



Horeca Advies Partners  
Horecamakelaardij

# Pannenkoeken- Eethuis van t Wad



**KIKKERTSTRAAT 9  
1796AA DE COCKSDORP**

# KENMERKEN

## TOTALE OPPERVLAKTE

260 m<sup>2</sup>

## BESTEMMING

horeca cat 1 en 2.

**BOUWJAAR: 1925**

## Capaciteit:

Zitplaatsen binnen: 70, uitbreiding tot 90 mogelijk.

Zitplaatsen terras: 62.

## Financiële informatie

Vraagprijs Registergoed  
€ 1.025.000,=

Exploitatie € 275.000,=  
Totaal : € 1.300.000,=





# OMSCHRIJVING

## Pannenkoeken Eethuis Van het Wad

De Cocksdorp, het jongste dorp van de gemeente Texel. Het drukbezochte dorp heeft diverse winkeltjes en leuke restaurants met terrassen. In de zomer is er op donderdag de Durpermarkt. In de omgeving bevinden zich twee grote vakantieparken: De Krim en Landal Sluftervallei. Aan het eind van het dorp, achter de dijk ligt de Waddenzee. Vanaf hier ziet u hét symbool van Texel: de vuurtoren! Het eiland Texel trekt jaarlijks circa 2.500.000 toeristische bezoekers. Zie ook : <https://www.texel.net/nl/over-texel/over-ons/vvv-texel/cijfers-analyses>

Type: Laagdrempelig restaurant met terras.

### Oppervlakte:

Begane grond

VVO 145m<sup>2</sup>

Overige ruimte 65m<sup>2</sup>.

Opslag . 50m<sup>2</sup>.

Terras 70m<sup>2</sup>.

Capaciteit/aantal zitplaatsen: Restaurant 70, uitbreiding van het aantal zitplaatsen is, echter indien gewenst, op ze mogelijk tot 90 zitplaatsen. Het terras biedt plaats aan 62 gasten.

### Openingtijden:

Seizoen dagelijks van 11.00 - 19:00 uur

**Historie:** Het restaurant is gevestigd in een pand uit het begin van de vorige eeuw. Voor 1976 was het in gebruik als bakkerij. In die tijd is er tevens een nieuwe kap opgezet en weer later een dakkapel. In 2007 is het pand ingrijpend gerenoveerd.

Gemiddelde besteding 20 á 25 euro per persoon..

Doelgroep: Toeristen en ook veel Texelaars.



# Eethuus van 't Wad - Kikkertstraat 9

## Indeling:

Entree aan de voorzijde, daarna gelijk het restaurant. Rechtsachter de drankenruimte daartegenover de ruim uitgevoerde dames en herentoiletten. Aan de achterzijde de grote keuken, ruime opslag en kantoor. Op de eerste verdieping is een bedrijfswoning gesitueerd. Voor de deur is een riant terras. Het terras is in 2022 geheel nieuw aangelegd.

**Woning:** Totaal 100 m2 Indeling: hal, opgang, keuken, woonkamer, douche/toilet, 4 slaapkamers.

**Bereikbaarheid:** Uitstekend zowel met de auto, per fiets of bus. Er is in de directe nabijheid voldoende parkeergelegenheid.

## Installaties:

CV met vloerverwarming. Warmwater middels boiler. Vetafscheider.

Airconditioning.

Waterontharder.

Elektrische installatie met voldoende groepen en krachtstroom, er is een keuringsrapport aanwezig.

WTW luchtventilatiesysteem.

24 zonnepanelen

## Pand

Bouwjaar: 1925 conform BAG-viewer.

Gebouwd als: Woon-/winkelpand.

Renovaties: Ja, in 2007 het horecabedrijfsgedeelte en in 2020 de bovenwoning en personeelwoning.

Fundering: Op staal.

Constructie/bouwstijl: Traditioneel en deels staalconstructie.

Gevels: Metselwerk.

Kozijnen: Hut en kunststof.

Vloeren: Begane grond beton en verdieping hout.

Plafonds: Systeem en schoon stucwerk.

