



Real Estate

Vrijblijvende objectinformatie

Vleuten, Albert Schweitzerlaan 2



Object

Het voormalige postkantoor en bestellersruimte met ondergrond gelegen aan de Albert Schweitzerlaan 2 te Vleuten.

Kadastrale aanduiding

Gemeente Vleuten sectie F nummer 1476 A-1

- Conform splitsingsakte d.d. 28-7-1972: appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parterrebedrijfsruimte met los- en laadplaats en terras. Uitmakende 1/2^e aandeel in het geheel (A-1 + A-2)
- VVE Albert Schweitzerlaan 2+4: Tot op heden was de VVE inactief en er is geen maandelijkse bijdrage vastgesteld.

Indicatieprijs

€ 450.000,- k.k.



Real Estate

Objectomschrijving

Het voormalige postkantoor is gesitueerd op de begane grond en meet ± 275 m² BVO.

Ligging en bereikbaarheid

Het postgebouw ligt aan de Albert Schweitzerlaan hoek Hindersteinlaan tegenover het kleinschalig winkelcentrum Hindersteinlaan. Het winkelbestand is zeer divers en varieert van Albert Hein tot aan plaatselijke ondernemers. Vleuten behoort bij de gemeente Utrecht en ligt gunstig aan de A2, A12 en A27.

Erfdienstbaarheden/zakelijke rechten

De volgende erfdienstbaarheden staan in het Kadaster ingeschreven:

- ten laste van perceel 1467 en ten behoeve van perceel 1475 in- en overbouw van 4 steunberen aan zuidgevel. Ten laste van perceel 1475 en ten behoeve van perceel 1473 + 1474 recht van weg om te komen van –en te gaan naar A. Schweitzerlaan (kosten onderhoud ieder de helft / maximale wioldruk 750 kg)
- Splitsingsakte d.d. 28-7-1972
- Algemene Reglement d.d. 23-3-1971
- Algemene Voorwaarden d.d. 17-12-1963

Bouwjaar

1972

Aanvaarding

In nader overleg.

Levering

Het registergoed wordt geleverd met een beperkte terughuurperiode tot en met 1-6-2012 voor PostNL Shared Services B.V. (± 275 m² BVO) tegen marktconforme huurprijs voor het huidige gebruik.

Bestemming

Het bestemmingsplan genaamd “Vleuten-Noord” is van kracht (vastgesteld raadsbesluit 11-6-2009 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 2-2-2010). De huidige bestemming is “Gemengd”. De bestemmingsvoorschriften geven weer:

- Wonen en in samenhang daarmee uit te oefenen aan-huis-gebonden beroepen
- Bedrijven milieucategorie I
- Publiekgerichte dienstverlening
- Maatschappelijke voorzieningen
- Detailhandel uitgesloten
- Horeca uitgesloten

Koper dient een en ander zelf te verifiëren.



Real Estate

Herontwikkeling

In 2004 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan voor de kern Vleuten vastgesteld in het Centrumplan. Het gebied Dorpstraat (fase I) en winkelgebied Hindersteinlaan zullen opnieuw ingericht worden:

- Het winkelcentrum Hindersteinlaan tegenover het postkantoor wordt heringericht.
- Hindersteinlaan en openbare ruimte nabij winkelcentrum wordt heringericht. Met als doel het geen doorgaande verkeersroute te maken, maar meer de functie boodschappenplein met parkeren en fietsroutes te geven.
- Tegenover postkantoor zal een woonzorg appartementencomplex worden gebouwd bestaande uit 30 appartementen (15 appartementen doelgroep somatische=lichamelijke beperking en 15 appartementen voor de doelgroep 55+).

Gezien bovenstaande omschreven herinrichtingsplan is er een redelijke kans aanwezig op herontwikkeling. Daarom is besloten architect Jager/Janssen een haalbaarheidsstudie uit te laten voeren naar mogelijke invullingen van het postkantoor en terrein. Uiteraard zal er een planologische procedure noodzakelijk zijn. Wij verwijzen u naar de in de bijlage toegevoegde scenario's opgemaakt door Jager Janssen architecten, welke een beeld vormen van een mogelijke invulling. Koper dient een en ander zelf te verifiëren.

Milieuaspecten

Bodemverontreiniging en de aanwezigheid van asbest zijn bij verkoper niet bekend. Koper dient een en ander zelf te verifiëren.

Voorbehoud

Goedkeuring van de directie van PostNL Real Estate BV

Koopovereenkomst

Standaard koopovereenkomst PostNL Real Estate (inclusief anti-speculatiebeding en volumewinstdelingsclausule).

