

KLAASSEN

VASTGOEDMAKELAARDIJ BV

1760
pannenkoekenhuis

KLAASSEN HORECAMAKELAARDIJ

Verkoopbemiddeling

Aankoopbegeleiding

Horeca(exploitatie) – advies

Waardebepaling bedrijven

Contractbegeleiding

Taxaties



**Te koop:
Pannenkoekrestaurant “1760” inclusief het
monumentale vastgoed.
Staverdensedweg 3 te Elspeet**

Te koop uniek horeca object (exploitatie en vastgoed): Staverdensedweg 3 te Elspeet, Pannenkoekenhuis “1760”

Midden in het toeristische dorp Elspeet is dit prachtige pand gelegen. Momenteel is er een pannenkoekenrestaurant in gevestigd, maar omdat het vastgoed inclusief de exploitatie te koop aangeboden worden is het tevens een kans om er een andere formule in te starten.

Midden tussen de bossen op de Veluwe ligt het mooie dorpje Elspeet, met in het centrum het veelzijdige pannenkoekenrestaurant 1760. Pannenkoekenhuis 1760 ligt aan de doorgaande weg in Elspeet. Op steenworp afstand van de heide waar prima fietspaden zijn voorzien van knooppunten. Voor de wandelaars zijn er vele mooie wandelpaden en gratis parkeerruimte is voldoende aanwezig in de omgeving.

Algemeen:

Elspeet is een dorp in de Gemeente Nunspeet en is gelegen in de Veluwe. Het dorp kent ca. 4.400 inwoners. Door de ligging op de Veluwe is het dorp en de omgeving een goede toeristische trekpleister. In de omgeving zijn meerdere hotels en campings gelegen.

Object:

De horecaruimte is gelegen in een pand dat van oorsprong een boerderij (bouwjaar ca. 1760) betreft. In 2019 is het restaurant gemoderniseerd en is de nieuwe keuken geplaatst. Aan de binnenzijde zijn veel originele details nog aanwezig, o.a. de oude balken.

Het pand beschikt over een ruime restaurantruimte met bar. Tevens is er een zaalruimte aanwezig voor vergaderingen, besloten etentjes en/of feesten. Er zijn ca. 150 zitplaatsen in het restaurant en ca. 75 zitplaatsen op het terras.

Aan de achterzijde van het pand bevinden zich diverse overkappingen, bijgebouwen en schuren welke o.a. voor opslag gebruikt worden. De kelderruimte en zeer royale verdieping worden momenteel eveneens gebruikt als opslagruimte.

Aan de voorzijde is een zonnig en prachtig terras gelegen.

Restaurant:

Entree aan de voorzijde, restaurantruimte met bar, gesloten keuken (met toegang tot verdieping), toiletgroep.

Zitplaatsen ca. 150 in restaurant. Het is door de ruime indeling zeer goed mogelijk om meer zitplaatsen toe te voegen of kleinere of grotere groepen te ontvangen.

De totale afmetingen Gebruiksoppervlak V.V.O.:

- restaurantruimte: ca. 273 m²;
 - keuken en toiletten: ca. 66 m²;
 - overdekte opslagruimte/verkeersruimte: ca. 30 m²;
 - diverse opslagruimte, kantoorruimte, personeelsruimte en bergingen: totaal ca. 32 m²;
 - overkapping: ca. 11 m²;
 - verdieping: ca. 88 m²;
 - kelder (gewelf): ca. 22 m², waarvan ca. 4 m² >1,50 m¹.
- (totale pand ca. 637 m² B.V.O).

Het pand betreft een oude boerderij welke in de loop der jaren verbouwd en gemoderniseerd is. In 2019 heeft een verbouwing plaats gevonden en is de keuken volledig vernieuwd.

Het pand wordt in de huidige staat verkocht.

Verplichtingen:

- Er is personeel aanwezig.

Vraagprijs:

De vraagprijs voor het vastgoed inclusief exploitatie (goodwill en inventaris) bedraagt € 715.000,- k.k.

Perceel:

Het perceel is kadastraal bekend Gemeente Nunspeet, sectie F, nummer 7171 en is ca. 776 m² groot.

Openingstijden:

Maandag:	gesloten
Dinsdag:	10.00 -20.00 uur
Woensdag:	10.00 -20.00 uur
Donderdag:	10.00 -20.00 uur
Vrijdag:	10.00 -20.00 uur
Zaterdag:	10.00 -20.00 uur
Zondag:	gesloten

Ruimere openingstijden en dagen mogelijk.

Aanvaarding:

Het object is in overleg tussen partijen te aanvaarden.

