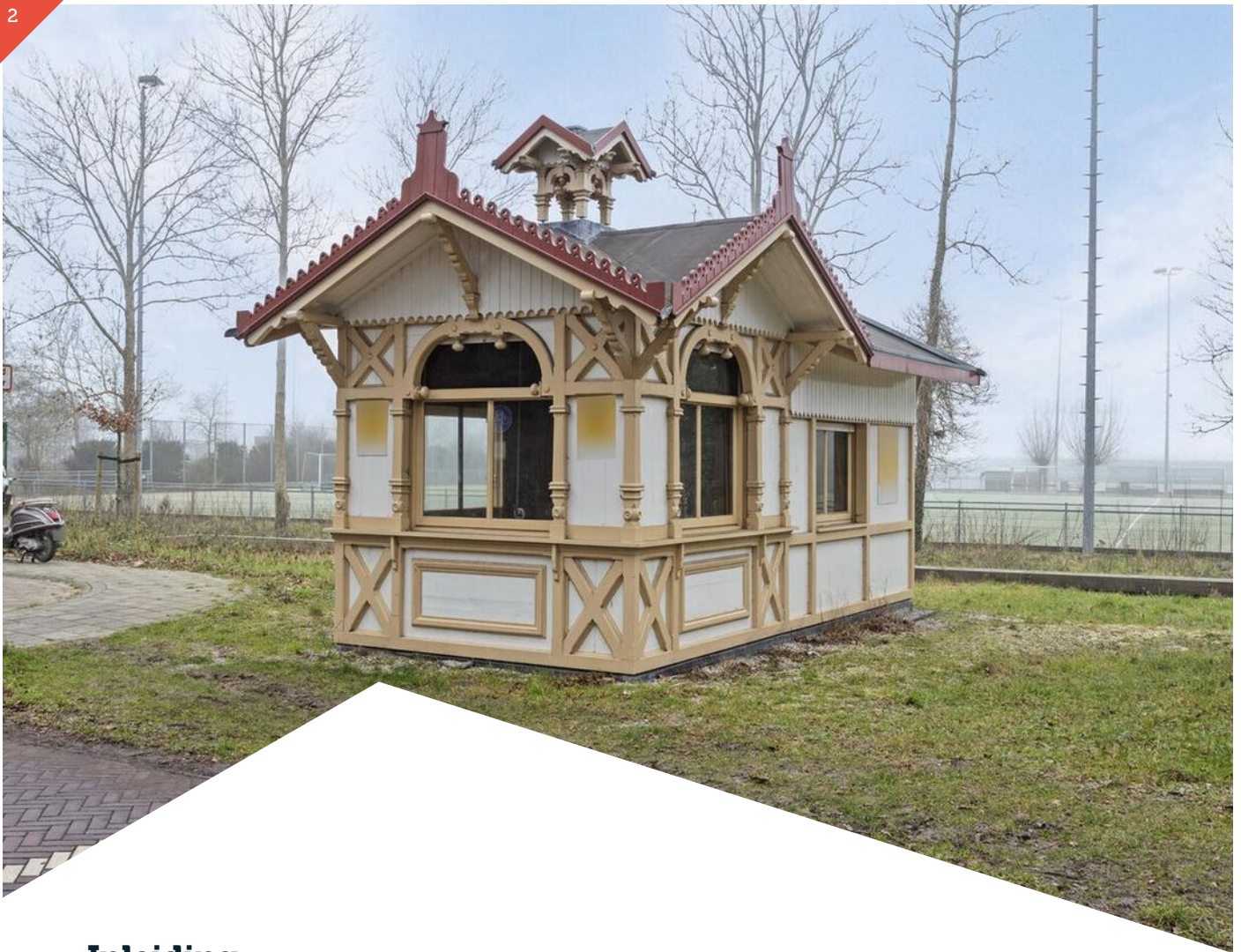




forvalue
vastgoedspecialisten



Koffiehuisje
Buurtweg 116, Wassenaar



Inleiding

Dit historische koffiehuisje, gelegen aan de Buurtweg in Wassenaar, is een zeldzaam erfgoedobject met een rijke geschiedenis en met diverse exploitatiemogelijkheden. Dit is het laatste overgebleven exemplaar van een reeks identieke koffiehuisjes die rond 1915 werden gebouwd langs uitvalswegen rondom Den Haag.

