

K Klaassen
Horecamakelaars

**Coffee &
Foodbar
deKleineBaron**

**VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES**



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Coffee & Foodbar deKleineBaron
Sweder van Zuylenweg 56
3553 HG Utrecht

Situering

Coffee & Foodbar deKleineBaron gevestigd aan de Sweder van Zuylenweg / Edisonstraat, op een hoek in het hart van Utrecht Zuilen, vlakbij het Julianapark.

Zuilen, een wijk van Utrecht Noordwest, gekenmerkt door zijn rijke historie en diversiteit, is gelegen tussen de Vecht en het Amsterdam-Rijnkanaal. De wijk, met een levendig verenigingsleven en een bloeiende gemeenschap, trekt mensen aan die in Utrecht willen blijven wonen. Met faciliteiten zoals de Werkspookkathedraal, diverse culturele evenementen, en de nabijheid van het Julianapark, biedt Zuilen een rijke mix van stedelijkheid en groen. De wijk is goed bereikbaar vanaf Utrecht Centraal en de Amsterdamsestraatweg, wat Zuilen tot een aantrekkelijke buurt maakt voor zowel bewoners als bezoekers.

Utrecht

De stad Utrecht, bekend om zijn rijke geschiedenis en levendige culturele bezienswaardigheden, is een schatkamer van ervaringen die wachten om ontdekt te worden. Van historische bezienswaardigheden zoals de Domtoren tot een overvloed aan musea, winkelgebieden en andere toeristische attracties, Utrecht biedt een uitgebreide ervaring die het oude met het nieuwe combineert.



Profilering

deKleineBaron in Utrecht Zuilen is meer dan alleen een restaurant; het is dé duurzame en toegankelijke 'woonkamer' van de buurt. Opgericht in 2008 door Elise Baron, wiens jeugdige passie voor de horeca de basis vormde voor haar levenswerk, het restaurant weerspiegelt zowel persoonlijk als sterk gericht op de gemeenschap van Zuilen.

deKleineBaron, bekend om haar uitstekende spareribs en het gebruik van biologische en lokale producten, weerspiegelt duurzaamheid in elke keuze. Elise's toewijding aan de buurt blijkt uit haar inspanningen om terug te geven aan de gemeenschap, waardoor deKleineBaron een unieke plek is die de geest van Zuilen weerspiegelt.

deKleine baron Biedt lunch, diner en high tea aan in een huiselijke sfeer, evenals bestellen om af te halen voor de liefhebbers.

Het restaurant staat op een gunstige locatie dichtbij Julianapark, met het voordeel van gratis parkeren in de buurt. deKleineBaron is geopend van 11:00 tot 21:00. Maandag en dinsdag zijn ze gesloten.

Meer info? dekleinebaron.nl



Indeling

In de sfeervolle ambiance van deKleineBaron in Utrecht, verwelkomt een warme, huiselijke sfeer u bij binnenkomst. Onmiddellijk trekt onze gastvrije bar de aandacht, een perfecte plek voor een hartelijk ontvangst.

De binnenruimte van deKleineBaron is zorgvuldig ingedeeld in twee verbonden ruimtes. Aan de voorzijde, direct zichtbaar bij het betreden, biedt de ruimte comfortabel plaats aan circa 40 gasten. De achterzijde van het etablissement, even sfeerol ingericht, herbergt nog eens 16 zitplaatsen, wat het totaal op ongeveer 56 brengt. Deze verkoopruimte beslaat een oppervlakte van circa 100 vierkante meter.

Een belangrijk onderdeel van deKleineBaron is de professioneel uitgeruste keuken, strategisch gesitueerd achter de verkoopruimte. Deze keuken, is verbonden met drie praktische opslagruimtes, waardoor efficiëntie en kwaliteit hand in hand gaan.

Naast de bar bevinden zich twee comfortabele toiletgroepen.

Het buitenterras, een toevoeging aan deKleineBaron, strekt zich uit langs de voor- en zijkant van het pand. Met 7 sfeervolle tuintafels biedt dit terras plaats aan 28 personen. Bovendien is er aan de voorkant van het terras extra ruimte voor langere banken, waardoor het totaal aantal zitplaatsen kan worden uitgebreid tot 40 personen. Samen met de mogelijkheid om 8 tuintafels te plaatsen, vormt het terras een ideale setting voor zowel ontspannen middagen in de zon als voor sfeervolle avonden.

