

# KLAASSEN

HORECAMAKELAARDIJ

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



**Te koop exploitatie:  
Thuis @ Baarn  
Laanstraat 83 te Baarn**



# Te koop: Thuis@Baarn

## Volledig instapklare bakkerij en lunchroom in het centrum van Baarn met terras

### Laanstraat 83 te Baarn

Midden in het centrum van Baarn, naast supermarkt Jumbo is deze moderne, gezellige, goedlopende lunchroom gelegen.

De lunchroom is geheel vernieuwd en voorzien van nieuwe plafonds, vloeren, apparatuur, (horeca en bakkerij) inrichting en inventaris. Een complete instapklare lunchroom/bakkerij midden in het winkelgebied van Baarn. In 2021 is de lunchroom volledig verbouwd en nieuw ingericht.

Bij Thuis@Baarn kun je terecht voor ontbijt en lunch met heerlijke warme en koude broodjes, maar ook salades, wraps, toasti's panini's, soep enz met uiteraard een goede koffie. Naast de lunchmogelijkheden is er ook een bakkerij gedeelte waar heerlijke broden, broodjes, taartjes en zoetigheden gekocht kunnen worden. In de zomermaanden is er tevens een gedeelte met schepijs.

Thuis@Baarn is 6 dagen per week geopend en bezorgd recent ook. Er zit hierin nog veel groei potentie.

Baarn is een middelgrote stad in de provincie Utrecht met ongeveer 25.000 inwoners vlakbij Amersfoort en Hilversum gelegen op de Utrechtse Heuvelrug. Baarn heeft een winkelgebied dat zich uitstrekt in de Laanstraat. In Baarn zijn landelijke filiaalbedrijven alsmede lokale ondernemers gevestigd. Baarn trekt jaarlijks vele toeristen mede door de groene ligging, vele fiets- en wandelroutes alsmede de omliggende natuurgebieden en kastelen en buitenplaatsen. Baarn is goed bereikbaar door de ligging aan de A1. Tevens is er een NS-treinstation en rijden er diverse bus routes door het dorp.

### Object:

Thuis@Baarn heeft de entree aan de voorzijde. Direct bij binnenkomst valt de ruime moderne ruimte op. Aan de voorzijde is de verkoopwand van de bakkerij aanwezig, alsmede de ijsvitrine. Aan de achterzijde is de volledig ingerichte werkruimte aanwezig waar de broodjes, koffies en lunches besteld en bereid worden. Aan de achterzijde bevindt zich de koel- en vriescel, magazijn en opslagruimte.

Er is een modern toilet aanwezig. Door de vrijligging van het pand zijn zowel aan de rechter- als linkerzijde van het pand toegangsdeuren voor bijvoorbeeld leveranciers aanwezig.

Aan de voorzijde is een zonnig terras aanwezig. Door het ruime front van ca. 7,3 meter en de vrijstaande ligging van het pand heeft de lunchroom een hoge attentiewaarde.

De lunchroom telt momenteel ca. 20 zitplaatsen en op het terras ca. 12 zitplaatsen.



Begane grond: ca. 135 m<sup>2</sup> VVO welke als volgt is verdeeld:

- winkelruimte/lunchroom ca. 120 m<sup>2</sup>
- keukenruimte ca. 16 m<sup>2</sup>;

**Bereikbaarheid:**

Het object is gelegen midden in het centrum van Baarn aan de Laanstraat. Het parkeerterrein 't Laanplein bevindt zich aan de overzijde.

In de Laanstraat zijn diverse winkels gevestigd alsmede enkele horecabedrijven. Supermarkt Jumbo bevindt zich direct aan de rechterzijde. Aan de overzijde is een filiaal van o.a. Kruidvat, Intertoys. Lincherie. Verder bevinden zich in de nabij o.a. Ici Paris XL, diverse modewinkels, Trekpleister en delicatessen winkels.

**Openingstijden:**

Thuis@Baarn is 6 dagen per week geopend van 8.00 uur tot 16.00 uur. Op zondag is de lunchroom/bakkerij gesloten.

**Bestemming:**

Het omgevingsplan geeft aan dat centrum-1 op deze locatie is toegestaan. Zie omgevingsloker.nl voor het omgevingsplan.

De begane grond is bestemd voor:

- dienstverlening;
- detailhandel.

**Verplichtingen:**

- Er zijn geen verplichtingen t.a.v. leveranciers. Er zijn enkele personeelsleden aanwezig. Koffiemachine is geleased.

