

CAFETARIA  
KIPPIE  
VOLENDAM

VERKOOP  
AANKOOP  
ADVIES  
TAXATIES



**Cafetaria Kippie**  
**Edammerweg 12**  
**1131 DN Volendam**

**Situering**

Het betreft een tussengelegen (horeca)bedrijfspannd met bovenwoning gelegen op een goede, zichtbare locatie nabij de toeristische route tussen het centrum van Volendam en de haven. De cafetaria aan de Edammerweg ligt op nog geen 160 meter van de populaire dijk, met ongeveer 2,5 miljoen bezoekers per jaar. Hierdoor is het een doorgaande verkeers- en winkelstraat die veel wordt bezocht door zowel toeristen als lokale bewoners.

In de directe omgeving bevinden zich diverse detailhandel winkels, restaurants en souvenirshops, die perfect inspelen op de vele toeristen. Cafetaria Kippie ligt op een zichtlocatie aan deze drukbezochte route en voorziet dagelijks in de behoefte aan snelle, toegankelijke horeca. De locatie is daarnaast goed bereikbaar, wat het object tevens geschikt maakt voor afhaal- en bezorgconcepten.

Parkeerplaatsen zijn beschikbaar aan de openbare weg en naastgelegen ruime parkeerplaats. Parkeren kan hier met behulp van de blauwe kaart.

1x per jaar staat ook de Edammerweg in het teken van de kermis in Volendam. Van vrijdag tot en met maandag staat de kermis dan voor de deur van het object, wat een enorme omzetspotentie biedt.

Volendam is een bekende toeristische trekpleister in de gemeente Edam-Volendam, met een levendig dorpse sfeer, historische vissershuisen en traditionele klederdracht. Ten oosten van Volendam ligt het Markermeer, en op korte afstand zijn Amsterdam (23 km) en Hoorn (21 km) gelegen.



## Profilering

Cafeteria Kippie is niet zo maar een cafeteria. Het bestaat namelijk al 75 jaar en heeft daardoor een grote naamsbekendheid in Volendam en ver daarbuiten. Dit familiebedrijf is in de jaren 50 opgericht en staat vandaag de dag nog steeds bekend om zijn verzorgde uitstraling, huisgemaakte specialiteiten en klantvriendelijke aanpak. De authentieke Volendamse gastvrijheid staat hier centraal.

De menukaart biedt een gevarieerd aanbod van klassieke snacks, verse friet en diverse broodjes, en bovenal de alom bekende eigen Kippie-kroket. De porties zijn royaal en het bedrijf wordt gekenmerkt door zijn snelle service. Cafeteria Kippie is dan ook niet voor niets een vertrouwd adres voor snelle en lekkere maaltijden in een toegankelijke setting.

De doelgroep bestaat uit zowel toeristen als jonge gezinnen uit de regio. Voor veel jonge gezinnen is een bezoek aan Kippie inmiddels een vaste routine op een vertrouwde plek.

Op maandag en dinsdag is de cafeteria gesloten. De rest van de week is het geopend vanaf lunch tot ca. 20.30 uur. Behalve op donderdag, dan opent de zaak om 15.00 uur.

De handelsnaam inclusief het personeelsbestand wordt ter overname aangeboden, wat een soepele voortzetting van de exploitatie mogelijk maakt.

Het gehuurde wordt aangeboden met de mogelijkheid de bovengelegen bedrijfswoning erbij te huren. Deze woning heeft een eigen opgang en wordt vrij van huur opgeleverd, waardoor de volgende ondernemer het zou kunnen (onder)verhuren als bedrijfswoning om extra huurinkomsten te genereren of er zelf zou kunnen gaan wonen.



## Indeling

Via twee openslaande deuren aan de Edammerweg wordt direct de cafetaria betreden. Bij binnenkomst loop je tegen de ruimte counter aan, waardoor de klanten gelijk kunnen worden geholpen. De counter is ruim opgezet in een L-vorm en voorzien van koelvitrites, met daarin de dagverse producten uitgesteld, waarvan het water je in de mond loopt.

