

Klaassen  
Horecamakelaars

## Restaurant JanZen in Woerden

VERKOOP  
AANKOOP  
ADVIES  
TAXATIES

RESTAURANT  
*JanZen*

[www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl)  
[info@klaassenbv.nl](mailto:info@klaassenbv.nl)

**Restaurant JanZen**  
**Rietveld 130**  
**3443 XE Woerden**

**KERNGEGEVENS**

Restaurant Janzen in Woerden is gevestigd in een imposant art-decogebouw uit 1932 op een absolute zichtlocatie, midden in het groene hart en aan de rivier de Oude Rijn.

Het pand beschikt over een restaurant op de begane grond met circa 70 zitplaatsen en een verschillende terrasdelen met totaal 60 zitplaatsen met uitzicht op de weilanden en de rivier.

De beschikbaarheid van bedrijfswoning(en) is ook nog een aantrekkelijke factor van het pand. Het restaurant op de begane grond wordt ook gebruikt als zaal voor feesten en partijen.

Verder beschikt het object over een volledig uitgeruste keuken en circa 70 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het bedrijf is een geliefde plek voor zowel eten als bijeenkomsten.

- vrijstaand pand
- restaurant met terras
- totaal 295 m2 (excl. bedrijfswoning(en))
- 40/50 zitplaatsen binnen
- 60 zitplaatsen terras



– 70 Parkeerplaatsen op eigen terrein

## LOCATIE EN SITUERING

Restaurant JanZen is gevestigd op het randje van de stad Woerden, dicht op de grens met Nieuwerbrug aan den Rijn en zoals de naam suggereert, ligt het aan de rivier de (Oude) Rijn. Tussen deze twee plekken ligt ook de grens tussen Utrecht en Zuid-Holland, waardoor de ligging niet alleen aan de rand van een stad is, maar gelijk aan de rand van een provincie, wat vrij uniek is. Aan het oosten en het zuiden van het pand bevinden zich de terrassen met uitzicht op de weilanden en de rivier.

## DEMOGRAFISCHE GEGEVENS

Woerden telt circa 54.000 inwoners verdeeld over ongeveer 23.000 huishoudens, met een gemiddelde huishoudgrootte van 2,3 personen. Het merendeel van de woningen (~63%) is in eigen bezit, met een gemiddelde WOZ-waarde van €403.500. De bevolking is voornamelijk van Nederlandse herkomst (~88%), met een kleine groep inwoners uit andere Europese landen en daarbuiten. De woonplaats heeft ruim 8.215 bedrijfsvestigingen.



## BEDRIJFSCONCEPT

Het bedrijfsconcept van JanZen draait om verfijning combineren met een huiselijke sfeer, wat wordt versterkt door de vestiging in een karakteristiek art-decogebouw. De locatie is uniek: op de grens van zowel twee plekken, als twee provincies, aan de rivier de Oude Rijn met prachtige uitzichten en een groot terras.

Kenmerken van het concept

- Restaurant en terras met uitzicht op de rivier.
- Menukaart met verfijnde gerechten
- Evenementen en bruiloften: de locatie leent zich uitstekend voor feesten, partijen en zakelijke bijeenkomsten.
- Seizoensgericht werken, met specials in de zomer en winter.
- Sfeervolle inrichting die het historische karakter van het pand combineert met modern comfort.
- Veel aandacht voor akoestiek middels een akoestisch plafond

## PAND

De staat van onderhoud van het pand is goed, het betreft een Rijksmonument, het pand is opgetrokken uit beton, metselwerk, voorzien van dubbel glas met houten kozijnen. Er thans geen sprake van achterstallig onderhoud.



## OPPERVLAKTE

De totale oppervlakte bedraagt ca. 295 m<sup>2</sup>, exclusief de bedrijfswoning(en).

## INDELING

Begane grond: entree, bar, keuken hal (kelder), toiletgroep, opslagruimte en doorgang naar kantoor.

Eerste verdieping: hal, kantoor, opslagruimte, bedrijfswoning(en) (deels)

Tweede verdieping: hal, bedrijfswoning(en) (deels)

## ZITPLAATSEN

Zitplaatsen restaurant begane grond 70 zitplaatsen

Zitplaatsen terras 60

Parkeerplaatsen 70

## INSTALLATIES EN APPARATUUR

Verwarming: ja

Elektrisch: ja

Riolering: ja

Afzuiginst. keuken: ja

Airconditioning: ja

Brandmeldinstallatie: ja

Camerabeveiliging: nee

Goederenlift: ja



Personenlift: nee  
Luchtbehandeling: ja  
Muziekinstallatie: ja  
Sprinklers: ja  
Vetvangput: ja  
Krachtstroom: ja  
Waterontharder: ja  
Warmwatervoorz.: ja  
Zonnepanelen: nee  
Overige installaties: n.v.t

### KEURINGEN / LABELS

Scope 10: ja  
Electrakeuring: ja  
Energie label: n.v.t.

