

KLAASSEN

HORECAMAKELAARDIJ

KLAASSEN HORECAMAKELAARDIJ

Verkoopbemiddeling

Aankoopbegeleiding

Horeca(exploitatie) – advies

Waardebepaling bedrijven

Contractbegeleiding

Taxaties

Torenlaan 71, 3742 CS Baarn
Lekkerr by Spoorzicht



Vrijblijvende aanbieding

Ter overname, goedlopende cafetaria / eethuis in met midden van het Land (Baarn)

Algemeen:

Lekkerr by Spoorzicht is meer dan zomaar een cafetaria die overheerlijke hamburgers, snacks en goed belegde broodjes serveert. De unieke locatie van deze horecazaak is voor iedereen herkenbaar en u kunt maaltijden in het restaurant nuttigen of warm meenemen naar huis. Het geweldige zongelegene terras heeft ook nog eens prachtig uitzicht. Ook bezorgen zij via de eigen website in heel Baarn en gedeelte in Soest.

Stap binnen in de betoverende wereld van deze unieke horecagelegenheid, met de rustgevende charme van de bosrijke omgeving aan een drukke doorgaande weg met op steenworp afstand een levendige schoolgemeenschap.

Het betreft een eigentijds eethuis waar authentieke ambiance en moderne comfort naadloos samenkomen. Ongeveer vijf jaar geleden is de zaak geheel vernieuwd en onlangs is ook de complete bakwand vervangen voor een energievriendelijkere.

Of je nu droomt van een intieme lunchplek, een bruisende ontmoetingsplaats voor vrienden, of een sfeervolle locatie voor speciale evenementen, deze horecazaak biedt eindeloze mogelijkheden om je horeca visie werkelijkheid te laten worden.

Grijp deze zeldzame kans om de trotse eigenaar te worden van deze betoverende horecazaak. Kom en ervaar de sfeer zelf en ontdek de onbegrensde potentie die dit unieke pand te bieden heeft. Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie en plan een bezoek aan dit eetparadijs!

Contactpersoon:

Klaassen Horecamakelaardij BV

Alex Willemse

06-50445472

a.willemse@klaassenbv.nl

Locatie:

Deze cafetaria ligt aan de drukke verbindingsweg tussen Baarn en Soest bij een spoorwegovergang. Enerzijds treft u direct de woonwijken van Baarn (ruim 25.000 inwoners) en anderzijds de bosrijke omgeving richting Soest (ruim 47.000 inwoners). Op steenworp afstand is een grote scholengemeenschap gevestigd met leerlingen uit Soest en Baarn. Het betreft een locatie met bijzonder veel recreatieve fietsers.

Parkeren:

Parkeermogelijkheden zijn er in overvloed op het achterliggende parkeerterrein. Parkeren kan hier gratis.

Vloeroppervlak:

Het totale vloeroppervlak is bijna 150 m² en daarbij een terras van 80 m²

Indeling

ca. 55 m² cafetaria

ca. 45 m² keuken en opslag

ca. 50 m² restaurant/ garderobe en toiletten

ca. 80 m² terras (zongelegen)

Opleverniveau:

De horecazaak wordt sleutelklaar overgedragen. Het is duidelijk dat de verkoper met veel liefde deze zaak tot het huidige niveau heeft gebracht en wil helpen met een hele soepele overdracht.

Bestemming:

“Horeca tot en met categorie 2”. Horecacategorie tot en met categorie 2 is zeer uitgebreid en omhelst mede “restaurants en fastfood” Als uw plannen afwijken van het huidige gebruik adviseren wij ten alle tijden vooraf uw plannen door de gemeente te laten toetsen.

Huurprijs:

Indicatieve huurprijs € 2.200,- per maand

De huidige huurder huurt sinds 2018 en de verhuurder heeft sindsdien de huurprijs nooit geïndexeerd, terwijl dit contractueel wel mogelijk was. Verkoper kan over de huurprijs derhalve geen toezeggingen doen.

BTW:

De huur wordt niet belast met BTW.

Huurtermijn:

De huurovereenkomst is per 1 januari 2023 zijn eerste verlening voor 5 jaar ingegaan.

Opzegtermijn:

12 maanden voor het verstrijken van de huurtermijn.

