



Bolensteinsstraat 10 - 10A Maarssen (3603 AZ)

Vrijblijvende projectinformatie

woonruimten met verhuurde

commerciële plint

**Geen plek
zoals hier**

Brecheisen
bedrijfsmakelaars

1. INTRODUCTIE

Het is ons een genoegen de projectinformatie van dit karakteristieke pand aan de Bolensteinsstraat 10 – 10 A te Maarsse bij u onder de aandacht te brengen.

Het pand bestaande uit drie verdiepingen. De begane grond met huisnummer 10 is verhuurd en in gebruik als fysiotherapie praktijk. De bovenwoning met huisnummer 10A bestaat uit twee verdiepingen. De woonruimte op zowel de eerste als de tweede verdieping is voorzien van alle voorzieningen w.o. keuken en badkamer en beschikken ieder over een eigen dakterras. Daardoor is separate gebruik per verdieping eveneens mogelijk.

De ligging van het pand is werkelijk uniek. Op loopafstand vindt u gezellige winkels, sfeervolle restaurants en historische gebouwen. De pittoreske Vecht, Beatrixpark en het Oude Dorp liggen op steenworp afstand.

Door de combinatie van een rijke historie, een prachtige ligging en een uitstekende bereikbaarheid, is dit pand aan de Bolensteinsstraat een waardevol bezit voor de toekomst.

Koopprijs: € 950.000,- kosten koper



2. OPPERVLAKTE

Het voor verkoop beschikbare vloeroppervlak bedraagt in totaal 237 m² en is onderverdeeld als volgt:

A.				
BG	Bedrijfsruimte met eigen entre	ca.	84,2	m ²
B.				
	Wonen			
BG	Entree woning(en)	ca.	2,8	m ²
BG	Bergruimte	ca.	7,6	m ²
1E	Woning 1	ca.	62,3	m ²
1E	Terras	ca.	25,9	m ²
1E	Verkeersruimte Algemeen	ca.	5,2	m ²
2E	Woning 2	ca.	38,1	m ²
2E	Terras	ca.	9,9	m ²
2E	Verkeersruimte Algemeen	ca.	1,4	m ²
	Subtotaal Wonen	ca.	153,2	m²
	Totaal A + B	ca.	237,4	m²

Van het object is geen NEN-2580 meetcertificaat aanwezig. Derhalve zijn genoemde metrages indicatief. U kunt geen rechten ontleen aan de indicatieve metrages.

Indien de opgegeven grootte (ondermaat/overmaat) van de onroerende zaak niet juist is, ontleent geen van partijen daaraan rechten.

3. Opleveringsniveau en voorzieningen

Algemeen

Het object wordt in de huidige staat aangeboden en verkocht. De ruimtes zijn hoogwaardig afgewerkt en in goede staat van onderhoud. Het object is onder andere voorzien van:

- Hybride CV ketel;
- Luxe-keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur op de begane grond, 1^e en 2^e verdieping;
- De woonruimtes beschikken ieder over een ruim eigen dakterras.

Huursituatie

De commerciële plint op de begane grond is momenteel verhuurd, de huuropbrengst bedraagt € 18,000,- per jaar, exclusief servicekosten. Huurperiode loopt tot en met 31 oktober 2025 met een aansluitende verlengingsperiode van telkens 5 jaar. Opzegtermijn 12 maanden voor afloop van een huurtermijn. De (boven) woning met huisnummer 10A wordt leeg, vrij van huur en gebruik aanvaard.

Energie label

De commerciële ruimte is gecertificeerd met het A+++ label. De woonruimte op de 1^e verdieping is gecertificeerd met het met label B, de woonruimte op de 2^e verdieping is gecertificeerd met het met label A, wat zorgt voor comfortabel wonen met een laag energieverbruik.

Aan de in dit overzicht vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Ten aanzien van de juistheid van de door ons samengestelde gegevens kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. In het geval dat onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering aanspraak op uitkering geeft, is aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in voorkomend geval onder deze verzekering voor uitkering in aanmerking komt. Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig.



4. KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Maarsse
Sectie : A
Nummers : 4236
Kadastrale perceelgrootte : 115 m²
Zakelijk recht : volledig eigendom



5. BESTEMMINGSPLAN

Bestemming: Gemengd 2 (GD-2)

Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Gemengd 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- dienstverlening, met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 100 m² per vestiging;
- kantoren, met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 100 m² per vestiging;
- maatschappelijke voorzieningen met een publieksgericht karakter (baliefunctie), met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 100 m² per vestiging;
- ambachtelijke en verzorgende bedrijven, behorende tot maximaal milieucategorie 2 van de in de bijlage bij deze voorschriften opgenomen "Staat van bedrijfsactiviteiten" en met een bedrijfsvloeroppervlak van niet meer dan 100 m²;
- wonen, met dien verstande dat uitsluitend in ruimten boven de begane grondlaag (verdiepingen) één woning is toegestaan, tenzij anders bepaald (zie lid 7.1 onder c.)

Voor nadere informatie omtrent de bestemming en gebruikersmogelijkheden verwijzen wij u naar de gemeente Maarsse.

6. BEREIKBAARHEID & LOCATIE

Algemeen

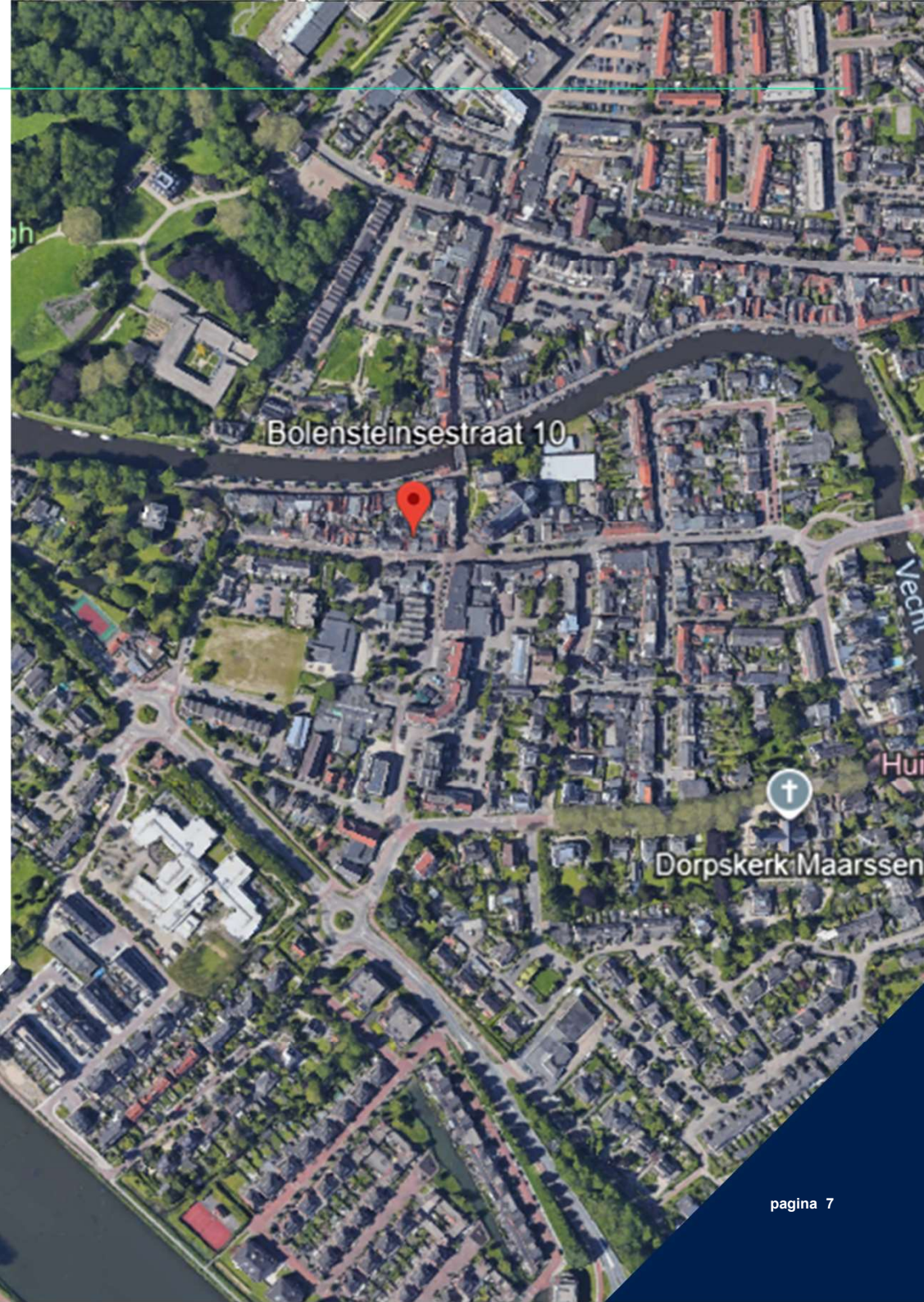
De Bolensteinsestraat 10 is een sfeervolle locatie in Maarsssen, op steenworp afstand van alle voorzieningen die je nodig hebt. Het object is gelegen in een rustige straat, maar biedt toch uitstekende bereikbaarheid naar Utrecht en de omliggende regio. Binnen enkele minuten ben je in het centrum van Utrecht, waar je kunt genieten van het uitgebreide aanbod aan winkels, restaurants en culturele activiteiten. De karakteristieke architectuur van het gebouw draagt bij aan de charme van deze locatie.

