

Delizia Dolce
Ijssalon &
broodjeszaak

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



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



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 gegooid. 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.



Klaassen Horecamakelaars

Pand

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

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

*www.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.

Verwarming	Warmtepomp, airco en verwarming
(Warm) water	Via een boiler
Elektrisch	Voldoende groepen met aardlekschakelaar en verzwaard
Riolering	Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool
Alarminstallaties	Camera's via mobiel te bekijken, niet doorgeschakeld naar een meldkamer
Luchtbehandeling	Er wordt gebruik gemaakt van een losse airco unit
Mechanische ventilatie	Niet van toepassing
Overige installaties	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 Centrum-voorzieningen en woondoeleiden, waarbij horeca is toegestaan.

Voor meer info: 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 dm³/s.

Vergunningen

De benodigde vergunning is aanwezig.

Personeel

Er is geen personeelsverplichting.

Metrage

De totale oppervlakte is ca. 96 m², waarvan ca. 68 m² de begane grond betreft en ca. 28 m² 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 huurindeplaatsstellings-overeenkomst.

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:

€ 29.500,--

Huurprijs

De huurprijs van het
registergoed bedraagt ca.

€ 20.000,--

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



K Klaassen Horecamakelaars

N&ZO

Delizia Dolce

PARFUMERIE

POURVOUS

CONNY ROBBEMOND

CHANEL

BLEU
DE
CHANEL

AMER

20%
reductie

broodje
recepte



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 - 18:00 uur
Zaterdag	11:00 - 20:00 uur
Zondag	11:00 - 20:00 uur

Vers gebakken
Franse Bollen





K

Klaassen Horecamakelaars



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

K

Klaassen
Horecamakelaars



Klaassen
Horecamakelaars



Klaassen
Horecamakelaars





Italiaanse salades	
Italiaans	
Kaas - Salami - Chorizo - Roosterdij	
Gazpacho	
Kaas - Tomaten - Sla - Ham - Ei - Maas	
Pasta	
Gesneden pasta - Mozzarella - Pesto - Rucola	
Carpaccio	
Carpaccio - Pollockcompagnon - Rucola - Truffelmayonaise	
Della Casa	
Kaas - Chorizo - Ham - Salami - Pesto - Papar en Sla	
Tricolore	
Chorizo - Salami - Pesto - Mozzarella - Ham - Bitter en papar	
Filet Americain	
Filet Americain - Rucola - Pesto en Ham	
Veggie	
Kaas - Roosterdij - Papar - Tomaten - Olie - Koriander - Sla	
Mediterraan	
Gedroogde salade - Zongolrookje tomaten - Rucola - Koriander en papar	
Salmon	
Gedroogde salade - Koriander - Rucola en papar	



Klaassen Horecamakelaars



Klaassen Horecamakelaars



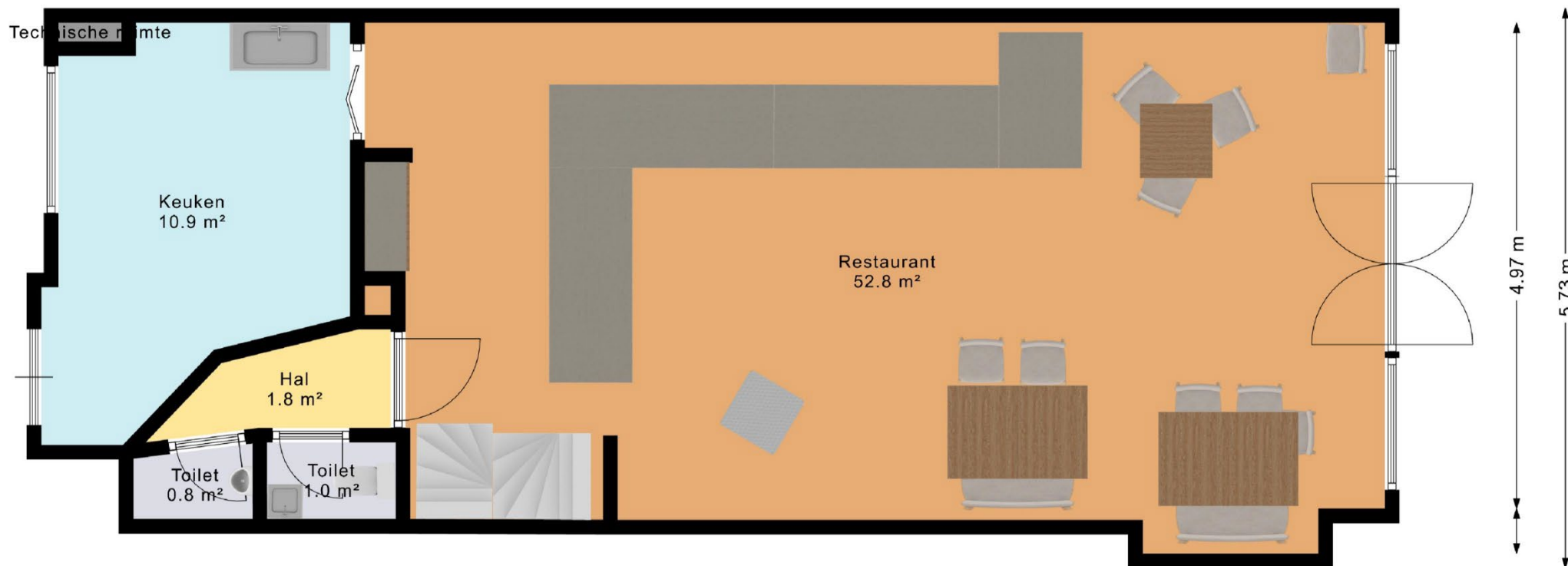
Klaassen Horecamakelaars



Klaassen Horecamakelaars



0.65 m 1.81 m 10.45 m

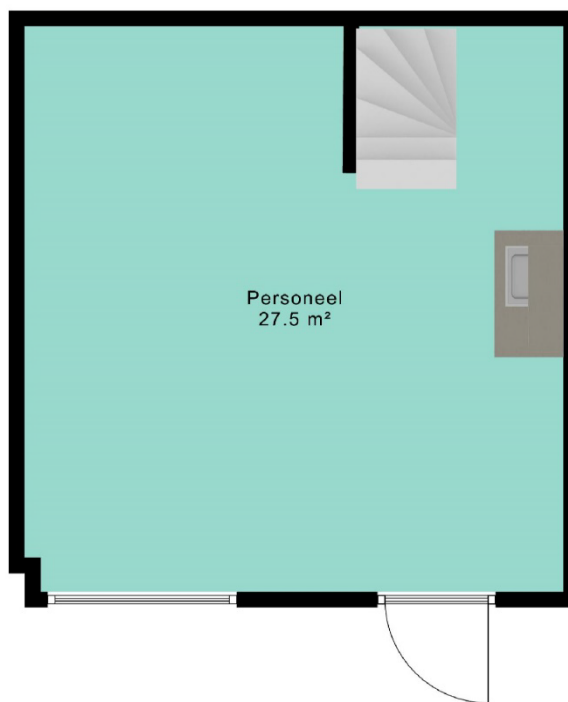


0.84 m 1.22 m 1.25 m 1.97 m 5.38 m 1.80 m

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



Stichting "Ark" (Archief
Van de Kerken)

Sportschool Sport
2000 Leusden

Delizia Dolce

Gemeentehuis Leusden

Dental Clinics Leusden

Fit4lady Leusden

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

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 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 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

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

