

TER OVERNAME

Het Horeca Huis biedt ter overname aan:

Meester Bierensweg 43

Horecabedrijfspand | Bedrijfswoning | Garageboxen



Beleggingspand
Prinsenbeek



Beleggingspand

Horecabedrijfspand | Bedrijfswoning | Garageboxen



Aan de Meester Bierensweg 43 in Prinsenbeek bevindt zich een karakteristiek horecapand met royale woonruimte en een groot perceel (ca. 1.100 m²). Dit vrijstaande pand uit 1932 combineert de charme van een dorpsgebouw met de mogelijkheden van een moderne exploitatie.

Met een totale gebruiksoppervlakte van ruim 600 m² (inclusief bedrijfsruimte, zolder en woning) biedt het pand een uitstekende basis voor uiteenlopende horecaconcepten of herontwikkeling. Dankzij de combinatie van horeca- én woonbestemming is het object niet alleen interessant voor ondernemers die wonen en werken willen combineren, maar ook voor investeerders die op zoek zijn naar een veelzijdig object met toekomstwaarde.

De locatie beschikt over een eigen parkeerterrein (ca. 12 plaatsen) en drie garageboxen. De bedrijfsruimte is in casco+-staat: voorzien van vloeren, barombouw, verlichting en keukenapparatuur. De bedrijfswoning beschikt over een eigen entree en privébuitenruimte.

Omgeving

Prinsenbeek vormt een levendig en welvarend dorp, direct grenzend aan Breda. Met ruim 12.000 inwoners, een sterk verenigingsleven en een actief dorpshart biedt het een aantrekkelijke mix van bewoners, voorzieningen en bedrijvigheid.

De Meester Bierensweg is gunstig gelegen tussen Prinsenbeek en Breda-West. In de Omgevingsvisie Breda 2040 is deze straat aangemerkt als strategische zone vanwege haar ligging nabij spoorlijnen en dorpskern.

Het centrum van Prinsenbeek, het station Breda-Prinsenbeek en de A16 liggen op slechts enkele minuten afstand. Hierdoor is zowel de lokale als regionale bereikbaarheid uitstekend – een belangrijk voordeel voor een horecalocatie met potentie.

Indeling en Gebruik

Horecabedrijfspand

Via de entree kom je in het eerste restaurantgedeelte (ca. 182 m²) met bar en warme uitstraling. Via een glas-in-loodscheiding met openslaande deuren bereik je het tweede restaurantgedeelte (ca. 83 m²) met een tweede bar. Deze ruimte sluit aan op het terras (ca. 133 m²) aan de voorzijde.

Achter de bar van het eerste restaurantgedeelte bevindt zich een ruime spoelkeuken (ca. 27 m²) met aansluitend de keuken (ca. 22 m²), een koelcelruimte (ca. 6 m²) en een berging (ca. 35 m²).

De zolder, die zich uitstrekt over het volledige restaurantgedeelte (ca. 240 m²), biedt volop bergruimte en mogelijkheden voor uitbreiding of herinrichting.

Beleggingspand

Horecabedrijfspand | Bedrijfswoning | Garageboxen



Bedrijfswoning

De woning (ca. 78 m²) is zowel binnendoor als via een eigen entree bereikbaar en beschikt over een woonkamer, badkamer en twee slaapkamers aan een binnenplaats.

3 Garageboxen

Het perceel omvat ca. 1.100 m² met terras, parkeergelegenheid voor ca. 12 auto's en drie garageboxen.

Kansen en potentieel

De Meester Bierensweg 43 combineert ruimte, karakter en ligging tot een bijzonder kansrijke investering binnen de regio Breda. Het pand biedt een solide basis voor diverse horeca- en leisureconcepten, maar ook voor herontwikkeling met een gemengde functie.

Voor ondernemers

Dankzij de casco+ -staat is het pand direct in te richten als restaurant, brasserie of grand café. De aanwezige keukeninfrastructuur, ruime indeling en sfeervolle elementen zoals de houten bar en glasinloodscheiding vormen een uitstekende basis voor een onderscheidend horecaconcept.

Het royale perceel leent zich bij uitstek voor een seizoensgebonden terrasconcept met zomer- en winteractiviteiten, of voor kleinschalige evenementen zoals bruiloften, proeverijen of live-optredens. De woning op het perceel maakt het bovendien mogelijk om wonen en werken te combineren, of om de ruimte te benutten als bed & breakfast of personeelsverblijf.

Voor investeerders

De combinatie van horeca, woning en verhuurde garageboxen zorgt voor gespreide inkomsten en een beperkt risico. De ligging binnen een gebied met stijgende vastgoedwaarde (Breda-West / Prinsenbeek) biedt een aantrekkelijk rendementsperspectief op middellange termijn. Met de juiste herinrichting of positionering kan dit object uitgroeien tot een sterk renderend horecapand, mede dankzij de uitstekende bereikbaarheid, parkeerruimte en het groeiende inwonersaantal van Prinsenbeek.

