

TE KOOP
Zwarte Woud 220
3524 SL Utrecht



vastgoedcert
gecertificeerd



taxatie management
instituut
Powered by NVM

Waltmann
BEDRIJFSHUISVESTING

SINDS 1887



Inhoudsopgave

Ondertitel

- Introductie & kenmerken
- Foto's
- Energielabel
- Locatie op de kaart & bereikbaarheid
- Plattegronden
- Meetstaat
- Kadastrale kaart & kadastraal uittreksel
- Ons team
- Waltmann Bedrijfshuisvesting

Disclaimer

De informatie uit deze brochure is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld, en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Deze vrijblijvende informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden aangemerkt en hieraan mogen geen rechten worden ontleend.



Introductie

Algemene informatie

De bedrijfsruimte aan de Zwarte Woud 220 in Utrecht biedt een flexibele en veelzijdige locatie die geschikt is voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten.

De ligging in Utrecht zorgt voor een goede bereikbaarheid en maakt het mogelijk om zowel nationaal als internationaal goed verbonden te zijn. Of het nu gaat om opslag, distributie, lichte productie of kantoorruimte, deze bedrijfsruimte kan vaak worden aangepast aan de specifieke wensen van de onderneming.

Het dak is in 2021 geheel vernieuwd door Elzendoorn en het buitenschilderwerk wordt om de 5 jaar uitgevoerd, laatste werkzaamheden was in het jaar 2025. Daarnaast beschikt de ruimten over een elektriciteitsaansluiting van 3 x 25 ampere.





Introductie

Oppervlakte

Voor verkoop is in totaal circa 146 m² beschikbaar, bestaande uit:

- ca. 73 m² bedrijfsruimte gelegen op de begane grond
- ca. 73 m² kantoorruimte gelegen op de verdieping

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

Parkeren kan direct voor de deur en/of in de directe omgeving.

Energielabel

De bedrijfsunit heeft label A++, geldig tot 19-10-2036.

Vereniging van Eigenaren

Het object is van rechtswege onderdeel van de actieve Vereniging van Eigenaren "Bedrijvencentrum Zwarte Woud". Er is een Huishoudelijk Reglement van toepassing, waarvan wij u een exemplaar kunnen verstrekken. Het aandeel in deze VVE (gemeenschap) is 146/2.322 deel.

De jaarlijkse bijdrage eigenaar aan deze VVE jaar 2026 is begroot op € 723,06 per jaar inclusief BTW en omvat o.a.:

- onderhoud straatwerk en groenvoorzieningen
- gladheidbestrijding
- verenigingskosten
- schoonmaak terrein
- gemeenschappelijk verbruik elektra
- bestuurdersaansprakelijkheid verzekering

Alle documentatie omtrent deze VVE is op te vragen bij ons kantoor. De VVE beschikt over een positief saldo reservefonds.

