Klaassen
Horecamakelaars

Prachtige horecaruimte toplocatie centrum in Utrecht

VERKOOP

AANKOOP

ADVIES

TAXATIES



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

Prachtige horecaruimte toplocatie centrum
Lichtegaard 2
3511 KT Utrecht

KERNGEGEVENS

Dit prachtige bedrijf, gevestigd aan de Lichte Gaard 2 te Utrecht, bevindt zich in een fraai en authentiek pand in hartje centrum, in een drukke winkelstraat nabij de Dom. Het pand is gelegen aan een van de drukste straten van Utrecht.

De gehuurde ruimte omvat circa 159 m², verdeeld over vijf verdiepingen: kelder, begane grond en de 1e t/m 3e verdieping. De bedrijfsruimtes bevinden zich op de begane grond, 1e verdieping en in de kelder. Het bedrijf is ingericht volgens de kenmerkende sfeervolle en gezellige inrichting van ANNA Pancakes.

De bedrijfsruimte biedt momenteel plaats aan circa 36–40 zitplaatsen. De indeling bestaat uit een entree, bar, zitruimte, keuken (kelder), opslagruimte, toiletgroep en eerste verdieping.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

USP

- Uitstekende locatie
- Trendy inrichting
- Instapklaar
- Vele horeca concepten mogelijk op deze drukke locatie.

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente Utrecht, sectie B, nummer 619, groot 35 m2.

LOCATIE EN SITUERING

Lichte Gaard 2 in Utrecht is geweldige locatie in het centrum van de stad, gelegen in de provincie Utrecht. Lichte Gaard 2 is een bruisende en goed bereikbare locatie met voorzieningen in de buurt zoals winkels, horeca en bovenwoningen in de omgeving. Het is een zeer populaire bestemming voor zowel de locals als toeristen vanwege de Dom die op een paar minuten afstand lopen ligt.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

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.

OPPERVLAKTE

De gehuurde ruimte omvat circa 159 m2, opgebouwd uit een kelder, begane grond en 3 verdiepingen. Het pand is als volgt ingedeeld: entree, bar, verkoopruimte op de begane grond en 1e verdieping, toiletgroep, keuken en opslagruimte in de kelder. De studio's bevinden zich op de 2e en 3e verdiepingen.

Kelder: 39 m2
Begane grond: 27m2
Eerste verdieping: 27 m2
Tweede verdieping: 27 m2
Derde verdieping: 27 m2
Zolder: 12m2
Totaal: 159 m2



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

ZITPLAATSEN

Verkoopruimte 36-40 zitplaatsen.

INDELING

Via de entree, komt u direct in de verkoopruimte met links en rechts diverse zitplaatsen, achterin zit de bar en links achterin zit de trap naar boven, onder de trap gaat een andere trap naar beneden richting de toiletgroep, keuken en opslag. Op de 1e verdieping gaat er nog een trap naar de 2e verdieping waar de studio's zijn gesitueerd . Voor de plattegrond tekening wordt verwezen naar de bijlage.

De keuken in de kelder wordt momenteel gedoogd. De gemeente staat het gebruik toe, maar dit is niet officieel vastgelegd in een vergunning. Opdrachtgever is in gesprek met de gemeente om dit alsnog vergund te krijgen.

INSTALLATIES EN APPARATUUR

Verwarming: ja
Elektrisch ja
Riolering ja
Afzuiginst. keuken: ja
Airconditioning: nee
Brandmeldinstallatie: nee, maar wel rookmelders
Camerabeveiliging: nee
Goederenlift: nee



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

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

AFNAME VERPLICHTINGEN

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

KEURINGEN / LABELS

Aanwezig.

WOONRUIMTE

2 studio’s die door dezelfde voordeur komen, momenteel verhuurd. Beide zijn € 870,- huur per maand, inclusief gwl.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

VRAAGPRIJS BEDRIJFSEXPLOITATIE

€ 160.000,-, zegge: honderdzestigduizend

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

De huurprijs voor de totale bedrijfsruimte bedraagt € 3.554,09 per maand, zegge: drieduizendvijfhonderdvierenvijftig euro en negen cent, exclusief btw. Hierop kan een bedrag van € 1.740,- per maand in mindering worden gebracht vanwege de huurinkomsten uit de twee studio's, waardoor de netto huur uitkomt op circa € 1.814,- per maand.

Er is sprake van een huurovereenkomst bedrijfsruimte volgens artikel 7:290 BW, welke is ingegaan op 1 september 2020, voor een periode van jaar met 5 optiejaren. Het betreft een casco verhuur.

BIJLAGEN

INVENTARISLIJST
PLATTEGRONDTEKENING



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

WINST- EN VERLIESREKENING
VERGUNNINGEN
HUUROVEREENKOMST + RECENTE FACTUUR
(LANG)LOPENDE VERPLICHTINGEN
KEURINGEN / LABELS

VOORRADEN
DE VOORRADEN DIENEN 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.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Bereikbaarheid

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

Belendingen

Verschillende (horeca)bedrijven, winkels, appartementen en de Domtoren.

Parkeren

Parkeergarage Springweg op 3 minuten lopen, parkeren tegen betaling.

Bestemming/gebruik

Het bestemmingsplan “Binnenstad” is vastgesteld op 25 januari 2012 door de gemeenteraad van Utrecht. Het plangebied omvat de binnenstad van Utrecht dat wordt gekarakteriseerd door verschillende winkels, dienstverlening, horeca en wonen. Voor het object geldt de bestemming Gemengd – 2, wat inhoudt dat wonen, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen of lichte bedrijvigheid worden gecombineerd.

Personeel

Er is geen personeel ter overname.

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
Speelautomatenverg: nee
Gebruiksmelding: ja
Alcoholwetvergunning: nee

Inventaris

De inventaris bevindt zich in ‘goede/gebruikte staat.

Lease/bruikleen

Er zijn geen lease- of bruikleenovereenkomsten.

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

€ 160.000,-

Huurprijs registergoed

€ 1.814,-

per maand, excl. BTW

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

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:

Bas Verheijen

Bedrijfsadviseur

Telefoon: +31683514150

Email: b.verheijen@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