Ontwikkelpotentieel

Het ruime perceel en de bestemming maken uitbreiding, gedeeltelijke herbestemming of functiemenging mogelijk. Denk aan een combinatie van daghoreca met lokale retail, zorg- of verblijfsfunctie. De schaal en structuur van het pand bieden voldoende flexibiliteit om mee te bewegen met toekomstige marktontwikkelingen.

Kortom: Meester Bierensweg 43 biedt zowel ondernemers als investeerders een solide vastgoedpositie met commerciële en operationele groeirimte

Beleggingspand

Horecabedrijfspand | Bedrijfswoning | Garageboxen



Huursituatie

- De horecabedrijfsruimte en bedrijfswoning worden momenteel te huur aangeboden.
- de garageboxen worden tijdelijk verhuurd.
- Het wordt in zijn geheel te huur aangeboden met een huurprijs van € 60.000,- per jaar.

Financiële kernpunten

- **Vraagprijs:** € 749.000,00 k.k.
- **Indicatieve netto huurinkomsten:** € 60.000,00 per jaar.
- **Factor:** 12,5

Belangrijke kenmerken

- **Locatie:** Gelegen aan de doorgaande Meester Bierensweg tussen Prinsenbeek en Breda-West. De straat maakt deel uit van een strategische ontwikkelingszone binnen de Omgevingsvisie Breda 2040.
- **Pandtype:** Horecapand met woonruimte en groot perceel. Bouwjaar 1932. Casco+ oplevering met deels aanwezige inrichting.
- **Oppervlakte:** Totale gebruiksoppervlakte ca. 600+ m², bestaande uit ca. 375 m² bedrijfsruimte, ca. 78 m² bedrijfswoning en ca. 240 m² zolder-/bergruimte.
- **Perceel:** Ruim perceel van ca. 1.100 m² met terras, tuin en parkeerruimte.
- **Parkeren:** Eigen terrein met ca. 12 parkeerplaatsen. Inclusief drie garageboxen, waarvan er twee verhuurd zijn.
- **Bestemming:** Dubbele bestemming horeca en wonen – ideaal voor combinatie van exploitatie en bewoning.
- **Voorzieningen:** Casco+ oplevering met houten vloeren, barombouw, verlichting, afzuigkap, koelcel en professionele keukenapparatuur.
- **Bereikbaarheid:** Snel te bereiken via A16 (Breda–Rotterdam–Antwerpen), op korte afstand van station Breda-Prinsenbeek en de binnenstad van Breda. Bushalte op loopafstand.

FOTO'S











Prinsenbeek in Beeld: Een Levendig Dorpshart voor Meester Bierensweg 43

Prinsenbeek, een voormalige zelfstandige gemeente die in 1997 bij Breda werd gevoegd, ligt net onder het A16-traject en de spoorverbinding Rotterdam–Breda. Het dorp beslaat ca. 17 km² en bevindt zich op lage zandgronden, wat zorgt voor een open en licht agrarisch landschap.

Per 1 januari 2024 telt Prinsenbeek ongeveer 12.335 inwoners, verdeeld over zo'n 5.120 huishoudens, waarvan bijna 80% koopwoningen. Met een gemiddelde huishoudgrootte van 2,4 personen en een leeftijds patroon waarbij 29% van de bevolking tussen de 45 en 65 jaar is, vormt het dorp een uitgebalanceerde mix van gezinnen, volwassenen en senioren. Daarnaast is bijna een kwart van de inwoners 65+, en 16% jonger dan 15 jaar.

Economisch en maatschappelijk gezien onderscheidt Prinsenbeek zich door rustige welvaart: de gemiddelde WOZ-waarde ligt rond de €484.000, er zijn ruim 6.500 personenauto's geregistreerd, en de lokale bedrijvigheid omvat circa 1.545 ondernemingen.

Waarom dit interessant is voor Meester Bierensweg 43:

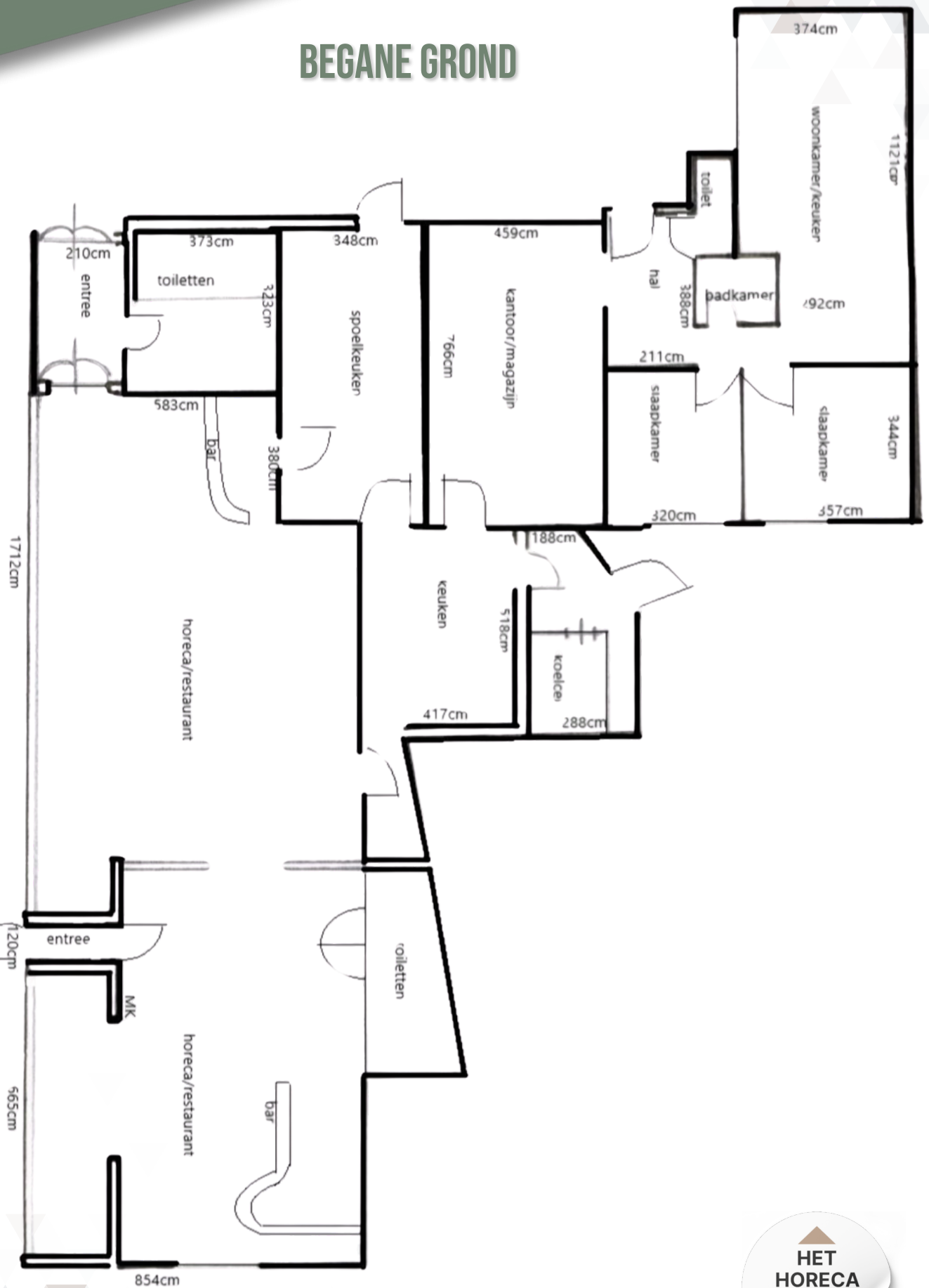
- Groeipad: van vroeger ~11.550 inwoners in 2013 naar nu ca. 12.335 – een gestage groei van +6,8% in 11 jaar.
- Demografische stabiliteit: veel tweepersoonshuishoudens en gezinnen, aangevuld met een sterke vertegenwoordiging in de 45-65-jarige en 65+ categorieën.
- Aantrekkelijke mix: koopkrachtige bewoners en jonge gezinnen vormen een ideale doelgroep voor een feestcafé of familielocatie.
- Rust én bereikbaarheid: een landelijke omgeving met functionele dorpsinfrastructuur en goede vervoersverbindingen (treinstation Breda-Prinsenbeek).

Met deze demografische, maatschappelijke en topografische inzichten toont Prinsenbeek zich als een evenwichtig, groeiend dorp waar de ruimte aan de Meester Bierensweg 43 zich kan ontplooiën als centrale ontmoetingsplek voor een diverse en loyale gemeenschap.



PLATTEGROND

BEGANE GROND



“Alles onder één dak”

Wij zijn Het Horeca Huis, gevestigd in Breda en dé specialist in horecamakelaardij en advies voor West-Brabant. Of je nu op zoek bent naar een geschikte horecalocatie, de aankoop of verkoop van je horecabedrijf wilt regelen, of behoefte hebt aan een taxatie of professioneel horeca-advies, bij ons ben je aan het juiste adres. Dankzij onze brede expertise, jarenlange ervaring en een uitgebreid netwerk bieden wij alles onder één dak om jouw horecadromen te realiseren.

Wij hechten veel waarde aan persoonlijk contact en vinden het belangrijk om jouw wensen en situatie goed te begrijpen. Met onze vriendelijke en betrokken aanpak zorgen wij voor korte communicatielijnen en snelle reacties; je kunt erop rekenen dat je binnen één werkdag antwoord van ons krijgt. Betrouwbaarheid staat bij ons hoog in het vaandel – jouw vertrouwelijke informatie wordt altijd met de grootst mogelijke zorg en discretie behandeld. Bij Het Horeca Huis staan jouw doelen en vertrouwen centraal, en wij begeleiden je graag naar succes in de horecabranche.



Patrick Brand

06 43 91 14 18

patrick@hethorecahuis.nl



Yves de Morree

06 41 34 72 45

yves@hethorecahuis.nl

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan gegevens kunnen belanghebbenden geen rechten ontleen.

