

Bij Frouke op de
koffie in Doorn in
Doorn

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



Bij Frouke op de koffie in Doorn
Dorpsstraat 31
3941 JK Doorn

KERNGEGEVENS

Dorpsstraat 31, 3941 JK Doorn is een karakteristieke en knusse horecabedrijfsruimte in het centrum van Doorn. Goed bereikbaar met auto, fiets en openbaar vervoer, aan de doorgaande weg tussen Driebergen en Leersum in het hart van de Utrechtse Heuvelrug. Doorn telt 10.750 inwoners en 4.815 huishoudens. De gehuurde ruimte heeft een verkoopoppervlakte van ca. 62 m² en een zonnig (deels overdekt) terras van ca. 36 m². Het object bevindt zich in een monumentaal pand. De inrichting omvat twee gezellige zitgedeelten, een centrale bar, voorbereidingskeuken/opslag, een klein winkelconcept, toiletgroep en een dubbele toegang tot het terras. USP's: A1-zichtlocatie in het centrum van Doorn, warme en huiselijke sfeer, maatschappelijk betrokken concept met cateringactiviteiten, instapklaar.

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente Doorn, sectie A, nummer 5235 A1.



LOCATIE EN SITUERING

Het horecapand ligt op een uitstekende zichtlocatie aan de levendige Dorpsstraat, de centrale doorgaande ader van Doorn die Driebergen en Leersum met elkaar verbindt. Gelegen op een prominente plek in het winkel- en horecahart van de Utrechtse Heuvelrug. Doorn staat bekend om haar groene omgeving, rijke historie en constante stroom van zowel lokale bewoners, wandelaars als recreanten die de regio bezoeken. De locatie kenmerkt zich door een gezellige dorpsstructuur met omliggende detailhandel, overige horecagelegenheden en een grote stroom dagelijkse passanten.

DEMOGRAFISCHE GEGEVENS

Doorn is een kern in de gemeente Utrechtse Heuvelrug, provincie Utrecht. In 2026 telt Doorn 10.750 inwoners verdeeld over 4.815 huishoudens. Het aantal woningen in de wijk bedraagt 4.758. De gemeente Utrechtse Heuvelrug beschikt over een uitstekend voorzieningenniveau en een koopkrachtige bevolking. Doorn trekt door haar strategische ligging aan de rand van de bossen en nabij historische buitenplaatsen veel toeristen en recreanten.



BEDRIJFSCONCEPT

Bij Frouke op de koffie is een gevestigde en unieke horecalocatie in Doorn. Het bedrijf onderscheidt zich door een huiskamergevoel waar gastvrijheid, gezondheid en duurzaamheid centraal staan. Het concept werkt intensief samen met lokale en biologische leveranciers. De koffiespeciaalzaak staat bekend om haar eigen NALU-koffieblend, verse sappen, smoothies, gezonde ontbijt- en lunchgerechten en huisgemaakte lekkernijen. Naast de dagelijkse horecafunctie genereert het bedrijf extra inkomsten met catering op locatie ("Frouke op locatie") en de verkoop van streekproducten in de interne winkel.

OPPERVLAKTE

De totale verkoopoppervlakte bedraagt ca. 62 m². Het zonnige en deels overdekte terras beschikt over ca. 36 m². Voor een exacte indeling wordt verwezen naar de plattegrondtekening in de bijlage.

ZITPLAATSEN

Verkoopruimte binnen: ca. 25 tot 30 zitplaatsen.
Terras buiten: ca. 20 tot 25 zitplaatsen.



INDELING

Via het sfeervolle, deels overdekte terras aan de zijkant bereikt u de hoofdentree. Bij binnenkomst betreedt u direct de verkoopruimte met diverse sfeervolle zitplaatsen en de centrale koffiebar. Links achter de bar bevindt zich een praktisch ingerichte voorbereidingskeuken en opslagruimte. Via de doorgang langs de bar is het tweede gedeelte van het pand bereikbaar. Hier bevinden zich extra zitplaatsen, een winkelhoek voor verkoop van lokale artikelen en de nette toiletgroep. Een tweede entree aan deze zijde biedt tevens rechtstreeks toegang tot het zonnige terras.

INSTALLATIES EN APPARATUUR

Verwarming: ja, via CV-installatie
Elektrisch: ja
Riolering: ja
Afzuiginstallatie keuken: ja
Luchtbehandeling: ja
Vetvangput: ja
Krachtstroom: ja
Warmwatervoorzieningen: ja

AFNAME VERPLICHTINGEN

Er zijn geen afnameverplichtingen jegens een brouwerij, groothandel of overige leveranciers.



INVENTARIS / BRUIKLEEN / LEASE

De complete inventaris bevindt zich in uitstekende en goed onderhouden staat. Er rusten geen lease- of bruikleenovereenkomsten op de bedrijfsinventaris.

