

**K** Klaassen  
Horecamakelaars

BIJ FROUKE  
OP DE  
KOFFIE IN  
DOORN

VERKOOP  
AANKOOP  
ADVIES  
TAXATIES



[www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl)  
[info@klaassenbv.nl](mailto:info@klaassenbv.nl)

**Bij Frouke op de koffie**  
Dorpsstraat 31  
3941 JK Doorn

### Algemeen

Bij Frouke op de koffie is gevestigd in een karakteristiek monumentaal pand, in het centrum van Doorn, aan de doorgaande weg tussen Driebergen en Leersum (het hart van de Utrechtse Heuvelrug).

### Voelt als thuis komen

Alsof je ergens thuiskomt. Vertrouwd en speciaal. Waar je vrienden treft. En nieuwe mensen ontmoet. Vertellen, luisteren, lachen. Jouw eigen plek. Daar waar het goed voelt. Rustig te kunnen genieten van het moment, praatje maken met je buur op de bank, krantje, tijd voor jezelf. Wij werken veel met lokale leveranciers. Zo werk ik al bijna 9 jaar met de biodynamische Hondspol, lokale kaasboer Gert van Leeuwen, biologisch brood Van Menno en biologische appeltaart van de Veldkeuken.

Sinds onze uitbreiding in 2022 is onze keuken nog meer geschikt voor heerlijke bakkwaliteiten en smakelijke lunchgerechten. Met ons team bedenken wij altijd weer iets bijzonders. Als je bij Frouke op de koffie komt, krijg je niet zomaar een bakje. Onze koffie is een unieke ervaring, doordrenkt met de waarden van eerlijkheid, duurzaamheid en gezondheid. De NALU-blend, met zijn zoete en kruidige smaak, is samengesteld uit Guatemalteekse (60%) en Indonesische (40%) koffiebonen. We hebben bewust gekozen voor deze bijzondere combinatie om je een onvergetelijke koffiebeleving te bieden. Met onze nieuwe koffiemachine, in werking vanaf augustus 2023, beloven we smakvolle koffiecreaties. Het is voor ons een geweldige uitdaging om jou de beste koffie te serveren.



## Profilering

Bij Frouke op de koffie in Doorn is een gezellige en unieke koffie- en lunchplek, gelegen aan de Dorpsstraat 31.

Deze fijne horecazaak is geliefd om haar warme en gastvrije sfeer, met zowel binnen zitplaatsen als een zonnig terras. Bij Frouke staat bekend om haar heerlijke koffie, verse sappen, en een uitgebreide selectie aan ontbijt- en lunchgerechten, waaronder vers geperste sappen, smoothies, en diverse broodjes en salades.

Het menu bij Bij Frouke biedt voor ieder wat wils, van warme appelsap met chaikruiden tot diverse soorten kruidenthee en geparfumeerde thee. Heerlijke dranken zijn onder andere de "Apple Hottie" en de "Coto," een frisse tonic met espresso. Ook zijn er huisgemaakte lekkernijen zoals taartjes en koekjes die perfect bij de koffie passen.

Bij Frouke biedt daarnaast cateringdiensten aan onder de naam "Frouke op locatie." Dit omvat onder andere high-tea's, bedrijfslunches, en andere gelegenheden, allemaal verzorgd met oog voor detail en kwaliteit.

De openingstijden zijn als volgt:  
Dinsdag tot en met vrijdag van 08:00 tot 16:30  
Zaterdag en zondag van 09:00 tot 16:30  
Maandag gesloten.

Meer info? [www.bijfrouke.nl](http://www.bijfrouke.nl)



## Indeling

Via het sfeervolle (deels overdekte) terras aan de linkerkzijde bereik je de entree, hier kom je direct de zaak binnen met diverse zitplaatsen en een bar in het midden van de zaak. Achter de bar (links) bevindt zich een voorbereidingskeuken/opslagruimte.

Via de bar is de andere kant van het bedrijf bereikbaar. Hier bevinden zich diverse zitplaatsen, een winkeltje en een toiletgroep. Hier bevindt zich een tweede entree welke toegang geeft tot het terras.

Het object heeft een verkoop oppervlakte van ca. 62 m<sup>2</sup> het terras beschik over ca. 36 m<sup>2</sup>.

Voor een overzicht van indeling en de metrages wordt verwezen naar de plattegrond tekening in de bijlage.



## Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het monumentale pand is 1910.

