

Te Koop aangeboden:

**Eethuys 't Plukje
Horecaruimte met terras
en woonruimte.**

**Kerkstraat 59
Soest**

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



Te koop: 't Plukje in Soest. Vastgoed inclusief exploitatie (inclusief hoogwaardige woning)

Situering

Eethuys 't Plukje is gelegen op een markante hoeklocatie aan de Kerkstraat 59 in Soest. De Kerkstraat vormt een belangrijke verbinding tussen het centrum van Soest en station Soest. Hierdoor is sprake van een goede zichtbaarheid, een continue passantenstroom en een uitstekende bereikbaarheid voor zowel lokaal publiek als bezoekers uit de regio.

Soest is een aantrekkelijke woon en recreatiegemeente aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug. De directe omgeving kenmerkt zich door natuurgebieden zoals de Soester Duinen en diverse recreatieve voorzieningen, waaronder het Nationaal Militair Museum en Park Vliegbasis Soesterberg. Deze combinatie van wonen, recreatie en toerisme draagt bij aan een breed en divers verzorgingsgebied voor de exploitatie.

Algemeen

Ter overname wordt aangeboden de volledige exploitatie van Eethuys 't Plukje, inclusief het bijbehorende vastgoed bestaande uit horecaruimte, terras, berging en bovenwoning.

De onderneming is sinds 1993 in handen van de huidige exploitant en heeft zich ontwikkeld tot een gevestigde horecagelegenheid binnen Soest met een stabiele en loyale klantenkring. Het bedrijf wordt gekenmerkt door een klassiek eetcaféconcept waarin gastvrijheid, herkenbare gerechten en een toegankelijke prijs kwaliteit verhouding centraal staan.

De huidige exploitatie is voornamelijk gericht op avondopenstelling, waardoor er sprake is van aantoonbare uitbreidingsmogelijkheden in openingstijden en omzetpotentie. De onderneming biedt daarmee zowel voor een zelfstandig opererende horecaondernemer als voor een investeerder interessante perspectieven.

De exploitatie is vrij van verplichtingen jegens brouwerijen of andere leveranciers, waardoor sprake is van maximale contractuele flexibiliteit voor een koper.

Indeling bedrijfsruimte

De horecaruimte wordt betreden via het terras aan de voorzijde. Het interieur kenmerkt zich door een warme en klassieke uitstraling passend bij het eetcaféconcept.

Aan de voorzijde bevindt zich een zitgedeelte met karakteristieke indeling en zicht op de straatzijde. Via een tussenhal zijn de toiletvoorzieningen bereikbaar.

Centraal in de ruimte is de bar gesitueerd met circa 11 zitplaatsen, welke fungeert als hart van de exploitatie.

Aansluitend bevindt zich de bedrijfskeuken, uitgerust met gangbare professionele keukenvoorzieningen waaronder werkbanken, kookapparatuur en koelcapaciteit. Achter de keuken zijn een spoelkeuken en een separate opslagruimte gelegen.

Onder het pand bevindt zich een kelderruimte van circa 36 m² ten behoeve van opslag.

De totale oppervlakte van de horecaruimte op de begane grond bedraagt circa 120 m².

Terras

Het terras is gelegen aan de voorzijde en zijkant van het pand en biedt plaats aan circa 40 gasten. Door de ligging aan de hoeklocatie is sprake van goede zichtbaarheid en een aantrekkelijke buitenruimte voor exploitatie gedurende het seizoen.

Bedrijfswoning

De bovenwoning is bereikbaar via een separate entree en vormt een volwaardige woonruimte. De woning heeft een oppervlakte van circa 98 m² en beschikt over een woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer, hal en twee dakterrassen.

De woning is modern afgewerkt en voorzien van airconditioning, waardoor sprake is van comfortabel en zelfstandig wonen boven de exploitatie.

Zitcapaciteit

De totale zitcapaciteit bedraagt circa 30 zitplaatsen in het restaurant, circa 11 zitplaatsen aan de bar en circa 40 zitplaatsen op het terras.

Exploitatie en openingstijden

De onderneming is thans geopend van woensdag tot en met zondag van 17.30 uur tot 22.00 uur. Binnen deze openingsstructuur bestaat ruimte voor uitbreiding van zowel openingstijden als conceptuele verbreding.