Dit koffiehuisje is oorspronkelijk geleverd door de firma Koch uit Scheveningen en is ontworpen in karakteristieke chaletstijl, geïnspireerd op Zwitserse chaletes. Oorspronkelijk waren deze huisjes bedoeld als reizigersvoorziening langs de Hofpleinspoorlijn, waar reizigers alcoholvrije consumpties konden kopen. Van de oorspronkelijke elf identiek gebouwde huisjes is dit exemplaar aan de Buurtweg het enige overgebleven exemplaar.

In 2018 werd het koffiehuisje verplaatst in verband met de verkeersveiligheid. In 2021 is het pand in opdracht van de gemeente Wassenaar volledig gerestaureerd, waarbij de originele details behouden zijn gebleven.

Dit koffiehuisje is een icoon van Wassenaar en een uniek object voor wie op zoek is naar een bijzondere horecalocatie. Een kop koffie wordt hier nog niet geschonken, maar u kunt de traditie een nieuw leven inblazen.

Het verkoopproces zal verlopen middels een open inschrijving. Meer informatie over dit proces vindt u verderop in deze brochure.



Exploitiemogelijkheden

Er is een lichte horeca-vergunning aanwezig, waardoor op de locatie een horecabedrijf uit categorie 1-A geëxploiteerd mag worden.

Onder deze vorm van horeca wordt verstaan de exploitatie van een horecagelegenheden waar alcoholvrije dranken worden geschonken of broodjes/ijsjes worden verkocht, al dan niet een combinatie hiervan.

Het ruime perceel van 224 m² biedt diverse terras-mogelijkheden. Terrasmeubilair dient buiten de openstellingstijden opgeruimd te worden.

Kenmerken

Adres

Buurtweg 116
2244 AJ Wassenaar

Bestemming

Lichte vorm van horeca (categorie 1-A)

Bouwjaar

1915 (koffiehuisje)
2021 (bijgebouw)

Totale oppervlakte

22,8 m² VVO / 31,5 m² VVO

Oppervlakte koffiehuisje

16,6 m² VVO

Oppervlakte bijgebouw

6,2 m² VVO

De opgenomen oppervlakten zijn circa-maten, hieraan kunnen nadrukkelijk geen rechten worden ontleend.

Kadastrale informatie

Gemeente: Wassenaar
Sectie: F
Nummer: 11420
Kadastrale grootte: 224 m²

status

Beschikbaar

vraagprijs

Op inschrijving



Locatie en ligging

Het koffiehuisje is gelegen aan de Buurtweg 116 in Wassenaar, in een groene en karakteristieke omgeving die bekend staat om zijn exclusieve villawijken en historische charme.

Direct tegenover het pand bevindt zich de Zijdeweg, een belangrijke verbindingsroute. In de nabije omgeving bevinden zich diverse recreatievoorzieningen, waaronder sportvelden, een camping en een golfclub. De landelijke sfeer en de rijke geschiedenis van de locatie maken dit een unieke plek voor een bijzondere horecagelegenheid met een authentiek karakter.

Dankzij de ligging aan een veelgebruikte route tussen Wassenaar en Den Haag is er sprake van een constante stroom aan passanten, waaronder fietsers, wandelaars en recreanten. De nabijgelegen sportvelden en camping zorgen bovendien voor extra bezoekers.

Het koffiehuisje is uitstekend bereikbaar, zowel met de auto als per fiets. Het ligt op korte afstand van uitvalswegen richting Den Haag en andere omliggende plaatsen. Voor bezoekers die met de auto komen, is er op circa 2 minuten loopafstand een openbare parkeerplaats bij de sportvelden.

