

Thuis@Baarn
Laanstraat 83
Baarn

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



Thuis@Baarn, Laanstraat 83 in Baarn

Midden in het centrum van Baarn, naast supermarkt Jumbo is deze moderne, gezellige, goedlopende lunchroom gelegen. De lunchroom richt zich zowel op de particulier als de zakelijke markt.

Bij **Thuis@Baarn** kun je terecht voor ontbijt en lunch met heerlijke warme en koude broodjes, maar ook salades, wraps, toasti's, panini's, soep enz met uiteraard een goede koffie. Naast de lunchmogelijkheden is er ook een bakkerij gedeelte waar heerlijke broden, broodjes, taartjes en zoetigheden gekocht kunnen worden. In de zomermaanden is er tevens een gedeelte met schepijs.

Naast de basisactiviteiten staat **Thuis@Baarn** eveneens bekend als een geschikte plek om kinderbakshops te volgen of andere activiteiten voor zowel groot en klein. Vooral rond de feestdagen, Sinterklaas, Kerst, Pasen etc is hier veel animo voor. Daarnaast worden er regelmatig kinderfeestjes georganiseerd.

Thuis@Baarn vormt een gezellige verzamelplek en zorgt voor verbinding tussen de bezoekers. Op donderdag verwelkomen ze jonge en alleenstaande moeders (met hun kinderen) en op dinsdagen wordt er vaak een spelletje gespeeld door de bezoekers zoals scrabble en schaken.

De ruimte leent zich ook heel goed voor kleine evenementen zoals een babyshower of een verjaardagsfeestje.

De lunchroom is geheel vernieuwd en voorzien van nieuwe plafonds, vloeren, apparatuur, (horeca en bakkerij) inrichting en inventaris.



Klaassen Horecamakelaars

Een complete instap klare lunchroom/bakkerij midden in het winkelgebied van Baarn. In 2021 is de lunchroom volledig verbouwd en nieuw ingericht

Thuis@Baarn is 6 dagen per week geopend en bezorgd ook. Er zit hierin nog veel groeipotentie.

Via de website www.thuisbaarn.nl kunnen klanten hun bestellingen plaatsen. Deze bestellingen komen direct binnen via de bonnenprinter en per mail. Er wordt ook gebruik gemaakt van Thuisbezorgd.

Tevens worden er cakes verkocht via de website www.plakcake.nl. De cakes worden huisgemaakt. Dit varieert van ouderwetse boerencakes tot de verrassende stroopwafel- en bokkenpootjes cake. Het is mogelijk om ook deze site over te nemen.

Recent is het ook een Vinted Go locatie, welke zorgt voor nog meer klanten die kennis maken met de winkel/lunchroom.

Object:

Thuis@Baarn heeft de entree aan de voorzijde. Direct bij binnenkomst valt de ruime moderne ruimte op. Aan de voorzijde is de verkoopwand van de bakkerij aanwezig, alsmede de ijsvitruine. Aan de achterzijde is de volledig ingerichte werkruimte aanwezig waar de broodjes, koffies en lunches besteld en bereid worden. Aan de achterzijde bevindt zich de koel- en vriescel, magazijn en opslagruimte.

Er is een modern toilet aanwezig. Door de vrijligging van het pand zijn zowel aan de rechter- als linkerzijde van het pand toegangsdeuren voor bijvoorbeeld leveranciers aanwezig.

Aan de voorzijde is een zonnig terras aanwezig. Door het ruime front van ca. 7,3 meter en de vrijstaande ligging van het pand heeft de lunchroom een hoge attentiewaarde.



De lunchroom telt momenteel ca. 20 zitplaatsen en op het terras ca. 12 zitplaatsen.

Begane grond: ca. 135 m² VVO welke als volgt is verdeeld:

- winkelruimte/lunchroom ca. 120 m²

- keukenruimte ca. 16 m²;

Bereikbaarheid:

Het object is gelegen midden in het centrum van Baarn aan de Laanstraat. Het parkeerterrein 't Laanplein bevindt zich aan de overzijde.

In de Laanstraat zijn diverse winkels gevestigd alsmede enkele horecabedrijven. Supermarkt Jumbo bevindt zich direct aan de rechterzijde. Aan de overzijde is een filiaal van o.a. Kruidvat, Intertoys. Lincherie. Verder bevinden zich in de nabij o.a. Ici Paris XL, diverse modewinkels, Trekleister en delicatessen winkels.