Huurbetaling:

De huurbetaalverplichting dient maandelijks bij vooruitbetaling te geschieden.

Zekerheidsstelling:

Een waarborgsom of bankgarantie gelijk aan drie maanden totale huurbetaalverplichting.

Huurindexatie:

Jaarlijks per 1 januari op basis van de wijziging van het maandprijnsindexcijfer volgens het consumenten-prijnsindexcijfer (CPI), reeks voor alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Huurovereenkomst:

De huurovereenkomst zal zijn gebaseerd op het model zoals is vastgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) 2012 in de zin van artikel 7:290 BW, inclusief de algemene bepalingen en aangevuld met enkele verhuurder- en huurder specifieke bepalingen.

Aanvaarding:

In overleg.

Gunning:

De verkoper behoudt zich het recht van gunning voor.

Bezichtigingen en meer info:

Voor een bezichtiging of meer informatie kunt u contact opnemen met bedrijfsadviseur Alex Willemse via 033-2581330



















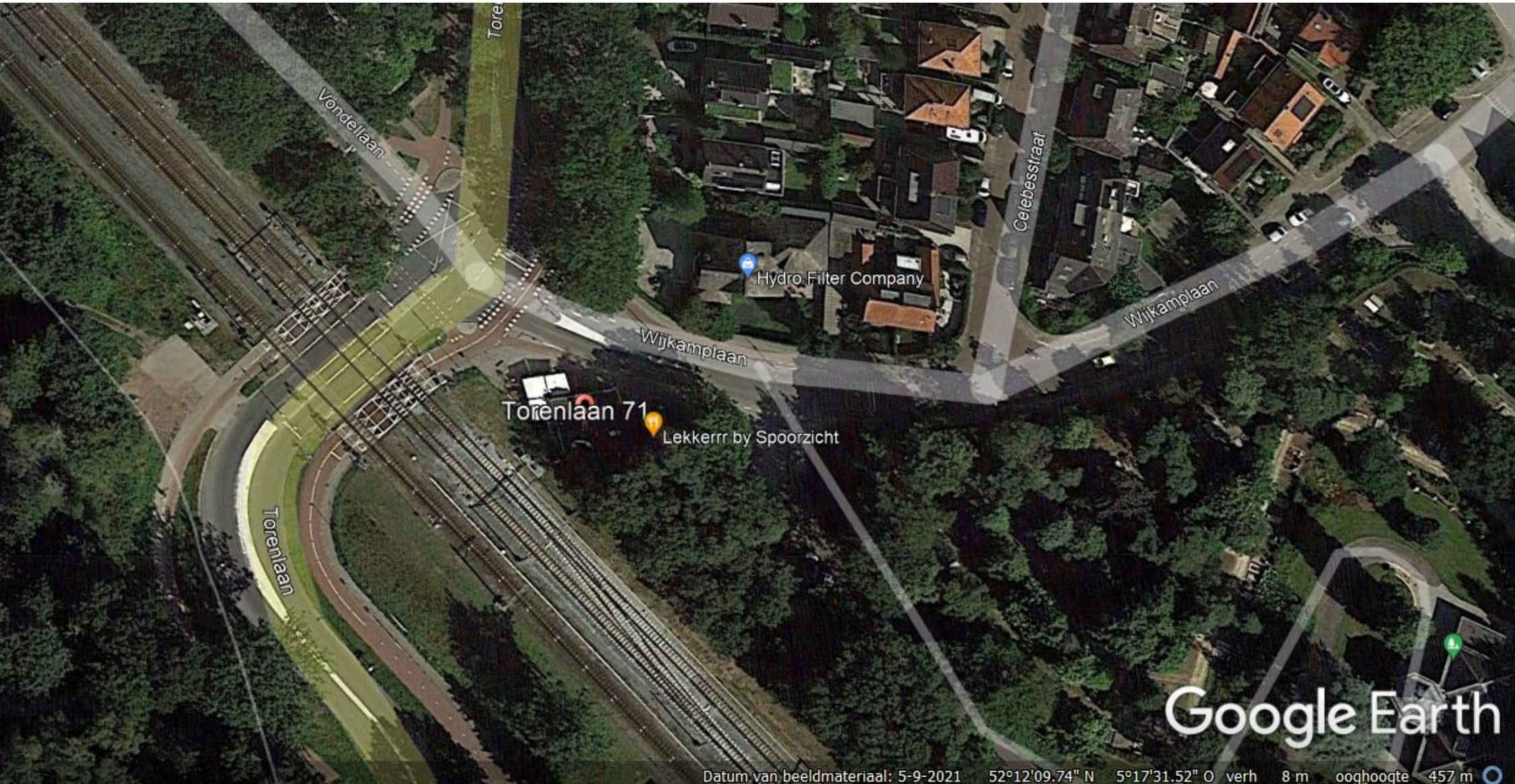


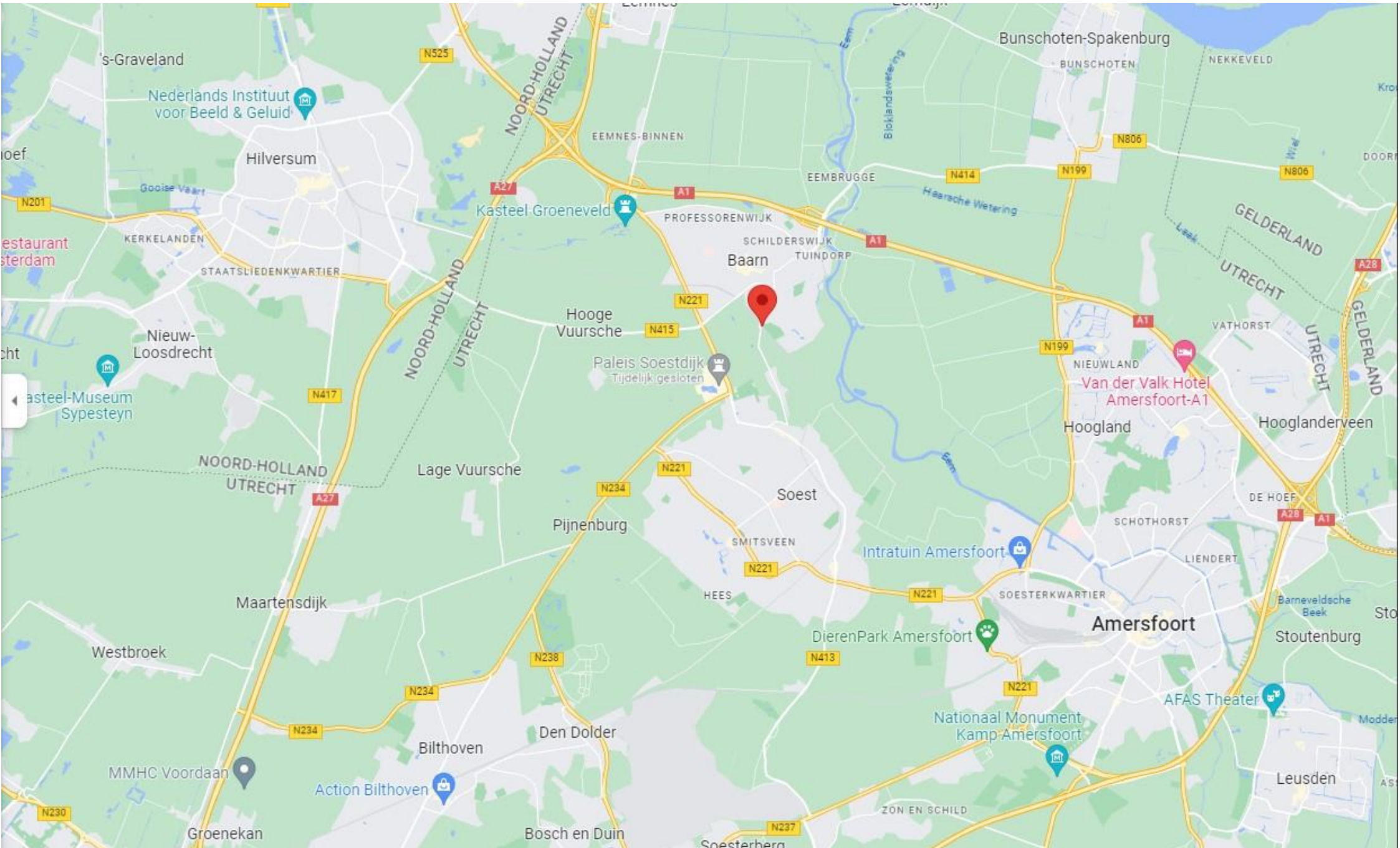


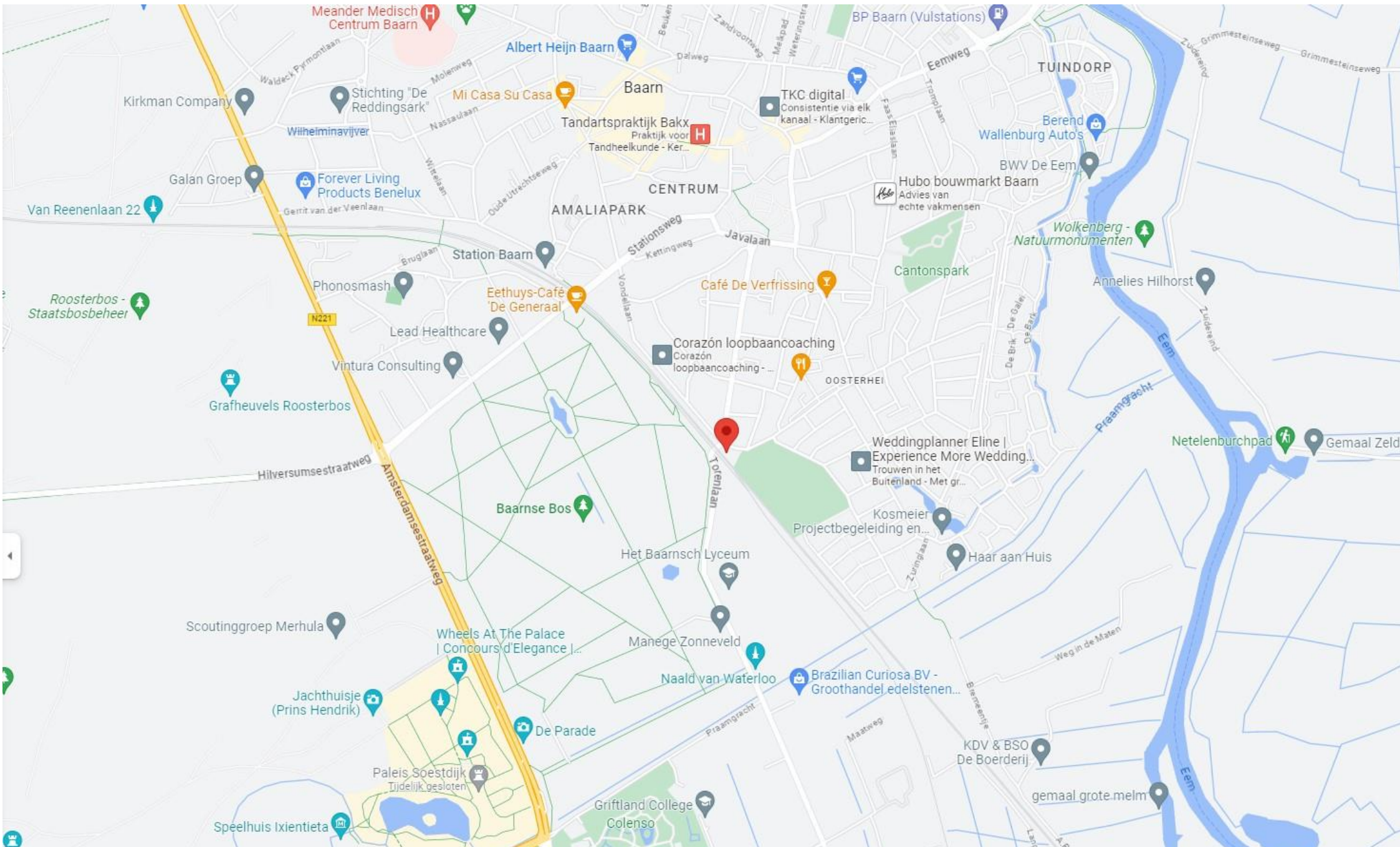


Plattegrond. De inrichting wijkt enigszins af van de werkelijkheid maar geeft een duidelijke indruk.









