

**K**laassen  
Horecamakelaars

Klein Berlijn  
De Lobby  
Apeldoorn

VERKOOP  
AANKOOP  
ADVIES  
TAXATIES



[www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl)  
[info@klaassenbv.nl](mailto:info@klaassenbv.nl)



**Klein Berlijn en De Lobby**  
**Hoofdstraat 32-34**  
**7311 KC Apeldoorn**

**Situering**

Klein Berlijn en De Lobby: dé locatie voor uitgebreid dineren, borrelen, vergaderen of een lekkere lunch.

Het betreft een ruim horecabedrijfspannend aan de Hoofdstraat in de binnenstad van Apeldoorn. De Hoofdstraat staat bekend als dé winkel- en horecastraat van Apeldoorn. Het is de op één na langste winkelstraat van Nederland en staat bekend om zijn gezellige sfeer, met tal van winkels, cafés en restaurants.

De bereikbaarheid van Klein Berlijn en De Lobby is heel goed. Met de auto is de locatie gemakkelijk bereikbaar via de A1 en de A50, twee belangrijke snelwegen die Apeldoorn verbinden met andere grote steden in Nederland. Voor wie de voorkeur geeft aan openbaar vervoer, bevindt het centraal station van Apeldoorn zich op slechts enkele minuten loopafstand (300 meter), waar zowel trein- als busdiensten regelmatig rijden. Bovendien zijn er voldoende fietsenstallingen en parkeermogelijkheden in vlak bij de locatie.

Op dit moment zijn ze bij de gemeente ook hard bezig met het ontwikkelen van de Hoofdstraat tot de nieuwe Parkstraat. Voor meer hierover kijk dan op: <https://stadspark.apeldoorn.nl/>

Apeldoorn is een stad met een rijke geschiedenis en een aantal unieke bezienswaardigheden zoals Paleis Het Loo, De Apenheul, en het Stadspark Berg en Bos.





## Profilering

Klein Berlijn, Klein Parijs en De Lobby vormen samen een unieke horecagelegenheid in het centrum van Apeldoorn.

Klein Berlijn is dé plek voor heerlijk uitgebreid dineren. In het restaurant kan men terecht voor een volledig verzorgde avond met een 4, 5, 6 of 7 gangen menu, eventueel gecombineerd met bijpassende wijnen. Dit allemaal voor een redelijke prijs en al jaren uitstekende reviews.

In De Lobby kunnen gasten terecht voor lunch, borrel, besloten diner of vergadering. De Lobby heeft een eigentijdse inrichting en een ontspannen sfeer en voorafgaand aan het diner in Klein Berlijn nemen gasten er regelmatig even plaats voor een aperitief, of juist om hun diner af te sluiten.

De Lobby wordt ook regelmatig gehuurd als vergaderruimte (er zijn meerdere vergaderruimtes beschikbaar) inclusief catering en als locatie voor feesten en partijen. Voor het pand van Klein Berlijn en De Lobby bevindt zich een groot terras met ruimte voor ruim 40 zitplekken.

Beide locaties heeft zijn eigen unieke sfeer en specialiteiten, waardoor ze samen een veelzijdige en aantrekkelijke bestemming vormen.

Klein Berlijn en De Lobby zijn geopend van woensdag tot en met zondag, van 11:00 tot 23:00 uur.

Zie ook: <https://www.kleinberlijnapeldoorn.nl/>

Niet inbegrepen bij de verkoop is de achtergelegen jeu de boules bar Klein Parijs, eventueel in overleg is dit wel mogelijk.





## Indeling

### Klein Berlijn

De entree van Klein Berlijn en de Lobby bevindt zich in het midden van de twee panden (nummer 32 & 34).

Het restaurant Klein Berlijn heeft drie verdiepingen. Via een trap naar beneden kom je terecht in het ruim opgezette souterrain met 22 zitplaatsen met direct zicht op de achtergelegen keuken.

Het Souterrain is heel erg geschikt voor private dining/ grotere groepen voor diner. Met de trap naar boven bereik je de eerste verdieping waar in de huidige opzet plaats is voor ruim 32 couverts.

