

# KLAASSEN

HORECAMAKELAARDIJ

VERKOOP  
AANKOOP  
ADVIES  
TAXATIES

[www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl) | [info@klaassenbv.nl](mailto:info@klaassenbv.nl)



**Cafetaria Weiweer**  
**Burgemeester Krijgsmangeerde 5A,**  
**4942 AV Raamsdonksveer**

**Situering**

Deze cafetaria is gelegen in een klein winkelcentrum, midden in een woonwijk van Raamsdonksveer.

Naast de cafetaria bevindt zich een Chinees restaurant, een Kapperszaak en een Supermarkt (Plus). In de directe omgeving bevinden zich, appartementen, woningen en een basisschool. Raamsdonksveer ligt ingesloten tussen de Bergsche Maas in het Noorden en de Donge in het zuiden. Het buitengebied wordt doorsneden door twee snelwegen.

Het voorzieningenniveau in Raamsdonksveer is goed te noemen; zo zijn er vele bezienswaardigheden, evenementen, goed onderwijs, verenigingen, een bibliotheek, zwembad en een zorgcentrum.

Raamsdonksveer kent circa 13.000 inwoners, de gemeente Geertruidenberg ca. 22.000 inwoners. De gemeente Geertruidenberg bestaat uit de kernen Geertruidenberg, Raamsdonksveer en Raamsdonk. Cafetaria Weiweer beschikt over een zitgedeelte met ca. 15 zitplaatsen, een mooi terras met ca. 25 zitplaatsen, toilet, toonbank met daar achter een bakwand, office en opslagruimte. De cafetaria is voorzien van een nette en goed werkende inventaris met o.a. een inbouw koel- en vriescel.

Raamsdonksveer ligt tussen Oosterhout en Hank. Nabijgelegen kernen zijn Oosterhout, Geertruidenberg, Raamsdonk en Hank. De dichtstbijzijnde grote steden zijn Breda, Dordrecht en Tilburg.





## Profilering

Weiweer is een kwaliteitscafetaria annex broodjeszaak waarbij kwaliteit, hygiëne, service en een prettige sfeer hoog in het vaandel staan.

Naast het standaard assortiment heeft Weiweer een aantal producten uit eigen keuken, zoals; Weidusburger, Hawaiburger, Gegrilde kip Boerenfriet, Satésaus en kipsaté.

De friet komt elke dag vers uit de voorbak, broodjes worden iedere dag vers afgebakken.

De doelgroep betreft een combinatie van de particuliere markt, zakelijke markt en de toeristische markt uit de directe omgeving.

Het bedrijf is 6 dagen per week geopend van dinsdag t/m vrijdag van 12:00 – 21:00 en zaterdag en zondag van 15:30 – 21:00.





## Indeling

### Bedrijfsruimte

Via de entree, gelegen aan de Burgemeester Krijgsmangeërde 5a, komt men via het terras rechtstreeks aan in de cafetaria.

In de cafetaria bevinden zich diverse zitplaatsen aan het raam. De counterbar bevindt zich rechtsvoor de entree met daarachter de bakwand. De keuken en opslagruimte bevinden zich rechts naast de bakwand. Links van de bakwand bevindt zich een toiletgroep.

Aan de voorzijde van het pand bevindt zich nog een op het zuiden gelegen terras met ca. 25 zitplaatsen.



## Pand

Het bouwjaar van het pand is volgens BAG viewer 1980

Onderhoud	Goed
Funderingen	Metselwerk
Gevel(s)	Metselwerk en hout
Daken	Platdak
Vloeren	Beton
Kozijnen	Hout/dubbel glas
Grootconstructie	Goed