Kenmerken

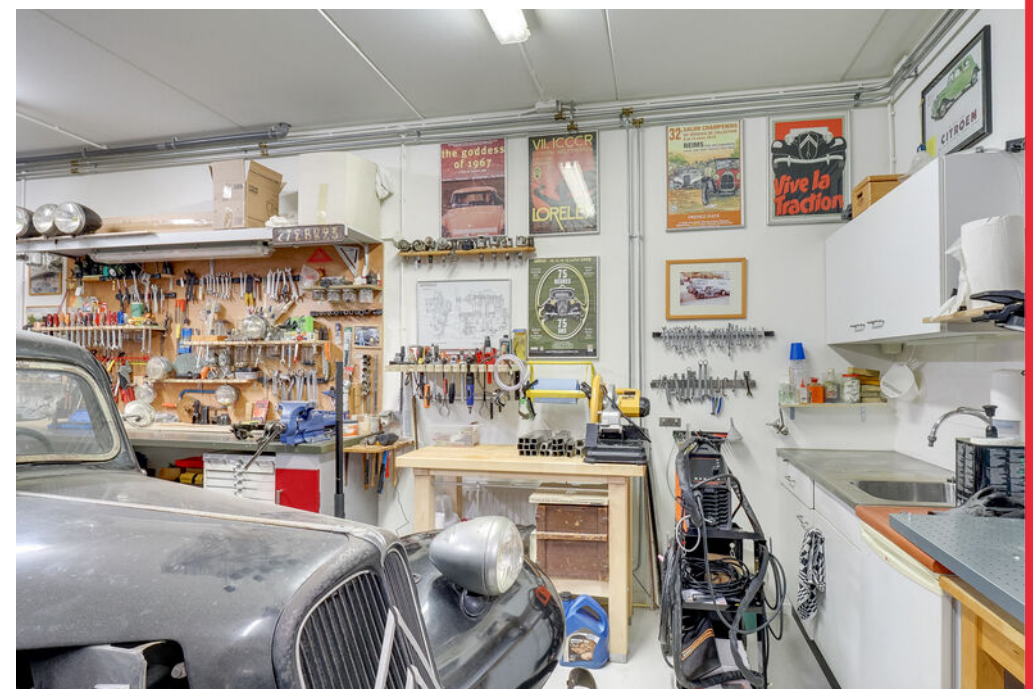


VRAAGPRIJS	€ 250.000,- kosten koper
BTW	Ja
HOOFDFUNCTIE	Bedrijfsruimte
SOORT BOUW	Bestaande bouw
BOUWJAAR	2007
VRIJE HOOGTE CA.	288 cm
VLOERBELASTING CA.	1.000 kg/m ²
TOTAAL METRAGE CA.	146 m ²
VVB BIJDRAGE	€ 723,06 per jaar
AANVAARDING	In overleg
ENERGIELABEL	A++, geldig tot 19-10-2036
LIGGING	Bedrijventerrein
PARKEERFACILITEITEN	Parkeren direct voor de deur

Bestemming

Klik hier voor de directe link naar het geldende bestemmingsplan.







Opleveringsniveau en bestemming



Opleveringsniveau en voorzieningen

Het object zal schoon en ontruimd, in de huidige staat worden opgeleverd met de volgende voorzieningen:

Kantoorruimte:

- representatieve entree
- alarm
- systeemplafonds met ingebouwde verlichtingsarmaturen
- Nefit CV - installatie met radiatoren
- mechanische ventilatie
- doucheruimte
- keuken op de verdieping v.v. elektrische kookplaat, koel-/vrieskast, afzuigkap, vaatwasser
- gedeeltelijk te openen ramen voorzien van lamellen
- twee dakkoepels met zonwering
- toilet
- huidige scheidingswanden
- huidige vloerbedekking en houten vloer
- vloerbelasting 1e verdieping circa 500 kg/m²
- kabelgoten.

Bedrijfsruimte:

- mechanische afzuigstelsel voor rook- en lasgassen
- overheaddeur, handmatig te bedienen
- voordeur met hal, meterkast en trap naar boven
- toilet met fontein
- monolithisch afgewerkte betonvloer
- vloerbelasting begane grond circa 1.000 kg/m²
- vrije hoogte van circa 288 cm
- verwarming middels radiatoren
- TL-verlichtingsarmaturen
- buitenverlichting
- pantry
- krachtstroomaansluiting(en)
- 3 x 25 Ampere

- brandblusinstallatie (jaarlijkse controle)
- buitenkraan
- stalen hijsportaal met een katrol met maximaal hijsvermogen van 1.000 kg.

Buitenterrein:

- verhard door middel van klinkerbestrating
- straatverlichting
- hekwerken / af te sluiten toegangshek.

Erfpacht

Het object is gelegen op grond die door de gemeente Utrecht voor onbepaalde tijd in erfpacht is uitgegeven. De erfpachtcanon is eeuwigdurend afgekocht, waardoor geen jaarlijkse canon verschuldigd is. Op het erfpachtrecht zijn de Algemene Voorwaarden van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989) en de bijzondere bepalingen uit de akte van uitgifte van toepassing.

Bestemming

Van toepassing is bestemmingsplan "Actualisering, Oog in Al en Lunetten", betreft enkelbestemming: "Bedrijf".

Koopvoorwaarden



Koopprijs

€ 250.000,- kosten koper.

BTW

De levering is met BTW belast.

Notaris

Koper is vrij om te bepalen welk notariskantoor zal worden belast met het opmaken van de koopovereenkomst en de notariële akte van levering.

