

KLAASSEN

HORECAMAKELAARDIJ

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



Restaurant DOBRE de Bilt

www.klaassenbv.nl | info@klaassenbv.nl

Restaurant DOBRE
Hessenweg 117
3731 JE, de Bilt

Unieke Restaurantkans in het Hart van De Bilt!

Droomt je van het runnen van een eigen restaurant in een charmant en vrijstaand pand, omringd door de gezellige sfeer van het centrum van De Bilt? Dan is dit je kans om werkelijkheid te maken wat je altijd al gewild hebt. Ervaar het Levendige Leven aan de Hessenweg, De Bilt!

Stel je eens voor: een levendige straat vol bruisende energie, gezelligheid en een overvloed aan winkels en woningen. Dat is precies wat de befaamde Hessenweg in De Bilt te bieden heeft! Stap in deze wereld van dynamiek en ontdek een straat die alles heeft waar je naar verlangt.

Wat maakt de Hessenweg zo speciaal? -
Winkelparadijs: Dwaal door een eindeloze reeks boetieks, speciaalzaken en winkels die je uitnodigen om te winkelen tot u erbij neervalt.

Culinaire Bestemming: Proef heerlijke smaken in de diverse eetgelegenheden, van gezellige cafés tot voortreffelijke restaurants.

Gezellige atmosfeer: De straat bruist van leven, waar de lokale bevolking en bezoekers samenkomen om te genieten van evenementen en festivals.

Variteit aan Woningen: Ontdek een verscheidenheid aan prachtige woningen, van historische panden tot moderne appartementen.



Profilering I

Wij presenteren met trots een onweerstaanbare kans: een prachtig restaurantbedrijf in het bruisende centrum van De Bilt, compleet met een heerlijk terras en een weelderige binnentuin waarbij het dak geheel open kan.

De Bilt ligt dicht bij Bilthoven, Zeist en natuurlijk Utrecht. Dit betekent dat de potentie een stuk breder is dan enkel De Bilt. 40% van de huidige gasten komt van buiten De Bilt komen. Bilthoven, Zeist en Utrecht staan op de eerste drie plaatsen maar men merkt ook dat gasten 'op doorreis' De Bilt goed weten te vinden vanwege de centrale ligging, dichtbij de afrit en gratis parkeren.

Met ca. 80 zitplaatsen binnen en nog eens 15 op het terras, biedt deze plek een onvergetelijke eetervaring voor jouw gasten, met voldoende ruimte om van binnen naar buiten te genieten. Wat maakt dit restaurant extra bijzonder?

Verschillende Multifunctionele Ruimten: Dit restaurant biedt diverse ruimten om aan verschillende behoeften te voldoen. Of het nu gaat om intieme diners, feestelijke gelegenheden of zakelijke bijeenkomsten, u heeft de ruimte om aan alle verwachtingen te voldoen.

Fantastische Binnentuin: Een oase van groen wacht op uw gasten in de prachtige binnentuin. De perfecte plek om te ontspannen en te genieten van heerlijke gerechten in de buitenlucht.

Volledig Gerenoveerd en Geüpdatet: Dit restaurant is niet alleen authentiek, maar ook volledig gerenoveerd en geüpdatet. Het elektrawerk en plafondisolatie zijn vernieuwd, en er zijn talloze duurzaamheidsmaatregelen getroffen om te zorgen voor een milieubewuste bedrijfsvoering.



Profilering II

Grote Open Keuken: De keuken is een ware blikvanger, volledig uitgerust met professionele apparatuur. Uw culinaire creaties kunnen met passie en precisie worden bereid in deze goed ontworpen ruimte. De capaciteit van deze keuken is aanmerkelijk hoger dan het aantal zitplaatsen (keuken kan ca. 200-250 couverts) en biedt daarmee mogelijkheden voor oa catering voorbereiding, een centrale keuken, bezorgen / afhalen / take away / to go

Bovenwoning

Boven het restaurant is een verhuurde woning gelegen, die bij overname vrij van huur kan worden opgeleverd. De woning heeft een aparte eigen entree en beschikt over 3 slaapkamers, een hal, een apart toilet, een badkamer en een keuken. Momenteel is de woning verhuurd voor een periode van een jaar, tegen een maandelijkse huurprijs van €1.650, inclusief gas, water, elektriciteit en internet.

