

TE KOOP

IJs-Break Osdorp

Compleet ingerichte productieruimte met sfeervolle ijssalon



Amsterdam

Pieter Calandlaan 776 - 1060 TZ

(088) 4600 640 - info@awhm.nl - www.awhm.nl



"Uitgerust met hoogwaardige apparatuur"

INLEIDING

Aan de Pieter Calandlaan 776 in Amsterdam Osdorp wordt een volledig ingerichte, professionele productiekeuken aangeboden, speciaal ontworpen voor de productie van ambachtelijk ijs. Deze ruimte voldoet aan alle gestelde eisen en is uitgerust met hoogwaardige apparatuur, waardoor het uitermate geschikt is voor de productie en levering aan lokale horeca, ijssalons en groothandels. De onderneming wordt te koop aangeboden.





KENMERKEN

Naam	IJssalon IJs-Break Osdorp
Adres	Pieter Calandlaan 776, 1060 TZ Amsterdam
Aard activiteiten	Productieruimte met ijs- en koffiesalon
Oppervlakte	102 m ² (bvo)
Bouwjaar	1998
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Energieklasse	Niet bekend
Parkeergelegenheid	Er is voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving.

Capaciteit

Salon	De salon beschikt over 10 zitplaatsen.
-------	--

BEDRIJFSCONCEPT

Aan de voorzijde van de productieruimte bevindt zich een sfeervolle ijssalon, die momenteel wordt geëxploiteerd onder de naam IJs-Break. Deze populaire zaak heeft inmiddels een uitstekende reputatie opgebouwd en staat bekend om haar huisgemaakte, ambachtelijke schepijs, smaakvolle milkshakes en een breed assortiment aan kwaliteitskoffies, zoals espresso en cappuccino. Dankzij de combinatie van topkwaliteit producten, vakmanschap en de gunstige locatie heeft IJs-Break een trouwe klantenkring opgebouwd.

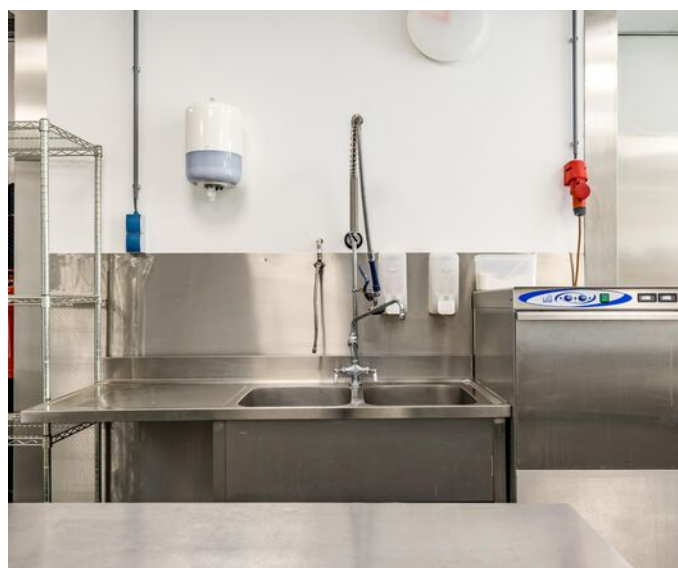


De kwaliteit van het ijs is inmiddels ook niet onopgemerkt gebleven bij andere ondernemers. De ijssalon is al door meerdere partijen benaderd die interesse hebben om het ambachtelijk geproduceerde ijs af te nemen voor hun eigen horecabedrijven of winkels. Hier liggen volop kansen om de productiekeuken verder commercieel in te zetten en een sterke B2B-tak op te bouwen naast de succesvolle salon.



Reden van verkoop

De huidige eigenaar heeft door persoonlijke omstandigheden – waaronder een emigratie naar het buitenland – besloten om de zaak te verkopen. Door een gebrek aan focus en afstand tot de zaak wordt het volledige potentieel van deze unieke locatie en het succesvolle concept op dit moment niet optimaal benut. Voor een gedreven ondernemer met passie voor ambachtelijk ijs en horeca ligt hier een kant-en-klare kans om verder te bouwen op een stevig fundament.