Zekerheidsstelling

Koper is verplicht binnen 14 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst een bankgarantie te stellen, dan wel een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te storten op de derdengeldenrekening van het notariskantoor.

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. *En koper zal aan verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

Aanvaarding

In overleg.

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.

Bijzonderheden

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 is verplicht conform de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) de identiteit van iedere koper te verifiëren en de herkomst van het in te zetten vermogen vast te stellen, voordat een bieding in behandeling kan worden genomen.

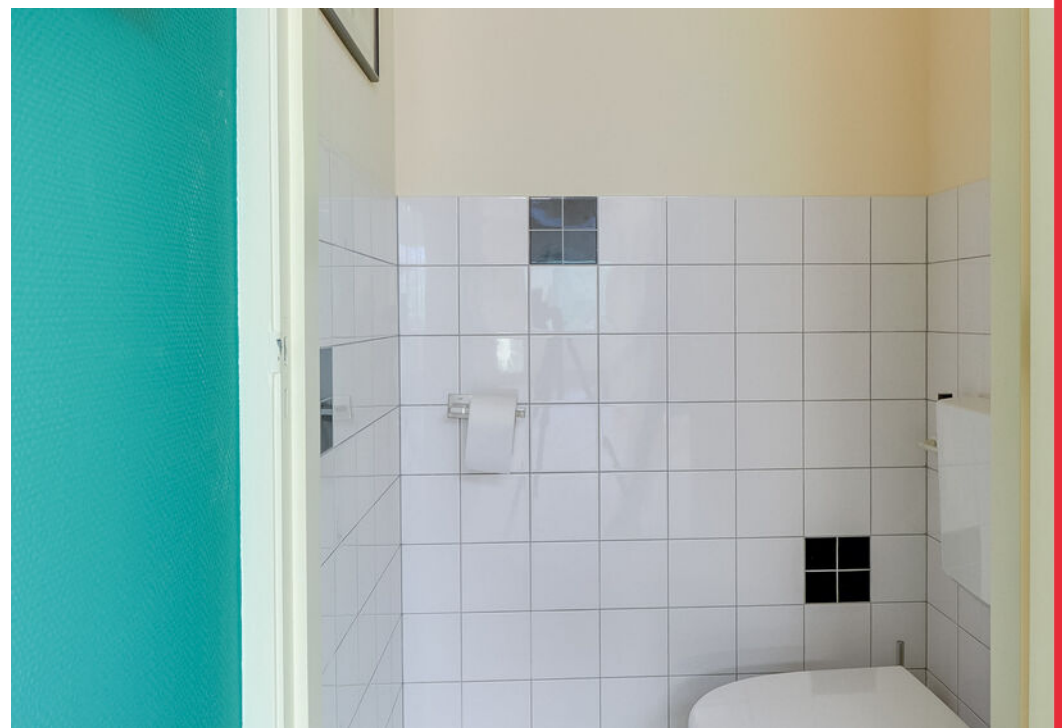
Voor natuurlijke personen ontvangen wij bij een bieding graag een kopie van een geldig legitimatiebewijs en een verklaring omtrent de herkomst van het vermogen. Voor rechtspersonen ontvangen wij vooraf een recent KvK-uittreksel, een UBO-verklaring, een verklaring herkomst vermogen en kopieën van de identiteitsbewijzen van alle UBO's.

Zodra het cliëntenonderzoek is afgerond, kunnen wij de bieding formeel in behandeling nemen.

