

# KLAASSEN

HORECAMAKELAARDIJ

VERKOOP  
AANKOOP  
ADVIES  
TAXATIES

DE RIDDER



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



**Café de Ridder  
Kerkebuurt 171  
1647 ME Berkhout**

**Situering**

Café de Ridder vormt de kern van het gezellige dorp Berkhout, niet voor niets ook wel het dorpshuis genoemd. Het betreft een vrijstaand (horeca) bedrijfspand gelegen aan de Kerkebuurt, de hoofdstraat die door Berkhout loopt. Dit multi-functionele horecabedrijf vervult een belangrijke sociale culturele rol in de regio, als ontmoetingsplek voor de dorpsbewoners en biedt onderdak aan het verenigingsleven. De saamhorigheid is hier groot.

Langs de karakteristieke lintbebouwing leidt de Kerkebuurt naar het dorpsplein in Berkhout. De naam stamt uit 1387 zou verwijzen naar de berken in het destijds nabijgelegen bos. De regio heeft voornamelijk een agrarisch karakter en gelegen aan het water trekt de regio ook veel toeristen en dagjes mensen, met grote havenplaatsen als Hoorn en Enkhuizen in de buurt.

Het dorp Berkhout is centraal gelegen tussen steden als Alkmaar, Heerhugowaard, Hoorn en Purmerend en op korte afstand van diverse voorzieningen en de uitvalsweg A7.

Berkhout is een dorp in de gemeente Koggenland in de regio West Friesland, in de Nederlandse provincie Noord-Holland. Het dorp heeft 2.575 inwoners (2019). De gemeente Koggenland telt zo'n 22.738 inwoners. En Berkhout ligt onder de rook van Hoorn, een gemeente met 73.004 inwoners.





## Profilering

Naast de centrale ligging van Café De Ridder in Berkhout vervult het multifunctionele horecabedrijf ook echt een centrale rol binnen de gemeenschap in samenwerking met de Stichting Dorphuis De Ridder St. Joris.

Het is dan ook een café waar enorm veel gebeurt en wordt ondernomen. Zo maken er veel verenigingen gebruik van de locatie, worden er feesten, vergaderingen en presentaties gehouden. Ook bekende dorpsfeesten vinden hier plaats; Koningsdag, Kermis, Sinterklaasintocht, Boerengolf, Quizen (pub en top 2000) Amusementtoer en sportieve evenementen als (beach)volleybal.

Doordat de exploitatie deze belangrijke rol vervult binnen de gemeenschap, biedt dat enorm veel zekerheid voor de ondernemers, waardoor het een zeer stabiel bedrijf is.

De verenigingen die frequent gebruik maken van de locatie zijn o.a. de bridge vereniging, de kolf vereniging en de biljart. En daaromheen biedt de locatie voldoende mogelijkheden als eetcafé of partycentrum. Een borrelfeest met hapjes en zoutjes, een uitgebreid buffet, een feest met muziek, of á la carte, alles is mogelijk. Het object is uitermate geschikt voor de toeristische doelgroep en de lokale bewoners en heeft veel potentie.

De openingstijden mogen zijn ma t/m do en zondag van 09.00 tot 01.00 uur, op vrijdag tot 02.00 uur en zaterdag tot 03.00 uur. De onderneming is sinds 2006 onder leiding van de huidige eigenaren.





## Indeling

De entree aan de voorzijde van het pand leidt naar de lobby. Dit is de centrale hal die toegang geeft tot de drie verschillende zalen. Aan de linkerhand zit de Ridderzaal, voorzien van een grote mobiele bar. Perfect voor presentaties, vergaderingen en recepties, maar ook heel gezellig om een feestje te geven. Het is een hele sfeervolle ruimte, met een capaciteit tot ca. 100 mensen. Voorzien van grote openslaande deuren aan de voorkant die toegang geven tot het terras. Vanuit deze zaal kan ook direct de keuken worden bereikt, dus een ideale ruimte om in te vullen als eetcafé.

