

Klaassen
Horecamakelaars

Proeflokaal Donders in Utrecht

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Proeflokaal Donders
F.C. Dondersstraat 2
3572 JG Utrecht

KERNGEGEVENS

F.C. Dondersstraat 2, Utrecht is een fraai hoekpand, goed bereikbaar met de auto, fiets en het openbaar vervoer, nabij het Hogelandsepark. Utrecht telde 325.510 inwoners in 2025, ongeveer 174.835 huishoudens en 149.695 woningen waarvan 42% koopwoningen zijn. Het pand (290 m²) beschikt over een sfeervolle brasserie met grote ramen, een bar, afgesloten keuken, terras, toiletgroep en een opslagruimte. Het biedt ca. 90 zitplaatsen binnen en ca. 42 zitplaatsen op het terras.



SITUERING

Proeflokaal Donders ligt op een strategische locatie op de hoek van de statige F.C. Dondersstraat. De combinatie van het historische stadscentrum en de levendigheid van deze moderne stadswijk voelen als een verademing. Gelegen in het hart van de wijk Wittevrouwen, fungeert dit proeflokaal als een natuurlijke ontmoetingsplek voor de buurt. Wittevrouwen staat bekend om haar charmante straatjes, actieve gemeenschap en jonge mensen die hier wonen. Tevens ligt dit object aan een van de drukste straten van heel Utrecht, de Biltstraat. Ook de historische binnenstad ligt op maar 10 minuten wandelen van dit proeflokaal. De locatie is uitstekend te bereiken met diverse buslijnen en uiteraard kunt u hier ook met de fiets of te voet komen. Aan de overkant van de straat is een parkeerplaats met een aantal parkeerplaatsen waar gasten, tegen betaling, kunnen parkeren. De directe omgeving wordt gekenmerkt door een mix van monumentale en moderne panden. Met het Griftpark en het Wilhelminapark op loopafstand is zit Proeflokaal Donders op de perfecte plek voor passanten om even een tussenstopje te maken.



PROFILERING

Proeflokaal Donders is een buurtrestaurant en café waar u in een stijlvolle omgeving geniet van mooie ingrediënten, lokale producten en smaakvolle gerechten. Stevig geworteld in de Dondersstraat in Utrecht is Proeflokaal Donders er voor de buurt, maar iedereen is uiteraard meer dan welkom. Proeflokaal Donders is er voor de vroege vogels die een coffee to go willen voordat ze naar hun werk of studie gaan. Maar ook voor de vriendengroepen die tot laat aan de bar blijven hangen om te borrelen. Voor ouders die met hun kinderen komen dineren, terwijl de kids lekker kleuren, maar ook voor de burens die na een lange werkweek bijkletsen onder het genot van een wijntje of biertje. Aan de voorkant van het pand vind u het eetgedeelte en aan de achterkant is de eventzaal gelokaliseerd. Hier kunt u uw eigen borrel, verjaardag of feest organiseren, waar Proeflokaal Donders er voor zal zorgen dat het een onvergetelijk event wordt. De expertise in dranken zoals speciaalbieren, kwaliteitswijnen en bijzondere gedistilleerde dranken maken Proeflokaal Donders een prachtige plek voor fijnproevers. Het personeel draagt bij aan de experience door u te adviseren en mee te nemen op smaakreis.



INDELING

Aan de voorkant van het pand is het eetgedeelte te vinden. Hier kunt u via de voordeur naar binnen lopen en genieten van de heerlijke gerechten die Proeflokaal Donders te bieden heeft onder het genot van een lekker speciaalbiertje of prachtige wijn. Voor het pand ligt een gezellig terras met bankjes waar u op een zonnige dag kan vertoeven. Zodra u naar binnenloopt, ziet u meteen de bar en diverse zitplaatsen aan zowel de linker- als de rechterkant. Als u doorloopt, komt u door een doorgang met links de weg naar de wc en voor u wederom zitplaatsen voor u om te genieten. In de beschreven gang, bevindt zich een toiletgroep en de keuken. Tevens vormt deze gang de weg naar de eventzaal. In deze eventzaal, bevinden zich tafels met bijbehorende stoelen en heeft u mooi uitzicht op de straat vanwege de grote ramen die deze eventzaal bevat.



DEMOGRAFISCHE GEGEVENS

Utrecht is een gemeente in de provincie Utrecht. Utrecht heeft een totale oppervlakte van 9.921 hectare, waarvan 9.383 land en 538 water (100 hectare is 1 km²). De gemiddelde dichtheid van adressen is 3.347 adressen per km². Utrecht ligt in het groene hart van Nederland. Kenmerklijk aan Utrecht is haar middeleeuwse stad met talrijke oude monumenten en prachtige grachten, omgeven door uitgestrekte bosgebieden, rivieren en kastelen. In de binnenstad is gevestigd, de Domtoren als het iconisch middelpunt. Ook is de stad voorzien van rijke culturele bezienswaardigheden, zoals het Centraal Museum, het Museum Speelklok, en zijn er talrijke festivals en evenementen gedurende jaar zoals het Nederlands Film Festival en de Utrechtse Introductie Tijd voor de toekomstige studenten. Daarbij heeft Utrecht ca. 3 miljoen toeristische bezoekers per jaar en mag zich noemen tot een levendige stad.

BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan "Wittevrouwen" is vastgesteld op 18 januari 20224 door de gemeente Utrecht. Het plangebied omvat de hele wijk Wittevrouwen, dat wordt gekarakteriseerd door gemengde functies van winkels, dienstverlening, horeca en wonen. Voor het object geldt werken in de wijk, horeca in de categorie d.



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, handelsnaam, de domeinnaam, 'social' media accounts, uitstaande boekingen/reserveringen, contractuele rechten en verplichtingen en personeel, exclusief de aanwezige voorraden.

HUURPRIJS REGISTERGOED

€ 80.568,- per jaar, zegge: tachtigduizend vijfhonderdachtenzestig euro exclusief BTW

Er is sprake van een huurovereenkomst bedrijfsruimte volgens artikel 7:290 BW, welke is ingegaan op 1 september 2018, voor een periode van jaar met 5 optiejaren.

BIJLAGEN

INVENTARISLIJST

PLATTEGRONDEN

WINST- EN VERLIESREKENING EN OMZETCIJFERS

KOPIE VERGUNNING(EN)

HUUROVEREENKOMST



VOORRADEN

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.



Personeel

Er is een personeelsbestand aanwezig.

Brandveiligheidseisen

De brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd.

Inrichtingseisen

Het is onbekend of de huidige afzuiger voldoet aan de vanuit de Alcoholwet voorgeschreven de luchtverversingseis van 2,12 dm³/s.

Vergunningen

De benodigde vergunning is aanwezig.

Vorraden

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

€ 150.000,-

Huurprijs registergoed

€ 80.568,-

per jaar, excl. BTW

K Klaassen
Horecamakelaars

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







DONDERS

WIL JIJ HIER EEN EVENT
ORGANISEREN?
SCAN DAN DE QR CODE!



FOODS DRINKS EVENTS



TE KOOP
DE RUITER
030-2736170

F.C. Dondersstraat

FOOD



DONDERS

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:

Pepijn van Lier

Bedrijfsadviseur

Telefoon: +31640240698

Email: p.vanlier@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