



Amsterdamsestraatweg 538 en 538 A te Utrecht

TE KOOP



## Omschrijving

Prachtig vrijstaand, karakteristiek pand uit 1915.

In deze charmante villa was de afgelopen 30 jaar op de begane grond een tandartspraktijk gevestigd met een royale bovenwoning. Het pand heeft derhalve 2 huisnummers maar is niet kadastraal gesplitst.

Het geheel staat op een royaal perceel van circa 398 m<sup>2</sup>. Naast een ruime, besloten tuin en een eigen oprit beschikt het pand over een grote, vrijstaande stenen garage en berging.

Het pand heeft een maatschappelijke bestemming, wat betekent dat onder andere diverse medische praktijken, educatieve instellingen, dienstverlening, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, buurtactiviteiten, winkels en horeca tot en met categorie D2 zijn toegestaan.

Wonen is toegestaan op de eerste en tweede verdieping op grond van het overgangsrecht, mits aan de voorwaarden hiervoor wordt voldaan. De, via de gemeenschappelijke voordeur bereikbare, bovenwoning is jarenlang verhuurd geweest en beschikt over een prachtig dakterras, Zuid-West georiënteerd, van ca. 20 m<sup>2</sup>.

Het pand verkeert bouwtechnisch in goede staat van onderhoud. Het inspectierapport van de Monumentenwacht Utrecht is bij ons ter inzage. Op de begane grond is het pand uitgebouwd en zijn er diverse scheidingswanden geplaatst ten behoeve van de voormalige tandartspraktijk.

Het object wordt verkocht “as is, where is”, leeg, vrij van huur en gebruik.

Het object is centraal gelegen in Zuilen-Elinkwijk op een prachtige zichtlocatie en is ideaal voor wie wonen en werken wil combineren. Er zijn diverse parkeerplaatsen op eigen terrein.

## Indeling

Via de eigen oprit komt u aan de zijkant van het pand binnen in een ruime centrale hal, die toegang biedt tot de bovenwoning, de kelder, het toilet en diverse (voormalige) behandelkamers met achtergelegen ondersteunende ruimtes en een extra toilet. Vanuit deze kamers leiden openslaande deuren naar de prachtige, besloten tuin.

De 1<sup>e</sup> verdieping omvat een overloop, drie kamers, toilet met fonteintje, badkamer met douchecabine, twee wastafels en aansluitingen voor een wasmachine en droger. De kleine voorkamer is momenteel in gebruik als keuken. De andere twee royale kamers, waarvan één met openslaande deuren naar een riant dakterras, hebben beiden vrij uitzicht.

De 2<sup>e</sup> verdieping is bereikbaar met een vaste trap en bevat een kamer met dakkapel met fantastisch weids uitzicht en twee grote bergzolders met stahoogte.

## Bijzonderheden

- Vrijstaand pand met representatieve uitstraling en veel lichtinval;
- Grote kavel met parkeergelegenheid;
- Pand ligt binnen een beschermd stadsgezicht;
- Het buitenschilderwerk is in september 2024 verricht;
- Het pand bevat één cv-installatie, ketel Nefit Proline Next, november 2021;
- De begane grond wordt elektrisch verwarmd/gekoeld middels 5 Panasonic airco's/inverters geplaatst in 2020, laatste onderhoud met rapport;
- Groepenkast boven (10 groepen en tussenmeter) en beneden (25 groepen) in 2021 vernieuwd.



