In deKleineBaron komt de gezelligheid van thuis samen met de professionaliteit van een topbedrijf, waardoor elke bezoeker zich onmiddellijk thuis voelt.



Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1920.

Onderhoud Goed

Funderingen Metselwerk

Gevel(s) Metselwerk/ steen

Kozijnen Houten kozijnen met dubbelglas

Vloeren Hout

Daken Platdak

Gootconstructie Goed



Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren.

Verwarming	Cv- ketel en klimaatkast
(Warm) water	Via cv- ketel
Elektrisch	Voldoende groepen met aardlekschakelaar en verzwaard
Riolering	Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool
Aalarminstallaties	Aanwezig
Luchtbehandeling	Deels aanwezig
Mechanische ventilatie	Deels aanwezig
Overige installaties	Waterontharder, vetvangput



Demografische gegevens

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.

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.

Utrecht ligt in het groene hart van Nederland. Kenmerklijk aan Utrecht is haar middeleeuwse stad met talrijke oude monumenten en prachtige grachten, omgeven door uitgestrekte bosgebieden, rivieren en kastelen. In de binnenstad is gevestigd, de Domtoren als het iconisch middelpunt. Ook is de stad voorzien van rijke culturele bezienswaardigheden, zoals het Centraal Museum, het Museum Speelklok, en zijn er talrijke festivals en evenementen gedurende jaar zoals het Nederlands Film Festival en de Utrechtse Introductie Tijd voor de toekomstige studenten. Daarbij heeft Utrecht ca. 3 miljoen toeristische bezoekers per jaar en mag zich noemen tot een levendige stad.

Aantal inwoners:	374.411
Aantal huishoudens:	187.640

Gemiddeld inkomen per inwoner:	€ 34.100
Aantal bedrijven:	57.815
Waarvan horeca:	1.152

Bron: allecijfers.nl - Haarlem



H

Kadaster

Kadastrale aanduiding: Zuilen, sectie C nummer 147.

Ligging

Utrecht Zuilen, aan doorgaande weg. Sweder van Zuylenweg / Edisonstraat

Bereikbaarheid

Auto: Goed
Openbaar vervoer: Goed
Te voet/fiets: Goed

Belendingen

(Horeca)bedrijven, winkels en woningen, appartementen.

Parkeren

Betaald in de directe omgeving.

Bestemming/gebruik

De bestemming is 'werken in de wijk' met nader aanduiding 'lichte horeca D2'.

De bestemming is daghoreca (lunchroom) en avond horeca (restaurant) met terras. Voor meer informatie ruimtelijkplannen.nl

Brandveiligheidseisen

De brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd.

Inrichtingseisen

Voldoet aan de inrichtingseisen.

Vergunningen

De benodigde vergunning is aanwezig.

Personeel

Er zijn geen vaste medewerkers in dienst. Verder werkt het bedrijf oproepkrachten.

Metrage

Totaal oppervlakte is 156 m², waarvan 100 m² bedrijfsruimte en overig 56 m²

Zitplaatsen/capaciteit

Patisserie: ca. 56 zitplaatsen
Terras: ca. 40 zitplaatsen

Inventaris/buikleen/lease

De aanwezige inventaris bevindt zich in goede staat. Er zijn geen buikleengoederen, leasecontracten of afnameverplichtingen.

Voorraden

De vraagprijs is excl. handelsvoorraad. En dienen te worden overgenomen tegen de inkooprijzen.

Bijzonderheden / USP's

- ❖ Uitstekende locatie in de wijk Zuilen in Utrecht.
- ❖ Trendy concept en sfeervolle inrichting.
- ❖ In goede staat, vrij van verplichtingen en instapklaar.

Huurovereenkomst

De bestaande huurovereenkomst zal worden overgenomen middels een huurindeplaatsstellings-overeenkomst.

Object

Sweder van Zuylenweg 56 te Utrecht

Huuringangsdatum

2008

Huurtermijn

5 + 5 huurjaren.

Waarborgsom

3 maanden huur.

Bijlagen

- ❖ Inventarislijst
- ❖ Plattegronden
- ❖ Winst- en verliesrekening en omzetcijfers
- ❖ Kopie vergunning(en)
- ❖ Huurovereenkomst en de indeplaatsstelling



Vraagprijs

De vraagprijs voor de
bedrijfsexploitatie bedraagt:

€ 79.500,--

Huurprijs

De huurprijs van het
registergoed bedraagt ca.

€ 2.602,95

per maand, vrij van BTW

K Klaassen
Horecamakelaars

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

Klaassen Horecamakelaars



K Klaassen
Horecamakelaars



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen Horecamakelaars



Klaassen Horecamakelaars



Klaassen Horecamakelaars





WINTER de KAART
WILDSTOOF 19,50
SNERT met ROGGEBROOD & KATENSPEK 9,50
SOEP VAN DE DAG POMPOEN 9,50

WISSEL TAP
• TEXELS SKUUMKOPPE 6%
• HERTOOG JAN BOK 6,5%

WINTERSPECIALS
* Oliebollen * APFEL-STRUDEL
* GLUHWIJN

Zondag 24 dec
KERSTBRUNCH
- 34,95 -

Exit sign:

Fairtrade Restaurant sign:

Klaassen Horecamakelaars



BUITEN WILDSHOOT 19,50
SNERT met ROGGEBROOD & KATENSPEK 9,50
SOP VAN DE DAG POMPOEN 6,50
WISSEL TAP
TEXELS SKUIMKOPPE 6
HERTOG JAN BOK 6,50
Hello Winter
Londag 24 dec KERSTBRUNCH -34,95-
WINTERSPECIALS
+ Oliebollen + APFEL-STRUDEL
+ GLUHWIJN

Klaassen Horecamakelaars



Klaassen Horecamakelaars



BUITEN de KAART
WILDSTOOF 19,50
SNERT met ROGGEBROOD & HATENSPEK 9,50
SOP VAN de DAG pompoen 6,50
HERTOG JAN BOK 6,50
WISSEL TAP
TEXELS SKUIMROPPE
HERTOG JAN BOK
WINTERSPECIALS
+ Cielollen
+ GLUHWIJN
+ APFEL-STRUDEL

Klaassen Horecamakelaars



Klaassen Horecamakelaars



Klaassen Horecamakelaars

WILD STOOFF
19,50
SNERT met
ROGGEBROOD &
KATENSPEK
SOEP
VAN DE DAG
POMPOEN
9,50

Winter
WISSELTAP
TEXELS
SKUINKOPPE
6,75
HERTOG JAN
BOK
6,50

Zondag 24
KERSTBRUNCH
34,50

WINTERSPECIALS
+ Oliebollen
+ GLUHJUN
+ APFEL-
STRUDEL

Klaassen Horecamakelaars



Klaassen Horecamakelaars



Klaassen Horecamakelaars



K Klaassen
Horecamakelaars



Klaassen Horecamakelaars





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.

www.maps.google.nl

Is een online kaartendienst 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.belastingdienst.nl

Startpunt voor belastingen, toeslagen en douanezaken.

www.klaassenbv.nl

Ga voor meer te koop/te huur staande horecabedrijven naar onze website.

K

Klaassen Horecamakelaars



Hoofdkantoor Amersfoort

Wiekenweg 56 B
3515 KL Amersfoort
033 258 13 30
info@klaassenbv.nl

Kantoor Zuid-Holland

Maaskade 109B
3071NH Rotterdam

Kantoor Noord-Brabant

Industrieweg 3-M
5262 GJ Vught

Kantoor Noord-Holland

Gonnetstraat 26
2011 KA Haarlem

Kantoor Zeeland

Havenweg 1
4484 NT Kortgene

Kantoor Overijssel

Twentepoort Oost 22
7609 RG Almelo

Kantoor Gelderland

Wiekenweg 56B
3815 KL Amersfoort

Altijd een Klaassen bedrijfsadviseur, makelaar en taxateur bij u in de buurt.

Kijk op www.klaassenbv.nl voor meer informatie.

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:

De heer J. (Joey) Hehamahua

Wiekenweg 56B
3815 KL Amersfoort

Telefoon 06 11 744 732 | 033 258 133 0

E-mail joey@klaassenbv.nl

De Klaassen groep bestaat uit Klaassen Horecamakelaardij, Klaassen Vastgoedmakelaardij & 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 verschillende regio's in Nederland, verdeeld over kantoren in Amersfoort, Vught, Rotterdam, Haarlem, Kortgene en Almelo.

Klaassen Vastgoedmakelaardij is lid van o.a. NVM Business, vastgoedcert. en het NRVT.
Hoofdkantoor Klaassen makelaardij - Wiekenweg 56 B - 3815 KL Amersfoort - 033 258 13 30

