



TE KOOP
Kaatsbaan 2-2A
3601 EC Maarssen

Inhoudsopgave

Kaatsbaan 2-2a Maarssen

- Introductie & kenmerken
- Opleveringsniveau
- Koopvoorwaarden
- Foto's winkelruimte
- Foto's woonruimte
- Locatie op de kaart & bereikbaarheid
- Plattegronden
- Meetstaat winkel en meetstaat woning
- Bestemmingsplan
- Kadastrale kaart & kadastraal uittreksel
- 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, bevindt zich dit rijksmonumentale woon-/winkelpand.

Winkelruimte

De karakteristieke winkelruimte, gelegen aan de Kaatsbaan 2, bevindt zich op de begane grond en heeft een oppervlakte van circa 131 m², met daarnaast een kleine kelder van circa 10 m². De ruimte is bestemd voor detailhandel (met winkelondersteunende horeca), dienstverlening of maatschappelijke voorzieningen met een publieksgericht karakter (baliefunctie).

Bovenwoning

De royale bovenwoning van ca. 181 m² gelegen aan de Kaatsbaan 2a, beschikt over een eigen opgang en een schitterend uitzicht over de Vecht. De woning kenmerkt zich door een lichte en ruime woonkamer met authentieke details zoals het balkenplafond en zichtbare spanten.

Ligging

Het pand is gelegen in een levendige winkelstraat met een divers aanbod aan winkels, speciaalzaken, horecagelegenheden en terrassen. In de directe omgeving zijn onder andere de HEMA, Kruidvat, Juwelier Berk, Zuivelhandel Ros, Play Fair Casino en Bruna gevestigd.

Indeling

Begane grond: Entree/hal met trapopgang naar de eerste verdieping.

1e Verdieping: Entree/hal, Toilet, ruime woonkeuken met keukenblok voorzien van inbouwapparatuur en toegang tot het dakterras, lichte woonkamer met uitzicht op de Vecht, voorzien van balkenplafond en zichtbare spanten. Twee slaap-/werkkamers. Complete badkamer met ligbad, douchecabine en dubbele wastafel.

2e verdieping : 2 slaapkamers met een grote overloop/hobbyruimte

3e verdieping : Grote zolder



Introductie

Oppervlakten

Het totale object heeft een bruto vloeroppervlak van circa 448 m² bvo, als volgt verdeeld:

Winkelruimte

De winkelruimte heeft een bruto vloeroppervlak van circa 156 m² en een verhuurbaar vloeroppervlak van circa 141 m².

Bovenwoning

De bovenwoning heeft een bruto vloeroppervlak van circa 292 m². Het gebruiksoppervlak bedraagt circa 181,4 m², met circa 14,5 m² overige inpandige ruimte en circa 12,6 m² gebouwgebonden buitenruimte.

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 is mogelijk langs de openbare weg en/of nabijgelegen openbare parkeerterreinen.

Renovaties

2007: Het dakbeschot van de bovenwoning is deels vernieuwd. Het gehele dak is boven het beschot vervangen, voorzien van isolatie, waarbij de spanten zijn hersteld en de originele dakpannen zijn teruggelegd. Tevens zijn de badkamer en keuken vernieuwd, zijn alle wanden gestuct en geschilderd, is het wapen in de trapgevel opnieuw verguld en zijn de bovenkanten van de trapgevel hersteld.

2023: De keukenapparatuur is vervangen, de keukendeurtjes en -fronten zijn vernieuwd en er is een nieuwe tegelvloer gelegd.

Kenmerken



VRAAGPRIJS

€ 1.100.000,- kosten koper

BTW

Nee

HOOFDFUNCTIE

Winkel-/woonruimte

SOORT BOUW

Bestaande bouw

BOUWJAAR

1650

Levering

Leeg en ontruimd

AANVAARDING

In overleg, medio oktober 2025

ENERGIELABEL

Vrijgesteld van labelplicht

OPPERVLAKTE PERCEEL

230 m²

LIGGING

Winkelgebied stadscentrum

PARKEERFACILITEITEN

Vrij parkeren op nabijgelegen openbare parkeerterrein(en).

Bestemming

Klik hier voor de directe link naar het geldende bestemmingsplan.



Opleveringsniveau

En voorzieningen:

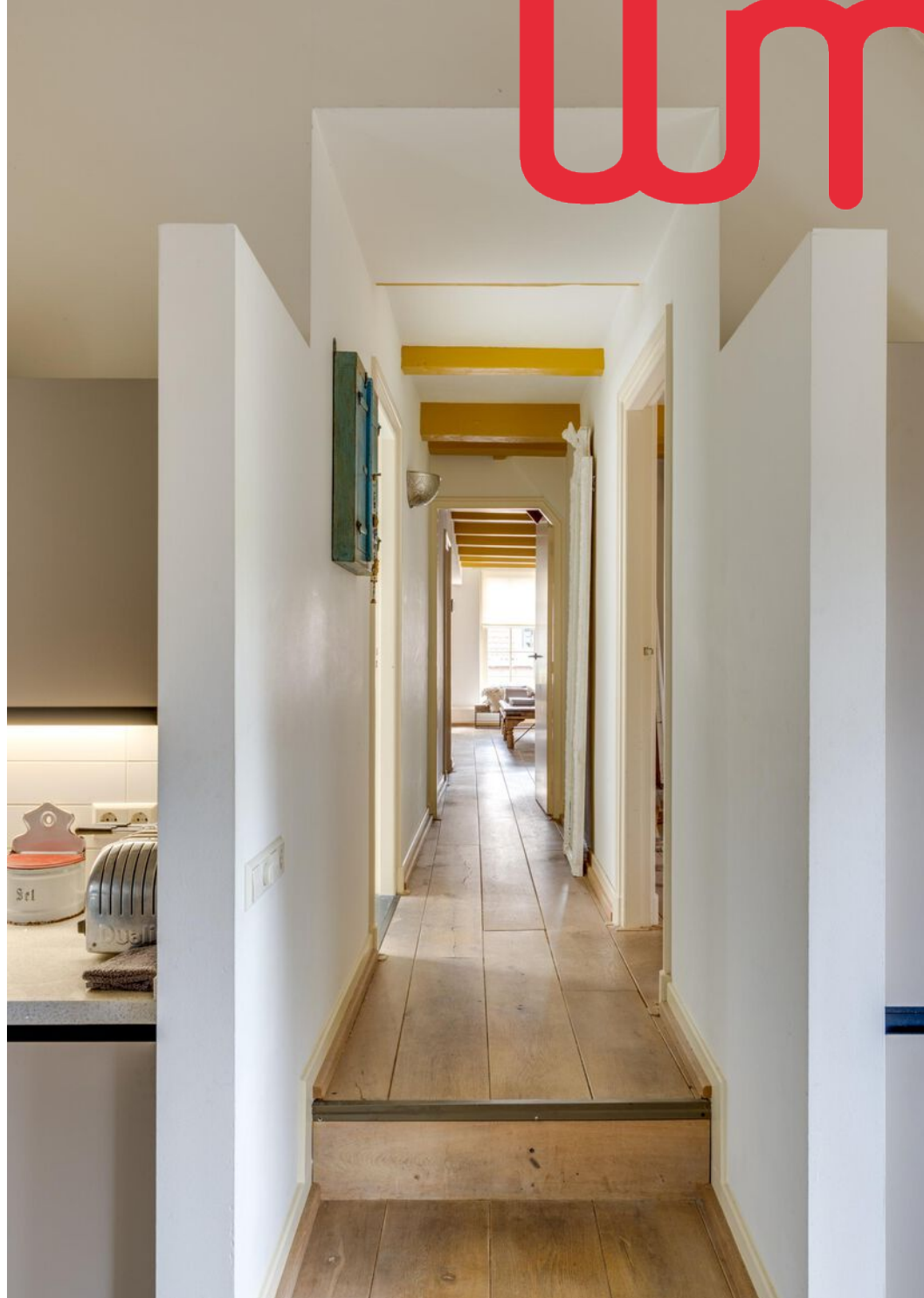
Het object zal schoon en ontruimd, in de huidige staat worden opgeleverd met de volgende voorzieningen:

Winkel

- Tegelvloer en parketvloer op de bovenkamer
- Toiletruimte
- Pantry
- Nooduitgang
- Eigen meterkast met aansluiting op gas, water en elektra
- Airco
- Rolluiken
- Houten kasten langs alle wanden
- Verlichtingsarmaturen
- Buitenplaats met overkapping

Bovenwoning

- Eigen meterkast met aansluitingen op gas, water, elektra, telefonie en CAI
- Keukenblok v.v. onder- en bovenkasten, vaatwasser, inductiekookplaat en afzuiging, gootsteen met mengkraan, combimagnetron en koelvriescombinatie
- Tegelvloer in keuken
- Badkamer v.v. douchecabine en dubbele wastafel met spiegel
- C.V.kete (2007)
- Mechanische ventilatie
- Deels voorzien van enkelglas, deels van dubbelglas
- Toilet met fontein
- Houten vloer in woonkamer
- Diverse plafonnières
- Gordijnroede voorzijde woonkamer



Koopvoorwaarden



Koopprijs

€ 1.100.000,- kosten koper vrij van BTW.

Notaris

Ter keuze van koper.

Zekerheidsstelling

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

Baten en lasten

Verrekening lasten (zakelijke lasten, te weten onroerende zaak belasting, waterschapslasten, rioolrecht) voor zover het betreft het eigendom van de onroerende zaak.

Overdrachtsbelasting

De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper. Indien koper de woning (het woongedeelte) zelf als hoofdverblijf gaat gebruiken, bedraagt de overdrachtsbelasting:

- 2% over de waarde van het woongedeelte (verdiepingen);
- 10,4% over de waarde van het winkelgedeelte (begane grond).

Indien koper de woning niet zelf gaat bewonen, is over de gehele koopsom 10,4% overdrachtsbelasting verschuldigd.

