

Te Koop aangeboden:

**Horecabedrijfsruimte met
terras, bijgebouwen,
parkeren en woonruimte.**

**Varseveldseweg 8 +8 A
Terborg**

Grandcafé P8

VERKOOP

AANKOOP

ADVIES

TAXATIES



Te koop: Grandcafé P8 inclusief het vastgoed bestaande uit horecaruimte, terras, voormalige discotheek/zaalruimte, (woon)ruimte op de 1^{ste} verdieping, groot bijgebouw en parkeerterrein.

Situering:

Gelegen aan een doorgaande weg in Terborg richting Varsseveld, nabij het NS-station. Terborg is een kleine stad in de gemeente Oude-IJssel, gelegen in de Achterhoek, met ruim 4.500 inwoners. De Duitse grens bevindt zich op korte afstand. De achterhoek staat bekend om haar coulisselandschap en trekt daarmee veel toeristen. Terborg is een goed startpunt om de omgeving wandelend of per fiets te ontdekken. In Terborg en omgeving zijn meerdere hotels en campings aanwezig waardoor ook de toerist Terborg weet te vinden.

Alvast binnenkijken? <https://my.matterport.com/show/?m=NVNSukZbtnX>

Algemeen:

De voormalige boerderij is ca. 50 jaar geleden in gebruik genomen als café-discotheek onder de naam P8, daarvoor heeft het verschillende andere functies gekend. Het gebouw heeft momenteel 2 huisnummer, nummer 8 en 8a.

Aan de voorzijde van het pand bevindt zich het Grand-café P8 met terras en parkeerplaatsen. Dit voorste gedeelte (grondcafé en keuken) van het gebouw is enkele jaren geleden (in 2021) volledig vernieuwd. Verder in het gebouw zijn nog oude zalen aanwezig vanuit de tijd dat het gehele pand nog gebruikt werd als café en discotheek. Op de verdieping is een ruime bovenwoning aanwezig. Naast het hoofdgebouw bevindt zich een zeer ruim bijgebouw wat voorheen dienstdeed als extra ruimte bij het café maar ook als ruimte voor diverse verenigingen en kleine clubjes. Momenteel is dit gedeelte in gebruik als opslagruimte.

Het gebouw verkeert, behoudens het Grand-café gedeelte en de bovenwoning, in een matige tot slechte staat van onderhoud.

Het pand heeft de bestemming horeca, in categorie 1.

Het object kent een oppervlakte van ca. 668 m² B.V.O (ca. 586 m² V.V.O.) en een inhoud van ca. 1.548 m³.

Het perceeloppervlak is maar liefst ca. 1.100 m².

Indeling hoofdgebouw (ca. 668,1 m²):

Begane grond (ca. 512,4 m² B.V.O.): Terras met toegang tot het café, ruime bar, biljart (verzinkbaar), opslagruimte, keuken, bijkeuken (met toegang naar de carport), berging en een hal. Vanuit de hal is er toegang tot de moderne toiletgroepen en vervolgens tot de vroegere zaal/discotheek, garderobe en opslagruimtes.

Eerste verdieping (ca. 155,7 m² B.V.O.): ruime overloop/hal, ruime woonkamer met open keuken en toegang tot het balkon/terras (ca. 28,6 m²). Vanuit de woonkamer is er toegang tot een slaapkamer. Vanuit de hal zijn de 2^{de} en 3^{de} slaapkamer te bereiken. Vanuit de 2^{de} slaapkamer is er een toegang tot de badkamer (voorzien van een douche, toilet, wastafel en ligbad). Er is een 4^{de} kamer welke gebruikt wordt als kantoor/bergruimte.

Indeling bijgebouw (ca. 137,4 m²):

Begane grond: entree vanaf het terras of via de zijkant. Aan de voorzijde is een oude bar en een toilet aanwezig. Aan de achterzijde wordt de ruimte gebruikt als opslagruimte.

Zitplaatsen:

Het Grand Café telt ca. 34 zitplaatsen, 16 zitplaatsen aan de bar en op het terras ca. 50 zitplaatsen. Een biljart en een dartgelegenheid.

Openingstijden:

Grand Café P8 is momenteel 5 dagen in de week, van woensdag en donderdag (17.00 uur – 02.00 uur), vrijdag en zaterdag (17.00 – 04.00 uur) en zondag (14.00 -02.00 uur). Andere openingstijden zijn mogelijk.

Bereikbaarheid:

Het object is goed bereikbaar, parkeren kan voor de deur (eigen terrein of op de openbare weg). Het station bevindt zich op korte afstand.

Bestemming:

Het omgevingsplan geeft aan dat de locatie de bestemming Horeca (horeca cat. 1 en wonen) kent.

- horeca cat. 1

Zie omgevingsloket.nl voor het complete bestemmingsplan of raadpleeg de gemeente.

Wellicht is een ander gebruik mogelijk, koper dient dit zelf uit te zoeken en aan te vragen bij de gemeente.

Oplevering:

In overleg.

Bouwjaar:

Het oorspronkelijke pand is waarschijnlijk omstreeks 1920 gebouwd.

