



TE HUUR
Kaatsbaan 2
3601 EC Maarssen

Inhoudsopgave

Ondertitel

- Introductie & kenmerken
- Opleveringsniveau & bestemming
- Huurvoorwaarden
- Foto's
- Locatie op de kaart & bereikbaarheid
- Plattegronden
- Meetstaat
- 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

Op een van de mooiste locaties aan de Vecht in het hart van Maarssen-Dorp gelegen winkelruimte.

De monumentale en karakteristieke winkelruimte is gelegen aan de Kaatsbaan 2, bevindt zich op de begane grond (ca. 131 m²) en beschikt over een kleine kelder van circa 10 m².

Het object is te gebruiken voor detailhandel (met winkelondersteunende horeca), dienstverlening of maatschappelijke voorzieningen met een publieksgericht karakter (baliefunctie).

In de levendige winkelstraat en directe omgeving bevinden zich diverse winkels, speciaalzaken en horecagelegenheden waaronder de Hema, Kruidvat, Juwelier Berk, Zuivelhandel Ros, SNS Bank, Play Fair Pla Casino en de Bruna.

Frontbreedte

De frontbreedte van de winkelruimte aan de Kaatsbaan is circa 14 meter, en langs de Herengracht circa 7 meter.



Introductie

Oppervlakte

Het totale verhuurbaar vloeroppervlak van de winkelruimte bedraagt circa 141 m² als volgt verdeeld:

- ca. 131 m² begane grond
- ca. 10 m² kelderruimte

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

Vrij parkeren op nabijgelegen openbare parkeerterrein(en).

Kenmerken



VRAAGPRIJS	€ 24.000,- per jaar
BTW	Ja
HOOFDFUNCTIE	Winkelruimte
SOORT BOUW	Bestaande bouw
BOUWJAAR	1650
TOTAAL METRAGE CA.	141 m ²
AANVAARDING	In overleg, vanaf 1 september 2025
ENERGIELABEL	Rijksmonument behoeft geen energielabel
LIGGING	Winkelgebied stadscentrum
PARKEERFACILITEITEN	Vrij parkeren op openbare parkeerplaatsen

Bestemming

[Klik hier voor het uitgebreide Bestemmingsplan.](#)



Opleveringsniveau en bestemming

Opleveringsniveau en voorzieningen

De winkelruimte zal (schoon en ontruimd) worden aangeboden met de volgende voorzieningen:

- * tegelvloer en parketvloer op de bovenkamer
- * toiletruimte
- * pantry
- * nooduitgang
- * eigen meterkast voor gas, water en elektra
- * airco *
- * rolluiken *
- * houten kasten langs alle wanden *
- * verlichtingsarmaturen *
- * buitenplaats met overkapping.

* Wordt eenmalig "om niet" ter beschikking gesteld. Onderhoud en eventuele vervanging zijn voor rekening en risico huurder.

Bouwjaar

Betreft bouwjaar 1650.

Energielabel

Het pand is een Rijksmonument en behoeft derhalve geen energielabel.

Bestemming

Van toepassing is bestemmingsplan "Maarssen aan de Vecht, partiële herziening", artikel 5 "Centrum".

Het object is derhalve te gebruiken voor:

- **Detailhandel waaronder begrepen winkelondersteunende horeca:** het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een bedrijfs- of beroepsactiviteit.

- Dienstverlening:

een (naar openingstijden grotendeels) met een winkel vergelijkbare onderneming die is gericht op het verlenen van diensten aan particulieren, zoals reisbureaus, kapsalons, banken en (para) medische dienstverlening zulks met uitzondering van horecaondernemingen en erotisch getinte horeca.

- Maatschappelijke voorzieningen met een publieksgericht karakter (baliefunctie):

Educatieve, medische, onderwijs-, culturele, levensbeschouwelijke, sport en recreatieve voorzieningen en overheidsvoorzieningen, zoals een museum en een galerie, alsook ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel ten dienste van deze voorzieningen.



Huurvoorwaarden



Huurprijs

€ 24.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW.

Huurprijsaanpassing

Jaarlijks, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Huurtermijn

5 jaar aansluitende verlengingstermijn van telkens 5 jaar, afwijkende huurtermijnen in overleg.

