



TE KOOP  
**Markt 12**  
3961 BC Wijk Bij Duurstede



vastgoedcert  
gecertificeerd



taxatie management  
instituut  
Powered by NVM

**Waltmann**  
BEDRIJFSHUISVESTING

SINCE 1887

# Inhoudsopgave

## Ondertitel

- Introductie & kenmerken
- Opleveringsniveau en bestemming
- Koopvoorwaarden
- Overige informatie
- Foto's
- Locatie op de kaart & bereikbaarheid
- Plattegronden
- Meetstaat
- Kadastrale kaart & kadastraal uittreksel
- Aantekeningen
- 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

Midden in Wijk bij Duurstede is dit prachtige rijksmonumentale pand gelegen op een prominente zichtlocatie aan het mooie marktplein midden in het centrum. Op de begane grond, bel-etage en 1ste verdieping is een sfeervolle en prachtige authentieke winkelruimte gelegen die is voorzien van veel originele elementen zoals bijvoorbeeld een karakteristiek balkenplafond. De 1ste verdieping biedt een mooi uitzicht over het marktplein en de Grote Kerk. Op de 2de en 3de verdieping is een appartement gelegen. Dit appartement is zowel via de eigen ingang aan de Volderstraat als binnendoor vanuit de winkel bereikbaar. Van de 1ste verdieping is eenvoudig weer een woning te maken.

Wijk bij Duurstede is van oudsher een vestingstad en voorzien van een oude stadskern met een gezellig centrum en mooie straatjes, monumentale panden, een verscheidenheid aan horecazaken en een overzichtelijk en gezellig winkelcentrum. Midden in het centrum op de markt staat de majestueuze Grote Kerk. Tevens bevinden zich op de markt sfeervolle terrasjes en worden daar het hele jaar door diverse evenementen georganiseerd.

Wijk bij Duurstede is gelegen in een prachtige omgeving in de hoek van de Rijn/Lek en het Amsterdam-Rijnkanaal met veel wandel- en fietsroutes en op korte reisafstand van onder andere Utrecht.



# Introductie

## Oppervlakte

Het totaal verhuurbaar vloeroppervlak is circa 232,73 m<sup>2</sup> en is als volgt verdeeld:

- Winkelruimte: 151,56 m<sup>2</sup>
- Woning: 81,17 m<sup>2</sup>
- Terras: 8,50 m

Het bruto vloeroppervlak is circa 312,50 m<sup>2</sup>

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

Parkeren op de openbare weg en op de daarvoor aangewezen parkeerterreinen, om het centrum heen zijn op loopafstand verschillende parkeerterreinen gelegen.

# Kenmerken



|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| <b>VRAAGPRIJS</b>          | € 695.000 k.k.                   |
| <b>BTW</b>                 | Nee                              |
| <b>SOORT BOUW</b>          | Bestaande bouw                   |
| <b>BOUWJAAR</b>            | 1600                             |
| <b>FRONTBREEDTE</b>        | Ca. 7,43 m                       |
| <b>TOTAAL METRAGE</b>      | V.V.O. ca. 232,73 m <sup>2</sup> |
| <b>TOTAAL METRAGE</b>      | B.V.O. ca. 312,50 m <sup>2</sup> |
| <b>AANVAARDING</b>         | In overleg                       |
| <b>ENERGIELABEL</b>        | Niet van toepassing              |
| <b>OPPERVLAKTE PERCEEL</b> | 109 m <sup>2</sup>               |
| <b>LIGGING</b>             | Winkelgebied stadscentrum        |

## Bestemming

Conform bestemmingsplan "Binnenstad Wijk bij Duurstede 2018" de regels passend binnen "Artikel 3 - Centrum - 1"



# Opleveringsniveau en bestemming

## Opleveringsniveau en voorzieningen

Het object wordt op basis van “as is, where is” verkocht en in de huidige staat aangeboden.

De winkelruimte gelegen op de begane grond en bel-etage is onder andere voorzien van:

- vloerverwarming winkel (begane grond);
- CV ketel;
- glasvezelaansluiting;
- huidige vloerbedekking op de begane grond en verdiepingen;
- pantry voorzien van onderkastjes op de begane grond;
- keuken voorzien van onder- en bovenkastjes op de 1ste.