Waarborg:

Bij ondertekening van de koopovereenkomst wordt een bankgarantie/waarborgsom verlangd ter grootte van 10% van de koopsom, welke voldaan dient te worden op de derdengelden rekening van de notaris.

Huurovereenkomst:

Er is geen huurovereenkomst aanwezig. Zowel het vastgoed als de exploitatie worden te koop aangeboden.

Parkeren:

Parkeren is mogelijk op de eigen parkeerplaats, maar ook in de omgeving is parkeergelegenheid aanwezig.

Energielabel:

Er is geen energielabel aanwezig. Het pand betreft een rijksmonument en voor monumenten is er geen verplichting voor een energielabel.

Inventaris:

Bijna alle aanwezige inventaris behoort tot de over te dragen inventaris. Van de inventaris zal bij verkoop een uitgebreide staat (inventarislijst) worden opgemaakt.

Overige:

Het pand betreft een rijksmonument.

Koopakte:

De tussen partijen gemaakte afspraken zullen worden vastgelegd in een koopakte zoals gebruikt wordt door leden van de bedrijfsonroerend goed sectie van de NVM aangevuld met specifieke horecavoorwaarden. Het pand wordt As-Is Where-is verkocht.

Transport:

De oplevering en aansluitend het transport bij het door koper aan te geven notariskantoor, zal in nader overleg tussen partijen kunnen geschieden.

Informatie:

Voor meer informatie over deze unieke 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 behoudt zich het recht van gunning.

Bijzonderheden:

- Centrale locatie midden in het dorp Elspeet;
- Zonnig terras aan voorzijde;
- Ruime exploitatiemogelijkheden;
- Gelegen in de Veluwe;
- Monumentale boerderij.

1760
pannenkookenhuis



Koop

Vraagprijs (totaal):

De vraagprijs voor het vastgoed inclusief de aanwezige exploitatie (goodwill en inventaris) bedraagt:

€ 715.000,-

k.k..

**Restaurant ca. 150 zitplaatsen, terras
ca. 75 zitplaatsen.**

Afmetingen:

- restaurantruimte: ca. 273 m²;
 - keuken en toiletten: ca. 66 m²;
 - overdekte opslagruimte/verkeersruimte: ca. 30 m²;
 - diverse opslagruimte en bergingen: totaal ca. 22 m²;
 - overkapping: ca. 11 m²;
 - verdieping: ca. 88 m²;
 - kelder (gewelf): ca. 22 m², waarvan ca. 4 m² > 1,50 m¹.
- Totale pand ca. 637 m² B.V.O.

Verplichtingen:

Er zijn geen afnameverplichtingen aanwezig. Er is wel personeel aanwezig.

Bestemming:

- Horeca.























































































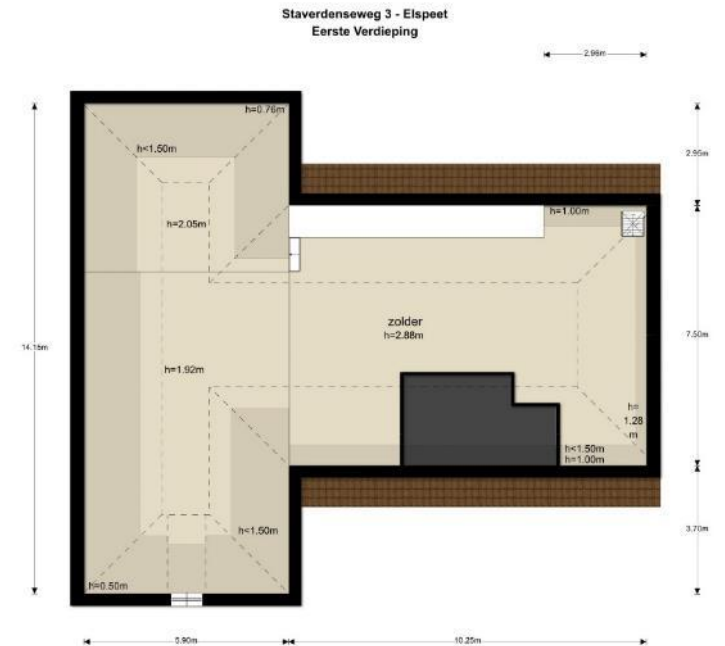




Plattegronden



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenzo.nl



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenzo.nl



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenzo.nl

Meetcertificaat:

MEETRAPPOR

Object&co

Conform de NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingen-methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008 en de NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008"



Object type Kantoor-/Bedrijfspan
Adres **Staverdeweg 3**
Postcode/Plaats **8075 AN Elspeet**

Datum Meetopname 18 september 2018
Datum Meetrapport 26 september 2018
MeetrapportO&c OC-2018-42790\1
Meetcertificaat Type A Ingemeten en gecontroleerd op locatie
Status Definitief

Opdrachtgever Klaassen BV Horecamakelaar
Adres Wiekenweg 56b
Postcode/Plaats 3815 KL Amersdoort

Dit betreft een gedeelte uit het meetrapport.
Het volledige meetrapport is bij ons op te vragen.