Kap: Samengesteld dak (deels mansarde/zadeldak gedekt met pannen en plat dak voorzien van bitumen).





**Parkeren** Betaald parkeren met Texelvignet.

**Bestemming** Bestemmingsplan NL.IMRO.0448.DCD2015BP0001-Centrum  
Plan: De Cocksdorp, Horeca categorie 1 en 2.

**Bijzonderheden:**

Goedlopende zaak.  
Uitstekende zichtlocatie in het centrum.  
Uitbreidingsmogelijkheden pand op eigen terrein.  
Nu slechts beperkt geopend, er kan veel meer!!

**Juridische informatie**

Rechtsvorm: Eenmanszaak.  
Transactievorm: Activa/Passiva, alleen de activa worden verkocht.  
Drank- en Horecawet: Er is een drank- en horecaverunning afgegeven.  
Terrasvergunning: Aanwezig.  
Brandveiligheid: Het bedrijf voldoet volgens de eigenaar aan alle gestelde eisen. Er is een gebruiksvergunning afgegeven.  
Brouwerijverplichtingen: Er zijn geen brouwerijverplichtingen.  
Speelautomatenverplichting: Er is geen speelautomatenverplichting van toepassing.  
Huur/buikleenovereenkomst: De inventaris is in eigendom.  
Inrichtingseisen: Het bedrijf voldoet volgens opgave van de opdrachtgever aan de gestelde inrichtingseisen conform de Drank en Horecawet.  
Personeel: Er is één personeelslid in dienst dat moet worden overgenomen, de rest van de medewerkers werkt op basis van korte contracten.  
Wet milieubeheer: De melding in het kader van de AMvB Horecabedrijven is gedaan. De inrichting valt onder de werking van het nieuwe Besluit Horeca, Recreatie en Sport. Er is een vetvangput aanwezig.



# Financiële informatie

## Vraagprijs

Registersgoed: € 1.025.000,- KK

Exploitatie: € 275.000,-

**Totaal: € 1.300.000,-**

**Eventueel bestaat de mogelijkheid om het pand te huren, bespreek deze optie met de makelaar!**

Voorbehoud: Goedkeuring eigenaar

Aanvaarding: In overleg.

