Voor informatie

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







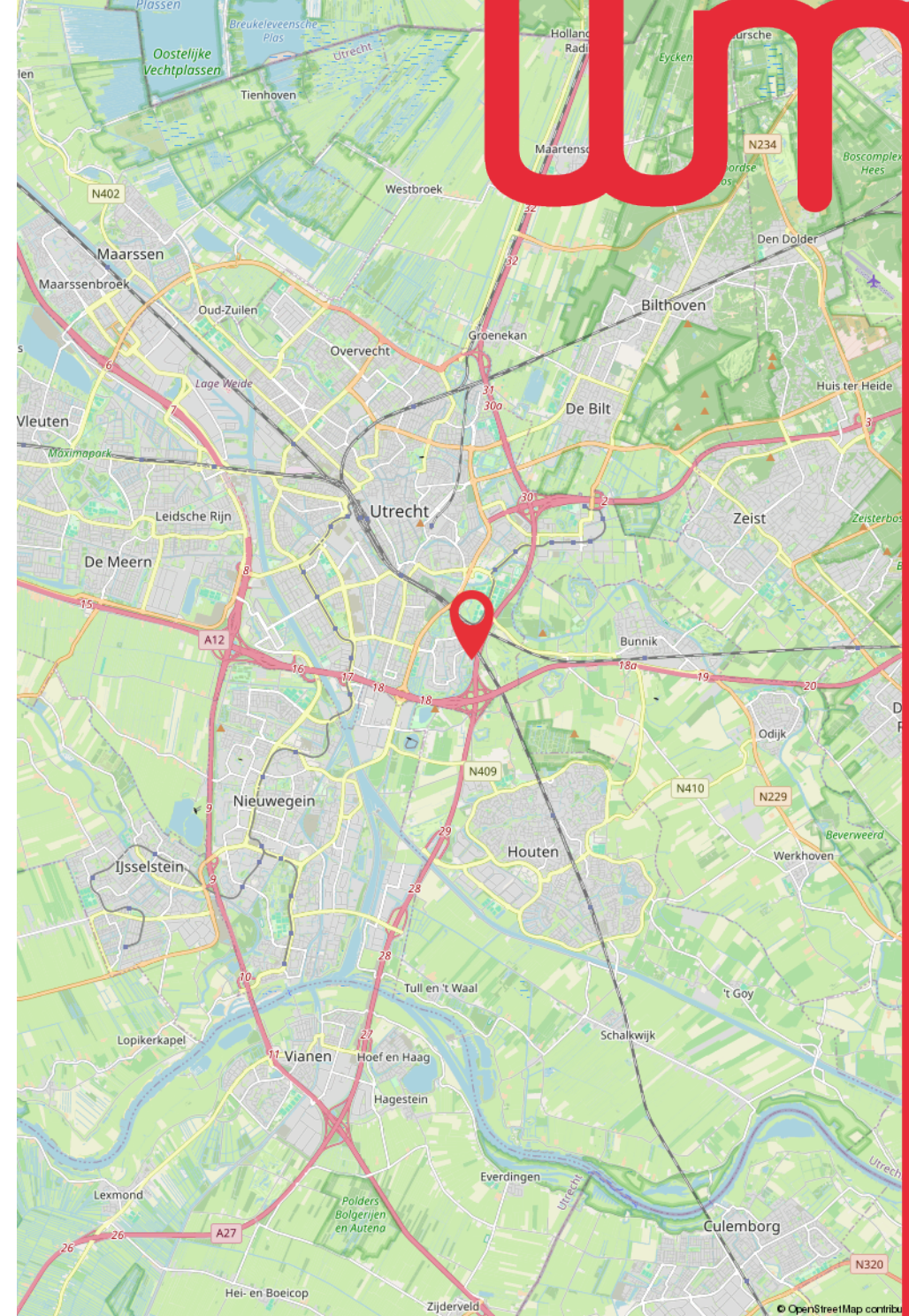
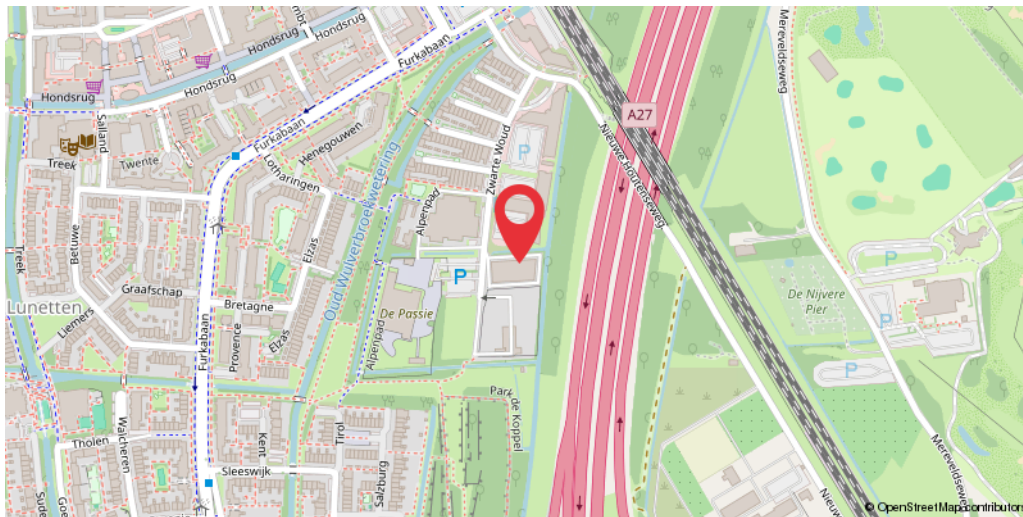