MEETRAPPOR

Object&co

Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingen-methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 18 september 2018, waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:



Bruto vloeroppervlakte - BVO - Object	637,90 m ²
Bruto vloeroppervlakte - BVO - Geheel Perceel	649,20 m ²
Verhuurbare vloeroppervlakte(n) - VVO - Object	486,36 m ²
Netto vloeroppervlakte(n) - NVO	493,47 m ²
Netto inhoud - Object	1 334,40 m ³
Netto inhoud - Geheel Perceel	1 334,40 m ³
Bruto inhoud - Object	1 995,90 m ³
Bruto inhoud - Geheel Perceel	2 023,60 m ³

Rapport opgemaakt door M. van Essen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Hilversum, 26 september 2018



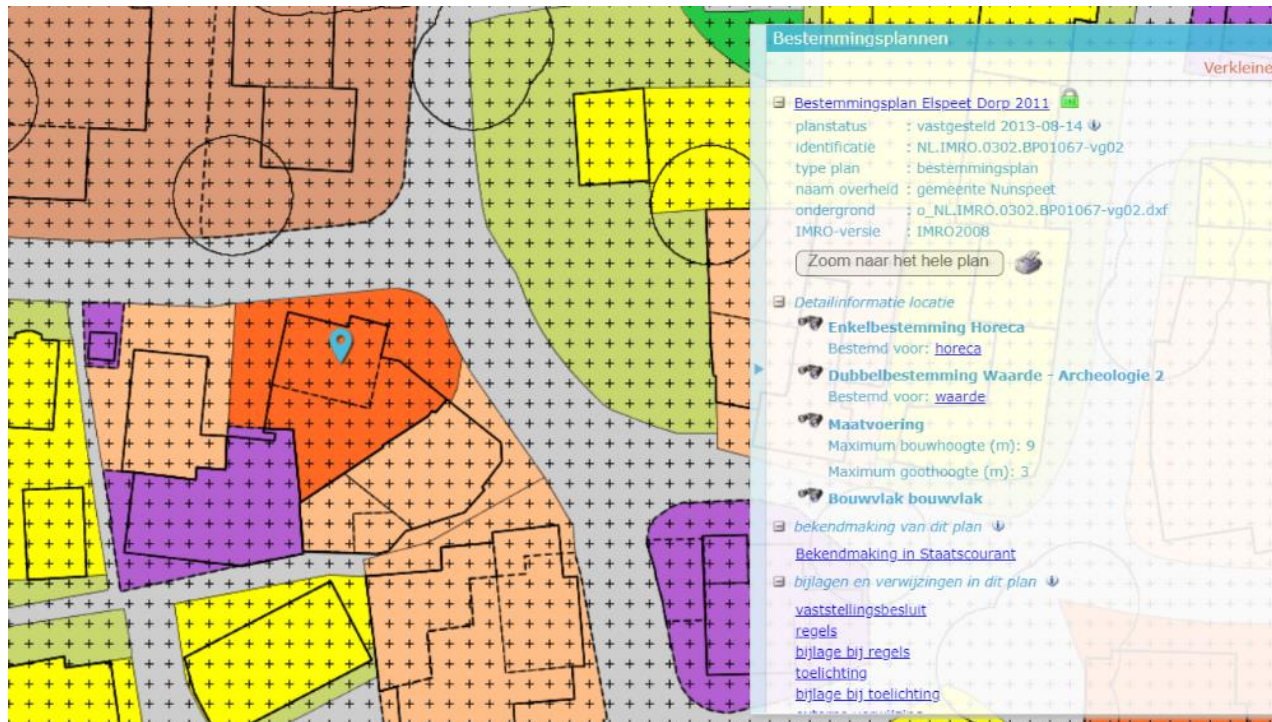
Ing. M. van Essen
Object&co Nederland BV

