



forvalue
vastgoedspecialisten

GAJA 777
KOREAN BBQ

Horeca beleggingsobject
Grote Markt 20, Almere



Inleiding

Bent u op zoek naar een solide vastgoedbelegging in het bruisende hart van Almere? Dit royale horecapand, gelegen op een absolute A-locatie aan de Grote Markt, biedt een aantrekkelijke investeringsmogelijkheid met een stabiele huuropbrengst.

Het pand is al geruime tijd in gebruik als horeca-bedrijfsobject en wordt sinds medio 2023 verhuurd aan een exploitant die op de locatie een modern Koreaans BBQ-restaurant exploiteert. Het restaurant werkt met een all you can eat concept en is zeven dagen per week geopend voor diner.

De totale oppervlakte bedraagt maar liefst 834 m² VVO (circa 963 m² BVO), verdeeld over de begane grond, eerste-, tweede- en derde verdieping. De verdiepingen zijn daarbij zowel per vaste trap als per lift te bereiken.

De ligging is uitstekend. Het pand bevindt zich namelijk aan de Grote Markt, dé horeca-hotspot van Almere.



Bedrijfsomschrijving

GAJA Korean BBQ serveert klassieke Koreaanse gerechten zoals bulgogi, galbi en samgyupsal, evenals babimbap en pittige kimchi-stoofpot. Bij GAJA Korean BBQ wordt gewerkt met een all you can eat concept, wat betekent dat gasten voor een vaste prijs kunnen dineren.

Daarnaast worden Koreaanse BBQ-menu's geserveerd met onder andere vlees en groenten die men zelf kan bereiden op de ingebouwde grill aan tafel.

De keuken is dagelijks geopend tot 22:00 uur.

Kenmerken

Bouwjaar

1985 (BAG-viewer)

Verdiepingen

4 verdiepingen (begane grond, eerste-, tweede- en derde verdieping).

Oppervlakte

Circa 834 m² VVO (circa 963 m² BVO)

Bestemming

Centrum

Kadastrale gegevens

Gemeente: Almere

Sectie: K

Nummer: 6251

Appartementsindices: A1, A2, A3, A4 en A5

Gemeente: Almere

Sectie: K

Nummer: 7445

Kadastrale grootte: 54 m²

Huurinkomsten per jaar

€ 170.115,- exclusief btw per jaar

status

Beschikbaar

vraagprijs

€ 2.450.000 k.k.

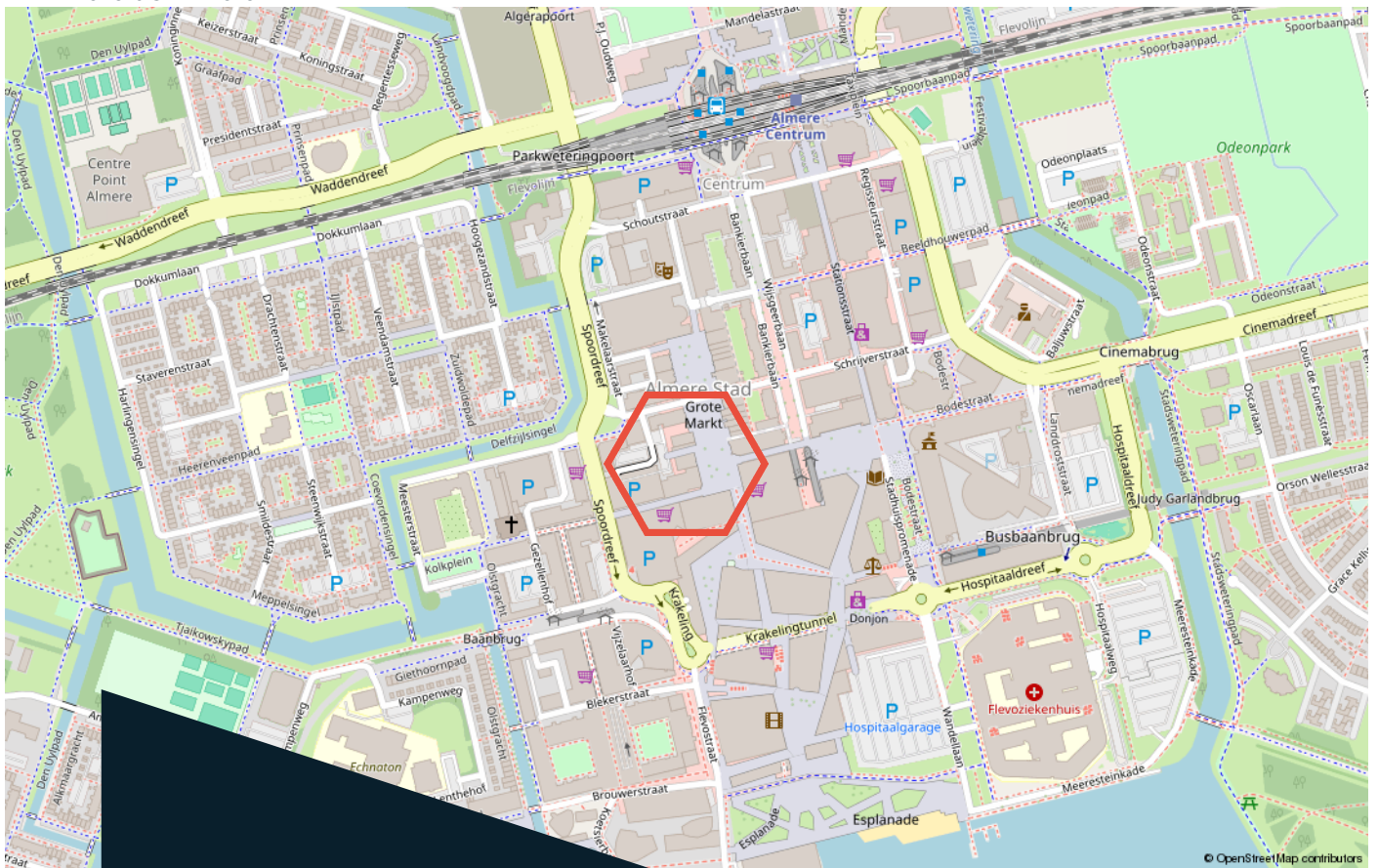
Ligging

Dit beleggingspand is gelegen aan de levendige Grote Markt, dé horeca-hotspot van Almere. De locatie trekt dagelijks duizenden bezoekers, van winkelend publiek tot forenzen en toeristen. Almere is een van de snelst groeiende steden van Nederland en telt inmiddels ruim 220.000 inwoners. De stad staat bekend om haar jonge en dynamische bevolking, met een gemiddeld lagere leeftijd dan het nationaal gemiddelde. Dit zorgt voor een bruisende sfeer en een sterke vraag naar horecagelegenheden. Bovendien zijn er volop evenementen op en rondom de Grote Markt, wat zorgt voor een constante stroom van publiek.