Vraagprijs:

De vraagprijs voor het vastgoed inclusief de exploitatie bedraagt: **€ 435.000,- k.k.**

Energie label:

Het energielabel van de bedrijfsruimte is F. Het energielabel van de woonruimte is F.

Opleveringsniveau:

het object wordt in de huidige staat, as-is, where-is geleverd

Exploitatie:

Verkoop inclusief de exploitatie P8.

Verplichtingen:

- Vrij van verplichtingen leveranciers. Er is 1 personeelslid aanwezig. De aanwezige horeca-inventaris kan in het pand achterblijven.

Kadaster:

Het object bestaat uit 3 kadastrale percelen:

Gemeente Wisch, sectie B, nummer 3309, groot ca. 1.040 m²

Gemeente Wisch, sectie B, nummer 3312, groot ca. 25 m²

Gemeente Wisch, sectie B, nummer 3313, groot ca. 35 m².

Totale perceelsgrootte: ca. 1.100 m². U kunt het eigendomsbewijs bij ons opvragen.

Koopovereenkomst:

De condities worden nader uitgewerkt in een koopovereenkomst bedrijfsmatig vastgoed conform het NVM-model aangevuld met specifieke bepalingen. 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.

Waarborg:

Koper dient een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom overgemaakt te hebben naar het notariskantoor dat het transport verzorgt.

Gunning:

Verkoper behoudt zich het recht van gunning.

Meer informatie:

Neem contact op met Klaassen Vastgoedmakelaardij,
Marije Brinkman, 06-23087677, m.brinkman@klaassenbv.nl

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



Vraagprijs:

De vraagprijs voor het vastgoed inclusief de exploitatie bedraagt:

€ 435.000,- k.k.

Let op: het pand wordt in de huidige staat, as-is, where-is verkocht

Alle verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en onder voorbehoud. De impressies zijn bedoeld om een indruk te geven van de unit. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend

**Varsseveldseweg 8/8a
Terborg**



Varsseveldseweg 8/8a
Terborg



Terras



Terras



Terras



Gevel



P8, Grandcafé in Terborg

P8

Grand Café

Grandcafé P8



Grandcafé P8



Grandcafé P8, bar



Grandcafé P8, bar



Grandcafé P8



Grandcafé P8



Grandcafé P8



Grandcafé P8



Toiletruimte grandcafé



Toiletruimte grandcafé



Keuken grandcafé



Keuken grandcafé



Voormalige horeca/
zaalruimte



Voormalige horeca/
zaalruimte



Voormalige horeca/
zaalruimte



Voormalige horeca/
zaalruimte



Voormalige horeca/
zaalruimte



Voormalige horeca/
zaalruimte



Woonkamer 1^{ste} verdieping



Woonkamer 1^{ste} verdieping



Woonkamer, 1^{ste} verdieping



Keuken, 1^{ste} verdieping



Woonkamer, 1^{ste} verdieping



Slaapkamer, 1^{ste} verdieping



Slaapkamer, 1^{ste} verdieping



Slaapkamer, 1^{ste} verdieping



Slaapkamer, 1^{ste} verdieping



Badkamer, 1^{ste} verdieping



Badkamer, 1^{ste} verdieping



Slaapkamer, 1^{ste} verdieping



Overloop, berging/werkkamer,
1^{ste} verdieping



Bijgebouw



Bijgebouw



Bijgebouw en terras



Bijgebouw



Bijgebouw



Bijgebouw



Varsseveldseweg 8



Varsseveldseweg 8





















NEN-meting



vide	BVO	h<1.50	WO	F	E	HV	VV	I	P
Vides & Schalmgaten > 4 m2	Bruto vloer-oppervlakte	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

