

Multifunctioneel
Horecabedrijf

De Buren
Vleuten

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



De Buren
Odenveltlaan 2
3451 ZN Vleuten

**Restaurant met opkamer, priveruimte ,
hotelkamer, bedrijfswoning, cafetaria en
verschillende terrassen.**

De Buren is een gastvrije en veelzijdige horecagelegenheid in Vleuten. Het gehuurde pand ligt centraal in het dorp, vlakbij winkels, voorzieningen en openbaar vervoer. De Odenveltlaan is goed bereikbaar en vormt samen met de omliggende straten een levendig gebied waar bewoners en bezoekers graag samenkomen.

Er is in de directe omgeving voldoende gratis parkeergelegenheid, de A2 en de A12 liggen op slechts enkele minuten rijden.

De Buren trekt een breed en divers publiek. Het hotel verwelkomt zowel zakelijke reizigers als toeristen, terwijl het restaurant populair is bij buurtbewoners, forenzen en bezoekers uit de regio. Dankzij de nabijheid van recreatiegebieden zoals de Haarrijnse Plas, het Máximapark en het Groene Hart is De Buren ook een geliefde uitvalsbasis voor fietsers en wandelaars.

Vleuten maakt deel uit van de gemeente Utrecht en heeft een gunstige ligging tussen stad en natuur. Met Utrecht-centrum op circa 8 kilometer afstand, een directe treinverbinding naar Amsterdam en Schiphol, en goede autoverbindingen via de A2/A12, biedt De Buren een strategische zichtlocatie.



Profilering

De Buren is al jarenlang een vertrouwd gezicht in Vleuten en omstreken en heeft zich ontwikkeld tot een geliefd restaurant met opkamer, hotelkamer, priveruimte en cafetaria voor zowel lokale gasten als bezoekers van buitenaf.

Met een combinatie van gastvrije service, een warme sfeer en een toegankelijke menukaart is De Buren een plek waar iedereen zich welkom voelt, of het nu gaat om een uitgebreid diner, een snelle lunch, een kop koffie met huisgemaakte taart, vergadering of overnachting in de prachtige hotelkamer.

Een fijne toevoeging aan de locatie is het uitnodigende terras, waar gasten in de zomermaanden kunnen genieten van een hapje of drankje in de zon (in de zomer schijnt de zon vanaf eind ochtend tot 's avonds laat), en de gezellige zitplekken binnen die perfect zijn voor een ontspannen maaltijd of een goed gesprek.

Naast de lokale en regionale bezoekers heeft De Buren ook aantrekkingskracht op gasten die de centrale ligging als uitvalsbasis gebruiken voor activiteiten in Utrecht, het Groene Hart of de Haarrijnse Plas. Deze mix van doelgroepen zorgt voor een stabiele stroom bezoekers gedurende het hele jaar.

Meer info? <https://www.deburenvleuten.nl/>



Restaurant van de Buren

De entree van De Buren bevindt zich aan de voorzijde van het pand en geeft direct toegang tot het ruime restaurantgedeelte. Dit restaurant heeft een oppervlakte van circa 100 m² en biedt plaats aan ongeveer 40 zitplaatsen, waarvan 8 aan hoge tafels/bar (exclusief opkamer).

De ruimte is licht en open met hoge plafonds met een logische indeling die het bedienen van gasten efficiënt maakt. Terras aan de voorzijde aanwezig.

Opkamer van de Buren

Rechts het restaurant ligt de opkamer, bereikbaar via een kleine verhoging. Deze opkamer (20 zitplaatsen, waarvan 3 borrelplaatsen zonder dinertafel) biedt een intiemere sfeer, waardoor deze ruimte ook geschikt is voor kleinere gezelschappen of besloten diners.

Grenzend aan het restaurant bevindt zich de keuken, inclusief een aparte koude keuken, met een totale oppervlakte van circa 30 m².

De keuken is functioneel gepositioneerd (achter de bar), zodat er een directe verbinding is met zowel het restaurant als de opkamer.