Aan de rechterhand in de centrale hal zit Zaal 1970. Deze zaal is uitermate geschikt voor vergaderingen en recepties, met een capaciteit van 20 personen. Ook bevinden zich aan de rechterzijde van de hal de gescheiden dames- en herentoiletten.

De centrale hal loopt door in het Voorcafé (ca. 150 personen). Hier bevindt zich de grote bar aan de linkerkant voorzien van tapkranen, koelingen, audio systeem, kassasysteem, spoelbak en koffieautomaat. Aan de linkerkant staan diverse hoge tafels en stoelen opgesteld. Deze ruimte loopt door in de biljart zaal en de grote zaal (ca. 400 personen) waar men ook Kolf speelt. Doordat de ruimtes van elkaar gescheiden kunnen worden kan er per gelegenheid een indeling worden gemaakt wat deze ruimte dan ook multifunctioneel maakt. De ruime keuken is ook vanuit hier te bereiken.

De keuken is rondom voorzien van werkbanken, een professionele afzuigsysteem, de benodigde apparatuur en een spoelhoek. Verder zit er links achterin het object nog een ruime opslag incl. koel/vriescellen met een deur naar buiten. Ideaal voor bijvoorbeeld de bevoorrading door leveranciers of cateringsopdrachten.





## Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1970. Er hebben verschillende verbouwingen plaatsgevonden in de laatste jaren. De algehele staat van onderhoud is uitstekend.

|                 |                                                                         |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Onderhoud       | Uitstekend                                                              |
| Funderingen     | Beton                                                                   |
| Gevel(s)        | Metselwerk                                                              |
| Kozijnen        | Hout met dubbelglas                                                     |
| Vloeren         | Betonnen vloer                                                          |
| Daken           | Deels plat dak met deels een verhuurde bovenwoning met ook een plat dak |
| Gootconstructie | Goed                                                                    |





## Technische installaties

Voor zover bekend functioneren de technische installaties naar behoren.

|                               |                                                                                                     |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verwarming</b>             | CV-combiketel                                                                                       |
| <b>(Warm) water</b>           | CV-combiketel                                                                                       |
| <b>Elektrisch</b>             | Voldoende groepen, uitgebreide elektrische installatie, met o.a. aardlekschakelaars en krachtstroom |
| <b>Riolering</b>              | Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool                                                         |
| <b>Alarminstallaties</b>      | Aanwezig, doorgeschakeld naar de meldkamer                                                          |
| <b>Brandmeldinstallaties</b>  | Aanwezig, doorgeschakeld naar de meldkamer                                                          |
| <b>Luchtbehandeling</b>       | Aanwezig door het hele pand (warme en koude lucht)                                                  |
| <b>Mechanische ventilatie</b> | Aanwezig                                                                                            |
| <b>WKO installatie</b>        | Niet van toepassing                                                                                 |
| <b>Overige installaties</b>   | Vetvangput, uitgebreid audio systeem, LED verlichting                                               |





## 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.

Woonplaats Berkhout heeft afgerond een totale oppervlakte van 1.833 hectare, waarvan 1.754 land en 79 water (100 hectare is 1 km<sup>2</sup>). Woonplaats Berkhout telt 1.447 unieke adressen. Woonplaats Berkhout ligt in de gemeente Koggenland.

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| Aantal inwoners Berkhout:      | 2.575    |
| Aantal inwoners Koggenland     | 22.738   |
| Aantal huishoudens:            | 9.251    |
|                                |          |
| Gemiddeld inkomen per inwoner: | € 25.703 |
| Aantal bedrijven:              | 300      |
| Waarvan handel en horeca:      | 35       |

Bron: *allecijfers..nl*





# KLAASSEN

HORECAMAKELAARDIJ

## Kadaster

Kadastrale aanduiding: Wester-Koggenland, sectie AC, nummer 69

## Ligging

Het object ligt in de dorpskern en aan de doorgaande weg van Berkhout.

## Adres

Kerkebuurt 117, 1647 ME te Berkhout.

## Bereikbaarheid

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Auto:             | Uitstekend |
| Openbaar vervoer: | Goed       |
| Te voet/fiets:    | Goed       |

## Belendingen

De kerk, winkels, kantoren en woningen / appartementen.

## Parkeren

Gratis in de directe omgeving.

## Bestemming/gebruik

De bestemming is 'horeca 2' Voor meer info ruimtelijkeplannen.nl.

## Brouwerijverplichtingen

Geen brouwerijverplichting.

## Leveranciersverplichtingen

Geen leveranciersverplichting

## Brandveiligheidseisen

Voldoet aan de brandveiligheidseisen.

## Inrichtingseisen

Voldoet aan de inrichtingseisen.

## Vergunningen

De vergunningen zijn aanwezig.

## Personeel

Er zijn vier 0-uren contracten (3, 4, 5 en 7 uur p/w), en 1 onbepaalde tijdcontract (10 uur p/w) die van rechtswege overgenomen dienen te worden. Beide eigenaren werken in het bedrijf.

## Capaciteit

Zaal 1970: ca. 50m 2 (ca.20 pers.)  
De Ridderzaal: ca. 100 m<sup>2</sup> (ca. 100 pers.)  
De Kolfzaal + Voorcafé: ca. 400 m<sup>2</sup> (ca. 550 pers)

## Inventaris / bruikleen / lease

De aanwezige inventaris bevindt zich in goede staat. Er zijn geen bruikleen goederen / leasecontracten, die niet opgezegd kunnen worden.

## Vorraden

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

## Bijzonderheden / USP's

- Multifunctioneel horeca bedrijf
- Verzekerd van stabiel inkomen door verenigingen
- Ligging pand in de dorpskern van Berkhout

## Huurovereenkomst

De bestaande huurovereenkomst zal worden overgenomen middels een huurindeplaatsstellingsovereenkomst.

## Huuringangsdatum

1 januari 2006

## Huurtermijn

5 + 5 huur jaren

## Waarborgsom

3 maanden, niet BTW belast.

## Bijlagen

- Huurovereenkomst
- Vergunningen
- Inventarislijst
- Winst- en verliesrekeningen







### Vraagprijs

De vraagprijs voor de bedrijfs-  
exploitatie bedraagt:

**€125.000,--**

### Huurprijs

De huurprijs van het register-  
goed bedraagt circa:

**€ 27.500,--**

per jaar, excl. BTW

Alle verstrekte informatie is geheel vrij-  
blijvend en onder voorbehoud. Hier aan  
kunnen geen rechten worden ontleend.

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























































































# KLAASSEN

HORECAMAKELAARDIJ

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

## [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.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

Is de website van het Rijk. Nieuws en informatie van de regering en de ministeries op 1 plek.

## [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



## Kantoor Amersfoort

Wijkenweg 56 B  
3515 KL Amersfoort  
[info@klaassenbv.nl](mailto:info@klaassenbv.nl)

## Kantoor Vught

Rembrandterf 7  
5261 XS Vught  
[info@klaassenbv.nl](mailto:info@klaassenbv.nl)

## Kantoor Rotterdam

Maaskade 109B  
3071NH Rotterdam  
[info@klaassenbv.nl](mailto:info@klaassenbv.nl)

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





### 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:

#### Klaassen Horecamakelaardij

De heer J. (Jamie) Kleijne

Wiekenweg 56B

3815 KL Amersfoort

Telefoon 06 45 21 01 58 033 258 133 0

E-mail [j.kleijne@klaassenbv.nl](mailto:j.kleijne@klaassenbv.nl)

De Klaassen groep bestaat uit Klaassen Horecamakelaardij, Klaassen Vastgoedmakelaardij (horeca, winkels en kantoren), 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 24 verschillende regio's in Nederland, verdeeld over kantoren in Amersfoort, Vught en Rotterdam.

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

