

TER OVERNAME
VASTGOED & EXPLOITATIE
CAFETARIA KIPPIE TE VOLENDAM

Klaassen
Vastgoedmakelaardij

Klaassen
Vastgoedmakelaardij

Cafetaria Kippie
Edammerweg 12
1131 DN Volendam

Situering

Het betreft een tussengelegen (horeca)bedrijfspand 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 omzetpotentie biedt.

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



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Vastgoedmakelaardij

Profilering

De verkoper betreft een eigenaar en gebruiker. Naast het vastgoed wordt dan ook de bedrijfsexploitatie van Cafetaria Kippie ter overname aangeboden. En dit is niet zomaar een cafetaria. 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, onderscheidende assortiment en klantvriendelijke aanpak. De authentieke Volendamse gastvrijheid staat hier centraal.

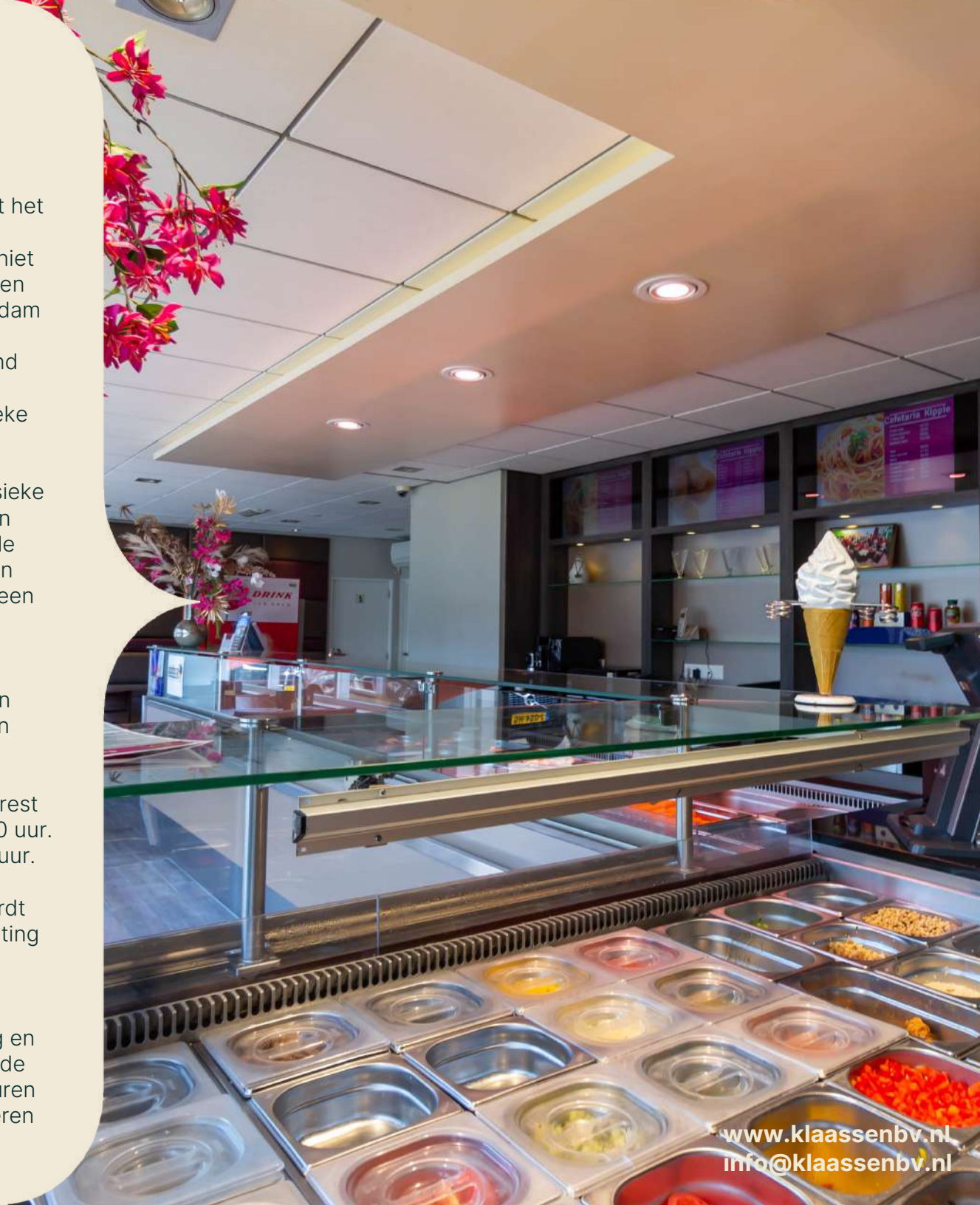
De menukaart biedt een gevarieerd aanbod van klassieke snacks, verse friet en diverse broodjes. De porties zijn royaal en het bedrijf wordt gekenmerkt door zijn snelle service. Cafetaria Kippie is dan ook niet voor niets een vertrouwd adres voor snelle en lekkere maaltijden in een toegankelijke setting.

