

Pannenkoekenhuis De Grebbeberg in Rhenen

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



Pannenkoekenhuis De Grebbeberg
Grebbeweg 101
3911 AV Rhenen

KERNGEGEVENS

Pannenkoekenhuis De Grebbeberg ligt op de "Grebbeberg" direct naast Ouwenhands Dierenpark. Er is een overdekt en verwarmd terras zodat je ook op de koudere dagen van het jaar nog heerlijk van het buitenleven kunt genieten.

De pannenkoekenbakkers bakken de pannenkoeken op ambachtelijke wijze midden in het pannenkoekenhuis. Een leuk schouwspel! Wil je liever thuis van uw pannenkoek genieten? Geen probleem! Je kunt ook pannenkoeken afhalen. Pannenkoekenhuis De Grebbeberg is zeven dagen in de week open van 12-20 uur. Dit leuke en gezellige pannenkoekenhuis is gevestigd in een modern vrijstaand pand gelegen aan de oostzijde van Rhenen, aan de drukke N225, die loopt van Driebergen langs Doorn, Leersum, Amerongen, Elst, Rhenen, Wageningen, Renkum, Heelsum, Oosterbeek naar Arnhem en heeft een lengte van ruim 52 kilometer.

Het bedrijf is goed bereikbaar met de auto en het OV, nabij Ouwehands Dierenpark. Rhenen telt 15.695 inwoners (2026) en ongeveer 6.610 huishoudens, met 6.541 woningen waarvan 63% uit koopwoningen bestaat.



De bedrijfsruimte (totaal ca. 170 m² + 45 m² serre + kantoor/opslag 26 m² = totaal 242 m²) beschikt over een gezellig restaurant, een serre, terras aan de zijkant, open keuken, bar, hal, toiletgroep, diverse opslagruimten, speeltuin en bedrijfswoning op de verdieping. Tevens beschikt de bedrijfsruimte op de eerste verdieping over een kantoor en opslagruimte.

Het restaurant beschikt over ca. 90 zitplaatsen binnen, ca. 40 zitplaatsen in de serre en 60/70 zitplaatsen op het terras. De bedrijfswoning (ca. 60 m²) beschikt thans over een entree, woonkamer, keuken, badkamer, 1 slaapkamer. De bedrijfswoning is te vergroten als men de kantoor en opslagruimte van het bedrijf bij de woonruimte betreft. Hierdoor komt de woonruimte op totaal 3 slaapkamers.

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente Rhenen, sectie E, nummer 3710, groot 473 m².

LOCATIE EN SITUERING

Grebbeweg 101 in Rhenen is een strategische locatie aan de oostzijde van Rhenen, gelegen in de provincie Utrecht. Vandaag de dag is Grebbeweg 101 een levendige en goed te bereiken locatie, met Ouwehands Dierenpark op nog geen 2 minuten lopen is dit een populaire bestemming voor zowel locals als bezoekers die na een dagje Ouwehands Dierenpark trek hebben gekregen in een pannenkoek.



DEMOGRAFISCHE GEGEVENS

Rhenen is een plaats in de gemeente Rhenen, gelegen in de provincie Utrecht. In begin 2026 telde Rhenen 15.695 inwoners. Rhenen heeft ongeveer 6.610 huishoudens, er zijn 6.541 woning waarvan 63% bestaat uit koopwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Rhenen bedraagt €451.117. Er zijn 2.275 bedrijfsvestigingen in Rhenen geregistreerd waarvan 385 horecabedrijven.

BEDRIJFSCONCEPT

Pannenkoekenhuis De Grebbeberg is een pannenkoekenhuis die haar naam te danken heeft aan de heuvel waar het op ligt 'De Grebbeberg'. Het pannenkoekenhuis ligt op steenworp afstand van de hoofdingang van Ouwehands Dierenpark en is ideaal voor gezinnen die na een dagje Ouwehands Dierenpark trek hebben gekregen. Het pannenkoekenhuis is stijlvol ingericht en beschikt over een fraai overdekt terras.

De Grebbeberg is één van de weinige pannenkoekenhuisen die nog op ouderwetse, ambachtelijke wijze in de pan bakt. Naast pannenkoeken is er ook van de lunchkaart en kiezen uit een salade of heerlijk broodje hamburger van de grill. Buiten deze punten leent pannenkoekenhuis De Grebbeberg zich ook uitstekend voor een kopje koffie met een gebakje of een speciaalbiertje met borrelhapje.