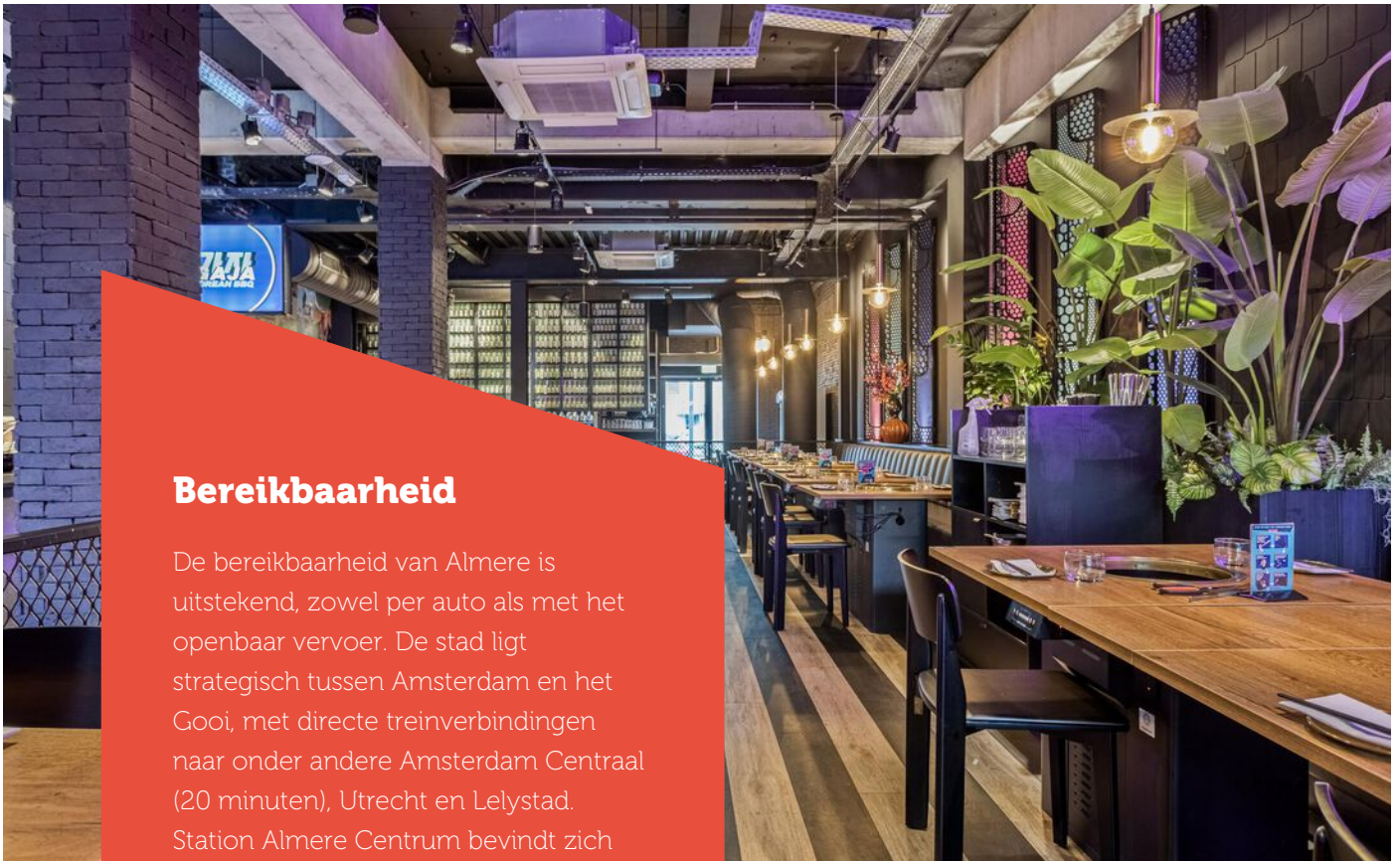
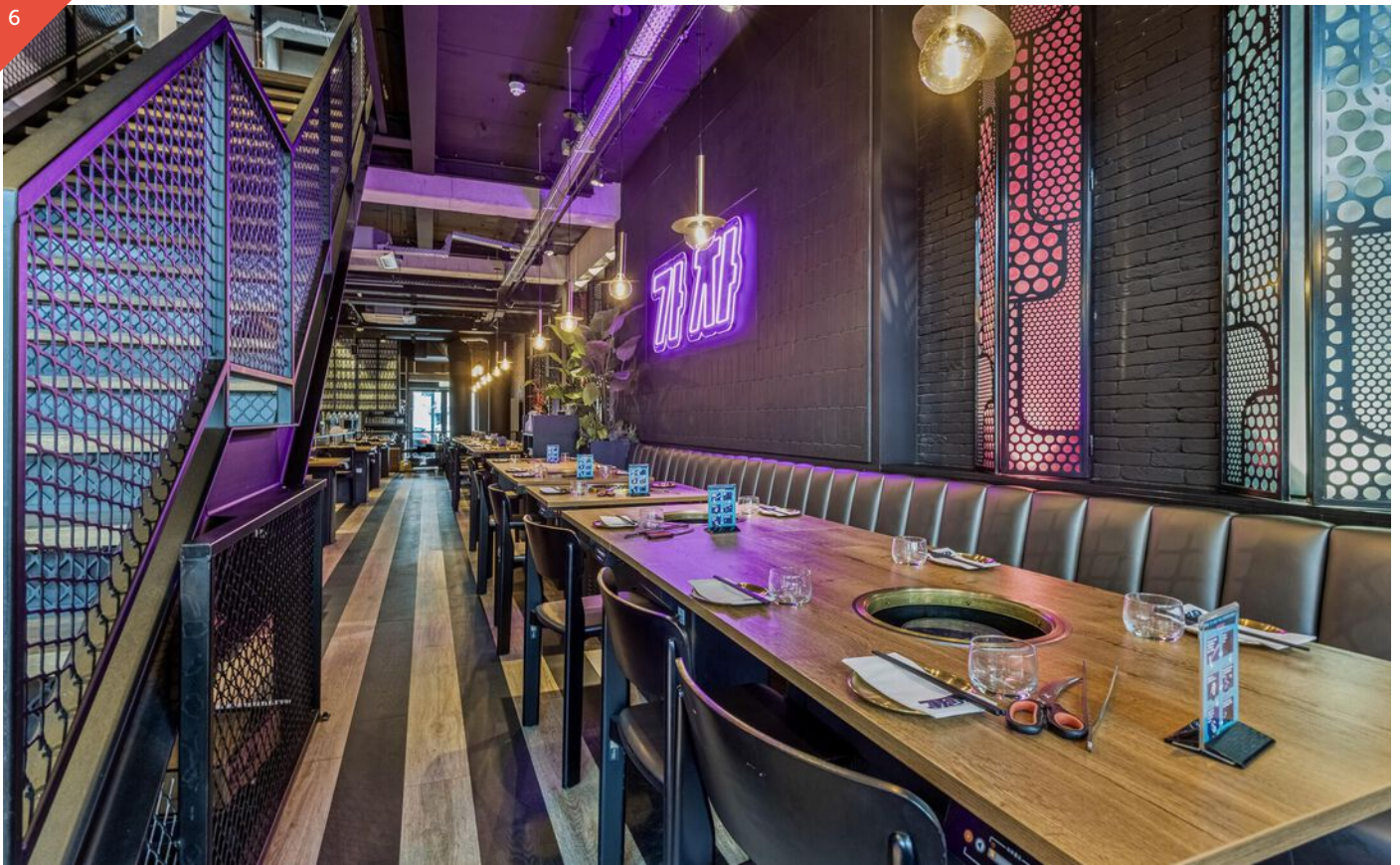




