

# KLAASSEN

VASTGOEDMAKELAARDIJ

VERKOOP  
AANKOOP  
ADVIES  
TAXATIES

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

**Te koop: het vastgoed en de exploitatie van: Het Smulhuisje Krachtighuizerkern 24b 3881 PL Putten**

**Situering**

Het Smulhuisje is gevestigd in het buitengebied van Putten, aan de rand van het puttersbos. In de buurtschap Krachtighuizen. Krachtighuizen is een toeristisch populair plaatsje met diverse bungalowparken.

Putten is een gezellig dorp omringd door akkers en gelegen op de rand van Nederlands grootste natuurgebied de Veluwe. Perfect dus om rond te fietsen of wandelen in dit rustgevende gebied.

Doordat Putten op de Veluwe (Noord) is gelegen kan je hier perfect rondfietsen of wandelen. Daarnaast zijn er vele andere activiteiten zoals het strand van Putten, golfen, sauna, een bosbad (zwembad). De evenementen BOOM IN' Putten, de automobielparade, Total Agri Beachpull, Soul Survivor, Ossenmarkt, Winterfeest en Koningsdag trekken samen zeker 35.000 mensen naar Putten. Daarnaast zijn er jaarlijks zo'n 433.000 wandelaars en fietsers die het bomendorp als bestemming kiezen.

Putten is een dorp waar je verschillende activiteiten kan doen en kan genieten van de rust die de Veluwe en de Puttense omgeving te bieden heeft. Putten heeft de focus op Duitse toeristen. De verwachting is dat vele Duitse toeristen Putten zullen gaan bezoeken in de toekomst.



## Profilering

Aan de rand van het bos in Putten staat een sprookjesachtige blokhut. Het lijkt heel klein, maar zoals dat in sprookjes gaat: schijn bedriegt, want het is een volwaardig restaurant!

In 1993 werd de authentieke blokhut gebouwd, Het Smulhuisje. Inmiddels is dit petit restaurant / cafetaria uitgebouwd met een lichte serre en een overdekt verwarmd terras, waardoor er genoeg plek is voor minstens zeventig gasten om aan een tafeltje of de bar rustig van een maaltijd te genieten.

In het restaurant wordt in een ongedwongen en gastvrije sfeer gegeten. Het Smulhuisje beschijft haar doel als: "Een écht familiebedrijf, waar constante kwaliteit en service hoog in het vaandel staan"

Het Smulhuisje is vijf dagen in de week geopend van dinsdag tot en met zaterdag van 11:30 tot 21:00 uur en zondag 11:30 uur t/m 20:00 uur.

De doelgroep betreft een combinatie van de particuliere markt, zakelijke markt en de toeristische markt. Met een combinatie van lokale en landelijke gasten.

Voor meer informatie kunt u terecht op de site:  
<https://www.hetsmulhuisje.nl/>



## Indeling

Via het terras komt men binnen in het het bedrijf. Er zijn twee ingangen: 1 voor de cafetaria en 1 voor het restaurant.

