Klaassen
Horecamakelaars

Horecalocatie met groot terras in het Groene Hart in Harmelen



VERKOOP

AANKOOP

ADVIES

TAXATIES

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

Horecalocatie met groot terras in het Groene Hart
Breudijk 60
3481 LR Harmelen

KERNGEGEVENS

Restaurant Kortjak in Harmelen is een prachtig pand in de rustige groene omgeving van Harmelen, nochtans dichtbij de bruisende stad Utrecht. Het is een mooie locatie om even een hapje te gaan eten voor mensen die het Groene Hart aan het verkennen zijn, bewoners of toeristen. Het prachtige terras maakt dit object in de zomer een geweldig plekje om even neer te strijken na een fietstocht of wandelroute. Golfclub de Haar trekt tevens veel gasten. Kasteel de Haar dat op 5 minuten rijden ligt is de beste manier om gasten binnen te krijgen. Kasteel de Haar trekt jaarlijks meer dan 400.000 bezoekers en komen dus bijna altijd langs Kortjak. Als ondernemer zijnde kunt u hier goed op inspelen. Daarbuiten ligt Kortjak in een prachtig gedeelte van het Groene Hart. Jaarlijks trekt het Groene Hart ongeveer 1,5 miljoen bezoekers, onder andere vanwege het prachtige landschap. Als ondernemer van Kortjak is dit wederom erg gunstig omdat het restaurant tussen de weilanden en al het andere groen ligt.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente Harmelen, sectie L, nummer 1195 en 1196 en 808, totaal groot 3.120 m2.

LOCATIE EN SITUERING

Kortjak ligt in Harmelen, een dorp in de gemeente Woerden, provincie Utrecht. De ligging is rustig en landelijk, omgeven door groene weilanden, sloten en lintbebouwing. Het is goed bereikbaar via de N198 en ligt op korte afstand van Woerden, Utrecht en de A12. De omgeving van Kortjak is geliefd bij wandelaars en fietsers vanwege de landelijke charme en het Groene Hart-karakter. In de buurt vind je boerderijen, kleine bedrijven en recreatieve voorzieningen.

Het is een fijne plek voor wie rust zoekt, maar toch nabij stedelijke voorzieningen wil wonen of ondernemen. Met een brede doelgroep – van buurtbewoners en toeristen tot zakelijke bezoekers – is Kortjak een bruisende ontmoetingsplek voor lunch, diner en borrel. Dankzij de uitstekende locatie, loyale klantenkring én sterke reputatie is dit een kansrijke onderneming in het hart van de regio.

Openingstijden: 6 dagen per week, van 12:00 tot 22:00 uur. Parkeren kan naar het restaurant, bij drukte kan er ook geparkeerd worden op de bijbehorende parkeerplaats, schuin aan de overkant (eigen grond).



Klaassen
Horecamakelaars

DEMOGRAFISCHE GEGEVENS

Harmelen is onderdeel van de gemeente Woerden in de provincie Utrecht. Harmelen heeft een totale oppervlakte van 2.376 hectare, waarvan 2.321 land en 56 water (100 hectare is 1 km2). De gemiddelde dichtheid van adressen is 750 adressen per km2 bron: allecijfers.nl.

Aantal inwoners: 8.130
Aantal huishoudens: 3.365
Gem. inkomen per inwoner:37.700
Aantal bedrijven, 1.205
Waarvan horeca 175

BEDRIJFSCONCEPT

Restaurant Kortjak is een bekende en geliefde naam in Harmelen en omstreken. Sinds de opening heeft het restaurant een trouwe groep vaste gasten opgebouwd en staat het bekend om zijn huiselijke sfeer en smaakvolle, eerlijke gerechten. De warme inrichting en het vriendelijke personeel zorgen ervoor dat iedereen zich hier snel thuis voelt, of je nu langskomt voor een uitgebreid diner, een lunch met vrienden of een gezellige borrel in het weekend. Kortjak trekt een breed publiek aan: van buurtbewoners en gezinnen tot fietsers en wandelaars die het Groene Hart verkennen.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

De rustige, landelijke ligging maakt het een perfecte plek om even tot rust te komen, terwijl de centrale ligging in het dorp zorgt voor een constante stroom van bezoekers uit de regio. Een groot pluspunt van Kortjak is het ruime terras en de sfeervolle binnenruimte, waar gasten in elk seizoen kunnen genieten van versbereide maaltijden en een goed glas wijn of koffie. De menukaart wisselt regelmatig en is afgestemd op het seizoen, met volop aandacht voor lokale producten.

