

KLAASSEN

HORECAMAKELAARDIJ

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES

Familierestaurant De Jonge Graaf | Cothen
Kanoeverhuur en B&B

www.klaassenbv.nl | info@klaassenbv.nl

Familierestaurant De Jonge Graaf
Kanoverhuur | B&B kamers

Algemeen

Dit fijne familierestaurant is direct gelegen aan de rivier de Kromme Rijn, tussen Cothen en het historische stadje Wijk bij Duurstede. Het restaurant beschikt o.a. over een vloot van 14 kano's en twee nieuwe B&B kamers op de eerste verdieping. Naast het heerlijke terras beschikt de Jonge Graaf over voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Bij De Jonge Graaf bevindt zich het startpunt / rustpunt / eindpunt van een prachtige wandeling of fietstocht. Het restaurant ligt op het Toeristisch Overstap Punt (TOP) Kersenpracht, bij de zuil kan men de elektrische fiets opladen.

Cothen is een dorp in de provincie Utrecht. Sinds de middeleeuwen was het in bezit van de Domproosdij van Utrecht. In 1795 kwam er een einde aan de heerschappij van de domproost. Na een aantal administratieve veranderingen werden uiteindelijk op 1 januari 1812 de voormalige gerechten Cothen en Dwarsdijk verenigd tot de gemeente Cothen. Op 1 januari 1996 werd de gemeente samengevoegd met Wijk bij Duurstede en Langbroek tot de gemeente Wijk bij Duurstede.

De Kromme Rijnstreek is het buitengebied van Utrecht. Het rivierenlandschap ontmoet hier de Utrechtse Heuvelrug. Landgoederen, uitgestrekte natuur, fruitboomgaarden, de Kromme Rijn, weilanden, cultuurhistorie en de uiterwaarden langs de Lek; je vindt het allemaal op fietsafstand van Utrecht.

Meer info? <https://www.vvvkrommerijnstreek.nl/nl>.



Profilering

Familierestaurant

De Jonge Graaf is opgericht in 2019 en ligt midden in het land op 15 minuten rijden van de stad Utrecht. Direct aan de karakteristieke rivier de Kromme Rijn en direct aan de enige toegangsweg (N229) naar Wijk bij Duurstede, midden in de Kromme Rijnstreek.

Naast een variatie aan pannenkoeken hebben ze ook overheerlijke vlees- en visgerechten. Op de kaart staan het hele jaar door Biefstuk, Kipsaté, Pronckstuk, Zalmfilet en een Vegaburger. Iedere week zullen ze hier een gerecht van de week aan toevoegen, bereidt met de creativiteit van de chef.

Dit restaurant is 7 dagen in de week geopend vanaf 10:00 uur 's-ochtends voor Kanoverhuur, Lunch, Borrel en Diner. Sluiting is om 21:00.

14 Kano's

Bij Familierestaurant De Jonge Graaf in Cothen liggen 14 Canadese kano's voor je klaar. Deze kano's zijn geschikt voor minimaal 2 en maximaal 3 personen. De kanotocht start bij het restaurant en loopt langs een hele mooie route die deels met de stroom meegaat. De tocht duurt ongeveer 3 uur en dan kom je weer aan bij de steiger van het familierestaurant. De kanotocht is natuurlijk ook uit te breiden met een hapje of een drankje in het restaurant.

2 B&B kamers (De bloesem)

Op de eerste verdieping bevinden zich 2 B&B kamers met eigen sanitair, airco, wifi en TV. Vanaf het dakterras heeft men een prachtig uitzicht over de rivier de Kromme Rijn, de weilanden en de kersen- appel- en perengaarden.



Menu

Ontbijt

Er wordt alleen ontbijt geserveerd voor de B&B gasten.

Lunch

Ook voor een lekkere lunch kan men terecht bij De jonge Graaf.

Ze hebben heerlijk oerbrood voor de tosti's en uitsmijters. En vers afgebakken lunch broodjes. Allemaal van Bakkerij Lakerveld uit Wijk bij Duurstede.

