

# KLAASSEN

VASTGOEDMAKELAARDIJ BV

Verkoopbemiddeling  
Aankoopbegeleiding  
Horeca(exploitatie) – advies  
Waardebepaling bedrijven  
Contractbegeleiding  
Taxaties

**CHARLEY'S**  
All American Diner



**Dammerweg 106  
Nederhorst den Berg  
Charley's All American Diner**

# Charley's All American Diner

**Dammerweg 106 te Nederhorst den Berg**

**Gelegen onder de rook van Amsterdam op een fantastische locatie aan de Vecht net buiten Nederhorst den Berg. De fantastische locatie aan de meanderende Vecht en de zeer speciale All American Diner inrichting maken het tot een uniek object.**

**Het restaurant is in 2019 volledig gerenoveerd en voorzien van o.a. nieuwe keuken, vloeren en inrichting.**

**In het object is al jaar en dag het restaurant in de sfeer van een authentieke Amerikaanse diner gevestigd.**

Charley's is een klassiek Amerikaans restaurant gelegen aan de Vecht in Nederhorst den Berg. Het restaurant bruist van de Amerikaanse invloeden waar je kunt genieten van traditionele Amerikaanse gerechten, zoals spareribs, burgers en andere vleesgerechten van de grill. De "Cadillac" bar geeft het restaurant een unieke sfeer.

Charley's is al jaren een begrip in Nederland door de befaamde grillgerechten en de prachtige jaren '50 inrichting. Bij Charley's bestel je een echt Amerikaans diner. Een ware ervaring in de befaamde Amerikaanse jaren '50 sfeer!

## **Algemeen:**

Het restaurant is gelegen buiten de bebouwde kom van Nederhorst den Berg, en kent o.a. Ankeveen, Abcoude, Bussum, 's-Gravenland, Hilversum, Huizen, Loosdrecht, Nigtevecht en Weesp als verzorgingsgebied. Maar ook van ver daar buiten komen klanten speciaal naar de diner.

De Vecht wordt veel bevaren door pleziervaart in de zomermaanden en de vele mooie dagen in herfst en lente. Bij goede vorst kan er in de winters zelfs geschaatst worden voor de deur.

## **Object:**

De entree van het restaurant is al een beleving op zich.

Via de achterdeur van een typische Amerikaanse caravan betreedt u het bijzondere ingerichte restaurant. De in het oogspringende bar en de Amerikaanse jaren 50 sfeer maken het pand compleet.

In 2019 is het gehele restaurant gerenoveerd en voorzien nieuwe apparatuur in de keuken en nieuwe inventaris. Ook is er een nieuwe openstaande pui aan de voorzijde geplaatst, de elektrische installatie vernieuwd en is het totale restaurant aangepakt.

Het restaurant is bereikbaar via de "caravan" en via de nieuwe entree deuren bij de bar. De bar bevindt zich op een prominente plek met daaraan enkele zitplaatsen. De garderobe en toiletten bevinden zich in het midden. De restaurantruimte aan de linkerzijde heeft veel raam partijen en uitzicht over het terras.

De keuken (vernieuwd in 2019) is vanuit het restaurant middels 2 deuren toegankelijk, een gedeelte is ingericht als spoelkeuken (hier bevindt zich een extra achterdeur). De koelcellen en opslagruimte bevinden zich links achterin het pand en zijn tevens direct bereikbaar vanaf het parkeerterrein.

**Afmetingen:**

De totale afmetingen zijn als volgt: ca. 219 m<sup>2</sup> BVO/ 197 m<sup>2</sup> VVO

Entree: ca. 6 m<sup>2</sup>

Restaurant en bar: ca. 107 m<sup>2</sup>

Keuken/opslag/koelcellen: ca. 73,2 m<sup>2</sup>

Toiletten en garderobe: ca. 5,6 m<sup>2</sup>

Er is een parkeerplaats voor meerdere auto's aanwezig.

**Zitplaatsen:**

Er zijn in het restaurant ca. 70 zitplaatsen.

Op het terras zijn ca. 100 zitplaatsen.

**Verplichtingen:**

- Er zijn enkele personeelsleden;
- bierinstallatie is van Swinckels.

**Huurprijs:**

De huurprijs voor de horecaruimte bedraagt € 1.961,- geen BTW en exclusief servicekosten.

**Inventaris/horeca-voorzieningen/goodwill:**

De vraagprijs voor goodwill/inventaris en horecavoorzieningen bedraagt € 149.000,-.

