

TE KOOP

## Brasserie Rodestein



**Doorn**

Sitiopark 10 - 3941 PP

(088) 4600 640 - [info@awhm.nl](mailto:info@awhm.nl) - [www.awhm.nl](http://www.awhm.nl)



*"Gelegen tegenover het museum Huis Doorn"*

# INLEIDING

Sinds jaar en dag is Rodestein een begrip in Doorn. De oude villa stamt uit 1898 en is van oudsher een internaat voor rijke jonge dames, deze functie heeft de villa al jaren niet meer. Vanaf 1922 deed de villa dienst als hotel, omstreeks 1952 werd er een horecaverunning verleend.

De authentieke sfeer is gelukkig nog altijd aanwezig, zo brandt 's winters het haardvuur en in de zomer is het heerlijk vertoeven op het tuinterras onder de grote groene parasols.





## KENMERKEN

|                    |                                                        |
|--------------------|--------------------------------------------------------|
| Naam               | Brasserie Rodestein                                    |
| Adres              | Sitiopark 10, 3941 PP Doorn                            |
| Internetsite       | <a href="http://www.rodestein.nl">www.rodestein.nl</a> |
| Aard activiteiten  | Restaurant, terras                                     |
| Terras             | Aanwezig                                               |
| Bouwjaar           | 1898                                                   |
| Onderhoud binnen   | Goed                                                   |
| Onderhoud buiten   | Goed                                                   |
| Parkeergelegenheid | 15 plaatsen op eigen terrein                           |

### Capaciteit

|             |                 |
|-------------|-----------------|
| Restaurant: | 100 zitplaatsen |
| Terras:     | 130 zitplaatsen |

Op de eerste en tweede verdieping zijn in totaal 9 kamers aanwezig, welke via een zelfstandige entree bereikbaar zijn. De 4 kamers op de eerste verdieping beschikken over eigen sanitaire voorzieningen. De 5 kamers op de tweede verdieping hebben gedeelde sanitaire voorzieningen. Het merendeel van de kamers wordt verhuurd op basis van een jaarcontract.

De aanwezige kamers worden thans verhuurd aan particulieren. Kamerverhuur wordt gedoogd door de gemeente. De huurders kunnen zich inschrijven in de gemeente en de gemeente is op de hoogte van de huidige situatie. Het pand mag volgens het vigerende bestemmingsplan worden geëxploiteerd als restaurant en hotel. Tevens is een bedrijfswoning toegestaan.

# BEDRIJFSCONCEPT

Brasserie Rodestein is een ambachtelijk restaurant waar nog zo veel mogelijk met huisgemaakte producten wordt gewerkt. De menukaart volgt nauwgezet de wisselende seizoenen en de lokale leveranciers leveren waar mogelijk biologische producten. Deze oprechte aandacht is uiteraard terug te proeven in de diverse gerechten op de menukaart.



De doelgroep van het restaurant bestaat voornamelijk uit de particuliere gast, er is een aanzienlijke groep vaste gasten. Ook de zakelijke gast weet de weg naar het restaurant te vinden.

Met museum Huis Doorn aan de overkant van de weg is er tevens aanloop van toeristen en dagjesmensen. Het fraai aangelegde terras biedt plaats aan ruim 130 gasten, verdeeld over gezellige zitjes en 3 picknickbanken.



Brasserie Rodestein is 6 dagen in de week geopend van 12.00 tot 21.00 uur. Op maandag is het restaurant gesloten. Na de kerst is het bedrijf jaarlijks 3 weken gesloten.

De gemiddelde besteding tijdens de lunch bedraagt circa € 12,50 per persoon, tijdens het diner is dit ongeveer € 35,= per persoon.

De exploitatie wordt gevoerd in een huurpand.



# LIGGING

Doorn is een dorp in de Nederlandse provincie Utrecht, gemeente Utrechtse Heuvelrug, op de gelijknamige heuvelrug in het zuidoosten van de provincie. Er zijn circa 10.000 personen woonachtig in Doorn.

