Klaassen
Horecamakelaars

Casco+ horecaruimte in winkelcentrum in IJsselstein

VERKOOP

AANKOOP

ADVIES

TAXATIES



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

Casco+ horecaruimte in winkelcentrum De Clinckhoeff 3 3402 GA IJsselstein

KERNGEGEVENS

De Clinckhoeff 3, 3402 GA te IJsselstein is een ruim opgezet horecabedrijfspand op een zichtlocatie links bij de entree in het overdekte winkelcentrum De Clinckhoeff.

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente IJsselstein, sectie D, nummers 3299, 3387 en 3946, totaal groot 219 m².



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

LOCATIE EN SITUERING

De Clinckhoeff 3 is gelegen in winkelcentrum De Clinckhoeff te IJsselstein, provincie Utrecht. Dit overdekte en naar binnen gekeerde wijkwinkelcentrum stamt uit de jaren 70 en vormt het hart van de wijk voor de dagelijkse boodschappen van ongeveer 15.000 wijkbewoners. In het winkelcentrum bevindt zich een gevarieerd aanbod aan detailhandel en voorzieningen, zoals een supermarkt, kapper en apotheek. In de periode tussen 2024 en ca. 2026/2027 ondergaat het gehele winkelcentrum een grondige vernieuwing en modernisering, waarbij de aanwezige horeca en winkels gedurende de gehele verbouwing geopend kunnen blijven. IJsselstein beschikt over een monumentale binnenstad met vele rijksmonumenten en heeft een gunstige ligging direct ten westen van Nieuwegein en ten zuiden van Utrecht.

DEMOGRAFISCHE GEGEVENS

IJsselstein is een gemeente in de provincie Utrecht met een totale oppervlakte van 2.168 hectare. IJsselstein telt 33.429 inwoners en circa 14.310 huishoudens. Het gemiddelde inkomen per inwoner bedraagt € 30.900,-. Er zijn 3.825 bedrijfsvestigingen in IJsselstein geregistreerd, waarvan 142 behoren tot de horecasector.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

BEDRIJFSCONCEPT

In het pand was van oudsher Restaurant Foe Wah gevestigd, dat sinds 1973 bekendstond om authentieke Aziatische, Kantonese en Indische gerechten, wokspecialiteiten, alsmede sushi, afhaal, bezorging en regionale catering. Momenteel staat de bedrijfsruimte grotendeels leeg, maar beschikt het object nog over een ingerichte keuken, een baropstelling, een grote koelcel, toiletgroepen en ruime opslagvoorzieningen. De ruimte wordt casco of casco plus opgeleverd en leent zich uitstekend voor de voortzetting van een Aziatisch (afhaal/bezorg)restaurant of voor de realisatie van een geheel nieuw horecaconcept.

OPPERVLAKTE

De totale verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) bedraagt circa 210 m², als volgt onderverdeeld:
Restaurantruimte: 99,4 m²
Keukenruimte: 43,1 m²
Opslagruimten: 58,2 m²
Toiletten: 4,0 m²
Tussenruimten: 5,0 m²
Een formeel NEN 2580 meetrapport is beschikbaar.

ZITPLAATSEN

Restaurant / zaal: circa 60 zitplaatsen (afhankelijk van de gekozen inrichting).



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

INDELING

Via de entree links bij binnenkomst in winkelcentrum De Clinckhoeff treedt men binnen in een wachtruimte voor afhaal, met aan de rechterzijde een apart restaurantgedeelte/zaal met circa 20 zitplaatsen. Aan de linkerzijde bevindt zich een houten bar. Rechtdoor bereikt men het hoofdrestaurant met diverse zitplaatsen en een scheidingswand met aquarium. Achter in het restaurant bevindt zich een doorgang naar de gescheiden toiletgroepen. Links in de gang ligt de ruime tweekoppige keuken van 43,1 m² met toegang tot de ruime koelcel. Aan de rechterzijde van de gang bevindt zich het magazijn voor vriezers en fustopslag, alsmede een leveranciersingang aan de achterzijde en een trap naar de verdieping met extra opslagruimte, een personeelstoilet en een wasruimte.