OPPERVLAKTE

De totale m² van de percelen bedraagt 3.120 m².

Restaurantruimte op de begane grond 146 m2
Zaal op de eerste verdieping 50 m2
Terras van 138 m2

ZITPLAATSEN / CAPACITEIT

Restaurant 105 zitplaatsen
Eerste verdieping 35 zitplaatsen
Terras 120 zitplaatsen

INDELING

Begane grond



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

Via het terras aan de voorkant van het pand stap je direct het restaurant binnen (via een tochtportaal). Het restaurant beschikt over ca. 105 sfeervolle zitplaatsen. Het terras heeft ongeveer 120 zitplaatsen (138 m2). De ingang zit in het midden van de voorgevel en wordt omringd door grote ramen, die veel daglicht binnenlaten en de zaak een open, uitnodigende uitstraling geven. Binnen is de ruimte praktisch ingedeeld. Rechts van de entree bevindt zich een gescheiden dames- en herentoiletgroep met daarachter de keuken en de spoelkeuken. De uitnodigende bar bevindt zich achterin de zaak, links en rechts bevinden zich diverse zitplaatsen.

Eerste verdieping (bovenkamer)
De spiltrap naar de eerste verdieping bevindt zich rechts van de bar. Op de eerste verdieping bevindt zich een private dining ruimte voor ca. 35 personen, een personeelsruimte en een kantoorruimte.

INSTALLATIES EN APPARATUUR

Verwarming: ja
Elektrisch ja
Riolering ja
Afzuiginst. keuken: ja
Airconditioning: ja
Brandmeldinstallatie: ja
Camerabeveiliging: ja
Goederenlift: nee
Personenlift nee
Luchtbehandeling: ja



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

Muziekinstallatie ja
Sprinklers: ja
Vetvangput: ja
Krachtstroom: ja
Waterontharder: ja
Warmwatervoorz.: ja
Zonnepanelen: ja

AFNAME VERPLICHTINGEN

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

KEURINGEN / LABELS

Scope 10: ja
Electrakeuring: ja
Energielabel: ja, A+++

WOONRUIMTE

Er is geen woonruimte aanwezig.

BIJZONDERHEDEN / USP'S

Unieke ligging in het Groene Hart
Bekend en geliefd restaurant
Veelzijdige exploitatie mogelijk
Ruim perceel met terras



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

Parkeergelegenheid op eigen terrein
Authentiek karakter
Nieuwe inrichting / inventaris
Zonnepanelen
Het pand kan ook gehuurd worden
Totale investering in pand en bedrijf ca. € 650.000,-.

VRAAGPRIJS REGISTERGOED

€ 1.200.000,- k.k. zegge: een miljoen tweehonderdduizend euro kosten koper

De vraagprijs van registergoed bestaat o.a. uit een horecabedrijfsruimte op de begane grond, verdieping, terras, bedrijfskeuken, opslagruimten, erf, (onder)grond, tuin en eventuele overige aanhorigheden. Eigen grond. Tevens een parkeerterrein aan de overzijde van het perceel.

EVENTUELE HUURPRIJS REGISTERGOED

€ 85.000,- per jaar, zegge: vijfentachtigduizend exclusief BTW

Het is bespreekbaar om het pand te huren, in plaats van de kopen. Vraag de makelaar naar de huurvoorwaarden. Het geniet de voorkeur van verkoper om het totaal te verkopen.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

VRAAGPRIJS BEDRIJFSEXPLOITATIE

€ 250.000,-, zegge: tweehonderdvijftigduizend euro

De vraagprijs van de bedrijfsexploitatie van restaurant Kortjak 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.