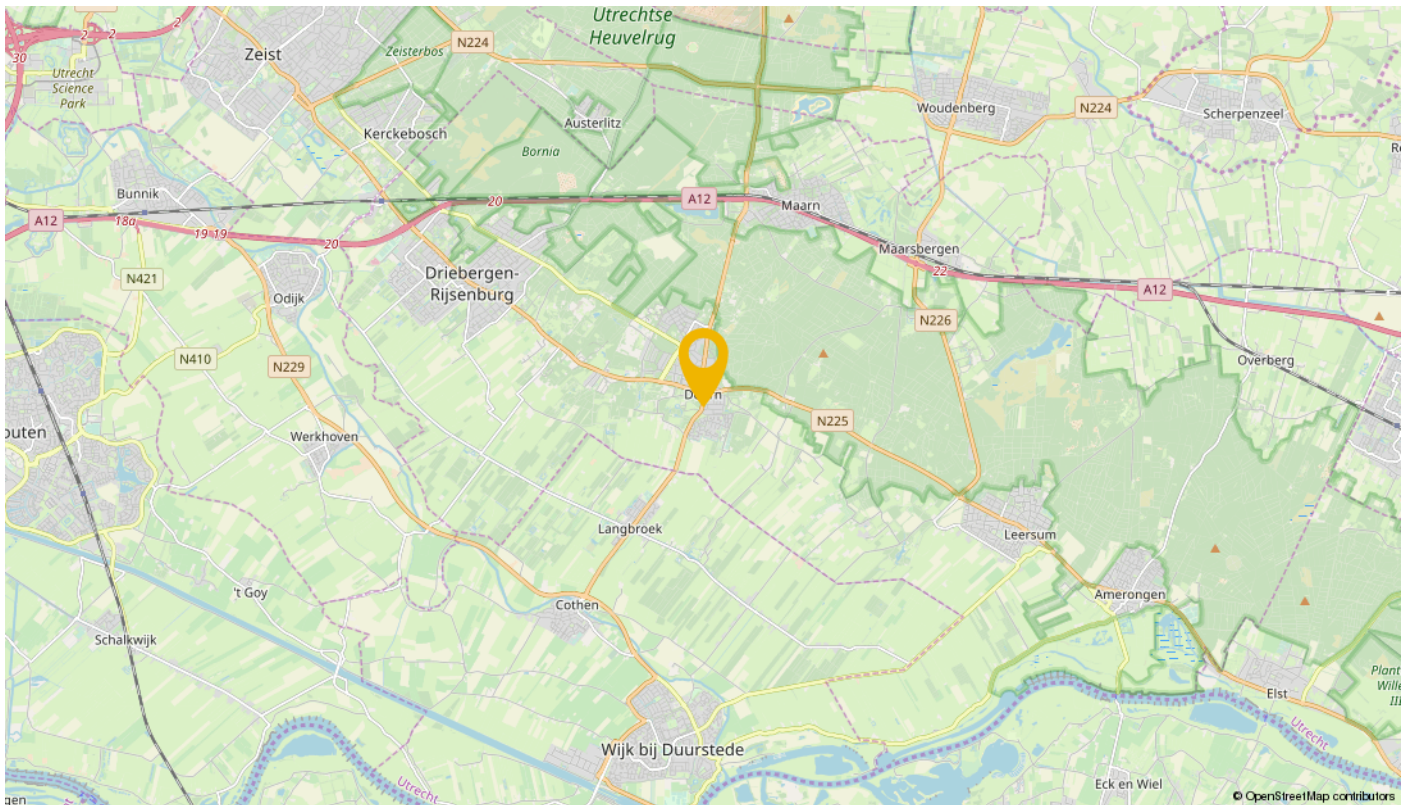
Doorn was tot 1 januari 2006 een zelfstandige gemeente, waartoe ook de buurtschappen Palmstad, Sterkenburg en Boswijk behoorden. Het park Utrechtse Heuvelrug is een opkomend toeristisch gebied welke veel fietsers, wandelaars, dagjesmensen en vakantiegangers aantrekt.

Brasserie Rodestein is fraai gelegen aan de Langbroekerweg, recht tegenover de ingang van Huis Doorn, waar de laatste Duitse Keizer tijdens zijn verbanning uit Duitsland heeft gewoond.

Huis Doorn ligt op een schitterend landgoed in een fraai park, aangelegd volgens de Engelse landschapsstijl. Huis Doorn is tegenwoordig een museum en één van de mooiste kastelen in de provincie Utrecht.

Op eigen terrein is er parkeergelegenheid voor 15 auto's, direct toegankelijk vanaf de Langbroekerweg. Tegenover het bedrijfspand is tevens een ruime (openbare) parkeerplaats aanwezig, parkeren is hier gratis.

De afstand van Brasserie Rodestein tot Amersfoort bedraagt 16 km, tot Utrecht bedraagt het 25 km en tot Arnhem is het 48 km.



## BEDRIJFSPAND



Het pand is in 1898 gebouwd.