Plattegrond Begane grond



Plattegrond verdieping

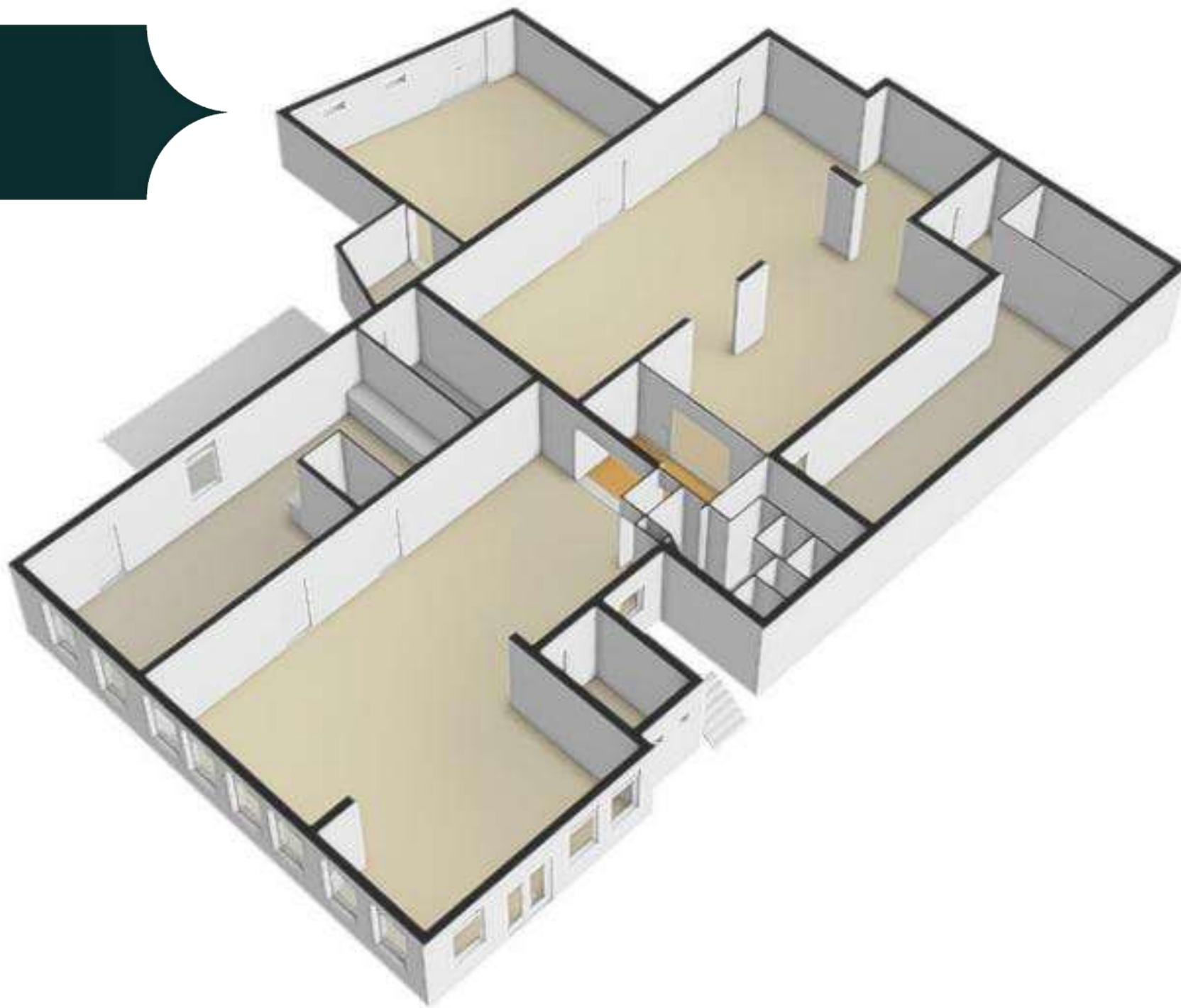


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

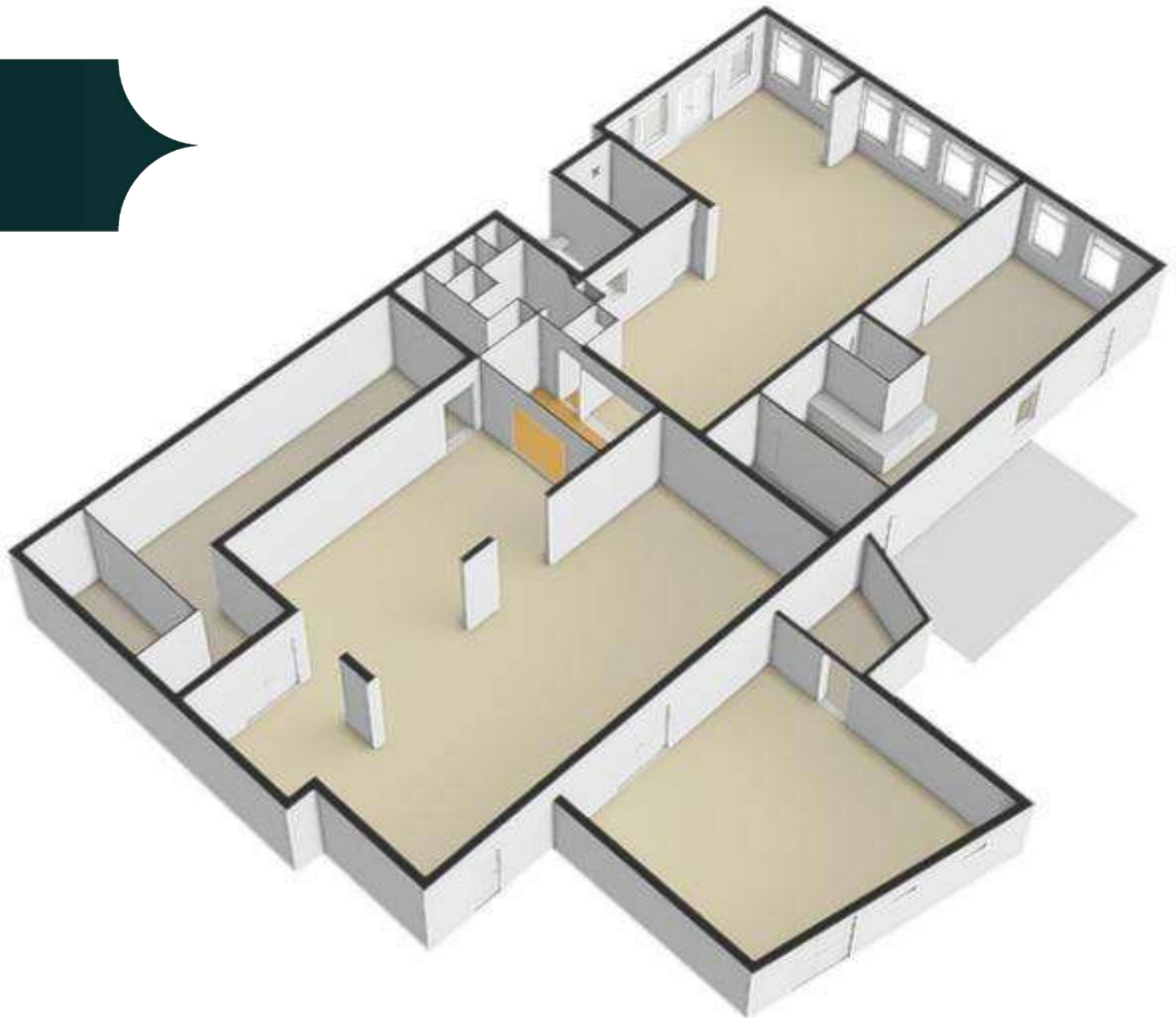
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© www.objectenco.nl

