

**VRIJBLIJVENDE PROJECTINFORMATIE
TE KOOP
WINKEL-(HORECA)/WOONHUIS**

**Amsterdamsestraatweg 240-240bis
te UTRECHT**



Waltmann Bedrijfshuisvesting
Maliebaan 71
3581 CG UTRECHT
tel: 030 - 66 222 55
e-mail: bedrijven@waltmann.nl
www.waltmann.nl

EXTERIEUR



BEGANE GROND



Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, 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.

1^e VERDIEPING



Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, 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.

1^e VERDIEPING



2^e VERDIEPING



Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, 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 WINKEL-(HORECA)/WOONHUIS

| | |
|----------------------------|---|
| Adres | Amsterdamsestraatweg 240 -240bis te Utrecht (3551 CP) |
| Algemene informatie | <p>Op een levendige hoek aan de Amsterdamsestraatweg in de wijk 2e Daalsebuurt (noordwest) te Utrecht gelegen een winkel-(met horeca mogelijkheid)/woonhuis.</p> <p>De begane grond heeft een eigen entree aan de voorzijde van het pand direct aan de Amsterdamsestraatweg en is jaren in gebruik geweest als horecazaak. Tevens is de begane grond voorzien van een zij-/achteringang aan de Dahliastraat.</p> <p>De onzelfstandige bovenwoning heeft een gezamenlijke entree met de begane grondruimte aan de Dahliastraat van waaruit direct een trap naar de eerste verdieping gaat. De woningen zijn voorzien van tussenmeters en eigen CV installaties en zijn gelegen op de 1^e en 2^e verdieping van het gebouw.</p> <p>Op de 1^e verdieping bevinden zich 2 (slaap-)kamers die beiden zijn voorzien van een badkamer (toilet, doucheruimte en wastafel), een gemeenschappelijke keuken met onderkasten, 2 gas kookplaten (beide voorzien van 2 pitten), dubbele wasbak met beide een kraan. Tevens bevindt zich hier een tussenverdieping met een CV ruimte.</p> <p>De 2^e verdieping is voorzien van 1 slaapkamer met eigen badkamer (voorzien van douche, wastafel en aansluiting voor de wasmachine), een apart toilet en een ruime eigen keuken (voorzien van onder- en bovenkastjes, wasbak met kraan en elektrische koopplaat. Er is op deze verdieping een klein zonnig dakterras van circa 6 m².</p> |
| Bereikbaarheid | <p>Met eigen vervoer Het object is binnen circa 12 minuten vanaf zowel de rijksweg A2 (Amsterdam-Maastricht), afslag 6 richting Maarssen als via de rijksweg A27 (Almere-Breda, afslag 31) en A28 (Groningen-Utrecht) goed bereikbaar.</p> <p>Het openbaar vervoer Het dichtstbijzijnde treinstation is Station Utrecht Zuilen op circa 5 minuten. Vanaf hier vertrekt de sprinter in de richtingen van Utrecht Centraal Station, Breukelen, Uitgeest, Driebergen-Zeist en Rhenen. Tevens is het OV knooppunt Utrecht Centraal Station op circa 10 minuten afstand gelegen. Over de Amsterdamsestraatweg rijdt buslijn 3 richting Zuilen en Utrecht CS.</p> |
| Parkeren | Ruim voldoende betaalde parkeermogelijkheden op de openbare weg in de nabijheid van het object. |

Oppervlakte

Het object heeft een totaal bruto vloeroppervlak van circa 211 m², en een verhuurbaar vloeroppervlak van circa 165,22 m², als volgt verdeeld:

- circa 66,5 m² winkel-/horecaruimte op de begane grond;
- circa 1,0 m² entree begane grond;
- circa 97,7 m² onzelfstandige woonruimte 1^e en 2^e verdieping;
- circa 5,9 m² dakterras 2^e verdieping.

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Deze 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.

Frontbreedte

De frontbreedte van de winkelruimte is circa 4,43 meter.

Kadastrale gegevens

Gemeente : Catharijne
Sectie : B
Nummer : 3252
Groot : 73 m²

Bouwjaar

1930 (conform Basisregistraties Adressen en Gebouwen).

Bouwkundig rapport

Verkoper heeft een bouwkundig rapport laten opstellen in 2022 met rapportnummer 509609 opgesteld door BIJN.nl Bouwkeuring gevestigd te Ulvenhout.

Energielabel

De winkel-/horeca ruimte is voorzien van energielabel C.
De woonruimte is voorzien van energielabel F.

