



**forvalue**  
vastgoedspecialisten



**Nassaulaan 40,  
Bussum**



## Hoogwaardige delicatessenwinkel op A-locatie in Bussum

Op een A-locatie aan de Nassaulaan in Bussum bevindt zich De SmaakEngel. SmaakEngel is een hoogwaardige delicatessenwinkel met een sterk en onderscheidend concept. Door de uitstekende zichtbaarheid, het hoge aantal passanten en de groei van de directe omgeving biedt deze locatie zeer aantrekkelijke kansen voor verdere groei.

De SmaakEngel is al jaren een geliefd adres voor buurtbewoners, fijnproevers en vaste klanten uit het Gooi, die hier terecht kunnen voor ambachtelijke kazen, charcuterie, huisgemaakte maaltijden, borrelplanken en exclusieve specialiteiten uit binnen- en buitenland. Dankzij het verfijnde assortiment en de persoonlijke service weten zowel dagelijkse bezoekers als nieuwe klanten de weg naar De SmaakEngel moeiteloos te vinden.

De winkel is direct exploiteerbaar en kan zonder onderbreking worden voortgezet door een ondernemer of ondernemerskoppel.

De keuken en voorbereidingsruimten zijn volledig ingericht voor de productie van maaltijden, dagverse gerechten en maatwerkbestellingen. Jaarlijks worden hier duizenden ambachtelijke oliebolletjes afgebakken en voor de kwaliteit hiervan heeft de onderneming meerdere officiële onderscheidingen ontvangen.

De SmaakEngel is een bewezen succesvolle winkel met een loyale klantenkring. De huidige eigenaren exploiteren een nieuwe onderneming in Duitsland en zoeken daarom een geschikte ondernemer die het bestaande concept kan voortzetten.



## Onderscheidend concept

De SmaakEngel onderscheidt zich door een krachtig en helder concept waarin kwaliteit en ambacht centraal staan. De exploitatie behaalt al jaren een solide omzet en de ondernemers hebben een krachtig netwerk opgebouwd van kleine leveranciers in binnen- en buitenland.

Met een breed assortiment, een loyale klantenkring en een gunstige A-locatie worden al cateringopdrachten, geschenkpakketten en samenwerkingen met lokale producenten succesvol verzorgd. De SmaakEngel is een goede basis voor een ondernemer die het bestaande concept wil voortzetten en verder kan versterken.

## Kenmerken

### Bestemming

Centrum doeleinden

### Totale oppervlakte

124 m<sup>2</sup> BVO

98 m<sup>2</sup> VVO

### Begane grond

48 m<sup>2</sup> VVO bedrijfs/winkelruimte

### Kelder

50 m<sup>2</sup> VVO keuken

### Gevelterras

9 m<sup>2</sup>

### Bouwjaar

1928

status

**Beschikbaar**

vraagprijs

**koopsom €**



## Het verhaal

De SmaakEngel bestaat sinds 2008, toen de huidige eigenaren, Marianne en Cor, de delicatessenzaak begonnen te exploiteren met een duidelijke focus op kwaliteit, ambacht en persoonlijke service. Vanuit deze basis ontwikkelde de winkel zich in de loop der jaren tot een gevestigd adres in Bussum en het Gooi.

Het assortiment groeide mee met de vraag uit de omgeving. Naast kazen, charcuterie en delicatessen kwamen daar heerlijke baguettes, huisgemaakte maaltijden bij, gevolgd door een borrelplankservice en een bestelservice voor zowel particuliere als zakelijke klanten. Online krijgt de onderneming veel waardering. Op google review ontvangt de winkel een 5 uit 5 sterren.

De onderneming ontving door de jaren heen meerdere onderscheidingen. In 2014 werd De SmaakEngel uitgeroepen tot Beste Delicatessenwinkel van Het Gooi. In 2019 volgde een 5-sterren beoordeling en opname in de Gids voor Gastronomische Excellentie, een erkenning voor het vakmanschap en de continu hoge kwaliteit.

Met ruim anderhalve decennia ervaring staat De SmaakEngel vandaag de dag als een stabiele onderneming met een herkenbaar concept en een vaste klantenkring. Een opvolgende ondernemer treft hier een volledig uitgewerkt en volwassen bedrijf aan, met ruimte om het bestaande aanbod voort te zetten of op eigen wijze door te ontwikkelen.





