

Investment Memorandum

TE KOOP

Beleggingsobjecten

Zevenwouden 196 en 198 Utrecht



5X GEEN PLEK ZOALS ZEVENWOUDEN 196-198 UTRECHT

1. Beleggingsobject(en)
2. Gelegen nabij Winkelcentrum Lunetten
3. In woonwijk
4. Uitstekend bereikbaar
5. Kleinschalige winkelruimten

ADRES

Zevenwouden 196 en 198 (3524 CX) Utrecht.

ALGEMEEN

Lunetten is een woonwijk van de stad Utrecht, gelegen in de zuidoostelijke hoek van de stad en van de rest van de stad gescheiden door de Waterlinieweg. In de gemeentelijke indeling is Lunetten een 'subwijk' van de wijk Zuid (waartoe ook Hoograven en Tolsteeg behoren).

De Zevenwouden 196 en 198 zijn in verhuurde staat en gelegen nabij het winkelcentrum Lunetten. De objecten zijn gelegen op de begane grond van een wooncomplex en hebben een open en huiselijke uitstraling. De objecten zijn voorzien van zelfstandige aansluitingen voor water en elektra, een eigen keuken en toilet.

In het wijkwinkelcentrum zijn onder andere gevestigd Albert Heijn, Hoogvliet, kapperszaken, Trekpleister, De Natuurdrogist en een Bruna. Het winkelcentrum beschikt over voldoende parkeergelegenheid in de omgeving. Het verzorgingsgebied bestaat uit ca. 11.000 inwoners.

LIGGING C.Q. BEREIKBAARHEID

Per Auto

De objecten zijn per auto via de Waterlinieweg uitstekend goed bereikbaar.

Per openbaar vervoer

Op loopafstand is treinstation Lunetten gelegen. Vanaf het station zijn er meerdere busverbindingen mogelijk.

OPPERVLAKTE

De objecten hebben een gezamenlijk vloeroppervlak van totaal circa. 82 m² v.v.o. onderverdeeld als volgt:

- Zevenwouden 196 beschikt over Ca. 41 m² v.v.o.
- Zevenwouden 198 beschikt over Ca. 41 m² v.v.o.

De objecten zijn ingemeten conform NEN2580 meting.

BOUWJAAR

Omstreeks 1980.

KADASTRALE GEGEVENS

Adres	:	Zevenwouden 196	Zevenwouden 198
Gemeente	:	Utrecht	Utrecht
Sectie	:	U	U
Nummers	:	1348	1986
Appartementsindexnummer	:	A1	A1
Eigendom	:	Eigendom belast met het voortdurend recht van erfpacht. De Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht (AV 1989).	
Zakelijk recht	:	Zie kadastrale uittreksels en akte(n).	



BESTEMMING

Op of in de voor Centrum aangewezen gronden zijn o.a. de volgende functies toegestaan: detailhandel, dienstverlening en wonen.

ENERGIELABEL

Voor de objecten is een energielabelklasse "A" afgegeven conform de Regeling energieprestatiegebouwen.

HUUROVERZICHT

De totale huuropbrengst (prijspeil mei 2017) voor huisnummer 196 en 198 bedraagt € 12.233,28 per jaar exclusief BTW. De huurovereenkomsten hebben de volgende kerngegevens:

Zevenwouden 196:

Huurder : Toko Asia
Huurtermijn : Onbepaalde tijd, sedert 1987 in gebruik door deze huurder.
Bijzonderheid : Er is geen schriftelijke huurovereenkomst aanwezig.

Zevenwouden 198:

Huurder : Arman Kledingreparatie & Stomerij
Huurtermijn : 1 november 2014 tot en met 31 oktober 2019
Verlenging : 5 jaar
Opzegtermijn : tenminste 1 jaar.
Overige : zie huurovereenkomst

OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt opgeleverd in de huidige gebruikte, bouwkundige en technische en milieukundige staat.

PARKEREN

Parkeergelegenheid in de omgeving.

KOOPSOM

De koopsom voor de objecten bedraagt € 145.000,-- kosten koper.
Alle kosten verbonden aan de eigendomsoverdracht, waaronder te verstaan de notariële kosten (o.a. koopovereenkomst, akte van levering), kadastraal recht, verschuldigde belasting(en) en de kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

ONDERMAAT/OVERMAAT

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

AANVAARDING/LEVERING

De onroerende zaak wordt geleverd in de huidige verhuurde, gebruikte, bouwkundige, technische en milieukundige staat 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 hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. De koper dient kennis te nemen van de inhoud van de laatste akte(n) waaronder de akte van levering, akte van splitsing in appartementsrechten.

MILIEU

Het is de verkoper niet bekend dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het beoogde gebruik, dan wel kan leiden tot een verplichting tot sanering of andere maatregelen, en dat er ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloei-)stoffen aanwezig zijn.

Verkoper heeft door Nomacon voor beide objecten een Asbestinventarisatie conform SC-540 (d.d. mei 2017) met rapportnummers NOM 170555 en NOM 170541 laten uitvoeren. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de uitkomsten van deze onderzoeken alsmede de milieukundige toestand van de onroerende zaak in de huidige staat. Verontreinigings- en restrisico van de bijbehorende grond en grondwater, alle eigenschappen en verontreinigingen, de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen en/of schadelijke materialen en/of stoffen, zowel de bekende als de onbekende, komen voor rekening en risico van koper. Koper vrijwaart verkoper voor alle aanspraken, claims en verplichtingen te dier zake.