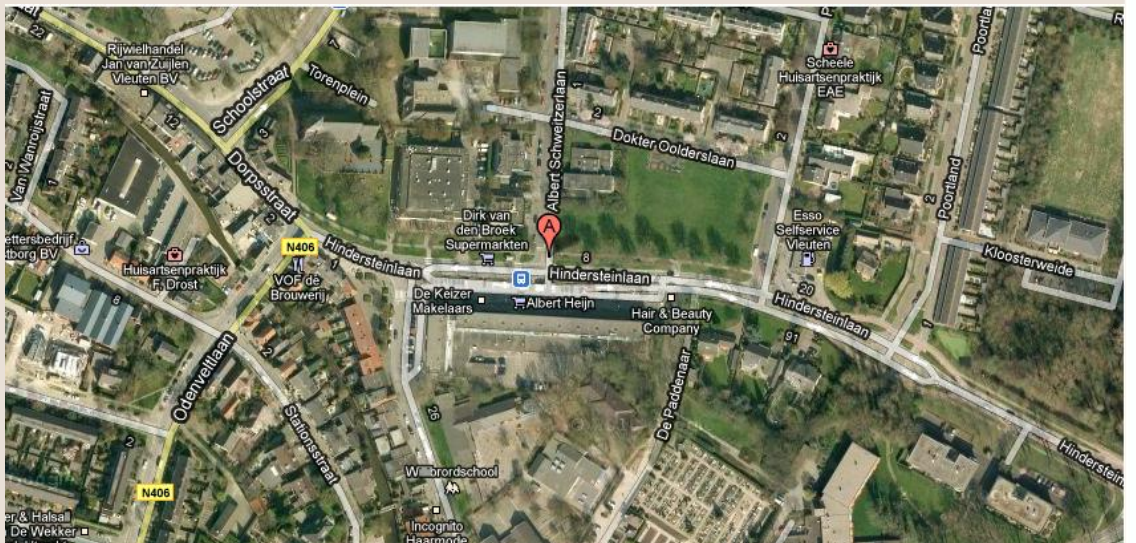
's-Gravenhage,
PostNL Real Estate
Martijn van Schaik
T: +31 (0) 88 868 7884
E: martijn.van.schaik@postnl.nl
W: <http://realestate.postnl.nl>

N.B. Deze informatie wordt uitsluitend vrijblijvend aan meerdere geïnteresseerden aangeboden en is uitsluitend bedoeld voor het uitlokken van een reactie. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod wordt PostNL Real Estate niet gebonden, ook niet voor het doen van een tegenbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand na overeenstemming over alle uitgangspunten en derhalve ook op ondergeschikte punten en na akkoord van de directie van PostNL Real Estate. Deze informatie is met zorg samengesteld, doch voor de juistheid en volledigheid daarvan kan niet worden ingestaan.



Real Estate

Ligging – Vleuten, Albert Schweitzerlaan 2





Real Estate

Kadastrale informatie – Vleuten, Albert Schweitzerlaan 2



Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheeken en beslagen

Betreft: VLEUTEN F 1476 A1 27-7-2010
Albert Schweitzerlaan 2 3451 EC VLEUTEN 10:35:01
Toestandsdatum: 26-7-2010

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VLEUTEN F 1476 A1
Omschrijving kadastraal object: APPT (BEDRIJFSRUIMTE)
Locatie: Albert Schweitzerlaan 2
3451 EC VLEUTEN
Koopsom: € 280.000 Jaar: 2009
Ontstaan op: 31-8-1987
Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"
Ontstaan uit: VLEUTEN F 1475
Vereniging van eigenaren: VERENIGING VAN EIGENAREN ALBERT
SCHWEITZERLAAN 2 EN 4 TE VLEUTEN
Bestuurder: Vereniging Van Eigenaren Albert Schweitzerlaan 2
En 4 Te Vleuten
Zetel: VLEUTEN

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde**EIGENDOM**

Tnt Real Estate B.V.
Prinses Beatrixlaan 23
2595 AK 'S-GRAVENHAGE
Zetel: 'S-GRAVENHAGE
(Gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)

Recht ontleend aan: HYP4 57666/8 d.d. 23-12-2009
Eerst genoemde object in brondocument: VLEUTEN F 1476 A1