INSTALLATIES EN APPARATUUR

Verwarming: CV-combiketel
(Warm) water: CV-ketel en boiler
Elektrisch: Voldoende groepen, uitgebreide elektrische installatie, aardlekschakelaars en krachtstroom
Riolering: Aanwezig, aangesloten op openbaar riool, inclusief vetvangput
Luchtbehandeling: Aanwezig
Mechanische ventilatie: Aanwezig
Overige installaties: Waterontharder, liftinstallatie en zonnepanelen



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

AFNAME VERPLICHTINGEN

Er zijn geen afnameverplichtingen of contractuele verplichtingen jegens een brouwerij, groothandel of andere leveranciers.

LEASE / BRUIKLEEN OVEREENKOMSTEN

Er zijn geen lopende lease- of bruikleenovereenkomsten van toepassing op de inventaris.

WOONRUIMTE

Er is geen woonruimte aanwezig.

BIJZONDERHEDEN / USP'S

Gunstige locatie direct bij de entree van wijkwinkelcentrum De Clinckhoeff
Ruim opgezet pand met veel vierkante meters op de begane grond en een extra opslagverdieping
Grote professionele keukeninrichting met koelcel en aparte magazijnruimte
Achteringang met leveranciersdoorgang voor logistiek en bevoorrading
Winkelcentrum ondergaat een algehele vernieuwing waarbij de horeca gewoon geopend blijft



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

Vrij van brouwerij-, leveranciers- of personeelsverplichtingen

VRAAGPRIJS BEDRIJFSEXPLOITATIE

Tegen elk aannemelijk bod (T.e.a.b.).
De vraagprijs/overnamesom omvat de aanwezige inventaris, inrichting, huurdersbelang en contractuele rechten, exclusief eventueel aanwezige handelsvoorraden.

HUURPRIJS REGISTERGOED

€ 42.000,- per jaar, exclusief BTW (een en ander in overleg).
Er zal een huurovereenkomst bedrijfsruimte worden opgesteld volgens artikel 7:290 BW voor een termijn van 5 + 5 huurjaren.
De waarborgsom bedraagt 3 maanden huur inclusief BTW.
Oplevering geschiedt casco of casco plus.

VOORRADEN

Eventueel aanwezige handelsvoorraden dienen tegen inkoopprijzen te worden overgenomen op de datum van overdracht.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

BIJLAGEN

KADASTRALE GEGEVENS, INVENTARISLIJST, NEN-MEETRAPPORT, PLATTEGRONDTEKENINGEN, VERGUNNINGEN, BESTEMMINGSPLAN EN CONCEPT HUUROVEREENKOMST ZIJN OP AANVRAAG BESCHIKBAAR.

BIEDINGEN EN GUNNING

Alle biedingen dienen uitsluitend schriftelijk en rechtsgeldig ondertekend te worden ingediend bij Klaassen Vastgoedmakelaardij. Mondelinge, telefonische of op andere wijze gedane biedingen worden niet in behandeling genomen. De gunning van de verhuur geschiedt uitsluitend door de verhuurder/eigenaar, die zich het recht voorbehoudt om zonder opgave van redenen een of meerdere biedingen te weigeren, dan wel de gunning niet te laten plaatsvinden.

AANBETALING

Bij het bereiken van overeenstemming dient koper/huurder een waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur inclusief BTW te voldoen.