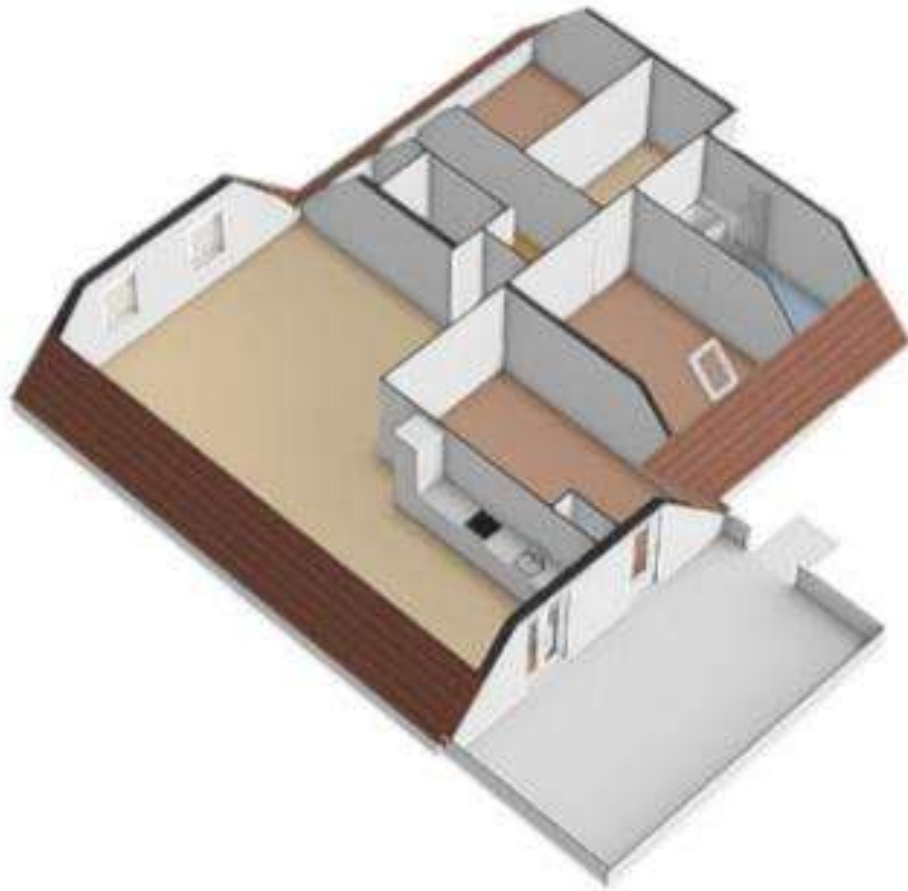
3D plattegrond
Begane grond



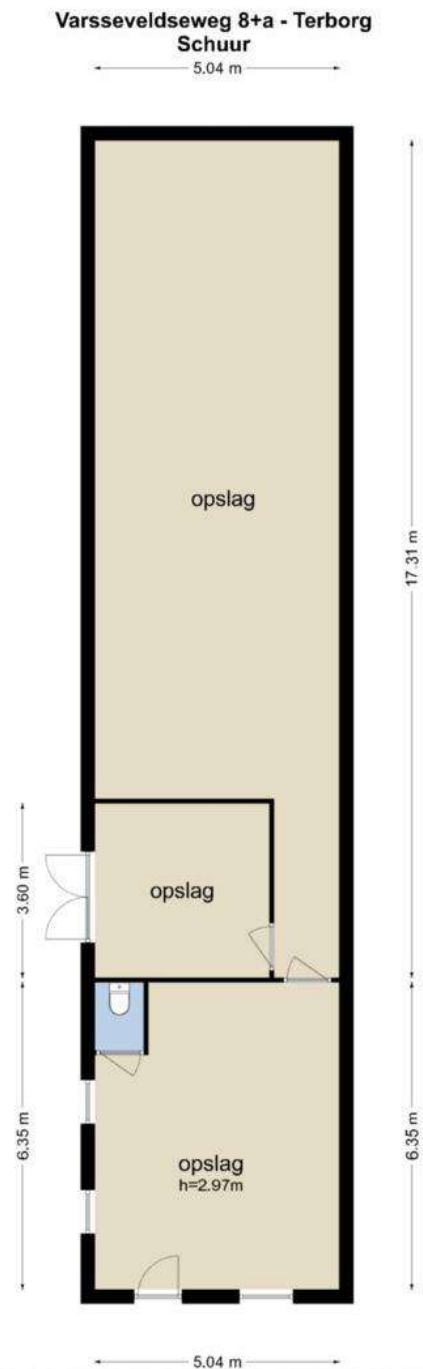
3D plattegrond