Opleveringsniveau en voorzieningen

Het pand zal in de huidige staat, leeg en ontruimd op basis van "as is, where is" worden opgeleverd.

- Winkel/horeca/kantoorruimte op de begane grond:
- entree aan de Amsterdamsestraatweg en de Dahliastraat;
 - systeemplafonds met ingebouwde verlichtingsarmaturen (begane grond);
 - CV installatie v.v. radiatoren;
 - airconditioning (werking onbekend);
 - huidige elektrabekabeling met wandcontactdozen.
 - (deels) te openen ramen;
 - dubbele sanitaire voorzieningen;
 - huidige scheidingswanden;
 - huidige vloerbedekking;
 - huidige brandblusinstallatie.

Opleveringsniveau en voorzieningen

Woonruimte 1^e verdieping:

- gemeenschappelijke entree aan de Dahliastraat;
- CV combiketel v.v. radiatoren;
- huidige vloerbedekking en kamerindeling;
- keuken voorzien van een dubbele spoel-/wasbak en 2x een 2-pits gasfornuis;
- 2 badkamers voorzien van wastafel, douche en toilet.
- badkamer op de tweede verdieping voorzien van douche, wastafel en aansluiting wasmachine.
- brandblusinstallatie;
- tussenmeter voor elektriciteit.

Woonruimte 2^e verdieping:

- gemeenschappelijke entree aan de Dahliastraat;
- CV combiketel v.v. radiatoren;
- huidige vloerbedekking en kamerindeling;
- keuken voorzien van een spoel-/wasbak een 3-pits elektrisch fornuis;
- badkamer voorzien van douche, wastafel en aansluiting wasmachine;
- apart toilet;
- tussenmeter voor elektriciteit.

Bestemming

Van toepassing is bestemmingsplan “Amsterdamsestraatweg”, artikel 3 “Gemengd - 1”:

- detailhandel;
- winkelstraatfuncties conform de “lijst bijzondere functies Gemengd - 1”, waaronder dienstverlening:
 - o kapper, haarverzorging
 - o nagelstudio
 - o ontharingsstudio
 - o pedicure
 - o schoonheidssalon
 - o fotograaf
 - o kleermaker
 - o stomerij
 - o wasserij
 - o computerservice
 - o pakketafhaalpunt in combinatie met detailhandel of winkelstraatfunctie
 - o postverzorgingsbedrijf
 - o printservice
 - o tatoeagebedrijf
 - o advocatenkantoor
 - o bankfiliaal
 - o geldwisselkantoor
 - o makelaar
 - o adviesbureau
 - o reisbureau
 - o uitzendbureau
 - o verzekeringsagentschap, assurantiekantoor

Bestemming

- Medische en paramedische beroepen:
 - o apotheek
 - o diëtist
 - o fysiotherapie, manuele therapie, acupunctuur en daarmee gelijk te stellen beroepen
 - o huisarts
 - o psycholoog, pedagoog en daarmee gelijk te stellen beroepen
 - o tandarts, orthodontist
- Horeca op de begane grond conform categorie D1 met als hoofddoel het verstrekken van maaltijden ter plaatsen voor onder andere “restaurant, bistro, crêperie”;
- op verdiepingen boven de begane grond wonen, eventueel met een aan huis verbonden bedrijf of een bed & breakfast.

Koper dient zich ervan te vergewissen dat het object 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.

Koopprijs

€ 650.000,- kosten koper.

Notaris

Ter keuze van koper.

Aanvaarding

Nader overeen te komen, per direct mogelijk.

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. blijvende en/of voortvloeiende uit de laatste akte(n), vrij van hypotheek, 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).

Bijzonderheden

De verkoop geschiedt onder het voorbehoud van gunning door eigenaar.

Bij gebruik als horecaobject is koper zelf verantwoordelijk voor de exploitatievergunning.

WWFT

Ons kantoor en onze dienstverlening is onderhevig aan de WWFT (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.

