



TE HUUR
Bisonspoor 3002 D 701
3605 LT Maarssen



vastgoedcert
gecertificeerd



taxatie management
instituut
Powered by NVM

Waltmann
BEDRIJFSHUISVESTING **SINDS 1887**

Inhoudsopgave

Ondertitel

- Introductie & kenmerken
- Foto's
- Energielabel
- Locatie op de kaart & bereikbaarheid
- Plattegronden
- Meetstaat
- 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

Het Bison Office complex is centraal gelegen in Maarssen, aan het Bisonspoor, en vormt onderdeel van het levendige stadscentrum van Maarssenbroek. De ligging boven het overdekte Bisonspoor Shopping Centre zorgt voor een zeer complete en stedelijke omgeving met een hoog voorzieningenniveau. Het Bisonspoor Shopping Centre omvat circa 25.000 m² winkelloppervlak en biedt een brede mix van nationale winkelketens, zelfstandige (vers)winkels, diverse horecagelegenheden en een bowlingcentrum.

Het complex bestaat uit vier kantoorstorens met een totale oppervlakte van circa 21.600 m² en is centraal in Maarssen gesitueerd, boven het overdekte winkelcentrum Bisonspoor Shopping Centre. Voor verhuur is beschikbaar de 6e verdieping van het kantoorgebouw Bison Office Space, gelegen aan het Bisonspoor 3002 D701 (3605 LT) te Maarssen.

Binnen het gebouw zijn op de tweede verdieping circa tien vergaderruimten aanwezig, variërend in grootte en vrij te gebruiken door huurders. Daarnaast bestaat de mogelijkheid tot het huren van een congresruimte geschikt voor circa 75 tot 100 personen. In de centrale entree is een Vascobello koffie- en broodjesbar gevestigd, waar tevens hospitality services worden aangeboden. Deze dienstverlening omvat onder meer het ontvangen en doorverwijzen van gasten, evenals het beheren van reserveringen voor vergaderruimten en flexdesks. De bemande receptie is geopend van 07:30 uur tot en met 19:30 uur.



Introductie

Oppervlakte

Voor verhuur is beschikbaar de zesde verdieping van de Dublin Tower, onderdeel van het Bison Office Space-complex, met een verhuurbaar vloeroppervlak van circa 445 m² (404 m² op de 6e verdieping en 41 m² opslag gebruik Business center).

Dit is inclusief het gebruik van de faciliteiten van het Businesscenter tijdens openingstijden (het aantal m² is inclusief opslag ten behoeve van het gebruik van het Businesscenter).

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

In de directe omgeving van het gebouw is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig in de parkeergarage met een capaciteit van 1.100 parkeerplekken. Daarnaast zijn 50 laadposities beschikbaar.

Huurprijs kantoorruimte

€ 167,- per m² per jaar exclusief BTW.

Huurprijs parkeerplaatsen

€ 700,- per parkeerplaats per jaar exclusief BTW.

Kenmerken



HHURPRIJS KANTOORRUIMTE	€ 167,- per m ² per jaar
BTW	Ja
HUURPRIJS PARKEREN	€ 700,- per parkeerplaats per jaar
HOOFDFUNCTIE	Kantoorruimte
SOORT BOUW	Bestaande bouw
TOTAAL METRAGE CA.	445 m ²
SERVICEKOSTEN	€ 77,10 per m ² per jaar
AANVAARDING	Per direct
ENERGIELABEL	Betreft energielabel A
LIGGING	kantorenpark, winkelgebied stadscentrum

Bestemming

[Klik hier voor de directe link naar het geldende bestemmingsplan.](#)



Opleveringsniveau en servicekosten



Opleveringsniveau en voorzieningen

De kantoorruimte wordt opgeleverd in de huidige staat, onder andere voorzien van de volgende zaken:

- Gemeenschappelijke entree per toren.
- Twee gemeenschappelijke personenliften per toren.
- Vernieuwde gescheiden toiletgroep op de verdieping.

Het gehuurde wordt door verhuurder aan huurder opgeleverd in casco staat met basisvoorzieningen voor kantoorgebruik, bestaande uit:

- Geëgaliseerde, legklare vloer in de kantoorruimte.
- Nieuwe kabelgoten voorzien van elektra.
- Mechanische ventilatie met topkoeling.
- Gesausde bouwkundige wanden en kolommen (kleur wit).
- Waterleiding en afvoer ten behoeve van de pantry.
- Nieuwe intercominstallatie met deurontgrendeling.

