

Delizia Dolce  
Ijssalon &  
broodjeszaak

**VERKOOP**  
**AANKOOP**  
**ADVIES**  
**TAXATIES**

# Delizia Dolce

## Openingstijden:

Maandag	11:00 - 18:00 uur
Dinsdag	11:00 - 18:00 uur
Woensdag	11:00 - 18:00 uur
Donderdag	11:00 - 18:30 uur
Vrijdag	11:00 - 21:00 uur
Zaterdag	11:00 - 20:00 uur
Zondag	11:00 - 20:00 uur

# Klaassen Horecamakelaars

**Delizia Dolce**

**'t Erf 4**

**3831 NB Leusden**

## Situering

Delizia Dolce, is gevestigd in winkelcentrum de Hamershof, hét winkelcentrum van Leusden. Met in totaal 93 winkels, vind je hier bijna alles wat je zoekt in een gezellige en levendige omgeving. Voor de deur is een waterfontein voor de kinderen. Kortom een prettige locatie om een te genieten van een ijsje of een heerlijk broodje.

Parkeren kan volop in de directe omgeving is altijd gratis. Enkele gebieden verplichten een blauwe parkeerkaart.

Delizia Dolce is gevestigd op 't Erf, een gezellig plein waar ook het gemeentehuis aan is gevestigd. Op dit plein zitten ook verschillende andere horecabedrijven en meerdere winkels. Recht tegenover Delizia Dolce is ook de doorgang naar een aantal parkeerplaatsen en een Albert Heijn. Het bedrijf is dus perfect gelegen voor gasten om langs te lopen voor een heerlijk ijsje, bakje koffie of een heerlijk broodje.

In de directe omgeving van het winkelcentrum zijn veel woningen, meerdere basisscholen en een groot aantal bedrijven binnen een straal van 5 kilometer.

# Delizia Dolce

### Openingstijden:

Maandag	11:00 - 18:00 uur
Dinsdag	11:00 - 18:00 uur
Woensdag	11:00 - 18:00 uur
Donderdag	11:00 - 18:00 uur
Vrijdag	11:00 - 21:00 uur
Zaterdag	11:00 - 20:00 uur
Zondag	11:00 - 20:00 uur



# H Klaassen Horecamakelaars

## Profilering

Inmiddels zit er op deze locatie al bijna vijf jaar een ijssalon gevestigd. Waar het ooit begonnen is als Tutti Gelati, enkel een ijssalon welke alleen geopend was tijdens het seizoen.

Begin dit jaar heeft de huidige ondernemer het overgenomen en er een frisse wind aan energie tegenaan geblazen. Zo heeft hij de ijsvitrine naar voren verplaatst voor een gezelligere sfeer en makkelijker te bereiken vitrine. Ook hij heeft het geheel een opfrisbeurt gegeven met nieuwe meubilair.

De grootste toevoeging die er gedaan is, is het uitbreiden van het concept om ook broodjes en pizzapunten te verkopen. Waar de zaak voorheen alleen schepijs verkocht wordt er nu dus ook een grote variatie aan verse gebakken Italiaanse bollen verkocht en een selectie aan pizzapunten. De Italiaanse bollen worden elke dag vers gehaald.

Voor het schepijs heeft de ondernemer gekozen voor schepijs van Granucci. Een in 1929 naar Nederland vertrokken familie van Italiaanse ijsmakers. Met een oog voor smaak en het gebruik van verse ingrediënten.

Kijk ook eens op:  
<https://deliziadolce.nl/>  
&  
<https://granucci.nl/>



# Klaassen Horecamakelaars

## Indeling

De entree bevindt zich aan de voorzijde, met toegang over het ruime terras. Eenmaal binnen in de zaak zijn er een aantal zitplaatsen binnen om rustig te kunnen genieten van een kopje koffie of een broodje.

Verder langs de muur rechts staat de ijsvitrine, met achterin de zaak de broodjesbar. Links zijn de toiletten.

Achter de broodjesbar bevindt zich een keuken waar de oven staat, tezamen met de vriezers voor een deel van de ijsvoorraad. Hier bevindt zich ook nog een achterdeur, perfect gesitueerd voor leveringen.

Via de wenteltrap in de zaak kan men ook nog naar boven. Hier bevindt zich een ruim opgezette personeelsruimte en voorbereidingskeuken, RVS-werkbanken en ook opslag.