Aan de linkerzijde zijn diverse stoelen, banken en tafels opgesteld, waar de klanten kunnen plaatsnemen om te genieten van al het lekkers dat uit de keuken komt. Door de deels open-keuken kunnen de klanten zien hoe de maaltijd wordt bereid terwijl ze wachten. En vanwege de grote raam-partijen aan de voorzijde van het object valt er veel licht naar binnen en is er een uitstekend uitzicht op de drukke en levendige straat.

Vanuit de entree bevindt zich links achterin het zitgedeelte de toegang tot de gescheiden toiletten. Rechts achterin, via de keuken, is de doorgang naar de achtergelegen productieruimte en de spoelkeuken. Via een trap naar beneden leidt deze ruimte naar een ruime opslagplaats en een inloop koelcel. Deze opslagruimte is ook bereikbaar via de achtergelegen straat, wat ideaal is voor het afvoeren van afval en het bevoorraden door leveranciers.

De bovenwoning is te bereiken via een aparte ingang aan de linkerzijden van de cafetaria of binnendoor via het zitgedeelte. De woning is ruim opgezet en is een aantrekkelijke optie voor een ondernemer die boven zijn zaak wil wonen.

De begane grond is ca. 185 m<sup>2</sup> groot, waarvan ca. 30 m<sup>2</sup> bestaat uit verkoopvloer, ca. 56 m<sup>2</sup> uit keuken, productie en spoelkeuken en ca. 80 m<sup>2</sup> uit opslagruimte. De bovenwoning heeft ca. 72,5 m<sup>2</sup> oppervlakte, bestaande uit 2 slaapkamers, een ruime woonkamer + keuken en een badkamer.



## Pand

De oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1925.  
De algemene staat van onderhoud is redelijk tot goed.

<b>Onderhoud</b>	Goed / Redelijk
<b>Funderingen</b>	Hout*
<b>Gevel(s)</b>	Hout en pleisterwerk
<b>Kozijnen</b>	Hout met dubbelglas
<b>Vloeren</b>	Tegels
<b>Daken</b>	Zadeldak
<b>Gootconstructie</b>	Goed
<b>Verdieping(en)</b>	2; begane grond + bovenwoning (optie)

\* <https://www.kcaf.nl/funderingsviewer/>



## Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren. Er zijn geen tussenmeters tussen de installaties van de nutsvoorzieningen en de bovenwoning.

<b>Verwarming</b>	CV-combiketel met vloerverwarming
<b>Warm water</b>	Via de CV-combiketel
<b>Elektrisch</b>	Voldoende groepen, uitgebreide elektrische installatie, met o.a. aardlekschakelaars en krachtstroom (3x 80A).
<b>Riolering</b>	Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool
<b>Alarminstallaties</b>	Aanwezig, doorgeschakeld naar de meldkamer
<b>Luchtbehandeling</b>	Via airconditioning
<b>Mechanische ventilatie</b>	Deels aanwezig
<b>Vetvangput</b>	Aanwezig
<b>Koel / vriescel</b>	Inloop koelcel
<b>Overige inventaris</b>	Bakwand en een bezorg auto



## Demografische gegevens

Nederland telt in 2025 18 miljoen inwoners. De bevolkingsgroei zal naar verwachting doorgaan, met 17,99 miljoen inwoners in 2041, en daarna langzaam afnemen tot 17,77 miljoen in 2050.

Volendam, een bekend vissersdorp in Noord-Holland, maakt deel uit van de gemeente Edam-Volendam. De plaats staat bekend om zijn pittoreske haven, traditionele klederdracht en rijke muzikale geschiedenis. Volendam trekt jaarlijks grote aantallen toeristen die genieten van de cultuur, visrestaurants en musea zoals het Volendams Museum.

