

**VRIJBLIJVENE PROJECTINFORMATIE  
TE KOOP  
Commerciële ruimte**

**Willem Frederik Hermansstraat 546  
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.



## TE KOOP COMMERCIËLE RUIMTE

### Adres

Willem Frederik Hermansstraat 546 te Utrecht (3544 KP).

### Algemene informatie

Nieuwbouw commerciële ruimte gelegen op zicht op de begane grond van het nieuwbouw appartementencomplex "Amulet". Dit complex wordt gerealiseerd in Leidsche Rijn te Utrecht in de woonwijk "Het Zand".

Deze ruimte kenmerkt zich door een frontbreedte van bijna 15 meter, hoge olijf grijze aluminium raampartijen aan de voorzijde en twee entreedeuren aan beide kanten.

De bestemming staat diverse gebruiken toe zoals dienstverlening, maatschappelijke, medische, culturele voorzieningen en bedrijven in de categorie A en/of B1.

### Amulet

Het nieuwbouwcomplex Amulet is een stoer en robuust vormgegeven complex met 72 appartementen in de koop- (24) en huursfeer (48) en deze commerciële ruimte, en staat prominent op de hoek van de W.F. Hermansstraat en de weg naar 't zand.

Het gebouw is opgetrokken uit dezelfde baksteen als de naastgelegen eengezinswoningen en om het niet te massaal aan te laten voelen is er gekozen om een verdeling aan te brengen door middel van een lichte bijna witte steen.

### Bereikbaarheid

De ligging is wat bereikbaarheid betreft optimaal te noemen. Het NS-station Terwijde ligt op circa 5 minuten loopafstand waardoor het openbaar vervoer altijd binnen handbereik is.

De Vleutensebaan naast de deur zorgt op zijn beurt dan weer voor een optimale autoverbinding met het oude stadshart van Utrecht, het nieuwe Leidsche Rijn en de Utrechtse Ring.

### Oppervlakte

Totaal circa 132,8 m<sup>2</sup> GBO gelegen op de begane grond.

NB: De afkorting GBO staat voor gebruiksoppervlakte, en is de oppervlakte die nuttig gebruikt kan worden. Van onderhavig object is geen NEN 2580 meetcertificaat aanwezig. Derhalve kan geen enkel recht worden ontleend aan de genoemde metrages.

### Parkeren

Vrij parkeerplaatsen langs de openbare weg. Direct voor het complex worden circa 31 parkeerplaatsen aangelegd.

### Kadastrale gegevens

Gemeente	: Utrecht
Sectie	: V
Nummer	: 6577
Groot	: 1.585 m <sup>2</sup>
Appartementsindex	: 73
Aandeel	: 145/9.074 <sup>e</sup>

## Constructief / bouwkundig

- Bouwjaar: 2022/2023.
- Gevel: deels gevelsteen (waalformaat en terugliggend), mix 60% rood/40% aubergine.
- Vloer begane grond: ruwe prefab betonvloer.
- kozijnen en deuren aluminium poedercoating
- Vrije hoogte ca. 414 cm tot aan plafond ca. 375 cm tot aan nutsleidingen.
- Vloerbelasting ca. 5,0 kN/ m<sup>2</sup>, 500 kg/m<sup>2</sup>.
- Er zullen ook leidingen (riolering/stadsverwarming/ elektra e.d.) zichtbaar onder het plafond lopen.

## Opleveringsniveau en voorzieningen

De ruimte wordt casco opgeleverd voorzien van:

- 2 entreeuren.
- Ramen voorzien van HR++ beglazing.
- Betonnen onafgewerkte betonvloer (zonder dekvloer) voorzien van kruipluik (positie indicatief).
- De nutsvoorzieningen (stadsverwarming, water, elektra, loze leiding t.b.v. telefonie worden aangelegd tot aan in de meterkast. De aansluitkosten voor de nutsvoorzieningen zijn voor rekening van koper.
- Afgedopte riolering tot in het gekochte.
- Betonnen onafgewerkte ruwe wanden en plafond (betonwerk in zicht).
- Ventilatieafvoerkanaal naar garage.