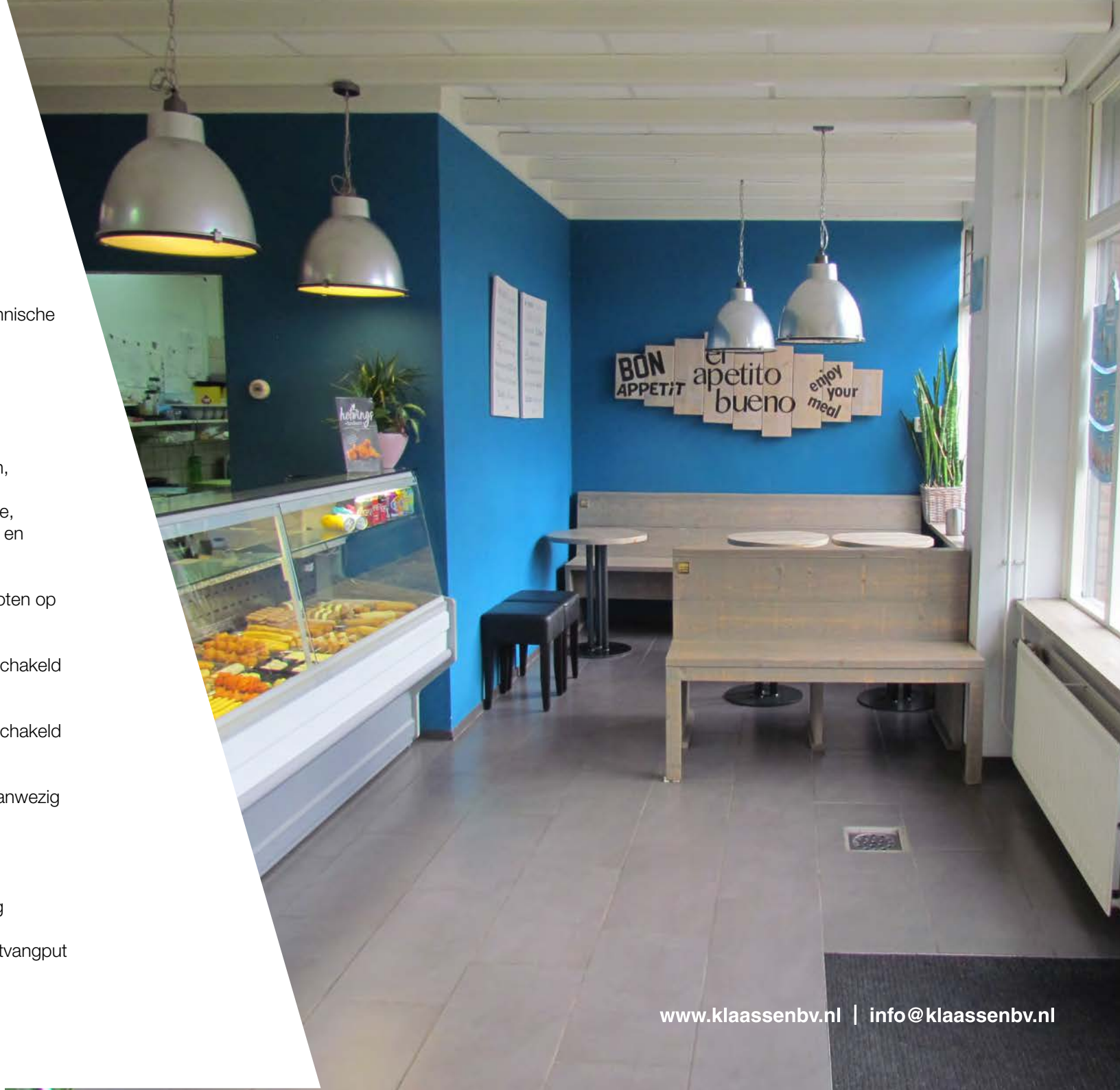




## Technische installaties

Voor zover bekend functioneren de technische installaties naar behoren.

<b>Verwarming</b>	Cv-combiketel
<b>(Warm) water</b>	Cv-ketel/boiler
<b>Elektrisch</b>	Voldoende groepen, uitgebreide elektrische installatie, aardlekschakelaars en krachtstroom
<b>Riolering</b>	Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool
<b>Alarminstallaties</b>	Aanwezig, doorgeschakeld naar meldkamer
<b>Brandmeldinstallaties</b>	Aanwezig, doorgeschakeld naar meldkamer
<b>Luchtbehandeling</b>	Volledig systeem aanwezig door het hele pand
<b>Mechanische ventilatie</b>	Aanwezig
<b>WKO installatie</b>	Niet van toepassing
<b>Overige installaties</b>	Waterontharder, vetvangput



## Demografische gegevens

Gegevens via *allecijfers.nl* of *indebuurt.nl* per 1 januari 2018:

Nederland telt 17,3 miljoen inwoners. De bevolking is in de laatste anderhalve eeuw meer dan vervijfvoudigd. Het bevolkingsaantal zal volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) toenemen tot 17,8 miljoen in het jaar 2040 en 17,9 miljoen in 2060.

Buurt Raamsdonksveer heeft afgerond een totale oppervlakte van 174 hectare, waarvan 170 land en 4 water (100 hectare is 1 km<sup>2</sup>). De gemiddelde dichtheid van adressen is 1.338 adressen per km<sup>2</sup>.

Aantal inwoners:	6.580
Aantal huishoudens:	2.970

Gemiddeld inkomen per inwoner:	€ 23.900
Aantal bedrijven:	535
Waarvan handel en horeca:	115



# KLAASSEN

HORECAMAKELAARDIJ

## Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Raamsdonk, sectie K, nummer 4372 A15 (deels).

## Ligging

Winkelventrum van Raamsdonkveer.

## Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is:

Auto: goed

Openbaar vervoer: goed

Te voet/fiets: goed

## Belendingen

Winkels en woningen/appartementen.

## Parkeren

In de omgeving van het object zijn meerdere parkeerplaatsen waar gratis kan worden geparkeerd.

## Bestemming/gebruik

De bestemming is op te vragen bij de gemeente Geertruidenberg. De bestemming betreft cafetaria.

## Brouwerijverplichtingen

Geen brouwerijverplichtingen.

## Leveranciersverplichtingen

Geen leveranciersverplichtingen.

## Brandveiligheideisen

Voldoet aan de brandveiligheideisen.

## Inrichtingseisen

Voldoet aan de inrichtingseisen.

## Vergunningen

De vergunningen zijn aanwezig.