### AFNAME VERPLICHTINGEN

Er zijn geen (afname)verplichtingen jegens een brouwerij en/of andere leveranciers.

### WOONRUIMTE

Er is één woonruimte aanwezig. Door opgave kantoor kan eenvoudig een tweede worden gerealiseerd.



## BIJZONDERHEDEN / USP'S

Ligging aan de rivier, weids uitzicht en vrijstaand pand.  
Parkeren op eigen terrein  
Goede omzet, dito resultaat.

## BIJLAGEN

KADASTRALE GEGEVENS  
INVENTARISLIJST  
PLATTEGRONDTEKENINGEN  
WINST- EN VERLIESREKENING  
VERGUNNINGEN  
HUUROVEREENKOMST + RECENTE FACTUUR  
(LANG)LOPENDE VERPLICHTINGEN  
KEURINGEN / LABELS  
GOOGLE MAPS.

## VRAAGPRIJS BEDRIJFSEXPLOITATIE

De vraagprijs van de bedrijfsexploitatie bedraagt € 149.500,-.



De vraagprijs van de bedrijfsexploitatie bestaat o.a. uit: alle activiteiten en de daaraan verbonden bedrijfsinventaris / inrichting, huurdersbelang, goodwill, handelsnaam, de domeinnaam, eventuele 'social' media accounts, uitstaande boekingen/reserveringen, contractuele rechten en verplichtingen en personeel, exclusief de aanwezige voorraden welke tegen inkooprijzen moet worden overgenomen op datum van overdracht.

### **HUURPRIJS REGISTERGOED**

€ 44.000,- per jaar, zegge: vierenveertigduizend euro per jaar, vrij van BTW.

De huurprijs van registergoed bestaat o.a. uit een horecabedrijfsruimte op de begane grond, kelder, eerste en tweede verdieping, terras(delen), bedrijfskeuken, opslagruimten, parkeerplaatsen, erf, (onder)grond, tuin en eventuele overige aanhorigheden.

Indien men het pand wil huren dan zal er een nieuwe huurovereenkomst bedrijfsruimte volgens artikel 7:290 BW worden opgemaakt, welke zal worden aangegaan voor 5+5 jaar met 5 optie jaren. Het betreft een casco verhuur.

### **VOORRADEN**

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



## BIEDINGEN EN GUNNING

Alle biedingen dienen uitsluitend schriftelijk en rechtsgeldig ondertekend te worden ingediend. Mondelinge, telefonische of op andere wijze gedane biedingen worden niet in behandeling genomen.

De gunning van de koop geschiedt uitsluitend door de verkoper, 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 koopovereenstemming dient koper een aanbetaling ter grootte van 10% van de koopsom te voldoen.

## DISCLAIMER

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan bovenstaande informatie. Alle verstrekte (online) informatie en in deze brochure is geheel vrijblijvend en onder voorbehoud. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Foto's kunnen bewerkt zijn middels AI.



### Kadaster

Kadastrale gemeente Rietveld, sectie A, nummer 663, totaal 8.610 m<sup>2</sup> (deels).

### Bereikbaarheid

Auto: goed Openbaar vervoer: matig  
Te voet/fiets: matig

### Belendingen

Woningen, wegen, water en weilanden.

### Parkeren

70 parkeerplaatsen op eigen terrein.

### Bestemming/gebruik

Volgens het bestemmingsplan wordt het object bestemd als horeca / restaurant met bedrijfswoning.

### Personeel

Er is geen overnameverplichting personeel.

### Brandveiligheidseisen

De brandpreventieve middelen zijn aanwezig en worden jaarlijks gekeurd en gecertificeerd. Dit heeft voor 2025 al plaatsgevonden.

### Inrichtingseisen

Het object voldoet aan de inrichtingseisen.

### Vergunningen

Het object beschikt over de benodigde vergunningen.  
Exploitatievergunning: ja  
Drank- en horecavergunning: ja  
Terrasvergunning: ja  
Speelautomatenvergunning: nee  
Omgevingsvergunning: ja  
Gebruiksmelding: ja

### Inventaris

De inventaris bevindt zich in goede/gebruikte staat.

### Lease/bruikleen

Er is geen sprake van lease en/of bruikleen op de inventaris.

### 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.

### 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 verfreesd met behulp van kunstmatige intelligentie (AI).

[www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl)

[info@klaassenbv.nl](mailto:info@klaassenbv.nl)



RESTAURANT  
*Janzen*

**Vraagprijs bedrijfsexploitatie**

**€ 149.500,-**

**Huurprijs registergoed**

**€ 44.000,-**

per jaar, excl. BTW

**K** Klaassen  
Horecamakelaars

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









Jouzen

[www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl)  
[info@klaassenbv.nl](mailto:info@klaassenbv.nl)