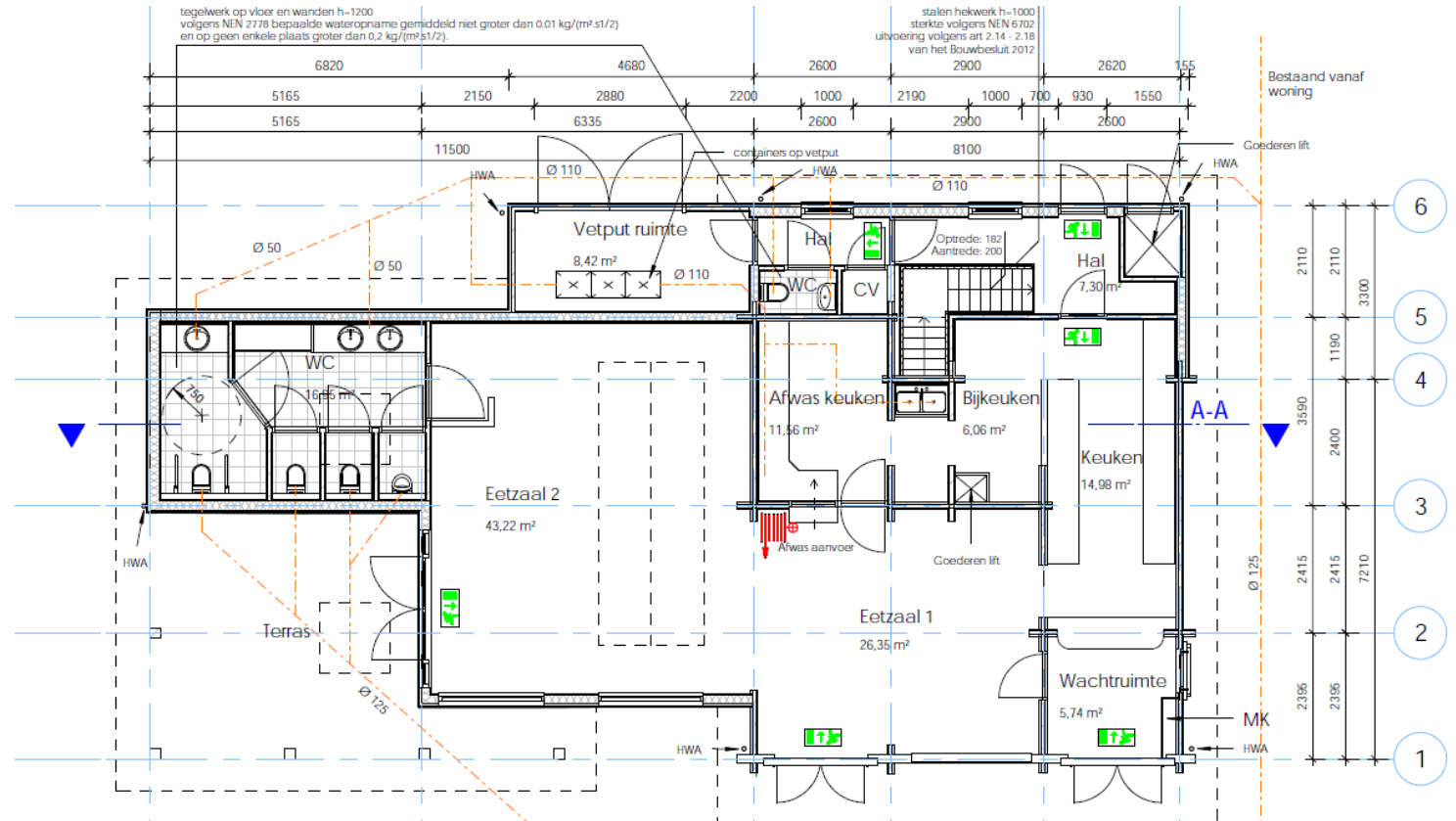
Vanuit de entree van het restaurant is het mogelijk om de snackbar te betreden. In het restaurant bevindt zich een ruime bar met daarachter de keuken en diverse opslagruimten. In de keuken bevindt zich de trap naar de kelder welke in gebruik is als opslagruimte.

Links van de bar bevindt zich de restaurantruimte met achterin een gescheiden dames- en herentoiletgroep.

Naast de toiletruimte bevindt zich een volledig overdekt (verwarmd) terras. Via deze ruimte is het buiten terras bereikbaar.

Achter het pand bevindt zich een binnenruimte met schuur tbv van opslag van het bedrijf. Hier bevindt zich tevens de vrijstaande bedrijfswoning welke bij de verkoop betrokken kan worden.

Voor de brochure van de bedrijfswoning wordt verwezen naar de bijlage.



## Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is volgens BAG viewer 1995. De aanbouw is van 2016.

