

IJssalon DAM
Utrecht

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



IJssalon DAM
Damstraat 45
3531 BS Utrecht

Situering

Zoveel smaken, en allemaal even lekker...

Gelegen op een toplocatie met uitstekende zichtbaarheid. Dé IJssalon, in en rondom Lombok. De ijssalon dankt haar naam aan een van de meest levendige straten van de multiculturele wijk Lombok: de Damstraat. Hier is sinds 2015 de ijssalon gevestigd, en stukje bij beetje is dit uitgegroeid tot een van de beste ijssalons van Utrecht.

“De liefde en passie die Ahmet heeft bij het runnen van de zaak is niet alleen in het ijs terug te proeven, maar ook te merken aan het warme welkom wat u krijgt als u een lekker ijsje komt halen. Met onze biologische producten, zonnig terras en creatieve smaken zijn wij als ijssalon DAM niet alleen voor een verkooppunt van heerlijk ambachtelijk ijs in Utrecht, maar geven wij u ook een beleving mee”

De IJssalon is gesitueerd in de directe omgeving van publiekstrekkingen als HEMA, Scapino, Xenos, Takko Fashion, Intertoys en nabij de supermarkten Albert Heijn en Plus. Naast deze winkels bevinden zich diverse aansprekende horecabedrijven, kantoren en minder bekende winkels. Een levendige straat met veel traffic van 's morgens vroeg tot 's avonds laat. In Utrecht worden veel evenementen georganiseerd. Op iedere donderdag van de week is er markt (direct achter de ijssalon).



Indeling

De IJssalon beschikt over een entree via een aan de voorzijde gelegen terras beschikt ca. 30 zitplaatsen, zonnenscherm en verlichting. Via de entree komt men binnen, het eerste wat opvalt zijn de hoge plafons in de sfeervolle en moderne IJssalon met veel raampartijen. De binnenruimte telt in totaal 12 zitplaatsen wat goed is voor 71 m².

De ijsvitrine, volledig ingerichte keuken, toiletgroep en opslagruimte met koel- en vriesvel bevinden zich achterin de ruimte. Aan de achterzijde van de ijssalon bevindt zich de parkeergarage van Lombok, hier parkeren de meest publieke bezoekers. Echter komen de meeste bezoekers te voet of met de fiets.

Openingstijden

Maandag tot en met zondag geopend vanaf 11:00 uur tot en met 22:00 uur.

Van 15 februari tot en met oktober is de IJssalon open.



IJS

●	1.95
● ●	3.75
● ● ●	4.75
● ● ● ●	5.75
● ● ● ● ●	6.75
● ● ● ● ● ●	9.50
▽ 0,5 lt /	17.50
▽ 1 lt /	25.00
▽ 1,5 lt /	
Premium smaken	+0.50
Slagroom	+1.00
Milkshake	5.00
Ijs koffie (2 bollen vanille ijs, espresso)	5.50
Affogato (1 bol vanille ijs, espresso)	4.00

KOFFIE

Espresso	1.40
Double Espresso	2.50
Americano	2.00
Cappuccino	2.50
Gr. Cappuccino	3.00
Latte macchiato	2.75
Cortado	3.00
Flat white	3.00
Extra shot	+0.50
Thee	2.50
Muntthee	2.75

Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 2014

Onderhoud	Uitstekend
Funderingen	Hout
Gevel(s)	Metselwerk
Kozijnen	Houten kozijnen met dubbelglas
Vloeren	Betonnen
Daken	Schilddak met pannen
Gootconstructie	Goed
Verdieping(en)	Begane grond

ww.kcaf.nl/funderingsviewer



Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren. De staat van onderhoud is dan ook uitstekend.

Verwarming	Dit kan d.m.v. het aansluiten van de radiatoren op de C.V.
(Warm) water	Via een boiler
Elektrisch	Voldoende groepen met aardlekschakelaar en verzwaard (3x25 Ampere)
Riolering	Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool
Aalarminstallaties	Camera's via mobiel te bekijken, niet doorgeschakeld naar een meldkamer
Luchtbehandeling	Er wordt gebruik gemaakt van een losse airco unit
Mechanische ventilatie	Niet van toepassing, naast de oven zit een afzuiginstallatie.
Overige installaties	Professionele koffiemachine



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. Kenmerkend 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 - Utrecht



K

Kadaster

Kadastrale aanduiding: Utrecht, sectie C nummer 9758.

Ligging

Op een high-traffic locatie, in de wijk Lombok, achter Centraal Station Utrecht.

Bereikbaarheid

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

Belendingen

(Horeca)bedrijven, winkels, woningen, appartementen en grote moskee.

Parkeren

Parkeergarage Kop van Lombok of betaald in de directe omgeving.