De aanwezigheid van deze bovenwoning biedt potentiële voordelen voor de nieuwe eigenaar van het restaurant. Na overname kan de woning vrij van huur worden opgeleverd, wat verschillende mogelijkheden met zich meebrengt. Bijvoorbeeld, de ruimte kan worden gebruikt als privéwoning voor de eigenaar, als logeergelegenheid voor gasten of als een bron van extra inkomsten door het te verhuren op de lange termijn of als B&B. Dit aspect voegt een extra laag van opportuniteit en veelzijdigheid toe aan de potentiële investering in Restaurant DOBRE.



Indeling

Restaurant DOBRE heeft een ingang via een terras aan de voorkant, dat zich in het midden van het pand bevindt. Bij binnenkomst via een afgesloten portaal betreedt men een sfeervol, warm en knus restaurant. Een prachtige bar bevindt zich aan de rechterachterkant van het restaurant. Vóór de bar is er een doorgang naar de aparte toiletruimtes voor dames en heren. De stamtafel staat tussen de entree en de bar in.

Tegenover de bar is er een opstapje naar het tweede deel van het restaurant. Door de hoogteverschillen tussen de ruimtes ontstaat er een sfeervolle ambiance. De achterkant van het restaurant herbergt een prachtige binnentuin, die een vleugje natuurlijke schoonheid toevoegt aan de eetervaring van de gasten. In deze groene omgeving kunnen gasten genieten van heerlijke maaltijden in de open lucht.

De binnentuin bevat ook een volledig uitgeruste keuken, die zich aan de rechterkant achterin bevindt. Deze open keuken is voorzien van professionele apparatuur en vormt het centrum van culinaire creaties. Hier kunnen koks hun creativiteit de vrije loop laten en onvergetelijke smaakervaringen bieden aan de gasten.

Al met al is Restaurant DOBRE een gezellige en sfeervolle plek te zijn waar gasten kunnen genieten van zowel heerlijke gerechten als een aangename ambiance.



Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1936.

Onderhoud Goed

Funderingen Steen

Gevel(s) Metselwerk/steen

Daken Plat dak/Zadeldak met pannen

Vloeren Hout/Parket
Houten kozijnen.

Kozijnen Deels enkel glas en deels dubbel glas.
Deels voorzien van voorzetramen

Gootconstructie Goed

De algemene staat van onderhoud van het pand en het interieur is goed tot zeer goed te noemen.