Rechten en verplichtingen

Koper aanvaardt het gekochte en de daarbij behorende grond inclusief alle bijzondere lasten en beperkingen, kwalitatieve rechten en verplichtingen, kettingbedingen e.d. blijkende en/of voortvloeiende uit de laatste akte(n), vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Bijzonderheden

In de NVM-koopakte zullen de volgende clausules worden opgenomen:

- Ouderdomsclausule;
- Niet-zelfbewoningsclausule.

Overige voorwaarden en condities

Koopovereenkomst op basis van het standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed (NVM).

Voorbehoud van gunning door verkoper en beeindiging huurcontracten.

W.W.F.T.

Ons kantoor en onze dienstverlening is onderhevig aan de W.W.F.T. (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme). Wij dienen derhalve van iedere koper verplicht de identiteit te identificeren en te verifiëren alsmede de herkomst van het vermogen vast te stellen alvorens een onderhandeling aan te kunnen gaan. Bij een natuurlijk persoon ontvangen derhalve bij een bieding graag een kopie legitimatiebewijs en een verklaring omtrent de herkomst van het vermogen. Bij een rechtspersoon ontvangen wij op voorhand graag een recent uittreksel Kamer van Koophandel, UBO verklaring, verklaring herkomst vermogen en de identiteitsbewijzen van alle UBO('s). Wij zijn verplicht een cliëntonderzoek uit te voeren naar alle UBO's alvorens biedingen in behandeling te kunnen nemen.

Voor informatie

Waltmann Bedrijfshuisvesting
Maliebaan 71
3581 CG Utrecht
tel: 030 – 66 222 55
bedrijven@waltmann.nl
www.waltmann.nl

Winkelruimte begane grond













**Ruime bovenwoning
met uniek uitzicht en
dakterras**







wm







wm





wm

























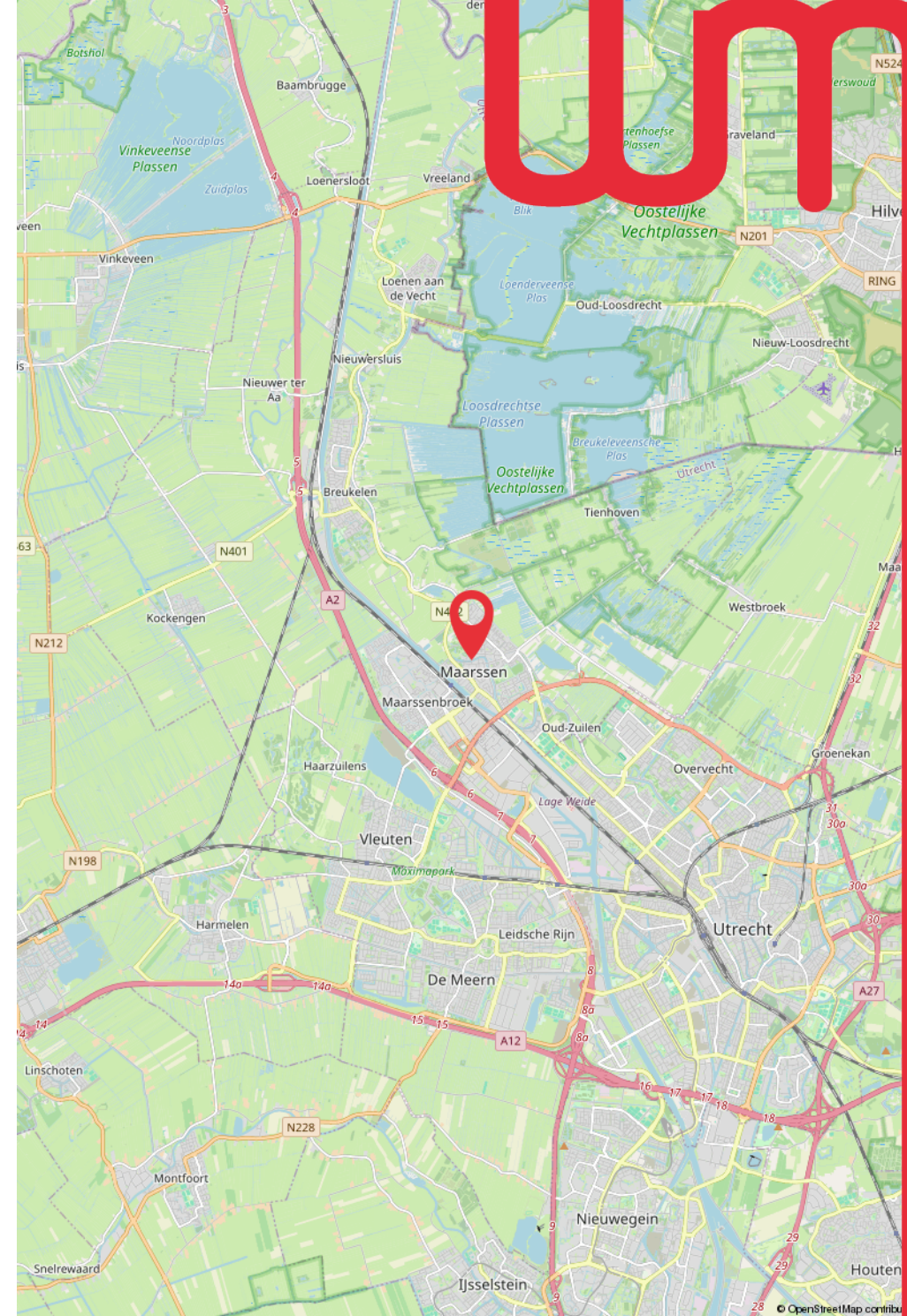
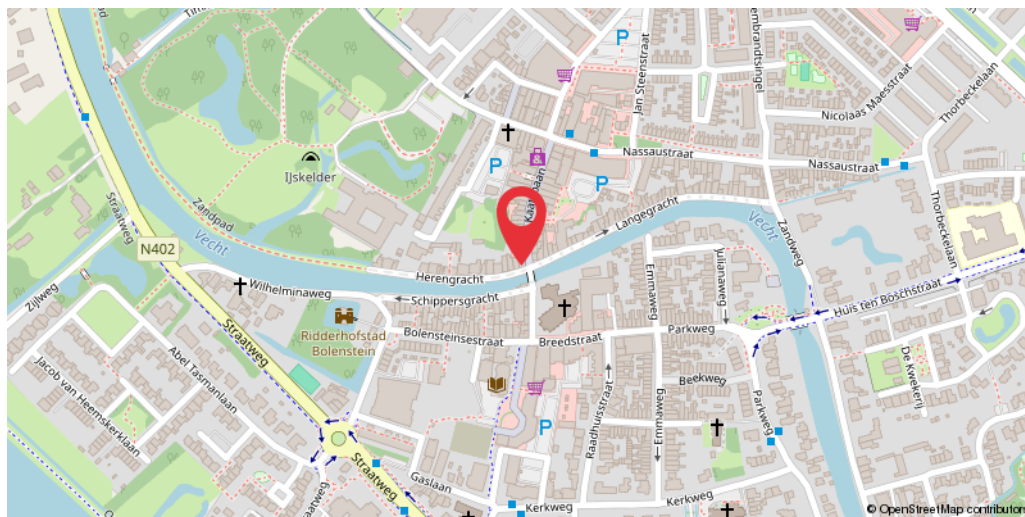
Locatie op de kaart

