Klaassen
Horecamakelaars

Delicatessenwinkel Tutti a Tavola in Utrecht

VERKOOP

AANKOOP

ADVIES

TAXATIES



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

Delicatessenwinkel Tutti a Tavola
Burgemeester Reigerstraat 32
3581 KS Utrecht

KERNGEGEVENS

Burgemeester Reigerstraat 32, 3581 KS Utrecht betreft een sfeervol en uitstekend gelegen horecabedrijfspand in de populaire wijk Oudwijk te Utrecht. De locatie is zeer goed bereikbaar met de auto, de fiets en het openbaar vervoer, en bevindt zich nabij diverse authentieke buurtwinkels, speciaalzaken, het Wilhelminapark en het Spoorwegmuseum. Utrecht telt 358.974 inwoners en circa 187.640 huishoudens. Het pand beschikt over een totale oppervlakte van circa 85 m² BVO, waarvan circa 60 m² BVO is ingericht als verkoop- en werkruimte op de begane grond. De inrichting omvat een entree, meerdere presentatietoonbanken, schappen voor producten, een werkruimte met saladiere, een kantoor, opslagruimte en een keuken aan de achterzijde. De USP's van het object betreffen een stabiel omzetresultaat, een boven gemiddeld resultaat, een groot cateringbestand, een A-locatie in Utrecht centrum en een vestiging die al sinds 1995 bestaat.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

KADASTRALE GEGEVENS

Kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie C, nummer 4325.

LOCATIE EN SITUERING

Tutti a Tavola is gevestigd in het centrum van Utrecht in de wijk Oudwijk. In de drukbezochte Burgemeester Reigerstraat zijn veel verschillende soorten authentieke en lokale winkels en restaurants gevestigd, zoals Etos, Slagerij Brouwer, Hooft Breunesse, lunchroom Hooi en Broodnodig, Boulevard, snackbar De Reiger, Restaurant Buurten en een Albert Heijn. Verder ligt de zaak nabij het Utrechtse Wilhelminapark en het Spoorwegmuseum om de hoek. De Burgemeester Reigerstraat kenmerkt zich door constante levendigheid en een divers aanbod van horeca en speciaalzaken. De straat is vernoemd naar oud-burgemeester Bernardus Reiger. De gemeente Utrecht herinricht de straat om het wonen, winkelen en verblijven nog prettiger te maken en de doorgaande route voor fietsers te verbeteren.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

DEMOGRAFISCHE GEGEVENS

Utrecht is de hoofdstad van de provincie Utrecht en de vierde gemeente van Nederland met 358.974 inwoners en 187.640 huishoudens. Het gemiddeld inkomen per inwoner bedraagt € 34.100,-. Utrecht heeft circa 57.815 bedrijfsvestigingen, waarvan er ongeveer 1.152 tot de horecasector behoren.

BEDRIJFSCONCEPT

Tutti a Tavola is een gepassioneerd gerunde delicatessenwinkel gespecialiseerd in Italiaanse kwaliteitsproducten. In de winkel bevindt zich een groot assortiment van Italiaanse olijfoliën, wijnen, zoetigheid, kazen, vleeswaren, verse pasta's, balsamico's, kruiden en huisgemaakte maaltijden. Naast de winkelverkoop richt Tutti a Tavola zich intensief op catering, bezorging aan huis en verhuur van materiaal. Het cateringaanbod omvat belegde broodjes, lunches, borrelhapjes, menu's en buffetten. De doelgroep betreft een combinatie van de particuliere en de toeristische markt, met een vast klantenbestand uit de directe omgeving en meerdere vaste zakelijke cateringopdrachtgevers. De zaak bestaat reeds sinds 1995 en is tevens te bekijken via [http://www.tuttiatavola.nl/](https://www.google.com/url?sa=E&source=gmail&q=http://www.tuttiatavola.nl/).



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

OPPERVLAKTE

De totale gehuurde oppervlakte van het object bedraagt circa 85 m² BVO, waarvan circa 60 m² BVO is ingericht als verkoop- en werkruimte. Een officieel meetrapport conform NEN 2580 is niet beschikbaar.

INDELING

Bij binnenkomst bevindt zich aan de rechterkant een schap met diverse Italiaanse producten en aan de linkerkant een toonbank met tentoongestelde gerechten. Verderop in de zaak bevindt zich aan de linkerzijde nog een toonbank met diverse kleine gerechten en kaassoorten. Achter deze toonbank bevindt zich een werkruimte voorzien van een saladiere waar broodjes worden bereid. Aan de rechterkant staan aanvullende vakken en schappen met producten. Achterin de winkel bevinden zich een kantoor, een opslagruimte en de keuken waar maaltijden bereid worden. Voor de exacte indeling wordt verwezen naar de plattegrondtekening in de bijlage.