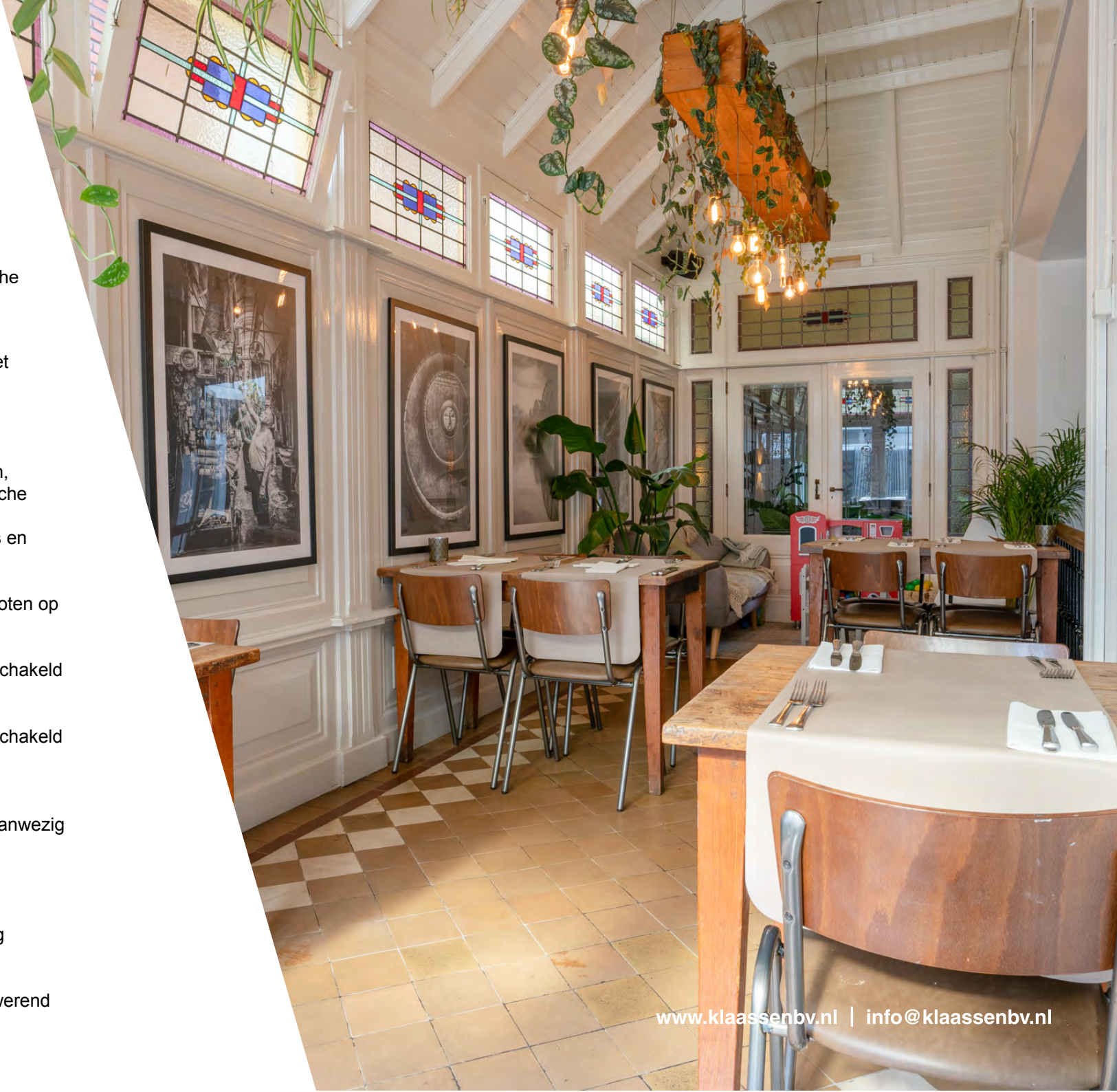
De zaak is helemaal up-to-date en er zijn verschillende duurzaamheidsmaatregelen getroffen.



Technische installaties

Voor zover bekend functioneren de technische installaties naar behoren.

Verwarming	Nieuwe cv-ketel met radiatoren
(Warm) water	Cv-ketel/boiler
Elektrisch	Voldoende groepen, uitgebreide elektrische installatie, aardlekschakelaars en krachtstroom
Riolering	Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool
Alarminstallaties	Aanwezig, doorgeschakeld naar meldkamer
Brandmeld installaties	Aanwezig, doorgeschakeld naar meldkamer
Luchtbehandeling	Volledig systeem aanwezig
Mechanische ventilatie	Aanwezig
WKO installatie	Niet van toepassing
Overige installaties	Waterontharder, vetvangput, brandwerend plafond tussen het restaurant en de bovenwoning



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.

De gemeente De Bilt is een gemeente in de provincie Utrecht. Gemeente De Bilt heeft afgerond een totale oppervlakte van 6.713 hectare, waarvan 6.619 land en 94 water (100 hectare is 1 km²). De gemiddelde dichtheid van adressen is 1.277 adressen per km².