Website: <https://www.degrebbeberg.nl/pannenkoekenhuis/>

OPPERVLAKTE

Het betreft een perceel van totaal 473 m2. De totale bedrijfsruimte bedraagt 242 m2. De bedrijfswoning beschikt thans over ca. 60 m2. Er is geen meetrapport beschikbaar.

ZITPLAATSEN

Restaurant ca. 90 zitplaatsen

Serre ca. 40 zitplaatsen

Terras ca. 70 zitplaatsen

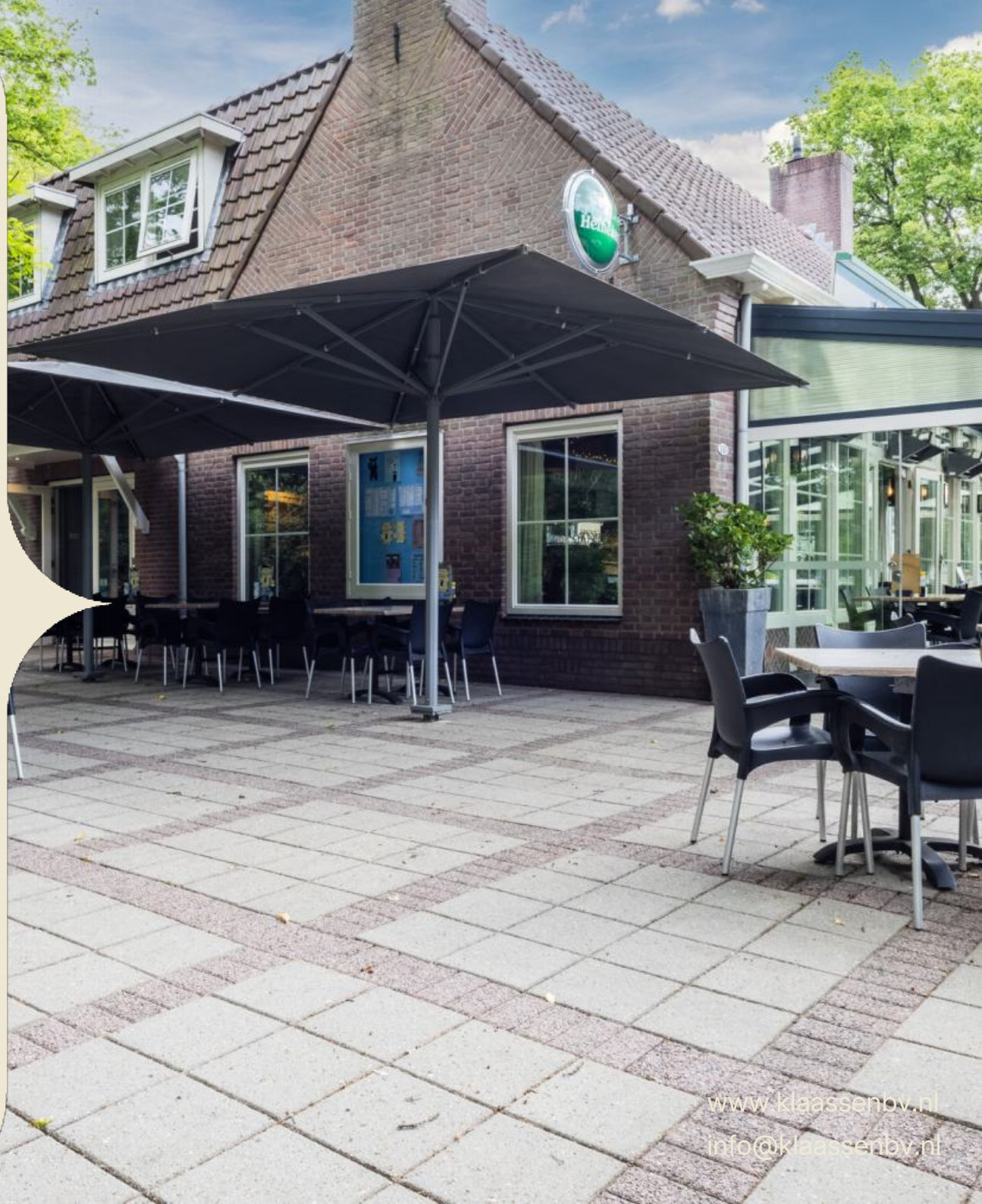
INDELING

Via het terras aan de zijkant van het pand bereikt u de entree, hier komt u direct de zaak binnen met de open keuken aan uw linkerhand, de bar voor u en de verkoopruimte voornamelijk aan uw rechterhand. Direct aan de verkoopruimte ligt de serre. Voor de plattegrond tekening wordt verwezen naar de bijlage.



