Klaassen
Horecamakelaars

Restaurant San Giorgio in Amersfoort

VERKOOP

AANKOOP

ADVIES

TAXATIES



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

Restaurant San Giorgio
Krommestraat 44
3811 CD Amersfoort

KERNGEGEVENS

Krommestraat 44 (3811 CD) in Amersfoort betreft een karakteristieke horecalocatie (rijksmonument, het voormalige Sint Jorisklooster) in de historische binnenstad van Amersfoort, nabij de Hof en de Langegracht. Het pand (ca. 252 m², waarvan ca. 174 m² verkoopvloeroppervlakte) beschikt over een sfeervolle restaurantruimte met verspringende niveaus, een open centraal geplaatste keuken, bar, droge kelder en een zonnig terras aan de achterzijde direct aan de gracht. De horecalocatie is uitstekend bereikbaar te voet en met de fiets, en goed bereikbaar met het openbaar vervoer en de auto. Het object biedt momenteel 120 zitplaatsen binnen (maximaal 135 zitplaatsen binnen) en 40 zitplaatsen op het terras. USP's: rijksmonument (voormalig Sint Jorisklooster), zonnig terras aan de gracht, ruime open keuken en droge kelder.

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente Amersfoort, sectie E, nummer 8346, groot 252 m².



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

LOCATIE EN SITUERING

Restaurant San Giorgio is gevestigd aan de Krommestraat 44 in het hart van de historische binnenstad van Amersfoort, gelegen in de provincie Utrecht, nabij de Hof en de Langegracht. De Krommestraat is een sfeervolle, drukbezochte straat in het centrum met een gevarieerd aanbod aan speciaalzaken, boetiekjes, winkels en horecagelegenheden. Door de ligging tussen de Krommestraat en de Langegracht (waarmee het terras via een brug direct in verbinding staat) is het restaurant van twee zijden goed bereikbaar en trekt het een breed publiek van zowel lokale bewoners als bezoekers en dagjesmensen.

DEMOGRAFISCHE GEGEVENS

Amersfoort is een stad in de gelijknamige gemeente, gelegen in de provincie Utrecht. In 2026 telde Amersfoort 148.439 inwoners. Amersfoort heeft ongeveer 67.315 huishoudens en er zijn 66.067 woningen, waarvan 56% koopwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in 2025 was € 438.551. Er zijn 22.515 bedrijfsvestigingen geregistreerd in Amersfoort.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

BEDRIJFSCONCEPT

Restaurant San Giorgio is een gevestigde horecazaak met een rijke historie van ruim 40 jaar (sinds 1976 geëxploiteerd door de huidige eigenaar). De zaak is gevestigd in een monumentaal pand met karakteristieke balkenplafonds en verspringende niveaus, wat zorgt voor een warme, authentieke en sfeervolle ambiance. Het concept leent zich uitstekend voor diner en borrel, maar biedt door de indeling, de open keuken en het terras aan de gracht ook volop mogelijkheden voor een nieuw of aangepast horecaconcept. Website: https://www.sangiorgio.nl/.

OPPERVLAKTE

De totale oppervlakte van het object bedraagt circa 252 m², waarvan circa 174 m² verkoopvloeroppervlakte.

ZITPLAATSEN

Verkoopruimte (binnen):
120 zitplaatsen (maximaal 135 zitplaatsen)
Terras: 40 zitplaatsen



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

INDELING

Via de separate entreehal aan de rechterzijde van het pand betreedt u aan de linkerzijde het restaurant. Direct in het oog springen de hoge plafonds met karakteristieke balken en de centraal geplaatste, volledig open keuken. Rechts achterin de zaak bevindt zich de afgeschermde spoelkeuken. Naast de spoelkeuken leidt een kleine trappartij naar een iets lager gelegen gedeelte met een grote bar en directe toegang tot het zonnige terras aan de achterzijde, gelegen aan de gracht. Via een brug vanaf de Langegracht is het terras en het restaurant eveneens direct toegankelijk, waardoor het bedrijf van twee kanten goed bereikbaar is. Via een trappartij een paar treden omhoog bereikt u het hoogst gelegen deel van de verkoopruimte, dat open in verbinding staat met de rest van de zaak en zeer geschikt is voor (grotere) gezelschappen. Boven deze ruimte bevinden zich een kantoor en ruime opslagmogelijkheden. In de vloer van de ontvangsthal bevindt zich bovendien een groot luik naar de droge en zeer ruime kelder, die goed bereikbaar is voor leveranciers zonder dat zij de zaak door hoeven. Voor de plattegrondtekening wordt verwezen naar de bijlage.