Bereikbaarheid en parkeren

De locatie is goed bereikbaar per auto, fiets en openbaar vervoer. In de directe omgeving is parkeergelegenheid aanwezig, zowel op eigen terrein voor u als ondernemer als in de openbare ruimte voor gasten.

Bestemming

Op het object is het omgevingsplan van toepassing met bestemming horeca tot en met categorie 2, inclusief functieaanduiding bedrijfswoning. Voor de volledige planologische informatie wordt verwezen naar het omgevingsloket of de gemeente Soest.

Kadaster

Gemeente Soest, sectie C, nummer 3843, groot circa 275 m².

Verkoop en levering

De verkoop betreft de overdracht van zowel het vastgoed als de exploitatie, inclusief goodwill en inventaris, met uitzondering van eventuele persoonlijke zaken van verkoper.

Levering vindt plaats in de huidige staat, "as is where is", vrij van huur en gebruik, conform nader op te stellen koopovereenkomst gebaseerd op het NVM-model voor bedrijfsmatig vastgoed, aangevuld met specifieke bepalingen.

Vraagprijs

De vraagprijs voor het onroerend goed inclusief de exploitatie (goodwill en inventaris van 't Plukje) bedraagt € 725.000,- k.k.

Waarborgsom

Koper dient een waarborgsom te stellen ter grootte van 10 procent van de koopsom, te storten op de derdenrekening van de notaris.

Energielabel

Het energielabel voor zowel de woning als de horecaruimte is aangevraagd.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor.

Meer informatie:

Neem contact op met Klaassen Vastgoedmakelaardij,
Alex Willemse, 06- 50445472, a.willemse@klaassenbv.nl of
Marije Brinkman, 06-23087677, m.brinkman@klaassenbv.nl

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



Vraagrij:

Vastgoed (café-restaurant met bedrijfswoning) en exploitatie (inventaris en goodwill)

€ 725.000,- k.k.

Alle verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en onder voorbehoud. De impressies zijn bedoeld om een indruk te geven van de unit. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend

Terras



Terras



Terras



Terras



Terras



Zijaanzicht



Bovenaanzicht



Entree



Eetcafé



Eetcafé



Eetcafé



Eetcafé



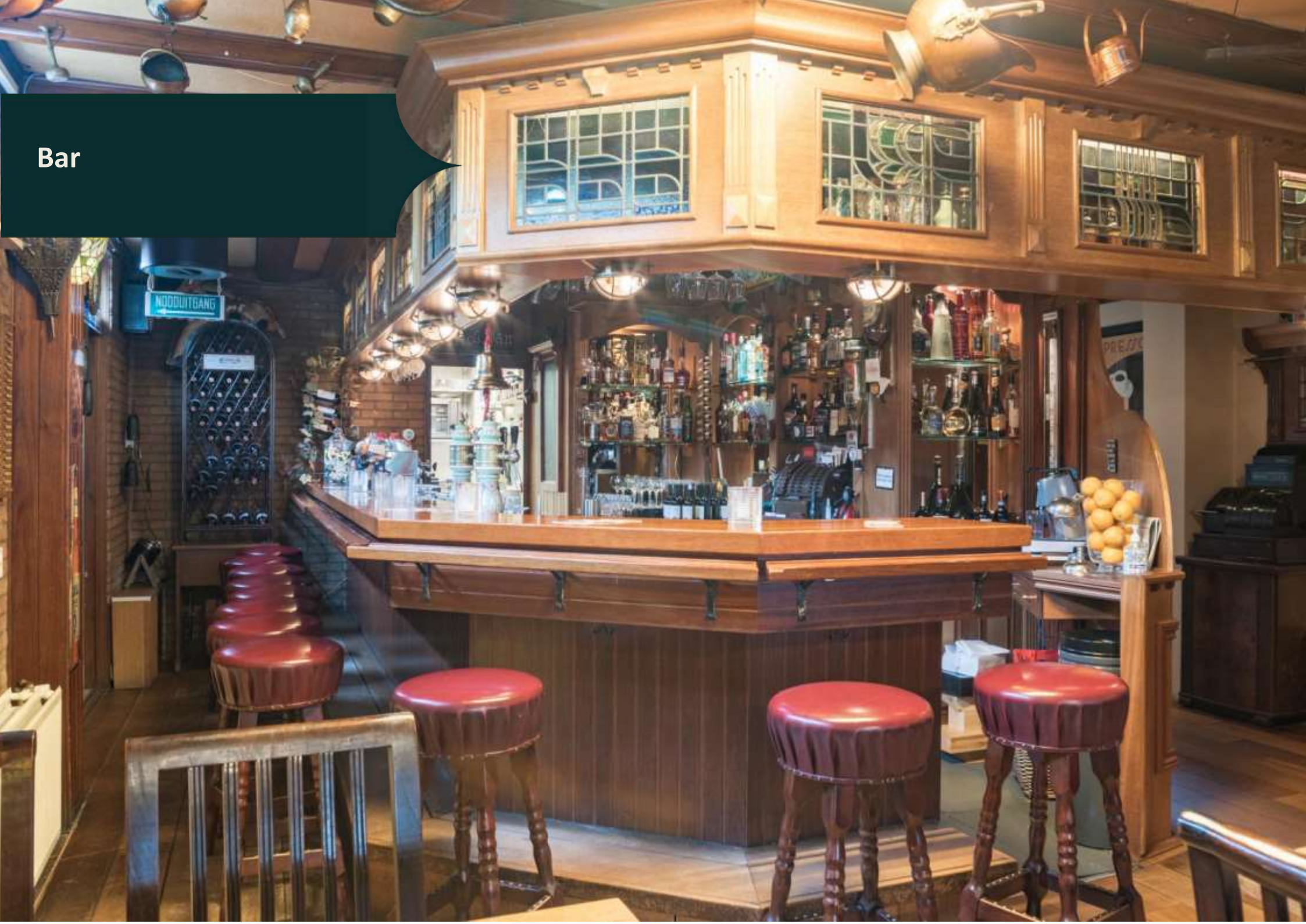
Eetcafé



Eetcafé



Bar



Bar



Bar



Bar



Keuken



Keuken



Spiegelkeuken



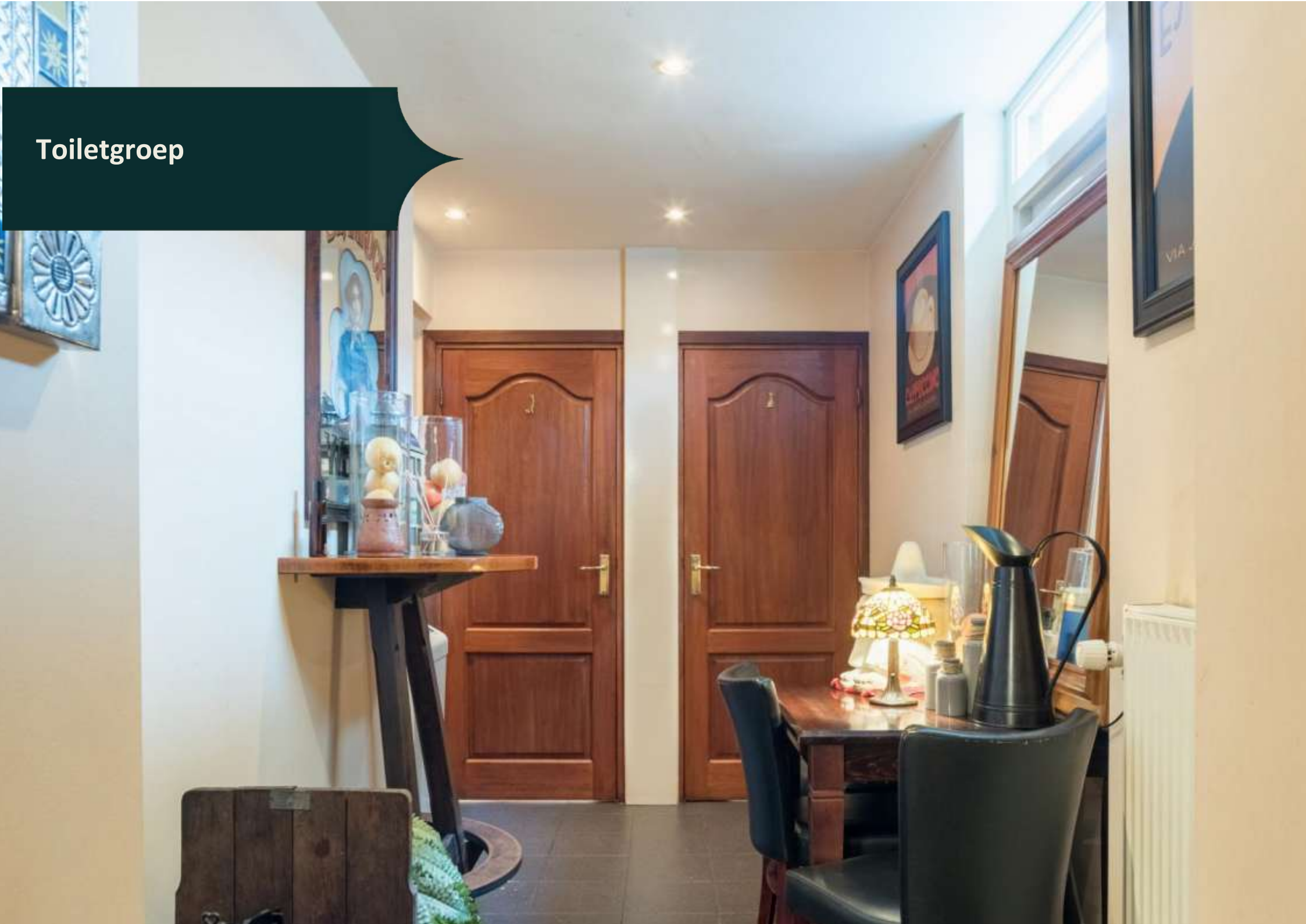
(Spoel)keuken



Kelderruimte



Toiletgroep



Toilet(heren)



Toilet(dames)



1^{ste} verdieping:
Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Keuken

as



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Slaapkamer



Slaapkamer



Badkamer



Wasruimte, 1^{ste} verdieping



Terras voorjaar



Terras voorjaar



Terras voorjaar



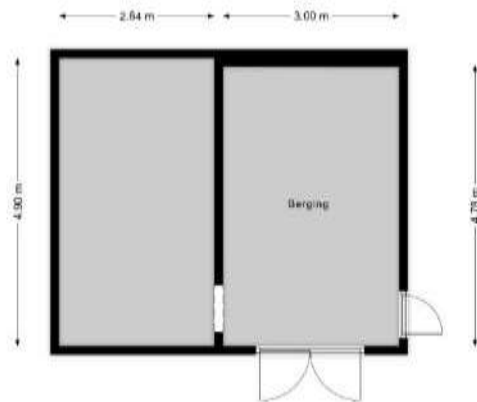
Terras voorjaar



Terras voorjaar



Plattegrond begane grond



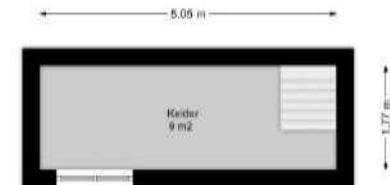
De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 28 m².

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden. Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)



De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 120 m².