Het object ligt aan de oprit naar de Waterlinieweg. Vanaf de Waterlinieweg is het mogelijk de afslag te nemen naar de A12, de A28 en de A27 (allen circa 2-3 minuten rijden).

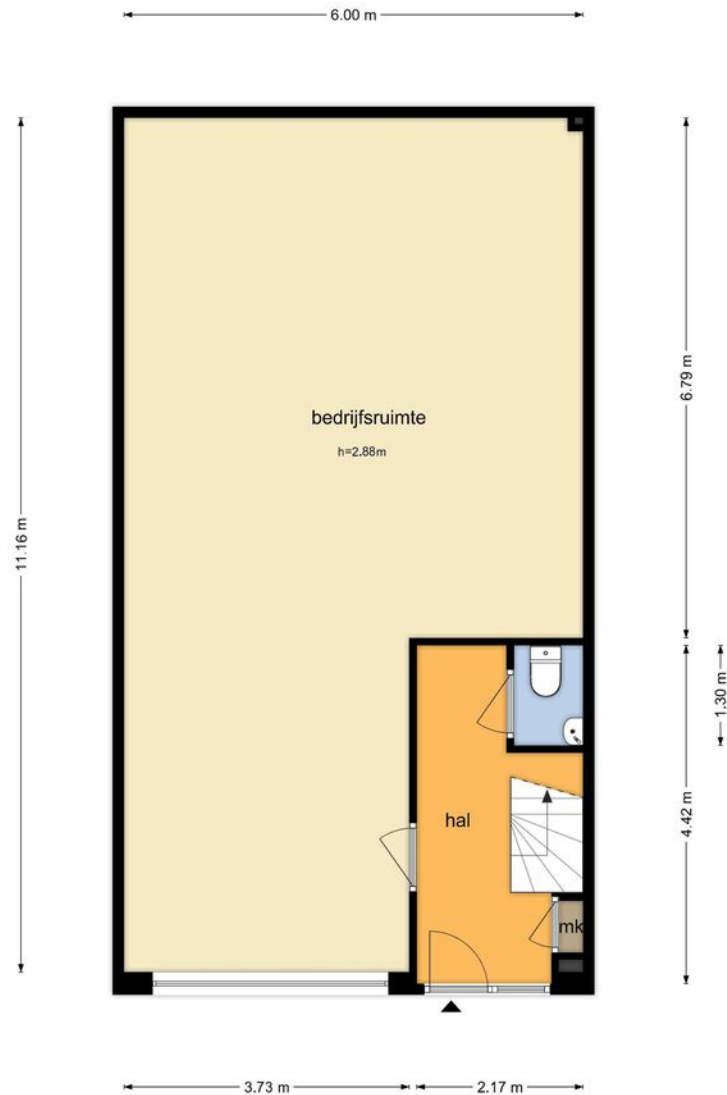
Station Utrecht Lunetten ligt op circa 500 meter afstand van het object. Vanaf dit station rijden er regelmatig treinen naar station Utrecht Centraal (circa 6 minuten reistijd). Verder ligt er een bushalte op circa 400 meter afstand van het object. Vanaf deze halte gaan er regelmatig bussen naar station Utrecht Centraal (circa 16 minuten reistijd).