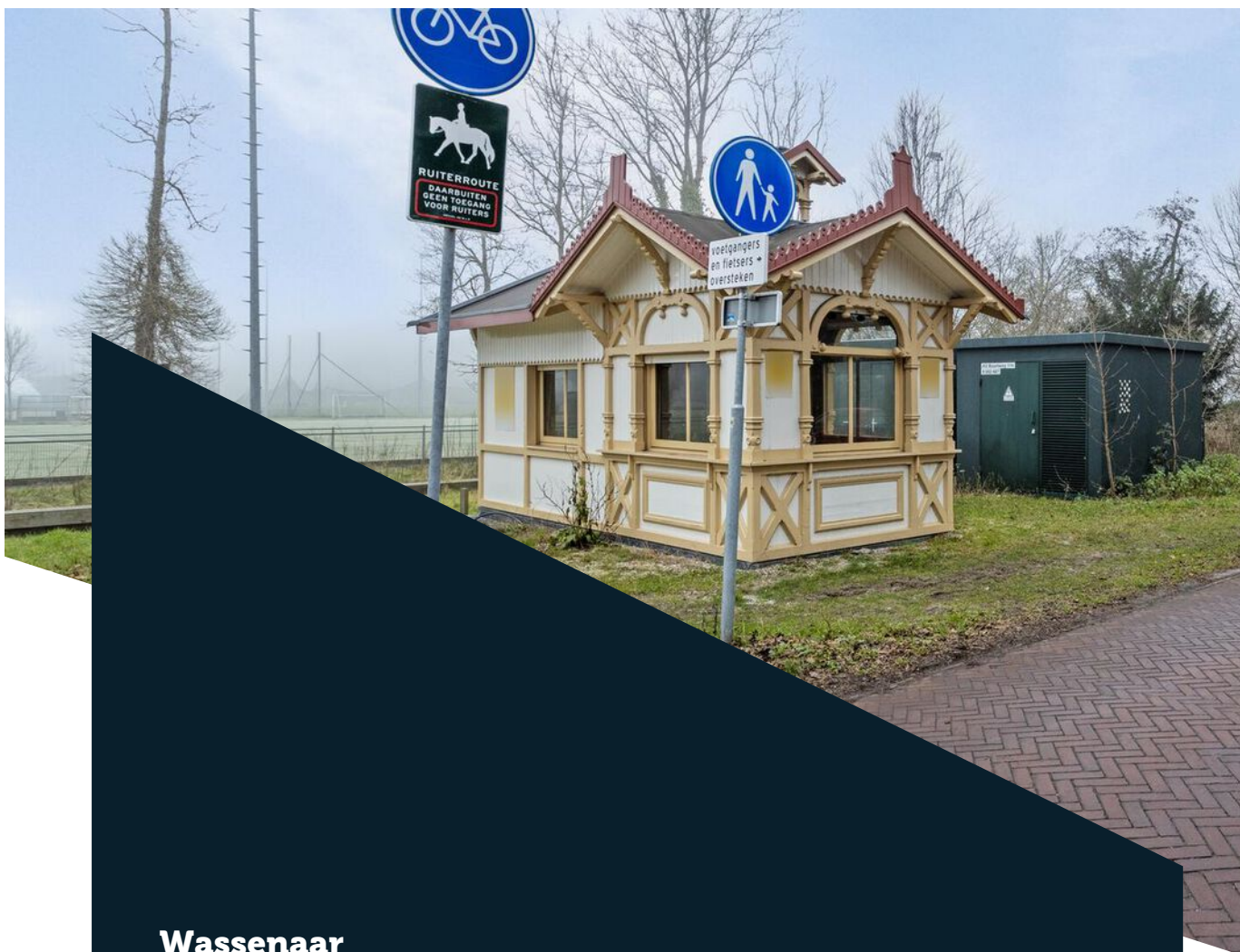


▲ Buurtweg 116
2244 AJ Wassenaar



Locatie op de kaart





Wassenaar

Wassenaar is een van de meest gewilde woon- en werklocaties in Nederland. Gelegen in de provincie Zuid-Holland, tussen Den Haag en Leiden, staat deze gemeente bekend om haar exclusieve villawijken, groene landschappen en rijke historie. Met ruim 27.000 inwoners combineert Wassenaar een dorps sfeer met stedelijke voorzieningen.