**Servicekosten:**

Het voorschotbedrag servicekosten-energie bedraagt € 1.452,- per maand excl. BTW voor de levering en vastrecht van o.a. gas, water en elektra.

**Openingstijden:**

Woensdag t/m vrijdag 16.00-22.00 uur

Zaterdag & zondag 12.00-22.00 uur

Keuken tot 21.00 uur

Ruimere openingstijden zijn mogelijk.

**Aanvaarding:**

Het object is in overleg tussen partijen te aanvaarden.

**Waarborg:**

Koper dient een waarborgsom van 10 % van de koopsom te voldoen.

**Huurovereenkomst:**

De aanwezige huurovereenkomst kan door de koper overgenomen worden. Eventueel is het bespreekbaar om een nieuwe 5+5 jarige huurovereenkomst aan te gaan (gunning verhuurder).

**Parkeren:**

Parkeren is mogelijk op de eigen terrein.

**Gunning:**

Verhuurder/verkoper behoudt zich het recht van gunning.

**Informatie:**

Voor meer informatie over deze unieke locatie kunt u contact opnemen met Marije Brinkman 06-23087677  
Wij voorzien u graag van alle relevante informatie met betrekking tot dit object.

Bekijk ook gerust de website van het restaurant voor een goede indruk: [www.charleys-diner.nl](http://www.charleys-diner.nl)





## Charley's

### Locatie

Uniek gelegen met uitzicht over de Vecht in Nederhorst den Berg.

In 2019 volledig gerenoveerd en voorzien van nieuwe apparatuur, vloeren en inrichting.

Ruim terras aan de voorzijde.  
Parkeerterrein aanwezig.

### Zitplaatsen:

Ca. 70 zitplaatsen binnen, ca. 100 zitplaatsen op het terras.

### Huurprijs

De huurprijs voor bedraagt:

**€ 1.961,-**  
per maand, geen BTW.

De overnameprijs voor de horecavoorzieningen/inventaris bedraagt:

**€ 149.000,-**

### Gunning:

Verkoper/verhuurder behoudt zich het recht van gunning.





































