▲ Grote Markt 20
1315 JG Almere

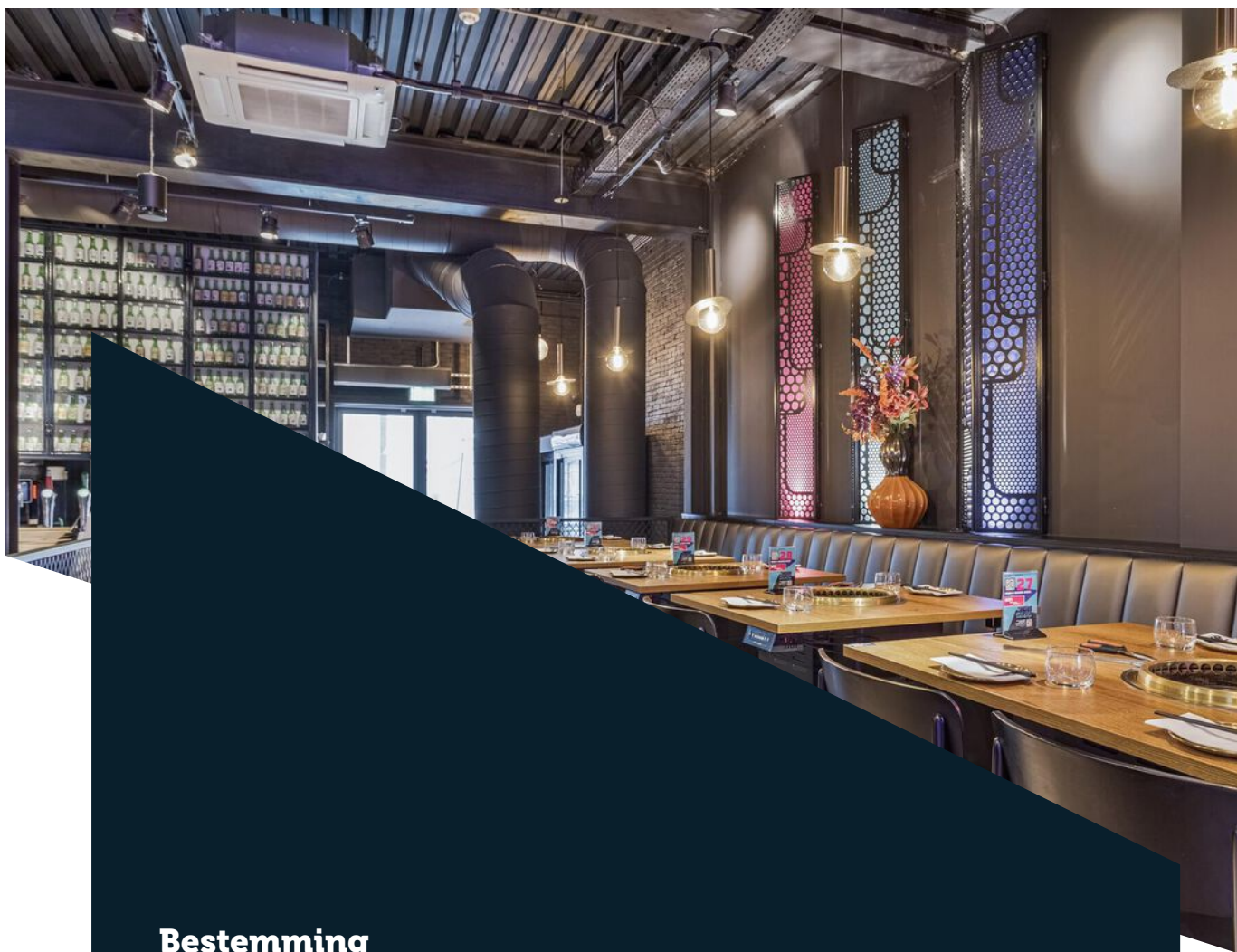


Locatie



Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van Almere is uitstekend, zowel per auto als met het openbaar vervoer. De stad ligt strategisch tussen Amsterdam en het Gooi, met directe treinverbindingen naar onder andere Amsterdam Centraal (20 minuten), Utrecht en Lelystad. Station Almere Centrum bevindt zich op loopafstand van de Grote Markt en fungeert als belangrijk knooppunt. Met de auto is Almere eenvoudig bereikbaar via de A6 en de A27.