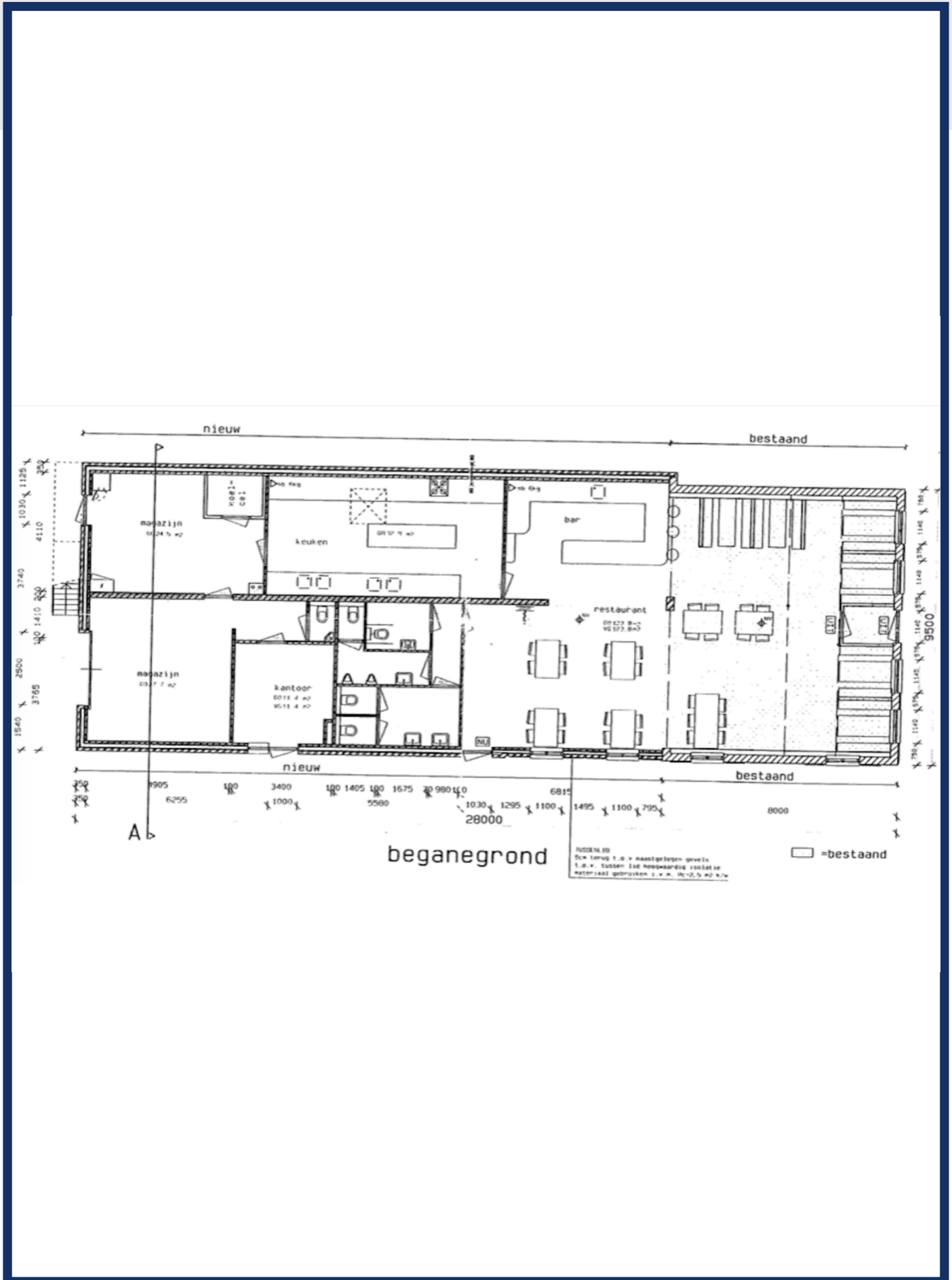


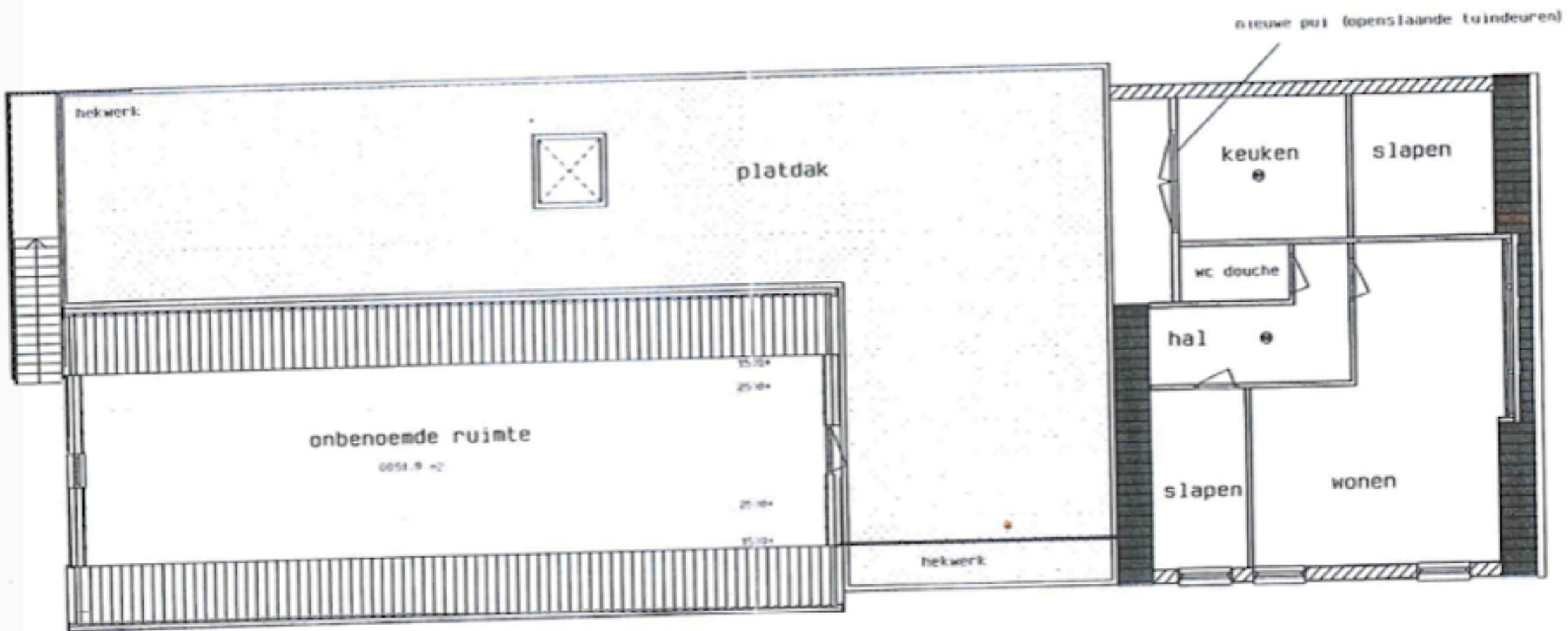






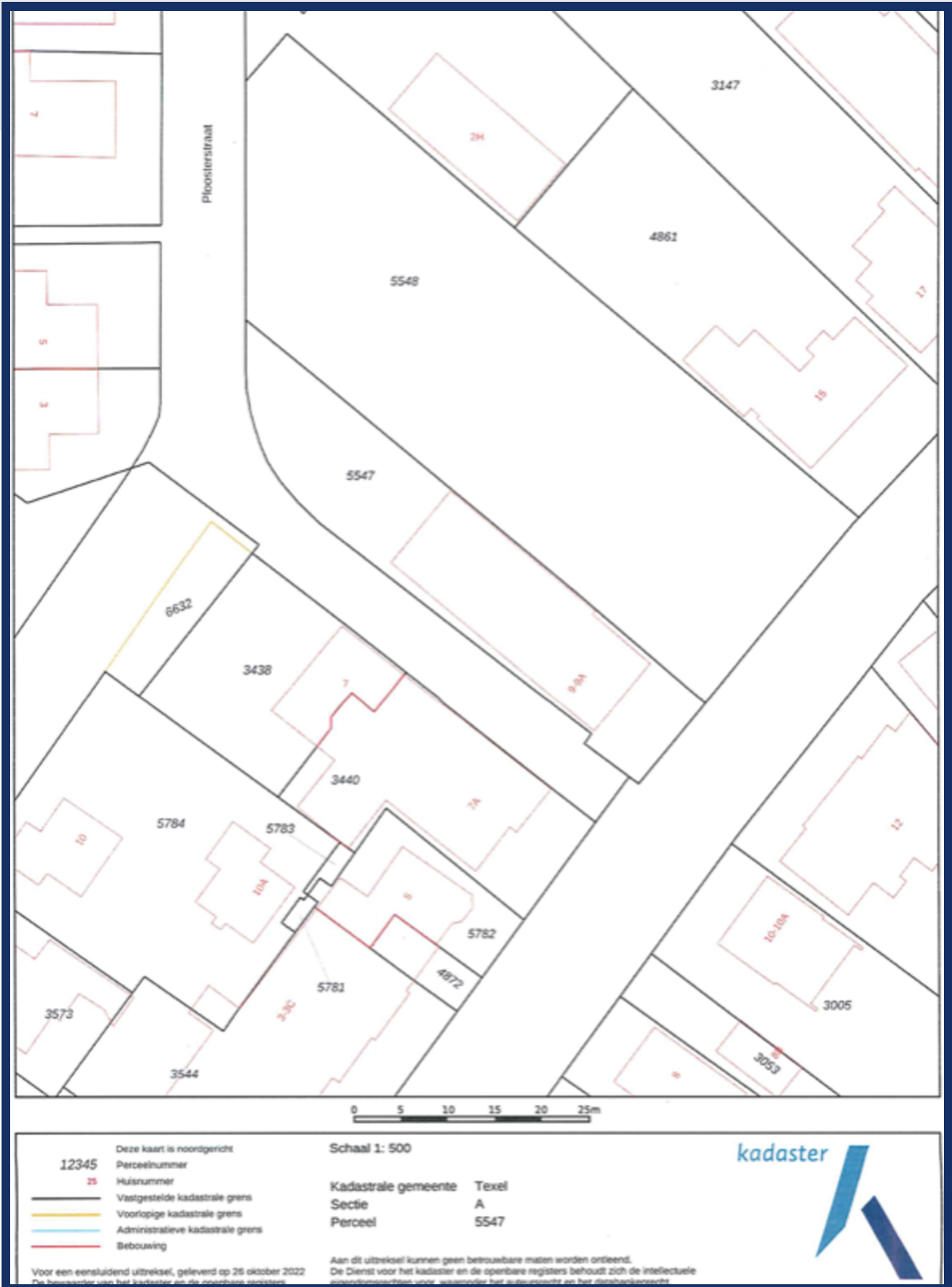
# PLATTEGROND





verdieping

# KADASTRALE KAART





# INVENTARISLIJST A

Terras	AANTAL
terrastafel	17
Tafel handgemaakt	1
terrasstoel	36
terras banken	4
terras meubel	1
kussens voor stoelen	36
terrastafelonderstel	17
plantenbakken	4
parasols	2
heater 1500 wattlichtsnoer	4
lantaarn merkloos	4
reklamebord plastic	1
Restaurant	
Tafels diverse maten	13
Stoelen	62
houten bankje	1
mastiekkast	1
kinderstoel plastic	5
stoelverhoger	7
hanglamp koper	13
houten luxaflex	4
menukaart hout	14
kaarshouder	14
decoratie	
foto met houten lijst	1
schilderij	1

# VERVOLG INVENTARISLIJST B

## Keuken

afzuigkap + motor + regelaar	1