WOONRUIMTE

Er is geen woonruimte aanwezig.

BIJZONDERHEDEN / USP'S

A1-locatie in het dorpscentrum van Doorn aan doorgaande weg
Karakteristiek monumentaal pand met hoge attentiewaarde
Huiselijke en warme inrichting met trouwe vaste gastenkring
Uitgebreide cateringactiviteiten met groeipotentie
Instapklaar en vrij van leveranciersverplichtingen
Gunstige huurprijs

VRAAGPRIJS BEDRIJFSEXPLOITATIE

€ 169.000,-

De vraagprijs van de bedrijfsexploitatie omvat alle bedrijfsactiviteiten, handelsnaam, goodwill, inventaris, domeinnaam, social media accounts, contractuele rechten en personeel, exclusief aanwezige voorraden.



HUURPRIJS REGISTERGOED

€ 1.896,- per maand, exclusief BTW. Er wordt een huurovereenkomst afgesloten conform het ROZ-model 7:290 met aanvullende horecabepalingen.

BIJLAGEN

KADASTRALE GEGEVENS
INVENTARISLIJST
PLATTEGRONDTEKENING
HUUROVEREENKOMST
VERGUNNINGEN

BIEDINGEN EN GUNNING

Biedingen dienen uitsluitend schriftelijk en rechtsgeldig ondertekend te worden ingediend. De gunning geschiedt voorbehouden aan de verkoper.

AANBETALING

Bij overeenstemming dient koper een aanbetaling van 10% van de koopsom te voldoen.



DISCLAIMER

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan bovenstaande informatie. Alle verstrekte informatie is vrijblijvend en onder voorbehoud. Foto's kunnen digitaal bewerkt zijn. Dit object wordt u aangeboden door Joey Hehamahua van Klaassen Horecamakelaars.



Bereikbaarheid

Auto: uitstekend, direct gelegen aan de N225 tussen Driebergen-Rijsenburg en Leersum. Openbaar vervoer: goed, diverse bushaltes met directe verbindingen naar NS-station Driebergen-Zeist en Utrecht liggen op loopafstand. Te voet/fiets: uitstekend, gelegen aan een belangrijke wandel- en fietsroute door de dorpskern.

Belendingen

Diverse (horeca)bedrijven, speciaalzaken, winkels, woningen, appartementen en culturele voorzieningen.

Parkeren

Voldoende gratis en betaalde parkeermogelijkheden in de directe omgeving van de Dorpsstraat en het aanpalende Kerkplein.

Voorraden

De voorraden dienen tegen inkooprijzen te worden overgenomen op datum van overdracht.

Aanbetaling

Koper dient een aanbetaling te doen van 10% na het tekenen van de koopovereenkomst.

Bestemming/gebruik

Het vigerende bestemmingsplan "Centrum Doorn" stelt voor de Dorpsstraat 31 de bestemming 'Centrum – 1' vast, welke ruimte biedt aan detailhandel, dienstverlening en daghoreca op de begane grond. Het object is uitermate geschikt voor horecaactiviteiten zoals een koffiebar, lunchroom, ijssalon of ambachtelijke espressobar.

Personeel

Op aanvraag is een personeelsoverzicht beschikbaar via de makelaar.

Brandveiligheidseisen

De brandpreventieve middelen zijn in het object aanwezig en gecontroleerd.

Inrichtingseisen

Het object voldoet volledig aan de gestelde wet- en regelgeving inzake de inrichtingseisen.

Vergunningen

Het object en de exploitatie beschikken over de benodigde gemeentelijke vergunningen waaronder een exploitatievergunning en terrasvergunning.

Disclaimer

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de informatie in deze brochure. Alle verstrekte (online) informatie en in deze brochure is geheel vrijblijvend en onder voorbehoud.

Kunstmatige intelligentie (AI)

Foto's in deze brochure kunnen digitaal zijn bewerkt of vervaaid met behulp van kunstmatige intelligentie (AI).



Vraagprijs bedrijfsexploitatie

€ 169.000,-

Huurprijs registergoed

€ 1.896,-

per maand, excl. BTW

K Klaassen
Horecamakelaars

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

31

Bunzlau
Castle
nu ook
Bij Frouke

Bij
Frouke

www.klaassenbv.nl

info@klaassenbv.nl







Bij & PROUKE
op de hoefde
Open: van
Dinsdag 12.00 uur
en op zaterdag/zondag
van 10.00 uur
Het terras is
heel leuk!
Café, Oranjes
Café, Oranjes
Café, Oranjes
Café, Oranjes

ROOKVRIJ
ALCOHOL
GEEN

33

SNACKBAR



bij Frouke
op de koffie
gezocht:
de Zon!
dan maar
heerlijke koffie!