## Bestemming

Conform bestemmingsplan "[Het Zand](#)" en de beperkingen in de splitsingsakte is het toegestane gebruik:

- **Maatschappelijke voorzieningen:** inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, kinderopvang, buitenschoolse opvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.
- **Dienstverlening:** door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent, gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures, makelaars, reis- en uitzendbureaus e.d. Hieronder worden niet verstaan beluizen.
- **bedrijven in milieucategorie A of B1** van de [Lijst van bedrijven functiemenging](#).
- **Culturele voorzieningen:** gericht op kunst, ontspanning, vrijetijdsbesteding en vermaak, zoals theaters, bioscopen, musea, ateliers en muziekcentra

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](http://ruimtelijkeplannen.nl) of de website van de betreffende gemeente.

## Bodem

De milieu hygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingen.

## Aanvaarding

Verwachting 2<sup>e</sup> kwartaal 2024.

## VVE

De Koper wordt van rechtswege lid van de desbetreffende Vereniging van Eigenaars. De maandelijkse bijdrage is begroot op € 189,64.

Teneinde de Vereniging van Eigenaars reeds eigen geldmiddelen te verschaffen, zal de Koper als eerste bijdrage, als voorschot in de servicekosten, bij de overdracht van het appartementsrecht bij de Notaris dienen te voldoen, welke door de Notaris op een rekening ten name van de nader te benoemen Vereniging van Eigenaars gestort zal worden.

## Koopprijs

€ 400.000,- v.o.n. te vermeerderen met BTW.

De koopprijs is “vrij op naam” (v.o.n.). Dit wil zeggen dat praktisch alle kosten in de prijs zijn opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de grondkosten en bouwkosten, maar ook aan de kosten van de notaris, gemeentelijke leges, architecten, adviseurs met uitzondering van de omzetbelasting.

Sommige kosten zijn echter niet in de v.o.n.-prijs opgenomen: kosten voor eventueel meerwerk, abonnements- en aansluitkosten voor telefoon, internet, rentekosten over de grond en vervallen termijnen en de kosten voor (het afsluiten van) een hypotheek en hypotheekakte.

## Gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst

De commerciële ruimte wordt onder een zogenaamde gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst verkocht.

Dit wil zeggen dat er een koopovereenkomst wordt gesloten met Ovast Ontwikkeling 6 B.V. voor de grond- en de ontwikkelingskosten. Voor de realisatie van de commerciële ruimte wordt er een aannemingsovereenkomst gesloten met de aannemer Kwakkenbos B.V. te Harmelen, welke het complex bouwt.

De aanneemsom zal in termijnen dienen te worden voldaan naar gelang de voortgang van de bouw. Voor reeds vervallen bouwtermijnen is een bouwrente verschuldigd van 6%.