Opzegtermijn

Beëindiging van de huurovereenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste 12 maanden.

Betaling

Huur, servicekosten en BTW maandelijks vooruit te voldoen.

Servicekosten

Een verrekenbaar voorschot van € 20,- te vermeerderen met BTW per maand voor de navolgende leveringen en diensten:

- periodieke controle en onderhoud van de CV-Ketel
- periodieke controle en onderhoud dak (rechtleggen pannen en schoonhouden goten).

Huurder is direct zelfstandig contractant van de desbetreffende nutsbedrijven en draagt zorg voor het afsluiten van correcte overeenkomsten. Huurder dient tevens zorg te dragen voor het afsluiten van onderhoudscontracten voor de gebouw gebonden installaties e.e.a. conform de Algemene Bepalingen ROZ 2015.

Zekerheidsstelling

Bankgarantie ter grootte van drie maanden huur en servicekosten inclusief BTW.

Bijzondere bepalingen

Eigen risico schade

In geval van schade door inbraak aan de opstal waartoe het Gehuurde onderdeel van uitmaakt, welke schade redelijkerwijs door Verhuurder van de verzekeraar onder de opstalverzekering kan worden geclaimd, zijn de kosten voor het eigen risico, welke jaarlijks kunnen veranderen, voortvloeiende uit de opstalverzekering van Verhuurder geheel voor rekening van Huurder.

Overige voorwaarden en condities

Huurovereenkomst op basis van het standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed (NVM). Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen is/zijn gerechtigd om het gehuurde per maand/ kwartaal/halfjaar te betreden voor een controle op naleving van het omschreven gebruik.