De vide, bereikbaar via de eerste verdieping, biedt ruimte aan nog eens ruim 16 couverts en is ook heel geschikt voor o.a. besloten dineren

### De Lobby

Via de gezamenlijke entree van Klein Berlijn en De Lobby kun je zowel links als rechts van de entree plaatsnemen voor lunch en borrel in De Lobby. Er is ruimte voor loungen, eten aan tafel en borrelen aan hoge tafels en de bar voor ongeveer 40 gasten.

De Lobby is ook heel geschikt voor feesten tot 100 personen. Aan de achterzijde van De Lobby ga je met de trap naar beneden voor een vergaderzaal voor ca. 12 personen, of naar boven voor een kleinere vergaderzaal voor ca. 8 personen en de grote vergaderzaal met ruimte voor ongeveer 25 personen afhankelijk van de opstelling.

Voor een uitgebreid overzicht verwijzen we naar de tekeningen achterin de brochure





## Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1910 (BAG viewer).

Onderhoud	Goed, er heeft recentelijk een verbouwing plaatsgevonden
Funderingen	Beton / Hout*
Gevel(s)	Metselwerk en stenen
Kozijnen	Houten kozijnen met dubbelglas (deels)
Vloeren	Betonnen vloer op de beneden verdieping. Overige vloeren voorzien van hout en de vergaderzalen tapijt.
Daken	Schilddak met pannen
Gootconstructie	Goed
Verdieping(en)	4; bel-etage, begane grond, tussen verdieping en bovenverdieping

\*[ww.kcaf.nl/funderingsviewer](http://ww.kcaf.nl/funderingsviewer)





## Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren. De staat van onderhoud is goed.

Verwarming	Radiatoren middels de CV-ketel
(Warm) water	Via de CV-ketel
Elektrisch	Voldoende groepen met aardlekschakelaar en verzwaard
Riolering	Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool
Luchtbehandeling	Aanwezig
Mechanische ventilatie	Aanwezig
Overige installaties	Meerdere bars, volledig ingerichte keuken en opslag met toebehoren.





## Demografische gegevens

Nederland telt 17,3 miljoen inwoners. De bevolking is in de laatste anderhalve eeuw meer dan vervijfvoudigd. Het bevolkingsaantal zal volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) toenemen tot 17,8 miljoen in het jaar 2040 en 17,9 miljoen in 2060.

De gemeente Apeldoorn is een gemeente in de provincie Gelderland. Gemeente Apeldoorn heeft afgerond een totale oppervlakte van 34.115 hectare, waarvan 33.986 land en 129 water (100 hectare is 1 km<sup>2</sup>).

Apeldoorn is met Deventer en Zutphen een van de hoofdplaatsen in een samenwerkingsregio van gemeenten in de provincies Gelderland en Overijssel die bekendstaat als de Stedendriehoek. Apeldoorn staat bekend om zijn stadsparken en zijn 'groene' karakter. Kenmerkend is de Apeldoornse huisjes-structuur, met veel monumentale en vrijstaande woningen en relatief weinig hoogbouw. Met ongeveer 100.000 arbeidsplaatsen is Apeldoorn een belangrijk werkgelegenheidscentrum in Midden- en Oost-Nederland.

Aantal inwoners:	168.211
Aantal huishoudens:	75.979
Gemiddeld inkomen per inwoner:	€ 30.200
Aantal bedrijven:	20.385
Waarvan horeca:	417

Bron: *allecijfers.nl* - Apeldoorn





### Kadaster

Kadastrale aanduiding: Apeldoorn, sectie AA nummer 2296 en 1122.

### Ligging

In de binnenstad van Apeldoorn, nabij het centraal station.

### Bereikbaarheid

Auto: Redelijk  
Openbaar vervoer: Uitstekend  
Te voet/fiets: Uitstekend

### Belendingen

(Horeca)bedrijven, winkels en woningen, appartementen.

### Parkeren

Betaald in de directe omgeving.

### Bestemming/gebruik

De bestemming is Binnenstad-West, met nadere aanduiding 'Centrum-doeleinden 2'. Hierin staat opgenomen dat horeca van categorie 1 is toegestaan.

