

Cafe/Wijnbar De Bijzaeck  
Hof 22  
3811 CK Amersfoort

**VERKOOP**

**AANKOOP**

**ADVIES**

**TAXATIES**



# Klaassen Horecamakelaars

**Ter overname:** Sfeervol café met wijnbar en terras aan de Hof in Amersfoort.

Gelegen aan de Hof, het levendige uitgaansplein van Amersfoort, bevindt zich dit karaktervolle café met wijnbar. Deze instapklare horecazaak profiteert van een constante stroom aan publiek, zowel overdag als in de avonduren, en vormt een aantrekkelijke ontmoetingsplek voor een breed publiek. De locatie heeft zich ontwikkeld tot een vaste waarde binnen het uitgaansgebied en biedt volop mogelijkheden voor een ondernemer die een bestaand concept wil voortzetten of een eigen invulling wil geven.

Het interieur is verzorgd en sfeervol ingericht, met een warme uitstraling die aansluit bij zowel borrelmomenten als avondbezoek. De indeling biedt voldoende zitplaatsen en een efficiënte baropstelling. Hoewel de ligging niet direct aan de zonzijde is, beschikt de zaak over een prettig en goed te exploiteren terras dat bijdraagt aan de levendigheid en aantrekkingskracht van de exploitatie.

De combinatie van café en wijnbar maakt deze locatie bijzonder geschikt voor een breed horecaconcept met focus op beleving en kwaliteit. Dankzij de centrale ligging aan een drukbezocht plein is er sprake van een goede zichtbaarheid en een continue passantenstroom, wat een solide basis vormt voor verdere exploitatie en groei.

Bent u op zoek naar een horecazaak op een prominente locatie in het hart van Amersfoort, met een sterke uitgangspositie en diverse exploitatiemogelijkheden, dan is dit een kansrijke zaak.

Voor de actuele vraagprijs van de inventaris, verbouwing en goodwill neemt u contact op Alex Willems via 033-2581330



## **Toplocatie op het bruisende horecaplein van Amersfoort**

Amersfoort is een historische en levendige stad in het midden van Nederland, met ruim 160.000 inwoners en een sterke regionale functie. De stad staat bekend om haar sfeervolle binnenstad, uitstekende bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer, en een gevarieerd cultureel en culinair aanbod. Dankzij de centrale ligging trekt Amersfoort dagelijks bezoekers uit heel Nederland, wat zorgt voor een constante stroom aan gasten.

Deze charmante café-wijnbar bevindt zich op een unieke locatie op het horecaplein, waar wekelijks markten en diverse evenementen plaatsvinden. Het plein trekt daardoor een breed en divers publiek, zowel overdag als in de avonden. De zaak geniet uitstekende zichtbaarheid en profiteert van een hoge passantenstroom. Het interieur is verzorgd en ruimtelijk opgezet met veel natuurlijke lichtinval, waardoor het een gastvrije en gezellige sfeer biedt. Buiten is er bovendien een terras aanwezig, ideaal voor gasten die willen genieten van de levendige ambiance van het plein.

Bij het pand hoort een authentieke bovenwoning die extra comfort en ruimte biedt. Deze kan worden gebruikt als eigen woonruimte of voor personeel, wat de exploitatiemogelijkheden vergroot. De woning beschikt over twee slaapkamers en heeft geen eigen opgang (ingang via het ca

De café-wijnbar heeft een sterke lokale reputatie met veel vaste gasten uit de buurt en de regio. De combinatie van een goede dagomzet en een levendige avondexploitatie maakt dit een stabiele en rendabele onderneming.

Amersfoort is een stad met koopkracht, groeiambitie en ruimte voor kwalitatieve horeca. Deze locatie biedt een uitstekende kans voor ondernemers die willen investeren in een succesvolle café-wijnbar in een karaktervol pand, op een plek waar beleving, gastvrijheid en rendement samenkomen.



# Klaassen Horecamakelaars

## **Indeling:**

De casco horecaruimte is als volgt onderverdeeld:  
BG Cafe Wijnbar inclusief toiletten; 1<sup>e</sup> verd. voorraad en woonkamer met open keuken en badkamer; 2<sup>e</sup> verd. twee slaapkamers; kelder voorraad en biertank 's.  
Het terras betreft gemeentegrond.

## **Bestemming:**

Overeenkomstig het bestemmingsplan is een café (harde horeca) toegestaan.

## **Vergunningen:**

Verkoopster beschikt over de vergunningen voor het exploiteren van een café met een terras. Horeca gerelateerde vergunningen zijn altijd persoonsgebonden. Informeert u zelf bij de gemeente over de (on)mogelijkheden.