Object&co		NEN 2580 - M E E T S T A A T				MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPOR T CONFORM NEN 2580:2007/C1:2008												
	Datum Meetopname	18 september 2018	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV														
	Datum Meetrapport	26 september 2018	Opsteller	M. van Essen														
	MeetrapporaO&C	OC-2018-42790,1	Status	Definitief														
	Meetcertificaat Type A	Ingemeten en gecontroleerd op locatie																
Object type	Kantoor-/Bedrijfspand	Verklaring Meetcertificaat A																
Adres	Staverdensedweg 3	Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.																
Postcode/Ploots	8075 AN Elspeet																	
Opdrachtgever	Klaassen BV Horecamakelaar	Object&co Nederland BV stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008" en conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, "Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalings-methoden", inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.																
Adres	Wickenweg 56b																	
Postcode/Ploots	3815 KL Amersdoort																	
PRE BVO AFTREK	BVO	VVO	NVO	TO	TO OPPERVLAKTE(N)				VVO GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007							INHOUD		
Vides & Schalmgaten > 4 m ²	Bruto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m ²)	Verhuurbare oppervlakte	Netto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m ²)	Tarra oppervlakte	Bouwkundige TO constructie elementen	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Separatie wanden	Glaslijn correctie	Gebruiks oppervlakte Kantoor- en Werkruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Facilitaire ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Installatie ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer	Externe en Gebouwegebonden Buitenruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Parkeren	Netto inhoud m ³	Bruto inhoud m ³	
		3+4+A+B+D	A+B+C+D+E	I+2+3+4	1	2	3	4	A	B	C	D	E	F	G			
Object opgesplitst per bouwlaag																		
Restaurant	0,00	637,90	486,36	493,47	144,43	62,38	75,60	3,93	2,53	273,80	175,00	7,40	31,10	10,10	0,00	0,00	1 334,40	1 995,90
Begane Grond	-	431,90	394,56	392,77	39,13	32,18	0,50	3,93	2,53	273,80	83,20	7,40	31,10	1,20	-	-	963,40	1 361,70
Eerste Verdieping	-	183,80	87,90	95,50	88,30	24,60	63,70	-	-	-	87,90	-	-	7,60	-	-	362,90	593,10
Kelder	-	22,20	3,90	5,20	17,00	5,60	11,40	-	-	-	3,90	-	-	1,30	-	-	8,10	41,10
Extra	0,00	11,30	0,00	0,00	0,30	0,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11,00	0,00	0,00	0,00	27,70
Overlapping (BG)	-	11,30	-	-	0,30	0,30	-	-	-	-	-	-	-	11,00	-	-	-	27,70
Totalen	0,00	649,20	486,36	493,47	144,73	62,68	75,60	3,93	2,53	273,80	175,00	7,40	31,10	10,10	11,00	0,00	1 334,40	2 023,60
Procentueel tov BVO	100,00%	74,92%	76,01%	22,29%	9,65%	11,65%	0,61%	0,39%	42,17%	26,96%	1,14%	4,79%	1,56%	1,69%	0,00%			
Totalen Kantoor/Bedrijf		637,90	Netto BVO en Inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwegebonden Buitenruimte oppervlakten													1 334,40	1 995,90	



									
vide	BVO	h<1.50	WO	F	E	HV	VV	I	P
Vides & Schalmgaten > 4 m²	Bruto vloeroppervlakte	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Gebruiks oppervlakte Kantoor- en werkruimte	Gebruiks oppervlakte Facilitaire ruimte(n)	Externe en gebouwde bonden buitenruimte	Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Installatie ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Parking

Omgevingsplan (gedeelte)



1.35 horeca:

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Horeca](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca, met uitzondering van automatenhallen, dancings en discotheken;
- b. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep en/of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit met bijbehorende bouwwerken; met daarbijbehorende gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken, tuinen, erven, terreinen, groen- en parkeervoorzieningen.

Rijksmonument



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

Monumentnummer*: 30853

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

T 033 421 74 21
F 033 421 77 99
E info@cultureelerfgoed.nl

Status: rijksmonument
Inschrijving register*: 11 februari 1970
Kadaster deel/nr: 3609/23

Woonplaats*	Gemeente*		Provincie*			
Elspeet	Nunspeet		Gelderland			
Straat*	Nr*	Toev.*	Postcode*	Woonplaats*	Situering	Locatie
Staverdensedeweg	3		8075 AN	Elspeet		
Kadastrale gemeente*	Sectie*	Kad. object*	Appartement	Grondperceel		
NUNSPEET	F	7171				

Rijksmonumentomschrijving**

Boerderij op T-vormige plattegrond met dwars woongedeelte onder rieten schilddak en deel onder met riet en pannen gedekt wolfdak. In de voorgevel, die een 19e eeuws karakter heeft, jaartalankers: 1760.

