

Klaassen
Horecamakelaars

Prachtig
horecabedrijf
met terras in
Utrecht

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Prachtig horecabedrijf met terras
Voor Clarenburg 10
3511 JE Utrecht

KERNGEGEVENS

Het betreft een karakteristiek en representatief horecabedrijfspan op de begane grond, gelegen op een uiterst centrale en drukbezochte locatie in het hart van de Utrechtse binnenstad. Het object is gesitueerd in een levendige straat met een hoge passantenstroom, direct nabij Hoog Catharijne en Utrecht Centraal Station, waardoor zowel lokale bezoekers als toeristen worden aangetrokken.

Het pand heeft een totale oppervlakte van circa 144 m² BVO en beschikt over een sfeervol terras van ongeveer 20 m². Door de twee samengevoegde gevels beslaat de front ca 11 meter. De bedrijfsruimte biedt momenteel plaats aan circa 80 zitplaatsen binnen en circa 20 zitplaatsen op het terras in een levendige en drukke straat en is voorzien van een uitgebreide luchtbehandelingsinstallatie met airco-units. De indeling bestaat uit een entree, bar, open keuken, zitruimte, kinderspeelplaats, toiletgroep, opslagruimte en een binnentuin van circa 14 m².



USP's: uitstekende toplocatie, trendy inrichting, instapklaar en multifunctioneel inzetbaar. Dankzij de drukbezochte ligging is het object geschikt voor uiteenlopende horecaconcepten, met name dagzaken.

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente Utrecht, sectie C, nummer 1472 en 6286 (gedeeltelijk).

LOCATIE EN SITUERING

Voor Clarenburg 10-12 te Utrecht betreft een prominente locatie in het centrum van de stad, gelegen in de provincie Utrecht. Tegenwoordig is Voor Clarenburg 10-12 een levendige en uitstekend bereikbare plek, met onder andere verschillende horecabedrijven, het centraal station en diverse aansprekende winkels in de directe nabijheid. Gelegen in het directe winkelgebied van Utrecht,

DEMOGRAFISCHE GEGEVENS

Utrecht is een stad binnen de gelijknamige gemeente, gelegen in de provincie Utrecht. In 2025 telde Utrecht circa 325.510 inwoners. De stad kent ongeveer 174.835 huishoudens en 149.695 woningen, waarvan circa 41% koopwoningen betreft. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning bedroeg in 2025 € 474.416. In Utrecht zijn circa 54.755 bedrijfsvestigingen gevestigd.



BEDRIJFSCONCEPT

ANNA Pancakes is een eigentijds pancake-huis waar gasten terecht kunnen voor ontbijt, brunch, lunch en (licht) diner. Het concept richt zich op kwaliteit, gezelligheid en beleving, met pancakes in zowel zoete als hartige varianten als absolute kern van de kaart.

Website: <https://www.annapancakes.nl/nl>.

OPPERVLAKTE

De gehuurde ruimte omvat circa 144 m² BVO, met een terras van circa 20 m², een binnentuin van circa 14m2, en is als volgt ingedeeld: entree, verkoopruimte, toiletgroep, open keuken, bar, speelhuisje en opslagruimte.

ZITPLAATSEN

Verkoopruimte: 80 zitplaatsen

Terras: 20 zitplaatsen

INSTALLATIES EN APPARATUUR

Verwarming: ja, stadsverwarming

Warmtegordijn: ja

Elektrisch: ja

Riolering: ja

Afzuiginstallatie keuken: ja

Airconditioning: ja, 4 binnen units



Brandmeldinstallatie: nee, wel rookmelders met doormelding aanwezig

Camerabeveiliging: ja

Goederenlift: nee

Personenlift: nee

Luchtbehandeling: ja

Muziekinstallatie: nee

Sprinklers: nee

Vetvangput: ja

Krachtstroom: ja

Waterontharder: ja

Warmwatervoorzieningen: ja

Zonnepanelen: nee

Overige installaties: n.v.t.

AFNAME VERPLICHTINGEN

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

KEURINGEN / LABELS

Niet bekend.

WOONRUIMTE

Er is geen woonruimte aanwezig.