Priveruimte van de Buren

Daarnaast beschikt De Buren over een Priveruimte van circa 50 m² met een eigen entree, voorzien van circa 32 zitplaatsen (dineropstelling) en 60 zitplaatsen voor een borrel. Plafondhoogte tot in de nok van 6 meter, wat een ruimtelijk en prettig gevoel geeft.

Deze ruimte is volledig ingericht, inclusief biertap en geluidsinstallatie met beamer en projectiescherm.



Lambieck frituur

Cafetaria Lambieck Frituur is gevestigd aan de Odenveltlaan 2, 3451 ZN Vleuten.

De cafetaria staat bekend om kwaliteitsvlees voor burgers, sate en de verse friet, een breed assortiment snacks en speciale menu's. De cafetaria is geopend van woensdag tot en met zondag, van 14:00 tot 20:00 uur. Bestellingen kunnen zowel online als fysiek worden geplaatst.

Hotelkamer van de Buren

Sfeervolle hotelkamer boven de brasserie in een 16e-eeuws pand, ideaal voor zakelijke gasten en toeristen. Voorzien van gratis WiFi, terras, bar en restaurant. Goed bereikbaar, dicht bij station en centrum.

Terras van de Buren

Brasserie De Buren heeft een sfeervol en ruim terras. Het biedt een ontspannen buitenomgeving met comfortabele zitplaatsen, ideaal voor lunch, borrel of diner.

Gasten genieten hier van huisgemaakte gerechten en een gevarieerde selectie dranken, omringd door een gezellige, uitnodigende sfeer.

Bedrijfswoning

Deze woning combineert charme met comfort. Met lichte, ruime kamers en een warme, uitnodigende sfeer biedt het volop ruimte voor zowel ontspanning als dagelijks leven. Perfect voor wie op zoek is naar een huis waar sfeer en ruimte hand in hand gaan.

Er zijn diverse opslagruimten in de woonruimte aanwezig. De woonruimte is vanuit buiten bereikbaar, tevens vanuit binnen.

De bedrijfswoning is thans niet verhuurd.



Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is rond 1600.

In de loop der jaren hebben er verschillende uitbreidingen / verbouwingen plaatsgevonden. Het betreft een authentiek pand, een Rijksmonument.

Onderhoud	Goed
Funderingen	Hout / beton Metselwerk /
Gevel(s)	stucwerk
Kozijnen	Houten kozijnen met voornamelijk enkel glas (deels dubbel glas)
Vloeren	Houten vloeren
Daken	Schilddak met pannen
Gootconstructie	Goed
Verdieping(en)	Kelder, begane grond, eerste en tweede verdieping



Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren. De staat van onderhoud van de installaties is goed

Verwarming	C.V. ketel(s) met radiatoren
(Warm) water	Via genoemde C.V. ketel
Elektrisch	Voldoende groepen met aardlekschakelaar en verzwaard
Riolering	Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool
Alarminstallaties	Geen
Luchtbehandeling	Deels aanwezig
Mechanische ventilatie	Aanwezig
Overige installaties	Vetput, bakwand, luchtbehandeling
NEN rapport	Aanwezig



Demografische gegevens

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

Vleuten is een dorp in de gemeente Utrecht, gelegen in de provincie Utrecht. Het heeft een karakteristieke historische kern met monumentale panden en kerken, omringd door groene landschappen en waterrijke gebieden. Het dorp beslaat ongeveer 226 hectare, waarvan 222 hectare land en 4 hectare water, en telt rond de 28.145 inwoners. Vleuten ligt aan de rand van het Groene Hart en grenst aan recreatievoorzieningen zoals het Máximapark en de Haarrijnse Plas. Kenmerkend is de combinatie van rust, natuur en de nabijheid van stedelijke voorzieningen. Station Vleuten biedt directe treinverbindingen naar onder andere Utrecht, Amsterdam en Schiphol, terwijl de A2 zorgt voor uitstekende autoverbindingen. Het dorp heeft een actief verenigingsleven, diverse horecagelegenheden en trekt jaarlijks veel bezoekers uit de regio, waardoor Vleuten een levendige en gastvrije plaats is.

Aantal inwoners:	28.145
Aantal huishoudens:	10.179
Gemiddeld inkomen per inwoner:	€ 34.900
Aantal bedrijven:	3.575
Waarvan horeca:	115

Bron: *allecijfers.nl* - Vleuten



Kadaster

Kadastrale aanduiding: Vleuten, sectie F nummer 1390.