AFNAME VERPLICHTINGEN

Er zijn, voor zover bekend, geen afnameverplichtingen.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

KEURINGEN / LABELS

Energielabel: Wordt aan kandidaat huurder overlegd na akkoord.

BIJZONDERHEDEN / USP'S

Gevestigd in een karakteristiek rijksmonument (voormalig Sint Jorisklooster) in het hart van Amersfoort.
Gevestigde naam met een historie van ruim 40 jaar (sinds 1976).
Zonnig terras direct aan de gracht, tevens bereikbaar via een brug vanaf de Langegracht. Grote, volledig open centraal geplaatste keuken en ruime, droge kelder voor leveranciers.
Capaciteit van 120 zitplaatsen binnen (maximaal 135) en 40 zitplaatsen op het terras.

VRAAGPRIJS BEDRIJFSEXPLOITATIE

€ 100.000,-, zegge: honderdduizend euro De vraagprijs van de bedrijfsexploitatie bestaat o.a. uit: alle activiteiten en de daaraan verbonden bedrijfsinventaris / inrichting, huurdersbelang, goodwill, handelsnaam, de domeinnaam (https://www.sangiorgio.nl/), eventuele 'social' media accounts, uitstaande boekingen/reserveringen, contractuele rechten en verplichtingen en personeel, exclusief de aanwezige voorraden.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

HUURPRIJS REGISTERGOED

€ 75.000,- per jaar, zegge: vijfenzeventigduizend euro exclusief BTW Er zal een nieuwe huurovereenkomst bedrijfsruimte volgens ROZ model 7:290 BW, model Klaassen worden gesloten.

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.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

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 / uitstekend
Te voet/fiets: uitstekend

Belendingen

Verschillende horecabedrijven, speciaalzaken, winkels, woningen en appartementen in het kernwinkel- en horecagebied van Amersfoort.

Parkeren

Betaald en openbaar parkeren in de directe omgeving en in nabijgelegen parkeergarages (zoals onder meer parkeergarage Stadhuisplein, Koestraat en Flintplein).

Bestemming/gebruik

Het bestemmingsplan "Binnenstad" is vastgesteld op 13 oktober 2015 door de gemeenteraad van Amersfoort en is geheel onherroepelijk in werking. Het plangebied omvat de historische binnenstad van Amersfoort, dat wordt gekarakteriseerd door een gemengde functie van winkels, dienstverlening, horeca en wonen. Voor het object geldt de enkelbestemming 'Gemengd' (alsmede de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie categorie 1' en 'Waarde – Beschermd stadsgezicht', zijnde een rijksmonument). Binnen gemengd' is op de begane grond horeca van categorie 1 toegestaan, waaronder een zelfstandig horecabedrijf valt dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden en/of etenswaren voor consumptie ter plaatse (zoals een restaurant, bistro, crêperie, tapasbar, pizzeria, kookstudio, lunchroom, konditorei, cafetaria, snackbar, grill-room, fastfoodrestaurant, automatiek, snelbuffet, koffie-/theehuis of ijssalon), al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholvrije en alcoholhoudende dranken. Daarnaast is detailhandel, publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen gericht op ontspanning met ondergeschikte horeca van categorie 3 op de begane grond toegestaan.

Personeel

Er is sprake van personeel ter overname.

Vergunningen

Het object beschikt over de benodigde vergunningen.

Inventaris

De inventaris bevindt zich in goede/gebruikte staat en wordt meegeleverd conform de inventarislijst in de bijlage.

Lease/bruikleen

Eventuele lease- en/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

€ 100.000,-

Huurprijs registergoed

€ 75.000,-

per jaar, 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


'T ZOLDERTJE
een gezellig boven om te
poolen & darten
of voor een drankje.
45
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



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:

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, 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