



"Eten & Drinken Le Coq" | Verkoopbrochure | Boerestreek 17 | Appelscha



erkend lid van

vastgoedpro



ETEN & DRINKEN LE COQ

TOONAANGEVEND HORECABEDRIJF OP UNIEKE LOCATIE IN APPELSCHA

In het hart van het toeristische Appelscha, direct tegenover de iconische Bosbergtoren – het hoogste punt van het vasteland van Friesland – bevindt zich al jarenlang een begrip in de regio: Eten & Drinken Le Coq. Dit veelzijdige horecabedrijf combineert gastvrijheid, kwaliteit en beleving op een manier die zowel de lokale bevolking als toeristen aanspreekt.

Met een verkoopoppervlakte van ruim 900 m² en een zonnig terras van 300 m², behoort Eten & Drinken Le Coq tot een van de grootste en meest complete horecagelegenheden in Appelscha en omstreken. Het pand huisvest een sfeervol restaurant, een gezellig café, diverse ruime zalen voor feesten, vergaderingen of evenementen, moderne bowlingbanen, én een populaire ijssalon. Deze unieke mix van faciliteiten maakt Eten & Drinken Le Coq tot een echte trekpleister voor jong en oud, het hele jaar door.

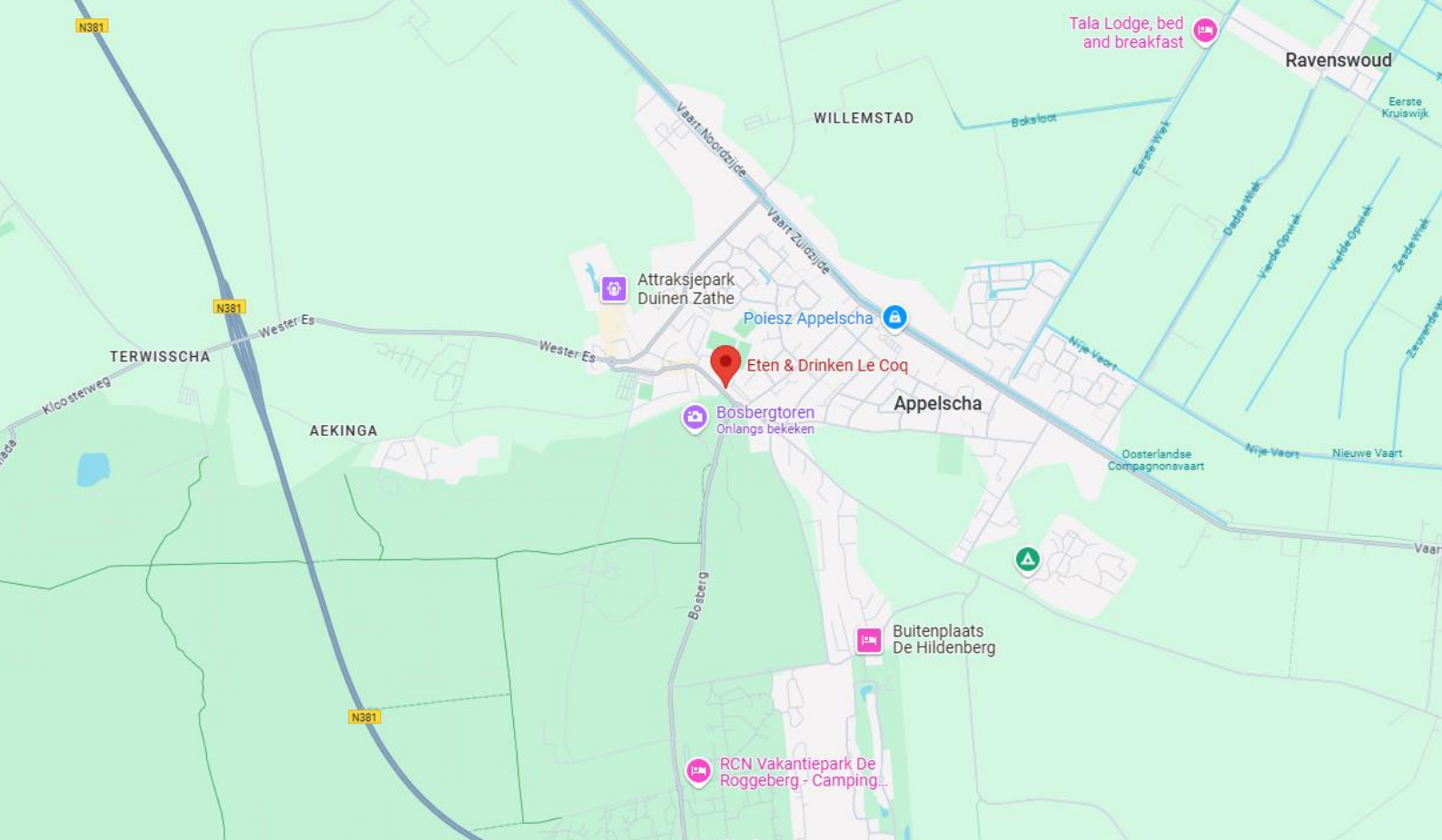


EIGENDOM

De exploitatie is in eigendom van de verkopende partij.