Bestemmingplan (gedeelte van. Zie voor het gehele bestemmingsplan ruimtelijkeplannen.nl)

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES: Torenlaan 71 baarn

PLANNAAM OF -NUMMER: [input]

Torenlaan 71, 3742CS Baarn

GEMEENTE (3) PROVINCIE (23) RIJK (30)

BESTEMMINGSPLANNEN

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen? **OPEN KEUZEHULP**

- R** Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters voorbereidingsbesluit vastgesteld (2023-07-12)
- R** Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters voorbereidingsbesluit vastgesteld (2022-11-08)
- G** Parapluplan wonen en parkeren, Baarn 2022 bestemmingsplan ontwerp (2022-06-03)
- P** Verklaring voorbereiding provinciale ruimtelijke verordening geitenhouderijen provincie Utrecht voorbereidingsbesluit vastgesteld (2018-06-11)
- G** Oude Oosterhei bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2011-04-27)

STRUCTUURVISIES

- G** Toekomstvisie en Structuurvisie Baarn in 2030 structuurvisie vastgesteld (2013-07-10)

^ Verberg plannen

Vondellaan

Torenlaan

Torenlaan

Torenlaan

Wijkplanlaan

Oude Oosterhei

Gemeente Baarn
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2011-04-27)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

148369, 468343

Enkelbestemming
Horeca

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie

Bouwwlak

Functieaanduiding
horeca tot en met horecacategorie 2

Maatvoering

- maximum bouwhoogte: 3 m
- maximum goothoogte: 3 m

Bestemmingplan (gedeelte van. Zie voor het gehele bestemmingsplan ruimtelijkeplannen.nl)

Toelichting en bijlagen  Regels

Artikel 9 Horeca

[9.1 Bestemmingsomschrijving](#)

[9.2 Bouwregels](#)

[9.3 Specifieke gebruiksregels](#)

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca tot en met categorie 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' op de verbeelding;
- b. horeca tot en met categorie 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' op de verbeelding;
- c. wonen op de bovenverdieping(en), ter plaatse van de aanduiding 'wonen' op de verbeelding;

met de daarbij behorende:

- d. terrassen;
- e. wegen en paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen.

Bestemmingplan (gedeelte van. Zie voor het gehele bestemmingsplan ruimtelijkeplannen.nl)

Bijlage 4

Staat van Horeca-activiteiten

Categorie 1

een horecabedrijf, dat met name gericht is op de bereiding van etenswaren voor consumptie ter plaatse:

- Restaurant zonder bezorg- en/of afhaalservice
- Bistro
- Crêperie
- Lunchroom
- Koffie-/theehuis, koffiebar, tearoom
- IJssalon
- Broodjeszaak
- Croissanterie
- Hotel

Categorie 2

een horecabedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren al dan niet voor consumptie ter plaatse:

- Restaurant met bezorg- en/of afhaalservice
- Cafeteria
- Snack bar
- Grillroom
- Shoarma
- Fast-food-restaurant
- Automatiek
- Snelbuffet
- Traiteur

Categorie 3

een horecabedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van dranken:

- Café
- Bar
- Bierhuis
- Biljartcentrum
- Proeflokaal
- Zaalverhuur

Disclaimer & contactinformatie

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 makelaar geen controle plaatsgevonden op juistheid van de gegevens. Aan de in deze aanbieding vermelde afmetingen, omzetten, kosten, etc. 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 makelaar.

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 Horecamakelaardij BV

De heer A. Willemse
Wiekenweg 56b
3815 KL Amersfoort



Telefoon | 06 - 50445472 | 033-2581330
E-mail | a.willemse@klaassenbv.nl

De Klaassen groep bestaat uit Klaassen Horecamakelaardij, Klaassen Vastgoedmakelaardij 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 3 kantoren in Amersfoort, Vught (voorheen Rosmalen) en Rotterdam.

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

Wiekenweg 56b | 3815 KL Amersfoort | 033-258 13 30 | www.klaassenbv.nl

Altijd een Klaassen bedrijfsadviseur,
makelaar en taxateur bij u in de buurt.
Kijk op www.klaassenbv.nl
voor meer informatie.