**Vraagprijs:**

De vraagprijs voor deze unieke, volledig ingerichte en goedlopende exploitatie, inclusief inventaris en goodwill, bedraagt € 120.000,-

**Huurprijs:**

De huidige huurprijs bedraagt € 2.500,- per maand excl. BTW.

**Inventaris:**

Compleet recent ingerichte bakkerij/lunchroom waaronder een volledig terras, ingerichte lunchroom alsmede complete keuken. De inventaris/inrichting is in 2021 volledig vernieuwd. Er is gekozen voor energiezuinige apparaten en verlichting.

Bijna alle aanwezige inventaris behoort tot de over te dragen inventaris. Van de inventaris is een complete inventarislijst beschikbaar en op te vragen.

De privébezittingen behoren niet tot de inventaris. De inventarislijst is op aanvraag beschikbaar.



**Aanvaarding/oplevering:**

De oplevering kan in overleg plaatsvinden.

**Waarborg:**

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

**Energielabel:**

Het pand heeft een energielabel B.

**Reden verkoop:**

Om persoonlijke redenen van de eigenaren wordt deze recent volledig verbouwde en ingerichte locatie te koop aangeboden.

**Informatie:**

Voor meer informatie over deze prachtige locatie kunt u contact opnemen met Marije Brinkman 06-23087677

Wij voorzien u graag van alle relevante informatie met betrekking tot dit object.

**Gunning:**

Verkoper en verhuurder behouden zich het recht van gunning.

**Bijzonderheden:**

- direct instap klare lunchroom/bakkerij
- volledig nieuw ingericht
- goede omzet
- hartje centrum Baarn
- gezellig terras
- parkeergelegenheid om de hoek

## Thuis@Baarn

Midden in het centrum van Baarn wordt deze instapklare, moderne en compleet ingerichte bakkerij/lunchroom (ca. 135 m<sup>2</sup> VVO) te koop aangeboden.

Thuis@Baarn is gelegen in de Laanstraat direct naast supermarkt Jumbo en tegenover Intertoy's en Kruidvat. Recht tegenover is het parkeerterrein 't Laanplein gelegen. Er is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig (blauwe zone).

### Exploitatie:

De vraagprijs voor deze unieke locatie, inclusief inventaris en goodwill, bedraagt:

**€ 120.000,-**

### Huurprijs:

€ 2.500,- excl. BTW per maand

### Uniek:

- instap klare lunchroom/bakkerij
- volledig nieuw ingericht
- goede omzet
- hartje centrum Baarn
- gezellig terras
- parkeergelegenheid om de hoek