## Projectnotaris

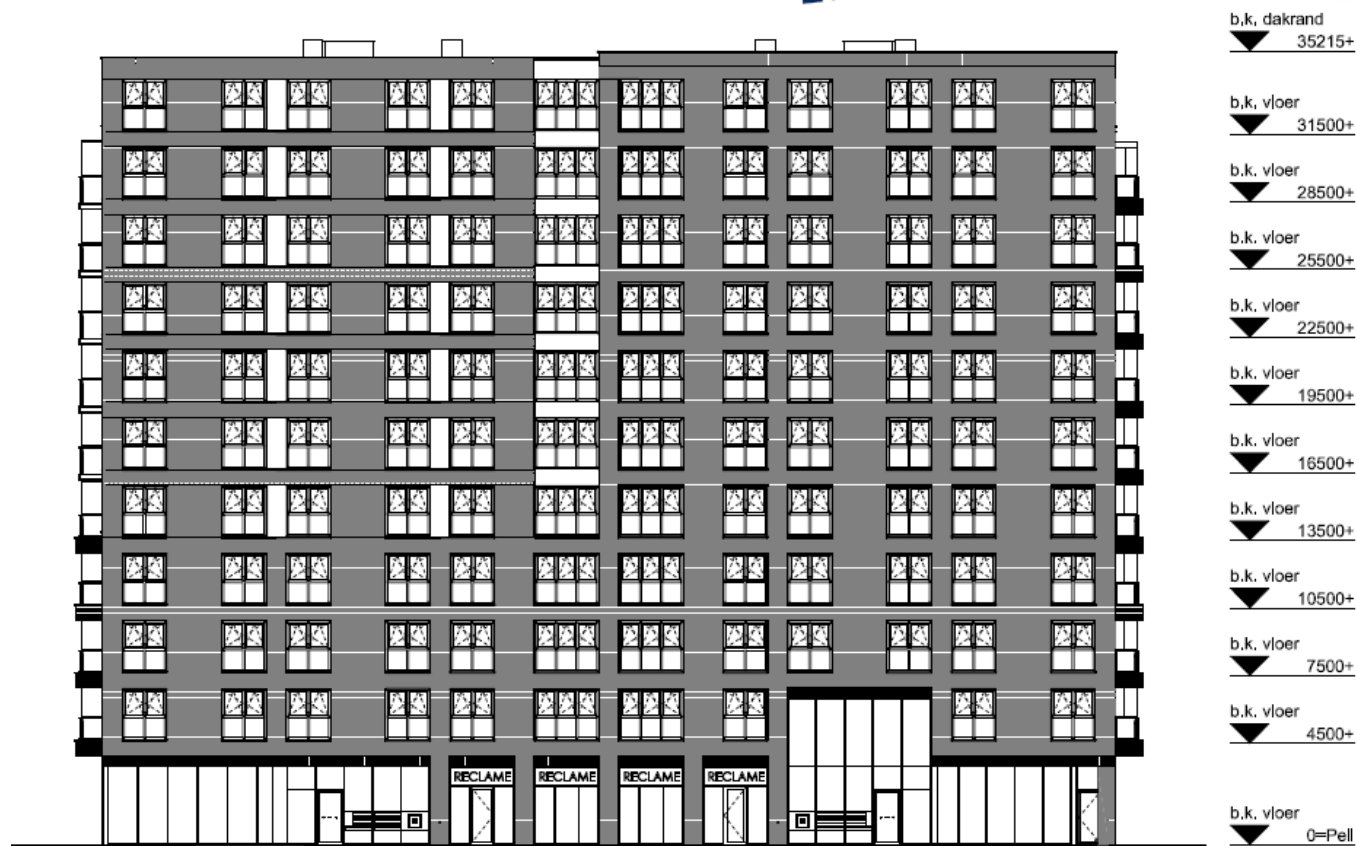
De verkoper heeft voor dit bouwproject de projectnotaris KienhuisHoving advocaten en notarissen aangesteld voor het verrichten van de eigendomsoverdracht. De kosten van notarieel transport en kadastraal recht zijn, evenals de makelaarskosten, in de koopsom inbegrepen.

De kosten wegens het eventueel passeren van een hypotheekakte, inclusief kadastraal recht, zijn niet in de koopsom begrepen en zijn voor rekening van koper.

KienhuisHoving advocaten en notarissen  
Koningslaan 62  
3583 GP Utrecht  
Tel: 088-4804150  
E-mail: [utrecht@kienhuishoving.nl](mailto:utrecht@kienhuishoving.nl)

<b>Baten en lasten</b>	Verrekening lasten (zakelijke lasten, te weten onroerende zaak belasting, waterschapslasten, rioolrecht) voor zover het betreft het eigendom van de onroerende zaak.
<b>Rechten en verplichtingen</b>	Koper aanvaardt het gekochte en de daarbij behorende grond inclusief alle bijzondere lasten en beperkingen, kwalitatieve rechten en verplichtingen, kettingbedingen e.d. blijvende en/of voortvloeiende uit de laatste (splitsings-)akte(n), vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
<b>Overige voorwaarden en condities</b>	<p>De verkoop geschiedt onder het voorbehoud van gunning door eigenaar.</p> <p>Deze vrijblijvende informatie wordt verstrekt onder het uitdrukkelijke voorbehoud van onvoorwaardelijke goedkeuring door verkoper. Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.</p>
<b>W.W.F.T.</b>	<p>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 wij 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.</p>
<b>Voor informatie</b>	<p>Waltmann Bedrijfshuisvesting Maliebaan 71 3581 CG Utrecht tel: 030 - 66 222 55 bedrijven@waltmann.nl <a href="http://www.waltmann.nl">www.waltmann.nl</a></p>
<b>Disclaimer</b>	<p>Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de gemeentelijke diensten, de architect, de constructeur en de adviseur van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe tekstuele, architectonische, -bouwtechnische- en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen welke voort kunnen vloeien uit nadere eisen van overheden en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerking, zonder dat e.e.a. afbreuk doet aan de kwaliteit. De ingeschreven maten op de tekening zijn "circa" maten. De in kleur afgebeelde gevelaanzichten zijn impressies, zodat hieraan geen rechten ontleend kunnen worden.</p>