Bestemming

Het pand bevindt zich in het gebied waar het bestemmingsplan 'Grote Markt, Almere Stad' van toepassing is. De enkelbestemming is 'Centrum'. Daarnaast gelden er de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de functieaanduiding 'wonen uitgesloten'.

Horeca behorende tot (ten hoogste) categorie III is toegestaan. Hieronder vallen:

Categorie I (lichte horeca):
Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca, overige lichte horeca en restaurant met bezorg- en/of afhaalservice tot 250 m² BVO.

Categorie II (middelzware horeca):
Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en/of daardoor aanzienlijk hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken alsmede bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking.

Categorie III (zware horeca):
Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en/of grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen.

Voor de volledige planinformatie kunt u contact met ons opnemen.

Huurovereenkomst

Model

Huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW. Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) versie 2022

Huursituatie

Casco, met dien verstande dat de riolering en andere afvoerleidingen voor zover gelegen binnen het gehuurde tot aan de buitengevel niet tot het casco/het gehuurde behoren.

Ingangsdatum

1 juli 2023

Duur

5 jaar, lopende tot en met 30 juni 2028.

Na ommekomst van deze periode wordt de huurovereenkomst voor een aansluitende periode van vijf jaren verlengd, waarna deze behoudens opzegging wordt voortgezet voor onbepaalde tijd.

Huuroprengst

€ 170.115,- exclusief btw per jaar

Indexering

Jaarijks per 1 juli

Zekerheidsstelling

Een waarborgsom ter hoogte van € 49.912,50.

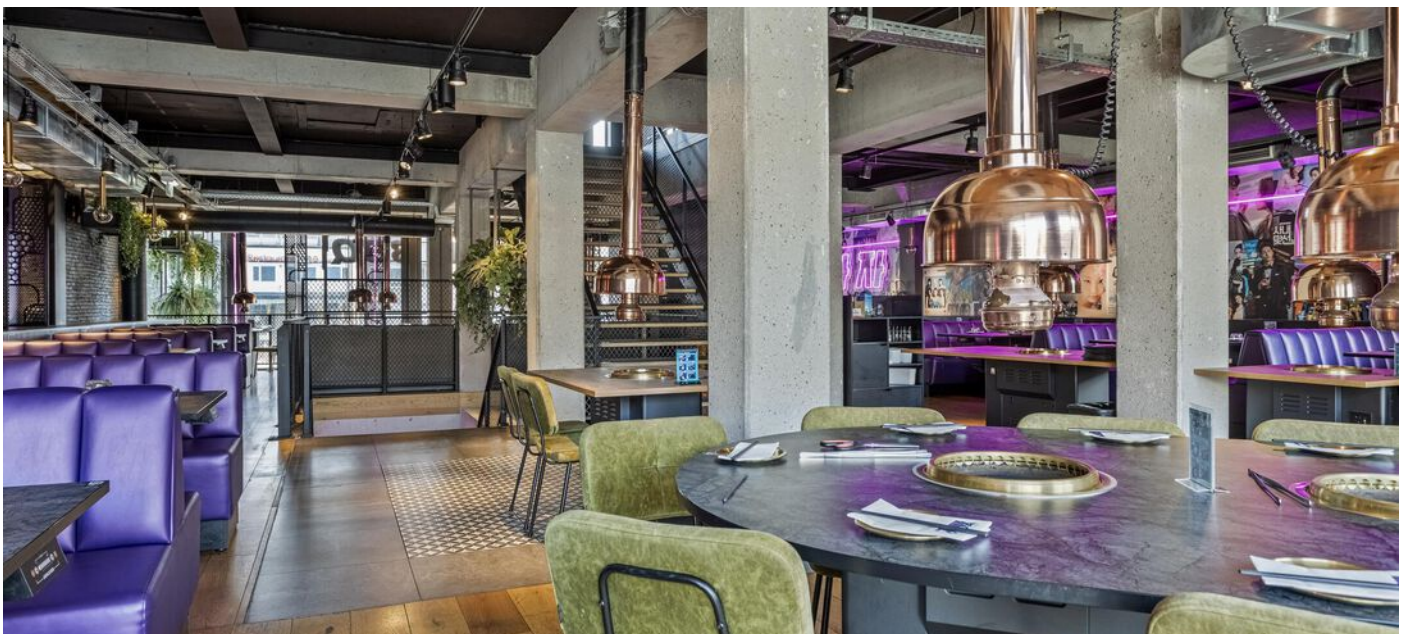
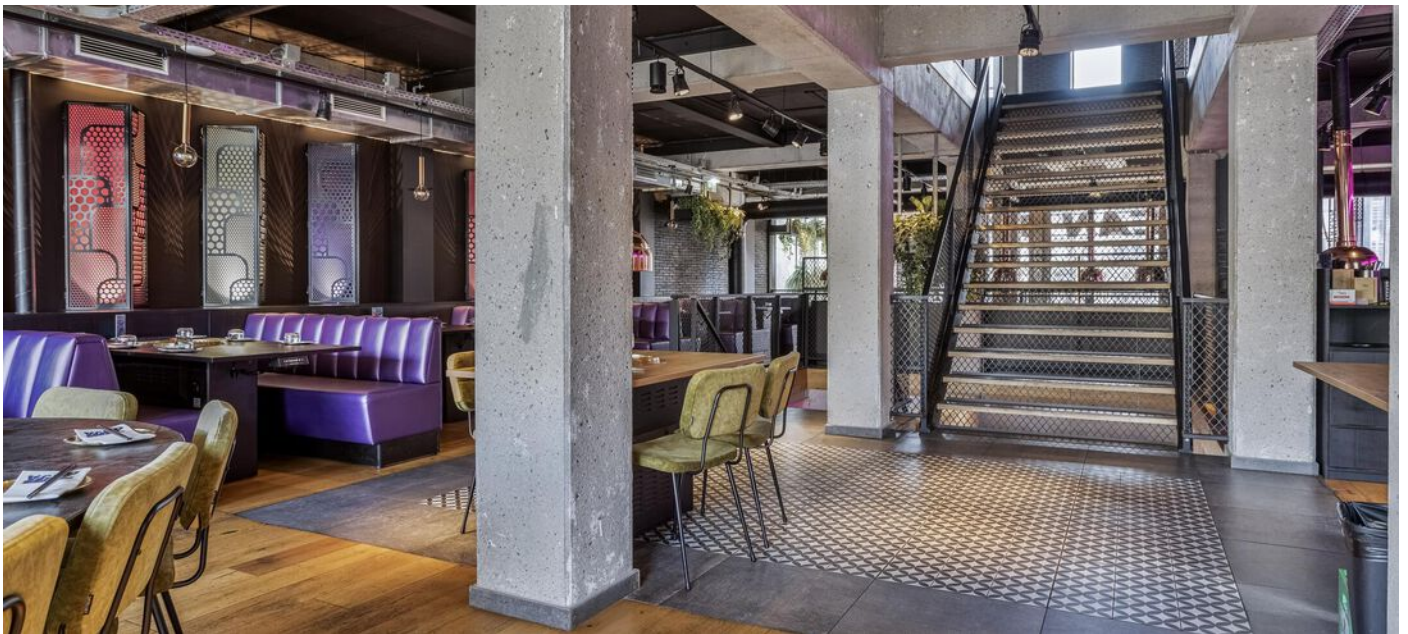
Overige