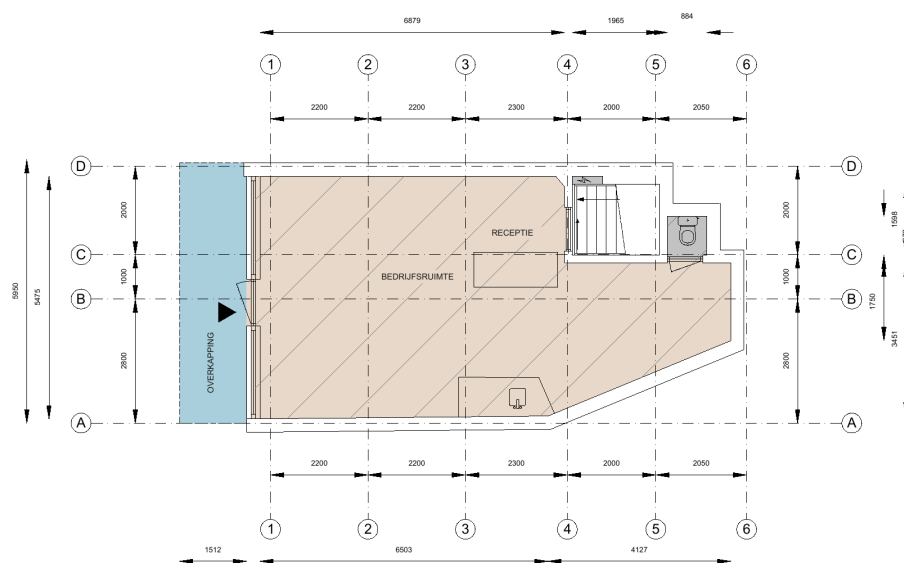
## De keuken

De keuken en de opslagruimte van De SmaakEngel bevindt zich in de kelder en is ruim van opzet. Het geheel heeft een praktische indeling die volledig is ingericht op de werkzaamheden van een delicatessenwinkel. De ruimte beschikt over meerdere rvs-werkbanken, professionele apparatuur zoals een grote mengmachine en voldoende koel- en vriescapaciteit. Daarnaast is er een afzuiginstallatie aangebracht, zodat de jaarlijkse oliebollenbakkerij volledig professioneel is uitgerust.

Dankzij de overzichtelijke werk- en voorbereidingsplekken is de keuken zeer geschikt voor het dagelijks produceren van verse maaltijden, borrelplanken en delicatessen. Ook voor cateringactiviteiten en het voorbereiden van grotere bestellingen biedt de ruimte meer dan voldoende faciliteit en efficiëntie.

De kelder is circa 50 m<sup>2</sup> vvo.

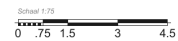




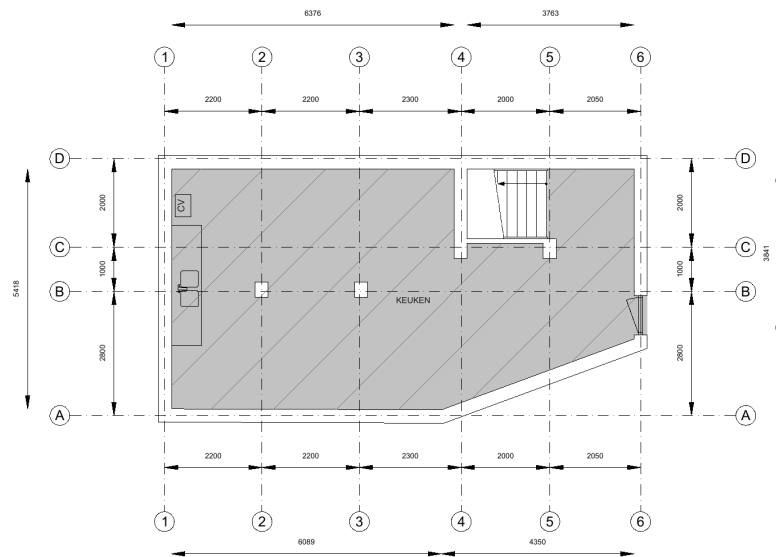
|                         |                         |                         |                         |                    |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------|
| Kantoor                 | Bedrijfsruimte          | Verkeersruimte          | Toilet,- sanitaire      | EB & GGB           |
| VVO 0,00 m <sup>2</sup> | VVO 47,6 m <sup>2</sup> | VVO 0,00 m <sup>2</sup> | VVO 0,85 m <sup>2</sup> | Hoogte tot spant   |
| GO                      | Oi                      | GGB                     | EB                      | Hoogte tot plafond |
| 0,00 m <sup>2</sup>     | 0,00 m <sup>2</sup>     | 0,00 m <sup>2</sup>     | 0,00 m <sup>2</sup>     |                    |

Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd

Nassaulaan 40, 1404 CR, Bussum  
Begane grond



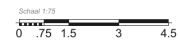
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend © www.zibber.nl



|                         |                         |                         |                         |                    |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------|
| Kantoor                 | Bedrijfsruimte          | Verkeersruimte          | Toilet,- sanitaire      | EB & GGB           |
| VVO 0,00 m <sup>2</sup> | VVO 0,00 m <sup>2</sup> | VVO 0,00 m <sup>2</sup> | VVO 49,6 m <sup>2</sup> | Hoogte tot spant   |
| GO                      | OI                      | GGB                     | EB                      | Hoogte tot plafond |
| 0,00 m <sup>2</sup>     | 0,00 m <sup>2</sup>     | 0,00 m <sup>2</sup>     | 0,00 m <sup>2</sup>     |                    |

Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd

Nassaulaan 40, 1404 CR, Bussum  
Kelder



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

## Plattegrond



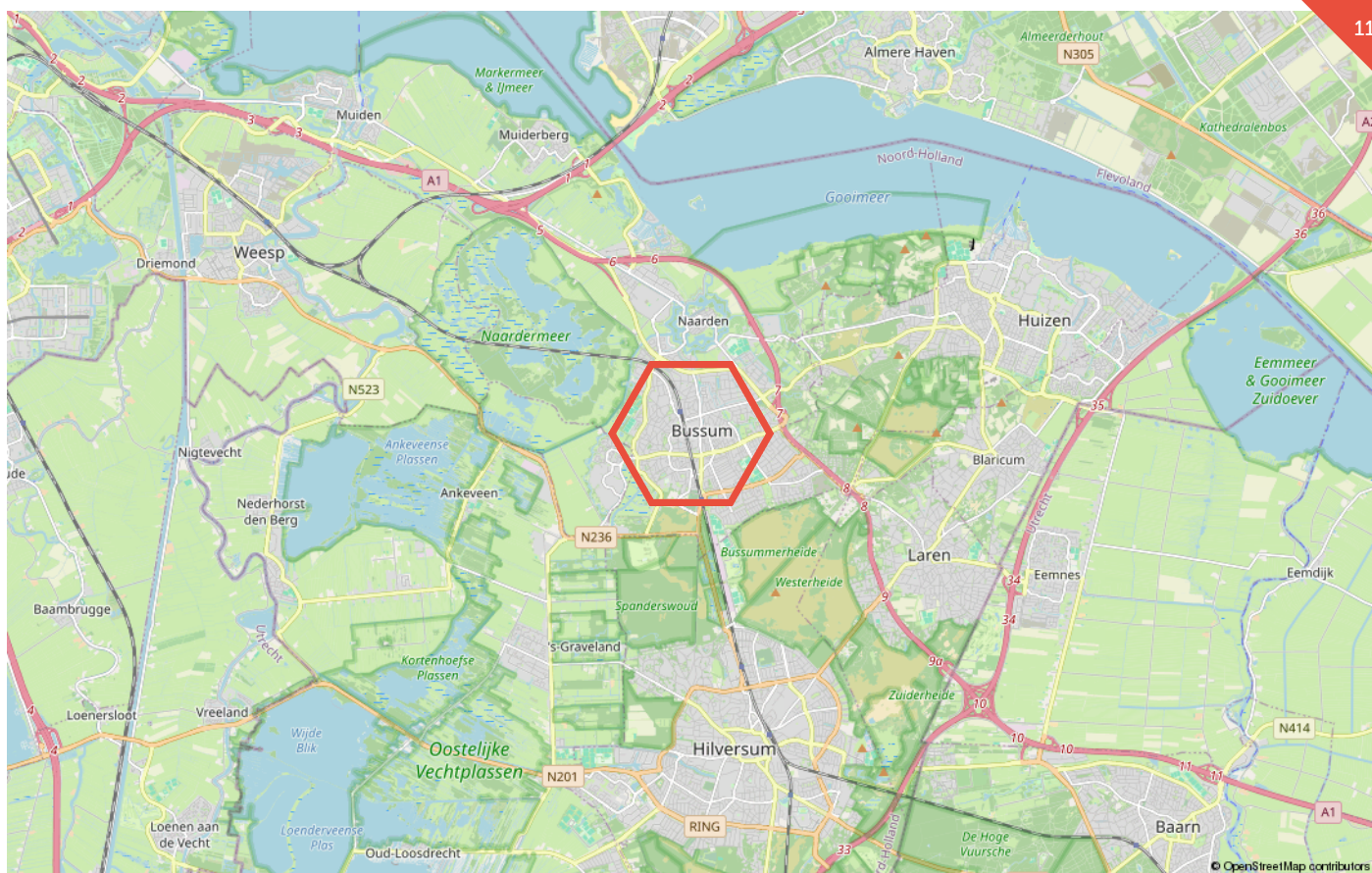
## Locatie en ligging

Bussum is een woonplaats en gemeente in het Gooi met circa 34.000 inwoners in 2025, een centraal gelegen centrumgebied en een breed aanbod aan winkels en voorzieningen. De plaats heeft een goede bereikbaarheid richting Amsterdam, Utrecht en Almere, wat zorgt voor een continue toestroom van bezoekers uit zowel de directe omgeving als omliggende gemeenten zoals Naarden, Hilversum en Laren.

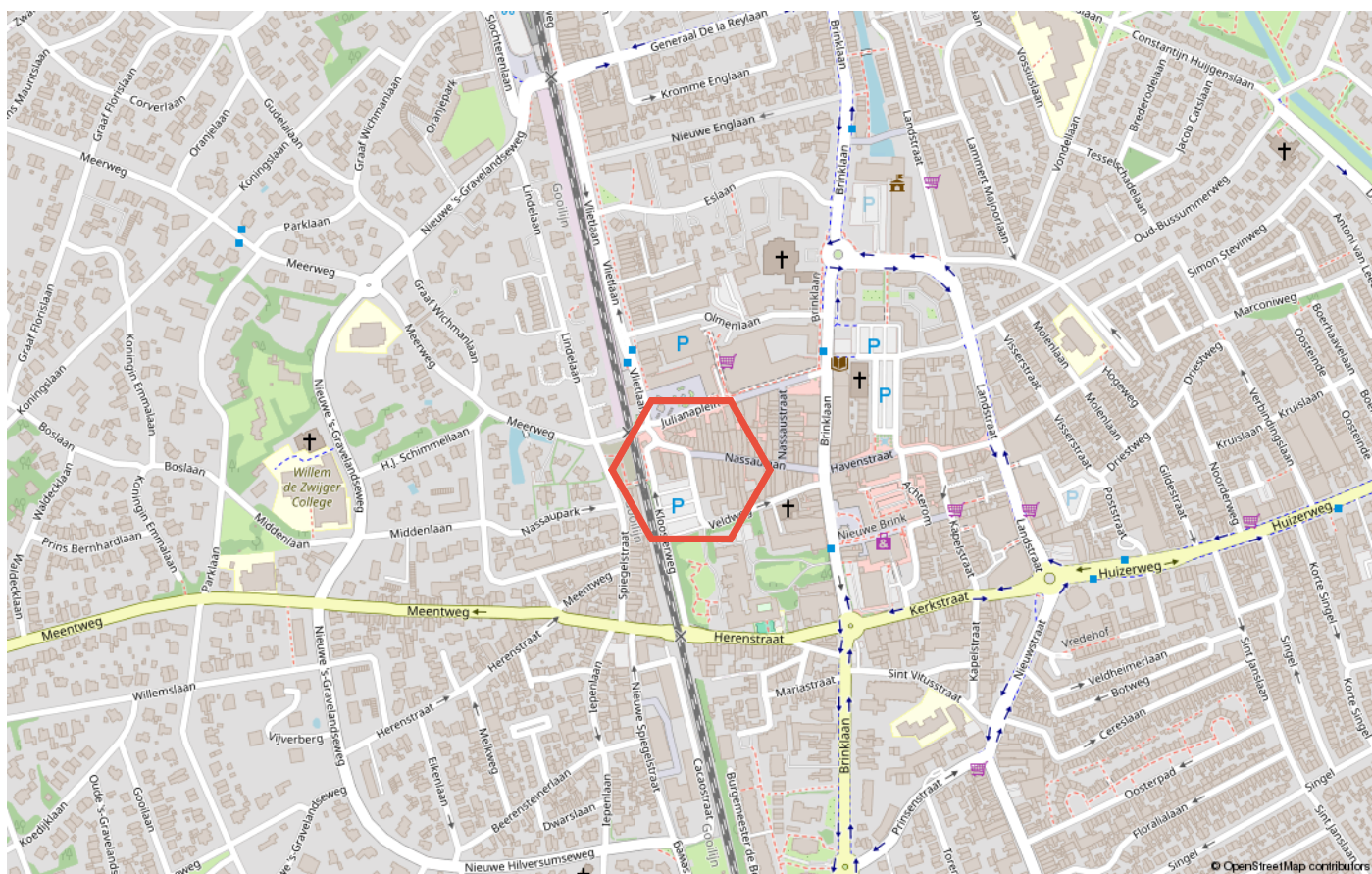
De Nassaulaan maakt deel uit van het kernwinkelgebied van Bussum en biedt een gevarieerde mix van detailwinkels, boetieks en horeca. De straat kent een constante doorloop van passanten door de aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen en een compleet aanbod aan lokale ondernemers.