Het kantoorgebouw beschikt over glasvezelinternet. Huurder is zelf verantwoordelijk voor de aanvraag van een glasvezelverbinding bij een provider.

Servicekosten

€ 77,10 per m² per jaar te vermeerderen met BTW als verrekenbaar voorschot op basis van nacalculatie, voor de kosten van de navolgende leveringen en diensten:

- elektriciteitsverbruik, gas- en/of olieverbruik en waterverbruik inclusief vastrecht;
- onderhoud en periodieke controle van verwarmings- en/of luchtbehandelingsinstallaties;
- idem van liftinstallaties, hydrofoorinstallatie, glazenwasinstallatie;
- idem van brandmelder-, gebouwbevakings-, storingsmelder- en noodstroominstallatie(s)
- idem van vuilwaterpompen;
- idem van huistelefooninstallaties en van belinstallaties;
- idem van vuilcomprimator voor zover aanwezig;
- idem van deuropener-/keycardlezer of dergelijke;

- idem van parkeer-/garageapparatuur, waaronder tevens begrepen CO2-installatie en slagbomen;
- idem van rolbanen en/of roltrappen;
- idem van bliksembeveiligingsinstallatie(s);
- idem van brandblusapparatuur en vullingen hiervoor;
- idem van centrale antenne installatie en aansluit- en abonnementskosten;
- idem van onthardingsinstallatie voor water;
- idem van omroepinstallatie;
- idem van installaties voor automatische deurmechanismen;
- idem van overige installaties en apparatuur voor zover aanwezig;
- onderhoud van tuinen en beplanting;
- schoonhouden van algemene en gemeenschappelijke ruimten en dienstruimten, algemene terreinen, parkeerruimten, wegen;
- onderhoud en vervanging van de plantenbakken en van meubilair en de stoffering in de algemene en gemeenschappelijke ruimten en dienstruimten;
- toezichthouder(s), beheerder(s), bewaker(s) of andere functionarissen die diensten verrichten t.b.v. het gebouw;
- abonnement van handdoekautomaten, zeepautomaten e.d.;
- bijdrage parkeervoorziening;
- schoorsteenvegen, ketel en branders schoonmaken;
- materiaal ten behoeve van luchtbehandelingsinstallaties;
- glasverzekering incl. leidingen, kosten armaturen, buizen en lampen;
- glasbewassing van binnen- en buitenzijde van de gemeenschappelijke ruimten en dienstruimten;
- wassen van ruiten en kozijnen van algemeen en vuilvloer en alles wat waarvoor nodig is (containers, gemeenschappelijke heffing);
- marketing/hospitality bijdrage t.b.v. de promotie van Bison Offices;
- 5% administratiekosten over bovenvermelde leveringen en diensten.

Huurvoorwaarden



Huurprijs

€ 167,- per m² per jaar te vermeerderen met BTW.

Aanvaarding

Per direct.

Huurprijsaanpassing

Jaarlijks, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Huurtermijn

Dit betreft een CONTRACTOVERNAME tot uiterlijk 31 maart 2028, waarna de huurovereenkomst van rechtswege eindigt.

OF

In overleg met eigenaar AFWIJKENDE HUUR / VERLENGINGSTERMIJNEN mogelijk.

Opzegtermijn

Beëindiging van de huurovereenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste 12 maanden.

Betaling

Huur per kwartaal vooruit te voldoen.

Bestemming

Conform het bestemmingsplan “Maarssenbroek Woongebied” is de bestemming “Artikel 4: Centrum” met aangewezen gronden die zijn bestemd voor bedrijven uit ten hoogste de onderstaande aangeduide bedrijfscategorieën:

- Maatschappelijke voorzieningen met een publieksgericht karakter (baliefunctie)
- Kantoren
- Onderwijs

Kosten nutsvoorzieningen

De kosten voor het verbruik van nutsvoorzieningen komen voor rekening van huurder, die deze rechtstreeks aan de betreffende leveranciers voldoet. Huurder treedt op als zelfstandig contractant en zorgt tijdig voor het afsluiten en onderhouden van de benodigde overeenkomsten.