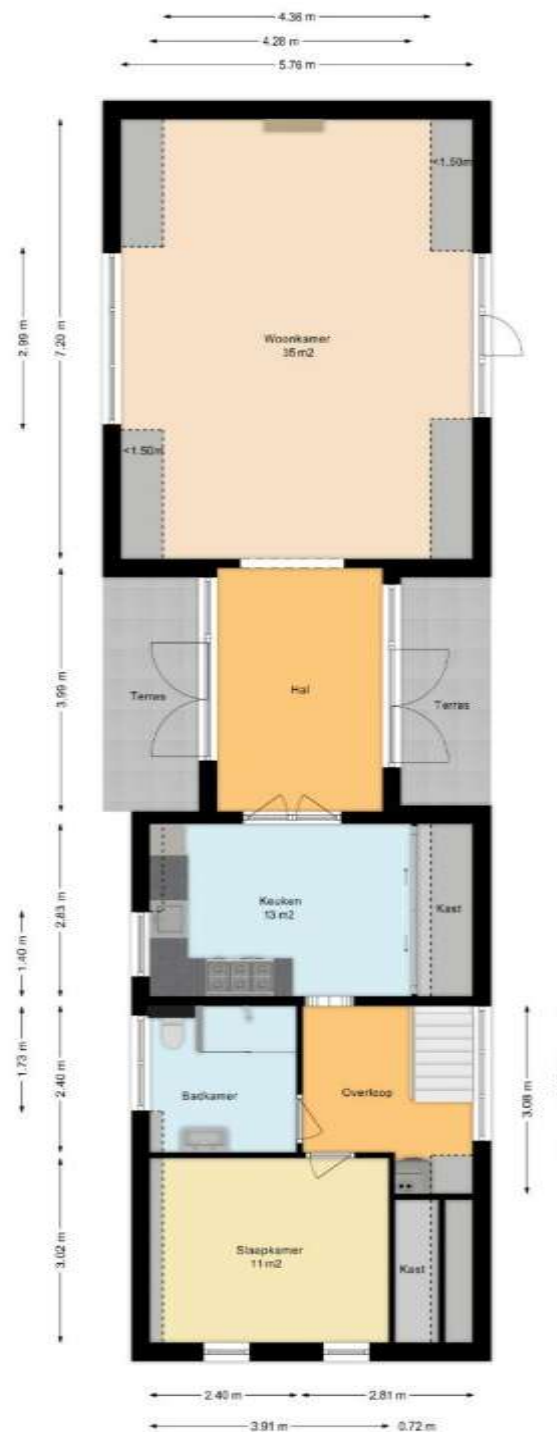
(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden. Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)



De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 9 m².

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden. Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)

Plattegrond verdieping (bedrijfswoning)



De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 98 m², waarvan 87 m² gelegen boven 1,50 meter.

(Boyleys B.V. meet de oppervlakte binnen de buiteste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden. Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootste mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boyleys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en onnauwkeurigheden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)

Kadastrale gegevens

Kerkstraat 59 te Soest

Kadastraal bekend:

Gemeente: Soest

Sectie: C

Nummer: 3843

Groot: 275 m²

Lijntreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: T Plukje Soest



12345 Deze kaart is noordgerichte
Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgeboude kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Schaal 1:500

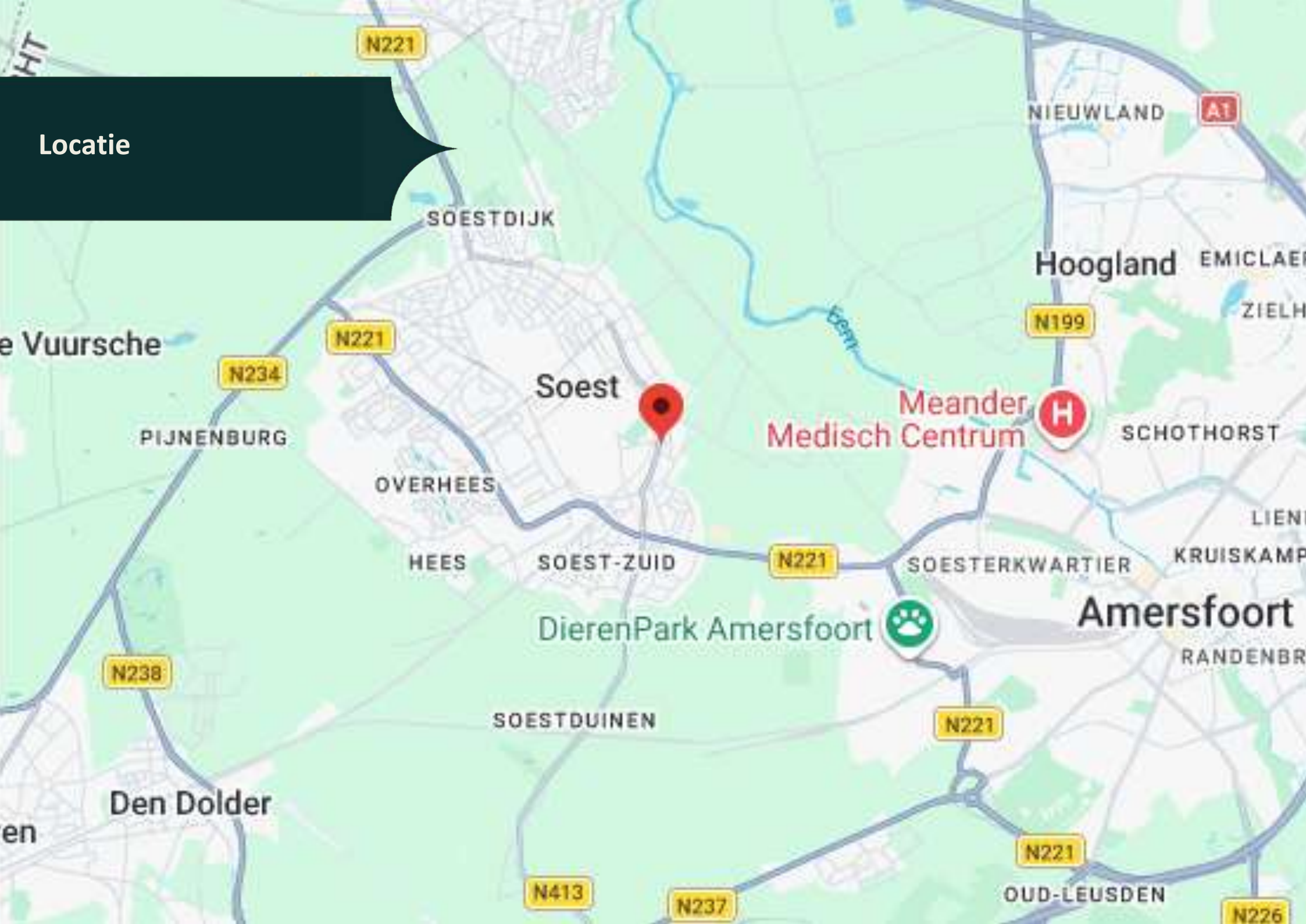
Kadastrale gemeente SOEST
Sectie C
Perceel 3843



