

# KLAASSEN

FASTGOEDMAKELAARDIJ

VERKOOP  
AANKOOP  
ADVIES  
TAXATIES

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



**Het Hart van Marknesse**  
**Breestraat 1**  
**8316 AN Marknesse**

**Situering**

Dit multifunctionele horecabedrijf ligt midden in de dorpskern van het gezellige dorp Marknesse aan een sfeervol plein. Vandaar ook de naam; Het Hart van Marknesse. In de zomer is rond het plein één groot bruisend terras. Vroeger diende het pand als dorpshuis en eigenlijk is dit karakter altijd prachtig bewaard gebleven.

Van 's morgens vroeg tot het einde van de dag lekker genieten in het zonnetje. Het dorp biedt voldoende gratis parkeermogelijkheden voor de deur.

Marknesse is gelegen in de Noordoostpolder, heel centraal in het land. Het middelgrote dorp ligt vlakbij het ten noorden gelegen dorpje Luttelgeest. In het oosten liggen Blokzijl en Vollenhove. Binnen een uur zijn Amsterdam, Groningen, Utrecht en Zwolle bereikbaar.

In de omgeving zijn er diverse toeristische trekpleisters. Denk aan bootje varen in het populaire Giethoorn (20 min met de auto) of door de Weerribben, wandelen in het nabijgelegen Voosterbos of Waterloopbos, recreëren aan het strand van Netl of de Wellerwaard, diverse fietsroutes of winkelen in Bataviastad.

Het dorp is vrij recentelijk ontstaan, namelijk in 1942 bij de drooglegging van de Noordoostpolder tijdens de Tweede Wereldoorlog.





## Profilering

Het Hart van Marknesse bestaat uit een hotel met 5 ruime kamers, eetcafé, cafetaria, zelfstandig verhuurd appartement en een zelfstandige bedrijfswoning.

Deze veelzijdigheid biedt dan ook verschillende mogelijkheden van een lunch tot een uitgebreid á la carte menu. Er is een aparte ruimte geschikt voor verjaardagen, vergaderingen en bruiloften.

### Eetcafé

In het sfeervolle eetcafé kan men aanschuiven aan de stamtafel voor een hapje en een drankje. Dé perfecte plek voor het organiseren van een borrel of vergadering. Vaste klanten zijn o.a. plaatselijke verenigingen. Naast de menukaart wordt er ook een wisselende daghap geserveerd. Hierbij worden diverse streekproducten gebruikt.

### Hotel

Het hotel beschikt over 5 ruime kamers en zijn ingericht met twee éénpersoons boxspring bedden, die samen een tweepersoonsbed vormen. Iedere hotelkamer beschikt over eigen badkamer met douche, airco, een zitje met tv, bureau, koffie/thee faciliteiten, minibar en wifi. Uniek is dat iedere kamer beschikt over een eigen afgesloten terras met zitje. Het ontbijt wordt 's morgens in het restaurant geserveerd.

### Cafetaria

De snackbar staat garant voor kwaliteit met een enthousiast team. Voor een lekker patatje, een frikadel speciaal of een heerlijk broodje, diverse verschillende menu's, voor ieder is er wel wat aanwezig. Ook bedrijven kunnen hun bestelling laten bezorgen.

### Catering

Het bedrijf leent zich ook voor de catering, diverse materialen hiervoor zijn aanwezig, even als een goede aan- en afvoer.





## Indeling

### Café

Bij binnenkomst komt men direct in het sfeervolle eetcafé, wat toegang biedt tot het hotel, restaurant, de keuken en een personeelstoegang naar de cafetaria.

### Hotel

In het eetcafé vindt het ontvangst door de receptie plaats. Hier bevindt zich de entree naar de hal met de 5 hotelkamers links en rechts bevinden zich de gescheiden dames- en herentoiletten.

Alle 5 de hotelkamers bevinden zich dus op de begane grond, welke allen zijn voorzien van eigen badkamer met toilet. Ook is één van de kamers geschikt voor minder valide. De inrichting van de hotelkamers zijn bijna identiek, de afmetingen van de hotelkamers verschillen.