Einde overzicht

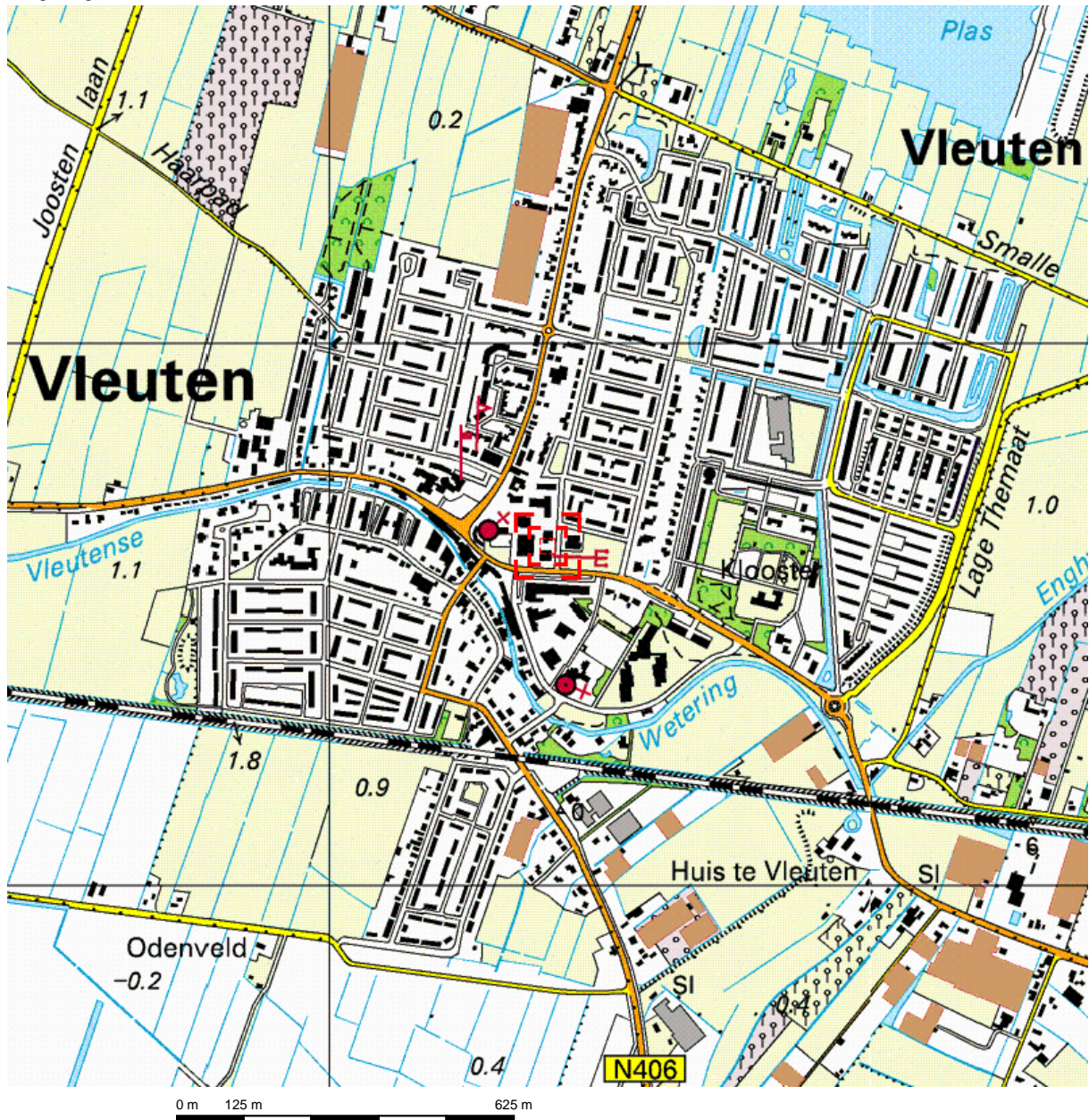
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Uittreksel Kadastrale Kaart



0 m 5 m 25 m

Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	VLEUTEN	
25	Huisnummer	Sectie	F	
—	Kadastrale grens	Perceel	1475	
—	Voorlopige grens			
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			
<p>Voor een eensluidend uittreksel, UTRECHT, 27 juli 2010 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>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 databankenrecht.</p>				



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object VLEUTEN F 1475
Albert Schweitzerlaan 2, 3451 EC VLEUTEN

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.



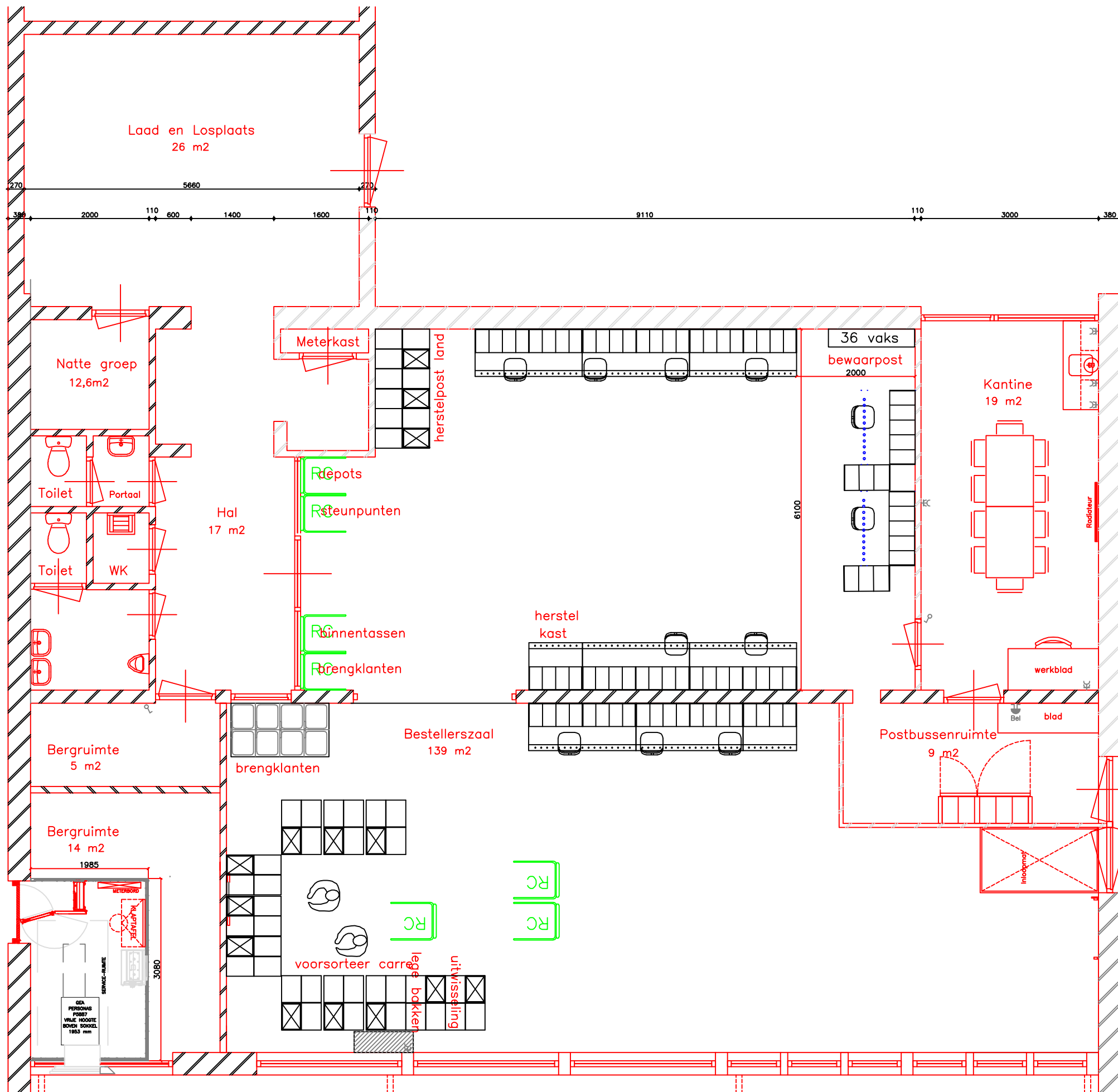
<p>bebouwd gebied</p> <p>a huizenblok, groot gebouw b huizen c hoogbouw d kas</p> <p>wegen</p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg wandelpad fietspad pad, voetpad weg in aanleg weg in ontwerp</p> <p>viaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p>spoorwegen</p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: dubbelspoor spoorweg: driespoorig spoorweg: viersporig a station b laadperron tram a metro bovengronds b metrostation</p> <p>hydrografie</p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b brug c vonder d koedam a grondduiker b stuw c duiker d sluis</p> <p>bodemgebruik</p> <p>a weide met sloten b bouwland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f weide met populieren g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m dras en riet n heg en houtwal</p>	<p>overige symbolen</p> <p>a kerk, moskee b toren, hoge koepel c kerk, moskee met toren d markant object e watertoren f vuurtoren</p> <p>a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b watermolen c windmolentje d windturbine a olijepompinstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c poldergermaal a begraafplaats b boom c paal d opslagtank a kampeerterrain b sportcomplex c ziekenhuis schietbaan afrastrering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering</p>
---	--	--




