

# KLAASSEN

HORECAMAKELAARDIJ

VERKOOP  
AANKOOP  
ADVIES  
TAXATIES

Lunchroom - PicoBello - Friet - Snacks - Broodjes - Ijs

hier verkrijgbaar  
diverse soorten  
Pannenkoeken

SNACK  
EN  
PATAT  
OM MEE TE  
NEMEN  
PicoBello

LUNCHROOM PICO BELLO  
Koffie 2,20 / Thee 2,10 / fruit 2,50  
Huisgemaakte soepen:  
- Groentew kippen 4,-  
- Tomat - Champignon 4,-  
- Erwtensoep met roggelboud met spek 4,75  
- Broodje hamburger 6,-  
- Broodje kipburger 6,-  
- PLATE SERVICE  
- Pannenkoeken vanaf 4,75  
- Huisgemaakt gebak  
- Uitsnijder 6,-  
- Broodje Hamburger vanaf 3,-  
- Slagers gehaktbal 3,50  
- Zie menukaart  
- WARMER chocomelk 2,-  
- EEE  
- SMAKELIJK

## Ijssalon / Lunchroom / Cafeteria Picobello

### Situering

Picobello is gelegen in het hartje centrum van Nunspeet (midden op de Veluwe), aan Stationslaan 18, in de directe omgeving bevinden zich verschillende winkels, horecabedrijven, supermarkten en kantoren zoals o.a. Albert Heijn, Lidl, Domino's Pizza, Action, Hema en Kruidvat en de Buren (schuin tegenover).

Nunspeet is een dorp in Gelderland en heeft ca. 27.000 inwoners. Het ligt nabij de uitgestrekte bossen van de Veluwe alsmede aan het weidelandschap langs de Randmeren.

Nunspeet is een toeristische plaats waar veel jaarlijkse evenementen georganiseerd worden. In de gemeente Nunspeet worden jaarlijks ca. 1,2 miljoen overnachtingen geboekt (bron: gemeente Nunspeet). Veel toeristen verblijven op een van de vele campings.

Het dorp heeft een NS-station en is gelegen nabij de snelweg A28. Picobello is gelegen op loopafstand van dit station.

Bron: gemeente Nunspeet



## Profilering

Picobello is geopend sinds 2012, en is sindsdien gesitueerd op dezelfde plek.

Picobello is de enige ijsmaker in Nunspeet en maakt zijn ijs zelf, in de zomer staat het rijndik met mensen die het zelfgemaakte ijs willen proeven.

Verkoop gaat middels een toonbank, de bereiding van het ijs wordt achterin de keuken gedaan. Picobello staat zeer bekend om haar huisgemaakte ijs. Van het vroege voorjaar tot het late najaar bereidt men het lekkerste ijs van de Veluwe. Men draait hun eigen ijs op ambachtelijke wijze en creëert heerlijke smaken. In de Vitrine vind men constant 24 heerlijk soorten schepijs en daarnaast beschikt men over 20 wisselsoorten. Dit ziet er niet alleen heerlijk uit maar wij raden iedereen aan om vooral te komen proeven.

Voor de ijsmaker is het de kunst om zo natuurlijk mogelijke smaken te maken. Picobello is de afgelopen jaren uitgegroeid tot een begrip in Nunspeet en daar is men ontzettend trots op!

Naast ijssalon is Picobello een gezellige lunchroom waar vele Nunspeters en toeristen samenkomen voor een lekker broodje, een kop koffie of een overheerlijk stuk taart uit de vitrine.

Sinds kort verkoop het bedrijf ook snacks. Steeds meer Nunspeters en toeristen weten dit bedrijf te vinden als het gaat om friet en snacks.

<https://www.picobellonunspeet>.



## Indeling

Via het terras aan de voorzijde van het pand, gelegen aan de het Stationsplein, komt men direct de ijsalon / lunchroom / cafetaria binnen.

Het betreft een smal, maar diep pand met rechts de vitrines, links zitplaatsen, achterin een gescheiden dams- en herentoilet met daarnaast de keuken.