Begane grond



3D plattegronden verdieping

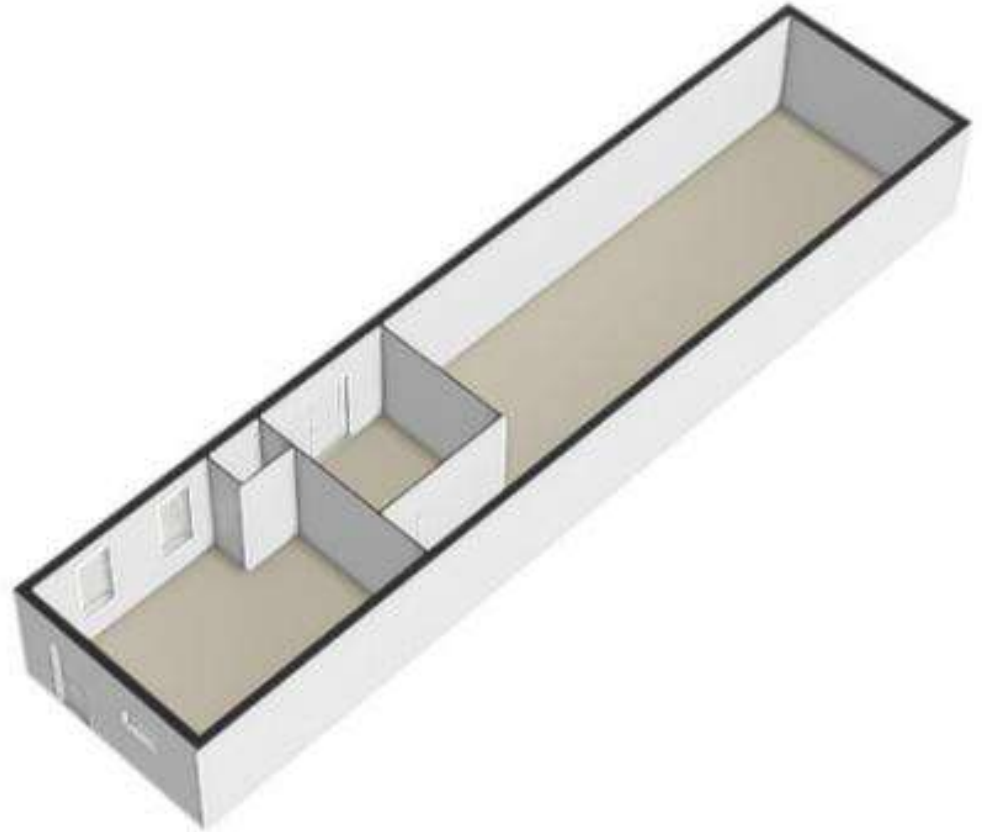
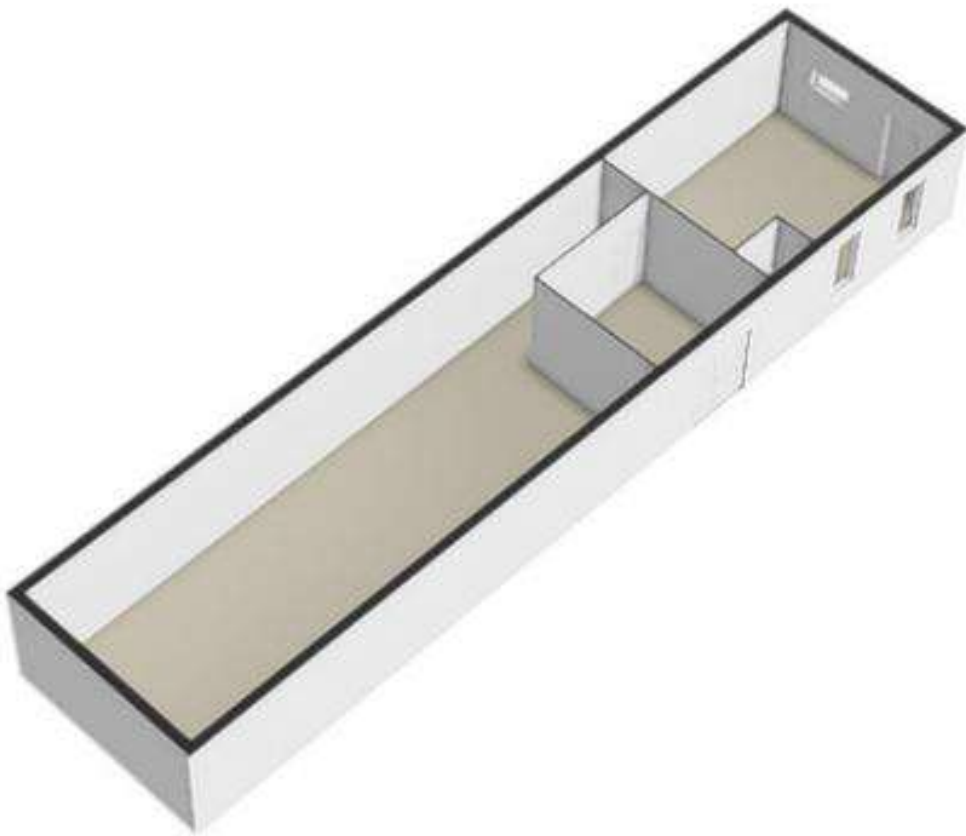