Ligging

In het centrum van Vleuten, nabij het dorpsplein en de lokale winkels en horeca.

Bereikbaarheid

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

Belendingen

(Horecabedrijven, winkels en woningen, appartementen.

Parkeren

Betaald in de directe omgeving.

Bestemming/gebruik

Bestemmingsplan Vleuten, GD (gemend), horeca toegestaan. Voor meer info? ruimtelijkeplannen.nl

Brandveiligheidseisen

De brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd.

Inrichtingseisen

Voldoet aan de inrichtingseisen.

Vergunningen

De benodigde vergunningen zijn aanwezig.

Personeel

Er is een personeelsverplichting.

Metrage

De totale oppervlakte is ca. 516 m².

Zitplaatsen/capaciteit

Restaurant: 40 zitplaatsen
Opkamer: 20 zitplaatsen
Priveruimte: 32 zitplaatsen
Hotelkamer: 2 zitplaatsen
Cafetaria: 10 zitplaatsen
Terras: Op het terras zijn 4 x 4 persoonstafels, 3 x 2 persoonstafel en een 16 persoonstafel. Er zijn 25 terrasstoelen en er is een hoekbank met kussens.

Inventaris/buikleen/lease

De aanwezige inventaris bevindt zich in goede staat. Er zijn geen buikleengoederen, leasecontracten en afnameverplichtingen. Er is een leasecontract voor de softijsmachine.

Vorraden

De vraagprijs is excl. handelsvoorraad. En dienen te worden overgenomen tegen de inkooprijzen.

Bijzonderheden / USP's

- ❖ Uitstekende ligging in het centrum van Vleuten, nabij winkels, horeca en lokale voorzieningen. Gezellige en levendige omgeving. In goede staat, vrij van
- ❖ verplichtingen en instapklaar.
- ❖ Multifunctioneel bedrijf; restaurant, hotelkamer, vergaderruimte, terras en bedrijwoning

Huurovereenkomst

De bestaande huurovereenkomst zal worden overgenomen middels een huurindeplaatsstellings-overeenkomst.

Object

Odenveltlaan 2, 3451 ZN Vleuten

Huuringangsdatum

1 april 2024.

Huurtermijn

5 + 5 huurjaren.

Waarborgsom

3 maanden huur.

Bijlagen

- ❖ Inventarislijst
- ❖ Plattegrondtekening
- ❖ Winst- en verliesrekening
- ❖ Kopie vergunning(en)
- ❖ Huurovereenkomst en de indeplaatsstelling
- ❖ Buikleen goederen
- ❖ Personeeloverzicht



Vraagprijs

De vraagprijs voor de
bedrijfsexploitatie bedraagt:

€ 260.000,-

Huurprijs

De huurprijs van het
registergoed bedraagt ca.