Voor een versimpeld lijntreksel: Apeldoorn, 15 januari 2018
De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers

Aan dit lijntreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers bedraagt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Locatie



Locatie



Omgevingsplan

Bekijk het volledige omgevingsplan op:
<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>

Onderstaande informatie betreft slechts een klein gedeelte van het plan.

Omgevingsloket Regels op de kaart

< Locatie zoeken

Kerkstraat 59, 3764CS Soest

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Kerkstraat 59, 3764CS Soest

Soest Midden en Zuid
bestemmingsplan - Soest
meer documentkenmerken
onherroepelijk 15-12-2011 - geheel onherroepelijk in werking

Plakinfo Overzicht Geresiteerd

Bestemmingen (2)

- Waarde - Archeologie middelhoge verwachting (AWV2)
- Horeca

Bouvlakken (1)

- bouwvlak

Funcieaanduidingen (1)

- bedrijfswoning

Maatvoeringen (2)

- Maximum goothoogte (m) (1)
 - Maximum goothoogte (m): 3
- Maximum bouwhoogte (m) (1)
 - Maximum bouwhoogte (m): 6

Legenda Kaartlagen

Legenda

- Gekozen locatie
- Bestemmingsplan

Geselecteerde kenmerken

- Plankaart

Omgevingsplan (gedeeltelijk)

Artikel 14 Horeca

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- horeca;
- als mede voor:
- ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor': kantoor;
 - ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen': wonen;
 - ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswooning': bedrijfswooning;
 - ter plaatse van de functieaanduiding 'dienstverlening': dienstverlening;
- met de daarbij behorende:
- parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen;
 - bij deze doeleinden behorende overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en speelvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende eisen:

- gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'aantal' mag het aantal niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mogen de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- de afstand van enig gebouw tot de zij- en achtererfafscheiding mag niet minder dan 3 m bedragen;
- ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'gemeentelijke monumenten': gemeentelijke monument;

14.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

- de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bouwwerken	bouwhoogte
Perceelsafscheidingen voor de voorgevelrooilijn van een gebouw	1 m
Overige perceelsafscheidingen	2 m
Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde	3 m
Speelvoorzieningen	5 m

14.3 Specifieke gebruiksregels

Horeca als bedoeld in lid 14.1 onder a. is toegestaan tot en met categorie 2 van de Staat van horeca-activiteiten zoals opgenomen in bijlage 2.