In 2002 is de serre aangebouwd, deze kan door middel van deuren worden afgesloten om zo besloten partijen te kunnen faciliteren. De algehele staat van onderhoud van het bedrijfspand is goed.

## TECHNISCHE INSTALLATIES

Er zijn 2 cascade geschakelde CV ketels aanwezig, verwarming geschiedt middels radiatoren. Warm water wordt verzorgd door de aanwezige boiler.

Er is een vetvangput aanwezig.

Het pand is voorzien van zowel een brand- als alarminstallatie. Tevens is er mechanische luchtbehandeling aanwezig.

De keuken is uitgerust met onder andere Afinox koelwerkbanken, Rational combiteamer en er is een separate spoelkeuken met wasstraat aanwezig.



## FOTO'S





## JURIDISCHE ASPECTEN

**Terrasvergunning:**

Niet van toepassing.

**Gebruiksvergunning/gebruiksmelding:**

Er is, volgens opgave van de opdrachtgever, een gebruiksvergunning verleend.

**Wet Milieubeheer:**

De melding in het kader van de AMvB Horecabedrijven is gedaan. De inrichting valt onder de werking van het Besluit Horeca, Recreatie en Sport.

**Drank- en Horecawet:**

Het bedrijf voldoet aan de in de Drank- en Horecawet gestelde inrichtingseisen.

In het kader van de drank- en horecawet is er een restaurantvergunning afgegeven.

**Rechtsvorm:**

Het bedrijf wordt gevoerd als een V.O.F. Bij overname zullen de bestaande handelsschulden en –vorderingen voor rekening en risico van de huidige eigenaar blijven (een zogeheten activa/passiva transactie).

**Brouwerijverplichtingen:**

Op het bedrijf rust geen brouwerijverplichting.

**Personeel:**

Er is personeel in dienst dat conform de wet (Artikel 7:662 BW e.v.) dient te worden overgenomen.

**Financiële informatie:**

Na een bezichting kunt u, indien opdrachtgever instemt, inzage krijgen in de omzetten en kosten van de afgelopen boekjaren.

**Bestemmingsplan:**

Binnen het vigerend bestemmingsplan "Doorn Zuid-Oost" is de huidige exploitatie toegestaan.

Het pand mag volgens het vigerende bestemmingsplan worden geëxploiteerd als restaurant en hotel. Tevens is een bedrijfswoning toegestaan.

# VRAAGPRIJS

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Onderneming       | € 120.000,= |
| Huur bedrijfspand | € 73.853,=  |

De verkoop van de onderneming bestaat uit de bedrijfsinrichting, inventaris, handelsnaam, website en goodwill.

De huurprijs is per jaar, exclusief btw en wordt jaarlijks geïndexeerd.

De huidige huurovereenkomst is ingegaan in 2002 en aangegaan voor 10+10 jaar, waarna er telkens met 5 jaar verlengd wordt.

De huurprijs is inclusief de kamers op de eerste en tweede verdieping. De huuropbrengsten van deze kamers zijn op dit moment € 40.860,= per jaar.