## Personeel

Er zijn geen vaste medewerkers in dienst. Het bedrijf werkt met oproepkrachten. En er zijn twee meewerkende eigenaren.

## Metrage

Bedrijfsruimte : ca. 50 m<sup>2</sup>

## Zitplaatsen/capaciteit

Bedrijfsruimte : ca. 15 zitplaatsen

Terras : ca. 25 zitplaatsen

## Inventaris / bruikleen / lease

Inventaris is in goede staat. Er zijn geen bruikleengoederen/leasecontracten, anders van omschreven in de inventarislijst.

## Vorraden

De vraagprijs is excl. handelsvoorwaarden

## Bijzonderheden / USP's

- Nette cafetaria / lunchroom met groot terras
- Wijkfunctie
- Er is momenteel geen drank-horecaverunning
- Turnkey oplevering
- Werkt met thuisbezorgd.nl
- Er is een eigen bestelapp voor Android en IOS

## Huurovereenkomst

De bestaande huurovereenkomst zal worden overgenomen middels een huurinde-plaatsstellingsovereenkomst.

## Object

Burgemeester Krijgsmangeerde 5A te Raamsdonksveer.

## Huuringangsdatum

12-11-2018

## Huurtermijn

5 + 5 huurjaren

## Waarborgsom

3 maanden

## Opleveringsniveau

Casco.

## Bijzondere afspraken

Geen

## Bijlagen

- Inventarislijst
- Vergunningen
- Winst- en verliesrekening
- Bestemmingsplan
- Plattegrondtekeningen
- Kadaster







**Vraagprijs**  
De vraagprijs voor de bedrijfs-  
exploitatie bedraagt:

**€ 59.500,00**

**Huurprijs**  
De huurprijs van het register-  
goed bedraagt:

**€ 7.892,00**

per jaar, excl. BTW

Alle verstrekte informatie is geheel vrij-  
blijvend en onder voorbehoud. Hier aan  
kunnen geen rechten worden ontleend.





































www.klaassen.nl  
**Weinweer**  
Vers gebakken het, snacks, ijs en luxe broodjes

Thuisbezorgd.nl

OPEN!









Dordrecht

Gorinchem

Vuren

Werkendam

Nationaal Park  
De Biesbosch

Cafetaria Weiweer

Drimmelen

Made

Oosterhout

Rijin

Waalwijk

Drunen

Kaatsheuvel

**KLAASSEN**

HORECAMAKELAARDIJ

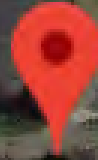
[www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl) | [info@klaassenbv.nl](mailto:info@klaassenbv.nl)



Rk Basissch. de Ruif



Cafeteria Weiweer





# KLAASSEN

HORECAMAKELAARDIJ

## [www.kvk.nl](http://www.kvk.nl)

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

## [www.kadaster.nl](http://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](http://www.bagviewer.kadaster.nl)

Basis registratie Adressen en Gebouwen (BAG).

## [www.kadastralekaart.com](http://www.kadastralekaart.com)

Gratis online kadasterkaart.

## [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

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

## [www.zonnegrens.nl](http://www.zonnegrens.nl)

Analyse van de zon en de schaduw op ieder moment van de dag. Is een online kaartendienst van Google waarmee geografische locaties opgezocht kunnen worden.

## [www.maps.google.nl](http://www.maps.google.nl)

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

## [www.allecijfers.nl](http://www.allecijfers.nl)

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

## [www.indebuurt.nl](http://www.indebuurt.nl)

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

## [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)

Vindt locaties waar de bodemkwaliteit is beïnvloed.

## [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

Is de website van het Rijk. Nieuws en informatie van de regering en de ministeries op 1 plek.

## [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl)

Startpunt voor belastingen, toeslagen en douanezaken.

## [www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl)

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



## Kantoor Amersfoort

Wickenweg 56 B  
3515 KL Amersfoort  
info@klaassenbv.nl

## Kantoor Vught

Rembrandterf 7  
5261 XS Vught  
info@klaassenbv.nl

## Kantoor Rotterdam

Maaskade 109B  
3071NH Rotterdam  
info@klaassenbv.nl

[www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl) | [info@klaassenbv.nl](mailto:info@klaassenbv.nl)



### 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:

#### Klaassen Horecamakelaardij

De heer J. (Joey) Hehamahua / B. (Berrie) Van Hoof  
Wiekenweg 56B  
3815 KL Amersfoort  
Telefoon 06 1174 4732      06 20004868  
E-mail [joey@klaassenbv.nl](mailto:joey@klaassenbv.nl) [b.v.hoof@klaassenbv.nl](mailto:b.v.hoof@klaassenbv.nl)



De Klaassen groep bestaat uit Klaassen Horecamakelaardij, Klaassen Vastgoedmakelaardij (horeca, winkels en kantoren), Klaassen Advies en 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 24 verschillende regio's in Nederland, verdeeld over kantoren in Amersfoort, Vught en Rotterdam.

Klaassen Vastgoedmakelaardij is lid van o.a. NVM Business, vastgoedcert. en het NRVT.