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.



Bestemmingsplan

Maarssen aan de Vecht, partiële herziening

Van toepassing is o.a. het omgevingsplan Stichtse Vecht en bestemmingsplan “Maarssen aan de Vecht, partiële herziening”, artikel 5 “Centrum”. De op de plankaart voor “Centrum” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Detailhandel

waaronder begrepen winkel ondersteunende 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.

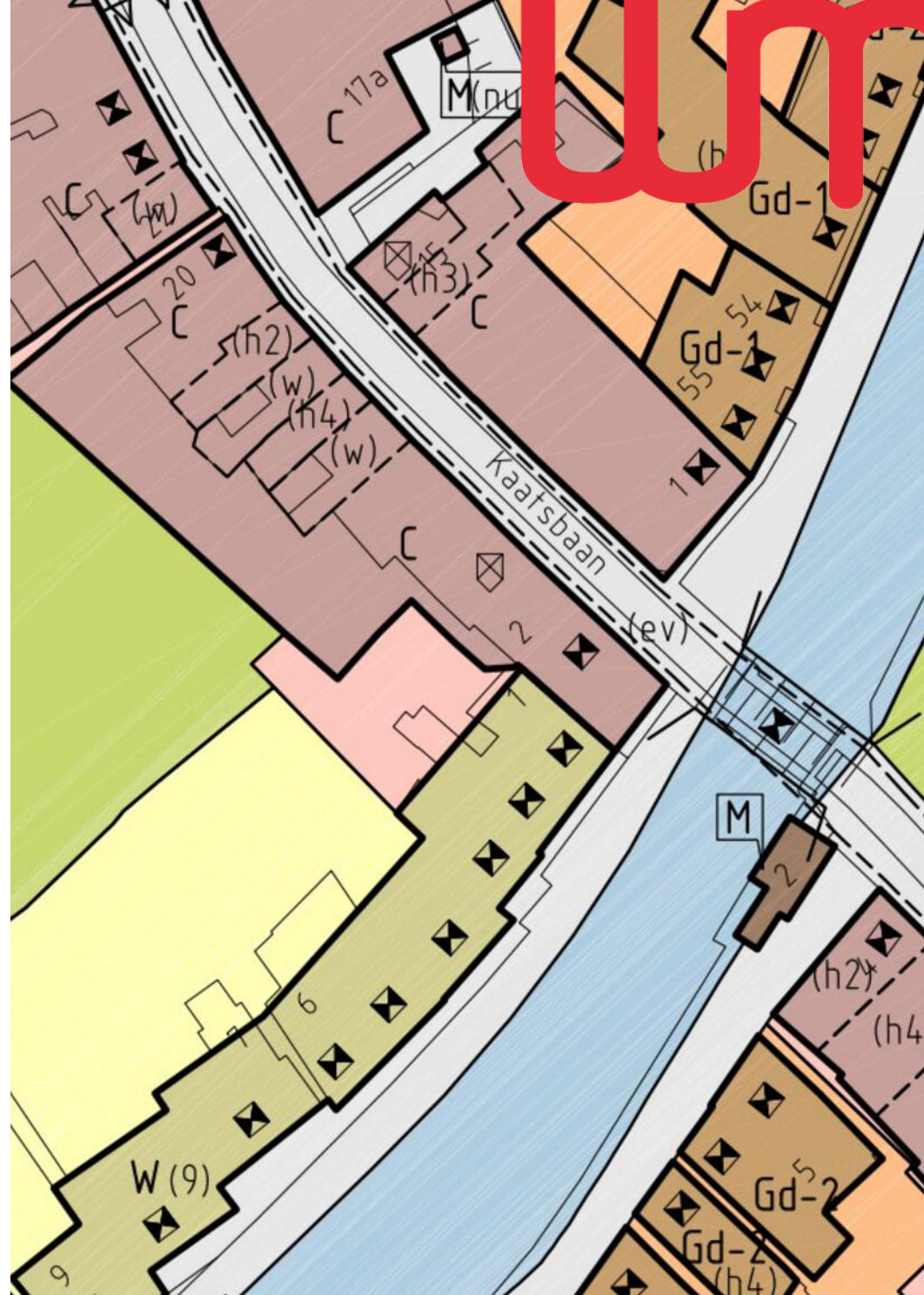
- Maatschappelijke voorzieningen met een publieksgericht karakter (baliefunctie):