Per auto

De bereikbaarheid van het object met de auto is als goed te kwalificeren. Binnen enkele autominuten bereik je de uitvalswegen A12, A27 en A28, terwijl het bruisende centrum van Utrecht met al zijn winkels en restaurants ook binnen handbereik ligt.

Per openbaar vervoer

Het object is per openbaar vervoer uitstekend bereikbaar. Met meerdere directe buslijnen, zoals lijn 120, ben je binnen een half uur in het bruisende centrum van Utrecht. Hoewel de reistijd iets langer is dan naar Utrecht, is Amsterdam ook goed bereikbaar met de bus vanuit Maarsssen Dorp.



7. VERKOOPPROCES

Bieding

Het verkoopproces is erop gericht om concrete biedingen te ontvangen van een koper op basis waarvan verkoper tot een levering van het object kan komen. De volgende informatie dient in ieder geval opgenomen te worden in uw bieding:

- Korte omschrijving kandidaat-koper(s) inclusief NAW gegevens en UBO (ultimate beneficial owner(s));
- De koopsom kosten koper (k.k.);
- Eventuele voorbehouden en overige voorwaarden.

U kunt uw bieding richten aan:

bedrijven@brecheisen.nl

Koopovereenkomst

Conform standaard model NVM met enkele aanpassingen op basis van levering "as-is". In de koopovereenkomst zullen de gebruikelijke bepalingen worden opgenomen. Daarnaast zal de akte van levering die bedingen bevatten die de notaris nodig acht en normaal gebruikelijk zijn.

Bezichtigingen

Wenst u te bezichtigen kunt u contact opnemen met ons kantoor om een afspraak in te plannen.

Levering

De onroerende zaak wordt geleverd in de huidige gebruikte, bouwkundige, technische, milieukundige, juridische en deels verhuurde staat, de staat "as-is" met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, lasten en beperkingen, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, en kwalitatieve rechten en plichten, doch vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. De koper dient kennis te nemen van de inhoud van de laatste akte van levering.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom als de bijkomende voorwaarden middels een ondertekende koopovereenkomst.

Zekerheidsstelling

Koper dient binnen 14 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst een bankgarantie te stellen van 10% van de koopsom aan het notaris-kantoor.

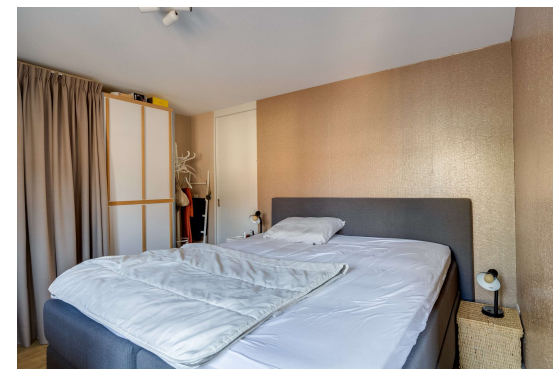
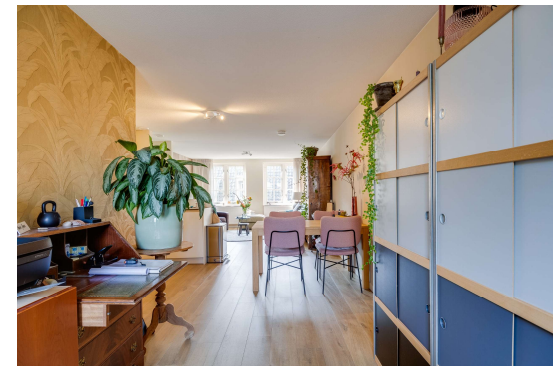
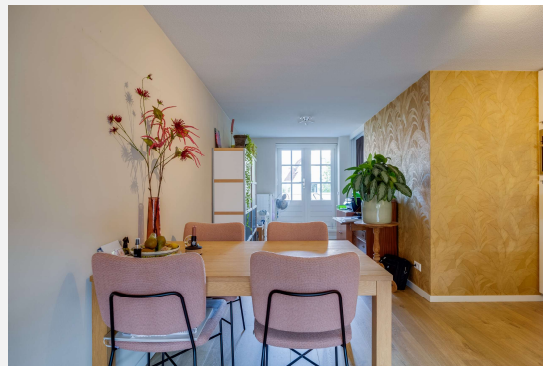
8. IMPRESSIES