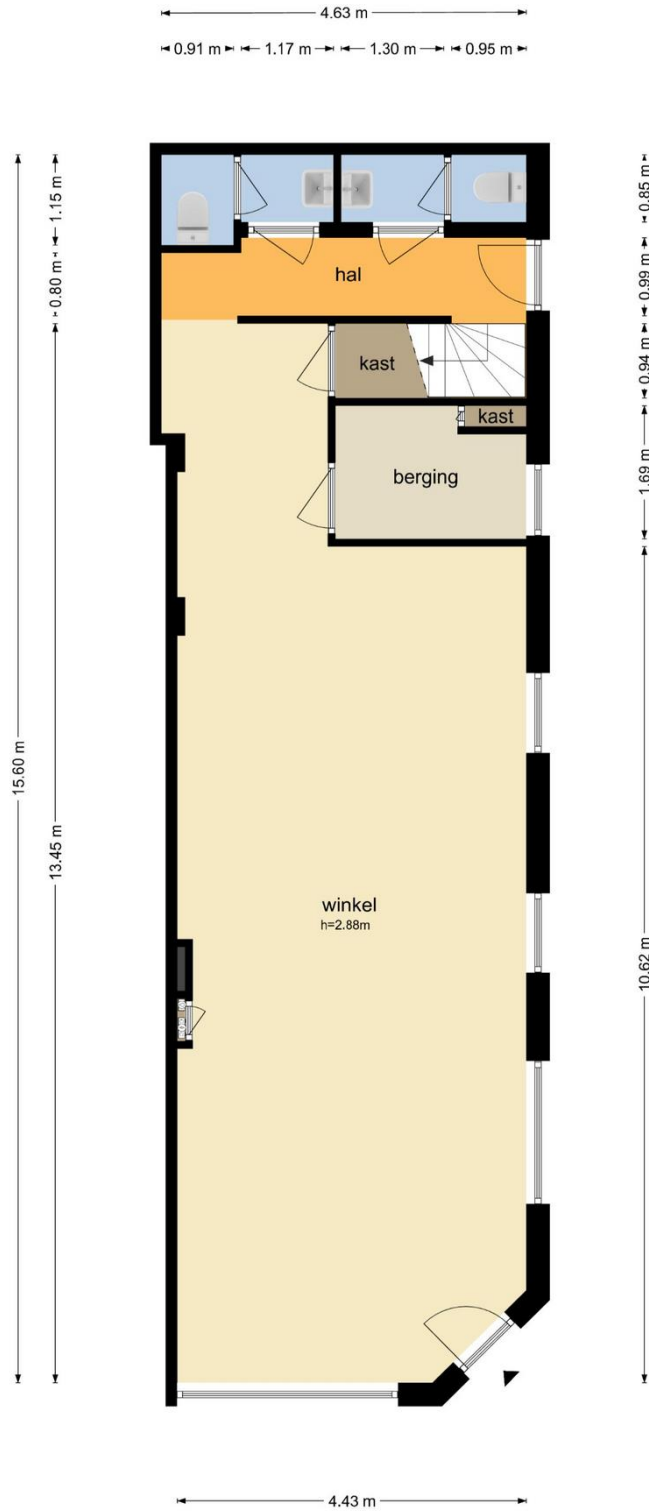
Bij een rechtspersoon ontvangen wij op voorhand graag een recent uittreksel Kamer van Koophandel, UBO verklaring, verklaring herkomst vermogen en de identiteitsbewijzen van alle UBO's. Wij zijn verplicht een cliëntonderzoek uit te voeren naar alle UBO's alvorens biedingen in behandeling te kunnen nemen.

Voor informatie

Waltmann Bedrijfshuisvesting
Maliebaan 71
3581 CG Utrecht
tel: 030 - 66 222 55
bedrijven@waltmann.nl
www.waltmann.nl