Hoofdcategorie	Subcategorie	Functie
Boerderijen, molens en bedrijven	Boerderij(M)	

Kadastrale gegevens:

Gemeente: Nunspeet

Sectie: F


Nummer: 7171

Grootte: ca. 776 m²

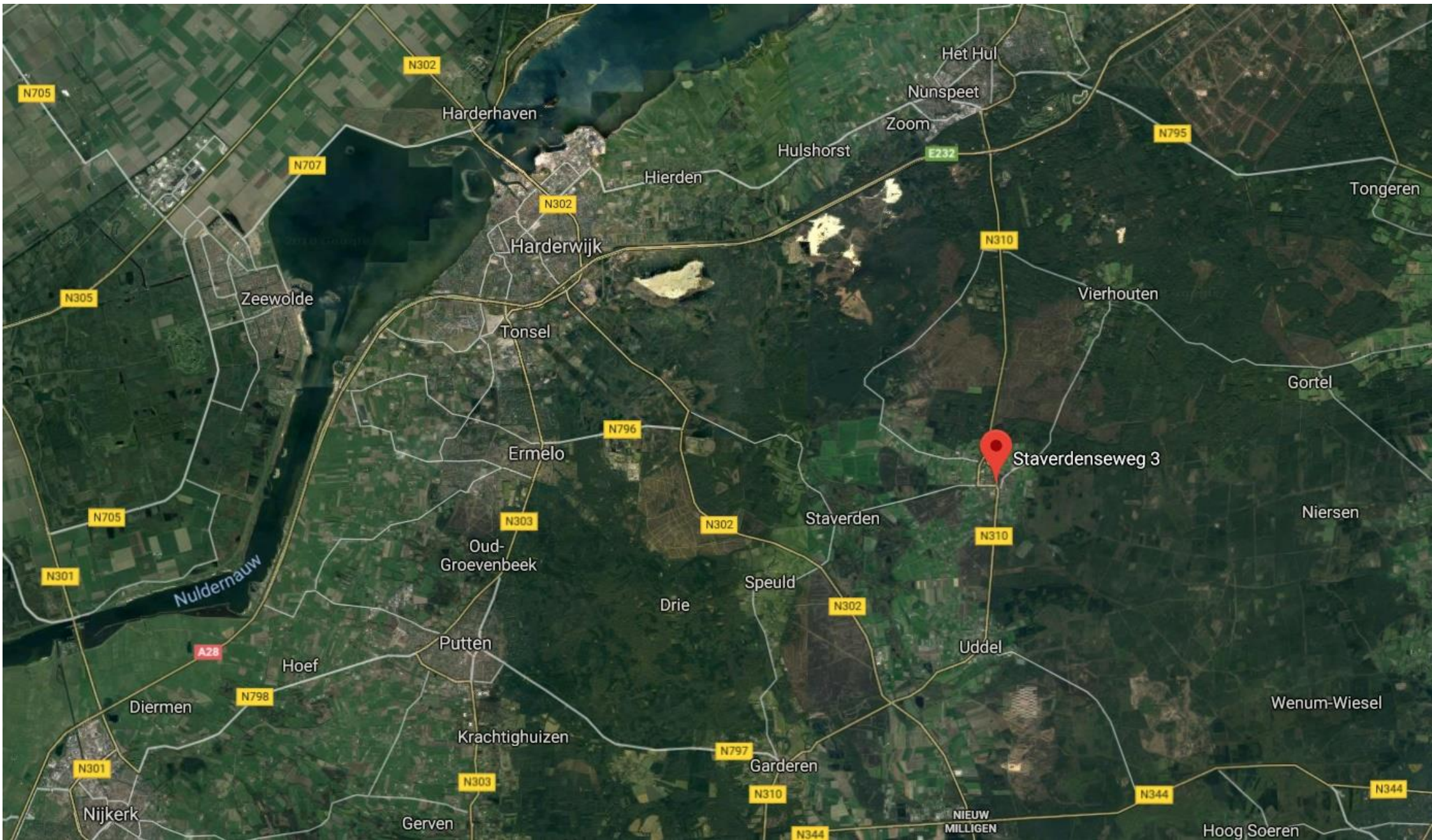
Bijzonderheden: Rijksmonument

Uittreksel Kadastrale Kaart Uw referentie: Eispeet



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
Perceelnummer	Kadastrale gemeente	NUNSPEET	
25	Huisnummer	Sectie F	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	7171
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		
<small>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 6 september 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</small>	





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 | 033-2581330
E-mail | 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 |

Altijd een Klaassen bedrijfsadviseur,
makelaar en taxateur bij u in de buurt.
Kijk op www.klaassenbv.nl
voor meer informatie.