De SmaakEngel is gevestigd aan Nassaulaan 40, op een goed zichtbare locatie binnen dit winkelgebied. In de directe omgeving bevinden zich diverse speciaalzaken, eetgelegenheden en lokale winkels, waardoor de zaak onderdeel uitmaakt van een samenhangend winkelcluster.

Parkeervoorzieningen, waaronder openbare parkeerplaatsen, kortparkeerzones en ook parkeergarages liggen binnen 500 meter loopafstand.



▲ Nassaulaan 40, 1404 CR Bussum



# Bestemming

Het object bevindt zich in het gebied waar bestemmingsplan 'Centrum' van toepassing is. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Bussum op 26 september 2013. De enkelbestemming 'Centrum' is van toepassing. De enkelbestemming is bestemd voor:

- \* detailhandel, uitsluitend op de begane grond; ambachtelijke bedrijvigheid voor zover dit onlosmakelijk samenhangt met de toegestane detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- \* publieksgerichte dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- \* horecabedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond;
- \* wonen, uitsluitend op de verdiepingen en uitsluitend in het hoofdgebouw, met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

## **Horecacategorie 1 bestaat uit:**

automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, lunchroom, ijssalon, koffiebar/tearoom en/of traiteur.

## **Horecacategorie 2 bestaat uit:**

Bistro, restaurant.

Tevens is de dubbelbestemming:

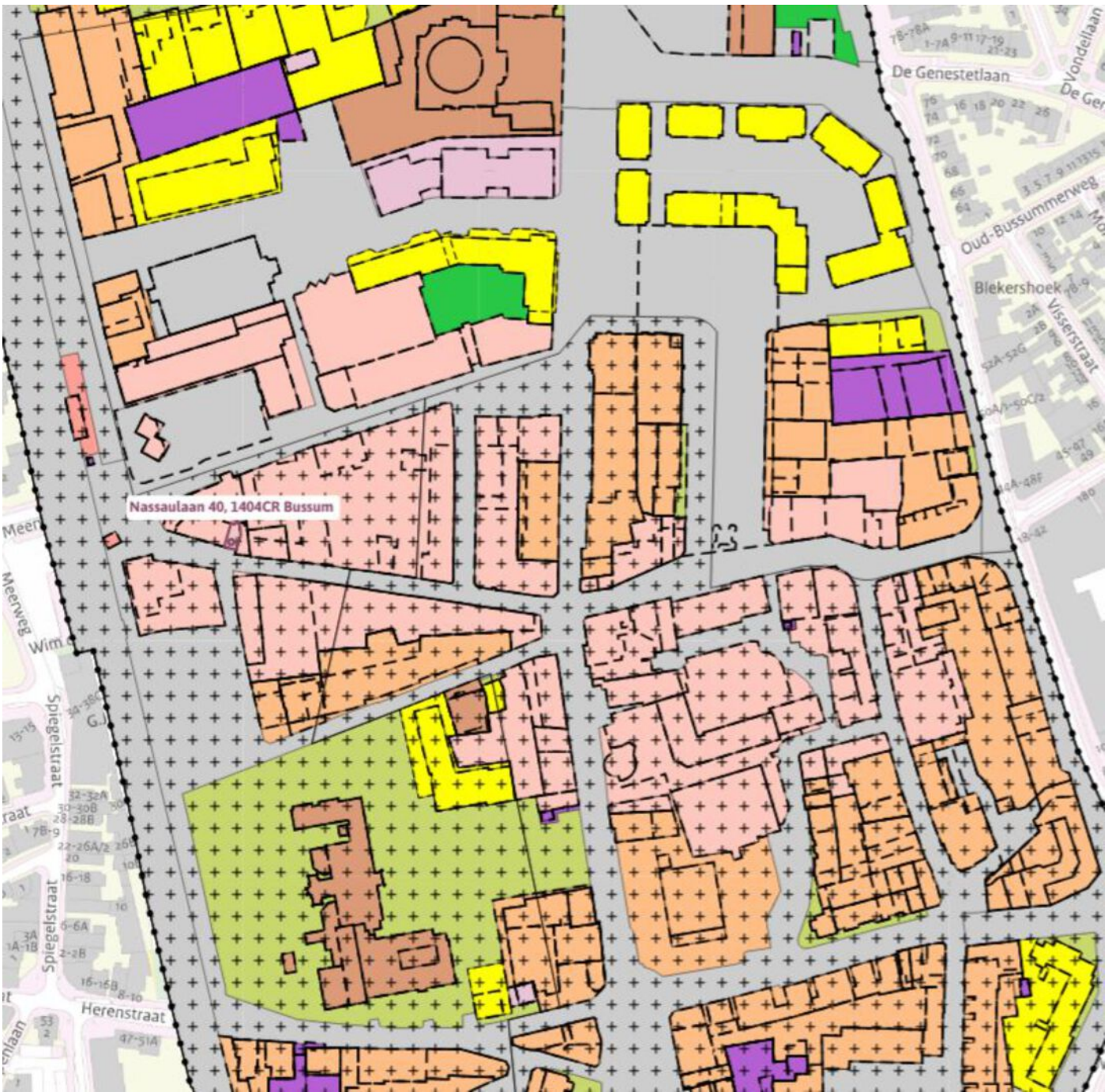
"waarde-archeologie - 3" van toepassing.

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

De functieaanduiding "cultuurhistorische waarde" is eveneens van toepassing.

Het paraplubestemmingsplan parkeernormen Gooise Meren, vastgesteld op 3 april 2019 en het paraplubestemmingsplan Archeologie Gooise Meren, vastgesteld op 21 december 2022 zijn eveneens van toepassing.

Voor de volledige informatie van het bestemmingsplan kunt u de website [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl) raadplegen.



## Foto's



## Inventaris

4 keer koeling  
4 keer vriezer  
1 keer schepisj vriezer/toonbank  
1 keer Hobart mixer  
2 keer oliebollefrituur  
1 keer oliebolleplopper  
1 keer snijmachine  
1 keer kassa  
Brandblussers  
RVS werktafels  
RVS wastafel dubbelbaks  
Boiler  
CV-installatie  
Afzuiginstallatie compleet  
Verkoopkasten  
Kleine inventaris



### Huurovereenkomst

Model huurovereenkomst Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW. Conform Raad van Onroerende Zaken 2012

### Huurtermijn:

De ingangsdatum van de huurovereenkomst is 1 maart 2015 en liep voor 10 jaar. De huurovereenkomst is vervolgens met 10 jaar verlengd en derhalve lopende tot 28 februari 2035.

### Huurprijs

De huurprijs bedraagt € 31.642,08 per jaar excl. btw.

### Huurindexatie

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na ingangsdatum huurcontract, op basis van de wijziging van het maandprijs indexcijfer volgens de Consumentenprijsindex (CPI), reeks, CPI- Alle huishoudens (2006 = 100) zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

### Personeel

Overeenkomstig artikel 7.662 e.v. van het Burgerlijk Wetboek dient het aanwezige personeel te worden overgenomen. (optioneel)

### Financiële informatie

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

### Inventaris

De gehele inventaris is volledig in eigendom

### Voorraad

De aanwezige voorraad valt buiten de vraagprijs en dient op de dag van overdracht tegen inkoopprijs te worden overgenomen.