Er zijn diverse bijzondere bepalingen, waaronder afwijkingen op de algemene bepalingen, opgenomen. Bij serieuze interesse stellen wij de huurovereenkomst tot uw beschikking.

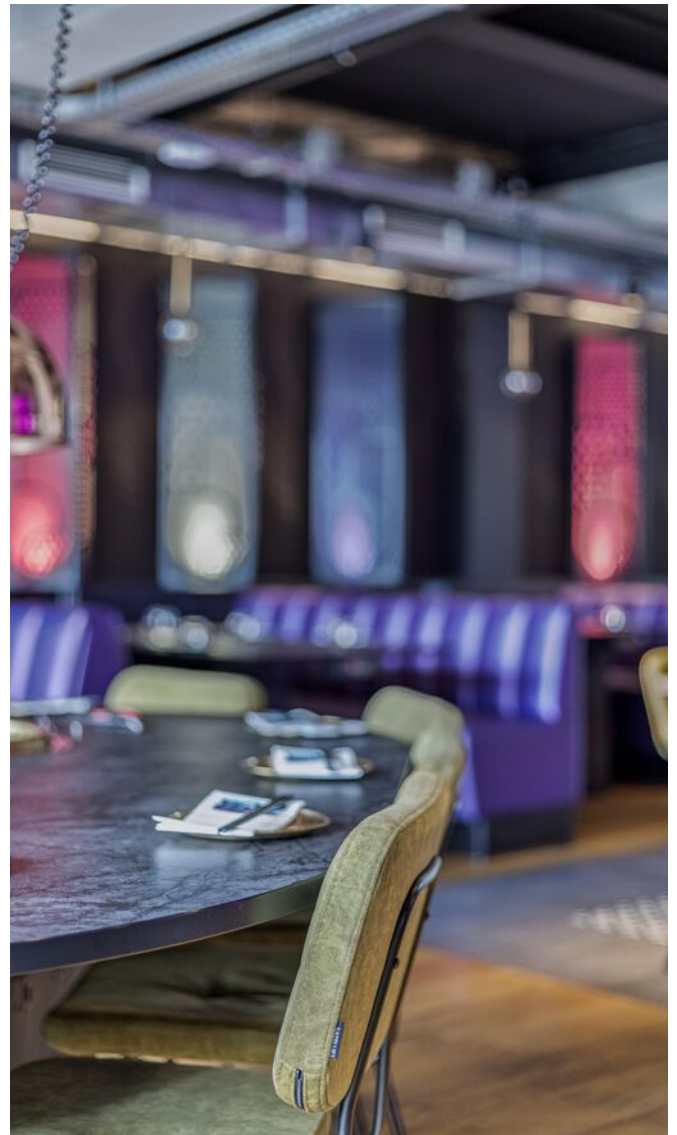
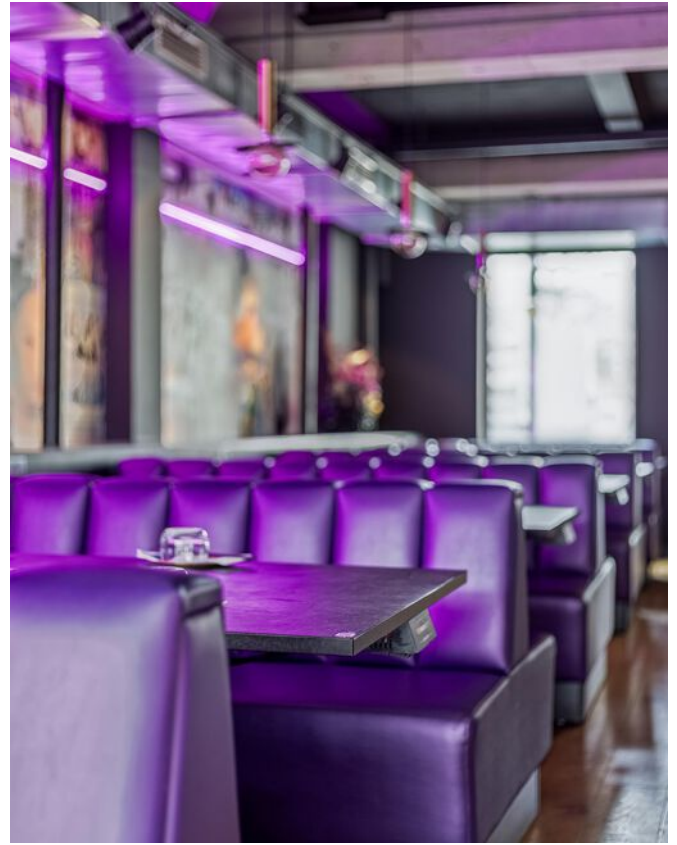
Foto's