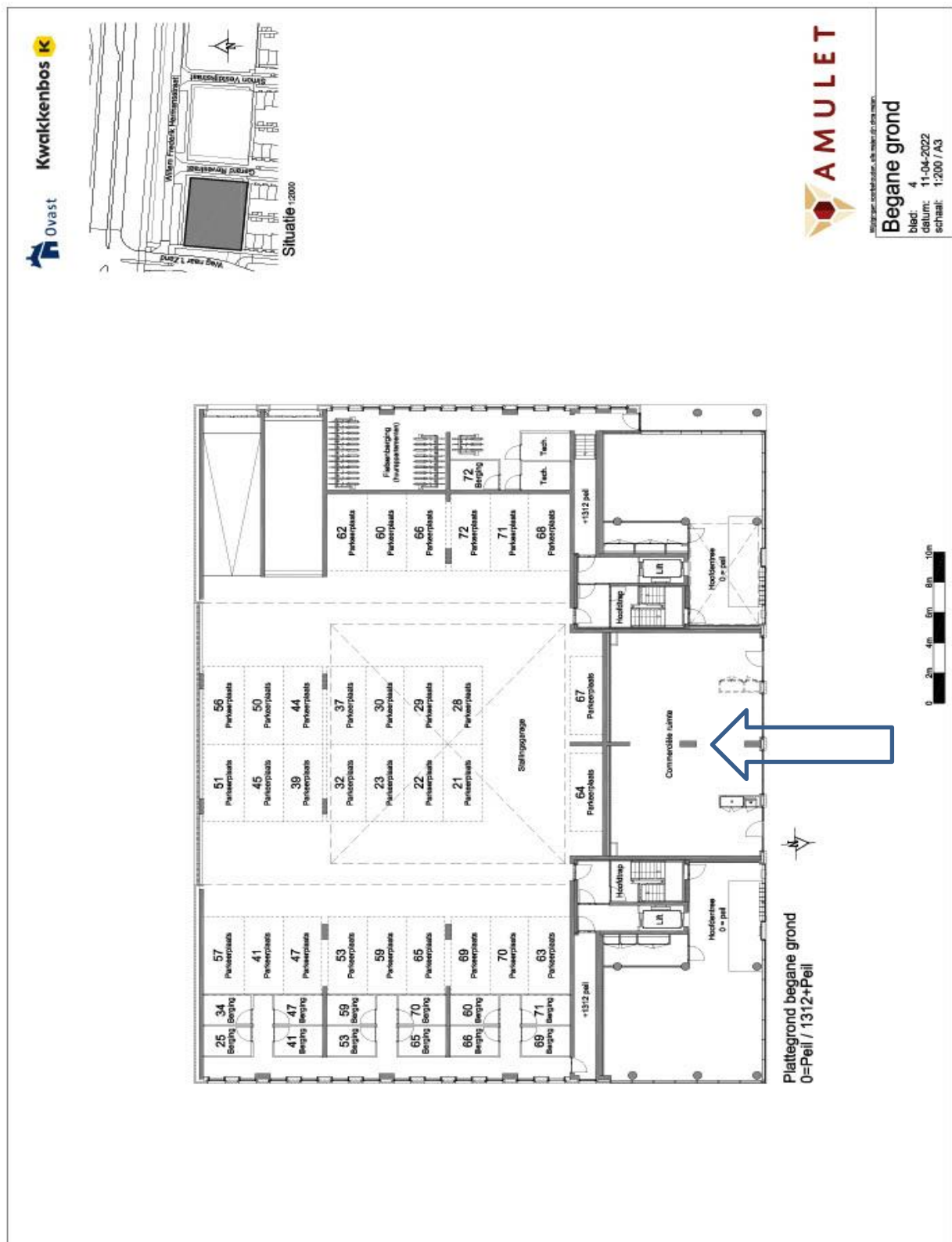
## Gevel voorzijde



Voorgevel  
(noordgevel)