### Vraagprijs

De vraagprijs voor de onderneming is bepaald op: € 82.500,-

### Verrekende kosten

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

### Aanvaarding

In overleg

### Bieding

Alleen schriftelijke biedingen, met daarin alle voor u van belang zijnde voorwaarden, worden door ons in overweging genomen. De biedingen dienen per mail gestuurd te worden naar [mhesselink@forvalue.nl](mailto:mhesselink@forvalue.nl).

### As is, where is levering

Levering geschiedt in de staat ten tijde van overdracht, inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken ("as is, where is").

### Fiscale paragraaf

De bedrijfsexploitatie wordt verkocht als een going concern zodat partijen tot uitgangspunt nemen dat de koopprijs is vrijgesteld van BTW op grond van artikel 37d van de Wet op Omzetbelasting.

## Aanvullende informatie

|                                                                                  |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Rechtsvorm                                                                       | Vennootschap onder firma |
| Personen in vaste dienst                                                         | Nee                      |
| Alcoholwet                                                                       | Nee                      |
| Gebruiksvergunning                                                               | Ja                       |
| Terras vergunning                                                                | Ja                       |
| Brouwerij afname verplichtingen                                                  | Nee                      |
| Brouwerij bruikleenovereenkomst                                                  | Nee                      |
| Speelautomatenverplichting                                                       | Nee                      |
| Kettingbedingen                                                                  | Nee                      |
| Voorkeursrechten / Bijzondere bepalingen                                         | Nee                      |
| Leasecontracten                                                                  | Nee                      |
| Legionella preventie                                                             | Niet van toepassing      |
| Huur/huurkoopcontracten                                                          | Ja, huurovereenkomst     |
| Beslagen op inventaris of onroerende zaak                                        | Nee                      |
| Brandpreventie goedgekeurd                                                       | Ja                       |
| Warenwet goedgekeurd ( <a href="https://www.nvwa.nl/">https://www.nvwa.nl/</a> ) | Ja                       |
| Boetes/overtredingen/lasten/dwangsommen                                          | Nee                      |
| Energielabel                                                                     | Onbekend                 |
| Monument                                                                         | Ja                       |
| Voldoet aan Wet Milieubeheer                                                     | Ja                       |
| Geldige exploitatievergunning                                                    | Ja                       |
| Vetvangput                                                                       | Nee                      |
| Beslagen op inventaris                                                           | Nee                      |
| Geheel volgens hygiënecode                                                       | Ja                       |
| Milieuvergunning aanwezig                                                        | Ja                       |
| Klachten wegens overlast                                                         | Nee                      |
| Aanschrijvingen onderhoud                                                        | Nee                      |
| Asbest aanwezig                                                                  | Niet bekend              |

### 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.

### Astbestclausule

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 op de Derdengeldenrekening van Forvalue vastgoedspecialisten worden gestort, als er sprake is van de verkoop van een bedrijfsexploitatie in een gehuurd pand of alle andere gevallen.

### Algemeen

De vermelde oppervlakte (m<sup>2</sup>) is uitdrukkelijk niet vastgesteld op basis van normering NEN 2580. 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, zijn personeel of andere personen die een relatie met het bedrijf hebben. Men is namelijk veelal niet op de hoogte van de verkoop. Alle benodigde relevante informatie is via ons kantoor, Forvalue vastgoedspecialisten, te verkrijgen.

Een bezichtiging van het bedrijf 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:

Marlijn Hesselink  
mhesselink@forvalue.nl  
06 82 09 01 77

Forvalue vastgoedspecialisten  
Smallepad 32  
3811 MG Amersfoort  
Tel: 033-8003225

Deze opdracht wordt collegiaal  
uitgevoerd met Johan Jonk van  
Horeca Advies Partners.

Johan Jonk  
Johan@horecaadviespartners.nl  
+316 11 33 53 08

Horeca Advies Partners  
Siriusdreef 17  
2132 WT Hoofddorp  
Tel: 085-76 00 229



**forvalue**  
vastgoedspecialisten

T  
E  
W

033 - 80 03 225  
info@forvalue.nl  
[www.forvalue.nl](http://www.forvalue.nl)