€ 6.960,-

per maand, vrij van BTW

K Klaassen
Horecamakelaars

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





Klaassen
Horecamakelaars





Klaassen Horecamakelaars



Klaassen
Horecamakelaars



Klaassen
Horecamakelaars









Klaassen
Horecamakelaars



















K Klaassen
Horecamakelaars



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars















Klaassen
Horecamakelaars







Klaassen
Horecamakelaars





























Klaassen
Horecamakelaars







K Klaassen
Horecamakelaars







K Klaassen
Horecamakelaars







K Klaassen
Horecamakelaars



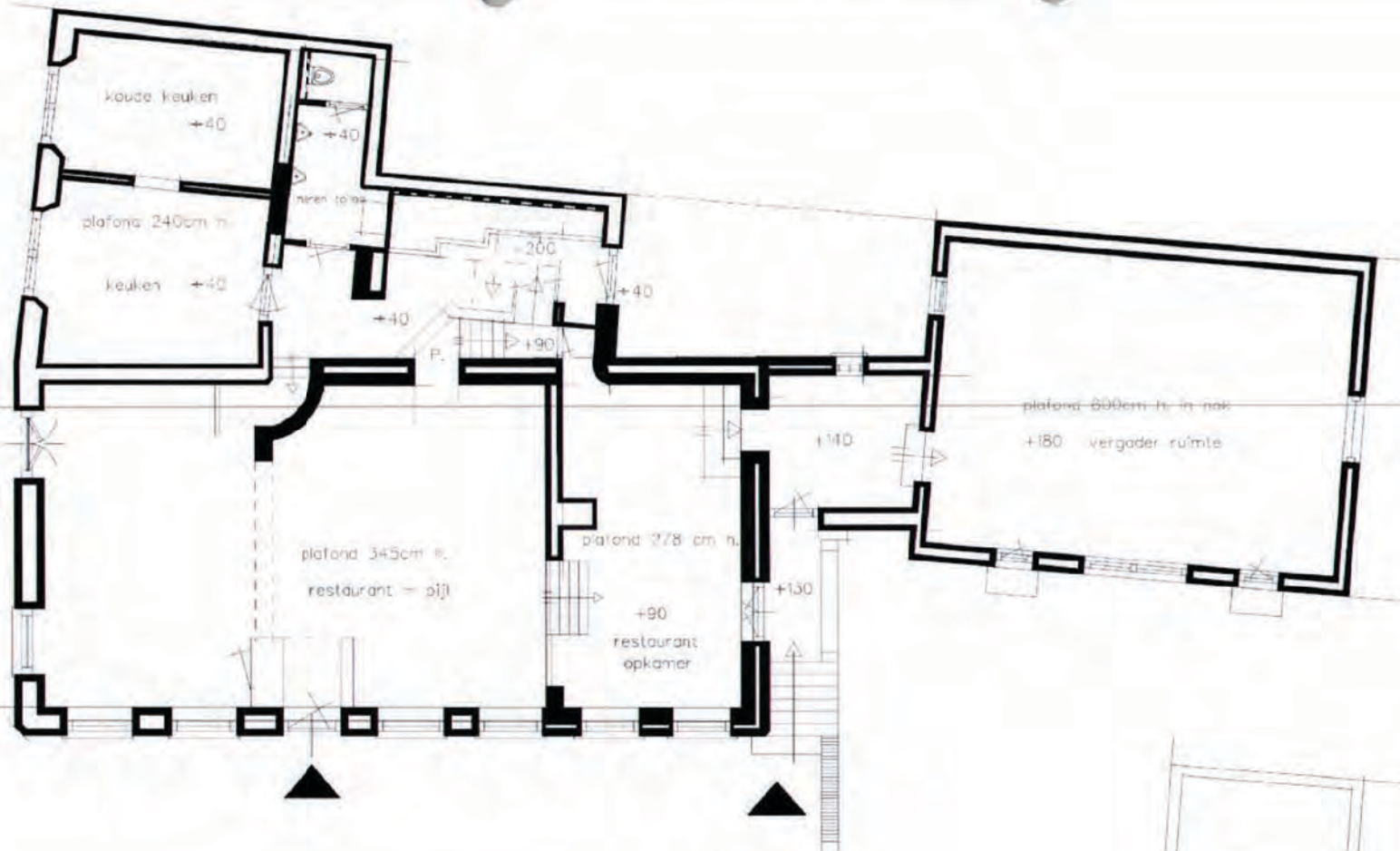
Klaassen
Horecamakelaars

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



Klaassen
Horecamakelaars

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



RENVOOI

restaurant + opkamer

plafond 345cm h.
restaurant = pijl
100m²
opkamer +90
plafond 267cm h.
60 zitplaatsen (totaal)