wandplank rvs	6
vrieskist	1
rvs wandkast	1
spoelbak met kraan	1
carrousel 6 pans	1
warmhoudbrug	2
gaskooktafel	1
koelkast tafelmodel	1
vrieskast tafelmodel	1
koelwerkbank	2
magnetron 800 watt	1
werktafels rvs	4
planeetmixer Hobart	1
steamer Rational	1
keukenmachine Magimix	1
oven merk Unox	1
vaatwasser Winterhalter+rekken	1
afvoertafel	1
kraan/douchekop	1
waterontkalker Winterhalter	1
vacuumeermachine	1
snijmachine Berkel	1
appelschiller	2
zeepdispenser	2
torkrolhouder	3
divers keukengerei	
koelcel 270*180 + stellingen	1
diepvrieskist 570 lt	1
diepvrieskist Ola	1

# BEKIJK DIT PAND ONLINE!



Kikkertstraat 9, De Cocksdorp



SCAN DEZE CODE  
EN BEKIJK DIT PAND  
OP JE MOBIEL!



[kikkertstraat9.nl](http://kikkertstraat9.nl)

# INTERESSE?

NEEM CONTACT MET ONS OP!



Horeca Advies Partners

[Johan@horecaadviespartners.nl](mailto:Johan@horecaadviespartners.nl)

+31 (0) 85 7600229

+31 (0)6 11335308



Johan Jonk  
Makelaar  
Lid Vastgoed Pro

TEXEL tv VASTGOED  
SINDS 1967 MAKELAARDIJ

Makelaardij Texel Vastgoed

[J.coutinho@texelvastgoed.nl](mailto:J.coutinho@texelvastgoed.nl)

+31 (0) 222 313025

+31-(0)6 29056003



Joost Coutinho  
Makelaar/Taxateur  
Bedrijfsmatig Vastgoed SCVM

**HORECA ADVIES PARTNERS**

+31 (0)85 760 02 29

[WWW.HORECAADVIESPARTNERS.NL](http://WWW.HORECAADVIESPARTNERS.NL)

[INFO@HORECAADVIESPARTNERS.NL](mailto:INFO@HORECAADVIESPARTNERS.NL)



Horeca Advies Partners  
Horecamakelaardij