Voor precieze informatie over de bestemming, contacteer de Gemeente Apeldoorn en kijk op het omgevingsloket.

### Brandveiligheidseisen

De brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd.

### Inrichtingseisen

Het is onbekend of de huidige afzuiger voldoet aan de vanuit de Alcoholwet voorgeschrevene luchtverversingseis van 2,12 dm<sup>3</sup>/s.

### Vergunningen

De benodigde vergunning is aanwezig.

### Personeel

Er is één personeelslid in dienst, verder werken ze met payroll. Er is één meewerkend eigenaar.

### Metrage

De totale oppervlakte is ca. 485 m<sup>2</sup>  
Bel-etage: ca. 120 m<sup>2</sup>  
Begane grond: ca. 120 m<sup>2</sup>  
Tussenverdieping: ca. 135 m<sup>2</sup>  
Bovenverdieping: ca. 110 m<sup>2</sup>

### Zitplaatsen/capaciteit

Restaurant: ca. 300 m<sup>2</sup>  
Vergaderruimte ca. 100 m<sup>2</sup>

### Inventaris/buikleen/lease

De aanwezige inventaris bevindt zich in goede staat. Er zijn enkele buikleengoederen.

### Voorraden

De vraagprijs is excl. handelsvoorraad. En dienen te worden overgenomen tegen de inkooprijzen.

### Bijzonderheden / USP's

- ❖ Uitstekende locatie in Apeldoorn
- ❖ Trendy concept en sfeervolle inrichting.
- ❖ In goede staat, vrij van verplichtingen en instapklaar.

### Huurovereenkomst

De bestaande huurovereenkomst zal worden overgenomen middels een huurindeplaatsstellings-overeenkomst.

### Object

Hoofdstraat 32 en 34, 7311 KC te Apeldoorn

### Huuringangsdatum

1 oktober 2015.

### Huurtermijn

5 + 5 huurjaren.

### Waarborgsom

3 maanden huur.

### Bijlagen

- ❖ Inventarislijst
- ❖ Plattegronden
- ❖ Winst- en verliesrekening en omzetcijfers
- ❖ Kopie vergunning(en)
- ❖ Huurovereenkomst





## Vraagprijs

De vraagprijs voor de  
bedrijfsexploitatie bedraagt:

**€ 174.500,--**

## Huurprijs

De huurprijs van het  
registergoed bedraagt ca.