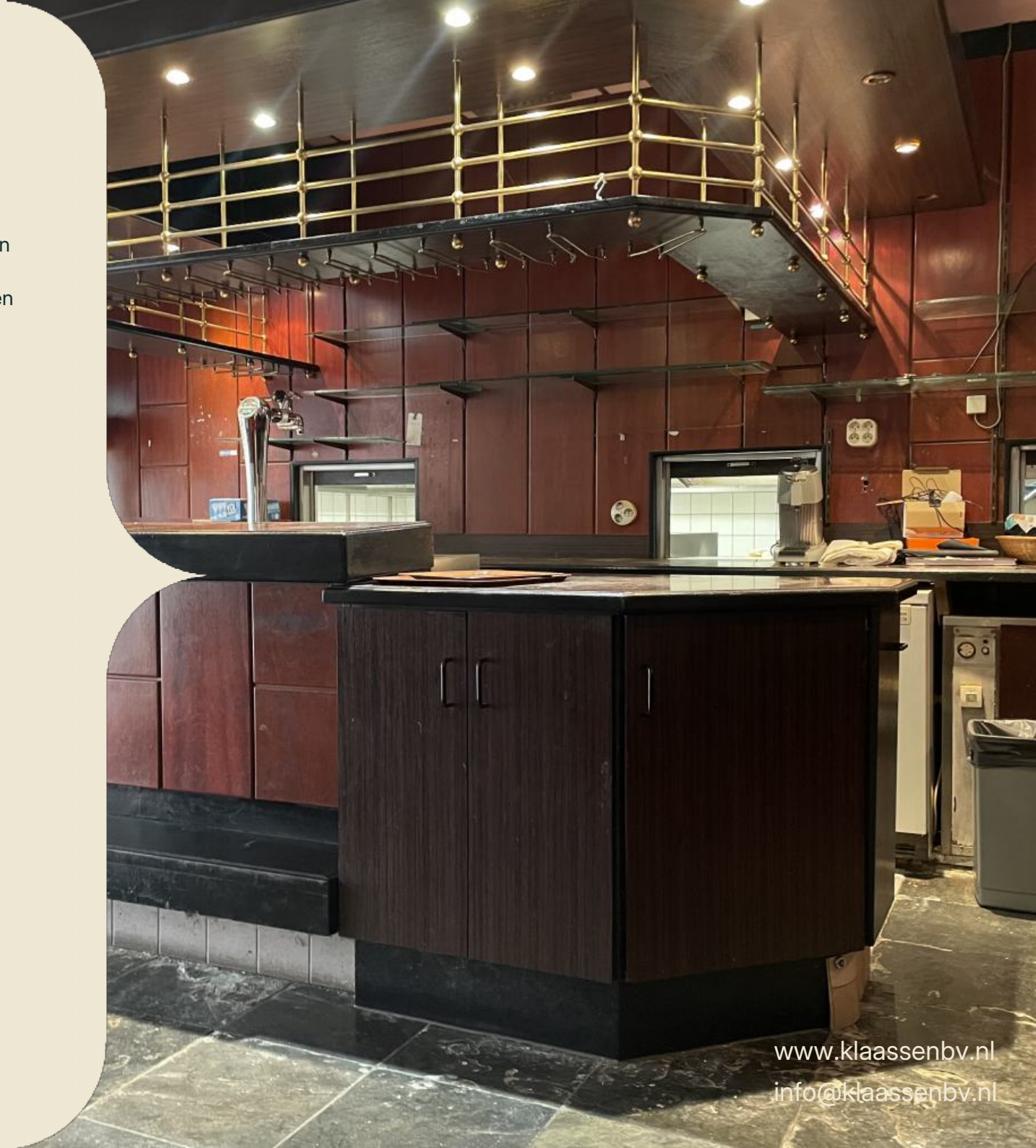


www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

DISCLAIMER

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan bovenstaande informatie. Alle verstrekte (online) informatie en de inhoud van deze brochure zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Foto’s kunnen bewerkt zijn middels AI. Dit object wordt u aangeboden door Pepijn van Lier van Klaassen Vastgoedmakelaardij.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Bereikbaarheid

Auto: Redelijk tot goed. IJsselstein ligt direct aan de A2 en is via uitvalswegen snel bereikbaar. Openbaar vervoer: Uitstekend. Sneltramlijn 21 stopt vlak voor de deur bij halte Clinckhoeff en biedt een directe verbinding naar het centrum van Nieuwegein en Utrecht Centraal. Te voet / fiets: Goed. Het winkelcentrum is uitstekend bereikbaar voor omwonenden uit de omliggende woonwijken.