Bestemming/gebruik

De bestemming is Gemengd -1, nadere aanduiding horecacategorie B en horecacategorie D1 of D2, met dien verstande dat deze louter opgericht mogen worden ten noorden van het Moskeplein; Dit omtrent café, bar, brasserie of restaurant, bistro, crêperie lunchroom, ijssalon, koffiebar, koffie/theehuis. Voor precieze informatie over de bestemming, contacteer de Gemeente Utrecht en kijk op het omgevingsloket.

Brandveiligheidseisen

De brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd.

Inrichtingseisen

Het is onbekend of de huidige afzuiger voldoet aan de vanuit de Alcoholwet voorgeschreven de luchtverversingseis van 2,12 dm³/s.

Vergunningen

De benodigde vergunning is aanwezig.

Personeel

Er is geen personeelsverplichting.

Metrage / Zitplaatsen

De totale oppervlakte is ca. 80 m². Het terras beschikt over ca. 30 zitplaatsen.

Zitplaatsen/capaciteit

Patisserie: ca. 14 zitplaatsen
Terras: ca. 14 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

- ❖ High-traffic locatie
- ❖ Hoekpand met veel lichtinval en goede zichtbaarheid.
- ❖ Hoge plafonds
- ❖ Moderne inrichting
- ❖ In goede staat, vrij van verplichtingen en instapklaar!

Huurovereenkomst

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

Object

Damstraat 45, 3531 BS te Utrecht

Huuringangsdatum

1 maart 2016.

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:

€ 198.500,--

Huurprijs

De huurprijs van het
registergoed bedraagt ca.

€ 1.737,63,-

per maand, exclusief BTW

K Klaassen
Horecamakelaars

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





IJS

●	1.95
●●	3.75
●●●	4.75
●●●●	5.75
●●●●●	6.75
●●●●●●	9.50
▽ 0,5 lt /	17.50
▽ 1 lt /	25.00
▽ 1,5 lt /	25.00
Premium smaken	+0.50
Slagroom	+1.00
Milkshake	5.00
Ijs koffie (2 bollen vanille ijs, espresso)	5.50
Affogato (1 bol vanille ijs, espresso)	4.00

KOFFIE

Espresso	1.40
Double Espresso	2.50
Americano	2.00
Cappuccino	2.50
Gr. Cappuccino	3.00
Latte macchiato	2.75
Cortado	3.00
Flat white	3.00
Extra shot	+0.50
Thee	2.50
Muntthee	2.75

IJS

●	1.95
● ●	3.75
● ● ●	4.75
● ● ● ●	5.75
● ● ● ● ●	6.75
0,5 lt	9.50
1 lt	17.50
1,5 lt	25.00
Premium smaken	+0.50
Slagroom	+1.00
Milkshake	5.00
Ijs koffie (2 bollen vanille ijs, espresso)	5.50
Affogato (1 bol vanille ijs, espresso)	4.00

KOFFIE

Espresso	1.40
Double Espresso	2.50
Americano	2.00
Cappuccino	2.50
Gr. Cappuccino	3.00
Latte macchiato	2.75
Cortado	3.00
Flat white	3.00
Extra shot	+0.50
Thee	2.50
Muntthee	2.75

0,5 lt	9.50	Flat white	+0.50
1 lt	17.50	Extra shot	2.50
1,5 lt	25.00	Thee	2.70
Premium smaken	+0.50	Muntthee	
Slagroom	+1.00		
Milkshake	5.00		
Ijs koffie (2 bollen vanille ijs, espresso)	5.50		
Affogato (1 bol vanille ijs, espresso)	4.00		





Klaassen Horecamakelaars





Klaassen Horecamakelaars



0,5 lt	1.95
1 lt	3.75
1,5 lt	4.75
Premium smaken	5.75
Slagroom	6.75
Milkshake	9.50
Ijs koffie (2 bollen vanille ijs, espresso)	17.50
Affogato (1 bol vanille ijs, espresso)	25.00
	+0.50
	+1.00
	5.00
	5.50
	4.00

KOFFIE

Espresso	1.40
Double Espresso	2.50
Americano	2.00
Cappuccino	2.50
Gr. Cappuccino	3.00
Latte macchiato	2.75
Cortado	3.00
Flat white	3.00
Extra shot	+0.50
Thee	2.50
Muntthee	2.75





Klaassen Horecamakelaars



Klaassen Horecamakelaars



Klaassen Horecamakelaars

•••••	3.75	Espresso	
•••••	4.75	Double Espresso	1.40
•••••	5.75	Americano	2.50
•••••	6.75	Cappuccino	2.00
•••••	9.50	Gr. Cappuccino	2.50
•••••	17.50	Latte macchiato	3.00
•••••	25.00	Cortado	2.75
•••••		Flat white	3.00
•••••	+0.50	Extra shot	3.00
•••••	+1.00	Thee	+0.50
•••••	5.00	Munthee	2.50
•••••	5.50		2.75
•••••	4.00		