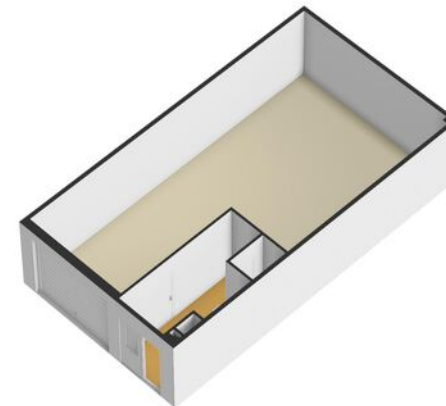
Plattegrond



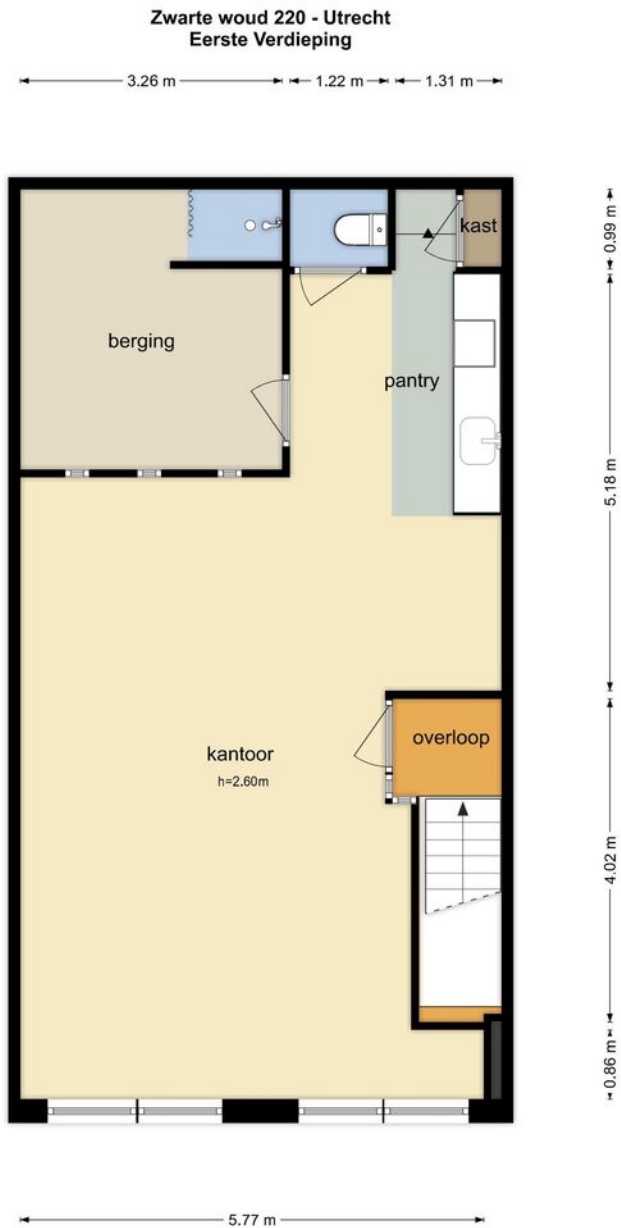
Zwarte woud 220 - Utrecht
Begane Grond



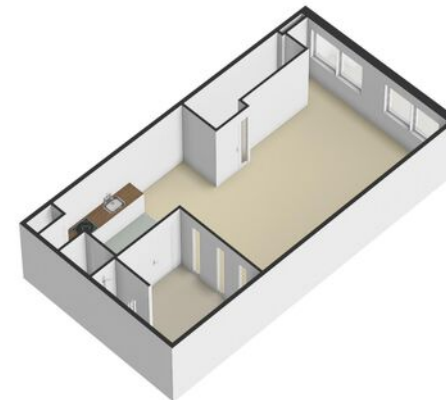
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



Plattegrond



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



NEN 2580 - M E E T S T A A T

Object&co

Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, ofwel na schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV.

Datum Meetopname 06 oktober 2026
Datum Meetrapport 06 oktober 2026
Meetrapportnr OC-2026-158395
Meetcertificaat type A Ingemeten en gecontroleerd op locatie

Meetbedrijf Object&co Nederland BV
Opsteller M. van Essen

Status Definitief

Object type Kantoor / Bedrijfsruimte
Adres Zwarte woud 220
Postcode/Plaats 3524 SL Utrecht

Verklaring Meetcertificaat A
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Opdrachtgever Waltmann Bedrijfshuisvesting B.V.
Adres Mallebaan 71
Postcode/Plaats 3581 CG Utrecht

*Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 **Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580: 2007 incl. correctieblad C1:2008 in combinatie met de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer."