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.

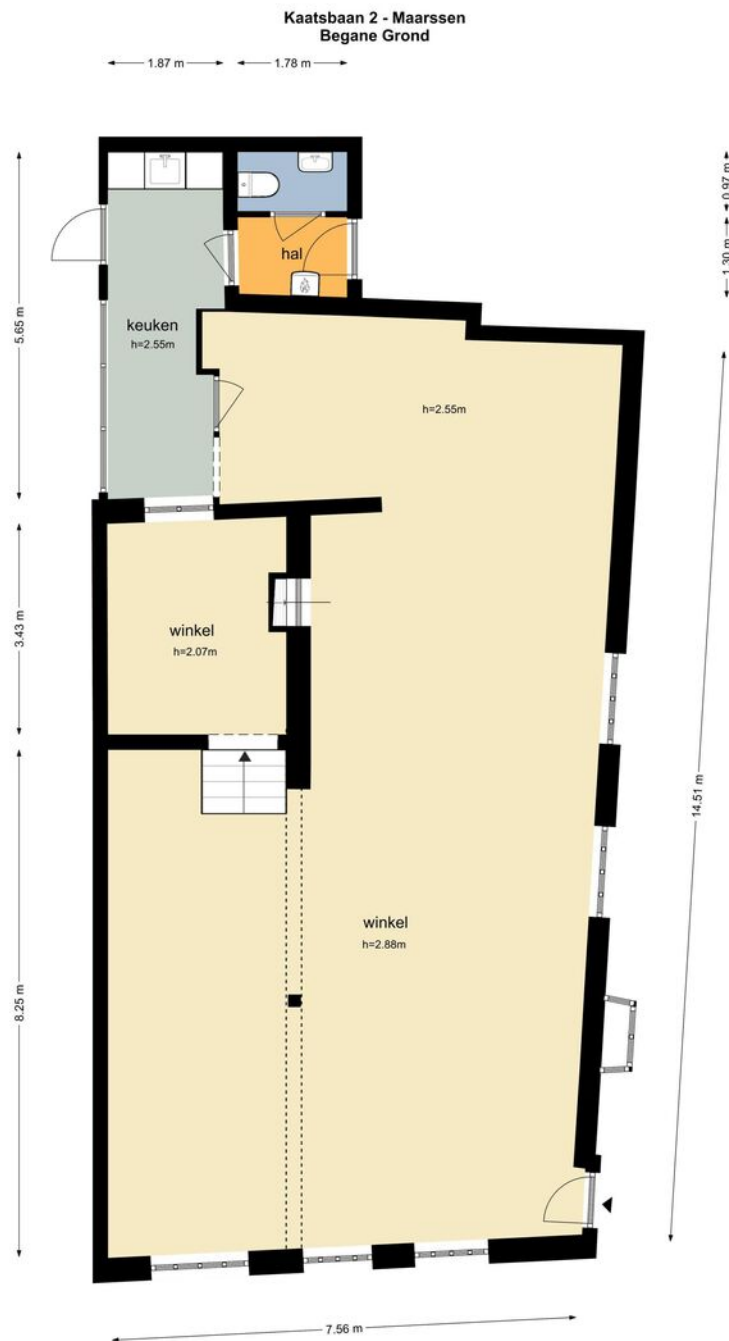
- Wonen

Wonen met dien verstande dat uitsluitend in ruimten boven de begane grondlaag (verdiepingen) één woning is toegestaan, tenzij anders bepaald (zie lid 5.1 onder e), al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan-huis verbonden beropen dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