- Bereid met Passie -



puntogusto







# THUIS @ BAARN

Brood & Ontmoeten





















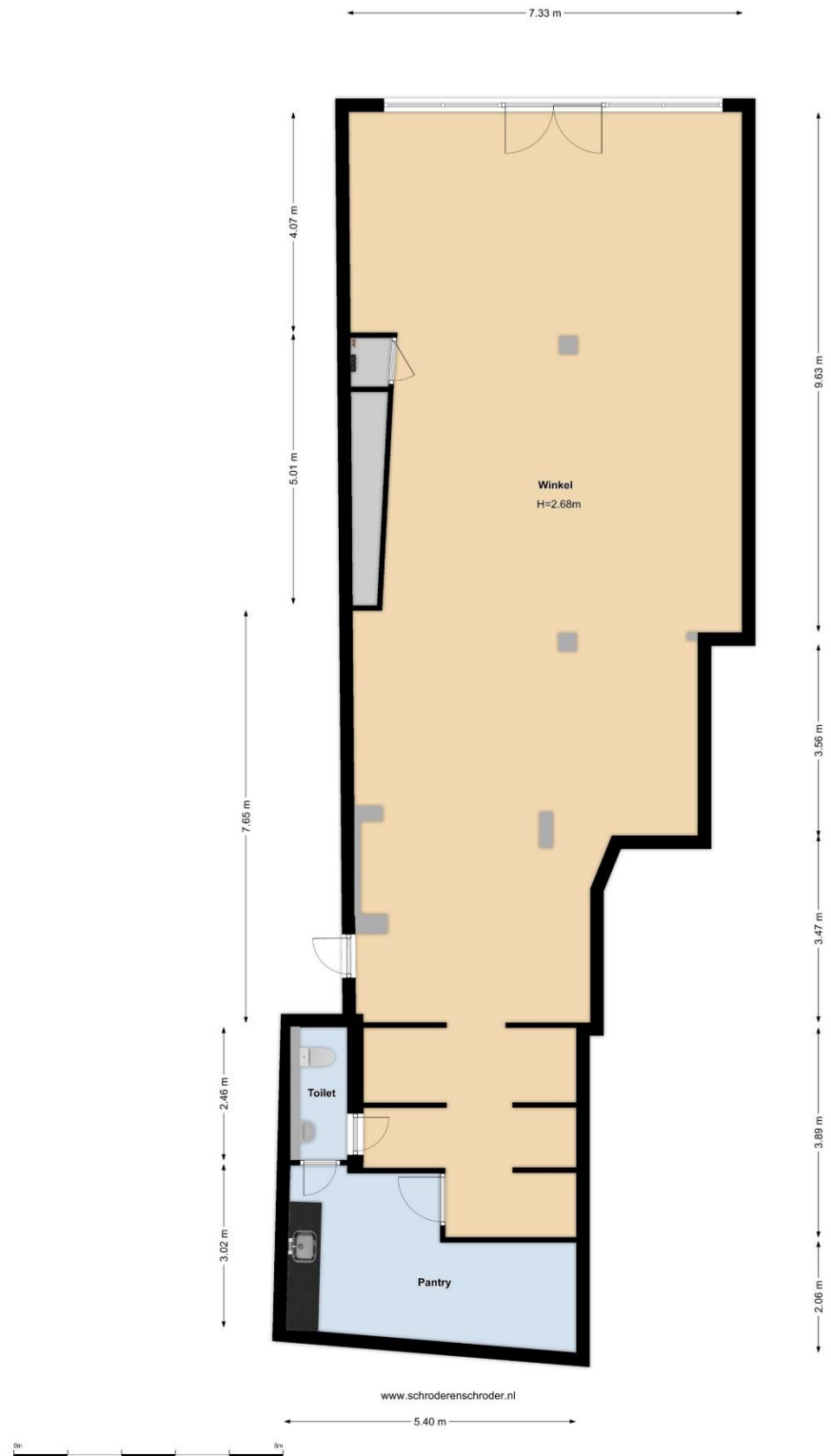








## Plattegrond begane grond:



## NEN-meting Laanstraat 83 te Baarn

### Meetcertificaat NEN 2580

Certificaatnummer: **BGM23819**

Dit meetcertificaat is uitgegeven voor de gebruikseenheid gelegen aan de Laanstraat 83 3743 BC te Baarn naar een meting opgenomen op 11-2-2020.

1: De verhuurbare vloeroppervlakte en de inhoud van de gebruikseenheid tot de glaslijn is conform NEN 2580. Incl 2. VVO overige Binnenruimte(n):

VVO Begane Grond	135,03	m2	340,43	m3
<b>Totaal</b>	<b>135,03</b>	<b>m2</b>	<b>340,43</b>	<b>m3</b>

De gebruikseenheid beschikt daarnaast over:

3: Technische Ruimte(n):	0,79	m2	2,12	m3
4: Gebouwgebonden buitenruimte(n):	0,00	m2		
5: Externe ruimte(n) van:	0,00	m2	0,00	m3
6: Toebedeelde gemeenschappelijke ruimte(n) van:	0,00	m2	0,00	m3

De gebruikseenheid (1) beschikt inclusief overige binnenruimte(n) (2) en toebedeelde gemeenschappelijk ruimte(n) (5) - conform NEN 2580; de som van alle tot het gebouw behorende binnenruimten (art. 4.6.3 jo art 4.6.1) - over een vloeroppervlakte van:

Totaal (VVO) incl. algemene toedeling	135,82	m2	342,55	m3
Totaal Bruto vloeroppervlakte (BVO)	156,26	m2	481,29	m3

NB: Bovenstaande totalen zijn tot stand gekomen o.b.v. de oppervlakten onder 'Meetgegevens'.