9





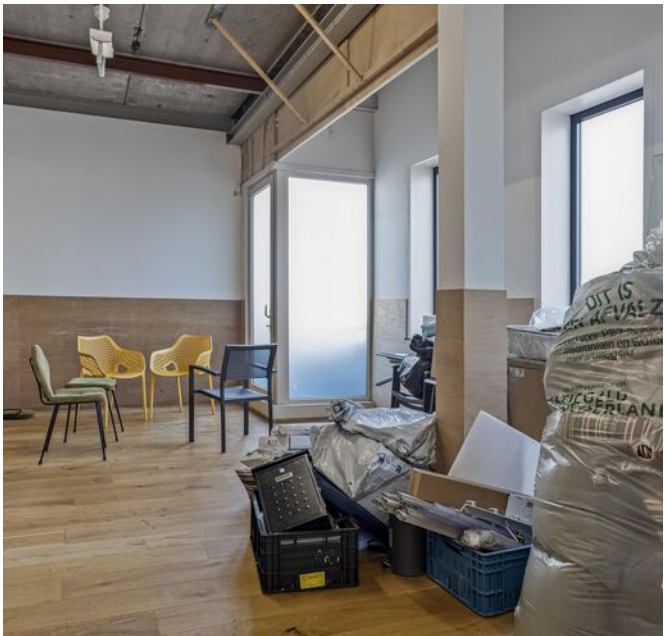






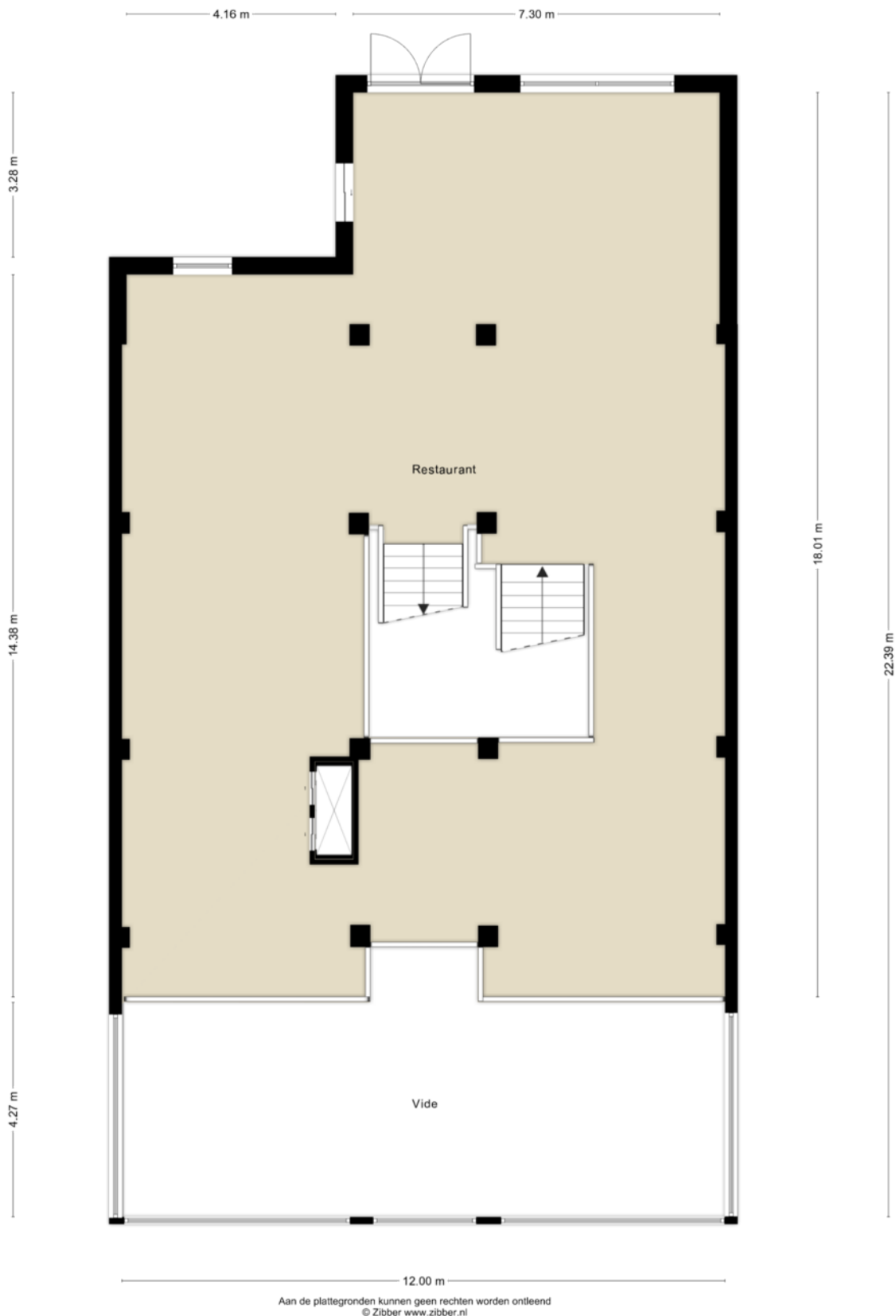
13





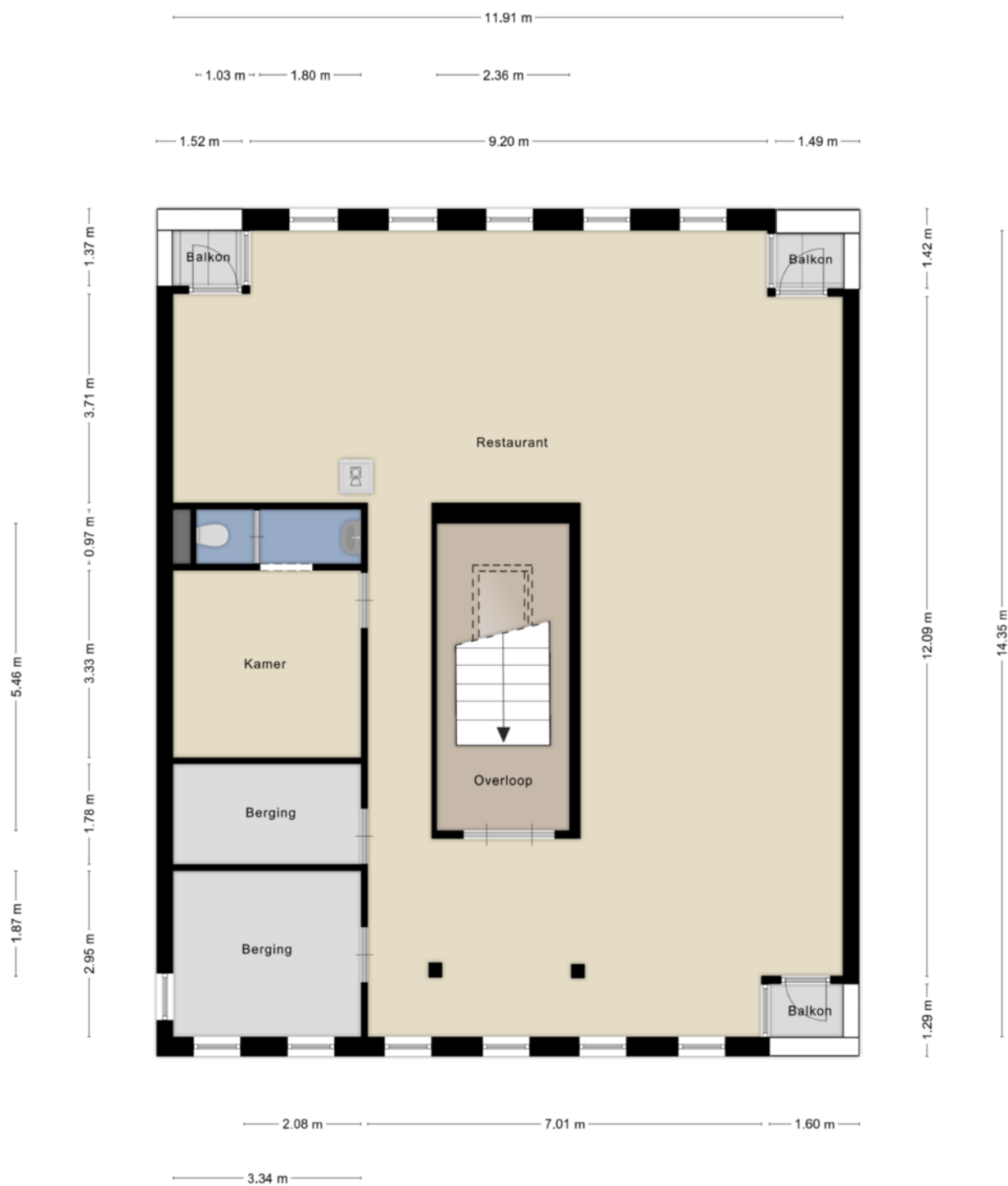


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale informatie

Kadastrale aanduidingen

Almere K 6251 A1
Almere K 6251 A2
Almere K 6251 A3
Almere K 6251 A4
Almere K 6251 A5
Almere K 7445

Locaties

Grote Markt 28, 1315 JG Almere
Grote Markt 30, 1315 JG Almere
Grote Markt 32, 1315 JG Almere

Omschrijvingen

Bedrijvigheid (detailhandel)
Wonen

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Erfdienstbaarheden

In de akte van levering appartementsrecht d.d. 26 augustus 2008 is een erfdienstbaarheid opgenomen voor het hebben, houden en onderhouden van een uithangbord (bankvignet) welke uitsteekt boven rijksgrond.

Vereniging van Eigenaars

Er is sprake van een slapende Vereniging van Eigenaars.

Eigendom/erfpacht

Alle appartementsrechten zijn volledig in eigendom. Het perceel met de kadastrale aanduiding Almere K 7445 betreft het recht van erfpacht, einddatum 2 oktober 2068. Dit recht van erfpacht heeft betrekking op de voorzijde (serre).

De canon bedraagt € 4.280,32 per jaar.

Vraagprijs

De vraagprijs voor de onroerende zaken is bepaald op € 2.450.000,- kosten koper.

De kosten die gemoeid gaan met de verwerving van de onroerende zaken zijn voor rekening van de koper. Hieronder vallen onder andere de overdrachtsbelasting, notariskosten en eventuele hypotheekkosten.

Financiële informatie

In overleg kunnen wij relevante financiële gegevens ter beschikking stellen, over het algemeen tijdens of na een persoonlijk gesprek.

Wijze van oplevering

Datum van transport is in overleg. Het geheel wordt opgeleverd in verhuurde staat conform de huidige/lopende huurovereenkomst.