Real Estate

Indeling – Vleuten, Albert Schweitzerlaan 2





	postobject	: Vleuten		
	SU User Management	concept dd:		
	Housing & Consultancy	definitief dd:	10-2-2010	
		gewijzigd dd:		schaal: 1 : 100
getekend door :		Huite Vogelaar		



Real Estate

Foto's – Vleuten, Albert Schweitzerlaan 2



Voorzijde



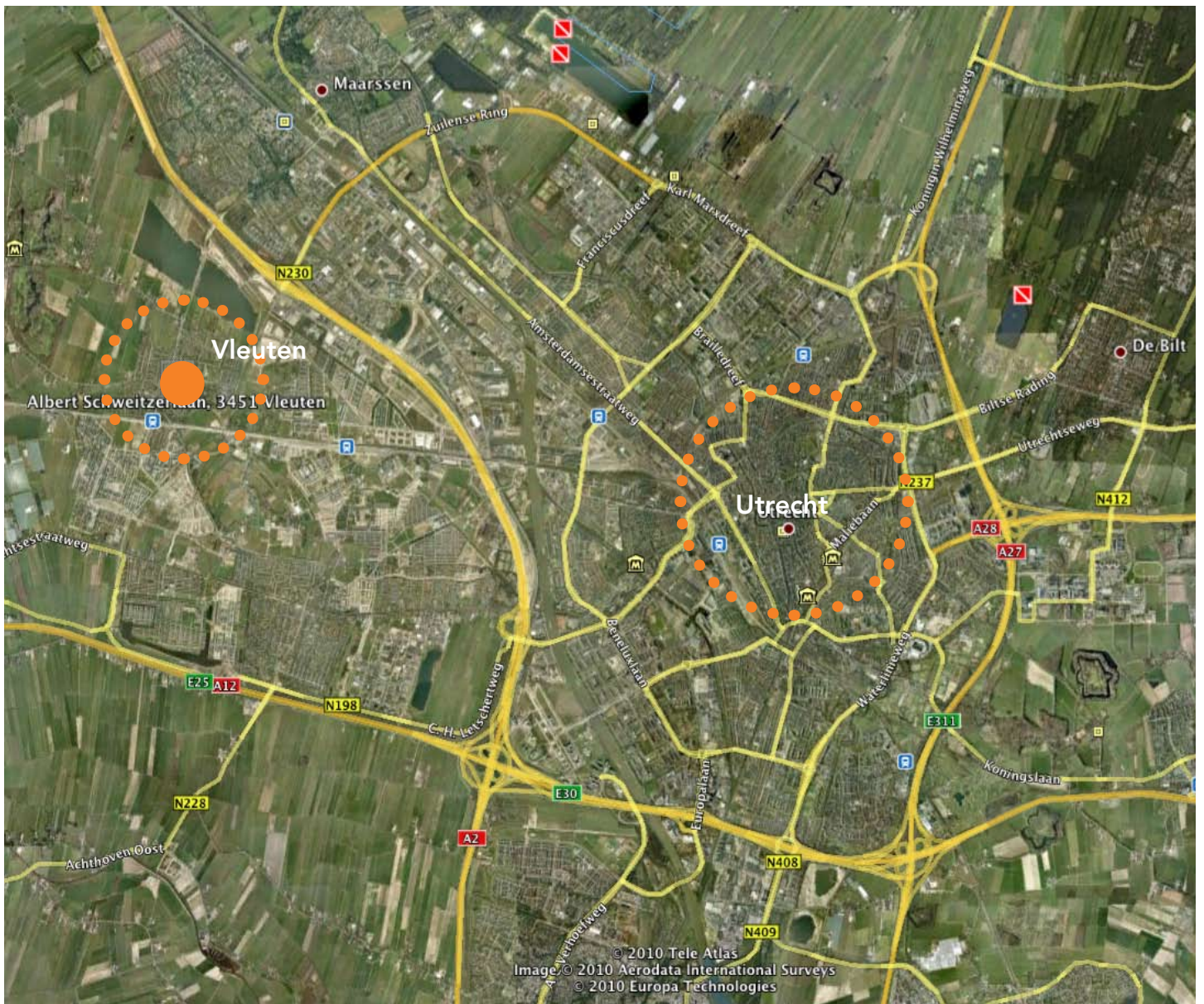
herbestemming postkantoor Vleuten
locatiestudie
25.08.2010