Onderhoud	Uitstekend.
Funderingen	Van beton (op zand)
Gevel(s)	Hout (Zweeds rabat)
Daken	Zalldak / Fels dak
Vloeren	Van beton
Kozijnen	Van hout v.v. dubbel glas
Grootconstructie	Goed
	De Algemene staat van onderhoud is goed. Er is geen achterstallig onderhoud bekend.



## Technische installaties

Voor zover bekend functioneren de technische installaties naar behoren.

<b>Verwarming</b>	Cv-combiketel
<b>(Warm) water</b>	Via een boiler en radiatoren
<b>Elektrisch</b>	Voldoende groepen, uitgebreide elektrische installatie, aardlekschakelaars en krachtstroom
<b>Riolering</b>	Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool
<b>Alarminstallaties</b>	Aanwezig
<b>Brandmeldinstallaties</b>	Aanwezig
<b>Luchtbehandeling</b>	Deels aanwezig
<b>Mechanische ventilatie</b>	Deels Aanwezig
<b>WKO installatie</b>	Niet van toepassing
<b>Overige installaties</b>	Waterontharder, vetvangput, goederenlift van en naar de kelder.



## 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.

Woonplaats Putten heeft afgerond een totale oppervlakte van 8.750 hectare, waarvan 8.522 land en 228 water (100 hectare is 1 km<sup>2</sup>). Woonplaats Putten telt 12.419 unieke adressen. De gemiddelde dichtheid van adressen is 901 adressen per km<sup>2</sup>.

Aantal inwoners:	24.198
Gemiddeld inkomen per inwoner:	€ 23.200

Aantal bedrijven:	2.635
Waarvan handel en horeca	550

## Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Putten  
sectie D, nummer 2838, groot 245 m<sup>2</sup>

## Ligging

Aan de rand van het Puttersbos, in een buitengebied.

## Bereikbaarheid

Auto: goed  
Openbaar vervoer: matig  
Te voet/fiets: zeer

## Belendingen

Bungalowparken, woningen, bos, weilanden.

## Parkeren

Meer dan voldoende in de directe omgeving van het object en op eigen terrein

## Bestemmingsplan

De bestemming is "horeca". Voor meer info [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl).

## Openingstijden

Dinsdag tot en met zaterdag vanaf 11:30 uur tot 21:00 uur. Zon- en feestdagen van 11:30 uur tot 20:00 uur m.u.v. Kerst en Oud & Nieuw. Bezorgen: dagelijks van 11:30 uur tot 21:00 uur.

## Metrage

Souterain : ca. 68  
Begane grond : ca. 143

## Zitplaatsen/Capaciteit

Restaurant :ca 45 zitplaatsen  
Terras 1 :ca 75 zitplaatsen  
Terras 2 :ca 25 zitplaatsen

## USP's

- Uitstraling en ligging pand
- Zichtlocatie pand
- Ruim terras aan voorzijde
- Sfeervolle inrichting
- Bewezen concept
- Voldoende parkeergelegenheid
- Mogelijkheid om achter het object gelegen bedrijfswoning te kopen.

## Onderhoudscontracten

Voor de cv-installatie, de steamer, luchtbehandeling, de koelmotoren, brandblussers en alarminstallatie zijn onderhoudscontracten van toepassing (incl. garanties) welke mogelijk overdraagbaar zijn aan de koper.

## Brandveiligheideisen

Voldoet aan de brandveiligheideisen. Er heeft recent een controle plaatsgevonden. Er zijn geen aanschrijvingen bekend.

## Inrichtingseisen

Voldoet aan de inrichtingseisen. Hiervoor wordt verwezen naar de vergunningen.

## Vergunningen

De benodigde vergunningen zijn aanwezig.

## Personeel

Er zijn vaste medewerkers in dienst welke overgenomen moeten worden. Verder werkt het bedrijf om oproepkrachten en nul-urencontracten. Er zijn momenteel 2 meewerkende eigenaren.