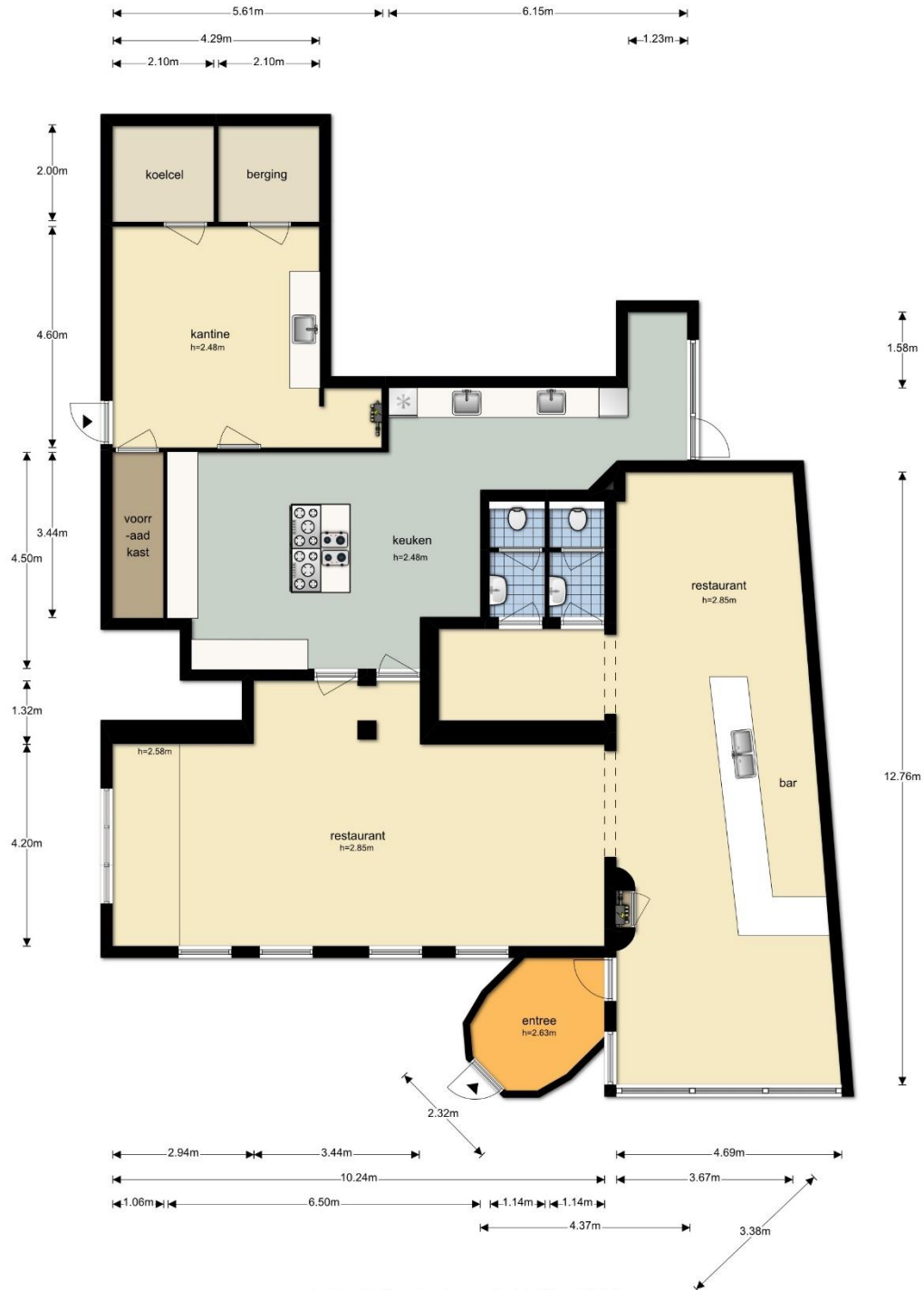




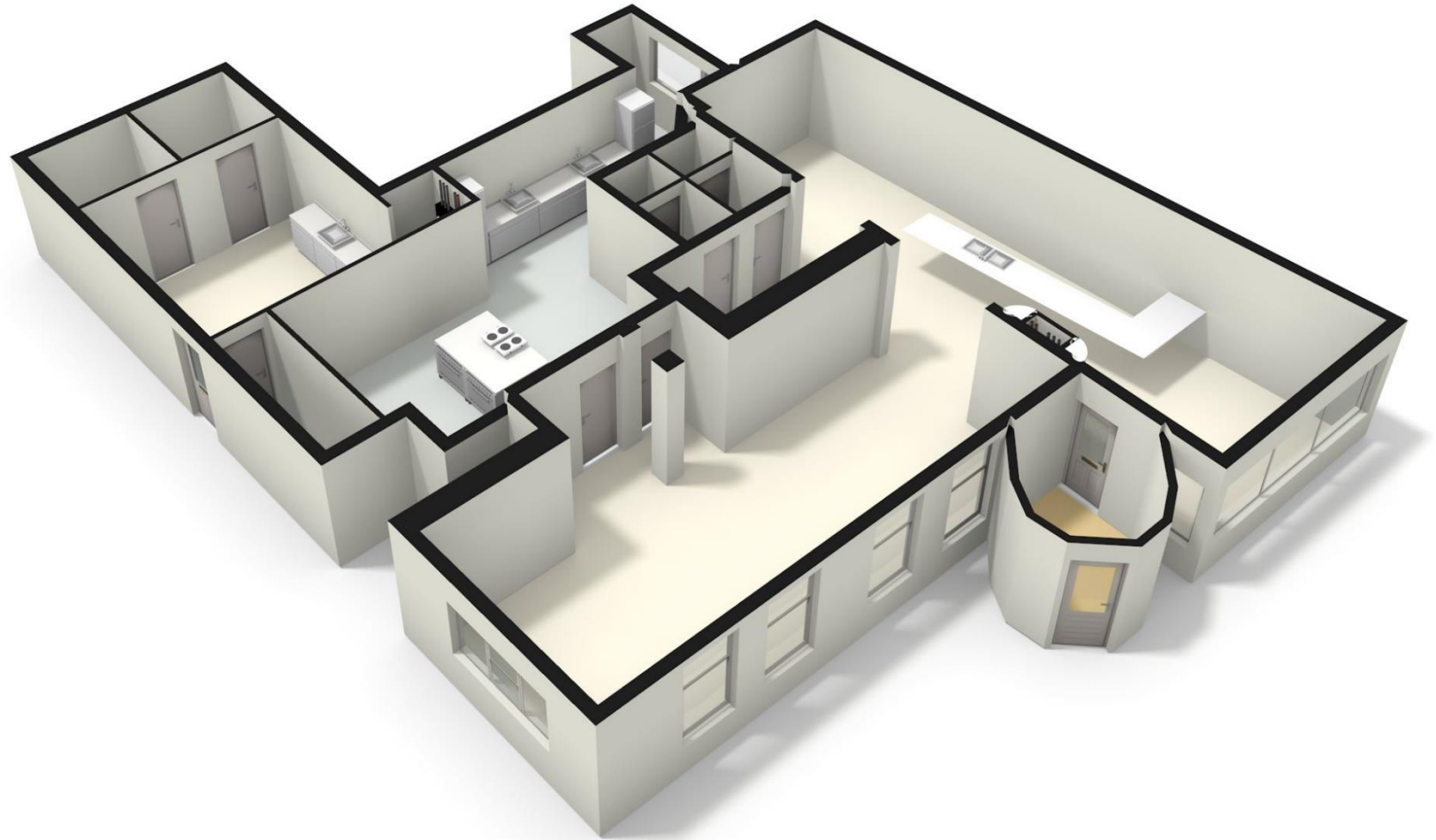


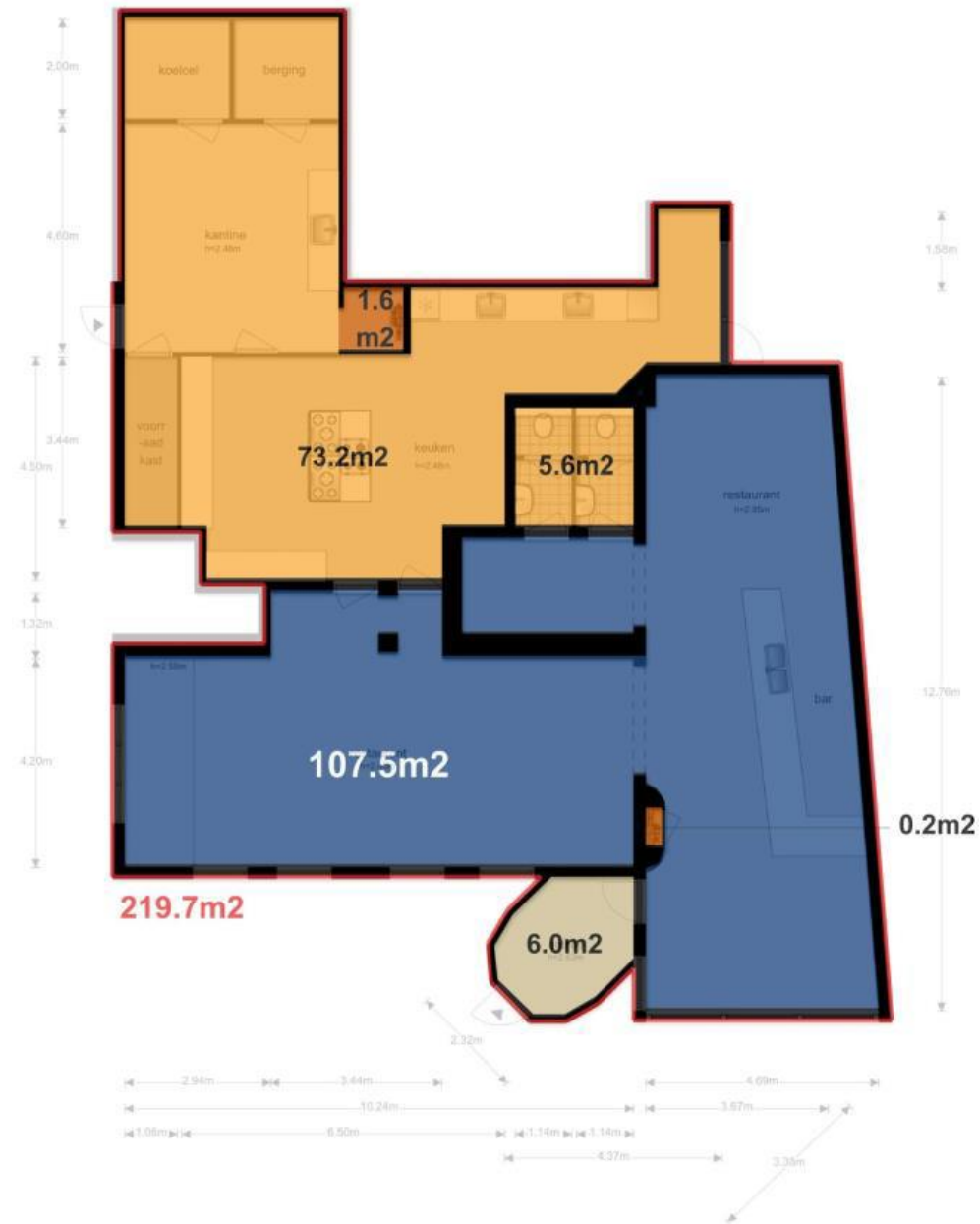
**Plattegronden**

Dammerweg 106 - Nederhorst en Berg  
 Begane Grond









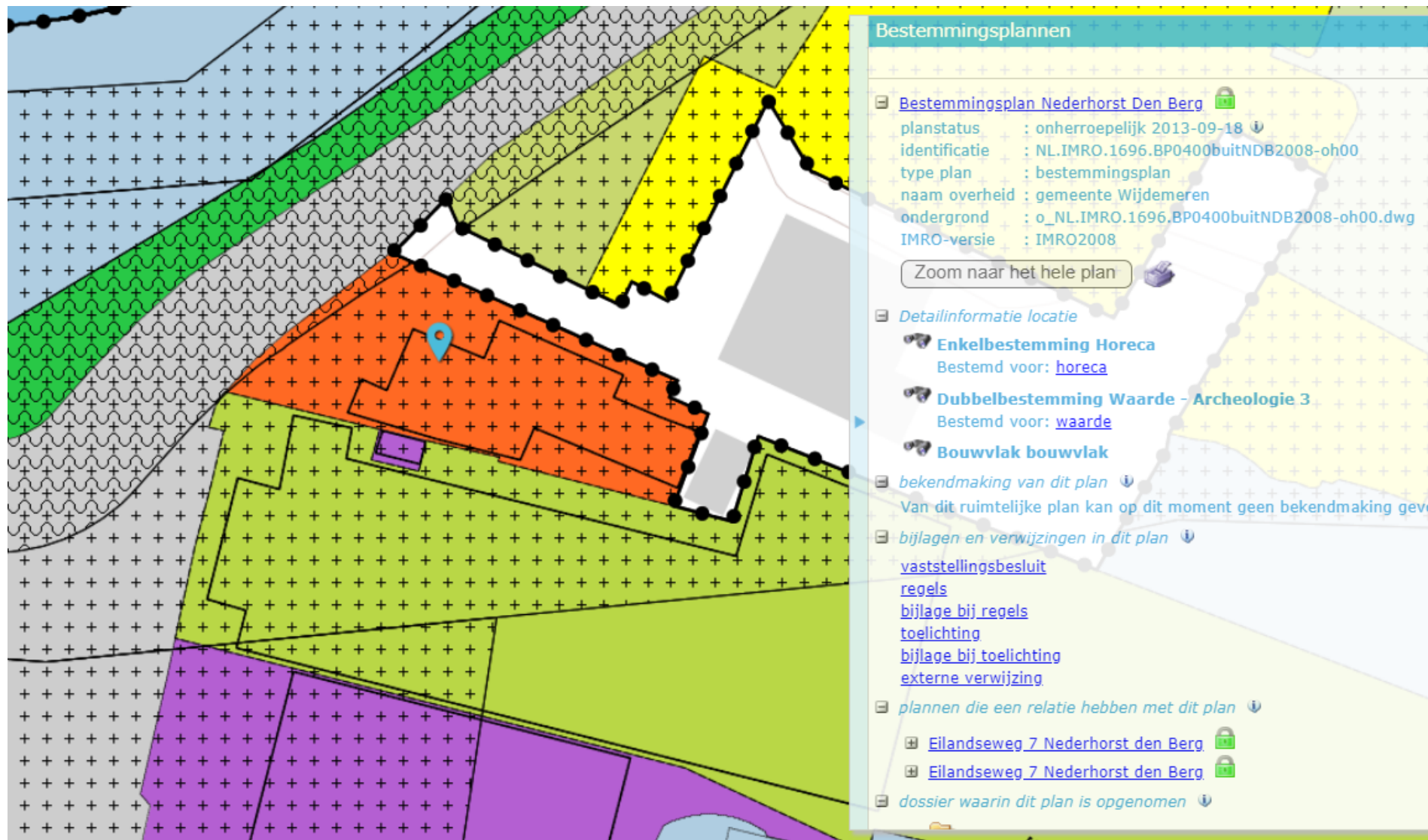


## Meetcertificaat:

## MEETRAPPOR T

Object&co		NEN 2580 - M E E T S T A A T								MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPOR T CONFORM NEN 2580:2007/C1:2008									
	Datum Meetopname	13 november 2018	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV															
	Datum Meetrapport	16 november 2018	Opsteller	M. van Essen															
	MeetrapportnrO&C	OC-2018-44945	Status	Definitief															
	Meetcertificaat Type A	Ingemeten en gecontroleerd op locatie																	
Object type	Kantoor-/Bedrijfspand	Verklaring Meetcertificaat A																	
Adres	Dammerweg 106	Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.																	
Postcode/Plaats	1394 GT Nederhorst en Berg																		
Opdrachtgever	Klaassen Vastgoed BV	Object&co Nederland BV stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008' en conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingen-methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.																	