Belendingen

Supermarkt, kapper, apotheek, diverse detailhandelszaken, dienstverleners, sporthal IJsselhal en omliggende woningen en appartementen.

Parkeren

Gratis parkeergelegenheid op de ruim aanwezige parkeerterreinen direct rondom het winkelcentrum.

Bestemming/gebruik

Volgens het geldende bestemmingsplan geldt de bestemming 'Detailhandel' met de specifieke functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 1c'. Raadpleeg omgevingsloket.nl / ruimtelijkeplannen.nl voor verdere informatie over de exacte gebruiksmogelijkheden.

Personeel

Er is geen personeelsverplichting van toepassing.

Brandveiligheidseisen

Het object voldoet aan de geldende brandveiligheidseisen.

Inrichtingseisen

Het object voldoet aan de inrichtingseisen.

Vergunningen

De benodigde vergunningen voor het huidige pand-/horecagebruik zijn aanwezig.

Inventaris

De aanwezige inventaris en vaste voorzieningen bevinden zich in een redelijke tot goede gebruikte staat.

Voorraden

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

Aanbetaling

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

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 verfraaid met behulp van kunstmatige intelligentie (AI).

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



Huurprijs registergoed

€ 42.000,-

per jaar, excl. BTW

Klaassen Horecamakelaars

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



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl


Restaurant
Sushi Dimsum Grill Wok
clinckhoeff
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl


www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



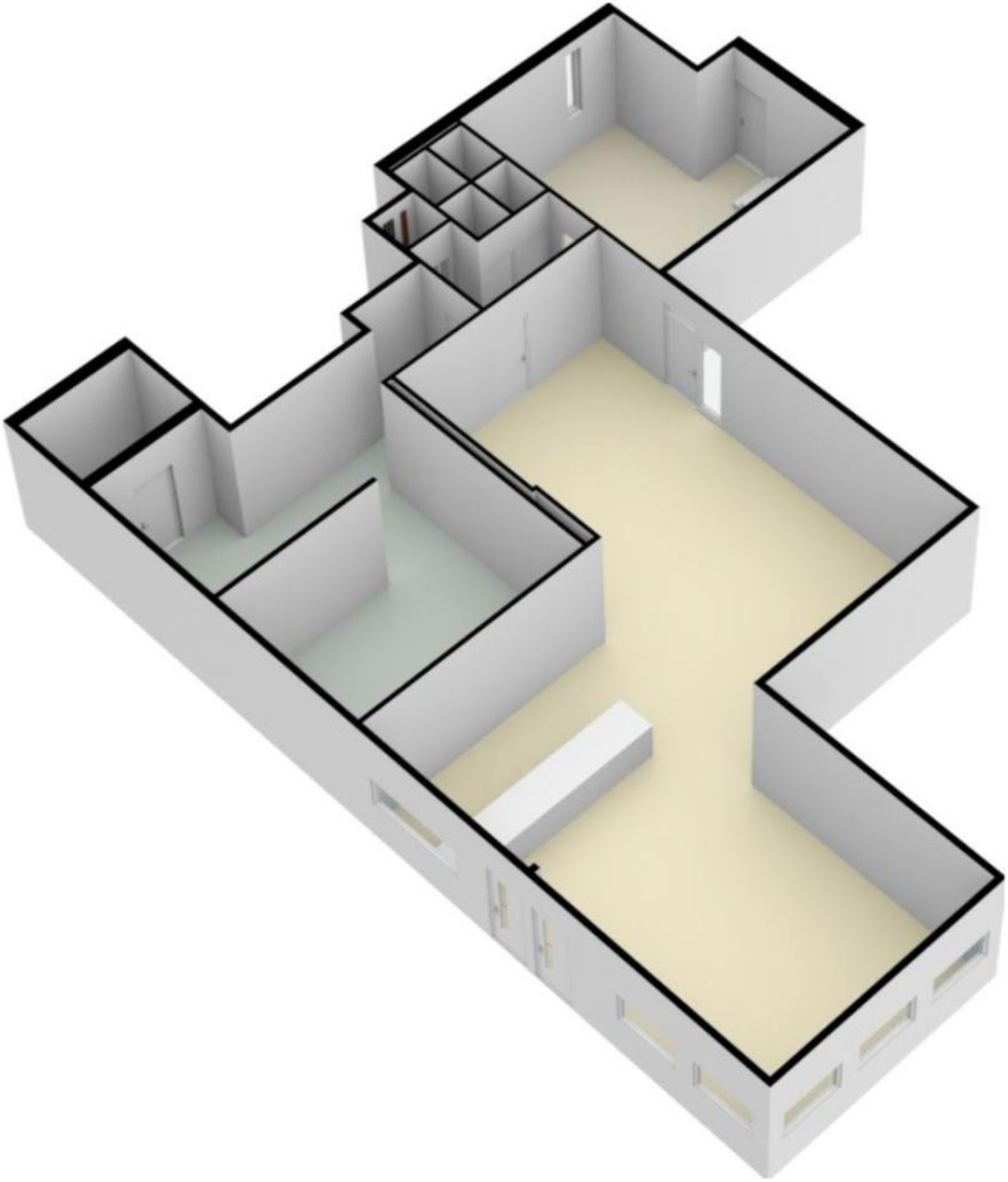
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl


www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl


www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl


www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl


www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



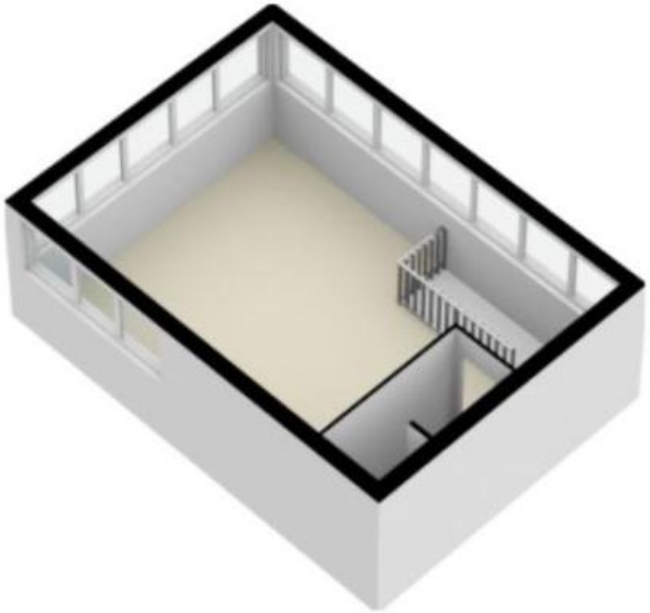
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

De Clinckhoeff 3 - IJsselstein
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl


magazijn
h=2.93m
gang
h=2.27m
mk
restaurant
keuken
h=3.07m
keuken
koelcel
restaurant
h=2.79m
5.05 m
4.10 m
2.85 m
1.73 m
1.02 m
1.72 m
7.70 m
2.55 m
5.10 m
5.03 m
5.25 m
10.65 m

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:

Pepijn van Lier

Bedrijfsadviseur

Telefoon: +31640240698

Email: p.vanlier@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, hygiënecode.

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.uwv.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.

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