NOTARISKANTOOR

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

KOOPOVEREENKOMST

In de op te maken koopovereenkomst zullen de gebruikelijke bepalingen worden opgenomen. Daarnaast zullen de koopovereenkomst en de akte van levering die bedingen bevatten die de notaris nodig acht en normaal gebruikelijk zijn.

ZEKERHEIDSSTELLING

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

AANVAARDING

In overleg.

BIJLAGEN

- fotoreportage;
- plattegrondtekening Zevenwouden 196;
- plattegrondtekening Zevenwouden 198;
- kadastrale kaart;
- energielabels;
- locatieplattegrond.



De volgende bescheiden zullen in verband met de omvang separaat verstrekt worden:

- eigendomsbewijzen (nr. 196 en nr. 198);
- Akten tot splitsing in appartementsrechten (nr. 196 en nr. 198);
- kadastraal uittreksels;
- kopie huurovereenkomst;
- laatste huurnota's;
- meetstaat conform NEN-2580;
- Asbestinventarisatie.

OVERIG

Deze objectinformatie is geheel vrijblijvend en mag niet worden beschouwd als een aanbieding of offerte en wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verhuurder c.q. 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 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.

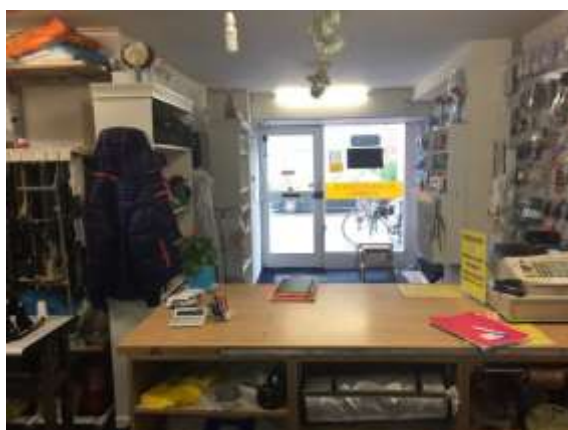
Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en afkomstig uit ons inziens betrouwbare bron.

Nadere informatie: **Brecheisen Bedrijfsmakelaars/IBG**
Maliebaan 2
3581 CM UTRECHT
T: 030 – 233 11 16
bedrijf@brecheisen.nl
www.brecheisenbedrijfsmakelaars.nl

FOTO'S ZEVENWOUDEN 196



FOTO'S ZEVENWOUDEN 198





Object: Standerdmolen 10 Houten
Pagina 9 van 13

KADASTRALE KAART



ENERGIELABEL**Energie label gebouw**

Aangegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

A

(zie toelichting in bijlage)

Dit gebouw

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

Zevenwouden 196

Winkelruimte

(zie de bijlage voor de samenstelling)

Gebruiksoppervlakte

41,7 m²

Naam adviseur

Richard Mous

Adviesbedrijf

ECO2 Energy Solutions BV

Opnamedatum

19-05-2017

Examennummer

48147

Inschrijffnummer

EPG2014-06

Energie label geldig tot

19-05-2027

Handtekening

KvK-nummer

52044920

Afmeldnummer

182058699

Straat (zie bijlage)

Zevenwouden

Nummertoevoeging

196

Postcode

3524CX

Woonplaats

Utrecht

Volgnummer gebouw

Energie label op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel? ☒ nee

Adres representatief gebouw of gebouwdeel:

Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk.

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules' per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m²), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m²), gas (m³/m²) en warmte (GJ/m²).
- De CO₂-emissie per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m²).

962,5 MJ/m²

(megajoules)

59,0 kg/m²(CO₂-emissie)**104,3 kWh/m²** (elektriciteit)**0 m³/m²** (gas)**0 GJ/m²** (warmte)

Energie label gebouw

Algegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

Dit gebouw

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

Portaal Zevenwouden 198

Winkelruimte (zie de bijlage voor de samenstelling)

Gebruiksoppervlakte	Naam adviseur	Adviesbedrijf
41,7 m ²	Richard Mous	ECO2 Energy Solutions BV
Opnamedatum	Examennummer	Inschrijffnummer
19-05-2017	48147	EPG2014-08
Energie label geldig tot	Handtekening	KvK-nummer
19-05-2027		52044920
Atmeldnummer		
643243070		



Energie label op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel? ☐ nee

Adres representatief gebouw of gebouwdeel:

Straat (zie bijlage)
Zevenwoud
Nummertoevoeging
198
Postcode
3524CX
Woonplaats
Utrecht
Volgnummer gebouw



Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk.

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules' per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m²), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m²), gas (m³/m²) en warmte (GJ/m²).
- De CO₂-emissie per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m²).

861,5 MJ/m²

(megajoules)

52,8 kg/m²

(CO₂-emissie)

93,3 kWh/m² (elektriciteit)

0 m³/m² (gas)

0 GJ/m² (warmte)

LOCATIEPLATTEGROND