BIJLAGEN
INVENTARISLIJST
PLATTEGRONDEN
WINST- EN VERLIESREKENING
KOPIE VERGUNNINGEN
WOZ WAARDE PAND
KADASTRALE GEGEVENS
PERSONEELSOVERZICHT
ENERGIELABEL
NEN KEURINGEN ELECTRA

Voorraden
De vraagprijs is excl. handelsvoorraad en dienen te worden overgenomen tegen de inkoopprijzen.

Biedingen en gunning



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

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.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Bereikbaarheid

Auto: Goed Openbaar vervoer: Matig Te voet/fiets: Goed

Belendingen

Woningen, weiland, groen, golfclub, boerenbedrijven en kasteel de Haar.

Parkeren

Vrij parkeren op eigen terrein (ook schuin tegenover het pand parkeren mogelijk op eigen terrein).

Bestemming/gebruik

De bestemming is 'horeca' met wonen op de verdieping.

Personeel

Er is sprake van vast personeel.

Brandveiligheidseisen

De brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd.

Inrichtingseisen

Het object voldoet aan de gestelde eisen.

Vergunningen

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

Inventaris

De inventaris bevindt zich in zeer goede staat.

Lease/bruikleen

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

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

Vraagprijs bedrijfsexploitatie

€ 250.000,-

Vraagprijs registergoed

€ 1.200.000,-

Klaassen Horecamakelaars

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



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



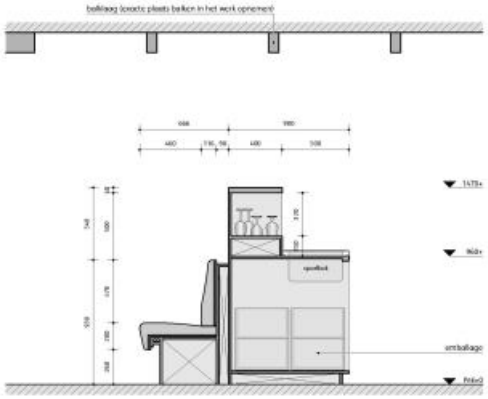
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



Principedoorsnede A-A 1:20
bank / bar

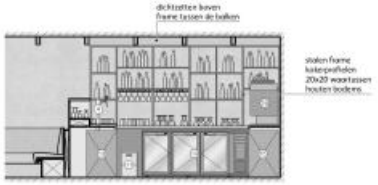


RENVOOI BARINRICHTING

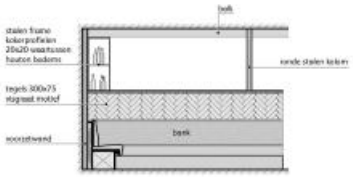
1 = spoelblad 1100x500
2 = glasenblad 600x500
3 = tapblad 1000x500
4 = tapzuil
5 = koffiemolen
6 = koffiemachine
7 = opzetgebakstvitrine ø495
8 = uitgifte
9 = open vakken
10 = afvalbak
11 = emballage
12 = glazenspoelmachine
13 = All-in One (SFK-6E) 1110x575x840/860
14 = glasdeurkoeling E3/2220MU 1988x520x840-860/880
15 = glasdeurkoeling E3/22GMU 1434x520x840-860/880
16 = kisplade waaronder deurtje (berging)
17 = open vakken t.b.v. koffieassortie waaronder deurtjes (berging)
18 = lattiz melkschuimmachine
19 = automatische sinaasappelpersmachine

OPM: Alle koel- en tapinstallaties in overleg met HTD Heineken

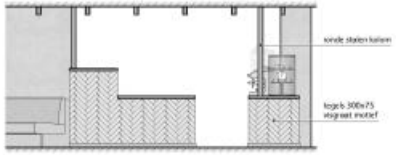
Plattegrond 1:50



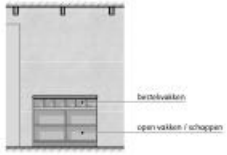
Aanzicht 1 1:50
achterkast



Aanzicht 2 1:50
bank / zijkant bar



Aanzicht 3 1:50
voorzijde bar / uitgifte



Aanzicht 4 1:50
voorzijde bar / uitgifte

ALLE MATEN IN HET WERK CONTROLEREN

HEINEKEN Interieur Design

01

Voorstel
Plattegrond, aanzichten en principe doorsnede bar + bank

Kortjak
Breedijk 60
3481 LR Harmelen

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, 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