Een van de belangrijkste evenementen is de jaarlijkse Volendammer Kermis, die altijd begin september plaatsvindt en duizenden bezoekers trekt. Het dorp bruist dan van de activiteiten, kermisattracties, muziek en horeca. Ook is er altijd op zaterdag een weekmarkt aan het Europaplein, waar lokale producten, kleding en lekkernijen worden aangeboden.

Aantal inwoners:	37.205
Aantal huishoudens:	15.800
Gemiddeld inkomen per inwoner:	€ 27.300
Aantal bedrijven:	4.375
Waarvan handel en horeca:	835

Bron: *allecijfers.nl* – Volendam juni 2025



# K

## Kadaster

Kadastrale aanduiding: Edam, sectie D, nummer 2624, 2625, 2722 en 2743

## Ligging

Goede zichtlocatie aan een drukke straat.

## Bereikbaarheid

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

## Belendingen

(Horeca)bedrijven, winkels en woningen, appartementen.

## Parkeren

Gratis in de directe omgeving.

## Bestemming/gebruik

Bestemming 'Gemengd' met de specifieke functieaanduiding horeca van categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten, oftewel bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

1a) "Lichte horeca": zoals automatiek, broodjeszaak, cafetaria, koffiebar, lunchroom, ijssalon, snackbar / shoarma / grillroom (met openingstijden tot 23.00 uur).

Voor precieze informatie over de bestemming, contacteer de Gemeente Edam-Volendam en kijk op het omgevingsloket.

## Brandveiligheidseisen

De brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd.

## Vergunningen

De benodigde vergunningen zijn aanwezig.

## Personeel

Vraag de bedrijfsadviseur naar een overzicht van het personeelsbestand.

## Metrage

Het totale object is ca. 271 m<sup>2</sup>: ca. 185 m<sup>2</sup> begane grond (waarvan ca. 30 m<sup>2</sup> verkoopvloer, ca. 56 m<sup>2</sup> keuken en ca. 80 m<sup>2</sup> opslag) en een bovenwoning van ca. 72,5 m<sup>2</sup>.

## Zitplaatsen/capaciteit

Cafetaria: ca. 30 zitplaatsen

## Inventaris/buikleen/lease

De aanwezige inventaris bevindt zich in goede staat. Er zijn geen buikleengoederen / leasecontracten, die niet opgezegd kunnen worden.

## Voorraden/recepten

De vraagprijs is excl. handelsvoorraad en de receptuur van de huisgemaakte kroketten/ragout en soya dressing. De handelsvoorraad dient te worden overgenomen tegen de inkooprijzen. Indien de koper wenst door te gaan met de verkoop van deze huisgemaakte producten, dienen partijen dit nader overeen te komen.

## Bijzonderheden / USP's

- ❖ Goede naamsbekendheid. Al 75 jaar een begrip in de regio.
- ❖ Optie om een onverhuurde bovenwoning met eigen opgang erbij te huren.
- ❖ Ligging in het populaire oude centrum van Volendam.

## Huurovereenkomst

Een nieuwe ROZ model 2022 huurovereenkomst Winkelruimte en overige bedrijfsruimten conform art 7:290 BW, aangevuld met standaard horeca bepalingen.

## Object

Edammerweg 12 en 13, 1131DN Volendam (achterzijde: Hein Tuijppstraat 23 en 25).

## Huuringangsdatum

In overleg.

## Huurtermijn

5 + 5 huurjaren.

## Waarborgsom

3 maanden huur.

## Bijlagen

- ❖ Inventarislijst
- ❖ Plattegrondtekeningen
- ❖ Winst- en verliesrekeningen
- ❖ Kopie vergunning(en)
- ❖ Personeelsoverzicht



## Vraagprijs

De vraagprijs voor de  
bedrijfsexploitatie bedraagt:

**€135.000,-**

## Huurprijs

De huurprijs van het  
horecadeel bedraagt:

**€ 40.800,- p/j**

excl. BTW

De huurprijs van de  
bedrijfswoning bedraagt:

**€ 9.600,- p/j**

excl. BTW

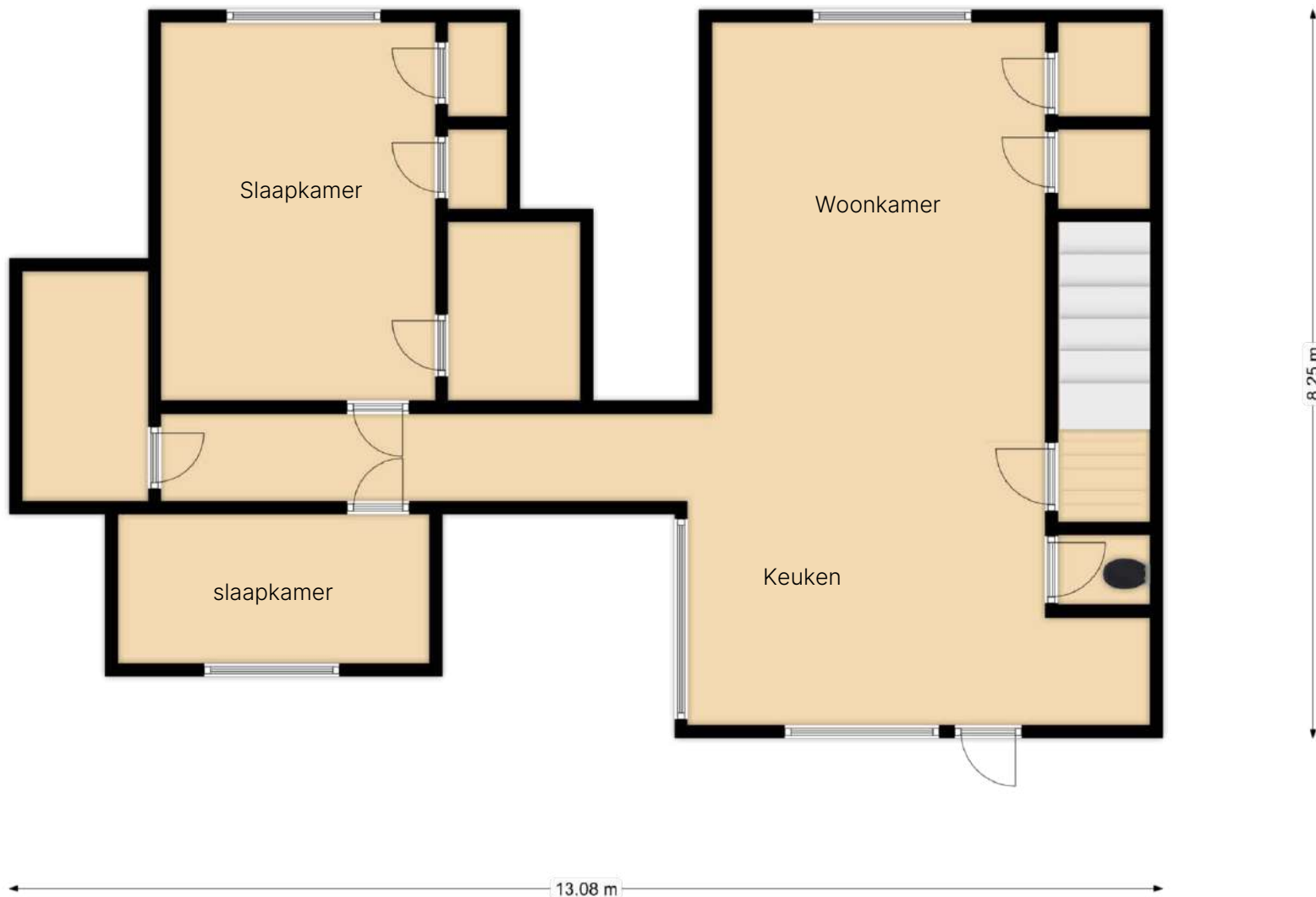
**K** Klaassen  
Vastgoedmakelaardij