1 locatie

intro

Ten behoeve van het verkoopplan voor het voormalige postkantoor Albert Schweitzerlaan 2 te Vleuten is JagerJanssen gevraagd schetsmatig een structuurplan te maken voor deze locatie.



1 locatie

kwaliteiten

Het voormalige postkantoor is gelegen op de hoek van de Albert Schweitzerlaan en de Hindersteinlaan te Vleuten.

In de directe omgeving van het voormalige postkantoor bevindt zich een Dirk van den Broek [1], een dubbellaags kantoorgebouwtje [2] en enkele garageboxen [3]. Ten oosten van de locatie ligt een aantrekkelijk parkje [4] dat gedeeltelijk plaats zal maken voor een nieuw appartementencomplex. Het perceel grenst aan een gemeentelijke groenstrook [5].



N.B.: Deze kaart is handmatig overgetrokken, derhalve kunnen maatafwijkingen zijn ontstaan

kavel specs

kavel	
nr. + sectie	1475 F
adres	Albert Schweizerlaan 2
breedte	ca. 26m
diepte	ca. 24m
oppervlak	ca. 590m ² + 42m ² = 630m ²
rvo	
postkantoor	
breedte	ca. 15m
diepte	ca. 19m
footprint	ca. 311m ²
hoogte	2 lagen met plat dak
parkeerplekken	
breedte	ca. 6,7m
diepte	ca. 6,2m
footprint	42m ²
hoogte	1 laag met plat dak



N.B.: Deze kaart is handmatig overgetrokken, derhalve kunnen maatafwijkingen zijn ontstaan

2 scenarios wat gaan we doen

We hebben vier verschillende scenario's bedacht. Uitgangspunt bij alle varianten is dat het huidige postkantoor en de bijgebouwen worden gesloopt, er van uitgaande dat de eigenaar van de kadastrale nummers K 1473 en K 1474 bereid is tot verkoop.



