

Klaassen
Horecamakelaars

Café La Dada in Zeist

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Café La Dada
2e Dorpsstraat 51
3701 AA Zeist

KERNGEGEVENS

Café La Dada is een gevestigde naam en een begrip in het uitgaansleven van Zeist. Al sinds jaar en dag geldt deze exploitatie als dé hotspot voor het nachtleven in de omgeving. In 2023 heeft La Dada haar intrek genomen in een aanzienlijk ruimer en representatief pand aan de 2e Dorpsstraat 51. Met deze verhuizing heeft de zaak haar positie als vaste ontmoetingsplaats voor de jeugd uit Zeist en de omliggende dorpen direct weten te herbevestigen.

Het café beschikt over een ruime zaal met een indrukwekkende, brede bar die is voorzien van meerdere tappunten voor een hoge handelingsnelheid. Een essentieel technisch kenmerk is het aanwezige box-in-box systeem, waardoor geluidsoverlast naar de omgeving tot een minimum wordt beperkt; een cruciale waarde voor een nachtzaak op deze centrumlocatie.

Daarnaast is het pand van alle gemakken voorzien om grote groepen gasten te faciliteren. Zo beschikt de locatie over een ruime garderobe en bevinden de sanitaire groepen zich in het souterrain.



Een bijzonder pluspunt is de bijbehorende verhuurde bedrijfswoning op de eerste etage, wat dit object tot een zeer compleet en interessant geheel maakt voor een potentiële ondernemers.

KADASTRALE GEGEVENS

Perceel: ZE100-L-1225 (deels).

SITUERING

Het object bevindt zich in de 2e Dorpsstraat, midden in het bruisende centrum van het avond- en nachtleven van Zeist. De directe omgeving kenmerkt zich door bekende burens en publiekstrekkers zoals Theater Figi en Club Backstreet, wat zorgt voor een hoge attentiewaarde binnen het horecagebied.

Naast de sterke positionering voor avondhoreca, is de straat overdag uitstekend bereikbaar voor het winkelend publiek. De locatie ligt in de nabijheid van de Slotlaan, de meest prominente winkelstraat van Zeist, en het historische Slot Zeist. De bereikbaarheid is uitstekend; het object is zeer goed ontsloten voor zowel autoverkeer, openbaar vervoer als fietsers.



LOCATIE EN DEMOGRAFIE

Zeist is een gemeente in Nederland, gelegen in de provincie Utrecht. De stad ligt centraal op de Utrechtse Heuvelrug, ongeveer 10 km ten oosten van de stad Utrecht. De gemeente Zeist is een omvangrijke gemeente met een stabiele groei. Volgens de meest recente gegevens (peildatum 1 januari 2026) zijn de cijfers als volgt:

- Gemeente Zeist (totaal): 66.656 inwoners.
- Woonplaats Zeist (kern): ca. 55.455 inwoners.
- Aantal huishoudens: ca. 30.615, met een gemiddelde grootte van 2,1 personen. De bevolkingsdichtheid bedraagt circa 1.374 inwoners per km². Dit onderstreept de stedelijke dynamiek van de regio, wat gunstig is voor de kritische massa die nodig is voor horecaondernemingen in het centrum. Ter vergelijking: de stad is sinds 1995 met ongeveer 13% gegroeid in inwoneraantal.

Karakter en Cultuur



Zeist staat bekend als de "Slotstad" vanwege het imposante, 17e-eeuwse Slot Zeist, dat omringd wordt door prachtige Engelse landschapsparken. De stad heeft een rijke historie die nauw verbonden is met de hernhutters, wat nog altijd zichtbaar is in de unieke architectuur van het Broeder- en Zusterplein. Gelegen te midden van de uitgestrekte bossen van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug, biedt Zeist een combinatie van groene rust en stedelijke allure. Culturele iconen zoals Theater Figi en evenementen zoals de beeldenroute op de Slotlaan en diverse concerten bij het Slot maken Zeist tot een levendige en gewilde vestigingsplaats voor zowel bewoners als ondernemers.

BEDRIJFSCONCEPT

Café La Dada is een iconisch horecabegrip in Zeist dat de nostalgische gezelligheid van weleer combineert met een eigentijdse uitgaansbeleving. Gelegen in het kloppende hart van het nachtleven aan de 2e Dorpsstraat 51.

Het concept richt zich op een breed en vitaal publiek — van de lokale jeugd tot dertigers — dat op zoek is naar een ongedwongen en energieke sfeer.