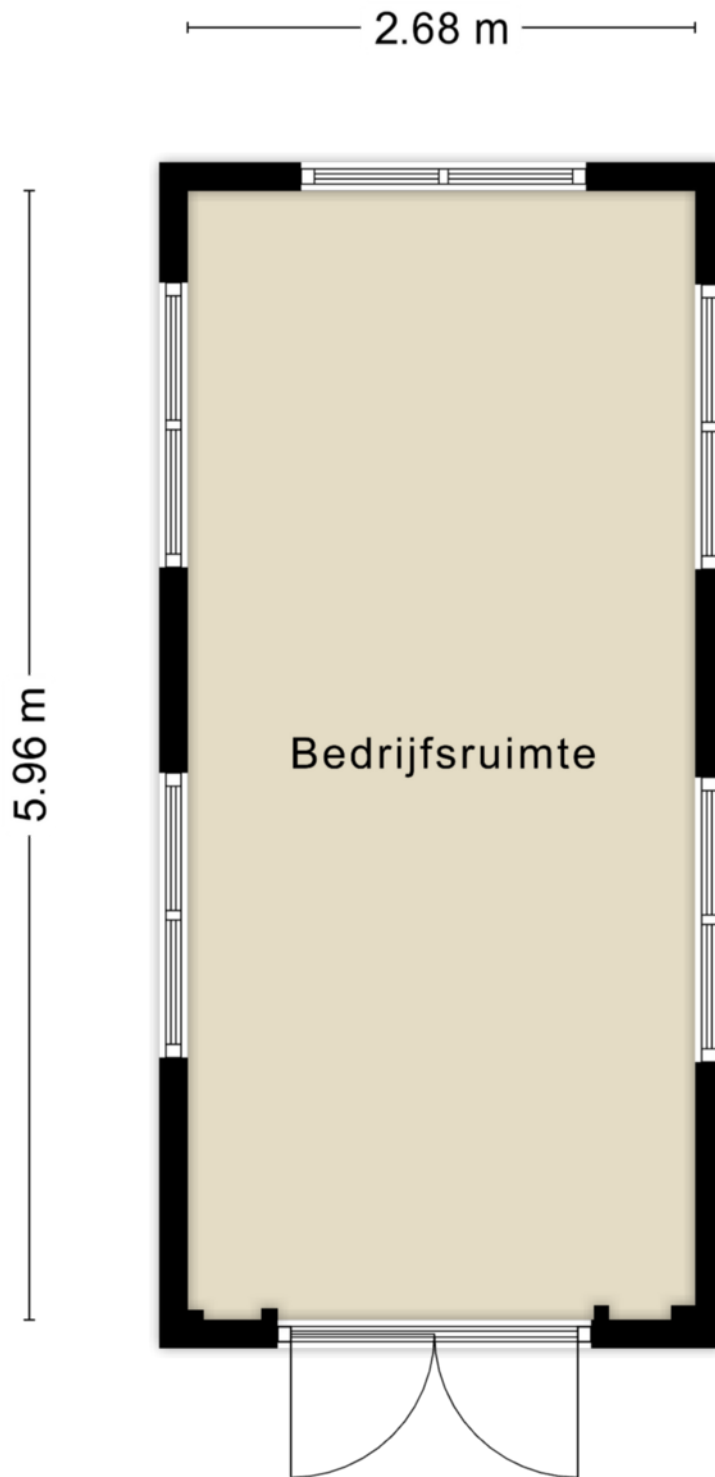
Wassenaar ligt strategisch aan de N44 en de A44, waardoor steden als Den Haag, Leiden en Amsterdam eenvoudig bereikbaar zijn. De kustlijn met prachtige stranden ligt op korte afstand en trekt jaarlijks vele recreanten. Dankzij de uitstekende infrastructuur en OV-verbindingen is de regio goed verbonden met omliggende steden.