Staat van Horeca-activiteiten

Categorie 1: "Lichte horeca"

Horecabedrijven binnen deze categorie behoeven in beginsel alleen overdag en 's avonds te zijn geopend. Deze bedrijven zijn met name gericht op de verstrekking van etenswaren en/of maaltijden. Door hun aard, omvang e.d. veroorzaken de horecabedrijven in deze categorie slechts in relatief beperkte mate hinder voor omwonenden. Binnen Categorie 1 worden de volgende sub-categorieën onderscheiden:

Subcategorie 1a: aan detailhandel verwante horeca

Horecabedrijven van relatief beperkte omvang die zich met name richten op het winkelen publiek en openingstijden hanteren die aansluiten op de openingstijden van de detailhandelsbedrijven in de nabijheid waarvan zij zijn gevestigd en die bestaan uit het verstrekken van in hoofdzaak kleinere maaltijden, broodjes, ijs, gebak, koffie, thee en overige dranken met uitzondering van alcoholische dranken. Tot deze categorie behoren onder andere:

- broodjeszaken;
- croissanterie;
- koffiebars;
- lunchrooms;
- ijsalons;
- tearooms.

Subcategorie 1b: overige aan de detailhandelfunctie verwante lichte horeca

Horecabedrijven van relatief beperkte omvang die zich in mindere mate richten op het winkelen publiek en als regel ruimere openingstijden hanteren dan detailhandel ondersteunende horecabedrijven. Tot deze categorie behoren onder andere:

- Automatieken;
- Snackbars;
- Cafeteria's.

Subcategorie 1c: overige lichte horeca zonder of met slechts beperkte verkeersaantrekkende werking:

Horecabedrijven waarbij –zowel qua doelgroep als openingstijden- niet of slechts in zeer beperkte mate sprake is van enige relatie tot detailhandel, welke echter niet of slechts in zeer beperkte mate een verkeersaantrekkende werking hebben. Tot deze categorie behoren onder andere:

- bistro's;
- restaurants zonder bezorg- en/of afhaalservice;
- hotels met ten hoogste 15 kamers.

Subcategorie 1d: overige lichte horeca met een relatief grote verkeersaantrekkende werking:

Horecabedrijven welke door hun aard, omvang en bedrijfsvoering een relatief grote verkeersaantrekkende werking hebben. Tot deze categorie behoren onder andere:

- horecabedrijven genoemd onder 1a, 1b en 1c met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurants met een bezorg- en/of afhaalservice;
- hotels met meer dan 15 kamers;
- drive-in restaurants.

Subcategorie 1e:

Instellingen gericht op maatschappelijke, educatieve, sociale, medische, levensbeschouwelijke of godsdienstige, sportieve of recreatieve doeleinden en

124. Van Oosten Groep

bijzondere woonvormen zoals bejaarden- of verpleeghuizen;

- Horecabedrijven welke in hun exploitatie ondersteunend zijn aan de hoofdactiviteit.

De horeca-activiteiten zijn met name gericht op de deelnemers of bezoekers van de hoofdactiviteit en hebben weinig tot geen zelfstandige aantrekkingskracht.

Categorie 2: "Middelzware horeca"

Horecabedrijven binnen deze categorie zijn normaal gesproken ten minste de gehele avond en delen van de nacht geopend en kunnen ten gevolge daarvan aanzienlijke hinder voor omwonenden veroorzaken. Tot deze categorie van horecabedrijven behoren:

- bars;
- bierhuizen;
- bijartcentra, bowlingcentra en daarmee naar aard, omvang, e.d. gelijk te stellen horecabedrijven;
- café's;
- proefkalken;
- shoarma- en/of grillrooms;
- bedrijven gericht op zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- en/of dansevenementen).

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.omgevingsloket.nl

Omgevingsplannen, structuurvisies en algemene regels die gemaakt zijn door gemeentes, provincies en het Rijk.

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.

K

Klaassen Vastgoedmakelaardij



Kantoor Amersfoort

Wiekenweg 56 B
3515 KL Amersfoort
033 258 13 30
info@klaassenbv.nl

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. De weergegeven foto's kunnen met behulp van AI zijn bewerkt en kunnen daardoor afwijken van de feitelijke situatie. Aan de foto's kunnen geen rechten worden ontleend.

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:

Alex Willemse

Marije Brinkman

Wiekenweg 56B
3815 KL Amersfoort

Telefoon 06-50445472 | 06-23087677

E-mail a.willemse@klaassenbv.nl
m.brinkman@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

