

**K** Klaassen  
Horecamakelaars

La Piazza  
Woudenberg

VERKOOP  
AANKOOP  
ADVIES  
TAXATIES



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

**La Piazza**  
**De Nieuwe Poort 4**  
**3931 JK Woudenberg**

**Situering**

Midden in het gezellige dorpscentrum van Woudenberg is gelegen La Piazza. Dit vrijstaande (horeca) bedrijfspand ligt aan een drukke doorgaande weg en rotonde langs de provinciale weg, die parallel loopt aan omliggende dorpen zoals Maasbergen en Amersfoort.

De centrale ligging van La Piazza creëert een toegankelijke en uitnodigende sfeer voor bezoekers. In de nabije omgeving zijn diverse lokale ondernemingen en landelijke retailers gevestigd. Het centrum van Woudenberg speelt niet alleen een belangrijke rol voor de lokale bewoners, maar ook voor inwoners van omliggende gemeentes. Gedurende zomerseizoen trekt Woudenberg vele toeristen die het winkelgebied bezoeken. Momenteel wordt Woudenberg uitgebreid met ongeveer 1.000 nieuwe woningen, waarvan circa 40% reeds voltooid is.

Parkeren is eenvoudig dankzij de beschikbare parkeergelegenheden in de omgeving. Voor bezoekers die het openbaar vervoer verkiezen, zijn er diverse buslijnen die Woudenberg goed verbinden met naburige steden en dorpen. Daarnaast is het restaurant uitstekend bereikbaar per fiets.

Op korte afstand bevinden zich de Grebbelinie, een historisch verdedigingswerk dat een fascinerend inzicht biedt in de rijke geschiedenis van de regio. Het nabijgelegen Henschotermeer is een populaire bestemming voor natuurliefhebbers en gezinnen.



## Profilering

La Piazza Woudenberg is een gezellig Mediterraans restaurant gelegen midden in het dorpscentrum van Woudenberg. Het restaurant staat bekend om zijn authentieke Mediterraanse rechten en warme gastvrije sfeer. De heerlijke gerechten, van smaakvolle pita's tot de knapperige pizza's en gerechten van de grill, zijn al enig tijd bekend onder de lokale bevolking en bezoekers.

Het restaurant biedt een uitnodigende sfeer waar iedereen welkom is. Kom je nu voor een heerlijk diner, een afhaal maaltijd of een drankje op het gezellige terras, La Piazza is de perfecte plek om even te ontsnappen aan de drukte.

Naast de gezellige binnenruimte beschikt het restaurant over een zonnig terras. Het terras is ideaal om te genieten van een maaltijd in de frisse buitenlucht, terwijl je gezellig uitkijkt op het charmante dorpje Woudenberg.

La Piazza richt zich niet alleen op toeristen en dagjesmensen, maar ook op de bewoners van Woudenberg en omliggende dorpen. Het is een plek waar iedereen kan genieten van de Mediterraanse keuken.

Dagelijks ben je bij La Piazza Woudenberg welkom om te genieten van de authentieke rechten, die bereid worden met passie en liefde.



## Indeling

In het rechter midden van het dit gezellige pand bevindt zich de hoofdentree. Hier vind je aan de rechterkant gelijk een kleine bar met daar tegen over een bankje, waar gasten even kunnen wachten op hun bestelling of tot ze naar de tafel gebracht worden.

Het pand beschikt over grote ramen en openslaande deuren, dit zorgt voor veel natuurlijk licht en een uitnodigende sfeer. Het restaurant heeft gebruik gemaakt van houten elementen, wat weer zorgt voor een warme uitstraling. Zo is de afscheiding tussen het restaurant, een wand gemaakt van houten pallets.

Het restaurant heeft een industriële, maar toch warme uitstraling. De combinatie van de leren stoelen, houten tafels, de stalen balken aan het plafond en de grote ronde trap maken tot een perfecte mix tussen modern en gezellig. De tafels en stoelen zijn verdeeld over het restaurant.

De zitplaatsen langs de grote ramen zorgen ervoor dat de gasten kunnen genieten van het uitzicht tijdens hun maaltijd. De grote open trap leidt naar beneden naar de toiletten en naar boven waar zich nog zes tafels met zitplaatsen bevinden.

Voor de helft rondom het pand heen bevindt zich het grote terras. Het terras is ruim opgezet met tafels en stoelen, maar er is ook gebruik gemaakt van comfortabele loungesets. De gasten kunnen vanuit het terras uitkijken op het gezellige dorp Woudenberg.



## Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1999.

Onderhoud	Goed
Funderingen	Hout*
Gevel(s)	Metselwerk
Kozijnen	Houten kozijnen met dubbelglas
Vloeren	Betonnen ondervloer, betegeld met een stenen vloer
Daken	Deels plat, deels koepelvorm met metalen platen
Gootconstructie	Goed
Verdieping(en)	Begane grond

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



## Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren.

