

**All day concept
met ruim terras in
Utrecht**

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



All day concept met ruim terras
Berlijnplein 450
3541 CN Utrecht

KERNGEGEVENS

Berlijnplein 450 is een bijzonder groot vrijstaand nieuwbouw pand in Leidsche Rijn Centrum, goed bereikbaar met auto, fiets en openbaar vervoer, nabij kantoren, Leidsche Rijn centrum, woningen, wooncomplexen, winkels, kantoren en cultuur. Tegenover de Pathé bioscoop met recent ook IMAX.

Het Berlijnplein staat niet stil. Het Berlijnplein in Utrecht Leidsche Rijn is een fascinerend project. Het is niet zomaar een plein, maar een ambitieuze 'culturele stadstuin' die letterlijk bovenop de snelweg (de A2-tunnel) is gebouwd.

Jarenlang was het Berlijnplein vooral een kale vlakte die de verbinding vormde tussen het oude Utrecht en het nieuwe Leidsche Rijn Centrum. De echte ontwikkeling kwam in een stroomversnelling toen de gemeente besloot hier een circulair en cultuurgericht hart van te maken.



De Belangrijkste Ontwikkelingen:

- Vele nieuwe en nog te bouwen woon/leef complexen, meer info over alle recente bouw projecten is te vinden op <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/> (leidsche rijen centrum)
- Circulair Bouwen: Een van de meest unieke aspecten is de focus op duurzaamheid. Veel van de huidige (tijdelijke) bebouwing, zoals de houten paviljoens, is ontworpen om later weer hergebruikt te worden. Ook de nieuwe, permanente gebouwen worden volgens de hoogste standaarden voor circulariteit neergezet.
- Het cultuurcluster Berlijnplein is een levendig cultureel hart in Leidsche Rijn Centrum dat in 2028 in gebruik wordt genomen. Nu staan op Berlijnplein tijdelijke gebouwen waarin culturele, creatieve en sociale organisaties zitten zoals RAUM. De tijdelijke gebouwen worden vervangen door een mega nieuwbouwproject. Er komt ongeveer 9.200 m² aan ruimte voor cultuur, creatieve industrie en horeca. Denk aan expositieruimtes, studio's voor kunstenaars en publieke werkplekken. Voor meer informatie zie: <https://berlijnpleinutrecht.nl/gebiedsontwikkeling/voortgang-ontwerp/>

Het pand circa 201 m² beschikt momenteel thans over een sfeervol pancake-huis, ANNA Pancakes, met een terras van circa 235 m² met de hele dag zon. Het biedt momenteel circa 90 zitplaatsen binnen en > 100 op het terras.



USP's: vrijstaand pand met veel licht, centrale locatie, ruim terras. Er is een mogelijkheid om het terras (deels) te overkappen: in het huidige huurcontract staat een bedrag genoemd van € 70.000.

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente Catharijne, sectie F, nummer 3762, groot 435 m2.

LOCATIE EN SITUERING

Berlijnplein in Utrecht is een markante locatie in het Leidsche Rijn Centrum, gelegen in de provincie Utrecht. Vandaag de dag is Berlijnplein 450 een levendige en goed bereikbare locatie, met voorzieningen zoals supermarkten, het treinstation en diverse winkels in de directe omgeving.



Op het Berlijnplein vind je een klein gevarieerd horeca-aanbod waar cultuur en gezelligheid samenkomen. ANNA Pancakes is de populaire hotspot voor een uitgebreide brunch met American pancakes en een grote speelhoek voor kinderen, terwijl Wijkrestaurant Venster zich richt op duurzame, lokale gerechten en het bekende sociale aanschuifdiner. Voor een informele sfeer en live-muziek kun je terecht bij Muziekkroeg Trapop!, Al deze zaken liggen op een steenworp afstand van de Pathé en het aangrenzende Brusselplein, wat het de ideale plek maakt voor een hapje voor of na een uitje.

DEMOGRAFISCHE GEGEVENS

Utrecht is een plaats in de gemeente Utrecht, gelegen in de provincie Utrecht. In 2025 telde Utrecht 325.510 inwoners, Utrecht heeft ongeveer 174.835 huishoudens. Er zijn 149.695 woningen, waarvan 41% koopwoningen zijn. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in 2024 was €474.416. Er zijn 54.755 bedrijfsvestigingen in Utrecht.



Het Berlijnplein en de omliggende buurt Leidsche Rijn Centrum kenmerken zich door een jonge en dynamische populatie die overwegend bestaat uit hoogopgeleide dertigers tussen de 25 en 45 jaar. De wijk telt circa 4.150 inwoners, waarbij eenpersoonshuishoudens met 61% de grootste groep vormen, gevolgd door stellen zonder kinderen. Hoewel de bredere wijk Leidsche Rijn bekendstaat om gezinnen, wonen er direct rond het plein relatief weinig kinderen en ouderen. De bewoners hebben veelal een bovengemiddeld inkomen, wonen in moderne huurappartementen en vormen een diverse mix van culturele achtergronden, wat bijdraagt aan het levendige en stedelijke karakter van dit nieuwe Utrechtse stadshart.