## **Huurprijs:**

De huurprijs voor het pand bedraagt € 3.378,23 per maand exclusief BTW. Dit is inclusief de bovenwoning.

## **Verplichtingen:**

Drankafnameverplichting vanuit de verhuurder.

## **Bedrijfsgegevens:**

Omzetten en dergelijken zijn na persoonlijk onderhoud opvraagbaar.

## **Overnamesom inventaris:**

Prijs n.o.t.k.

## **Reden verkoop:**

De verkoopster heeft in Amersfoort meerdere horecazaken in de restaurantsector. Deze zaak is reeds 13 jaar succesvol in bezit, maar een café- wijnbar concept wijkt teveel af van haar overige horeca- exploitaties.



# K

Klaassen  
Horecamakelaars



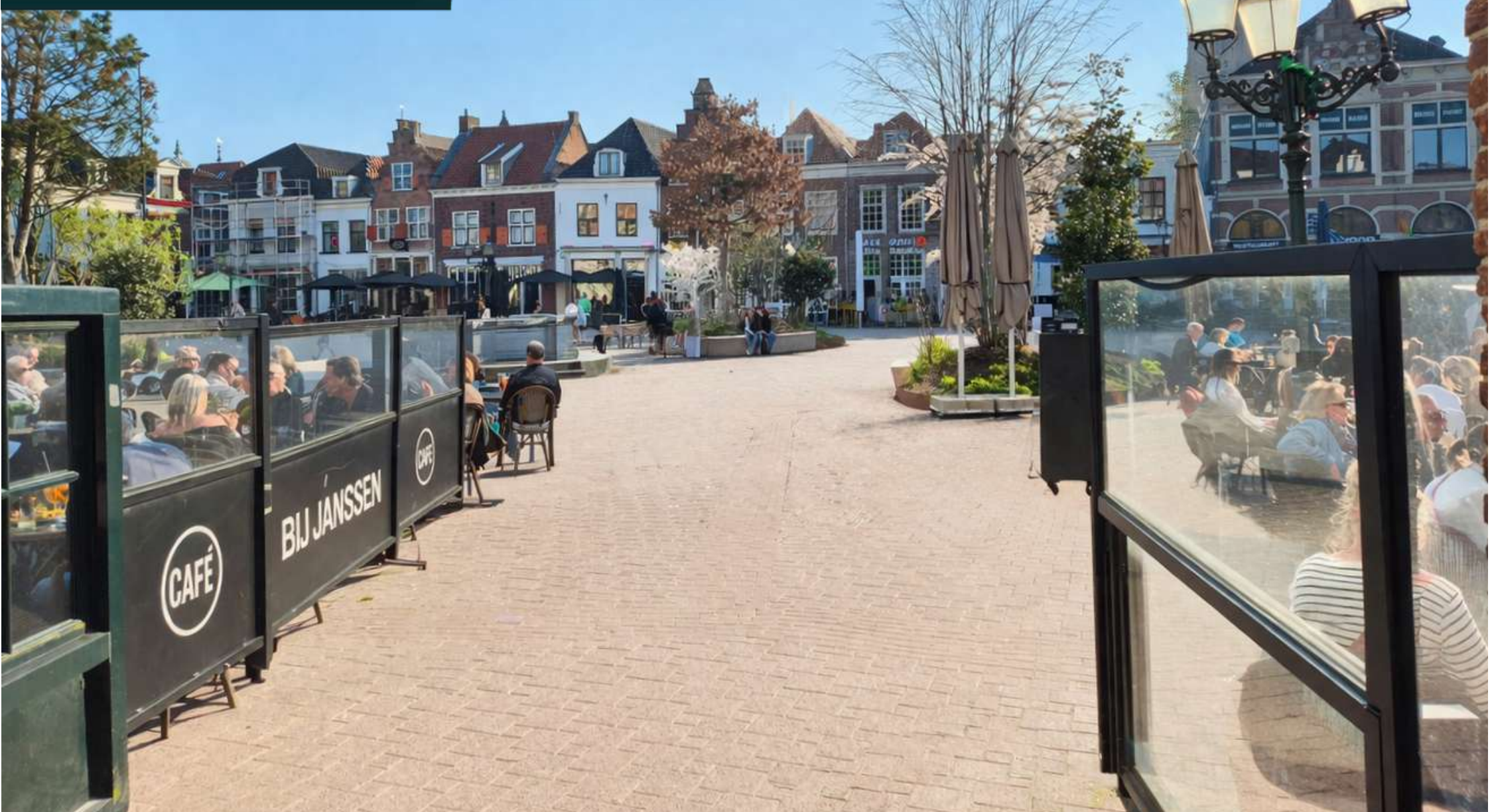
# Klaassen Horecamakelaars



# K Klaassen Horecamakelaars



# Klaassen Horecamakelaars



# Klaassen Horecamakelaars



# Klaassen Horecamakelaars



**K** Klaassen  
Horecamakelaars



# Klaassen Horecamakelaars



# Klaassen Horecamakelaars



# Klaassen Horecamakelaars



Klaassen  
Horecamakelaars



**K** Klaassen  
Horecamakelaars



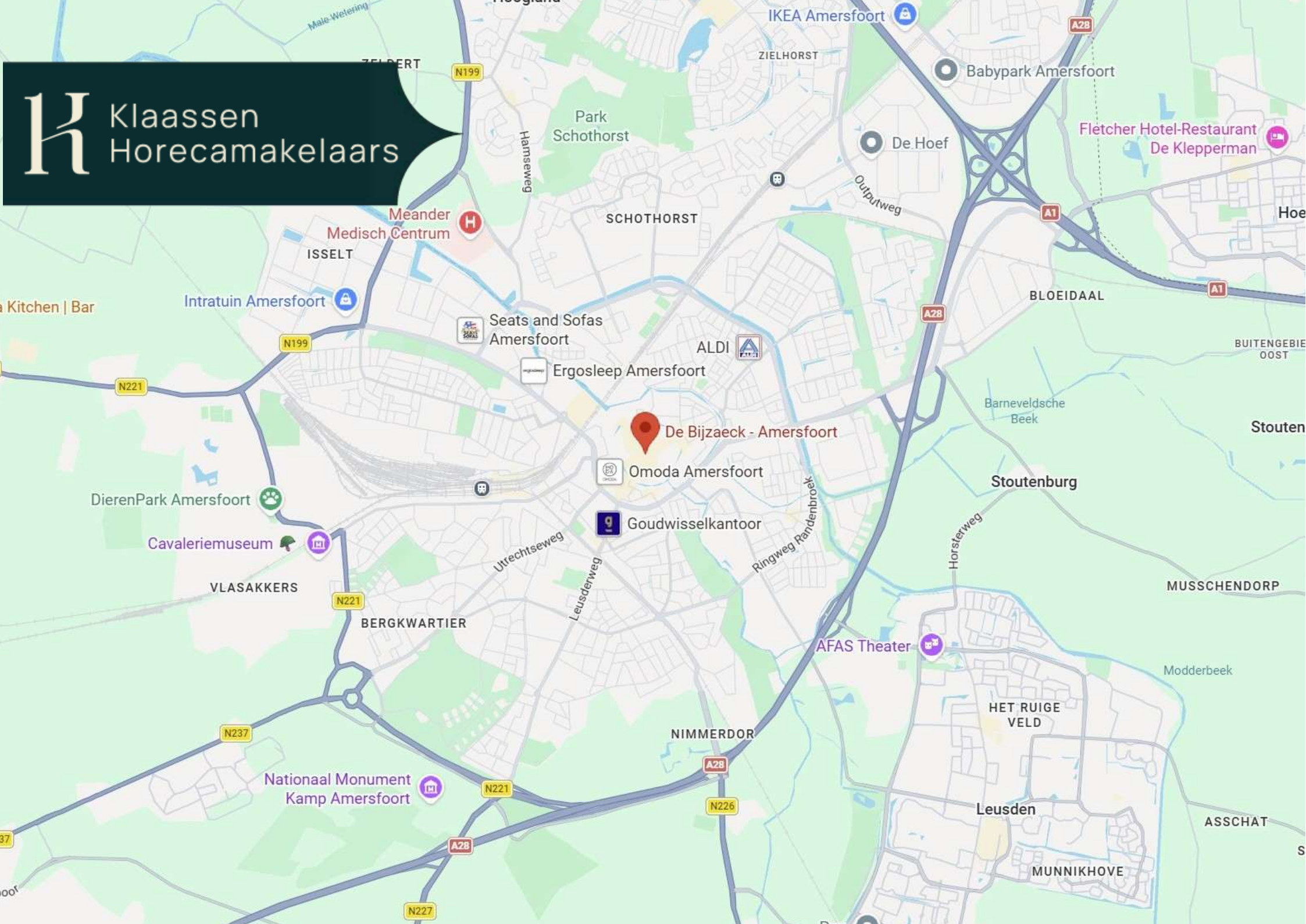
**H** Klaassen  
Horecamakelaars



# Klaassen Horecamakelaars



# Klaassen Horecamakelaars



Meander  
Medisch Centrum



SCHOTHORST

IKEA Amersfoort



Babypark Amersfoort

De Hoef

Fletcher Hotel-Restaurant  
De Klepperman



ISSELT

Intratuin Amersfoort

N199

Seats and Sofas  
Amersfoort

Ergosleep Amersfoort

ALDI



BLOEIDAAL

A1

BUITENGEBIEDE  
OOST

N221

De Bijzaeck - Amersfoort