Voor informatie

Waltmann Bedrijfshuisvesting

Maliebaan 71

3581 CG Utrecht

tel: 030 – 66 222 55

bedrijven@waltmann.nl

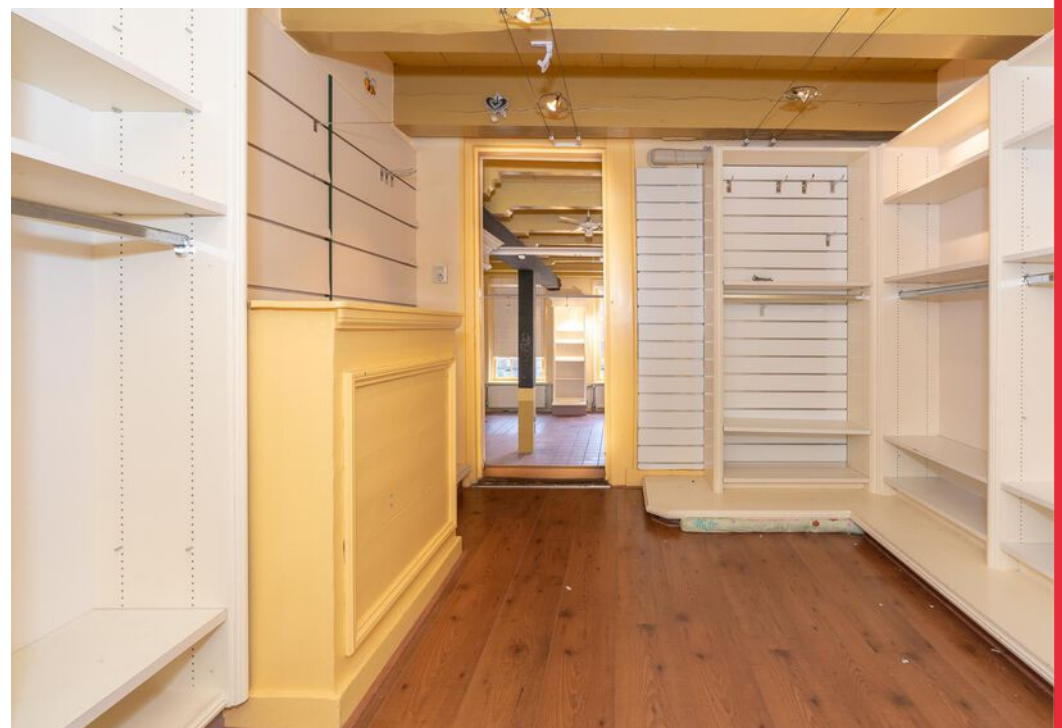
www.waltmann.nl



Gesitueerd vooraan in
de karakteristieke
Kaatsbaan















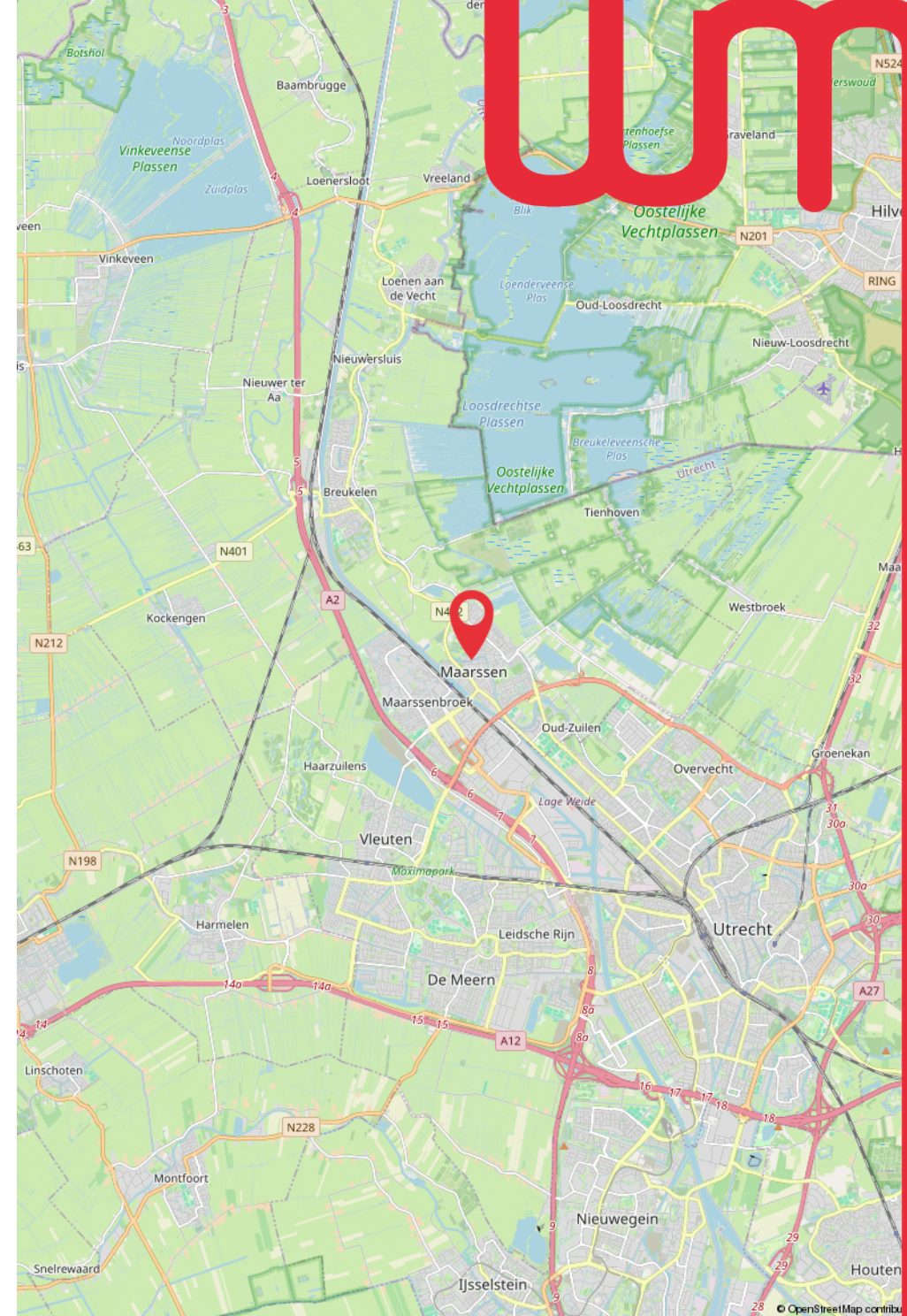
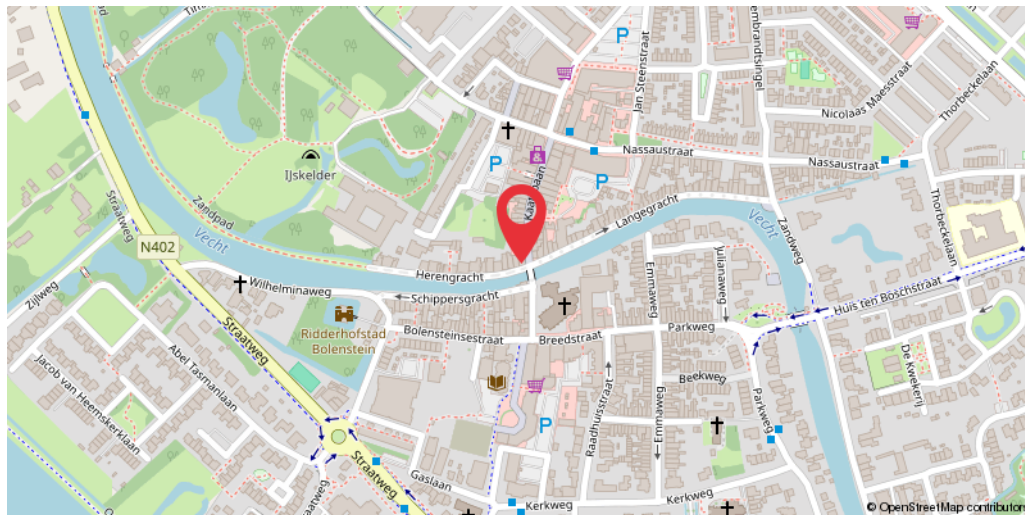
Locatie op de kaart