De gemeente biedt een breed scala aan voorzieningen, waaronder exclusieve winkels, sfeervolle horecagelegenheden en gerenommeerde (internationale) scholen. Ook cultureel heeft Wassenaar veel te bieden, met onder andere Museum Voorlinden en diverse galeriën.

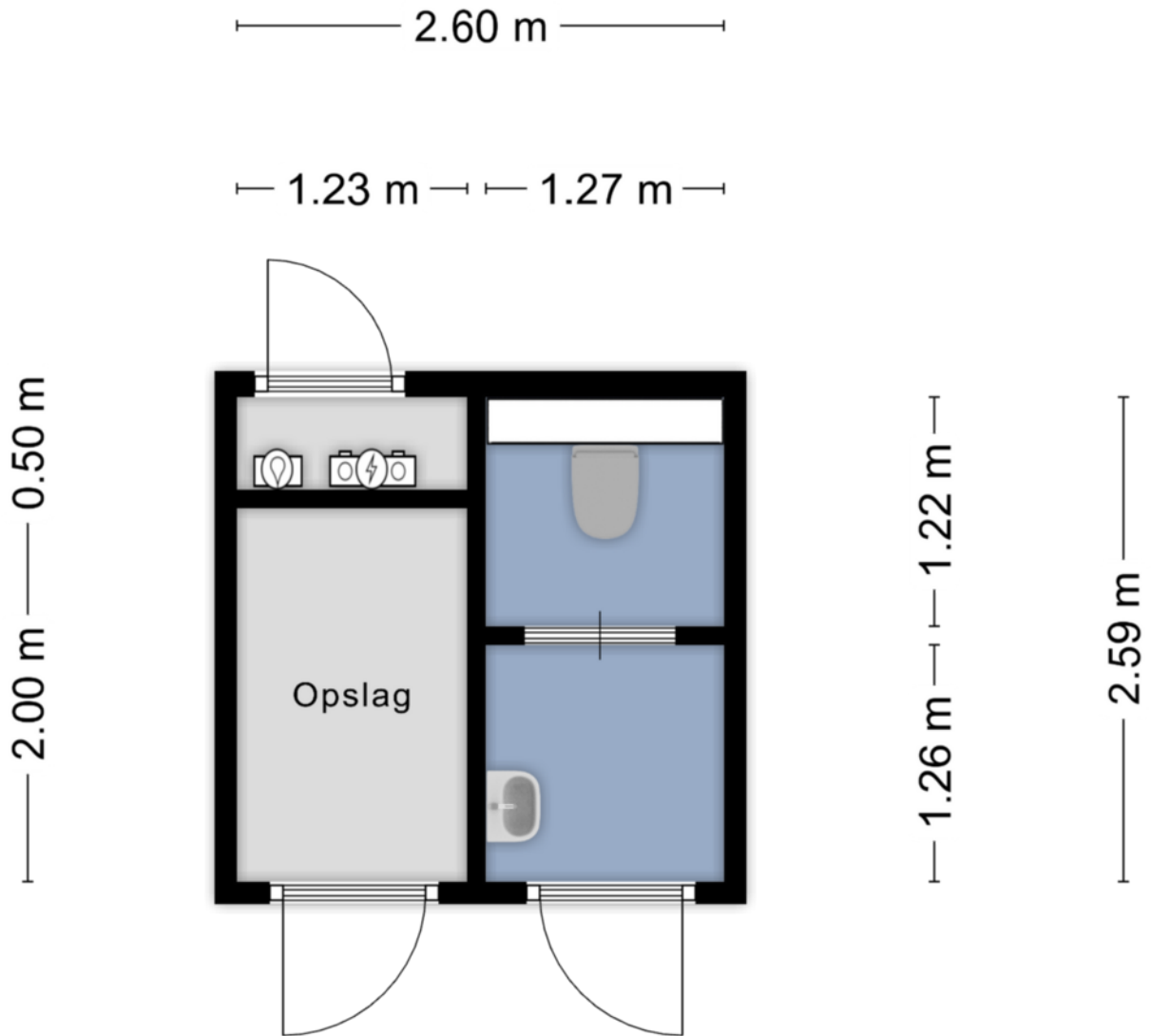
Dankzij de parken, bossen en duingebieden alsmede de vele recreatiemogelijkheden trekt Wassenaar jaarlijks vele bezoekers.