## Energielabel

Niet van toepassing. Het object betreft een rijksmonument.

## Bestemming

Conform bestemmingsplan “Binnenstad Wijk bij Duurstede 2018”. De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel;
- dienstverlening;
- kantoren;
- voorzieningen voor gezondheidszorg;
- voorzieningen voor cultuur en ontspanning;
- maatschappelijke voorzieningen;
- ateliers en galleries;
- bedrijven, zoals opgenomen in bijlage 1, 'Staat van bedrijfsactiviteiten';
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - tot en met categorie 2C': tevens horeca in categorie 2A, 2B en 2C, zoals opgenomen in Bijlage 1 Staat van horeca-activiteiten.

Wonen:

- op de verdieping (al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep en/of -bedrijf).

Een bestemming kan aan verandering onderhevig zijn. Raadpleeg derhalve voor de actuele gegevens de website van het omgevingsloket ([omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl)), de website van de betreffende gemeente of neem contact op met ons kantoor.



# Koopvoorwaarden



## Koopprijs

€ 695.000, kosten koper.

## Aanvaarding

In overleg.

## 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 en koper zal aan verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

## 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 hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

## As is where is

Het object zal 'as is, where is' worden verkocht. Derhalve zonder enige verklaring of garanties met betrekking tot de huidige juridische, milieutechnische of fiscale aspecten en zonder garanties over de afwezigheid van gebreken, lasten en/of beperkingen.

## 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).

## 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.

## Overig

Meer gedetailleerde informatie kan op verzoek worden verkregen in een digitale dataroom, na ondertekening van een geheimhoudingsverklaring.

# Overige informatie



## Opstalrecht

Er is een recht van opstal met betrekking tot de kelder onder de "bel-etage" die toebehoort tot het object aan de Volderstraat 3.

## Bijzonderheden

### o Gunning

- De verkoop geschiedt onder het voorbehoud van gunning eigenaar.

### o Verhuur

- Eventuele verhuur van de winkelruimte gelegen op de begane grond en bel-etage ten behoeve van een boekwinkel is bespreekbaar.

### o Overname turn-key boekwinkel

- Boekhandel Pettinga kan in haar volledigheid worden overgenomen als een "turn-key" boekhandel, voorzien van inventaris, kassasysteem, voorraad, meubilair, etc.

Indien gewenst kunnen wij over de bovenstaande punten nadere toelichting verstrekken.

## Mogelijk aanpassing Markt 12 en Volderstraat 1

Er bestaat de mogelijkheid om het pand te splitsen in een woongedeelte met een eigen ingang aan de Volderstraat 1 en een kleiner winkelgedeelte met een ingang aan de Markt 12. Op deze wijze ontstaat een compactere en zeer courante winkelruimte, terwijl er bovendien de mogelijkheid is om twee extra woningen te realiseren. Tevens kan er hierdoor een verbeterde trapverbinding naar de bovenwoningen worden gecreëerd.

Middels deze aanpassingen wordt het pand feitelijk in haar originele indeling hersteld. Zo ontstaat er een winkelruimte en drie woningen.

Deze mogelijkheden zijn uitsluitend onder voorbehoud van goedkeuring door de Gemeente Wijk bij Duurstede. Zowel de eigenaar als de makelaar geven hiervoor geen enkele garantie.

## Voor informatie

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

Beumer & Dirksen  
Zandweg 2  
3962 EC Wijk bij Duurstede  
tel: 0343 – 578 866  
wijk@beumer.nl  
www.beumer.nl























