebruik (bedrijvigheid) voor het onderzochte perceel Tennesseedreef 12 te Utrecht.