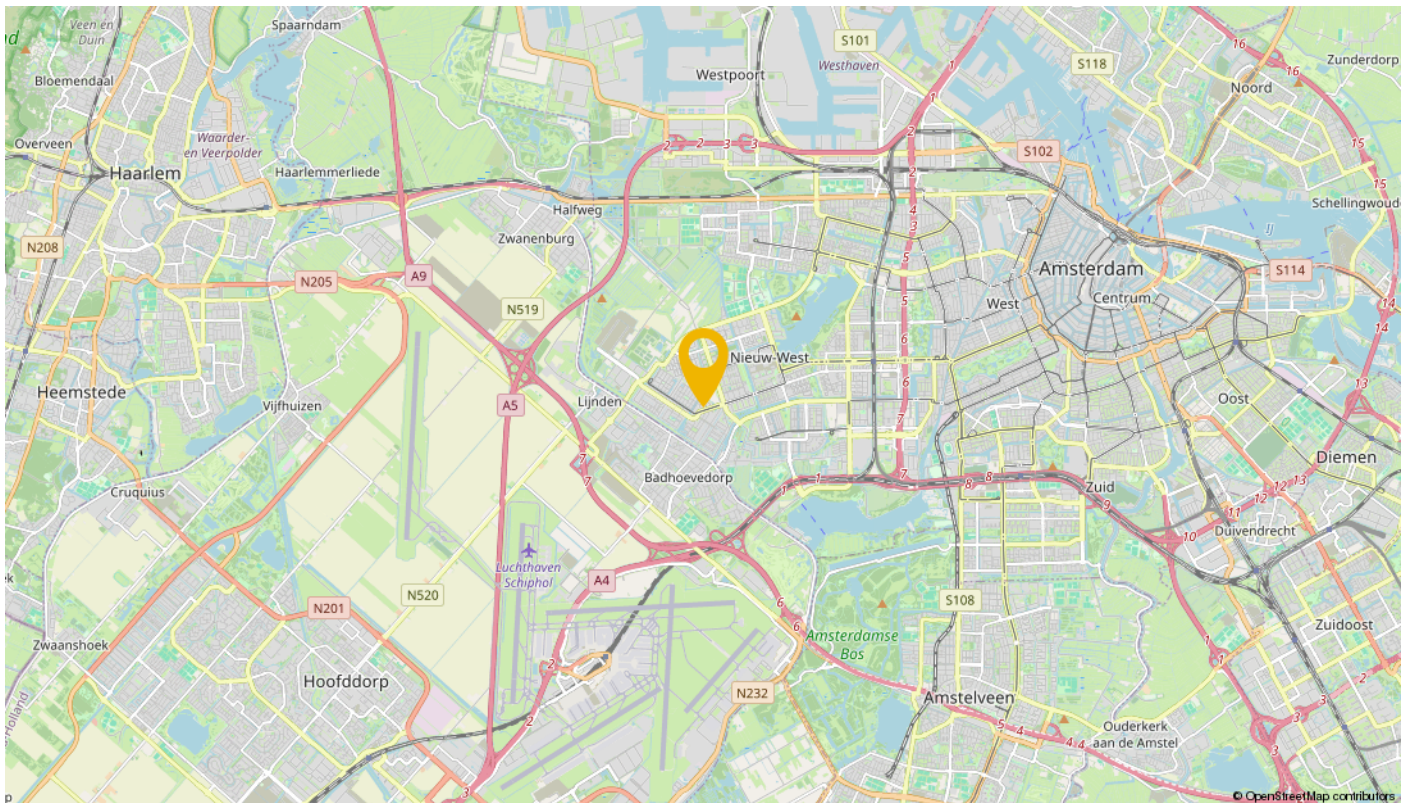
LIGGING

Pieter Calandlaan 776 bevindt zich op een centrale locatie in Amsterdam Osdorp, een levendige en diverse wijk met een breed aanbod aan voorzieningen. In de directe omgeving zijn diverse winkels, supermarkten, horecagelegenheden en dienstverlenende bedrijven gevestigd. Dit zorgt voor een constante stroom van bezoekers, wat de zichtbaarheid en het commerciële potentieel van de locatie versterkt.

De Pieter Calandlaan is een drukbezochte straat en maakt onderdeel uit van het winkelgebied rondom het Osdorpplein, een belangrijk winkel- en ontmoetingspunt voor bewoners uit de hele wijk. Dankzij de mix van grote ketens, lokale speciaalzaken en horecazaken is er altijd reuring in de buurt.

Ook qua bereikbaarheid is de locatie uitstekend. Met de auto bent u via de nabijgelegen uitvalswegen A4, A9 en A10 snel op de plaats van bestemming. Daarnaast stoppen diverse tram- en buslijnen praktisch voor de deur, waardoor de locatie goed bereikbaar is voor zowel klanten als leveranciers. Parkeren kan in de directe omgeving, zowel op straat als in de nabijgelegen parkeergarages.