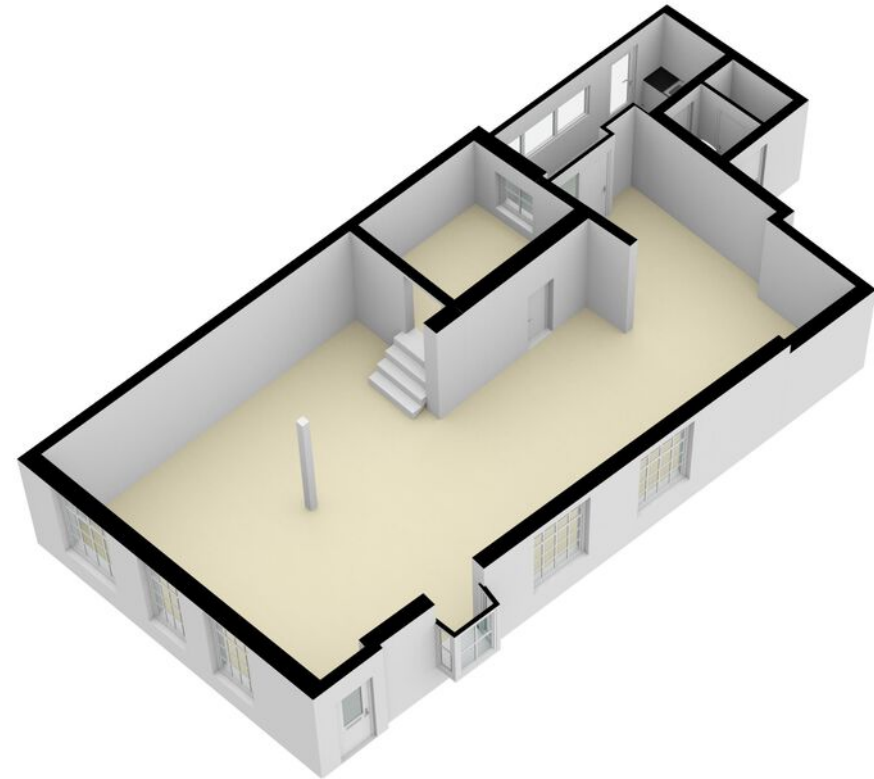
Voor de volledigheid verwijzen wij u naar het online omgevings- en bestemmingsplan, te raadplegen via www.omgevingsloket.nl. Koper dient zelf onderzoek te verrichten naar het geldende plan.



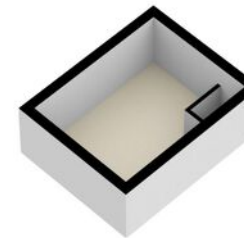
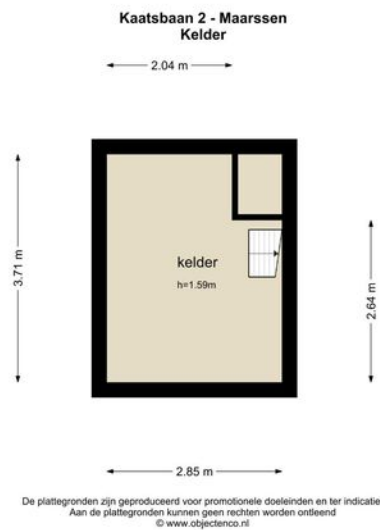
Plattegrond



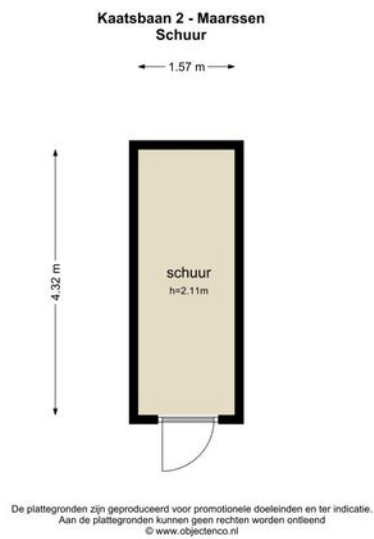
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenico.nl



Plattegrond



Plattegrond



Object&co

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

Exact GEMETEN

Ingemeten en gecontroleerd op locatie

Meetcertificaat Type A

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.

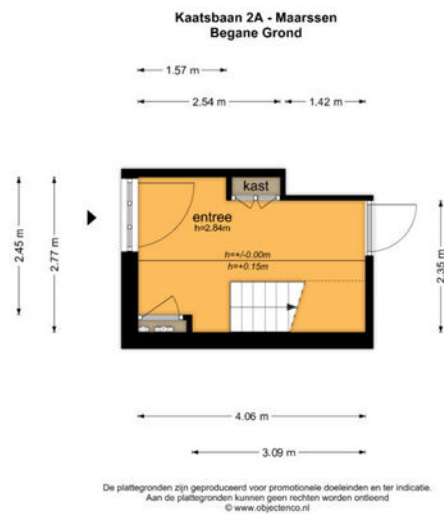
MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPOR T CONFORM NEN 2580:2007/C1:2008