Het pand wordt gehuurd.

De maandelijkse huur is: € 7.033, - excl. BTW.
Dit is inclusief de bedrijfswoning.



De goede naamsbekendheid en stabiele omzetcijfers onderstrepen het sterke imago dat Eten & Drinken Le Coq in de loop der jaren heeft opgebouwd. Hoewel het bedrijf uitstekend heeft ingespeeld op de grote toestroom van toeristen en recreanten liggen er nog voldoende kansen om de omzet te verhogen, mede dankzij de toplocatie tegenover het toeristische startpunt van het Nationaal Park Drents-Friese Wold.

Boven het bedrijf bevindt zich bovendien een kleine bovenwoning, ideaal voor eigen gebruik of personeelshuisvesting.

Eten & Drinken Le Coq staat synoniem voor veelzijdige horeca, midden in een van de mooiste recreatiegebieden van Noord-Nederland. Een zeldzame kans voor ondernemers die op zoek zijn naar een instap klaar horecabedrijf met bewezen succes en nog volop groeipotentie.

INDELING

Men loopt de zaak binnen vanuit het zonnige terras met uitzicht op de Bosberg. Bij binnenkomst bevindt men zich in het restaurant. Verder naar achteren liggen de zalen en rechts achterin de bowlingbanen. Het enige bruine café van Appelscha ligt rechts van het restaurant en heeft een eigen toiletgroep en ingang. Hierdoor is het prima separaat te verhuren voor groepen, feestjes of partijtjes. Ook de zalen en de bowlingbaan beschikken over keurige toiletgroepen. De ijssalon met softijs en milkshakes ligt tevens aan het terras.

De volledige bovenwoning, welke een bedrijfswoning is, beslaat een oppervlakte van ca. 85 m² en heeft zowel aan de voor als aan de achterzijde de beschikking over een balkon. Een grote parkeerplaats maakt het verhaal compleet.

Het object is met meer dan 1100 m² erg ruim te noemen, met daarmee dus veel mogelijkheden om de exploitatie uit te breiden of aan te passen waar gewenst.



TECHNISCHE GEGEVENS

Oorspronkelijk zijn het restaurant, bar en kleine zaal gebouwd in 1970. In de loop der jaren goed onderhouden en steeds gemoderniseerd en verder uitgebreid. De grote zaal en de bowling zijn in 1996 aangebouwd. De meeste recente verbouwing was in 2021, waarbij een delen van het object zijn behouden, maar er ook een facelift heeft plaatsgevonden. De huidige ondernemers hebben in 2020 de exploitatie vanuit het buurpand naar deze locatie verhuisd. Eten & Drinken Le Coq bestaat als sinds 1985, waarvan een groot aantal haar geëxploiteerd door de huidige ondernemers. Daarmee is inmiddels een sterke naam opgebouwd in Appelscha en omgeving.

Hieronder staat een overzicht van de installaties die in het object te vinden zijn:

Vetvangput	: Ja
Krachtstroom	: Ja
Rioolaansluiting:	: Ja
CV	: Ja
Afzuig installatie	: Ja
Airconditioning	: Nee
Luchtventilatie	: Ja
Koel- vriescel	: Ja
Lift	: Nee
Precarioheffing terras	: Nee





DE OPPERVAKTEN VAN HET OBJECT ZIJN ALS VOLGT:

BEGANE GROND

RESTAURANT	±	155	M ²
IJSSALON	±	12	M ²
KANTOOR	±	11	M ²
GROTE ZAAL	±	209	M ²
KLEINE ZAAL	±	111	M ²
KEUKEN	±	33	M ²
SPOELKEUKEN 2X	±	20	M ²
DIVERSE TOILETGROEPEN	±	43	M ²
OPSLAG + KOELCEL	±	44	M ²
4 BOWLINGBANEN	±	347	M ²
DIVERSEN, HAL, ETC.	±	35	M ²
KELDER	±	147	M ²