2 scenarios

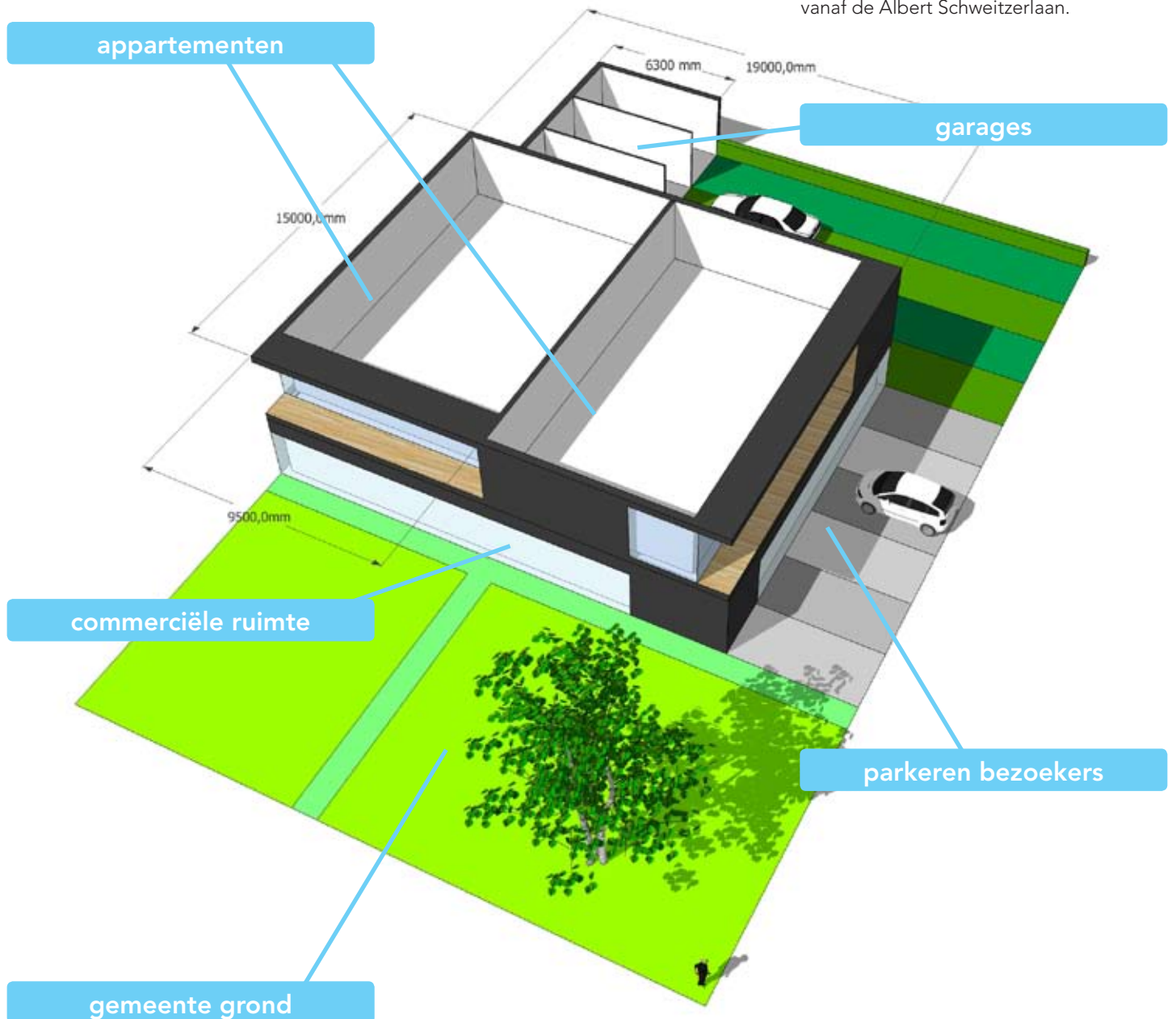
scenario A

quick specs scenario A

	BVO m ²	aantallen
nieuwbouw		
commerciële ruimte	285,0	1
gebouwd parkeren	69,3	4
appartementen incl. loggia	142,5	2
TOTALEN	639,3	
slopen bestaande opstallen	ca. 600	

Scenario A voorziet in een commerciële plint op de begane grond. Op de eerste etage bevindt zich een tweetal luxe panorama appartementen, met een eigen opgang. Elk appartement beschikt over een riant terras.

Op het perceel is ruimte voor vier gebouwde parkeerplaatsen, elk met eigen oprijlaan. Voorts zijn er 6 extra bezoekers parkeerplaatsen te realiseren te bereiken vanaf de Albert Schweitzerlaan.