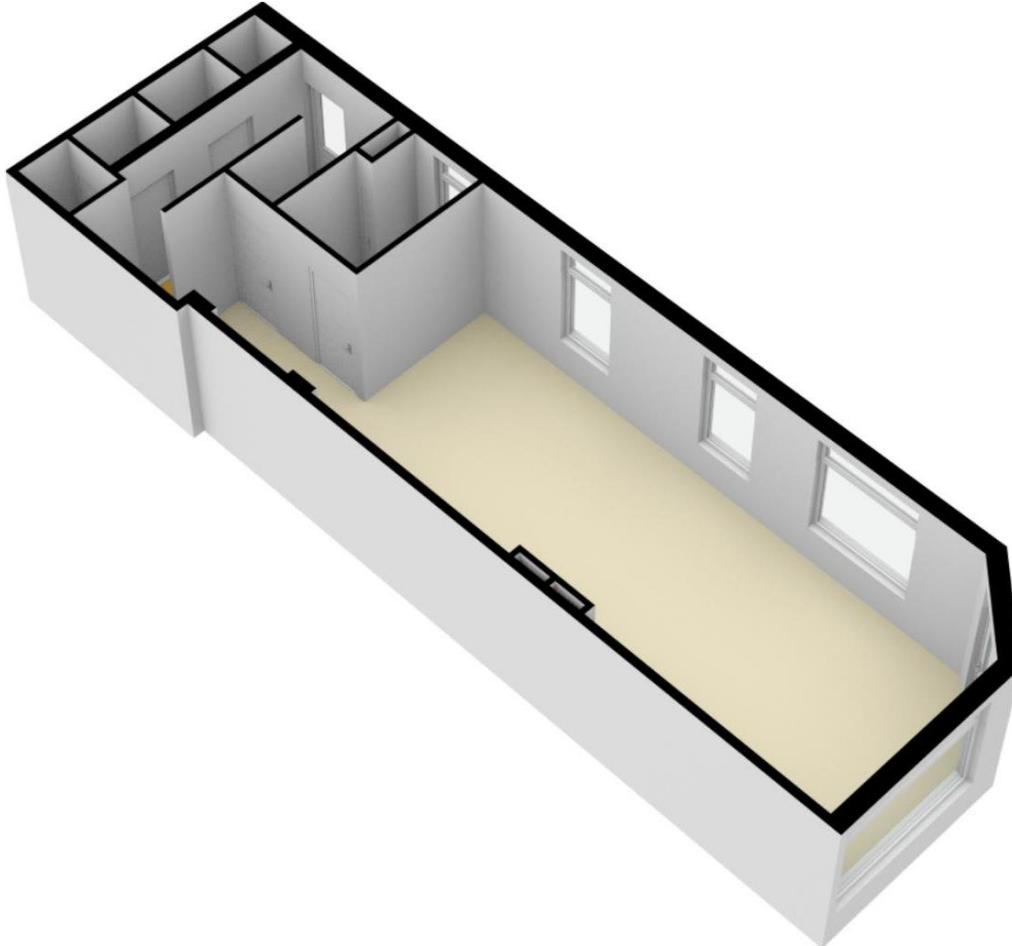
Plattegrond begane grond

Amsterdamsstraatweg 240 - Utrecht Begane Grond



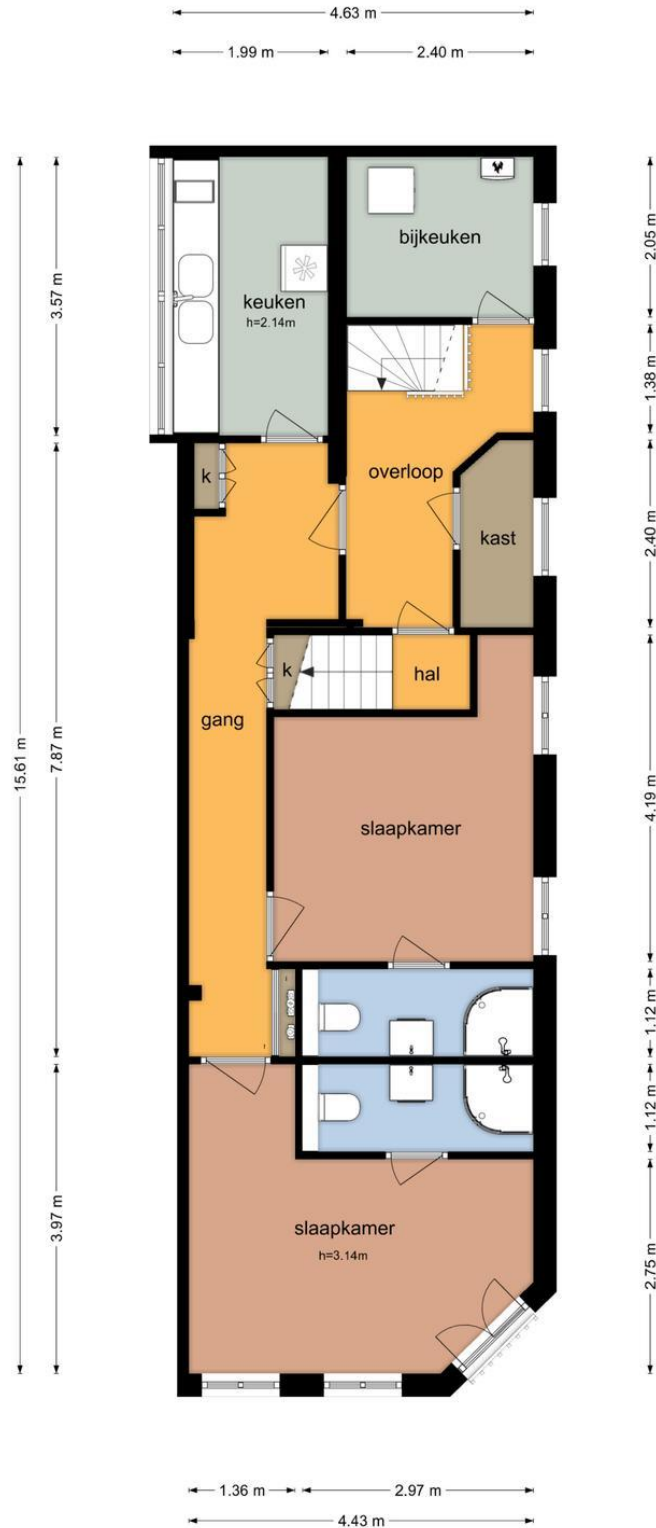
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond begane grond - 3D