PRE BVO AFTREK	BVO	VVO	NVO	TO	TO OPPERVLAKTE(N)				VVO GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007							INHOUD		
					Bouwkundige TO constructie elementen	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Separatie wanden	Glaslijn correctie	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	Netto inhoud m³	Bruto inhoud m³	
	Vides & Schaimgaten > 4 m²	Bruto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	Verhuurbare oppervlakte	Netto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	Terra oppervlakte	1	2	3	4	A	B	C	D	E	F	G		
Object opgesplitst per bouwlaag			3+4+A+B+D	A+B+C+D+E	1+2+3+4													
Winkel	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
Begane Grond	-	142,80	130,56	125,97	16,83	13,07	-	1,23	2,53	113,00	21,70	0,20	2,10	0,20	-	-	355,90	480,80
Kelder	-	13,50	10,10	10,10	3,40	3,00	0,40	-	-	-	10,10	-	-	-	-	-	16,10	25,50
Extra	0,00	8,70	0,00	0,00	1,90	1,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,80	0,00	0,00	21,00
Schuur	-	8,70	-	-	1,90	1,90	-	-	-	-	-	-	-	-	6,80	-	-	21,00
Totalen	0,00	165,00	140,66	136,07	22,13	17,97	0,40	1,23	2,53	113,00	21,80	0,20	2,10	0,20	6,80	0,00	352,00	527,30
Procentueel tov BVO		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%		
Totaal Kantoor/Bedrijf		156,30	Netto BVO en Inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwegebonden Buitenruimte oppervlakten														352,00	506,30

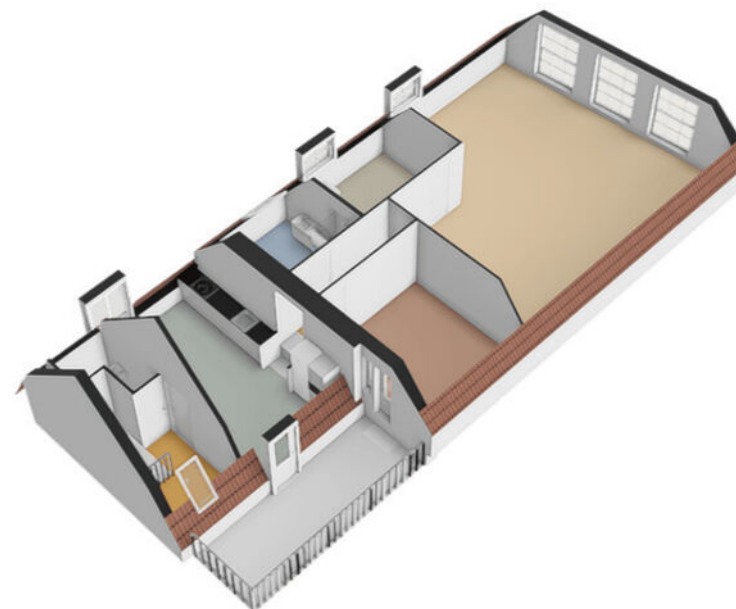
© 2020 - Object&co Nederland

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

Plattegrond

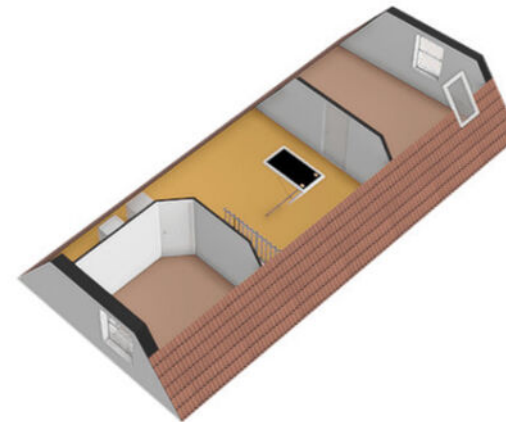
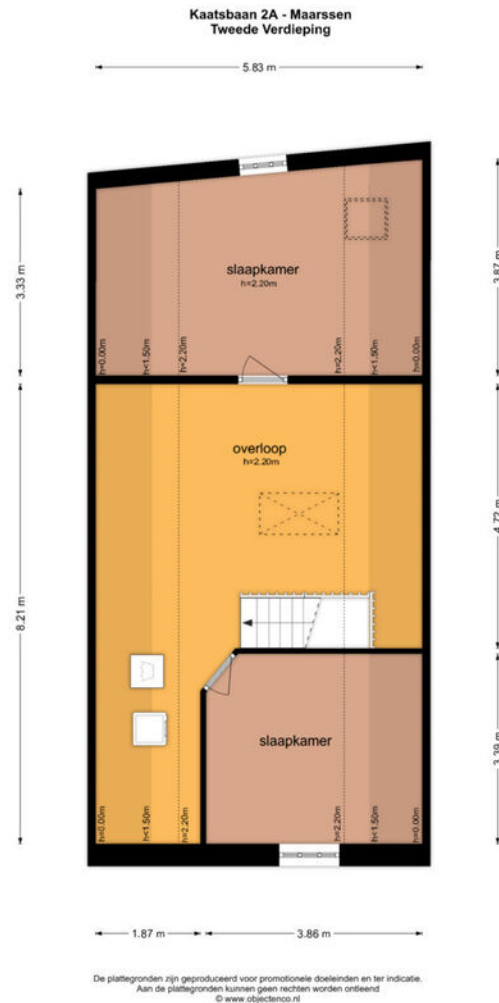