## Pand

Het bouwjaar van het pand is 1950

Onderhoud Goed

Funderingen Steen

Gevel(s) Metselwerk

Daken Plat dak

Vloeren Beton

Kozijnen Houten/Kunststof

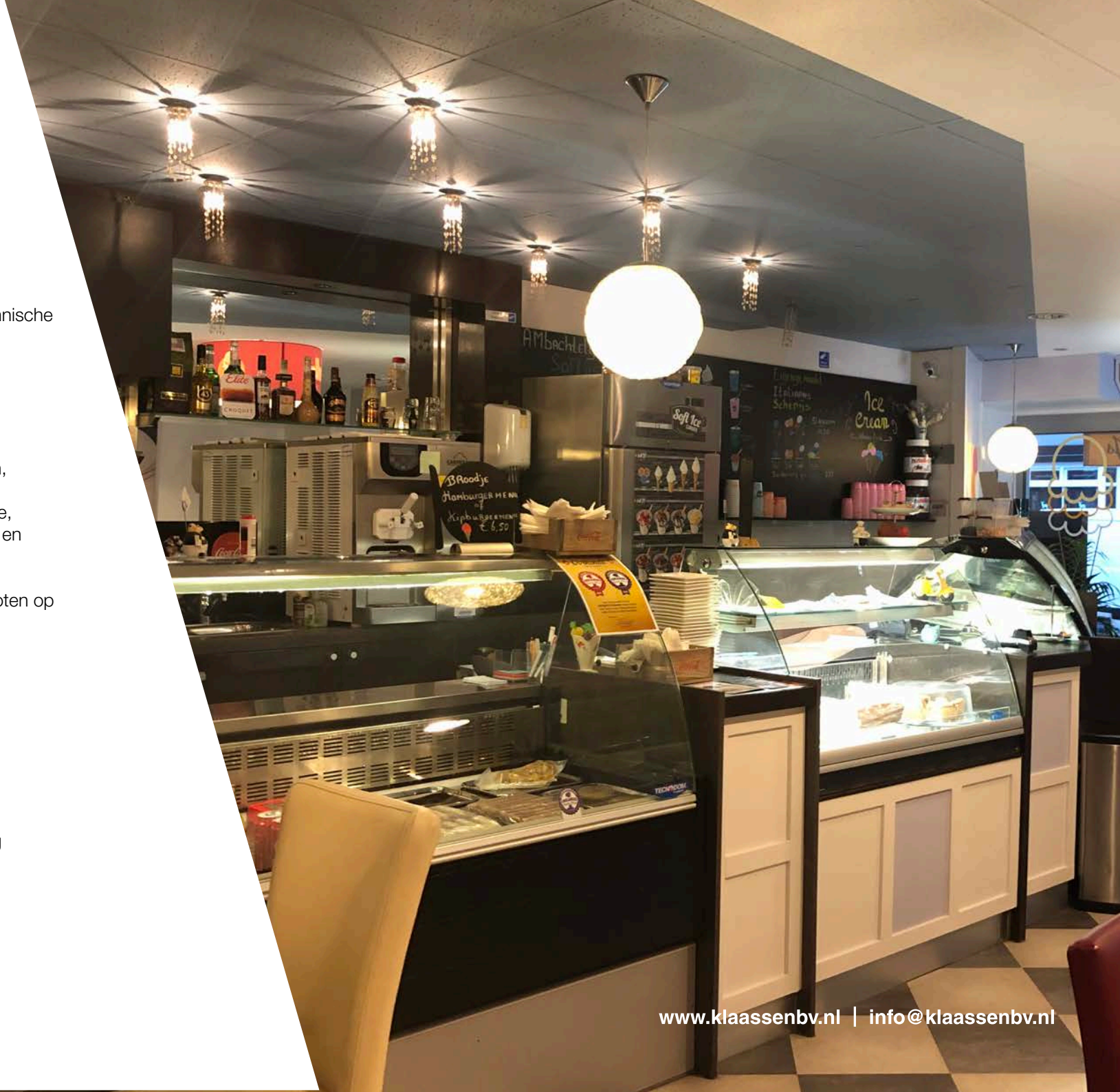
Grootconstructie Goed



## Technische installaties

Voor zover bekend functioneren de technische installaties naar behoren.

<b>Verwarming</b>	Cv-ketel
<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>	Niet aanwezig
<b>Brandmeldinstallaties</b>	Niet aanwezig
<b>Luchtbehandeling</b>	Deels
<b>Mechanische ventilatie</b>	Aanwezig
<b>WKO installatie</b>	Niet van toepassing
<b>Overige installaties</b>	Waterontharder



## 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.

Nunspeet is een gemeente in de provincie Gelderland. Gemeente Nunspeet heeft afgerond een totale oppervlakte van 12.953 hectare, waarvan 12.874 land en 80 water (100 hectare is 1 km<sup>2</sup>). De gemiddelde dichtheid van adressen is 785 adressen per km<sup>2</sup>.

Aantal inwoners:	27.481
Aantal huishoudens:	10.753

Gemiddeld inkomen per inwoner:	€ 22.000
Aantal bedrijven:	2590
Waarvan horeca:	630



# KLAASSEN

HORECAMAKELAARDIJ

## Ligging

Centrum van Nunspeet. Nabij station Nunspeet, aan doorgaande weg.

## Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is goed  
Auto: Goed  
Openbaar vervoer: Uitstekend  
Te voet/fiets: Uitstekend

## Belendingen

Horecabedrijven, winkels, kantoren en woningen/appartementen en supermarkten

## Bestemming/gebruik

ruimtelijkeplannen.nl

## 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. Er zijn 2 meewerkende eigenaren.

## Metrage

Verkoopruimte : 90 m<sup>2</sup>  
Keuken : 20 m<sup>2</sup>  
Toiletten : 10 m<sup>2</sup>

## Zitplaatsen/capaciteit

Bedrijfsruimte : 32 zitplaatsen  
Terras : 20 plus 10 zitplaatsen

## Inventaris / bruikleen / lease

De inventaris verkeerd in goede (gebruikte) staat. Er zijn twee bruikleengoederen (2 koelkasten). Er is deels sprake van nieuwe inventaris.

