

Herbergh  
Het Wapen van Friesland

**VERKOOP**

**AANKOOP**

**ADVIES**

**TAXATIES**





# Klaassen Vastgoedmakelaardij

## Herbergh Het Wapen van Friesland

### It Plein 2

### 8835 XB Easterlittens

#### Situering

Te koop Herbergh het Wapen van Friesland.

Zowel het registergoed als de huidige exploitatie wordt te koop aangeboden door Klaassen Makelaardij.

Herbergh Het Wapen van Friesland is gevestigd in het prachtig terpdorp Easterlittens in de gemeente Leeuwarden, tussen Sneek, Franeker en Bolsward. Easterlittens (Oosterlittens) ligt ten zuidwesten van de stad Leeuwarden, even ten westen van de N384.

Prachtig gelegen in de weidse omgeving van toeristisch waterland Friesland en nabij de grote prachtige historische steden:

- Leeuwarden
- Sneek
- Franeker
- Bolsward

Ten oosten van het dorp kruisen de Franekervaart en de Bolswardertrekvaart elkaar; genaamd het Kruiswater. Deze verbinden de vaarroutes met elkaar en bovenal is het uitstekende viswater.

Het Wapen van Friesland ligt centraal op een zeer mooie zichtlocatie. Prominent gelegen aan het pleintje en nabij de Margaretha kerk uit het jaar 1200. Het pand heeft een mooi gevel terras op het pleintje, waar iedereen langs fiets, wandelt en of rijdt. Het is uitermate geschikt voor een Grand café, Brasserie restaurant en/of eetcafé. De zaalruimte is uitermate geschikt voor alle dorpsactiviteiten en/of feesten.

Zowel de plaatselijke bevolking als de toeristische gast uit de weide omgeving komen hiernaartoe.

De keuken en de gastvrijheid is geweldig.





# Klaassen Vastgoedmakelaardij

## Profilering

De huidige eigenaren zouden graag het liefst zien, na bijna 25 jaar zelf te hebben geëxploiteerd, dat de horecazaak verder beschikbaar blijft voor het dorp en willen het geheel dan ook graag overdragen aan nieuwe horecaondernemers.

Er zijn geen brouwerij en/of frisdrank verplichtingen, alleen de tapinstallatie met onderkoeling, leidingen, lekbladen etc. staan hier in bruikleen van de brouwerij en een frisdrankkoeling van de frisdrankleverancier.

De omzetten zijn zeer goed te benoemen, zo ook het behaalde resultaat is zeer goed.

Het aanwezige personeel werkt hier via een payroll bedrijf.



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



# Klaassen Vastgoedmakelaardij

## Indeling

Metrage:

- Begane grond totaal ca. 185 m<sup>2</sup>  
Restaurant + barunit ca. 79,5 m<sup>2</sup> (ca 50 personen)  
Keuken + spoelkeuken ca. 28,5 m<sup>2</sup>  
LJssalon + opslag ca. 28,5 m<sup>2</sup>  
Toiletruimte ca. 12 m<sup>2</sup>  
Entree ca. 13 m<sup>2</sup>  
Overig ca. 26 m<sup>2</sup>
- Kelder + zolderruimte totaal ca. 52 m<sup>2</sup>  
Kelder ca. 2 m<sup>2</sup>  
Zolder boven 1e etage ca. 50 m<sup>2</sup>
- 1e etage totaal ca. 175 m<sup>2</sup>  
Zaal ca. 127 m<sup>2</sup> (ca. 120 personen)  
Pantry + opslag + toiletruimte ca. 48 m<sup>2</sup>
- Terras  
Gevel terras totaal ca. 15 m<sup>2</sup>

De zelfstandig naastgelegen woning, op nummer 4 is thans verhuurd en is ook van de huidige eigenaren.

Deze woning kan mee verkocht worden, dan wel in verhuurde staat.

Uitdrukkelijk dient vermeld te worden dat de vraagprijs van deze woning niet bij de vraagprijs in zit, vermeld in deze advertentie, van het zakelijk onroerend goed op nummer 2.

Het registergoed is ondergebracht bij Klaassen Vastgoedmakelaardij.





# Klaassen Vastgoedmakelaardij

## Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1511.

**Onderhoud**      Uitstekend, het pand is recentelijk in 2024 volledig geschilderd door een erkend schildersbedrijf.

**Gevel(s)**        Metselwerk. De spouwmuren zijn voorzien van isolatiemateriaal. De gevels zijn gereinigd met hogedruk de voegen zijn opnieuw ingevoegd.