2 scenarios

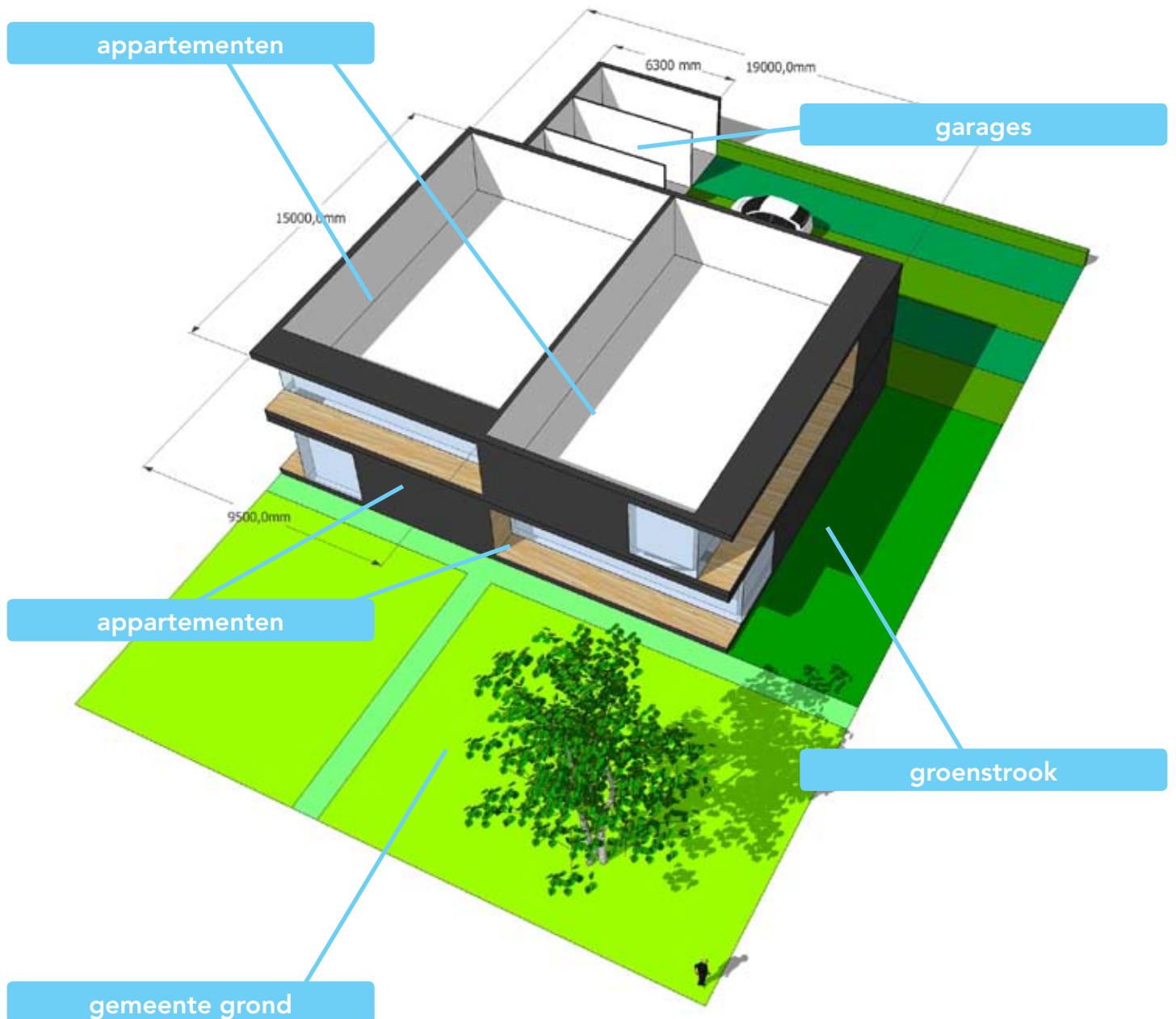
scenario B

quick specs scenario B

	BVO m ²	aantallen
nieuwbouw		
gebouwd parkeren	69,3	4
appartementen incl. loggia	142,5	4
TOTALEN	639,3	
slopen bestaande opstallen	ca. 600	

Scenario B voorziet in twee luxe parterre-appartementen met elk een ruime veranda aan het gemeenschappelijk groen. Op de eerste etage bevindt zich een tweetal luxe panorama-appartementen, elk met eigen opgang en een riant terras.

Op het perceel is ruimte voor vier gebouwde parkeerplaatsen, elk met eigen oprijlaan.





2 scenarios

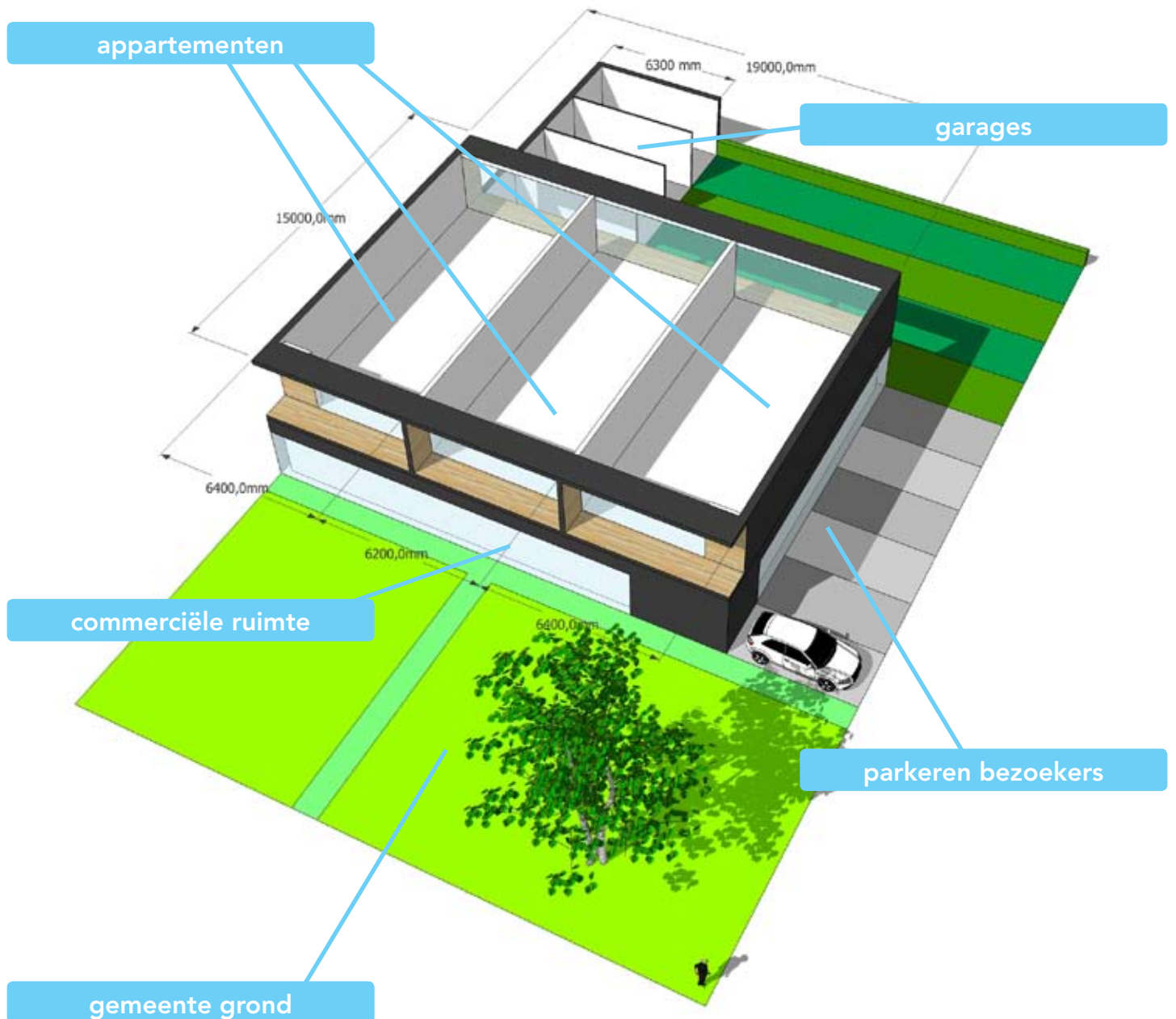
scenario C

quick specs scenario C

	BVO m ²	aantallen
nieuwbouw		
commerciële ruimte	285,0	1
gebouwd parkeren	69,3	4
appartementen incl. loggia	95,0	3
TOTALEN	639,3	
slopen bestaande opstallen	ca. 600	

Scenario C voorziet in een commerciële plint op de begane grond. Op de eerste etage bevindt zich een drietal appartementen, met een eigen opgang. Elk appartement beschikt over een ruim balkon.