## Voorraden

De vraagprijs is excl. handelsvoorwaarden welke overgenomen moeten worden op de leveringsdatum

## Bijzonderheden / USP's

- Enige ijssalon in Nunspeet
- Tevens lunchroom / cafetaria
- Terras voorzijde
- Dichtbij station Nunspeet
- Gelegen in centrum
- Gelegen op de Veluwe
- Eventueel is de bestickerde Vespa scooter ter overname

## Huurovereenkomst

De bestaande huurovereenkomst zal worden overgenomen middels een huurindeplaatsstellingsovereenkomst.

## Huuringsdatum

1 september 2013

## Huurtermijn

5 + 5 huurjaren

## Waarborgsom

3 maanden inclusief BTW.

## Opleveringsniveau

Casco, voorzieningen zijn getroffen door huurder.

## Bijzondere afspraken

Zie huurovereenkomst

## Bijlagen

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

Vraag de makelaar naar de bijlagen







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

**€98.500,00**

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

**€19.084,00**

per jaar, excl. BTW

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



17,9  
18,9  
19,9  
20,9  
21,9  
22,9  
23,9  
24,9  
25,9  
26,9  
27,9  
28,9  
29,9  
30,9  
31,9  
32,9  
33,9  
34,9  
35,9  
36,9  
37,9  
38,9  
39,9  
40,9  
41,9  
42,9  
43,9  
44,9  
45,9  
46,9  
47,9  
48,9  
49,9  
50,9  
51,9  
52,9  
53,9  
54,9  
55,9  
56,9  
57,9  
58,9  
59,9  
60,9  
61,9  
62,9  
63,9  
64,9  
65,9  
66,9  
67,9  
68,9  
69,9  
70,9  
71,9  
72,9  
73,9  
74,9  
75,9  
76,9  
77,9  
78,9  
79,9  
80,9  
81,9  
82,9  
83,9  
84,9  
85,9  
86,9  
87,9  
88,9  
89,9  
90,9  
91,9  
92,9  
93,9  
94,9  
95,9  
96,9  
97,9  
98,9  
99,9  
100,9

Huisge make  
Chips  
Soep  
Kippensoep  
Stroopwafels

Broodje  
Hamburger menu  
Kipburger menu  
€ 6,50

Soft Ice

Ice Cream

Open

en ambachtelijk  
ijs, milkshakes en  
ijscoupes  
picobello  
koffie & ijsalon

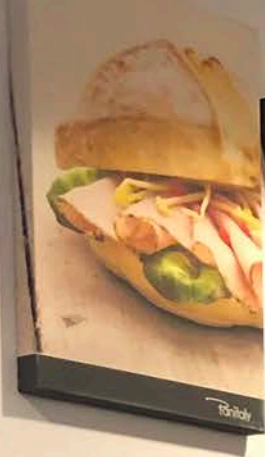












# VERS BELEGDE BROODJES







VERS BELEG  
BROODJES



















**Corema**  
GELATO EQUIPMENT  
by TELME

THERMOGEL 4-8

**TELME**  
PROFESSIONAL GELATO MACHINES

A:12  
EVO PASTO 60

**KLAASSEN**

HORECAMAKELAARDIJ

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





Expert Nunspeet

TAKKO FASHION  
Nunspeet

Lidl

Indus Spice Corner

Haverkamp

Stationslaan

Dorpspad

Vedder.Schoenen

Mondhygienistenprakt.  
Nunspeet

Driestweg

Hebbes Nunspeet

Izette Lingerie

Okay Fashion & Jeans

Christelijke  
Gereformeerde Kerk...

van der Weele Living

kerkendriest

Domino's Pizza Nunspeet

Haverkamp

IJssalon Picobello

Cafeteria HappyFood

Haverkamp

Grand-Café de Buuren

kerkendriest

PartsNL

Westerlaan

Pizzeria Ristorante Italia

Stationslaan

Action

Westerlaan

de orchidee nunspeet

Stationslaan

Kadoboetiek 'Jeanine'

kerkendriest

Hairmonie

kerkendriest



Molenbeek

Oosteinde

Kruisbeek

Het Hul

De Wiltsangh

Westeinde

Nunspeet

IJssalon Picobello

Warte Goor

Zoom

Feithenhof

Golfbaan Het Rijk van Nunspeet

Harderwijkerweg

Harderwijkerweg

Waterweg

Elburgerweg

Nijverheidsweg

Industrieweg

Dovenweg

Mullerweg

Laan

Eperweg

Oostelijke Randweg

Eperweg

A28

E232

14  
Elspeet

N310

A28

14  
Elspeet

E232

N310

N310

N310

N310

N310

E232

N795

15  
Epe

15  
Epe

A28

E232

# 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

Wiekenweg 56B

3815 KL Amersfoort

Telefoon 06 1174 4732 033 258 133 0

E-mail [joey@klaassenbv.nl](mailto:joey@klaassenbv.nl)

Film: Bedrijfsfilm Horecava 2019



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.