Aantal inwoners:	43.124
Aantal huishoudens:	19.191

Gemiddeld inkomen per inwoner:	€ 36.400,--
Aantal bedrijven:	4725
Waarvan horeca:	615



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente De Bilt, sectie D, nummer 7970, groot 269 m2.

Ligging

De Griffel ligt in het centrum van de Bilt.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is goed

Auto: Goed

Openbaar vervoer: Goed

Te voet/fiets: Goed

Beleningen

Horecabedrijven, winkels, kantoren en woningen/appartementen.

Afnameverplichtingen

Geen

Bestemming/gebruik

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

Brouwerijverplichtingen

Geen

Leveranciersverplichtingen

Geen

Brandveiligheidsseisen

Voldoet aan de brandveiligheidsseisen. Er is een nieuw brandwerend plafond ingekomen.

Inrichtingseisen

Voldoet aan de inrichtingseisen.

Vergunningen

De vergunningen zijn aanwezig.

Personeel

Er is 1 persoon in vaste dienst. Voor nader informatie, vraag makelaar om een up-to-date personeelsoverzicht.

Metrage

Bedrijfsruimte : 300 m²

Terras : 15 m²

Zitplaatsen/capaciteit

Bedrijfsruimte : 80 zitplaatsen

Terras : 15 zitplaatsen

Inventaris / bruikleen / lease

De inventaris is in goede (gebruikte) staat. De koffiemachine is privé. De molens zijn in bruikleen evenals de frisdrankkoeling. Geen verplichtingen.

Voorraden

De voorraden dienen op datum van overdracht tegen inkooprijzen te worden overgenomen.

Bijzonderheden / USP's

- In authentiek pand (110 jaar)
- Instapklaar - volledig geupdated
- Sfeervolle en huiselijke inrichting
- Multifunctionele ruimten
- Met bovenwoning
- Aanvullende keukeninventaris: Big Green egg en 4-laags Miwe oven (ook voor Pizza)

Huurovereenkomst

De bestaande huurovereenkomst zal worden overgenomen middels een huurindeplaatsstellingsovereenkomst.

Object

Hessenweg 117 te de Bilt

Huuringangsdatum

1 januari 2019

Huurtermijn

10 huurjaren

Waarborgsom

3 maanden inclusief BTW.

Opleveringsniveau

Casco.

Bijzondere afspraken

Er is sprake van een (gedeeltelijk) omzetgerelateerde huur.

Bijlagen

- Vergunningen
- Winst- en verliesrekening
- Bestemmingsplan
- Plattegrondtekeningen
- Kadaster
- Inventarislijst
- Marktonderzoek
- Huurovereenkomst





Vraagprijs

De vraagprijs voor de
bedrijfsexploitatie bedraagt:

€ 90.000,--

Huurprijs

De huurprijs van het registergoed
bedraagt:

€ 55.000,-- per jaar, excl. BTW, na afrek van de verhuurde
bovenwoning (€ 19.800 per jaar) bedraagt de huurprijs € 35.200,-- per jaar









Welkom bij
Dobro!

SLAVA UKRAINI!

(NL) (UA)
DANKUWEL = DJAKUJLI
TOT ZIENS = DO ROBACHENNYA
HALLO = PRIVIT
GOED = DOBRE!
EET SIKERLIK = SMACHHOGO
LEKKER = SMACHNO

































MIWE cono

2.2

MIWE control panel with digital display and buttons

MIWE control panel with digital display and buttons

MIWE control panel with digital display and buttons

MIWE control panel with digital display and buttons

MIWE control panel with digital display and buttons















Ko Shing - Chinees
Indisch Specialiteiten
Chinees \$S

Restaurant Dobre

Hatt Thip Traditionele
Thaise massage

Hessenhof

Hessenweg

Molenkamp

Dirk van den Broek

Wise Telecom
Mobiële telefoonwinkel

Looydijk

Hessenweg

Looydijk

Hessenweg

Looydijk



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.

