Klaassen
Horecamakelaars

Restaurant-Brasserie Bij Bram in Kerkrade

VERKOOP

AANKOOP

ADVIES

TAXATIES



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

Restaurant-Brasserie Bij Bram
Markt 38
6461 EC Kerkrade

KERNGEGEVENS

Markt 38 te Kerkrade betreft een instapklaar en veelzijdig horecabedrijfspand op een prominente zichtlocatie aan het centrale marktplein in het hart van Kerkrade. Het pand is uitstekend bereikbaar te voet, per fiets, met de auto en het openbaar vervoer. Kerkrade telt circa 40.000 inwoners en vormt samen met Landgraaf en Heerlen het dynamische samenwerkingsverband Parkstad met in totaal ruim 100.000 inwoners. Het pand beschikt over een totale oppervlakte van circa 270 m² met circa 80 zitplaatsen binnen en circa 50 zitplaatsen op het sfeervolle terras aan het plein. De moderne inrichting omvat een royale verkoopruimte, bar, professionele open keuken, representatieve toiletgroep en een ruime kelder. Belangrijke sterke punten zijn de centrale ligging aan het evenementenplein, de instapklare staat en de veelzijdigheid voor lunchroom, restaurant of brasserie.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente Kerkrade, sectie E, nummer 3523,
perceeloppervlakte 271 m².

LOCATIE EN SITUERING

Restaurant Bij Bram is gesitueerd aan de levendige en gezellige Markt van Kerkrade. Dit plein vormt het kloppend hart van de stad en kenmerkt zich door een grote aantrekkingskracht op zowel lokale inwoners als bezoekers uit de regio en de nabijgelegen grensstreek. De verscheidenheid aan terrassen werkt als een magneet op bezoekers en zorgt voor een uitnodigende dynamiek gedurende de gehele dag. Daarnaast fungeert de Markt als decor voor drukbezochte evenementen zoals de wekelijkse markt en het internationale Wereld Muziek Concours (WMC), wat garant staat voor structurele pieken in passantenstromen.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

DEMOGRAFISCHE GEGEVENS

Kerkrade is een middelgrote gemeente in het oostelijke deel van Zuid-Limburg. De gemeente telt circa 40.000 inwoners en is direct verbonden met Landgraaf en Heerlen, waarmee het de Parkstad-regio vormt met een gezamenlijk verzorgingsgebied van meer dan 100.000 inwoners. Daarnaast profiteert Kerkrade van een sterke oriëntatie op de nabijgelegen Duitse studenten- en handelsstad Aken, wat een constante instroom van internationale gasten en extra bestedingspotentieel met zich meebrengt. Aantal huishoudens bedraagt 23.336, gemiddeld inkomen per inwoner is 29.500 en het aantal bedrijfsvestigingen bedraagt 4065, waarvan 910 horeca (2026).

BEDRIJFSCONCEPT

Restaurant Bij Bram wordt gekenmerkt door een laagdrempelig en modern horecaconcept. Dankzij de doordachte indeling en de professionele open keuken leent de locatie zich bij uitstek voor meerdere dagdelen: van een verzorgde lunch overdag tot een sfeervol diner en een gezellige borrel- of brasseriefunctie in de avonduren. Door de neutrale en eigentijdse opzet is de exploitatie eenvoudig aan te passen naar een eigen restaurantconcept of direct in te zetten door een franchiseformule.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

OPPERVLAKTE

De totale oppervlakte bedraagt circa 270 m². De verkoopruimte van het restaurant inclusief bar omvat circa 155 m². De professionele keuken heeft een oppervlakte van circa 55 m². De toiletgroep beslaat circa 10 m² en de kelderruimte circa 50 m². Een meetrapport conform NEN 2580 is niet beschikbaar; genoemde maten betreffen een inschatting.

ZITPLAATSEN

Verkoopruimte: circa 80 zitplaatsen
Terras: circa 50 zitplaatsen

INDELING

Aan de voorzijde bevindt zich een ruim en overzichtelijk terras met uitzicht over het marktplein. Via de centrale entree stapt men direct de sfeervolle verkoopruimte binnen, welke is ingericht met een moderne houten bar aan de voorzijde en comfortabele tafels en zitopstellingen. Centraal en achterin de zaak bevindt zich het royale restaurantgedeelte. Aan de achterzijde biedt de open doorkijk direct zicht op de professionele en riante bedrijfskeuken. Aan de zijkant zijn de nette toiletgroepen en de toegangstrap naar de kelder gesitueerd. Voor de exacte routing en opzet wordt verwezen naar de plattegrondtekening.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

INSTALLATIES EN APPARATUUR

Verwarming: Hete lucht inblaassysteem
Elektrisch: Aansluiting aanwezig met krachtstroom; hoofdgroepen onbekend
Riolering: Ja
Afzuiginstallatie keuken: Ja, professionele afzuigkap aanwezig
Airconditioning: Ja
Brandmeldinstallatie: Alarminstallatie aanwezig en doorgeschakeld naar een externe meldkamer
Luchtbehandeling: Ja, ventilatiesysteem ten behoeve van de horecaruimte
Vetvangput: Ja, gesitueerd op de binnenplaats
Krachtstroom: Ja
Warmwatervoorzieningen: Boiler aanwezig
Telefoon en internet: ADSL en telefoonaansluiting aanwezig
Overige installaties: Dienend erf ten aanzien van achterterrein

AFNAME VERPLICHTINGEN

Er zijn geen afnameverplichtingen jegens een brouwerij. Warsteiner is de huidige leverancier, waarbij het koolzuursysteem en het reclamebord in bruikleen zijn verstrekt. Er zijn geen verplichtingen inzake speelautomaten of muziekapparatuur. Huisleverancier voor dranken was Koekkelkoren Dranken B.V. te Maastricht.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

WOONRUIMTE

Er is geen woning of woonruimte in het pand aanwezig. In de directe omgeving is voldoende woonruimte te huur.