INSTALLATIES EN APPARATUUR

Verwarming: ja
Elektrisch ja
Riolering ja
Afzuiginst. keuken: ja
Airconditioning: nee (wel in de woonruimte)
Brandmeldinstallatie: nee, wel rookmelders
Camerabeveiliging: nee
Goederenlift: nee
Personenlift nee
Luchtbehandeling: ja, deels
Muziekinstallatie ja
Sprinklers: nee
Vetvangput: ja
Krachtstroom: ja
Waterontharder: ja
Warmwatervoorz. ja
Zonnepanelen: nee
Overige installaties: vetput, waterontharder



AFNAME VERPLICHTINGEN

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

KEURINGEN / LABELS

Er zijn geen keuringen aanwezig.

WOONRUIMTE

Er is een woonruimte aanwezig op de verdieping.
De woonruimte beschikt over een entree via een trap in het restaurant, slaapkamer, kantoorruimte, woonkamer met open keuken en een badkamer met toilet. De woonruimte wordt samen met de bedrijfsruimte verhuurd. Thans niet in gebruik.

BIJZONDERHEDEN / USPS

Dichtbij Ouwehands Dierenpark
Vrijstaand pand
Verhuur bedrijfsruimte en woonruimte beschikbaar

VRAAGPRIJS BEDRIJFSEXPLOITATIE

€ 295.500,-, zegge: tweehonderdvijfennegentigduizend vijfhonderd 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

€ 64.217,04 per jaar, zegge: vierenzestigduizend tweehonderdenzeventien euro en vier eurocent exclusief BTW, inclusief bedrijfswoning.

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 optie jaren. Het betreft een casco verhuur of casco plus verhuur.



BIJLAGEN
KADASTRALE GEGEVENS
INVENTARISLIJST
PLATTEGRONDTEKENING
WINST- EN VERLIESREKENING
INVESTERINGSOVERZICHT
VERGUNNINGEN
HUUROVEREENKOMST + RECENTE FACTUUR
(LANG)LOPENDE VERPLICHTINGEN
KEURINGEN / LABELS

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

Belendingen

Twee horecabedrijven, veel groen, N-weg, sportverenigingen en
Ouwehands Dierenpark.

Parkeren

Vrij parkeren voor de deur, anders vrij
parkeren op het parkeerterrein van
Ouwehands Dierenpark. Er zijn
voldoende parkeermogelijkheden.

Bestemming/gebruik

Het bestemmingsplan
"Consolidatieplan Buitengebied
Rhenen" is geconsolideerd op 10
februari 2015 door de gemeente
Rhenen. Het plangebied omvat het
buitengebied van Rhenen en Elst dat
wordt gekarakteriseerd door een
gemengde functie van wonen,
bedrijven, horeca en bos. Voor het
object geldt horeca, dit houdt in dat
horecabedrijven in de categorieën 1 en
2 hier geëxploiteerd mogen worden.
Hoofdzakelijk gaat het om
horecabedrijven die de bereiding van
etenswaren voor consumptie ter
plaatse exploiteren en de bereiding
van etenswaren al dan niet voor
consumptie ter plaatse exploiteren.

Personeel

Er zijn 2 vaste medewerkers in dienst.
Daarnaast werkt het bedrijf met nul-
uren contracten en oproepkrachten. Er
is 1 meewerkende eigenaar.

Brandveiligheidseisen

De brandpreventieve middelen zijn
aanwezig en gekeurd, voor het laatst
in 2025.

Inrichtingseisen

Het object voldoet voor zover bekend
aan de inrichtingseisen.

Vergunningen

Het object beschikt over de benodigde
vergunningen.

Exploitatievergunning: ja

Drank- en horecavergunning: ja

Terrasvergunning: ja

Speelautomatenvergunning: nee

Inventaris

De inventaris bevindt zich in gebruikte
staat.