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

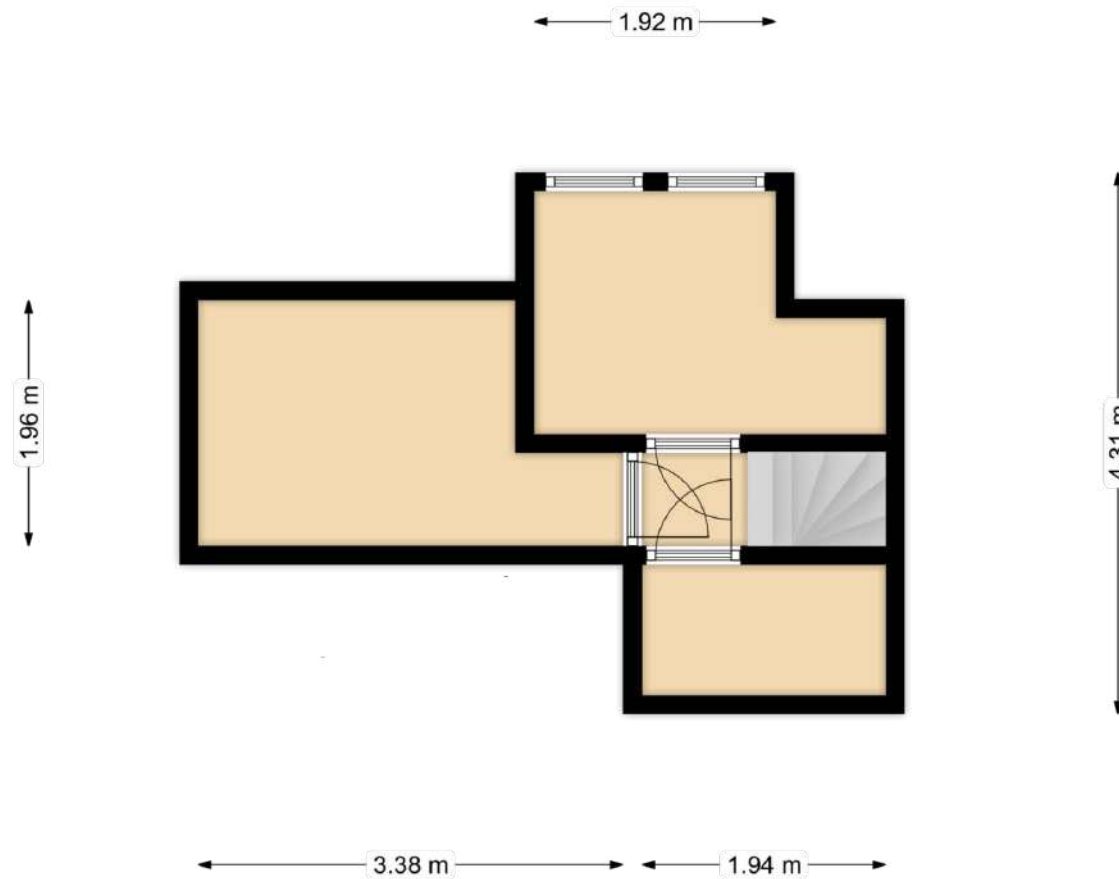
# Edammerweg 12 (Begane Grond)