## Brouwerijverplichtingen

Geen brouwerijverplichtingen. De tapinstallatie en koelcel zijn in bruikleen.

## Leveranciersverplichtingen

Geen leveranciersverplichtingen.

## Inventaris / bruikleen / lease

In goede en werkende staat. Er zijn leasecontracten / bruikleencontracten voor de steamer, koeling, biertank en koelcel van biertankinstallatie. Vraag de makelaar naar de overeenkomsten en de inventarislijst





## Bedrijfswoning

De achter het object gelegen bedrijfswoning is deels in gebruik door de huidige eigenaren en kan (indien gewenst) mee verkocht worden. Vraag de adviseur naar meer info hierover.

## Erfafscheiding

Bij verkoop van het bedrijfsobject zonder bedrijfswoning dient nog overeenstemming bereikt te worden over de erfafscheiding (kadastrale splitsing) tussen het bedrijfsobject en de bedrijfswoning.

## Asbest

Er is zover bekend geen sprake van asbest in het object.

## Bodemverontreiniging

Er is zover bekend geen sprake van bodemverontreiniging. Hiervoor wordt alsook verwezen naar de bijlage, het bodemrapport.

## Vraagprijs

De vraagprijs betreft de totaalprijs voor het registergoed en het horecabedrijf (inventaris, goodwill, inclusief handelsnaam en domeinnaam) waarbij een splitsing tussen kadastrale percelen (erfafscheiding) nog gemaakt dient te worden. Deze vraagprijs is exclusief de bedrijfswoning.

## Transactie

Er wordt in deze verkoopbrochure uitgegaan van een zogenoemde activa transactie. Een eventuele aandelentransactie is bespreekbaar.

In geval een transactie tot stand is gekomen zal een koper binnen één week de waarborgsom moeten storten op de stichting derdengelden bij de notaris te grootte van 10% van de koopsom.

## Verrekening kosten

De doorlopende en vooruitbetaalde kosten, zoals onroerendezaak belasting, precario rechten etc zullen naar rato tussen partijen worden verrekend.

## Financiële gegevens

In overleg kunnen wij aan serieuze gegadigden relevante financieel gegevens ter beschikking stellen, in het algemeen tijdens een persoonlijk gesprek.

## Oplevering

De feitelijke oplevering kan in nader overleg worden vastgesteld.

De oplevering geschiedt vrij van huur en gebruik in huidige staat.

## Bijlagen brochure

Kadastrale gegevens  
Plattegrondtekeningen  
Vergunningen  
Personeelsoverzicht  
Bruikleenovereenkomsten  
Onderhoudscontracten  
Bodemrapport  
Brochure bedrijfswoning





### Vraagprijs

De vraagprijs van het registergoed en de exploitatie bedraagt:

**€ 750.000,--**

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



























Het Smulhuize

















Adviesburo Spek

Chaletpark Het Prinsenpark

Assurantie- en Adviesburo Olaf Spek

Chalet op de Veluwe

Eetsaloon Snackcounter Het Smulhuisje

Groepsaccommodatie De Beukhof

Grandcafe de Kern/kantine

Vakantiehuisje Putten

De Kipkoning

Ilona's Silver & Gemstones

Auerhaan



Lelystad

Zwolle

Biddinghuizen

Almere

Harderwijk

Epe

Emst

Eetsaloon Snackcounter  
Het Smulhuisje

Deventer

Hilversum

Apeldoorn

Amersfoort

Barneveld

Zutphen

**KLAASSEN**

VASTGOEDMAKELAARDIJ

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

Dieren

Ede

# KLAASSEN

VASTGOEDMAKELAARDIJ

## [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

## [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)

KLAASSEN  
MAKELAARDIJ

HORE

### 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 adviseur of opdrachtgever.

Er heeft door de adviseur 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 adviseur 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 1174 4732 033 258 133 0  
E-mail joey@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.

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.