Bereikbaarheid met eigen vervoer

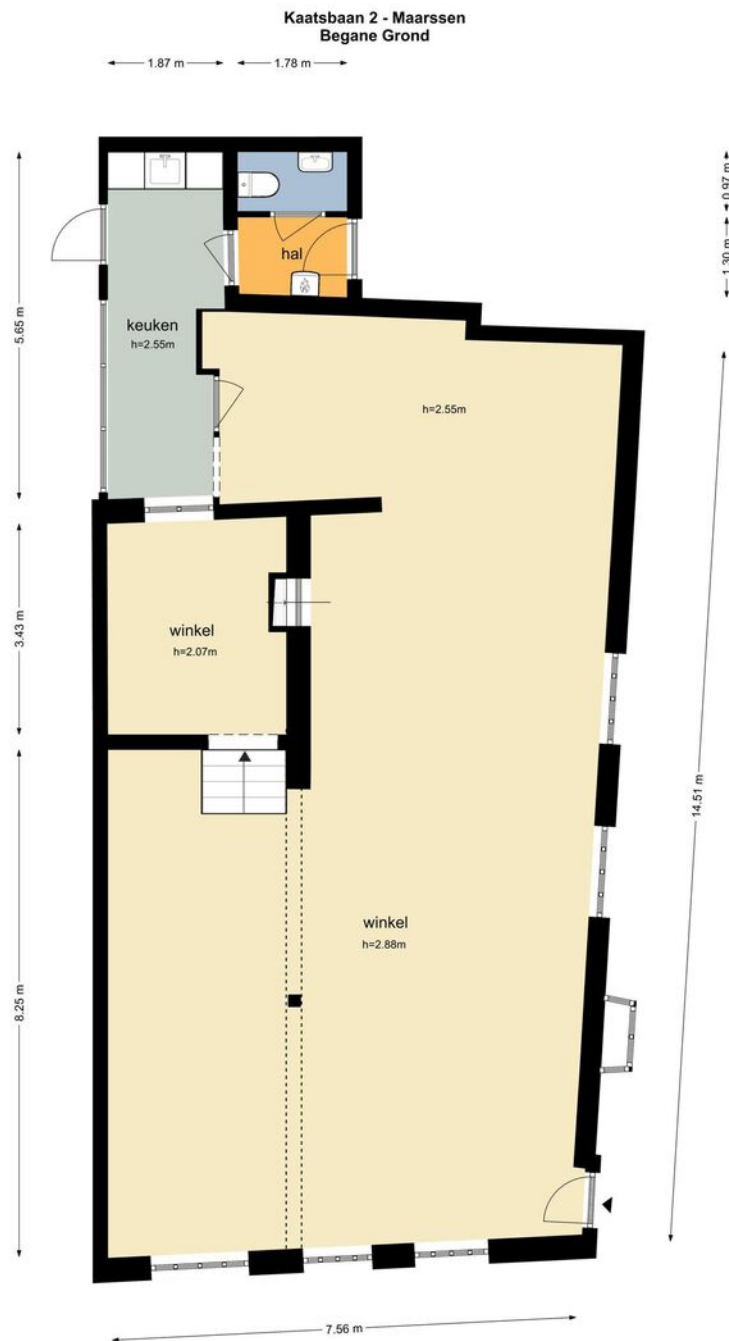
De bereikbaarheid is zowel met eigen als openbaar vervoer goed te noemen. De Straatweg biedt via de Zuilense Ring direct aansluiting op uitvalswegen als de A2 en de A27, waardoor verkeer van en naar alle richtingen zeer gunstig is.