Openingstijden:

Thuis@Baarn is 6 dagen per week geopend van 8.00 uur tot 16.00 uur. Op zondag is de lunchroom/bakkerij gesloten.

Aanvaarding/oplevering:

De oplevering kan in overleg plaatsvinden.

Omgevingsplan:

Het omgevingsplan geeft aan dat centrum-1 op deze locatie is toegestaan. Zie omgevingsloker.nl voor het omgevingsplan.

De begane grond is bestemd voor:

- dienstverlening;
- detailhandel.



Verplichtingen:

- Er zijn geen verplichtingen t.a.v. leveranciers. Er zijn enkele personeelsleden aanwezig. De koffiemachine is geleased.

Vraagprijs:

De vraagprijs voor deze unieke, volledig ingerichte en goedlopende exploitatie, inclusief inventaris en goodwill, bedraagt € 125.000,-.

Huurprijs:

De huidige huurprijs bedraagt € 2.678,23 per maand excl. BTW.

Inventaris:

Compleet recent ingerichte bakkerij/lunchroom waaronder een volledig terras, ingerichte lunchroom alsmede complete keuken. De inventaris/inrichting is in 2021 volledig vernieuwd. Er is gekozen voor energiezuinige apparaten en verlichting. Bijna alle aanwezige inventaris behoort tot de over te dragen inventaris. Van de inventaris is een complete inventarislijst beschikbaar en op te vragen.

Waarborg:

Koper dient een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te voldoen.

Energielabel:

Het pand heeft een energielabel B.

Informatie:

Voor meer informatie over deze prachtige locatie kunt u contact opnemen met Marije Brinkman 06-23087677
Wij voorzien u graag van alle relevante informatie met betrekking tot dit object.

Gunning:

Verkoper en verhuurder behouden zich het recht van gunning.





Vraagprijs

De vraagprijs voor de
bedrijfsexploitatie bedraagt:

€ 125.000,--

Huurprijs

De huurprijs bedraagt

€ 2.678,23

per maand, excl. BTW

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

Voorzijde



Binnenzijde



Binnenzijde

- Bereid met Passie -



Binnenzijde



Thuis@Baarn



THUIS @ BAARN

Brood & Ontmoeten

Binnenzijde



Entree



Binnenzijde



Binnenzijde



Binnenzijde



Binnenzijde



Binnenzijde



Keuken



Keuken/magazijn



Toilet



Binnenzijde



Voorzijde



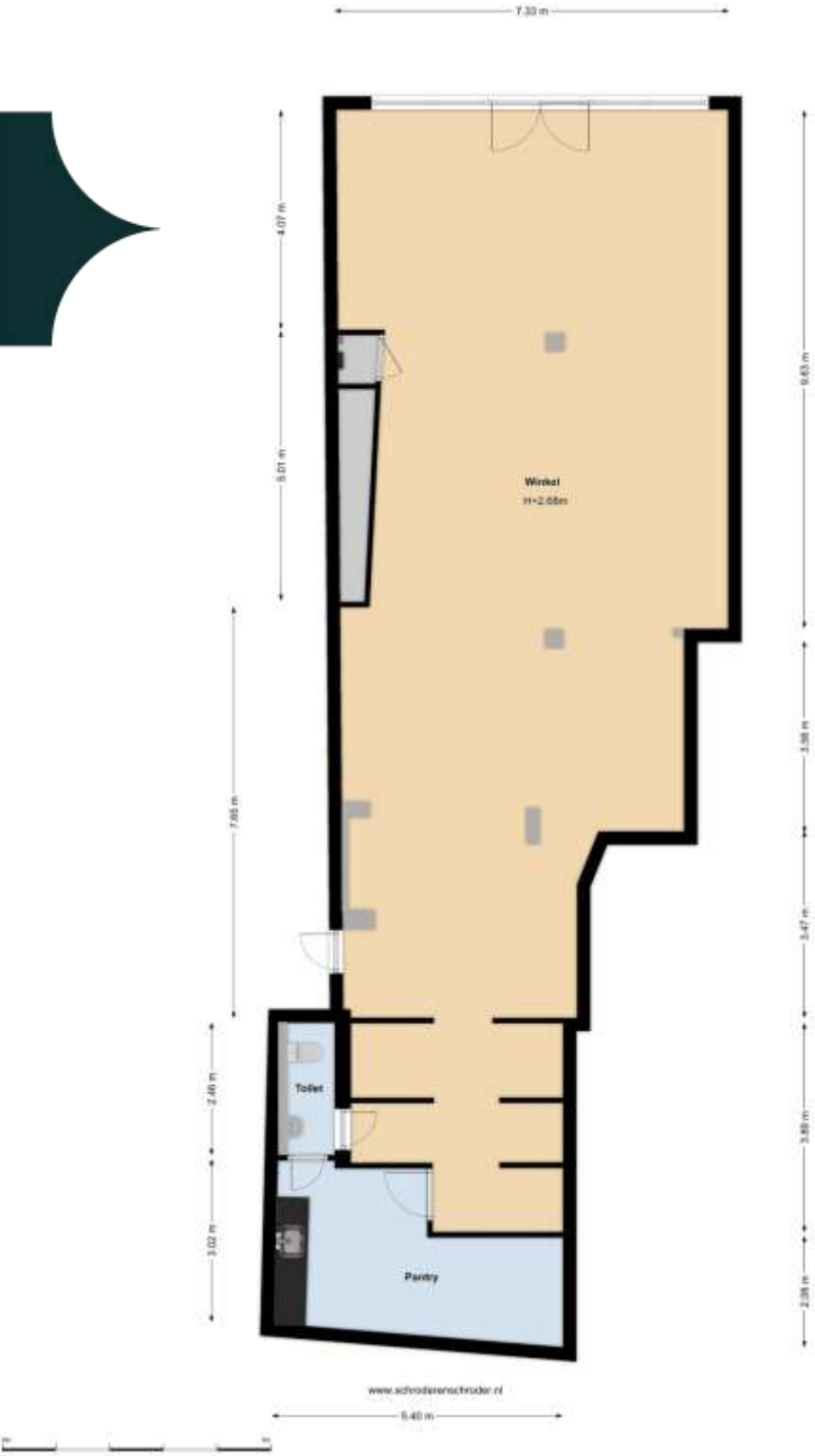
Straatbeeld



Straatbeeld



Plattegrond



NEN-meting

Meetcertificaat NEN 2580

Certificaatnummer: BGM23819

Dit meetcertificaat is uitgegeven voor de gebruikseenheid gelegen aan de Laanstraat 83 3743 BC te Baarn naar een meting opgenomen op 11-2-2020.

1: De verhuurbare vloeroppervlakte en de inhoud van de gebruikseenheid tot de glaslijn is conform NEN 2580. Incl 2. VVO overige Binnenruimte(n):

VVO Begane Grond 135,03 m2 340,43 m3

Totaal 135,03 m2 340,43 m3

De gebruikseenheid beschikt daarnaast over:

3: Technische Ruimte(n): 0,79 m2 2,12 m3

4: Gebouwgebonden buitenruimte(n): 0,00 m2

5: Externe ruimte(n) van: 0,00 m2 0,00 m3

6: Toebedeelde gemeenschappelijke ruimte(n) van: 0,00 m2 0,00 m3

De gebruikseenheid (1) beschikt inclusief overige binnenruimte(n) (2) en toebedeelde gemeenschappelijke ruimte(n) (5) - conform NEN 2580; de som van alle tot het gebouw behorende binnenruimten (art. 4.6.3 jo art 4.6.1) - over een vloeroppervlakte van:

Totaal (VVO) incl. algemene toebedeling 135,82 m2 342,55 m3

Totaal Bruto vloeroppervlakte (BVO) 156,26 m2 481,29 m3

NB: Bovenstaande totalen zijn tot stand gekomen o.b.v. de oppervlakten onder 'Meetgegevens'.

Uitgifte meetcertificaat 18 februari 2020



Schröder & Schröder B.V.