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 cafetaria 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 pand is voorzien van een bovengelegen bedrijfswoning. Deze woning heeft een eigen opgang en wordt vrij van huur en gebruik opgeleverd, waardoor de volgende ondernemer deze zou kunnen (onder)verhuren als bedrijfswoning om extra huurinkomsten te genereren of er zelf zou kunnen gaan wonen.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Vastgoedmakelaardij

Indeling

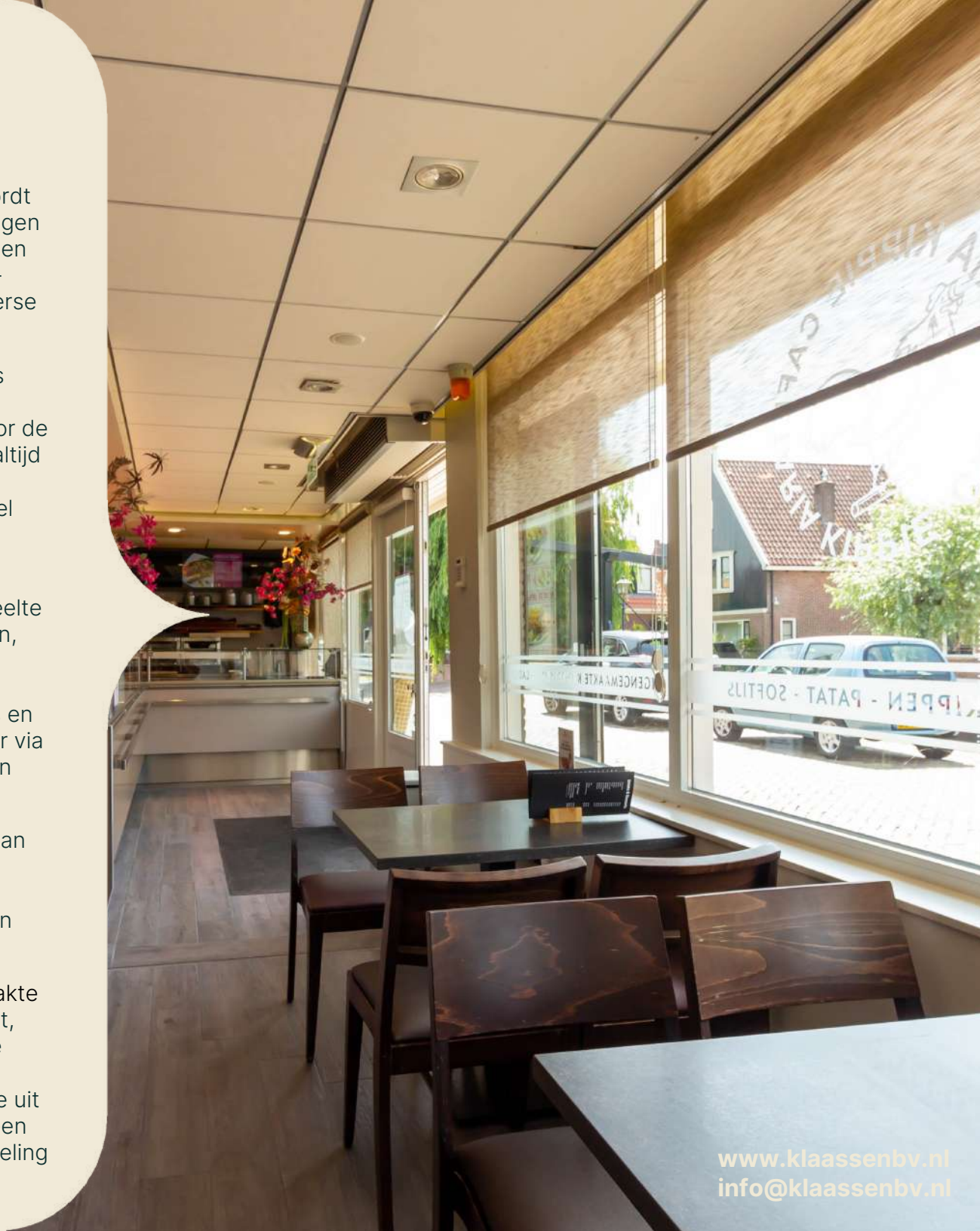
Via twee openslaande deuren aan de Edammerweg wordt direct de cafetaria betreden. Bij binnenkomst loop je tegen de ruimte counter aan, waardoor de klanten gelijk kunnen worden geholpen. De counter is ruim opgezet in een L-vorm en voorzien van koelvitrines, met daarin de dagverse producten uitgestald.