BIJZONDERHEDEN / USP'S

- Centrale ligging in het centrum van Utrecht aan een drukke straat
- Sfeervol terras
- Trendy inrichting
- Instapklaar

VRAAGPRIJS BEDRIJFSEXPLOITATIE

€ 135.000,–.

De vraagprijs van de bedrijfsexploitatie omvat onder andere alle activiteiten en de daarmee samenhangende bedrijfsinventaris en inrichting, het huurdersbelang en goodwill. Uitdrukkelijk niet inbegrepen zijn de handelsnaam, domeinnaam, social media-accounts, uitstaande boekingen/reserveringen, contractuele rechten en verplichtingen en personeel.

HUURPRIJS REGISTERGOED

€ 7.585,68 per maand, exclusief BTW.

Er is sprake van een huurovereenkomst bedrijfsruimte conform artikel 7:290 BW, ingegaan per 1 juli 2018 voor een initiële periode met aansluitend vijf optiejaren. Vervolgens wordt de overeenkomst telkens verlengd met periodes van vijf jaar.



BIJLAGEN
OMZET GEGEVENS
KADASTRALE GEGEVENS
INVENTARISLIJST
PLATTEGRONDTEKENING
VERGUNNING
HUUROVEREENKOMST + RECENTE FACTUUR
KEURINGEN / LABELS

Vorraden

De aanwezige voorraden kunnen op datum van overdracht tegen inkoopprijs te worden overgenomen.

Biedingen en gunning

Alle biedingen dienen schriftelijk en rechtsgeldig ondertekend te worden ingediend. Mondelinge, telefonische of anderszins ingediende biedingen worden niet in behandeling genomen. De gunning geschiedt uitsluitend door de verkoper, die zich het recht voorbehoudt om zonder opgave van redenen één of meerdere biedingen te weigeren of af te zien van gunning.

Aanbetaling

Bij het bereiken van koopovereenstemming dient koper een aanbetaling te voldoen ter grootte van 10% van de koopsom.

Disclaimer



Aan bovenstaande informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Alle verstrekte (online) informatie en de inhoud van deze brochure zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud. Sommige foto's zijn bewerkt middels AI om een persoon uit de foto's te halen.



Bereikbaarheid

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

Belendingen

Diverse (horeca)bedrijven, winkels, woningen en appartementen.

Parkeren

Betaald parkeren in de directe omgeving. Mogelijkheid tot parkeren in nabijgelegen parkeergarages.

Bestemming/gebruik

Het bestemmingsplan "Binnenstad" is vastgesteld op 25 januari 2012 door de gemeenteraad van Utrecht. Het plangebied omvat een groot deel van het centrum van Utrecht en wordt gekenmerkt door een gemengde bestemming met onder andere winkels, dienstverlening, horeca en wonen. Voor het object geldt de bestemming Centrum 1, detailhandel met bijbehorende ondergeschikte horeca. Momenteel is een horeca D2-vergunning van kracht. Dit betreft lichte horeca, waaronder lunchrooms, koffiebars, koffie- en theehuizen en ijssalons. Deze horecavormen richten zich voornamelijk op dag en/of avond consumptie tot max 23:00, bieden vaak afhaalmogelijkheden en veroorzaken beperkte overlast voor de omgeving.

Personeel

Er is geen personeel in dienst die dienen te worden overgenomen.

Brandveiligheidseisen

De brandpreventieve voorzieningen zijn aanwezig en gekeurd, laatstelijk in 2025.

Inrichtingseisen

Het object voldoet aan de geldende inrichtingseisen.

Vergunningen

Het object beschikt over alle vereiste vergunningen.
Exploitatievergunning: ja
Drank- en horecavergunning: ja
Terrasvergunning: ja
Speelautomatenvergunning: nee
Gebruiksmelding: ja

Inventaris

De inventaris verkeert in goede, gebruikte staat.

Lease/bruikleen

Er zijn geen lease- of bruikleenovereenkomsten van toepassing.

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 verfraaid met behulp van kunstmatige intelligentie (AI).



