

Restaurant-Bar met Royaal terras | Centrum Breda

Advertentienr. 21798



INV/GW: € 130.000

Huur: € 4.349 /mnd.

Omschrijving

Blue Dog is gevestigd aan de Karnemelkstraat 20A in het centrum van Breda en combineert restaurant, bar en terras binnen één toegankelijk horecaconcept. De formule is opgebouwd rond drie belangrijke bezoekmomenten: lunch, borrel en diner. Daarmee richt de onderneming zich niet uitsluitend op de klassieke restaurantgast, maar op verschillende doelgroepen en momenten gedurende de dag.

De keuken kiest bewust voor herkenbare gerechten, waarbij volgens de eigen formule zoveel mogelijk wordt gewerkt met lokale kwaliteitsproducten. Geen ingewikkelde gastronomie om de gastronomie, maar bekende smaken met een eigen invulling. Die benadering is ook terug te zien op de huidige kaart: naast lunchgerechten als broodjes, salades en soepen worden onder meer steak tartaar, shortrib, saté, burgers en vegetarische alternatieven aangeboden. Hierdoor is de formule breed toegankelijk zonder dat zij haar eigen karakter verliest.

De exploitatie gaat nadrukkelijk verder dan alleen lunch en diner. Blue Dog heeft een duidelijke borrelfunctie en beschikt over een terras, terwijl ook groepen, besloten bijeenkomsten, feesten en zakelijke gelegenheden binnen de bestaande formule worden bediend. Voor groepen wordt gewerkt met speciale menu's en daarnaast worden mogelijkheden aangeboden voor onder meer zaalverhuur, vergaderingen, feesten en partijen. Dat geeft de onderneming meerdere commerciële pijlers naast de reguliere tafelbezetting.

Blue Dog opende in 2021 op deze locatie. Sindsdien heeft het restaurant een herkenbare positie opgebouwd binnen de Bredase horeca. Bij de Nederlandse Horeca Prijzen 2022 behaalde Blue Dog zowel de titel voor de gemeente Breda als voor de provincie Noord-Brabant.

Voor een opvolgend ondernemer ligt er daarmee geen lege horecaruimte, maar een bestaande restaurantlocatie met een herkenbare naam, meerdere omzetmomenten en een formule waarin food, drank, terras en groepen samenkomen.

Locatie en omgeving

Blue Dog bevindt zich aan de Karnemelkstraat, midden in de Bredase binnenstad en direct bij het gebied van de Nieuwe Mark. Vanuit de locatie bestaat uitzicht over de Nieuwe Mark, terwijl winkels, horeca en andere centrumvoorzieningen zich op korte loopafstand bevinden.

Juist de ligging geeft de exploitatie een brede commerciële basis. Gedurende de middag kan worden aangesloten op winkelend publiek, dagbezoekers en inwoners van de stad, waarna het accent kan

verschuiven naar borrel, diner en avondbezoek. De locatie hoeft daardoor niet volledig afhankelijk te zijn van één specifiek horecamoment.

De bereikbaarheid ondersteunt deze centrumfunctie. Blue Dog ligt nabij bushalte Centrum en parkeervoorzieningen in de binnenstad. Parkeergarage De Barones bevindt zich aan de Nieuweweg en is zeven dagen per week en 24 uur per dag geopend.

Een belangrijke ontwikkeling voor dit deel van de binnenstad is de verdere realisatie van de Nieuwe Mark. De gemeente Breda werkt hier aan een groene en bevaarbare stadsrivier tussen de binnenstad en de Mark, met vergroening van de kades en verbetering van de openbare ruimte. Voor een restaurant met terras en zicht op dit gebied kan een aantrekkelijker verblijfsklimaat rondom het water de kwaliteit van de directe omgeving verder versterken.

Blue Dog

De naam Blue Dog ontstond bij de ontwikkeling van het concept in 2021 en verwijst bewust naar eigenschappen die bij een hond passen: loyaal, sociaal, gastvrij en een tikje speels. Deze kernwaarden vormen vanaf het begin de basis van de identiteit en zijn terug te zien in de uitstraling, de herkenbare Blue Dog-decoratie en de informele benadering van gasten.