Zekerheidsstelling

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van drie maanden huur inclusief servicekosten en BTW.

Bijzondere bepalingen

Verhuurder en door hem aangewezen personen zijn gerechtigd het gehuurde maandelijks, per kwartaal of halfjaarlijks te betreden om te controleren of het gehuurde overeenkomstig de afgesproken bestemming wordt gebruikt.

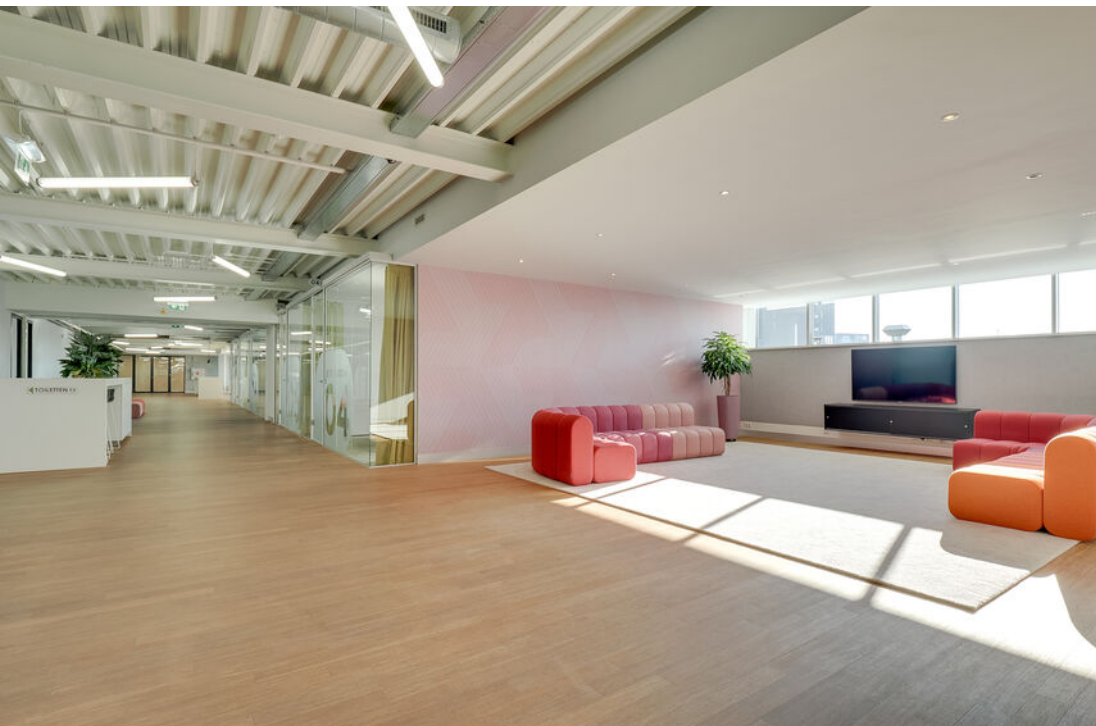
Overige voorwaarden en condities

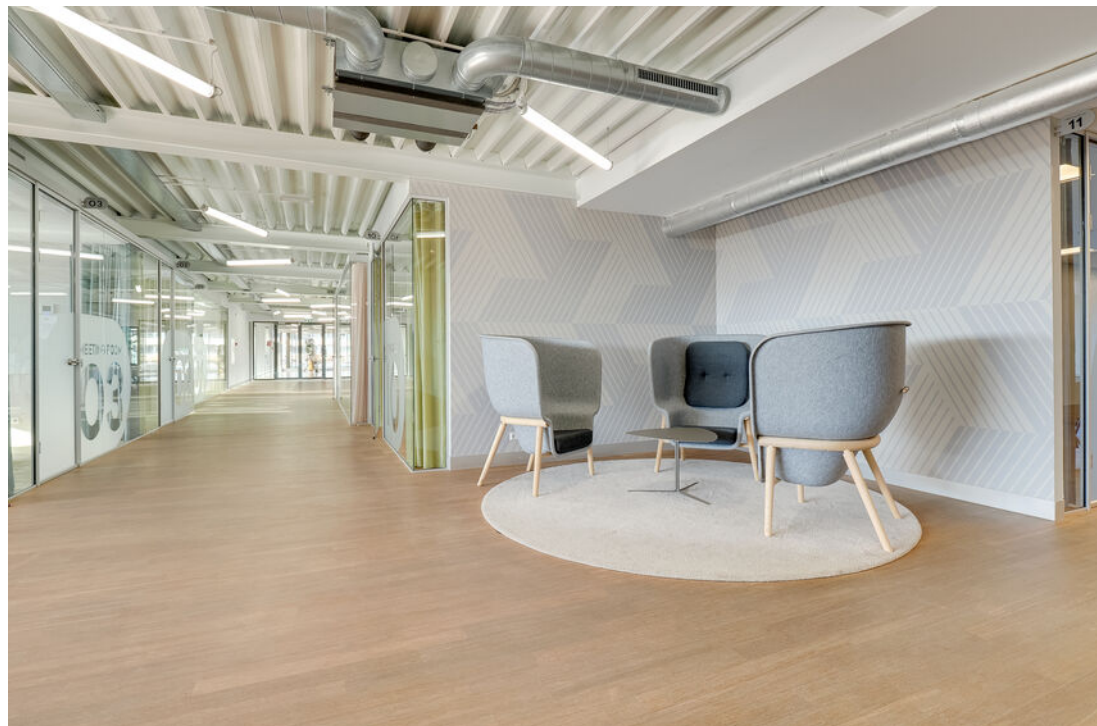
Huurovereenkomst op basis van het standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed (NVM).

Voor informatie

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













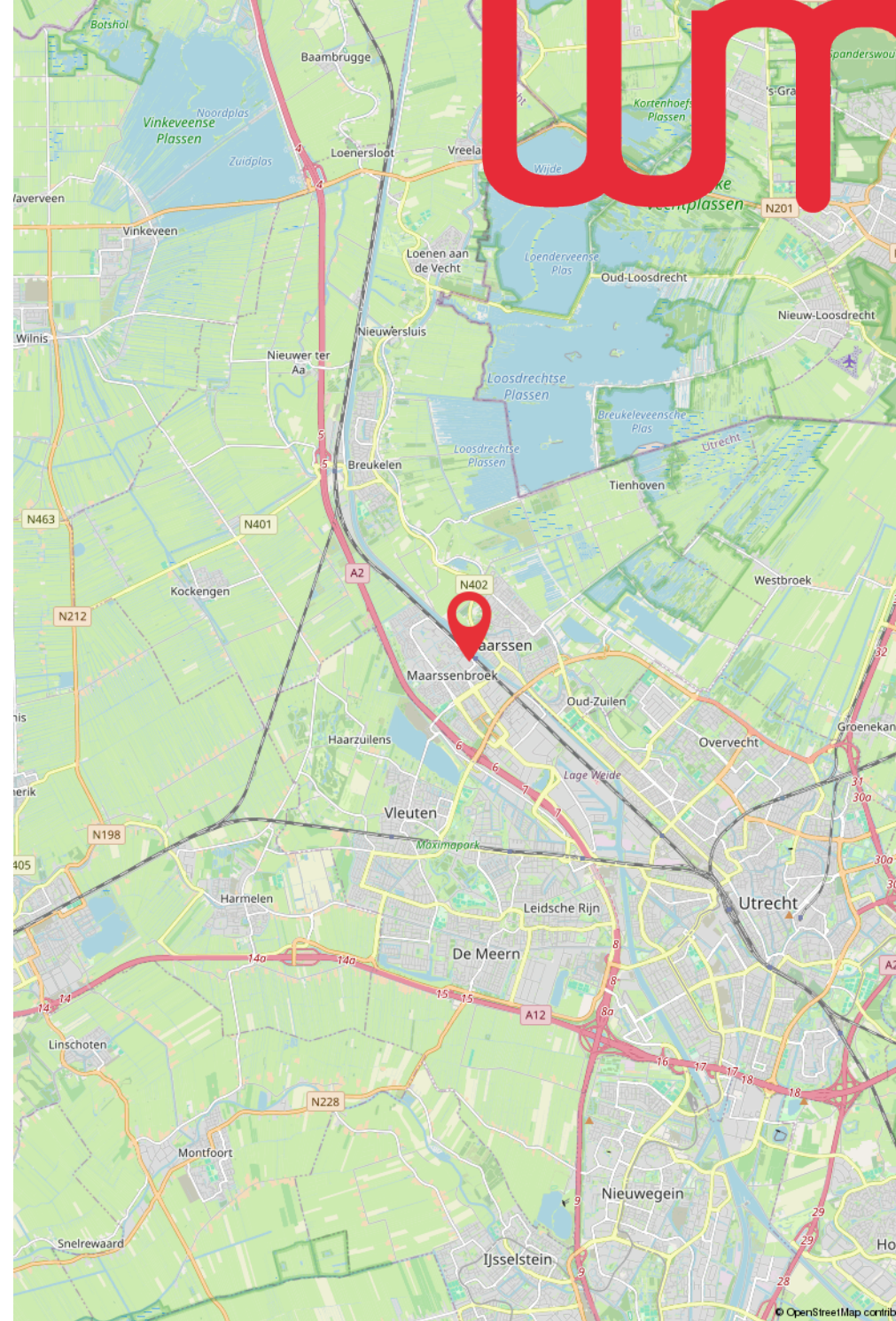
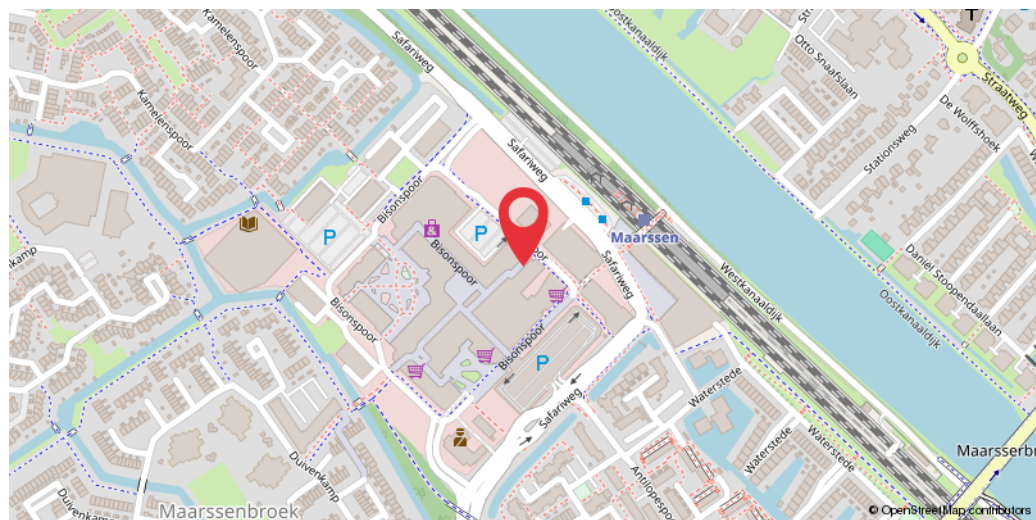
Locatie op de kaart