		PRE BVO AFTREK	BVO	NIET VERHUURBARE RUIMTEN							Netto vloer- oppervlakte (excl. SW)	Verhuur- bare vloer- oppervlakte	VERHUURBARE RUIMTEN							SEPARATE WANDEN	INHOUD	
		Vides en schalm- gaten > 4 m²	Bruto vloer- oppervlakte	Tara- oppervlakte (excl. separatie wanden)	Alle ruimtes lager dan 1,50 m (incl. onder een trap)	Schachten > 0,5m2	Parkier ruimte / passage	Externe berg- ruimte inbegre- pen in NVO	Verticaal verkeer	Installatie oppervlakte			Kantoor functie	Bedrijfs- ruimte / winkel- ruimte	Horizon- taal verkeer	Faciliteit	Berging / opslag	Specifiek / overige ruimte	Glaslijn correctie	Inbegre- pen in verhuur- bare ruimten	Netto- inhoud	Bruto- inhoud
		VI>=4	BVO	TO	H150	SC	PP	EX+	VV	IO	NVO	VVO	KF	BW	HV	FA	BO	SO	GC	SW	NI	BI
KR	KANTOOR	-	73,95	12,65	-	-	-	-	4,49	-	61,30	63,20	44,00	-	-	7,51	11,05	-	0,64	1,26	159,38	214,46
1V	EERSTE VERDIEPING	-	73,95	12,65	-	-	-	-	4,49	-	61,30	63,20	44,00	-	-	7,51	11,05	-	0,64	1,26	159,38	214,46
BR	BEDRIJFSRUIMTE	-	73,19	8,35	1,36	-	-	-	-	0,30	64,84	65,50	-	57,40	6,76	1,34	-	-	-	1,09	186,74	262,02
BG	BEGANE GROND	-	73,19	8,35	1,36	-	-	-	-	0,30	64,84	65,50	-	57,40	6,76	1,34	-	-	-	1,09	186,74	262,02
T	Totalen	-	147,14	21,00	1,36	-	-	-	4,49	0,30	126,14	128,70	44,00	57,40	6,76	8,85	11,05	-	0,64	2,35	346,12	476,48
TK	Totalen Kantoor/Bedrijf	-	147,14	21,00	1,36	-	-	-	4,49	0,30	126,14	128,70	44,00	57,40	6,76	8,85	11,05	-	0,64	2,35	346,12	476,48

Energielabel

Energielabel utiliteitsbouw Registratienummer 628169826 Datum registratie 22-10-2026 Geldig tot 19-10-2036

Dit gebouw heeft energielabel

A++

(energie uit fossiele brandstoffen) 126,57 kWh/m²

G F E D C B A

385,00 355,00 320,00 285,00 255,00 230,00

Isolatie van dit gebouw

Gevels

Daken

Vloeren

Ramen

Buitendeuren

Gevelpanelen

Niet van toepassing

Niet van toepassing

Niet van toepassing

Installaties in dit gebouw

Verwarming

Warm water

Ventilatie

Koeling

Verlichting

Zonnepanelen

Batterijopslag

HR-107 ketel

Combitoestel

Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging

Geen koeling

7,4 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen

Geen zonnepanelen

Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Renovatiestandaard van dit gebouw

126,57 kWh/m²

niet energie zuinig

doel: 100,00

zeer energie zuinig

Energiebehoefte [kWh/m²]

78,44

CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²]

26,39

Aandeel hernieuwbare energie [%]

0,0

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over dit gebouw

Adres Gebruiksfunctie
Zwarte Woud 220 100,0% Bijeenkomst
3524SL Utrecht

Bouwjaar
2007

Gebruiksoppervlakte
68 m²

Energieadviseur
J Tent

Kadastrale Kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: PdeG Zwarte Woud

12345

Deze kaart is neergelegd
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Utrecht
Sectie U
Perceel 1780