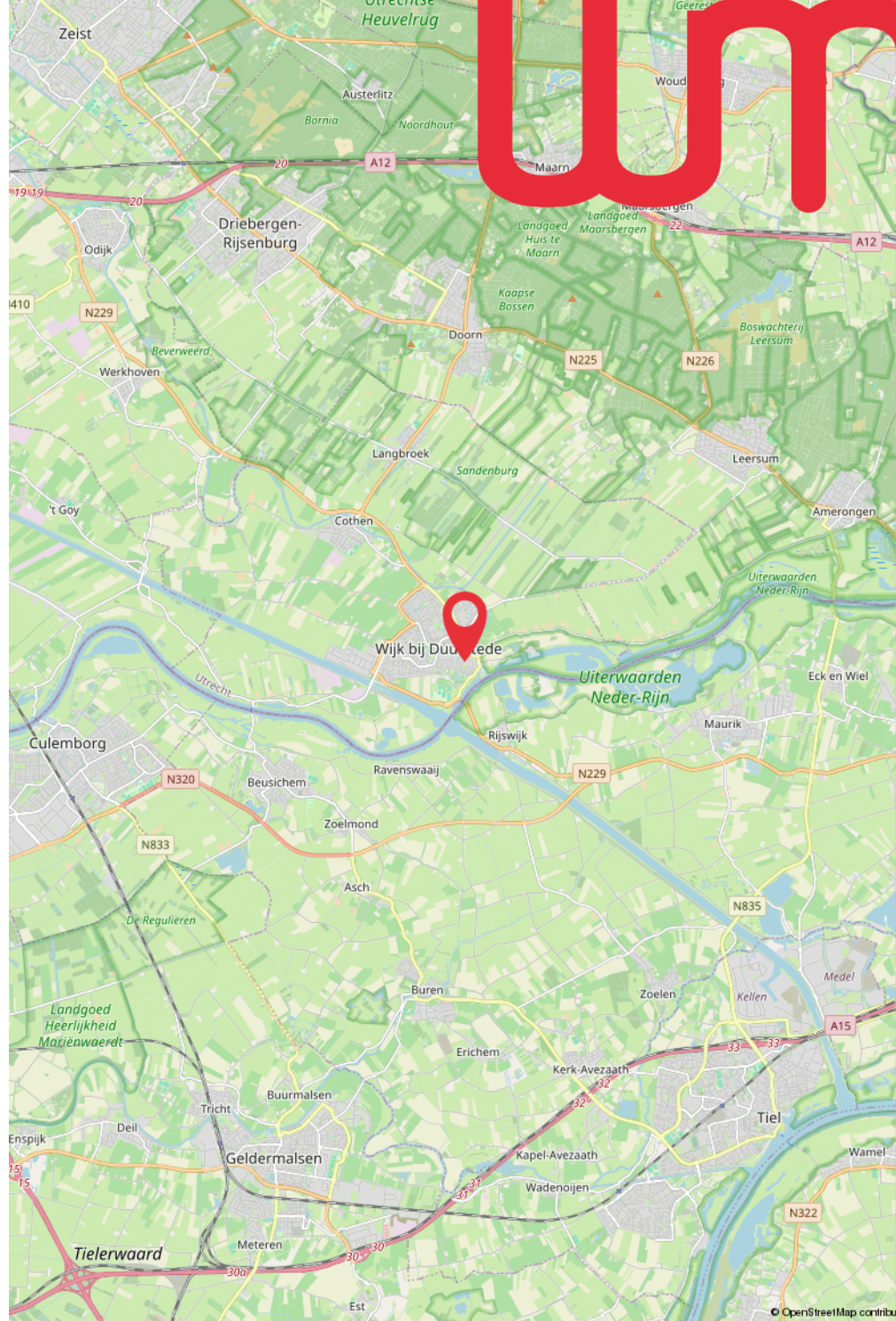
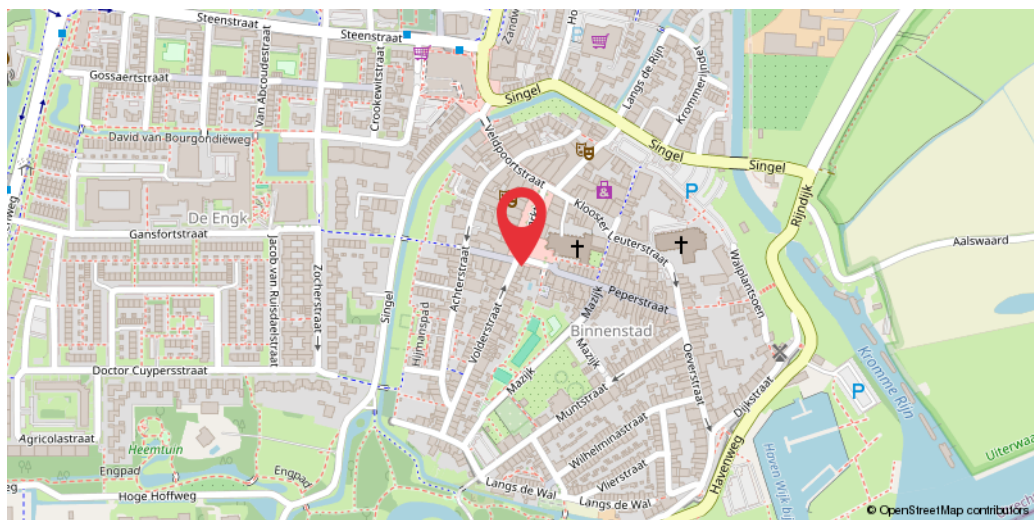
# Locatie op de kaart

