

Te Koop aangeboden:

**Horecabedrijfsruimte met
woonruimte**

Oosterstraat 33 te Baarn

VERKOOP

AANKOOP

ADVIES

TAXATIES



Te koop: voormalig restaurant met woonruimte, Oosterstraat 33 in Baarn

Situering:

Gelegen in een woonwijk "Oude-Oosterhei" in Baarn, aan de Oosterstraat 33. Deze wijk is gelegen aan de zuidkant van Baarn en wordt onderscheiden in een Oud en Nieuw Oosterhei. De Oosterstraat vormt de centrale noord-zuidroute van het zuidoostelijk deel van Baarn en heeft winkels, horeca en bedrijven langs de weg.

Baarn is een dorp in de gemeente Baarn, gelegen in de provincie Utrecht, met ca. 25.000 inwoners.

Algemeen:

Het pand heeft een woonbestemming op de verdieping en de begane grond als horeca.

Het object kent een oppervlakte van ca. 300 m² B.V.O (ca. 242 V.V.O.) en een inhoud van ca. 591 m³.

Het perceeloppervlak is ca. 265 m².

Op de begane grond bevindt zich momenteel een chinees afhaalrestaurant, op de verdiepingen zijn de 5 (slaap)kamers, badkamer en een 3^{de} toilet gesitueerd.

Indeling:

Het pand heeft een unieke indeling. De begane grond is aan de voorzijde ca. 3,2 meter breder dan op de verdieping aan de voorzijde. Een gedeelte van de begane grond bevindt zich onder de verdieping van de burens. Dit is in de eigendomsbewijzen vastgelegd.

Begane grond: Entree met ruime garderobe/hal, ruime afhaalruimte (ca. 55 m²) met aansluitend de hal (ca. 3.4 m²) met een toiletruimte (ca. 4.3 m²) met een dames- en herentoilet, vanuit de hal is er toegang tot de kelderruimte (ca. 21 m²), vanuit de afhaal/restaurant ruimte is er een hal (ca. 1,8 m²) welke toegang geeft tot de keuken/magazijnruimte (totaal ca. 68,2 m²), de kantoorruimte (ca. 14,1 m²) en de trap naar de eerste verdieping. Via de achterzijde is er toegang tot de tuin. Deze tuin is eveneens vanaf de straatzijde bereikbaar. (via linkerzijde van het pand).

Eerste verdieping: ruime overloop (ca. 8,8 m²), badkamer en toilet (ca. 4,6 m²), onder het schuine gedeelte aan de voorzijde bevinden zich 3 (slaap)kamers, totaal ca. 24,4 m² (op 1,5 meter), aan de achterzijde bevinden zich de 2 slaapkamers van resp. ca. 14,8 m² en ca. 12,2 m². Door de rechte opbouw aan de achterzijde zijn deze kamers licht en ruim. In een van de slaapkamers is een luik naar de zolder(berg)ruimte aanwezig.

Bereikbaarheid:

Het object is goed bereikbaar, parkeren kan voor de deur (openbare gelegenheid).

Bestemming:

Het omgevingsplan geeft aan dat de locatie de bestemming Horeca (horeca t/m cat. 2 en wonen) kent.

- horeca cat. 1 en 2
- wonen op de verdiepingen

Zie omgevingsloket.nl voor het complete bestemmingsplan of raadpleeg de gemeente.

Wellicht is een ander gebruik (bijvoorbeeld geheel als wonen mogelijk, koper dient dit zelf uit te zoeken en aan te vragen bij de gemeente)

Oplevering:

In overleg.

Bouwjaar:

Het oorspronkelijke pand is in ca. 1929 gebouwd.

Vraagprijs:

De vraagprijs bedraagt: **€ 485.000,- k.k.**

Energielabel:

Het object heeft het label D.

Opleveringsniveau:

het object wordt in de huidige staat, ontdaan van de losse inventaris, as-is, where-is geleverd.

Kadaster:

Kadastraal bekend: Gemeente Baarn, sectie M, nummer 1440, groot ca. 265 m².

U kunt het eigendomsbewijs bij ons opvragen.

Exploitatie:

Niet van toepassing. Het pand wordt leeg opgeleverd.

Verplichtingen:

- Vrij van verplichtingen t.a.v. personeel en leveranciers. De aanwezige losse horeca-inventaris kan in het pand achterblijven.

Koopovereenkomst:

De condities worden nader uitgewerkt in een koopovereenkomst bedrijfsmatig vastgoed conform het NVM-model aangevuld met specifieke bepalingen. Het pand wordt As-Is Where-is verkocht.

Transport:

De oplevering en aansluitend het transport bij het door koper aan te geven notariskantoor, zal in nader overleg tussen partijen kunnen geschieden.

Waarborg:

Koper dient een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom overgemaakt te hebben naar het notariskantoor dat het transport verzorgt.

Gunning:

Verkoper behoudt zich het recht van gunning.

Meer informatie:

Neem contact op met Klaassen Vastgoedmakelaardij,
Marije Brinkman, 06-23087677, m.brinkman@klaassenbv.nl of
Alex Willemse, 0650445472, a.willemse@klaassenbv.nl

Alle verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en onder voorbehoud. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.



Vraagprijs:

De vraagprijs bedraagt:

€ 485.000,- k.k.

Let op: het pand wordt in de huidige staat, as-is, where-is verkocht

Alle verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en onder voorbehoud. De impressies zijn bedoeld om een indruk te geven van de unit. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend

Oosterstraat 33 Baarn



Oosterstraat 33 Baarn



Oosterstraat 33 Baarn



Oosterstraat 33 Baarn



Achtertuin



Achtergevel



Begane grond, voorzijde



Begane grond, voorzijde



Begane grond, voorzijde



Begane grond, keuken



Begane grond, achterzijde



Begane grond, achterzijde



Kelderruimte



1^{ste} verdieping, overloop



1^{ste} verdieping, slaapkamer
achterzijde



1^{ste} verdieping, slaapkamer
voorzijde



1^{ste} verdieping,
kamer/bergruimte



1^{ste} verdieping, slaapkamer
achterzijde



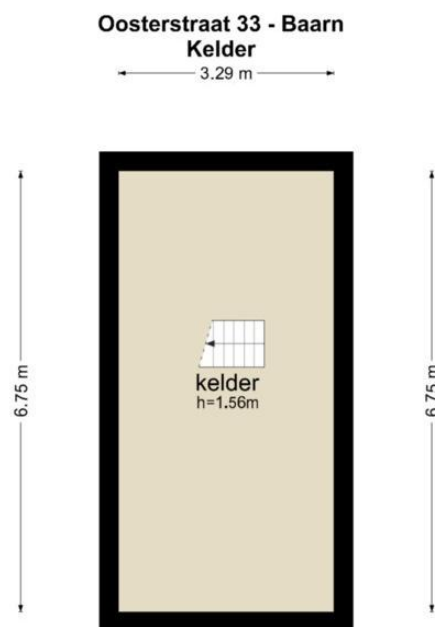
1^{ste} verdieping, kamer
voorzijde



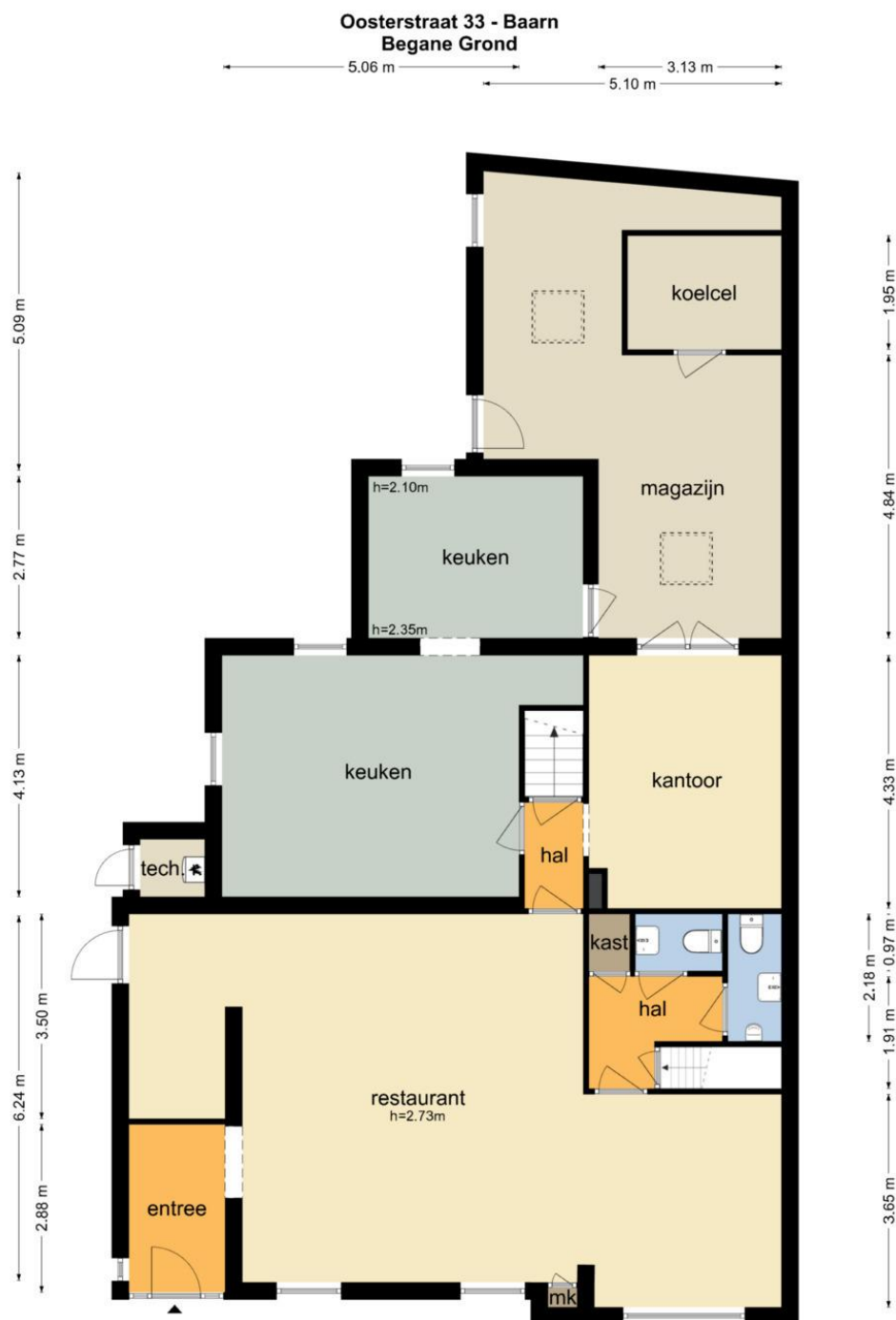
1^{ste} verdieping, achterzijde



Plattegrond Begane grond en kelder



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



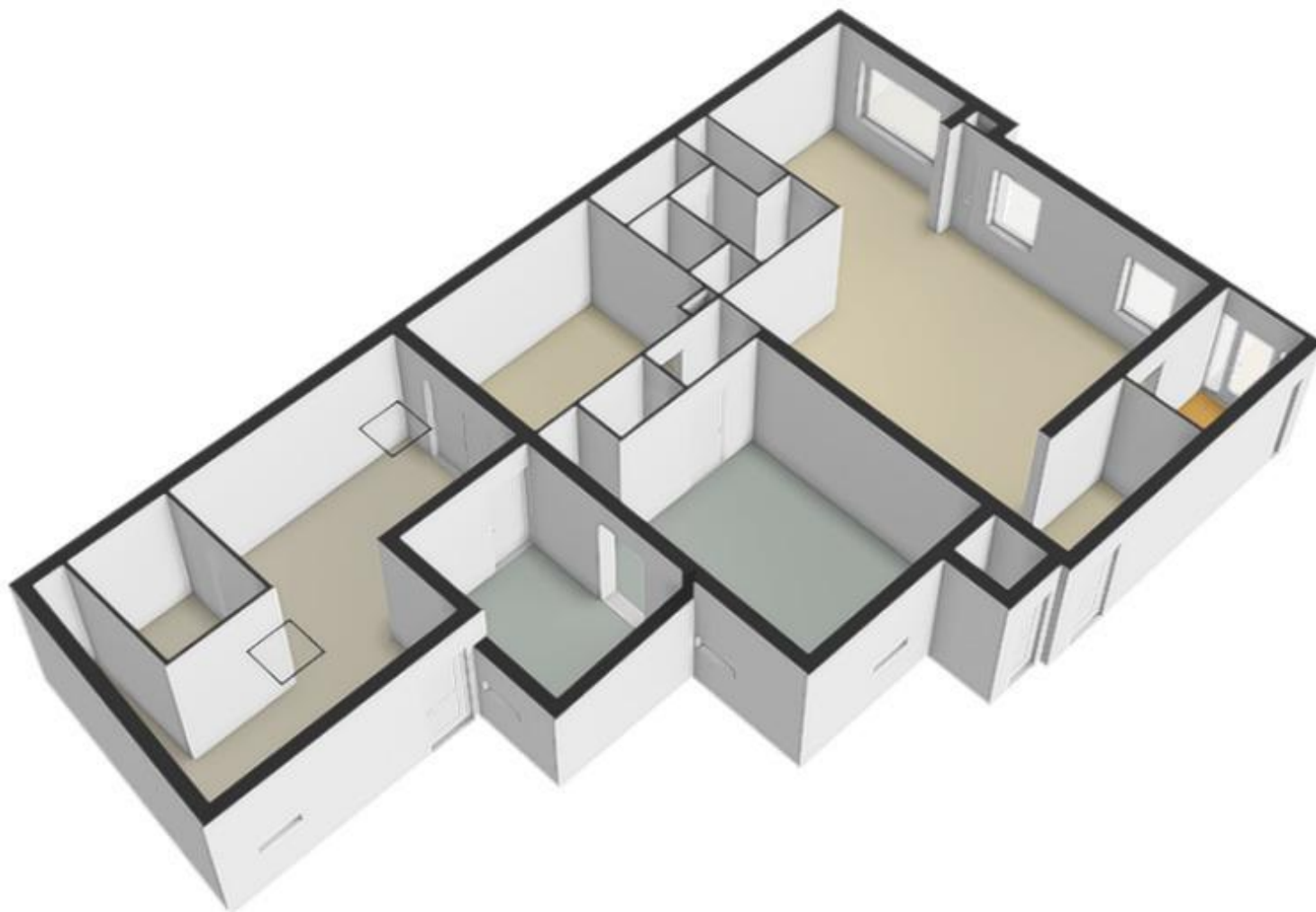
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond verdieping

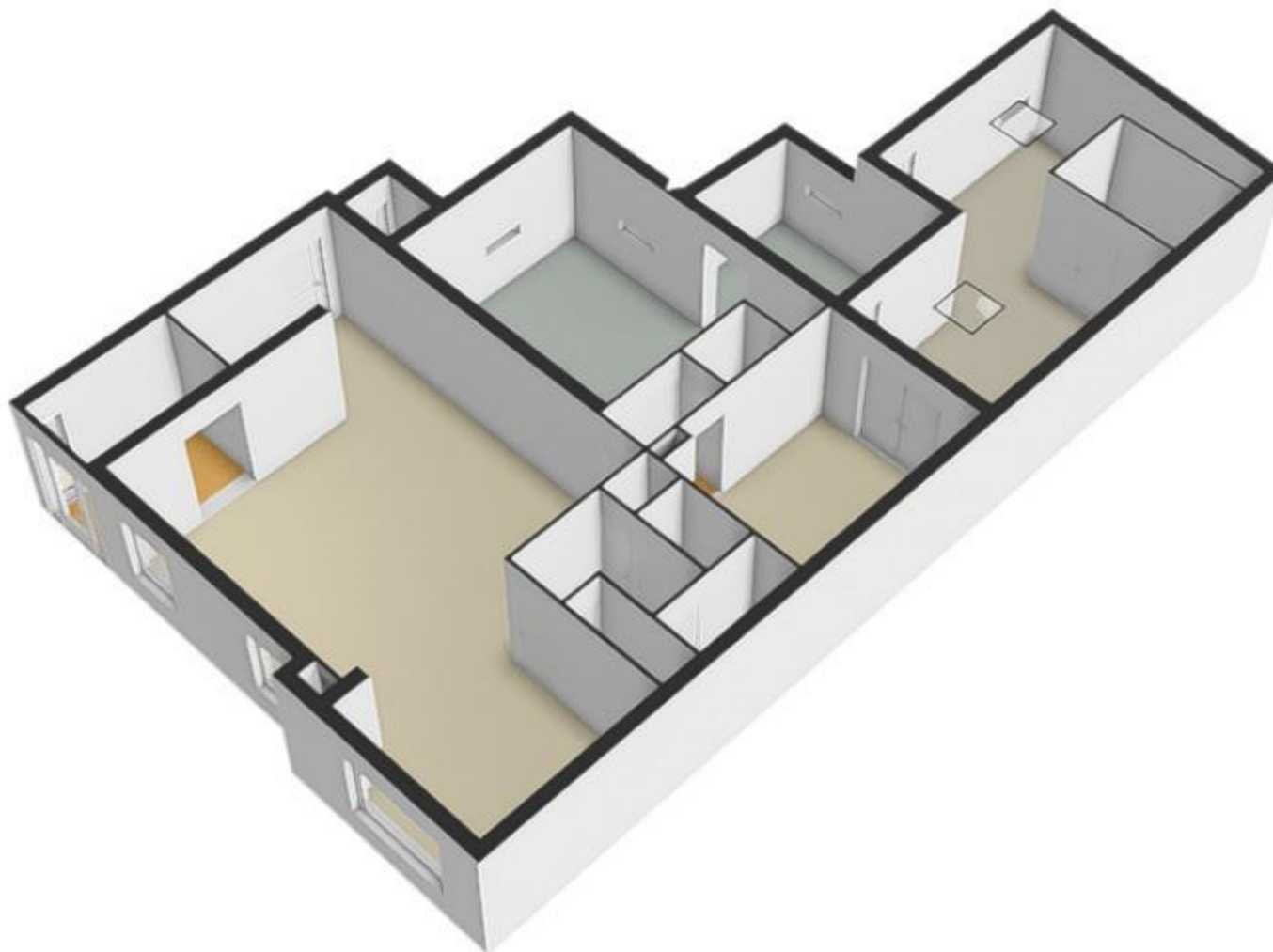


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

3D plattegrond
Begane grond



3D plattegrond Begane grond



3D plattegronden verdieping



NEN-meting

Meetcertificaat

Object&co

Kadastrale gegevens

Oosterstraat 33 te Baarn

Kadastraal bekend

Gemeente: Baarn

Sectie: M

Nummer: 1440

Groot: ca. 265 m²

Let op: een gedeelte van de verdieping van nummer 35 is overgebouwd over nummer 33. Dit is opgenomen in het eigendomsbewijs.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oosterstraat



12345
25
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voortopende kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Baarn
Sectie M
Perceel 1440

Voor een versluisd uittreksel, geleverd op 29 april 2025.
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 databankrecht.



Energie label

Energie label utiliteitsbouw

Registratienummer
463648949

Datum registratie
26-06-2025

Geldig tot
23-06-2035

Status
Definitief

Dit gebouw
heeft energielabel

D



Isolatie

Gevels	-	+/-	+	++
Gevelpanelen	n.v.t.			
Daken	-	+/-	+	++
Vloeren	-	+/-	+	++
Ramen		+/-	+	++
Buitendeuren		+/-	+	++

Installaties

Hoofdsysteem

Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
Warm water	Elektrisch doorstroomtoestel	
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
Koeling	Compressiekoeling	Verbeteradvies
Verlichting	27,6 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen	Verbeteradvies
Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Dit gebouw voldoet niet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt verwarmd via een
aardgasaansluiting

Aandeel hernieuwbare energie 0,0 %

Over dit gebouw

Adres

Oosterstraat 33
3742SK Baarn
BAG-ID: 0308010000006915

Bouwjaar

1929

Detallaanduiding

Compactheid

1,83

Gebruiksfuncties

83,1% Winkel
16,9% Bijeenkomst

Gebruiksoppervlakte

84 m²

Opnamedetails

Naam

Martijn Geenen

Vakbekwaamheidsnummer

4774.5602.7702

Certificaathouder

BRL 9500 registratie service

Inschrijfnummer

EPG2024-43U

KvK-nummer

74446606

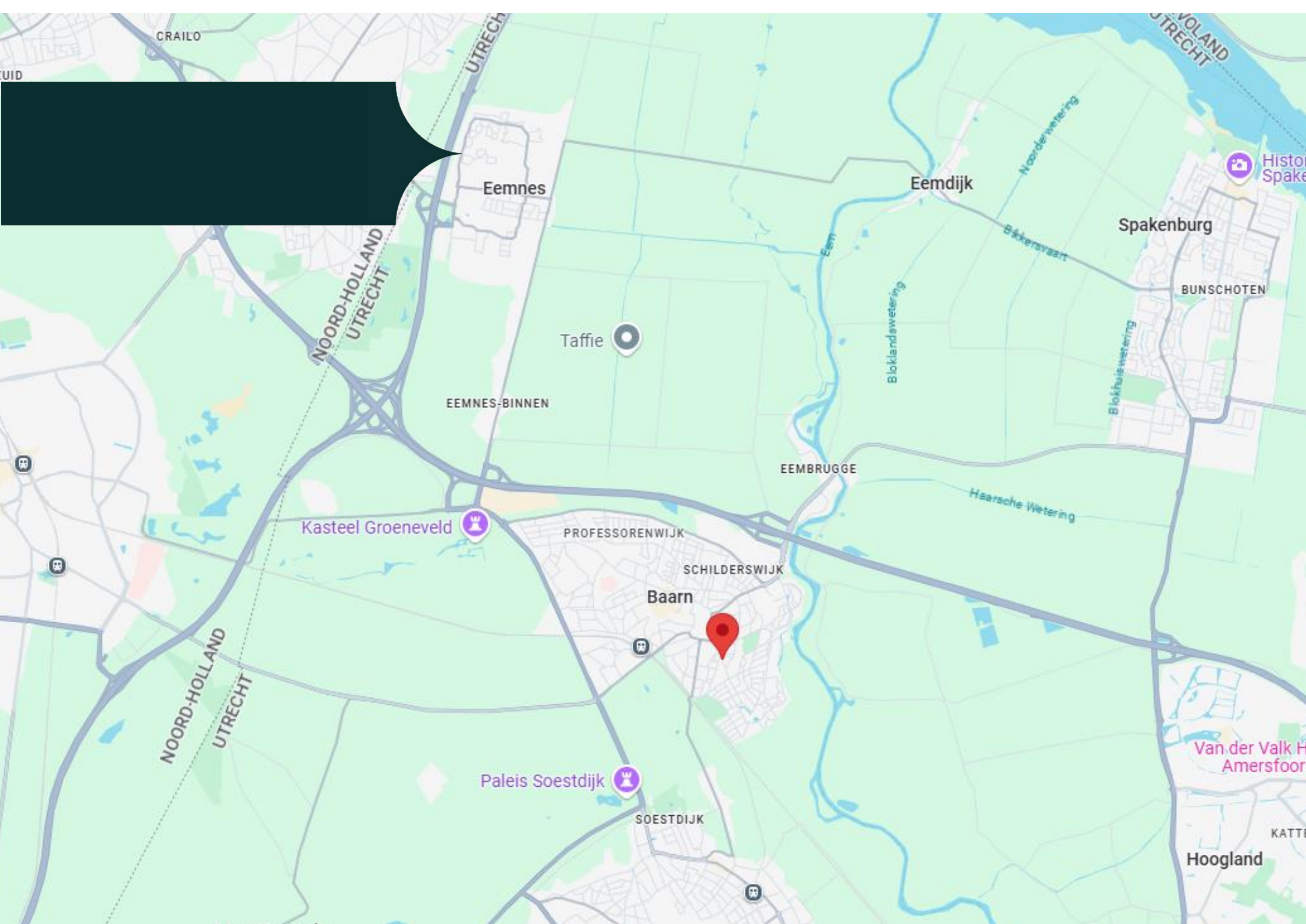
Soort opname

Basisopname

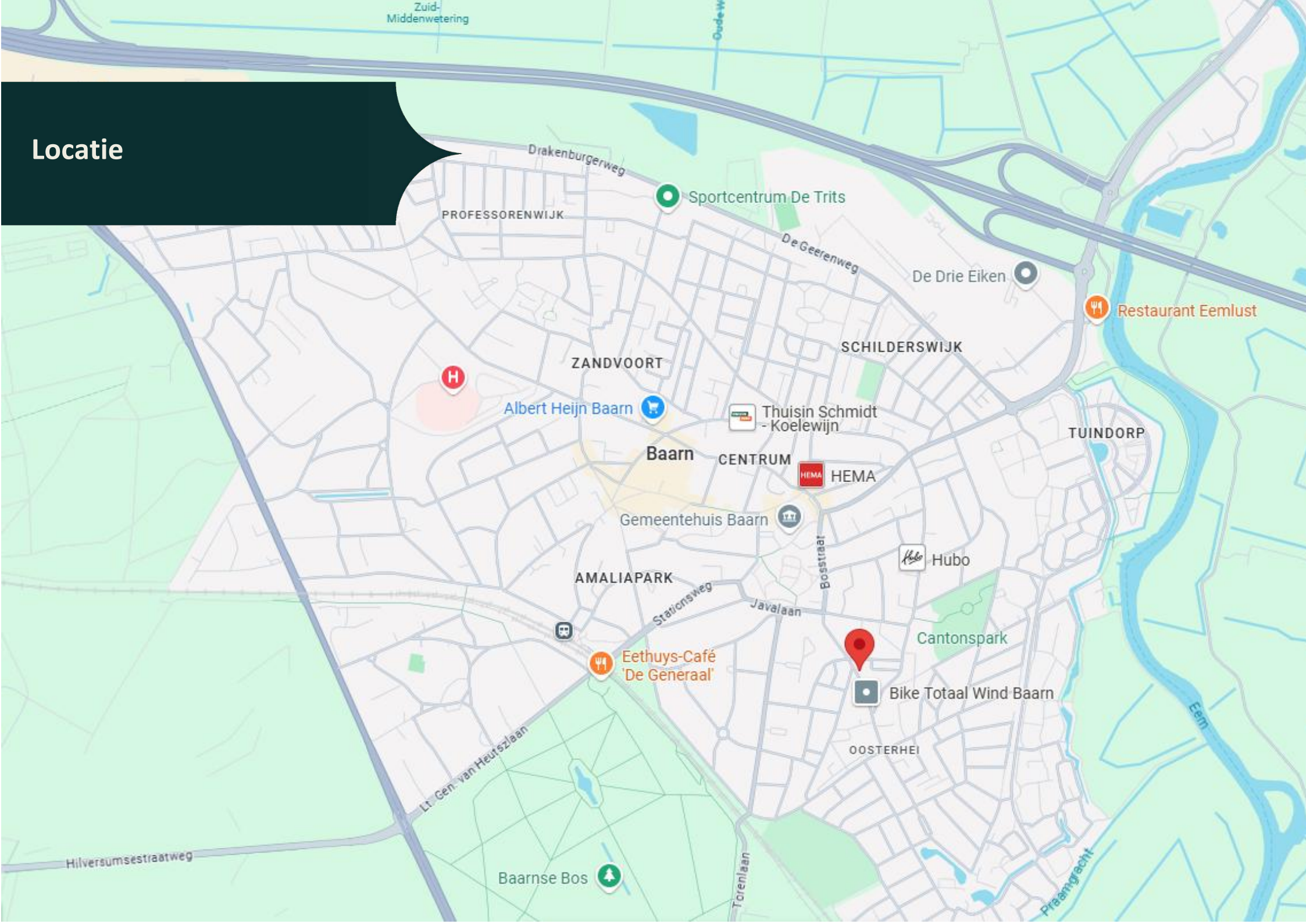
Certificerende instelling

EPG-Certificering





Locatie



Omgevingsplan (gedeeltelijk)

Bekijk het volledige omgevingsplan op:

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-0308-000010-VA01-1/plekinfo?regelsandere=regels&locatie-stelsel=RD&locatie-x=148688&locatie-y=468804&session=42ea0f66-fbbc-4883-b685-02d3b51b2826>

Onderstaande informatie betreft slechts een klein gedeelte van het plan.

 Omgevingsloket

Regels op de kaart

[Opnieuw zoeken](#) < Oosterstraat 33, 3742SK Baarn

 **148688, 468804**

Deze coördinaten liggen in
Oosterstraat 33, 3742SK Baarn
Perceel Baarn (BAA01) M 1440

[Toon documenten op gekozen locatie](#)

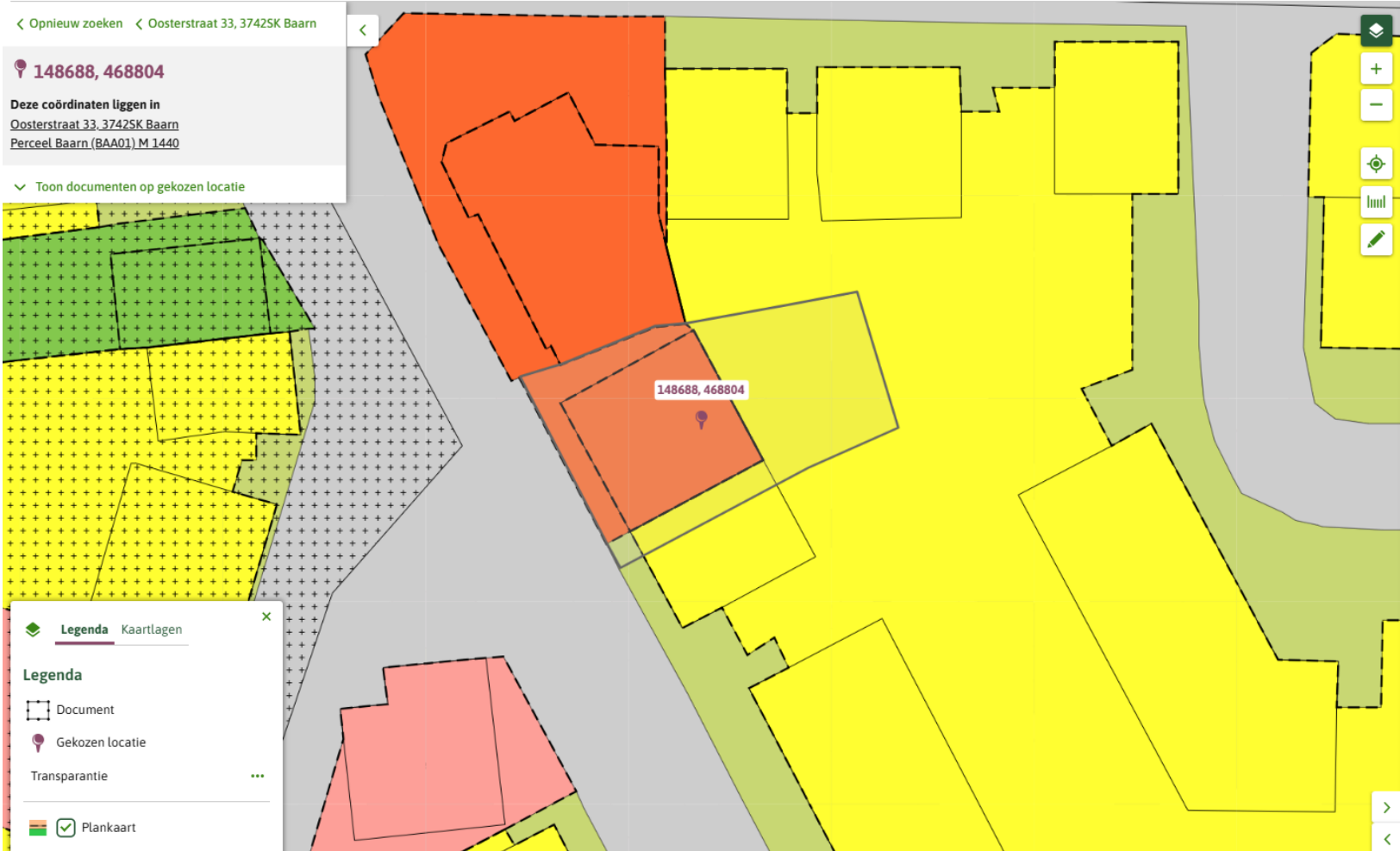
 **Legenda** Kaartlagen

 Document

 Gekozen locatie

 Transparantie

 Plankaart





Omgevingsplan (gedeeltelijk)

Regels

✓ hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

✓ artikel 9 Horeca

✓ 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca tot en met categorie 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' op de verbeelding;
 - b. horeca tot en met categorie 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' op de verbeelding;
 - c. wonen op de bovenverdieping(en), ter plaatse van de aanduiding 'wonen' op de verbeelding;
- met de daarbij behorende:
- d. terrassen;
 - e. wegen en paden;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. parkeervoorzieningen.

✓ 9.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 20 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. een seksinrichting;
- b. een automatenhal;
- c. een coffeeshop;
- d. dakterrassen.

Bijlage 4

Staat van Horeca-activiteiten

Categorie 1

een horecabedrijf, dat met name gericht is op de bereiding van etenswaren voor consumptie ter plaatse:

- Restaurant zonder bezorg- en/of afhaalservice
- Bistro
- Crêperie
- Lunchroom
- Koffie-/theehuis, koffiebar, tearoom
- IJssalon
- Broodjeszaak
- Croissanterie
- Hotel

Categorie 2

een horecabedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren al dan niet voor consumptie ter plaatse:

- Restaurant met bezorg- en/of afhaalservice
- Cafeteria
- Snack bar
- Grillroom
- Shoarma
- Fast-food-restaurant
- Automatiek
- Snelbuffet
- Traiteur

www.kvk.nl

Alles over een bedrijf starten of overnemen, ZZP, MKB, internationaal ondernemen, financiering, innovatie, fraude, AVG en LEI.

www.kadaster.nl

Informatie over eigendom en gebruik van vastgoed en ruimte in Nederland. De informatie is grotendeels openbaar en beschikbaar.

www.bagviewer.kadaster.nl

Basis registratie Adressen en Gebouwen (BAG).

www.kadastralekaart.com

Gratis online kadasterkaart.

www.omgevingsloket.nl

Omgevingsplannen, structuurvisies en algemene regels die gemaakt zijn door gemeentes, provincies en het Rijk.

www.maps.google.nl

Is een online kaartendienst van Google waarmee geografische locaties opgezocht kunnen worden.

www.allecijfers.nl

Bekijk alle cijfers voor Nederland of per gemeente, wijk of buurt.

www.indebuurt.nl

Wat speelt er in de stad. Actualiteiten, nieuws en nieuwtjes.

www.bodemloket.nl

Vindt locaties waar de bodemkwaliteit is beïnvloed.

www.belastingdienst.nl

Startpunt voor belastingen, toeslagen en douanezaken.

www.klaassenbv.nl

Ga voor meer te koop/te huur staande horecabedrijven naar onze website.

K

Klaassen Vastgoedmakelaardij



Hoofdkantoor Amersfoort

Wiekenweg 56 B
3515 KL Amersfoort
033 258 13 30
info@klaassenbv.nl

Kantoor Zuid-Holland

Maaskade 109B
3071NH Rotterdam

Kantoor Noord-Brabant

Industrieweg 3-M
5262 GJ Vught

Kantoor Noord-Holland

Gonnetstraat 26
2011 KA Haarlem

Kantoor Zeeland

Havenweg 1
4484 NT Kortgene

Kantoor Overijssel

Twentepoort Oost 22
7609 RG Almelo

Kantoor Gelderland

Wiekenweg 56B 3815
KL Amersfoort

Altijd een Klaassen bedrijfsadviseur, makelaar en taxateur bij u in de buurt.

Kijk op www.klaassenbv.nl voor meer informatie.

Disclaimer & contactinformatie

Alle door ons en/of door de opdrachtgever verstrekte informatie is geheel vrijblijvend, strikt vertrouwelijk, onder voorbehoud en dient op eerste verzoek te worden geretourneerd.

Niets uit deze brochure mag op welke wijze dan ook worden vermenigvuldigd en/of gekopieerd dan na schriftelijke toestemming van de makelaar of opdrachtgever.

Er heeft door de makelaar geen controle plaatsgevonden op juistheid van de ontvangen gegevens.

Wij willen u vriendelijk verzoeken geen contact op te nemen met de eigenaar/ondernemers, het personeel, accountant, leveranciers, brouwerijen en/of derden die in relatie staan tot de eigenaar/ondernemers.

U kunt direct contact opnemen met de betreffende makelaar om een bezichtiging in te plannen of nadere informatie aan te vragen. Alle communicatie dient uitsluitend te verlopen via:

Marije Brinkman

Wiekenweg 56B
3815 KL Amersfoort

Telefoon 06 23087677 | 033 258 133 0
E-mail m.brinkman@klaassenbv.nl

De Klaassen groep bestaat uit Klaassen Horecamakelaardij, Klaassen Vastgoedmakelaardij & Klaassen Taxaties. Binnen Klaassen zijn makelaars, taxateurs, adviseurs en specialisten werkzaam in een specifieke regio met ieder hun eigen kennis en ervaring in de betreffende regio. Klaassen is opgericht in 1991 en actief in verschillende regio's in Nederland, verdeeld over kantoren in Amersfoort, Vught, Rotterdam, Haarlem, Kortgene en Almelo.

Klaassen Vastgoedmakelaardij is lid van o.a. NVM Business, vastgoedcert. en het NRVt.
Hoofdkantoor Klaassen makelaardij - Wiekenweg 56 B - 3815 KL Amersfoort - 033 258 13 30