Plattegrond 1^e verdieping

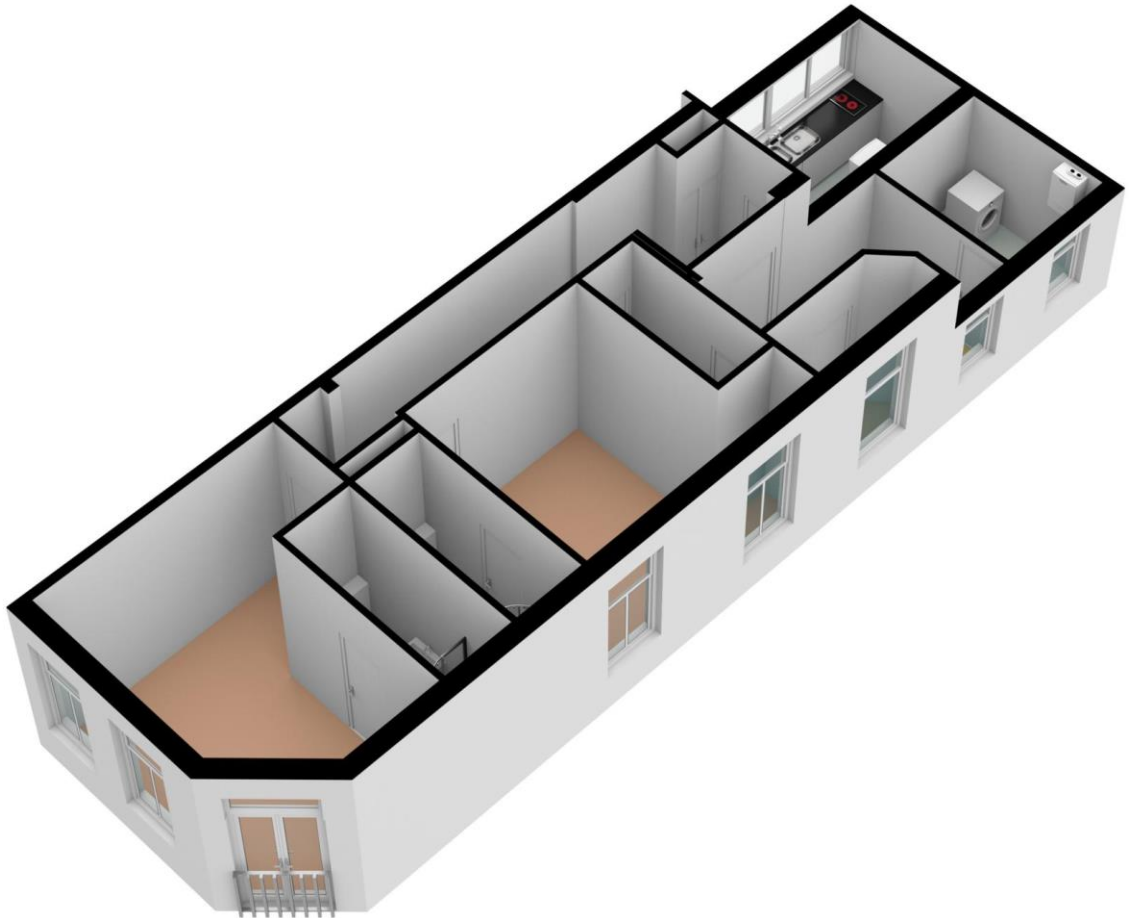
Amsterdamsestraatweg 240 - Utrecht Eerste Verdieping