JanZen

RESTAURANT

























Garderobe



*Heren*

*Kelder*

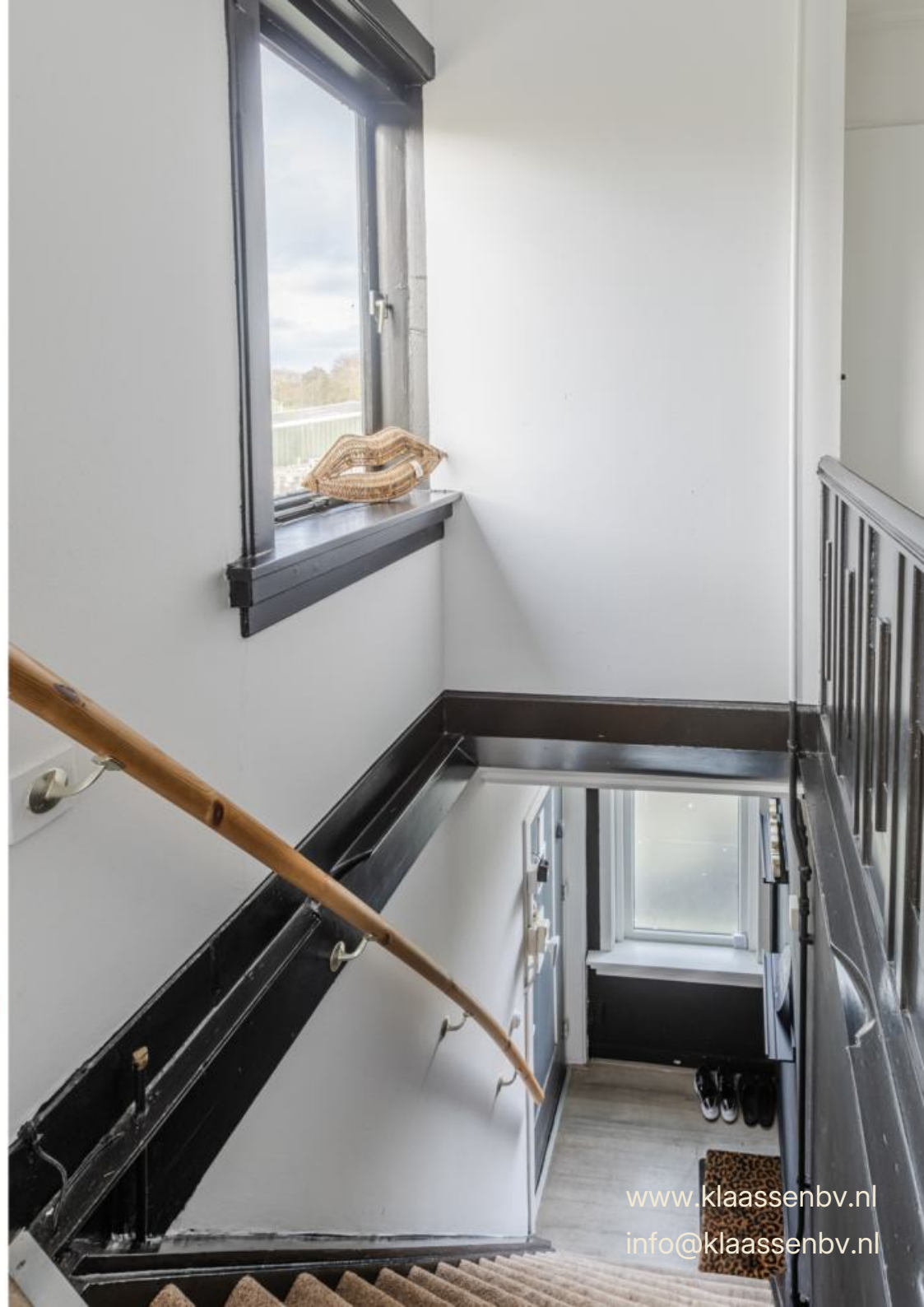






















# Altijd een Klaassen bedrijfsadviseur, makelaar en taxateur bij u in de buurt.

Kijk op [www.klaassenbv.nl](http://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](mailto: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](http://www.kvk.nl)

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

[www.ondernemersplein.kvk.nl](http://www.ondernemersplein.kvk.nl)

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

[www.khn.nl](http://www.khn.nl)

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

[www.nvwa.nl](http://www.nvwa.nl)

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

[www.belastingdienst.nl/zakelijk](http://www.belastingdienst.nl/zakelijk)

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

[www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl)

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

[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

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

[www.inspectieszw.nl](http://www.inspectieszw.nl)

Arbeidsomstandigheden, personeelsregels, controle op werktijden en loon.

[mijn.rvo.nl](http://mijn.rvo.nl)

Aanvragen van vergunningen en subsidies voor ondernemers.

[www.uvw.nl/werkgevers](http://www.uvw.nl/werkgevers)

Personeelskosten, ziekteverzuim, loonkostenvoordelen bij overname van personeel.

[www.brandweer.nl](http://www.brandweer.nl)

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

[www.loketgezondleven.nl](http://www.loketgezondleven.nl)

Regels over alcoholverkoop, rookvrije zones, gezondheidspreventie in horeca.

[www.klaassenbv.nl](http://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](mailto: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