Omoda Amersfoort



Goudwisselkantoor



Barneveldsche  
Beek

Stoutenburg

DierenPark Amersfoort

Cavaleriemuseum

N221

Utrechtseweg

Leusderweg

Ringweg Randenbroek

Horsterweg

MUSSCHENDORP

VLASAKKERS

BERGKWARTIER

AFAS Theater



Modderbeek

N237

NIMMERDOR

A28

N226

HET RUIGE  
VELD

Nationaal Monument  
Kamp Amersfoort

N221

Leusden

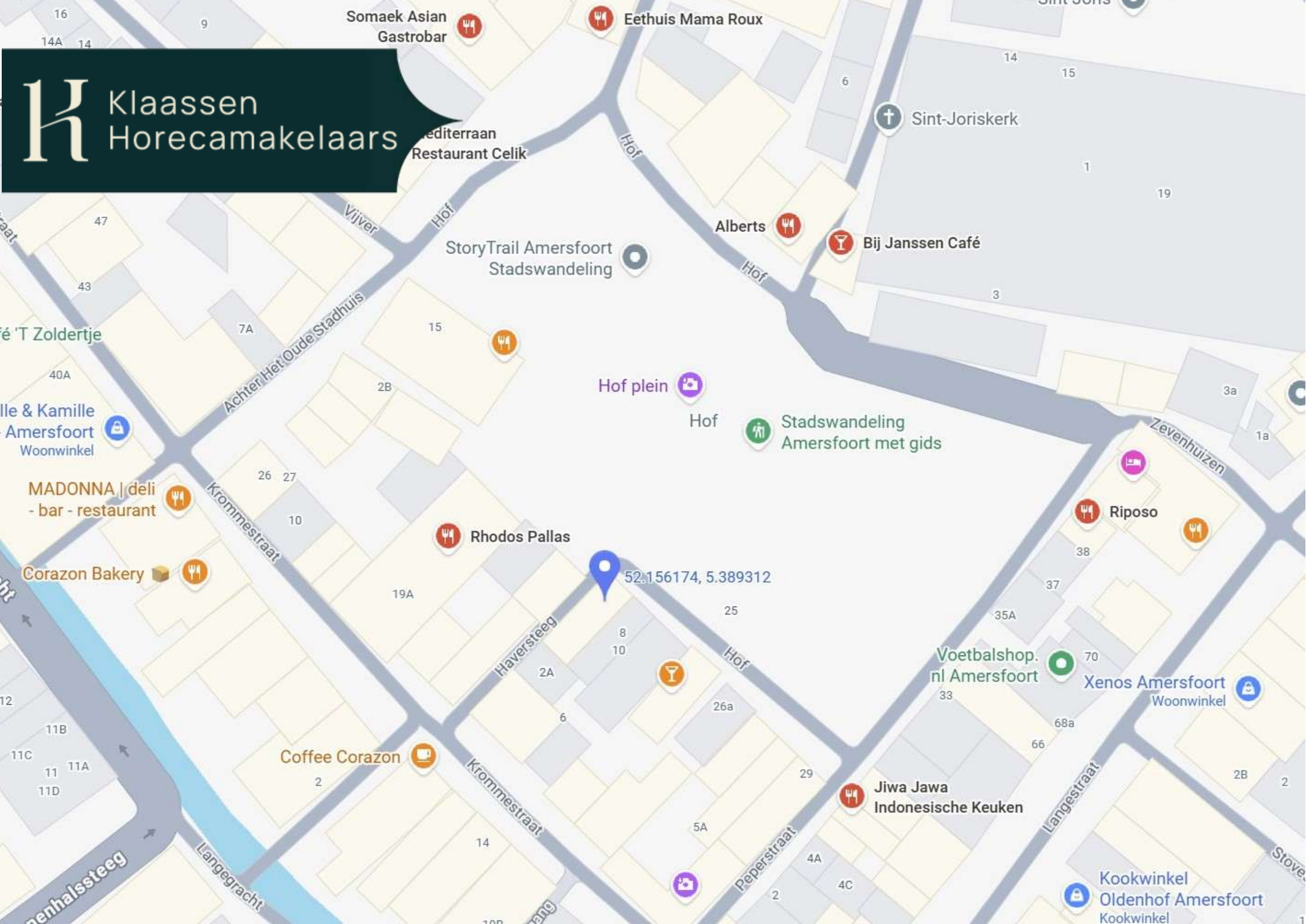
ASSCHAT

N227

MUNNIKHOVE



# Klaassen Horecamakelaars



# Klaassen Horecamakelaars



Hof 22

Gedeelte uit het omgevingsloket. Zie voor het complete omgevingsplan : <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>

The screenshot displays the 'Omgevingsloket' interface for 'Regels op de kaart'. The main map shows a detailed zoning plan for 'Hof 22, 3811CK Amersfoort'. The map is color-coded and patterned to represent different planning zones. A legend in the bottom-left corner identifies symbols for 'Document' (dotted pattern) and 'Gekozen locatie' (solid color). A sidebar on the right provides specific details for the 'Bestemmingsplan "Binnenstad"' (Municipality of Amersfoort), including its establishment date (13-10-2015) and status (fully applicable). The sidebar lists three planning conditions: 'Waarde - Archeologie categorie 1', 'Waarde - Beschermd stadsgezicht', and 'Centrum - 4'. It also shows one building area ('bouwvlak').

Omgevingsloket Regels op de kaart

Locatie zoeken

Hof 22, 3811CK Amersfoort

Toon documenten op gekozen locatie