<b>Verwarming</b>	Radiatoren, CV ketel
<b>(Warm) water</b>	Via een boiler
<b>Elektrisch</b>	Voldoende groepen met aardlekschakelaar en verzwaard
<b>Riolering</b>	Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool
<b>Alarminstallaties</b>	Geen
<b>Luchtbehandeling</b>	Deels aanwezig
<b>Mechanische ventilatie</b>	Niet van toepassing
<b>Overige installaties</b>	Geen



## Demografische gegevens

Nederland telt 17,3 miljoen inwoners. De bevolking is in de laatste anderhalve eeuw meer dan verviervoudigd. 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.

Woudenberg is een gemeente in de provincie Utrecht. Woudenberg heeft een totale oppervlakte van 3.682 hectare, waarvan 3.652 land en 30 water (100 hectare is 1 km<sup>2</sup>). De gemiddelde dichtheid van adressen is 1.005 adressen per km<sup>2</sup>.

Woudenberg, gelegen te midden van de prachtige Utrechtse Heuvelrug, is een charmant dorpje waar natuur, rust en geschiedenis samenkomen. Omringd door bossen, heidevelden en het schilderachtige Valleikanaal, is het een prachtige bestemming voor wandelaars en fietsers. Een hoogtepunt is de historische Pyramide van Austerlitz, die veel bezoekers aantrekt. Gezinnen genieten van recreatiegebieden zoals het Henschotermeer, met zijn heldere water en stranden. Dankzij de landelijke charme en centrale ligging trekt Woudenberg jaarlijks natuurliefhebbers, gezinnen en rustzoekers die komen genieten van de gastvrije sfeer en ongerepte omgeving.

<b>Aantal inwoners:</b>	14.637
<b>Aantal huishoudens:</b>	5.674
<b>Gemiddeld inkomen per inwoner:</b>	€ 31.700
<b>Aantal bedrijven:</b>	1.820
<b>Waarvan horeca:</b>	280

Bron: *allecijfers.nl* - Woudenberg



### Kadaster

Kadastrale aanduiding:  
Woudenberg, sectie E nummer  
3082.

### Ligging

Gelegen midden in het  
dorpscentrum van Woudenberg,

### Bereikbaarheid

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

### Belendingen

(Horeca)bedrijven, winkels en  
woningen, appartementen.

### Parkeren

Betaald in de directe omgeving.

### Bestemming/gebruik

De bestemming is Centrum-2, zonder specifieke horeca aanduiding, waarbij o.a. detailhandel is toegestaan met daaraan verbonden horeca niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlakte. Echter is er middels een omgevingsvergunning verleend voor het toestaan van horeca cat 1, oftewel hoofdzakelijk overdag (07.00 tot 19.00 uur) eenvoudige etenswaren verstrekken en als neven activiteit licht- en niet alcoholische dranken verstrekken. Voor precieze informatie over de bestemming, contacteer de Gemeente Utrecht en kijk op het omgevingsloket.

### Brandveiligheidseisen

De brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd.

### Inrichtingseisen

Het object voldoet aan de inrichtingseisen.

### Vergunningen

De benodigde vergunning is aanwezig.

### Personeel

Er is geen personeelsverplichting.

### Metrage

De totale oppervlakte is ca. 100 m<sup>2</sup>.

### Zitplaatsen/capaciteit

Restaurant: ca. 50 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 in Woudenberg.
- ❖ Beschikt over een ruim terras
- ❖ Het object bevindt zich in goede staat en is instapklaar.

### Huurovereenkomst

De bestaande huurovereenkomst zal worden overgenomen middels een huurindeplaatsstellingsovereenkomst.

### Object

De Nieuwe Poort 4, 3931 JK  
Woudenberg.

### Huuringangsdatum

1 april 2024.

### Huurtermijn

5 + 5 huurjaren.

### Waarborgsom

3 maanden huur.

### Bijlagen

- ❖ Inventarislijst
- ❖ Plattegronden
- ❖ Winst- en verliesrekening en omzetcijfers
- ❖ Kopie vergunning(en)
- ❖ Huurovereenkomst en de indeplaatsstelling





## Vraagprijs

De vraagprijs voor de  
bedrijfsexploitatie bedraagt:

**€ Op aanvraag**

## Huurprijs

De huurprijs van het  
registergoed bedraagt ca.

**€ 24.000,--**

per jaar, exclusief BTW

**K** Klaassen  
Horecamakelaars

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

# Klaassen Horecamakelaars



**K** Klaassen  
Horecamakelaars



**K** Klaassen  
Horecamakelaars

















# Klaassen Horecamakelaars



# Klaassen Horecamakelaars





# Klaassen Horecamakelaars



# Klaassen Horecamakelaars







# Klaassen Horecamakelaars



**K** 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 0

E-mail [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