**Kozijnen**        Houten kozijnen met isolerende beglazing.

**Vloeren**        Hout en beton. Geen vochtdoorslag. Niet geïsoleerd. Het pand dateert uit ca. 1511 – 1600. **De vloer bij entree van het pand is bijzonder te benoemen. ->**

**Funderingen**    Hout\* De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Zeekleigebied. Panden gebouwd voor 1970 hebben meermaals een houten of ondiepe fundering. Deze kunnen kwetsbaar zijn, vooral waar de draagkracht van de bodem beperkt is. De huidige eigenaren geven aan dat hun niet bekend is op welke fundering het pand is gebouwd. Ze geven aan dat er geen verzakkingen in die tijd dat ze hier zitten zijn geconstateerd en geen grondwaterproblemen zijn waar genomen.

**Daken**            Platte daken met Bitumen ca. 2010  
Schuine daken met dakpannen ca. 2001.  
Het dak is niet geïsoleerd, maar is mogelijk om dit van binnenuit te gaan doen. De kleine losstaande houtengarage, achter het pand, is voorzien van een asbesthoudend materiaal.

\*[www.kcaf.nl/funderingsviewer](http://www.kcaf.nl/funderingsviewer)





# Klaassen Vastgoedmakelaardij

## Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren.

## Verwarming

Doormiddel van een cv-installatie en radiatoren. Functioneert goed. Dateert uit 2001 en wordt ieder jaar gecontroleerd. Het laatst in 2023. Is in eigendom.

## (Warm) water

D.m.v. een Geiser voor o.a. warmwater in de keuken en is op huurbasis.

## Elektrisch

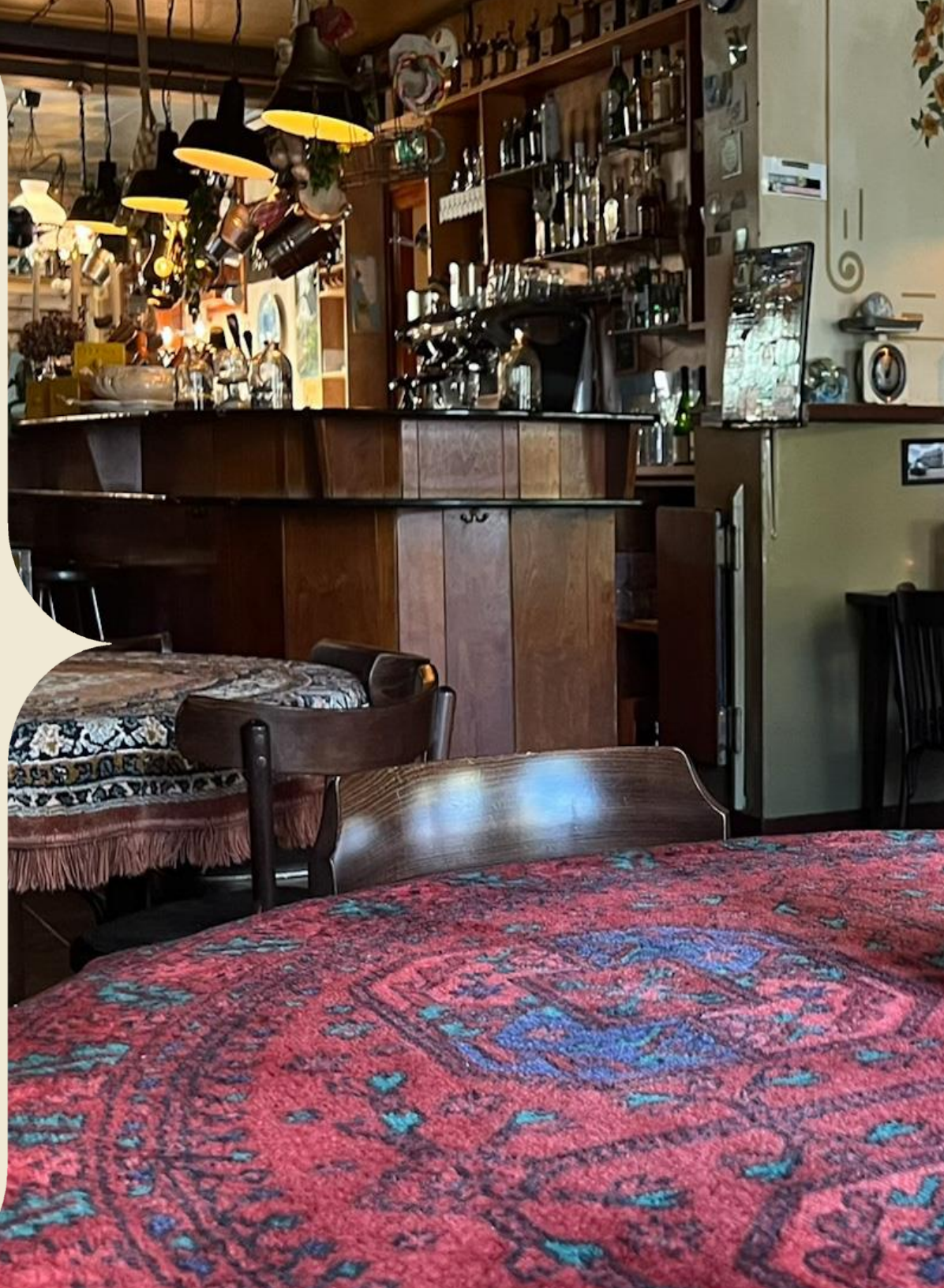
Voldoende groepen. Is vernieuwd in 2008 en verzwaard met 3 x 25