Koopovereenkomst

Op basis van de model koopovereenkomst voor commercieel vastgoed, appartementsrecht (model 2023), vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars & Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Fiscaal

De koopsom zal bij eigendomsoverdracht worden belast met 10,4% overdrachtsbelasting.

Zekerheidsstelling

Een zekerheidsstelling ter grootte van 10% van de koopsom te storten op rekening van of af te geven als bankgarantie bij de notaris uiterlijk 5 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst.

As is, where is

De onroerende zaken worden overgedragen in de staat waarin deze zich bevinden, inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het "as is, where is" principe. Koper aanvaardt de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van de onroerende zaken in alle opzichten. Koper heeft ter zake van deze staat geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper.

Verrekende kosten

De doorlopende vooruitbetaalde kosten die door verkoper vooruit zijn betaald, zullen naar rato tussen partijen worden verrekend.

Energielabel

Het pand beschikt over een energielabel A, opgesteld op 5 december 2019 en geldig tot 5 december 2029.

Biedingen

Indien u naar aanleiding van deze en eventueel aanvullend verstrekte informatie geïnteresseerd bent om de onroerende zaken aan te kopen, dan nodigen wij u uit tot het uitbrengen van een bieding. Voorwaarden, eventuele voorbehouden en goedkeuringen dienen duidelijk in de bieding te worden vermeld.

Voorbehoud

Alle activiteiten in relatie tot de voorgenomen verkoop en koop zijn te allen tijde onder voorbehoud van goedkeuring van verkoper.