## Bereikbaarheid met eigen vervoer

De bereikbaarheid per eigen vervoer is goed. Wijk bij Duurstede is centraal gelegen tussen verschillende grote rijkswegen. Zo is de rijksweg A12 en de rijksweg A2 (via de N229) in ongeveer 25 minuten bereikbaar. De rijksweg A15 (via de N229, N320, N834) is op een rijafstand van circa 35 minuten gelegen.

## Bereikbaarheid met openbaar vervoer

De bereikbaarheid per openbaar vervoer is redelijk. Op circa 250 meter is de bushalte gelegen met een directe busverbinding (buslijn 41 en 56) in de richtingen Utrecht CS, Bunnik, Odijk, Cothen, Doorn, Driebergen, Zeist, Soesterberg en Amersfoort.

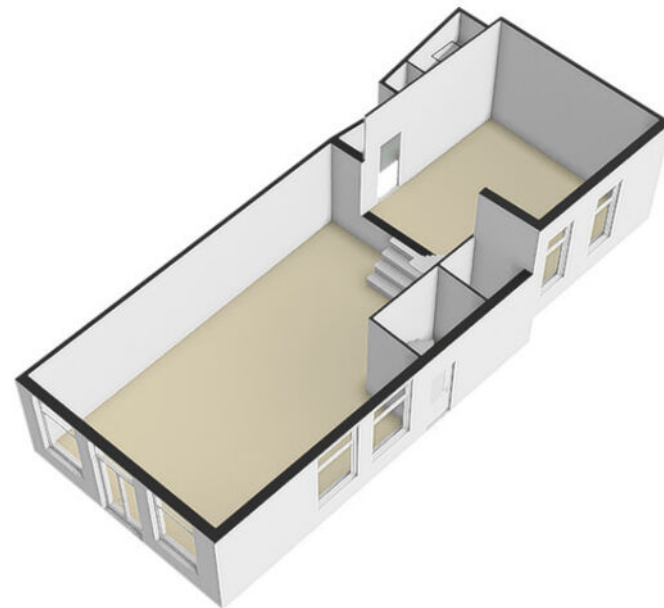


Markt 12 - Wijk bij Duurstede  
Begane Grond

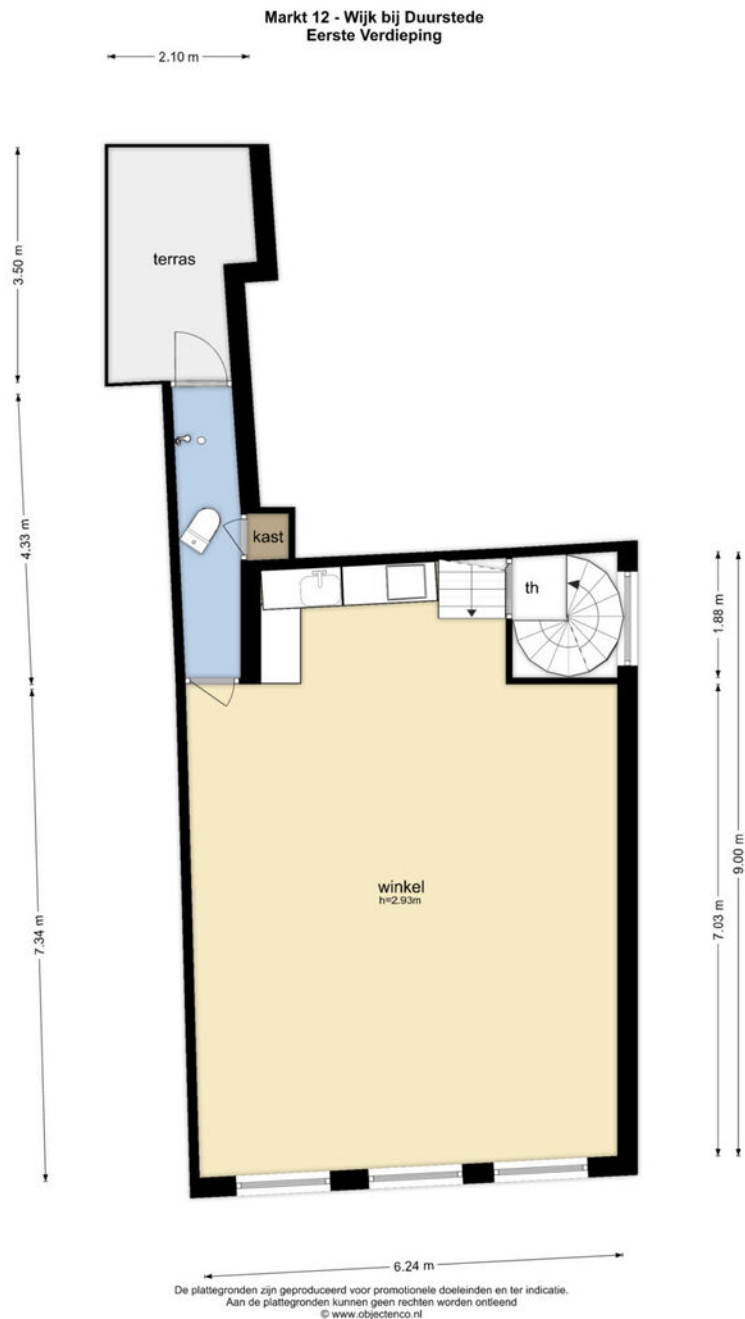


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenoo.nl

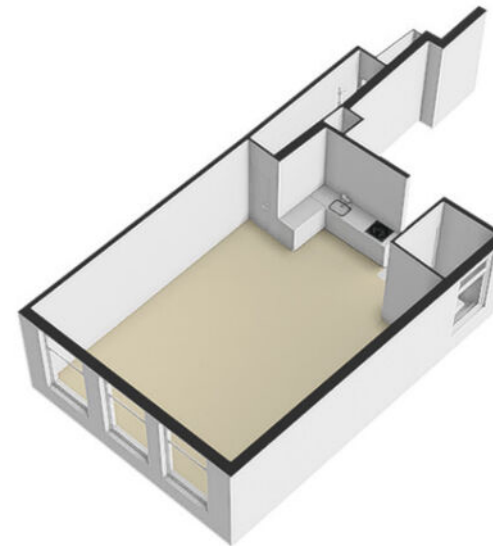
## Plattegrond



# Plattegrond



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

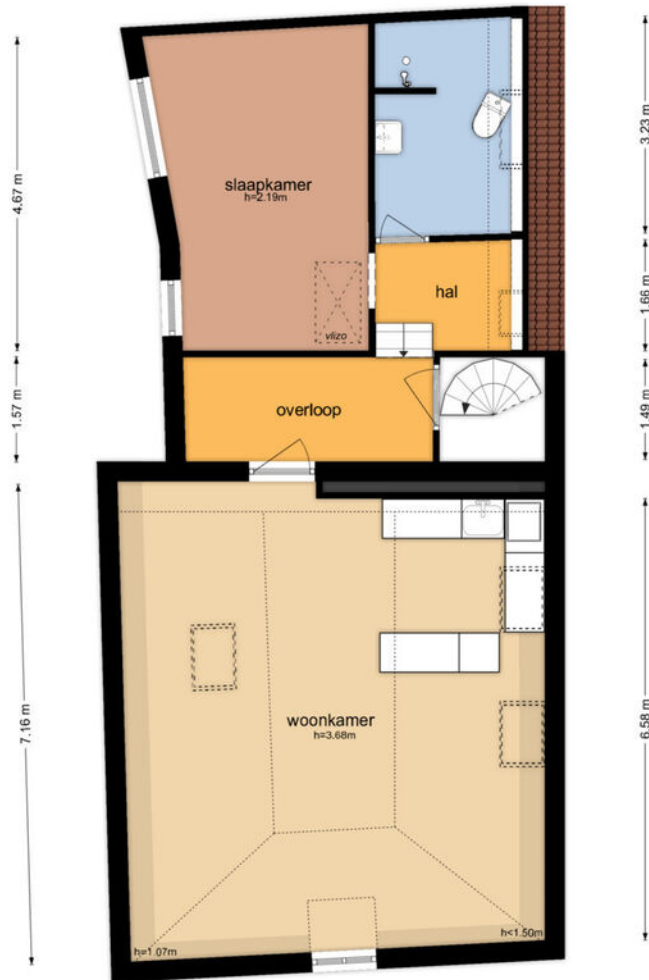


# Plattegrond



Markt 12 - Wijk bij Duurstede  
Tweede Verdieping

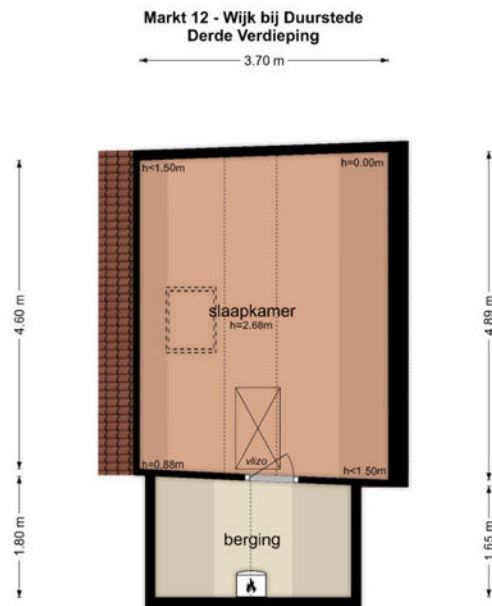
3.43 m 2.20 m



