

# KLAASSEN

HORECAMAKELAARDIJ

VERKOOP  
AANKOOP  
ADVIES  
TAXATIES

Restaurant Brocante | Doorn

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



**Restaurant Brocante**  
Dribergestraatweg 54  
3941 ZX Doorn

**Algemeen**

Namens onze opdrachtgever mogen wij u dit prachtige en goed renderende restaurant te midden van de Utrechtse Heuvelrug ter overname aanbieden.

Dit bedrijf is een modern doch sfeerful bedrijf gevestigd een karakteristieke gerestaureerde hoeve uit 1892.

Doorn is een dorp in de provincie Utrecht, gemeente Utrechtse Heuvelrug, op de gelijknamige heuvelrug in het zuidoosten van de provincie. Op 1 januari 2021 telde het dorp een aantal van 10.260 inwoners.

Doorn was tot 1 januari 2006 een zelfstandige gemeente, waartoe ook de buurtschappen Palmstad, Sterkenburg en Boswijk behoorden.

Brocante is gelegen aan de Dribergestraatweg (ook wel N225). Dit is een drukke doorgaande weg die doorrijdt naar Driebergen-Rijsenburg. Aan deze weg zijn veel vrijstaande huizen, enkele restaurants en veel natuur te vinden.





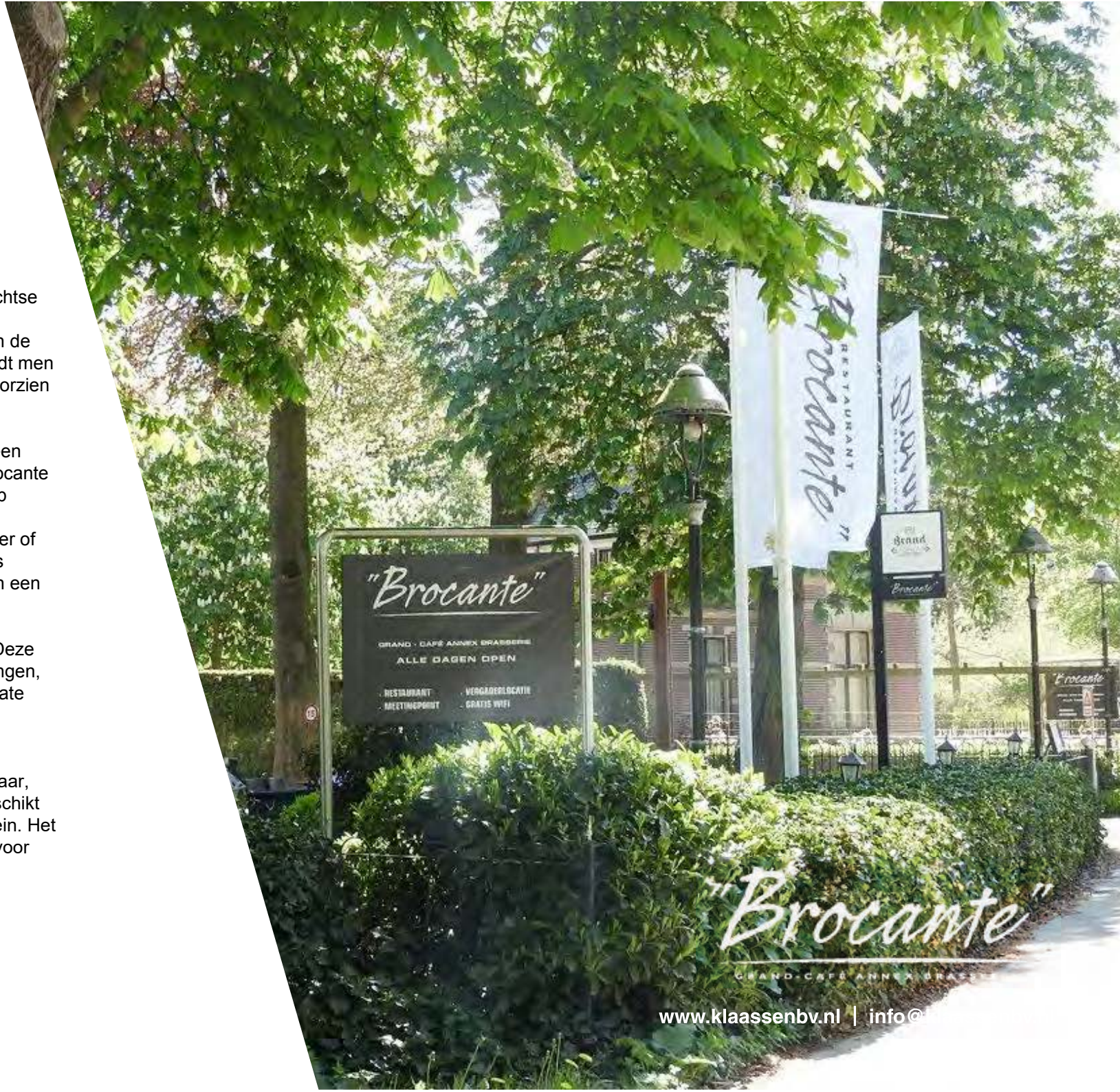
## Profilering

Op één van de mooiste plekjes van de Utrechtse Heuvelrug, in het midden van het land, op 5 minuten afstand van de A12, gelegen tussen de dorpen Driebergen-Rijsenburg en Doorn vindt men restaurant Brocante. Goed bereikbaar en voorzien van een royale parkeerplaats.

Deze gerestaureerde hoeve uit 1892 heeft een rijke historie als horecapand. Restaurant Brocante is 7 dagen in de week geopend voor een kop koffie, lunch, borrel en diner. U komt binnen terecht in een gezellige en een moderne sfeer of buiten bij mooi weer op het terras. Het terras beschikt over een buitenbar, loungeterras en een lunch/diner terras met een fraai aangelegde engelse tuin. Tevens beschikt men over een unieke vergaderzaal in midden Nederland. Deze bovenverdieping is geschikt voor vergaderingen, seminars, bruiloften, feesten, borrels en private dining voor groepen.