BEDRIJFSCONCEPT

ANNA Pancakes is een pancake-huis met een gezellig en uitnodigend concept, ideaal voor een brunch.

OPPERVLAKTE

De gehuurde ruimte beschikt over circa 201 m². Het terras over circa 235 m², het terras zou deels overdekt kunnen worden. Hiervoor zijn ontwerpen beschikbaar.

ZITPLAATSEN

Verkoopruimte circa 90 zitplaatsen
Terras circa 100 zitplaatsen (ruim opgezet)



INDELING

Via het sfeervolle terras bereik je de entree, hier kom je direct de zaak binnen met links en rechts diverse zitplaatsen en een bar met daarachter de open keuken en een opslagruimte. De ruime toiletgroep bevindt rechts achterin de zaak. Er is een opslagruimte, personeelsruimte op de eerste verdieping aanwezig.

Voor de plattegrond tekening wordt verwezen naar de bijlage.

INSTALLATIES EN APPARATUUR

Verwarming: ja, vloerverwarming via warmte pomp
Elektrisch: ja
Riolering: ja
Afzuiginstallatie keuken: ja
Airconditioning: deel-koeling vanuit de vloerverwarming
Brandmeldinstallatie: ja
Camerabeveiliging: ja
Goederenlift: nee
Personenlift: nee
Luchtbehandeling: ja
Muziekinstallatie: nee
Sprinklers: nee
Vetvangput: ja
Krachtstroom: ja
Waterontharder: ja



Warmwatervoorzieningen: ja, grote boiler

Zonnepanelen: nee, wel heel goed mogelijk, offerte beschikbaar

Overige installaties: n.v.t.

AFNAME VERPLICHTINGEN

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

KEURINGEN / LABELS

Niet bekend.

WOONRUIMTE

Er is geen woonruimte aanwezig.

BIJZONDERHEDEN / USPS

Vrijstaand pand, veel licht en groen

Centrale locatie & bereikbaarheid

Naast de Pathé

Ruim terras, met de hele dag zon

Omgeving sterk in beweging



VRAAGPRIJS BEDRIJFSEXPLOITATIE

€ 150.000,- zegge: honderdvijftigduizend euro

De vraagprijs van de bedrijfsexploitatie bestaat o.a. uit: alle activiteiten en de daaraan verbonden bedrijfsinventaris / inrichting, huurdersbelang, goodwill, nadrukkelijk niet de handelsnaam, de domeinnaam, 'social' media accounts, uitstaande boekingen/reserveringen, contractuele rechten en verplichtingen en personeel.

HUURPRIJS REGISTERGOED

€ 84.000,- per jaar, exclusief BTW.

BIJLAGEN
KADASTRALE GEGEVENS
INVENTARISLIJST
PLATTEGRONDTEKENING
OMZET GEGEVENS
INVESTERINGSOVERZICHT
VERGUNNINGEN
HUUROVEREENKOMST + RECENTE FACTUUR
VOORRADEN
DE VOORRADEN DIENEN, INDIEN GEWENST, TEGEN
INKOOPPRIJZEN 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.



Bereikbaarheid

Auto: uitstekend, naast de deur
Openbaar vervoer: uitstekend, naast de deur
Te voet/fiets: uitstekend, naast de deur

Belendingen

Verschillende (horeca)bedrijven, winkels, woningen, appartementen en kantoren.

Parkeren

Betaald parkeren in de directe omgeving. Er zijn voldoende parkeerplekken.

Bestemming/gebruik

Het bestemmingsplan "Leidsche Rijn Centrum Oost" is vastgesteld op 3 november 2016 door de gemeenteraad van Utrecht. Het plangebied omvat een groot gedeelte van het centrumgebied van Leidsche Rijn Centrum, dat wordt gekarakteriseerd door een gemengde functie van winkels, dienstverlening, horeca en wonen. Voor het object geldt gemengd: "horeca ter plaatse van de aanduiding 'horeca', uitsluitend behorend tot categorie D1". Er is een vergunning versterkt voor horeca-categorie D2 (daghoreca).

Brandveiligheidseisen

De brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd, voor het laatst in 2025.

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

Gebruiksmelding: ja

Inventaris

De inventaris bevindt zich in 'goede/gebruikte staat.

Lease/buikleen

Er zijn geen lease- of buikleenovereenkomsten.

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).

www.klaassenbv.nl

info@klaassenbv.nl



Vraagprijs bedrijfsexploitatie

€ 150.000,-

Huurprijs registergoed

€ 84.000,-

per jaar, excl. BTW

K Klaassen
Horecamakelaars

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





SHE IS
SUNSHINE
MIXED WITH
A LITTLE
HURRICANE

Coffee

STAFF ONLY

fritz-kola

DE TIEN VUUR

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl













Good Vibes



www.klaassenbv.nl
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 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