

KLAASSEN

HORECAMAKELAARDIJ

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES

www.klaassenbv.nl | info@klaassenbv.nl

Eetcafé de Waerdt / De Waerdt Streetfood
Rijksstraatweg 214
3956 CW te Leersum

Situering

Eetcafé de Waerdt is gevestigd in het centrum van Leersum, in een karakteristiek twee-onder-een-kap horecabedrijfspan. Het dorp Leersum behoort tot de gemeente Utrechtse Heuvelrug en is gelegen in de provincie Utrecht.

Leersum beschikt over een bosrijk karakter en de ligging aan de voet van de Utrechts Heuvelrug is Leersum een populair vakantieoord. Ook heeft Leersum vele rijksmonumenten. Voorbeelden hiervan zijn Michaëlskerk, het Mausoleum voor Van Nellestein en delen van het landgoed Zuylestein. Leersum wordt omringd door de dorpen Amerongen, Doorn, Driebergen-Rijsenburg, Maarn, Maarsbergen en Overberg.

De Rijksstraatweg stond voorheen bekend door de vele en gezellige horeca bedrijven. In deze tijd is het meeste leeg. Door deze unieke kans is het een mogelijkheid om weer gezelligheid te creëren in deze straat. De Rijksstraatweg verdeelt het dorp in een noordelijk, lommerrijk gedeelte en een zuidelijk stuk met dichtere bouw.



Profilering

Eetcafé de Waerdt

Eetcafé de Waerdt is overgenomen in 2020 op de huidige locatie. De onderneming heeft een aanbod van verschillende soorten bieren van de tap en een ruim assortiment aan burgers, spareribs, pizza en de daarbij horende bijgerechten. In het eetcafé wordt in een ongedwongen en gastvrije sfeer gegeten. Het bedrijf is gestart in de corona periode waardoor er van het eetcafé nog geen gebruik is gemaakt.

De doelgroep betreft een combinatie van de particuliere markt en de toeristische markt uit de directe omgeving. Vanwege de gunstige locatie aan de Rijksweg zit het bedrijf aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug aan een doorgaande weg. Hierdoor zijn ze optimaal geschikt voor bijvoorbeeld dagjes mensen die even gezellig op het terras van ca. 30 zitplaatsen bij willen komen.

Tevens heeft eetcafé de Waerdt al jarenlang een succesvolle facebook pagina met veel betrokkenheid uit het dorp en de regio, deze pagina zal ook worden doorgegeven aan de nieuwe partij.

De Waerdt Streetfood

Achter het Eetcafé bevindt zich de productiekeuken met bar. Hier worden de maaltijden voorbereid en ook wordt hier de volledige menukaart voor afhaal en bezorgen aangeboden. Mede vanwege deze bijzondere locatie hebben ze tijdens de corona pandemie nog volop door kunnen draaien met het bedrijf.

Het bedrijf is op het moment vijf dagen per week geopend van 16:00 – 20:00, op maandag en dinsdag gesloten.



Indeling

Bedrijfsruimte

Via de entree, gelegen aan het terras/voorzijde, komt men het ruime eetcafé binnen. Met aan de achterzijde de toiletgroepen en aan de rechterzijde de moderne bar. In het eetcafé is plaats voor ca. 40 zitplaatsen, en nog eens 10 zitplaatsen aan de bar.

Helemaal achterin het eetcafé is een deur aanwezig die, via een kleine bijkeuken, naar het steegje leid naast het pand. Hier bevindt zich links een overdekte buitenplaats waar onder andere de afvalcontainer staat. Via een deur in de steeg kom je terecht in de productiekeuken met eerst een ruime opslagruimte met een aansluiting voor een toilet die momenteel niet in gebruik is.

Daarna bereik je via een doorgang de ruime keuken. Deze is voorzien van diverse nieuwe apparatuur en is geheel up to date. Ook is hier een bar aanwezig waar klanten kunnen wachten op hun bestelling onder het genot van een biertje of een cola.

Aan de voorzijde van het pand bevindt zich het terras waar circa 30 zitplaatsen beschikbaar zijn. Het terras zoals het op de foto's te zien is een concept opstelling. De daadwerkelijke opstelling van het terras vindt plaats in overleg. Het terras kan volledig worden overdekt met parasols.

Het terras zoals hij wordt weergegeven op de foto's behoort niet bij de overname. De tafels en stoelen zijn enkel ter decoratie, en om een beeld te geven van de mogelijkheden.



Pand

Het bouwjaar van het pand is volgens BAG viewer 1956

Onderhoud Goed

Funderingen Steen/Metselwerk

Gevel(s) Metselwerk/Houtwerk

Daken Zadeldak met pannen gedekt

Vloeren Eetcafe: Hout
Keuken: Beton

Kozijnen Houten kozijnen. Dubbel glas

Gootconstructie Goed



Technische installaties

Voor zover bekend functioneren de technische installaties naar behoren.