Adres	Wiekenweg 56b																		
Postcode/Plaats	3815 KL Amersfoort																		
																			
Object opgesplitst per bouwlaag	PRE BVO AFTREK	BVO	VVO	NVO	TO	TO OPPERVLAKTE(N)				VVO GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007							INHOUD		
	Vides & Schalmgaten > 4 m <sup>2</sup>	Bruto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m <sup>2</sup> )	Verhuurbare oppervlakte	Netto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m <sup>2</sup> )	Tarra oppervlakte	Bouwkundige TO constructie elementen	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Separatie wanden	Glaslijn correctie	Gebruiks oppervlakte Kantoor- en Werkruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Facilitaire ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Installatie ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer	Externe en Gebouwbonden Buitenruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Parkeren	Netto inhoud m <sup>3</sup>	Bruto inhoud m <sup>3</sup>	
			3+4+A+B+D	A+B+C+D+E	1+2+3+4	1	2	3	4	A	B	C	D	E	F	G			
Restaurant	0,00	219,70	197,59	192,35	27,35	22,05	0,00	1,75	3,55	107,50	78,80	1,80	6,00	0,00	0,00	0,00	513,50	740,30	
Begane Grand	-	219,70	197,59	192,35	27,35	22,05	-	1,75	3,55	107,50	78,80	1,80	6,00	-	-	-	513,50	740,30	
<b>TOTALEN</b>	<b>0,00</b>	<b>219,70</b>	<b>197,59</b>	<b>192,35</b>	<b>27,35</b>	<b>22,05</b>	<b>0,00</b>	<b>1,75</b>	<b>3,55</b>	<b>107,50</b>	<b>78,80</b>	<b>1,80</b>	<b>6,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>513,50</b>	<b>740,30</b>	
Procentueel tov BVO		100,00%	89,94%	87,55%	12,45%	10,04%	0,00%	0,80%	1,61%	48,93%	35,87%	0,82%	2,73%	0,00%	0,00%	0,00%			
<b>TOTALEN Kantoor/Bedrijf</b>		<b>219,70</b>	Netto BVO en Inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwbonden Buitenruimte oppervlakten															<b>513,50</b>	<b>740,30</b>

## Bestemmingsplan (gedeelte)



The image shows a screenshot of a web-based zoning plan (Bestemmingsplan) interface. On the left, a map displays various colored zones: blue, green, grey, yellow, orange, light green, and purple. A blue location pin is placed on the orange zone. On the right, a panel titled 'Bestemmingsplannen' provides detailed information for the selected plan.

**Bestemmingsplannen**

- Bestemmingsplan Nederhorst Den Berg
- planstatus : onherroepelijk 2013-09-18
- identificatie : NL.IMRO.1696.BP0400buitNDB2008-oh00
- type plan : bestemmingsplan
- naam overheid : gemeente Wijdereen
- ondergrond : o\_NL.IMRO.1696.BP0400buitNDB2008-oh00.dwg
- IMRO-versie : IMRO2008

**Detailinformatie locatie**

- Enkelbestemming Horeca**  
Bestemd voor: [horeca](#)
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3**  
Bestemd voor: [waarde](#)
- Bouwvlak bouwvlak**

**bekendmaking van dit plan**   
Van dit ruimtelijke plan kan op dit moment geen bekendmaking gevonden worden.

**bijlagen en verwijzingen in dit plan**

- [vaststellingsbesluit](#)
- [regels](#)
- [bijlage bij regels](#)
- [toelichting](#)
- [bijlage bij toelichting](#)
- [externe verwijzing](#)

**plannen die een relatie hebben met dit plan**

- [Eilandseweg 7 Nederhorst den Berg](#)
- [Eilandseweg 7 Nederhorst den Berg](#)

**dossier waarin dit plan is opgenomen**



## 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca-activiteiten tot en met categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, opgenomen in bijlage 2 van deze regels;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groens, water parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en erftoegangswegen.