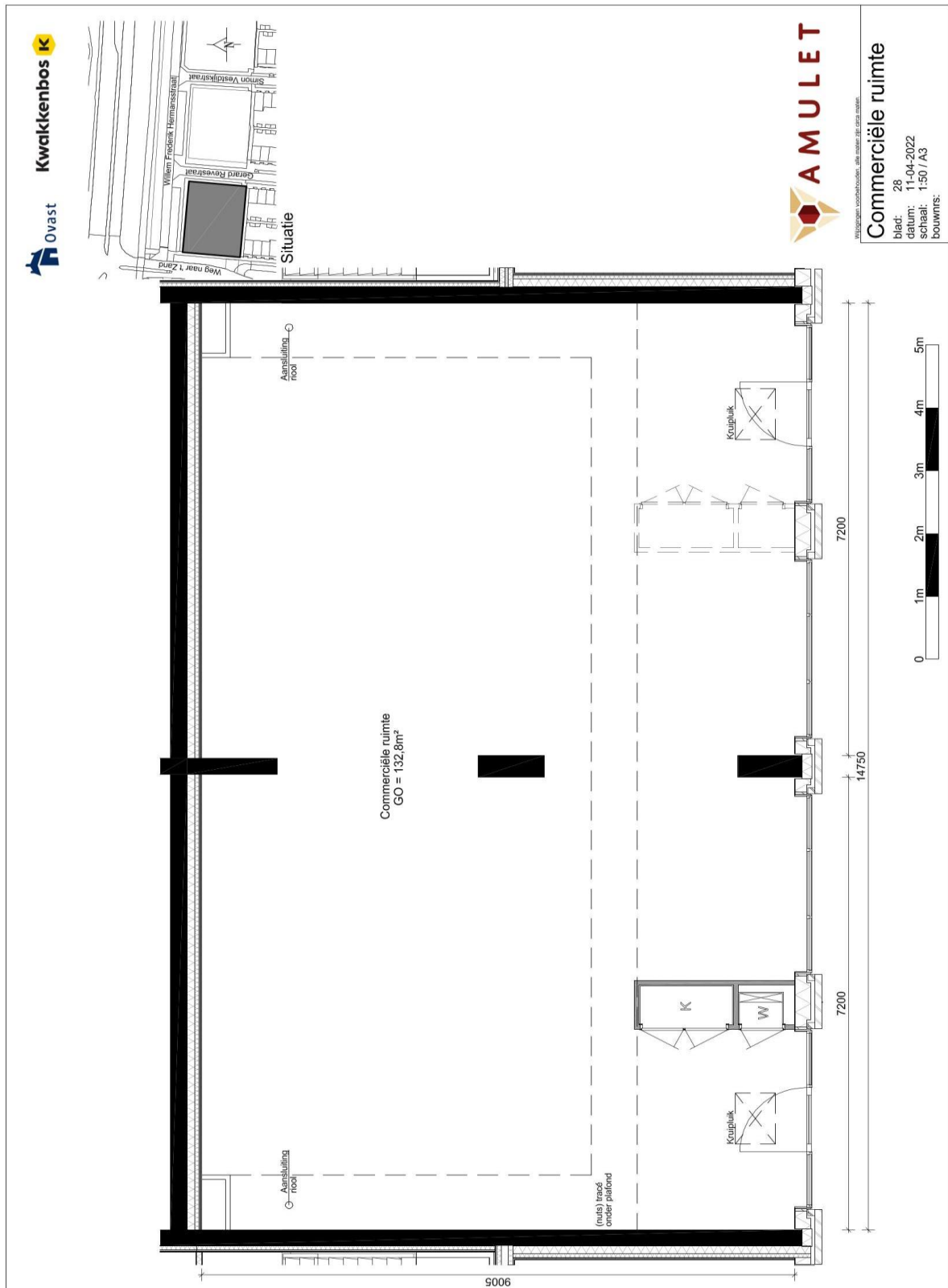


## Plattegrond begane grond complex Amulet



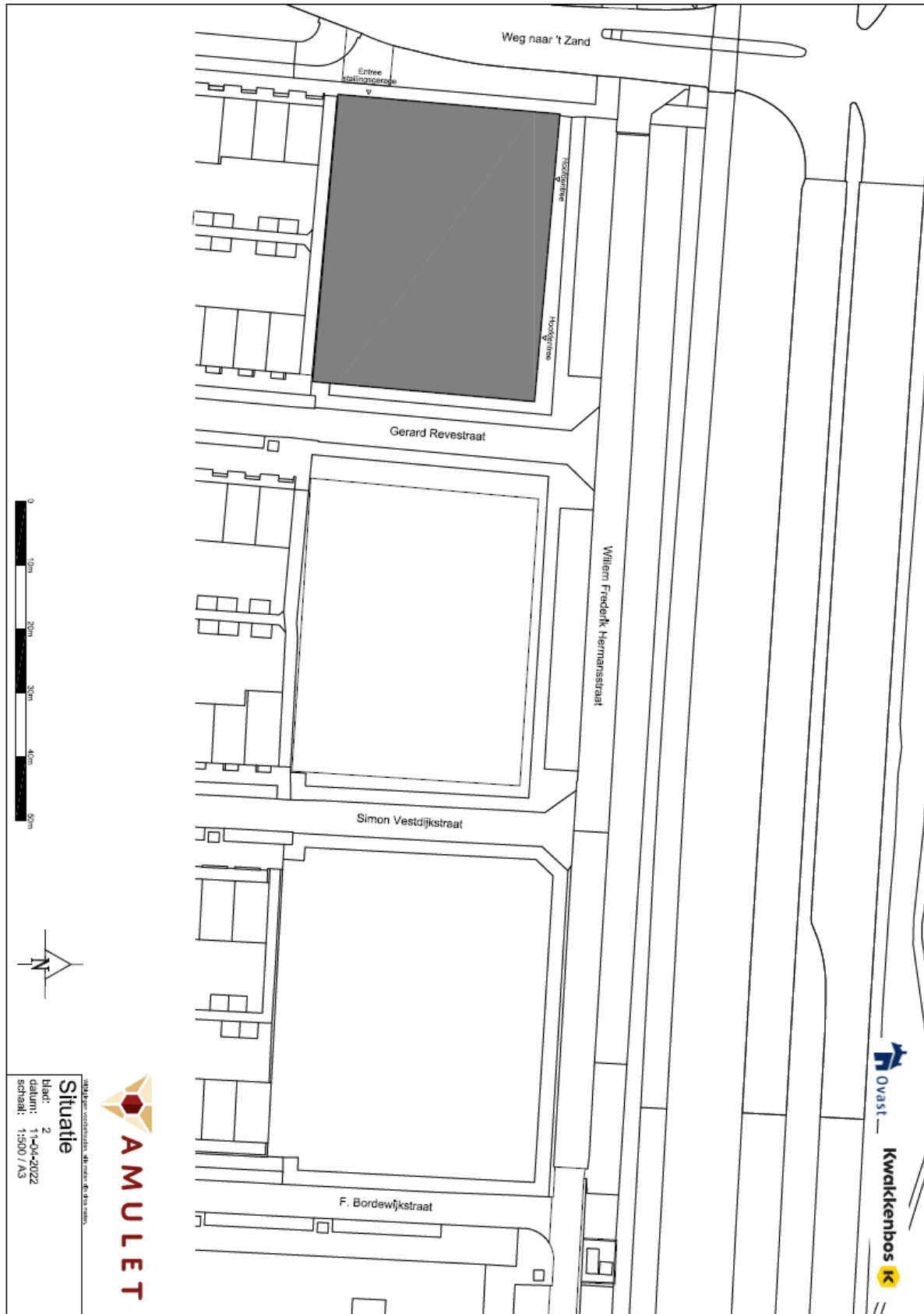
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Waltmann Bedrijfshuisvesting geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

## Plattegrond commerciële ruimte ingezoomd



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.

## Situatie



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.



## Locatiekaart



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.