Onderhoud	Goed, het pand is recentelijk volledig gerestaureerd
Funderingen	Op zand / metselwerk
Gevel(s)	Metselwerk
Kozijnen	Houten kozijnen met dubbelglas
Vloeren	Houten vloer
Daken	Gebroken kap met pannen
Gootconstructie	Goed
Verdieping(en)	Bedrijfsruimten op de begane grond, appartementen op de verdiepingen.



## Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren. De staat van onderhoud van de installaties is goed.

<b>Verwarming</b>	Cv-ketel met radiatoren
<b>(Warm) water</b>	Via hierboven genoemde Cv
<b>Elektrisch</b>	Voldoende groepen
<b>Riolering</b>	Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool
<b>Alarminstallaties</b>	Niet van toepassing
<b>Luchtbehandeling</b>	Niet van toepassing
<b>Mechanische ventilatie</b>	Niet van toepassing
<b>Overige installaties</b>	Professionele oven en koffiemachine



## Demografische gegevens

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.

Doorn is onderdeel van de gemeente Utrechtse Heuvelrug in de provincie Utrecht. Doorn heeft een totale oppervlakte van 2.227 hectare, waarvan 2.222 land en 5 water (100 hectare is 1 km<sup>2</sup>). De gemiddelde dichtheid van adressen is 546 adressen per km<sup>2</sup>.

## Omgeving

Met een bushalte schuin voor de deur en tegenover het gemeentehuis van Doorn ligt Bij Frouke op de perfecte locatie. Ook ligt bij Frouke in het centrum waar men heerlijk kan wandelen en shoppen.

Op ongeveer 5 minuten lopen vind u Kapel Huis Doorn een prachtig landgoed waar u uren kunt wandelen. Ook is er op loopafstand een prachtig museum (Huis Doorn) te vinden over de laatste Duitse keizer in de eerste wereld oorlog.

<b>Aantal inwoners:</b>	10.545
<b>Aantal huishoudens:</b>	4.605

<b>Gemiddeld inkomen per inwoner:</b>	€ 39.300
<b>Aantal bedrijven:</b>	1.760
<b>Waarvan horeca:</b>	225

Bron: [allecijfers.nl](http://allecijfers.nl) - Doorn



### Kadaster

Kadastrale aanduiding: Gemeente Doorn, sectie A, nummer 7974 deels (185 m2)

### Ligging

In het centrum, nabij het gemeentehuis, aan doorgaande weg

### Bereikbaarheid

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

### Belendingen

(Horeca)bedrijven, winkels en woningen, appartementen en een supermarkt.

### Parkeren

Vrij in de directe omgeving achter het bedrijf.

### Bestemming/gebruik

Volgens ruimtelijkeplannen.nl is de bestemming gemeente doeleinden. De exploitatie van daghoreca is toegestaan op deze locatie.

### Brandveiligheidseisen

De brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd.

### Inrichtingseisen

Het object voldoet aan de inrichtingseisen.

### Vergunningen

De benodigde vergunning is aanwezig.

### Personeel

Vraag de makelaar naar het personeelsoverzicht.

### Metrage

De verkoop oppervlakte is ca. 62 m<sup>2</sup>.

### Zitplaatsen/capaciteit

Binnen: ca. 20 zitplaatsen  
Terras: ca. 50 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 centrum Doorn
- ❖ Huiselijke en warme inrichting
- ❖ Catering
- ❖ Goede omzet, dito resultaat

### Huurovereenkomst

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

### Object

Dorpsstraat 31 en 33 te Doorn

### Huuringangsdatum

1 maart 2022 (na uitbreiding)

### Huurtermijn

5 + 5 huurjaren.

### Waarborgsom

3.450,-

### Bijlagen

- ❖ Inventarislijst
- ❖ Plattegrond
- ❖ Winst- en verliesrekening en omzetcijfers
- ❖ Kopie vergunning(en)
- ❖ Huurovereenkomst
- ❖ Vergunning





## Vraagprijs

De vraagprijs voor de bedrijfsexploitatie bedraagt:

**€ 195.000,-**

## Huurprijs

De huurprijs van het registergoed bedraagt ca.