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 raampartijen 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 linkerzijde 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.

Het totale object heeft een Verhuurbare Vloer Oppervlakte van 243 m^2 (VVO). De begane grond is ca. 172 m^2 groot, waarvan ca. 87 m^2 bestaat uit winkelruimte inclusief de keuken, productie en spoelkeuken en ca. 74 m^2 uit opslagruimte. De boven woning is ca. 70 m^2, bestaande uit 2 slaapkamers, een ruime woonkamer met keuken en een badkamer. Voor een gedetailleerd overzicht van de indeling raadpleeg de bijlagen van deze brochure of vraag de adviseur naar het NEN2580 meetrapport.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Vastgoedmakelaardij

Pand

De oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1925.
In 1960 verbouwd van 2 woningen tot cafetaria
met bovenwoning.

Onderhoud	Goed / Redelijk
Funderingen	Hout*
Gevel(s)	Hout en pleisterwerk
Kozijnen	Hout met dubbelglas
Vloeren	Tegels
Daken	Zadeldak
Gootconstructie	Goed
Verdieping(en)	2; begane grond + bovenwoning
Energielabel	Volgt zsm.

* https://www.kcaf.nl/funderingsviewer/



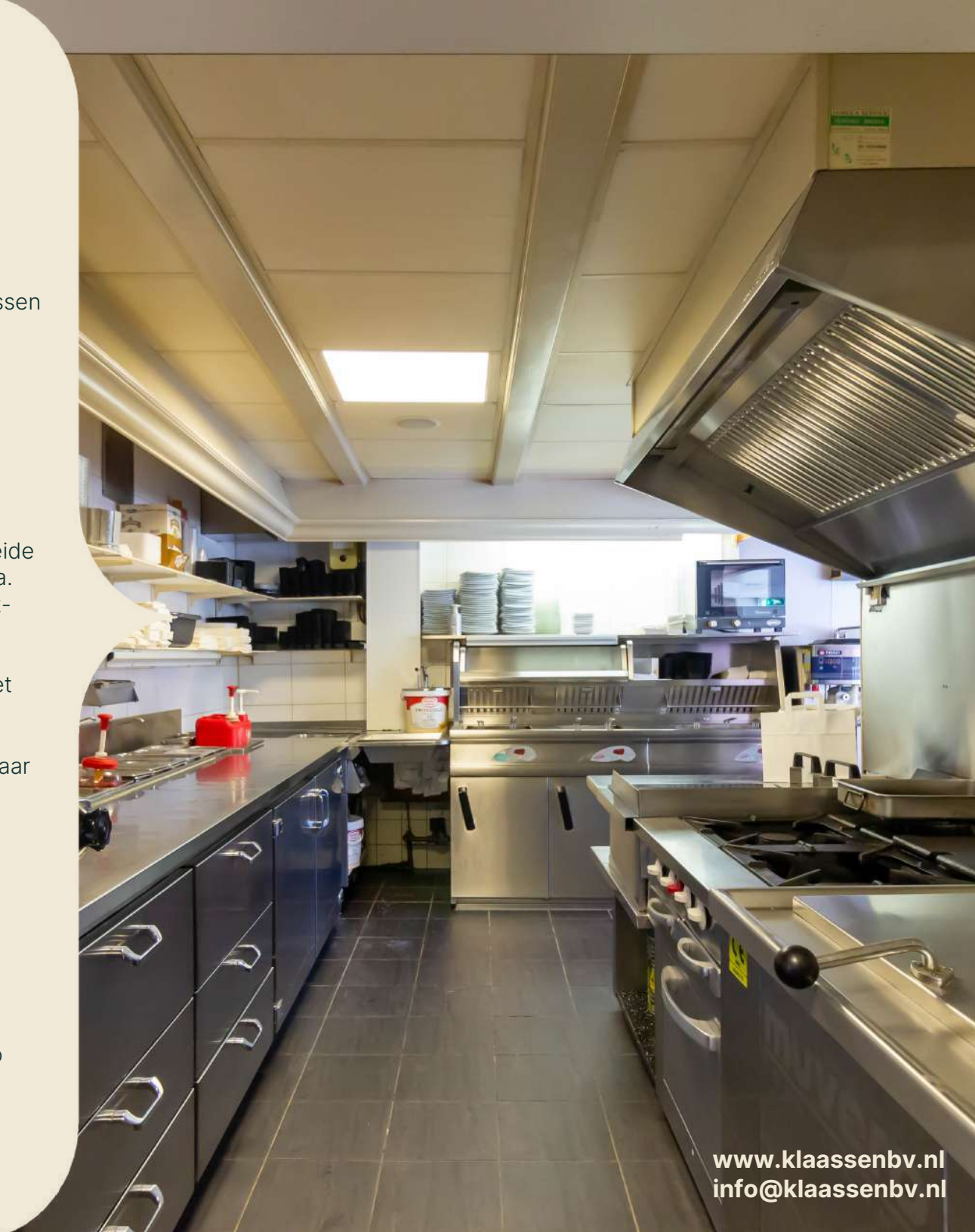
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Vastgoedmakelaardij

Technische installaties

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

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



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Vastgoedmakelaardij

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