=====

TOTAAL	±	1167	M²
---------------	----------	-------------	----------------------

TERRAS	±	300	M ²
BEDRIJFSWONING	±	84	M ²

JURIDISCHE ASPECTEN

VERPLICHTINGEN EXPLOITATIE

Er zijn **wel** verplichtingen met de brouwerij. Zo staan er twee biertanks welke eigendom zijn van Heineken;
 Er zijn **geen** verplichtingen met de speelautomaten;
 Er zijn geen verplichtingen met de groothandel.
 Er is een leasecontract voor driemaal een koffiemachine van DE;
 Er zijn verder **geen** huurinventaris contracten;
 Er zijn **wel** personeelsverplichtingen. Het succes van een horecaconcept, wordt mede bepaald door het personeel. Bij serieuze interesse brengen wij u graag op de hoogte van het huidige personeelsbestand.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPALINGEN

De exploitatie is volgens vigerend bestemmingsplan.
 Het bedrijf voldoet aan de gestelde inrichtingseisen voor gebruik.
 Het bedrijf voldoet aan alle door de overheid gestelde eisen bij het huidige gebruik.
 Het object voldoet aan de eisen ten aanzien van de brandveiligheid.

HUUROVEREENKOMST

Er is sprake van een 5+5 huurovereenkomst, de huidige huurovereenkomst is ingegaan op 01-06-2021. De huurovereenkomst is opgesteld conform het model "Huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW". Deze huurovereenkomst wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de wijziging van het maandindexcijfers volgens de consumentenprijsindex (CPI).





DE EXPLOITATIE

BEDRIJFSCONCEPT

Eten & Drinken Le Coq is een horecabedrijf met een lange geschiedenis. De huidige uitbaters zijn alweer de derde generatie ondernemers in Appelscha en hebben in 1985 het stokje overgenomen. De afgelopen jaren is het bedrijf steeds verder uitgebreid, verplaatst en veranderd naar het huidige concept.

OPENINGSTIJDEN

RESTAURANT ZOMER		RESTAURANT WINTER	
Maandag	: 10.00 uur – 21.00 uur	Maandag	: 11.00 uur – 21.00 uur
Dinsdag	: 10.00 uur – 21.00 uur	Dinsdag	: 11.00 uur – 21.00 uur
Woensdag	: 10.00 uur – 21.00 uur	Woensdag	: Gesloten
Donderdag	: 10.00 uur – 21.00 uur	Donderdag	: 11.00 uur – 21.00 uur
Vrijdag	: 10.00 uur – 21.00 uur	Vrijdag	: 11.00 uur – 21.00 uur
Zaterdag	: 10.00 uur – 21.00 uur	Zaterdag	: 11.00 uur – 21.00 uur
Zondag	: 10.00 uur – 21.00 uur	Zondag	: 11.00 uur – 21.00 uur

De bar is in de geopend op vrijdag, zaterdag en zondag.

De overige ruimten zijn op reservering geopend.

INVESTERINGSPROFIEL

Aangeboden wordt de volledige exploitatie van deze mooie zaak. Overname van de huur kan door middel van een indeplaatsstelling, danwel nieuwe huurovereenkomst, één en ander tevens in overleg met de verhuurder.

Huurprijs	€ 7.033, -- per maand excl. BTW en servicekosten.
Vraagprijs exploitatie	€ 180.000, --

Er dient rekening gehouden te worden met een waarborgsom c.q. bankgarantie van ca. 3 maanden van de huur.

Er is wel sprake van voorraad overname, de kosten worden verrekend op het moment van overname.



OVERIGE INFORMATIE

ALGEMEEN

Wij stellen het op prijs wanneer u ons op de hoogte houdt van uw interesse, ook wanneer u niet verder wilt met dit object. Wellicht hebben we een andere passende oplossing voor u.

Bovenstaande gegevens zijn met zorg samengesteld en naar onzes inziens juist vermeld. De informatie is deels door de opdrachtgever verstrekt, wij gaan er van uit dat deze informatie correct is. De aanbieding is informatief. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard omtrent de inhoud van deze presentatie. Belanghebbenden kunnen geen rechten aan deze gegevens ontleen.



BOD

Indien u een bod wilt uitbrengen doet u dit bij voorkeur, schriftelijk, per e-mail. Een bieding dient tenminste te bevatten:

- uw NAW-gegevens
- de geboden koopsom
- de datum van de aanvaarding/levering
- eventuele overname van andere goederen
- eventuele ontbindende voorwaarden

Indien de bieder een ontbindende voorwaarde voor de financiering wenst op te nemen, dient hij aan te geven tot welk bedrag (maximaal 110%) een lening nodig is. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop.

Inlichtingen of een eventuele bezichtiging uitsluitend in overleg met HELDER Makelaardij.
Verkoop onder voorbehoud gunning verkoper.

HELDER Bedrijfsmakelaardij |
Kiek Busquet | 050-200 35 44 |
info@helderinhoreca.nl











BEDRIJFSWONING







VERVOLG BEDRIJFSRUIMTE