Bereikbaarheid met eigen vervoer

De bereikbaarheid per auto is goed. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn de rijkswegen A2 (Amsterdam–Utrecht) en A12 (Den Haag–Utrecht–Arnhem) binnen enkele minuten te bereiken. Hierdoor zijn onder meer Utrecht, Amsterdam en Schiphol vlot toegankelijk. In en rondom het gebied zijn diverse parkeervoorzieningen aanwezig, zowel openbaar als in parkeergarages.

Bereikbaarheid met openbaar vervoer

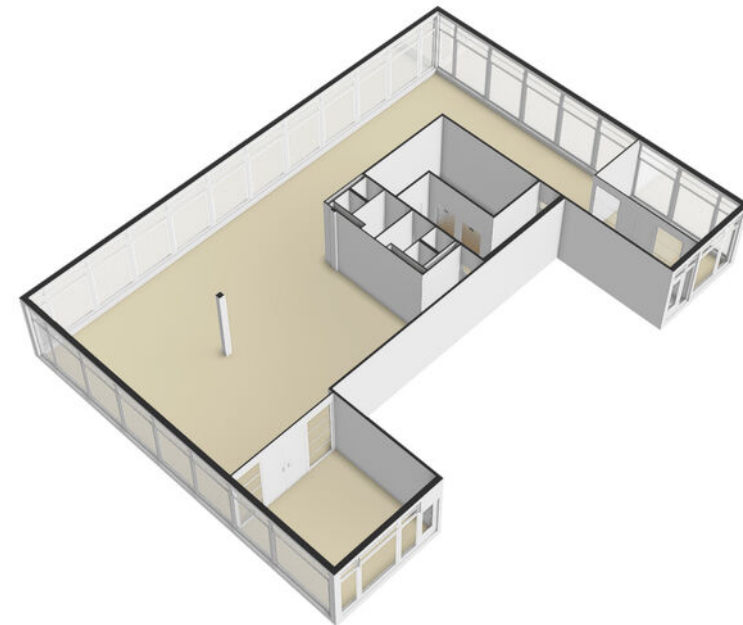
Ook met het openbaar vervoer is de locatie uitstekend ontsloten. Op loopafstand bevindt zich station Maarssen, met frequente treinverbindingen richting Utrecht Centraal en Amsterdam. Daarnaast stoppen diverse buslijnen direct bij of nabij het Bisonspoor, waarmee omliggende wijken en bedrijventerreinen goed bereikbaar zijn.