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

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

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

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.

Vergunningen
De benodigde vergunningen zijn aanwezig.

Personeel
Vraag de bedrijsadviseur naar het personeelsoverzicht.

Metrage
Het totale object is ca. 243 m² VVO: ca. 172 m² begane grond (waarvan ca. 87 m² verkoopvloer, en ca. 74 m² opslag) en een bovenwoning van ca. 70 m².

Zitplaatsen
Cafetaria: ca. 30 zitplaatsen

Inventaris/bruikleen/lease
De aanwezige inventaris bevindt zich in goede staat. Er zijn geen bruikleengoederen / lease-contracten, die niet opgezegd kunnen worden.

Voorraden/recepten
De vraagprijs is excl. handels-voorraad en de receptuur van de huisgemaakte kroketten/ragout en soya dressing. De handels-voorraad dient te worden overgenomen tegen de inkoopprijzen. 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.
- Met bovenwoning
- Ligging in het populaire oude centrum van Volendam.

Energielabel
De bedrijfsruimte heeft een energielabel C, geldig tot 11-06-'36.

Bedrijfsexploitatie
De verkoper is eigenaar/gebruiker en biedt zowel het vastgoed als de bedrijfsexploitatie ter overname aan.

Bouwjaar
Het pand is ca. 100 jaar oud, waardoor de eisen die aan de bouwkwaliteiten gesteld mogen worden aanzienlijk minder zijn dan bij nieuwbouw. Er is dan ook een ouderdomsclausule van toepassing. Het huidige gebruik wordt niet belemmerd.