De keuken is ruim van opzet en in 2022 gemoderniseerd. Het bedrijf is goed bereikbaar, gelegen op korte afstand van de A12 en beschikt over een royale parkeerplaats op eigen terrein. Het bedrijf is volledig up to date en instap klaar voor een nieuwe eigenaar.

<https://www.brocante.nl/>





## Indeling

### Bedrijfsruimte

Via een tochtportaal komt men in de verkoopruimte. In de verkoopruimte zijn middels verschillende zitjes en op verschillende niveaus ca. 75 zitplaatsen gecreëerd.

Aan de achterzijde vindt men de bar, toegang tot de keuken, toiletgroep en opgang naar de zaal. De keuken heeft een goed doordachte routing en is ruim van opzet, daarnaast beschikt de keuken over een separate spoelkeuken, 2 ruime opslagruimtes met 2 koelcellen en vriescel, kantoor en buitenruimte met ingebouwde containers.

De zaal is selfsupporting met eigen opgang, eigen bar en eigen toiletgroep en heeft een capaciteit van ca. 50 personen. Men heeft de beschikking over een prachtig aangelegd terras met eigen bar op een totale metrage van 386 m2.

Aan de achterzijde zijn ca. 35 parkeerplaatsen op eigen terrein.

### Bedrijfswoning

Er is geen bedrijfswoning aanwezig.



*"Brocante"*

GRAND CAFE ANNEX BRASSERIE



## Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar is 1950.

**Onderhoud** Goed

**Funderingen** Steen / metselwerk

**Gevel(s)** Deels hout, deels  
metselwerk

**Daken** Gebroken kap, deels plat

**Vloeren** Deels van beton, deels  
hout

**Kozijnen** Houten kozijnen

**Gootconstructie** Goed

De algemene staat van  
onderhoud van het pand  
en het terrein is goed.

Er is geen sprake van  
achterstallig onderhoud.



*"Brocante"*

GRAND-CAFÉ ANNEX BRASSERIE



## Technische installaties

Voor zover bekend functioneren de technische installaties naar behoren.