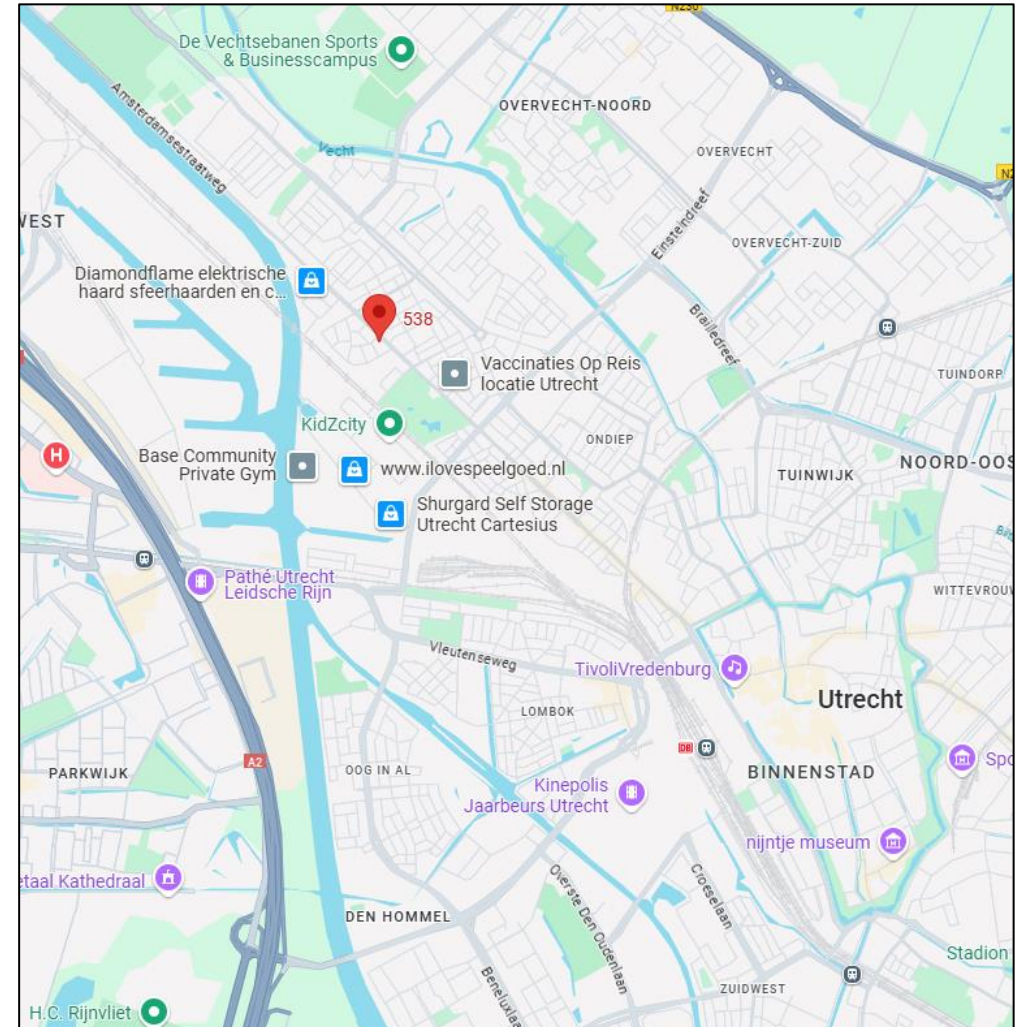
## Locatie en bereikbaarheid



Het object is gelegen nabij het Julianapark en het centrum van Utrecht. Utrecht is dankzij de centrale ligging in het land, op het knooppunt van de snelwegen A2, A12, A27 en A28 een zeer gewilde vestigingsplaats.



Het object is met het openbaar vervoer goed te bereiken. Er bevindt zich een bushalte vlakbij het object. Het NS-station Zuilen ligt op 5 minuten fietsafstand.



**Locatie & bereikbaarheid**

## Vloeroppervlakte

Totaal ca. 211 m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak, als volgt verdeeld:

- Ca. 117 m<sup>2</sup> praktijkruimte op de begane grond;
- Ca. 94 m<sup>2</sup> woonruimte verdeeld over de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping.

Verder is er een ruim privé dakterras van ca. 20 m<sup>2</sup>, een garage van ca. 21 m<sup>2</sup>, een berging van ca. 11 m<sup>2</sup> en een kelder van ca. 6 m<sup>2</sup>.

Voor de berekening van de oppervlakten is gebruik gemaakt van de meetnorm conform het normblad NEN 2580. Het meetrapport is op aanvraag beschikbaar.

## Parkeergelegenheid

Er is ruime parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's. Parkeren op de openbare weg is gratis.



**Specificaties object**

## Koopsom

€ 895.000,= kosten koper.