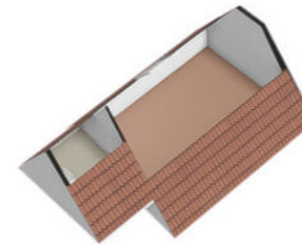
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenico.nl



# Plattegrond



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



Meetcertificaat

Object&co



BETREFT  
Wijk bij Duurstede B 1875  
LAW REFERENTIE  
JST/KKO  
GELEVERD OP  
06-02-2024 - 13:34  
PRODUCTIEORDERNUMMER  
S11171048333  
VOLLEDIG GESIGNALEERD TM  
06-02-2024 - 09:19  
VOLLEDIG BUGEWERKT TM  
06-02-2024 - 09:19  
BLAD  
1 van 3

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

|                       |                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kadastrale aanduiding | Wijk bij Duurstede B 1875<br>Kadastrale objectidentificatie: 029040187570000                                                                                                                                   |
| Locaties              | Volderstraat 3<br>Wijk bij Duurstede<br>Markt 12<br>3961 BC Wijk bij Duurstede<br>BAG identificatie: 0352010000011935<br>Volderstraat 1 a<br>3961 BA Wijk bij Duurstede<br>BAG identificatie: 0352010000006967 |
| Kadastrale grootte    | 109 m²                                                                                                                                                                                                         |
| Grens en grootte      | Vastgesteld                                                                                                                                                                                                    |
| Coördinaten           | 152105 - 442662                                                                                                                                                                                                |
| Omschrijving          | Perceel grond - gebruik onbekend                                                                                                                                                                               |
| Koopsom               | Koopjaar 2022<br>Met meer onroerend goed verknegen                                                                                                                                                             |