### Restaurant

Vanuit het café is aan de linkerkant de toegang tot het restaurant. Deze ruimte heeft de mogelijkheid om de deuren open te slaan naar het terras aan de voorzijde van het pand.

### Cafetaria

Rechts van het hotel/restaurant bevindt zich de cafetaria, met een eigen entree en terras. Bij binnenkomst is de balie aan de rechterhand en is er zitgelegenheid aan de linkerzijde.





## Indeling

### Bedrijfswoning

Via het café is de bedrijfswoning te bereiken. Deze woning bestaat uit 2 woonlagen (eerste en tweede verdieping). Vanuit de hal is een ruime woonkamer te bereiken en twee kamers. Met de trap kom je uit bij de 2e woonlaag op de derde verdieping. Hier bevindt zich een badkamer en 2 slaapkamers. De ruimtes aan de achterzijde zijn voorzien van een nieuwe dakkapel dat zorgt voor extra ruimte en lichtinval.

Ook is er een dakterras aanwezig en heeft de bedrijfswoning mogelijkheid tot een eigen toegang aan de achterzijde wat mogelijkheden biedt om dit extern te verhuren.

### Verhuurd appartement

Het verhuurde appartement heeft een eigen toegang vanaf de straatzijde (Emmeloordseweg). Een ruime entree waarna met de trap de eerste verdieping kan worden bereikt met een ruime woonkamer, slaapkamer en badkamer.





## Pand

Er hebben verschillende uitbreidingen en verbouwingen plaatsgevonden in de loop der jaren. De algemene staat van onderhoud van het pand is uitstekend.

<b>Onderhoud</b>	Zeer goed. Verzorgd.
<b>Funderingen</b>	Steen/metselwerk
<b>Gevel(s)</b>	Metselwerk
<b>Daken</b>	Zadeldak / platdak, deels pannen en deels bitumen.
<b>Vloeren</b>	Houten vloer in het café, in het hotel, op de eerste en tweede verdieping. Betonnen ondervloer in de cafetaria en het restaurant.
<b>Kozijnen</b>	Hout met dubbelglas
<b>Gootconstructie</b>	Goed
<b>Energie label</b>	A





## Technische installaties

Voor zover bekend functioneren de technische installaties naar behoren. Altijd keurig onderhouden met behulp van onderhoudscontracten.

<b>Verwarming</b>	2 CV-ketels (9 jaar en 3 jaar oud)
<b>(Warm) water</b>	Boilers, voldoende capaciteit
<b>Elektrisch</b>	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>	Aanwezig door het hele pand. Tevens zijn de hotelkamers voorzien van eigen airco
<b>Mechanische ventilatie</b>	Deels aanwezig
<b>WKO installatie</b>	Niet van toepassing
<b>Overige installaties</b>	Vetvangput, aangesloten op het riool.





## Demografische gegevens

Het dorp Marknesse heeft afgerond een totale oppervlakte van 5.382 hectare, waarvan 5.187 land en 195 water (100 hectare is 1 km<sup>2</sup>).

Het aantal inwoners in woonplaats Marknesse is 3.690 personen in 2019. En telt in totaal 1.970 unieke adressen. De gemiddelde dichtheid van adressen is 326 adressen per km<sup>2</sup>.

Woonplaats Marknesse ligt in de gemeente Noordoostpolder, wat een gemeente is in de provincie Flevoland. De gemeente telt 46.849 inwoners.

Aantal inwoners:	ca.3.690
Gemiddeld inkomen per inwoner:	€ 22.900,--
Aantal bedrijven:	435
waarvan handel en horeca:	95

Bron: *allecijfers.nl*





## Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder, sectie BZ, nummer 845 totaal groot 977 m2.

## Ligging

Gelegen aan de Breestraat 1 in het centrum van Marknesse aan het gezellige dorpsplein.

## Bereikbaarheid

Auto: Goed  
Openbaar vervoer: Goed  
Te voet / fiets: Uitstekend

## Belendingen

Horecabedrijven, winkels, kantoren en woningen & appartementen.

## Parkeren

Meer dan voldoende, gratis, in de directe omgeving van het object.