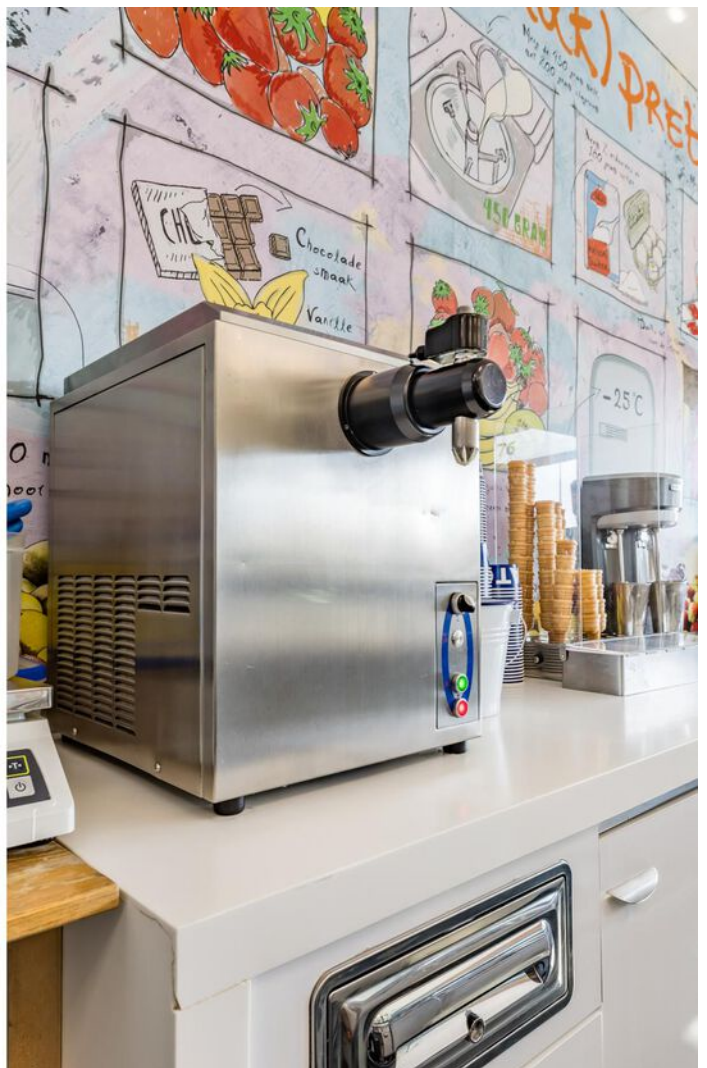
Kortom: een aantrekkelijke en strategische plek, midden in een levendig stadsdeel, met volop kansen voor groei en uitbreiding.



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S





JURIDISCHE ASPECTEN

Exploitatievergunning:

Er is geen exploitatievergunning afgegeven aan de huidige exploitant. De regelgeving voor ijssalons is de afgelopen jaren gewijzigd, waardoor een exploitatievergunning nu verplicht is om de onderneming te mogen runnen.

Rechtsvorm:

Het bedrijf wordt gevoerd als een B.V..

Bij overname zullen de bestaande handelsschulden en – vorderingen voor rekening en risico van de huidige eigenaar blijven (een zogeheten activa/passiva transactie).

Voorraden:

De op de overnamedatum aanwezige voorraden dienen te worden overgenomen tegen de op dat moment geldende inkooprijzen.

Huurovereenkomsten of leaseovereenkomsten met betrekking tot de inventaris:

Er zijn geen lopende huur- of leaseovereenkomsten, aangezien de inventaris volledig eigendom is.

Personeel:

Er is personeel in dienst dat conform de wet (Artikel 7:662 BW e.v.) dient te worden overgenomen. Het bedrijf werkt voornamelijk met oproepkrachten en seizoensmedewerkers.

Financiële informatie:

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

Bestemmingsplan:

Volgens het bestemmingsplan "De Aker" heeft de locatie de enkelbestemming "Gemengd -1", met de functieaanduidingen "Detailhandel" en "Horeca tot en met categorie 4". Dit houdt in dat op deze locatie alle typen horecabedrijven uit de categorieën 1 tot en met 4 zijn toegestaan.

VRAAGPRIJS

Onderneming	€ 140.000,=
Huurprijs pand	€ 2.328,81

De huurprijs is per maand en exclusief btw, promotiekosten en servicekosten. De promotiekosten bedragen € 101,57 per maand, exclusief btw. Het voorschot servicekosten bedraagt € 33,33 per maand, exclusief btw.

De onderneming wordt te koop aangeboden, de huurovereenkomst wordt door middel van een indeplaatstelling overgenomen. De verkoop betreft een activa/passiva transactie. De vraagprijs is gebaseerd op de investeringen die zijn gedaan in de inrichting en afwerking van de productieruimte.

Los of samen te koop

Naast de vestiging in Osdorp is er ook een tweede vestiging in Zwanenburg. Beide vestigingen zijn afzonderlijk te koop, maar ook samen over te nemen voor een grotere marktaanwezigheid.



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, Joris Lubbers, 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 of kijk op de site 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. Wij kunnen u bijstaan bij alle onderdelen die u tegenkomt bij de start en/of exploitatie van uw horecaonderneming!

"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

Joris Lubbers

jlubbers@awhm.nl | 06-24892660

AWHoreca Makelaars B.V.

Bisschopswetering 96, 8293 PA Kampen

Tel: (088) 4600 640

info@awhm.nl | www.awhm.nl