Plattegrond bijgebouw



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

3D plattegronden bijgebouw



Energie labels

Energie label utiliteitsbouw Registratienummer 568488833 Datum registratie 10-09-2025 Geldig tot 02-09-2035 Status Definitief

Dit gebouw heeft energielabel **F**

G F E D C B A +++++

Isolatie

Gevels - +/- + ++

Gevelpanelen +/- + ++

Daken +/- + ++

Vloeren - +/- + ++

Ramen +/- + ++

Buitendeuren +/- + ++

Installaties

Hootdsysteem

Verwarming HR-107 ketel [Verbeteradvies](#)

Warm water Combiketel

Ventilatie Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging [Verbeteradvies](#)

Koeling Geen koeling

Verlichting 14,6 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen [Verbeteradvies](#)

Zonnepanelen Niet aanwezig [Verbeteradvies](#)

Dit gebouw voldoet niet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt verwarmd via een aardgas aansluiting Aandeel hernieuwbare energie 0,0 %

Over dit gebouw		Opnamedetails	
Adres	Varsseveldseweg 8 7061 GA Terborg BAG-ID: 150901000215524	Naam	Vakbekwaamheidsnummer
		M. Bouwknocht	45818
		Certificaathouder	
Bouwjaar	1920	Detailaanduiding	Inschrijftnummer
			SKGIKOB 013039
			KvK-nummer
Compactheid	2,03	Gebruiksfunctie	39090359
			100% Bijeenkomst
			Soort opname
Gebruiksoppervlakte	430 m²		Basisopname
			Certificerende instelling
			SKGIKOB

U kunt de geldigheid van dit energielabel verifiëren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid.



Energie label woningen Registratienummer 122038307 Datum registratie 10-09-2025 Geldig tot 02-09-2035 Status Definitief