Het sterke punt van La Dada is de 'merkwaarde' en de herkenbaarheid in de regio Utrecht; voor veel inwoners is de naam onlosmakelijk verbonden met de uitgaanshistorie van Zeist. Door in te zetten op deze vertrouwde sfeer, maar met een moderne bedrijfsvoering en een focus op sociale interactie, behoudt het object zijn status als dé ontmoetingsplek in het centrum van de Slotstad.

OPPERVLAKTE

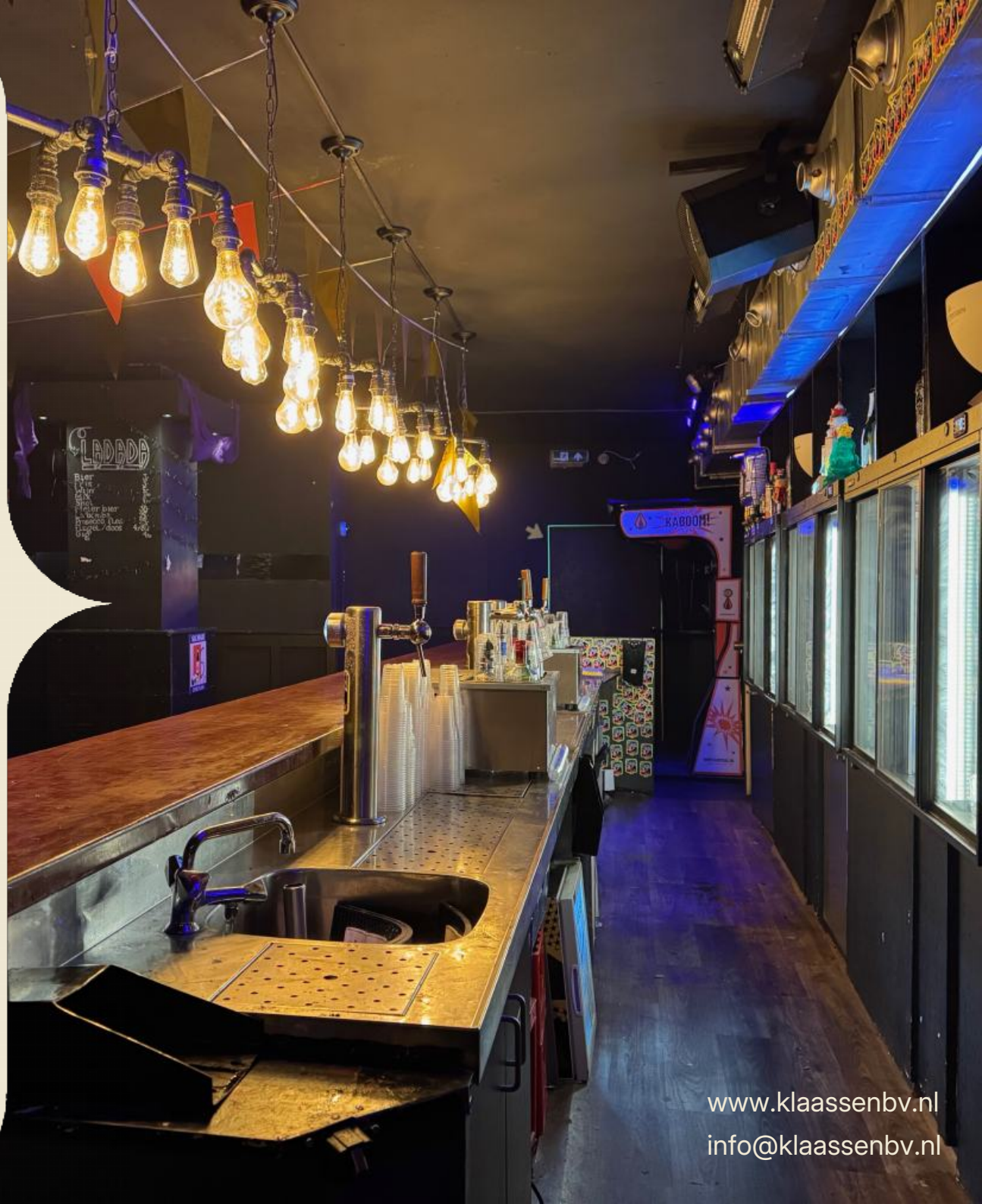
De totale oppervlakte bedraagt circa 200 vierkante meter, verkoopoppervlakte bedraagt 170 vierkante meter, conform de vergunning.

INDELING

Bij binnenkomst via de entree betreedt u direct de ruime zaal, die centraal wordt gekenmerkt door de aanwezige bar. Aan de rechterzijde is zitgelegenheid gesitueerd, evenals een ruime en overzichtelijke garderobe. In het souterrain bevinden zich toiletgroepen. Aan de achterzijde van deze verdieping is de opslagruimte ondergebracht, die tevens toegang biedt tot de bovengelegen verhuurde bedrijfswoning.