Bestemmingsplan "Binnenstad"

bestemmingsplan - Gemeente Amersfoort

meer documentkenmerken

vastgesteld 13-10-2015 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Overig Toelichting

Bestemmingen (3)

- Waarde - Archeologie categorie 1
- Waarde - Beschermd stadsgezicht
- Centrum - 4

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Legenda Kaartlagen

Legenda

- Document
- Gekozen locatie

Geselecteerde kenmerken

Plankaart

Vervolg gedeelte uit het omgevingsplan:

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- **Artikel 7 Centrum - 4**

- **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Centrum 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de hierna genoemde doeleinden op de hierbij aangegeven plaatsen:

**doeleinden**

detailhandel en/of detailhandel met horeca van categorie 3

publieksgerichte dienstverlening

maatschappelijke voorzieningen met horeca van categorie 3

zakelijke dienstverlening / kantoren

bedrijven, die in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging zijn aangeduid als categorie A en B

culturele voorzieningen m.u.v. theaters, bioscopen, schouwburgen, concert- en congresgebouwen en andere daarmee vergelijkbare instellingen, met horeca

van categorie 3

wonen

horeca van categorie 1

horeca van categorie 2

horeca van categorie 4

	<b>begane grond / kelder</b>	<b>eerste verdieping</b>	<b>overige verdiepingen</b>