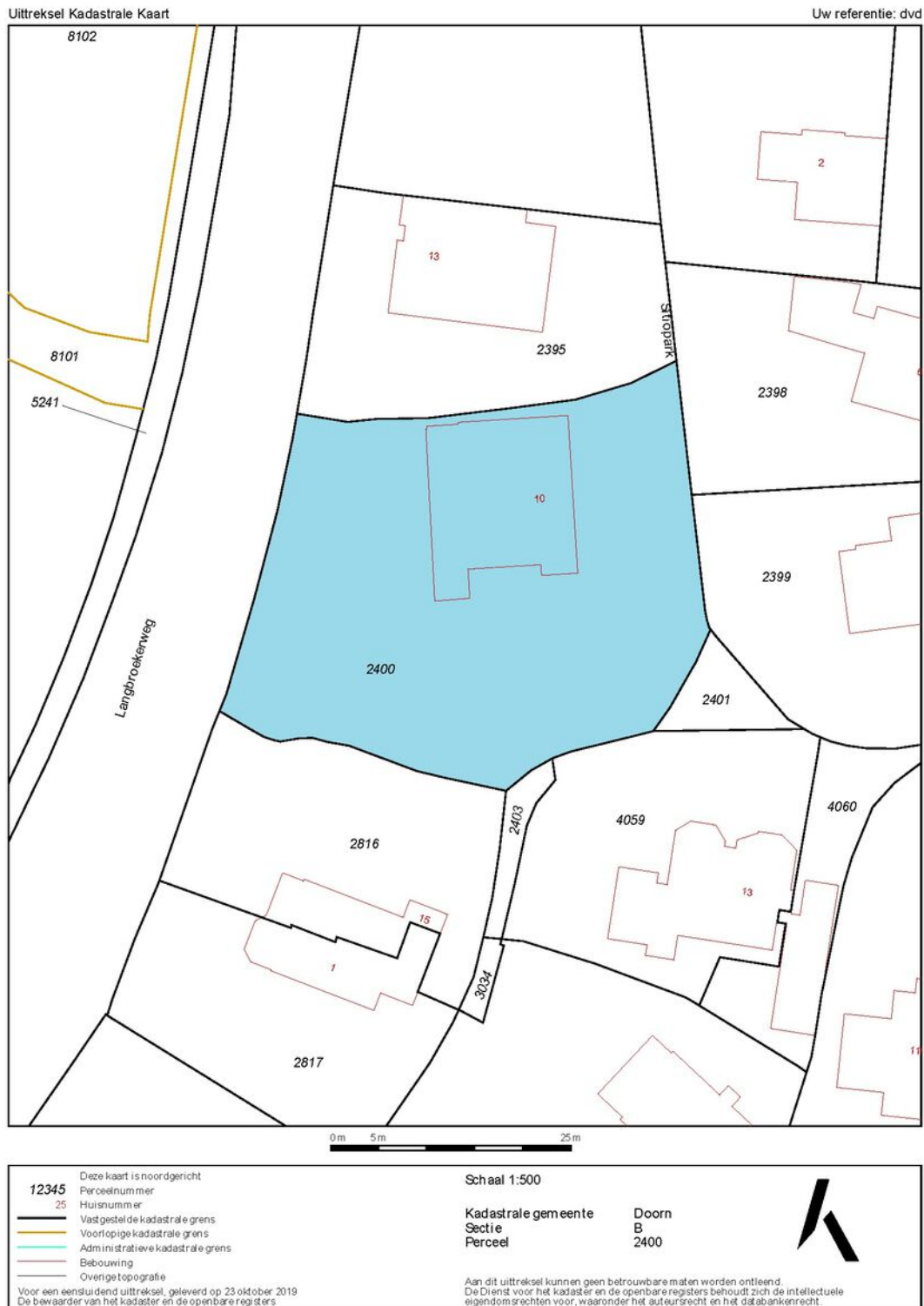
De voorraden dienen te worden overgenomen op basis van de aanwezige voorraden per overnamedatum tegen de geldende inkoopprijs.



# OVER DEZE PRESENTATIE

- 1)** Deze presentatie is vrijblijvend, informatief bedoeld en geldt niet als aanbod.
- 2)** Deze presentatie is door ons met zorg samengesteld. Omdat wij afhankelijk zijn van gegevens die ons door derden zijn aangeleverd, kunnen wij niet instaan voor de juistheid hiervan. Aan eventuele onvolkomenheden kunnen geen aanspraken worden ontleend en hiervoor aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.
- 3)** Als u nadere informatie wenst over het bedrijf kunt u contact opnemen met ons kantoor. Uw contactpersoon voor dit bedrijf, Nanniek van de Weerd, beschikt over meer gegevens dan in deze presentatie vermeld staan.
- 4)** Wij adviseren u, alle voor u van belang zijnde gegevens te controleren. Voor zover mogelijk zijn wij graag bereid u hierbij te helpen. Indien u contact opneemt met overheidsinstanties, banken, brouwerijen en dergelijke, wilt u dan in verband met de discretie van de huidige ondernemer(s), eerst met ons contact opnemen. Mogelijk hebben wij de gegevens al in ons dossier.
- 5)** Wij verzoeken u de aan u verstrekte informatie zo discreet mogelijk te behandelen, niet te vermenigvuldigen (kopiëren, scannen o.i.d.) of aan derden ter hand te stellen. Bent u niet geïnteresseerd, vernietig dan de presentatie of retourneer hem.
- 6)** Wij verzoeken u dringend niet rechtstreeks contact op te nemen met de ondernemers, zijn personeel, zijn accountant, zijn leveranciers of andere personen die een relatie met het bedrijf hebben. Men is veelal niet op de hoogte van de verkoop. Alle benodigde relevante informatie is via ons kantoor te verkrijgen. Stel een vragenlijst op en verstuur die per email naar de contactpersoon.
- 7)** Bezichtigingen van het bedrijf vinden alleen plaats na afspraak en in aanwezigheid van de vermelde makelaar of een door hem aan te wijzen plaatsvervanger. Indien u uw nieuwsgierigheid niet kan onderdrukken kunt u het bedrijf ALS GAST een bezoek brengen tijdens openingstijden. Gedraag u dan a.u.b. als gast en laat niets merken aan medewerkers en de ondernemer(s), geef opmerkingen/vragen na uw bezoek aan ons kantoor door.
- 8)** Slechts bij hoge uitzondering wordt door ons een optie of voorkeursrecht verleend op een door ons aangeboden object. Een verstrekte optie of voorkeursrecht wordt door ons schriftelijk bevestigd onder vermelding van de voorwaarden waaronder deze is verstrekt. Alleen schriftelijke biedingen met daarin alle voor u van belang zijnde voorwaarden, worden door ons geaccepteerd.
- 9)** Indien er (mondeling) een koop en verkoop wordt overeengekomen, wordt dat door middel van een door AWHoreca Makelaars opgestelde koopovereenkomst vastgelegd. Het concept daarvan kunt u, indien gewenst, tevoren in kopie ontvangen. De koper dient binnen circa twee à drie weken na tekenen van de overeenkomst een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom, gebruikelijk ter grootte van 10% over de koopsom, wordt gestort bij:
  - I. De notaris, ingeval er ook sprake van een onroerende zaak transactie is;
  - II. Stichting Dergengelden AWHoreca Makelaars, in geval er sprake is van verkoop van een bedrijfsexploitatie in een gehuurd pand of in alle andere gevallen.
- 10)** Alleen als de koper een bod onder uitdrukkelijk voorbehoud(en) heeft gedaan (en als dit schriftelijk is vastgelegd), kan in de overeenkomst een ontbindende voorwaarde worden opgenomen bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een financiering.
- 11)** Wij kunnen u doorverwijzen naar een onafhankelijke deskundige, die financieringsaanvragen voor horecabedrijven begeleidt. Wilt u doorverwezen worden, stuurt u dan een verzoek per email naar [info@awhm.nl](mailto:info@awhm.nl) of kijk op de site [www.awhm.nl](http://www.awhm.nl)
- 12)** AWHoreca Makelaars is onderdeel van de AWHoreca Adviesgroep, een fullservice horeca adviesorganisatie, bestaande uit makelaars, taxateurs en bedrijfsadviseurs. Bij vragen/advies over deze zaken kunt u bij de contactpersoon terecht of kijk op [www.awhm.nl](http://www.awhm.nl). Wij kunnen u bijstaan bij alle onderdelen die u tegenkomt bij de start en/of exploitatie van uw horecaonderneming!