INSTALLATIES EN APPARATUUR

Verwarming: ja, via CV-ketel.
Warm water: ja, via een boiler.
Elektrisch: ja, voldoende groepen en een uitgebreide elektrische installatie.
Riolering: ja, aanwezig en aangesloten op het openbaar riool.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

Luchtbehandeling: ja, volledig systeem aanwezig door het gehele pand.
Mechanische ventilatie: ja, aanwezig.
Alarminstallatie: ja, aanwezig en doorgeschakeld naar de meldkamer.
Overige installaties: niet van toepassing

AFNAME VERPLICHTINGEN

Er zijn geen bruikleengoederen, leasecontracten of afnameverplichtingen van toepassing.

LEASE / BRUIKLEEN OVEREENKOMSTEN

Er zijn geen leasecontracten of bruikleenovereenkomsten van toepassing.

WOONRUIMTE

Er is geen woonruimte aanwezig.

BIJZONDERHEDEN / USP'S

Stabiel omzetresultaat en een boven gemiddeld bedrijfsresultaat.
Groot en stabiel cateringbestand voor particuliere en zakelijke opdrachtgevers.
Gelegen op een A1-locatie in de Burgemeester Reigerstraat in Utrecht centrum / Oudwijk.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

Gevestigde en vertrouwde onderneming, de winkel bestaat al sinds 1995.

VRAAGPRIJS BEDRIJFSEXPLOITATIE

€ 145.000,- (zegge: honderdvijfenveertigduizend euro).
De vraagprijs voor de bedrijfsexploitatie betreft de bedrijfsinventaris, goodwill, handelsnaam en contractuele rechten, exclusief de aanwezige handelsvoorraad.

HUURPRIJS REGISTERGOED

De huurprijs van het registergoed bedraagt circa € 2.500,- per maand, vrij van BTW (circa € 30.000,- per jaar).
De bestaande huurovereenkomst zal worden overgenomen middels een huurindeplaatsstellingsovereenkomst met een ingangsdatum van 1 juni 2014, huurtermijn in overleg, overeengekomen waarborgsom en opleveringsniveau casco.

VOORRADEN

De vraagprijs is exclusief handelsvoorraad. De handelsvoorraad dient op de datum van overdracht tegen inkoopprijzen te worden overgenomen.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

BIJLAGEN

INVENTARISLIJST, PLATTEGRONDEN, WINST- EN VERLIESREKENING EN OMZETCIJFERS, KOPIE VERGUNNINGEN, HUUROVEREENKOMST EN AKTE VAN INDEPLAATSSTELLING.

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 verkoop geschiedt uitsluitend door de verkoper, die zich het recht voorbehoudt om zonder opgave van redenen een of meerdere biedingen te weigeren.

AANBETALING

Bij koopovereenstemming dient koper een aanbetaling ter grootte van 10% van de koopsom te voldoen op de derdengeldenrekening van de betrokken adviseur of notaris.

DISCLAIMER

Alle door Klaassen Horecamakelaars en/of door de opdrachtgever verstrekte informatie is geheel vrijblijvend, strikt vertrouwelijk en onder voorbehoud. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Bereikbaarheid

Auto: goed, met ontsluiting richting de snelweg A27 op 2,4 kilometer hemelsbreed en de A12 op 3,9 kilometer hemelsbreed. Openbaar vervoer: goed, met een tramhalte op 0,3 kilometer (3 minuten looptijd) en het dichtstbijzijnde treinstation op 0,7 kilometer (8 minuten looptijd). Te voet/fiets: uitstekend.

Belendingen

Horecabedrijven, winkels, kantoren, woningen en appartementen.

Parkeren

Betaald parkeren in de directe omgeving langs de openbare weg.

Bestemming/gebruik

Voor het object geldt een horecabestemming tot maximaal categorie D1. De vergunningen zijn aanwezig voor het huidige gebruik als winkel en lunchroom.

Personeel

Er zijn 3 vaste medewerkers in dienst op parttime basis. Daarnaast zijn er 6 medewerkers in dienst op basis van een 0-urencontract.

Brandveiligheidseisen

Het object voldoet aan de gestelde brandveiligheidseisen.

Inrichtingseisen

Het object voldoet aan de gestelde inrichtingseisen.

Vergunningen

De vergunningen zijn aanwezig voor het huidige gebruik als winkel en lunchroom.

Inventaris

De aanwezige inventaris bevindt zich in goede staat.

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

€ 145.000,-

Huurprijs registergoed

€ 2.500,-

, 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



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


PASTICCINI VIRGINIA
CHIAPELLA
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl


Bedankt
FONTANE
Verkeer jij niet in je b
En wil je dat verand
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl


www.klaassenbv.
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:

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