Blue Dog opende op 28 mei 2021 aan de Karnemelkstraat en heeft sindsdien een herkenbare plek binnen de Bredase horeca opgebouwd. De pay-off “Eat – drink – socialize” sluit aan op het oorspronkelijke uitgangspunt: een toegankelijke zaak waar kwaliteit en gastvrijheid worden gecombineerd met een eigen, speels karakter.

Naast de reguliere restaurantbezoeken richt de exploitatie zich ook op groepen en besloten gezelschappen. Daarmee heeft het concept zich ontwikkeld tot een breed inzetbare horecazaak, waarbij de herkenbare identiteit van Blue Dog als verbindende factor centraal staat.

Indeling pand

De zaak is gevestigd in het karakteristieke lichtblauwe pand op de hoek van de Karnemelkstraat. Het gebouw dateert volgens de beschikbare gebouwinformatie uit ca. 1900 en kijkt uit over de Nieuwe Mark en de doorgetrokken singel.

Aan de voorzijde ligt een royaal terras van ca. 117 m² met ruimte voor ongeveer 60 tot 64 gasten. Het

zonnige terras is ingericht met vijf grote jumboparasols, een moderne mobiele buitenbar, verschillende zitopstellingen en veel groen in plantenbakken. Hierdoor ontstaat een levendige en uitnodigende buitenruimte die geschikt is voor zowel stellen als groepen en kleinere gezelschappen.

In de zomer kunnen de terrasdeuren in de gevel volledig worden geopend, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. Daarnaast is het restaurant bereikbaar via de reguliere entree aan de linkerkant van het pand. Via een entreeportaal betreedt men het sfeervolle restaurantgedeelte.

Het restaurant heeft een oppervlakte van ca. 80 m² en biedt plaats aan ca. 38 tot 40 gasten. Centraal in de ruimte bevindt zich de bar, die functioneel is ingedeeld in verschillende zones. Een deel wordt gebruikt voor de bereiding van koffie en de uitgifte van gerechten, waarbij gebruik wordt gemaakt van een kleine goederenlift. Het overige gedeelte is ingericht als volwaardige bar voor de uitgifte van dranken. De inrichting combineert een huiselijke sfeer met een moderne, stoere en industriële uitstraling. Verschillende zitjes en plantenbakken als natuurlijke afscheiding zorgen voor een prettige verdeling van de ruimte en geven het restaurant een eigen karakter.

Naast het entreeportaal bevindt zich de wenteltrap, die toegang geeft tot de overige verdiepingen. Op de tussenverdieping bevinden zich de verzorgde sanitaire voorzieningen. Voor de heren zijn een toilet, twee urinoirs en een wastafel aanwezig. Het damestoilet beschikt over een toilet en wastafel en is tevens voorzien van een mogelijkheid om een baby te verschonen.

Op de eerste verdieping bevinden zich de professionele keuken, een opslagruimte en het kantoor. De keuken heeft een oppervlakte van ca. 30 m² en is compleet ingericht voor een volwaardige restaurantexploitatie. Tot de aanwezige voorzieningen behoren onder meer een 6-pits gasfornuis, professionele afzuiginstallatie, friteuses, koel- en werkbanken, een wasstraat en een koelcel. Doordat de keuken op de eerste verdieping is gesitueerd, wordt voor de uitgifte naar het restaurant gebruikgemaakt van een kleine goederenlift.

Achter de keuken bevindt zich een gang die toegang geeft tot een separate opslagruimte en het kantoor. Daarnaast beschikt het pand over een zolderverdieping, die momenteel wordt gebruikt als extra opslagruimte.