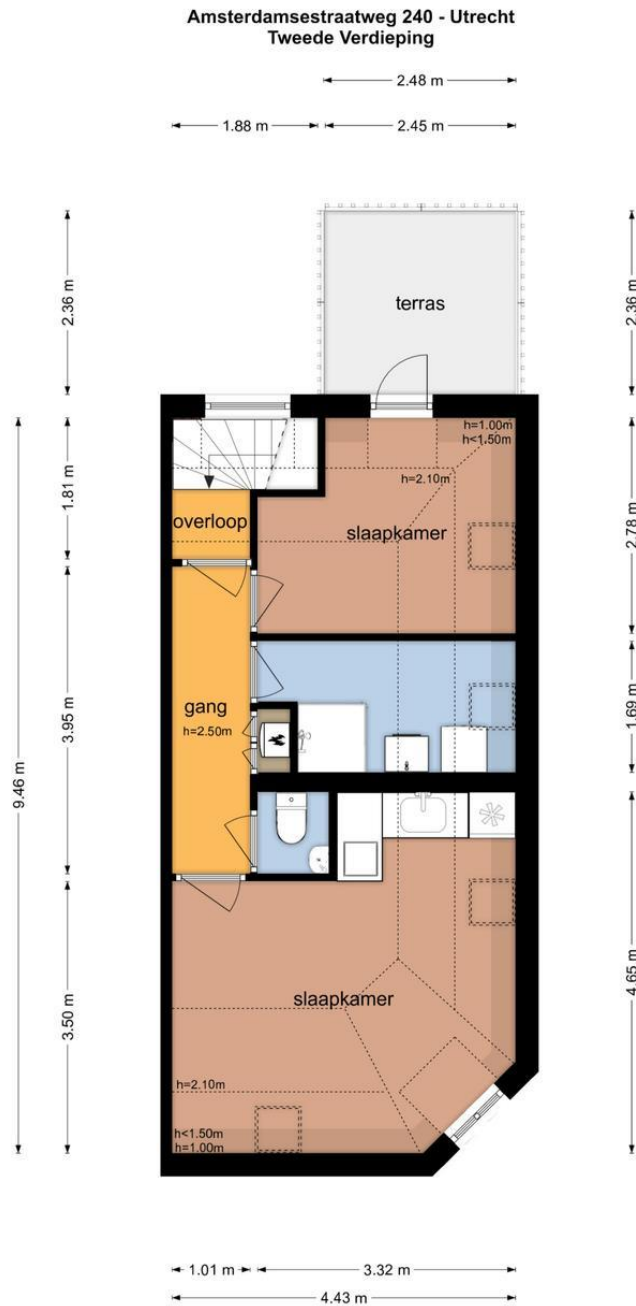
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, 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 1^e verdieping - 3D