Deze woning heeft energielabel **F**

G F E D C B A +++++

Isolatie

1 Gevels - +/- + ++

2 Gevelpanelen n.v.t.

3 Daken +/- + ++

4 Vloeren n.v.t.

5 Ramen +/- + ++

6 Buitendeuren +/- + ++

Installaties

7 Verwarming HR-107 ketel [Verbeteradvies](#)

8 Warm water Combiketel [Verbeteradvies](#)

9 Zonneboiler Geen zonneboiler [Verbeteradvies](#)

10 Ventilatie Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters [Verbeteradvies](#)

11 Koeling Geen koeling

12 Zonnepanelen Niet aanwezig [Verbeteradvies](#)

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

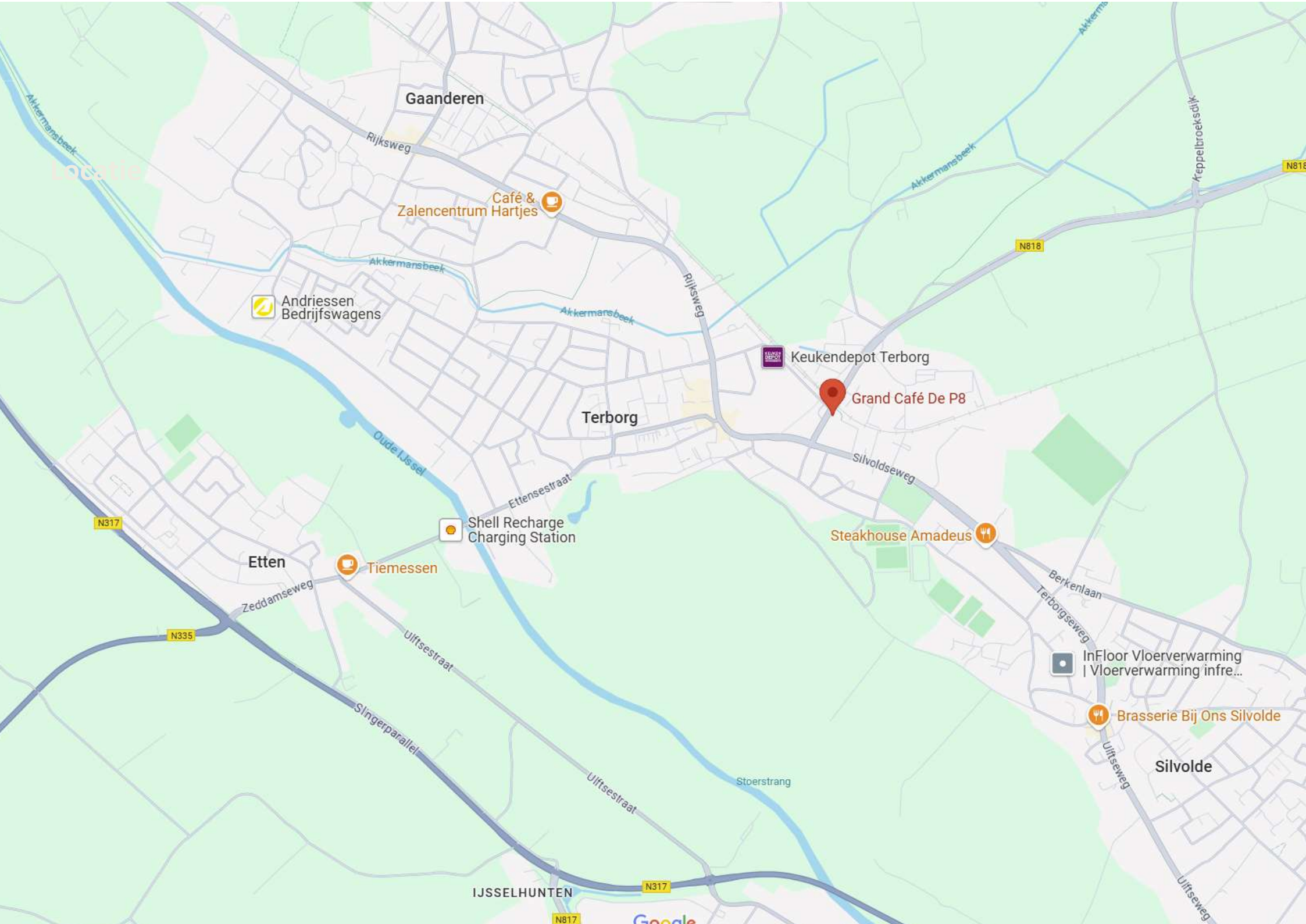
Warmebehoefte in de wintermaanden Laag Gemiddeld **Hoog** Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden Laag **Hoog** Aandeel hernieuwbare energie **0,0 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning		Opnamedetails	
Adres	Varsseveldseweg 8 A 7061 GA Terborg BAG-ID: 150901000248524	Naam	Vakbekwaamheidsnummer
		M. Bouwknocht	45818
		Certificaathouder	
Detailaanduiding	Bouwjaar 1930 Compactheid 2,22 Vloeroppervlakte 108m²	Inschrijftnummer	KvK-nummer
		SKGIKOB 013038	39090359
			Certificerende instelling
Woningtype		Soort opname	Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid





Gaanderen

Café & Zalencentrum Hartjes

Andriessen
Bedrijfswagens

Terborg

Keukendepot Terborg

Grand Café De P8

Steakhouse Amadeus

Shell Recharge
Charging Station

Tiemessen

Etten

InFloor Vloerverwarming
| Vloerverwarming infre...