Meetgegevens: VVO NEN 2580

Laanstraat 83

3743 BC

Baarn

11 februari 2020



	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Totaal
VVO Winkel	120,17				120,17
VVO					
VVO					
VVO					
Correctie Schachten/Draagwanden	-1,30				-1,30
Vide en trapgat overige correcties					
1: Totaal VVO gebruikseenheid**	118,87				118,87
Berging/Magazijn/ed.					
Sanitaire/Pantry/ed.	16,72				16,72
Correctie	-0,56				-0,56
2: Totaal VVO overige binnenruimte(n)	16,16				16,16
Technische ruimtes/ed.	0,79				0,79
Correctie					
3: Totaal technische ruimte(n)	0,79				0,79
Gebouw gebonden buitenruimte					
Gebouw gebonden buitenruimte					
Gebouw gebonden buitenruimte					
4: Totaal gebouwgebonden buitenruimte(n)					
Externe ruimte					
Externe ruimte					
Vide					
5: Totaal externe ruimte(n)					
Gemeenschappelijke ruimte					
Gemeenschappelijke ruimte					
Vide					
6: Totaal Toebedeelde gemeenschappelijke ruimte(n)					

*meetgegevens zijn weergegeven in m2.

**exclusief overige binnenruimte(n) en (toebedeelde) gemeenschappelijke ruimte(n)

Omgevingsplan (gedeeltelijk)

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

Onderstaande informatie betreft slechts een klein gedeelte van het plan.

The screenshot displays the 'Omgevingswet' (Environmental Act) website interface. The main map shows a residential area in Baarn, with various planning zones color-coded: pink for 'Centrum - 1', orange for 'Gemengd - 6', and yellow for 'Bouwvlak'. A specific parcel, 'Perceel Baarn (BAA01) L 1870', is highlighted in purple. The sidebar on the right provides detailed information for 'Baarn Centrum', including the planning plan name, date of adoption (29-09-2020), and a list of planning zones and building heights. The legend in the bottom left corner identifies the map elements: 'Gekozen locatie' (selected location), 'Bestemmingsplan' (planning plan), and 'Plankaart' (planning map).

Omgevingsloket Regels op de kaart

Locatie zoeken

Perceel Baarn (BAA01) L 1870

Toon documenten op gekozen locatie

Perceel Baarn (BAA01) L 1870

Baarn Centrum

bestemmingsplan - Baarn

meer documentkenmerken

vastgesteld 29-09-2020 - deels in werking [Bezoek / Bezoek aan gemeenteraad](#)

Plakinfo Overzicht: Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig Zoeken

Bestemmingen (2)

- Centrum - 1
- Gemengd - 6

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Maatvoeringen (2)

Maximum bouwhoogte (m) (2)

- Maximum bouwhoogte (m): 4
- Maximum bouwhoogte (m): 11

Maximum goothoogte (m) (1)

- Maximum goothoogte (m): 7

Legenda Kaartlagen

Legenda

- Gekozen locatie
- Bestemmingsplan

Geselecteerde kenmerken

- Plankaart

Omgevingsplan (gedeeltelijk)

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

Onderstaande informatie betreft slechts een klein gedeelte van het plan.

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen uitsluitend op de tweede en hogere bouwlagen alsmede kapverdiepingen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen', tevens voor wonen op de begane grond en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- c. detailhandel, uitsluitend op de begane grond, met dien verstande, dat ter plaatse van Laanstraat 66 en 106 detailhandel tevens op de tweede bouwlaag is toegestaan;
- d. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor - 1', tevens voor kantoren, uitsluitend op de begane grond en ter plaatse van de aanduiding 'kantoor – 2', tevens voor kantoren uitsluitend op de tweede bouwlaag, met dien verstande, dat ter plaatse van Brinkzicht 16 t/m 29 kantoren zijn toegestaan op alle bouwlagen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 1', tevens voor horeca uit categorie 1 van de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van Horeca-activiteiten', uitsluitend op de begane grond;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2', tevens voor horeca uit categorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van Horeca-activiteiten', uitsluitend op de begane grond;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', tevens voor horeca uit categorie 1, 2 en 3 van de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van Horeca-activiteiten', uitsluitend op de begane grond;

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.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie

Bestemmingsplannen, 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
Horecamakelaars



Hoofdkantoor Amersfoort

Wickenweg 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 getourneerd.

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:

Mevrouw Marije Brinkman

Wiekenweg 56B 3815KL
Amersfoort

Telefoon 06 23087677 | 033 258 133 0

E-mail 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