<b>Verwarming</b>	Middels en CV-ketel
<b>(Warm) water</b>	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
<b>Brandmeld installaties</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



*Brocante*

GRAND CAFE ANNE BRASSERIE



## Demografische gegevens

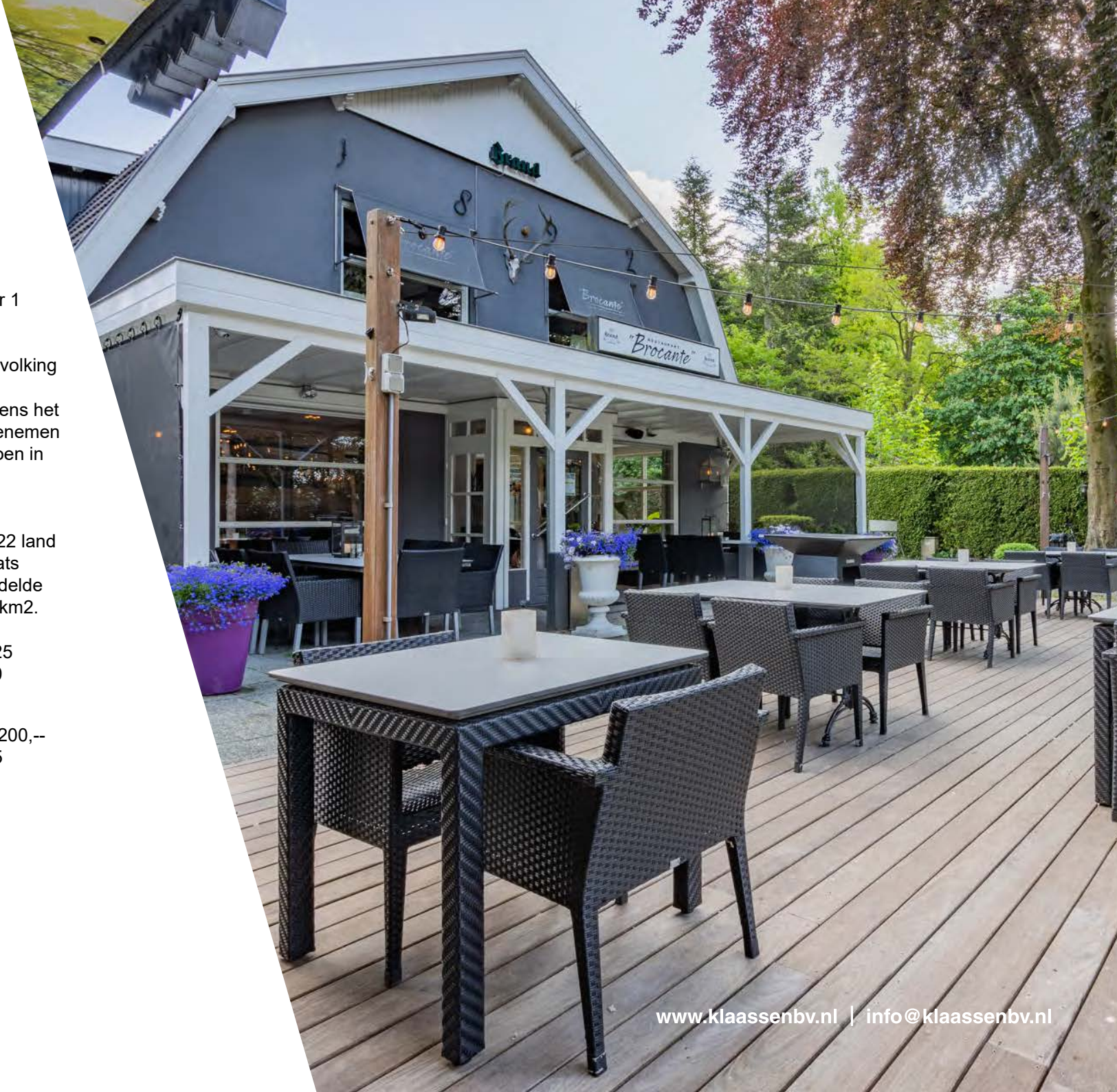
Gegevens via allecijfers.nl of indebuurt.nl per 1 januari 2022:

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.