Oplevering
De dag van overdracht is in overleg te bepalen. De bovenwoning (no 13) is thans belast met recht van gebruik en bewoning. Dit recht zal vóór de overdracht worden beëindigd.

Waarborg
In het geval een transactie tot stand is gekomen, dient koper 10% van de koopsom als waarborgsom te storten op de stichting derden-gelden van de notaris.

Bijlagen
- Plattegrondtekeningen
- Winst- en verliesrekeningen
- Kopie vergunning(en)
- Personeelsoverzicht
- Kadastrale informatie
- NVM vragenlijst
- NEN 2580 Meetrapport



Vraagprijs pand

De vraagprijs voor het vastgoed bedraagt:

€795.000,- k.k.

Vraagprijs exploitatie

De vraagprijs voor de bedrijfsexploitatie bedraagt:

N.o.t.k.

Klaassen
Vastgoedmakelaardij

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

Edammerweg 12-13 (Bovenwoning)



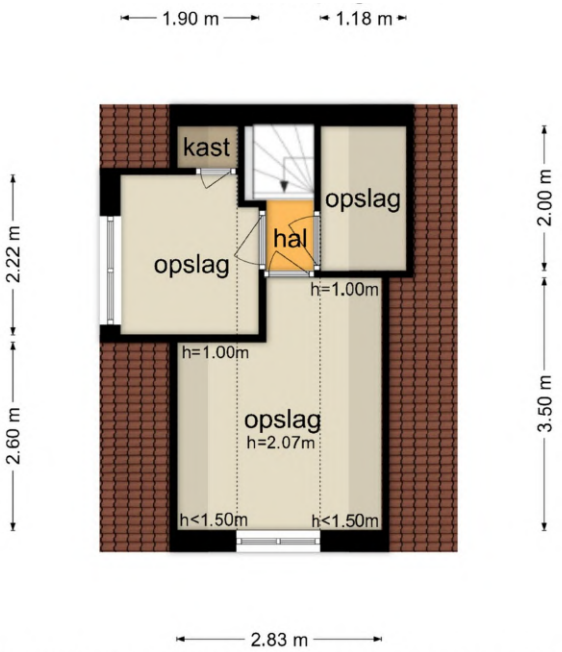
Klaassen
Vastgoedmakelaardij

Aan deze plattegrond kunnen
geen rechten worden ontleend

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Edammerweg 12-13 (eerste verdiepingen)





Klaassen
Vastgoedmakelaardij

Aan deze plattegrond kunnen
geen rechten worden ontleend

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl


Klaassen
Vastgoedmakelaardij
BRASSERIE
CAFETARIA KIPPIE
SALADE BAR
SALADEBAR
www.klaassenbv.n
info@klaassenbv.n



Klaassen
Vastgoedmakelaardij

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl


Klaassen
Vastgoedmakelaardij
DRINK
ICE COLD
Coca-Cola
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl


Klaassen
Vastgoedmakelaardij
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl


Klaassen
Vastgoedmakelaardij
DRINK
Coca-Cola
WEET HOE JE DE CROQUET EET
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl


Klaassen
Vastgoedmakelaardij
ALCOHOL EN TABAK KOPEN:
NOG GEEN 25 JAAR?
LAAT JE LEGITIMATIE ZIEN!
WIJ VERKOPEN GEEN ALCOHOL EN TABAK AAN KLANTEN JONGER DAN 18
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl


Klaassen
Vastgoedmakelaardij
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl


Klaassen
Vastgoedmakelaardij
Cafetaria Kippie
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl


Klaassen
Vastgoedmakelaardij
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl


Klaassen
Vastgoedmakelaardij
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl


Klaassen
Vastgoedmakelaardij
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Vastgoedmakelaardij