Voor een overzicht van de vierkante meters kan men de bijlage van deze brochure bekijken.



# K Klaassen Horecamakelaars

## Pand

Het betreft een tussenpand, met daarboven appartementen. Links en rechts zijn winkels. Frontbreedte van ca. 5 meter.

<b>Onderhoud</b>	Goed
<b>Funderingen</b>	Beton*
<b>Gevel(s)</b>	Metselwerk bedekt
<b>Kozijnen</b>	Dubbel glas, aluminium pui
<b>Vloeren</b>	Betonnen ondervloer, voorzien van plavuizen.
<b>Daken</b>	Plat dak
<b>Gootconstructie</b>	Goed
<b>Verdieping(en)</b>	2; begane grond en verdieping

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



## Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren. Het object is in 2022 volledig opnieuw ingericht en van inventaris voorzien. De staat van onderhoud is dan ook uitstekend.

<b>Verwarming</b>	Warmtepomp, airco en verwarming
<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>	Camera's via mobiel te bekijken, niet doorgeschakeld naar een meldkamer
<b>Luchtbehandeling</b>	Er wordt gebruik gemaakt van een losse airco unit
<b>Mechanische ventilatie</b>	Niet van toepassing
<b>Overige installaties</b>	N.v.t.





### Kadaster

Kadastrale aanduiding: Leusden, sectie F nummer 3331.

### Ligging

In het gezellige winkelcentrum de Hamershof te Leusden.

### Bereikbaarheid

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

### Belendingen

(Horeca)bedrijven, winkels en woningen, appartementen.

### Parkeren

Gratis in de directe omgeving.

### Bestemming/gebruik

De bestemming is Centrumvoorzieningen en woondoeleiden, waarbij horeca is toegestaan.

Voor meer info: [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl)

### Brandveiligheidseisen

De brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd.

### Inrichtingseisen

Het is onbekend of de huidige afzuiger voldoet aan de vanuit de Alcoholwet voorgeschreven de luchtverversingseis van 2,12 dm<sup>3</sup>/s.

### Vergunningen

De benodigde vergunning is aanwezig.

### Personeel

Er is geen personeelsverplichting.

### Metrage

De totale oppervlakte is ca. 96 m<sup>2</sup>, waarvan ca. 68 m<sup>2</sup> de begane grond betreft en ca. 28 m<sup>2</sup> de verdieping

### Zitplaatsen/capaciteit

Binnen: ca. 25 zitplaatsen  
Terras: ca. 25 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

- ❖ Centrum locatie
- ❖ Druk winkelcentrum
- ❖ Terras
- ❖ Nieuw ingericht
- ❖ Gratis parkeren
- ❖ Ook catering

### Huurovereenkomst

De bestaande huurovereenkomst zal worden overgenomen middels een huurindeplaatsstellingsovereenkomst.

### Object

't Erf 4, 3831 NB, Leusden.

### Huuringangsdatum

1 maart 2024, huurkorting tot en met 28 februari 2025.

### Huurtermijn

5 + 5 huurjaren.

### Waarborgsom

3 maanden huur.

### Bijlagen

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

# Delizia Dolce

PARFUMERIE

POU

## Openingstijden:

Maandag	11:00 - 18:00 uur
Dinsdag	11:00 - 18:00 uur
Woensdag	11:00 - 18:00 uur
Donderdag	11:00 - 18:00 uur
Vrijdag	11:00 - 21:00 uur
Zaterdag	11:00 - 20:00 uur
Zondag	11:00 - 20:00 uur



## Vraagprijs

De vraagprijs voor de  
bedrijfsexploitatie bedraagt:

**€ 49.500,--**

## Huurprijs

De huurprijs van het  
registergoed bedraagt ca.

**€ 19.200,--**

per jaar, exclusief BTW en  
exclusief servicekosten (€12,49)

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



**K** Klaassen  
Horecamakelaars

# Delizia Dolce

**Openingstijden:**

Maandag	11:00 - 18:00 uur
Dinsdag	11:00 - 18:00 uur
Woensdag	11:00 - 18:00 uur
Donderdag	11:00 - 18:00 uur
Vrijdag	11:00 - 21:00 uur
Zaterdag	11:00 - 20:00 uur
Zondag	11:00 - 20:00 uur

