





Molenbeek Makelaars

Altijd in de buurt!



## Kenmerken

 2.311 m<sup>2</sup>

 5.107 m<sup>2</sup>

 Rivierenwijk

'Wonen,  
werken,  
leven'

 030 256 88 11

 utrecht@molenbeek.nl

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

# Amaliadwarstraat 2 A-2 B

3522 AR Utrecht | Verkoop bij inschrijving



## Uw contactpersonen



**drs. Gert-Jaap van Keulen MRICS**  
Makelaar o.z.

☎ 06 21 21 65 74

✉ [vankeulen@molenbeek.nl](mailto:vankeulen@molenbeek.nl)



**Michiel Putz MSc**  
Vastgoedadviseur

☎ 06 42 50 26 29

✉ [putz@molenbeek.nl](mailto:putz@molenbeek.nl)

Unieke propositie  
nabij de historische  
binnenstad



## Inhoud

- 04 Introductie
- 06 Het object
- 10 Verkoopinformatie
- 15 Plattegronden
- 23 Kadastrale informatie
- 25 De wijk
- 26 Wijkstatistieken
- 38 Wie zijn wij?

# Introductie

Namens de Parochie St. Martinus is Molenbeek Makelaars gevraagd om de verkoop bij inschrijving van de St. Gertrudiskerk, gelegen aan de Amaliadwarsstraat 2A -2B te Utrecht te begeleiden. Voor dit object is een digitale dataroom ingericht. Voor toegang kunt u mailen naar [putz@molenbeek.nl](mailto:putz@molenbeek.nl). Aan de hand van deze verkoopinformatie nodigen wij u uit om een bieding uit te brengen.



## Specificaties

Verkoop bij inschrijving

<b>Metrage:</b>	2.311 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar:</b>	1924
<b>Perceeloppervlakte:</b>	5.107 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	17.461,8 m <sup>3</sup>

# Het object

## Object

Tijdens de kerstnacht van 1924 werd net voltooide St. Gertrudiskerk, gelegen aan de Amaliadwarsstraat 2A-B te Utrecht, ingewijd. De kerk en pastorie vormen samen één geheel en zijn vormgegeven in de laat-negotische bouwstijl volgens het ontwerp van architect Wolter te Riele. De kerkzaal is voorzien van een rijke decoratie, waarvan het meeste is aangebracht na de Tweede Wereldoorlog. De laatste aanpassingen zijn gedaan in 1999. Het kerkgebouw valt op door haar 42.5 meter hoge kerktoren, het brede middenschip en de grote pastorie. De pastorie bestaat uit drie bouwlagen en geeft toegang tot de grote en groene pastorietuin. Door de hoge plafonds en vele raampartijen heeft de pastorie een ruimtelijke uitstraling. Naast de tuin beschikt het gebouw over een zeer royale buitenruimte. Gezien het metrage, centrale ligging en riante buitenruimte leent het object zich uitstekend voor herbestemming.

## Bestemming

De bestemming van het gebouw is 'Maatschappelijk', dit houdt in dat het navolgende gebruik mogelijk is:

- maatschappelijke voorzieningen (voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren, met uitzondering van bioscopen en theaters.);
- met daaraan ondergeschikte detailhandel en horeca.

Het volledige bestemmingsplan en de verklaring bestemming en gebruik kunt u terugvinden in de dataroom.

## Oppervlakte

Het voltallige gebouw heeft een metrage van 2.311,30 m<sup>2</sup> BVO. Het gebouw is als volgt ingedeeld:

### Pastorie

Kelder: 50,70 m<sup>2</sup> BVO

Begane grond: 302,10 m<sup>2</sup> BVO

Eerste verdieping: 202,30 m<sup>2</sup> BVO

Tweede verdieping: 219,30 m<sup>2</sup> BVO

Derde verdieping: 110,80 m<sup>2</sup> BVO

Totaal: 834,50 m<sup>2</sup> BVO

### Kerkgebouw

Kelder: 57,60 m<sup>2</sup> BVO

Begane grond: 1.253,30 m<sup>2</sup> BVO

Orgel zolder: 79,50 m<sup>2</sup> BVO

Zolder: 46,60 m<sup>2</sup> BVO

Kerktoren: 39,80 m<sup>2</sup> BVO

Totaal: 1.476,80 m<sup>2</sup> BVO

Het gebouw is conform de NEN-2580 meetinstructie ingemeten. Het meetrapport met plattegrondtekeningen treft u in de dataroom.

# Het gebouw

## Roerende zaken

Verkoper zal uiterlijk op de datum van levering van het verkochte mededelen welke roerende zaken achterblijven.

## Kadastrale gegevens

Gemeente: Catharijne

Sectie: D

Nummer: 9735

Grootte: 5.094 m<sup>2</sup>

Gemeente: Catharijne

Sectie: D

Nummer: 8286

Grootte: 13 m<sup>2</sup>

## Eigenaarslasten

De zakelijke lasten kunt u terugvinden in de digitale dataroom.

## Oplevering

Het object wordt expliciet in huidige staat, vrij van huur en gebruik behoudens de huurovereenkomst met Vodafone voor de zend ontvangstinstallatie, 'as is where is' verkocht en geleverd, zoals partijen genoegzaam bekend, zodat ze daar geen nadere omschrijving van verlangen. Zie voor nadere specificatie de koopovereenkomst en voorwaarden in de dataroom.

Tevens is er een opstalrecht gevestigd van Stedin ten behoeve van een transformatorhuisje op het perceel gemeente Catharijne, sectie D, nummer 8286, ter grootte van 13 m<sup>2</sup>.

## Bodem

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de milieukundige toestand van het verkochte waarvan een rapportage is opgenomen in de dataroom. Verontreinigingsrisico van de bijbehorende grond en grondwater komen voor risico van koper en kan nimmer aanleiding geven tot ontbinding van de koopovereenkomst en de overeenkomst van levering van de grond, schadevergoeding of verrekening. In de dataroom is een historisch bodemrapport opgenomen, Hofstede cs Milieuadviseurs (1-3-2021).

## Asbest

Er is een asbestrapportage opgesteld door Hofstede cs Milieuadviseurs (1-3-2021). Deze kunt u terugvinden in de digitale dataroom.

## Energielabel

Het betreft een Gemeentelijk Monument, een energielabel is niet van toepassing.

## Erfdienstbaarheden, bijzondere lasten e.d.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle dienende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(-n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke akte(-n). Tevens aanvaardt de koper ter alle bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.



---

# Verkoopinformatie

---

## Verkoop bij inschrijving

Het object wordt door middel van een inschrijving verkocht.

Zie voor aanvullende informatie over de inschrijvingsprocedure en voorwaarden de dataroom.

## Kijkdagen

Wij nodigen u graag uit voor een bezichtiging van het object. U kunt een afspraak maken voor een bezichtiging op de navolgende dagen:

- woensdag 15 december 2021 tussen 15:00 en 17:30 uur;
- dinsdag 4 januari 2022 tussen 09:30 en 12:00 uur;
- vrijdag 14 januari 2022 tussen 12:00 en 15:00 uur;
- maandag 24 januari 2022 tussen 12:00 en 15:00 uur.

## Inschrijvingstermijn

De inschrijving sluit op 15 februari 2022 om 11:00 uur. Uitsluitend schriftelijke biedingen en uitsluitend ingediend bij Hermans Schuttevaer Notarissen, Jutfaseweg 1, 3522 HA Utrecht kunnen in behandeling worden genomen. Biedingen die na deze datum worden ingediend of niet aan de voorwaarden voldoen worden niet in behandeling genomen.

## Voorwaarden bieding

De inschrijvingsvoorwaarden zijn opgesteld door Hermans en Schuttevaer Notarissen en zijn terug te vinden in de dataroom.

