

# KLAASSEN

VASTGOEDMAKELAARDIJ BV

Verkoopbemiddeling

Aankoopbegeleiding

Horeca(exploitatie) – advies

Waardebepaling bedrijven

Contractbegeleiding

Taxaties



**Te koop exploitatie:  
Grand Café Sterijn  
Koestraat 7 te Amersfoort**

# **Te koop: Grand Café Sterijn, in centrum Amersfoort**

## **Volledig nieuw ingericht Grand Café met fraai terras, gelegen in hartje centrum van Amersfoort.**

### **Koestraat 7 Amersfoort**

De horecagelegenheid is momenteel een knus Grand Café welke gelegen is midden in het historische centrum van Amersfoort.

Bij Grand Café Sterijn kun je terecht voor lunch, diner of een gezellige borrel. De horecaruimte is tevens zeer geschikt als wijnbar, lunchroom of ander concept.

Amersfoort is een middelgrote stad in de provincie Utrecht met ca. 150.000 inwoners en kent een zeer mooie historische binnenstad. Er komen veel toeristen naar Amersfoort, maar ook voor een gezellig dagje winkelen is Amersfoort een goed bezochte stad. Er zijn vele evenementen in het centrum van Amersfoort gedurende het gehele jaar. De toeristen weten Amersfoort steeds beter en vaker te vinden, maar ook de inwoners van Amersfoort bezoeken de prachtige, levendige binnenstad geregeld.

Midden in het centrum van Amersfoort wordt dit kleinschalige maar knusse Grand Café ter overname aangeboden.

De horeca-exploitatie is in 2022 volledig vernieuwd, voorzien van nieuwe kleurstellingen en van nieuwe inventaris. Het onroerend goed wordt gehuurd. Er zijn geen personeelsverplichtingen, wel zijn er afnameverplichtingen.

### **Object:**

Het Grand Café heeft de entree aan de voorzijde. Direct bij binnenkomst van de knusse, lichte ruimte op. Door de hoekligging heeft het vele raampartijen met een goed zicht naar buiten. Het karakteristieke pand heeft hoge plafonds en authentieke ramen. De in het oog springende bar bevindt zich tegen de achterwand. Vanuit het Grand Café is tevens het terras te bereiken via de openslaande deuren.

Het Grand Café telt ca. 28 zitplaatsen, 6 zitplaatsen aan de bar en op het terras ca. 15 zitplaatsen.

Entree via de Koestraat, overzichtelijk Grand Café met een mooie, moderne bar, toegang tot de dubbele toiletgroep en kleine, maar praktische keuken met aansluitend de spoelkeuken. Vanuit de spoelkeuken is er toegang tot de straat, waardoor leveringen ook gemakkelijk via de keuken plaats kunnen vinden.

Trap naar de eerste verdieping met opslagruimte, personeelsruimte en kantoor.

Begane grond: ca. 81 m<sup>2</sup> BVO (bruto verhuurbaar vloeroppervlak) VVO is ca. 72 m<sup>2</sup>, als volgt verdeeld:

- Café-restaurantruimte ca. 56 m<sup>2</sup>:

- keuken ca. 13 m<sup>2</sup>

- toiletten ca. 3 m<sup>2</sup>

Terras ca. 12 m<sup>2</sup>: Er is mogelijkheid tot een groter terras aan de overzijde van de Koestraat.

Op de verdieping is een magazijn/personeelsruimte/kantoorruimte aanwezig van ca. 82 BVO (ca. 66 m<sup>2</sup> VVO).

**Bereikbaarheid:**

Het object is gelegen midden in het centrum van Amersfoort, aan de Koestraat. De Koestraat is een van de weinige straten in het centrum die nog zowel per auto als fiets bereikbaar is. Parkeren is mogelijk in de naastgelegen parkeergarage “Koestraat” of in een van de andere parkeergarages in het centrum.

In de Koestraat zijn diverse winkels gevestigd alsmede enkele horecabedrijven. Op de verdiepingen, boven de winkels, bevinden zich appartementen. Aan het begin van de Koestraat bevindt zich de Varkensmarkt waaraan meerdere horecabedrijven en winkels gevestigd zijn.

**Openingstijden:**

Grand Café Sterijn is momenteel 5 dagen in de week, van dinsdag tot en met zaterdag, geopend voor zowel lunch als diner.

Andere openingstijden zijn mogelijk.

**Bestemming:**

Het bestemmingsplan geeft aan dat horeca cat.-1 en cat.-2 op deze locatie is toegestaan. Zie ruimtelijkeplannen.nl voor het bestemmingsplan.

Horeca van categorie 1	Restaurant, bistro, crêperie, tapasbar, pizzeria, kookstudio, Cafeteria, snackbar, grill-room, fastfoodrestaurant, automatiek, snelbuffet, Lunchroom, konditorei , ijssalon, koffiehuis, theehuis
Horeca van categorie 2	Café, bar, kroeg, bodega, proeflokaal, Discotheek, bar-dancing, danscafé, partycentrum, Brasserie, eetcafé, grandcafé

**Verplichtingen:**

- Er zijn verplichtingen t.a.v. leveranciers. Er zijn geen personeelsleden in dienst welke mee overgaan.

**Vraagprijs:**

De vraagprijs voor deze unieke exploitatie, inclusief inventaris en goodwill, bedraagt € 90.000,-.

**Huurprijs:**

De huidige huurprijs bedraagt € 2.085,87 per maand excl. BTW. Verder zijn er maandelijks € 32,24 excl. BTW aan servicekosten verschuldigd.

**Inventaris:**

Compleet ingericht Grand Café waaronder een volledig terras, ingericht restaurant alsmede complete keuken. De inventaris is in 2022 volledig vernieuwd. In 2024 is de afzuigkap en de vaatwasmachine vervangen.

Bijna alle aanwezige inventaris behoort tot de over te dragen inventaris. Van de inventaris zal bij verkoop een uitgebreide staat worden opgemaakt. De privébezittingen behoren niet tot de inventaris. De inventarislijst is op aanvraag beschikbaar.

**Aanvaarding/oplevering:**

De oplevering kan in overleg plaatsvinden.

**Waarborg:**

Koper dient een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te voldoen.

**Informatie:**

Voor meer informatie over deze prachtige locatie kunt u contact opnemen met Marije Brinkman 06-23087677

Wij voorzien u graag van alle relevante informatie met betrekking tot dit object.

**Gunning:**

Verkoper behoudt zich het recht van gunning.

**Bijzonderheden:**

- direct instap klaar Grand Café
- door hoekligging veel ramen
- hartje centrum Amersfoort
- gezellig terras
- goed bereikbaar
- parkeergarage (Koestraat) om de hoek

## Grand Café Sterijn

Uniek gelegen, knus Grand Café in charmante straat in het centrum van Amersfoort.

Het pand kent de volgende afmetingen: ca. 81 m<sup>2</sup> gelegen op de begane grond, alsmede een ruime opslag/kantoorruimte op de verdieping van ca. 83 m<sup>2</sup>.

Unieke kans voor een nieuwe ondernemer om deze instap-klare, met recent vernieuwde inventaris voort te zetten of er zijn/haar eigen draai eraan te gaan geven.

### Exploitatie:

De vraagprijs voor deze unieke locatie, inclusief inventaris en goodwill, bedraagt:

**€ 90.000,-**

### Huurprijs:

€ 2.085,87 excl. BTW per maand

### Uniek:

- instap klaar
- door hoekligging veel ramen
- hartje centrum Amersfoort
- gezellig terras
- goed bereikbaar
- parkeergarage om de hoek





























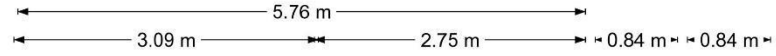




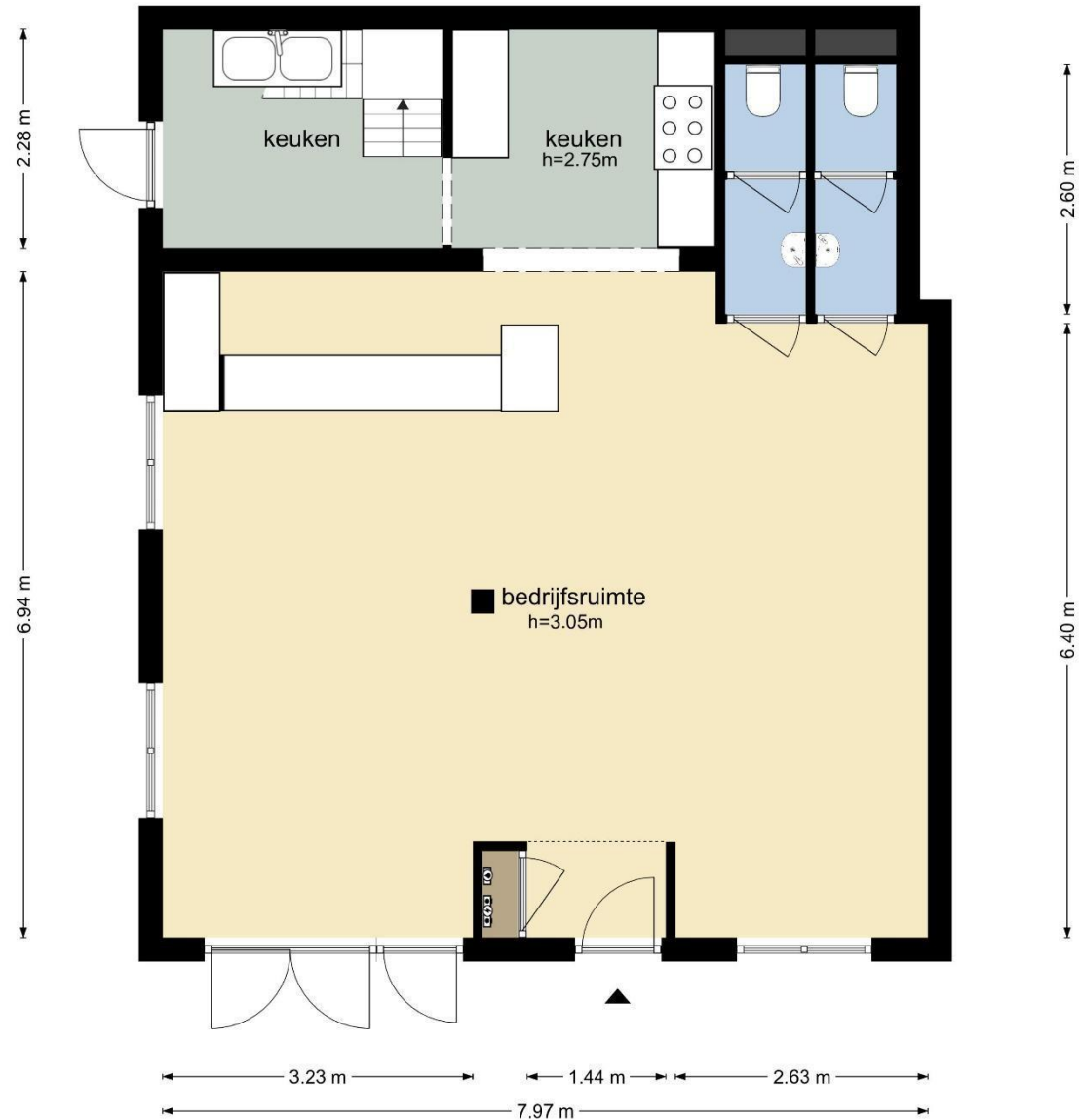




**Koestraat 7 - Amersfoort  
Begane Grond**



**Plattegrond begane grond:**







Koestraat 7 - Amersfoort  
 Eerste Verdieping



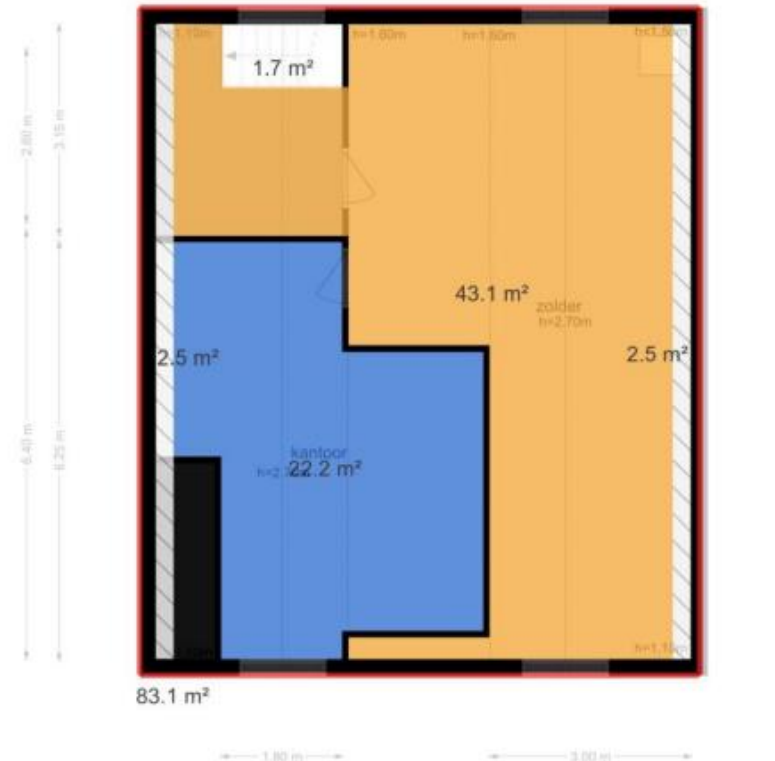
## NEN-meting Koestraat 7 Amersfoort

### Meetcertificaat

Object&co		NEN 2580 - M E E T S T A A T				MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPOR T CONFORM NEN 2580:2007/C1:2008												
	Datum Meetopname	28 februari 2022	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV														
	Datum Meetrapport	1 maart 2022	Opsteller	M. van Essen														
	Meetrappor tnrO&C	OC-2022-89282	Status	Definitief														
Meetcertificaat Type A		Ingemeten en gecontroleerd op locatie				<p><b>Verklaring Meetcertificaat A</b> Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.</p> <p>Object&amp;co Nederland BV stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008' en conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingen-methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.</p>												
Object type	Kantoor-/Bedrijfspan		Verklaring Meetcertificaat A															
Adres	Koestraat 7		Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.															
Postcode/Plaats	3811HK Amersfoort																	
Opdrachtgever	Klaassen Vastgoed BV																	
Adres	Wiekenweg 56b																	
Postcode/Plaats	3815 KL Amersfoort																	
PRE BVO AFTREK	BVO	VVO	NVO	TO	TO OPPERVLAKTE(N)				VVO GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007							INHOUD		
Vides & Schalinggaten > 4 m <sup>3</sup>	Bruto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m <sup>3</sup> )	Verhuurbare oppervlakte	Netto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m <sup>3</sup> )	Tarra oppervlakte	Bouwkundige TO constructie elementen	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Separatie wanden	Glaslijn correctie	Gebruiks oppervlakte TO constructie	Gebruiks oppervlakte Kantoor- en Werkruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Facilitaire ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Installatie ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer	Externe en Gebouwinebonden Buitenruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Parkeren	Netto inhoud m <sup>3</sup>	Bruto inhoud m <sup>3</sup>
		J+4+A+B+D	A+B+C+D+E	I+2+3+4	1	2	3	4	A	B	C	D	E	F	G			
Object opgesplitst per bouwlaag																		
<b>Bedrijfspan</b>	<b>0,00</b>	<b>164,30</b>	<b>138,77</b>	<b>136,31</b>	<b>27,99</b>	<b>18,62</b>	<b>6,60</b>	<b>1,69</b>	<b>1,08</b>	<b>69,70</b>	<b>66,30</b>	<b>0,30</b>	<b>0,00</b>	<b>1,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>338,50</b>	<b>486,30</b>
Begane Grond	-	81,20	72,29	69,92	11,28	8,10	1,60	1,08	0,50	47,50	23,20	0,30	-	-	-	-	213,20	304,50
Eerste Verdieping	-	83,10	66,48	66,40	16,70	10,52	5,00	0,60	0,58	22,20	43,10	-	-	1,70	-	-	125,30	181,80
<b>Totalen</b>	<b>0,00</b>	<b>164,30</b>	<b>138,77</b>	<b>136,31</b>	<b>27,99</b>	<b>18,62</b>	<b>6,60</b>	<b>1,69</b>	<b>1,08</b>	<b>69,70</b>	<b>66,30</b>	<b>0,30</b>	<b>0,00</b>	<b>1,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>338,50</b>	<b>486,30</b>
Procentueel tov BVO	100,00%	84,46%	82,97%	17,03%	11,33%	4,02%	1,03%	0,66%	42,42%	40,35%	0,18%	0,00%	1,03%	0,00%	0,00%			
<b>Totalen Kantoor/Bedrijf</b>	<b>164,30</b>	<b>Netto BVO en inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwinebonden Buitenruimte oppervlakten</b>														<b>338,50</b>	<b>486,30</b>	