## Kosten koper

Voor rekening van koper komt o.a. de overdrachtsbelasting. Alle overige kosten verband houdende met de levering zijn tevens voor rekening van koper.

## Waarborgsom

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

## Oplevering

De objecten worden geleverd in de staat waarin ze zich bevinden ten tijde van het tekenen van de koopovereenkomst “as is, where is” met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken. De aflevering (feitelijke levering) van het object zal plaatsvinden in dezelfde feitelijke staat “as is, where is”.

## Transport

In overleg.

## Notaris

Ter keuze van verkoper.

## Koopovereenkomst

Er wordt een koopovereenkomst gehanteerd die is/wordt opgesteld door Oranjeborch Bedrijfsmakelaars. In de koopovereenkomst zullen ter zake de oplevering van het object, zijnde “as is, where is” bijzondere bepalingen worden opgenomen.

## Clausules koopovereenkomst

In de koopovereenkomst kunnen extra clausules worden opgenomen (indien van toepassing). De navolgende clausules zouden worden opgenomen in de koopovereenkomst:

- De niet-zelfbewoningsclausule;
- De ouderdomsclausule;
- De asbest clausule.

## Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## Voorbehoud

Verkoper behoudt zich alle rechten voor en heeft op geen enkele wijze verplichtingen jegens een gegadigde die in de gelegenheid is gesteld om een bieding uit te brengen. Verkoper is derhalve ook vrij om zonder opgaaf van redenen de verkoopprocedure te wijzigen dan wel te beëindigen en/of niet op een bieding in te gaan en/of een bieding wel of niet te accepteren, ongeacht of deze de hoogst voorgestelde koopprijs inhoudt, alsmede het evalueren c.q. beoordelen van condities en voorwaarden van enige bieding.

## Energielabels

De energielabels volgen.

## Kadastrale gegevens

Gemeente: Zuilen  
Sectie: C  
Nummer: 468  
Eigen grond: Ja  
Grootte: 398 m<sup>2</sup>

## Bestemming en gebruik

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 bestemmingsplan. Een bestemming kan aan verandering onderhevig zijn. Raadpleeg derhalve voor de actuele gegevens de website [omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart](http://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart), de website van de betreffende gemeente of neem contact op met de betreffende gemeente.

De Verklaringen Bestemming en Gebruik van de onroerende zaak zijn op aanvraag beschikbaar.

## Plattegrondtekeningen

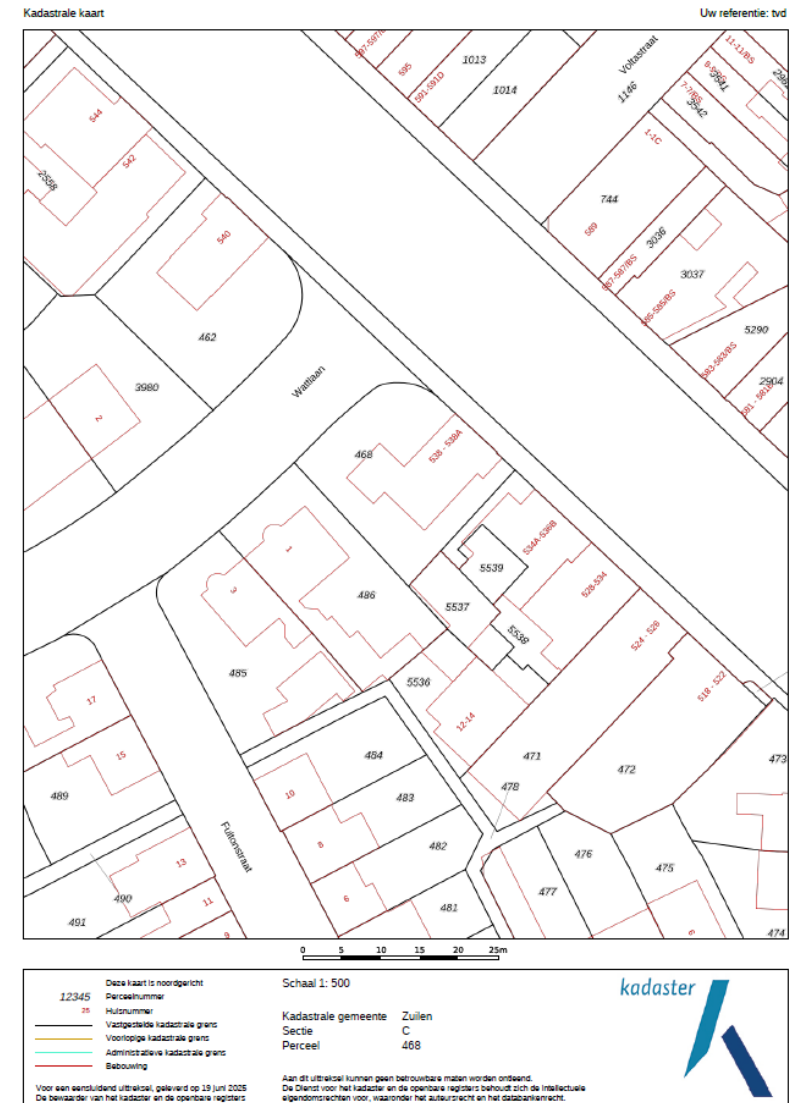
De in deze brochure opgenomen plattegrondtekening(en) zijn van indicatieve aard. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## Wwft