**€ 3.041,23**

per maand, exclusief BTW

**K** Klaassen  
Horecamakelaars

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



# Klaassen Horecamakelaars





# K Klaassen Horecamakelaars





# Klaassen Horecamakelaars



De Lobby

82.9 m<sup>2</sup>

Klein Berlijn

38.9 m<sup>2</sup>



# Klaassen Horecamakelaars









# Klaassen Horecamakelaars



De Lobby  
Horecawinkel  
82,9 m<sup>2</sup>

Klein Berlijn  
Horecawinkel  
38,9 m<sup>2</sup>



# Klaassen Horecamakelaars





# Klaassen Horecamakelaars





# Klaassen Horecamakelaars





# Klaassen Horecamakelaars





# Klaassen Horecamakelaars





# Klaassen Horecamakelaars





# Klaassen Horecamakelaars





# Klaassen Horecamakelaars









# Klaassen Horecamakelaars





# Klaassen Horecamakelaars





# Klaassen Horecamakelaars





# Klaassen Horecamakelaars







**RATIONAL**

iCombi Pro

20



Klein Berlijn  
Restaurant  
45,0 m<sup>2</sup>

Hof  
8,0 m<sup>2</sup>

Opslag  
9,2 m<sup>2</sup>

Hof  
4,7 m<sup>2</sup>

De Lobby  
Vergader ruimte  
22,7 m<sup>2</sup>

Opslag  
1,5 m<sup>2</sup>

Soepkruiken  
7,8 m<sup>2</sup>

Opslag  
8,1 m<sup>2</sup>















# Klaassen Horecamakelaars





# Klaassen Horecamakelaars





# Klaassen Horecamakelaars



Klein Berlijn

Opslag 13.7 m<sup>2</sup>

Opslag 4.7 m<sup>2</sup>

De Lobby  
Verjaarderuimte  
16.3 m<sup>2</sup>



# Klaassen Horecamakelaars





# Klaassen Horecamakelaars



Klein Berlijn

Restaurant  
58.8 m<sup>2</sup>



Toilet  
3.2 m<sup>2</sup>

Hal  
7.2 m<sup>2</sup>

Opslag  
13.7 m<sup>2</sup>

Opslag  
4.7 m<sup>2</sup>

Opslag  
3.3 m<sup>2</sup>

Toilet  
1.8 m<sup>2</sup>

Hal  
10.3 m<sup>2</sup>

Toilet  
1.8 m<sup>2</sup>

Opslag  
7.1 m<sup>2</sup>

Receptie  
1.9 m<sup>2</sup>

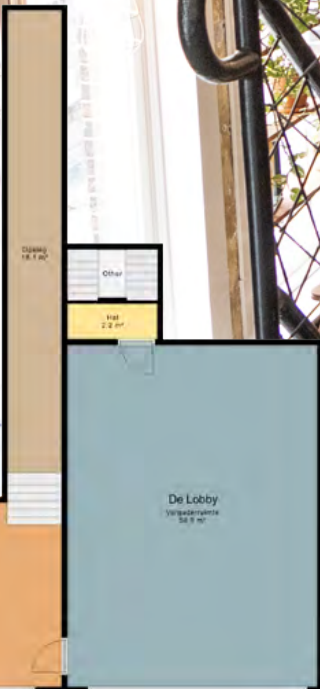
Hal  
4.0 m<sup>2</sup>

3.2 m<sup>2</sup>

De Lobby

Vergaderruimte  
16.3 m<sup>2</sup>





Klaassen  
Horecamakelaars



# Klaassen Horecamakelaars



Klaassen  
Horecamakelaars





# Klaassen Horecamakelaars



DUBBING 18.1 m<sup>2</sup>  
 Other  
 1st fl 2.2 m<sup>2</sup>  
 Klein Berlijn  
 12.6 m<sup>2</sup>  
 De baby  
 12.6 m<sup>2</sup>



# Klaassen Horecamakelaars




CLUBBY  
18.1 m<sup>2</sup>

Other  
1st  
2.2 m<sup>2</sup>

Klein Berlijn  
12.6 m<sup>2</sup>

The Lobby  
10.9 m<sup>2</sup>






# Klaassen Horecamakelaars



quantore

CLUBBING 18.1 m <sup>2</sup>
Other
1st 2.2 m <sup>2</sup>
 De Lobby 10.9 m <sup>2</sup>
Klein Berlijn 13.2 m <sup>2</sup>



# Klaassen Horecamakelaars






**K** Klaassen  
Horecamakelaars







Klaassen  
Horecamakelaars

[www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl)  
[info@klaassenbv.nl](mailto:info@klaassenbv.nl)