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

22

030 66 222 55 | waltmann.nl

Kadastraal uittreksel

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Utrecht U 1782 A9 Kadastrale objectidentificatie: 028550178210009 Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'
Locatie	Zwarte Woud 220 3524 SL Utrecht Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0344010000101619
Omschrijving	Bedrijvigheid (kantoor)
Koopsom	€ 155.000
Koopjaar	2012
Vereniging van eigenaren	vereniging van eigenaars bedrijfsverzamelgebouw zwarte woud units 1 tot en met 14
Ontstaan uit	Utrecht U 1780
Splitsingsakte	Hyp4 50775/119
Ingeschreven op	17-10-2006 om 09:00

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
---	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 61075/113
Ingeschreven op	31-01-2012 om 14:48
Naam gerechtigde	De heer Max Borg
Adres	Gildstraat 2 B S 3572 EN UTRECHT

Gemeente:	Utrecht
Sectie:	U
Nummer(s):	1782
Appartementsindex:	9
Perceelgrootte	22 are en 9 centiare

Ons team

Ons gedreven team kenmerkt zich door ruime ervaring. We hebben een verfrissende no-nonsense mentaliteit. De wensen en mogelijkheden van de klant staan bij ons centraal. Waltmann treedt op als vertrouwd tussenpersoon. Wij brengen huurder en verhuurder of koper en verkoper bij elkaar. Sleutelwoorden van ons kantoor: deskundigheid, betrouwbaarheid, flexibel, pro-actief en realistisch. Of het nu gaat om uw ideale bedrijfspand of een kantoor- of winkelruimte. Waltmann is uw ideale partner.



Julius ter Haar
Directeur - NVM makelaar taxateur



Jeroen van der Wal
Adjunct directeur
logistiek & retail



Yvonne de Groot
Commercieel medewerker
binnendienst



Tim Klaren
Vastgoedadviseur



Martijn Kerkmeester
Taxateur o.z. - groot zakelijk



Peter de Gier
NVM Makelaar RM



Jorinde Jansen
Marketing communicatie

Uw vastgoedpartner
in regio Utrecht

- Aanhuur en aankoop
- Verhuur en verkoop
- Taxaties
- Vastgoedbeleggingen
- Sale-and-lease-back
- Huurprijsherziening

Maximale kennis en een persoonlijke benadering

Al meer dan 135 jaar is Waltmann Bedrijfshuisvesting als full-service makelaarskantoor actief. Voornamelijk in de regio Utrecht. Of u nu een bedrijfspand wilt kopen, verkopen of verhuren. Een beleggingspand zoekt. Of een taxatie nodig hebt. Door onze jarenlange ervaring hebben wij maximale kennis van de markt. Dit combineren we met een persoonlijke benadering van de klant. Wij adviseren u graag bij de aankoop of aanhuur van een pand. En we beoordelen locaties en objecten op gewenste eigenschappen. Voor verkoop of verhuur zetten wij gebouwen en locaties op creatieve wijze in de markt. Ook zijn wij vastgoedconsultant voor diverse vastgoedvraagstukken. Tenslotte bent u ook voor taxaties bij ons op het juiste adres. Wij worden goed beoordeeld door onze klanten.

Bedrijfsmakelaar Utrecht

Huisvesting is hét visitekaartje voor uw organisatie. We bespreken graag uw wensen en eisen. Als we dit in beeld hebben, kunnen we op zoek naar passend aanbod. De mogelijke alternatieven worden geïnventariseerd. Vervolgens leggen we een aantal opties aan u voor. Onze specialisten adviseren u over in de keuze tussen het kopen of huren van een bedrijfspand of het eventueel (bij)bouwen.

Bij Waltmann bedrijfshuisvesting vindt u alle specialismen onder één dak. We hebben jarenlange ervaring in de (lokale) vastgoedmarkt. We bezitten actuele marktkennis en weten uw huisvestingswensen om te zetten in de ideale locatie voor u. Wij begeleiden u vanaf het eerste vrijblijvende oriëntatiegesprek, tot het moment van ondertekening van het contract en de oplevering.

Waltmann

BEDRIJFSHUISVESTING

SINDS 1887

Heeft u interesse?
Neem contact met ons op

Maliebaan 71
3581 CG Utrecht

030 66 222 55
bedrijven@waltmann.nl
waltmann.nl



**Scan de QR code
om naar onze
website te gaan.**



vastgoedcert
gecertificeerd



taxatie management
instituut
Powered by NVM