Ons kantoor en onze dienstverlening vallen onder de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme). Wij dienen daardoor van iedere koper verplicht de identiteit vast te stellen en te verifiëren alsmede de herkomst van het vermogen te onderzoeken alvorens een onderhandeling aan te kunnen gaan.

## Bijzonderheden

Het object wordt collegiaal verkocht met Lauteslager Makelaars.



# Kadastrale gegevens, bestemming en gebruik

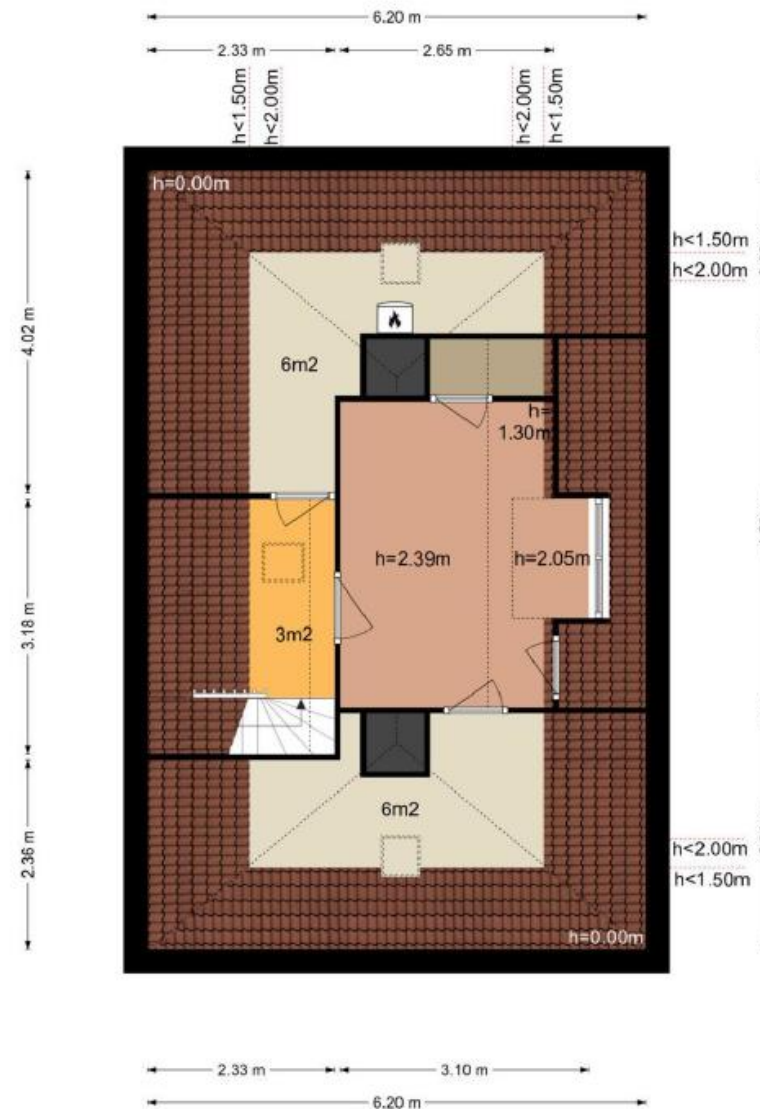


# Plattegrondtekening begane grond



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

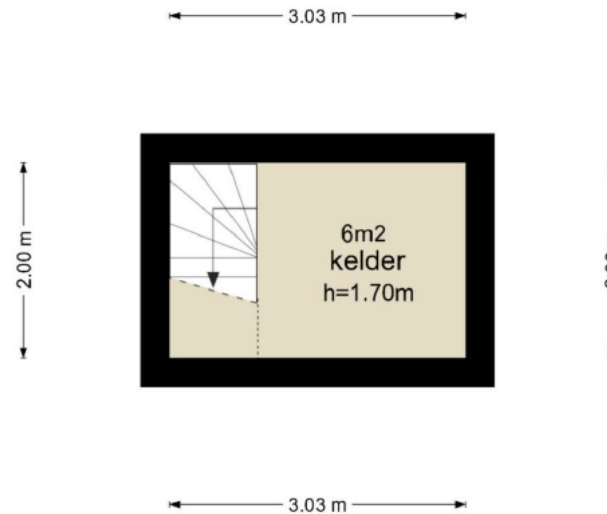
## Plattegrondtekening 1<sup>e</sup> verdieping



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