In geval van koop door een kerkgenootschap dient dit een bij het Interkerkelijk Contact in Overheidszaken (CIO) aangesloten kerkgenootschap te zijn. Een Bieder dient er rekening mee te houden dat een Verklaring Omtrent het Gedrag (VOG voor particulieren en VOGrp voor rechtspersonen) op korte termijn na de inventarisatie door Verkoper kan worden opgevraagd en vervolgens onverwijld aan hem dient te worden verstrekt.

Verkoop is voorts onder het voorbehoud van goedkeuring door het Aartsbisdom Utrecht. Na de verkregen toestemming dient rekening gehouden te worden met een in tijdsduur nog onbekende periode, waarin de kerk volgens de richtlijnen van het rooms-katholiek Kerkrecht, het zogenaamde Canoniek Recht 1983 (CIC/1983), kan worden onttrokken aan de Goddelijke Eredienst. De exacte periode is afhankelijk van eventuele bezwaren van belanghebbenden tegen dit voornemen.

## Zekerheidsstelling

Een waarborgsom, ter grootte van 10% van de koopsom te storten op rekening van of af te geven als bankgarantie bij de notaris uiterlijk 5 werkdagen na het besluit tot gunning aan koper is medegedeeld.

---

# Verkoopinformatie

---

## Onderzoekplicht koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring of andere onderzoeken te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van het onderhoud.

Koper dient zich zelf er van te vergewissen dat het verkochte (inclusief installaties) geschikt is over de normale en door koper specifiek gewenste eigenschappen. Verkoper staat er niet voor in dat het verkochte (inclusief installaties) bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor het normale c.q. het door koper specifieke beoogde gebruik nodig zijn. Elk risico dat dit gebruik niet mogelijk of toegestaan zal zijn, is voor rekening van de koper. Koper dient genoegzaam bekend zijn met de staat van het verkochte, de zich daarop bevindende opstallen alsmede de fundering daarvan. Koper zal verkoper niet aanspreken voor eventuele aan het verkochte (inclusief installaties) geconstateerde of te constateren (verborgen) (technische) gebreken en tekortkomingen, door welke oorzaak ook ontstaan.

## Dataroom en documenten

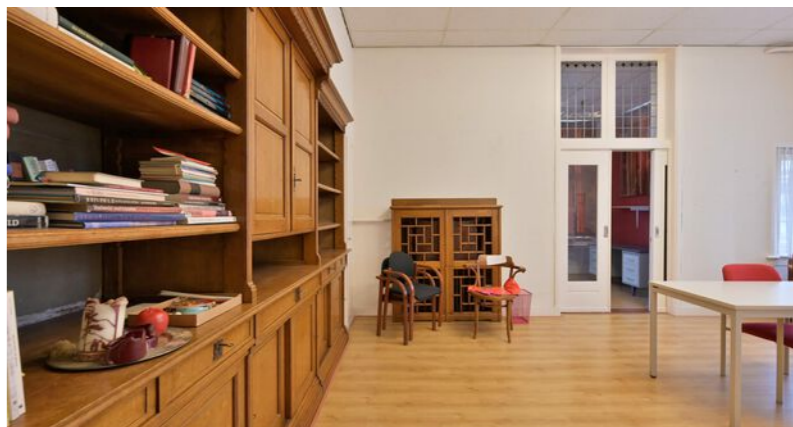
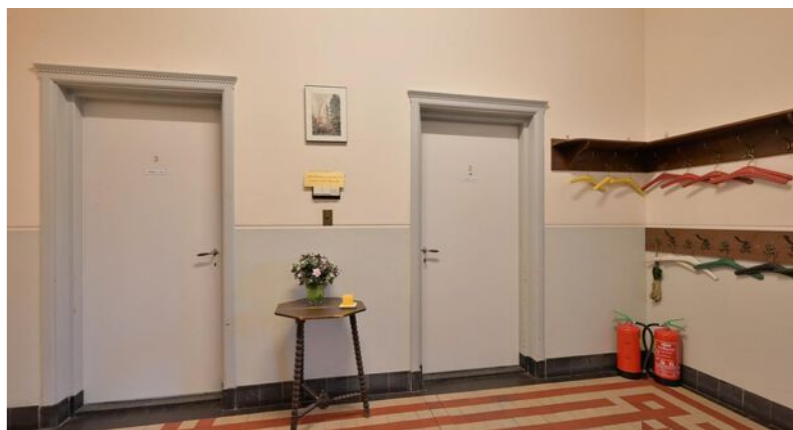
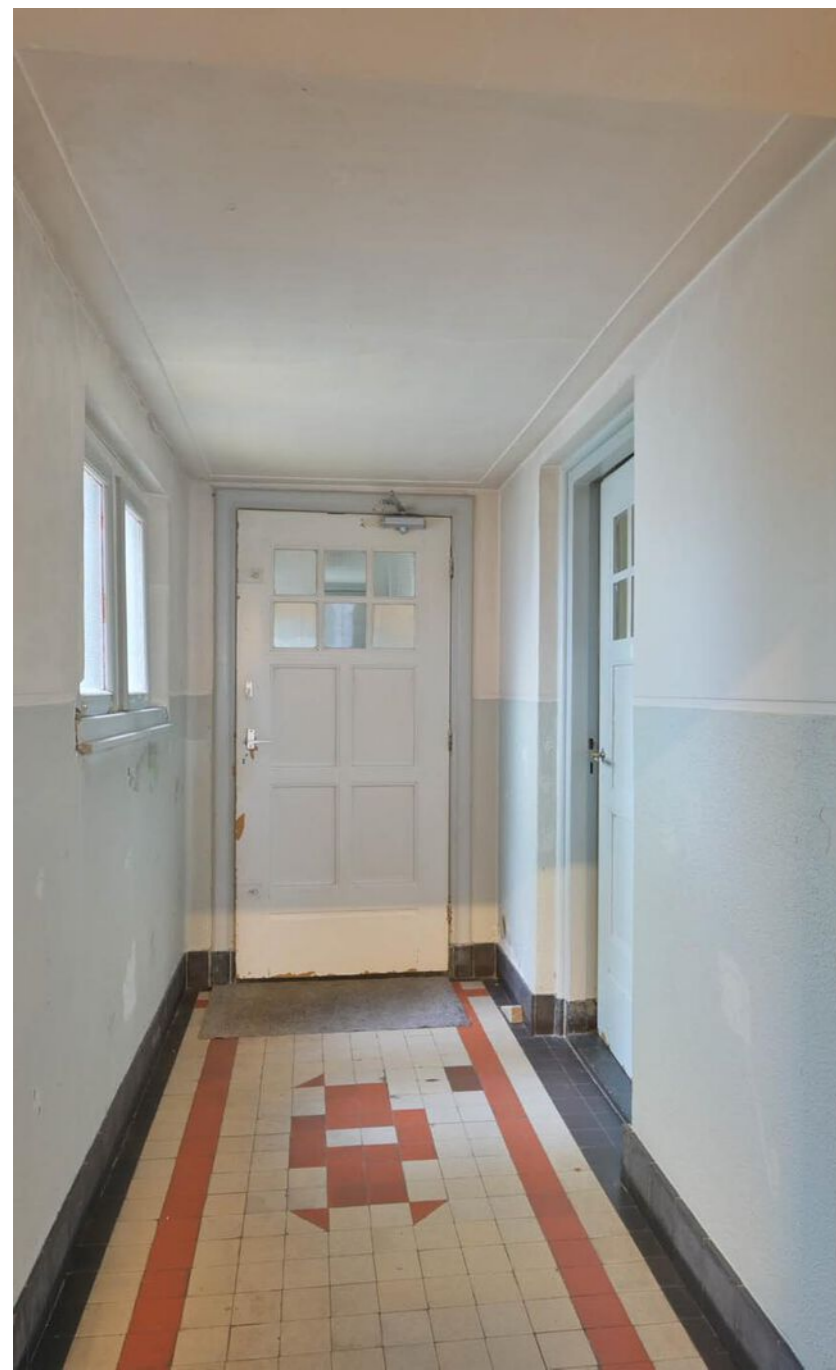
Ten behoeve van het due diligence van het object kunt u inloggegevens van de digitale dataroom opvragen via e-mail [putz@molenbeek.nl](mailto:putz@molenbeek.nl). In de dataroom kunt u alle beschikbare informatie van het object vinden.

## Projectnotaris

Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V.  
de heer mr. M.H.L. Langeveld  
Jutfaseweg 1 3522 HA Utrecht  
085 - 08 10 853  
[notarissen@herschut.nl](mailto:notarissen@herschut.nl)

## Bijzonderheden

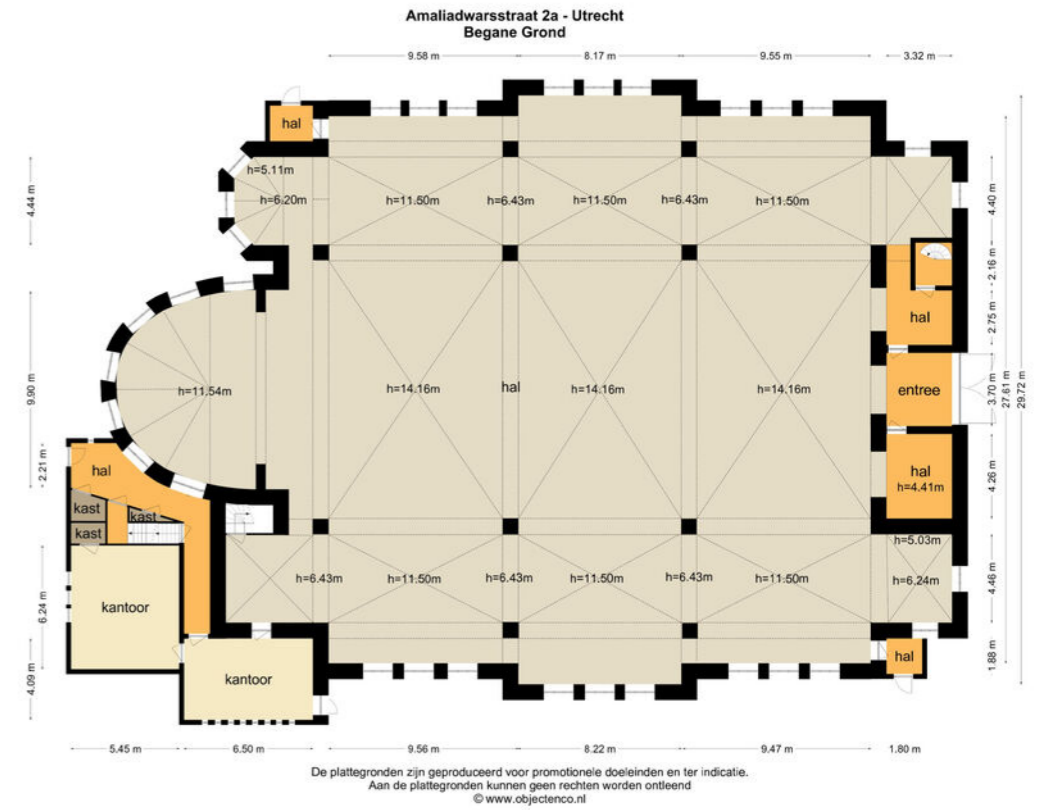
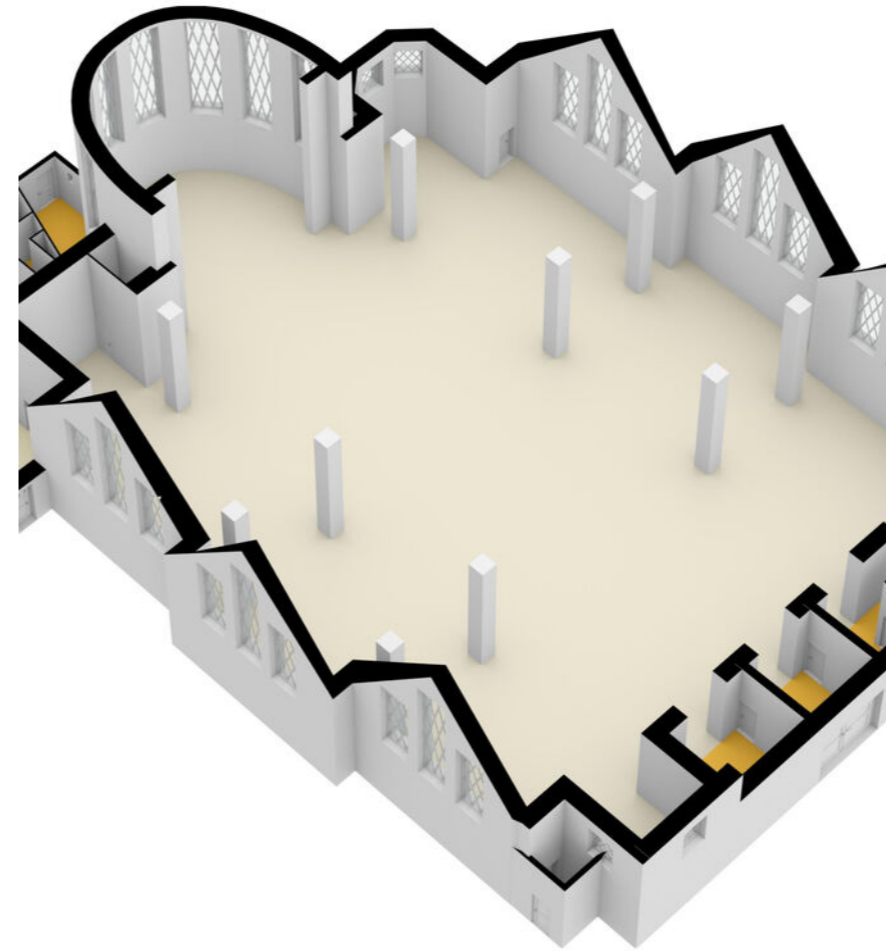
Alle onderhandelingen en/of overeenstemmingen geschieden onder voorbehoud van definitieve goedkeuring eigenaar. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan, kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.





# Plattegrond

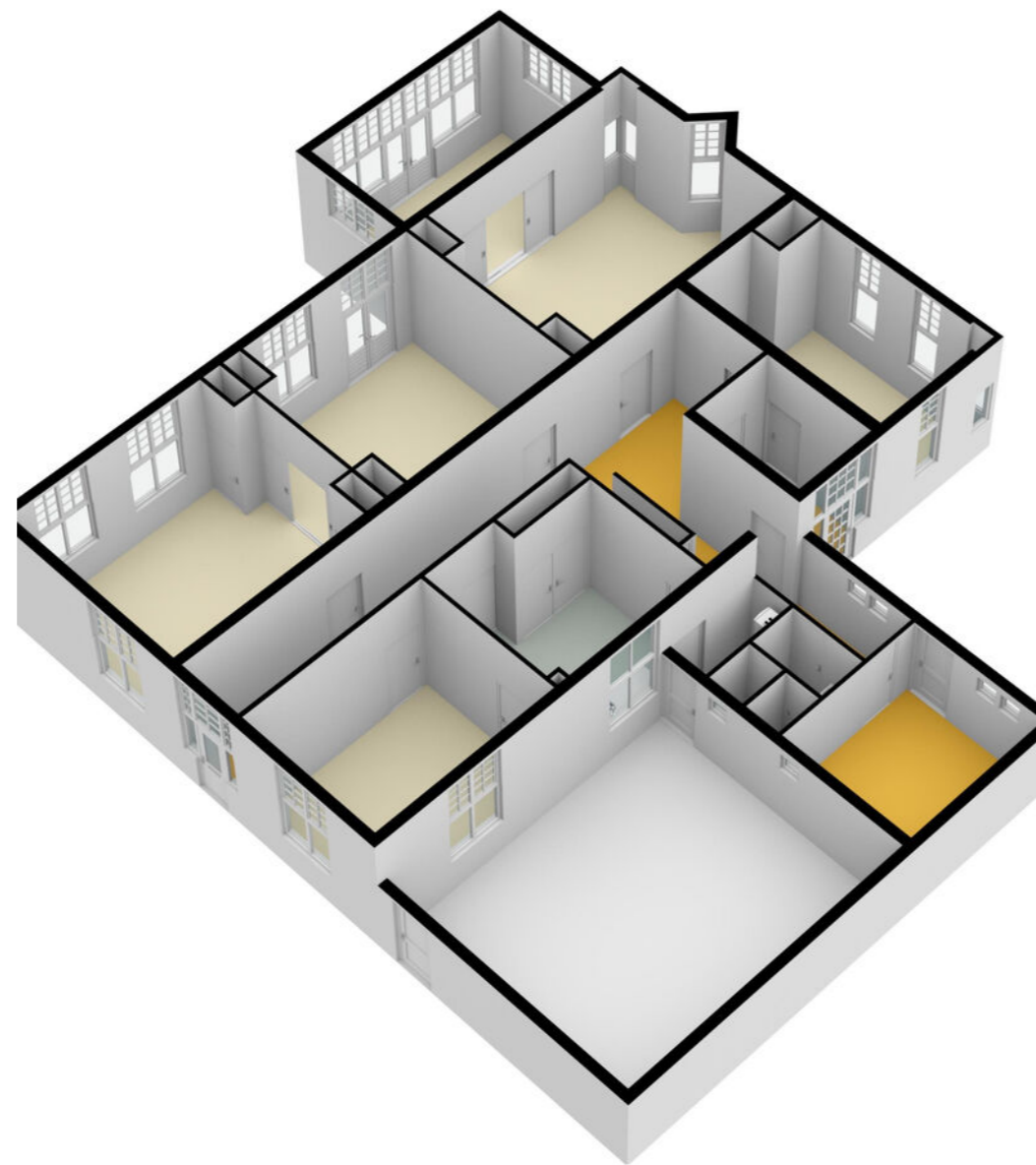
Kerk begane grond





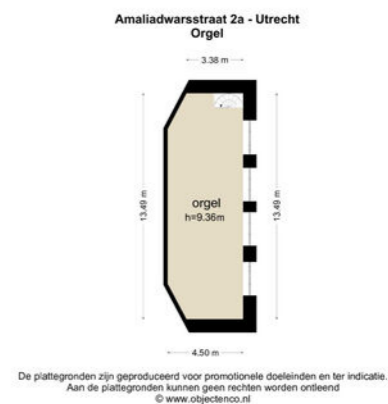
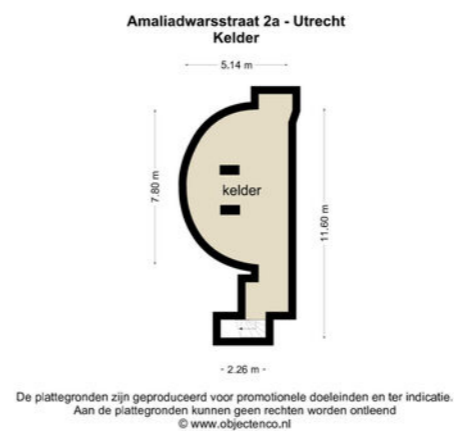
# Plattegrond

Pastorie begane grond



# Plattegrond

Kelder en orgel kerkgebouw



# Plattegrond

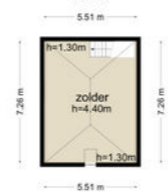
Kerktoeren

Amaliadwarsstraat 2a - Utrecht  
Toren

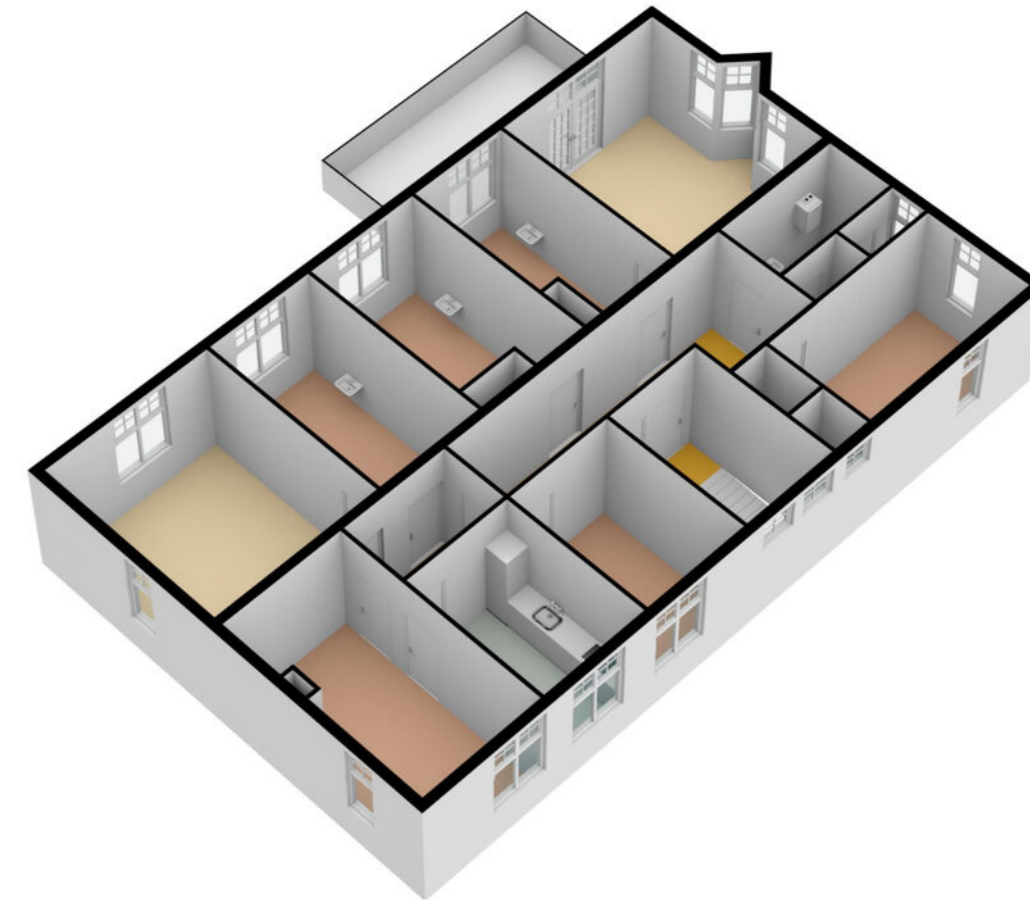


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenoo.nl

Amaliadwarsstraat 2a - Utrecht  
Zolder



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



# Plattegrond

Pastorie eerste verdieping

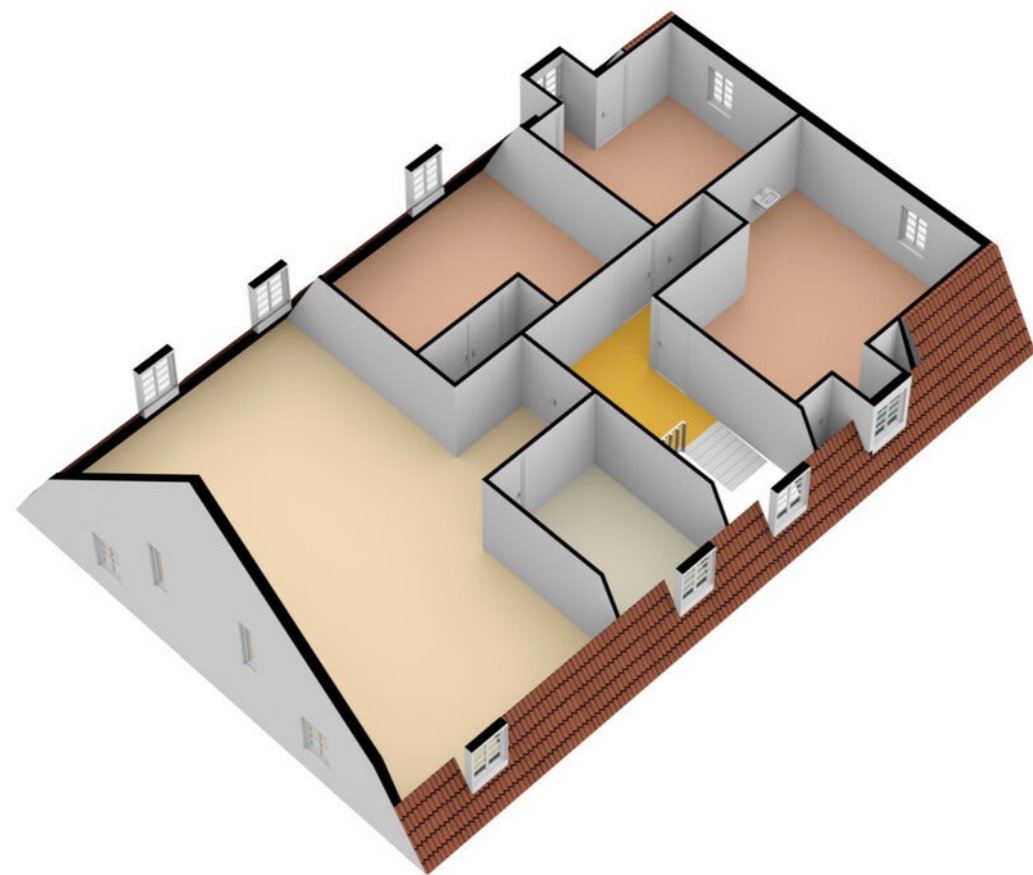
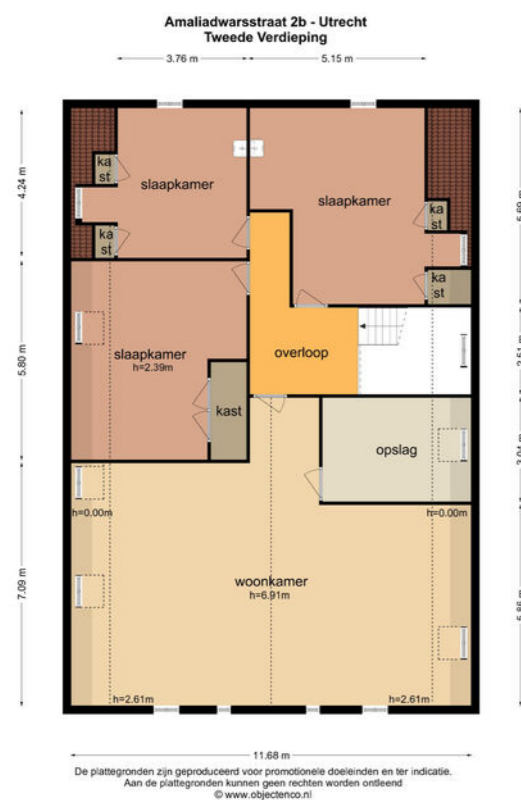
Amaliadwarsstraat 2b - Utrecht  
Eerste Verdieping



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

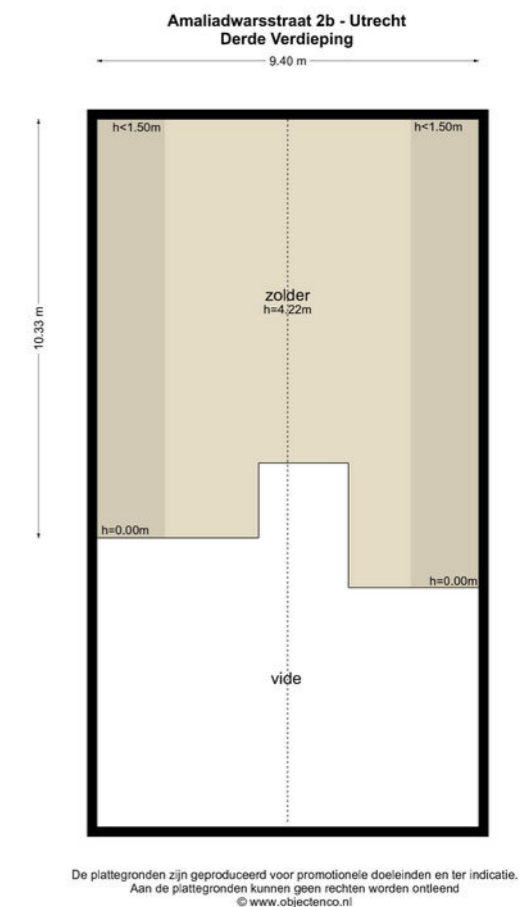
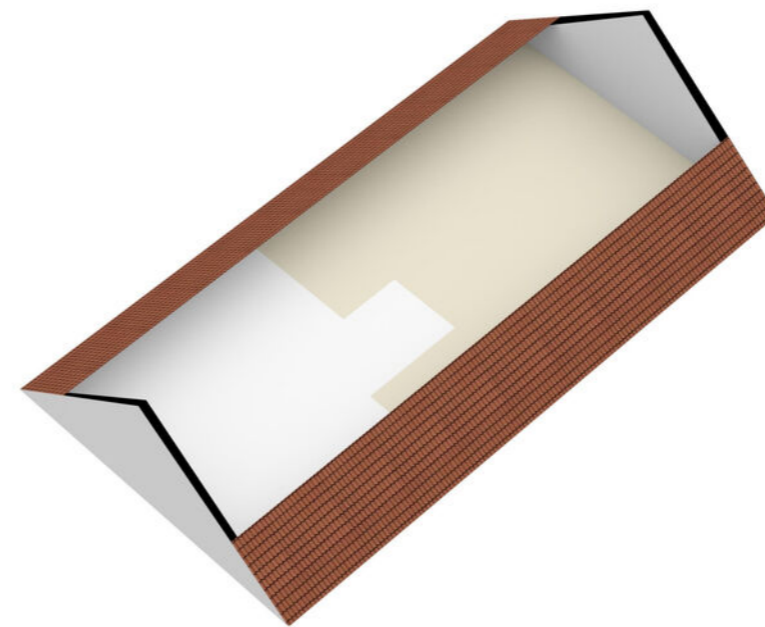
# Plattegrond

Pastorie tweede verdieping



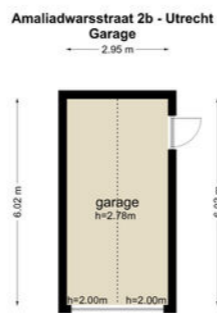
# Plattegrond

Pastorie derde verdieping



# Plattegrond

Garage



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



# Kadastrale kaart

Hoofdperceel

Gemeente: Catharijne  
Sectie: D  
Huisnummer: 2 A-B  
Perceelnummer: 9734  
Grootte: 5.094 m<sup>2</sup>



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Catharijne	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 8286	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 november 2021. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Kadastrale kaart

Transformatorhuisje

Gemeente: Catharijne  
 Sectie: D  
 Huisnummer: 47 A  
 Perceelnummer: 8286  
 Grootte: 13 m<sup>2</sup>

# De wijk

Rivierenwijk

Rivierenwijk is gelegen in het zuidwesten van Utrecht. De buurt wordt begrensd door de Balijelaan en Vondellaan in het noorden, Vaartsche Rijn in het oosten en het Merwedekanaal aan de westkant. De wijk heeft de vorm van een driehoek. Rivierenwijk ligt direct aan Dichterswijk en over de kanalen heen grenst de wijk aan Transwijk, Tolsteeg en Hoograven. Rivierenwijk is net na 1918 gebouwd. De eerste reeks woningen stond tussen de Waal- en de Maasstraat. In de jaren '20 volgden rijen woningen tussen de Waalstraat en de Balijelaan. De wijk was bedoeld voor geschoolde arbeiders, ambtenaren en spoorwegpersoneel. Het ideaal was toen eengezinswoningen bouwen met een tuin. De tramlijn verbond de wijk met het centrum van Utrecht. Na de oorlog kreeg de Rivierenwijk een slechte naam. Het werd gezien als achterstandsbuurt. Om de wijk meer aanzien te geven werd er in de jaren '70 en '80 gewerkt aan de wijk. Huizen werden aangepast en er werden huizen gesloopt. Op de plekken waar er gesloopt werd, werden nieuwe huizen gebouwd. In de jaren '90 werd er opnieuw gesloopt en gebouwd. Door al het herstel verbeterde de wijk. Er zijn op dit moment zelfs hele vernieuwde straten zoals de Jacob Westerbaenstraat, de Pieter Bernagiestraat en de Reyer Anlostraat. Hier staan degelijke nieuwbouw woningen.



”

Wonen, werken en leven in een speelse, bruisende en kindvriendelijke buurt.



# Wijkstatistieken

## Buurtinformatie - Utrecht / Rivierenwijk



Mannelijke inwoners  
**48%**



Auto(s) per inwoner  
**0,6 per huishouden**



Middelbare school  
**1 KM**



De huisarts  
**130 m**



Vrouwelijke inwoners  
**52%**



De school  
**10 M**



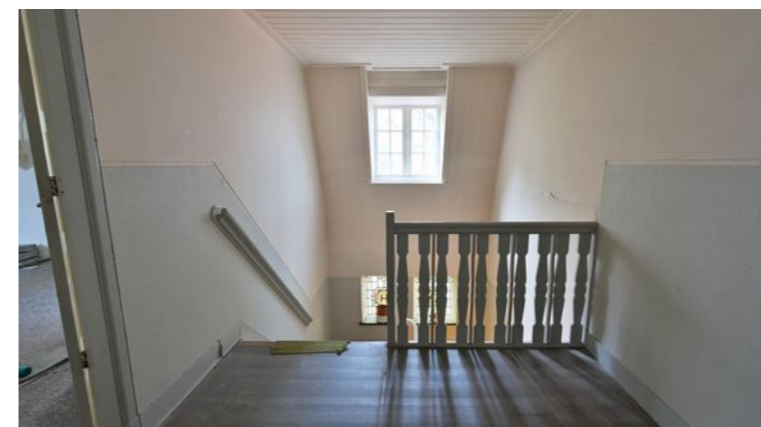
De supermarkt  
**500 m**

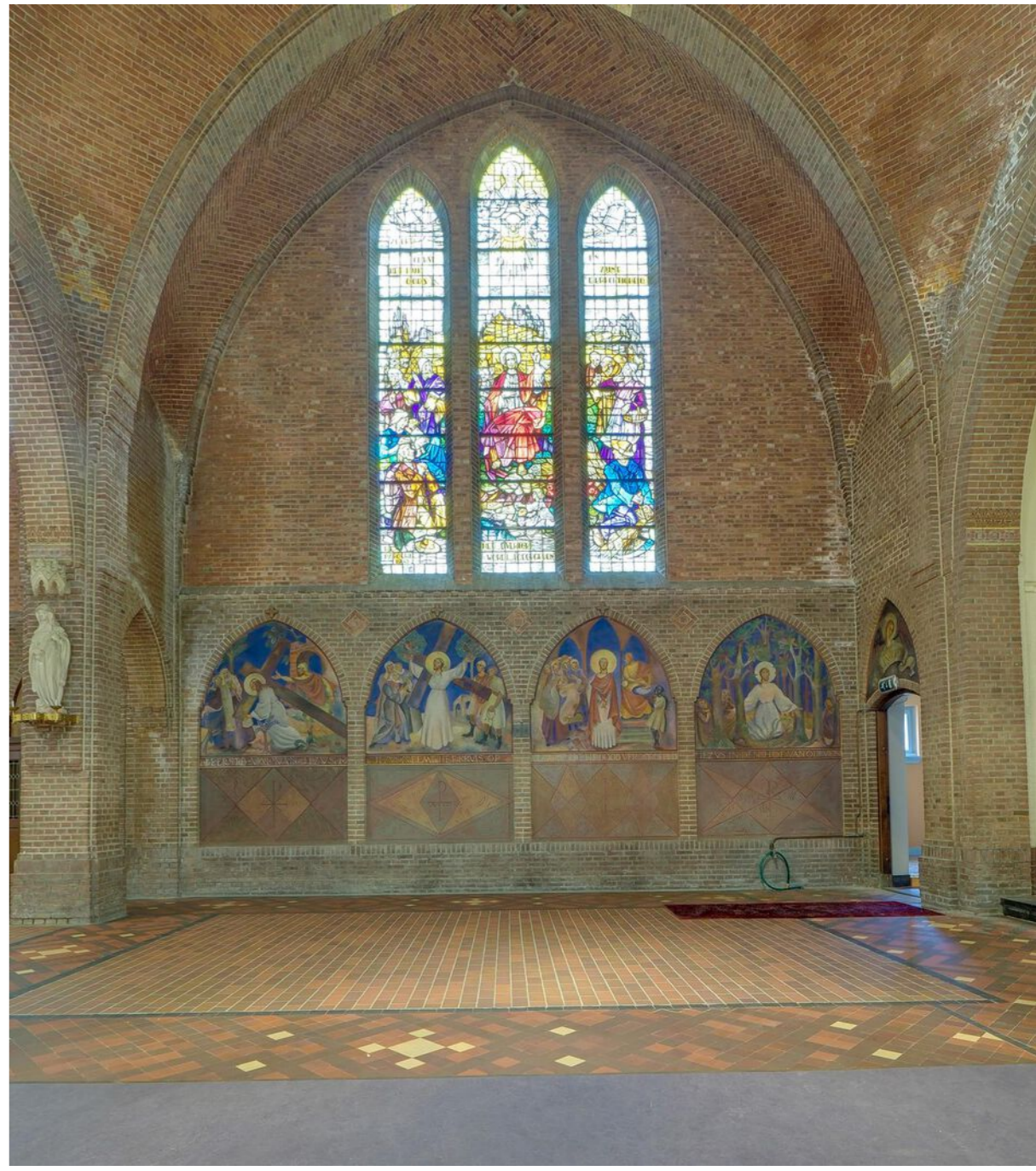


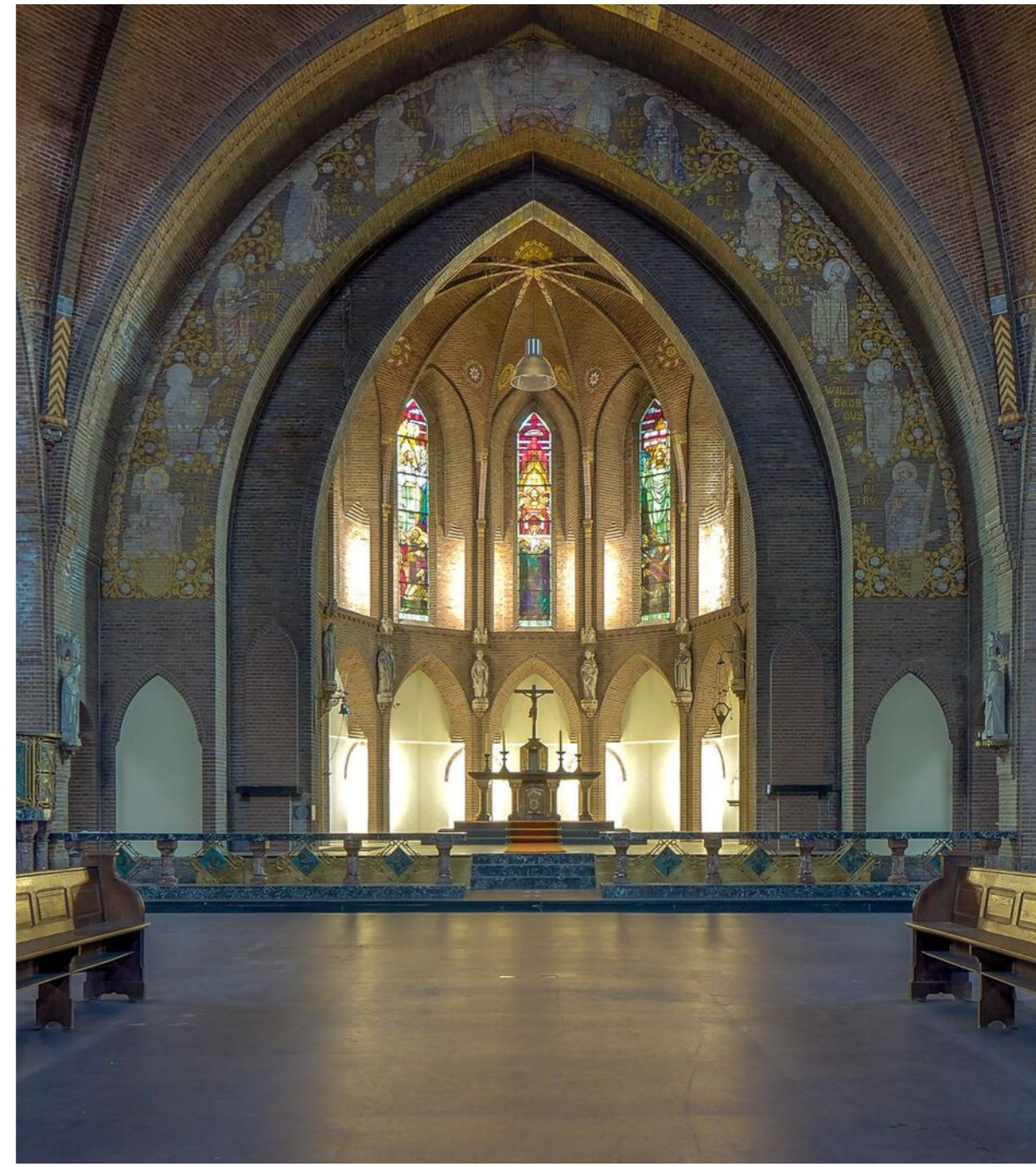
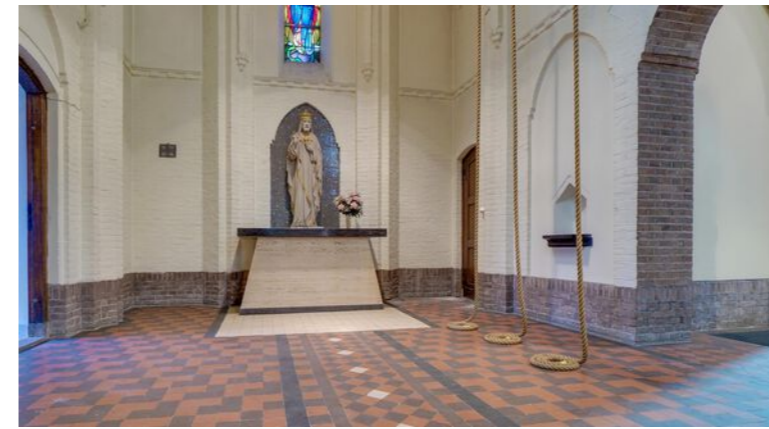
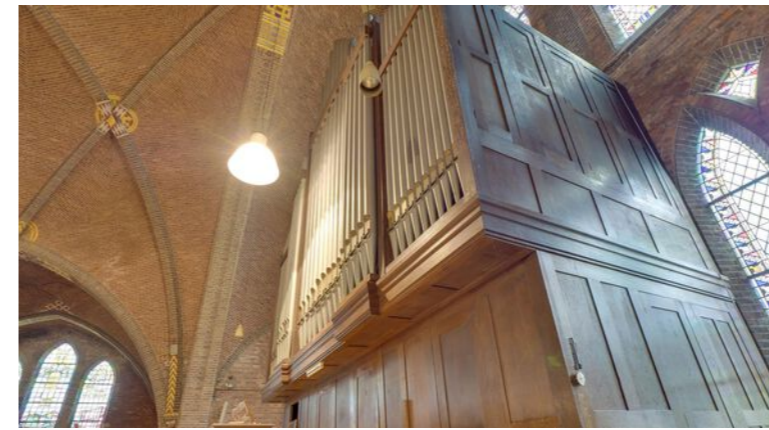
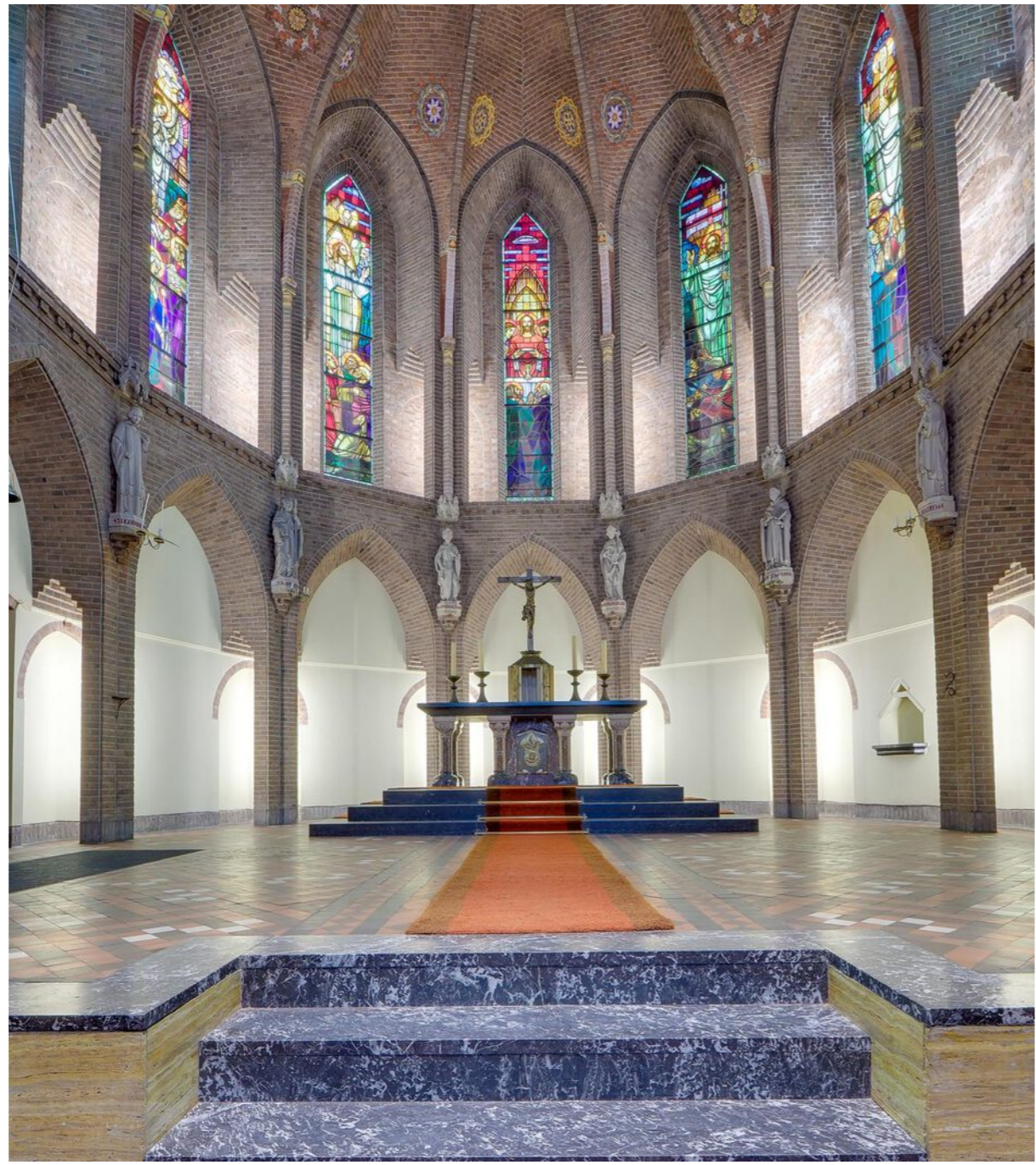
Leeftijd  
0 - 14: 16%   15 - 24: 14%   25 - 44: 37%  
45 - 64: 22%   65+: 11%

Huishoudens  
Eenpersoons: 50%   Zonder kinderen: 24%  
Met kinderen: 26%

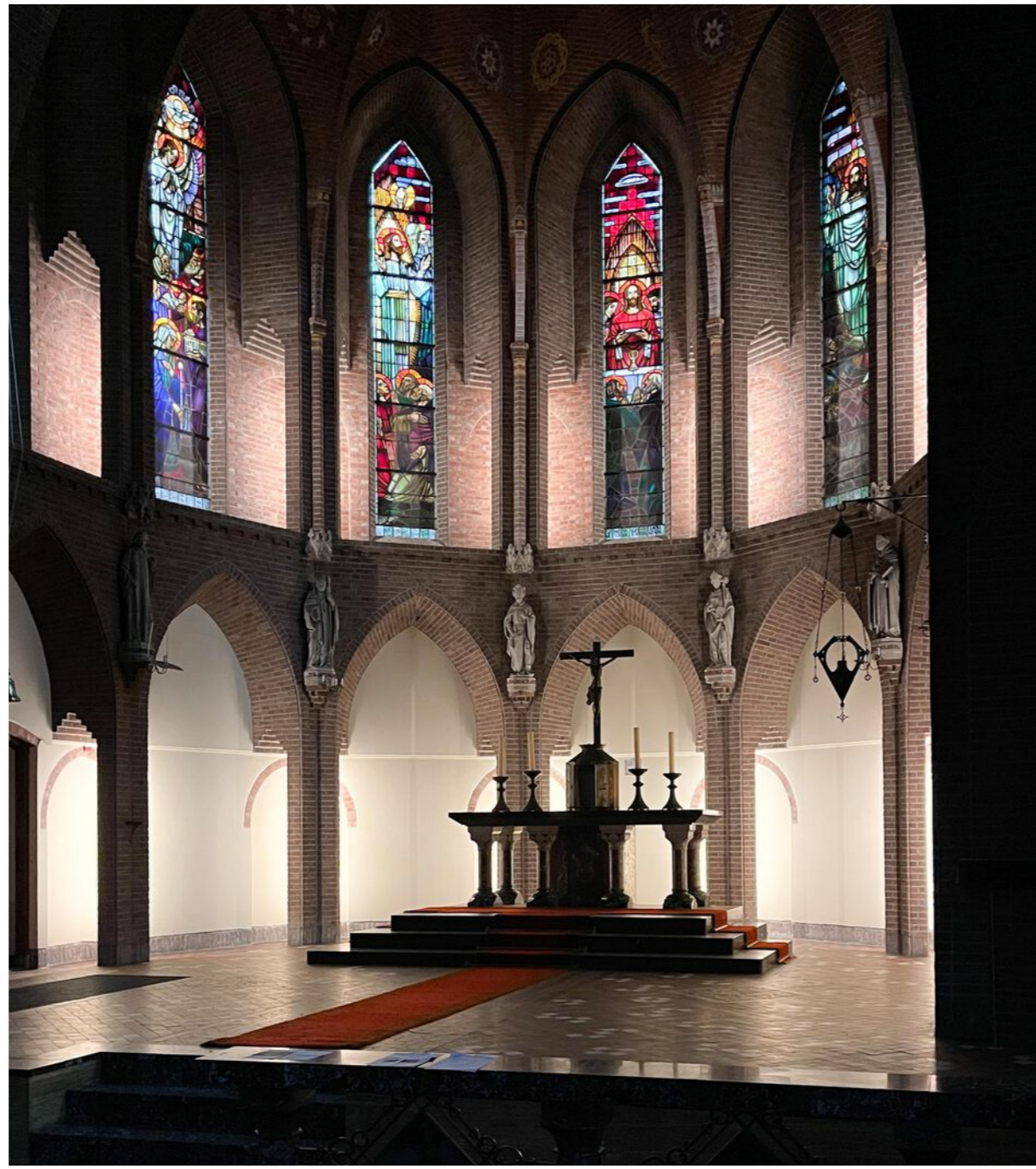
Koop / huur  
Koop: 46%   Huur: 54%



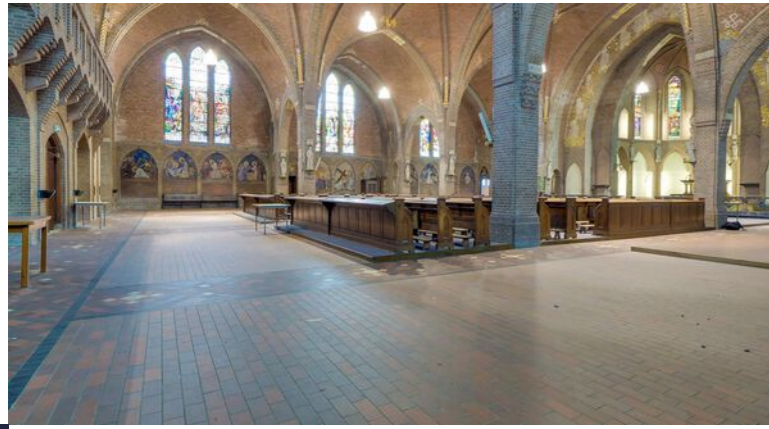












# Wie zijn wij?

## Graag nemen wij de vrijheid om ons voor te stellen:

Met 3 kantoren, 25 specialisten en een historie van ruim 65 jaar is Molenbeek Makelaars een toonaangevende speler in de gehele provincie Utrecht en het Gooi. Wij zijn een full service kantoor met woningmakelaars, taxateurs, bedrijfsmakelaars, beleggingsmakelaars en consultants en daarom dé samenwerkingspartner voor al uw vastgoedvraagstukken. Het gemak voor de klant staat voorop, wij kunnen u alles uit handen nemen.

Ons kantoor is partner in Dynamis. Dynamis is de overkoepelende serviceorganisatie voor onze 13 vastgoedpartners. Met 50 vestigingen en ruim 550 medewerkers opereren wij zowel landelijk als regionaal. Met recht worden wij de 'Local Heroes' genoemd in de markt voor wonen, bedrijfsonroerend-goed, taxaties en financiële dienstverlening. De kracht van verbinding in een groep, gecombineerd met de expertise van de individuele partners: dat is Dynamis. Daarmee zijn wij de grootste full service speler op de Nederlandse vastgoedmarkt die zowel lokaal, regionaal als landelijk werkzaam is.

## Betrouwbaar, oprecht, uitstekende marktkennis en volledige ontzorging





## Wordt dit uw nieuwe project?

Neem contact op met Molenbeek Utrecht!

### Molenbeek Utrecht



Emmalaan 39  
3581 HP Utrecht

 030 256 88 11  
 utrecht@molenbeek.nl

### Andere vestigingen



#### Molenbeek Woudenberg

De Nieuwe Poort 20  
3931 JK Woudenberg

 033 286 44 11  
 woudenberg@molenbeek.nl

#### Molenbeek Zeist

Antonlaan 600  
3707 KD Zeist

 030 692 02 04  
 zeist@molenbeek.nl

molenbeek.nl