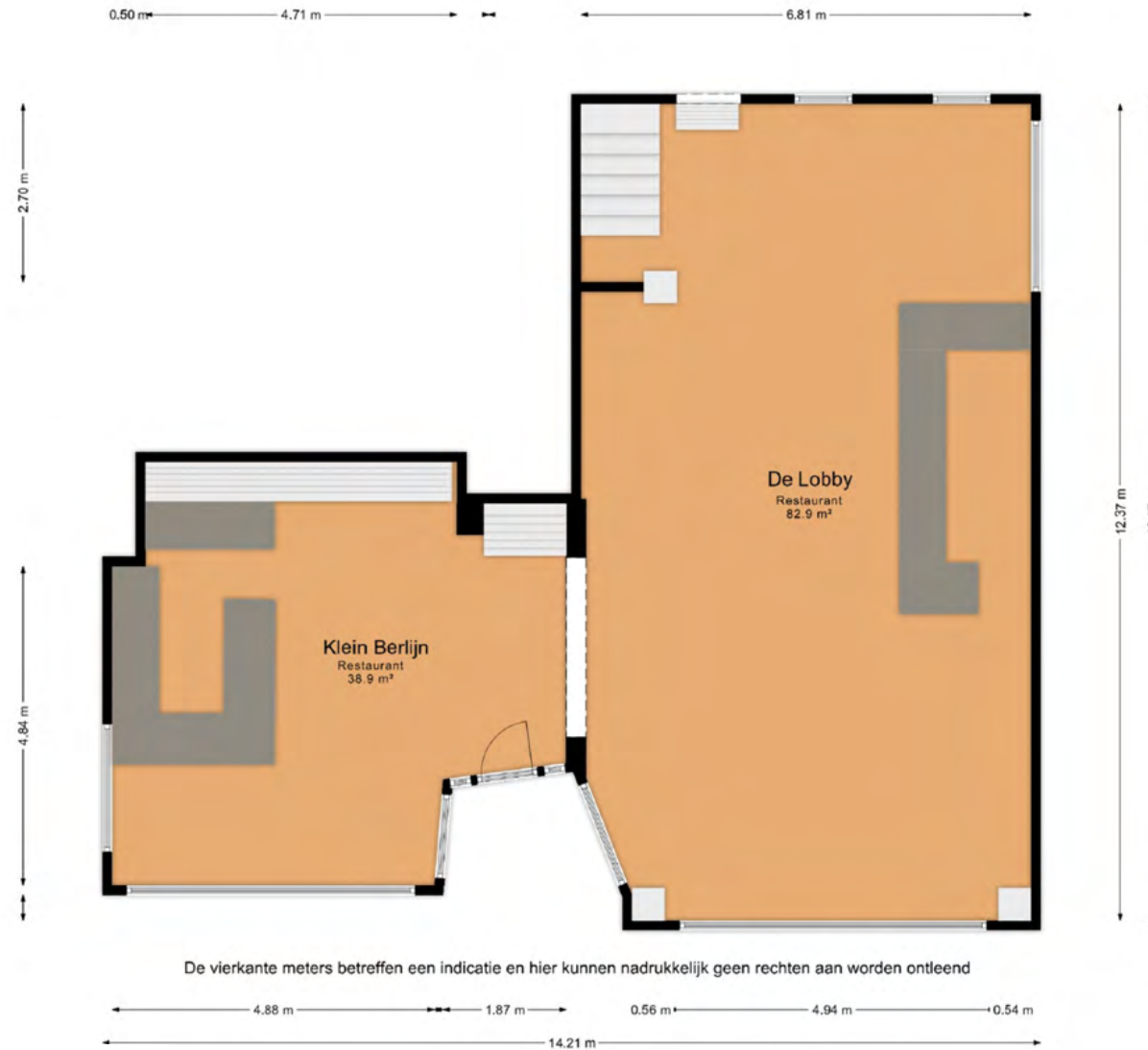
# Beneden verdieping



De vierkante meters betreffen een indicatie en hier kunnen nadrukkelijk geen rechten aan worden ontleend