Woonplaats Doorn heeft afgerond een totale oppervlakte van 2.227 hectare, waarvan 2.222 land en 5 water (100 hectare is 1 km<sup>2</sup>). Woonplaats Doorn telt 6.120 unieke adressen. De gemiddelde dichtheid van adressen is 543 adressen per km<sup>2</sup>.

Aantal inwoners:	10.325
Aantal huishoudens:	4.500

Gemiddeld inkomen per inwoner:	€ 35.200,--
Aantal bedrijven:	1.575
Waarvan horeca:	210





## Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Doorn, sectie A, nummer(s) 4246 en 5955

## Ligging

Gelegen op de Utrechtse Heuvelrug tussen de dorpen Doorn & Driebergen.

## Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is goed.

Auto: uitstekend

Openbaar vervoer: Goed

Te voet/fiets: Goed

## Belendingen

Veel groen, horecabedrijven, winkels, kantoren en woningen/appartementen.

## Afnameverplichtingen

Ca. 35 parkeerplekken op eigen terrein.

## Bestemming/gebruik

De bestemming is 'horeca'. Voor meer info ruimtelijkeplannen.nl.

## Brouwerijverplichtingen

Geen brouwerijverplichtingen.

## Leveranciersverplichtingen

Geen leveranciersverplichtingen.

## Brandveiligheideisen

Voldoet aan de brandveiligheideisen.

## Inrichtingseisen

Voldoet aan de inrichtingseisen.

## Vergunningen

De vergunningen zijn aanwezig.

## Personeel

Overzicht op aanvraag verkrijgbaar

## Metrage

Bedrijfsruimte : 298 m<sup>2</sup> BVO

Overig : 115 m<sup>2</sup> BVO

Terras : 386 m<sup>2</sup>

## Zitplaatsen/capaciteit

Bedrijfsruimte : 125 zitplaatsen

Terras : 110 zitplaatsen

## Inventaris / bruikleen / lease

In goede staat. Er zijn wel bruikleengoederen/leasecontracten

## Voorraden

De vraagprijs is excl. handelsvoorwaarden welke tegen inkooprijzen overgenomen moeten worden.

## Bijzonderheden / USP's

- Karakteristiek pand, groene tuin
- Sfeervolle inrichting
- Ruim terras
- Ruim van opzet
- Parkeren op eigen terrein
- Naamsbekendheid

## Huurovereenkomst

De bestaande huurovereenkomst zal worden overgenomen middels een huurindeplaatsstellingsovereenkomst.

## Object

Driebergsestraatweg 54 te Doorn

## Huuringangsdatum

In overleg

## Huurtermijn

5 + 5 huurjaren (daarna onbepaalde tijd)

## Waarborgsom

€ 15.500,--

## Opleveringsniveau

Casco.

## Bijzondere afspraken

Geen

## Bijlagen

- Inventarislijst
- Vergunningen
- Winst- en verliesrekening
- Bestemmingsplan
- Plattegrondtekeningen
- Kadaster
- Tekeningen
- Huurovereenkomst
- Lopende contracten







### Vraagprijs

De vraagprijs voor de  
bedrijfsexploitatie bedraagt:

**€ OP AANVRAAG**

### Huurprijs

De huurprijs van het register-  
goed bedraagt:

**€ 67.591,68**

per jaar, excl. BTW

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

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

















































































THE WATER  
"Blaasants"  
THARU







the good life  
LIVE well, LAUGH often, LOVE much

YES, WE ARE  
PARTY  
OPEN

Stay Hydrated















Brand

Stay Hydrated

Brocante





































































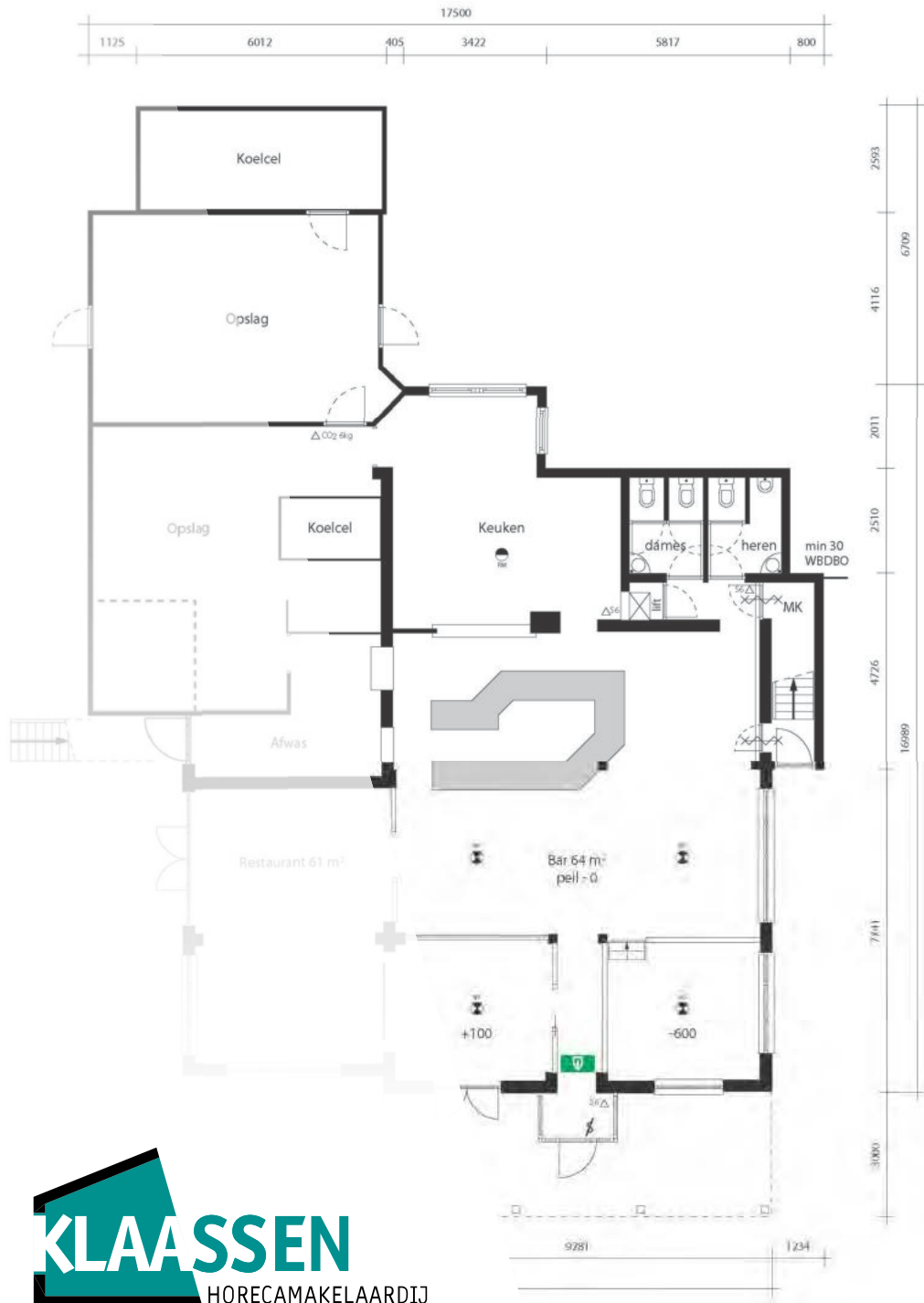




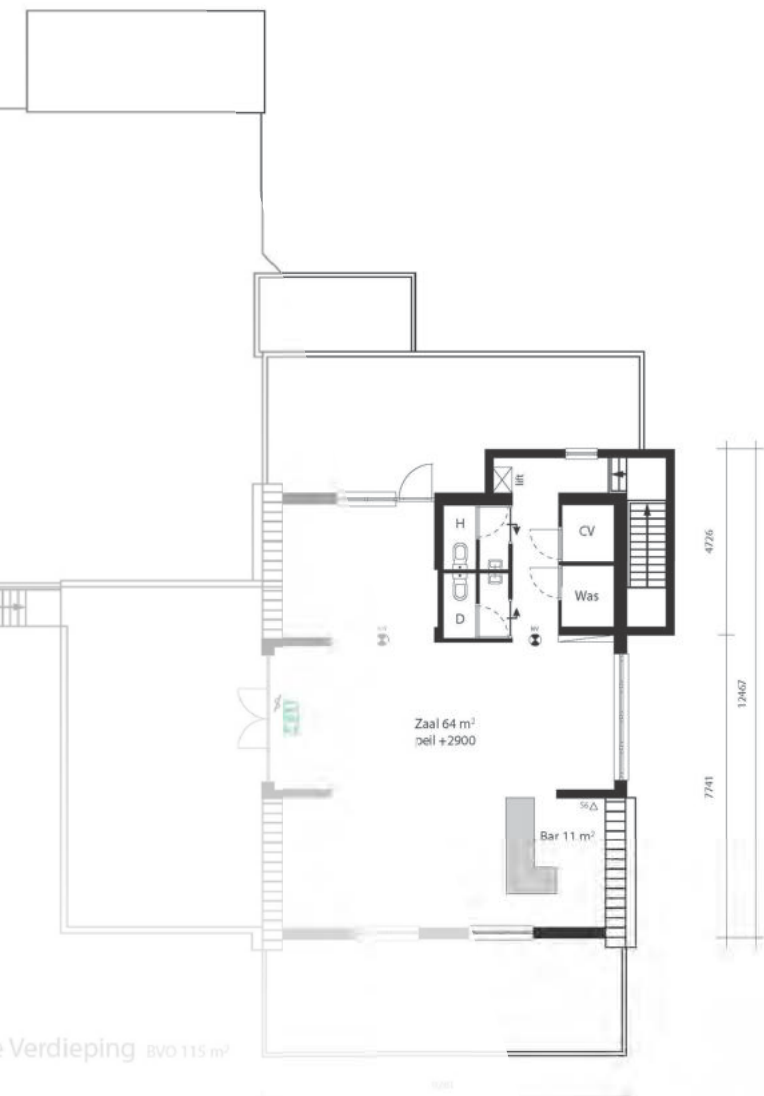
















Kerckebosch

Austerlitz

Bornia

Haagje

Beerschoten

A12

Buitenplaats de Bergse Bossen

Eetcafé Onder de Pannen

De Krim

Restaurant Rebels

Brasserie La Forêt

Het Wapen van Rijsenburg

De Huiskamer Van Driebergen

Restaurant Groenland

Restaurant Brocante

Na Utrechts

Oud Rijsenburg

Hoekbergse Veld

Oude Arnhemse Bovenweg

N225

Sterkenburg

Nationaal Bomenmuseum Gimborn | Stichting...

Huis Doorn

**KLAASSEN**

HORECAMAKELAARDIJ

www.klaassenbv.nl | info@klaassenbv.nl





Landgoed de Horst Driebergen

Oranjerie Hydepark

Lodiers & Partners B.V

Thuja Leadership

Marwi B.V

Restaurant Brocante

Autodemontagebedrijf Kempenaar

TinQ

www.klaassenbv.nl | info@klaassenbv.nl  
Mobicenter Tebro Doorn



# 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 kaartdienst van Google waarmee geografische locaties opgezocht kunnen worden.

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

Is een online kaartdienst 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  
3815 KL Amersfoort  
[info@klaassenbv.nl](mailto:info@klaassenbv.nl)

## Kantoor Vught

Rembrandterf 7  
5261 XS Vught  
[info@klaassenbv.nl](mailto:info@klaassenbv.nl)

## Kantoor Rotterdam

Maaskade 109B  
3071NH Rotterdam  
[info@klaassenbv.nl](mailto: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

J. (Joey) Hehamahua | Rody Teulings

Wiekenweg 56B

3815 KL Amersfoort

Telefoon 06 1174 4732 | 0624738620

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