0,5 lt / 1 lt / 1,5 lt

Premium smaken
Slagroom +0.50
Milkshake +1.00
Ijs koffie (2 bollen vanille ijs, espresso) 5.50
Affogato (1 bol vanille ijs, espresso) 4.00



Klaassen Horecamakelaars



Kälte-Rudi®
Pasteuriserer

Wichtiger Hinweis!
Achtung! Vor dem Betrieb des Gerätes muss die Bedienungsanleitung gelesen werden. Die Sicherheit des Benutzers ist oberste Priorität. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an den Hersteller.



 **Kop van Lombok**

ZONE
30

LISSALON
DAM
KOFFIE

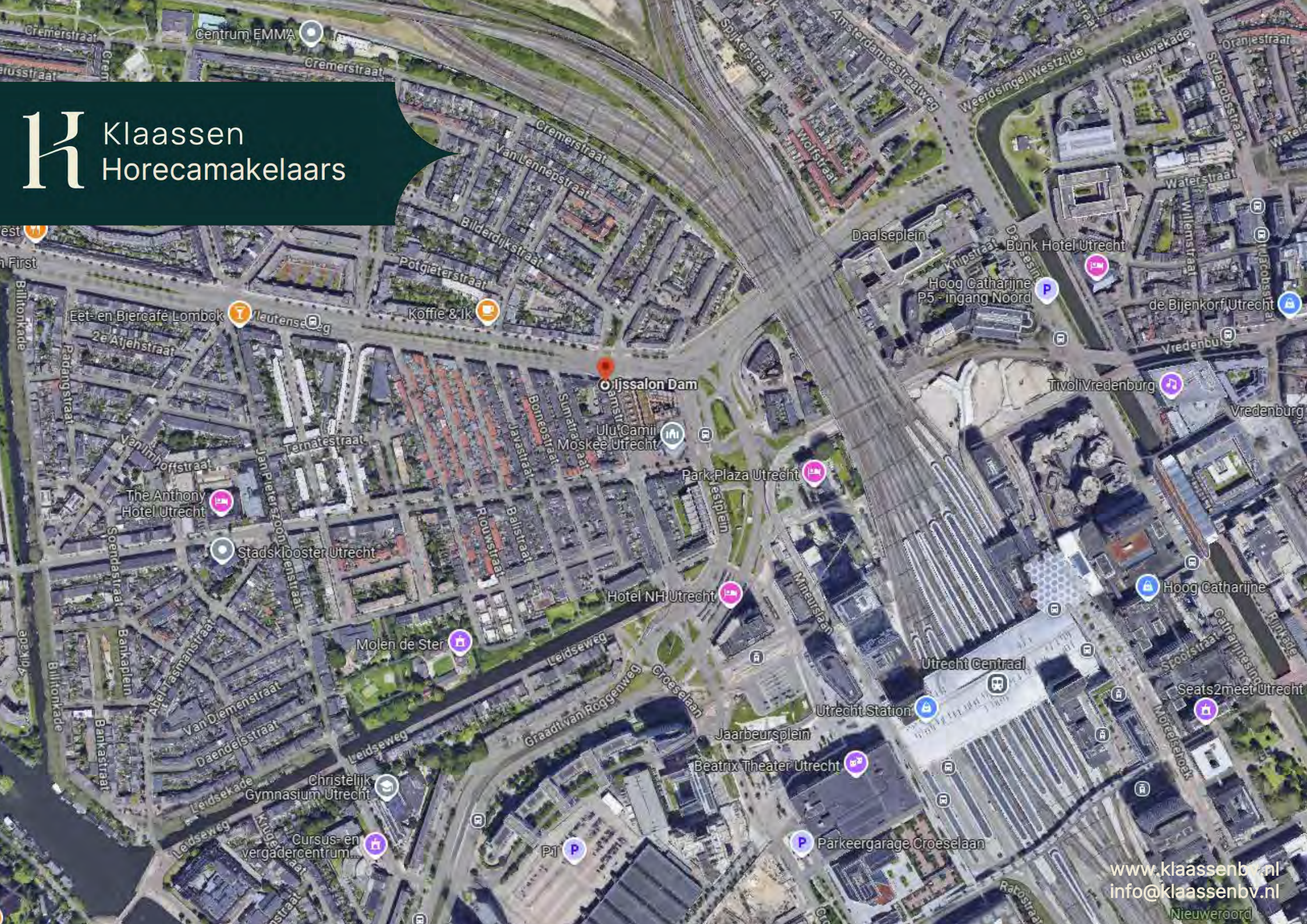
WAFEL


LISSALON
DAM

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