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl



Geschiedenis

Het Koffiehuisje, ook wel 'limonadekiosk' genoemd, werd in 1908 gebouwd bij de aanleg van de voormalige Hofplein-spoorlijn. In dit karakteristieke gebouwtje mochten uitsluitend niet-alcoholische dranken, zoals limonade, koffie en melk, worden geschonken. De exploitant, Van Keeken, had in 1899 een mineraalwater- en limonadefabriek overgenomen en was tevens directeur van de Volksbond tegen Drankmisbruik.

Rond de eeuwwisseling stonden er verspreid over het land meer dan 45 van deze houten kiosken, ontworpen in chaletstijl door de Scheveningse architect F.A. Koch (1864-1935).

In en rond Den Haag bevonden zich er ongeveer 25, waarvan 11 identiek. Het laatst bekende exemplaar betreft dit exemplaar in Wassenaar.

Na de opheffing van de spoorlijn in 1953 werd het koffiehuisje al eens verplaatst. Gedurende zo'n twintig jaar huisvestte het een snoepwinkeltje.

In 2018 is het koffiehuisje nogmaals verplaatst naar de huidige locatie, waarna het in 2021 grondig is gerenoveerd.

Monumentale status

Onderstaand treft u een woordelijke weergave van de omschrijving zoals opgenomen in het monumentenregister.

Monumentnummer: 524645
Inschrijving register: 22 april 2002
Kadaster deel/nr: 82991/13
Internationaal kenteken: Nee
Kadastrale aanduiding: Wassenaar F 11420

Omschrijving

Koffiehuisje gebouwd rond 1915 in Chaletstijl dat oorspronkelijk onderdeel uitmaakte van circa 10 identieke koffiehuisjes aan de voormalige uitvalsweg naar Den Haag die door de firma Koch uit Scheveningen langs de uitvalswegen rondom Den Haag zijn geplaatst. Het huisje bevindt zich op de kruising van de Zijdeweg en de Buurtweg, nabij een halte van de voormalige Hofpleinspoorlijn richting Scheveningen.

Eenlaags pandje met een kruisvormige (Latijns kruis) plattegrond onder een samengesteld, overstekend zadeldak. Langs de dakrand zijn opstaande gesneden windveren aangebracht. Voor de kopse gevels worden de dakschilden ondersteund door sierspanten. Op de kruising van de noklijnen is een als klokkenstoel vormgegeven torentje geplaatst dat bestaat uit een vierzijdige gesneden onderbouw waarop een kruisvormig, samenstel van halve zadeldaken rust. De wanden van het pandje zijn uitgevoerd in hout met een decoratieve plint, voorzien van panelen en Andreaskruisen.

De constructie bestaat uit gesneden stijlen, regels, gekruiste schoren en een gekarteld beschot. In de kopse gevels van de kruisarmen (zuid, oost en west) zijn vensters geplaatst onder korfboogvormige gebogen stijlen. In de langsgevel aan de oostzijde is de entree geplaatst.

Waardering

Het uit circa 1915 daterende koffiehuisje aan de voormalige uitvalsweg naar Den Haag is van algemeen belang vanwege de cultuur-, architectuurhistorische en typologische waarde:

- als laatst bewaard voorbeeld van een in Chaletstijl uitgevoerde reeks van reizigersvoorzieningen uit het eerste kwart van de twintigste eeuw en herinnert aan het vroegere tracé van de Hofpleinspoorlijn;
- het koffiehuisje is vrij gaaf wat betreft hoofdvorm, materiaalgebruik en detaillering;
- vanwege de situationele waarde door de beeldbepalende ligging aan de Buurtweg, tegenover de Zijdeweg.

Wijze van oplevering

Datum van transport uiterlijk in de zomer van 2025.