IMPRESSIES – begane grond



IMPRESSIES – 1^e verdieping



IMPRESSIES – 2^e verdieping



8. PLATTEGRONDEN

Begane grond

1e verdieping

2e verdieping

electra conform NEN 1010

●	bel	← wm	aansluiting wasmachine	
⊗	wandichthtpunt	← lk	aansluiting koelkast	
⊗	wandichthtpunt waterdicht	← 2400+	aansluiting afzuigkap	
⊗	plafondichthtpunt	← cv	aansluiting cv-ketel	
⊗	enkeelpolige schakelaar (1050mm+)	← mv	aansluiting mechanische ventilatie	
⊗	wisselchakelaar (1050mm+)	⊗	kt	kamerthermostaat
⊗	dubbelpolige schakelaar (1050mm+)	⊗	wd	loze leiding wasdroger
⊗	dubbele wandcontactdoos geaard (300mm+)	⊗	ll div.	loze leiding div.
⊗	enkele wandcontactdoos geaard (300mm+)	⊗	g	gas (leuken)
⊗	wand-rookmelder (aangesloten op lichtnet) conform NEN 2555	⊗	d	data-aansluiting
		⊗	c	cal-aansluiting

schakelaars op 1120+ / wcd op 300+
1 wcd per vertrek op 1120+

ZVA
Zeinstro Veerbeek Architecten

Binkhorstlaan 36
Hangar 36 "box 2"
2516 BE Den Haag

Telefoon: (070) 347 85 94
E-mail adres: info@zeinstraveerbeek.nl

Bolsteinsestraat 10
Maarsse
electra nieuw

Definitief

Alle maten in het werk te controleren

get.: lk schaal: 1:100 datum: 22-07-2014 formaat: A3
Projectnr: **G086** Tekeningnr: **D0104**
Blad: **electra nieuw**
Opdrachtgever: **B&Z de Waterman CV**





ZVA

Zeinstra Veerbeek Architecten

Binckhorstlaan 36
 Hangar 36 "box 2"
 2516 BE Den Haag
 Telefoon: (070) 347 85 94
 E-mail adres: info@zeinstraveerbeek.nl

**Bolsteinsstraat 10
 Maarsse**
 Definitief ontwerp voorgevel

Alle maten in het werk te controleren

get.:llt schaal: datum: 18-12-2013 formaat:A3
 Projectnr: 0086 Tekeningnr: D0201
 Blad: Definitief ontwerp voorgevel
 Opdrachtgever: B&Z de Waterman CV

9. DISCLAIMER

Deze objectinformatie / INVESTMENT MEMORANDUM is geheel vrijblijvend en mag niet worden beschouwd als een aanbieding of offerte en wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verhuurder c.q. verkoper. Aan de in deze brochure vermelde teksten, tekeningen en opgegeven metrages kunnen geen rechten worden ontleend. Ten aanzien van de juistheid van de door ons kantoor samengestelde gegevens ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. In het geval dat onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering aanspraak op uitkering geeft, is aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in voorkomend geval onder deze verzekering voor uitkering in aanmerking komt.

Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en afkomstig uit ons inziens betrouwbare bron.

10. CONTACTGEGEVENS



Brecheisen Bedrijfsmakelaars B.V.

Maliebaan 2
3581 CM Utrecht

T (030) 233 11 16
E bedrijven@brecheisen.nl

De heer M.D.J. van Diggelen
M (06) 51 93 79 83
T (030) 233 11 16
E mvandiggelen@brecheisen.nl

Geen plek
zoals hier