AANTEKENINGEN

|                                                                                                               |                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken | Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014<br>is ontleend aan object met BAG identificatie: 1302 |
| Betrokken bestuursorgaan                                                                                      | Gemeente Wijk Bij Duurstede                                                                                                      |
| Datum in werking                                                                                              | 26-07-2019                                                                                                                       |
| Afkomstig uit stuk                                                                                            | Hyp4 78959/23<br>Bepanking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)<br>Datum kenbaarheid: 26-07-2019                        |
| Ingeschreven op                                                                                               | 04-09-2020 om 09:21                                                                                                              |
| Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken | Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW               |
| Betrokken bestuursorgaan                                                                                      | De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)                                                                                      |
| Vermeld in stuk                                                                                               | Hyp4 72869/136<br>Naamswijziging rechtspersoon                                                                                   |
| Ingeschreven op                                                                                               | 29-03-2018 om 09:00                                                                                                              |



BETREFT  
Wijk bij Duurstede B 1875  
LAW REFERENTIE  
JST/KKO  
GELEVERD OP  
06-02-2024 - 13:34  
PRODUCTIEORDERNUMMER  
S11171048333  
VOLLEDIG GESIGNALEERD TM  
06-02-2024 - 09:19  
VOLLEDIG BUGEWERKT TM  
06-02-2024 - 09:19  
BLAD  
2 van 3

|                                                                                                               |                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Datum in werking                                                                                              | 05-10-1965                                                                                                         |
| Afkomstig uit stuk                                                                                            | Hyp4 82716/43<br>Bepanking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)<br>Datum kenbaarheid: 05-10-1965          |
| Ingeschreven op                                                                                               | 22-11-2021 om 09:00                                                                                                |
| Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken | Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW |
| Betrokken bestuursorgaan                                                                                      | De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)                                                                        |
| Vermeld in stuk                                                                                               | Hyp4 72869/136<br>Naamswijziging rechtspersoon                                                                     |
| Ingeschreven op                                                                                               | 29-03-2018 om 09:00                                                                                                |
| Datum in werking                                                                                              | 05-10-1965                                                                                                         |
| Afkomstig uit stuk                                                                                            | Hyp4 82693/127<br>Bepanking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)<br>Datum kenbaarheid: 05-10-1965         |
| Ingeschreven op                                                                                               | 22-11-2021 om 09:00                                                                                                |

RECHTEN

|                                        |                        |
|----------------------------------------|------------------------|
| 1 Eigendom belast met Opstal (zie 1.1) |                        |
| Soort recht                            | Eigendom (recht van)   |
| Aandeel                                | 1/2                    |
| Afkomstig uit stuk                     | Hyp4 13327/113 Utrecht |
| Ingeschreven op                        | 04-07-2005 om 11:17    |
| Naam gerechtigde                       |                        |
| Adres                                  |                        |
| Geboren                                |                        |
| Burgerlijke staat                      |                        |
| Betrokken persoon                      |                        |
| 1 Eigendom belast met Opstal (zie 1.1) |                        |
| Soort recht                            | Eigendom (recht van)   |
| Aandeel                                | 1/2                    |
| Afkomstig uit stuk                     | Hyp4 13327/113 Utrecht |
| Ingeschreven op                        | 04-07-2005 om 11:17    |
| Naam gerechtigde                       |                        |
| Adres                                  |                        |
| Postadres                              |                        |
| Geboren                                |                        |

# Kadastraal uittreksel

|                                     |                                                                                                                     |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gemeente:</b>                    | Wijk bij Duurstede                                                                                                  |
| <b>Sectie:</b>                      | B                                                                                                                   |
| <b>Nummer(s):</b>                   | 1875                                                                                                                |
| <b>Perceelgrootte</b>               | 109 m <sup>2</sup>                                                                                                  |
| <b>Publiekrechtelijke beperking</b> | Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumenten-register door minister OCW |



## Aantekeningen

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

# 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