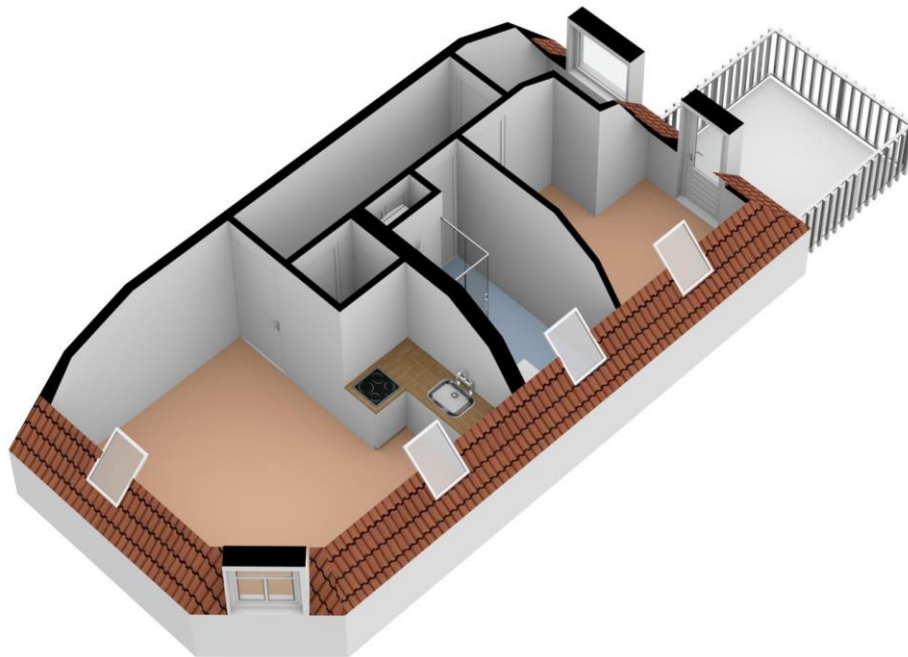


Plattegrond 2^e verdieping



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

Plattegrond 2^e verdieping - 3D



Meetstaat

| Object&co | | NEN 2580 - M E E T S T A A T | | | | MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPOT CONFORM NEN 2580:2007/CL2:2008 | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--------|--|--------------------------------------|---|-------------------|--------------------|--|---|---|--|--|---|-----------------------------------|-----------------|--|
| Datum Meetrapport 5 september 2023 13 september 2023 0C-2023-111640\1 Ingemeten en gecontroleerd op locatie | | Object&co Nederland BV M. van Essen Definitief | | Meetbedrijf Opsteller | | Object&co Nederland BV M. van Essen Definitief | | | | | | | | | | | |
| Datum Meetrapport 13 september 2023 0C-2023-111640\1 Ingemeten en gecontroleerd op locatie | | Objecttype Kantoor-/Bedrijfsruimte Amsterdamselaanweg 240 3551CP Utrecht | | Verklaring Meetcertificaat A Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten. | | Object&co Nederland BV meet meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NEN 2581:2011. Operaties van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad CL:2008 en conform de richtlijnen NEN 2580:2007\NL. Opmerkingen en inhoud van gebouwen. - Temen, definities en bepaling-methode(s), inclusief het correctieblad NEN 2580:2007\CL:2008. | | | | | | | | | | | |
| Opdrachtgever Waltmann Bedrijfshuisvesting BV, Maliebaan 71, 3581 CG Utrecht | | PRE EVO AFSTREK | | TO OPPERVLAKTEN | | VVO GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007 | | | | | | | | | | | |
| Netto vloeroppervlakte > 4 m² (excl. Vides etc. > 4 m²) | Bruo vloeroppervlakte > 4 m² (excl. Vides etc. > 4 m²) | VWO | NIVO | TO | Bouwkundige TO constructie elementen | Ruimte met beperkte staarhoogte < 1,50 m | Separatie waarden | Glasrijn correctie | Gebruiks oppervlakte Kantoor- en Verbruiksruimte (A) | Gebruiks oppervlakte Facilitaire ruimte (B) | Gebruiks oppervlakte Installatie ruimte (C) | Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer (D) | Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer (E) | Externe en Gebouwebonden Buitenruimte (F) | Gebruiks oppervlakte Parkeert (G) | Bruto inhoud m³ | |
| 0,00 | 75,40 | 66,50 | 64,51 | 10,89 | 9,39 | 0,00 | 0,59 | 0,91 | 51,70 | 9,80 | 0,10 | 3,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 185,80 | |
| 0,00 | 75,40 | 66,50 | 64,51 | 10,89 | 9,39 | 0,00 | 0,59 | 0,91 | 51,70 | 9,80 | 0,10 | 3,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 185,80 | |
| 0,00 | 2,70 | 1,00 | 1,00 | 1,70 | 0,70 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2,90 | |
| 0,00 | 127,00 | 97,72 | 98,80 | 28,20 | 20,68 | 5,30 | 0,90 | 1,32 | 44,50 | 30,90 | 0,50 | 20,30 | 3,70 | 0,00 | 0,00 | 261,20 | |
| - | 78,80 | 64,69 | 63,82 | 14,98 | 12,19 | 1,00 | 0,58 | 1,21 | 24,30 | 22,30 | 0,20 | 16,30 | 1,30 | - | - | 194,00 | |
| - | 48,20 | 33,03 | 34,98 | 13,22 | 8,49 | 4,50 | 0,32 | 0,11 | 20,00 | 8,60 | 0,30 | 4,00 | 2,40 | - | - | 67,20 | |
| 0,00 | 5,90 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5,90 | 0,00 | 0,00 | |
| 0,00 | 211,00 | 165,72 | 164,32 | 40,78 | 30,77 | 6,30 | 1,48 | 2,23 | 96,00 | 40,70 | 0,60 | 24,80 | 5,70 | 5,90 | 0,00 | 449,90 | |
| Totaal | | 100,00% | | 78,30% | | 77,88% | | 19,23% | | 14,58% | | 2,99% | | 0,70% | | 1,06% | |
| Totaal Kantoor/Bedrijf | | 205,10 | | Netto BVO en inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwebonden Buitenruimte oppervlakten | | 449,90 | | 649,80 | | 11,75% | | 1,75% | | 2,80% | | 0,00% | |

© 2023 - Object&co Nederland | Actualiteit, geheel of gedeeltelijk, van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, op het na schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, 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.