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Vastgoedmakelaardij



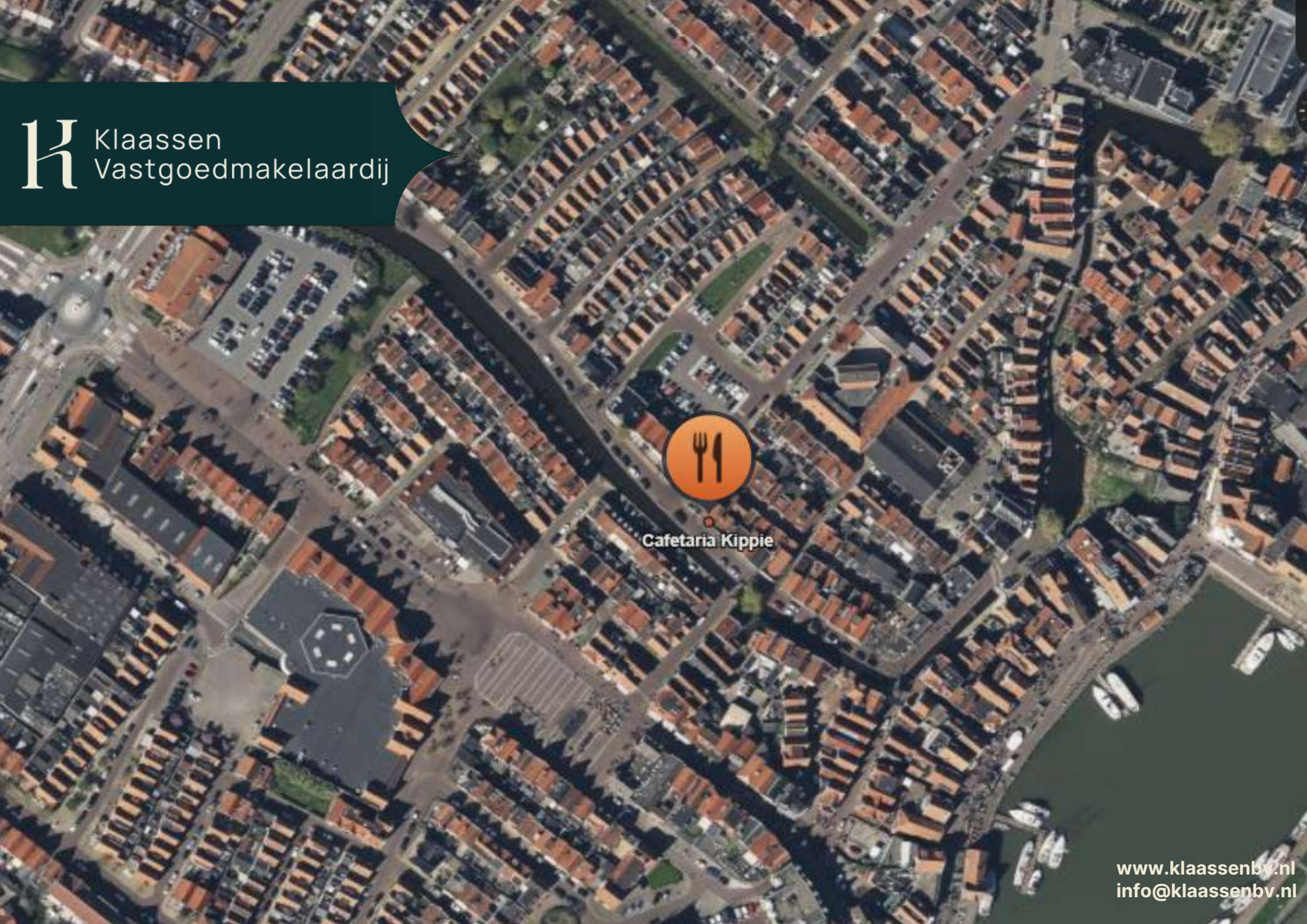
www.klaassenb[illegible].nl
info@klaassenb[illegible].nl