**€ 1.896,-**

per maand, exclusief BTW

**K** Klaassen  
Horecamakelaars

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

# Klaassen Horecamakelaars



**Bij Frouke**  
...op de koffie

Open van  
Dinsdag t/m Vrijdag  
8.00 - 16.00  
en op Zaterdag / Zondag  
van 9.00  
Hot chocolate  
Veel koffie  
lunch  
Ontbijt  
Ontbijtend  
En nog meer

W. Bunzlau  
Café  
ook  
Bij Frouke

# Klaassen Horecamakelaars



Klaassen  
Horecamakelaars



# Klaassen Horecamakelaars



# Klaassen Horecamakelaars



# Klaassen Horecamakelaars



www.klaassenbv.nl  
info@klaassenbv.nl

# Klaassen Horecamakelaars





# Klaassen Horecamakelaars



# Klaassen Horecamakelaars



# Klaassen Horecamakelaars



# Klaassen Horecamakelaars



# Klaassen Horecamakelaars



# Klaassen Horecamakelaars



Bij Frouke  
...op de koffie

Open van  
dinsdag t/m  
vrijdag 8.00 - 18.00  
en op zaterdag  
van 9-16.30

Hot chocolate  
Koffie  
Veel taartjes  
lunch  
Ontbijt  
Ontbijtmand  
Mightea  
en nog meer



[www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl)  
[info@klaassenbv.nl](mailto:info@klaassenbv.nl)

# Klaassen Horecamakelaars



# Klaassen Horecamakelaars







# Klaassen Horecamakelaars







We do not  
have ut-  
talk to each other  
pretend it's ego

50  
53  
09

Handwritten notes on a small card or tag.

Small card with a floral illustration.

Small card with a floral illustration.

Small card with a floral illustration.

# Klaassen Horecamakelaars



# Klaassen Horecamakelaars



# Klaassen Horecamakelaars



# Klaassen Horecamakelaars





J. Frouke  
- Onthooftrand  
- Catering  
- Barist

# Klaassen Horecamakelaars





**K** Klaassen  
Horecamakelaars

[www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl)  
[info@klaassenbv.nl](mailto:info@klaassenbv.nl)

# Klaassen Horecamakelaars



**Koffie's**

- Espresso macchiato 3,50
- Latte 3,50
- Cappuccino 3,50
- Lymonade 3,50
- Flat white 3,50
- Wafel Fokkerd 3,50
- Latte macchiato 3,50
- Latte Salliedaemel 3,50
- Mentaal Tonic 3,50
- Vanille Latte 3,50

**Thee**

- Kon kruidthee 4,-
- Citrus smaken 4,-
- Citrus fruit 4,-
- Slim (Schijfsen) 4,-
- Chai Latte 4,-
- Citrus chai 4,-
- Karkadee 4,-

**By Frouke**

- Ontbijtbrood 3,50
- Catering 3,50
- Barista op Locatie 3,50
- Ruimte 'smakelijk' 3,50
- Huiswijn 3,50

Welkom geniet van ons aanbod  
op zaterdag en zondag ook!



# Klaassen Horecamakelaars



... om je heen.  
... vrouw/man aan, er vaar, kom even tot rust.  
... Locatie  
... 's avonds huren  
- High tea  
mmm ... heerlijk