Uitgifte meetcertificaat

18 februari 2020



### Meetgegevens: VVO NEN 2580

Laanstraat 83

3743 BC

Baarn

11 februari 2020

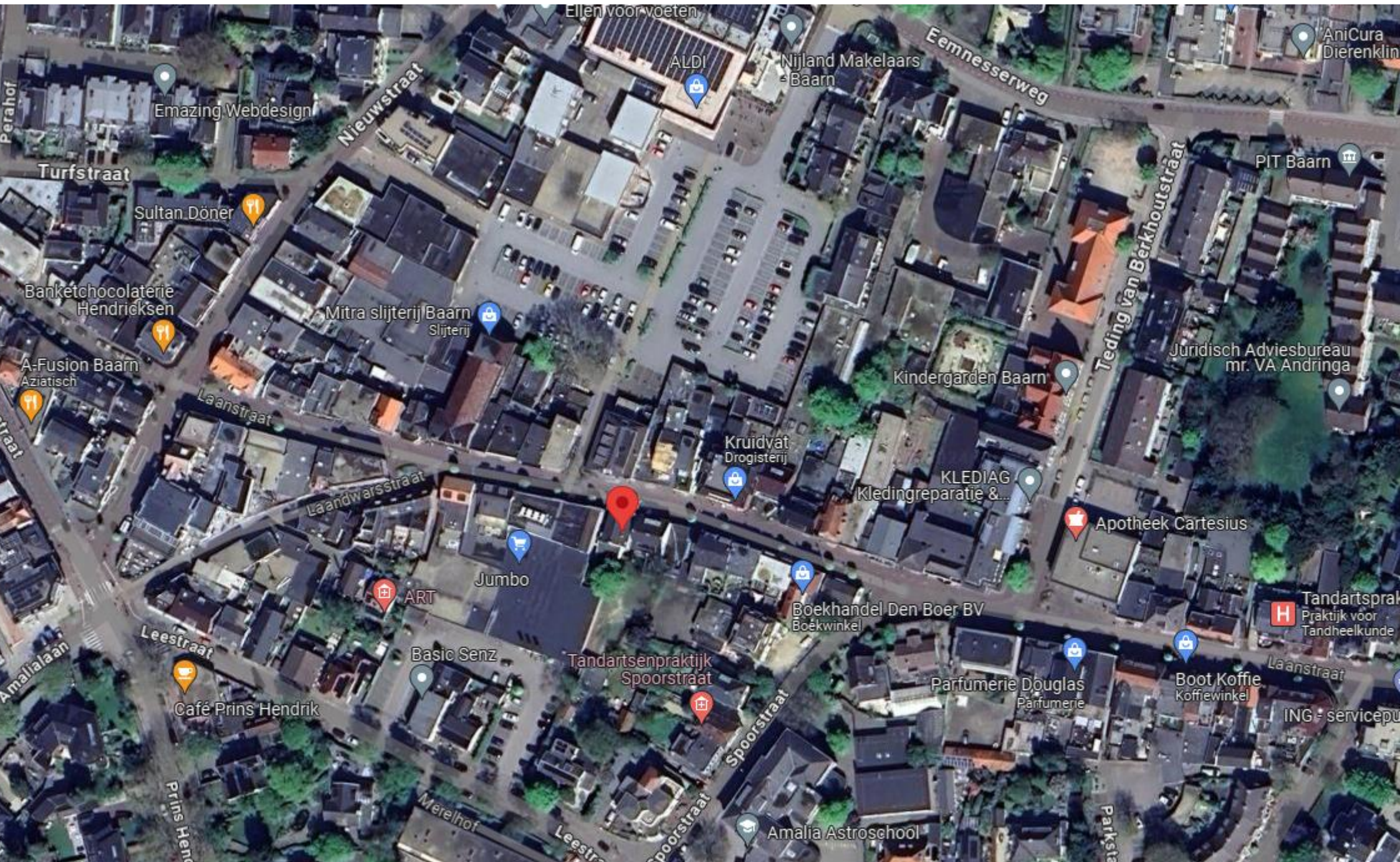


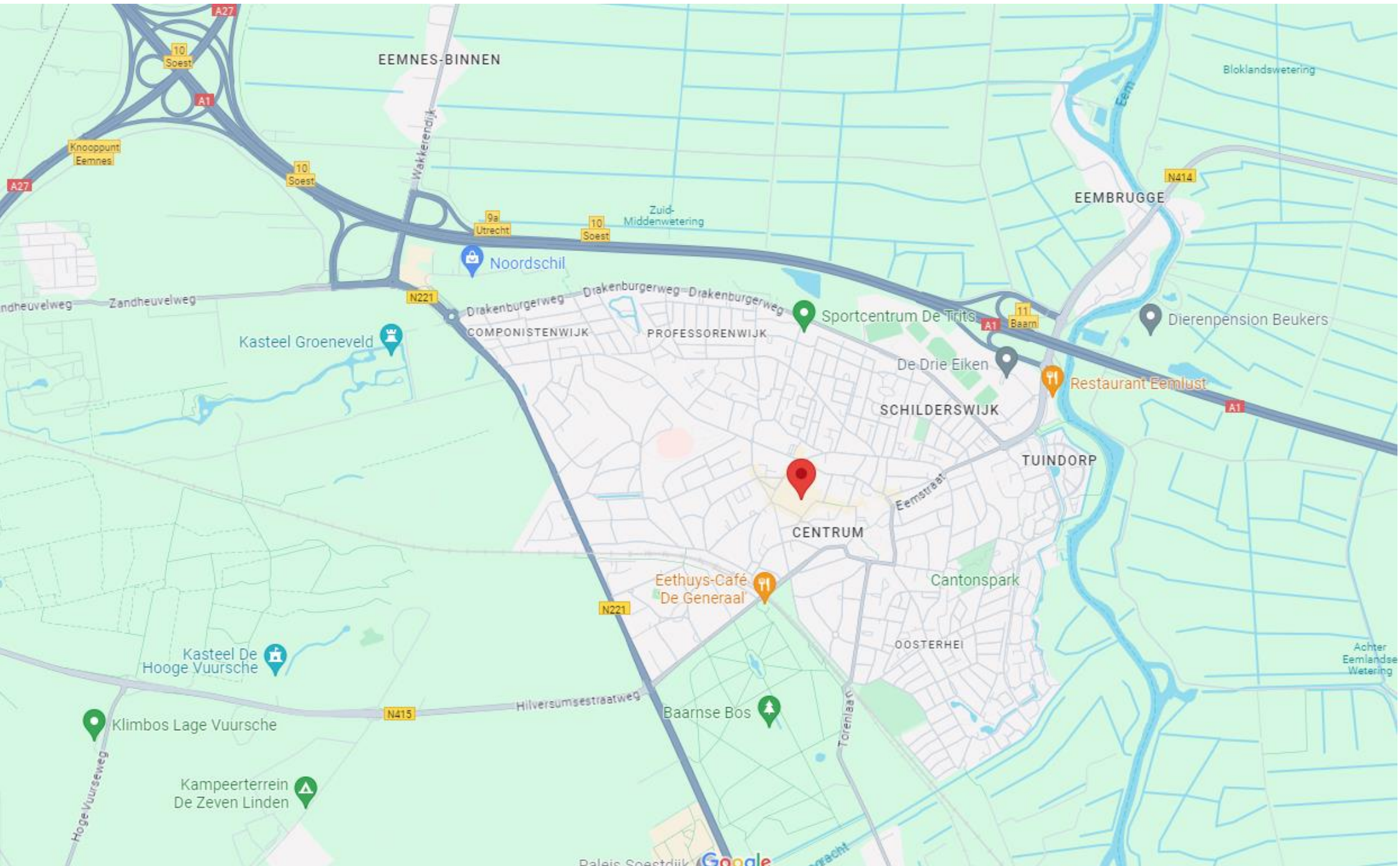
	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Totaal
VVO Winkel	120,17				120,17
VVO					
VVO					
VVO					
Correctie Schachten/Draagwanden	-1,30				-1,30
Vide en trapgat overige correcties					
<b>1: Totaal VVO gebruikseenheid**</b>	<b>118,87</b>				<b>118,87</b>
Berging/Magazijn/ed.					
Sanitaire/Pantry/ed.	16,72				16,72
Correctie	-0,56				-0,56
<b>2: Totaal VVO overige binnenruimte(n)</b>	<b>16,16</b>				<b>16,16</b>
Technische ruimtes/ed.	0,79				0,79
Correctie					
<b>3: Totaal technische ruimte(n)</b>	<b>0,79</b>				<b>0,79</b>
Gebouw gebonden buitenruimte					
Gebouw gebonden buitenruimte					
Gebouw gebonden buitenruimte					
<b>4: Totaal gebouwgebonden buitenruimte(n)</b>					
Externe ruimte					
Externe ruimte					
Vide					
<b>5: Totaal externe ruimte(n)</b>					
Gemeenschappelijke ruimte					
Gemeenschappelijke ruimte					
Vide					
<b>6: Totaal Toebedeelde gemeenschappelijke ruimte(n)</b>					

\*meetgegevens zijn weergegeven in m2.

\*\*exclusief overige binnenruimte(n) en (toebedeelde) gemeenschappelijke ruimte(n)









#### 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 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  
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 NRVT.

Wiekenweg 56B | 3815 KL Amersfoort | 033-258 13 30 | [www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl) |

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

Kijk op [www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl)

voor meer informatie.