detailhandel en/of detailhandel met horeca van categorie 3	ja	ja <sup>1</sup>	nee
publieksgerichte dienstverlening	ja	ja <sup>1</sup>	nee
maatschappelijke voorzieningen met horeca van categorie 3	nee	nee	nee
zakelijke dienstverlening / kantoren	nee <sup>2</sup>	nee <sup>2</sup>	nee <sup>2</sup>
bedrijven, die in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging zijn aangeduid als categorie A en B	nee	nee	nee
culturele voorzieningen m.u.v. theaters, bioscopen, schouwburgen, concert- en congresgebouwen en andere daarmee vergelijkbare instellingen, met horeca van categorie 3	nee	nee	nee
wonen	nee <sup>5</sup>	ja	ja
horeca van categorie 1	ja	ja <sup>1</sup>	nee
horeca van categorie 2	ja	nee <sup>3</sup>	nee <sup>3</sup>
horeca van categorie 4	nee <sup>4</sup>	nee <sup>4</sup>	nee <sup>4</sup>

### [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.

De in deze brochure opgenomen foto's kunnen zijn bewerkt met behulp van AI-toepassingen en dienen uitsluitend ter illustratie van het aangeboden. De feitelijke situatie kan hiervan afwijken. Aan de inhoud van deze brochure, waaronder begrepen de foto's, kunnen geen rechten worden ontleend. Koper dient het object zelfstandig en ter plaatse te verifiëren.

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:

### Alex Willemse

Wiekenweg 56B  
3818KL Amersfoort

Telefoon 06 50445472 | 033 258 133 0

E-mail [a.willemse@klaassenbv.nl](mailto:a.willemse@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