schaal controle

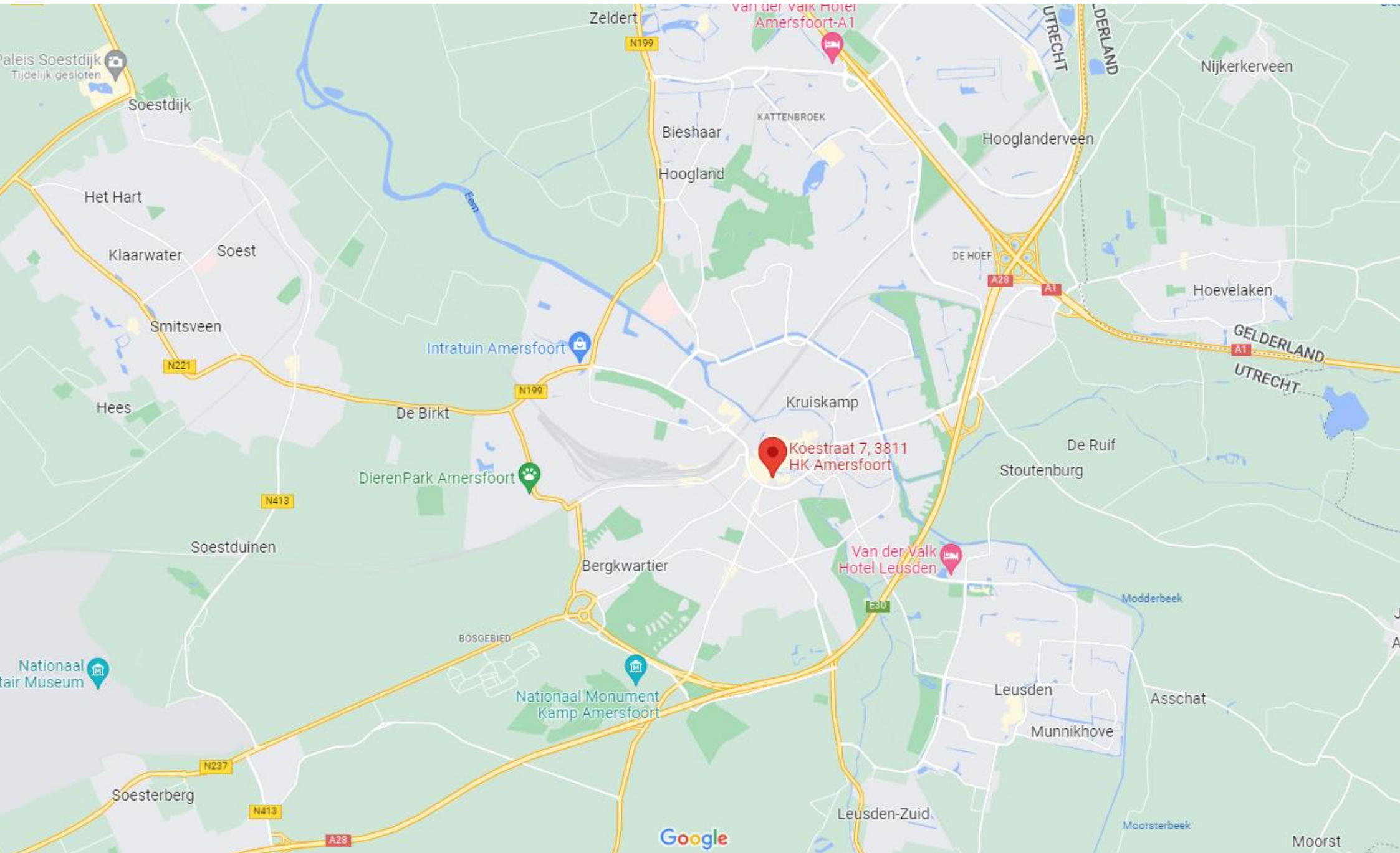


 vide	 BVO	 h<1.50	 WO	 F	 E	 HV	 VV	 I	 P
Vides & Schalmgaten > 4 m <sup>2</sup>	Bruto vloeroppervlakte	Ruimte met beperkte stahoogte < 1.50 m	Gebruiks oppervlakte Kantoor- en werkruimte	Gebruiks oppervlakte Facilitaire ruimte(n)	Externe en gebouwde bonden buitenruimte	Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Installatie ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Parking

## Terras:







## Disclaimer & contactinformatie

Alle door ons en/of door de eigenaar verstrekte schriftelijke informatie is strikt vertrouwelijk en dient op eerste verzoek te worden geretourneerd. Er heeft door de adviseur geen controle plaatsgevonden op juistheid van de gegevens. Aan de in deze aanbieding vermelde maten kunnen geen rechten worden ontleend. Niets uit deze aanbieding mag op welke wijze dan ook worden vermenigvuldigd en/of gekopieerd dan na schriftelijke toestemming van de adviseur.

De informatie wordt vertrekt onder het voorbehoud van gunning en goedkeuring door de verkoper.

Wij willen u vriendelijk verzoeken geen contact op te nemen met de eigenaar/ondernemers, het personeel, de 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 mondelinge en schriftelijke communicatie dient uitsluitend te verlopen via:

### Klaassen Vastgoedmakelaardij BV

Marije Brinkman  
Wiekenweg 56B  
3815 KL Amersfoort



Telefoon | 06 -23087677  
E-mail | [m.brinkman@klaassenbv.nl](mailto:m.brinkman@klaassenbv.nl)

De Klaassen groep bestaat uit Klaassen Horecamakelaardij, Klaassen Vastgoedmakelaardij, Klaassen advies en 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 21 verschillende regio's in Nederland, verdeeld over 4 kantoren in Amersfoort, Rosmalen, Rotterdam en Amsterdam.

Klaassen Vastgoedmakelaardij is lid van o.a. NVM Business, vastgoedcert. en de NRVT.

Wiekenweg 56B | 3815 KL Amersfoort | 033-258 13 30 | [www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl) |

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

Kijk op [www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl)

voor meer informatie.