Diner

Naast een variatie aan pannenkoeken hebben ze ook overheerlijke vlees en visgerechten. Op de kaart staan het hele jaar door de Biefstuk, Kipsaté, Pronckstuk, Zalmfilet en een Vegaburger.

Iedere week een gerecht van de week, bereid met de creativiteit van de chef.

Pand

Het oorspronkelijk bouwjaar van het pand is 1893.

Funderingen	Beton / metselwerk
Gevel(s)	Metselwerk / stucwerk
Daken	Deels plat dak, deels gebroken kap met pannen
Vloeren	Hout / beton
Kozijnen	Hout v.v. dubbel glas
Gootconstructie	Goed.
Onderhoud	Redelijk, Het schilderwerk aan de buitenzijde van het pand heeft onderhoud nodig.



Technische installaties

Voor zover bekend functioneren de technische installaties naar behoren.

Verwarming	Cv-ketel
(Warm) water	Combi ketel
Elektrisch	Voldoende groepen, uitgebreide elektrische installatie, aardlekschakelaars en krachtstroom
Riolering	Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool
Alarminstallaties	Camerasysteem
Brandmeld installaties	Aanwezig, doorgeschakeld.
Luchtbehandeling	Muurventilatoren
Mechanische ventilatie	Aanwezig Waterontharder,
Overige installaties	vetvangput



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 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.

Utrecht is een gemeente in de provincie Utrecht. 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.

Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Wijk bij Duurstede, sectie F, nummer 925 (deels), groot 1.600 m².

Ligging

Aan doorgaande weg tussen Wijk bij Duurstede en Cothen

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is goed

Auto: goed

Openbaar vervoer: redelijk

Te voet/fiets: goed

Belendingen

Rivier de Kromme Rijn en de doorgaande weg. Woningen. Weilanden.

Afnameverplichtingen

Geen

Bestemming/gebruik

Restaurant met B&B.

Brouwerijverplichtingen

Geen brouwerijverplichtingen.

Leveranciersverplichtingen

Geen leveranciersverplichtingen.

Brandveiligheideisen

Voldoet aan de brandveiligheideisen.

Inrichtingseisen

Voldoet aan de inrichtingseisen.

Vergunningen

De vergunningen zijn aanwezig.

Personeel

Er zijn 2 vaste medewerkers in dienst.

Verder werkt het bedrijf met oproepkrachten. Er zijn 2 meewerkende eigenaren.

Metrage

Bedrijfsruimte Totaal : ca. 150 m²

Restaurant : 109 m²

Terras aan de weg : 100 m²

Terras ingang : 28 m²

Terras waterzijde : 56 m²

Inventaris / bruikleen / lease

In goede staat. Er is een financial lease voor de auto.

Voorraden

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

Bijzonderheden / USP's

- Zichtlocatie / PP op eigen terrein
- Ruim terras
- Aan de Kromme Rijn
- Kanoverhuur
- 2 nieuwe B&B kamers met prachtig uitzicht

Huurovereenkomst

De bestaande huurovereenkomst zal worden overgenomen middels een huur indeplaatsstellingen overeenkomst.

Huuringangsdatum

1 juni 2019

Huurtermijn

3 + 5 huurjaren, daarna telkens + 5 jaren

Waarborgsom

2 maanden inclusief BTW.

Opleveringsniveau

Casco + (Zie huurovereenkomst)

Bijzondere afspraken

Bijlagen

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





Vraagprijs

De vraagprijs voor de
bedrijfsexploitatie bedraagt:

€ 199.000,00

Huurprijs

De huurprijs van het
registergoed bedraagt:

€ 48.000,00

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























Henks keuze
Schnitzel met
champignon- of
peperroomsaus

Patrick's favoriet
Pannenkoek met
aardbeien, ijs
& slagroom

Ona's
lolkers
verse
aardbeien
in een
slagroom















Bed & Breakfast



De
Bloesem



























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.