Verrekenende kosten

De zakelijke lasten (inclusief OZB, waterschapslasten, rioollasten, precariolasten en eventuele andere gemeentelijke lasten), met betrekking tot de onroerende zaak zullen worden verrekend voor het lopende jaar op en met ingang vanaf de leveringsdatum.

As is, where is

De onroerende zaken worden overgedragen in de staat waarin deze zich bevinden, inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het "as is, where is" principe. Koper aanvaardt daarbij de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van de onroerende zaken in alle opzichten. Koper heeft ter zake van deze staat van de onroerende zaken geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper.

Energielabel

Gezien de omgang en de monumentale status van het pand het deze vrijgesteld van de verplichting voor een energielabel. Een energielabel is derhalve niet aanwezig.

Biedingen

De verkoop geschiedt middels een openbare inschrijving. U wordt in de gelegenheid gesteld uiterlijk op 14 april 2025 uw voorstel aan ons te doen toekomen.

Om in aanmerking te komen dient naast uw bieding tevens kenbaar gemaakt te worden wat uw plannen op de locatie zijn, inclusief onderbouw van zowel het concept als de koper c.q. ondernemer.

Een combinatie van de bieding, de plannen en de koper zal voor verkoper leidend zijn. Het is derhalve niet zo dat de hoogste bieder automatisch de koper is.

Er dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met het bestemmingsplan, de rijksmonumentale status en buurtbewoners/passantenstromen. Daarnaast dient koper ervoor te zorgen dat het koffiehuisje open is en het terras gereed is voor ingebruikname per maart/april 2026.

Na beoordeling van de inschrijvingen wordt alvorens de overdracht een Bibob-procedure doorlopen.

Voorbehoud

Alle activiteiten in relatie tot de voorgenomen verkoop en koop zijn te allen tijde onder voorbehoud van goedkeuring van de verkoper.

Vrijblijvendheid

Deze presentatie is vrijblijvend en informatief bedoeld. Forvalue is afhankelijk van de kwaliteit van de door derden aangeleverde informatie. Daarom kan Forvalue niet altijd aansprakelijk worden gesteld voor de juistheid van deze informatie. Aan eventuele onvolkomenheden kunnen geen rechten worden ontleend.

Ontbindende voorwaarden

Een koop kan tot stand komen onder voorbehoud van ontbindende voorwaarden. Dat wil zeggen dat de koop tot stand komt en ontbonden kan worden indien aan bepaalde – ontbindende – voorwaarden niet is voldaan. Gebruikelijke ontbindende voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering.

Ouderdomsclausule

Voor oudere objecten kan de makelaar besluiten een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst op te nemen. In zulke gevallen is het verstandig de verkopende makelaar de ouderdomsclausule toe te laten lichten.

Asbestclausule

De makelaar kan namens de verkopende partij een asbestclausule toevoegen in de koopovereenkomst. Hierin wordt de verkoper gevrijwaard van eventuele aanwezigheid van asbest in het gekochte object. Wanneer een verkoper op de hoogte is, of had kunnen zijn, van de aanwezigheid van asbest dient de verkoper dat te melden.

Onderzoekplicht

Een kopende partij heeft een onderzoekplicht, waarbij deze partij ook een inspanningsverplichting heeft om onderzoek te doen naar de staat van het verkochte object. De onderzoekplicht houdt in dat de koper zowel de bouwkundige als de juridische staat van een object en de onderneming moet onderzoeken. Wij adviseren u alle gegevens te controleren. Wij zijn graag bereid u hierbij te helpen. Om discretie te betrachten, vragen wij u eerst met Forvalue contact op te nemen. Mogelijk heeft Forvalue de gegevens al in het dossier.

Wet Bibob

De Wet Bibob (Wet Bevordering Integriteit door het Openbaar Bestuur) geeft gemeenten de bevoegdheid om vergunningen te weigeren of in te trekken. Dit kan als er sprake is van een ernstig gevaar dat de vergunning (mede)gebruikt zal worden ten behoeve van de benutting van voordelen uit criminele activiteiten of dat de vergunning gebruikt zal worden voor het plegen van een strafbaar feit.