Vraagprijs bedrijfsexploitatie

€ 135.000,-

Huurprijs registergoed

€ 7.586,-

per maand, excl. BTW

K Klaassen
Horecamakelaars

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







KOMT
NA Regen Zonneshyn

LEMONAID+



LEMONAID+
DAIRY and Gluten
-free pancakes
upon Request
FRESH FAIRTRADE SOFT DRINKS

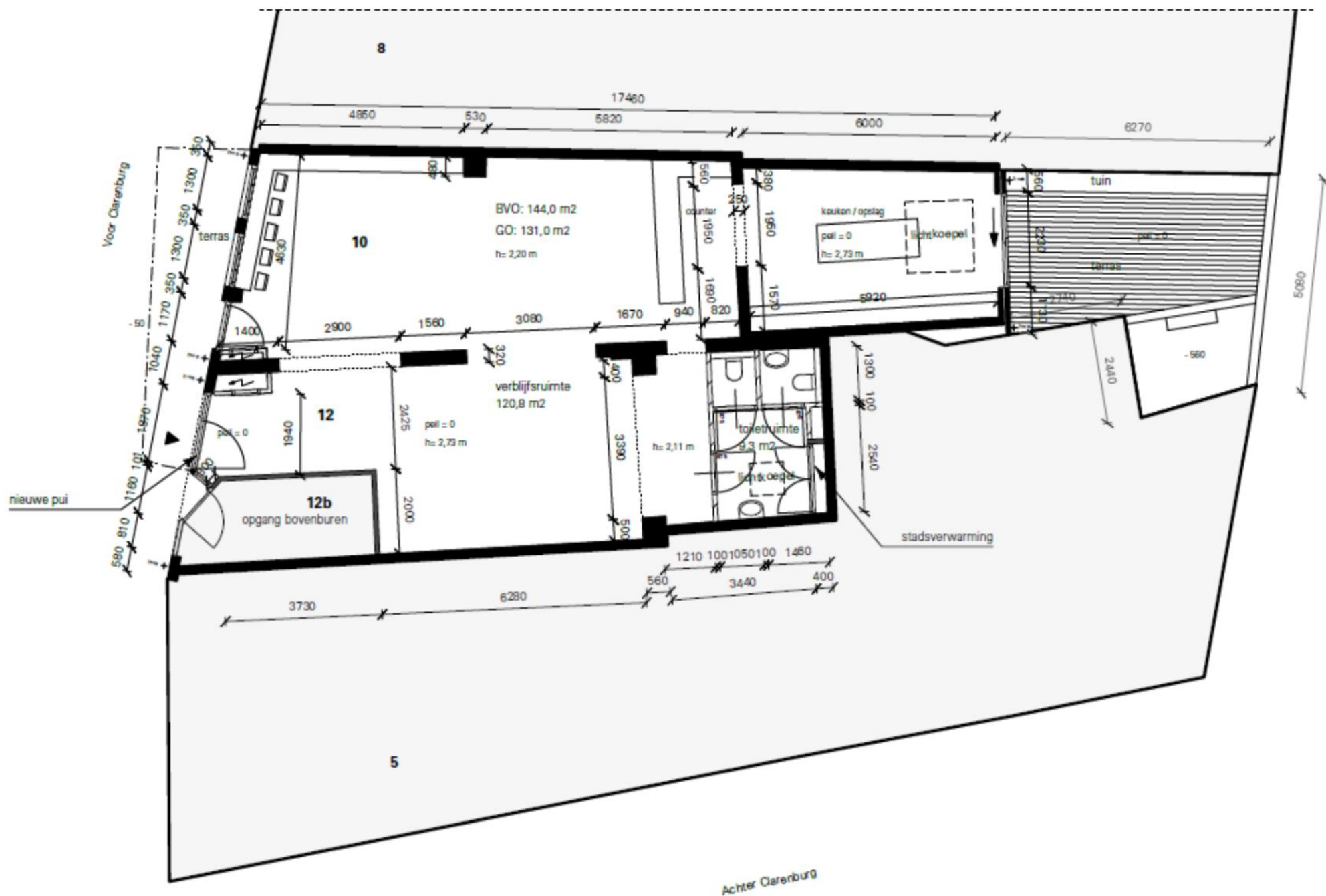












Altijd een Klaassen bedrijfsadviseur, makelaar en taxateur bij u in de buurt.

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