Kernpunten in het kort

- Gevestigd in het centrum van Breda
- Bar-brasserie gericht op lunch, borrel en diner

- Gelegen aan de Karnemelkstraat met uitzicht richting de Nieuwe Mark
- Terras als zelfstandig omzet- en bezoekmoment
- Breed toegankelijke kaart met food- en drankaanbod
- Focus op lokale kwaliteitsproducten en herkenbare gerechten
- Bestaande groepsarrangementen en mogelijkheden voor besloten bijeenkomsten
- Mogelijkheden voor zakelijke lunches, vergaderingen, feesten en partijen
- Winnaar Nederlandse Horeca Prijzen 2022 voor zowel Breda als Noord-Brabant
- Meerdere omzetmomenten binnen dezelfde exploitatie
- Parkeervoorzieningen en openbaar vervoer op korte afstand
- Bestaande naam, website, reserveringsmogelijkheden en online positionering

Kansen voor groei

- Uitbreiding van openingsmomenten

De huidige exploitatie is maandag tot en met woensdag gesloten en opent op donderdag pas in de namiddag. Daarmee bestaat er, afhankelijk van personele bezetting, marktvraag en operationele haalbaarheid, ruimte om de bestaande locatie gedurende meer dagdelen commercieel te benutten.

- Zakelijke markt

Door de centrumligging, bereikbaarheid en mogelijkheden voor groepen zijn er aanknopingspunten voor bedrijfsborrels, zakelijke lunches, vergaderarrangementen en besloten diners. De zakelijke markt kan daarmee nadrukkelijker naast de particuliere restaurantgast worden ontwikkeld.

- Lokale samenwerkingen

Samenwerkingen met hotels, bedrijven, winkels, evenementenorganisaties en andere ondernemers in de binnenstad kunnen worden benut voor arrangementen, gastenverwijzingen en gezamenlijke promotie.

- Gastendatabase en herhaalbezoek

Blue Dog beschikt over online reserveringsmogelijkheden, socialmediakanalen en een nieuwsbriefinschrijving. Een actievere koppeling tussen reserveringen, nieuwsbrief, evenementen en arrangementen kan worden gebruikt om terugkerende gasten gericht te benaderen.

- Verdere ontwikkeling van de lunch

Op vrijdag, zaterdag en zondag wordt de lunch reeds actief geëxploiteerd. Uitbreiding naar bijvoorbeeld de donderdag of aanvullende weekdagen kan een mogelijkheid zijn om de centrumligging sterker te benutten voor winkelend publiek, zakelijke gasten en bezoekers van Breda.

- Groepen en besloten bijeenkomsten

De basis hiervoor is al aanwezig. Blue Dog werkt met groepsmenu's en biedt mogelijkheden voor zaalverhuur, feesten, partijen, bruiloften en vergaderingen. Een verdere professionalisering van vaste arrangementen en actieve acquisitie richting bedrijven en particuliere gezelschappen kan dit omzetkanaal verder ontwikkelen.

- Arrangementen en evenementen

Blue Dog werkt reeds met speciale acties en activiteiten rondom food en drank. Door dit structureler te programmeren met bijvoorbeeld proeverijen, themadiners, borrelarrangementen en samenwerkingen rondom Bredase evenementen kunnen aanvullende bezoekmomenten worden gecreëerd.

- Terras en Nieuwe Mark

De verdere ontwikkeling en vergroening van de Nieuwe Mark kan aanleiding geven om de positionering van Blue Dog rondom terras, lunch en borrel verder te versterken. De locatie beschikt al over uitzicht richting het water; een aantrekkelijker verblijfsklimaat in de directe omgeving kan deze kwaliteit verder ondersteunen.

Kenmerken

Bedrijfsnaam	Blue Dos
Ligging	Centrum
Woonruimte aanwezig	Nee
Bedrijfsvoering begane grond	Ja
Begane grond - opp	80m²;
Aantal etages	2
Aantal zitplaatsen	40
Aantal zitplaatsen terras	64
Oppervlakte totaal	195 m²;
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving
Inventaris aanwezig	Ja
Personeel overname verplichtingen	Ja
Brouwerij verplichtingen	Ja
Automaat verplichtingen	Nee
Lease contracten	Nee

Foto's





Ligging

Karnemelkstraat 20a | 4811KJ Breda (NB)

Aanbieder

Het Horeca Huis
Dhr. Brand
T. 0643911418