Versgebakken  
Italiaanse  
Sofjes



# Klaassen Horecamakelaars

N&ZO

Delizia Dolce

PARFUMERIE POURVOUS CONNY ROBBEMOND

CHANEL  
BLEU  
DE  
CHANEL

AMER

BRODIER  
BEEDE

van Berkum  
Huisartspraktijk

Openingstijden:  
Maandag 10:00 uur - 18:00 uur  
Dinsdag 10:00 uur - 18:00 uur  
Woensdag 10:00 uur - 18:00 uur  
Donnerdag 10:00 uur - 18:00 uur  
Vrijdag 10:00 uur - 18:00 uur  
Zaterdag 10:00 uur - 18:00 uur  
Zondag 10:00 uur - 18:00 uur

SUPER  
ACTIE  
LUCOVITAAC



# Delizia Dolce

Openingstijden:

Maandag	11:00 - 18:00 uur
Dinsdag	11:00 - 18:00 uur
Woensdag	11:00 - 18:00 uur
Donderdag	11:00 - 18:00 uur
Vrijdag	11:00 - 21:00 uur
Zaterdag	11:00 - 20:00 uur
Zondag	11:00 - 20:00 uur

Verse gebakken  
Franse Bollen







# Klaassen Horecamakelaars

Carpaccio	€ 7,00	Pizza stukken		Koude Dranken	
Della casa	€ 6,50	Margherita	€ 3,50	Frisdrank	
Tricolore	€ 6,50	Champions	€ 3,50	Redbull	
Filet American	€ 6,00	Salami	€ 4,50	Koffie To Go	
Vegete	€ 6,00	Tonno	€ 4,50	Koffie	
Mediterraan				Espresso	
Salmone	€ 7,00			Cappuccino	
				Thee	



# K

Klaassen  
Horecamakelaars



# Klaassen Horecamakelaars





# Klaassen Horecamakelaars



# Klaassen Horecamakelaars



Italiaanse salades

Italiaans  
Kas - Salami - Chorizo - Roosterdij steak

**M** - Gezond  
Kas - Tomaat - Sla - Ham - Ei - Maas

**A** - Pollo  
• Gemarineerde kipfiletjes - Mozzarella - Peper - Rucola

**T** - Carpaccio  
• Carpaccio - Pollockcompot - Rucola - Truffelmayonaise

Della Casa  
Kas - Chorizo - Ham - Salami - Peper - Papper en Sla

Trochione  
Chorizo - Salami - Peper - Mozzarella - Ham - Bitter en peper

Filet Americano  
Filet Americano - Rucola - Peper en Sla

Veggie  
Kas - Rooskeizer - Peper - Tomaat - Uien - Eendenvorst - Sla

Mediterraan  
Gedroogde tomaten - Zongolroosjes tomaten - Rucola - Peper en sla

Salmon  
Gedroogde salm - Koriander - Rucola en tomaat

# Klaassen Horecamakelaars



Belangrijk!

Let op!!

Sluit de vriezer goed af!  
Check de temperatuur en sluiting!

Houd de temperatuur op -23°C voor  
optimale versheid en kwaliteit van ijs  
voorraad

Belangrijk!

Let op!!

Sluit de vriezer goed af!  
Check de temperatuur en sluiting!

Houd de temperatuur op -23°C voor  
optimale versheid en kwaliteit van ijs  
voorraad