INSTALLATIES EN APPARATUUR

Verwarming: Ja, CV-ketel met radiatoren
Elektrisch Ja, voldoende groepen met aardlekschakelaar
Riolering Ja, aangesloten op openbaar riool



Airconditioning: Nee

Brandmeldinstallatie: Nee, wel rookmelders

Luchtbehandeling: Ja

Overige installaties: Tapinstallaties en box-in-box
geluidsdemping

AFNAME VERPLICHTINGEN

Er is een afnameverplichting jegens een brouwerij (Swinkels).

BIJZONDERHEDEN / USP'S

- Uitstekende locatie
- Instapklaar
- Bedrijfswooning in verhuurde staat
- Box-in-Box geluidsdemping
- Nachtvergunning
- Maximale geluidsproductie, 83 dB(A).
- Uitermate geschikt voor een restaurantlocatie, geen terras mogelijk, wel lichtinval.

VRAAGPRIJS BEDRIJFSEXPLOITATIE

€ 25.000,00 zegge: vijftientigduizend euro



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

HUURPRIJS REGISTERGOED

€ 3.815,63 per maand, zegge: drieduizend achthonderdvijftien euro en drieënzestig eurocent, exclusief BTW, inclusief bedrijfswoning (€ 815,- btw niet van toepassing).

De bedrijfswoning is verhuurd voor € 2.000,-, deze huurinkomsten kunnen direct van de huurprijs worden afgetrokken. Hierdoor bedraagt de huurprijs per maand ca. € 1.816,- exclusief BTW.

Er is sprake van een huurovereenkomst bedrijfsruimte volgens artikel 7:290 BW, welke is ingegaan op 1 mei 2023, voor een periode van 5 jaar met 5 optiejaren. De bestaande huurovereenkomst zal worden overgenomen middels een huurindeplaatsstellingsovereenkomst. Er is sprake van een akte indeplaatsstelling.

BIJLAGEN

- KADASTRALE GEGEVENS
- INVENTARISLIJST
- PLATTEGRONDTEKENING
- WINST- EN VERLIESREKENING
- VERGUNNINGEN



- HUUROVEREENKOMST + RECENTE FACTUUR
- (LANG)LOPENDE VERPLICHTINGEN

Vorraden

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.



Bereikbaarheid

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

Belendingen

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

Parkeren

Vrij parkeren in de directe omgeving. Er zijn voldoende parkeermogelijkheden op 2 minuten lopen vanaf het object (ca. 300 parkeerplaatsen).

Bestemming/gebruik

Het bestemmingsplan "Zeist Centrum e.o." is vastgesteld op 4 september 2012 door de gemeenteraad van Zeist (onherroepelijk sinds 19 juni 2013). Het plangebied beslaat de kern van het centrum van Zeist, dat wordt gekarakteriseerd door een hoge mate van functiemenging met detailhandel, dienstverlening, wonen en een specifiek aangewezen horecaconcentratiegebied. Voor het object aan de 2e Dorpsstraat 51 geldt de enkelbestemming "Centrum 3". Binnen deze bestemming is het pand aangewezen voor horecadoeleinden, waarbij ter plaatse – conform de specifieke aanduidingen voor de 2e Dorpsstraat – horeca uit hogere categorieën (tot en met categorie 4) is toegestaan. Voor meer informatie wordt verwezen naar omgevingsloket.nl.

Personeel

Er is geen sprake van overname van het personeel

Brandveiligheidseisen

De brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd volgens de ondernemer.

Inrichtingseisen

Het object voldoet aan de inrichtingseisen voor zover bekend.

Vergunningen

Het object beschikt over de benodigde vergunningen.
Exploitatievergunning: Ja (vraag de makelaar naar de vergunning)
Drank- en horecavergunning: Ja (vraag de makelaar naar de vergunning)

Inventaris

De inventaris bevindt zich in "gebruikte" staat.

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

€ 25.000,-

Huurprijs registergoed

€ 1.816,-

per maand, excl. BTW

K Klaassen
Horecamakelaars

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

 Bavaria

Bavaria



LA DADA
CAFÉ

LA DADA

LA DADA

ENTREE

LA DADA
CAFÉ



LA DADA
CAFÉ

Bavaria

LA DADA

ENTREE

LA DADA
CAFÉ

LA DADA



















MOËT & CHANDON
CHAMPAGNE

MOËT & CHANDON
CHAMPAGNE





LA DADA

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.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.

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