# Begane grond





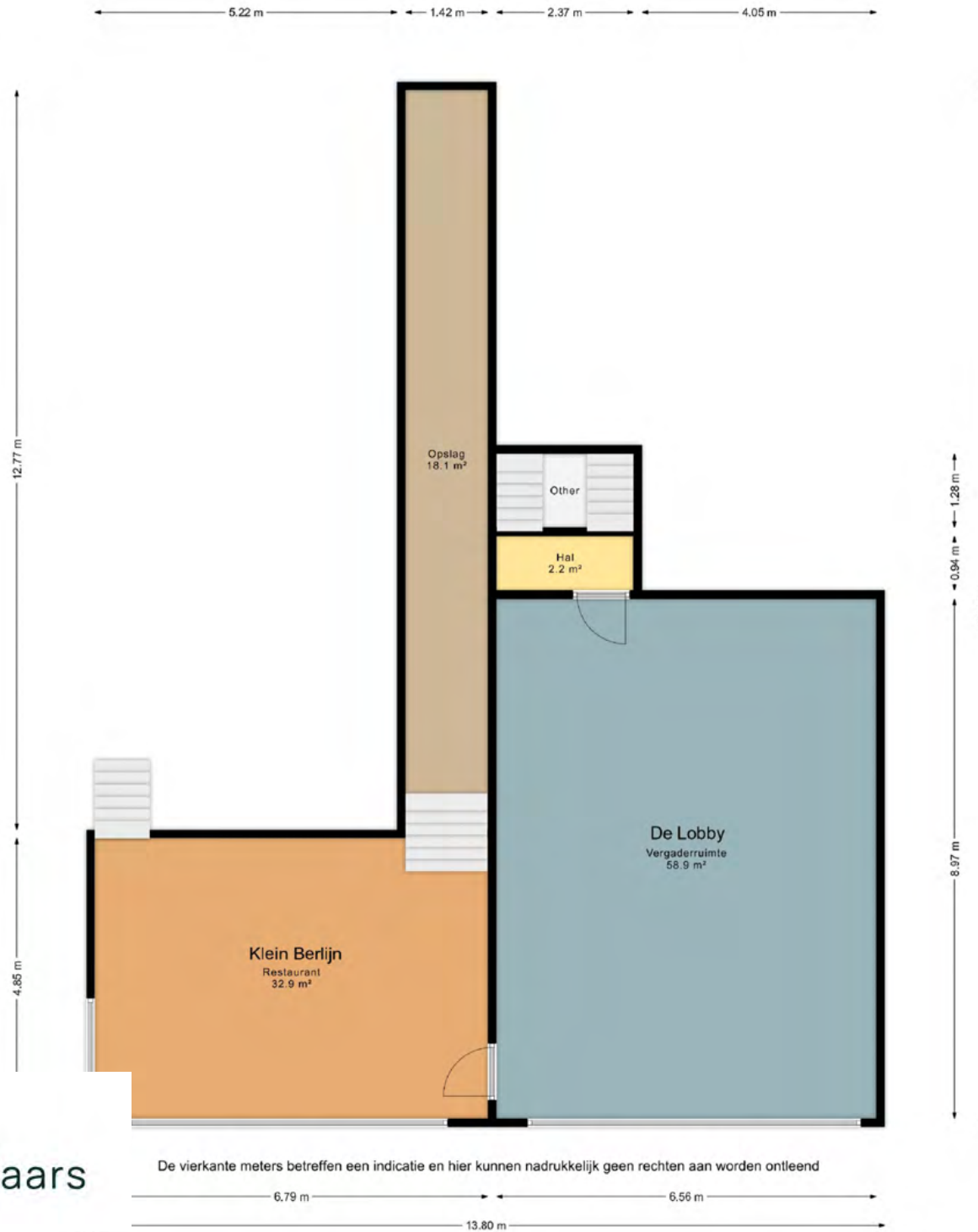
# Tussenverdieping



De vierkante meters betreffen een indicatie en hier kunnen nadrukkelijk geen rechten aan worden ontleend



# Bovenverdieping



De vierkante meters betreffen een indicatie en hier kunnen nadrukkelijk geen rechten aan worden ontleend



# De stad verandert.

Parkstraat-Zuid

## Legenda

### Begrenzing

- Pavement
- Groen gebied
- Rood gebied

### Verharding

- V1: Houtsoort (substrat met, verharding type Pavement) (dunne verharding met warme gele tot groen begaanbaar ico)
- V2: Verrijptsteen en laas- en tegelstenen, elementenverharding, natuursteen type kante gele (dun natuursteen met warme gele ico)
- V3a: Cobolite-klinker (dikmaat, vliedopverharding) (verharding bruin, heugelen en kante)
- V3b: Cobolite-klinker (dikmaat, vliedopverharding) (verharding bruin, heugelen en kante)
- V4: Natuursteenverharding, heidsteun
- V5: Rubber, Speeltoestelgrond, fysica, kleur, zand
- V6: Gamber, type, terrazzo met grafische patronen van speen (zand, Terrazzo, afwerking gestreep)