### Staat van horeca-activiteiten (SvH)

Bepaalde horecabedrijven geven aanleiding tot klachten over onder andere muzieklawaai, rumoerig en vernielzuchtig optreden, rondhangen van caféverlaters, parkeerproblemen en verkeersaanrekkling. Ook kan het karakter van de buurt worden aangetast wanneer horecabedrijven worden gevestigd in voormalige winkels of woningen. Evenals bij gewone bedrijfsactiviteiten is de overlast/hinder van horeca-activiteiten niet alleen een zaak van de milieuwetgeving, maar is er tevens sprake van aspecten van ruimtelijke ordening. Immers, ook bij horeca-activiteiten is sprake van een meer of mindere mate van hinder/overlast voor de (leef-) omgeving.

Teneinde in bestemmingsplannen een differentiatie op te nemen van horecabedrijven kan de volgende categorie-indeling in een Staat van horeca-activiteiten worden gemaakt:

#### Categorie 1: lichte horeca

Horecabedrijven die, gelet op de aard en de omvang ervan, zowel uit functionele als uit milieuoverwegingen niet of nauwelijks storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven.

Vestiging in deze categorie van horecabedrijven beperkt de omringende functies niet; omringende functies sluiten vestiging van horecabedrijven niet uit.

#### Categorie 2: middelzware horeca

Horecabedrijven die, gelet op de aard en de omvang ervan, zowel uit functionele als uit milieuoverwegingen in geringe mate storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven.

Vestiging van horecabedrijven in deze categorie beperkt in geringe mate de omringende functies; omringende functies kunnen soms vestiging uitsluiten.

#### Categorie 3: zware horeca

Horecabedrijven die, gelet op de aard en de omvang ervan, zowel uit functionele als uit milieuoverwegingen in min of meer ernstige mate storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven.

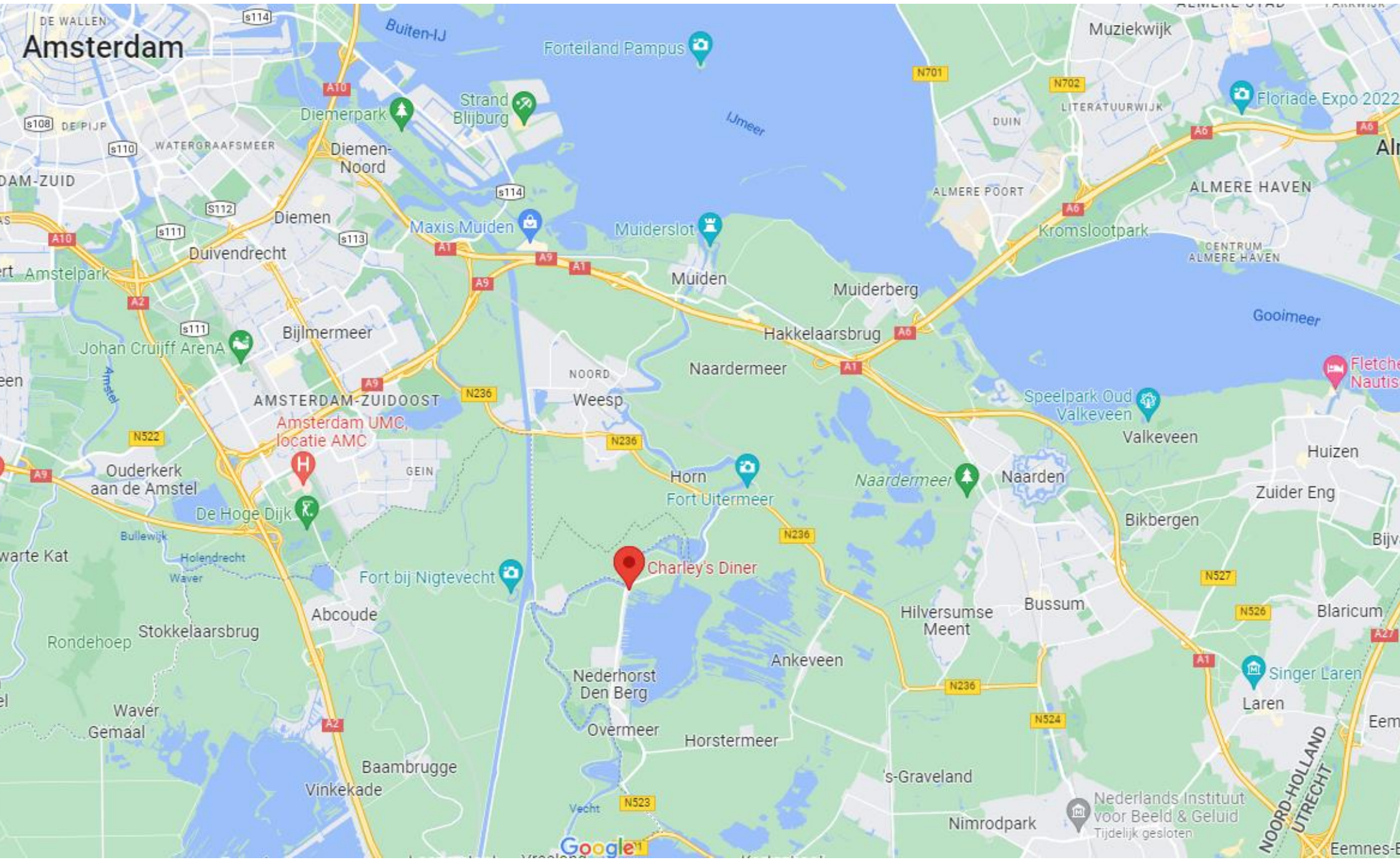
Vestiging van horecabedrijven in deze categorie beperkt in ruime mate de omringende functies; omringende functies zullen in vele gevallen vestiging uitsluiten.

### Categorie-indeling horecabedrijven

Horecabedrijf	Categorieën		
	1	2	3
Afhaalcentrum		x	
Automatiek	Daghoreca	x	
	Avondhoreca		x
Bar/Bar-dancing			x
Biljartcentrum		x	
Bistro		x	
Broodjeszaak	Daghoreca	X	
	Avondhoreca		x
Café/Café-restaurant		x	
Cafeteria	Daghoreca	x	
	Avondhoreca		x
Catering	X		
Coffeeshop			x
Crêperie	X		
Croissanterie	X		
Dancing/Discotheek			x
Dansschool			x
Drive-inrestaurant		x	
Eetcafé		x	
Grillroom	Daghoreca	x	
	Avondhoreca		x
Hotel	X		
Hotelcafé		x	
Konditorei	X		
Lunchroom	X		
Nachtclub			x
Pannenkoekhuis	X		
Partyservice	X		
Patisserie	X		
Petit-restaurant		x	
Pizzeria		x	
Poffertjeszaak	X		
Restaurant		x	
Shoarmazaak	Daghoreca	x	
	Avondhoreca		x
Snackbar	Daghoreca	x	
	Avondhoreca		x
Theehuis	X		
Traiteur	X		
IJssalon	X		
Zalenexploitatie (partycentrum)			x







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



Alle door ons en/of door de eigenaar verstrekte schriftelijke informatie is strikt vertrouwelijk en dient op eerste verzoek te worden geretourneerd. Er heeft door de adviseur geen controle plaatsgevonden op juistheid van de gegevens. Aan de in deze aanbieding vermelde maten kunnen geen rechten worden ontleend. Niets uit deze aanbieding mag op welke wijze dan ook worden vermenigvuldigd en/of gekopieerd dan na schriftelijke toestemming van de adviseur.

De informatie wordt vertrekt onder het voorbehoud van gunning en goedkeuring door de verkoper.

Wij willen u vriendelijk verzoeken geen contact op te nemen met de eigenaar/ondernemers, het personeel, de 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 mondelinge en schriftelijke communicatie dient uitsluitend te verlopen via:

**Klaassen Vastgoedmakelaardij BV**

Marije Brinkman  
Wiekenweg 56B  
3815 KL Amersfoort



Telefoon | 06 -23087677 | 033-2581330  
E-mail | [m.brinkman@klaassenbv.nl](mailto:m.brinkman@klaassenbv.nl)

De Klaassen groep bestaat uit Klaassen Horecamakelaardij, Klaassen Vastgoedmakelaardij, 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 21 verschillende regio's in Nederland, verdeeld over 4 kantoren in Amersfoort, Rosmalen, Rotterdam en Amsterdam.

Klaassen Vastgoedmakelaardij is lid van o.a. NVM Business, vastgoedcert. en de NRVV.