vergader ruimte

plafond 600cm h. in nok
+180
54,5m²
30 zitplaatsen

keuken + koude keuken

plafond 240cm h.
30m²



Architectuur, Interieur, Landschap, 100% 90% 80% 70% 60% 50% 40% 30% 20% 10% 0%

ontwerpbureau
enno-nu
interiordesign - landschapsgedesign - expoconcepten



Project
Adress
Location
Contact

RESTAURANT+ VERGADERZAAL DE BROUWERIJ

Odenveltlaan 2
3451 ZN, Vleuten
T (030) 677 56 80
F (030) 677 52 92

tek no 01 RESTAURANT
scale 1:100
date 28-08-09

concept teken: enno-nu
teken: enno-nu
teken: enno-nu

tekening 01 van 06

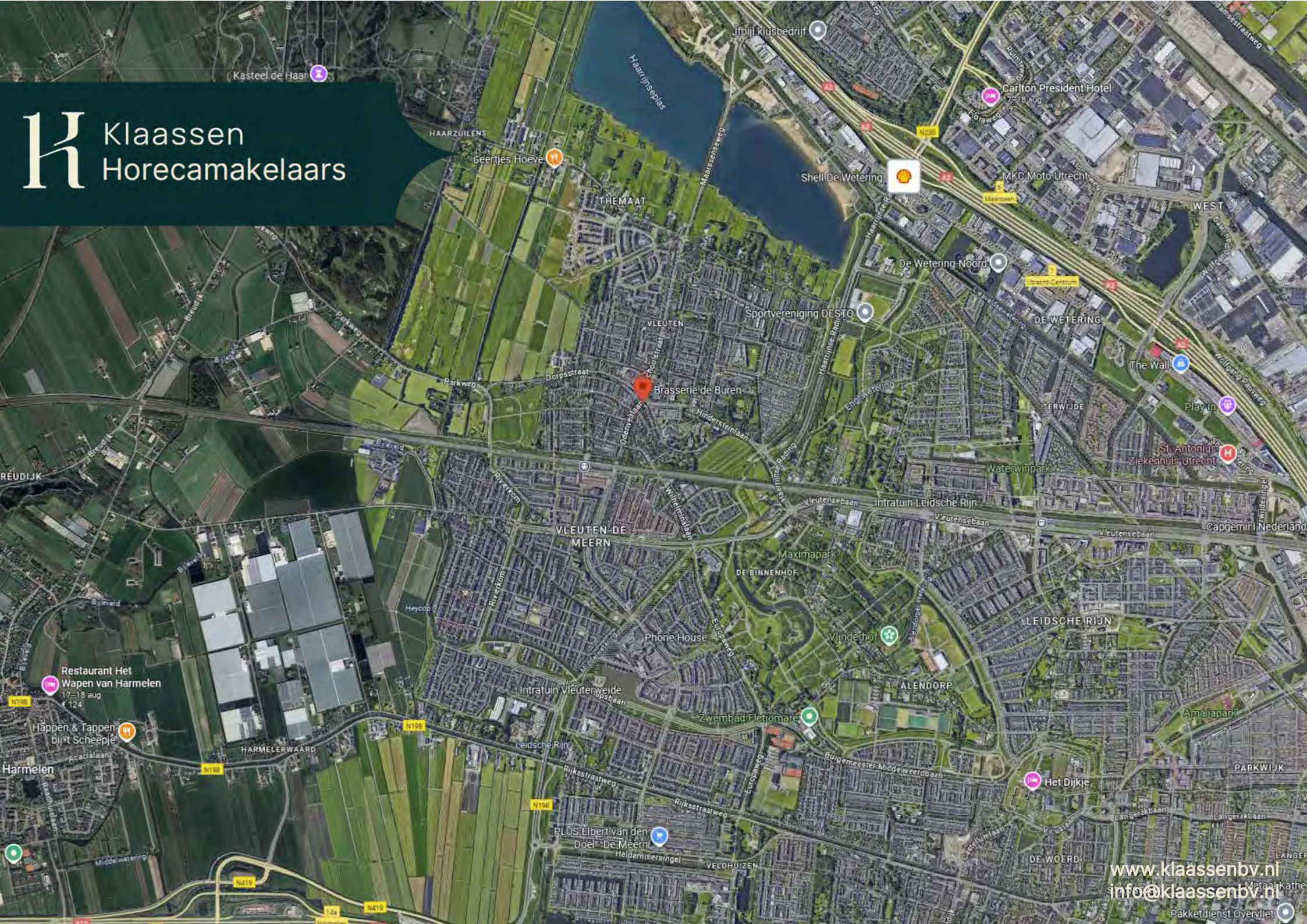
conceptontwerp www.enno-nu.nl

Klaassen Horecamakelaars



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen Horecamakelaars



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 douane zaken.

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 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

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