Lease/buikleen

Er zijn geen lease-overeenkomsten. Er
zijn 2 buikleenovereenkomsten: 1 voor
de espressomachine en illy-
cremamachine met Illy 2 voor de
biertapinstallatie met de brouwerij

www.klaassenbv.nl

info@klaassenbv.nl



Vraagprijs bedrijfsexploitatie

€ 295.500,-

Huurprijs registergoed

€ 65.000,-

per jaar, excl. BTW

K Klaassen
Vastgoedmakelaardij

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



pannekoekhuis De Grebbeberg





pannekoekhuis De Grebbeberg

ABC























HONING

MELK &

KASSA

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl















GEEN luiers
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl







www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl















































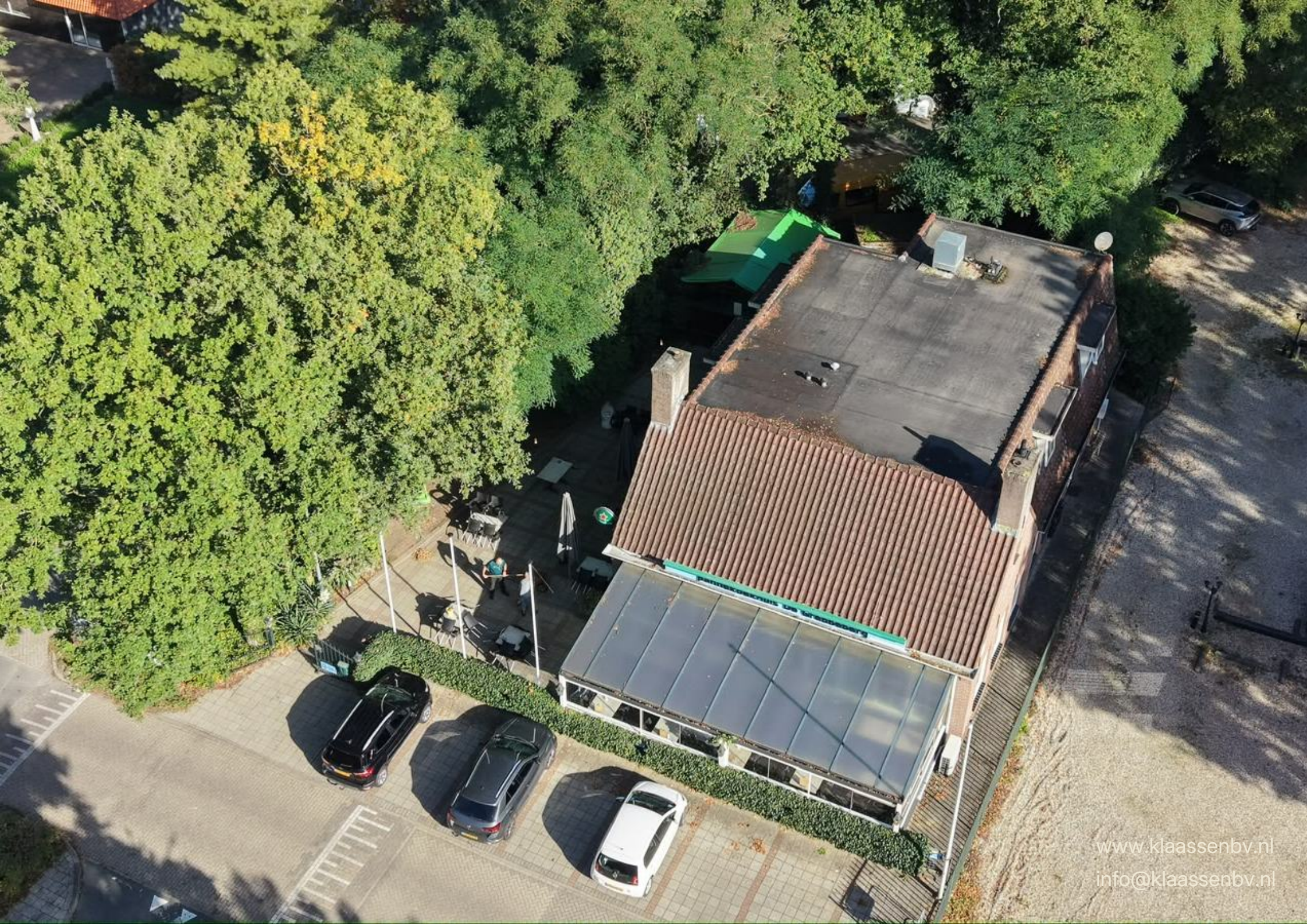


















Altijd een Klaassen bedrijfsadviseur, makelaar en taxateur bij u in de buurt.

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



Klaassen Vastgoedmakelaardij

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.



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