SNACKBAR

bij
Frouke
op de
koffie

gezocht:
de Zon!

.....
dan maar
heerlijke koffie!





Bij Frouke
op de koffie

33

SNACKBA

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



Bij & PROUKE
op de hofplein

Open: van
Dinsdag 12:00 uur
en op zaterdag/zondag
van 10:00 uur
Het terras is
heel leuk!
Café, Oranjes
Café, Oranjes
Café, Oranjes
Café, Oranjes

ROOKVRIJ

33

SNACKBAR







Bij
Frouke
op de koffie

Bij
Frouke
...op de koffie

Open van
dinsdag t/m
vrijdag 8.00 - 18.00
en op zaterdag
van 9-16.30
Hot chocolate
Koffie
Veel taartjes
Lunch
Ontbijt
Ontbijt
High tea / Koffie
en nog meer

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl













Wijk de roet
niet af
kijk in de achter
grond is opo



By Frouke
- Olieboud
- Catering
- Buisd op Locatie
- Buisd 's avonds 's avonds
- High tea
- menu ... Neerdyk

MOTO
coffee
We do not
make it up
we take it in
the ground & up





Dij Frouke
- Outhof hand
- Catering
- Barista op Locatie
- Ruimte savonds huis
- High tea
minim... heerlijk





Yoffe's

Espresso	3,50
Macchiato	3,50
Lugget	3,50
Capuccino	3,50
Latte	3,50
Thuis	3,50
Mokka	3,50
Latte Macchiato	3,50
Latte Macchiato	3,50
Nieuw	3,50

Tree

Van Kruidenthee	4,50
Van Kruidenthee	4,50
Van Kruidenthee	4,50
Van Kruidenthee	4,50
Van Kruidenthee	4,50
Van Kruidenthee	4,50
Van Kruidenthee	4,50
Van Kruidenthee	4,50
Van Kruidenthee	4,50
Van Kruidenthee	4,50

By Frouke

Ontbijt	4,50
Catering	4,50
Brunch	4,50
Brunch	4,50
Brunch	4,50
Brunch	4,50
Brunch	4,50
Brunch	4,50
Brunch	4,50
Brunch	4,50



MOTO
Coffee
Afrikaans voor
Vuur/energie
Zoet, kruidig, liefde

LA MARZOTTO





op Locatie
- Ruimte 's avonds huren
- High tea
mmm heerlijk



LA MARZOCCO

MOTO
COFFEE

BIO
ESPRESSO
NALU
BLEND NO.9

MOTO
COFFEE

BIO
ESPRESSO
NALU
BLEND NO.9

MOTO
COFFEE

BIO
ESPRESSO
NALU
BLEND NO.9

MOTO
COFFEE

BIO
DECAF
MEXICO
CHIAPAS
ESPRESSO NO.88

Bio
espresso
NALU
Gwatemala / Indonesië
Blend No.9

Afrikaans voor
Vuur/energie
Zoet, kruidig, liefde



31

Bunzlau
Castle
nu ook
Bij Frouke

Bij
Frouke

www.klaassenbv.nl

info@klaassenbv.nl



33

12

Bij
Frouke
and coffee

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:

Joey Hehamahua

Partner

Telefoon: +31611744732

Email: joey@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



www.kvk.nl

Alles over bedrijf starten/overnemen, handelsregister, rechtsvormen, checks op bestaande bedrijven.

www.ondernemersplein.kvk.nl

Overheidsinformatie op één plek: vergunningen, wetten, stappenplan bij overname.

www.khn.nl

Horecabrancheorganisatie: info over vergunningen, personeelszaken, cao's, hygiëncode.

www.nvwa.nl

Regels over voedselveiligheid, HACCP, inspecties, hygiëneregels voor horeca.

www.belastingdienst.nl/zakelijk

Fiscale regels voor horeca: btw, loonbelasting, rechtsvormen, bedrijfsovername.

www.omgevingswet.overheid.nl

Check of de locatie horeca mag volgens het bestemmingsplan; aanvragen omgevingsvergunning.

www.rijksoverheid.nl

Wetgeving over alcohol, tabak, rookruimtes, arbeidsrecht, subsidies.

www.inspectieszw.nl

Arbeidsomstandigheden, personeelsregels, controle op werktijden en loon.

mijn.rvo.nl

Aanvragen van vergunningen en subsidies voor ondernemers.

www.uvw.nl/werkgevers

Personeelskosten, ziekteverzuim, loonkostenvoordelen bij overname van personeel.

www.brandweer.nl

Informatie over brandveiligheid in horecapanden: blusmiddelen, vluchtroutes, capaciteit.

www.loketgezondleven.nl

Regels over alcoholverkoop, rookvrije zones, gezondheidspreventie in horeca.

www.klaassenbv.nl

Voor meer te koop staande horecabedrijven en vastgoed.

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