Plattegrond



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





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

Object&co

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

Datum Meetopname	19 maart 2026	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV
Datum Meetrapport	20 maart 2026	Opsteller	M. van Essen
Meetrapportnr	OC-2026-149546	Status	Definitief
Meetcertificaat type A	Ingemeten en gecontroleerd op locatie		
Object type	Kantoor	Verklaring Meetcertificaat A	
Adres	Bisonspoor 3002 D 701	Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.	
Postcode/Plaats	3605LT Maarssen		
Opdrachtgever	Waltmann Bedrijfshuisvesting B.V.	*Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 ""Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580: 2007 incl. correctieblad 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 Waarderingskamer.*	
Adres	Maliebaan 71		
Postcode/Plaats	3581 CG Utrecht		

	PRE BVO AFTREK	BVO	NIET VERHUURBARE RUIMTEN							Nettovoeroppervlakte (excl. SW)	Verhuurbare vloeroppervlakte	VERHUURBARE RUIMTEN							SEPARATIE WANDEN	INHOUD		
			Tara-oppervlakte (excl. separatie wanden)	Alle ruimtes lager dan 1,50 m (incl. onder een trap)	Schachten > 0,5m2	Parkeer ruimte / passage	Externe berg-ruimte inbegrepen in NVO	Verticaal verkeer	Installatie oppervlakte			Kantoor functie	Bedrijfs-ruimte / winkel-ruimte	Horizontaal verkeer	Facilitair	Berging / opslag	Specifiek / overige ruimte	Glaslijn correctie		Inbegrepen in verhuurbare ruimten	Netto-inhoud	Bruto-inhoud
	VI>=4	BVO	TO	H150	SC	PP	EX+	VV	IO	NVO	VVO	KF	BW	HV	FA	BO	SO	GC	SW	NI	BI	
KR	KANTOOR	-	405,54	37,17	-	1,73	-	-	-	-	368,37	377,23	332,60	-	15,34	23,71	-	-	5,58	3,28	1 547,15	1 824,93
6V	ZESDE VERDIEPING	-	405,54	37,17	-	1,73	-	-	-	-	368,37	377,23	332,60	-	15,34	23,71	-	-	5,58	3,28	1 547,15	1 824,93
T	Totalen	-	405,54	37,17	-	1,73	-	-	-	-	368,37	377,23	332,60	-	15,34	23,71	-	-	5,58	3,28	1 547,15	1 824,93
TK	Totalen Kantoor/Bedrijf	-	405,54	37,17	-	1,73	-	-	-	-	368,37	377,23	332,60	-	15,34	23,71	-	-	5,58	3,28	1 547,15	1 824,93







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
logistiek & retail



Yvonne de Groot
Commercieel medewerker
binnendienst



Martijn Kerkmeer
Taxateur o.z. - groot zakelijk



Peter de Gier
NVM Makelaar RM



Jorinde 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 geïnterviewd. 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

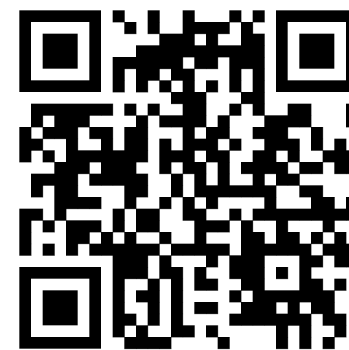
BEDRIJFSHUISVESTING

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