# Edammerweg 13 (Bovenwoning)



# Hein Tuypstraat 25 (eerste verdieping)

































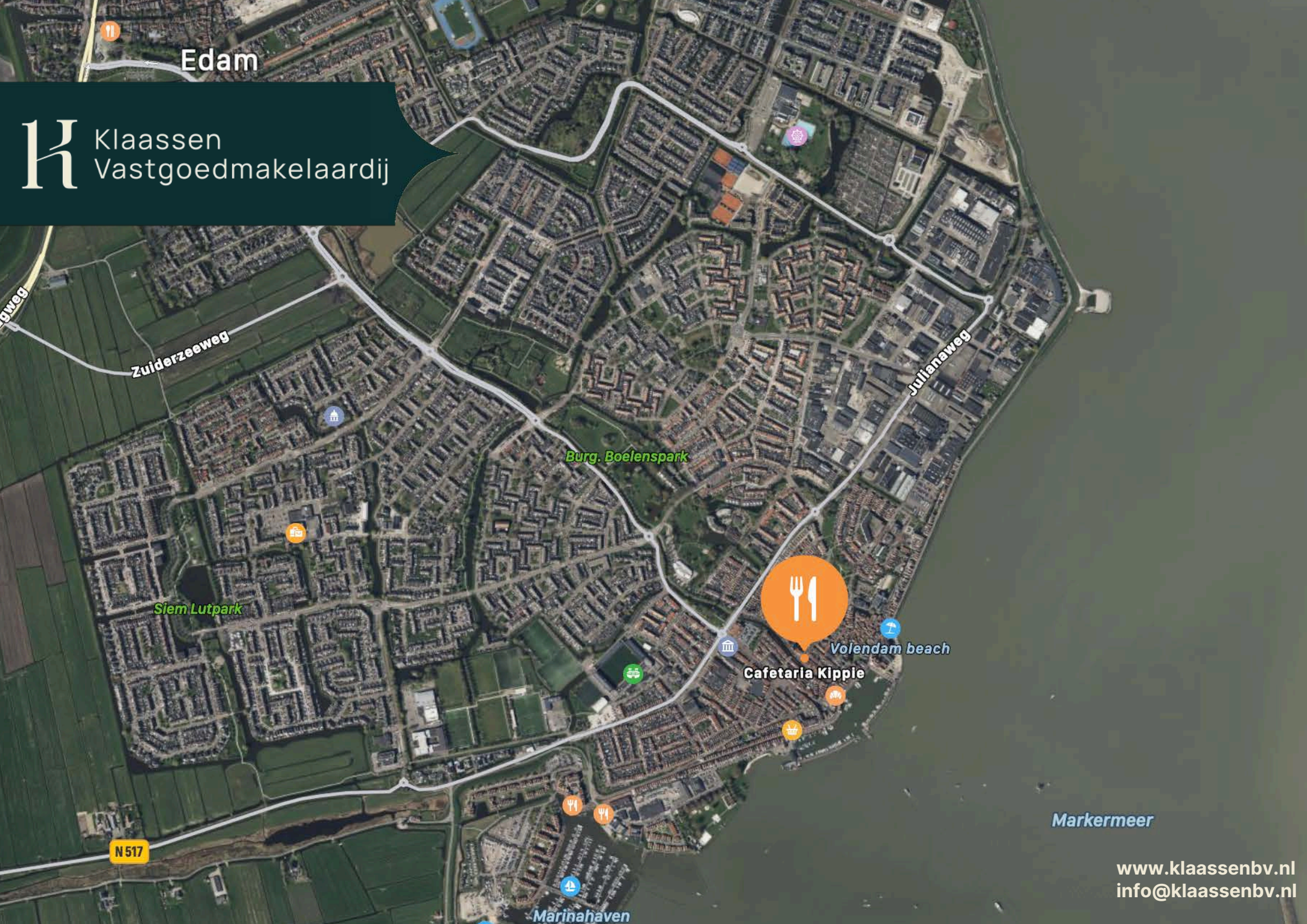






Cafetaria Kippie

# Klaassen Vastgoedmakelaardij



Edam

Zuiderzeeweg

Julianaweg

Burg. Boeienspark

Siem Lutpark

Cafetaria Kipple

Volendam beach

Markermeer

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

Marinahaven

N 517

### [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.

### [omgevingswet.overheid.nl](http://omgevingswet.overheid.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 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

Rembrandterf 7  
5261 XS 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. (Jamie) Kleijne

Wiekenweg 56B  
3815 KL Amersfoort

Telefoon 06 45 21 01 58 | 033 258 133 0  
E-mail [j.kleijne@klaassenbv.nl](mailto:j.kleijne@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