Verwarming	CV-combiketel
(Warm) water	CV-ketel/boiler
Elektrisch	Voldoende groepen, uitgebreide elektrische installatie, aardlekschakelaars en krachtstroom
Riolering	Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool
Alarminstallaties	Aanwezig
Brandmeld installaties	Aanwezig
Luchtbehandeling	Volledig systeem aanwezig door het hele pand
Mechanische ventilatie	Aanwezig
WKO installatie	Niet van toepassing
Overige installaties	Waterontharder, vetvangput, liftinstallatie, zonnepanelen



Demografische gegevens

Gegevens via allecijfers.nl of indebuurt.nl per 1 januari 2022:

Nederland telt 17,3 miljoen inwoners. De bevolking is in de laatste anderhalve eeuw meer dan verviervoudigd. 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.

Leersum is een dorp in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. de provincie Utrecht heeft een totale oppervlakte van 9.921 hectare, waarvan 9.383 land en 538 water (100 hectare is 1 km²). De gemiddelde dichtheid van adressen is 3.347 adressen per km².

Aantal inwoners:	7.684
Aantal huishoudens:	3.303
Gemiddeld inkomen per inwoner:	€ 29.800, --
Aantal bedrijven:	829
Waarvan horeca:	124



KLAASSEN

HORECAMAKELAARDIJ

Kadaster Kadasterstraal bekend gemeente Leersum, sectie C, nummer 1896 , groot 453 m2.

Ligging

Centrum van Leersum. Aan de Rijksstraatweg. Op 5 minuten van de A12

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is goed

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

Belendingen

Horecabedrijven, winkels, en woningen/ appartementen.

Afnameverplichtingen

Aan de openbare weg voldoende parkeerplaatsen.

Bestemming/gebruik

De bestemming is 'horeca' met nader aanduiding 'horeca categorie 1'. Voor meer info ruimtelijke-plannen.nl.

Brouwerijverplichtingen

Geen brouwerijverplichtingen.

Leveranciersverplichtingen

Geen leveranciersverplichtingen. Er is wel een contract met Warsteiner, maar hier ontstaan geen verplichtingen uit.

Brandveiligheideisen

Voldoet wel aan de brandveiligheidseisen.

Inrichtingseisen

Voldoet wel aan de inrichtingseisen.

Vergunningen

De vergunningen zijn wel aanwezig.

Personeel

Er zijn geen vaste medewerkers in dienst. Er zijn 3 meewerkende eigenaren.

Metrage

Bedrijfsruimte : 57 m²
Overig : 30 m²

Zitplaatsen/capaciteit

Bedrijfsruimte : 40
Terras : 30 (in overleg)

Inventaris / bruikleen / lease

Goede staat. Er zijn wel bruikleengoederen, anders van omschreven in de inventarislijst.

De auto, scooter en fiets die op dit moment worden gebruikt voor het bezorgen zitten bij de overname inbegrepen

Voorraden

De vraagprijs is excl. handelsvoorwaarden

Huurovereenkomst

Er zal een nieuwe huurovereenkomst worden opgemaakt.

Object

Rijksstraatweg 214 te Leersum.

Huuringangsdatum

In overleg

Huurtermijn

5 + 5 huurjaren

Waarborgsom

3 maanden inclusief BTW.

Opleveringsniveau

Casco. Overname enkel en alleen met inventaris

Bijzondere afspraken

Geen

Bijlagen

- Inventarislijst
- Vergunningen
- Bestemmingsplan
- Kadaster

Bijzonderheden / USP's

- Top locatie
- Mooi terras
- Veel zon
- Sfeervolle inrichting
- Stabiele omzet





Vraagprijs

De vraagprijs voor de
bedrijfsexploitatie bedraagt:

€70.000,00

Huurprijs

De huurprijs van het register-
goed bedraagt:

€30.000,00

per jaar, excl. BTW

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

www.klaassenbv.nl | info@klaassenbv.nl




























































Utrechtse Baan 

Uilentoren 

Lombokbos 

Leersum

Leersum

Rijksstraatweg 214

KLAASSEN

HORECAMAKELAARDIJ

www.kvk.nl

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

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

Basis registratie Adressen en Gebouwen (BAG).

www.kadastralekaart.com

Gratis online kadasterkaart.

www.ruimtelijkeplannen.nl

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

www.zonnegrens.nl

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

www.maps.google.nl

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

www.allecijfers.nl

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

www.indebuurt.nl

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

www.bodemloket.nl

Vindt locaties waar de bodemkwaliteit is beïnvloed.

www.rijksoverheid.nl

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

www.belastingdienst.nl

Startpunt voor belastingen, toeslagen en douanezaken.

www.klaassenbv.nl

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



Kantoor Amersfoort

Wijkenweg 56 B
3815 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 | 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



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 voor meer informatie.