Plattegrondtekening 2<sup>e</sup> verdieping

**Amsterdamsestraatweg 538 - Utrecht  
Kelder**



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

**Plattegrondtekening kelder**

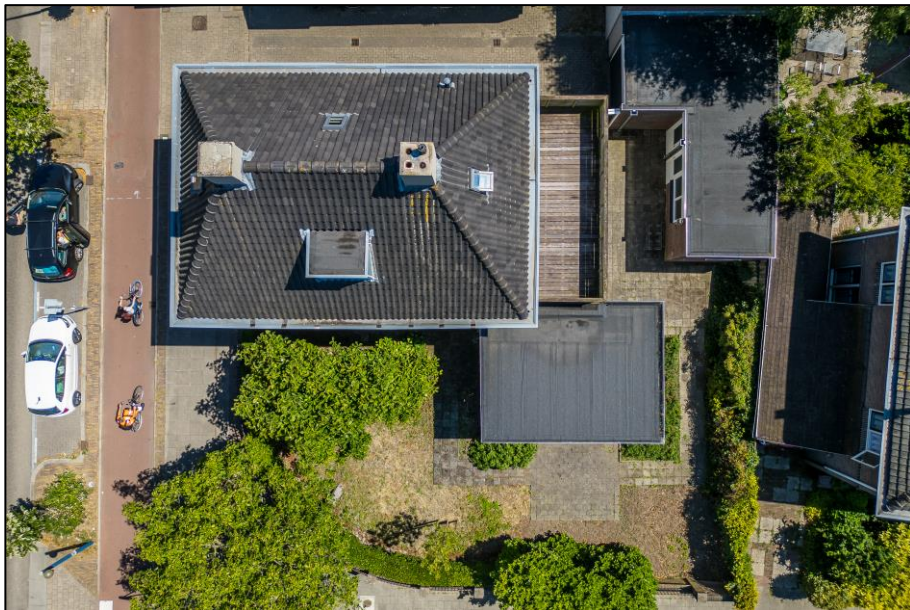














## Contact

### **Louis Bakker**

Marconibaan 57  
3439 MR Nieuwegein  
Tel. 030 – 6000 282

[info@oranjeborch.nl](mailto:info@oranjeborch.nl)

[www.oranjeborch.nl](http://www.oranjeborch.nl)



## Disclaimer

De in deze brochure verstrekte informatie is geheel vrijblijvend. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid van de gegevens kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle informatie is niet meer dan een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding.