

**(Horeca)bedrijfspand
met
bovenwoning in
Maarssen**

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES

CoVino

Tapas & Events

(Horeca)bedrijfspand met bovenwoning
Kaatsbaan 27
3601 EB Maarssen

KERNGEGEVENS

Kaatsbaan 27, 3601 EB te Maarssen betreft een representatief en multifunctioneel registergoed gelegen in het hart van het historische centrum van Maarssen-Dorp. Het object is goed bereikbaar met de auto, fiets en openbaar vervoer, met een bushalte op circa 59 meter en het NS-station Maarssen op circa 788 meter afstand. De gemeente Stichtse Vecht telt ruim 65.000 inwoners en Maarssen-Dorp kenmerkt zich door een hoog voorzieningenniveau en een sfeervolle historische dorpskern aan de Vecht. Het totale object heeft een oppervlakte van circa 220 m² en bestaat uit een (horeca)bedrijfsruimte van circa 100 m² op de begane grond en een zelfstandige bovenwoning van circa 120 m² verdeeld over de eerste en tweede verdieping, inclusief een dakterras. De bedrijfsruimte is voorzien van een entree, verkoopruimte met bar, keuken, toiletgroep en opslagruimten. De woning beschikt over een eigen entree aan de achterzijde, een hal, open keuken met woonkamer, badkamer met toilet en drie slaapkamers. USP's: centrale A-locatie in de winkelstraat van Maarssen-Dorp, volledig verbouwde bedrijfsruimte in 2020, geheel gerenoveerde bovenwoning in 2022, gunstig energielabel A en aantrekkelijke (potentiële) huurinkomsten.



KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente Maarssen, sectie A, nummer 4863, groot 160 m²
(omschrijving: wonen met bedrijvigheid).

LOCATIE EN SITUERING

Het object is gelegen op een uitstekende stand in het historische centrum van Maarssen-Dorp, binnen de gemeente Stichtse Vecht in de provincie Utrecht. De Kaatsbaan is de centrale winkelstraat van Maarssen-Dorp, op loopafstand van de rivier de Vecht en diverse winkelvoorzieningen. In de directe omgeving bevinden zich landelijke ketens zoals HEMA en Kruidvat, ambachtelijke speciaalzaken waaronder een slagerij, alsmede diverse toonaangevende horecagelegenheden. De straat wordt gekenmerkt door een constante stroom passanten en winkelend publiek uit de omgeving.

DEMOGRAFISCHE GEGEVENS

Maarssen maakt onderdeel uit van de gemeente Stichtse Vecht. De gemeente telt ruim 65.000 inwoners en kent een sterk consumptief klimaat met een bovengemiddeld welvaartsniveau. Het levendige dorpscentrum van Maarssen trekt dagelijks zowel lokale inwoners als bezoekers uit de omliggende wijken en dorpen aan de Vecht.



OPPERVLAKTE

Bedrijfsruimte begane grond: ca. 100 m² BVO.

Zelfstandige woning eerste en tweede verdieping: ca. 120 m² BVO.

Totale oppervlakte: ca. 220 m² BVO exclusief dakterrassen.

Terras voorzijde: ca. 14 m².

Een officieel meetrapport conform NEN 2580 is niet beschikbaar.

INDELING

Via de winkelstraat bereikt men de entree op de begane grond die direct toegang geeft tot de ruime bedrijfsruimte voorzien van een bar opstelling, een keuken, een nette toiletgroep en diverse functionele opslagruimten. De bovenwoning beschikt over een eigen opgang en entree aan de achterzijde van het pand. Op de verdiepingen bevindt zich een royale wooneenheid met een hal, een lichte woonkamer met open keuken, drie volwaardige slaapkamers, een moderne badkamer met toilet, een riant dakterras en een tweede terras. Voor de exacte maatvoering en indeling wordt verwezen naar de plattegrondtekening in de verkoopbrochure.

INSTALLATIES EN APPARATUUR

Verwarming: ja, via CV-ketel

Elektrisch: ja, installatie vernieuwd/aangepast bij verbouwing



Riolering: ja, aangesloten op het openbaar riool

Afzuiginstallatie keuken: ja

Warmwatervoorzieningen: ja

Overige installaties: niet van toepassing

AFNAME VERPLICHTINGEN

Er zijn geen afname- of leveranciersverplichtingen jegens een brouwerij of overige leveranciers.

KEURINGEN / LABELS

Energielabel: Label A (geldig tot 15-01-2034).

LEASE / BRUIKLEEN OVEREENKOMSTEN

Er zijn geen lease- of bruikleenovereenkomsten van toepassing.

WOONRUIMTE

Op de eerste en tweede verdieping bevindt zich een zelfstandige, hoogwaardig afgewerkte bovenwoning van ca. 120 m² met drie slaapkamers, een badkamer, open keuken en een riant dakterras. De woning is in 2022 volledig verbouwd en verkeert in uitstekende staat van onderhoud. De woning is momenteel verhuurd en genereert een jaarlijkse huurinkomst van € 18.000,- (vrij van BTW).



BIJZONDERHEDEN / USP'S

A1-locatie midden in het gezellige winkelcentrum van Maarssen-Dorp

Bedrijfsruimte op de begane grond in 2020 volledig verbouwd
Zelfstandige bovenwoning in 2022 hoogwaardig gerenoveerd

Gunstig energielabel A

Aantrekkelijke (potentiële) totale huurinkomsten van € 48.000,-
per jaar (€ 30.000,- bedrijfsruimte en € 18.000,- woning)

KOOPPRIJS REGISTERGOED

€ 695.000,- k.k. (zegge: zeshonderdvijfennegentigduizend euro kosten koper).

De koopsom betreft de eigendom van het totale registergoed, bestaande uit de (horeca)bedrijfsruimte op de begane grond, de zelfstandige bovenwoning op de verdiepingen, de ondergrond en verdere aanhorigheden.

POTENTIËLE HUURINKOMSTEN

Bedrijfsruimte begane grond: € 30.000,- per jaar (exclusief BTW).

Zelfstandige woning: € 18.000,- per jaar (BTW niet van toepassing).

Totale (potentiële) huurinkomsten: € 48.000,- per jaar (exclusief BTW).



HUURPRIJS BEDRIJFSRUIMTE BEGANE GROND

De bedrijfsruimte op de begane grond is tevens los te huur voor een huurprijs van € 30.000,- per jaar (exclusief BTW).

VRAAGPRIJS BEDRIJFSEXPLOITATIE

Nader overeen te komen (N.o.t.k.).

BIJLAGEN

KADASTRALE GEGEVENS
PLATTEGRONDTEKENINGEN
BESTEMMINGSPLANINFORMATIE
ENERGIELABEL A

BIEDINGEN EN GUNNING

Alle biedingen dienen uitsluitend schriftelijk en rechtsgeldig ondertekend te worden ingediend. Mondelinge, telefonische of op andere wijze gedane biedingen worden niet in behandeling genomen. De gunning geschiedt uitsluitend door de verkoper, die zich uitdrukkelijk het recht van gunning voorbehoudt.



AANBETALING

Bij koopovereenstemming dient koper een aanbetaling ter grootte van 10% van de totale koopsom te voldoen op de kwaliteitsrekening van de betrokken notaris.

DISCLAIMER

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan bovenstaande informatie. Alle verstrekte (online) informatie en details in deze verkooptekst zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud. Dit object wordt u aangeboden door Joey Hehamahua van Klaassen Vastgoedmakelaardij.



Bereikbaarheid

Auto: goed bereikbaar via regionale uitvalswegen richting de A2 en N230 (Zuilense Ring). Openbaar vervoer: goed, met een bushalte op circa 59 meter en treinstation Maarssen op circa 788 meter afstand. Te voet/fiets: uitstekend, gelegen midden in het voetgangers- en winkelgebied.

Belendingen

Verschillende horecabedrijven, winkels, speciaalzaken, kantoren, woningen en appartementen.

Parkeren

Parkeermogelijkheden in de directe omgeving op openbare parkeerterrein(en) en langs de weg.

Voorraden

De voorraden dienen tegen inkooprijzen te worden overgenomen op datum van overdracht.

Aanbetaling

Koper dient een aanbetaling te doen van 10% na het tekenen van de koopovereenkomst.

Bestemming/gebruik

Het object valt onder het bestemmingsplan Maarssen aan de Vecht van de gemeente Stichtse Vecht met de bestemming Centrum en de nadere aanduiding H4 (horeca categorie 4). Hiermee is dagexploitatie, restaurant, café en zaalaccommodatie toegestaan. Tevens is de exploitatie van een winkel of dienstverlenend bedrijf met baliefunctie toegestaan op de begane grond.

Personeel

Er is geen personeelsverplichting van toepassing. Het object wordt vrij van personeel opgeleverd.

Brandveiligheidseisen

Het object voldoet aan de geldende brandveiligheidseisen.

Inrichtingseisen

Het object voldoet aan de gestelde inrichtingseisen.

Vergunningen

Het object is geschikt voor horeca categorie 4 conform het geldende bestemmingsplan.

Exploitatievergunning: koper dient deze zelf aan te vragen voor het beoogde concept.

Drank- en horecavergunning: koper dient deze zelf aan te vragen.

Terrasvergunning: aanwezig / aan te vragen conform gemeentelijk beleid.

Gebruiksmelding: ja.

Inventaris

De bedrijfsruimte op de begane grond beschikt over een complete inrichting in goede staat.

Disclaimer

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de informatie in deze brochure. Alle verstrekte (online) informatie en in deze brochure is geheel vrijblijvend en onder voorbehoud.

Kunstmatige intelligentie (AI)

Foto's in deze brochure kunnen digitaal zijn bewerkt of verfraaid met behulp van kunstmatige intelligentie (AI).

www.klaassenbv.nl

info@klaassenbv.nl

CoVino

Tapas & Events

CoVino

CoVino

CoVino

CoVino

CoVino

CoVino

Vraagprijs

€ 695.000,-

Klaassen
Vastgoedmakelaardij

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



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



SABOR

D' MEINER

Eten & Drinken

RESTAURANT

ELK

www.klaassenbv.nl

info@klaassenbv.nl







CoVino







CoVino









Only Cannoli



dal 2016

La dolce tentazione
LA CANTIERA

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



Covino

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl







Govino

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl





CoVino









CoVino

7.91 m



4.72 m

7.61 m

1.21 m

1.07 m

Balkon

3.95 m 1.82 m 1.47 m

8.21 m

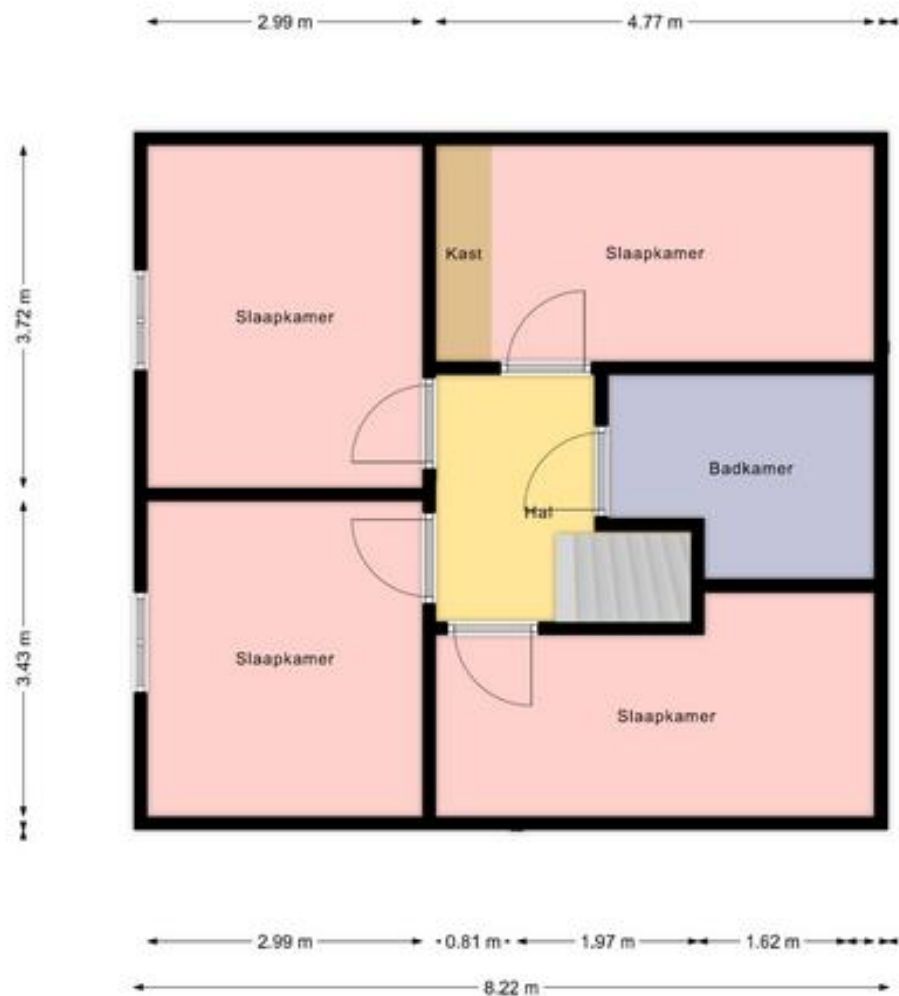


www.klaassenbv.nl

Free SD export

info@klaassenbv.nl

floorplanner




CoVino

 Tapas & Events 

CoVino

CoVino

CoVino

CoVino

CoVino

CoVino



CoVino

Tapas & Events

RESTAURANT

ELI

ROOIK DE PRATIKING









www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl





www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl





www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



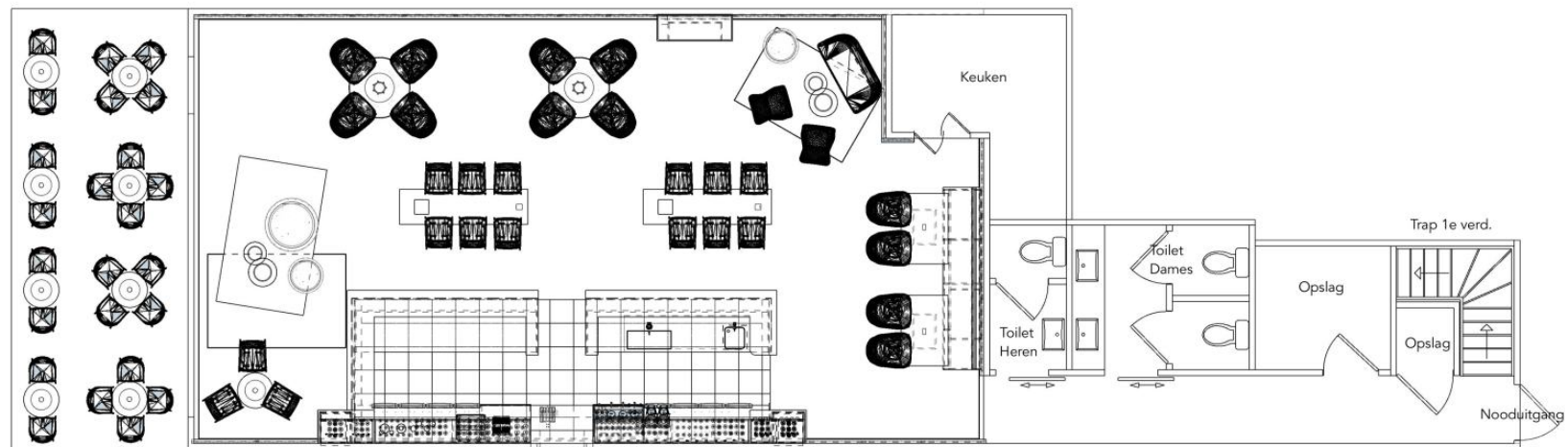












PROJECT2000
 Project 2000 B.V.
 Sophialaan 6
 3542 AR Utrecht
 Tel: +31(0)30-2640719
 info@project2000.nl

Projectnr: 2020227

Tekeningnummer:

Klant: Covast

Contactpersoon:

Betreft: Plattegrond Covino

Plaats: Maarsse

Schaal: 1:75

Formaat: A3

Tekenaar: Ernst de Wit

Datum: 22-10-2020

www.klaassenbv.nl

info@klaassenbv.nl

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:

Joey Hehamahua

Partner

Telefoon: +31611744732

Email: joey@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



www.kvk.nl

Alles over bedrijf starten/overnemen, handelsregister, rechtsvormen, checks op bestaande bedrijven.

www.ondernemersplein.kvk.nl

Overheidsinformatie op één plek: vergunningen, wetten, stappenplan bij overname.

www.khn.nl

Horecabrancheorganisatie: info over vergunningen, personeelszaken, cao's, hygiëncode.

www.nvwa.nl

Regels over voedselveiligheid, HACCP, inspecties, hygiëneregels voor horeca.

www.belastingdienst.nl/zakelijk

Fiscale regels voor horeca: btw, loonbelasting, rechtsvormen, bedrijfsovername.

www.omgevingswet.overheid.nl

Check of de locatie horeca mag volgens het bestemmingsplan; aanvragen omgevingsvergunning.

www.rijksoverheid.nl

Wetgeving over alcohol, tabak, rookruimtes, arbeidsrecht, subsidies.

www.inspectieszw.nl

Arbeidsomstandigheden, personeelsregels, controle op werktijden en loon.

mijn.rvo.nl

Aanvragen van vergunningen en subsidies voor ondernemers.

www.uvw.nl/werkgevers

Personeelskosten, ziekteverzuim, loonkostenvoordelen bij overname van personeel.

www.brandweer.nl

Informatie over brandveiligheid in horecapanden: blusmiddelen, vluchtroutes, capaciteit.

www.loketgezondleven.nl

Regels over alcoholverkoop, rookvrije zones, gezondheidspreventie in horeca.

www.klaassenbv.nl

Voor meer te koop staande horecabedrijven en vastgoed.

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