## Bestemming/gebruik

De bestemming is horeca 1 & 2, met specifieke vorm van horeca - hotel. Voor meer info, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

## Brandveiligheideisen

Voldoet aan de brandveiligheideisen. Er heeft recent een controle plaatsgevonden waarbij de BMI's gecontroleerd en goedgekeurd.

## Inrichtingseisen

Voldoet aan de inrichtingseisen.

## Vergunningen

De benodigde vergunningen zijn aanwezig.

## Personeel

Er zijn geen vaste medewerkers in dienst welke overgenomen moeten worden. Beide eigenaren werken in het bedrijf.

## Metrage

Restaurant ca. 63 m2  
Café ca. 70 m2  
Terras ca. 75 m2  
Snackbar ca. 54 m2  
Hotel ca. 145 m2  
Overige ca. 181 m2

## Zitplaatsen/capaciteit

Restaurant ca. 65 zitplaatsen  
Café ca. 50 zitplaatsen  
Terras ca. 40 zitplaatsen  
Snackbar ca. 20 zitplaatsen  
Hotel ca. 5 kamers (10-15 bedden)

## Brouwerij verplichtingen

Geen brouwerij verplichtingen.

## Leveranciersverplichtingen

Geen leveranciersverplichtingen.

## Bijzonderheden / USP's

- Multi functioneel horecabedrijf
- Uitstraling en ligging pand
- Ruim terras in de zon
- Sfeervolle inrichting
- Voldoende parkeergelegenheid
- Goed onderhouden
- Ontwikkelingsmogelijkheden huidige opslag tot hotelkamers

## Inventaris

In goede gebruikte staat. Er zijn geen bruikleen en/of lease inventaris stukken.

## Voorraden

De vraagprijs is excl. handelsvoorraden welke overgenomen moeten worden tegen inkooprijzen bij overdracht.

## Bijlagen

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

Vraag de adviseur naar de bijlagen.







### Vraagprijs

De vraagprijs voor het  
registergoed bedraagt:

**€ 845.000,- k.k.**

De vraagprijs voor de bedrijfs-  
exploitatie bedraagt:

**€ 150.000,-**

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













MAXIMUM  
TASTE  
NO SUGAR











Menu board titled "PATAT" listing items and prices:

3.25	3.40	4.-	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25
...	...	...	...	...	...	...	...	...

Menu board titled "SNACKS" listing items and prices:

BAL QUINOT 2.85	KRAB HING 2.50	LOUWIS 3.50
BAK BOL 1.50	KRABSTIC 1.50	MIEGONG 1.50
BREKLAUW 2.50	KRABBER 1.50	MIEGONG 1.50
TEKANDJEL 1.50	KRABBER 1.50	MIEGONG 1.50
FRANDEL SPECIAL 1.50	KRABBER 1.50	MIEGONG 1.50
...	...	...



















































5























































N207

N207

**KLAASSEN**

FASTGOEDMAKELAARDIJ

Brood- en Banketbakkerij  
Hendrik Schaap

Jumbo

Danny's Marknesse

Breestraat 1

Stichting Centrum  
De Marke

Fa. Van Keulen

MCR Machinery

A5 Patmar Zonwering  
& Kunststof Kozijnen

Weevers  
Landbouwmechanisatie

Verzorgingshuis  
Markehof

www.klaassenbv.nl | info@klaassenbv.nl





VASTGOEDMAKELAARDIJ

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



# KLAASSEN

FASTGOEDMAKELAARDIJ

## [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.

## [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

Wijkenweg 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:

De heer J. (Joey) Hehamahua  
Wiekenweg 56B  
3815 KL Amersfoort  
Telefoon 06 11744732 033 258 133 0  
E-mail joey@klaassenbv.nl

De heer J. (Jamie) Kleijne  
Wiekenweg 56B  
3815 KL Amersfoort  
Telefoon 06 45210158 033 258 133 0  
Email j.kleijne@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.

Hoofdkantoor Klaassen makelaardij - Wiekenweg 56 B - 3815 KL Amersfoort - 033 258 13 30

Altijd een Klaassen bedrijfs-adviseur, makelaar en taxateur bij u in de buurt.  
Kijk op [www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl) voor meer informatie.