BIJZONDERHEDEN / USP'S

Topzichtlocatie aan de levendige Markt van Kerkrade
Direct instapklaar restaurant met moderne uitstraling en professionele open keuken
Courante capaciteit van circa 80 zitplaatsen binnen en circa 50 op het terras
Groot verzorgingsgebied via Parkstad Limburg en directe ligging nabij Duitsland/Aken
Vrij van brouwerij- en speelautomatenverplichtingen en vrij van personeel
Aantrekkelijke overnamesom voor een compleet ingerichte horecagelegenheid

VRAAGPRIJS BEDRIJFSEXPLOITATIE

Vraagprijs inventaris en exploitatie: € 35.000,-, zegge: vijfendertigduizend euro.
De overname betreft de bedrijfsinventaris en de exploitatierechten zoals nader omschreven, exclusief eventuele voorraden.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

HUURPRIJS REGISTERGOED

Huurprijs: € 2.840,- per maand, vrij van BTW (€ 34.080,- per jaar).
Huurovereenkomst zal worden afgesloten voor 5 jaar met een optie voor nog eens 5 verlengingsjaren. Toekenning van de huurovereenkomst is voorbehouden aan verhuurder. Verhuurder verlangt van een kandidaat een beknopt ondernemersplan met financiële onderbouwing.

Huurwaarborgsom: Overeenkomstig 3 maanden huur (€ 8.520,-).

BIJLAGEN

KADASTRALE GEGEVENS
PLATTEGRONDTEKENING
INVENTARISLIJST
FOTO-OVERZICHT

VOORRADEN

Eventueel aanwezige voorraden dienen tegen inkoopprijs te worden overgenomen op de datum van overdracht.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

BIEDINGEN EN GUNNING

Alle biedingen dienen schriftelijk en rechtsgeldig ondertekend te worden ingediend bij Klaassen Horecamakelaars. Voorafgaand aan een bezichtiging worden volledige N.A.W.-gegevens gevraagd. De gunning van de verhuur en exploitatie geschiedt uitdrukkelijk onder voorbehoud van definitieve goedkeuring door verhuurder. Een mondelinge overeenstemming is niet bindend; pas na ondertekening van de overeenkomsten en ontvangst van de vereiste waarborg en betalingen is er sprake van een rechtsgeldige transactie.

DISCLAIMER

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan bovenstaande informatie. Alle verstrekte informatie en maten in deze brochure zijn indicatief, geheel vrijblijvend en onder voorbehoud. Foto’s kunnen bewerkt zijn middels AI.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

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

Belendingen
Diverse horecabedrijven, terrassen, winkels, dienstverleners en woningen en appartementen direct aan en rondom het marktplein.

Parkeren
Voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving en in verschillende nabijgelegen parkeergarages op korte loopafstand.

Bestemming/gebruik
Voor de locatie geldt de vigerende bestemming Horeca conform het gemeentelijk bestemmingsplan. Dit biedt ruime mogelijkheden voor het exploiteren van een café-restaurant, lunchroom, brasserie, petit-restaurant of andere horecaconcepten. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om een voorgenomen concept te toetsen aan de actuele gemeentelijke regelgeving.

Personeel
Er is geen personeelsverplichting van toepassing.

Brandveiligheidseisen
De brandpreventieve middelen zijn aanwezig.

Inrichtingseisen
Het object voldoet aan de gestelde inrichtingseisen en beschikt onder meer over sanitair op de begane grond dat goed bereikbaar is.

Vergunningen
Het object beschikte voorheen over alle benodigde horecavergunningen. Een nieuwe exploitant dient de vereiste exploitatievergunning, alcoholwetvergunning (voorheen drank- en horecavergunning) en terrasvergunning opnieuw aan te vragen bij de Gemeente Kerkrade.

Inventaris
De aanwezige inventaris en keukenapparatuur verkeren in goede en direct gebruiksklare staat. Er rust geen verpanding op de inventaris. Bij verzekering van de inventaris tegen nieuwwaarde wordt een indicatieve waarde van meer dan € 100.000,- geadviseerd.

Lease/bruikleen
Er zijn uitsluitend huurinventariscontracten voor toiletmaterialen (papierhouders e.d.). Het koolzuursysteem met toebehoren en het reclamebord betreffen bruikleen via de drankenleverancier. Er zijn geen verdere leaseverplichtingen.

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

€ 35.000,-

Huurprijs registergoed

€ 2.840,-

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



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:

Marc Vaassen

Bedrijfsadviseur

Telefoon: +31653935074

Email: m.vaassen@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