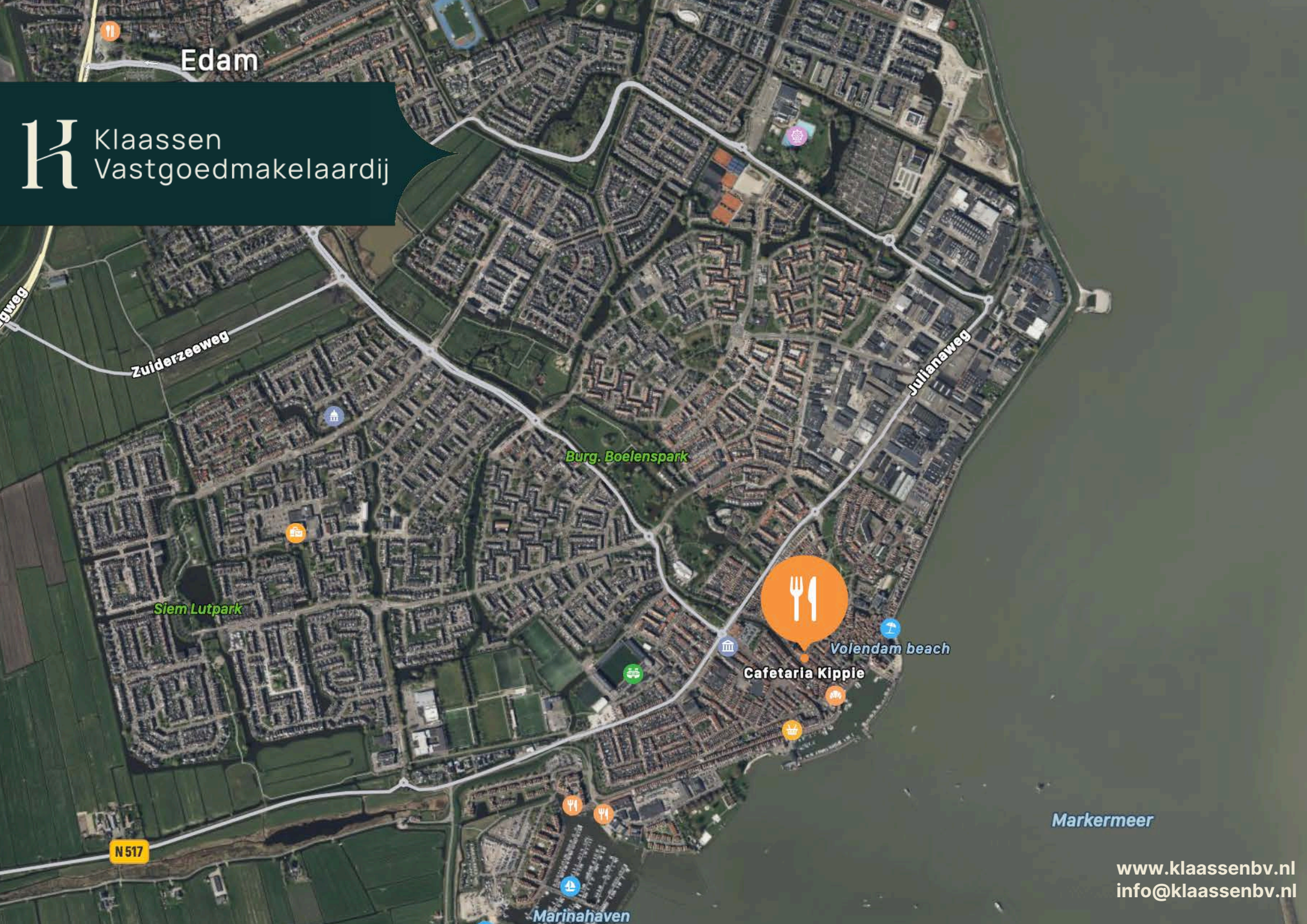

Klaassen
Vastgoedmakelaardij
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl


Klaassen
Vastgoedmakelaardij
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl


Klaassen
Vastgoedmakelaardij
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl


Klaassen
Vastgoedmakelaardij
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl


Klaassen
Vastgoedmakelaardij
Cafetaria Kippie
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl


Klaassen
Vastgoedmakelaardij
Edam
Zuiderzeeweg
Julianaweg
Burg. Boelenspark
Siem Lutpark
Volendam beach
Cafetaria Kippie
Markermeer
N 517
Marinahaven
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

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 Adresssen en Gebouwen (BAG).

www.kadastralekaart.com
Gratis online kadasterkaart.

omgevingswet.overheid.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
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 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



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