### Opstelling

- Op1: Opstelling met elementen, opstelling 30m breed, 20 cm diep, 100 cm lang (standaard lichtpaal)
- Op2: Natuursteen opstelling (objecten opgesteld met verloop naar strand), groene lichtpaal, verschillende hoogtes en breedtes (zie: breedte 30m, zie: Op1)
- Op3: Opstelling beton, 10m breed, kleur lichtgroen
- Eb: Elementen, 30 cm, onderdeel van opstelling met elementen, groen lichtpaal
- E: Elementen (standaard 6 m) met opstelling standaard of boomgevel (verharding in maatwerk of 5 cm boven maatwerk)
- Bb: Elementen, natuursteen, groen lichtpaal, grip aan maatwerk
- Kb: Elementen in natuursteen, aansluiting weg/voetpad opstelling standaard
- Op5: Opstelling weg (aansluiting standaard standaard opstelling)

### Elementen

- Z1: Elementen klein, diameter 5.0m, groen donkergroen
- Z2: Elementen groot, diameter 2m, groen donkergroen
- B: Bomen boom, diameter 6 cm dik
- Bm: Bomen boom, diameter 1.5 m, geliefd
- P: Plaatje met strand, groen lichtpaal, met kunststof 1.5, met kunststof
- W: Waterkolk, groen lichtpaal, diameter 3 meter
- R: Roline kunststof 'klimmer', 6.5 m x 4.5 (3m x 4.2 m) meter
- C: Calanthe kunststof, type 1.5
- P: Plaatje in de breedte, heel met kleuring
- K: Kunststof lichtpaal, 4 m hoog, met coating, Buitenkant 1.5

### Groen

#### Bomen met omliggende ondergrondse granaat

- B: Bomen met omliggende ondergrondse granaat
- Bm: Bomen, nieuw, hoogte, 45-60 cm met draadkolk
- Bm: Bomen, nieuw, hoogte, 30-25 cm met draadkolk
- Bm: Bomen, nieuw, hoogte, 40-50 cm met draadkolk
- Bm: Bomen, nieuw, hoogte, 40-50 cm met draadkolk
- Bm: Bomen, nieuw, hoogte, 200-200 cm met draadkolk
- Vp: Mix van vaste planten
- Bv: Bovenrij groenrij met vaste planten





# Klaassen Horecamakelaars





Leigraaf Oene Stroombreed

Sprengen

# Klaassen Horecamakelaars

Vaassen

Egelbeek

De Motketel

WIESEL

Nieuwe  
Sprengen

Klein Berlijn

ke  
Het Loo

Wenum-Wiesel

Museum en Wildpark  
het Aardhuis

Hoog Soeren

A1



[www.kvk.nl](http://www.kvk.nl)

Alles over een bedrijf starten of overnemen, ZZP, MKB, internationaal ondernemen, financiering, innovatie, fraude, AVG en LEI.

[www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl)

Informatie over eigendom en gebruik van vastgoed en ruimte in Nederland. De informatie is grotendeels openbaar en beschikbaar.

[www.bagviewer.kadaster.nl](http://www.bagviewer.kadaster.nl)

Basis registratie Adressen en Gebouwen (BAG).

[www.kadastralekaart.com](http://www.kadastralekaart.com)

Gratis online kadasterkaart.

[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Bestemmingsplannen, structuurvisies en algemene regels die gemaakt zijn door gemeentes, provincies en het Rijk.

[www.zonnegrens.nl](http://www.zonnegrens.nl)

Analyse van de zon en de schaduw op ieder moment van de dag.

[www.maps.google.nl](http://www.maps.google.nl)

Is een online kaartendienst van Google waarmee geografische locaties opgezocht kunnen worden.

[www.allecijfers.nl](http://www.allecijfers.nl)

Bekijk alle cijfers voor Nederland of per gemeente, wijk of buurt.

[www.indebuurt.nl](http://www.indebuurt.nl)

Wat speelt er in de stad. Actualiteiten, nieuws en nieuwtjes.

[www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)

Vindt locaties waar de bodemkwaliteit is beïnvloed.

[www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl)

Startpunt voor belastingen, toeslagen en douanezaken.

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

Ga voor meer te koop/te huur staande horecabedrijven naar onze website.

# K

## 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



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

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

## De heer P. (Pepijn) van Lier

Wiekenweg 56B  
3815 KL Amersfoort

Telefoon 06 40 24 06 98 | 033 258 13 30

E-mail [p.vanlier@klaassenbv.nl](mailto: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