Energielabels

| 3551CP 240 | Restaurant BG |
|---|---------------------------------|
| Status van het energielabel: DEFINITIEF | |
| Registratienummer | - |
| BAG verblijfsobject id | 0344010000048843 |
| BAG pand id | 0344100000022779 |
| Provisional id | - |
| Labelklasse | C |
| Status | Bestaand |
| Registratiedatum | 26-09-2023 |
| Opnamedatum | 14-09-2023 |
| Geldig tot | 14-09-2033 |
| Ingetrokken | - |
| Soort opname | Basisopname |
| Berekening volgens | NTA 8800:2023 |
| Gebr. opp. thermische zone | 80,70 m ² |
| BEREKEND EIS | |
| Energiebehoefte | 185,85 - kWh/m ² -jr |
| Prim. fossiel energiegebruik | 270,90 - kWh/m ² -jr |
| Prim. fossiel energiegebruik EMG forf. | 270,90 kWh/m ² -jr |
| Aandeel hernieuwbare energie | 0,0 - % |
| Temperatuuroverschrijding | - |
| Warmtebehoefte | 185,00 kWh/m ² -jr |

| 3551CP 240 | Restaurant BG |
|---|---------------------------------|
| Status van het energielabel: DEFINITIEF | |
| Registratienummer | - |
| BAG verblijfsobject id | 0344010000048843 |
| BAG pand id | 0344100000022779 |
| Provisional id | - |
| Labelklasse | F |
| Status | Bestaand |
| Registratiedatum | 26-09-2023 |
| Opnamedatum | 14-09-2023 |
| Geldig tot | 14-09-2033 |
| Ingetrokken | - |
| Soort opname | Basisopname |
| Berekening volgens | NTA 8800:2023 |
| Gebr. opp. thermische zone | 111,10 m ² |
| BEREKEND EIS | |
| Energiebehoefte | 244,63 - kWh/m ² -jr |
| Prim. fossiel energiegebruik | 341,19 - kWh/m ² -jr |
| Prim. fossiel energiegebruik EMG forf. | 341,19 kWh/m ² -jr |
| Aandeel hernieuwbare energie | 0,0 - % |
| Temperatuuroverschrijding | - |
| Warmtebehoefte | 246,00 kWh/m ² -jr |

Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, 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 kaart





| | |
|--------------------------|----------------------|
| BETREFT | Catharijne B 3252 |
| UW REFERENTIE | Amsterdamsestraat240 |
| GELEVERD OP | 10-08-2022 - 09:00 |
| PRODUCTIEORDERNUMMER | S11133695154 |
| VOLLEDIG GESIGNALEERD TM | 09-08-2022 - 14:59 |
| VOLLEDIG BUGEWERKT TM | 09-08-2022 - 14:59 |
| BLAD | 1 van 1 |

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

| | |
|-----------------------|---|
| Kadastrale aanduiding | Catharijne B 3252 |
| | <small>Kadastrale objectidentificatie : 026200325270000</small> |
| Locaties | Amsterdamsestraatweg 240 |
| | 3551 CP Utrecht |
| | <small>Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen</small> |
| | <small>Verbijl/sobject ID: 0344010000048843</small> |
| | AMSTERDAMSESTRWG 240 BIS |
| | 3551 CP UTRECHT |
| Kadastrale grootte | 73 m ² |
| Grens en grootte | Vastgesteld |
| Coördinaten | 135358 - 456913 |
| Omschrijving | Wonen |

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

| | |
|--------------------|------------------------|
| | 1 Eigendom (recht van) |
| Afkomstig uit stuk | Hyp4 2012/36 Utrecht |
| Naam gerechtigde | |
| Adres | |
| Geboren | |
| Burgerlijke staat | |

Voor een aansluitend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de [klantenservice](#).

Locatiekaart



Deze informatie is geheel vrijblijvend en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, 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.