Het is ook mogelijk dat de gemeente extra voorwaarden stelt aan de aanvraag. Bij transacties kan de Wet Bibob vertraging in het proces opleveren.

Wwft richtlijnen

De Wwft is wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Een NVM-makelaar is bij bemiddeling aan- of verkoop verplicht een clientonderzoek uit te voeren. De NVM makelaar dient er zeker van te zijn dat er geen geld witgewassen wordt of een terroristische activiteit mee wordt gefinancierd. Mocht er een vermoeden zijn meldt de NVM-makelaar dat bij de daarvoor bestemde autoriteiten.

AVG

Persoonsgegevens vallen onder de algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Voor de privacyverklaring wordt verwezen naar de website van Forvalue vastgoedspecialisten

Zekerheidstelling/ waarborgsom/ bankgarantie

Na het ondertekenen of zoveel later partijen overeenkomen, dient koper een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten tot zekerheid voor de nakoming van de verplichting van koper. Deze waarborgsom zal bij de notaris worden gestort. Indien de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt koper deze rente toe. Het is ook mogelijk een bankgarantie van 10% van de koopsom te stellen in plaats van een waarborgsom te storten.

Keuze notaris

Gezien de complexiteit van het verkoopproces geschiedt de overdracht ten overstaan van Van Wijk en Zwart Notarissen te Wassenaar.

Vrijblijvendheid

Deze brochure is vrijblijvend en informatief bedoeld. Aan eventuele onvolkomenheden kunnen geen rechten worden ontleend.

Algemeen

De vermelde oppervlakte is indicatief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij verzoeken u de verstrekte informatie zo discreet mogelijk te behandelen, niet te vermenigvuldigen (kopiëren, scannen o.i.d.) of aan derden ter hand te stellen. Alle benodigde relevante informatie is via ons kantoor te verkrijgen.

Als u opmerkingen of vragen heeft kunt u altijd met ons kantoor contact opnemen.



Over Forvalue

Forvalue is opgericht door Dorus Helsen en Koos Schreuder, met als doel gespecialiseerde diensten te kunnen bieden op het gebied van complex exploitatiegebonden vastgoed.

Wij ondersteunen bij het aan- en verkopen van een horecabedrijf. Forvalue is gespecialiseerd in het bepalen van de waarde van exploitatiegebonden vastgoed. We zijn als geen ander in staat het bedrijf dat u op het oog heeft op waarde te schatten en u te adviseren en begeleiden bij de aankoop, aanhuur, verkoop of verhuur. Door te kiezen voor Forvalue als horecamakelaar kiest u voor zekerheid en goede begeleiding. Forvalue zorgt voor een onafhankelijk oordeel van de waarde van (het pand van) de onderneming. We adviseren u over de gevraagde (huur)prijs en geven u inzicht in de mogelijkheden van het pand en de onderneming.

Naast bemiddelingswerkzaamheden vallen taxaties ook onder het specialisme van Forvalue. U mag contact met ons opnemen voor de taxatie van exploitatiegebonden vastgoed. Horecataxaties vertegenwoordigen het grootste deel van de taxaties die Forvalue uitvoert. De taxaties die Forvalue uitvoert voldoen aan landelijke regelgeving, waardoor u ervan verzekerd bent dat onze taxaties uniform en transparant uitgevoerd worden.

Forvalue heeft Nederland als werkgebied. We bedienen niet alleen onze eigen regio, maar zijn actief in het hele land. Door onze centrale vestiging is reistijd geen bezwaar. Onze passie ligt in het ontoegankelijk gemaakt toegankelijk maken.



Tot slot

Voor meer informatie kunt u altijd
vrijblijvend contact met ons opnemen:

Forvalue Vastgoedspecialisten

Stadsring 109

3811 HP Amersfoort

info@forvalue.nl

033-8003225

Contactpersoon:

Matthias Jonkman

mjonkman@forvalue.nl

06-42415003



T 033 - 80 03 225
E info@forvalue.nl
W www.forvalue.nl