# BIJLAGE: kadaster



## BIJLAGE: bestemmingsplan

**Plannaam:** Doorn Zuid-Oost

**Datum afdruk:** 2019-10-23

**Naam overheid:** gemeente Utrechtse Heuvelrug

**IMRO-versie:** IMRO2012

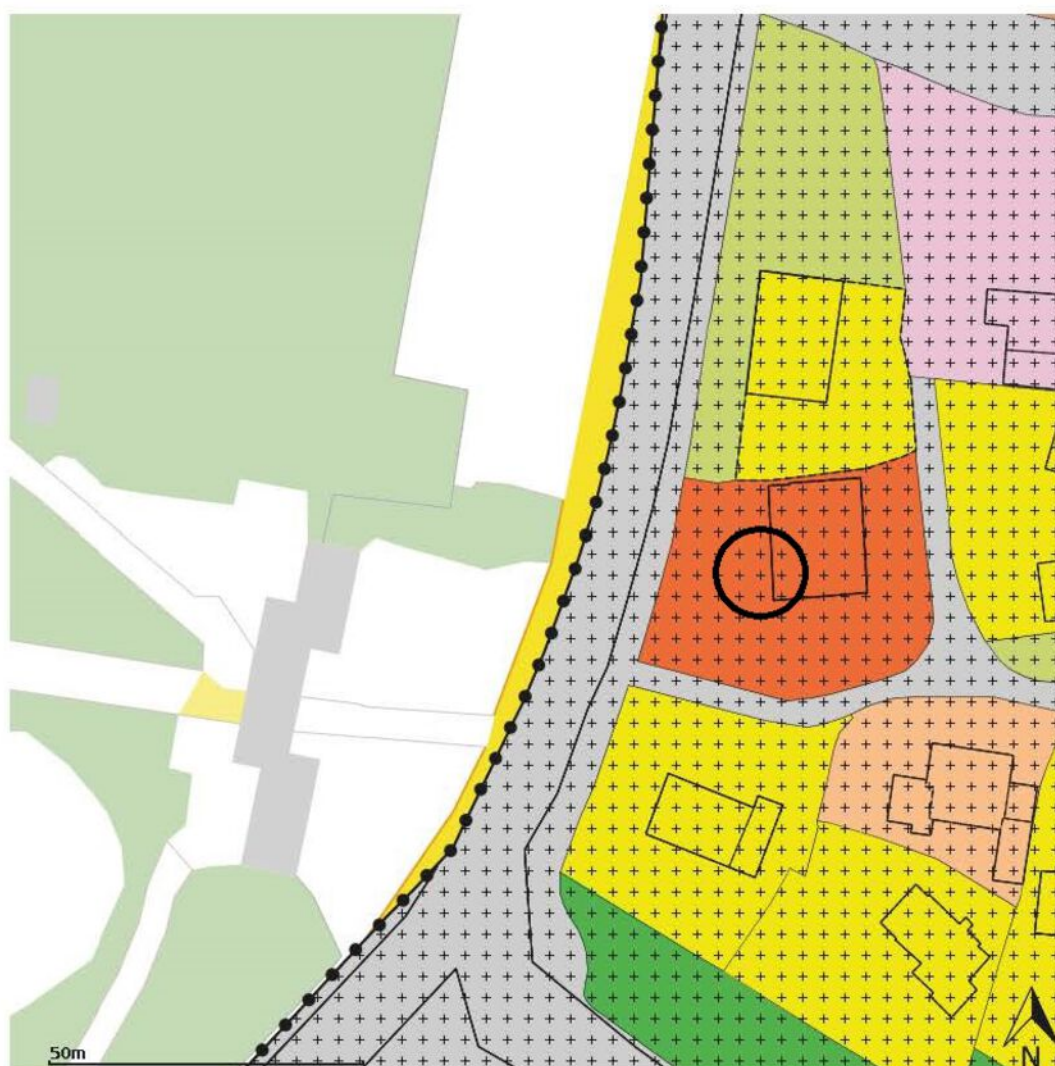
**Type plan:** bestemmingsplan

**Plan datum:** 2014-07-14

**Planidn:** NL.IMRO.1581.DOOzuidoost-VA01

**Planstatus:** vastgesteld

**Dossierstatus:** geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

# BIJLAGE: bestemmingsplan

## Legenda



plangebied

### Enkelbestemmingen



agrarisch



agrarisch met waarden



bedrijf



bedrijventerrein



bos



centrum



cultuur en ontspanning



detailhandel



dienstverlening



gemengd



groen



horeca



kantoor



maatschappelijk



natuur



overig



recreatie



sport



tuin



verkeer



water



wonen



woongebied

### Dubbelbestemmingen



waterstaat



leiding



waarde

### Bouwvlakken



bouwvlak

## Gebiedsaanduidingen



geluidzone



luchtvaartverkeerzone



vrijwaringszone



milieuzone



veiligheidszone



wetgevingzone



reconstructiewetzone



overige zone

## Aanduidingen



bouwaanduiding



functieaanduiding



lettertekenaanduiding



maatvoering

## Figuren



as van de weg



dwarsprofiel



gevellijn



hartlijn leiding



relatie



figuur IMRO2006

## Gebiedsgerichte besluiten



besluitgebied



besluitvlak



besluitsubvlak

## Structuurvisies



plangebied

## Gescande kaarten



plangebied

## Overige besluiten



plangebied

# BIJLAGE: bestemmingsplan

gemeente Utrechtse Heuvelrug  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2014-07-14)

[PLEKINFO](#) [DOCUMENTEN](#) [KENMERKEN](#)



**Enkelbestemming**  
Horeca



**Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologie 2



**Bouwvlak**



**Functieaanduiding**  
bedrijfswoning



**Maatvoering**

- o maximum bouwhoogte: 10 m
- o maximum goothoogte: 7 m



*"Om de waarde te bepalen moet men de inhoud kennen"*



# AWHORECA

## MAKELAARS

Voor meer informatie over dit object kunt u  
contact opnemen met AWHoreca Makelaars

**Nanniek van de Weerd RM RT**  
nvdweerd@awhm.nl | 06-81154879

**AWHoreca Makelaars B.V.**  
Bisschopswetering 96, 8293 PA Kampen  
Tel: (088) 4600 640  
info@awhm.nl | www.awhm.nl