**Belangrijke
informatie**

Vrijblijvendheid

Deze presentatie is vrijblijvend en informatief bedoeld. Forvalue is afhankelijk van de kwaliteit van de door derden aangeleverde informatie. Daarom kan Forvalue niet altijd aansprakelijk worden gesteld voor de juistheid van deze informatie. Aan eventuele onvolkomenheden kunnen geen rechten worden ontleend.

Ontbindende voorwaarden

Een koop kan tot stand komen onder voorbehoud van ontbindende voorwaarden. Dat wil zeggen dat de koop tot stand komt en ontbonden kan worden indien aan bepaalde – ontbindende – voorwaarden niet is voldaan. Gebruikelijke ontbindende voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering.

Ouderdomsclausule

Voor oudere objecten kan de makelaar besluiten een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst op te nemen. In zulke gevallen is het verstandig de verkopende makelaar de ouderdomsclausule toe te laten lichten.

Asbestclausule

De makelaar kan namens de verkopende partij een asbestclausule toevoegen in de koopovereenkomst. Hierin wordt de verkoper gevrijwaard van eventuele aanwezigheid van asbest in het gekochte object. Wanneer een verkoper op de hoogte is, of had kunnen zijn, van de aanwezigheid van asbest dient de verkoper dat te melden.

Onderzoekplicht

Een kopende partij heeft een onderzoeksplicht, waarbij deze partij ook een inspanningsverplichting heeft om onderzoek te doen naar de staat van het verkochte object. De onderzoekplicht houdt in dat de koper zowel de bouwkundige als de juridische staat van een object en de onderneming moet onderzoeken. Wij adviseren u alle gegevens te controleren. Wij zijn graag bereid u hierbij te helpen. Om discretie te betrachten, vragen wij u eerst met Forvalue contact op te nemen. Mogelijk heeft Forvalue de gegevens al in het dossier.

Wet Bibob

De Wet Bibob (Wet Bevordering Integriteit door het Openbaar Bestuur) geeft gemeenten de bevoegdheid om vergunningen te weigeren of in te trekken. Dit kan als er sprake is van een ernstig gevaar dat de vergunning (mede)gebruikt zal worden ten behoeve van de benutting van voordelen uit criminele activiteiten of dat de vergunning gebruikt zal worden voor het plegen van een strafbaar feit.

Het is ook mogelijk dat de gemeente extra voorwaarden stelt aan de aanvraag. Bij transacties kan de Wet Bibob vertraging in het proces opleveren.

Wwft richtlijnen

De Wwft is wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Een NVM-makelaar is bij bemiddeling aan- of verkoop verplicht een clientonderzoek uit te voeren. De NVM makelaar dient er zeker van te zijn dat er geen geld witgewassen wordt of een terroristische activiteit mee wordt gefinancierd. Mocht er een vermoeden zijn meldt de NVM-makelaar dat bij de daarvoor bestemde autoriteiten.

AVG

Persoonsgegevens vallen onder de algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Voor de privacyverklaring wordt verwezen naar de website van Forvalue vastgoedspecialisten

Zekerheidstelling/ waarborgsom/ bankgarantie

Na het ondertekenen of zoveel later partijen overeenkomen, dient koper een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten tot zekerheid voor de nakoming van de verplichting van koper. Deze waarborgsom zal bij de notaris worden gestort. Indien de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt koper deze rente toe. Het is ook mogelijk een bankgarantie van 10% van de koopsom te stellen in plaats van een waarborgsom te storten.

Keuze notaris

De koper betaalt de notaris en is dan ook vrij om te kiezen bij welke notaris de eigendomsoverdracht moet plaatsvinden. Tenzij anders staat vermeld in de brochure.

Algemeen

De vermelde oppervlakte is indicatief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij verzoeken u de verstrekte informatie zo discreet mogelijk te behandelen, niet te vermenigvuldigen (kopiëren, scannen o.i.d.) of aan derden ter hand te stellen. Ook verzoeken wij u dringend niet rechtstreeks contact op te nemen met de ondernemers. Alle benodigde relevante informatie is via ons kantoor te verkrijgen.

Een bezichtiging vindt 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). Als u opmerkingen of vragen heeft kunt u altijd met ons kantoor contact opnemen.



Over Forvalue

Forvalue is opgericht door Dorus Helsen en Koos Schreuder, met als doel gespecialiseerde diensten te kunnen bieden op het gebied van complex exploitatiegebonden vastgoed.

Wij ondersteunen bij het aan- en verkopen van een horecabedrijf. Forvalue is gespecialiseerd in het bepalen van de waarde van exploitatiegebonden vastgoed. We zijn als geen ander in staat het bedrijf dat u op het oog heeft op waarde te schatten en u te adviseren en begeleiden bij de aankoop, aanhuur, verkoop of verhuur. Door te kiezen voor Forvalue als horecamakelaar kiest u voor zekerheid en goede begeleiding. Forvalue zorgt voor een onafhankelijk oordeel van de waarde van (het pand van) de onderneming. We adviseren u over de gevraagde (huur)prijs en geven u inzicht in de mogelijkheden van het pand en de onderneming.

Naast bemiddelingswerkzaamheden vallen taxaties ook onder het specialisme van Forvalue. U mag contact met ons opnemen voor de taxatie van exploitatiegebonden vastgoed. Horecataxaties vertegenwoordigen het grootste deel van de taxaties die Forvalue uitvoert. De taxaties die Forvalue uitvoert voldoen aan landelijke regelgeving, waardoor u ervan verzekerd bent dat onze taxaties uniform en transparant uitgevoerd worden.

Forvalue heeft Nederland als werkgebied. We bedienen niet alleen onze eigen regio, maar zijn actief in het hele land. Door onze centrale vestiging is reistijd geen bezwaar. Onze passie ligt in het ontoegankelijk gemaakt toegankelijk maken.



Tot slot

Voor meer informatie kunt u altijd
vrijblijvend contact met ons opnemen:

Forvalue Vastgoedspecialisten

Stadsring 109
3811 HP Amersfoort
info@forvalue.nl
033-8003225

Contactpersonen:

Dorus Helsen
dhelsen@forvalue.nl
06-13340338

Matthias Jonkman
mjonkman@forvalue.nl
06-42415003



forvalue
vastgoedspecialisten

T
E
W

033 - 80 03 225
info@forvalue.nl
www.forvalue.nl

