

Herbergh Het Wapen van Friesland

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



Herbergh Het Wapen van Friesland It Plein 2 8835 XB Easterlittens

De laatste tijd stoppen veel horeca-steakhouders na vaak tientallen succesvolle jaren ondernemerschap met hun bedrijf.

Vaak wordt de zaak overgedragen aan een koper die een succesvolle horeca door wil zetten. Dit is ook de wens van de huidige eigenaar, maar soms verdwijnt het bedrijf ook voor andere invulling als er geen opvolging is.

Vaker dan voorheen worden horeca bedrijfspanden ook aangeboden voor andere invullingen, zoals woningen/appartementen of woon-werk locatie.

Door gebrek aan woningen ziet men dat meer winkels en horecabedrijven transformeren naar woning.

Het aanbod en vraag naar horeca daalt door allerlei zichtbare oorzaken en de vraag naar woningen/appartementen stijgt.

Maar ook de vraag naar objecten waar men thuis kan werken, kantoor/ werkplek aan huis is toegenomen in en na het corona-tijdperk.

Zo brengen wij de deze dan ook nadrukkelijk onder de aandacht. Uiteraard zal dit bij de plaatselijke gemeente nagevraagd moeten worden met een concreet plan.

Het ombouwen van een horeca-pand naar woningen is mogelijk, maar vereist wel een wijziging van het bestemmingsplan en in de omgevings vergunning. De haalbaarheid hangt af van factoren zoals de locatie, de omgeving en de beleidsregels van de gemeente. Het is raadzaam om eerst bij de gemeente te informeren naar de mogelijkheden en eventuele vereisten.



Klaassen Vastgoedmakelaardij

Profilering

De huidige eigenaren zouden graag het liefst zien, na bijna 25 jaar zelf te hebben geëxploiteerd, dat de horecazaak verder gaat 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.

Herbergh Het Wapen van Friesland is gevestigd in het terpdorp Easterlittens in de gemeente Leeuwarden.

Easterlittens (Oosterlittens) ligt ten zuidwesten van de stad Leeuwarden, tussen Winsum en Wieuwerd, 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



www.klaassenbv.nl info@klaassenbv.nl

Indeling

Metrage:

- Begane grond totaal ca. 185 m²
Restaurant + barunit ca. 79,5 m² (ca 50 personen)
Keuken + spoelkeuken ca. 28,5 m²
LJssalon + opslag ca. 28,5 m²
Toiletruimte ca. 12 m²
Entree ca. 13 m²
Overig ca. 26 m²
- Kelder + zolderruimte totaal ca. 52 m²
Kelder ca. 2 m²
Zolder boven 1e etage ca. 50 m²
- 1e etage totaal ca. 175 m²
Zaal ca. 127 m² (ca. 120 personen)
Pantry + opslag + toiletruimte ca. 48 m²
- Terras
Gevel terras totaal ca. 15 m²

De zelfstandig naastgelegen woning, op nummer 4 is thans verhuurd. De mogelijkheid bestaat dat deze kan mee worden overgenomen 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 grondwater problemen 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 houten garage, achter het pand, is voorzien van asbesthoudend materiaal.

*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 verzaard met 3x25

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 dorp 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



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/document/s/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:

€ 470.000,-- K.K.

Vraagprijs

De vraagprijs voor de exploitatie
bedraagt:

€ 125.000,--

www.klaassenbv.nl | info@klaassenbv.nl

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







Klaassen
Vastgoedmakelaardij



Klaassen
Vastgoedmakelaardij



www.klaassenbv.nl info@klaassenbv.nl







Klaassen
Vastgoedmakelaardij





Klaassen
Vastgoedmakelaardij



Klaassen
Vastgoedmakelaardij



Klaassen
Vastgoedmakelaardij





Klaassen
Vastgoedmakelaardij



Klaassen
Vastgoedmakelaardij



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

www.omgevingsloket.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.

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

Kantoor Drenthe

T 06 – 109 06 981
E 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 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. H. Elslo

Wiekenweg 56B
3815 KL Amersfoort



Telefoon 06 135 80 117 | 033 258 133 0

E-mail 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