# Klaassen Horecamakelaars



# Klaassen Horecamakelaars



# Klaassen Horecamakelaars



**K** Klaassen  
Horecamakelaars

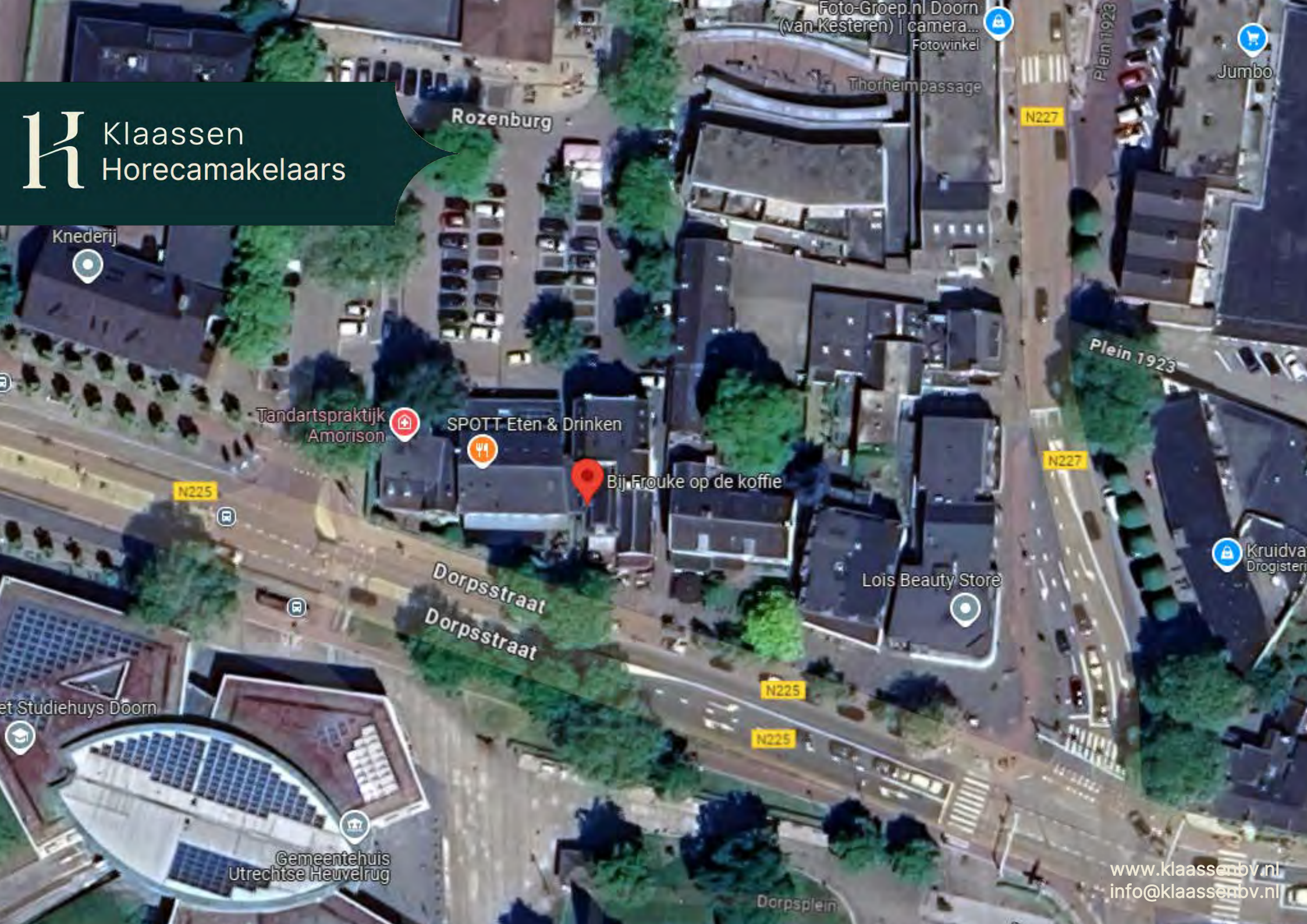




Klaassen  
Horecamakelaars

Bij  
Frouke  
*oed koffee*

# Klaassen Horecamakelaars



Knederij

Foto-Groep.nl Doorn  
(van Kesteren) | camera...  
Fotowinkel

Rozenburg

Thorheimpassage

N227

Plein 1923

Jumbo

Tandartspraktijk  
Amorison

SPOTT Eten & Drinken

Bij Frouke op de koffie

N227

Plein 1923

Kruidva  
Drogisterij

Lois Beauty Store

Dorpsstraat

Dorpsstraat

N225

N225

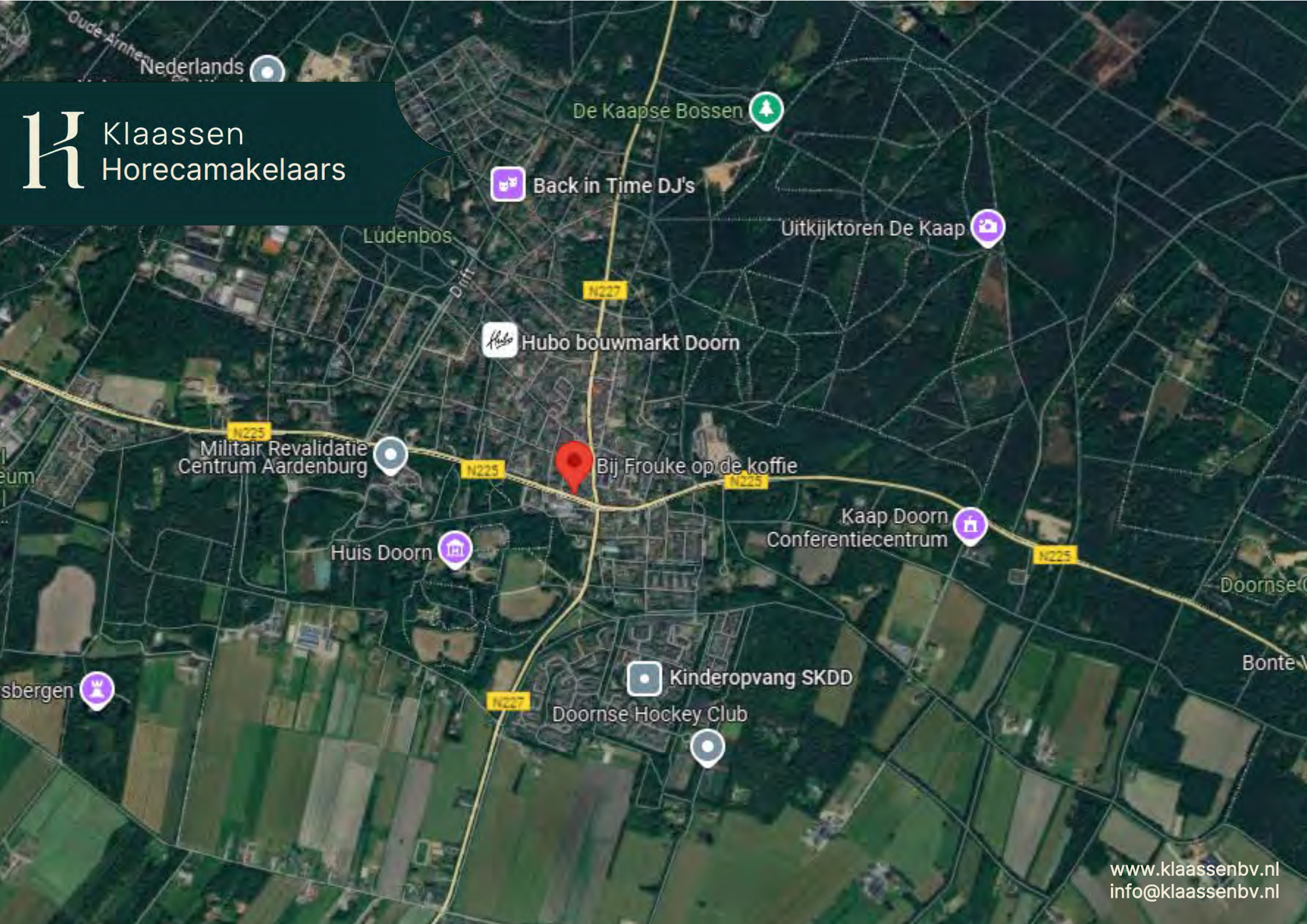
et Studiehuis Doorn

Gemeentehuis  
Utrechtse Heuvelrug

Dorpsplein

www.klaassenbv.nl  
info@klaassenbv.nl

# Klaassen Horecamakelaars



[www.kvk.nl](http://www.kvk.nl)

Alles over een bedrijf starten of overnemen, ZZP, MKB, internationaal ondernemen, financiering, innovatie, fraude, AVG en LEI.

[www.kadaster.nl](http://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](http://www.bagviewer.kadaster.nl)

Basis registratie Adressen en Gebouwen (BAG).

[www.kadastralekaart.com](http://www.kadastralekaart.com)

Gratis online kadasterkaart.

[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Bestemmingsplannen, structuurvisies en algemene regels die gemaakt zijn door gemeentes, provincies en het Rijk.

[www.zonnegrens.nl](http://www.zonnegrens.nl)

Analyse van de zon en de schaduw op ieder moment van de dag.

[www.maps.google.nl](http://www.maps.google.nl)

Is een online kaartendienst van Google waarmee geografische locaties opgezocht kunnen worden.

[www.allecijfers.nl](http://www.allecijfers.nl)

Bekijk alle cijfers voor Nederland of per gemeente, wijk of buurt.

[www.indebuurt.nl](http://www.indebuurt.nl)

Wat speelt er in de stad. Actualiteiten, nieuws en nieuwtjes.

[www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)

Vindt locaties waar de bodemkwaliteit is beïnvloed.

[www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl)

Startpunt voor belastingen, toeslagen en douanezaken.

[www.klaassenbv.nl](http://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](http://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

E-mail 0 [joey@klaassenbv.nl](mailto: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**