Plattegrond

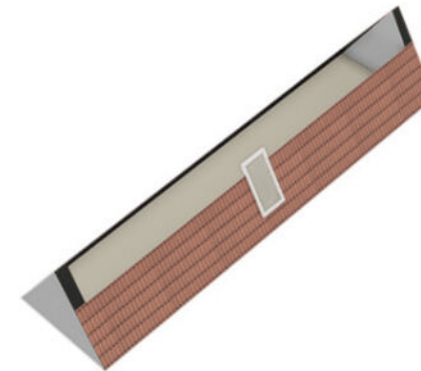
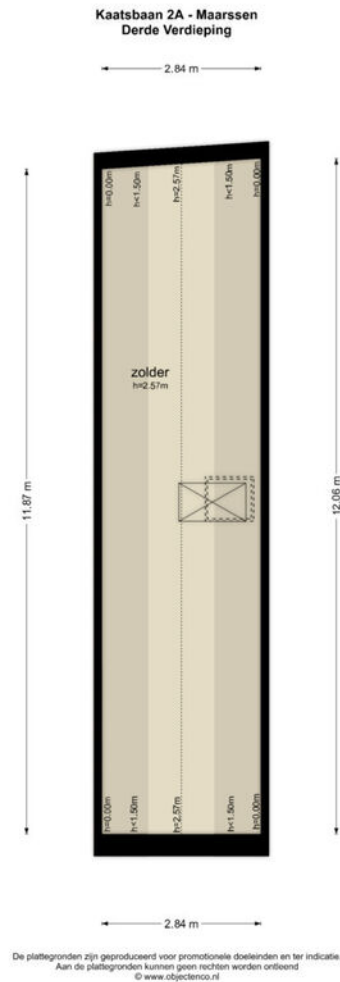


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

Plattegrond



Plattegrond



Meetstaat woning



Meetcertificaat

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

Object&co

© 2025 - Object&co Nederland BV
www.objectenco.nl



Datum Meetopname
Datum Meetrapport
Meetrapportnr
Meetcertificaat Type A

26-07-2025
30-07-2025
OC-2025-140113:1
Op locatie gecontroleerd en ingemeten

Meetbedrijf
Opsteller
Opnemer
Status

Object&co Nederland BV
M. van Essen
Lars Huibers
Definitief

Object type
Adres
Postcode/Plaats

Woning
Kaatsbaan 2A
3601EC Maarssen

Opdrachtgever
Adres
Postcode/Plaats

Waltmann Bedrijfshuisvesting B.V.
Malebaan 71
3581 CG Utrecht

Verklaring Meetcertificaat:
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. amendement C1:2008" in combinatie met de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waanteringskamer.

	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD
	Vides en schuimgaten > 4 m² VI	Bruto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²) BVO	Terra oppervlakte (BVO-NVO) TO	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m H150	Verticaal Verkeer > 4 m² & niet toegankelijke ruimten VV	Woon ruimte GO	Overige inpandige ruimte GOOI	Gebouw gebonden buiten ruimte GOGB	Externe bergruimte OEBR	Bruto inhoud m³ BI
00	BEGANE GROND	-	13,30	3,10	-	-	-	-	-	47,08
	Woon-/werkruimte	-	13,30	3,10	-	10,20	-	-	-	47,08
01	EERSTE VERDIEPING	-	161,60	15,00	9,30	-	-	12,60	-	408,86
	Woon-/werkruimte	-	149,00	15,00	9,30	124,70	-	-	-	408,86
	Balkon (Niet overdekt)	-	12,60	-	-	-	-	12,60	-	-
02	TWEDE VERDIEPING	-	77,60	8,00	23,10	-	-	-	-	144,25
	Woon-/werkruimte	-	77,60	8,00	23,10	46,50	-	-	-	144,25
03	DERDE VERDIEPING	-	39,70	5,80	19,40	-	14,50	-	-	62,92
	Zolder	-	39,70	5,80	19,40	-	14,50	-	-	62,92
TGP	Totalen geheel Perceel	-	292,20	31,90	51,80	181,40	14,50	12,60	-	663,12
TW	Totalen Woning	-	279,60	-	-	181,40	14,50	12,60	-	663,12

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Kaatsbaan2



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500
25	Perceelnummer	
	Huisnummer	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente
	Voorlopige kadastrale grens	Maarsse
	Administratieve kadastrale grens	A
	Bebouwing	Perceel
	Overige topografie	4838
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 november 2019 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers 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.		

Kadastraal uittreksel

Gemeente:	Maarsse
Sectie:	A
Nummer(s):	4838
Perceelgrootte	230
Erfgoedwet	Rijksmonument, nummer 26372
Omschrijving	Fors pand met topgevel met afgeschuinde trappen. Ontlastingsbogen, 1654 wapen, uitstalkast 19e eeuw.

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 Kerkmeer
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