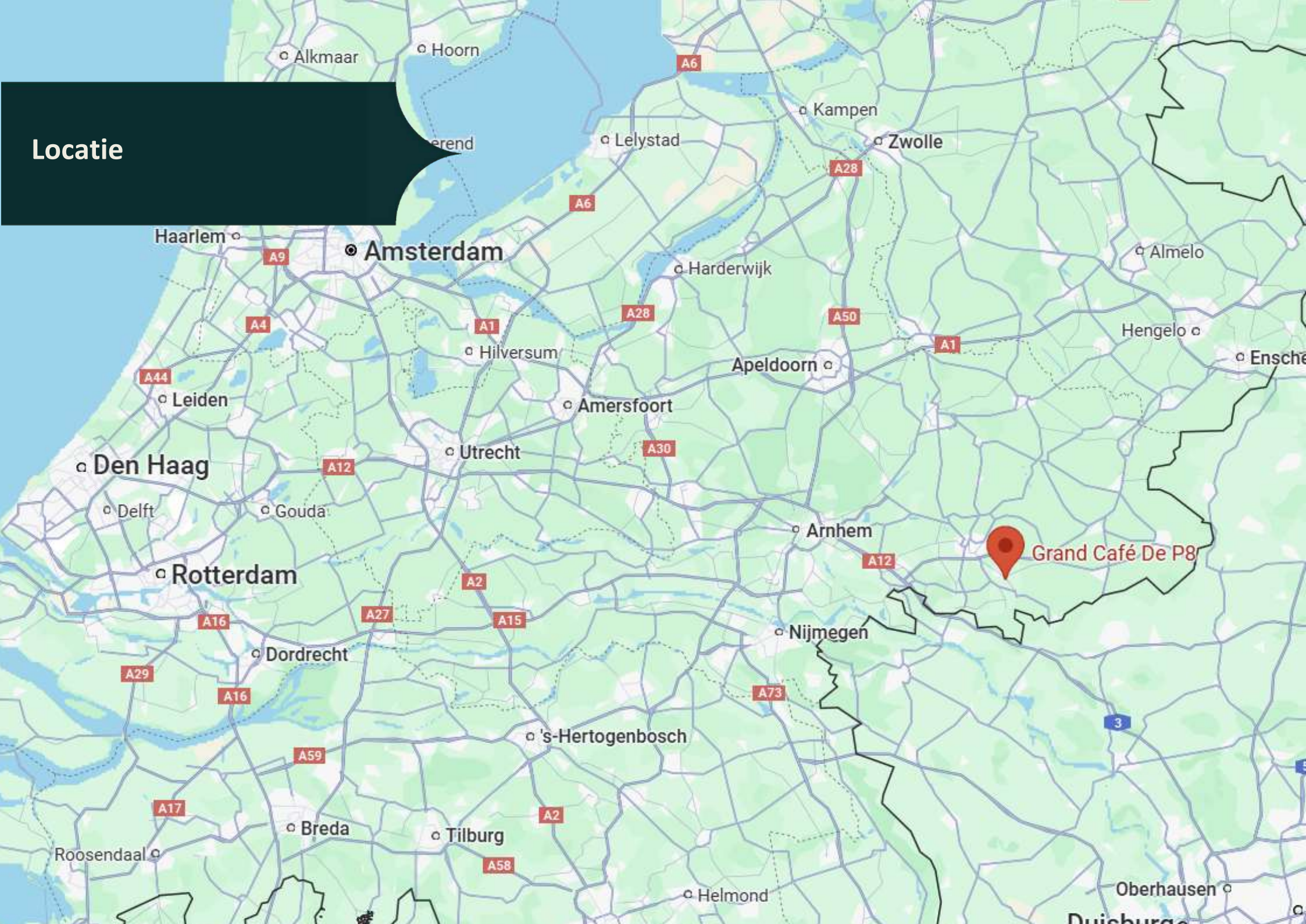
Brasserie Bij Ons Silvolde

Silvolde

IJSSELHUNTEN

Google

Locatie



Bekijk het volledige omgevingsplan op:
<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie?locatie=Varsseveldseweg%208,%207061GA%20Terborg®elsandere=regels&session=cd7c6a2f-6bee-4b21-8308-56b0809af4df>

Onderstaande informatie betreft slechts een klein gedeelte van het plan.

The screenshot displays the 'Omgevingsloket' web application, specifically the 'Regels op de kaart' (Rules on the map) section. The main map area shows a detailed zoning plan for 'Kom Terborg 2011'. The map is color-coded: yellow for residential areas, orange for commercial/industrial, green for nature, and purple for other designated zones. A specific location is marked with a red pin and the coordinates '222432, 437319'. A small information box on the left states: 'Deze coördinaten liggen in Varsseveldseweg 8A, 7061GA Terborg Perceel Wsch. WVS001 B 2326'. The right-hand sidebar provides a structured overview of the regulations for the selected location. It includes sections for 'Bestemmingsvlakken (2)' (Zoning areas), 'Bouwvlakken (1)' (Building areas), 'Functieaanduidingen (1)' (Functional designations), and 'Maatvoeringen (3)' (Measurements). Each section lists specific rules, such as 'Waarde - Archeologische Verwachting 2' and 'Maximum bebouwingspercentage terrein (%) 100'. The bottom left corner features a 'Legenda' (Legend) with icons for 'Document', 'Gekozen locatie' (Selected location), and 'Transparantie' (Transparency). The top left shows the 'Omgevingsloket' logo and the title 'Regels op de kaart'.

Omgevingsplan (gedeeltelijk)

Regels

▼ hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

▼ artikel 10 Horeca

▼ 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horecabedrijven ter plaatse van de aanduidingen:

vergroten 

'Horeca van
categorie I'

Horeca in de categorie I van de Staat
van Horeca-activiteiten;

'Horeca tot en met
categorie II'

Horeca in de categorieën I en II van
de Staat van Horeca-activiteiten;

b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding
'bedrijfswoning';

c. twee bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'twee
bedrijfswoningen';

d. een kegelbaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke
vorm van cultuur en ontspanning - kegelbaan';

e. een evenemententerrein ter plaatse van de aanduiding
'evenemententerrein';

f. bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen
zijnde;

g. tuinen en erven;

h. wegen en paden;

i. parkeer-, speel- en groenvoorzieningen en kunstwerken;

j. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

k. straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

Kom Terborg 2011

gemeente_Oude_IJsselstreek

bijlage 3 Staat van Horeca-activiteiten

Behorende bij de regels van het bestemmingsplan Kom Terborg 2011 van de gemeente Oude IJsselstreek.

Categorie 1 "lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca:

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca:

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice).

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking:

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

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.omgevingsloket.nl

Omgevingsplannen, structuurvisies en algemene regels die gemaakt zijn door gemeentes, provincies en het Rijk.

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.

K

Klaassen Vastgoedmakelaardij



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 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:

Marije Brinkman

Wiekenweg 56B
3815 KL Amersfoort

Telefoon 06 23087677 | 033 258 133 0
E-mail m.brinkman@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