Op het perceel is ruimte voor vier gebouwde parkeerplaatsen, elk met eigen oprijlaan. Voorts zijn er 6 extra bezoekerparkeerplaatsen te realiseren te bereiken vanaf de Albert Schweitzerlaan.





2 scenarios

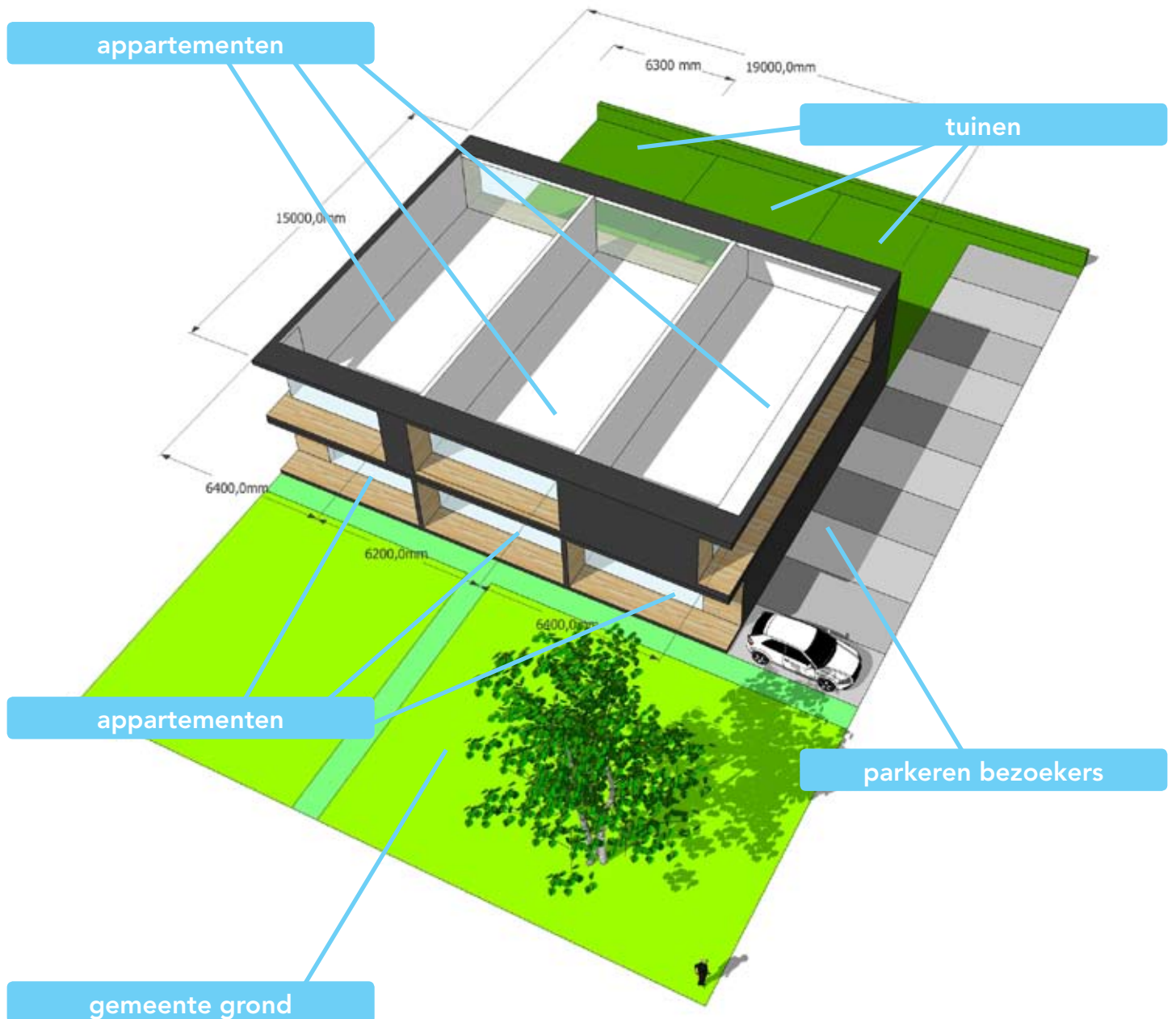
scenario D

quick specs scenario D

	BVO m ²	aantallen
nieuwbouw		
appartementen incl. loggia	95,0	6
TOTALEN	570	
tuinen	69,7	3
slopen bestaande opstallen	ca. 600	

Scenario D voorziet in drie parterre-appartementen met tuin. Op de eerste etage bevindt zich een drietal appartementen, met een eigen opgang. Elk appartement beschikt over een ruim balkon.

In dit scenario vindt parkeren plaats op eigen terrein aan de Albert Schweitzerlaan.



THE END



JagerJanssen architecten BNA
Vijverhofstraat 90
3032 SN ROTTERDAM

010 750 79 59
info@jagerjanssen.nl

www.jagerjanssen.nl