## Riolering

Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool

## Overige installaties

Onderhoudscontract zit op Professionele oven in de keuken en op de vaatwasmachine.





## Demografische gegevens

Friesland telt 661.904 inwoners in 2024. De bevolking is de laatste decennia toegenomen met 52.000 inwoners.

Easterlittens heeft afgerond een totale oppervlakte van 26 hectare. Een prachtig klein sfeervol terpdorp in het weidse waterrijk Friesland.

Easterlittens is in 2018 toegevoegd aan de gemeente Leeuwarden.

Er wonen ca. 190 huishoudens in de buurt Easterlittens. De verwachting is dat het aantal huishoudens de komende decennia verder zal toenemen.

Aantal inwoners: ca. 450

Aantal gevestigde bedrijven: 55 onderverdeeld in

- recreatie, sport, cultuur
- horeca en handel
- kantoor, zakelijke dienstverlening
- landbouw, visserij
- nijverheid en energie
- financiële dienstverlening en vastgoed
- onderwijs, zorg

Bron: [allecijfers.nl](http://allecijfers.nl) en [planbureau Fryslan.nl](http://planbureau Fryslan.nl)





# H

## Kadaster

Kadastrale aanduiding: Jorwerd, sectie F nummer 1037.

## Ligging

Midden in het centrum, nabij de Oude Margaretha Kerk aan het centraal gelegen pleintje van Easterlittens.

## Bereikbaarheid

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

## Belendingen

Woningen en appartementen.

## Parkeren

Gratis aan het pleintje en in de directe omgeving.

## Bestemming/gebruik

De bestemming van deze plek is een Horeca bestemming met cat.  
Zie bestemming illustratie:  
[https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documenten/NL.IMRO.0140.Behevo13dorpen-VA01/i\\_NL.IMRO.0140.Behevo13dorpen-VA01\\_05Easterlittens.pdf](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documenten/NL.IMRO.0140.Behevo13dorpen-VA01/i_NL.IMRO.0140.Behevo13dorpen-VA01_05Easterlittens.pdf)

Voor precieze informatie over de bestemming, contacteer de Gemeente Leeuwarden en kijk op het omgevingsloket.

## Brandveiligheidseisen

De brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd.

## Inrichtingseisen

Voldoet aan de normen.

## Vergunningen

De benodigde vergunning is aanwezig.

## Personeel

Aanwezige via payroll.

## Inventaris/buikleen/lease

De aanwezige inventaris bevindt zich in goede staat, maar gebruikte staat. Er zijn buikleengoederen aanwezig, zoals biertapinstallatie en een frisdrankkoeling.

## Vorraden

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

## Bijzonderheden / USP's

- ❖ Uitstekende locatie.
- ❖ Sfeervolle en authentieke inrichting.
- ❖ In goede staat, vrij van verplichtingen en instap klaar.





## Vraagprijs

De vraagprijs voor het  
registergoed bedraagt:

**€ 595.000,-- K.K.**

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

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











Klaassen  
Vastgoedmakelaardij





Klaassen  
Vastgoedmakelaardij





























Klaassen  
Vastgoedmakelaardij









**K** Klaassen  
Vastgoedmakelaardij





**K** Klaassen  
Vastgoedmakelaardij





**K** Klaassen  
Vastgoedmakelaardij













Klaassen  
Vastgoedmakelaardij





Klaassen  
Vastgoedmakelaardij





[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)

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

# Klaassen Vastgoedmakelaardij



## Hoofdkantoor Amersfoort

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

## Kantoor Friesland/Groningen

T 06 -135 80 117  
E [j.elslo@klaassenbv.nl](mailto:j.elslo@klaassenbv.nl)

## Kantoor Drenthe

T 06 – 109 06 981  
E [a.zwart@klaassenbv.nl](mailto:a.zwart@klaassenbv.nl)

## 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 getourneerd.

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. H. Elso

Wiekenweg 56B  
3815 KL Amersfoort



Telefoon 06 135 80 117 | 033 258 133 0

E-mail [j.elslo@klaassenbv.nl](mailto:j.elslo@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