# Klaassen Horecamakelaars



# Klaassen Horecamakelaars



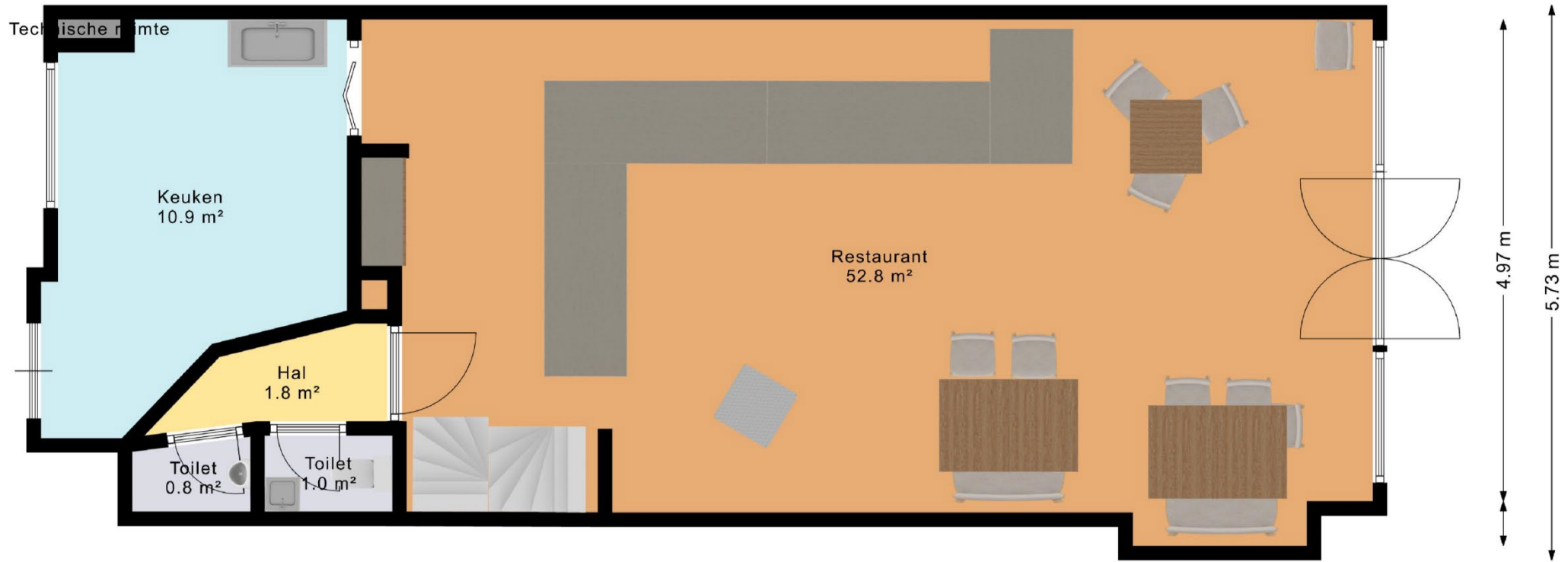
# Klaassen Horecamakelaars



# Klaassen Horecamakelaars



← 0.65 m → ← 1.81 m → ← 10.45 m →



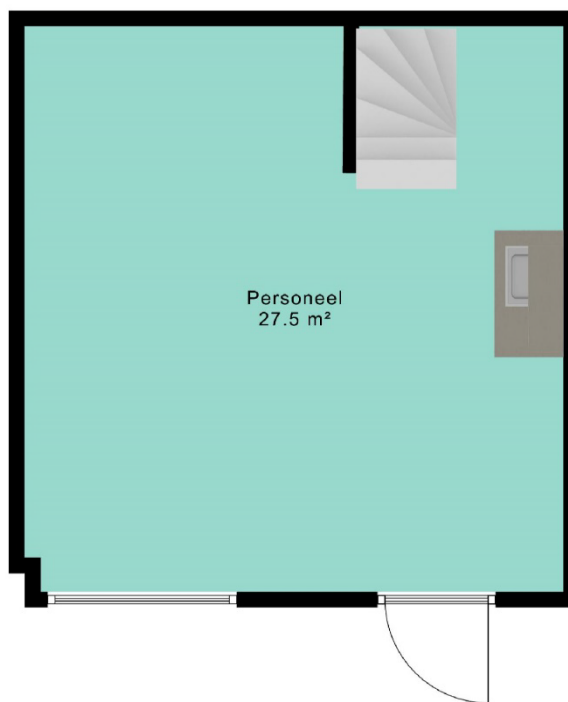
← 0.84 m → ← 1.22 m → ← 1.25 m → ← 1.97 m → ← 5.38 m → ← 1.80 m →

← 14.06 m →



3.04 m 1.94 m

5.05 m



5.38 m  
5.68 m

4.97 m

5.43 m



# Klaassen Horecamakelaars



Gemeentehuis Leusden

Dental Clinics Leusden

Delizia Dolce

Stichting "Ark" (Archief Van de Kerken)

Sportschool Sport 2000 Leusden

Fit4lady Leusden

# Klaassen Horecamakelaars



Amersfoort

Delizia Dolce

De Glind

Overberg

A12

### [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 P.G. van Lier

Wiekenweg 56B  
3815 KL Amersfoort

Telefoon 06 40 24 06 98 | 033 258 133 0

E-mail [p.vanlier@klaassenbv.nl](mailto:p.vanlier@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 NRVV.  
Hoofdkantoor Klaassen makelaardij - Wiekenweg 56 B - 3815 KL Amersfoort - 033 258 13 30