Bereikbaarheid met openbaar vervoer

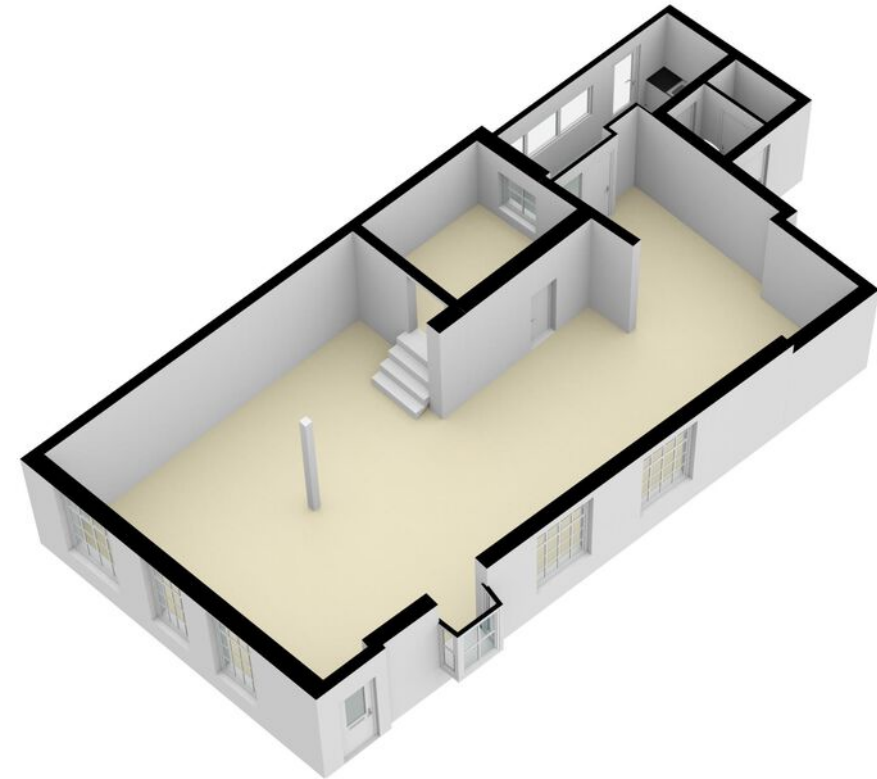
Op geringe afstand bevindt zich de bushalte waar diverse buslijnen stoppen. Hiervandaan is het NS Station Maarssen in circa 7 minuten te bereiken.



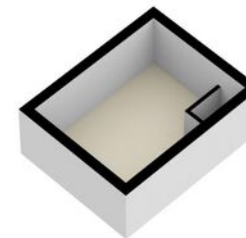
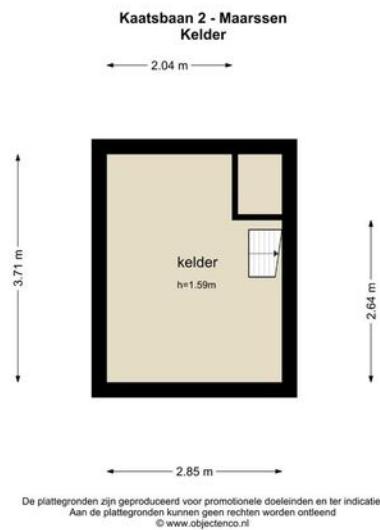
Plattegrond



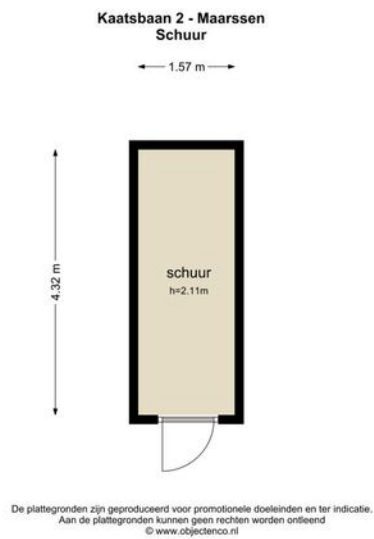
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenico.nl



Plattegrond



Plattegrond



Object&co

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

MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPOR T CONFORM NEN 2580:2007/C1:2008

Exact GEMETEN

geometrische meting met de meest nauwkeurige meetmethode

voor de bouw

Datum Meetopname

3 februari 2020

Datum Meetrapport

4 februari 2020

Meetrapportnr O&C

OC-2020-61130

Meetcertificaat Type A

Ingemeten en gecontroleerd op locatie

Object type

Kantoor-/Bedrijfspand

Adres

Kaatsbaan 2

Postcode/Plaats

3601 EC Maarssen

Opdrachtgever

Waltmann Bedrijfshuisvesting

Adres

Maliebaan 71

Postcode/Plaats

3581 CG Utrecht

Meetbedrijf

Object&co Nederland BV

Opsteller

M. van Essen

Status

Definitief

Verklaring Meetcertificaat A

Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Object&co Nederland BV stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008' en conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

PRE BVO AFTREK

BVO

VVO

NVO

TO

Vides & Schalingen > 4 m²

Bruto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)

Verhuurbare oppervlakte

Netto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)

Terra oppervlakte

3+4+A+B+D

A+B+C+D+E

1+2+3+4

TO OPPERVLAKTE(N)

Bouwkundige TO constructie elementen

Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m

Separatie wanden

Glaslijn correctie

1

2

3

4

VVO GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007

Gebruiks oppervlakte Kantoor- en Werkruimte(n)

Gebruiks oppervlakte Facilitaire ruimte(n)

Gebruiks oppervlakte Installatie ruimte(n)

Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer

Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer

Externe en Gebouwegebonden Buitenruimte(n)

Gebruiks oppervlakte Parkeren

A

B

C

D

E

F

G

INHOUD

Netto inhoud m³

Bruto inhoud m³

352,00

506,30

Object opgesplitst per bouwlaag

Winkel

Begane Grond

Kelder

Extra

Schuif

Totalen

0,00

156,30

140,66

136,07

20,23

16,07

0,40

1,23

2,53

113,00

21,80

0,20

2,10

0,20

0,00

0,00

352,00

506,30

Procentueel tov BVO

Totalen Kantoor/Bedrijf

100,00%

85,25%

82,46%

13,42%

10,89%

0,24%

0,75%

1,53%

68,48%

13,21%

0,12%

1,27%

0,12%

4,12%

0,00%

156,30

Netto BVO en Inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwegebonden Buitenruimte oppervlakten

352,00

506,30

© 2020 - Object&co Nederland

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

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
logisiek & retail



Yvonne de Groot
Commercieel medewerker
binnendienst



Martijn Kerkmeier
Taxateur o.z. - groot zakelijk



Casper de Bie
Vastgoedadviseur



Joost Steinweg
Vastgoedadviseur



Jordine 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